

# Discussion on the Importance of Cost Consultation in the Whole Process of Construction Project Consultation

Zhiqiang Huang

Chongqing Yuzi Engineering Cost Consulting Co., Ltd., Chongqing, 400023, China

## Abstract

This paper intends to briefly explain the key role of cost consulting in the whole process consulting from the perspective of the main purpose of the whole process consulting, the main service content of each stage cost, cost consulting, how to adapt to the whole process consulting service.

## Keywords

engineering construction project; the whole-process consultation; cost consulting

## 浅谈造价咨询在建设项目全过程咨询中的重要性

黄志强

重庆市渝咨工程造价咨询有限公司, 中国·重庆 400023

## 摘要

论文拟从全过程咨询的主要目的、各阶段造价主要服务内容、造价咨询目前面临的形势、如何适应全过程咨询服务等角度简要阐述造价咨询在全过程咨询中的关键作用。

## 关键词

工程建设项目; 全过程咨询; 造价咨询

## 1 引言

随着建筑业供给侧结构性改革的深入, 工程建设领域全过程咨询如火如荼, 主流企业风起云涌。但从事全过程咨询的行业引领者多是项目建设管理单位或监理单位, 而作为全过程咨询业态的主要推动者, 造价咨询中介机构却寥寥无几。造价咨询作为全过程咨询中极为重要的环节和关键服务内容, 也应该在全过程咨询服务中起到主导或引领作用。

## 2 建设项目管理目标和造价关系概述

从项目建设全过程的实质工作内容来看, 建设项目管理目标主要围绕两大重要目标的管控展开: 建设项目功能实现和现金流管理(投资管控), 两者相辅相成, 穿插其中的是管理和协调。

在决策阶段, 主要工作为确定建设方案(包括产品方案)和投资方案(包括效益方案); 在实施阶段, 主要工作为建

设方案内容的实现和投资造价的有效管控; 项目建成试运行后和项目全寿命周期结束后的项目建设情况考核, 主要也是落实项目建设过程中是否依法依规按计划实现原拟定建设方案和建设目的, 是否实现投资控制目标和拟定盈利目标。

换言之, 建设项目的实施、管理和协调都可归纳为民事行为, 经济合同关系的核心自然是钱。即建设单位投入资金以建成项目, 实施单位通过项目建设以获得收益, 中介服务机构(咨询和管理)提供有偿服务确保项目按管控目标顺利完成, 工作重心都涉及投资。项目建成后, 最终接受审计和考核的目标除了内容、流程, 主要还是投资。一梳理, 大家就会发现造价咨询(包括投资和成本管控)是全过程咨询链条中异常重要的一环。

另外, 工程造价以前称之为工程技术经济, 其生来就有一个重要使命, 在项目建设过程中提供价值工程方案, 努力选择项目建设性价比最优的方案, 花更少的钱, 实现更多更好的建设效果, 获得更高的利润或投资效益, 实现项目建设增值增效。在全过程咨询中可以充分发挥造价咨询, 实现各方共赢的结果。

## 3 建设项目全过程咨询的主要目的

个人以为, 建设项目全过程咨询除了实现供给侧改革,

【作者简介】黄志强(1972-), 男, 中国湖南湘潭人, 本科, 高级工程师, 建设部注册造价工程师, 注册咨询工程师, 注册公路工程甲级造价工程师, RICS, 从事造价咨询、造价司法鉴定及工程咨询研究。

向世界咨询服务业接轨外，一是可利用全过程咨询企业的智力和管理优势，以更少的投入获得更好的建设效果；二是可以提高管理效率，有效减少管理协调过程信息损耗、失真，将建管责任落实到建设全过程管理单位。

传统项目建设管理是片段式的，在项目建设各个阶段，建设单位不同部门不同人员，分别组织不同中介服务机构开展本阶段相对应的咨询或管理服务，建设过程中沟通环节过多，极易出现沟通协调失真。

这种情况下，建设单位为适当减少管理协调过程，提高咨询效率，有效实现建设目标，对项目建设的多项内容采取全过程咨询方式，将建设项目各阶段的建设功能和投资目标的有效控制的责任落实到一家全过程咨询单位，利用中介机构项目建设和项目管理经验，规范建设程序和建设管理行为，提高建设管理效率。

而全过程咨询单位接到任务后，可利用其技术优势和管理经验组建项目团队，全领域全过程统筹协调，各阶段建设项目内容和投资的目标、内容和标准统一，各专业联动，一把尺子干到底，项目建设管控目标明确、管理程序明确、推进方向明确、问题解决方向明确，自然水到渠成，一切如愿。

这个全过程咨询过程自然少不了优秀的造价人员专业服务，在项目建设各阶段提供高质高效的建设投资（造价）管控、建设流程管理、合同管理、风险防范等多方面咨询服务和增值服务。

## 4 全过程咨询各阶段造价主要服务内容

### 4.1 项目决策阶段

根据建设项目产生的需求原因不同，建设项目可分为社会需求和企业发展需求两类，在决策阶段，两类项目服务内容稍有差异。

#### 4.1.1 社会发展需求所确立的建设项目

社会需求即政府为满足社会的某项或多项需求而确定需建设的项目，包括公共的或公益的各类建设项目。其建设方案以社会需求功能所确定，项目建设自然要求在完成特定建设功能的情况下尽量提高投资使用效率，并在此原则下确定项目建设方案和投资规模。决策时建设标准、建设方式的确定就离不开投资估算、测算和投资指标对比，只有资深造价专业人员才能确保项目投资的完整性和准确性<sup>[1]</sup>。

如果涉及有社会资金投入的社会需求建设项目，除了上述建设成本，还要考虑社会投资人的合理回报及投融资风险。咨询人除了要考虑造价和融资成本分析外，还要分析合理行业市场报酬率水平、各阶段投资回报情况分析、建设风险研判及合理规避等内容，更需要了解建设行业实情的资深造价人士参与。

#### 4.1.2 企业发展需求所确定的建设项目

企业经营目标为实现企业利润最大化，选定建设项目

也如此。建设单位根据自身条件选择建设项目，是以通过建设项目全寿命阶段的实施、经营，以获得最大利润。此类项目决策对造价咨询的要求更高，需协助建设单位在企业边界条件下选择全寿命周期内建设成本和营运成本性价比最高状态下的建设项目规模、内容及建设标准。没有优质的造价咨询服务，不去全面、准确判断项目的估算投资和成本分析，以满足上述要求那明显是不可能的。

### 4.2 项目实施阶段

项目实施阶段，根据其建管模式可分为传统建设模式和目前推行的总承包建设模式。

#### 4.2.1 传统建设管理模式

传统建设管理模式，实施阶段可简化为设计阶段和实施阶段。实施阶段主要包括招标投标阶段和建设实施阶段（包括试运行阶段）。设计阶段造价咨询重点在建设内容和造价目标的分解和落实，尤其是初步设计阶段确定投资概算。招标投标阶段造价咨询重点在工程量清单、招标控制价的确定（尤其包括不同建设标准、建设方案进行限额设计，土石等建筑材料开采利用方式和重大技术措施方案对造价影响分析等）、施工合同确定（包括双方责权利约定和合同金额合理确定、合同价格调整方法等）、中标后清标等内容。项目具体实施阶段造价咨询重点则在合同执行，尤其是合同执行情况管理、变更管理、进度支付控制、认质核价、现场签证和结算审核（包括档案管理）等，尤其是结算审核（一般情况下，结算审核结果为工程建安实际成本，是最终项目建设投资的主要构成，也是项目审计的重点）。

#### 4.2.2 总承包建设模式

总承包模式根据其总承包内容的不同，可分为含设计的EPC总承包或不含设计只包括设备采购、总承包管理等内容的总承包多种模式。

总承包建设模式的造价咨询除上述传统建设管理模式的服务内容外，咨询单位的造价咨询人员的现场经验和合同管理能力和协调能力要求更高，尤其是EPC总承包模式下，除了解各种新技术、新工艺、新方法对造价和营运成本的影响外，还要求熟悉建设程序管理，同时具有一定的民事法律知识，知道双方责权利边界等内容。这些都是原来的监理单位或项目管理单位人员一般不具备，而是造价人员在长期投资管控过程中练就的本领<sup>[2]</sup>。

这也是为什么EPC总承包一般由施工单位牵头而不是设计单位牵头的原因，因为常规情况下，施工单位的造价人员合同管理能力更为出色。全过程咨询团队中造价管理人员须了解总承包利润主要来源于哪些方面，工程成本主要构成，虚实如何，尤其是索赔及反索赔事项，除了微观成本分析外，更要有宏观投资意识，既确保项目顺利推进、不误工期，又确保项目不超投资目标，尽量确保投资高效。

### 4.3 建设项目后评价

如前所述，建设项目后评价也包括两个方面：项目建

成试运行后的项目评价和项目全寿命周期结束后的项目评价。具体内容即项目建设内容考核,建设程序考核,是否有效控制投资目标,是否实现拟定盈利目标。前两项与造价专业间接相关,后两项与造价专业直接相关。

从某公司已经完成的若干建设项目后评价报告效果来看,造价专业才是独立或主导建设项目后评价的合适人选:投资执行情况是造价人员的本行;财务评价是注册造价工程师必考内容;可以通过项目的试运行或运行情况对建设功能是否实现进行验证;建设进度及质量属于合同管理范畴,而合同执行情况是造价人员必审内容;至于建设程序评价,从前期决策到后期运行的整个项目,建设过程只有造价专业是从始至终的主要参与者。

从目前项目审计惯例来看,实施建设项目审计的主导人员、主要人员也是造价人员而非财务人员或项目建设管理人员也说明了造价在项目建设过程中的主导作用和参与程度。

## 5 造价咨询目前面临的形势

随着建筑业供给侧结构性改革的深入,国家对造价咨询行业“放管服”步伐加快,企业资质门槛取消,大力推行工程总承包、推广全过程工程咨询和BIM的应用,单一造价咨询业务逐步萎缩,工程咨询各个环节的门槛进一步降低,各专业咨询领域界线进一步模糊。建筑市场营商环境的不断改善,促使咨询服务行业整合进度加快,勘设、监理、造价、招标代理等业务越来越多由综合资质或资信的咨询企业所承担。

随着中国经济快速发展,建筑工程市场日渐增大,造价咨询市场收入规模连年增长,发展越来越快。但行业两极分化非常明确,大型项目或特大型项目越来越多采用全过程咨询管理模式,咨询企业整合重组、扩张迅猛,行业集中度越来越高,马太效应愈来愈强。形势逼迫整个建设咨询大行业必须大力发展或参与全过程咨询,造价行业自然不能例外,必须将自己投入建设项目全过程咨询洪流中才能不被时代所抛弃。

## 6 造价咨询如何适应全过程咨询服务

综上,造价机构和造价人员需不断拓宽自身业务面,迅速融入全过程咨询,尽快调整服务业态,人员不断提高其专业技能和服务素质,加强大数据、BIM等新技术手段的学习和应用,打造企业的核心竞争力,实现企业和个人转型升级,推动企业和个人快速进入时代潮流。

造价咨询企业各有各的特点,可以根据各自的不同优

势以其为抓手快速切入全过程咨询服务,重视企业信用建设,打造企业的核心竞争力,向规模化、综合化和国际化方向发展。

造价人员提升全过程咨询服务的技术技能,主要包括两个环节:组织培养和自我提升。

①组织培养需要建立健全员工学习、培养、成长规划路径和考核激励体系,除建立学习型企业文化外,尤其要注意专业员工的技能提升路径建设、技能提升通道建设和队伍稳定办法,并建立健全一系列培养和强化造价骨干的机制。

②自我提升是所有咨询服务人员的必修课程。造价咨询人员自我提升包括两个方面:专业技能提升和服务能力提升。专业技能提升主要指自身业务水平的能力提升,主要是指找到解决造价专业问题方法的能力提升;服务能力提升主要指服务态度、服务意识、沟通协调技能、道德文化修养等方面的能力提升。

造价人员由于其服务对象(即造价)为众人矛盾焦点,如何解决矛盾,又要确保顺利推进,还要使问题解决方式合法合规,能经受各种检查及审计,造价人员需拥有高超的工作经验、专业能力、合同管理能力、法律知识和沟通能力。加之造价行业管理的大变革和建设行业大发展,建设材料、工艺、方式不断创新,造价管理方法、手段和措施变化更是天翻地覆,法律法规和建管方式的重大改变,建设行业本来就面宽、庞杂且造价要求精细,逼迫造价人员必须加强业务学习。

建议造价人员根据其从业时间、专业程序可持续加强学习造价本专业知识和多专业知识、项目建设技术、建设管理(尤其是建设程序和合同管理)、法律知识、沟通能力等各方面学习。

## 7 结语

综上,造价咨询是全过程咨询的不可或缺的关键环节和重要服务内容,优秀的全过程咨询团队和成果必须有优秀的造价咨询人员和造价咨询行为,否则全过程咨询必将陷入各方纠纷中而无法自拔,建设目标和投资控制目标也必将无法顺利实现。造价人员也只有不断学习、不断提高,将自己尽快投入到全过程咨询服务中,才能让自己紧随时代而不被其抛弃,争取永立潮头、基业长青!

## 参考文献

- [1] 董青.项目建设全过程造价咨询管理[J].建筑设计管理,2022,39(5):58-63.
- [2] 石亚琼.全过程造价咨询在建设项目投资控制中的效果[J].河南建材,2022(6):149-151.