

# 建筑工程造价动态管理常见问题及优化措施研究

韦佳敏

广西火天信工程管理咨询有限公司 广西 南宁 530000

**摘要:**当前市场竞争日渐激烈,其能够在一定程度上对现代化建筑企业发展起到推动作用。所以对于相关建筑企业来说,需要切实意识到建筑工程造价动态管理控制的重要作用以及价值,促进工程造价管理水平的整体提高,并在工程阶段将工程造价管理融入其中。建筑工程具有施工周期长、资金投入大、专业知识牵扯范围广泛的特点,因此,整个工程在具体施工中深受施工时间、施工材料等方面的约束,建筑工程动态化管理控制难度也在无形中被加强,即一方面,需要施工人员对工程项目施工时间和功能进行精准的计算和记录,另外一个方面,在建筑工程施工中还需要明确工程施工范围,了解每一个环节的造价管控。实现建筑工程成本控制目标,进而推动建筑企业的持续、健康、稳定发展,提高经济效益和社会效益。

**关键词:**建筑工程造价;动态管理;常见问题;优化措施

## 引言

在工程项目全过程咨询过程中,实行成本控制,充分发挥工程造价作用,能够有效控制决策与投资的成本、项目实施中的成本、竣工成本。因此,应重视工程造价在工程项目全过程咨询中的作用。建筑工程造价的管理工作者就需要从经济角度切入,同时还应该在施工前后合理把控人力资源成本以及资源成本,由此缩减建设工程的成本费用,增加建筑工程的利润目标。与此同时,还应该从技术层面切入,大幅度提升设计以及施工技术水准,防止设计变更的风险。不仅如此,依据建筑工程的数量以及工期,改善施工组织的计划,同时合理把控权利、义务以及合同等方面的要求,如此一来就能够确保工程能够持续性地开展。

## 1 建筑工程造价的动态管理控制的重要性

### 1.1 有效控制决策与投资的成本

在工程项目决策的初始阶段,许多投资者过度关注项目后期的功能性和外观方面的体现,将大部分注意力放到工程后期可能产生的效益上。而对于投资成本,以及在项目总体规划和实施过程中产生的问题,投资者重视程度不够,这在很大程度上导致对投资的评估与早期投资计划差异较大。在实际工作中,如果想让投资方面的预估更准确,需要对已经确定的方案进行改动,然而这很可能导致改动后的结果与先前的总体规划存在较大差异。有效控制项目造价,有助于在决策过程中及时发现可能会导致严重后果的偏差,并将其及时传递给投资者,同时进行管理方面的改进,使投资者能够作出科学决策,从而大大减少后续计划的变动,控制决策与投资的成本。有效把控项目实施中的成本如果项目建议书和

可行性研究等相关文件能够得到批准,就可以启动整个项目,进入工程中期阶段。在此阶段,设计和施工成为工程造价成本最高的两部分。在实际工作中,如果能够及时开展成本评估和控制工作,可以更为合理地分配工程成本,实现更加科学的管理。

### 1.2 在项目施工阶段

实施成本控制可以追踪工程造价成本变动,特别是当项目现场出现因不可抗力导致项目无法按约完成的情况时,项目不得不进行调整,成本控制和项目造价能够有效减少工程的相关损耗。同时,根据工程造价,现场签证能够在工程中期起到进一步把控材料设备等各项资源成本的作用。所以,在工程咨询全过程中开展准确、严格的施工造价成本分析工作,可以在项目实施阶段的成本把控中发挥重要作用。

### 1.3 有利于把控竣工成本

工程造价应用于工程建设的各个阶段,通过各个阶段的控制,最终实现对工程竣工成本的把控。在工程竣工之前,前一阶段开展了成本控制工作,后一阶段的成本控制工作就能更加方便、流畅地进行<sup>[1]</sup>。因此,在工程的整体咨询阶段,尤其在竣工前的咨询阶段,开展并贯彻项目工程的造价管控工作,不但可以有效调整成本、结构、项目细节中出现的变化,减少成本控制过程中不同部门间的沟通不畅、权责不明问题,而且可以进一步提高工程成本管理的效率,为工程投入使用后产生良好的经济效益打下坚实基础。

## 2 影响建筑工程造价动态化管理的主要因素

### 2.1 施工材料

建筑工程施工会牵扯到多个施工环节,为了能够确

保各个环节工作的顺利开展,要将工程造价管理贯彻落实到工程施工的全过程中,加强对各个环节造价成本控制。在这个期间,市场波动也会对整个工程的材料价格带来影响,如果建筑工程的施工规模较大、施工工期长,则是需要施工人员进一步制定出科学合理的造价管控方案,严格记录和把关控制随意挪用材料的现象。

## 2.2 施工技术

在工程项目开展的过程中需要充分明确工程施工的经济效益,密切关注施工成本和施工技术的关联,一方面,在建筑工程施工过程中需要选择合理性、先进性的施工技术来推进工程施工进度,从而有效提高工程施工质量。另外一个方面,工程施工中所选择的施工技术形式要和技术成本呈现出密切关联的关系,从小范围来把控施工材料的消耗,实现对施工消耗的动态化把控。

## 2.3 施工合同

在建筑工程施工的时候,项目方、施工单位需要结合工程建设实际情况来调整和修订施工合同,在施工合同中明确工程动态化管理的基本内容,合理把控工程施工造价。一般情况下,建筑工程施工阶段的各个工序都需要遵循施工合同条款的要求,要确保工程动态化管理能够满足合同条款的要求,特别是要加强对基于中标价规定的合同条款的控制,规避中标价失真问题的发生。

## 2.4 施工变更

在建筑工程施工建设规模扩大的今天,整个工程在施工的过程中会遇到比较频繁的工程变更,工程变更突出表现在业主方额外增加了工程建设的内容。建筑工程变更出现的原因具体表现在以下几个方面:第一,在工程施工中,业主方调整了工程建设思路,地区政府部门也对整个工程的施工方案和工程管理提出了更高的要求。第二,设计变更。结合施工内容和环境的变化,施工设计方案也做出了相应的调整。第三,施工条件变更。受施工地质勘察不准确和外界环境干扰的影响,施工计划和施工方案会出现变化。第四,施工进度变化变更。施工环境变化后整个工程的施工计划也会发生变化,这个时候需要按照施工规范的要求来计算和整理建筑工程水、电、场地、道路消耗。

## 3 建筑工程造价动态管理的常见问题

### 3.1 工程团队建设缺乏完善性

在建筑工程造价管理中,其对于人才提出了一定要求,不仅需要其具备一定的职业素养和专业实力,同时对于其创新能力以及现代化技术的应用水平的要求也逐渐提高。但是在我国,因为建筑领域教育事业发展相对

缓慢,所以人才培养局限性日渐凸显,再加上建筑师也要求工作人员将理论知识和实践经验相结合,进而促进工作质量和工作水平的进一步提高。所以现有人才数量并不能使建筑工程市场基本需求获得充分满足,因为部分人员自身意识薄弱,企业造价管理团队缺乏完善性,年龄结构失衡这一问题极为明显。尽管年龄较高工作人员其经验相对丰富并且可以对工作中出现对各种问题进行有效应对,但是其创新意识以及能力缺乏,企业工作体系相对落后。

### 3.2 监督及责任机制缺乏

在我国的造价管理中并没有创建出科学有效的监督机制,因此很容易造成责任不明确以及项目评估有误等一系列问题。由于问责机制缺乏,因此非法操作风险随之增加。若项目存在一定的质量问题并且项目分类相对较多,项目造价也会随之增加。造价管理中,估算项目造价难度较高。若项目总造价为经估算,一旦管理错误,则很有可能造成额外造价,间接费用估算难度提高。

## 4 建筑工程造价动态管理控制

### 4.1 投资决策阶段控制

投资决策是工程项目的重要阶段,需要确保其科学性和严谨性,进而提高工程经济效益。在工程项目全过程咨询工作开展的前期,要在以下3个环节中注意工程造价的应用:首先,在项目的决策环节,要按照不同类别与不同属性的工作内容进行投资评估工作,并生成评估报告,全面控制投资的计划,详细分析投资评估与投资计划之间出现的偏差。具体而言,投资的评估不得高于投资总额的三成,投资预算不得高于投资计划整体层面的两成。其次,在项目设计阶段,要控制项目成本,积极优化与改进设计方案,减少后期的经常性变化。这样不但可以对成本调整进行把控,还能提高整个项目的社会效益。相关单位要科学定位新型材料、设备、技术等方面的性能,积极研究新工艺,并对现有的工艺进行优化,节约工程初期的成本,减少施工过程中工艺、工序的成本差异。最后,在项目招标与投标环节,对中标方的价格清单要严加控制。在清标方面,要优先处理数量大、单价高的清单,尽可能让招投标过程具有公平性、客观性、合理性。

### 4.2 施工阶段控制

施工阶段是建筑工程建设中耗时最长、影响最大的环节,同时也是加强工程造价动态管理的重要环节。所以,要做好对该环节的造价动态管理与控制,在此基础建设管理上才可以更好地保证工程质量,保证施工效率。在工程项目全过程咨询工作的前期与中期阶段,工

工程造价应满足如下要求：首先，工程的前期与中期在投资的成本上分别呈现出静态性与动态性的特征。其中，工程中期可能会由于环境变化、政策变化、人为因素等使得施工方案与流程需要进行相应的改变，因此，工程中期应开展项目成本的动态调整工作。所以，就工程的整体而言，工程造价的控制要同时满足动与静两种特征，第一时间对项目相关数据信息进行追踪，及时预判投资与造价控制方面出现的差距，并能采取相应的解决措施<sup>[3]</sup>。其次，在整个项目咨询中实施工程造价的控制，意味着要确保整个项目成本管理的流程具有连续性和渗透性。这就要求投资者具有强烈的责任感，可以随时分析各种施工的工序以及签证的成本变化情况。

#### 4.3 竣工阶段控制

在建筑项目竣工时期，有关验收及项目施工过程中的变更调整信息相当庞杂，所以需要持续开展动态造价管理工作。在整个项目完成后，应评估和分析投资结果。要按照项目实际造价进行详细分析，包括具体的变化因素，造价咨询工作人员要参与到全过程的管理中<sup>[4]</sup>。要严格按照现场实际情况、施工更改情况和签证实施结算核实工作，进一步保障结算的进度。

### 5 建筑工程造价动态管理的优化措施

#### 5.1 创新工程造价管理模式，构建企业长效合作机制

建筑工程造价管理工作的核心就是控制施工成本，在整个工程建设中对于工程造价水平要求越来越高，要想实现合理降低造价就必须要与施工企业达成长效合作机制。首先，建筑造价管理应当融入整个社会发展主流方向并充分发挥作用。在发展过程中随着我国社会经济及城市建设水平不断提升，这就需要施工企业将目光更多地放在对项目整体工程造价水平规划和设计上，而不是仅仅局限于自身生产经营方式上。通过建设与运行工程造价管理机制可以使所有施工单位共同提高配合协作能力<sup>[5]</sup>。因此，只有注重企业与施工企业之间建立良好合作机制才能够使整个施工单位不断提高整体生产效率和工艺水平，进而提高社会整体生产效率以及经济效益。其次，建筑承包企业应当与生产制造企业建立良好生产模式和合作关系。这种关系不仅有利于建筑工程项目合同签订的顺利进行和执行，而且还能够有效提升工程项目综合竞争力。

#### 5.2 建立完善的建筑工程造价控制体系

随着建筑工程项目在我国不断发展，这也要求建

筑工程项目中有关人员要建立完善的造价控制体系。首先，企业必须不断完善自己的工程造价专业人员配置，这样才能保证整个工程项目投资都能够得到控制。其次，还必须将建筑工程项目与企业所有部门进行联动，如与质量监督部门进行联动以及信息共享等，使管理部门能够更好地了解到造价实时变动情况以及预估的最终竣工价格等。最后，还需要建立相应的人员管理系统。只有在建立该系统之后，才能保证该过程中有足够多的人员参与到造价管理工作中来。在具体操作过程中，要重视工作团队的专业化程度和协作能力等。另外，完善的相关造价体系也能够保证成本控制更加有效。最后还需要加强建筑工程造价管理人员对相关法律法规及规范的了解以及掌握程度，这样才能保证相关工作人员能够更好地提高建筑工程造价控制意识。

#### 结束语

综上所述，建筑工程造价动态控制，就是对建设工程中每一环节价格进行跟踪与分析，并根据分析结果对每一个阶段进行价格动态变动的控制，从而使建筑工程项目能够得到稳定快速地发展。在建设建筑项目期间，相关人员要采取针对性的管控方案对项目总体展开合理管控。采取与建筑工程造价有关的控制方法，可以让建设项目各阶段的衔接工作变得愈发密切，而且还能够从总体上对建筑项目中的资金应用情况予以优化。针对建筑工程项目而言，建筑项目造价的动态管理工作可以推动该项目实现优化升级，针对建筑施工领域的管理而言，提高建筑项目造价的动态管理水准可以推动行业实现规范化发展。所以，相关人员务必加强对建筑项目造价的动态管理工作的重视程度。

#### 参考文献

- [1] 连丹菁. 建筑工程造价的动态管理与控制途径 [A]. 中国智慧工程研究会智能学习与创新研究工作委员会, 2022: 221-223.
- [2] 陈桂芳. 建筑工程造价动态管理控制的现状问题及分析 [J]. 江西建材, 2017(17): 2.
- [3] 李刚. 建筑工程造价动态管理及有效控制措施分析 [J]. 价值工程, 2022, 41(1): 37-39.
- [4] 赵晓辉, 屈占强. 论建筑工程造价的动态管理 [J]. 市场研究, 2019(06): 71-72.
- [5] 周方元. 建筑工程造价的动态管理与控制分析 [J]. 科技创新与应用, 2017(17): 1.