

# 建筑工程造价中的变更与索赔管理研究

肖康楠

建银工程咨询有限责任公司上海分公司 上海 200122

**摘要:** 在建筑工程项目中,变更与索赔管理是控制工程造价和保障项目顺利进行的重要环节。本文深入探讨了建筑工程造价中变更与索赔管理的关键要素,包括变更产生的原因、索赔的原则与程序,并提出了相应的管理策略,以期为工程项目的高效管理提供参考。

**关键词:** 建筑工程;工程造价;变更管理;索赔管理;风险控制

## 引言

随着建筑行业的不断发展,工程项目的复杂性日益增加,工程造价的变更与索赔管理显得尤为重要。合理的变更与索赔管理策略,不仅能够减少不必要的经济损失,还能提高项目的经济效益和管理水平。本文旨在探讨建筑工程造价中变更与索赔管理的理论与实践,为工程项目管理提供有益的指导。

### 1 建筑工程变更管理

#### 1.1 变更产生的原因及影响

建筑工程变更在工程项目中是常见的现象,其产生的原因广泛且复杂。首先,设计变更是一个主要因素。这通常源于业主对原设计的审美或功能需求发生了变化,或者设计师在初步设计中未能充分考虑到某些细节而需要在后期进行调整。例如,业主可能希望增加一个阳台、改变房间的布局或提升建筑的节能性能,这些都会导致设计方案的修改,从而引发工程量的增减,最终影响工程造价。其次,施工条件的变化也是一个不可忽视的原因。地质条件的不稳定、地下水位的变化、极端气候事件等不可预见的自然因素,都可能导致原先的施工方案无法实施。例如,如果基础施工中遇到未预见的软土层,可能需要采取额外的地基加固措施,这不仅会增加工程费用,还可能影响工程进度。此外,政策法规的变化、材料供应问题、施工技术更新等也可能导致工程变更。这些变更不仅会带来工程造价的波动,还可能对工期产生直接影响。比如,新的环保政策可能要求使用更环保的材料或技术,这可能会导致成本的上升和工期的延长。

#### 1.2 变更管理实践

在工程管理中,变更管理尤为关键。对于设计变更,项目团队应与业主保持紧密沟通,深入理解业主的变更需求及其对项目整体的影响。这包括对设计方案进行适时调整,重新评估造价预算,确保设计变更既满足

业主需求,又不损害项目的经济效益。而对于由施工条件变化引发的变更,重点在于加强现场勘察和持续监测。通过实地观察和数据分析,项目团队能及时发现问题,迅速作出应对,从而防止小问题演变成大损失。此外,构建一个健全的变更管理流程至关重要,该流程应涵盖变更申请、审批、执行及效果验证等所有关键环节。这不仅保障变更的合理性和实操性,还能提升项目管理的整体效率和效果。

### 2 建筑工程索赔管理

#### 2.1 索赔的原因与分类

索赔在建筑工程中是常见的经济行为,主要源于合同双方在理解和执行合同条款时存在的差异。这些差异可能由多种因素触发,包括项目的延期交付、工程质量问题等。同时,需要注意的是,索赔并非单向行为。业主在特定情况下也可以向承包商提出索赔。例如,如果承包商未能按时完成工程或工程质量未达到合同规定标准,业主可以要求承包商承担相应损失并进行赔偿<sup>[1]</sup>。索赔可以根据其性质和影响主要分为工期索赔和费用索赔。工期索赔通常发生在因设计变更引起的工程量增加,或施工条件不满足要求等。在这种情况下,承包商有权要求延长工期,以弥补因此产生的损失。费用索赔则主要涉及经济利益的补偿。例如,若业主违约未按时支付工程进度款,或因不可抗力因素(如自然灾害、疫情等)导致的额外费用,承包商可向业主提出经济补偿要求。特别是在近年来频发的疫情影响下,很多工程项目遭遇了前所未有的挑战。由于疫情导致的封锁、供应链中断和劳动力短缺,承包商可能面临额外的成本和工期延误。因此,他们可能会提出费用索赔和工期索赔,以弥补这些未预见的损失。

#### 2.2 索赔管理的原则与程序

索赔管理在建筑工程中具有极其重要的地位,它必须遵循公平、公正、合理的原则,这是维护合同双方权

益的基石。在处理索赔事件时,合同双方应严格遵循合同条款的约定,并参照国家相关法律法规的规定进行操作,以确保整个索赔过程的合法性和规范性。索赔的程序通常包括几个关键步骤。首先,受损方需要向责任方正式提出索赔要求,明确索赔的具体内容和理由。接着,受损方必须提交详尽的索赔资料,包括但不限于损失清单、相关证据和计算依据等,以支持其索赔主张。随后,责任方将对索赔资料进行仔细审查和评估,核实索赔的真实性和合理性。这一过程中,可能需要借助专家评估或第三方机构的鉴定。最后,一旦索赔被认可,责任方将按照约定进行支付。在整个索赔处理过程中,必须保持公正和透明的态度,认真审核索赔资料的真实性和合理性,以确保索赔的公正性和合法性。同时,双方应通过协商、调解或仲裁等方式友好解决纠纷,以维护良好的合作关系和项目顺利进行。

### 3 变更与索赔管理策略

#### 3.1 建立明确的变更与索赔管理机制

为了确保项目的顺利进行,必须在项目开始前就建立起一套明确、高效的变更与索赔管理机制。首先,建立明确的变更管理机制是关键。由于设计变更、施工条件变化、业主要求等多种原因,工程变更在项目中时有发生。为了有效管理这些变更,必须制定一套完善的变更请求提交程序。该程序应明确规定变更请求的提出方式、需要提供哪些材料、请求的审查周期等。例如,可以设立一个专门的变更资料清单,要求填写变更的内容、原因、影响等信息,并附上相关的设计图纸、施工计划等支持材料。同样重要的是,必须明确变更请求的审批流程。这一流程应确保变更请求能够得到及时、公正、专业的审查。可以设立一个由项目经理、设计师、造价工程师等多方参与的变更审查小组,对变更请求进行综合评价,并给出审批意见。对于重大变更,还应提交给项目的高层决策机构进行最终审批。在索赔管理方面,也应建立一套完善的管理机制。索赔请求通常涉及到经济损失的补偿,因此其处理更为敏感和复杂。为了规范索赔请求的提交程序,应制定详细的索赔资料清单,要求填写索赔的原因、金额、证据等材料。同时,应设立专门的索赔审查团队,负责对索赔请求进行深入的调查和评估。这个团队应由具有丰富经验和专业知识的工程师、律师和财务人员组成,以确保索赔处理的公正性和专业性<sup>[2]</sup>。除了以上提到的提交程序和审批流程外,还应明确相关责任人的职责和权力。项目经理应作为变更与索赔管理的总负责人,协调各方资源,确保机制的顺畅运行。设计师、造价工程师等专业人员则应在

各自的职责范围内,为变更与索赔管理提供专业的技术支持。

#### 3.2 加强合同条款的制定和审查

在工程项目管理中,合同是规范各方行为、保障各方权益的基础性文件。特别是在变更与索赔管理方面,合同条款的制定和审查显得尤为重要。合同的制定过程中,必须充分考虑项目实施过程中可能出现的变更与索赔情况。这要求合同起草者具备丰富的行业经验和前瞻性的思考。合同中应明确变更与索赔的具体条款,包括但不限于变更的范围、程序、责任划分等。例如,合理的免责范围可以规定哪些情况下的变更属于合理范围,哪些情况下的索赔将被接受,以及具体的索赔程序和赔偿标准。其次,合同还应明确各方在变更与索赔过程中的权益和义务。这有助于确保在项目实施过程中,各方能够依据合同条款,有序、高效地处理变更与索赔事件,避免因权益不清而引发的纠纷。此外,在合同签订前,对合同条款的仔细审查也是至关重要的。审查的目的不仅是确保合同条款的合法性,更是要验证其合理性和可操作性。审查过程中,应重点关注与变更与索赔相关的条款,确保其内容清晰、明确,且符合行业惯例和法律法规的要求。为了加强合同条款的制定和审查,项目团队可以引入专业的法律顾问和行业专家参与合同的起草和审查工作。他们的专业知识和丰富经验将有助于提高合同的质量,降低未来可能出现纠纷的风险。

#### 3.3 提高项目管理专业的素质

为了提高项目管理人员应对变更与索赔情况的能力,必须大力加强对他们的培训和教育。一方面,相关法律法规的培训是必不可少的。项目管理人员需要深入了解与工程建设相关的法律、法规和政策,这样才能在处理变更与索赔问题时,确保自己的决策和行动都是合法合规的。培训中可以结合实际案例,让管理人员了解法律法规在实际操作中的应用,以及如何规避法律风险。另一方面,合同条款的解读能力也是项目管理人员必备的专业素质。一份合同往往包含了许多复杂的条款和细则,项目管理人员需要能够准确理解这些条款的含义,以及它们在变更与索赔管理中的重要性。因此,培训中应重点加强这方面的训练,通过模拟合同谈判、合同审查等实践活动,提高管理人员对合同条款的敏感性和解读能力。再者,变更与索赔处理的技巧和方法也是培训的重点内容。项目管理人员需要学会如何有效地与各方沟通,如何在争议中找到合理的解决方案,以及如何在必要时采取法律手段保护项目的利益。这些都需要通过系统的培训和实践来逐步掌握。为了提高培训效果,可

以采取多种培训形式,如专题讲座、案例分析等<sup>[3]</sup>。同时,还可以定期邀请业内专家进行授课,分享他们在变更与索赔管理方面的经验和教训。此外,还可以建立项目管理人员的考核机制,对其在变更与索赔管理方面的知识和能力进行定期评估,以便及时发现问题并进行针对性的提升。

### 3.4 及时沟通与协调

在工程项目管理中,及时沟通与协调是确保项目顺利进行的关键因素,特别是在面对变更与索赔等复杂情况时。为了加强与设计单位、施工单位、业主等各方的有效沟通,项目团队需要建立一套高效、透明的沟通机制。当变更情况发生时,项目团队应迅速反应,及时通知所有相关方。这不仅仅是为了满足合同和信息披露的要求,更是为了维护各方之间的信任与合作。通过正式的书面通知或紧急会议,项目团队应向相关方详细解释变更的原因、影响及预期的调整方案。其次,充分的讨论是达成共识的关键。项目团队应组织各方参与讨论,共同商讨变更的具体实施方案。这包括但不限于变更内容的明确、时间表的调整、成本的重新分配等。通过开放的讨论,可以及时发现并解决潜在的问题和误解,从而避免未来可能出现的纠纷。为了确保沟通的顺畅,项目团队还可以利用现代信息技术手段,如项目管理软件、在线协作平台等,提高信息传递的效率和准确性。这些工具不仅可以帮助各方实时跟踪项目的进展和变更情况,还能提供在线讨论和决策支持的功能。最后,为了确保沟通与协调的长期有效性,项目团队还应定期对沟通机制进行评估和改进。通过收集各方的意见和建议,以及分析沟通中的问题和不足,可以不断完善沟通流程,提高沟通效果。

### 3.5 引入信息技术支持

随着信息技术的飞速发展,利用信息技术手段来支持工程项目的变更与索赔管理已经成为行业的新趋势。信息技术不仅能够提供强大的数据处理和分析能力,还能通过模拟和预测,帮助项目团队更好地应对各种复杂情况。建筑信息建模(BIM)技术在这方面发挥着重要作

用。BIM技术通过建立三维的建筑模型,实现了工程项目的数字化表示。这一技术不仅可以用于设计和施工阶段,还能在变更与索赔管理中发挥巨大作用。通过BIM模型,项目团队可以直观地查看和分析变更对项目的具体影响,包括结构、管线、电气等各个方面的变化。这大大提高了变更分析的准确性和效率。除了BIM技术,各种项目管理软件也为变更与索赔管理提供了有力支持。这些软件通常具备强大的项目管理功能,包括进度管理、成本管理、风险管理等。在变更与索赔管理方面,这些软件可以帮助项目团队跟踪和管理变更请求,自动计算变更带来的成本和时间影响,并提供决策支持功能。通过利用这些软件,项目团队可以更加高效地处理变更与索赔事件,减少人为错误和延误<sup>[4]</sup>。信息技术还支持数据分析和预测。通过收集和分析历史数据,项目团队可以识别出变更与索赔的常见原因和趋势,从而采取相应的预防措施。此外,利用大数据和人工智能技术,还可以对变更与索赔的风险进行预测和评估,帮助项目团队制定更加合理的应对策略。

### 结语

建筑工程造价中的变更与索赔管理是工程项目管理中的重要环节,对于控制工程造价、保障项目顺利进行具有重要意义。未来,随着建筑行业的不断发展和市场竞争的加剧,建筑工程造价中的变更与索赔管理将面临更多的挑战和机遇。我们需要不断探索和创新管理方法和技术手段,以适应市场需求和行业发展的变化。

### 参考文献

- [1]孔伟伟.建筑工程造价控制中工程变更管理解析[J].住宅与房地产,2022,(21):51.
- [2]冯凯.建筑工程造价变更管理研究.建筑经济,2023,34(2):45-50.
- [3]王志强,李红岩,李艳娜.工程项目变更成本管理研究[J].现代企业,2020,42(3):55-60.
- [4]王波腾.建筑项目造价控制与变更管理实践.工程管理学报,2022,29(1):112-117.