

浅谈建筑工程造价的合理有效控制与探索

李密

四川佳华工程造价咨询事务所有限公司

DOI:10.12238/btr.v6i3.4164

[摘要] 建筑项目造价控制是项目建设的关键环节。在项目施工过程中,应对项目造价的影响因素进行深入分析,为企业的高速发展起到开源节流、降本增效的作用。本文对主要影响项目造价的各种因素和工程造价控制措施进行了分析,以供业内人士参考。

[关键词] 建筑工程; 工程造价; 全过程; 成本管控

中图分类号: TU761.6 **文献标识码:** A

Discussion on Reasonable and Effective Control and Exploration of Construction Engineering Cost

Mi Li

Sichuan Jiahua Engineering Cost Consulting Co., Ltd

[Abstract] Cost control of construction engineering is a key link in project construction. During the construction process of the project, in-depth analysis should be conducted on the influencing factors of engineering cost to play a role in increasing income and decreasing expenditure, reducing costs, and increasing efficiency for the rapid development of the enterprise. This article analyzes various factors that mainly affect engineering costs and engineering cost control measures for industry reference.

[Key words] construction engineering; engineering cost; the entire process; cost control

引言

建筑工程造价控制工作具有显而易见的重要性,一方面,通过工程造价的有效控制可以推进建设项目有序的施工,提高管理效率,降低建设成本,增加建设项目的经济效益;另一方面也可以保障施工的合理性,减少质量问题的发生,为项目业主提供更加安全生活、工作环境;同时,对建设项目造价进行有效的动态管理和控制,为建筑开发企业健康、可持续发展具有积极意义,因此,建设企业应当予以高度重视建筑工程造价控制工作。

1 建筑工程造价控制的必要性

建设项目造价控制工作的必要性不言而喻,造价控制工作的优劣程度,直接影响了项目投资的经济效益。当前,建设单位在建设工程时,都会按照建设计划和建设目标来编制建设造价预算,但是,由于建设人员的技术水平、材料、环境等因素的影响,建设费用的实际支出与预算费用相差甚远。因此,在建设项目实施过程中,不仅要预先对工程造价进行预算,而且要对工程造价进行全过程跟踪调整,使工程造价得到合理有效的控制,从而实现或提高建设项目的经济效益。

2 建筑工程造价的影响因素分析

2.1 施工因素

在工程建设过程中,由于承包方经验不足等因素而导致未能对施工造价工作进行周密的考虑,容易造成工期延误、质量降低、资金投入增加等问题,这些都需要引起重视。所以,要从项目的实际情况出发,根据项目特点,从工艺、技术、运行、经济管理、组织等方面进行全面分析考量,制定合理的招投标方案,选择符合资质要求的承包商,以确保在项目的实施中,保证施工质量的情况下,以尽量低的工程造价实现项目施工。

2.2 市场因素

在建筑工程中影响工程造价的市场因素主要有供给和需求两个方面的原因,无论在何种经济模式下,供给与需求之间必然存在着某种程度上的联系。以施工承包市场来说,市场上的施工企业的施工经验、管理水平良莠不齐。自身管理水平较高的承包商能够以较低的投标报价取得建设施工项目承包权后,运用自身成熟有效的管理经验和先进的施工技术,既可以交付质量符合要求的建设产品,又可以满足自身的经济效益目标。而反观其他部分施工企业,因缺乏经验与技术的积累,容易导致施工效率下降、施工成本增加、工期延长等问题,进而导致工程变更后致使造价提高。除施工承包市场外,劳动力市场、设备材料市场,乃至建筑产品供需市场对工程造价均有不同程度的影响。

2.3 人为因素

在影响建筑工程造价诸多原因中,人力资源的投入也是影响造价的重要因素。人为因素包括了人力资源数量不足和人员专业素质不足等问题。诸多企业会因为人力成本等原因,减少岗位人员数量的配置,致使一人兼顾多项事务,导致工作人员力不从心、身心疲惫,亦或是聘请人员专业能力不够扎实,在施工过程中造成失误导致造价提高。

3 工程造价控制的难点

3.1 前期决策阶段

工程造价控制是一项基础性和重要性兼具的工作。要想对工程造价进行有效的控制,在作出前期决策前,必须组织施工企业有关部门、技术专家等,根据施工项目的具体情况,结合当期及预期市场环境,对拟投资建设项目的市场需求、总体规模、选址、场地地质条件、人文环境、建设所需的物资和技术支持等进行详细分析,综合考虑社会、政治、经济及技术风险等,制订出一项或多项切实可行的建设项目实施方案,预测项目的各项费用,并不断优化施工方案,以降低整体的工程造价。

在项目造价管理过程中,投资估、概算的合理性,将直接影响到项目造价管理的总体效果。此外,由于许多工程项目的投资方案缺乏对比,在初期难以进行有效地评估,导致工程造价管理工作存在诸多不足。同时,设计人员的专业水平和新出台的设计规范也会在某种程度上影响到设计方案的经济效益,如果没有充分地考虑到设计方案中的各种指标,就会导致设计方案的总体投资超出预算,进而影响整体项目造价结果。

3.2 招投标阶段

(1)在开展招投标活动之前,建设单位应该加强和设计单位之间的沟通,明确自身需求和项目需求定位,对特定的功能需求进行更多的沟通了解,并与实地勘察相结合,不断地推进设计的深度和广度,这样才可以进行针对性的设计,在保证设计质量的前提下,对设计预算进行有效的控制。为了对建设项目的工程造价进行有效控制,应该委托专业人员对施工图纸进行造价编制,以确保工程量清单与造价结果契合性。在施工单位在进行投标活动时,也应该对投标文件进行详细的审核,在注意设计图纸与标书之间的偏差的同时,还应该对清单与标底展开预见性评估,做好报价的合理性、完整性及科学性审查,以方便施工过程中的造价控制。

(2)在招投标阶段,如果因为前期勘察等原因,造成了设计的深度和广度不够,而设计图纸一旦确定,就很难更改,这就很容易在后期的施工过程中,造成工程的变更。导致工程量清单和控制价在准确性和完整性上的欠缺,又会对工程造价的控制造成一定的影响。

(3)除此之外,对于建设项目的发包模式选择也会对工程造价有较大影响,建设企业需结合自身的组织结构模式、管理能力、建设项目特点、项目属地政策及社会环境等合理选择施工总承包还是平行发包等工程承包模式。

3.3 实际施工阶段

(1)施工阶段的造价控制是最重要的一個阶段,在具体的施工过程中,通常被划分成了许多个不同的阶段,这很可能会造成一部分超出造价控制范围。比如,在地基挖掘中,因为支护结构不合理,导致后期返工问题;混凝土浇筑中,因为没有进行连续浇筑,而导致混凝土产生冷缝等,这些都会对工程的整体质量及工程造价造成不利的影響。

(2)目前建筑市场设计周期普遍较短,由于建设单位自身需求多变或定位不准,在施工阶段容易出现设计变更。特别是在住宅建筑市场上,目前多采用精装修交付,装修的品质、效果、费用指标和材料的供应方式等对工程造价都有相当大的影响,且其工程造价的控制也具有相当的难度。

3.4 竣工验收阶段

竣工验收阶段的造价控制是工程施工过程造价控制的延伸,是工程建设中造价控制的收尾部分。这一阶段,在实际中经常由于合同、现场签证、实际工期、竣工资料及竣工结算编审质量等因素而造成的工程造价的提高,应给予充分的关注。该阶段工程造价控制的要点有:①招投标文件、施工合同、经批准的施工组织设计、现场签证、隐蔽验收记录、认质认价资料等文件的完备与否,上述因素会对工程造价结算工作产生直接的影响。②编制和审核工程结算的质量和時間,对工程造价也有影响。比如,工程合同中规定的结算原则不清晰、人工材料价差调整前后矛盾等,合同双方在签订合同时,未及时发现問題,造成在结算时互相扯皮的现象;施工单位在编制结算文件时,无意或刻意的不遵照合同条款,虚报工程量、错误引用结算单价、漏报不利于结算的设计变更等,当结算审核不严谨时,很容易产生工程造价虚高的现象。

4 建筑工程全过程造价控制策略

4.1 设置设计限额

限额设计是按照造价的限额进行满足技术要求的设计方式。进行建筑工程设计时,应根据批准的设计总概算来控制施工图设计预算,将预算额分解到各个施工阶段,各个阶段的施工过程中,应当在保证功能的前提下根据限定的投资额来筛选设计方案。在整个设计过程中,设计人员需与造价管理人员密切配合,对设计方案进行比较,为设计人员提供有关信息和合理建议,达到技术可行性高和经济效益合理化的目的。

4.2 优化施工图设计

在设计阶段应根据产品定位与需求,结合建设单位实际情况,合理选择建设标准和设计标准。实事求是的进行建筑产品市场分析,充分考虑产品在未来市场中的竞争力,合理采用新技术、新工艺和新材料,优化设计方案。应同步编制好设计预算,把初步设计方案预算控制在投资估算限额内,再按照批准的初步设计和总预算来控制和优化施工图设计,避免结算超预算问题出现。在进行现代建筑项目的设计过程中,不仅需要设计人员对设计规范及未来技术发展进行展望,避免因使用的建设规范失效、材料和技术落后等原因造成工程造价的重大偏差;还需要设计人员对新的设计概念、施工技术有较好的了解和掌握,

避免因信息的不对称或选用的材料、技术不符合施工要求,导致工程造价显著提高。所以,在建筑工程实际实施中,需要把握好优化设计方向,这样不仅可以更好的满足建筑产品定位和建设需求,又可以有效的控制工程造价,以此达到事半功倍的效果。

4.3 严格控制招标环节

在我国,工程招标工作已成为了工程建设的重要环节,招标控制价的编制质量直接影响建设项目的工程造价水平,也是后期实施施工阶段造价控制的基础。建设单位采用聘请专业的招标代理企业编制招标文件,造价咨询企业编制招标控制工作能很大程度上保障招标活动的顺利进行,确保招标控制价编制的合理性。在选择造价咨询单位时,应选择具有良好相关业绩的造价咨询单位,这样才能更大程度上保障工程量清单的完备性、合理性与准确性。此外建设单位需重视评标工作,对投标文件的科学性、合理性进行分析和评判,避免因投标文件的不合理导致工程造价的增加。

4.4 强化施工环节管理

在施工阶段,设计图纸的编制和合同价格的控制是该阶段的重要目标,需要对项目的造价进行合理的控制,在此基础上,需要对工程项目进行技术、经济等方面的双重对比,并进一步优化施工设计方案,以达到缩短工期、保证质量、降低工程造价的目的。建立并完善设计变更审批制度,对需要变更的地方及时完成分析测算,将设计变更产生的影响降低到最低限度。同时,在设计变更时,应明确批准权,并对变更造价进行分析处理。当设计变更发生时,尽量避免产生额外的费用,并且合理地控制标准,这样才能有效地控制造价。对施工现场的签证流程要进行严格的管理,对签证的办理要进行严格的监督,确保变更的真实性和签证的准确性,同时要注意签证内容的详实和依据清晰,不能出现弄虚作假、引起争议的情况。此外,

在设计变更的时候,有可能会现场拆改的情况,所以由造价咨询、监理等单位对项目进行现场采样,以达到实量测量的目的,为变更提供依据,保证变更内容的精确性。施工期的工程造价人员可以对各项管理内容进行深入的分析与把握,可以对工程造价变化以及项目的运作情况进行及时的分析,进而提高定价的准确性。

4.5 提升人员专业水平

想要对建筑工程建设的全过程进行有效的造价控制,就需要加强对建筑工程管理人员的业务素质、强化全过程造价意识,对专业技术人员资源进行合理的配置,加强专业性人才的管理。在人力资源管理方面,要对项目实际情况进行全方位的分析,根据项目的规模及特点来决定专业技术人员数量,以提高整体的专业素质,避免人力资源的浪费。要保证管理人员的合理组成,选用具有较高技术水平、有较多管理经验的人员开展作业。

5 结束语

目前,我国工程项目的建设规模日益扩大,同时对建设项目的工程造价控制提出了更高的要求。因此要确保建筑投资的有效性,就必须强化工程造价的控制,树立全过程造价控制的理念,落实好工程施工建设的全生命周期造价管理,为建筑工程建设的顺利开展提供支持。

[参考文献]

- [1]王璟瑜.关于建筑工程造价的影响要素分析与其工程造价降低的对策探讨[J].建材与装饰,2016(30):171-172.
- [2]纵瑞芳.试分析建筑工程造价的影响因素和降低策略[J].建材与装饰,2016(08):134-135.
- [3]杨艳玲.探讨建筑工程造价的影响要素与工程造价降低的对策[J].科技与创新,2014(23):75+77.