# 浅析房地产开发过程中的造价确定与控制

来源：网络 作者：心旷神怡 更新时间：2024-01-19

*摘 要 在加入WTO之后，如何提高我国房地产业的竞争力是我们当前所面临的重要 问题 。阐述了在这种情况下如何合理确定与有效控制房地产的工程造价以提高我国房地产业的竞争力的几条途径。　　关键词 房地产 开发 造价 控制　　我国加入WTO后...*

　　摘 要 在加入WTO之后，如何提高我国房地产业的竞争力是我们当前所面临的重要 问题 。阐述了在这种情况下如何合理确定与有效控制房地产的工程造价以提高我国房地产业的竞争力的几条途径。

　　关键词 房地产 开发 造价 控制

　　我国加入WTO后，房地产业将会面临新的竞争和挑战。国外房产商将凭借较强的融资能力、较高的技术装备水平和管理水平以及灵活的经营机制等优势进入我国市场。而国内大部分房地产开发商手头的流动资金非常有限，即使有很大的一笔流动资金在手，他们也不愿轻易被“套牢”。因此，在新的市场面前，精明的开发商除了要学会脑筋急转弯，从规模化、集团化、品牌化等方面 发展 自己外，尚应从内部着手，通过加强工程质量管理与监督，严格控制工程成本，争取以最低的投入，获得最佳的 经济 效益，从而提高 企业 在市场中的竞争能力。而控制工程成本的关键就在于合理确定与有效控制工程造价。

　　对房地产开发商而言，如何有效地确定与控制建设工程的造价问题，是每一个房地产商面临的重大问题。一般来讲，工程造价的确定与控制可分为四个阶段，即决策阶段、设计阶段、施工阶段、竣工阶段。要合理确定与有效控制工程造价，就必须从这四个阶段入手。

　　1 决策阶段的造价控制

　　可行性方案的选定和投资估算的定位是建设项目的核心，这一阶段不仅关系到目标实现时间的长短、质量的优劣，也是全过程造价控制的源头，对以后各阶段的造价控制起指导作用。如何在这一阶段把质量、造价和工期结合好，就需要进行充分的市场调研、详细的资料收集和反复的方案比较，尽可能选出最佳组合，作出 科学 的决策。

　　1.1 完善投资决策机制

　　要成立投资策划部门，造价工程师根据公司现有的资金、土地储备情况及融资能力，结合当前市场行情，进行必要的、专业的 分析 论证，确定项目的可行性。

　　1.2 建立项目审查制

　　公司内部员工做的投资分析报告还应聘请专业咨询公司的有关专家进行审查。谨之又谨，慎之又慎，取长补短，提出自己相应的改进措施，供决策层决定。

　　1.3 随行就市，及时修正

　　随着决策 内容 的一步步深入，投资估算也要随之调整。造价工程师必须密切注意决策报告中的每一条建议及修改情况，及时地调整因此而产生的价格的变化。只有做好了这一点，投资估算才能真正起到有效控制工程造价和正面 影响 决策的作用。

　　2 设计阶段的造价控制

　　优秀的工程设计是有效控制工程造价的前提，因此，笔者认为可从以下五个方面来控制：

　　2.1 实行设计方案招投标制度

　　在市场经济的今天，开发单位在委托设计时应大力引入竞争机制，加强管理工作。通过设计招投标来选择优秀的设计单位，从而保证设计的先进性、合理性、准确性，避免因设计质量问题出现的工程洽商。同时通过招投标还可能选择到优秀的设计方案，避免因建筑产品设计落后，影响销售，造成资金长期得不到回收，经济效益无法保证的事情发生。

　　2.2 实行限额设计

　　项目设计的优劣将直接影响建设费用的多少和建设工期长短，同样也影响建设项目今后的使用价值和经济效益，对于一个建设项目，发商要做到心中有数。而作为设计单位，在设计中凡是能进行定量分析的设计内容，均要通过 计算 ，要用数据说话，充分考虑施工的可能性和经济性，在设计技术与经济分析上要改变设计完后再算账、功能决定造价的习惯做法、开发商应对设计方案提出限额设计要求，并为之创造外部条件。

　　2.3 开展价值工程的 应用

　　价值工程是用来分析产品功能和成本关系的，是力求以最低的产品寿命周期成本实现产品的必要功能的一种管理 方法 。一般来悦，提高产品价值的途径有5种：一是提高功能，降低成本。这是最理想的途径;二是功能不变，降低成本;三是成本不变，提高功能;四是功能略有下降，但带来成本大幅度降低;五是成本略有升涨，但带来功能大幅度提高。运用价值工程原理，在科学分析的基础上，对方案实行科学决策，选择技术上可行、经济上合理的建设方案。价值工程的主要特点是：以使用者的功能需求为出发点，对所 研究 对象进行功能分析，使设计工作做到功能与造价统一，在满足功能要求的前提下，降低成本。

　　2.4 加强图纸会审工作

　　加强图纸会审，将工程变更的发生尽量控制在施工之前。在设计阶段，克服设计方案的不足或缺陷，所花费的代价最小，可取得的效果最好。我们在工程施工前，组织总工办、工程部、经营部和预决算部，对施卫图纸技术上的合理性、施工上的可行性、工程造价的经济性进行审核，从各个不同角度对设计图纸进行全面的审核管理工作，以求得提高设计质量，避免因设计考虑不周或失误给施工带来洽商，造成经济损失。

　　2.5 加强洽商管理

　　杜绝不合理的设计洽商。对确实必须发生的设计变更，我们采取的方法是审核会签制，组织公司各部门讨论决定。这样可以大大减少由于设计人责任心不强所发生的洽商，给工程增加成本。杜绝施工单位利用设计洽商增加工程造价。

　　3 施工阶段的工程造价控制

　　3.1 严格工程合同的签订与执行

　　签订工程合同时，最重要的要根据各工程的特点，应选择恰当的发包方式和价款调整条件，因为不同的发包方式和价款调整条件，直接关系工程造价的控制效果。

　　合同文本应尽可能选用由国家颁发的通用性合同文本，再根据拟建工程的特点和招标文件以及发包人承包商双方谈判结果来起草。合同文本必须准确表达双方谈判确定的意思，做到条款不漏项;标的物表达清楚、标的额计算准确;质量有标准，检验有方法;包装物、提(交)货或移交工程成品、运输方式和结算方式明确;违约责任及违约金(或赔偿金)计算方法准确;文字表达严谨，不使用模棱两可、含糊不清词语。

　　工程造价一般是由工程招标合同价及合同外项目价款(即工程增项、施工索赔、材料调价、费用调整等)所构成。合同价是承发包双方充分运用价值 规律 ，反复进行价格比较，实现个别劳动消耗和 社会 必要平均劳动消耗的统一，基本上是等价交换的价格。它高于社会必要劳动耗费时，对承包方有利，低于社会必要平均劳动耗费，对发包方有利。但不论承包方获得利益或发包方节约投资，都要通过市场竞争来实现，并符合价格规律的要求。

　　工程现场施工条件受到种种复杂因素的 影响 和干扰，使工程造价波动的幅度也非常大。施工合同中的合同价款包括了国家及地方定额管理部门颁发的标准定额中的人工、材料(设备)、施工机械、管理费用及政策性调价外，凡是由承包方负责的，其费用必须全部无一遗漏地包括在工程价款中。承包方承诺的条件和费用一般在双方招投标过程谈判，双方依据工程的承包方式予以确认并在签订工程施工合同时，据以确定工程的合同价款在工程结算时还能否进行调整。

　　3.2 严格材料、设备的定价和订购

　　一般来说，钢筋、水泥、木材、砖、砂、石这些主要用于主体施工的材料，价格相对稳定，市场透明度大，以建设工程造价管理站公布的信息价再结合市场行情进行适当的调整即可。但市场装饰材料品种繁多，价格差别大。对于这部分材料，一般由甲方订购或者由施工单位推荐三种以上的同类型材料的品牌和价格由甲方确认后，方可购买。这样，才能既控制造价又保证工程质量。安装专业中预埋、预留的管线等一般都是由施工单位购买，但设备主要由甲方采购的。设备造价涉及金额大，占整个工程造价的30%以上。设备订购计划必须与工程实际进度紧密配合，以免影响工期。

　　3.3 工程款的控制

　　目前 ，建筑市场竞争激烈，僧多粥少，开发商一般不需支付工程预付款，甚至要求承建商对工程主体进行部分或全部垫资。这样，既缓解甲方的资金占用压力又能考察施工单位实力，还对约束施工 企业 如期按合同履约起到积极作用。另外，工程进度款的支付比例是房地产开发企业不容忽视的 问题 。通用做法是：①按每月实际已完工程造价的80%支付工程进度款;②待工程竣工验收合格后，支付总造价的85%;③工程验收合格交付使用后，甲、乙双方在合同规定的期限内完成结算，再支付至总造价的97%的工程款，留3%作为工程保修款，待保修期满后支付乙方保修金。

　　4 竣工阶段的工程造价控制

　　竣工结算是工程造价控制的最后一个阶段，它是反映建设项目实际造价和投资效果的文件，也是竣工验收报告的重要组成部分，必须予以高度重视，严格把关。根据本人这几年的工作经验，认为重点应做到以下几个方面：

　　(1)严格核对合同条款，防止重复 计算 及收费等问题。

　　(2)检查隐蔽验收记录及施工日记，确认隐蔽验收手续是否齐全，是否按图施工。

　　(3)落实设计变更及签证，检查这些设计变更是否符合既定的程序，是否经设计单位及建设单位的同意批准，并且严格查实变更签证，防止一些莫须有的签证、重复签证等。

　　(4)按图严格核实工程量。一般而言，施工单位均会有意高估工程量，建设单位的审核人员必须严格把关，按实结算。

　　(5)严格执行投标过程中所报的单价或签证价格，禁止高套单价的情形出现。

　　(6)严格按规定和合同套取计费程序，计取各项费用。

　　(7)认真审查、复核，防止各项计算误差。综上所述，工程造价控制是一个系统的、全面的动态管理过程，只有对工程建设的每一个阶段采用 科学 的、系统的管理 方法 加以严格控制，才能达到全面控制工程造价的预期目的。

　　工程竣工时，根据合同文件中计价方式及允许调整费用范围的规定，发包方对承包方提出的竣工结算文件必须要进行认真的审核，避免承包方在工程结算中高估冒算，以便合理的确定工程造价。

　　5 结语

　　总而言之，工程造价的确定与控制是一门博大精深的学问，本文所论及的仅是笔者几年来的工作体会，一得之愚而已。随着我国造价 理论 的进一步完善和 发展 ，造价工程师制度的推行，提高投资效益的要求将使合理确定与控制工程造价的地位更加重要。

　　参考 文献

　　1 吴秋菊，姜金剑.合同管理对工程造价的影响及对策[J].德州学院学报，202\_(12)

　　2 何秉群.建设工程施工合同工程造价的合理确定[J].河北法学，202\_(6)

　　3 薛由庆.房地产开发成本控制的对策[J].福建商业高等专科学校学报，202\_(10)

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！