

# 工程量清单计价与房地产企业的造价管理

傅桥荣

摘要：本文主要论述工程量清单计价对工程造价管理的影响，并分别从工程项目的准备阶段、工程招标阶段、施工阶段及工程结算阶段探讨工程量清单计价方式下房地产企业造价管理。

关键词：房地产企业；清单计价；造价管理；影响与对策

中图分类号：TU723.3 文献标识码：A 文章编号：1001-828X(2013)01-0018-01

## 一、工程量清单计价方式对工程造价管理的影响

工程量清单计价方式是建设工程招标投标中，招标人或委托具有相应资质的造价咨询机构按照工程量计算规则和设计施工图纸文件编制反映建设工程分项的工程量清单，并作为招标中的一部分提供给投标人，由各投标人根据工程量清单自行计算并且报出价格，通过市场竞争，拥有资格信誉好的企业以低价格中标并承包工程的施工建设。投标人以低价格中标符合市场经济规律，本质就是“市场定价”，是由招标人自身管理水平和生产力水平所决定的。工程量清单计价方式的影响在于：

1)对工程造价体系的影响。首先，是对统一工程预算定额的价值衡量标准作用产生影响。其次，是对统一工程预算定额配套的估价表的作用产生影响。第三，是对统一各种取费标准作用产生影响。

2)投标人可以按照自己的个别成本和比较优势参与市场竞争，摆脱了统一计价方法和标准的束缚，形成符合自己发展水平的工程计价方法，利用市场的低价效应选择低中标，从而降低建筑产品的价格。房地产企业也可通过工程量清单计价方式寻求合理低价，有利于规范建筑行业计价行为，促进市场竞争。

3)促进工程计价专业人员，成为计算建筑产品市场价值的主体，有利于提高计价专业人员的素质，使其成为集施工技术和经济管理知识于一体的复合型人才。

## 二、工程量清单计价方式下，工程造价管理的对策

### (1)工程项目准备阶段

在这一阶段造价控制的重点是：充分了解分项工程内容，了解工程价格的市场行情。当然，对于招标人，由于编制人员水平及对图纸了解的深度影响，工程量计算不可能做到完全准确，往往因提供的工程量清单与实际施工图纸有偏差带来工程量复核等大量工作，这就对工程量清单的编制质量和施工合同在履行过程的工程量复核都提出更高的要求。不过，目前我国各地已建立了造价咨询服务机构，拥有一批经验丰富的专业技术人员和良好的计算手段，因此既可以聘请有经验的工程造价专业管理人员，也可以委托工程造价咨询机构，参与招标投标阶段的工程量清单的编制，为工程招投标作好充分准备。

### (2)工程项目施工招投标阶段

在这一阶段里，应认真编制和分析工程项目招标公告、招标文件、招标答疑、工程量清单、工程标底等等，其中有不少条款直接关系到工程项目造价的确定与控制，是控制工程各阶段造价的主要依据，应仔细斟酌，做到准确、周全、详细，同时文件之间、条款之间应互相衔接，避免出现相互矛盾和重叠。房地产企业作为招标人在招标文件中提供的工程量清单，是按照国家或地方颁布的计算规则和统一的工程项目划分方法、统一的计量单位和统一的工程量计算规则，根据施工图纸计算并统计、排列而得出的清单。工程量清单编制依据一定要按照国家规定的工程量计算规则、工程分项划分规定、工程计算单位规定，并按施工图纸、招标文件的要求进行计算。工程量清单的编制应遵循客观、公正、科学、合理的原则。编制人员必须具有较强的预算业务知识，而且应当具备一定的工程设计知识和施工经验。对工程量清单中的工程项目应具有综合性、概括性，条目要简单明了，避免漏项、重项、错项，保证计价项目的正确性。将情况不同、可能要进行不同报价的项目分开。同时要求清单编制人员在编制时，要认真研究施工图纸，分析招标文件中所包括的工作内容和不

同的技术要求，熟悉所有工作的程序，了解施工现场情况，尽量预测在施工中可能遇到的各种情况。另外，由于工程量清单中计算出的工程量为不完整工程量，考虑到房地产企业的利益，招标文件中应明确中标价中的综合单价为固定不变价，结算时工程量按实际施工的工程量进行计量。在评标中，不紧要审查投标人总报价而且单项报价也必须认真审查。总价、单项报价是否符合要求，总报价最低并不能说明单项报价最低。投标人往往在保持总造价不变的情况下，将工程量在施工过程中可能变得较小的项目的单价降低，将工程量在施工过程中可能变得较大的项目单价提高，以期达到追加工程款的目的。另外也要做到单价和工程数量、单价与工作内容、施工方案、技术工艺的综合评审，工程数量大的单价要重点分析，从而择优选择合适的施工单位。实行工程量清单招标，是经评审后合理低价中标，不仅淡化了标底的作用，还增加了透明度，促进了企业技术创新和管理水平的提高。

### (3)工程项目施工实际阶段

在这一阶段，主要的工作是落实施工招标阶段已确定的造价控制目标与控制计划，严格执行工程量清单计价的原则与内容，特别是注意增减工程量的签证工作。采用工程量清单招投标，工程量由招标单位提供，在履行合同过程中，清单与施工图纸所反映的工程量出现偏差的可能性很大，调整实际工程量的比例也会增大。另外在工程建设中不可避免地会发生工程变更，如设计变更和施工变更。因此，在工程量签证前，应区分哪些该签，哪些不该签；哪些项目是合同内的，哪些项目是合同外的；哪些工作内容已在投标报价中包含，哪些没有包含；签应该签多少等等。

### (4)工程项目竣工结算阶段

在工程量清单招标工程的结算阶段，要严格执行招标文件和施工合同按投标人的综合单价一次性包死不作调整。结算时，按实际发生的工程量增、减和由于建设单位原因造成的工程量清单漏项或计算误差应予调整。在工程量调整时的结算中，工程量清单中原有的项目，应按报价中的综合单价确定；工程量清单中有类似的项目，应参照类似工程项目报价中的综合单价商定；工程量清单中没有的项目，应按现行计价定额及有关规定结算。该阶段造价控制的重点是：核算实际完成的工程量，核实各分项工程使用的综合单价是否与投标时或合同签订时的综合单价相对应，审核竣工结算汇总金额。另外，为解决清单编制和工程结算过程中工程量偏差问题，可以在招标文件中明确提出在签订施工合同前，双方进行工程量复核工作，复核后报经上级造价管理部门审定，以固定工程量总价合同的方式签定施工合同。这就既能降低工程量计算偏差带来的风险，也方便了工程结算。

## 三、结束语

工程量清单计价工作是一项复杂的系统工作，与传统的报价方式相比，具有明显的优点，计价方法也更趋合理、准确、有效。采用工程量清单计价，经过充分的市场竞争形成的中标价是采用更先进、合理、可靠的施工方案计算出的价格，作为房地产企业无疑是最大的受益者，既降低了工程造价又减少了施工单位不合理的索赔，防止出现低价中标，高价索赔现象的发生。

作者简介：傅桥荣（1964-），男，福建龙岩人，从事房地产、工程造价管理工作。