

建筑工程造价超概算的原因与控制措施浅析

陈 曦

身份证号码: 230103198310224231

摘 要: 目前, 建设工程造价中最重要的问题是有关部门要准确把握造价超概算, 认识概算设计的重要作用。分析当前超概算存在的主要原因: 项目造价可行性研究未做好, 概算人员预估能力不足, 存在价格上涨等外部因素。因此, 通过加强项目概算可行性研究、加强分步控制、管理限额、加强概算审批等措施, 可以有效解决超概算问题。

关键词: 工程造价; 超概算; 原因; 控制

引言:

所谓概算, 就是一个建设项目所需的人工、材料和施工机械、管理、风险、利润、税金等一切费用的总和。与工程项目成本密切相关。在实践中, 由于各种因素的影响, 经常出现成本超过造价超概算的情况。一旦工程造价超过了概算, 工程实际造价计算便会大于预期, 就会影响项目的经济效益。经济效益是建筑工程企业作为产业管理的核心任务, 面对建设工程造价超概算问题, 工程企业要考虑建设项目的实际情况, 把工程造价管理好, 只有这样, 工程企业才能取得更好的经济效益。

一、项目的造价控制

1. 工程项目投资估算的编制

一份完整的投资估算, 投资估算汇总表是核心内容, 还包括投资估算的编制说明, 计算部分的编制占建设项目投资估算的大部分时间。

工程项目投资估算包括静态投资部分估算和动态投资部分估算。

项目投资的静态部分包括: 建设安装费、设备工具购置费、其他工程建设费(不含流动资金)、基本储备费。项目静态部分的投资估算, 必须在一段时间内进行, 以当年开工前一年为基准。

项目动态部分的投资估算计算方法包括: 综合估算方法包括产能指数法、系数估算法、投资指数估算法、资金周转法、单位产能估算法、比例估算法等。综合估计法主要适用于投资机会研究和初步可行性研究阶段, 准确度相对较低; 分类投资估算法是根据拟建项目的总投资构成, 分别计算各项目的投资成本, 将投资成本相加的方法, 主要用于项目可行性研究阶段。

2. 项目设计阶段的造价控制

设计成果作为指导施工的法律文件的重要性不言而喻, 是工程建设的关键环节。项目建设可分为项目决策

阶段、项目设计阶段和项目建设阶段。当设计思维偏离决定性思维时, 正确的决策就会失败。显然, 项目设计不仅要准确反映项目决策的内容和思路, 而且要指导项目的具体组织。

设计阶段不仅是控制工程成本最有效的阶段, 也是最难控制的阶段。长期以来, 人们将控制理解为将目标值与实际值进行比较, 但是, 以建筑业为例, 由于建筑产品的单一性和昂贵性, 这些管理方法只能发现差异, 不能消除或防止差异的发生, 而当一天发生差异时, 损失往往很大。

设计招标制度的实施, 为施工单位在规划和设计阶段提高设计质量和控制投资提供了机会。设计处于工程建设前沿, 将施工图付诸施工, 决定了工程的性质和造价的基础。目前, 在设计部门, “重设计、轻经济”的理念盛行。在设计时只有技术责任, 没有经济责任。鼓励和促进设计师需要通过选择好的方案, 向设计部门引入竞争机制来激励设计师进行优化, 有效控制成本, 以最合理的成本赢得市场。

二、建筑工程造价超概算的主要原因

1. 缺少全面概算

在建筑工程设计中, 设计的质量决定了一个项目的功能是否符合预期, 也影响着项目的成本高低。但是, 目前很多设计单位在进行工程设计的过程中, 对概算问题重视不够, 对工程项目缺乏全面的认识, 一个项目的理论设计只是基于主观意愿, 没有分析已完成项目的概算, 设计基于主观意愿。当然, 这种行为会造成与设计图纸、相关数据以及实际施工情况的较大差异, 试图在施工后期纠正设计缺陷, 会增加成本并超过最初的估计, 并给投资者造成不必要的损失。另外, 由于施工单位与设计单位之间缺乏沟通, 概算不够全面, 后期图纸将面临较大变化。

2. 管理人员缺乏成本管理观念

我国工程施工各部门都有明确的职责,分工清晰,明面上看起来各部门各司其职,但是也导致了各部门只在乎自己分配的职能,而对其他能做的不管不问,而这种现象在国有施工企业更甚,因为国有施工企业对各个班组的各岗位人员的职能都有相对应的职能分配,在职责范围内只要你完成了任务就能得到相应的收入,没有成本控制,也就导致了项目施工人员只顾着追求产量而不注重成本的投入控制,工程材料得不到合理运用,施工现场浪费现象随处可见。

3. 可行性研究过程缺乏科学性

可行性研究目的是分析和论证建设项目的可行性。但当前很多投资单位在投资工程项,往往缺少对于风险的全面预测和把控,尤其在工程的可行性评估方面缺少充分的调研以及科学性,导致后期施工开展出现一些与预期不一致的状况,而这些状况都会在后期无形中增加造价成本,使造价成本与初期的概算成本差距越拉越大,最终出现超概算的情况,并为投资单位带来一定的经济损失。

三、建筑工程造价超概算的应对措施

1. 科学开展概算编制工作

一种解决超概算问题的关键方法是,做出科学合理的报价。为了避免产生多余成本,工程公司可根据建设项目的具体情况,研究超概算的界限,确保概算编制人员严格执行正规的符合实际的概算编制任务,执行概算编制标准,保证准确和及时性。编制概算时,概算编制人员应根据实际情况,对项目进行科学评估,综合考虑各种因素的提案,以更明智的解决方案估算符合实际情况的数据和工程成本。为确保概算编制标准化,作业人员应综合考虑各种市场因素,深入市场环境进行研究,掌握市场规律。通过工程项目建设的科学审查,科学调整和完善现场概算编制制度;通过确保预测数据,满足特定的预测要求,使得项目实施高效,顺利。

加强概算中工程量的计算应注意以下要求:工程量计算规则应根据具体图纸和工程特点尽量统一。如单层建筑的最终建筑面积,应统一按外部水平面积计算。总之,要提高概算人员工程量计算的准确性,主要是逐层检查工程量计算的要点。通过加强对以上计算水平的掌握,可以有效避免工程量计算偏差。概算编制人员应在施工前尽可能的学习和了解容易发生设计变更的风险点,以便可以在概算编制和工程数量计算中,避免少算和重新计算的问题出现。

2. 重视对概算编制人员的技能培训

为从根本上杜绝工程造价超概算问题,注重概算编制人员的专业培训和实践技能培养也非常重要,以此确保项目概算编制的有效性。一是要加强概算编制人员的培训。通过加强专业知识的学习,持续增强概算编制团队专业能力,提高概算计算员工的业务水平。二是抓好素质教育活动的实施。利用最先进的培训方法,来培养概算人员综合应用能力、水准。在组织教育活动的过程中,在注重提高概算编制人员工作积极性的同时,也需要培养其责任感和荣誉感,使概算编制人员能够充分掌握专业技能的基础上,还能保持不断提高,永不止步的良好心态。

最后,通过聚集专业技能强、综合素质高的人才,可以加强概算审批部门业务管理,确保概算符合相关要求。可以采用会计的标准定价方法来创建标准,要求最终概算达标,满足实际建设要求,实现成本概算目标。

3. 采取限额管理措施

在项目设计阶段,投资方可以在合同洽商阶段对设计公司提出“限额设计”的要求,为顺利推进投资计划,投资方也可以根据项目的实际特点,提前引入造价咨询公司,对“限额设计”中较为关键部分提供专业的审核、管理和监督工作,以保障概算编制的科学性,合理性。

在概算编制中,静态投资工程应采取一定的限额措施。某些限额方案采用分解和细化,合理控制和计算项目工程量,以实现定额计划。为了加强配额计划的实施,还需要投资单位根据项目的周期成本和建设计划的目标,进行管理和控制,确立限额的总体目标,保证限额合理,防止限额过高或过低,造成资金浪费等。

4. 加强可行性研究的投资控制

加强建设单位、投资单位可行性报告分析,是确保建设工程造价不出现超过概算的重要途径。以广州某项目为例,建设投资者通过投资可行性研究,确定项目选址。通过对当地市场环境的研究,对地块进行了仔细的分析研究。为项目的发展和定位提供建议,并最终评估项目的整体绩效、经济效益,包括项目开发和建设进度准备、投资概算和融资,基于此,可行性研究对投资公司有很大的参考价值。此外,评估机构还启动了一个关于超概算成本问题的专项项目。最后,通过将总投资的估计值与收入的估计值(如销售收入)进行比较,得到投资总价值。并对各部分的投资金额,及项目的具体风险进行评估和演示,指出了项目在商业用地转换中可能面临的时间延迟,指出了项目的错误风险和无法实现

的容积率问题,让项目的投资可行性更加具体地呈现。如此专业详细的可行性研究,使得投资单位有效避免了超概算带来的盲目投资,以及未来建设成本不足的问题,对参考建设投资的企业非常有借鉴价值。

四、结论

综上所述,在科技飞速发展和经济水平不断提高的背景下,城市化进程不断的加速也增加了建筑工程任务的难度。一般来说,建设周期长,资金需求高,为确保其顺利进行,需要大量的资金作为项目建设的基石,尤其要做出合理的概算编制,而管理概算非常重要,它是整个项目建设的重要组成部分,对项目的整体质量影响很大。

参考文献:

- [1]吴盈燕.建筑工程造价超概算的原因与控制措施浅析.幸福生活指南,2020(45):0083-0083.
- [2]吕颜良.建筑工程造价超概算的原因与控制措施浅析.现代物业:中旬刊,2021(1):81-81.
- [3]孟卓毅.建筑工程造价超概算的原因与控制措施浅析.现代物业:中旬刊,2021(5):99-99.
- [4]宋琴.建筑工程造价超概算的原因与控制措施浅析.低碳世界,2021,11(3):236-237.
- [5]宋琴.建筑工程造价超概算的原因与控制措施浅析[J].低碳世界,2021,11(03):236-237.
- [6]范雪琴.建筑工程造价超概算原因及控制措施[J].山西建筑,2017,43(17):208-210.
- [7]徐静静.建筑工程造价超概算的原因与控制措施浅析[J].建筑工程技术与设计,2018.
- [8]李向忠,程军波.建筑工程造价超概算的原因与控制措施浅析[J].2021.
- [9]杨雪.影响建筑工程造价超概算的原因分析及其控制措施[J].2020.
- [10]王瑜.建筑工程造价超概算原因分析与超概算控制措施[J].2020.