

建筑工程全过程造价控制及合同管理研究

张潇

瑞和安惠项目管理集团有限公司

DOI:10.12238/btr.v8i1.4615

[摘要] 在建筑行业蓬勃发展的当下,工程项目面临着成本管控、质量保障、工期守约等多重挑战。全过程造价控制作为项目经济管理的关键抓手,贯穿项目全生命周期,直接关系到投资效益;合同管理则是规范项目参与方行为、保障各方权益的法律依据与契约保障。本文旨在探讨建筑工程全过程造价控制及合同管理的重要性和实施策略。

[关键词] 建筑工程; 全过程造价控制; 合同管理; 成本控制; 风险管理

中图分类号: TU198+.6 **文献标识码:** A

Research on Cost Control and Contract Management in the Whole Process of Construction Engineering

Xiao Zhang

Ruihe Anhui Project Management Group Co., Ltd.

[Abstract] In the current booming development of the construction industry, engineering projects are facing multiple challenges such as cost control, quality assurance, and schedule compliance. The whole process cost control, as a key lever of project economic management, runs through the entire life cycle of the project and directly affects investment efficiency; Contract management is the legal basis and contractual guarantee for regulating the behavior of project participants and safeguarding the rights and interests of all parties. This article aims to explore the importance and implementation strategies of cost control and contract management throughout the entire process of construction engineering.

[Key words] construction engineering; Whole process cost control; Contract management; Cost control; risk management

随着社会的进步和经济的发展,建筑行业在我国取得了显著的成绩,促进了各地经济的增长和社会的和谐稳定。然而,部分建筑企业在工程项目管理中仍存在诸多问题,尤其是对造价控制与合同管理的重要性认识不足。这些问题不仅影响了企业的可持续发展,还可能导致项目成本超支、工期延误和质量不达标等严重后果。因此,研究建筑工程全过程造价控制及合同管理具有重要意义。

1 建筑工程全过程造价控制及合同管理的重要性

1.1 合理确定投资决策

提供准确成本信息:在项目决策阶段,通过对工程项目进行全面的造价分析预测以及严格的合同管理,能够为投资者提供准确的成本数据,包括建设成本、运营成本等,帮助投资者评估项目的可行性和盈利能力,从而做出合理的投资决策。

优化项目方案:依据合同要求,对不同的项目方案进行造价对比分析,可以直观地看出各方案在成本上的差异,有助于投资者选择技术可行、经济合理的方案,避免因决策失误导致的资源

浪费和经济损失。

1.2 有效控制工程成本

避免预算超支:在工程建设的各个阶段,从设计、招投标到施工、竣工结算,全过程造价控制及合同的有效管理,能够对成本进行实时监控和调整。依据合同要求,制定合理的造价控制目标和措施,及时发现和解决成本偏差问题,防止工程费用超出预算。

节约建设资金:在遵循合同的基础上,通过严格的造价控制,可以在保证工程质量和进度的前提下,优化资源配置,降低不必要的费用支出,实现建设资金的合理利用,提高资金使用效率,为项目节约资金。

1.3 保证工程质量和进度

合理分配资金:全过程造价控制以及有效的合同管理,能够根据工程进度和质量要求,合理安排资金的投入。确保在关键工序和重要环节上有足够的资金支持,避免因资金短缺影响工程质量和进度。

协调各方利益: 造价控制及合同管理涉及到建设单位、设计单位、施工单位等多个参与方的利益。在合同范围内容, 通过合理确定和控制造价, 能够平衡各方利益, 促进各方在工程质量和进度上达成共识, 共同努力实现项目目标。

1.4 提升企业竞争力

提高经济效益: 对于施工企业来说, 有效的全过程造价控制及合同管理, 可以降低工程成本, 增加利润空间, 提高企业的经济效益。这有助于企业在市场竞争中占据优势地位, 吸引更多的投资和项目。

树立良好企业形象: 在造价控制及合同要求的基础上按时、按质完成工程项目, 有助于企业树立良好的信誉和形象, 增强客户满意度和市场认可度, 为企业的长期发展奠定基础。

1.5 规范建筑市场秩序

合理确定工程造价: 依据合同要求在全过程造价控制, 有助于形成合理的工程造价, 避免过高或过低的造价对市场造成不良影响。合理的造价能够反映工程的真实价值, 促进建筑市场的公平竞争。

减少经济纠纷: 在合同要求的基础上, 开展全过程造价控制, 明确了各方在造价管理方面的权利和义务, 规范了工程计价行为和结算方式, 能够有效减少因造价问题引发经济纠纷, 维护建筑市场的正常秩序。

2 建筑工程全过程造价控制要点剖析

2.1 项目决策阶段

在项目的初始阶段, 精准的投资估算是至关重要的。这不仅涉及对项目定位、规模以及功能需求的深入理解, 还需要广泛收集类似工程的历史数据和资料。通过运用专业的估算方法, 并考虑到市场波动、政策调整等外部因素的影响, 可以合理地确定项目的总投资额度。这一步骤为后续各个阶段的造价控制奠定了坚实的基础。例如, 在规划一个大型商业综合体时, 除了考虑建设成本外, 还需综合考量所在商圈的饱和度、未来业态发展趋势等因素, 以确保投资估算更加贴近实际情况。

此外, 可行性研究也是该阶段不可或缺的一部分。它要求从技术实现可能性和经济合理性两个角度出发, 全面论证不同建设方案可能带来的成本效益比。比如, 在高层建筑的设计中, 对比采用钢结构与混凝土结构之间的造价差异、施工周期长短及最终性能表现, 可以帮助决策者选择出性价比最优的方案。

2.2 设计阶段

进入设计环节后, 推行限额设计理念变得尤为重要。这意味着根据前期所做的投资预算, 给各个专业领域的设计师设定具体的成本上限。在此框架下, 鼓励他们发挥创造力, 在满足功能需求的同时尽量优化资源配置, 避免浪费或过度设计。以住宅开发为例, 可以通过规定每平方米建筑面积的最大允许花费来促使团队寻找更经济实惠且质量可靠的材料和技术解决方案。

同时, 组织专家对提出的多种设计方案进行详细的技术经济分析也十分关键。这种评估应该涵盖但不限于总费用、使用功能、外观美感以及环境保护等多个方面, 从而挑选出整体效益

最佳的选项。利用BIM(建筑信息模型)技术模拟不同布局下的能耗水平、自然光照条件以及通风效果等指标, 并将其与相应的财务预测相结合, 能够极大地提高决策效率和准确性。

2.3 招投标阶段

在编制招标文件时, 必须做到内容详尽准确, 特别是对于工程量清单部分要格外小心。确保没有遗漏任何重要细节是至关重要的, 因为这不仅可以减少因误解而导致的价格争议, 还能有效防止后期出现合同纠纷的情况发生。例如, 在制定市政道路建设项目的标书时, 需要清晰地界定施工范围边界, 并详细描述地基处理过程中所需遵循的技术规范。这些信息的准确性直接影响到投标者对项目成本和风险的评估。

此外, 根据具体情况灵活选择合适的合同形式也非常必要。如果项目工期较短且设计方案已经相对成熟稳定, 则倾向于采用固定总价合同; 而对于存在较多不确定因素或者预计会有较大变动的情况, 则建议采取可调价格合同, 以便更好地应对潜在风险。选择合适的合同类型可以帮助双方更有效地管理项目进度和成本, 同时也能在一定程度上减少未来的争议。

2.4 施工阶段

一旦进入实际建造过程, 就需要建立一套严格的变更管理机制。任何非计划内的改动都必须经过严格审查才能批准执行, 包括但不限于其必要性、合理性以及经济影响等方面。特别是当遇到由于原始设计缺陷造成的修改请求时, 还需要明确责任归属并依据事先签订好的协议条款做出相应调整。通过这种方式, 可以确保所有变更都是基于合理的需求, 并且不会对项目的预算和时间表造成不必要的干扰。

与此同时, 持续跟踪监测整个工程期间的实际开支情况也是必不可少的。定期收集有关劳动力成本、物资采购价格以及机械设备租赁费等方面的数据, 并与最初的预算相比较, 一旦发现偏离趋势就应及时采取措施加以纠正。特别是在面对原材料市场价格剧烈波动的情况下, 更应该充分利用合同中约定的价格调整机制来保护自身利益不受损害。通过这样的监控和管理, 可以确保项目的成本控制在合理范围内, 避免超支现象的发生。

2.5 竣工结算阶段

最后, 在工程项目接近尾声之际, 还需加强对所有提交上来的支持文件如竣工图、变更通知单以及工作量统计表等内容的真实性 and 完整性检验工作。只有确保这些材料真实反映了现场实际情况之后, 才能据此计算出准确的最终支付金额。特别值得注意的是, 对于那些难以直接观察到的部分(如地下管线铺设), 更需要仔细核对相关记录与实物状态是否一致, 防止出现虚报现象。

基于上述审核结果, 再按照双方事先商定好的计价规则和结算办法来进行具体数额计算。在整个过程中务必保持高度警惕, 既要保证不超出预算限制, 也不能让承包商承担额外损失。在合同管理和审计过程中, 不同类型的合同需要关注的重点有所不同。对于固定单价合同和固定总价合同, 审核的侧重点各有侧重, 以确保项目的顺利进行以及双方权益的有效保障。

3 全过程造价控制与合同管理的协同关系探究

3.1 造价控制对合同管理的影响

在工程项目中, 造价控制是确保项目经济效益和顺利实施的关键因素之一。它不仅直接影响到项目的预算编制与执行, 还深刻地影响着合同管理的各个环节。首先, 在决策与设计阶段, 通过精确的投资估算来设定合理的合同总价及计价方式等核心条款, 这对于后续整个项目的推进至关重要。一个经过充分论证且符合实际需求的投资估算结果, 可以有效避免因预算不足或过高而给项目带来的潜在风险。例如, 如果初期设定的预算过低, 则可能导致后期不得不频繁追加投资; 反之, 若预算过高, 则会造成不必要的资金浪费。因此, 科学合理地确定合同价格对于控制整体成本、提高经济效益具有重要意义。

此外, 限额设计理念的应用也是促进良好合同管理实践的有效手段之一。所谓“限额设计”, 指的是在满足基本功能要求的前提下尽可能压缩非必要开支, 并将这些限制条件明确写入合同文本之中。这样做的好处在于能够促使承包商更加重视成本控制, 同时也为业主方提供了清晰的监督依据。比如, 在签订建设工程施工合同时, 可以明确规定哪些部分属于固定费用(如材料费)、哪些部分允许在一定范围内浮动(如人工费), 以及如何根据实际发生情况进行相应调整等细节问题。这样一来, 就可以在很大程度上减少双方因理解差异而产生的争议, 有利于维护良好的合作关系。

进入施工阶段后, 持续有效的造价监控同样不可或缺。通过对工程进度、质量等方面进行全面跟踪检查, 及时发现并解决可能出现的问题, 从而保证项目按照既定计划有序推进。特别是当遇到需要变更设计方案或者增加额外工作量的情况时, 基于准确可靠的数据支持做出合理判断尤为重要。例如, 可以根据当前已完成部分的实际花费情况预测未来可能产生的费用变化趋势, 并据此调整原定支付时间表; 或者针对某些特殊工序制定专门计费标准, 以防止因缺乏统一规范而导致的成本失控现象发生。总之, 只有建立起一套完善的造价管理体系, 才能真正做到事前有规划、事中有控制、事后可追溯, 最终实现对整个项目全生命周期内所有相关活动的有效约束和管理。

3.2 合同管理对造价控制的保障

3.2.1 明确界定工作范围和技术要求

一份详尽且具体的合同应该清晰地描述出所需完成的具体任务内容及其所要达到的技术指标水平, 这样不仅可以使承建单位清楚了解自己的责任所在, 同时也便于发包方对其工作成果进行验收评估。特别是在处理涉及多个专业领域交叉作业的

大型复杂工程项目时, 这一点尤为关键。因为只有当每个人都知道自己该做什么、怎么做以及做到什么程度才算合格之后, 才能最大限度地减少沟通障碍, 提高工作效率。

3.2.2 设置合理的付款条件

合理安排款项支付时间节点对于调动参建各方积极性、加快工程建设速度具有积极作用。通常情况下, 会根据不同阶段的任务量大小分别设定预付款比例、进度款比例以及尾款结算方式等内容。值得注意的是, 这里还需要考虑到可能存在的风险因素, 比如自然灾害等不可抗力事件造成的损失应由谁来承担等问题都需要事先约定清楚。另外, 还可以考虑引入第三方担保机制作为补充措施, 进一步增强交易安全性。

3.2.3 强化违约责任追究力度

为了督促各方严格按照协议履行各自义务, 必须在合同中明确规定违反相关规定时应承担的法律后果。这不仅包括经济赔偿方面的内容, 还应涵盖信誉损失等方面的考量。通过这种方式可以形成强大的震慑力, 促使大家自觉遵守规则, 共同维护良好的市场秩序。同时, 也要注意把握好惩罚力度与激励效果之间的平衡点, 既要体现公平公正原则又要兼顾灵活性操作空间。

4 结语

建筑工程全过程造价控制与合同管理是项目成功的两大基石, 相辅相成, 缺一不可。文章从剖析造价控制要点的洞察秋毫, 再到探究协同关系的丝丝入扣, 以及案例实证成效的鼓舞人心, 为建筑项目高效、稳健推进铺就通途。展望未来, 随着数字化技术如人工智能、大数据在建筑工程中的深度融合, 全过程造价控制将实现更精准的成本预测与实时监控, 合同管理也将借助智能合约等技术实现自动化、规范化执行, 进一步提升建筑工程项目的管理效能与经济效益。

[参考文献]

- [1]孙娜.浅谈建筑工程全过程造价控制及合同管理[J].建筑·建材·装饰,2018,(020):48-57.
- [2]张哲,郭鹏.试论建筑工程管理中的全过程造价控制[J].名城绘,2018,(7):13.
- [3]张瑞.建设项目全过程造价管理体系的控制与管理[J].科技视界,2018,(23):245-246.
- [4]张丽媛.工程造价的构成及其管理研究[J].建筑工程技术与设计,2018,(5):982.

作者简介:

张潇(1994—),女,河北省三河市人,本科,学士,工程师,研究方向:工程造价,前期咨询。