Analysis on the Key Points of Pre Investment Control of Medical Project in the Whole Process Engineering Consultation Mode

Zefei Guo

Shanghai Jianke Engineering Consulting Co., Ltd., Shanghai, 200032, China

Abstract

Since the General Office of the State Council issued the *Opinions on Promoting the Sustainable and Healthy Development of the Construction Industry* (GBF [2017] No. 19) in 2017, the concept of “whole Process engineering consultation” has been clearly put forward for the first time. Since then, the National Development and Reform Commission, the Ministry of Housing and Urban Rural Development and local governments have successively issued development policies to promote the whole Process engineering consultation. Medical facilities, especially hospital projects, have complex structures and functions, posing challenges to the smooth construction of projects, especially in terms of investment control. In the investment control, for the medical project under the whole Process engineering consultation mode, the early stage investment control of the project is particularly important. The approved amount of the feasibility study estimate cost and the budget estimate cost is the upper limit of the final investment of the project. Aiming to sort out issues related to the feasibility study and budget estimation stages of the project’s early investment control, and propose relevant solutions to ensure that the project’s investment is controllable.

Keywords

whole process engineering consultation; medical project; investment control; feasibility study estimate; budget estimate

全过程工程咨询模式医疗项目前期投资控制要点分析

郭泽飞

上海建科工程咨询有限公司, 中国·上海 200032

摘要

自2017年, 国务院办公厅印发《关于促进建筑业持续健康发展的意见》(国办发〔2017〕19号)文首次明确提出“全过程工程咨询”概念以来, 此后国家发改委、住建部及地方政府相继出台了促进全过程工程咨询的发展政策。医疗设施尤其是医院项目, 结构功能复杂, 对项目的顺利建设提出了挑战, 尤其是对于投资控制而言提出了更高的要求。在投资控制中, 对于全过程工程咨询模式下的医疗项目, 项目的前期投资控制显得尤为重要, 可研估算费用、概算费用的批复金额是决定项目最终投资的上限, 旨在通过项目的前期投资控制可研、概算阶段的问题进行梳理, 并提出相关的解决措施, 从而保证项目的投资可控。

关键词

全过程工程咨询; 医疗项目; 投资控制; 可研估算; 概算

1 引言

随着建筑行业的深度发展, 国家发改委、住建部及地方政府相继出台了促进全过程工程咨询的发展政策。全过程工程咨询主要涵盖项目管理(总体策划、设计管理、投资管理、招采管理、报批报建、施工管理等)、工程监理、专项咨询等工作内容。医疗项目尤其是医院建设项目, 涵盖功能较为复杂, 除了常规主体功能外, 还涉及净化工程、放射防护工程、实验室工程、智能化工程、医用气体工程、轨道物流系统、纯水工程等, 所以在项目的全过程投资控制方面难

度极大, 对于政府投资项目而言, 项目前期投资控制主要分为可行性研究估算、初步设计概算两个主要阶段^[1], 论文通过在全过程工程咨询模式下医疗建设项目对前期投资控制的出现问题进行梳理, 并提供一些措施对策, 为建筑工程的投资管理提供参考。

2 医疗项目投资管理现状及问题分析

医疗项目作为公建类复杂的建设工程项目, 以一线城市某三甲医院为例, 其建设规模和建设规模较大。对于全过程工程咨询中涉及投资部分的主要有投资管理、招标采购管理、合同管理内容。对于政府投资项目而言, 前期阶段的投资对后续施工阶段和结算阶段有重要的影响, 要求概算不超估算、预算不超概算进行投资管理控制, 并保证最终结算不

【作者简介】郭泽飞(1987-), 男, 中国河南焦作人, 硕士, 工程师, 从事工程管理研究。

超概算指标的原则进行投资控制。上述两个阶段出现问题都是对项目投资控制带来不利影响,这可能导致项目预算结算超概算和项目延期等问题的出现。因此,加强项目前期投资控制,同时运用好全过程工程咨询模式是提高项目管理效果的重要措施。

影响前期投资控制的主要阶段有可研阶段、概算阶段。上述阶段问题的出现主要有以下情况。

2.1 可行性研究阶段

可研阶段主要是在项目的投资决策阶段,可研阶段估算费用直接影响设计概算和施工图预算,该阶段主要基于可行性研究报告及方案设计进行估算。可研估算主要涉及建安费用、工程建设其他费、预备费等,由于项目阶段深度不足,影响可研估算准确性主要有以下几点

2.1.1 可研深度不足,易出现缺漏项

除了可行性研究报告及方案设计文件外,在编制可研过程中出现对项目现状了解不足,致出现缺项、漏项情况。

土石方工程在建安费中占比较大,可能由于未及时跟进项目现状变化及时调整土石方工程量。计取土石方工程量中也易忽略基坑支护及桩基工程的土石方工程量等。不能有效评估土方、石方比例。

根据基坑深度、地质情况不同,其基坑支护的设计形式差别较大,如从桩型来说,灌注桩、水泥搅拌桩、放坡、高压旋喷桩的价格差异很大,是否采用支撑也是影响估算准确性的主要因素。

由于各项目现状条件不同,也容易漏记少计管线迁改、绿化迁移、电力迁改等费用。

2.1.2 收费标准不完整,易漏计错计

就可研估算而言,工程建设其他费用涉及的费用内容较多,容易漏计错计,如相关服务费用未按相关规范收费标准进行取费,尤其是取费系数、服务范围漏项,致费用缺漏。

未充分考虑医院项目特殊性,如项目需进行特殊的专项咨询费用,如放射防护环评咨询费用、医疗工艺的专项咨询费用等。

2.1.3 估算与方案不一致,造价指标失真

由于项目处于前期可研阶段,方案设计不稳定,易出现方案调整,出现可研报告估算与方案设计不一致情况,致造价指标失真。

2.2 初步设计概算阶段

概算阶段一般是在可研估算批复后,基于初步设计图纸,并结合相关定额进行的费用编制,对于政府投资项目而言,概算批复后,后续施工图预算结算不超概算。影响概算准确性的主要问题有:

2.2.1 设计图纸调整内容多,不完整

影响初步设计图纸调整情况主要有行政部门意见调整、政策原因、专家评审等,上述情况会导致图纸反复沟通调整,致设计图纸过多,易导致图纸版本较多或不完整。

2.2.2 概算文件提交不及时,影响进度

初步设计阶段,对于医疗项目而言,其项目建设内容相比于其他公建类项目较为复杂,如医疗专项净化工程、放射防护工程、实验室工程、轨道物流系统、垃圾被服系统、气动物流系统、纯水工程、污水处理工程、医用气体工程等,涉及图纸较多,专项涉及较多,造价单位提交文件不及时^[1]。

2.2.3 概算文件质量差,资料不完整

概算编制过程中,未按要求编制概算文件,如概算文本、计价文件、计量文件不完整、概算文本描述质量差。

3 医疗项目投资管理控制措施

3.1 可行性研究阶段

解决措施:

①组织各参建单位现场踏勘,合理估算其费用。

全过程工程咨询单位应组织建设单位、可研编制单位、设计单位、造价单位在可研申报之前,定期进行现场踏勘工作,详细了解项目现状,尤其是红线范围外的,需本项目建设的内容,如红线外土石方工程。对于管线迁改、拆除工程费用,应与上级行政部门沟通提供市政管线资料,并通过专业的物探单位进行物探,必要时对有疑义的区域重复物探,保证地下的管线内容原始资料的准确性。

设计单位应根据物探及市政资料,估算市政迁改、需拆除的内容提交至可研编制单位进行估算。

针对基坑支护、土石方工程费用占比较大的情况,设计单位应根据现阶段的勘察报告,提供基坑支护的主要形式,土石比例需勘察单位根据勘察报告提供土方、石方工程量,便于可研单位合理编制其费用,且可整理其相关资料便于向发改委解释。

待可研单位出具相关费用后,造价单位根据提资内容并结合类似工作项目进行对比,分析其相关费用的合理性,全过程工程咨询单位进行估算审核其合理性^[1]。

②结合实际情况,梳理工程建设其他费。

医院项目服务合同较多,应根据项目实际需要,结合招标采购计划,梳理需要的服务单位,主要分为两类,一是常规的项目服务合同,如监理费用、设计费用、造价咨询费用、可研编制费用、第三方监测检测费用等;二是医院特殊的服务合同,如放射防护评价费用、核技术利用环境影响评价费用、医疗专项咨询费用等,上述费用应在估算表中体现或在备注中说明,必要的情况需将其采购合同金额列入。

对于服务费用取费错计漏计情况,主要费用如设计费用、监理费用、造价费用、勘察费用等需在申报可研前,全过程工程咨询单位组织各参建单位梳理自己的合同,结合合同范围、服务阶段、收费标准进行仔细梳理核对,保证工程建设其他费的准确。

③加强沟通协调,估算动态调整。

针对设计方案与可研报告估算不一致情况,要加强各

参建单位沟通,全过程工程咨询单位定期组织设计单位对建设单位、可研单位、造价单位进行交底方案设计调整,及时进行发送并提供修改内容说明,可研编制单位进行及时反馈并更新评估估算文件及内容。

各参建单位应重点关注影响费用较大的调整内容,如地下室深度调整、建筑规模调整、室内装饰工程、幕墙工程方案的调整、智能化工程的调整等。

综上所述,就技术角度而言,可研估算应基于可行性研究报告、方案设计、勘察报告(如有)进行编制保证,不漏项;重点关注可研报告和方案设计中的特殊项,合理评估其费用,做到不漏项、不重复计取。参照当地类似项目可研估算批复指标尤其是技术指标、造价指标,进行逐项对比分析,合理进行取费。对于因项目深度不足的必须建设的费用,应罗列其大概建设规模、建设内容进行类似项目的对比,便于与审批部门沟通。

就管理角度而言,尤其是医疗类复杂项目而言,要充分发挥全过程工程咨询单位的优势,组织好各参建单位按计划按职责有机地完成相关工作,保证估算不漏项、估算相对准确、完整。

3.2 初步设计概算阶段

解决措施:

①加强图纸管理,建立动态图纸台账。

对于概算编制过程中,针对图纸的各种因素的调整,概算编制应基于设计单位提供的基础初步图纸进行编制,如全过程工程咨询单位组织各参建单位,尤其是概算编制单位、造价单位明确以设计单位提供的哪版施工图纸为基准编制,在概算编制过程中,如因各种必要原因进行的修改,设计单位应出具修改图纸清单台账,并说明、标注图纸修改的位置范围,提供修改清单及对应图纸,保证图纸在预算编制过程中及时调整,避免预算重复、低效工作。

图纸管理由专人管理发送,避免多人参与发送导致图纸不一致,影响概算编制效率和重复工作。

②可分专业分批提供,加强沟通协调。

由于医疗专项图纸较多,可能出现提交不及时情况,需编制概算编制提交计划,该计划可根据图纸提供调整的情

况动态管理。概算编制单位可根据确定的调整不大的专项图纸进行编制,如结构工程、基坑支护、桩基、土石方工程可优先提供模型计算稿,及时提交造价单位审核。计价文件可与计量同时开展,计价文件主要涉及定额、材料询价,概算编制单位可在人员架构上调整或加强人力资源,保证项目按照计划进行。同时,全过程工程咨询单位组织造价单位、设计单位及时沟通,随时解决概算编制出现的图纸、造价问题。并展开定期高频次现场协调工作。

概算审核的重点为概算编制依据的合法性、合理性;概算应与图纸、拟定的施工方案保持一致;材料设备档次品牌要求应与使用单位需求一致;各个单位工程的经济指标合理,不出现异常情况。

③明确各方分工,加强组织工作。

由全过程工程咨询单位作为牵头单位,概算文本编制有概算单位落实,设计单位对文本中的设计部分提供建议,工程量和计价部分由造价咨询单位审核,涉及拟定的施工方案和施工组织设计的由全过程工程咨询单位落实,做到各参建单位明确职责分工。

定期高频次组织各参建单位对概算文件的进行专项讨论。及时按修改意见进行调整并汇报建设单位。

4 结语

对全过程工程咨询模式医疗项目前期投资管理的现状及对策进行了探讨。对可研估算、概算出现的问题进行了梳理。为了有效解决这些问题,论文提出了加强图纸管理、加强组织管理等对策。这些对策能够提高项目投资控制效果。综上所述,通过对医疗项目前期投资管理的现状及对策,也为全过程工程咨询模式的顺利实施提供了有效的指导。

参考文献

- [1] 李敏,吕正.讨论工程建设项目设计阶段的投资控制[J].新材料新装饰,2014(1):389-389.
- [2] 李宏康.医院建设工程项目特点及质量安全管理策略探析[J].中文科技期刊数据库(全文版)经济管理,2022(4):3.
- [3] 王海燕.我国全过程工程造价管理现状分析及发展方向[J].信息周刊,2018(30):1.