

片区开发无价材料（设备）询价定价探讨与优化

周伏伏

浙江浙中城市建设集团有限公司 浙江金华 321000

【摘要】在城市发展进程中，片区开发项目作为统筹区域资源、推动产业升级、完善城市功能的重要载体，其合作模式的特殊性、投资规模大、建设周期长、涉及领域广的特征，决定了造价管控工作的复杂性与关键性。如何通过优化询价定价机制，实现无价材料（设备）价格的合理确定与有效控制，成为保障片区开发项目投资效益、维护市场公平秩序的重要课题。本文将结合行业实践与政策要求，深入探讨片区开发无价材料（设备）询价定价的现状、困境与优化路径，为提升项目造价管理水平提供参考。

【关键词】片区开发无价材料（设备）；询价定价；探讨与优化

Discussion and Optimization of Quotation and Pricing for Valuable Materials (Equipment) in Regional Development

Zhou Fufu

Zhejiang Zhongshan Urban Construction Group Co., Ltd., Jinhua, Zhejiang 321000

【Abstract】In urban development, regional development projects serve as crucial vehicles for coordinating regional resources, promoting industrial upgrading, and enhancing urban functions. Their distinctive cooperation models, substantial investment scales, extended construction cycles, and broad scope of involvement determine the complexity and critical nature of cost control. Optimizing the quotation and pricing mechanisms to establish reasonable and effective controls over the prices of valuable materials (equipment) has become a key issue for ensuring investment returns and maintaining fair market order in these projects. Drawing on industry practices and policy requirements, this paper examines the current status, challenges, and optimization pathways for quotation and pricing of valuable materials (equipment) in regional development, providing insights to improve project cost management.

【Key words】Invaluable materials (equipment) for area development; Quotation and pricing; Exploration and optimization

随着片区开发、PPP、EPC等新型项目模式的广泛应用，片区开发项目中无价材料（设备）的占比逐渐提升，特别是定制化设备、新型环保材料、小众工艺材料等多个品类。这些材料（设备）往往具有技术参数独特、供应商数量有限、价格波动较大等特点，传统的询价定价模式已难以适应其管理需求。

一、片区开发项目的特点与重要性

片区开发项目是城市更新与发展的重要引擎，通常以大规模、综合性为显著特征，涵盖规划设计、土地整理、基础设施建设、产业园区打造、商业配套运营以及生态环境治理等多个领域。这类项目往往投资规模巨大，建设周期长，涉及的材料与设备种类繁多，对区域经济的拉动作用、产业结构的优化升级以及人居环境的改善提升都具有深远意义。从投资主体来看，片区开发项目多由政府主导，联合国有企业或社会资本共同参与，资金来源包括政府性资金、自筹资金等多种模式引入的社会资本；国有企业为综合开发特许经营主体，负责整体规划开发建设及运营。这使得项目的造价控制不仅关系到公共资金的使用效率，更直接影响到项目的整

体效益和可持续发展。在项目实施过程中，无价材料（设备）的管理是造价控制的关键环节。无价材料（设备）指的是在本省、本市建设工程造价管理机构及其他行业主管部门或其指定的管理机构未发布信息价的单种规格材料（设备）。由于缺乏统一的价格参考标准，其询价定价工作面临诸多挑战，成为影响片区开发项目造价合理性与准确性的重要因素。

二、片区开发无价材料（设备）询价定价的现状

1. 信息库建设逐步推进。多地已开始建立无价材料（设备）区级信息库，为询价定价提供参考依据。PPP、EPC、片区开发等项目的无价材料、设备以合同约定的方式确定的价格，也可纳入信息库。由区财政局（国资办）、区审计局负责建立无价材料（设备）区级信息库，建设单位需及时将询价结果上传信息库备案，未上传的询价结果不得作为结算依据。

2. 询价定价职责分工明确。在无价材料（设备）询价定价过程中，各参与方的职责逐渐清晰。建设单位作为工程投资和造价管理的第一责任人，负责组织询价工作，审核无价

材料、设备使用的合理性与必要性,对材料、设备的专业规格、标准等技术参数的准确性和完整性负责,确保询价结果不超过信息库中同类型材料、设备的价格,并对询价程序的规范性和询价结果负责。询价代理机构或代建、咨询、监理等其他单位则需确保询价的材料、设备规格档次与建设单位需求一致,保证询价程序合理以及询价成果真实准确。

3.询价定价流程不断规范。各地针对无价材料(设备)的询价定价制定了相应流程。在片区开发工程项目实施过程中,社会资本方自己负责编制预算清单,由特许经营主体监督审核,片区内综合开发各类项目会出现各类无信息价的无价材料(设备),施工单位需按程序上报核价报告及相关询价资料,建设单位特许经营主体及进行复核后集体讨论确定最终价格。

三、片区开发无价材料(设备)询价定价面临的困境

1.信息库的时效性与准确性不足。尽管多地建立了无价材料(设备)信息库,但由于材料价格受市场供求关系、原材料价格波动、运输成本等多种因素影响,变化速度较快。而信息库的更新频率多为按季更新,难以实时反映市场价格动态。此外,信息库的数据来源可能存在局限性,部分无价材料(设备)的规格参数信息采集不全面,导致价格参考的准确性大打折扣。

2.询价过程的规范性与透明度有待提高。在实际询价过程中,部分建设单位或代理机构存在询价程序不规范的问题。如未严格按照规定选择三家及以上同档次供应商进行询价,询价函内容不完整,未明确材料(设备)的产地、品牌、质量等级等关键信息,导致询价结果缺乏可比性和真实性。

3.各参与方协同配合不够顺畅。片区开发项目涉及的参与方众多,包括政府部门、特许经营主体、建设单位、设计单位、施工单位、监理单位、造价咨询单位等。在无价材料(设备)询价定价过程中,各单位之间的协同配合存在诸多问题。设计单位在选用无价材料(设备)时,可能未充分考虑其经济性和市场可询价性,导致后续询价工作难度加大。

三、片区开发无价材料(设备)询价定价优化策略

1.构建多元化信息采集体系。整合区域内外价格信息资源:打破信息壁垒,加强与周边地区造价管理机构、行业协会的合作,建立信息共享机制。收集不同区域、不同时间段的无价材料(设备)价格数据,包括近12个月成交价格、市场行情走势等,形成全面的价格信息数据库。同时,关注国际市场价格动态,对于依赖进口的无价材料(设备),及时掌握国际价格波动情况,为定价提供更广阔的参考依据。建立动态更新的无价材料(设备)信息库:利用信息化技术,建立实时更新的无价材料(设备)信息库。明确信息采集、审核、录入、更新的流程和责任主体,确保信息的及时性和准确性。信息库应包含材料(设备)的名称、品牌、规格型

号、技术参数、供应商信息、报价情况、成交价格及时间等详细内容。根据市场价格波动情况,定期对信息库进行更新,一般每月更新一次,对于价格波动较大的材料(设备),可适当提高更新频率。利用大数据技术分析价格走势:引入大数据分析工具,对信息库中的价格数据进行深度挖掘和分析。通过建立价格预测模型,分析价格变化的趋势、影响因素,如原材料价格、市场供需关系、政策法规变化等,为无价材料(设备)的询价定价提供科学依据。例如,通过分析历史价格数据,预测某类材料在未来一段时间内的价格走势,帮助项目提前做好成本控制规划。

2.规范询价流程与标准。明确询价主体的资质与职责:规定询价主体必须具备专业的询价团队和丰富的项目经验。一、明确国有企业作为片区开发的特许经营主体有组织与决策权:牵头组织市场调研工作,并根据调研成果,组织召开定价会议,对无价材料/设备的最终价格进行集体决策。二、社会资本方作为建设单位从项目管理和投资控制的角度,对无信息价材料(设备)采购计划进行全面审核,重点关注采购的必要性、计划的合理性以及对项目总进度和总投资的影响,并提出修改意见,负责制定询价方案、监督询价过程、审核询价结果;三、设计单位负责提供准确的材料(设备)技术参数和使用要求,参与现场定样:对于如苗木、石材等需要现场看样定板的材料/设备,设计人员必须全程参与市场调研和定样过程,确保所选样品与设计意图一致。施工单位负责及时上报无价材料(设备)清单;四、监理单位根据项目实际情况,对无信息价材料(设备)采购计划进行审核,重点审查材料的必要性、技术参数的准确性以及采购时间与施工进度的匹配性,并提出修改意见,重点评估拟选品牌、供应商资质及报价的合理性,参与市场调研,见证现场定样与封样,并监督施工单位按审定意见实施采购负责对询价过程进行监督;五、工程造价咨询单位负责具体实施询价工作,重点从成本控制和审计合规性角度,评估材料/设备选用的经济性及必要性,并提出修改意见,重点评估拟选品牌、供应商资质及报价的合理性与公允性;独立监督与调研:参与市场调研过程,通过独立询价、比价等方式验证市场价格,提供独立的审计意见,并对整个询价定价过程进行监督,确保程序合规、结果公允。制定标准化的询价函与询价报告模板:统一询价函和询价报告的格式和内容,确保信息的完整性和规范性。询价函应明确材料(设备)的名称、规格型号、技术参数、数量、质量要求、交货期、报价截止日期等关键信息,并要求供应商提供营业执照、资质证书、产品质量证明等相关资料。询价报告应包括供应商基本情况、报价分析、市场价格对比、推荐意见等内容,为定价决策提供充分依据。严格执行多供应商询价制度:规定必须向至少三家及以上符合资质要求的供应商进行询价,确保充分的市场竞争。在选择供应商时,应综合考虑其资信状况、产品质量、供货能力、售后服务等因素,避免仅以价格为唯一选择标准。对于一些

特殊的无价材料(设备),可适当扩大询价范围。

3.完善定价机制。引入第三方专业机构参与定价审核:邀请具有良好信誉和专业能力的第三方造价咨询机构参与无价材料(设备)的定价审核工作。1.第三方机构应独立开展审核,依据市场价格信息、询价结果、项目实际情况等,对定价进行客观公正的评估,提出专业的审核意见。特许经营主体及建设单位应参考第三方机构的审核意见,最终确定无价材料(设备)的价格。2.建立价格争议解决机制:制定详细的价格争议解决流程,明确争议解决的主体、方式和时限。当出现价格争议时,首先由特许经营主体、建设单位、施工单位、咨询公司等各方进行协商解决;协商不成的,可邀请第三方专业机构进行调解;调解仍无法解决的,可通过仲裁或诉讼等法律途径解决。同时,建立争议案例库,对争议解决过程和结果进行记录和分析,为今后类似问题的解决提供参考。3.强化定价决策的透明度与可追溯性:制定定价决策公开制度,将定价依据、询价结果、审核意见、最终定价等信息在项目内部进行公示,接受各方监督。建立定价决策档案,详细记录定价过程中的每一个环节和相关资料,包括询价函、报价单、询价报告、审核意见、会议纪要等,确保定价决策可追溯。对于重大无价材料(设备)的定价,应组织专家论证会,充分听取专家意见,提高定价决策的科学性和合理性。

4.加强各参与主体协同管理。明确特许经营主体、建设单位、设计单位、施工单位等主体在询价定价中的职责:特许经营主体及建设单位应统筹协调各方资源,建立健全询价定价管理制度,加强对各参与主体的监督管理;设计单位在进行方案设计和施工图设计时,应充分考虑造价因素,优先选用信息价中或信息库中已有材料,严格控制无价材料的使用范围和规模;施工单位应按照合同约定及时上报无价材料(设备)清单,并确保清单内容的准确性和完整性;监理单位应加强对施工单位上报清单的审核,对询价过程进行全程监督;工程造价咨询单位应认真履行询价职责,确保询价结果的真实性和可靠性。建立有效的沟通协调机制:成立由特许经营主体、建设单位、设计单位、施工单位、监理单位、工程造价咨询单位等组成的询价定价协调小组,定期召开协调会议,及时解决询价定价过程中出现的问题。建立信息沟通平台,实现各方信息的实时共享,提高沟通效率。

参考文献

- [1]李瑞.政府性投资项目无价材料(设备)区级信息库和询价管理办法(试行)[EB/OL].2025-01-02.
- [2]李涛.政府性投资项目无价材料、设备区级信息库和询价管理办法[EB/OL].2022-07-05
- [3]吴红.公共投资建设项目无价材料(设备)询价、定价工作管理意见(试行)[EB/OL].2025-01-20.
- [4]丁希希.国有投资建设工程无价材料(设备)询价工作规程(杭建市发 214 号)[EB/OL].2025
- [5]秦豪.片区开发项目无价材料询价定价机制研究[J].建筑经济,2022.

四、片区开发无价材料(设备)询价定价优化的保障措施

1.制度保障。出台针对性的政策法规与管理办法:政府相关部门应结合片区开发项目的特点,制定专门的无价材料(设备)询价定价政策法规和管理办法,明确各方权利义务、询价定价流程、监督考核机制等内容。例如,规定片区开发项目无价材料(设备)的定义、范围、询价定价的基本原则和方法,对违规行为进行处罚等,为询价定价工作提供制度依据。建立健全监督考核机制:建立全方位、多层次的监督考核体系,加强对无价材料(设备)询价定价工作的监督检查。政府审计部门、财政部门、行业主管部门应定期对片区开发项目无价材料(设备)询价定价工作进行审计和检查,重点关注询价流程的规范性、定价结果的合理性、信息库的建设和使用情况等。建立考核指标体系,对各参与主体的工作绩效进行考核,将考核结果与单位信用评价、从业人员职称评定等挂钩,激励各方认真履行职责。

2.技术保障。推广应用信息化管理平台:开发并推广应用片区开发项目无价材料(设备)询价定价信息化管理平台,实现询价定价工作的数字化、智能化管理。平台应具备信息采集、存储、分析、共享、询价发布、报价接收、审核审批、定价决策等功能,提高工作效率和管理水平。利用区块链技术确保信息安全与不可篡改:引入区块链技术,对无价材料(设备)询价定价过程中的关键信息进行加密存储和管理。区块链技术具有去中心化、不可篡改、可追溯等特性,能够有效防止信息泄露和篡改,保障信息的安全性和可信度。

3.人才保障。培养专业的造价管理人才队伍:加强高校和职业院校造价管理专业建设,培养适应片区开发项目需求的高素质造价管理人才。企业应建立内部人才培养机制,通过导师带徒、轮岗交流、项目实践等方式,提高现有人员的业务能力。

片区开发项目在城市发展中具有重要地位,无价材料(设备)的询价定价工作是项目造价控制的关键环节。通过完善信息库建设、加强询价过程监管、强化各参与方协同配合等优化路径,可以有效提高无价材料(设备)询价定价的合理性和准确性,从而更好地控制片区开发项目的造价,提高公共资金的使用效益,推动片区开发项目的顺利实施和可持续发展。