

# 浅论房建工程造价全过程造价管理

董华明

中铁建工集团有限公司 广东 广州 510220

**摘要:** 对施工单位所进行房建工程造价的成本核算管理, 不仅要把原来在建筑控制工程实施阶段的成本核算管理转为对建筑工程造价全过程的成本核算管理, 同时针对房建项目各个层次的具体状况采取具体的管理和费用控制以及项目的成本管理, 促进建筑行业较好的发展。

**关键词:** 房建工程; 全过程; 造价控制; 探讨

## 引言

合理的房屋建设价的全过程成本管控工作都是必须建立在保证房屋品质的基础上进行的, 因而减少各个环节的建造成本才是合理控制全过程成本管理的关键手段。所以, 作为国家房建工程项目的造价管理人员, 要充分认识到工程造价成本管理的必要性, 不断累积工程造价管理工作成功经验, 并总结影响工程造价管理的不利因素, 积极推动工程经济效益和社会效益的最优化调整, 为提升国家房建管理水平和社会经济效益的建设水平贡献力量。

## 1 房建工程造价管理几个原则

### 1.1 重点控制设计阶段造价

在房建项目进行的发展历程中, 在项目制度确立后, 对房建工程造价的有效管理主要从设计阶段开始进行的, 这也主要就是在施工图预算确定前提下, 往后的建筑造价管理体系, 也正是利用这种方式实现了逐步的调整改革的。所以, 我们必须在设计文件尚未交付使用之前, 就已严格准备好工程造价工作资料, 为以后的工程造价工作作好铺垫<sup>[1]</sup>。我们应该尽量在房建工程的施工阶段中对工程造价加以改动, 因为在这时改动的工程量非常复杂, 也有很大的危险性。由此可见, 有效地合理控制在设计阶段的工程造价对项目管理中的一个关键工作。

### 1.2 主动控制各个阶段及环节

在实施过程中, 我们发现有效的管理工程造价对于建筑管理来讲是非常有用的, 所以我们必须进行比较照明功率密度的实际数值, 如果二者出现一些不同时, 必须准确的对它们不同产生的问题加以研究, 要制订出具体的方法。但是这些方法仍然是处于一个被动的状态, 由于它们仅仅是出现问题的处理, 没有做到问题的防范。所以, 在项目的过程中要进行主动式管理, 及时主动发现问题并解决, 对各个时期的项目进行主动式管理, 确保项目的高效实施。

## 2 房建工程造价全过程造价管理的意义

房建工程造价全过程造价管理的意义在于, 对房建工程建全过程进行精细化管理和控制, 以实现整个建筑项目的精益化和高效化管理<sup>[2]</sup>。在建筑工程中, 造价管理是一个非常重要的环节, 它关系到整个工程的投资回报和工程的质量、安全和进度。通过全过程造价管理, 可以使建筑工程在规划、设计、施工和落地使用等各个环节得到全面的考虑, 做到对每一环节进行精益化管理, 从而达到控制成本、优化工程效益的目的。

## 3 影响工程造价的因素

### 3.1 造价控制失衡, “重施轻设”的现象较严重

在一般人的观点中, 常以为在土建施工阶段的花费就需要占有很大的比重, 但至于实际经济上管理所需费用则是相对小的费用开支, 更有甚者甚至是不进行前期的设计大概预算, 直接开展建设作业, 待工程施工完成后才进行施工文件与初建设工程概预算的补齐工作, 这就导致了施工费用大幅度超过初估投资预计的费用, 甚至使得工程项目还没运行前就开始步入亏本状况, 这也是通过有效的施工费用行政管理工作才能够遏制的。关于造价方面的管理方法可以说是相当多的, 大多是事前管理和事中管理等多种形式。为了把工程项目建设的全部过程都纳入正规, 国家就有必要进行对整体的宏观调控, 并引起社会各界对项目设计阶段足够的重视;对于工程项目的经营管理工作也是非常关键的, 就必须把工程经营管理工作 and 建设项目的施工管理二者加以有机地融合, 彻底改变了因为对设计要点掌握不到位而所造成的不良后果。

### 3.2 工程造价咨询机构尚不健全

不能开展有效的工程造价咨询服务而且从近些年的状况来看, 工程造价咨询服务的单位还是少。正是由于咨询机构以及单位的普遍存在着某些缺点, 能力不足或规模较小, 法律与市场也并不能切实给与造价服务的机

构及组织一个相对明确的位置与权威,使得各工程造价方面的咨询服务机构都并不能具备很大的竞争力及市场竞争力<sup>[3]</sup>。其主要的影响原因是,有关主管部门的权力太大,使得咨询机构无法直接的走向市场,行业内的经营也出现有必要的垄断局面,无法进行平等、公开的竞争。

#### 3.4 缺少有效的施工现场管理方法

部分施工企业为追求更高的施工效益,急于追赶施工工期,进而容易出现工程现场施工工程混乱,施工秩序难以维持的问题,在一定程度上增加了施工成本。另外,施工管理人员的业务能力有限,对施工现场发生的一些问题,不能快速找到施工中存在的问题,则会耽误施工进度,增加施工成本。还有就是,管理人员与施工人员的沟通不够顺畅,针对某些问题可能会存在分歧,同样拖慢施工进度,直接增加施工成本,延误了施工工期,施工造价提高。

### 4 房建工程全过程造价控制的实现

#### 4.1 房建工程项目评估阶段的造价控制

决策阶段的造价管理是整个项目造价管理的最基本阶段,而投资和施工单位对造价的管理也是整个工程项目造价管理的核心内容,在此阶段,投资或建设的项目单位要依据建设项目所在地的自然、市场信息及其所使用的新技术等实际状况,科学合理的制定了建设项目的具体投资目标,既不可一味的要求大投资和高产出,又不可单纯的减少投入,要根据具体的项目和各参加机构的实际能力来决定投入比例的多少<sup>[4]</sup>。在此阶段要重点进行项目的可行性分析,在批复的可行性研究报告基础之上加强与设计、施工阶段和材料设备提供单位的有效沟通,可以实现最有目的的费用组成分解,从而确保了每个阶段的参加单位都可以按照的投入目标来编制相应的费用控制目标,进而确保了施工阶段得以成功的进行,投入目标也可以得到顺利实现。

#### 4.2 房建工程项目设计阶段造价控制

对于房建工程项目的初步设计过程,建筑单位必须编制工程设计的有关条款及其要点,而设计部门则要根据合同的具体内容及其特点,把工程设计费用严格的限制在规定的范围之内。设计流程的成本管理属于连接整体工程的重点,对于整个设计流程的各个阶段的计划、概算和评估都具有互相补充和控制的功能。在房屋修缮工程的设计阶段,建设单位要正确的认识建筑设计流程,对房屋修缮工程的建筑设计内容和设计图纸及时准确的予以评估,及时对比了投资计划和设计中的投资项目,倘若房屋修建工程项目的投资设计超过了投资计划范围时,就要立刻督促设计部门对房屋装修工程项目设

计作出调整,以保证投资设计在投资计划的范围之内。另外,通过合理的对比房屋设计上的可行性,使在项目投资上也可以合理的节约资源。

#### 4.3 招标阶段的造价控制

首先,一定要保持招标文件的严密性。在房建工程中,招标工作中重要部分就是招标文件,这不但是投标企业编制文件的基础,也是业主和中标单位签署合同的关键参考资料。招标文件文件中必须对施工图纸给出准确的要求,像挖土方施工环节,必须明确施工方应当考虑的问题,挖土方工作面、土方堆放地点、放坡度等;而在土方运输中,需要考虑到渣土费和运输距离;而在梁、板方面,一定要对断面、混凝土标号、厚度和标高等进行详细描述,配合比和抹灰的厚度等有详细备注等;如果涉及到装饰工程,还要对装饰材料的规格、品种、价格等进行明确规定,避免造价过高的问题。

其次,确定合适的控制价。房建工程招标时,造价管理一定要进行的工作就是给出最合适的控制价,这样才能避免价格过高而造成成本浪费,还能防止造价过低而影响工程质量。此时,控制价的编制人员一定要具备丰富的现场工作经验、专业编辑知识、较多的造价经验等,才能对投标工程、材料差价、工期和质量、自然条件影响、招标施工范围等各种因素作出综合考量,最后得出较为合理和可信的标底,落实控制价合理编制的工作,为投标报价的判断给出了合理、可靠的依据<sup>[1]</sup>。另外,合适的控制价能够让招标方合理预算出工程所用费用,从而在工程合同价格上有充分的把握。

最后,严谨地进行合同签订。对房建工程进行全面控制的重要依据就是合同,不管是房建工程质量、投资、施工进度的控制,都需要参考合同内容,因此,全过程造价管理也需要在合同基础之上。为此,必须保证合同的签订符合规范。对于合同起草、合同签订,必须保证合同中措辞的选择合适,符合法律法规,尽量不留下瑕疵,保证合同内容明确,在工程质量、违约责任、建设工期、工程造价等方面,都有明确规定,这样才能为造价管理提供依据,有利于造价管理的推进。

#### 4.4 工程实施过程中的造价控制

项目执行阶段是房屋修缮工程中的重点阶段,房屋修缮施工过程需要耗费大批物资,参加实施的机构较多,使得造价管理存在很大的困难,因此要求造价管理单位从全局高度考虑,统筹兼顾地制订了造价控制目标,对涉及工程建设的每一个项目均要精细管理,要把造价管理目标贯彻到每一个部门、每一个员工。而且即使造价管理单位在前期已经做出了合理、正确的造价管

理计划,但在实施过程仍会由于某些风险原因而改变造价管理计划。另外,虽然有不少情形是造价管理工作计划由于社会原因、个人原因不得不进行改变,但很容易发生造价管理工作失控的情况。

搞好合同管理,减少施工索赔在工程建设阶段对于成本管理中的重要,是对施工变更进行合理管理。按照目前的工程量清单报价,施工单位一般采用“低价中标,索赔赢利”的方式承包施工<sup>[2]</sup>。对工程方的投资管理,应做好事前把关、主动监督、从严审查项目变动、认真分析项目变动对总投入的影响,并从土地利用功能、经济美观方面的综合考虑判断是否必须实施项目变动,以减少不合理的工程投资支出防止项目失控;此外,如施工单位或建筑材料的提供者对未遵守合同义务及时提供的反索赔,使工程成本得以合理控制。

从管理方面入手,健全项目管理体系注重工程投入的合理控制根据管理要求和实施细则,健全责任划分和相应管理制度,落实责任,在项目管理基础上建立健全的项目管理体系。同时抓好当月工程进度款考核,防止资金失控。进度计划款的核定者,对已经由监理方确认的工作量,按照双方约定的计算依据,在套用原物料价格或收费定额进行核价后,交纳了一定的进度计划款项。

在科技手段方面,进行对工程项目的合理控制以及对各种施工技术方法进行科学论证的依据方面,通过应用新材料、新工艺、新方法等,设计出措施从技术上进行对工程投入的合理调控。技术措施上是进行对工程投入的必要保障。据统计,机械费用一般在直接工程费的百分之七十以下。同时,直接费用的多少也制约着间接费用的多少,所以,采用新工艺、开发新材料,是提高劳动生产率和缩短工作时间的最有力保障。

#### 4.5 房建工程项目竣工验收结算造价控制

竣工结算也是公建工程造价合理确定的主要依据,所以不管施工单位还是企业要注重公建工程价款的合理确定结果。另外,对竣工结算的审核也是政府行政管理项目的最后一个阶段。在这一阶段,要求造价的技术人员必须认真、细心,决不能存在懈怠心态。同时要与公

建的各相关单位紧密联系。综上所述,竣工结算过程,是集科技和管理于一身的工作,同时又是各单位相互配合、集中力量出结果性工作的过程,最后要完成设计单位与施工单位双方的契约合同和明确的违约责任<sup>[3]</sup>。公建工程与造价咨询机构,在这个方面已经累积了相当成熟的管理经验,因此不管公建工程量计价、预算定额套用、取款合理性的审核,或是工程变更手续、索赔协议、不可抗力风险原因的评估等,均可以做到规范、科学、公正。

在公建项目结束之后,在公建工程造价管理中的重要环节就是工程结算,而在项目完成之后的造价管理则主要表现为以下多个方面,检查现场所签项目单的数字是否与项目的设计图纸相符、认真审核签证内容是否属实、一旦发现重复的项目就要剔除、核实项目支出信息是不是正确的,并严肃的审查签署项目的协议信息,以解决项目核算中存在的问题。

#### 结语

综合而言,房建工程的造价管理是一个系统工程,它贯穿在整个项目过程中,从决策到投资,在各个阶段的实施过程中都需要加以严密的管理,而且每一个步骤的实施结果都和效益密切相连。所以在做好工程造价的管理操作中,必须重视房屋建筑项目决策过程、设计阶段、投标过程以及安装、结算等过程的造价管理,提升房屋建筑的实施效率,提高建筑项目的效益。

#### 参考文献

- [1]王博.建筑工程项目全过程造价管理[J].装饰装修天地, 2018
- [2]于航.建筑工程全过程造价管理控制[J].建筑工程技术与设计, 2017
- [3]李少东.建设项目工程造价全过程管理与控制[J].山东工业技术, 2017, 02:112.
- [4]周杰.土建工程造价全过程控制相关问题[J].江西建材, 2017, 02:240.
- [5]李雪峰.浅谈建设项目工程造价全过程管理与控制[J].科技展望, 2017, 04:193.