

全过程造价咨询在保障房建设项目的实践与成效分析

刘丽红

江西鸿磊工程咨询有限公司

DOI:10.32629/bd.v9i8.4646

[摘要] 保障房是重要的民生工程,全过程的造价咨询对其顺利推进和资源合理地利用意义非凡。在项目前期决策、设计、招投标、施工、竣工结算等环节中,通过投资估算、方案优化、成本监控等多种措施,做到成本节约、资金高效使用;从实际效果来看,可以带来显著的经济效益,降低成本提升投资回报率等;也可产生良好社会效益,减轻居民住房负担、维护市场秩序等;还可产生一定管理效益,建立健全一体化管控机制,规范管理流程,为保障房建设提供助力。

[关键词] 全过程造价咨询;保障房建设;实践;成效分析

中图分类号: TU723.3 文献标识码: A

Practice and Effectiveness Analysis of Whole-Process Cost Consulting in Affordable Housing Construction Projects

Lihong Liu

Jiangxi Honglei Engineering Consulting Co., Ltd

[Abstract] Affordable housing is an important livelihood project, and whole-process cost consulting plays a significant role in ensuring its smooth implementation and the rational utilization of resources. Throughout the stages of preliminary project decision-making, design, bidding, construction, and completion settlement, various measures such as investment estimation, scheme optimization, and cost monitoring can be adopted to achieve cost savings and efficient use of funds. In terms of practical results, whole-process cost consulting can generate significant economic benefits by reducing costs and improving investment returns. It can also produce positive social benefits, such as reducing the housing burden on residents and maintaining market order. In addition, it can generate management benefits by establishing and improving integrated management and control mechanisms, standardizing management processes, and supporting the construction of affordable housing projects.

[Key words] whole-process cost consulting; affordable housing construction; practice; effectiveness analysis

引言

保障房建设作为重要的民生工程,对于解决中低收入群体住房问题、促进社会公平和谐等方面意义重大。然而,如何有效控制成本、优化资源等是保障房项目建设的一个难点。全过程造价咨询作为一种较全面、系统的服务模式可以精准地管理项目全生命周期内各阶段的造价。在保障房建设项目中应用全过程造价咨询能够提高项目投资效益、确保资金合理使用。深入研究其在保障房建设项目中的实践与成效,对推动保障房建设高质量发展具有重要现实意义。

1 全过程造价咨询与保障房建设项目概述

保障房是解决中低收入群体住房难、促进社会和谐发展的重要民生工程。而全过程造价咨询在此类项目中扮演着举足轻重的角色,是项目顺利推进和资源合理利用的有力手段。全过程

造价咨询是一种全面系统的服务模式,从项目规划到交付使用各个阶段都必须通过造价咨询机构来获得项目支持及评估,它以其丰富专业知识为基础对整个建设周期的造价进行预测、控制、管理等操作。全过程造价咨询包含投资估算、预算编制、成本监控、结算审核等方面的服务内容。这样提供的造价咨询服务具有鲜明特点,注重完善全过程的动态管理,根据项目实际情况和市场变化及时调整造价策略,确保项目能够在预算范围内高质量地完成建设任务;从性质上看,它具有很强公益性和政策性,满足社会弱势群体对于住房需求的渴望,突出了社会的公平与保障^[1]。从建设标准上讲既要满足住房的基本质量和功能又要考虑成本控制,达到优化配置资源的目的。同时,保障房项目往往面临着建设工期较短的压力和任务量大的情况下需要在规定的时间内完成项目建设并交付使用。

2 全过程造价咨询在保障房建设项目的实践

2.1 项目前期决策阶段的造价咨询

前期决策阶段的造价咨询,是保障房建设全过程成本管控的第一道关口,直接决定项目整体建设定位与全周期成本管控成效,对项目后续推进有着决定性影响,因此造价咨询工作需要覆盖全维度关键内容,扎实做好各项前置管控工作。首先,精准编制投资估算。工作人员需要搜集本地及周边已完工同类保障房项目造价资料,结合当下建材人工市场价格、地方保障性住房专项政策等实际情况,选用贴合项目特点的测算方式编制投资估算,为项目立项决策提供真实可靠的经济数据支撑。其次,落实全面项目经济评价,围绕项目开展盈利能力、偿债能力以及财务生存能力三大核心分析,客观评判项目财务可行性与经济性,为立项提供客观参考依据。同时,全面开展造价风险研判,提前排查政策变动、建材价格波动、施工技术落地等各类潜在风险,制定针对性防控预案,减少风险带来的造价超支问题。此外,针对多套建设方案开展技术与成本双向对比,权衡方案优劣及造价差距,选出性价比最高的建设方案。最后整合全部测算与评估结果,向决策管理层输出专业咨询意见,助力项目做出科学合规的建设决策。

2.2 设计阶段的造价咨询

完成前期决策工作后,设计阶段造价咨询便是保障房项目成本管控、提升项目整体经济效益的核心环节,能够从设计源头兼顾工程技术可行性与建设经济性,实现两者的双向平衡,筑牢项目成本管控第二道防线。在实际工作中,造价咨询人员需全程配合设计工作开展各项管控服务。一是协同设计团队优化设计方案,依托价值工程理论,针对保障房户型布局、主体结构、室内装修标准逐一复盘分析,在不降低居住功能、工程质量的基础上,通过优化户型尺寸、选用性价比更高的节能新材料等方式,合理压缩无效建设成本。二是落实限额设计管控,依托前期敲定的投资估算,拆分各专业、各分项工程造价限额,全程约束设计工作,杜绝设计概算超出既定投资额度。三是严谨审核设计概算,逐一核查工程量核算、定额套用、各项费用计取内容,及时对接设计方整改偏差,保障概算数据真实准确。四是开展多方案技术经济对比,量化分析不同设计方案的成本差异与优劣,助力甲方选定最优方案。五是做好全过程动态管控,实时跟踪设计变更,严格审核重大变更内容,防范变更引发造价超支风险。

2.3 招投标阶段的造价咨询

保障房具有政府限价、建设标准固定、资金管控严格的特点,招投标阶段是工程造价管控的前端关键环节。通过引入造价咨询人员,从源头上避免招标漏洞、恶意竞标、后期结算超预算等问题发生^[2]。一般而言,造价咨询人员要根据保障房统一建设标准和当地建材市场行情以及人工定额审核工程量清单与招标控制价,不得出现清单漏项、工程量错算、招标控制价偏高或偏低的问题,并且满足政府财政资金管理要求合理划分招标价格区间;在编写招标文件时注明明确计价规则、变更签证价款调整方式、甲供材结算细则等造价条款,防止后期合同纠纷产生;

配合建设单位进行评标造价评审工作,甄别投标单位不平衡报价、低价恶性竞标等违法犯罪行为,选择报价合理、施工实力相匹配的承建单位;提前敲定合同价款相关细则,衔接施工阶段造价管控工作。

2.4 施工阶段的造价咨询

施工阶段是保障房项目资金投入最多,造价变数最大的阶段。不断增加突发变更、现场签证不合理等、超过进度款支付现象都会导致建设工程概算失控,也是全过程造价咨询落地管控的关键实操阶段。因此,造价咨询人员要经常到施工现场开展动态成本跟踪管控,逐一核实现场施工内容与图纸清单差异,审核工程设计变更与现场签证,重点查看变更施工必要性和计价是否符合规定,杜绝施工方虚报工程量,盲目增加施工工序而增加造价支出的情况。依照现场实际施工进度,按时按质、按次、按节点进行进度款支付,查看已完成合格工程的工程量及其相应价款,避免超前、超额付款占用财政资金^[3]。同时,注意观察建材价格波动情况,同步梳理材料价差调整依据,留存完整现场影像和文字台账作为后期结算凭证。对于保障房固定造价要求,及时预警施工过程中面临的成本超支问题给出优化建议,牢牢把住施工全过程动态成本,将前期招标造价以及后期竣工结算衔接起来,筑牢项目中后期造价防控的长城。

2.5 竣工结算阶段的造价咨询

竣工结算是保障房项目造价管控的最后一步,直接决定了项目最终总投资核定的结果,是校验前期各阶段造价管控成效、厘清甲乙双方工程价款争议的关键环节,对于规范财政资金收尾拨付有着重要意义。造价咨询人员需要全面收集竣工图纸、变更签证文件、进度支付凭证、材料价格确认单等全套竣工资料,逐一审查资料的完整性、真实性和合规性,剔除不合规、无现场佐证的无效签证与变更单据,结合现场实际完工情况,再次复核整体施工工程量,并通过对照招投标文件及施工合同条款,严格核算工程总价款,重点核查施工方重复计量、高套定额、虚报材料单价等工程结算中的高估冒算问题,针对结算中出现的价款分歧,结合合同约定和全过程造价台账开展多方沟通协商,客观公允地核减价款,最终出具完整规范的竣工结算审核报告,配合政府审计部门完成复审工作,闭环落实全流程造价管控,尽可能压缩不合理工程开支,做到保障房项目财政资金使用精准合规。

3 全过程造价咨询在保障房建设项目的成效分析

3.1 经济效益分析

全过程造价咨询在保障房建设项目中经济效益显著,通过科学的成本控制和资源优化配置,为项目带来了多方面的经济收益。①节约成本:项目前期决策阶段,准确的投资估算和方案比选避免盲目投资;在设计阶段、实施过程中通过对方案进行优化和限额设计有利于降低工程造价;并且在施工环节注重对工程变更和成本的把握,使得项目最终实际成本比预期要小很多,达到了成本的节约。②提高资金使用效率:全过程造价咨询对项目资金进行合理规划和安排,根据工程进度及时拨付资金,

避免闲置和浪费,可以提高资金的使用效率,让资金充分发挥作用。③投资回报率高:由于通过对项目的经济评价和风险评估,选择了最优的建设方案,提高了项目盈利能力和投资回报率。保障房建设满足社会需求同样也为投资者带来了合理的经济回报。④避免成本超支:在保障房建设项目实施过程中,造价咨询机构还应该能够随时观察成本的变动情况,及时发现成本超支问题,因此采取必要的措施,才能确定保障房项目在预算范围内完成,避免因超支而产生损失。⑤长期运营成本降低:在设计阶段考虑了保障房的长期运营和维护成本,使用节能、环保的材料和设备,优化建筑结构和布局,不仅可以减少项目的建设成本,也可以减少后期的运营费用,提高项目的经济效益。

3.2社会效益分析

全过程的造价咨询贯穿于保障房项目全建设周期,除了能够获取项目成本管控带来的经济效益以外,还可以通过规范化的造价管理模式释放出突出的民生价值与公共社会效益。保障房属于中低收入群体所共同享有的普惠性民生工程,严格控制项目整体造价可以避免将建设成本转嫁给其他投资者,稳定住房配售价格和租赁价格,切实减轻刚需人群的住房负担,助力解决城市居民住房难问题^[4]。标准化的造价管控流程可以遏制工程建设领域恶意竞标、虚报造价、暗箱操作等现象发生,维护建筑市场的公平公正竞争秩序,促进保障性住房建设行业向着规范化、透明化方向发展;提高政府财政安居资金的利用率,让有限的公共资金落地更多的住房配套设施,完善小区绿化、物业、公共便民服务等基础配套设施。优质、平价的保障房供应可以缓解城市住房供给和消费之间的矛盾,缩小城市居民在住房资源上的差距,有效维护社会居住公平,从而进一步增强基层群众的幸福感和社会的稳定度。

3.3管理效益分析

全过程造价咨询有利于打破保障房传统分段式造价管理的碎片化问题,建立起项目决策、招标、施工到竣工整体一致性的管控模式。从管理角度补齐传统建设模式各环节脱节且管控权责不清的短板;明确建设方、施工方、监理方及造价咨询方职责并划分内容,打通各参建主体间造价信息壁垒,实现工程造价数据同时共享,减少由于信息不对称而导致的推诿和沟通内耗;

依托动态化的造价跟踪管理可提前发现投资失控、签证无序、价款支付不合规等存在的问题隐患,变事后被动结算审核为事前预防、事中动态管控^[5]。与此同时,标准化的造价管理流程还能够有效规范项目工程变更审批、现场签证审核、进度款拨付等重点关键造价管理流程,约束各方面的不规范建设行为;长期开展该类型的管理还能帮助建设单位积累适用于该类型民生基建项目的管理经验,完善相应的民生基建项目管理制度,提升政府基建项目整体精细化管理水平,形成闭环高效的工程建设管理体系。

4 结语

未来,全过程造价咨询必将在保障房建设项目中发挥更为重要的作用。随着建筑行业技术革新、管理理念升级,造价咨询服务将会越来越智能化精细化,通过引入大数据、人工智能等先进技术,可以更加准确地预测造价控制成本;同时,咨询还将延伸到后期运营维护阶段,实现全生命周期的成本管理;并且全过程造价咨询也有助于促进保障房建设各参与方的紧密合作,提高整个建设项目管理水平。如此完善的造价咨询体系,必定会给保障房建设项目带来更多经济效益、社会效益和管理效益,促使保障房事业蓬勃发展。

【参考文献】

- [1]陈杰.论全过程工程造价咨询服务的策略[J].中文科技期刊数据库(全文版)工程技术,2022(2):137-139.
- [2]刘定一.全过程工程咨询管理的实践策略探索[J].中文科技期刊数据库(全文版)工程技术,2021(11):035-036.
- [3]苏建江.安置房建设项目的造价管理与控制研究[J].中华民居,2025,18(11):77-79.
- [4]朱美青,张永寿.建筑工程造价全过程工程咨询服务与质量控制分析[J].中文科技期刊数据库(全文版)工程技术,2022(7):85-88.
- [5]何森林.工程建设项目全过程造价咨询服务研究[J].中国地名,2026(4):0103-0105.

作者简介:

刘丽红(1990--),女,汉族,江西人,本科,中级工程师,研究方向:工程造价土建。