

全过程工程咨询服务模式下的投资咨询与控制

朱丹

中信建筑设计研究总院有限公司

DOI:10.32629/btr.v3i1.2797

[摘要] 国家鼓励咨询单位开展跨阶段咨询组合或同一阶段内不同类型咨询服务组合,发展多种形式的全过程工程咨询服务模式。全过程咨询服务模式,对项目的投资控制具有重大的意义,能够在项目决策、勘察设计、招标采购、施工、竣工验收及运营维护各个阶段,对项目的预期投资 and 实际投资有全面的了解和掌控。

[关键词] 建筑工程; 全过程工程咨询; 投资咨询

2019年3月份,国家发展和改革委员会联合国家住房和城乡建设部共同印发《关于推行全过程工程咨询服务的发展意见》、《关于开展全过程工程咨询试点的通知》等政策文件和指导意见。《指导意见》提出要坚持市场培育和政府引导相结合的原则,鼓励咨询单位根据市场需求,从投资决策、工程建设、运营等项目全生命周期角度,开展跨阶段咨询服务组合或同一阶段内不同类型咨询服务组合,发展多种形式的全过程工程咨询服务模式。

1 全过程工程咨询服务模式的优点

全过程工程咨询服务是指对建设项目全生命周期提供组织、管理、经济和技术等各有关方面的工程咨询服务。包括项目的全过程工程项目管理以及投资咨询、勘察、设计、造价咨询、招标代理、监理、运行维护咨询以及BIM咨询等工程建设项目各阶段专业咨询服务。

全咨服务贯穿项目的全程,信息流更为通畅,使得咨询成果具有连贯性、高效型、及时性和全面性。从投资角度来看,高效统筹项目的费用估算、设计管理、材料设备管理、合同管理、信息管理等,实施把控每一环节的成本,提高投资效益,确保项目的投资目标。

2 决策阶段的投资咨询

项目的规模、建设标准、建设地区和地点、施工技术方案等都会对工程造价产生影响。

在项目决策阶段,作为项目的策划或者可行性研究报告编制单位,可与业主进行充分的沟通,全面梳理业主方的需求,结合专业技术规范确定项目适宜的建设规模。

充分利用全咨企业设计及施工管理的经验优势,对项目技术和建设风险提前识别,并对相关风险可能引起的投资进行预判,编制真实、客观合理的投资估算,根据拟投入资金,确定项目合理的建设标准。如在投资估算阶段,最不可控的环节为地下基础工程投资。作为全咨企业,可利用丰富的项目资源和专业的技术实力,调研拟建项目用地及周边的地质情况,进行专业的预判,提高投资估算的准确性。如对于大型建筑、仿古建筑、改造建筑等复杂项目,其技术方案是否可行并经济,不仅需要经过设计论证,还需要施工方案可行。在全咨服务模式,强劲的设计及施工管理专业支撑是不可或缺的。全咨咨询还需对项目进行经济分析与评价,复核项目的经济可行性。

3 勘察设计阶段的投资咨询

作为项目的勘察单位,勘察资料的及时性对于工程造价的把握极其重要。根据项目的总体进度目标,在设计各个阶段及时提供勘察资料,从而尽早发现地质条件带来的投资控制风险。在投资不能增加时,优化设计标准;在标准不宜调整时,预估增加投资,重新进行经济分析与评价。

作为项目的设计单位,对建筑工程设计方案进行筛选时,应确保选择的设计方案能够同时满足业主的需求及投资控制的要求。在各个设计方案的组合中,进行权衡和比选。编制项目投资概算,确定限额设计目标。编制

施工图预算,复核施工图设计是否复核限额设计要求,对不符合选项进行多方案经济比选及设计优化。

4 招投标阶段的投资咨询

作为项目的招标代理单位,在勘察设计招标阶段,通过对招投标制度的制定,筛选优质的勘察设计公司,在设计过程中应做好沟通工作,确保设计公司能够根据业主要求来进行设计,避免因大量调整设计方案出现造价增高问题。

在施工招标阶段,保证工作清单编制的全面性和准确性,合理设定中标标准。

提高发包合同的准确性,合同类型的选择及付款方式也会影响到项目造价,在项目建设时针对总承包合同、消防合同、装修合同这些容易变更的合同应该采用单价合同,而对于高压供电、门窗、勘察、设计、监理等这类不会变更的合同适合采用固定总价合同。

合理使用付款方式,对于设备采购占比较大的项目可以采取预付款的方式,这种付款方式可以减少施工单位的资金压力,也更有利于项目的整体推进。

5 施工阶段的投资咨询

重视合同管理,开工前认真组织施工相关人员全员学习施工合同,了解掌握其中造价相关内容,施工期间按章履行岗位职责,落实现场作业标准和管控节点,保证施工安全及造价可控。

细化监理合同内容,科学考量监理工程师的业绩水平,提高监理单位在建筑工程全过程造价中的积极作用。

做好阶段施工的检查盯控,杜绝随意变更施工计划,执行签证变更评审制度,对于施工单位提出的变更根据现场实际组织监理单位联合评审。

6 结算阶段的投资咨询

工程竣工结算是全过程造价控制的最后阶段,在工程结算前,及时整理收集各类支付资料、变更签证,同时,充分理清预付款、保修金、甲供材料等相关价款的扣除,做到完整准确,为建设单位的工程建设投资控制画上一个圆满的句号。

7 结语

建筑工程造价管理工作需要贯彻到其各个阶段中,从全过程角度出发对造价进行严格的管理控制,并针对各个阶段中存在的造价管理问题,提出对应的解决措施,严格按照国家相关规定来进行造价控制,只有这样才能使建筑工程的造价始终处于可控范围内,使建筑工程项目在经济与社会方面的效益得以最大化实现。

[参考文献]

- [1]王春明,易鑫.全过程工程造价咨询管理[J].国防科技,2019,40(5):107.
- [2]赵秋平.谈建筑工程造价管理[J].经济师,2019,(2):47.
- [3]王红蕾.浅谈工程造价全过程管理[J].中国住宅设施,2019,(10):90+86.