

# 住宅建筑工程招投标阶段造价控制策略探讨

程娜

重庆巨能建设集团建筑安装工程有限公司

DOI: 10.12238/ems.v6i6.7998

**[摘要]** 招投标制度一直以来在我国建筑行业中应用十分广泛,通过招投标环节的造价管理,能够节约更多项目成本消耗。目前在造价管理中还存在较多问题,影响了招投标工作的制度性和规范性,需要及时采取有效措施,从招投标环节入手,完善造价管理措施,有利于工程质量的提升。本文主要分析了招投标造价控制的影响因素和招投标环节造价控制的重要价值,针对性探究了住宅建筑工程招投标阶段造价控制有效措施。

**[关键词]** 住宅建筑; 招投标阶段; 造价控制

## Discussion on cost control strategies during the bidding stage of residential construction projects

Cheng Na

Chongqing Juneng Construction Group Construction and Installation Engineering Co., Ltd

**[Abstract]** The bidding system has always been widely used in China's construction industry. Through cost management in the bidding process, more project cost consumption can be saved. At present, there are still many problems in cost management that affect the institutionalization and standardization of bidding work. Effective measures need to be taken in a timely manner, starting from the bidding process, to improve cost management measures, which is conducive to the improvement of engineering quality. This article mainly analyzes the influencing factors of cost control in bidding and tendering, and the important value of cost control in the bidding process. It explores effective measures for cost control in the bidding stage of residential construction projects.

**[Keywords]** residential buildings; Bidding stage; Cost control

招投标中的造价管理一直都是十分重要的内容,造价管理会对招投标的结果造成影响,也关系着后续工程是否能够顺利施工。现阶段工程造价还存在较多问题,需要制定出科学合理的造价控制措施,把工程造价管理的作用充分发挥出来,构建出严格、规范、完善的工程量清单计价体系,利用科学的造价管理提高住宅建筑工程的施工质量。

### 一、在招投标阶段造价控制的重要价值

#### 1. 造价管理影响非常深远

在招投标阶段合理的控制工程造价,能够对后续的施工阶段造价管理产生非常大的影响。我国的建筑行业不断发展,构建的投资制度也越来越完善。但是在实际工程施工

中,由于招标单位和业主对于招投标阶段和造价控制之间的关系理解不全面,没有在此阶段加强对造价控制的重视力度,影响了造价控制的精确性和合理性,最终导致住宅工程建设质量和建设效率都受到了影响。

#### 2. 关系到双方的根本利益

招投标阶段会对后续的合同签订是否顺利造成影响。在工程合同签订中,通常会阐明工程项目的建设范围、施工内容、施工物资、施工周期、施工成本、结算方式和验收条款要求等<sup>[1]</sup>。并详细到了对质量和安全的要求,以及出现问题应该如何奖惩。如此详细的合同内容对于相关利益方都会产生约束力,比如关系着招标单位、投标单位的切身利益。同

时该合同的内容也会给施工管理、监理工作和施工质量验收提供重要参考。因此必须要在招投标环节加强造价管理,保护好合同双方的根本利益。

## 二、建筑工程招投标环节的造价控制影响因素分析

### 1. 市场供需因素

市场供需因素是可能会对工程招投标环节造价控制造成影响的关键性因素,当前市场的供需关系是否平衡,影响了工程的全过程造价管理。工程建设中需要使用的所有建筑材料、设备都需要在市场中选择,因此市场因素以及当前市场发展规律,会直接影响招投标环节的造价控制效果。当市场供大于求的时候,工程建设的承包商就能够用更少的成本来采购材料和设备,为建筑企业带来更大的效益。反之供小于求,那么材料和设备的采购成本也会随之增加,逐渐缩减企业的利润空间,甚至还会给一部分企业带来经济亏损的情况。

### 2. 投资决策因素

投资决策的制定是否科学合理,也会对招投标造价控制造成影响,是决定造价控制是否有效的关键因素。在实际招投标环节,投标者会综合当前的市场竞争力和竞争对手的情况进行报价,投标单位的技术实力就是关键性因素,投标单位的实力必然会影响工程报价,在竞价过程中如果竞争对手的技术实力非常强,会提高成本优化效果,中标之后也会为招投标的造价控制提供保证。

### 3. 工程量清单计价模式因素

工程量清单计价模式也会对工程的整体造价造成影响,工程量清单计价模式计算出来的工程造价,更加符合住宅建筑工程实际的建设成本。利用新的价格计算模式作为基础,结合工程量来进行造价计算,虽然可以针对工程整体造价进行动态化管理,但是也会提高成本计算的难度,在计算中出现问会会影响造价控制效果,不利于造价管理工作的顺利开展。

## 三、招投标环节造价控制现状分析

### 1. 招标方问题

建筑工程招标方指的是市场的买方需要具备符合规定要求的条件。签订合同是以甲方进行呈现,如果招标管理不够规范,会影响招标结果和招标阶段造价控制工作开展效果。招标单位必须要具备一定的专业人才,不仅熟悉详细的招标流程和技术,同时也了解先关法律知识。招标人员要具备独立进行招标文件编撰的能力,也要具备开标人才、评标人才和定标人才,这样才能够符合基本的招标要求。招标单位在招标过程中可能会出现招标文件编写不规范的情况。招标文

件属于招标方和投标方开展招投标活动的重要依据,投标方能够根据招标文件当中的内容来判断自己是否投标。而招标方则可以根据招标文件内部的内容来选择合适的投标方。招标文件编写规范合理有利于规范招投标双方的行为,也是双方签订合同的重要文件。招标文件的内容是招标单位负责进行编写的,但是如果招标单位内部人员工作严谨性不强,会导致编撰的招标文件内容不够严谨和全面,存在较多漏洞。比如招标方在出现变更以后,招标文件内部没有及时更新,变更的内容也没有更新建筑工程量的增减数据信息,在合同当中也没有详细标注,影响了后续建筑工程结算工作的开展。目前一部分建筑工程即使招标方具备招标条件,也很少有单位愿意选择公开招标的方式。为了规避公开招标,把原本符合招标条件的项目拆分成不符合条件的分项目后规避公开招标。破坏了招标市场公平公正的环境,也影响了建筑行业的稳定发展。一部分工程在招投标之前,招标方就已经与相关部门沟通了合作事宜。串通招投标代理机构把沟通好的单位列入到中标单位名单当中,由于招标行为过于形式化,严重违反了招投标市场秩序的稳定性。

### 2. 投标方问题

投标方属于建筑市场的卖方,在合同签订时是以乙方来呈现的投票方需要根据招标文件的要求准备相应的材料,并为招标方提供产品和服务。在实际的招投标过程中,一部分投标方为了确保自己中标,会在工程招投标期间做出一些不合理的调整,影响了招投标环境的稳定性<sup>[2]</sup>。比如一部分投标单位为了获得更大的利益,忽视招标文件的相关内容进行盲目的投标,盲目投标是对招标单位和投标单位的不负责。目前我国建筑市场还存在招投标行为不规范的情况,一部分承包商为了满足自己利益需求,忽视市场存在的潜在风险,故意降价中标。这种不合理的竞价行为给招投标其他单位都带来了负面影响。投标方在中标之后施工过程中,发现中标的价格远低于建筑项目的本身成本价格,会给投标方带来较大的经济损失。

## 四、住宅建筑工程招投标阶段造价控制有效措施

### 1. 提高投标文件的编撰水平

施工企业要从多方面入手来强化投标文件的编撰水平,并做好多个施工环节的对接工作,首先要仔细研读招标文件,避免出现招标文件和实际工程要求相互不符合的情况。通过全面的分析文件内容了解文件内容具体在阐述什么。其次其次是要科学合理的评估施工材料的成本。建筑工程对于

材料的需求量非常大, 造价管理人员必须要做好建筑材料成本预算工作, 深入建筑市场分析市场内的价格区间, 选择的材料价格不能太高也不能太低。做好工程报价计算工作, 根据不同区域的市场价格差异性, 制定出合理的报价策略。分析工程盈利空间是否符合预期标准要求, 安排专业的审核工作人员综合性分析审核投标报价的内容, 确保内容的合理性。在工程造价管理工作当中, 企业要采用科学合理的手段来不断降低投标报价的风险。做好工程审核工作, 了解清单工程量与图纸的实际施工量。采用多方案报价方式, 全面了解招标文件并适当优化并完善施工方案, 为企业带来更高的效益。

## 2. 合理设置招标控制价格

招标控制价格可以起到控制投资的效果, 帮助降低投资的风险, 节约更多成本。招标控制价格跟标底不同, 不需要保密, 具有一定的透明性, 可以有效避免出现围标、串标的情况<sup>[3]</sup>。想要把招标控制价格作用充分发挥出来, 必须要确保招标控制价格的设置是合理的。严格按照编制的依据和原则来编制招标控制价格, 招标人不能只公布招标控制价的总价, 而是需要把控制价的组成详细的公布出来, 这样更能够保证竞争的公平性, 让投标人可以自主报价。招标人在进行控制价编制的时候, 如果遇到一部分信息价或者是型号并不准确的设备和材料。需要要求投标单位在报价时统一使用暂估价格, 以避免该部分出现一定的价格风险。近期在市场上存在一部分价格波动比较大的材料。需要及时关注并更新价格, 避免出现控制价不符合实际情况的问题。招标控制价必须要明确详细的设备和材料品牌, 避免投标人选择价格低廉的设备和材料, 影响住宅工程建设质量。

## 3. 制定出合理的评标方法和标准

评标方法和评标标准之间的关系十分密切, 确定出了评标方法也就相当于确定出了评标标准。在招标过程中, 需要根据项目实际情况来判断应该选择哪一种评标方法。如果是比较简单、规模不大的项目, 可以采用经评审的最低投标价法。如果项目比较复杂并且使用到了新的技术, 对于技术实力的要求比较高, 建议采用综合评估法。经评审的最低投标价法设置的评标标准重点是评标基准价的取值范围以及投标报价, 评分标准还需要根据当前工程建设的难度和市场竞争环境进行确定。综合评估法的评标标准重点是价格内容和技术实力内容, 如果工程项目对于技术实力的要求非常高, 那么在评标过程中会把技术实力方面的评价放在首位, 重于价格方面的评价, 避免出现因为过于追求价格低而导致技术实

力并不符合实际情况的单位中标。对于技术性和专业性比较强的项目来说, 需要适当的增加其中技术标的分值权重, 避免一部分综合实力不强的单位中标。除此之外, 还需要确保评分细则具有一定的可操作性。其中量化的内容尽量量化, 不要出现任何有歧义或者是与住宅工程项目建设无关的标准要求。

## 4. 选择合适的合同形式和主要条款

总价合同一般在签订合同时, 就已经确定出了具体的清单项目工程量和单价在后续的工程实施过程中, 除了可能会有合同规定的变更情况之外, 一般不会随意的去调整合同的价格。因此, 这种方式更加适用于技术比较简单、建设规模小并且施工周期较短的项目<sup>[4]</sup>。单价合同也就是单价固定合同, 属于定价不定量的合同, 工程量会根据实际情况来进行确定。后续工程造价也会随着实际的工程量调整, 不断的处于动态化变化中。单价合同更加适用于建筑工程规模比较大、施工周期比较长并且技术比较复杂的项目。在招标时要综合项目当前的实际情况和特征, 科学合理的选择合同形式。不管采用哪一种合同形式, 在设置合同条款的时候, 一定要详细划分责任, 对风险分担加强重视, 严格遵守合同签订的原则。风险分担必须要综合考虑合同双方各自具备的优势, 有能力承担风险的一方承担相应的风险, 而不是把风险进行随意的分配。在签订合同时也需要把招投标过程中的承诺和修改等内容, 纳入到合同当中。

## 结语:

住宅建筑工程对于人工和材料的消耗量非常大, 因此, 工程造价管理是贯穿于整个工程建设过程的, 并且在工程施工的各个阶段都起到了十分重要的作用。招投标环节属于住宅建筑工程贯彻落实必不可少的重要环节, 通过发挥工程造价管理作用, 可以让招投标工序更加规范, 形成更加严谨和完善的工程量清单计价系统, 营造出良好的招投标环境, 促进住宅工程建设领域的可持续发展。

## [参考文献]

- [1] 刘永强. 住宅建筑工程招投标阶段造价控制策略分析[J]. 居舍, 2024 (13): 174-176+180.
- [2] 黄岳. 建筑工程招投标阶段的造价控制策略[J]. 中国建筑装饰装修, 2022 (11): 96-98.
- [3] 陈敏. 建筑工程招投标阶段造价控制策略研究[J]. 建筑设计管理, 2022, 39 (02): 30-35.
- [4] 李俊彪. 建筑工程招投标阶段造价控制策略[J]. 砖瓦, 2022 (01): 107-108+110.