

土建项目全过程造价咨询的控制策略

王 利

杭州中天建筑工程咨询有限公司 浙江 杭州 311200

摘要：土建项目的全过程造价咨询控制策略包括项目前期咨询、设计阶段咨询、招投标阶段咨询和施工管理阶段咨询。在项目前期咨询中，需进行项目可行性分析和预算编制等工作；在设计阶段咨询中，着重进行设计方案评价和设计变更管理；在招投标阶段咨询中，需进行投标人资格审查、报价成本管理以及投标文件审核等工作；而在施工管理阶段咨询中，则需要进行成本监控与控制、现场施工管理以及质区问题处理等工作。采用这些控制策略能够确保项目的质量和可持续性，帮助提高项目管理水平和品质。

关键词：土建项目；全过程；造价咨询；控制策略

1 全过程造价咨询管理的概念

全过程造价咨询管理是指在一个项目从启动到实施的全过程中，对该项目的造价进行咨询和管理，以确保项目能够按照预算、时限和质量完成。该管理方式将造价咨询工作融入到项目管理的整个过程中，以透明、公平、合理的方式指导和监控项目的造价进度。^[1]

全过程造价咨询管理包括以下几个方面：

1.1 制定项目预算

在项目启动前，全过程造价咨询管理的一个重要任务就是制定项目预算。制定预算需要考虑项目规模、建设周期、建设流程、所需人力物力和财力等因素，提供一个有效的预算，以确保项目进展顺利。全过程造价咨询管理的专业人员可以通过掌握项目信息和实际情况，对预算进行科学合理的计算，为业主提供可靠的预算方案。

1.2 投标咨询

在项目实施的过程中，全过程造价咨询管理还需要对承包商进行投标咨询，以确保项目合同达成并获得最优惠的价格。全过程造价咨询管理的专业人员可以对承包商的报价进行核实和分析，评估报价与项目实施的真实情况是否符合。

1.3 合同管理

全过程造价咨询管理的专业人员还需要对项目合同进行管理。这包括协助合同的签署、监督合同执行、协助解决合同纠纷等方面。此外，全过程造价咨询管理还需对合同款项及时进行核对和计算，以保证业主的合法权益。

1.4 成本控制

全过程造价咨询管理还需要对项目的成本进行控制。包括控制预算和合同款项的支出，避免不必要的支出，确保项目能够按时、按质、按计划完成。

1.5 项目结算

项目完成后，全过程造价咨询管理的专业人员还需要进行项目结算。结算的主要内容包括对资金的收支进行核对，进行变更签证的计算，对预留的款项进行结算等。

总体来说，全过程造价咨询管理是一种全面、系统的项目管理方法。通过对项目从启动到实施的全过程进行管控，确保项目能够如期、如质量、如预算的实现。

2 土建项目全过程造价咨询的重要性

土建项目全过程造价咨询是一种专业服务，它在土建项目的各个阶段为投资者和开发商提供有关成本估算及控制的咨询与服务，以保证项目的可行性、顺利实施和经济效益。本文将从以下几个方面探讨土建项目全过程造价咨询的重要性。

2.1 保证项目投资决策的科学性

项目投资决策的成功与否，直接影响到后续项目的顺利进行和经济效益的实现。而土建项目全过程造价咨询能够在项目建设前提供全面的预算和预估，对项目投资进行评估和规划，有效地降低投资风险，提高投资决策的科学性。准确的预算和预估，可以为项目管理提供走上正轨的基础，防止预算未经济估计和项目交付失败。

2.2 实现项目的成本控制和质量管理

土建项目全过程造价咨询能够对项目各个阶段的成本控制进行专业的监控和计算，并及时提供相关决策依据。同时，咨询专家还可针对项目质量问题提出合理的解决方案，从而预防后续的质量纠纷，确保项目顺利实施和达到预期效益。

2.3 提高项目的效益和降低经济风险

土建项目全过程造价咨询还可以通过费用控制、成本监控等手段，优化项目资源配置，降低建设成本，从而增加项目收益。此外，咨询专家还可以在建设过程中对不同环节进行管理和监督，防止资源浪费和资金管理

混乱等问题,减少经济风险和项目运营成本。这些措施能够全面提高项目效益,确保项目的科学性、可持续性和盈利性。

2.4 促进行业标准的制定和提升

在土建项目全过程造价咨询的服务范围内,咨询专家需要不断更新知识储备和技巧能力,积极参与组织制定行业标准和规范,促进行业标准的制定和提升。通过专业咨询服务,越来越多的建筑企业和投资者了解了标准和规范在土建项目建设实施中的作用,从而将标准贯彻到项目实施的各个环节中,提高了整个行业的规范化和标准化程度。

总之,土建项目全过程造价咨询服务在项目建设和运营中具有不可替代的重要作用。通过优化经费和资源的分配,实现成本控制和质量管理,提升项目效益和降低经济风险,还可以促进行业标准的制定和提升。^[2]因此,土建项目全过程造价咨询不仅仅是一项职业服务,更是保障土建工程项目成功实施和经济效益实现的重要手段。

3 浅析土建项目全过程造价咨询控制要点

土建项目的全过程造价咨询是指从项目开发阶段到工程交付使用阶段,全程对土建项目的造价进行咨询、控制和管理的过程。在土建项目中,控制造价是一个非常关键的事项,因为造价一直是影响项目成果的重要因素之一。因此,本文将对土建项目全过程造价咨询控制要点进行浅析。

3.1 项目前期咨询

项目前期咨询是土建项目全过程造价咨询的首要环节,也是最为重要的环节之一。在该阶段中,主要开展项目可行性分析和预算编制等工作,具体包括以下要点:(1)项目可行性分析。在项目可行性分析中,需要针对项目开展前期调研和分析,确定项目的技术、经济和市场可行性以及项目建设的必要性和可行性。同时,还需要就项目的主要风险因素进行分析和评估,并提出相应的应对策略。(2)预算编制。预算编制是土建项目前期咨询的重要内容,其目的是对项目的建设成本进行评估和控制,通过预算编制的过程,可以完成项目的初步定价和投资分析,并为后续项目建设提供基础数据支持。预算编制应当结合前期可行性分析和审批要求,力求编制合理、准确的预算表,并结合项目实际情况及建设规模,进行灵活调整。

3.2 设计阶段咨询

设计阶段咨询是土建项目全过程造价咨询的第二个阶段。在该阶段中,主要应用造价理论、建设标准、相关技术要求和建筑材料等,对项目的设计方案进行综合

分析和评估,确保项目的设计方案符合技术要求,有利于控制项目的成本和质量,具体包括以下要点:(1)设计方案评价。在这个阶段中,主要进行设计方案的评价和分析,确定设计方案的可行性和建设成本,并同时注重设计方案的可维护性和技术可靠性,确保项目的设计方案可行和可控。(2)设计变更管理。设计阶段咨询与设计变更管理环节紧密相连。土建项目的设计过程中,设计变更非常常见,因此在设计阶段咨询过程中要强调设计变更的管理,以控制项目成本,并通过设计变更的管理,同时提高项目的管理水平和品质。

3.3 招投标阶段咨询

招投标阶段咨询是土建项目全过程造价咨询的第三个阶段。在该阶段中,主要针对工程投标阶段进行全程的咨询和控制,属于项目管控的核心环节,具体包括以下要点:(1)投标人资格审查。在项目招投标的过程中,首先需要对投标人的资格进行审查,确保投标人拥有相应的资格和能力,具备条件参与项目投标。^[3](2)投标文件审核。在投标文件的审核过程中,主要对项目招标文件和投标文件进行审核,确保投标文件的合法性和规范性,同时还应对投标文件的成本和质量进行评估和比对,以确定哪个项目的投标文件最优,最合理,并及时发现和排除不符合标准要求的因素,防止不合理的投标成交。(3)报价成本管理。在项目投标过程中,报价成本是非常重要的一个方面,因为这直接关系到项目的合理性和可持续性。此时,通过定价策略和成本控制管理手段,确保投标成本的合理性和项目的可持续性,并同时注重投标成本的客观性和真实性,避免虚高或虚低的成本报价。

3.4 施工管理阶段咨询

施工管理阶段咨询是土建项目全过程造价咨询的最后一个阶段,主要是针对施工现场的管理、监督和实施情况进行咨询和控制,具体包括以下要点:(1)成本监控与控制。在施工管理阶段,通过质量检测和工期控制以及施工特点等,对施工成本进行监控与控制,并及时发现和排除施工过程中存在的成本隐患,确保项目的质量和可持续性。(2)现场施工管理。现场施工管理是土建项目中非常重要的一环。因此,在该阶段中,需要对现场的施工管理进行全方位的监督和管理,以确保施工严格按照质量标准 and 建设规范开展工作,同时管理各类工程进度,确保施工进度的顺利进行。

总之,在土建项目全过程中,造价咨询控制是一个非常关键的环节,其工作的全面性和细致性将直接影响到项目的成果和效益。因此,在具体实践中,还需要根

据实际情况不断总结经验,提高工作质量和效率。

4 土建项目全过程造价咨询的控制策略

4.1 前期造价咨询的控制策略

(1)明确项目的目标。在前期设计阶段,应该明确项目的目标,制定项目执行策略和项目计划,并由投资方对项目的目标有充分的了解和认可。同时,在项目一个部门开展方案设计之前就需要从材料、人员、基地资源、市场形势等方面全方位分析项目优缺点,确定项目所处的市场、预期受众等,从而精准制定实施方案。^[4]

(2)控制项目预算。在前期造价咨询中,投资方应制定特别重视的预算,咨询师应在其咨询范围内监管预算的控制,鼓励开发商合理控制项目预算;在这个阶段,各方应保持沟通频繁,确保预算控制的准确性和完整性,确保在后续实施策略与方案时不至于因资源的不足、变更、失误等原因而导致预算超支。(3)限制重制。撤销和修订早期的重要决策,对整个项目会产生很大的影响,并导致项目时间和成本的增加。因此咨询师在前期造价咨询阶段必须充分控制重制,并让重要人员意识到撤销早期的决策会导致不良结果的后果。同时,在项目考虑新设计的要求和方案时,也要限制重制范围,不让图纸设计过多的重复。

4.2 中期造价咨询的控制策略

(1)加强项目成本控制。在中期阶段,项目成本控制是非常重要的。咨询师应督促业主把握全面预算范围,减少潜在成本并准确评估预算形势。对工程原则、设计规范和法律法规都应融为一体,确保预算不被实际施工过程中的变化所影响。项目的业务流程应当根据实际情况进行调整,以确保整个项目在控制预算开支和质量的同时按期达成预期目标。(2)拓展项目类型。咨询师除了向投资方提供初步的项目报告外,还需要为投资方寻找拓展项目类型的机遇和地点;构建专业、多元化、效益卓越的业务模式。随着工程建设技术的进步和社会经济状况的变化,很多传统类型的项目已经无法满足人们的需求。在这种情况下,咨询师应该进行项目类型的拓展,以满足投资方的新需求,并探寻适合项目成本和质量管控的新方法。(3)口碑推广和积极宣传。在中期阶段,便可以跨过一部分项目成本花费和质量问题并定框基本的施工标准,这个阶段需要挖掘项目持续增加的潜力,增强客户服务,提高土建项目影响力。除此之外,积极宣传也是重要的策略,可以增强项目的口碑

和品牌价值,吸引更多的客户,并在以后的市场竞争中获取更多的优势。

4.3 后期造价咨询的控制策略

(1)实施成本控制和预算优化。实施成本控制和预算优化是土建项目后期咨询中的一项基本工作。咨询师应根据实际情况和预估数据,分析土建工程的持续性、成本风险和长期收益,提出针对性的建议,帮助业主制定合适的成本控制策略和预算优化方案,从而在合理的成本范围内实现项目目标,保障项目成本的稳定可控。

(2)加强项目管理。后期阶段,项目管理变得尤其重要。针对土建项目的具体情况,咨询师应根据整个项目的需要提供适当的项目管理和督导,包括质量监督、进度控制、变更管理、成本控制、管理与审计和风险监控等。通过整合资源和对每道工序的全面监管,保证项目能够准时、优质、高效地完成,并保证资本利益风险可控。^[5](3)设立奖励机制。为减少项目风险和项目效益,可以通过设立奖励机制来激发投资方和工程实施单位的积极性,以推进项目的发展进程。奖励机制可以包括形式多样的奖励和激励机制,例如履行责任后按照规定的比例给予业主不同程度的奖励、在质量、效益、安全等方面表现优异的员工给予相应的奖励,等等。通过这种方式,可以提高全员的工作热情,提升整个项目的效率和效益,增强客户信任和忠诚度。

结语

通过以上的分析,我们可以清楚地发现,在土建项目全过程中,控制策略对项目成功实施至关重要。投资方和咨询师需要加强沟通和协作,实现有效的投资和项目管理。只有通过科学有效控制和规范管理,才能实现高质量土建工程和项目效益的最大化。

参考文献

- [1]姜树玉,谭敏.土建工程造价管理方法简述[J].工程建设与设计,2019,6(3):126-127.
- [2]王岗.基于BIM的土建工程造价管理研究[J].科研管理,2019,40(4):177-178.
- [3]谭琳.建筑工程造价咨询的风险管理策略研究[J].建筑学报,2018,63(8):98-99.
- [4]彭兴,陈小宁.土建项目施工期造价控制研究[J].现代经济信息,2018,36(10):175-176.
- [5]王兆云,李磊.土建工程全过程造价管理模式分析[J].中国建材技术,2018,27(10):38-39.