

# 建筑工程造价咨询与服务

龚蕊

新疆锦辰工程项目管理有限公司 新疆 喀什 844000

**摘要:** 造价咨询服务的目标是业主或建设单位提供准确、全面的建筑工程造价信息和专业建议,以帮助他们做出明智的决策。在这个过程中,咨询人员会运用各种工具和技术,包括造价软件与模型应用、数据分析与决策支持工具、建筑信息模型(BIM)等,以确保服务的准确性和效率。建筑工程造价咨询与服务的重点包括造价估算、成本控制、变更管理、决策支持和质量管理等方面。通过提供专业的咨询与服务,建筑工程造价咨询人员可以帮助业主或建设单位实现成本控制、风险管理和效益优化的目标,并确保建筑项目的顺利实施和成功交付。

**关键词:** 建筑工程; 造价咨询; 服务

## 1 建筑工程造价咨询的定义

建筑工程造价咨询是指在建筑工程项目的各个阶段提供专业的咨询服务,以帮助业主或建设单位评估工程造价并做出合理决策的过程。造价咨询公司或专业人员通过对建筑项目的可行性研究、预算编制、成本控制、招投标等方面的工作,为业主提供全面、准确的造价咨询建议。具体而言,建筑工程造价咨询包括以下方面的工作内容:通过对建筑项目所需资金、施工工期等的研究、分析,为业主提供项目可行性的经济评价。根据设计方案和施工计划,结合市场行情和工程特点,编制详细的施工项目预算,对建筑工程的费用进行估算<sup>[1]</sup>。在项目实施过程中,根据实际情况对施工过程中的材料、设备和人工成本进行控制,以确保项目的成本在预算范围内。与业主或建设单位一同进行招标工作,包括招标文件编制、招标合同评审和成交价的决定等,以确保合同签订前的一切程序和工作的顺利进行。在建筑工程施工过程中,对项目变更提供专业的咨询和评估,协助业主或建设单位进行决策,控制变更对工程造价的影响。

## 2 建筑工程造价咨询服务流程

### 2.1 项目前期咨询服务

建筑工程造价咨询服务流程通常可以分为多个阶段,其中项目前期咨询服务是其中之一。在项目前期咨询服务阶段,建筑工程造价咨询公司或专业人员与业主或建设单位进行沟通与合作,为项目提供全面、准确的咨询服务。以下是项目前期咨询服务的一般流程:①初始会议与需求确认:建筑工程造价咨询公司与业主或建设单位进行初步会议,了解项目的需求、目标和限制条件。双方确定合作范围、服务目标和工作计划。②可行性研究:建筑工程造价咨询公司根据业主的需求和项目背景,通过研究、数据分析和市场调研等方法,对项目

进行可行性研究。③预算编制:根据项目的规模、设计概念和相关要求,建筑工程造价咨询公司编制详细的施工项目预算。④技术方案评审:建筑工程造价咨询公司对项目的设计方案进行评审,包括施工方法、技术要求和工程量的合理性等。⑤建议和决策支持:在项目前期咨询服务的最后阶段,建筑工程造价咨询公司向业主提供详细的建议和决策支持。

### 2.2 建筑设计阶段咨询服务

在建筑工程项目的设计阶段,建筑设计阶段咨询服务是十分重要的一环。建筑设计阶段咨询服务旨在通过专业的咨询与评估,对建筑设计方案进行全面的技术和经济性评估,为业主或建设单位提供建设方案的优化和决策支持。与业主或建设单位初步沟通,并明确设计目标、项目需求、预算限制等方面的要求。建筑设计阶段咨询团队会对设计团队提交的设计方案进行评审,包括建筑形态、结构、布局、功能分区、材料选型等方面的综合评估,提供具有技术、经济和可行性的修订建议。建筑设计阶段咨询团队根据设计方案及相关要求,进行建筑工程造价估算,包括各项工程费用的详细估算与成本控制建议<sup>[2]</sup>。在建筑设计阶段,可能会出现各种技术问题和风险。建筑设计阶段咨询团队会与设计团队紧密合作,共同解决设计过程中的技术问题,并进行相关的风险评估,提出风险控制措施和建议。建筑设计方案必须符合相关的法律、规范和标准。建筑设计阶段咨询团队会对设计方案进行合规性评估和审查,确保设计方案符合法律法规的要求,并提供相关的指导和建议。

### 2.3 施工阶段咨询服务

在建筑工程项目的施工阶段,施工阶段咨询服务发挥着至关重要的作用。施工阶段咨询服务旨在通过专业的咨询与指导,协助业主或建设单位在施工过程中控制

成本、管理风险、确保质量达到预期水平。以下是施工阶段咨询服务的一般流程：

### 2.3.1 施工策划与方案制定

施工阶段咨询团队会与业主或建设单位合作，制定详细的施工策划与方案。包括施工序列、施工方法与工艺、施工周期等方面的区分，并提供相应的技术和管控建议。

### 2.3.2 施工组织与管理

施工阶段咨询团队提供施工组织与管理方面的专业指导，包括现场施工组织架构的建立、施工过程中的协调与沟通、安全施工措施的制定等。

### 2.3.3 施工质量控制与验收

施工阶段咨询团队参与施工质量的控制与管理，包括参与施工质量检查、质量问题的解决、相关文件的审查、质量验收的评估等。通过严格的质量控制和验收，确保建筑工程质量符合设计要求和标准。

### 2.3.4 施工安全与环保管理

施工阶段咨询团队对施工安全与环保进行专业的管理和指导。包括制定安全施工方案、组织施工环境和资源的管理、检查施工现场的安全和环保问题，并提供相应的改进建议和措施。

### 2.3.5 变更管理与成本控制

在施工阶段，可能会出现设计变更、材料更换等情况。施工阶段咨询团队跟踪变更的信息，进行变更管理与成本控制，对变更进行评估、审批、追踪和控制，确保施工变更对项目的成本和进度的影响最小化。

## 2.4 竣工与投产阶段咨询服务

在建筑工程项目的竣工与投产阶段，竣工与投产阶段咨询服务起着至关重要的作用。竣工与投产阶段咨询服务旨在通过专业的咨询与指导，帮助业主或建设单位顺利完成竣工和投产工作，确保项目按时交付并正常运营。以下是竣工与投产阶段咨询服务的一般流程：①竣工与投产阶段咨询团队与业主或建设单位合作，制定竣工验收准备方案。这包括协调各相关方的工作，准备竣工验收相关文件和资料，确保所有验收条件满足法规和标准。②竣工与投产阶段咨询团队参与竣工验收过程的管理与指导，包括对竣工验收文件和资料进行审核、组织竣工验收现场对工程质量和功能的检查、协助解决发现的问题等。③竣工与投产阶段咨询团队协助业主或建设单位进行项目的移交和投产准备工作。这包括了解相关合同条款，协调设备和系统的安装和调试，进行功能性能测试，编制操作手册和维护保养计划等。④竣工与投产阶段咨询团队提供投产与运营方面的专业指导和支

持。这包括对设备设施的运营管理、运行维护和操作培训等方面进行指导，以确保项目正常投入运营。⑤在项目投产和运营过程中，可能会出现各种问题。竣工与投产阶段咨询团队与业主或建设单位紧密合作，及时解决运营中的问题，并提供售后服务和技术支持。

## 3 建筑工程造价咨询服务的关键技术与工具

### 3.1 造价软件与模型应用

在建筑工程造价咨询服务中，关键的技术与工具之一是造价软件与模型应用。这些工具通过计算、分析和模拟，帮助建筑工程造价咨询人员更准确、高效地进行造价估算和成本控制。以下是造价软件与模型应用在建筑工程造价咨询服务中的几个重要方面：造价软件与模型可以根据建筑工程的设计方案，自动生成详细的造价估算报告。这些软件和模型能够根据不同的建筑要素和工程量进行计算和分析，包括材料成本、施工费用、设备费用等，提供准确的造价预测。在建筑工程的施工阶段，造价软件和模型可以帮助建筑工程造价咨询人员进行成本控制。通过对实际施工数据的录入和比对，与预算进行对比分析，及时发现并解决成本超支的问题<sup>[3]</sup>。软件和模型还能提供多种成本控制指标和图表，帮助咨询人员进行全面的成本监控和风险评估。建筑工程的设计和施工阶段，往往会存在变更需求。造价软件和模型可以帮助咨询人员对设计变更进行成本评估，并提供相应的变更管理方案。通过这些工具，咨询人员可以及时控制变更对项目造价的影响，确保变更的合理性和经济性。造价软件和模型还可以提供多种决策支持工具，帮助咨询人员进行项目的优化和决策。在建筑设计阶段，软件和模型可以进行建筑形态、结构和材料选型的优化，提供更经济且可行的设计方案。

### 3.2 数据分析与决策支持工具

在建筑工程项目中，数据分析与决策支持工具在造价咨询服务中起着关键作用。这些工具能够帮助建筑工程造价咨询人员分析和处理大量的数据，为业主或建设单位提供有力的决策支持。以下是几种常见的数据分析与决策支持工具：

**数据可视化工具：**数据可视化工具可以将海量的数据转化为易于理解和分析的可视化图表和图形。通过直观的可视化展示，咨询人员能够更好地发现数据之间的关联和趋势，从而提供准确的分析和决策支持。**建模和预测工具：**建模和预测工具通过对历史数据进行建模分析，可以预测未来的趋势和发展。咨询人员可以根据建模和预测结果，制定相应的决策方案，帮助业主或建设单位做出科学、合理的决策。**大数据分析工具：**随着技

术的发展,大数据分析工具越来越广泛地应用于建筑工程造价咨询服务中。这些工具能够深入挖掘和分析大量的数据,提供更全面、精准的信息和见解。通过对工程数据、市场数据等进行综合分析,咨询人员可以为业主或建设单位提供更具权威性的决策支持。决策模型与优化工具:决策模型与优化工具通过数学建模和运筹优化算法,可以帮助咨询人员对建筑工程项目进行优化和决策。

### 3.3 建筑信息模型(BIM)在造价咨询中的应用

建筑信息模型(BIM)是一种集成的数字化建模工具和技术体系,已在建筑工程行业得到广泛应用。它不仅在设计和施工阶段有着重要的作用,而且在建筑工程造价咨询中也发挥着越来越重要的作用。以下是BIM在造价咨询中的应用:①精确的量化和造价估算: BIM模型可以实现对建筑设计的自动量算和定量分析,准确地计算出建筑工程的各项工程量和材料用量。通过与BIM模型的集成,咨询人员可以更准确地进行细致化的造价估算和成本计算,为业主或建设单位提供专业和可靠的造价预测。②利用模型进行成本控制: BIM模型不仅是一个准确的建筑设计图纸,还能够与项目的进度和成本信息进行集成。咨询人员可以通过BIM模型的更新和维护,实时跟踪项目的成本和进度情况,及时发现和解决成本超支或延误的问题,帮助业主或建设单位进行成本控制和风险管理。③变更管理和决策支持: 在建筑工程项目中,设计变更和决策往往会对成本产生重要影响。BIM模型与变更管理软件的结合,可以实现对变更的控制和管理,快速评估变更对成本的影响,并提供相应的决策支持。咨询人员可以利用BIM模型中的数据和场景模拟,为业主或建设单位提供科学、可靠的变更管理和决策分析。④模拟和优化设计方案: BIM模型还可以通过模拟和优化设计方案,帮助咨询人员在成本与效益之间找到最佳的平衡点。

### 4 建筑工程造价咨询服务质量管理

在建筑工程造价咨询服务中,质量管理是确保服务

质量和客户满意度的关键。建筑工程造价咨询服务质量管理包括以下几个方面:建筑工程造价咨询服务应根据行业准则和标准提供服务。咨询公司应建立和遵守一套详细的服务准则和标准,确保咨询人员在服务过程中遵循专业和道德规范,提供精确、可靠的建筑工程造价咨询服务。咨询公司应确保项目组织结构和团队成员的专业素养和实力,配备具备相关经验和技能的人员<sup>[4]</sup>。咨询公司应设立详细的项目管理程序,确保项目按照既定的计划和方法进行。建筑工程造价咨询服务需要保持有效的客户沟通和满意度管理。咨询公司应与客户建立良好的沟通渠道,及时了解客户需求和要求,解答疑问,并根据客户反馈和评价进行持续改进。通过积极的沟通和满意度管理,咨询公司可以提高客户满意度,确保良好的服务质量。咨询公司应识别和评估服务过程中可能存在的风险和问题,制定相应的预防和控制措施。

### 结语

建筑工程造价咨询与服务也在不断发展和创新,随着技术的进步,新的工具和方法不断被引入和应用。通过不断提高服务质量和效率,建筑工程造价咨询与服务将继续为建筑行业的可持续发展和进步作出贡献。无论是在造价咨询公司、工程公司还是建设单位,建筑工程造价咨询与服务都将发挥着重要的作用,为建筑项目的成功实施做出贡献。

### 参考文献

- [1]邹超.建筑结构方案设计阶段的工程造价控制[J].建材与装饰,2020(01):168-169.
- [2]陈仕才.建筑工程的造价管理和成本控制研究[J].建材与装饰,2019(36):196-197.
- [3]霍惠琳.建筑工程造价咨询对造价控制的影响[J].山西建筑,2019,45(04):235-236.
- [4]鲁彦杰,刘继坤.提升建设工程造价咨询服务能力的思考[J].四川水泥,2018(12):246.