

# 全过程造价控制在城镇老旧小区改造工程中的应用探讨

周靖东 蒲升东 唐辉 鞠蓉 程代兵

南充职业技术学院

**[摘要]** 本课题从城镇老旧小区改造的造价管理为研究点, 针对城镇老旧小区改造工程具有的复杂性和特殊性, 改造工程的造价经常出现增加, 严重的出现三超等问题, 文中提出将全过程造价控制技术运用到城镇老旧小区改造的造价管理中, 从而有效的改变改造项目预算超概算、结算超预算的老大难问题, 为城镇老旧小区改造的造价管理提供一条有效途径, 促进工程造价管理的规范化, 加快老旧小区改造的建设进度提高改造质量, 在工程造价中减少存的管理风险和结算纠纷。

**[关键词]** 老旧小区改造; 造价管理; 全过程造价控制

**[DOI]** 10.12252/j.issn.2096-627X.2021.12.2639

## 一、引言

2020年7月国务院办公厅发布国办发〔2020〕23号文件《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》, 指出城镇老旧小区改造是重大民生工程和发展工程, 对满足人民群众美好生活需要、推动惠民生扩内需、推进城市更新和开发建设方式转型、促进经济高质量发展具有十分重要的意义。这标志着全国性的城镇老旧小区改造进入到一个快速发展期。并指出到2022年, 基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制; 到“十四五”期末, 结合各地实际, 力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。

## 二、全过程造价控制在城镇老旧小区改造中的应用要点

在对城镇老旧小区改造项目的工程造价管理中, 以建设工程程序为路径, 把全过程工程造价管理运用到改造项目的立项阶段、设计阶段、招投标阶段、施工阶段、竣工结算阶段, 把造价管理工作贯穿到整个流程中, 并做好上下两个阶段的衔接, 将工程造价控制在合理范围之内。

### (一) 立项阶段控制造价的要点

立项阶段确定老旧小区主要改造内容、改造范围、改造对象及完成后效益等关键因素, 对整个项目的投入提到决定性作用, 是进行工程造价控制的前提。因此, 改造项目在立项决策时首先要进行详细现场调研, 充分征求小区内居民的意见并将收集整理, 将合理的意见纳入改造方案, 没有采纳的意见也要解释沟通, 避免后期施工时发生阻工等问题。其次是改造内容要结合当地的政策和实际情况, 做到既满足居民需求, 又符合政策规定, 避免实施的时候更改。最后是将确定的改造内容进行公示告知, 提高居民的参与感, 维护居民的知情权。造价人员全程参与确定改造内容, 起到熟悉现场情况、清楚改造内容, 科学合理的编制投资估算, 对整个项目的造价能够从源头上起到控制作用。

### (二) 设计阶段控制造价的要点

设计阶段将改造内容、改造范围等具体化, 是确定和控制工程造价的重要阶段。设计阶段要做好造价控制首先是要清楚改造的内容, 加强与政府部门、居民、物业沟通, 弄清楚项目的要求。其次是实行限额设计, 确保施工图预算不超过立项金额, 限额设计不是简单的增减设计内容, 而是通过不断的调整方案优化设计, 使设计图既满足改造要求又将施工图预算控制在立项金额以内。最后是施工图的设计质量要高, 图纸设计内容包含全面, 各专业配合密切, 不存在相互矛盾、错漏重叠等现象。施工工艺符合当时当地的实际情况, 主要材料比较容易购买。设计阶段造价人员要积极参与、主动控制, 把工程造价控制的工作融入到设计中去, 编制科学合理的施工图预算, 从根本上减少工程造价的增加。

### (三) 招投标阶段控制造价的要点

招投标相关规定, 签订施工合同实质性内容不得与招标文件不一致。所以这个阶段一定要重视招标工程量清单及控制价的编制、投标人条件的设置、施工合同的草拟等内容, 特别是投标最高限价、招标工程量、合同工期、工程价款支付及调

整、竣工结算方式等对工程成本有影响的的关键性因素。工程造价人员不仅要完成招标工程量清单和招标控制价的编制, 还要参与招标文件的编写。首先是编制的工程量清单时要与施工图一致、工程量准确、分项工程完整、项目特征描述清楚。二是编制的招标控制价科学合理、材料价格接近市场、定额套用合理、费用税金符合规定。三是编制的招标文件要考虑改造项目的特点, 提出针对性的要求, 不设置限制性条款增强竞争性, 草拟施工合同对于工程款支付与调整、工期、结算方式等有明确的规定, 减少工程造价的变动。

### (四) 施工阶段控制造价的要点

施工阶段是改造项目实体化的过程, 实现前期确定的使用功能和价值。加强施工阶段的造价管理, 首先是要按照设计图施工, 严格控制工程变更和签证, 要严格审查设计变更和现场签证的必要性、科学性, 必要时进行专家论证。同时还要进行经济性的比较, 对引起的造价变动做到随时掌握, 不要等到工程竣工后再算账。其次是严格检查工程质量, 不得随意降低标准, 工程材料设备以次从好等问题, 这些虽然不会增加工程造价, 但是变相的减少了投入, 使得前期的工程造价控制失去了应有的作用。最后是施工过程中对于施工方案、施工组织设计、技术措施等的确定要科学合理、经济适用, 不得随意更改经过批准的施工方案。工程造价人员既要参与工程变更、现场签证的审签, 还有参与隐蔽工程验收、材料进场验货等环节, 从全方位做好工程造价的控制工作。

## 结语

老旧小区改造项目关乎民生, 为实现国家在“十四五”末基本完成2000年底建成的老旧小区改造的目标, 本文通过老旧小区改造项目造价控制的要点, 针对性地提出采用全过程造价控制的方法来达到老旧小区造价管理的目标。在控制工程造价既符合相关政策规定的同时又保证老旧小区改造项目的顺利进行, 做到既节约项目施工成本, 又顺利完成工程的建设。希望本文提供的的全过程造价控制法可以为老旧小区改造项目管理提供借鉴和参考。

## 参考文献:

- [1] 王艳. 浅析老旧小区改造项目工程造价控制要点[J]. 建设监理, 2020(S1): 111-112.
- [2] 刘芳, 何本贵, 张娟. 高校文物建筑保护修缮的全过程造价控制策略[J]. 建筑经济, 2011(11): 27-29.
- [3] 张波. 老小区改造跟踪审计过程中的造价控制[J]. 工程经济, 2015(01): 81-84.

**作者简介:** 周靖东(1984-), 男, 四川南充人, 讲师、造价工程师, 主要从事建设工程造价管理与教学。

**课题项目:** 南充市社科研究“十四五”规划2021年度一般项目(NC2021B077)