

# 代建项目前期造价管控措施研究

侯梦柯

云南经济管理学院

[摘要] 代建单位传统的造价控制手段落后,技术创新能力较差,对造价咨询公司过度依赖,导致造价管理工作在管理层面及制度层面出现较多的问题,对代建项目前期造价管控工作的实施及开展造成了较大的影响。本文对代建项目前期造价管控工作中存在的问题进行分析,并提出合理化的解决措施。

[关键词] 代建项目;前期造价;督导问责制;造价咨询服务;合作机制

## 前言

通常,上级拨款及政府投资项目管理模式主要是通过临时组建的管理机构来完成,但是在这些机构中从事工作的人员大多均存在工程管理经验不足,专业知识掌握能力不强,工作效率不高等情况,大大降低了管理效率。因此,针对该种情况,国务院提出应加快推行非经营性政府投资项目的代建制,其项目管理工作由专业的人士来担任,并在我国选定了北京、上海及深圳三个试点地区,取得了突出的管理效益。

### 1 代建项目前期造价管控存在的问题

#### 1.1 项目定位难度大

代建项目中的管理主体为代建单位,但是却不是使用单位,难以准确把握项目的建设功能需求及总体建设意图,尤其是一些专业性过强的项目,无法准确领悟到使用单位的想法,增加了项目定位的难度,无法根据项目的具体要求开展造价管控工作,导致项目管控工作难度较高<sup>[1]</sup>。

#### 1.2 编报投资估算不准确

在造价管控中项目投资估算作为一项重要的管理工作,对提升造价管控效果及质量起到了至关重要的作用。项目实施工程在开展工作期间,代建单位未能提前考虑到项目在实施期间出现的各类问题,并且也未能提前做好项目估算编制工作,导致漏项情况时有发生。同时,也未能考虑到不可预见的因素及材料涨价情况,进而影响投资估算效果及质量。

#### 1.3 设计单位选择不谨慎

目前,大多数的工程项目部门均不重视设计单位选择,未能认识到设计质量直接关系到建设工程的项目设计效果,对工程项目的进度、投资及质量均造成了极大的影响。选择的设计单位存在综合实力不强、设计人员经验不丰富等情况,导致工程项目设计质量不高,影响代建项目建设效果及质量,不利于代建项目各项工作的高效实施及开展<sup>[2]</sup>。

#### 1.4 组织设计管理工作不合理

工程组织设计作为工程造价管控工作中的一项重要管理内容,相关的数据调查资料显示,设计阶段对工程造价的影响占据75%以上。目前,建设单位的组织设计管理工作不合理,未能明确处理需求与造价之间的关系,设计方案制定不合理,无法为代建单位各项组织工作的实施及开展提供依据,增加了造价管控工作的实施难度。

### 2 代建项目前期造价管控措施

#### 2.1 建立完善的督导问责制

为了确保代建项目各项工作的有序开展,要求代建单位应做好职能划分工作,各职能部门应明确自身的管控任务及管控目标,做好设计概算、投资估算及施工图预算工作,建立“一阶段一报批”工作机制,需要在估算范围内对概算进行有效的把握,在概算范围内来完成预算控制工作。审计监督工作应用于使用单位、审计部门、造价管理部门、招投标过程中,有助于促进造价管控效果及质量的提升。

#### 2.2 优化造价咨询服务

需要在代建项目中聘请建筑、造价、设备、规划及结构等各领域的专家,建立专家咨询委员会,分析项目的需求,对项目建设的可行性进行科学论证,做好项目方案设计、投资估算及可研报告,

评审施工图纸及初步设计情况,在管理工作中纳入工程造价管理内容,为代建单位开展项目管理工作提供决策依据及智力支持,以促进造价管控质量及管控效果的提升。将造价咨询服务引入到代建单位的全过程中来,由于大多数的代建单位均有自己的造价管理部门,能够严格审核和把关项目的预算及核算工作,但是与专业的造价咨询公司之间在审核及人员配备上还存在较大的差距,常会出现估算与实际不符合等情况,引发资金出现严重的浪费。因此,需要将造价咨询服务引入到代建项目的全过程管理工作中,聘请专业的造价咨询公司,造价管理工作应贯穿于项目起始及决算的全过程,充分借鉴造价咨询工作的实践经验,优化造价咨询服务,将造价管控工作从以前的粗放式管理方法逐渐向专业化及精细化的管理方式转变<sup>[3]</sup>。

#### 2.3 合理选择设计单位

为了能够选择出优质的设计单位,应加大对设计费报价公开招标及设计方案的使用,选取一些实力强及信誉好的设计单位。在设计招标时,投标单位需要提交限额设计方案,该方案作为一种评分项及必要条件,直接关系到中标。要求设计单位需要将限额设计纳入到投标阶段中,对设计合同进行合理拟定,对设计约束条款中的内容进行细化处理,提升设计人员的积极性,确保设计工作更具深度及精度,避免二次进行内容设计,合理设置预算暂估项及设计变更,确保工程预算的精度能够大大提升。

#### 2.4 建立合作机制

代建单位本身承担独立行使项目法人的权利,代建项目管理工作好坏,与是否能够与使用单位之间进行积极的配合密不可分。要求代建单位在实际的工作过程中,应积极与使用单位进行沟通和交流,确保联系通道的畅通性,一些具备条件的使用单位,项目管理工作应专人来进行。在代建项目的前期阶段,管理工作主要包括投资估算、功能需求提报及设计管理工作等内容,以确保双方之间能够实现充分的沟通和交流,确保能够将代建单位的优势充分的发挥出来,深入调研工作的实施及开展需要建立在论证的基础上进行,确保能够在代建单位提供技术上的支持,在项目上将使用单位的需求充分的展现出来<sup>[4]</sup>。

结论:本文主要是对代建项目前期造价管控工作中存在的问题进行分析,提出建立完善的督导问责制、优化造价咨询服务、合理选择设计单位、建立合作机制等管控措施,有助于确保代建项目前期工程造价管控工作的高效实施及开展,完成了对工程造价管控工作的全过程管理。要求代建单位应积极与参建单位及使用单位建立紧密的合作关系,促使工程造价能够大大降低,提升代建企业的投资效益。

### [参考文献]

- [1] 顾宏伟.浅谈代建项目前期造价管控措施[J].江西建材,2020(02):99-100.
- [2] 冯革宇.事业单位型代建单位对政府投资项目前期造价管理研究[J].价值工程,2015,34(36):53-55.
- [3] 吴振全,朱迎春.政府投资房建项目造价控制目标值测算研究[J].价值工程,2018,37(17):98-102.
- [4] 王毅.谈HT地区政府代建项目管理研究[J].山西建筑,2017,43(06):252-254.