

浅析房建工程造价管理问题及解决措施

张迎军

天津住宅集团建设工程总承包有限公司

摘要：工程造价管理作为建筑行业不可或缺的一环，随着国家建设规模和不断增加，其地位和价值愈发凸显，尤其是在房地产市场活跃的当下，如何控制工程造价，降低建设成本，是包括建设单位及相关利益者所面临的一项共同课题。从目前的实践来看，房建工程造价管理尚且存在一定的问题，管理体系、造价管控、变更签证等影响了房建工程造价管理水平的提升。基于此，本文将深入探讨破解当前房建项目工程造价管理过程中的难点和堵点，结合自身实践经验，提出针对性的解决措施，推动工程造价行业的进一步深化发展。

关键词：房屋建筑工程；造价管理；问题分析

一、房屋建设工程管理概述

房屋建筑工程造价管理是通过造价管理综合项目财力物力减少成本基础上，实现工程项目最大化利益。造价管理范式使用方法是工程人员根据岗位要求，承担相应工程项目造价管理工作，全体员工参与合作相互协调制约，形成利益相关团队。共同参与的管理方式可以避免出现个别部门延迟工期情况严重影响工程如期完成。在团队协同作用下承担工程项目活动，可以有效提高工作效率，提高员工主体意识。房屋建筑工程造价管理是新兴模式造价管理范式，建设工程项目造价中确定实施是项目造价决策过程，方法是将工程项目整体项目分解，根据工程测量方法对工程耗费资源估算，结合资源市场价格准确造价定位。

二、房建工程造价管理存在的问题

（一）造价管理体系不够健全

目前，我国造价管理体系的建设主要是由政府主导实施的，由于其中缺乏创新和充分竞争，使得整个造价管理体系不够完善，尤其是清单报价等相应的规范制定出来之后，统一的硬性定价压缩了工程造价的市场空间，相应的制度建设也出现滞后的问题。另外，在目前房建项目的工程造价管理过程中，造价管理的主要工作集中在预决算层面，对于施工过程中的造价管理缺乏相应的配套制度，动态性、过程性的工程造价管理体系是包括房建项目在内的，所有工程项目造价管理的内在要求，然而碎片化、阶段化的工程造价管理普遍存在于房建工程项目中。缺乏完善的造价管理体系，侧重竣工结算阶段的造价控制，必将影响房建工程造价管理水平的提升和发展，构建完善的造价管理体系势在必行。

（二）设计阶段造价管控缺位

从目前房建项目的现实情况来看，部分项目尤其是政府投资的房建项目，往往是在前期建设论证不充分，建设意图不明确的情况下匆忙上马。由于设计图纸深度不够，设计阶段的造价控制不到位，造成项目施工阶段变更签证的情况频繁发生。从实践掌握的情况来看，在房建项目设计阶段的工程造价与工程决算额之间的差距能够达到30%-50%，造成如此大误差的主要原因在于建设单位、设计单位、工程造价机构等相关主体重视施工阶段的造价控制，而忽视了设计阶段的造价控制，尤其是缺乏对设计阶段的限额控制。设计单位为了达到设计效果，忽视工程造价控制，设计元素中包含大量高成本的建设材料或工艺，造成了后期施工过程中工程造价超额的情况。

三、房建工程造价管理存在问题的措施

（一）优化完善造价管理体系

完善房建工程造价管理体系，既要结合当前我国现有法

律法规，也要充分考虑房建项目的行业规范，在不突破现有法律法规和行业规范的前提下，进一步深化工程造价管理的机制建设，进一步明确清单计价标准、办法、依据，减少因表述不清而引起的实践矛盾，合理划定清单计价和定额计价之间的关系，尤其是在当前大力推行清单计价的政策背景下，定额计价的废止是否妥当。另外，要在房建工程领域大力推行全过程工程造价管理制度，建立健全动态化、全过程的造价管理制度，涵盖房建项目可行性研究阶段、设计阶段、施工阶段和竣工阶段等。

（二）加强设计阶段造价管控

针对设计阶段造价控制不到位的情况，承建单位监管人员应根据建设单位的要求，将建设目的、意图全面系统地告知设计单位，对于一些具体复杂的设计构思需要各方主体达成共识，只有让设计单位全面清晰地掌握建设意图，才能避免认知偏差造成后期设计图纸的变更或施工过程中的变更。另外，建设单位及行业主管部门应强化对设计图纸的审查力度，对于不合理的设计内容和元素要及时的提出，从节能环保、造价控制的角度开展图纸审查工作。

（三）强化施工合同规范管理

针对现场变更签证缺乏规范的问题，应主要从严格施工合同的执行层面加以解决，对于施工过程中的变更签证除了制度规范加以约束外，往往是依托双方签订的施工合同加以明确。以此，在合同签订过程中，应提高合作编制的质量和水平，将可能发生的变更签证事项约定明确，合理设定违约责任，对于施工方故意制造变更签证事项的要严格追求其违约责任。另外，除了强化施工合同规范管理外，在施工过程中生效后的签证要及时报送至审核部门审计，对于重要的、关键性的隐蔽工程，签证现场要有内审人员参与签证。

（四）提升造价管理人员素质

人员作为房建工程造价管理的关键因素，只有提高了从业人员的综合素质，才能够保障房建工程造价管理水平和质量。为此，要着力提升造价管理人员的素质，首先在入职门槛上要适当提高学历要求，解决当前造价行业高端人才匮乏的尴尬局面。其次，要强化对现有造价人员的业务能力和理论知识的培训，尤其是要加强对绘图、建筑构造、法律法规、合同管理、建筑力学、施工技术等方面的培训，提升造价管理人员的综合素质。

结束语

综上所述，造价管理和控制对于房建工程而言有着十分重要的意义，需要相关人员结合实际情况分析其中的问题，并制定更加有效的管理方案。为了能够实现成本管理的目的，必须对相关的制度进行完善，细化各个不同阶段的管理工作，并提高造价人员的综合能力，为实现造价管理与控制的目标提供有力的保障。

参考文献

- [1]唐婧.房建工程造价作用及优化措施分析[J].建筑技术开发,2016(11):31-32.
- [2]魏晓晔.房建工程造价的全过程成本控制研究[J].中小企业管理与科技(上旬刊),2015(3):45-47.
- [3]王艳红.浅谈房屋建筑工程造价的控制与管理[J].鄂州大学学报,2013,20(S1):117-119.