

房建工程全过程造价管理与控制实践

朱 林

杭州鹏翼建设管理有限公司 浙江 杭州 311200

摘要：随着建筑行业的不断发展，房建工程项目的规模和复杂性日益增加，全过程造价管理与控制的重要性日益凸显。本文将从房建工程全过程造价管理与控制的角度出发，深入探讨其关键环节、挑战以及应对策略，旨在为相关从业者提供有益的参考和借鉴。

关键词：房建工程；全过程造价管理；成本控制；精细化管理

引言

在房建工程中，全过程造价管理与控制是实现项目经济效益和社会效益最大化的关键手段。它涉及到工程项目的各个阶段，从项目决策、设计、施工到竣工验收等，都需要进行精细化的造价管理与控制。本文将从理论与实践相结合的角度，对房建工程全过程造价管理与控制的要点和方法进行深入剖析。

1 房建工程全过程造价管理的重要性

全过程造价管理在房建工程中具有举足轻重的地位。首先，它有助于确保工程项目的顺利进行，避免因资金短缺而导致的停工或延误。其次，通过科学的造价管理，可以在保证工程质量的前提下，最大限度地节约成本，提高企业的经济效益和市场竞争力。最后，全过程造价管理还有助于提高企业的管理水平，增强企业的核心竞争力。

2 房建工程全过程造价管理的关键环节

2.1 项目决策阶段的造价管理

项目决策阶段是房建工程造价管理的起点，也是确保项目成功实施和经济性的关键环节。在这一阶段，深入的市场调研和全面的风险评估是必不可少的步骤，它们为项目的可行性提供了重要依据。首先，市场调研在决策阶段发挥着至关重要的作用。这不仅是对当前市场需求和趋势的了解，更是对项目未来可能面临的市场环境和竞争态势的预判。通过市场调研，我们可以获取到关于原材料价格、劳动力成本、行业利润率等关键数据，这些数据将直接影响到项目的投资估算和经济效益分析。其次，风险评估同样不容忽视。房建工程涉及多方面的风险因素，包括政策风险、市场风险、技术风险、财务风险等。在项目决策阶段，我们需要对这些风险因素进行全面的识别、分析和评估，以确定项目的风险水平和应对措施。通过风险评估，我们可以更加准确地预测项目可能遇到的问题和挑战，从而提前制定相应

的风险应对策略^[1]。在确定项目的可行性时，除了考虑市场调研和风险评估的结果外，还需要充分考虑项目的投资规模、建设周期和市场前景等因素。投资规模的确定需要综合考虑项目的预期收益、资金成本、建设周期等因素，以确保投资的合理性和经济性。建设周期的规划则需要考虑项目的实际情况和施工条件，以避免因建设周期过长而导致的成本增加和风险增大。同时，对市场前景的预测也是必不可少的，它可以帮助我们更好地把握市场动态和未来发展趋势，从而为项目的长期发展奠定坚实基础。

2.2 设计阶段的造价管理

在设计阶段，设计师不仅要考虑建筑的功能、美观和安全性，还要充分考虑材料选择、结构形式和施工工艺等多个方面，以实现设计方案的最优化，进而降低工程造价。一方面，材料选择对工程造价有着直接影响。设计师需要综合考虑材料的性能、价格、可获得性以及施工难度等因素，选择性价比高的材料。例如，在某些情况下，使用新型节能材料可能初期投资较高，但长期来看，其节能效果和维修成本的降低会带来显著的经济效益。另一方面，结构形式的选择也是设计阶段造价管理的关键。不同的结构形式对材料用量、施工难度和工期等都有不同的要求。设计师需要根据项目的实际情况，选择既安全又经济的结构形式。例如，在地震频发的地区，选择抗震性能好的结构形式，虽然可能增加一些初期投资，但可以大大降低后期的维修和重建成本。此外，施工工艺的选择也不容忽视。合理的施工工艺不仅可以保证施工质量，还可以提高施工效率，从而降低工程造价。设计师需要与施工单位紧密合作，共同研究并确定最佳的施工工艺。在设计阶段的造价管理中，与施工单位的沟通协调至关重要。设计师需要确保施工单位准确理解并实施设计意图，避免因理解偏差而导致的返工或浪费。同时，施工单位在实际施工中可能会遇到各种预料

之外的情况,设计师需要及时与施工单位沟通,根据实际情况调整设计方案,以确保工程的顺利进行。

2.3 招投标阶段的造价管理

在招投标阶段,公开、公平、公正的招投标活动不仅有助于保障工程的质量,还能确保工程造价的合理性和竞争性,从而维护市场的良性竞争环境。为了确保招投标活动的公正性,必须遵循相关法律法规,确保信息的透明度和公开性。所有潜在投标者都应有机会获取相同的招标信息,并在同等条件下参与竞争。招标文件应详细列明工程的技术要求、质量标准、工期要求以及评标标准等关键信息,以便投标者准确理解并编制合理的投标文件。在招投标过程中,对投标文件的仔细审查至关重要。这不仅涉及对投标价格的合理性评估,还包括对施工单位的技术能力、管理水平和信誉度的全面考量。通过审查,可以筛选出那些技术先进、管理规范、信誉良好的施工单位和供应商,为工程的顺利实施提供有力保障。特别需要警惕的是恶意低价竞标等不正当竞争行为。这些行为虽然短期内可能降低了工程造价,但往往以牺牲工程质量和安全为代价,给项目的长期运营带来巨大的隐患。因此,在招投标阶段,应建立严格的监管机制,对投标价格进行合理性分析,并结合施工单位的资质、业绩和技术方案进行综合评估,以防范不正当竞争行为的发生。此外,为了提高招投标阶段的造价管理水平,还可以采取一些创新措施。例如,引入电子招投标系统,提高招投标过程的透明度和效率;建立信用评价体系,对施工单位和供应商的信用状况进行动态监控和评估;加强行业自律,推动形成健康有序的市场竞争环境。

2.4 施工阶段的造价管理

随着工程建设的推进,各种不可预见的因素都可能对工程造价产生影响,因此造价管理显得尤为重要。工程变更及签证的严格控制是施工阶段造价管理的核心内容。由于设计变更、施工条件变化等原因,工程变更在施工过程中难以避免。然而,过多的工程变更不仅会影响施工进度,还可能导致工程造价的大幅上升。因此,必须对工程变更进行严格审查,确保其合理性和必要性。同时,对于必须进行的变更,应及时办理签证手续,确保工程造价的准确核算。实时监测和控制工程造价也是施工阶段造价管理的重要环节。通过定期对比实际工程造价与预算造价,可以及时发现造价超支的风险,并采取相应的控制措施。此外,利用现代信息技术手段,如工程造价管理软件,可以更加便捷、准确地进行造价数据的收集、整理和分析,为造价管理提供有力

支持。加强施工现场管理对于降低施工成本同样至关重要。施工现场的秩序、材料管理、人员调配等都会直接影响到施工效率和成本。通过优化施工现场布局、提高材料利用效率、合理安排施工工序等措施,可以有效提高施工效率,降低不必要的浪费。同时,加强施工现场的安全管理,减少安全事故的发生,也是降低施工成本的重要途径^[2]。此外,与施工单位的紧密合作也是施工阶段造价管理的关键。建设单位应定期与施工单位进行沟通,了解施工进度和遇到的问题,共同研究解决方案。通过双方的紧密合作,可以更加有效地控制工程造价,确保项目的顺利进行。

2.5 竣工验收及结算阶段的造价管理

竣工验收及结算阶段是确保工程造价真实性和合法性的最后关卡。这一阶段工作的细致与否,直接关系到整个工程造价的准确性和合理性。竣工验收是对整个工程施工质量的全面检查,也是核实工程造价的重要环节。在竣工验收过程中,应对照设计图纸和施工合同,逐一核查工程的完成情况,确保所有工程内容均按照合同要求完成。同时,对于施工中出现的变更和签证,也需在此阶段进行详细的核实和确认,以防止出现漏项或重复计算的情况。竣工审计则是对工程造价的又一次全面审查。在审计过程中,应对施工过程中的所有费用进行逐一核查,包括材料费、人工费、机械使用费等,确保每一项费用都真实合理。此外,还需对施工单位提交的结算资料进行严格审查,防止出现虚报、冒领等不正当行为。工程结算是竣工验收及结算阶段的另一项重要工作。在工程结算过程中,应依据施工合同和审计报告,对施工单位完成的工程量进行准确计量,并按照合同约定的单价进行结算。同时,对于施工过程中出现的增减项,也需在此阶段进行结算调整,确保工程造价的准确性和公正性。

3 房建工程全过程造价控制的策略

3.1 建立科学的造价管理体系

在房建工程中,建立科学的造价管理体系是实现全过程造价控制的基石。首先,建立完善的造价管理制度和流程至关重要。制度应涵盖项目从决策到竣工验收的所有阶段,明确每个阶段的造价管理目标和责任。这包括项目决策阶段的投资估算、设计阶段的设计概算、招投标阶段的合同价格确定、施工阶段的成本控制,以及竣工验收阶段的结算审核等。每个阶段都应有详细的操作流程和责任分配,确保各项任务能够有序、高效地进行。同时,为了提高造价管理的效率和准确性,引入先进的造价管理软件和技术手段是不可或缺的。现代化的

造价管理软件能够自动化处理大量数据,提供即时的成本分析和预测,从而大大减轻人工计算的负担并减少错误。例如,利用BIM(建筑信息模型)技术,可以实现项目各阶段信息的无缝衔接,提高造价估算的精度和效率^[3]。此外,科学的造价管理体系还应包括一套有效的监督机制。通过定期的内部审计和外部审查,可以及时发现并纠正造价管理过程中的问题,确保各项制度得到有效执行。最后,持续的培训和教育也是维护科学造价管理体系的重要环节。通过定期举办培训班、研讨会等活动,可以提高造价管理人员的专业技能和知识水平,使他们更好地适应不断变化的市场环境和技术要求。

3.2 强化沟通与协调机制

在房建工程造价管理中,沟通与协调是不可或缺的环节。为了确保项目的顺利进行和工程造价的有效控制,必须建立完善的沟通与协调机制。第一,要建立完善的信息共享机制。通过采用先进的信息技术,如项目管理软件或云平台,可以实时更新和共享项目的造价信息、施工进度、设计变更等重要数据。这样,项目各参与方能够随时获取最新、最准确的信息,从而做出更为明智的决策。信息共享不仅可以减少信息传递的延误和误差,还能提高各参与方之间的透明度和信任。第二,要加强与设计单位、施工单位等利益相关方的沟通协调。设计阶段,与设计单位的紧密沟通可以确保设计方案既满足功能需求,又符合经济性原则。施工单位在施工过程中可能会遇到各种预料之外的情况,如地质条件变化、材料供应问题等。通过与施工单位的及时沟通,可以迅速调整施工方案和造价预算,减少不必要的损失。第三,为了更有效地应对工程造价管理中的问题和挑战,可以定期召开项目协调会议。在会议上,各参与方可以共同讨论遇到的问题,提出解决方案,并确定下一步的行动计划。这种定期的沟通协调机制有助于及时发现问题、解决问题,从而确保项目的顺利进行。第四,强化沟通与协调机制还需要注重培养团队成员的沟通技巧和协作精神。通过培训和团队建设活动,可以提高团队成员的沟通能力和团队意识,使他们更加积极主动地参与到沟通与协调中来。

3.3 实施动态成本控制策略

在房建工程中,由于建筑材料价格、劳动力成本、贷款利率等经济指标可能因市场供需关系、宏观经济政策调整等因素而发生变化,传统的静态成本控制方法往往难以适应这些变化。因此,实施动态成本控制策略显得至关重要。动态成本控制策略的核心在于实时监测市场动态,并根据市场变化及时调整工程造价。具体来说,这需要建立一个灵敏的市场监测系统,持续跟踪建筑材料价格、劳动力成本等关键因素的市场行情。一旦监测到这些因素发生显著变化,就需要及时调整工程造价预算,以确保项目的经济效益。此外,建立动态成本控制体系也是实施动态成本控制策略的重要环节。这个体系应该包括成本预测、成本计划、成本控制、成本核算等多个环节,形成一个闭环的成本管理系统^[4]。通过这个体系,可以实时掌握项目的成本情况,及时发现成本超支的风险,并采取相应的控制措施。在实施动态成本控制策略时,还需要注意与项目各参与方的沟通与协调。市场动态的变化可能会影响到项目的设计方案、施工进度等方面,因此需要及时与设计单位、施工单位等进行沟通,共同应对市场变化带来的挑战。

结语

房建工程全过程造价管理与控制是实现工程项目经济效益和社会效益最大化的关键手段。通过科学的管理方法和有效的控制措施可以应对各种挑战和问题从而实现工程造价的最优化提高企业的市场竞争力,并推动建筑行业的持续健康发展。未来随着科技的不断进步和管理理念的更新全过程造价管理与控制将会更加精细化、智能化和高效化。

参考文献

- [1]钟海战.房屋建筑工程的全过程造价控制及其措施[J].中国科技期刊数据库工业A,2023.
- [2]王浩.探究房建工程造价的全过程成本控制策略[J].电子乐园,2022(003):000.
- [3]吴渊.房屋建筑工程全过程造价控制策略研究[J].工程管理与技术探讨,2023.
- [4]章阳.新时期建筑工程施工造价的控制对策及管理技术探究[J].信息周刊,2022(1):0243-0244.