

项目建设各阶段投资控制管理要点

王行军

(新乡市规划设计研究院 河南 新乡 453000)

[摘要] 项目规划分项目建议书及可行性研究两个阶段,此阶段对项目的投资起根本性的决定作用。在这个阶段要解决建设项目的规模、标准、等级、总投资及项目实施中的问题和障碍等根本性的问题。

[关键词] 投资控制;阶段;要点;对策

1 项目规划阶段投资控制要点

在项目建议书、可行性研究阶段项目公司虽然说不能发挥积极性的作用,但我们还是要有大局观及宏观视野,要看到问题产生的影响,许多问题的产生源头就是在这个阶段。要将这个阶段的文件收集完整,要完整了解项目的方案,要注意项目沿线的管线、动拆迁,要对前期费用有一个较准确地掌握。如果在项目建议书、可行性研究阶段把问题理解清楚了就可以在项目招标、施工前想好解决办法。深入地理解项目建议、可行性研究中不合理方案的影响,是做好投资控制工作的前提。方案是合理的还是不合理的,特别是不合理的方案要有深入的理解;只有深入理解了这些问题,才能在今后的工作中作为重点、提前有所控制;前面的方案如果是不合理的对后面的实施会带来影响,会对投资控制带来一系列的问题,只有深入理解了,才能在投资控制时拿出相应的对策,在招标阶段、施工管理过程中、结算过程中都着重处理,才能在审计时有更加好的应对和准备。

2 初步设计阶段投资控制要点

初步设计阶段是对项目实施起到决定性控制性作用的阶段,很多在可行性研究阶段没有解决的问题在初步设计阶段都要设法予以解决,按以往国家的规范要求,重大项目初步设计后还要进行技术设计的环节再进入施工图设计阶段。现在市政项目普遍对初步设计工作重视不够,往往是可行性研究刚批就要招标进而开工,进行初步设计的时间一般只有一两个月,导致部分问题遗留至施工图阶段。

在初步设计阶段对初步设计文本应深入研究,特别是数量问题,为了初步设计概算的批复更加准确,对方案及数量更要做到心中有数。不应从宏观角度看待问题,否则对概算是不是够用无法加以判断,还会对投资控制造成影响。以往搞招标限价往往是直接把概算进行切分,如果对概算把握不准的话,准确性就比较差,与事实相差较远,十一五期间众多项目超概大多也是由于这个原因。材料的选择等细节问题也需要在这个阶段深入研究。对于设计院在初步设计阶段故意按高标准设计,后在施工图阶段优化的做法不应提倡,不符合实事求是的原则,政府审批部门应予核减。

初步设计之后,应由设计院出具总体施工方案,对工程的总体实施进行筹划,设计院对以往工程的实施方案往往按经验设想,未作深入研究,工程实际实施时和预想的情况差异较大。以中环线北虹路地道为例,地道采用当时世界先进的管幕法实施,设计院在初步设计阶段对管幕法的施工措施问题未能考虑清楚,当时是参考国外类似工程,采用的是加固方案,但北虹路地道实际施工按顶进法考虑。虽然两方案的设计规模一致,但由于施工方案的差异造成费用上的极大不同。故合约部及投资监理应在初步设计阶段对于重大施工方案及措施先行了解,及时提出可能导致后续实施阶段重大费用变化的因素。

3 实施阶段投资控制要点

一般情况下,应在初步设计原则定好后,再定施工图设计原则,只有在深入地了解施工图设计原则后,才能发现与初步设计原则是否匹配,及时在施工图设计阶段发现问题。施工图设计方案、标准与初步设计不匹配时,应能及时发现并估算由此产生的费用差值。所以,在施工图设计原则出来后,投资控制人员应深入了解,主动做好与初步设计原则的匹配,预估变动所要发生的费用,向业主提出建议报告,并在今后实施过程中,根据变更动态,及

时调整控制值,做好投资动态控制。

招投标是形成合同的方式,是合同实施方案的设想。目前我们的合同形式主要有总价合同与单价合同,单价合同目前用的较多,总价合同使用的相对较少。总价合同实施前提是边界必须清晰明确,这是总价包干的原则,长远发展方向上应该还是以总价合同形式为主,尤其是设计施工总承包总价合同形式。

目前的现状是设计与施工分离,甚至对立,设计相对保守,设计思路较落后,造成了工程建设中资源的浪费。参与投资控制工作的人员,必须了解施工图钢筋含量控制、优化设计的重要性。所以设计施工总承包应该以设计为主,强调优化设计来减少建设材料的浪费,创造利润。设计施工总承包业主的管理水平要求较高。

在招投标环节需要注意以下4点:(1)报名条件的松紧。报名条件设置得太松会导致投标人质量参差不齐,影响招标效率与质量;条件太紧会使投标人数量减少,导致竞争不充分甚至招标失败。(2)资格预审入围名单对竞争程度的影响。(3)评标办法的设置。(4)招标完成后对投标文件的澄清。招标之后应注重对投标文件的理解与澄清,仔细梳理投标文件与招标文件要求不一致之处,重点梳理投标技术方案与招标文件是否匹配,是否存在不平衡报价,在澄清阶段对上述问题予以修正。

4 结算、审价阶段投资控制要点

1) 竣工结算编审准备工作

(1) 承包商,提交竣工资料,包括竣工图、结算及相应的计算书等依据。

(2) 工程监理,核实竣工图的完整性和准确性,特别关注设计变更内容是否完整体现在竣工图纸上,如“减少”工程投资的内容是否反映在竣工图上。

(3) 财务监理,核实竣工结算资料的完整性、准确性及有效性;不同标段(合同范围)之间的界面划分是否清晰。

2) 审核结算资料时,应关注竣工图是否经业主、监理工程师及施工单位共同确认

3) 检查竣工结算中,是否存在“算术错误”等低级错误

4) 审核单价

首先,审核竣工结算所列各分项工程单价是否符合承包合同约定的单价。其次,单价换算首先要审查换算的分项工程是不是合同或定额中允许换算的,再审查换算是否正确。再次,补充合同单价是否符合编制原则。

5) 审核取费标准

各项取费的计取基数是否符合有关规定;有无规定之外的取费等;对于人工单价、开办费、管理费率、利润让利等情况需按承包合同的约定执行。

6) 审核工程量

7) 所有涉及需要办理工程变更、签证的预算书内容必须完整、准确

8) 结算过程其他注意事项结算的工程量以竣工图为准,竣工图不清之处,应得到工程监理的确认或到工地现场进行实地测量。

参考文献

[1] 靳英婵. 建设项目实施阶段工程造价动态管理研究[J]. 现代商贸工业, 2016(34): 237.

[2] 刘兆军. 加强建筑工程造价预算控制与措施[J]. 工程技术研究, 2017(3): 152, 162.