

# 房建工程全过程造价管理分析

周菊

山东元真建设项目管理有限公司

**摘要:** 本文主要是针对各阶段的造价管理存在问题及对策进行叙述,有针对性的对造价管理工作进行合理控制,以实现对整个工程建设的有效管理。

**关键词:** 房建工程; 全过程; 造价; 管理

## 一、房建工程造价管理原则

### (一) 重点控制设计阶段造价

在房建工程实施的过程中,一旦投资控制确定后,房建工程造价的有效控制主要是从设计阶段开始实施的,这主要是因为施工图预算确定情况下,往后的造价管理都通过它进行逐步的调整变化的。

### (二) 主动控制各个阶段及环节

在施工过程中,我们知道及时地控制工程造价对工程管理来说是很有用的,因此我们应当及时对对比目标值与实际值,当两者之间存在一定差异时,应及时地对其差异出现的原因进行分析,并制定出具体解决措施。但这种措施依然是属于一种被动的控制,因为其只是对发现问题的解决,不能做到问题的预防。所以,在工程建设的过程中应采取主动控制,及时发现并解决问题,使各阶段的造价得到主动控制,保障工程的有效开展。

## 二、房建工程造价管理在工程各阶段中存在的问题

### (一) 造价控制失衡,“重施轻设”的现象较严重

在大多数人的观念中,常认为建设施工阶段的费用应该占用较大的比例,而对于经济管理所需费用则是比较少的费用支出,更有甚者是不进行前期的设计概预算,直接进行施工操作,等到工程施工结束后再进行施工图纸及设计概预算的补齐,从而造成投入资金大幅度超出估投资预算的金额,使工程尚未运行就已经进入亏损,这是高效的造价管理能够适时制止的。对于造价的控制手段可以说是比较多的,主要是事前控制和事中控制等形式。

### (二) 工程造价咨询机构尚不健全

不能进行有效的造价咨询就近些年的情况而言,工程造价咨询的单位仍为少数。正是由于咨询机构或单位普遍存在着一些弊端,实力不强或规模较小,国家及社会也并没有真正赋予造价咨询相关单位或机构以较为准确的定位及权力,以至于各工程造价相关的咨询单位都不能具有较强的影响力或市场竞争力。

### (三) 对于造价人员素质

要求过低,高素质人才缺失对于建设施工行业而言,就每年取得工程造价师资质的人数可以看出,真正拥有资质的人还是很少的。所以,建设施工行业中这样的高端人才是相当匮乏的。由于资质的获取需要大量的书本上理论知识掌握与积累,在校学生考取资质证件的较为多一些,但真正的实践经验却很少;而在一线施工的技术人员,只懂得施工技术,却并不能以丰富的理论知识原理来指导实际工程建设施工,以至于出现了两极分化,理论与实践不能结合与贯通。在造价管理过程中,高端的造价人员是十分重要,但又缺乏。

## 三、工程造价的有效管理措施

### (一) 前期设计的造价管理

在设计文件编制的过程中要涉及较多的概预算编制。因此,在此期间同样也会涉及许多相关的先进技术应用,从而实现合理运营、节省投资及缩短建设工期的目的。一般情况下,设计对工程70%左右的费用都有相当大的影响。所以,工程要从项目建设的初期即设计阶段做到有效的控制管理,从根本上实现对项目总体造价的合理管控。

### (二) 工程招投标中的造价管理

招投标阶段的造价管理控制主要遵循“公平、公正、公开、诚实守信”四项基本原则。如果招标要求是资格预审的

话,则要在开标前进行严格的资格审查,对资质不达标的投标单位要进行严格剔除,且工程业主方要根据施工现场的情况,适当选择是否进行实地踏勘,彻底避免大型企业以其资质进行相关的项目投标,以低于成本的投标价格获取工程的建设权利,再转包其他没有资质的施工队伍进行施工建设,这完全是对社会不负责任的行为与做法。合理低价者中标。

### (三) 工程实施过程中的造价控制

过程中的造价控制是十分重要的造价工程师应该全面地掌握和运用招投标文件、合同协议书及有关设计、施工文件。以合理的工程量清单为依据,抓住计量支付这个关键环节,认真审核支付申请,使每笔资金都能得到合理控制和支付。造价工程师在项目实施过程中除了对所发生的各种费用进行控制外,还需要及时掌握国家有关工程造价方面的法律法规,收集各种价格信息,了解价格动态,整理分析各种造价资料等。

(1) 抓好合同管理,减少工程索赔在施工阶段成本控制的关键是对工程变更实行有效控制。针对目前工程量清单报价,施工单位往往采取“低价中标,索赔赢利”的方式承揽工程。作为业主方造价管理人员要做到事前把关、主动监控、严格审核工程变更、计算各项变更对总投资的影响,从使用功能、经济美观等角度确定是否需要工程变更,减少不必要的工程费用支出,避免投资失控;另外,对施工单位及材料供应商不履行约定义务及时提出反索赔,使成本得到有效控制。

(2) 从管理模式上着手,建立建设监理机制追求项目投资的有效控制按照监理规定和实施细则,完善职责分工及有关制度,落实责任,从工程管理机制上建立健全的投资控制系统。同时做好月度工程进度款审核,避免投资失控。工程进度款的审核,对经监理方确定的工程量,按合同约定的计价依据,套用材料单价及费用定额进行核价后支付相应的工程进度款。

(3) 从技术措施上展开项目投资的有效控制对主要施工技术做好论证的基础上,广泛应用新材料、新工艺、新办法等等,想方设法在技术上实施项目投资的有效控制。技术措施是实施项目投资的必要保证。据统计,材料费一般占直接工程费的70%左右。同时,直接费的高低影响到间接费的高低,因此,选用新工艺、新材料,是提高劳动生产率和缩短工期的有力保证。

### (四) 竣工结算阶段对造价的管理与控制

工程结算工作中,一般指施工单位将合同内涵盖的全部工程保质保量完成后,最终向发包单位所要工程款的全过程。但实际各方之间却不能及时准确地对各项事宜做出严格的处理,常出现的执行力度不强、管理体制不健全等弊端,给后期的竣工结算带来了相当大的难度。

## 四、结束语

房建工程造价管理涉及多方面内容,合理控制房建工程造价存在一定难度,充分利用全过程成本控制理论对房建工程的建设进行合理有效的管理具有一定的必要性。将全过程周期管理囊括于造价管理范畴之内,将房建工程的整个过程与全过程造价管理结合起来,进一步深化我国房建工程造价管理理论,着眼未来,真正实施全过程造价管理成本控制还面临着许多挑战。

## 参考文献

- [1] 吴君. 建设施工企业工程造价的全过程管理与控制的探讨[J]. 知识经济, 2016(09).
- [2] 白雪莲. 房建工程全过程的成本控制[J]. 科技致富向导, 2014(24).
- [3] 李佳. 某高校住宅楼项目全过程造价控制方法[D]. 南京理工大学, 2015.