

房建工程全过程造价管理分析

王 璐

中十冶集团城建工程有限公司 陕西 西安 710000

摘要：本文针对房建工程全过程造价管理进行了深入的分析。从项目前期、施工阶段到后期评估，详细探讨了造价管理的关键要素与优化措施。建立科学的管理体系，强化前期投资估算与设计管理，提升施工阶段的成本控制水平，完善后期的造价评估和总结工作。通过全面而精细的管理手段，旨在降低项目成本、提高经济效益，为投资者创造更大的价值。同时，本文也强调持续改进和经验总结，以不断提升房建工程全过程造价管理水平。

关键词：房建工程；全过程造价；管理

引言

随着经济的发展和城市化进程的加速，房建工程作为重要的基础设施在社会发展中发挥着越来越重要的作用。然而，随之而来的是工程造价的不断上涨和投资压力的增大。因此，如何有效地进行房建工程全过程造价管理成为了业界关注的焦点。全过程造价管理涉及项目策划、设计、施工及竣工等各个阶段，对工程造价进行全面、系统、专业的控制和管理。它不仅是提高房建工程经济效益和社会效益的关键，也是推动建筑行业持续健康发展的重要手段。

1 房建工程全过程造价管理的基本理论

房建工程全过程造价管理是指在房建工程的全过程中，通过对工程造价的预测、控制和分析，以达到合理使用资源、提高经济效益的目的。其基本理论包括价值工程理论、成本控制理论、风险管理理论等。价值工程理论强调在满足功能需求的前提下，追求最低的全生命周期成本；成本控制理论主张通过预算编制、成本核算、成本分析和成本决策等手段，实现对成本的有效控制；风险管理理论则关注在项目实施过程中可能出现的风险，以及如何通过风险识别、评估和应对，降低风险对项目造价的影响。房建工程全过程造价管理是指从项目的策划、设计、施工到竣工验收的全过程中，对工程造价进行系统的、全面的、连续的管理。其主要特点包括：全过程性，即覆盖项目的各个环节；系统性，即需要将各个环节的工作整合在一起，形成一个完整的管理体系；连续性，即需要在项目的整个生命周期中，持续进行造价管理。房建工程全过程造价管理的原则主要包括：预防为主，即在项目开始阶段就进行造价预测和控制；全员参与，即所有参与项目的人员都应参与到造价管理中来；动态管理，即需要根据项目的实际情况，不断调整和优化造价管理策略。其目标主要是：控制工程

造价，确保项目的经济性；提高工程质量，提升项目的竞争力；降低风险，保障项目的顺利进行。房建工程全过程造价管理的实施步骤主要包括：项目策划阶段的造价预测和预算编制；设计阶段的造价控制和优化；施工阶段的造价核算和分析；竣工验收阶段的造价决算和评价。其中，关键环节包括：准确预测项目的造价；有效控制项目的成本；及时分析项目的风险；科学评价项目的投资效益。

2 房建工程全过程造价管理的关键要素

房建工程全过程造价管理是确保工程项目经济效益的重要环节，它涉及到工程项目的前期、施工和竣工三个阶段。这三个阶段中的关键要素包括投资估算与控制、设计概算与优化、合同谈判与签订、施工图预算编制与控制、施工过程中的造价控制、变更与索赔管理、竣工结算与审计以及项目后评价与经验总结。首先，前期阶段的造价管理主要包括投资估算与控制、设计概算与优化以及合同谈判与签订。投资估算是对工程项目的初步经济评价，它是项目决策的重要依据。设计概算是在投资估算的基础上，根据设计方案进行详细的经济评价，它是控制工程造价的重要手段。合同谈判与签订则是在明确了工程项目的投资估算和设计概算后，通过合同的形式明确双方的权利和义务，为后续的造价管理提供法律保障。其次，施工阶段的造价管理主要包括施工图预算编制与控制、施工过程中的造价控制以及变更与索赔管理。施工图预算是在设计概算的基础上，根据施工图纸进行详细的经济评价，它是控制施工阶段工程造价的重要手段。施工过程中的造价控制则是通过对施工过程中的各项费用进行实时监控，以确保工程造价不超出预算。变更与索赔管理则是在施工过程中，对由于设计变更、施工条件变化等原因导致的工程造价变动进行有效管理^[1]。最后，竣工阶段的造价管理主要包括竣工结

算与审计以及项目后评价与经验总结。竣工结算是对项目实际造价进行确认，它是工程项目的最后一道经济关口。审计则是对竣工结算的准确性和合规性进行审查，以确保工程项目的经济效益。项目后评价与经验总结则是对工程项目的全过程进行回顾和反思，以便从中吸取经验教训，提高未来的工程造价管理水平。

3 房建工程全过程造价管理的优化措施

随着社会经济的快速发展，房建工程的规模和数量不断扩大，对工程造价管理的要求也越来越高。为了提高房建工程的经济效益和社会效益，降低工程造价，提高投资回报率，必须加强房建工程全过程造价管理。

3.1 建立科学的全过程造价管理体系

建立科学的全过程造价管理体系是提高房建工程全过程造价管理水平的基础。首先，我们需要明确造价管理的目标和任务。造价管理的主要目标是控制项目成本，确保项目的经济效益。为了实现这一目标，我们需要将造价管理纳入项目的整体管理体系中，使其与项目的其他方面相互协调、相互支持。这意味着我们需要在项目的规划、设计、施工和运营等各个阶段都进行有效的造价管理，以确保项目的成本控制在可接受的范围内。其次，我们需要建立健全的造价管理的组织结构和职责分工。这包括设立专门的造价管理部门，配备专业的造价管理人员，以及明确各级管理人员在造价管理中的职责和权限。例如，项目经理负责整个项目的造价管理工作，造价部门经理负责具体的造价管理工作，而造价员则负责具体的造价计算和分析工作。通过这样的组织结构和职责分工，我们可以形成有效的造价管理工作机制，确保造价管理工作的顺利进行。最后，我们需要制定科学合理的造价管理制度和流程。这包括建立完善的造价估算、预算编制、合同签订、进度支付、变更管理、结算审计等各个环节的管理制度和流程。这些制度和流程应该明确规定各个环节的工作内容、工作方法、工作标准和工作要求，以规范造价管理工作，提高造价管理的效率和质量^[2]。总的来说，有效的造价管理需要我们从目标和任务、组织结构和职责分工、制度和流程等多个方面进行全面的考虑和规划。只有这样，我们才能确保项目的成本控制在可接受的范围内，实现项目的经济效益。

3.2 加强项目前期的造价控制和管理

加强项目前期的造价控制和管理是房建工程全过程造价管理的重要环节。在项目前期，通过有效的造价控制和管理，可以降低整个项目的成本，提高项目的经济效益。为了实现这一目标，我们需要从以下几个方面着

手：（1）加强项目前期的投资估算和预算编制工作。投资估算和预算和项目前期造价控制的基础。首先，要确保投资估算的准确性和合理性，需要对项目进行全面、详细的调查和分析，包括项目所在地的市场行情、建筑材料价格、人工成本等因素。同时，要充分考虑项目的复杂性和不确定性，合理预留一定的风险准备金。其次，预算编制工作要严格按照国家和行业的相关规定进行，确保预算的合规性和可操作性。此外，还要定期对预算进行调整和优化，以适应项目实施过程中的变化。

（2）加强项目前期的设计管理工作。设计是房建工程的核心环节，对项目造价具有重要影响。因此，要加强项目前期的设计管理工作，通过优化设计方案、提高设计效率、降低设计成本等手段，实现项目前期的造价控制。具体措施包括：选择经验丰富、技术能力强的设计单位和设计师；充分运用先进的设计理念和技术，提高设计的创新性和实用性；加强与设计单位的沟通和协调，确保设计方案的质量和进度；严格控制设计变更，避免因设计变更导致的造价增加。（3）加强项目前期的招投标工作。招投标是选择施工单位和供应商的重要途径，对项目前期的造价控制具有重要意义。为了降低项目前期的造价风险，需要加强招投标工作的管理。具体措施包括：制定科学合理的招投标方案，明确招投标的范围、标准和程序；加强招投标文件的编制和审查，确保招标文件的合规性和准确性；公开、公平、公正地进行招投标，杜绝串通投标、暗箱操作等违法行为；加强对中标单位的资质和信誉的审查，确保施工单位和供应商具备良好的施工能力和信誉^[3]。

3.3 提高施工阶段的造价控制和管理水平

施工阶段是房建工程全过程造价管理的关键环节。在这个阶段，我们需要采取一系列措施来确保项目的顺利进行和成本控制。首先，要加强施工过程中的成本控制。这可以通过精细化管理、合理化配置和标准化操作等手段来实现。精细化管理意味着对施工过程中的各个环节进行详细的计划和监控，确保资源的合理利用和成本的有效控制。合理化配置是指根据项目的实际需求，合理安排人力、物力和财力资源，避免浪费和不必要的投入。标准化操作则要求施工人员按照统一的标准和规范进行操作，提高施工效率和质量，从而降低施工成本。其次，要加强施工过程中的质量安全管理。质量是房建工程的核心要素，任何质量问题和安全事故都可能导致工程造价的增加。因此，我们需要通过严格的质量安全检查和监督来确保施工过程中的质量安全。这包括对施工材料、设备和工艺的严格把关，对施工现场的安全措施和操

作规范的严格执行,以及对施工人员的培训和管理等方面的工作。只有确保施工过程中的质量安全,才能避免后期的修复和补救工作,降低工程造价^[4]。最后,要加强施工过程中的信息管理和沟通协调。信息管理是指在施工过程中及时收集、整理和传递施工信息,确保信息的准确和及时性。这可以通过建立信息管理系统、制定信息管理流程和加强信息交流等方式来实现。沟通协调则是指与各相关方进行有效的沟通和协调,包括与业主、设计单位、监理单位和供应商等的沟通和协调。只有通过良好的信息管理和沟通协调,才能确保施工信息的准确传递和及时反馈,提高施工阶段的造价管理水平。总之,施工阶段是房建工程全过程造价管理的关键环节。通过加强成本控制、质量安全管理和信息沟通协调,我们可以有效地控制工程造价,提高施工效益,确保项目的顺利进行。

3.4 完善项目后期的造价评估和总结工作

项目后期的造价评估和总结工作是房建工程全过程造价管理的收尾环节,它对于提高工程造价管理水平、优化资源配置、降低项目成本具有重要意义。为了更好地完成这一工作,我们需要从以下几个方面进行深入探讨:(1)实际造价评估:在项目竣工后,需要对项目的实际造价进行全面、准确的评估。这包括对项目的各个阶段、各个部分的造价进行详细的核算,分析实际造价与预算造价的差异原因。通过对比分析,找出造价偏差的主要影响因素,为今后类似项目的造价管理提供经验和借鉴。(2)造价管理总结:在项目后期,要对项目的造价管理工作进行全面总结。这包括对项目造价管理的各个环节、各个层面的工作进行梳理,总结造价管理的成功经验和教训。通过对成功经验的推广和应用,不断提高房建工程全过程造价管理水平,提高项目的投资效益。(3)经济效益评价:项目后期的造价评估和总结工作还需要对项目的经济效益进行评价。这包括对项目的投资回报率、净现值、内部收益率等经济指标进行分析,评价项目的经济效益是否达到预期目标。通过对项

目的经济效益评价,为今后类似项目的决策提供依据,促进企业投资决策的科学化、合理化。(4)社会效益评价:除了经济效益,项目后期的造价评估和总结工作还需要对项目的社会效益进行评价。这包括对项目对周边环境、社会就业、区域经济发展等方面的影响进行分析,评价项目的社会效益是否达到预期目标。通过对项目的社会效益评价,为今后类似项目的决策提供依据,促进企业社会责任的履行^[5]。(5)持续改进:在项目后期的造价评估和总结工作中,要注重持续改进。通过对项目的实际造价、造价管理、经济效益和社会效益的评价,发现存在的问题和不足,及时进行整改和改进。同时,要不断学习和借鉴国内外先进的工程造价管理理念和方法,提高房建工程全过程造价管理水平。

结束语

房建工程的全过程造价管理是一项复杂而重要的任务,它涉及到项目的每一个阶段,从策划到施工,再到最后的竣工验收。有效的造价管理不仅能确保项目的顺利进行,还能为投资者节约成本,提高经济效益。然而,这需要我们不断地学习、总结和创新,不断地提升我们的管理水平。我们希望通过本文的分析,能为房建工程的造价管理提供一些有益的参考,也希望我们能共同推动房建工程全过程造价管理的进步,为建筑行业的可持续发展做出贡献。

参考文献

- [1]叶毅敏.试论房建工程造价的全过程成本控制措施[J].河南建材,2019(01):78-79.
- [2]戴玉凤.房屋建筑工程全过程造价控制策略研究[J].中国住宅设施,2018(07):35-36.
- [3]尹关建.关于房建工程造价全过程成本控制研究[J].中外企业家,2018(04):80.
- [4]朱瑞兴.房建工程全过程中造价控制的探讨[J].住宅与房地产,2017(32):58-59.
- [5]武素红.建设工程全过程工程造价控制管理分析[J].建筑与装饰,2022(05):3-4.