

业主在工程造价管理中的不平衡报价的控制解析

保爱静

(宁夏送变电工程有限公司,宁夏 银川 750004)

摘要:业主单位的管理重点是控制项目投资,保障项目投资的合理性。在工程造价管理过程中,通过分类分析不平衡报价问题,明确不平衡报价的产生原因,提出有针对性的控制对策,避免因为不平衡报价影响到业主单位的综合效益,进一步提高整体项目投资的合理性。

关键词:业主;工程造价管理;不平衡报价;控制措施

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2022.33.115

业主控制工程项目投资,需要全面覆盖在项目整个生命周期中。在招投标过程中,因为是确定工程预期合理价格重要阶段,因此这一阶段是投资控制的重点。在工程招投标过程中,一些施工单位为了提高中标率,并且保障中标后的盈利性,从而选用不平衡报价方式。不平衡报价对于施工单位来说是一种报价策略,如果业主无法准确判断,将会引发低价中标、高价结算等情况,因此增加了项目投资。在工程造价管理过程中,业主需要加强控制不平衡报价,综合分析不平衡报价的诱发原因,从而提出针对性的控制措施,在最大限度上控制不平衡报价的负面影响。

1 概述不平衡报价的定义

不平衡报价指的是投标人在确定工程项目投标中标之后,利用工程量清单计价特点和业主工程量清单,保持总价不变,并且不影响中标概率,有意识地调整工程量清单中某些项目的综合单价,实现单价优化组合,为后期结算过程中获得额外收益。不平衡报价本质上是将综合单价作为工程量和时间的函数,并且获得最优目标函数,即通过分析招标文件,在标价之前分析后续施工中可能会发生的变更,并且调整综合单价^[1]。

在过去经济发展过程中,我国主要是利用定额计价模式,建筑产品价格是一种指令性价格,这是一种工程造价静态管理模式。在改革开放之后,为了满足建筑市场发展需求,提高工程量清单计价模式的实施速度,在目标管理角度出发,投资者需要控制投资,实现投资收益最大化,承包商在履行合同义务的过程中实现利润最大化,因为市场规律的影响,增加了目标差异性,从而引发不平衡报价。发生不平衡报价的主要原因如下:(1)设计阶段不够成熟,没有深入了解图纸内容。(2)工程量清单中工程量正确率不足。(3)没有规范性的描述清单特征。(4)工程变更过于随意。(5)招标文件或者施工合同没有针对不平衡报价提出有针对性的预防措施。

2 不平衡报价的主要做法

在工程项目投标过程中,投标人通常具备丰富的运作经验,同时还掌握各种报价技巧,投标人会详细地分析招标

文件和图纸以及工程量清单等,综合工程各方面条件之后利用不平衡报价,投标人的做法如下:

(1)提高可以早日结账收款的项目的报价,这类项目包括土方石工程和桩基工程以及基础工程等,可以在工程价格中摊算手续费和投标开支以及临时设施费用等资金,因此实现资金周转的目标,降低项目后期报价,从而减少安装工程和装饰工程以及吊顶工程的报价^[2]。

(2)在计算工程量的过程中,因为在结算时可能会增加项目工程量,可以提高单价,从而拓展盈利空间。

(3)因为施工图设计缺乏深度,因此工程量清单在后续工作中可能会发生变化,因此降低单价,在履行合同的过程中,将会利用索赔方式获得重新组价的机会。

(4)在总承包过程中,一些单位工程具有很强的专业性,业主将来可能会指定分包,因此降低这部分报价,从而降低整体价格^[3]。

(5)针对只报单价不定量的项目,可以适当提高单价。并且在投标价格中不包含这些单价,可以按实计算,通过提高单价即可获得利益。如果个别招标单位在编制招标清单的过程中,为了提高清单的完整性,针对利用现有资料无法确定是否会产生分项工程,例如:针对土方工程的石方开挖等,需要利用备用单价方式确定价格,投标企业将会提高其单价,这样在项目发生之后将会产生较大的利润。

(6)招标文件针对某些特殊施工方案和半成品工艺要求,例如:开挖机械要求和地下室后浇带细部等,投标人首先降低报价,等到中标之后结合招标人要求再提出较高的价格签证。

(7)在图纸和招投标设计过程中,如果利用的材料在本地区很难获取,因此在实际工程中将会被其他容易获取的材料替换,在综合单价不变的前提下,投标人通过降低材料费,并且提高机械费和人工费等,在材料替换之后可以提高综合单价,因此获得更大的利益^[4]。

3 不平衡报价的类型

3.1 主动型不平衡报价

(1)业主单位没有严格管理设计单位,导致设计图纸存

在问题。例如:没有清晰地描述墙面做法,投保单位在投标过程中利用这一漏洞利用简单的方法报价,在实际施工中却要求设计单位重新设计做法,并且重新计价。

(2)业主单位没有严格管理招标代理单位,招标代理单位在招标文件编写阶段,没有针对不平衡报价确定处理方法,最终投保单位在制作投标文件的过程中,将会利用行业规定落实不平衡报价⁶。

(3)业主单位没有严格管理清单编制单位,清单编制单位在工程量清单编制过程中产生较多问题。例如:在清单中没有详细的描述外窗的特征,而投标单位在投标标准过程中利用这一漏洞选择性的上报符合描述内容的价格,而在实际施工中再根据设计要求重新上报外窗的价格。

(4)业主没有严格管理施工单位,施工单位在实际施工阶段利用各种理由提出某一材料或者某一技术需要变更,因此开展重新计价。例如:投标单位在实际投标阶段,针对防水工程利用不平衡报价,在实际施工中因为某材料不容易购买,提出新的防水施工方案,因此变更原来的设计方案。

3.2 被动型不平衡报价

(1)实际施工具有有序性,因此投标单位在工程投标过程中,报高前期施工项目的价格,报低后期施工的价格,利用这种投标策略可以提高资金回笼速度,同时可以促进资金周转。

(2)一些工程在设计阶段无法确定某些工程量,例如:只有在实际施工中才可以确定建筑工程中的岩石数量,因此投标单位在投标过程中将会适当的报高这部分价格⁶。

(3)在工程过程中经常会零星用工情况,因此施工单位适当提高计日工的机械台班和人工工日。

4 不平衡报价对于业主的影响

4.1 提高工程投资控制难度

近些年我国不断加大力度管理建设项目投资,通过加强管控建设项目超预算行为,但是因为承包商利用不平衡报价方式,在合同施工背景下,也会引发工程决策超过预算。如果出现异常的施工情况,将会引发承包合同索赔的情况,在工程竣工决算阶段将会严重超出预算价,从而引发低价中标、高价结算等问题,最终影响到业主投资控制效果。

4.2 提高业主工程质量控制难度

一些投标单位实力比较弱,但是利用不平衡报价方式获得中标机会,而一些有实力的施工单位却失去了中标机会,因此增加了整体工程的质量隐患⁷。

4.3 提高业主招投标审核难度

针对复杂的工程,因为涉及较多的项目,为了减少工作漏洞,避免投标单位利用不平衡报价方式,将会延长审核工作的时间,同时会投入较多的人力和时间等,因此提高了审核工作的难度。

5 业主在工程造价管理中的不平衡报价的控制措施

5.1 做好设计勘察和管理

在工程建设过程中,业主需要严格遵守国家基建程序,

在设计勘察过程中需要开展技术咨询工作,加强监理勘察设计工作,同时需要落实设计评审工作,做好各个阶段的勘察设计工作。业主需要根据国家标准保障勘察工作的深度和准确性,因此提高设计图的质量,这样在工程施工中如果发生设计变更,才可以有效调整工作方案。

保障设计质量有利于保障整体工程质量,同时也有利于编制科学的招标文件和招标清单。业主可以利用公开招标的方式选择设计单位,同时需要根据招标文件和合同规定等,确定设计单位的资质水平,同时需要加强管理。确定设计单位严格根据规定出具设计成果,业主也可以聘请专家团队评审设计单位的设计成果。如果设计单位没有根据合同履行,业主可以向行政部门投诉,促使设计单位积极履约。如果情况为比较严重,业主可以结合合同规定向设计单位实施索赔,也可以和设计单位解除合同关系,重新选择优质的设计单位开展设计工作⁸。

5.2 做好招标管理工作

业主需要委托有资质的咨询单位编制工程量清单,确保工程量清单符合施工图和技术规范等方面,合理减少暂定工程项目。为了充分发挥出咨询机构的优势,业主需要合理编制招标文件,合理选择评标方式,结合行业工程造价水平,在招标文件中要明确不平衡报价的处理措施和处罚措施。业主需要仔细地检查和分析商务报价书,并且开展询标工作,如果商务标中存在不明确部分,业主可以要求投标人做出书面澄清,避免影响到实际施工。以下是工程招投标项目不平衡报价的调整策略:

5.2.1 强化招投标准备工作

(1)优化图纸设计:业主可以委托专业设计院设计图纸,有利于提高工程图纸设计水平,同时可以及时修正图纸设计问题,避免在后续工作中产生设计变更和工程索赔问题。

(2)保障工程量清单编制质量:业主可以结合图纸设计制定工程量清单,同时需要全面核实工程量清单,避免发生缺项和多项以及漏项等情况,如果在检查过程中发现清单出现问题,需要立即开展复查工作。在工程量清单编制过程中,如果发现了图纸问题,需要立即联系设计单位,共同处理问题,因此统一工程量清单和图纸的内容。

(3)业主需要制定不用细目的单价,严格控制投标报价在上限范围内,规避投标人采取低价中标方式。合理明确不同细目的单价,可以利用细目控制不平衡报价,也可以为后续施工的造价控制工作奠定坚实的基础⁹。

(4)设置特殊条款:业主需要在招标文件明确规定各项工作要求,如果产生工程量估计误差问题,或者发生工程变更问题,将会改变工程计算款,也可以在有效合同价的一定比例范围内。如果超过了比例限制,可以调整超出总价部分的价格。针对投标人的不平衡报价,例如:投标人前期报价比较高,在招投标过程中,业主可以要求投标人提供单价分析说明书和实际计算依据,避免在后期施工中,中标人因为项

目亏损向业主索赔。

5.2.2 加强管理评标工作

(1)全面收集资料:在评审投标文件的过程中,业主可以组织评标专家综合考虑工程现场实际情况和设计图纸一级市场价格变化趋势等,全面收集有关工程报价的资料,合理评审投标人的报价。

(2)明确评审重点:深入分析投标人的不平衡报价,可以结合投标人平均报价和施工图纸以及市场平均单价等,综合评判不平衡报价,加强检报价单价和参照值之间偏差较大的细目。在实际工作中,首先,要重点核查报价明显不合理的项目,采取针对性的调整措施。其次,针对工程量增加,但是报价偏高的细部实施核查,并且结合核查结果落实调整措施。如果工程投标人没有合理理解清单项目从而引发不平衡报价,也需要落实核查工作、落实针对性的调整工作。

(3)确定基准价:业主需要结合预算单价调整不平衡报价单价,制定科学的招标报价方案。同时可以根据基准价调整不平衡报价,确定基准价的过程中可以利用以下方法:利用业主预算作为基准价,也可以利用投标报价平均值作为基准价。利用基准价确定最高限价,可以利用最高限价审查分项报价,确定报价是否处于限制范围内,如果发现严重的不平衡报价行为,需要立即处理。评标专家需要对比分析基准价中细目和推荐中标人报价中的细目,因此确定细目单价是否合理^[9]。

5.2.3 调整不平衡报价

各个投标人具有不同的技术实力和生产水平,因此针对同一工程,投保人具有不同的报价水平。在招投标过程中,需要合理调整报价不合理的项目。如果投标人报价低于平均报价,业主可以要求投标人合理解释项目单价,这样即可不调整报价。但是根据相关规定,如果出现严重的不平衡报价,业主需要及时开展询标工作,并且在合同中确定调价调整内容。以下是具体调整步骤:

(1)在工程施工过程中,没有发生突发事件不会变更总额价,因此可以分析对比中标人报价和事先拟定的报价,根据清单合理筛选不同的分项报价。如果工程量较小,需要重点检查单价异常的分项。(2)筛选异常报价之后,需要分析问题发生的原因,明确调整的分项。(3)利用招标文件规范的系数合理调整分项单价,通过合理调整分项单价,进一步提高中标报价的平衡性。

5.3 在工程实施中严格控制变更

在施工过程中,施工单位通常是利用设计变更和变更洽谈获取额外利润。一些施工单位以原材料购买不方便为理由提出变更申请,针对造价调整的变更申请,业主需要组织设计单位和监理单位以及施工单位等共同研究,根据规定工作程序落实审核工作,判断施工单位的申请理由是否真实,如果不符合实际情况,业主可以根据要求施工单位按照原计划施工,避免发生重新认价的情况。尤其是针对重大变更项目,需要及时分析不平衡报价发生原因,从而确定针

对性的处理措施。为了规避承包商利用各种方式变更,需要取消不平衡报价中的压低单价的项目,利用较高单价的项目代替。业主需要减少主动性变更情况,在设计施工图的过程中综合考虑各方面因素,例如:尽量避免更改原设计的地砖为木地板。此外业主需要做好以下几个方面:

(1)提高过程监管力度:一些工程量只能在施工过程中确定,业主需要联合监理单位记录施工过程,利用视频和影像等方式真实的记录工程量和人工量等,为结算工作提供真实的工程资料,避免施工单位发生弄虚作假的问题。

(2)合理利用谈判技巧:因为不平衡报价会引发业主经济损失,业主和施工单位协商之前需要深入分析合同条款,确定施工单位是否存在违约情况,因此增加谈判筹码,在最大程度上降低不平衡报价引发的经济损失。

6 结束语

当前一些工程项目具有较长的周期,实施过程也非常复杂,因此增加工程变更发生率,也提高了工程施工的风险,因此业主需要加强控制工程造价管理中不平衡报价行为,结合不平衡报价发生的原因提出针对性的控制措施,一方面可以做好设计勘察和管理工作,另一方面需要做好做好招标管理工作,此外需要加强控制工程变更,在最大程度上控制不平衡报价的损失,顺利实现工程投标的目标,保障工程的综合效益,促使投标单位利用先进技术和现代化管理方式获得更多的利润,优化建筑市场竞争的公正性。

参考文献

- [1]康晓丽.城市轨道交通工程招投标中不平衡报价问题及对策研究[J].江西建材,2021(06):264+266.
- [2]杨玉胜,高敏.基于AHM-变异系数耦合赋权的不平衡报价识别研究[J].工程经济,2021,31(04):63-67.
- [3]杨凯,戎袁杰,何灵.工程量清单模式下不平衡报价的信息化识别与检验[J].招标采购管理,2020(08):42-44.
- [4]王璟琳.大型企业集中框架采购单价招标不平衡报价控制方法及应用[J].中国物流与采购,2020(15):24-27.
- [5]董兆光.工程项目招投标中不平衡报价的分析及控制研究[J].中外建筑,2020(08):172-174.
- [6]李伟.如何防范和控制多品种货物招标采购中的不平衡报价[J].中外企业家,2020(15):101.
- [7]田智中.浅析业主单位对不平衡报价问题的管理方式和应对策略[J].项目管理技术,2019,17(11):153-156.
- [8]金晓峰.基于案例阐述工程造价中不平衡报价的影响与控制措施[J].江西建材,2019(02):52-53.
- [9]李建跃.政府投资项目“不平衡报价”的现状与解决方法探讨[J].住宅与房地产,2018(34):24.
- [10]刘宁.浅谈施工招标阶段不利于造价控制的问题及应对[J].价值工程,2018,37(17):109-111.

作者简介:保爱静(1984-),女,回族,宁夏银川人,本科,经济师(中级),研究方向:工程造价与技术经济管理。