

# 地铁场段基本建设及上盖物业开发全过程造价管理

黄兴三

西咸新区轨道交通投资建设有限公司

DOI:10.32629/btr.v2i10.2585

**[摘要]** 本文针对地铁场段基本建设及上盖物业开发全过程造价管理,结合工作实际,分析地铁场段上盖物业开发的特殊性、重要性和必要性,论述全过程造价管理三大原则,并提出具体的管理措施。分析结果表明地铁场段上盖物业开发是推动城市空间资源利用,集约节约利用土地的重要举措,落实全过程造价管理,既能有效控制建造成本,也可推动区域经济健康发展,值得管理单位及各参建单位高度重视和推广。

**[关键词]** 地铁场段; 基本建设; 上盖物业开发; 全过程造价管理

## 引言

地铁建设极大推动了我国城市化整体进程,在缓解交通压力、拉大城市骨架的同时,不断改善提升城市品质,地铁已逐渐成为各大城市的名片,与群众工作生活紧密相关。总结国内目前地铁场段建设经验,场段占地面积往往达几百亩,但形式单一,利用率低,对区域经济带动小,在这种大背景和土地资源日趋紧张的情况下,地铁场段上盖物业开发更显得至关重要、迫在眉睫。地铁场段上盖物业开发涉及审批部门多、专业复杂、运营管理要求高,以致比普通开发项目建造成本更高,管理难度更大,所以必须采用全过程精细化造价管理模式,在保证上盖物业开发顺利实施的同时,合理有效控制建造成本,为地铁基本建设和上盖物业开发科学合理推进提供保障。

### 1 地铁场段基本建设及上盖物业开发的特殊性

地铁场段基本建设及上盖物业开发,实现了土地资源节约集约利用,更好满足了市民公共服务需求。通常情况下,在地铁车辆段上盖开发物业指在地铁场段上部进行物业开发,由于地铁场段室内标高就是城市的自然标高,因此,在具体工作中,会受到多方面因素的共同限制。首先要与发改委、规划、国土、建设、消防等政府部门达成上盖物业开发的共识,就相关审批及手续办理形成一致意见。其次需要充分考虑基本建设与上盖开发在设计阶段的深度结合,充分研究消防、市政接驳、人防、抗震、减振降噪等各个专业的影响,制定经济合理、操作性强的设计方案。第三是与地铁基本建设的时序和工期筹划的问题,如何统筹安排基本建设及上盖物业开发的工期和建设时序问题,在工程具体实施过程中显得尤为重要。第四是建成通车及物业竣工后的管理问题,因涉及到地铁运营,安全要求高,责任重大。所以,地铁上盖物业开发是一项设计及施工难度大,涉及管理部门多的一项综合性工程,传统的工程造价模式,无法满足精细化管理的需求,通过全过程造价管理模式的应用,既能实现对每个细节造价的管理,也可以适应不同层次、不同结构、不同施工方法的要求,从而对工程造价进行管理。

### 2 全过程工程造价管理的三大原则

#### 2.1 以设计阶段为主

在传统工程造价管理中长期存在一种现象,就是把施工阶段作为整个工程造价管理的重点,普遍认为工程造价超概的主要原因是管理方式不合理、人工单价和材料单价上涨造成的。这种思维模式,让工程造价管理避免将控制承包方价格、控制工程变更、工程结算作为工程造价管理的重点,并没有在决策阶段和设计阶段进行合理优化和改进<sup>[1]</sup>。全过程工程造价管理认为决策阶段和设计阶段对工程造价的影响程度超过75%,需要进行全面控制,才能提升工程造价管理水平,以最低的成本获得最大的经济效益和社会效益。

#### 2.2 实现主动控制和被动控制控制相结合

在地铁车辆段上盖开发物业全过程造价管理中,要积极转变传统的管理思路和模式,不能等工程造价的概算金额与结算金额发生偏差后再进行补救和处理。应当采取主动控制的方法。在地铁基本建设及上盖开发物业整个工作中,从招投标到结算的整个过程中,主要控制招投标及合同签订中涉及的核心条款及价款调整项,只要发现实际结算超过概算,立即采取积极的方法进行改进和补救,主动调整管理对策,合理影响决策、设计、发承包、施工,让工程造价管理成为一种主动控制行为。

#### 2.3 实现技术和经济的相互结合

为充分发挥全过程造价管理的作用和价值,就必须从组织、技术、经济等多方面入手,采取科学合理、行之有效的方法和措施,从地铁基本建设及上盖开发物业的组织结构、人员工作职责、分工等方面同时入手进行全面系统的组织管控<sup>[2]</sup>。并对设计方案进行比选,对每个施工阶段的工作都要进行严格审查,深入探究如何节约投资。此外,还要合理应用经济措施,如动态化对比和分析造价的概算、结(决)算,全面审核各项费用支出,坚决杜绝不合理的结算和资源无故浪费的现象发生。

### 3 地铁场段基本建设及上盖物业开发全过程造价管理的措施

#### 3.1 招标控制价阶段的造价管理

地铁场段基本建设及上盖物业开发的招标控制价是造

# 浅析道桥工程桥面铺装病害原因及处理技术

张新路

兴安盟公路管理局第九公路养护管理工区

DOI:10.32629/btr.v2i10.2554

**[摘要]** 随着我国经济和科技的快速发展,我国工程技术取得了重大突破,施工经验越来越丰富,特别是在道路和桥梁工程建设方面。然而从长远来看,中国的公路和桥梁工程技术在桥面铺装路面上仍存在一定的疾病,这极大地影响了桥梁和桥梁工程的整体坚固性和耐久性。这将对道路和桥梁工程造成严重破坏,甚至缩短路桥工程的使用寿命。在此基础上,本文从桥面铺装路面的意义出发,首先分析了现阶段我国桥面铺装造成的病害成因。

**[关键词]** 道桥工程; 桥面铺装; 病害原因; 处理技术

## 引言

近年来在国内工程建设技术的发展过程中,经过不断的创新,技术已经成熟到不成熟。对于道路桥梁工程现阶段施工技术的完成,桥面铺装仍有一些病害,严重影响了道路和桥梁工程的整体质量。因此,如何通过技术处理解决桥面铺装病害问题,是现阶段相关技术人员和施工人员亟待解决的问题。

价管理的关键,需要高度重视,要综合型造价咨询业务骨干人才,结合图纸及相关技术文件,在充分了解现场施工的基础上,编制招标文件、工程量清单及招标控制价,尽量减少缺漏项,为合同签订及执行打下坚实基础。

全部过程工程造价,是工程造价精细化管理的一种,是全新的造价管理理念,在地铁场段基本建设及上盖物业开发全过程造价管理时要以“精、准、细、严”为基本原则,从粗放式的管理模式,转变为全员造价管理模式,将重施工阶段造价管理理念转向全过程管理理念。

## 3.2 施工阶段的造价管理

在施工阶段全过程造价管理的核心工作为“开源节流,向管理要效益”。在地铁场段基本建设及上盖物业开发中施工阶段耗时最长、耗资最大,所以要通过现场管理合理控制设计变更及现场签证,严格按照合同的约束条款执行,对超出合同的部分严加审核把关。严格管理施工单位切实做好施工阶段的全过程造价管理,通过精细化管理,达到减少亏损,保证项目盈利的效果<sup>[3]</sup>。

在施工阶段,要切实做好合同管理,加强成本意识。合同是地铁场段基本建设及上盖物业开发中建设单位和施工单位各自行为的准绳,各项工作高效开展的主要依据。因此,双方要掌握合同的职责和内容,对不可预见性的费用进行全面分析,做到心中有数。此外,还要做好项目分包策划,按照合同及项目的具体要求,合理化分包工程,对分包限价严格审核,切实做好施工技术交底工作,加强施工过程的管理工作,全面锁定分包成本,避免分包承包外溢。对项目施工环境复杂的分包队伍,提前做好帮扶指导,预控成本风险,规避队伍结算扯皮。

## 1 当前阶段我国道桥工程桥面铺装产生病害的原因分析

### 1.1 用于桥面铺装的材料不合格

道桥工程的桥面铺装有很多工序。使用的材料主要是混凝土,厚而薄的综合材料,沥青和粘土粘合剂。建筑原材料的质量和数量直接决定了甲板路面的质量。如果施工过程中施工材料不合格,质量不好,完整的甲板铺装层容易出现角落

### 3.3 竣工结算阶段工程造价管理

在竣工结算阶段工程造价管理的中重点在于“全面快速,向规范要效益”,地铁场段基本建设及上盖物业开发涉及的内容多,成本投资大。经济效益不仅是“干”出来的,更是通过努力“算”出来的<sup>[4]</sup>。工程的决算和审计,都是全过程造价管理的重要环节,需要引起高度重视,造价管理人员要有高度的责任心和社会使命感,坚持原则,对施工单位的结算严格审核,在遵守合同的基础上,合理控制结算,回归地铁基本建设的概算情况及上盖物业开发的投资计划,做好项目的竣工决算工作,为下一个项目的实施积累经验。

## 4 结束语

综上所述,本文结合理论实际,分析了地铁场段基本建设及上盖物业开发全过程造价管理,分析结果表明,地铁场段基本建设及上盖物业开发的特殊性,决定了在开发过程中传统粗放式的管理模式,很难满足实际需求,通过全过程造价管理模式,可对地铁场段基本建设及上盖物业开发中各个阶段的成本和资源使用情况进行全面系统的控制,从而在保证施工质量的基础上,降低施工成本。

## [参考文献]

[1]李晨.地铁上盖物业开发车辆段减振降噪措施[J].科技创新与应用,2019,(12):130-131.

[2]陈威.地铁车辆段上盖物业开发对工艺设计影响的研究[J].工程技术研究,2019,4(08):179-180.

[3]祖博士.地铁车辆段上盖物业开发可行性研究[J].云南科技管理,2019,32(02):55-57.

[4]周彦君.地铁车辆段及上盖物业开发一体化探讨[J].工程与建设,2019,33(02):228-229.