

房地产企业建设工程新型招标采购的研究

丁浩原

(湖南建工地产投资有限公司,湖南 长沙 410000)

摘要:在房地产企业日常经营过程中,招标采购是一项重要的工作内容,与建筑工程施工质量及施工进度密切相关,科学完善的招标采购环节能够减少项目成本支出,提高房地产企业经济效益。就目前来说,房地产企业在招标采购环节中仍存在着许多的不足,因此相关管理人员应充分掌握招标采购环节中存在的问题,利用科学有效的措施对其加以处理,使房地产企业实现可持续经营发展目标,促进我国房地产业健康、可持续发展。

关键词:房地产企业;招标采购;优化措施

[DOI]10.12231/j.issn.1000-8772.2021.28.118

在市场经济及宏观调控的背景影响下,房地产行业竞争愈加激烈。就目前来说,在房地产企业经营过程中,既需要确保建筑工程施工质量达到预期目标,还应减少企业成本支出,提高经济效益,这就对房地产招标采购环节提出了更高的要求。为了使房地产企业在市场竞争中占据稳定位置,应对招标采购环节加以优化及创新,通过长期合作及互利互惠的方式,推动房地产企业可持续发展。

1 新型招标采购模式特征

首先,新型招标模式具有快捷性特征。由于互联网技术具有开放性的特征,依托互联网技术建设招标采购平台,多方单位能够通过招标采购平台进行实时信息共享及交流,使各项信息传递更加快捷高效。其次,新型招标模式的监督管理力度更大。由于互联网技术具有可视化的功能,可通过大众监督的方式,使各个参加招标采购的单位作为监督对象,对招标采购环节加以管控,提升竞争环节的公平性,使招标采购环节中出现的合理现象能够及时得到解决。最后,新型招标模式能够降低招投标企业成本支出。在传统招标采购环节中,招标程序较为复杂,涉及大量纸质文件。在互联网技术的影响下,可依托互联网传递各项信息,解决纸质文件印刷数量,减少成本支出,还能够避免由于前往招标现场而产生的差旅费用。

2 互联网技术与工程招标采购环节融合的可行性分析

在互联网技术的影响下,工程招标采购环节的信息化水平能够得到明显的提高,信息采购环节更加快捷高效。在新时代背景下,工程建设规模正不断扩大,这使得招标采购环节的复杂程度也有所提高。施工单位应综合考虑多项因素,确保招标采购管理工作水平能够达到预期标准。由于招标采购环节较为复杂,因此整个流程对时间的利用率要求相对较高。在互联网技术的影响下,招标采购人员可通过互联网平台对招标采购环节加以优化及完善,全面掌握市场行情变化情况,根据建筑工程的实际需求,拟定招标需求,发布招标文件,做好评标工作,使招标流程更加科学合理,提高各项工作效率,降低评标数据错误率,为强化工程经济效益打下坚实的基础。

3 招标采购模式在互联网技术影响下的发展难点

互联网技术由计算技术衍生而来,是一项新型的信息技术。人们可依托互联网技术,将不同地区的终端设备相连接,对信息数据加以传输,拓宽信息获取渠道。此外,还可应用互联网技术对各类软件进行开发及利用,以此改变人们的生活方式。互联网技术的不断推广标志着我国已逐渐步入信息社会。在互联网时代背景下,技术人员可依托互联网技术建设新型招标采购平台,将网络技术与招标采购环节相结合,实现招标采购模式的创新。但需要注意的是,在互联网技术应用期间,网络不畅、网络安全等问题时有发生,这将直接影响招标采购环节的展开。在互联网技术应用过程中,技术人员应及时解决招标采购环节中存在的不足,做好优化创新工作,从多角

度出发对招标采购模式加以完善。

4 建筑工程施工期间招标采购现状

从管理部门职能来看,在房地产开发环节中,绝大部分房地产企业已设置了专业的采购管理部门,部分采购部门功能会与成本部门相合并,或通过其他的方式进行部门设置。就目前来说,我国房地产企业采购模式主要分为两种,分别是集团采购及单个项目采购。对于集团采购来说,在大型房地产企业经营过程中应用较为广泛。对于单个项目采购来说,在中小型房地产企业日常经营过程中应用较为普遍。

招标采购环节具有耗时长、影响因素众多、管理难度较高的特征,招标采购现状主要体现在以下三点。首先,在招标采购前期,应做好投资分析工作、招标采购方案策划工作等,一旦前期各项工作未落实到位,将会导致招标采购环节的展开受到影响。部分房地产企业未认识到前期管理工作的重要作用,未拟定完善的前期规划方案,未做好预算计算分析工作,企业管理人员的风险意识较弱,使得后续招标采购环节存在着许多不可控因素。在招标采购中期阶段,各项工作能够直接影响项目成本、施工效率与施工进度。但就目前来说,部分房地产企业在招标采购环节中未做好工期规划、成本预算等工作,未拟定招标采购环节突发情况应急处理预案,导致成本过高、资金分配不当等问题发生。对于招标采购后期来说,应做好经验积累,当再次出现同类问题时,能够及时对其进行解决。但部分房地产企业在后期未对问题情况进行归纳整理,未总结经验教训,导致后续再次出现类似风险问题时,无法及时解决。

5 建筑工程施工期间招标采购存在的问题

5.1 招标采购环节工作效率低

一般情况下,在房地产企业招标采购环节中,首先应对竞标方的资历进行审核,对竞标商的数量进行科学合理的设置,避免出现邀请过多的问题,导致竞标环节管理难度增加,造成竞标周期延长。当竞标方邀请过少时,还会导致竞争性较低,甚至还会发生串标的问题。房地产企业可通过招标信息邀请竞标对象,根据报名情况与竞标对象进行洽谈,掌握供应商的物资生产能力及企业综合能力,随后选择相应的竞标单位进行合作。虽然招标采购环节相对较为完善,但仍存在着竞标企业选取不当的现象,最终影响后续管理工作水平。此外,无法满足采购环节的单位也会参与到竞标环节当中。在多种因素的影响下,招标采购环节工作效率无法得到保障,这不但会影响后续施工环节的展开,还会威胁房地产企业的经济效益。

5.2 供应商来源较为单一

现阶段,无论是中小型房地产企业还是大型房地产企业,供货商来源均存在着单一的问题,甚至还会出现垄断的现象,究其原因主要是房地产行业具有一定的特殊性。首先,虽然房地产企业供货

商的供应链管理工作较为简单,但采购环节中所涉及的物品种类较多,数量较为庞大。其次,一般情况下,房地产企业跨区域经营的现象较为普遍,但各类供应商属地性较强。再者,房地产企业内部保护较为严重,供货商选择极易受主观因素影响,甚至还会出现徇私舞弊的现象。

5.3 采购环节信息交流不畅

在工程招标采购环节中,房地产企业与物资供应单位需要通过信息沟通的方式表达自身观点,传递实际需求。一旦出现信息沟通不畅的现象,将会导致各方意图无法被准确的传递,导致招投标工作的有效性受到影响,甚至还会威胁后续施工环节的展开。例如在招投标环节中,部分房地产企业缺少相应的工作经验,无法准确的将技术要求、工期标准与施工要点传达给投标单位与招投标代理公司,导致投标单位无法掌握房地产企业的各项需求,产生各类虚假信息及无效信息,使信息传递的有效性受到影响,投标文件的准确度无法得到保障。

6 完善招标采购工作的对策分析

6.1 加强电子招投标系统建设

对于电子招标系统来说,能够使不同地区的招标采购要求得到满足,提高招标采购环节的信息化水平,竞标单位能够随时对竞标文件加以阅读及交流,使工程招标采购工作效率得到明显的提高,强化项目综合效益。对于电子招标系统来说,主要包括内部系统、服务器与网络三部分,技术人员可通过日常维护、信息管理及评估反馈的方式,全面提高电子招标系统运行效率。

6.2 扩大供应商来源

在项目工程建设期间,招标采购是一项重要环节,一旦管理不当,将会导致招标采购流程的规范性受到影响,甚至还会出现违规操作的现象,导致供应商来源单一的现象出现。为了全面落实各项监督管理工作,可通过互联网技术建立电子招标采购监督管理系统,完善的采购监督管理流程,使招标采购环节的公正性得到保障,在公开透明的背景下,展开各项招标采购工作,为招标采购环节的展开提供一个优质的环境。在电子招标采购监督管理系统的影响下,物资供应企业能够积极主动的参与到招标采购环节中,自觉的对招标采购行为加以约束规范,顺利完成各项招标采购工作。对于相关管理部门来说,应充分发挥出自身的监督管理作用,根据社会发展的实际情况,强化招标采购市场维护管理工作,出台相关规章制度,完善工程招标采购流程,对各项违规行为加以纠正,通过检查、抽查的方式使工程项目招标采购环节更加科学规范。其次,在电子招标采购监督管理系统的影响下,招标采购环节能够更加快捷高效,避免环节存在的错误问题,管理人员能够及时对各类文件及报告内容加以审查及抽检,分析其中潜在问题,以行业规范及国家制度为基础,对招标采购环节进行规范的管理。当出现违规情况时,应做好相应的处罚工作,确保处罚力度得当,通过曝光的方式营造良好的工程招标采购环境,从根本上扩大供应商来源,充分发挥出电子招标采购管理系统的重要作用。

6.3 建设信息共享系统

在互联网时代背景下,技术人员可依托大数据技术及云计算技术,完善信息共享系统建设,为建筑工程施工期间招投标工作的展开提供信息保障。依托信息共享系统能够使物资供应单位及房地产企业随时对历史数据及加以调取,为招投标工作的展开提供参考依据,使招标文件资料内容更加科学合理。通过数据调查、研究与共享的方式,还能够提高工程招投标采购环节工作水平。此外,信息共享系统还能够为工程招标采购决策环节提供科学的理论依据。从招标采购信息共享系统的运行情况来看,主要由物资供应单位网络平台及房地产企业网络平台构成。在互联网技术的影响下,房地产企业

与物资供应单位能够对各项信息进行传递,及时解决招投标环节中的意见冲突,使招标采购工作的要求得到满足。对于物资供应单位网络平台来说,应做好供应商的报名工作、登记工作、报价工作及信息管理工作,使物资供应单位能够更好的参与到招标采购环节中。对于房地产企业网络平台来说,应做好供货商管理、文件编定、信息筛选、订单管理等工作,全面落实各项招标采购管理要点,提高项目工程的综合效益。

结束语

综上所述,对于招标采购环节来说,是影响房地产企业经济效益的一项重要因素。为了使房地产企业实现可持续经营目标,管理人员应根据房地产企业的实际情况,从多角度进行分析,优化改进招标采购环节,积极应用互联网技术,全面提高采购效率,确保物资供应能够满足工程建设要求,以此提高建筑工程施工质量,减少企业成本支出。此外,在项目开发环节中,还应做好开发成本控制工作,提高企业经济效益,确保企业在市场经济影响下仍保持着有利的竞争地位,推动我国房地产业稳定发展。

参考文献

- [1]姚志国,史达威.房地产企业建设工程新型招标采购研究[J].山东工业技术,2016(16):89.
- [2]马瑜.试析房地产开发项目的全过程成本管理[J].财经界,2021(23):69-70.
- [3]束方圆.房地产项目招标采购中供应商管理研究[J].中国房地产业,2020(1):266,268.
- [4]熊静文.房地产项目中招标采购的关键要素分析[J].建筑与预算,2020(01):31-33.
- [5]李泽.探究“互联网+”在工程招标采购中的应用[J].中国招标,2019(01):30-31.
- [6]陈俊吉.建设工程招标采购风险及其管控优化策略[J].智能城市,2020,6(14):65-66.

作者简介:丁浩原(1988,10-),男,汉族,湖南衡阳人,本科,中级造价师,研究方向:成控、招采。