

建筑装饰装修工程造价全过程管理探讨

——以三林某公建配套新建工程为例

李晴麦

上海市建筑装饰工程集团有限公司 上海 200436

摘要：随着社会的快速发展和人们生活水平的提高，建筑装饰装修行业得到了迅猛的发展。然而，伴随着行业的繁荣，工程造价管理问题也日益凸显。建筑装饰装修工程造价的全过程管理，涉及决策、设计、施工等多个阶段，是一个复杂而系统的工程。本文结合真实项目案例深入探讨建筑装饰装修工程造价的全过程管理，旨在提高工程造价管理水平，推动行业的健康发展。

关键词：建筑装饰装修；工程造价；全过程管理

引言

建筑装饰装修工程是提升建筑功能的关键环节，其成本在建筑总成本中占据显著地位。因此，造价管理机构需强化装饰装修工程的造价管理，从始至终精细把控，以提升工程项目的经济效益，实现资源的最优化利用。然而，在现代建筑装饰装修过程中，任何一个环节的造价问题都可能对整个项目的成本产生重大影响。因此，造价管理机构需要实施全过程的造价管理，及时发现并消除潜在的造价风险。通过加强建筑装饰装修工程造价的全过程管理，不仅能够提高管理效果，还能确保造价控制在合理、可行的范围内。

1 造价全过程管理的意义

首先，建筑装饰装修工程造价全过程管理有助于完善造价管理系统。通过全过程造价管理，可以对每个阶段的造价进行合理有效地控制。这不仅有助于解决投资中关于成本控制的问题，还能提高项目的整体效益。同时，建筑装饰装修工程造价全过程管理还有助于控制施工成本。施工过程中往往会出现设计变更、材料价格波动、签证索赔等问题，若不及时的对这些情况进行合理的费用测算，就可能造成结算造价超概的风险。另外，建筑装饰装修工程造价全过程管理对于提升企业的竞争力以及推动行业的健康发展也具有重要作用。

2 造价全过程管理中存在的问题

建筑装饰装修工程造价全过程管理是一个复杂且系统的工作，涉及项目决策、设计、招标、施工、竣工结算等各个环节。在实际操作中往往存在诸多问题。

2.1 项目决策阶段的问题

作者简介：李晴麦，女，1991年3月出生，汉族，湖北孝感人，毕业于同济大学工程管理专业，大学本科文化，一级造价工程师，研究方向建筑工程造价管理。

在项目决策阶段，主要问题体现在对项目的整体把握和规划不足，从而影响了投资估算的准确性。首先，对于建筑装饰装修工程的目标、规模、标准和定位等缺乏深入的研究。其次，编制投资估算直接套用往期类似项目指标，对于政策规范的变化、人工材料价格涨幅、项目位置优劣条件、当地市场竞争程度、项目场地现状等因素未进行全面剖析。此外，部分建设单位不另外聘请专业的造价咨询单位，项目投资估算由公司内外部员工自行编制，可能出现内部员工缺乏经验，在编制投资估算时未能全面考虑各项因素。

2.2 设计阶段的问题

在设计阶段存在以下问题：一是设计深度不够，施工图纸不详细，如关键节点无详图等，导致后续施工成本增加。二是在实际操作中，部分设计单位在进行装修工程施工图设计前，并未对设计方案的可行性进行深入分析，也未对设计方案进行充分完善，同时未对施工现场进行考察踏勘，导致方案与实际存在明显偏差。

2.3 招投标阶段问题

由于招投标时间较紧，导致整个招投标过程中存在诸多问题：一是招标界面不清晰，造成各合作单位报价重复或漏报的风险。二是招标图纸不详细，导致招标清单错项或漏项。三是招标清单特征描述不全，或与招标图不匹配，造成中标后成本失控。四是施工单位不平衡报价和低成本报价，一方面使工程进度和质量无法保障，另一方面造成结算总价失控。五是合同文本不全面，如对变更签证的适用范围和量价计取原则未明确，致使成本管理混乱，结算总价失控。

2.4 施工阶段的问题

施工阶段是建筑装饰装修工程造价管理的重点。然而，在这一阶段，以下问题往往导致造价失控，一是施

工单位在施工过程中不按照设计图纸进行施工,随意变更材料和工艺,导致成本增加。二是施工现场管理混乱,材料浪费严重,返工情况较多,成本控制不力。三是监理单位对造价管理的重视程度不够,缺乏有效的监督和管理措施。四是设计变更频繁,缺乏有效的管理和控制机制,使得工程造价难以控制。

2.5 竣工阶段的问题

竣工结算阶段存在很多造价问题,一是施工单位在结算时虚报工程量、高套定额、重复计算等。二是总包与专业分包施工界面不清晰,造成两边重复计算。三是施工单位结算资料不全,如竣工图少关键节点、变更签证索赔少认证资料、新增材料无批价资料等造成结算争议严重。四是造价咨询单位在审核结算时把关不严,未能及时发现和纠正施工单位的不合理报价。

3 造价全过程管理的方法措施

建筑装饰装修工程造价全过程管理中存在的问题颇多,有些问题发生后可采取措施解决,但是有些问题无法补救,必须进行事前控制。

3.1 决策阶段

在项目决策阶段,应充分考虑市场需求、项目定位、投资规模、场地现状等因素,合理的项目目标和投资计划。同时,进行项目可行性研究,评估项目的经济效益和社会效益,为后续的造价管理奠定基础。根据项目目标和投资计划,结合考虑市场波动和风险因素,编制合理的投资估算。并组织相关部门进行审核,或聘请专业的造价咨询机构进行编制投资估算,确保投资估算的合理性和准确性。

3.2 设计阶段

在设计阶段应注重优化设计方案,提高设计质量,减少浪费。主要有以下管理方法:一是设计师应充分考虑材料、设备的性价比,选择符合项目定位且成本合理的材料和设备。二是加强与施工单位的沟通协作,确保设计方案的可行性和经济性,避免造成施工返工使成本增加。

3.3 招投标阶段

在招投标阶段,造价控制可通过多方面方法实现:首先需细化完善招标文件,清晰描述招标范围,并明确各主材品牌档次要求,提供三个及以上同档次品牌供投标单位挑选;其次要加强与设计的沟通交流,确定图纸做法,最大程度减少清单编制中的错项和漏项;再者要对招标清单展开审核,重点关注项目特征描述的完整性与贴切性,同时明确工程量与单价界限;然后审核投标报价,留意低成本报价和不平衡报价,针对中标单位商务报价进行详细回标分析,对不合理报价予以调整,对

模糊不清概念加以澄清并要求中标单位作出承诺,若询标时无法调整则在合同中加以约束,以此规避风险、降低成本;最后要强化合同管理,确保合同条款清晰、严谨、合法,审核通用条款与专用条款在同一事项上约定的一致性,完善工程新增单价定价依据,规范设计变更程序,防止工程实施过程中因不必要变更而导致工程造价上升。

3.4 施工阶段

施工阶段应注重施工过程的成本控制和质量监控。首先,应制定详细的施工计划,合理安排施工进度,避免窝工、返工等现象的发生。其次,加强对施工材料和设备的管理,确保材料质量合格、设备正常运行,减少因材料、设备问题导致的造价增加。第三,还应加强施工现场的安全管理,预防安全事故的发生。第四控制设计变更率,规范现场签证及工程变更的工作程序、建立现场签证及工程变更限额管理制度、建立重要及重大设计变更的评审制度。第五建立动态投资分析表,实时掌握政策性调整、物价上涨的信息,结合设计变更和现场签证资料,编制实际投资与概算动态投资分析表,若出现超概风险及时进行纠偏,组织工程及设计等部门进行设计优化。第六建立样板段先行理念。针对工艺复杂、材料特殊的高品质装修项目可以先进行样板段施工,通过样板段施工统一施工工艺、统一材料标准、确定装修效果后再展开大面积施工,从而减少造价失控的风险。

3.5 竣工结算阶段

竣工结算阶段造价管理的方法措施如下:第一,加强一审单位的专业性管理,不仅要确保审核数据的准确性、完整性和可查性,而且要保证数据支撑依据的充分性。第二,造价咨询单位应加强与建设单位、监理等单位的沟通协作,及时解决结算过程中出现的问题。第三,投资监理单位应加强对施工过程中变更签证的审核工作、新增材料的批价工作等。第四,施工单位应加强在施工过程中结算资料的收集工作,如变更签证认证资料、新增材料批价资料、现场会议纪要、现场照片等为结算做准备。第五,设计单位及施工监理单位应加强对竣工图的审核工作,特别是隐蔽工程做法需在过程中留好影像资料为竣工图的审核做准备。

4 三林镇某公建配套新建工程案例

4.1 项目概况

三林某公建配套新建工程,用地面积18514.00平方米,建筑面积39247.00平方米,总投资37660.00万元,工程范围包括:新建养老院1个、社区服务中心2个。施工工期为2022年1月29日-2023年12月30日。我司为建设单位委托的全过程投资监理单位,本人担任项目负责人主导

工程全过程造价管理工作。

4.2 主要问题

4.2.1 投资变更问题。为了满足功能需求,养老院外立面初步设计在工可方案设计的基础上做了调整,导致原工可批复总投资9349.00万元不能满足初步设计建设的投资需求。

4.2.2 不平衡报价问题。施工招标结束后,发现中标单位采取不平衡报价,为了规避结算社保扣款问题,投标报价强行将人工费报低,导致中标价人工费仅占合同总价的0.67%,严重低于正常施工人工成本,若按中标清单为基数进行后续施工中进度款的申请和支付,则可能造成施工单位拖欠农民工工资的风险,使项目不能正常竣工,给发包人的利益造成影响。

4.2.3 模拟清单招标隐患。服务中心部分因工期较紧,在施工图纸不全的情况下采用模拟清单进行招标,并签订了单价包干合同,待施工图完善后发现实际施工材料与中标清单内容差异较大,存在大量新增单价内容,施工成本风险很大。

4.3 对策措施

4.3.1 投资变更应对。第一,组织三方会议讨论是否可以将初步设计进行设计优化降低成本。经三方会议多次讨论,初步设计已无优化空间。第二,向相关部门提出初步设计,上报概算,申请概算批复增加投资。首先将方案设计与初步设计进行对比,说明初步设计调整的必要性,如:出入口多个分散雨棚效果不佳,设置外廊做为雨棚,提升主入口形象;涂料改为穿孔铝板等,经多次沟通及举证,最终相关部门同意按初步设计进行建设施工。其次针对初步设计与方案设计存在变化的部分,将概算申请增加投资的清单项目与对应工可批复的清单项目进行对比,提出费用增加的原因及依据,并多次与相关单位沟通核对确定增加投资额。第三,加强设计管理,在设计合同中进行限额设计的约定,如:本工程严格实行限额设计,乙方应将批复概算总投资作为工程项目设计的最高限额。凡因设计方原因造成突破批准文件规定建筑面积及投资额,从批准额的100%起,每超1%建筑面积或每超1%投资额,扣减设计费总额1%,二项合并计算。

4.3.2 不平衡报价问题应对。为了规避风险,发包人在合同中增加条款进行约束,合同补充说明如下:“鉴于总承包施工单位投标过程中运用投标策略,使投标清单中人工费远远低于目前市场价格,可能导致合同总价中人工费无法满足项目实际劳务费需求,发包人将按每个周期审批工程款的10%作为人工费付款依据,支付至承包人设立的“工资专用账户”。另外,若造成施工现场

农民工工资不能及时足额支付,由此产生任何劳务纠纷由总承包施工单位自行承担相应责任,与发包人无关,所造成的一切损失均由总承包施工单位承担”。

4.3.3 模拟清单招标隐患。第一,施工图完善后,施工单位立即编制施工图预算,由投资监理审核,并结合概算分析造价风险及应对办法。第二,及时确定新增材料单价,在提供材料小样的同时对新增材料进行询价、比价,完成新增材料批价确认的工作。第三,进行设计优化,尽量延用中标材料。如:施工图中幕墙玻璃为8Low-e+12Ar+12中空玻璃,中标清单中幕墙玻璃为6Low-e+12Ar+6中空玻璃,故设计将幕墙玻璃优化为6Low-e+12Ar+6中空玻璃。

4.4 取得效果

通过一系列对策措施,养老院总投资控制在概算批复的9872.00万元范围内,较工可批复增加523.00万元;中标不平衡报价问题应对上,发包人在合同中增加条款按每个周期审批工程款的10%作为人工费付款依据支付至“工资专用账户”,项目施工顺利无人工纠纷;模拟清单招标隐患方面,施工单位编制施工图预算由投资监理审核并结合概算分析造价风险,及时确定新增材料单价完成批价确认工作,并通过设计优化尽量延用中标材料,如将幕墙玻璃从8Low-e+12Ar+12中空玻璃优化为6Low-e+12Ar+6中空玻璃,保障成本可控。

5 结束语

综上所述,建筑装饰装修工程造价全过程管理是一个系统工程,需要各阶段的紧密配合和协同工作。通过加强前期准备、优化设计方案、控制施工阶段成本、加强竣工结算审核等措施,可以有效提高工程造价管理的水平,实现工程质量和经济效益的双提升。展望未来,随着建筑行业的不断发展和市场竞争的加剧,建筑装饰装修工程造价全过程管理将面临更多的挑战和机遇,需要不断探索和创新管理策略和方法,以适应市场变化和行业发展需求,为建筑装饰装修工程的可持续发展做出更大的贡献。

参考文献

- [1]张桃凤.建筑装饰装修工程造价全过程管理研究[J].房地产世界,2023,(24):103-105.
- [2]曾瀚阅.高校建筑装饰装修全过程造价管理与控制研究[J].中国建筑装饰装修,2022,(21):125-127.
- [3]文雅.基于BIM技术的建筑装饰工程项目全过程造价管理探索[J].居舍,2021,(13):11-12.
- [4]岳恒.全过程管理在建筑装饰装修工程中的运用[J].居舍,2021,(11):13-14.
- [5]赵妍娇.高端度假酒店装修工程造价的全过程控制分析[J].中国建筑装饰装修,2021,(04):148-149.