

房建工程全过程造价管理分析

赵 喆

四川煤田一四一建设投资有限公司 四川 德阳 618000

摘要:随着我国建筑行业快速发展,房建工程成本控制与效益优化成为项目管理核心议题。本文聚焦房建工程全过程造价管理,系统阐述其概念、核心要点及重要性。从投资决策、设计、招投标、施工至竣工阶段,深入剖析各阶段造价管理策略,包括投资估算编制、限额设计、招标控制价设定、工程变更控制等。同时提出建立健全管理制度、提升人员素养、强化信息化应用及市场风险防控等优化策略,旨在实现房建工程资源优化配置与效益最大化,为项目造价管理提供理论支撑与实践指导。

关键词:房建工程;全过程造价管理分析;策略

引言:传统分段式造价管理模式因缺乏系统性,易导致成本失控、资源浪费等问题。全过程造价管理作为覆盖项目全生命周期的动态管控体系,通过整合投资决策、设计、施工等阶段资源,实现造价、质量与进度的平衡。本文旨在剖析房建工程全过程造价管理的内涵、重要性及实施路径,探讨如何通过制度优化、技术赋能与风险防控,推动行业造价管理向精细化、科学化转型。

1 房建工程全过程造价管理的概念

房建工程全过程造价管理是以工程项目全生命周期为对象,运用科学的管理理论、方法和技术,对建设过程中所涉及的工程造价进行系统性、动态性管控的活动。它贯穿于项目投资决策、设计、招投标、施工、竣工决算等各个阶段,旨在实现资源优化配置,保障项目经济效益与社会效益的统一。从管理对象来看,全过程造价管理涵盖了建设项目从筹建到竣工交付使用全过程所发生的一切费用。具体包括土地费用、前期工程费、建筑安装工程费、设备及工器具购置费、工程建设其他费用、预备费、建设期利息等。通过对这些费用的全面梳理与管控,确保项目投资得到合理利用。其管理目标不仅在于控制成本,更强调在满足项目质量、工期等要求的前提下,实现造价、质量和进度的最佳平衡。通过全过程动态监控,及时发现并解决造价管理过程中出现的问题,避免超预算、工期延误等情况发生,确保项目投资效益最大化。房建工程全过程造价管理的核心要点在于系统性和动态性。系统性要求将项目各阶段的造价管理工作视为一个有机整体,各阶段相互关联、相互影响,需统筹规划、协同推进;动态性则要求根据项目实施过程中的实际情况,如市场价格波动、政策法规变化、设计变更等,及时调整造价管理策略和方法,确保造价始终处于可控状态^[1]。这种管理模式打破了传统造价

管理分段管理的局限性,实现了对项目造价的全过程、全方位管理。

2 房建工程全过程造价管理的重要性

房建工程全过程造价管理是对项目全生命周期成本的系统性把控,通过科学规划与动态管控,实现资源优化配置,保障项目经济效益与社会效益的最大化。其重要性主要体现在以下几个方面。(1)从成本控制角度来看,全过程造价管理能够有效规避超支风险。在投资决策阶段,精准的投资估算为项目资金规划提供依据,避免因前期预算偏差导致资金链断裂;设计阶段通过限额设计、技术经济比选等手段,在满足功能需求的前提下,将工程造价控制在合理范围内;施工阶段严格把控工程计量、价款支付与变更索赔,防止成本失控;竣工阶段准确的结算决算审核,确保最终造价真实反映项目成本。(2)在提升项目经济效益方面,全过程造价管理发挥着关键作用。通过对各阶段造价的精细化管理,能够挖掘成本节约潜力,提高资金使用效率。在招投标阶段,合理编制招标控制价、科学评审投标报价,选择性价比高的承包商;施工过程中优化施工组织设计与方案,降低施工成本;竣工后准确核算项目投资收益,为后续项目提供经验参考。(3)全过程造价管理有助于规避项目风险。在复杂多变的市场环境下,材料价格波动、政策法规调整等因素都会对工程造价产生影响^[2]。通过全过程动态监控,能够及时发现潜在风险并采取应对措施。

3 房建工程全过程造价管理分析

3.1 投资决策阶段造价管理

投资决策阶段主要任务是对项目进行可行性研究,确定项目的建设规模、标准以及投资估算,具体如下:

(1)项目团队要全面收集相关资料,包括市场调研数

据、土地信息、政策法规等,为可行性研究提供坚实依据。在确定建设规模和标准时,要充分考虑市场需求、企业战略以及资金实力等多方面因素,避免盲目追求大规模或高标准而导致投资失控。(2)投资估算的编制,需要准确反映项目从筹建到竣工交付所需的全部费用。编制人员要具备丰富的经验和专业知识,熟悉各类费用的构成和计算方法。不仅要考虑直接工程费用,如建筑安装工程费、设备购置费等,还要充分考虑间接费用,如建设单位管理费、勘察设计费等。同时,要对可能存在的风险因素进行合理预估,预留一定的风险费用,以确保投资估算的准确性。(3)投资决策阶段要进行多方案比选,从技术、经济、社会等多个角度对不同方案进行评估。通过综合分析各方案的优缺点,选择最优方案,为后续的造价管理奠定良好基础。这一过程需要项目团队与各专业人员密切合作,充分沟通,确保决策的科学性和合理性。

3.2 设计阶段造价管理

设计阶段对项目造价的影响程度高达75%以上。在这一阶段,主要通过优化设计方案和控制设计概算来实现造价管理目标,具体如下:(1)设计单位树立经济意识,将造价控制理念贯穿于设计全过程。在方案设计阶段,要注重功能与成本的平衡,避免过度设计或功能不足。通过采用新技术、新材料、新工艺,在保证项目质量和使用功能的前提下,降低工程造价。采用节能环保的建筑材料和技术,不仅可以减少后期的运营成本,还能在一定程度上降低建设成本。(2)在设计概算编制过程中,要严格按照国家相关规定和标准进行,确保概算的准确性和完整性。设计人员要与造价人员密切配合,及时沟通设计意图和变更情况,造价人员要对设计概算进行严格审核,防止出现漏项、高估冒算等问题。同时建立设计概算动态调整机制,根据项目实际情况和设计变更,及时对概算进行调整,确保概算始终与项目实际成本相符。(3)推行限额设计。根据投资估算确定合理的限额指标,将其分解到各个专业和分项工程中。设计人员在满足功能要求的前提下,严格控制设计规模和标准,确保各分项工程造价不超过限额指标。通过限额设计,可以促使设计人员更加注重成本控制,提高设计方案的经济性。

3.3 招投标阶段造价管理

招投标阶段其造价管理重点在于以下编制科学合理的招标控制价、选择合适的承包单位以及签订严谨的合同条款。(1)招标控制价的编制,依据相关计价规范和标准,结合项目实际情况进行。编制人员要深入市场调

研,了解材料、设备价格波动情况以及人工成本水平,确保招标控制价既能反映项目的真实成本,又能为投标单位提供合理的竞争空间。对招标控制价进行严格审核,防止出现过高或过低的情况,过高可能导致投资增加,过低则可能影响工程质量或导致流标。(2)在选择承包单位时,不能仅仅以报价最低作为唯一标准,要综合考虑投标单位的资质、信誉、业绩、技术能力以及施工组织设计等因素。通过全面评估,选择具有良好实力和信誉的承包单位,确保项目能够顺利实施。在评标过程中,要建立科学合理的评标体系,对投标报价进行详细分析,识别可能存在的不平衡报价等问题,并要求投标单位进行澄清和说明。(3)合同条款的签订是招投标阶段造价管理的关键环节。合同条款应明确双方的权利和义务,对工程价款的结算方式、调整方法、支付时间以及违约责任等进行详细规定。特别是在涉及工程变更、索赔等方面,要制定清晰的处理流程和标准,避免在项目实施过程中出现纠纷。合同管理人员要具备扎实的专业知识和丰富的实践经验,确保合同条款严谨、合法、有效,为后续的造价管理提供有力保障。

3.4 施工阶段造价管理

施工阶段是房建工程资金投入最大、造价管理难度最高的阶段。这一阶段的造价管理主要围绕工程变更、索赔管理、进度款支付以及成本控制等方面展开。(1)严格控制工程变更。项目管理人员要建立严格的工程变更审批制度,对变更的必要性、合理性以及费用影响进行全面评估。对于不必要的变更,坚决予以制止;对于确实需要的变更,要及时办理相关手续,明确变更责任和费用承担方式。同时加强与设计单位、监理单位的沟通协调,确保变更方案能够及时、准确地实施,避免因变更导致工期延误和成本增加。(2)索赔管理。项目团队要增强索赔意识,熟悉合同条款和相关法律法规,及时收集、整理索赔证据。当出现因业主原因、不可抗力因素或其他非承包单位责任导致的工期延误、费用增加等情况时,要及时向对方提出索赔要求。在处理索赔事件时,要遵循公平、公正、合理的原则,通过友好协商或仲裁、诉讼等方式解决争议,维护自身的合法权益。(3)进度款支付是。项目管理人员要严格按照合同约定的支付方式和时间节点进行进度款审核和支付。在审核过程中,要对已完工程量进行准确核实,确保支付金额与实际完成情况相符。要关注工程质量和进度,对于质量不合格或进度滞后的部分,要相应扣减进度款,以促使承包单位加强质量管理和进度控制。(4)成本控制。项目团队要建立完善的成本控制体系,将成本目标分解

到各个部门和岗位,实行全员成本控制。通过加强材料采购管理、优化施工方案、合理安排劳动力等措施,降低施工成本。同时,要定期对成本执行情况进行检查和分析,及时发现偏差并采取纠正措施,确保项目成本始终处于可控状态。

3.5 竣工阶段造价管理

竣工阶段是房建工程全过程造价管理的收尾阶段,主要任务是进行工程结算和竣工决算,对项目造价进行全面总结和评估,具体如下:(1)工程结算要严格按照合同约定和相关规定进行。结算人员要认真审核竣工图纸、变更签证、施工记录等资料,确保结算工程量的准确性和完整性。对于合同中约定的调整因素,如材料价格波动、政策变化等,要按照规定的方法进行计算和调整。加强与承包单位的沟通协调,及时解决结算过程中出现的争议问题,确保结算工作进行顺利。(2)竣工决算是工程结算的基础上,对项目从筹建到竣工交付使用的全部建设费用进行汇总和分析。通过竣工决算,可以全面反映项目的投资效益和造价管理情况^[3]。项目团队要对竣工决算数据进行深入分析,总结经验教训,为今后的项目造价管理提供参考。按照规定向相关部门报送竣工决算报告,接受审计和监督。

4 加强房建工程全过程造价管理的策略

房建工程全过程造价管理涉及多阶段、多主体,需系统性、综合性的策略强化管理效能。通过下列措施,实现造价的精准管控与项目效益最大化。(1)建立健全全过程造价管理制度体系。制定覆盖投资决策至竣工决算全流程的标准化规范,明确各阶段造价管理的工作流程、职责分工与控制要点。建立严格的造价审核机制,对投资估算、设计概算、招标控制价、竣工结算等关键成果进行多级审核,确保数据准确可靠。完善工程变更与索赔管理制度,规范变更审批流程,明确索赔处理标准,减少因管理漏洞导致的造价失控。(2)提升造价管理人员专业素养与协同能力。定期组织造价管理人员参加专业培训,学习最新的计价规范、政策法规、造

价管理方法及技术,拓宽知识储备,提升业务能力。加强不同专业人员间的协同合作,推动造价人员与设计、施工、监理等团队深度融合,打破信息壁垒,在项目各阶段实现多专业协同决策,避免因专业脱节造成的造价偏差。(3)强化信息化技术应用。引入工程造价管理信息系统,实现造价数据的集中管理与共享,提升数据处理效率与准确性。利用BIM技术进行三维建模,在设计阶段模拟施工过程,提前发现设计缺陷与施工难题,减少后期变更;在施工阶段实时跟踪工程进度与成本,实现动态成本管控;竣工阶段辅助工程量核算与结算审核,提高工作效率与精度。运用大数据分析技术,整合历史项目造价数据,为新项目投资估算、成本预测提供参考依据。(4)加强市场动态监测与风险防控。建立建筑市场价格信息动态监测机制,实时跟踪材料、设备、人工价格波动情况,及时调整造价管控策略^[4]。针对政策变化、市场供需失衡等风险因素,制定风险预警与应对预案,在投资决策阶段预留合理风险准备金,施工阶段通过合同条款设置、保险购买等方式转移风险,确保项目造价始终处于可控范围。

结束语:房建工程全过程造价管理是保障项目经济效益与社会效益的关键手段。通过建立标准化制度体系、强化多专业协同、应用信息化技术及动态监测市场风险,可有效规避成本超支、提升资源利用效率。未来需进一步深化BIM、大数据等技术在造价管理中的应用,推动行业向智能化、精细化发展。

参考文献

- [1]王璐.房建工程全过程造价管理分析[J].城市建筑与发展,2024,5(6):51-52.
- [2]李桂兰.房建工程项目全过程中造价管理的重要性[J].居业,2024(12):110-112.
- [3]葛文浩.房建工程建设期工程造价全过程管理模型分析[J].河南建材,2024(10):142-144.
- [4]柯琪.房建工程造价的全过程成本控制分析[J].建筑与预算,2022(7):10-12.