

# 建筑工程造价的动态管理与成本优化措施

魏海淑

温州市瓯海广南建设投资有限公司 浙江 温州 325014

**摘要：**现阶段，随着房地产行业下行，相关行业收入下滑，建筑业的相关业务增长一直呈现中低速甚至负增长的趋势。同时，政府监管、市场需求和技术发展等多种因素也对建筑行业产生了一定的影响，推动着该行业迎来全面提升和高质量发展的变革。在这一背景下，诸多建筑企业将面临行业的困境和市场的机遇，面临着一系列挑战。建筑行业面临的市场竞争压力不断提升，并且建筑工程同质化现象日益严峻，为了强化企业核心竞争能力，就要在保证工程质量的同时，做好造价管理和成本优化工作，尽可能以最合理的资金投入创造最大化效益。

**关键词：**建筑工程；工程造价；动态管理；成本优化

## 1 建筑工程造价动态管理与成本优化的重要性

建筑工程造价的动态管理与成本优化在现代建筑行业中占据着举足轻重的地位。它们不仅关系到建筑项目的经济效益，还深刻影响着项目的进度和质量，乃至整个企业的长期发展。动态管理在建筑工程造价中扮演着关键的角色。建筑工程常常面临着诸多不确定性，如材料价格的波动、施工环境的变更、政策法规的调整等，这些都可能导致原始造价方案的实际操作成本产生较大的偏差。动态管理则能够通过实时监控和预测这些因素的变化，及时调整造价策略，确保项目的成本控制在合理范围内。这种管理方式不仅能够降低超预算的风险，还有助于提升项目的应对能力和市场竞争力。而成本优化则是建筑工程造价管理的核心任务。建筑工程的成本控制涉及到项目设计、施工、材料采购等多个环节，这些环节中的任何一个细微疏忽都可能导致成本超支。通过精细化的成本管理和创新的成本控制措施，如采用先进的施工工艺、优化设计方案、合理采购材料等，可以有效地降低项目的成本，提高项目的经济效益<sup>[1]</sup>。同时，成本优化还能够增强项目的市场竞争力，使企业在激烈的市场竞争中立于不败之地。

## 2 建筑工程造价动态管理与成本优化控制的原则

### 2.1 全生命周期内控制原则

建筑工程造价的动态管理与成本优化控制，应遵循全生命周期内控制原则。这意味着从项目的规划、设计、施工到维护、改造和拆除等各个阶段，都需要对造价进行动态管理，并实施成本优化措施。第一，全生命周期内控制原则要求在项目规划阶段就充分考虑项目的长期成本和效益。这包括选择适当的建筑材料、技术和系统，以确保项目的持久性和长期可维护性。在项目设计阶段，需要采用先进的设计理念和方

案，减少后期变更和维修成本。第二，在施工阶段，全生命周期内控制原则要求加强施工过程中的成本控制和质量管理。通过严格的施工管理和有效的成本控制措施，确保项目按照设计方案和质量要求顺利进行，避免不必要的资源浪费和成本超支。第三，在项目的维护、改造和拆除阶段，全生命周期内控制原则也同样适用。维护阶段需要及时发现并修复损坏部分，避免小问题积累成大问题，导致维修成本增加。改造阶段需要根据使用需求和技术进步进行适时更新，确保项目的持续竞争力。而拆除阶段则需考虑环保和资源回收，降低对环境的影响。

### 2.2 全过程控制原则

建筑工程造价的动态管理与成本优化控制应遵循全过程控制原则，这意味着对工程项目的所有阶段，从规划、设计、施工到竣工验收、运营维护等，都需要进行全面的造价管理和成本控制。全过程控制原则强调在项目的每个阶段都要有明确的造价目标和成本控制措施。在规划阶段，需要综合考虑市场需求、技术可行性、经济合理性等因素，制定合理的预算和成本控制方案。在设计阶段，应通过优化设计方案、选择合适的建筑材料和技术手段，降低建设成本，提高项目的经济效益。在施工阶段，应严格控制施工成本，确保施工质量，防止因施工变更或质量问题导致的成本超支。在竣工验收和运营维护阶段，同样需要对成本进行精细管理，确保项目的长期效益和稳定运行。全过程控制原则还要求建立有效的信息沟通和协同机制，确保项目团队各部门之间的信息共享和协作。这样可以及时发现和解决造价管理和成本控制中的问题，确保项目顺利进行。

### 2.3 全方位控制原则

全方位控制原则要求从组织架构上建立完整的造价

管理团队,明确各部门和人员的职责和权限,形成高效的协同工作机制。通过专业的造价工程师、项目经理、财务人员等组成的团队,对项目进行全面监控和管理,确保各项控制措施得以有效执行。利用先进的技术手段和工具,如工程造价软件、BIM技术等,对项目进行全面的分析、预测和监控<sup>[2]</sup>。通过对项目数据的实时采集和分析,及时发现和解决造价管理和成本控制中的问题,提高决策的科学性和准确性。对项目可能出现的风险进行预测和评估,制定相应的风险控制措施和应急预案。通过风险管理和成本控制的有效结合,降低项目风险,减少成本损失。

### 3 建筑工程造价的动态管理和成本控制的现状

#### 3.1 工程预算和建筑材料的价格差距大

在当前的市场环境下,建筑材料的种类繁多,价格波动较大。这种价格波动受到多种因素的影响,如市场供需关系、全球经济形势、运输成本、政策调整等。与此同时,工程预算往往是在项目规划初期就制定的,往往难以准确预测未来材料价格的变化。因此,当实际施工过程中材料价格与预算价格产生较大差距时,项目的造价管理就会面临严峻的挑战。一方面,材料价格的上涨可能导致项目成本超出预算,需要追加资金或调整设计方案,从而影响项目的进度和质量;另一方面,材料价格的下降虽然能够降低项目成本,但也可能带来质量和潜在的安全隐患。

#### 3.2 建筑工程施工阶段的资源浪费

建筑工程造价的动态管理和成本控制是一个动态且持续的过程,特别是在施工阶段,由于工程量大、周期长、涉及面广等特点,往往容易出现资源浪费的现象。在施工阶段,资源浪费的现象通常表现为材料浪费、能源消耗过高、设备利用不充分等方面。这可能是由于施工现场管理不善、施工工人的技能水平不高、技术方案不够先进等多种原因导致的。例如,部分施工现场存在材料乱放、施工顺序不合理、设备长时间闲置等问题,这些都会造成资源的浪费,进而增加工程的成本。施工阶段的资源浪费问题还可能受到外部环境因素的影响。如天气变化、政策调整、市场供需关系等因素,都可能导致施工方案的调整和资源配置的变化,从而引发资源浪费的问题<sup>[3]</sup>。

#### 3.3 缺乏工程竣工阶段的成本控制管理意识

具体表现在两个方面:一是缺乏对竣工阶段成本的有效监控,导致实际成本超出预算;二是未能及时梳理和总结项目成本控制的经验教训,未能形成有效的成本控制反馈机制。这些不足使得项目团队在竣工阶段难以

全面、准确地掌握项目成本情况,难以发现并及时纠正成本控制中的问题,从而导致项目成本失控,影响项目的整体经济效益。

### 4 加强建筑工程造价的动态管理和成本优化控制措施

#### 4.1 决策阶段管理与成本控制

加强建筑工程造价的动态管理和成本优化控制在决策阶段的管理与成本控制尤为重要,它涉及到项目的整体规划、目标设定、资源分配以及风险预判等多个方面。在项目启动阶段,就应该确立清晰且具体的项目目标和定位。这要求我们在决策初期便明确界定项目的边界、功能需求、质量标准以及预期的造价目标和成本控制要求。通过这样的界定,能够为后续的设计、施工和采购等各个阶段提供明确且一致的指导方向。各阶段的工作都能紧密围绕项目的整体目标和定位展开,确保项目的顺利进行并最终实现预期的经济效益。强化市场调查和风险评估。通过全面了解建筑市场的行情、原材料价格波动、劳动力成本变化等因素,以及评估项目可能面临的风险,为决策提供准确的数据支持和依据。制定科学的投资估算和成本预测。利用专业的分析工具和方法,结合市场信息和风险评估结果,编制详细的投资估算和成本预测报告,作为项目决策的重要依据。优化项目实施方案。通过多方案比选、技术创新和流程优化等手段,选出最经济、最合理的实施方案,降低项目的整体成本。建立动态的决策调整机制。在项目决策阶段,应建立灵活的调整机制,根据市场变化、政策调整等因素,在造价目标可控范围内及时调整项目决策和成本控制策略,确保项目的顺利进行。加强内部沟通与协作。在决策阶段,应强化项目团队内部的沟通与协作,确保各部门之间的信息畅通和资源共享,形成合力,共同推进项目的决策和成本控制工作。利用信息化手段提高决策效率。采用信息化工具和技术,如大数据分析、项目管理软件等,辅助项目决策和成本控制,提高决策的科学性和准确性。

#### 4.2 设计阶段的造价和成本管理

为了确保设计阶段造价和成本的有效管理,需要采取一系列综合性措施。首先,应推行限额设计,根据项目的投资估算为设计设定合理的成本限额,确保设计在满足功能和安全要求的同时不超预算。其次,引入竞争机制,通过设计竞赛或多家单位比选,激发设计团队的创新活力,争取在满足功能的前提下实现成本优化。加强设计审查与优化,组织专家团队对设计方案进行全面审查,从技术和经济角度提出优化建议,降低不必要的设计成本。强化设计与施工的结合,确保设计方案考虑

施工可行性,避免后期施工过程中的成本变更<sup>[4]</sup>。为了实时掌握设计成本变化,还应建立成本反馈机制,及时对比实际成本与设计成本,发现问题并调整。最后,提升设计团队的造价意识和成本管理能力,通过培训和指导使其在设计过程中主动考虑成本控制因素。这些措施的协同作用,可以有效加强设计阶段的造价和成本管理,确保工程项目在设计阶段就实现成本控制目标,为后续施工的顺利进行和整体项目成本的控制奠定坚实基础。

#### 4.3 招标阶段管理与成本控制

在招标阶段加强建筑工程造价的动态管理和成本优化控制是确保项目质量和经济效益的重要环节。(1)明确招标文件和合同条款中的造价和成本要求,确保招标过程中的透明度和公平性。(2)合理设定招标控制价,以避免价格竞争过度或投标价过高,确保项目成本控制在合理范围内。(3)对投标单位进行严格的资质审查,确保其具备承接项目的能力和信誉,避免因低价中标而导致的后期成本风险。在评标过程中,应综合考虑投标单位的报价合理性、技术方案可行性以及成本控制能力等多个因素,选择综合实力较强的投标单位。加强与中标单位的沟通和协作,明确双方的责任和权利,确保中标价格与合同价格的一致性,避免后期成本纠纷。(4)建立动态的成本控制机制,对中标单位在施工过程中的成本变动进行实时跟踪和监控,及时采取措施进行调整和控制。

#### 4.4 施工阶段管理与成本控制

第一,要严格控制工程变更,对施工过程中出现的变更进行及时审查,评估其对造价的影响,并严格按照程序和规定进行变更管理和审批,防止成本失控。第二,加强现场签证管理,确保签证真实、准确,并及时处理,防止因签证问题引起的造价纠纷。同时,严格控制劳务分包成本,选择有实力和信誉的劳务分包单位,并与其签订明确的合同,明确双方的权利和义务,确保分包成本控制在合理范围内。优化施工组织设计和施工方案,通过技术创新和流程优化等措施,降低施工成本,提高施工效率。第三,加强成本管理团队建设,提

高成本管理人员的专业素质和责任心,确保各项成本管理工作得到有效执行。通过这些措施的实施,可以在施工阶段实现造价的动态管理和成本优化控制,确保项目顺利进行,并实现预期的经济效益。

#### 4.5 竣工阶段管理与成本控制

首先,严格执行竣工验收程序,确保工程按照合同和设计要求完成,质量达到标准。在验收过程中,要重点关注成本控制方面的情况,确保所有成本均已合理发生,并防止额外费用的产生。其次,完善工程结算和审计流程,对工程项目的费用进行仔细核对和审查,确保结算结果的准确性和公正性。与施工单位进行及时沟通,解决结算过程中的争议和问题,保证结算工作的顺利进行。做好成本核算和分析工作,对整个项目的成本进行全面回顾和总结,分析成本超支或节约的原因,为后续项目的成本控制提供经验和借鉴。最后,建立健全的竣工资料管理制度,确保所有与成本相关的文件和资料得到妥善保存,为项目的后续管理和维护提供便利。

#### 结束语

建筑工程造价的动态管理与成本优化是一个持续而系统的过程,需要贯穿项目的各个阶段。通过实施一系列针对性的措施,可以有效地控制工程造价,提高项目的经济效益。随着科技的不断进步和建筑行业的持续发展,未来建筑工程造价的动态管理与成本优化将面临新的挑战 and 机遇。因此,需要不断创新管理理念和方法,提高管理水平和效率,为建筑行业的可持续发展做出贡献。

#### 参考文献

- [1]黄燕妮.建筑工程造价的动态管理与控制研究[J].房地产世界,2022(12):37-39.
- [2]宗鹏.建筑工程造价的动态管理与控制解析[J].居业,2022(5):125-127.
- [3]田颖,段丽妮,王小慧.试析建筑工程造价的动态管理与成本优化控制[J].中国市场,2021(34):72-73.
- [4]谭锡辉,陈家达,吴健.浅析建筑工程造价的动态管理与成本优化控制[J].建筑与预算,2021(10):20-22.