

建筑工程项目全寿命周期工程造价的分析

王聪

新疆鑫隆城建工程管理咨询有限公司

摘要:近些年,城市化进程不断加快,人们的生活水平也不断提高,与之相对的,人们对居住的环境提出了更高的要求,购房的人不断增加,也使建筑工程行业在间接上获得了发展。在建筑工程施工过程中,加强对建筑造价的控制,有利于控制建筑及施工企业的成本,而在施工过程中科学合理的进行管理,能够有效控制和约束建筑造价,进行全寿命周期工程造价控制能够保证管理的科学合理性,本文主要分析了建筑工程项目全寿命周期工程造价,以推动建筑工程项目的管理及发展。

关键词:建筑工程项目;全寿命周期;工程造价

引言

建筑全寿命周期的成本管理主要是对建筑项目整个建设生命周期内各阶段实施成本管控的过程,其考虑的建筑时间和范围更加的长,从而实现建筑成本综合化的管理目的。在新时期环境下,建筑企业想要得到长期可持续性的发展,就需要从全寿命周期角度来进行建筑的成本管理,并把握好各个环节中的成本管理要点,这对建筑项目经济效益也具有积极的保障意义。

一、建筑工程全寿命周期管理的原则

了解建筑工程全寿命周期管理工作的原则,可以帮助管理者提升管理工作的有效性,让管理效果达到最大化。第一,在整个周期管理中,管理者要站在项目建设的各个角度对发展进行周到、细致地考虑,坚持管理的系统性原则。比如,对建筑项目工程材料的使用和成本的缩减进行科学地统筹和规划,对建筑工程质量的监管、减少工程在使用过程中的维修费用等。第二,在建筑工程的全寿命周期管理工作中,要结合以人为本的基本原则,站在致力于提高人们生活质量和生活水平角度进行管理。第三,建筑工程全寿命周期管理要遵循平衡性原则。工程项目实施前期要深入分析和研究建筑项目的环保性、经济性和实用性,保证各个管理环节的平衡性,既要保证工程质量,还要兼顾生态环境保护,实现社会进步、以人为本、质量至上的和谐发展。所以,企业应综合考虑各个方面的因素,遵循建筑工程全寿命周期管理的原则性进行管理,保证各个环节工作顺利开展。

二、建筑工程项目中全寿命周期造价管理的应用

(一)全寿命周期管理在工程设计阶段的应用

在工程施工管理中,需要控制好工程的进度,因为施工的进度对整个工程的效益起到决定性的作用。而施工进度管理由于涉及到的因素比较多,因此管理相对比较复杂。在进行施工现场管理的过程中,都要始终坚持以进度为核心,工程项目的施工管理也必须要对相应的进度管理手段进行应用。在进行实际施工的过程中,需要由专门的管理人员以工程项目造价为依据,对相应的施工进度表进行制定,保证规划的合理性,在施工过程中,还要记录施工工程的具体进度情况,并与制定好的施工进度表进行对比,分析当前的施工进度是否合理,有没有出现拖延情况,或者速度过快,此外,还可以使项目成本和施工进度互相约束,通过项目成本对施工进度进行约束,并通过施工进度对项目成本进行控制。比如,进行桩基础施工时,提前将需要的人工及设备费用等规划好,施工时按照规划进行,避免实际花费超过预算过多,也保证施工过程中不会由于缺少规范性而增加额外的成本。在施工过程中,企业还要注意对工程项目造价的内容进行严格控

制,并在施工过程中加强监测,对工程项目造价及时进行检查,如果发现存在问题,要立即联系相关部门进行调查,并采取有效的措施对问题进行解决,避免出现额外的成本。由此可见,在建筑工程施工过程中,可以通过造价实现对施工管理的约束,通过施工管理来控制工程的造价。

(二)全寿命周期管理在工程招投标阶段的应用

在招投标的阶段,成本控制重点主要为招标文件编制、项目合同形式和条款确定等方面。项目招标文件为评标和定标及发包人和中标人进行合同签订的基础,同时其相关的条款是工程进行结算以及造价控制的主要依据。评标过程中,可以通过全寿命周期的综合评审法对项目的运行后成本折现以及建设成本进行考虑,同时还要通过专家评定的小组通过科学方法,根据经济、适用原则和技术先进与结构合理等要求,来对投标方案进行综合的评定,进而选择最优的方案中标。

(三)全寿命周期管理在工程施工阶段的应用

施工阶段是整个建筑工程寿命期间的重要阶段,工程质量决定了工程寿命。它可以分为2个部分进行:第一,施工前的准备阶段。先确定项目的负责人、技术人员、施工人员,再要求各类人员将责任落实到人,明确分工。施工人员查看和熟悉施工图纸,了解施工现场,准备好工程材料、施工工具,并制定施工现场的管理制度,完善施工现场的生活设施。第二,工程竣工验收阶段。要严格按照合同规定的衡量标准对工程进行验收,确保工程验收人员的道德素质,验收依据是设计图纸、签订的合同、质量检验标准、国家相关单位出台的验收文件等。建筑单位和施工单位要事先制订出完善的验收计划,保证验收工程顺利完成。施工单位依据相关的合同文件,出具质量检测合格证明,建筑单位按照合同约定支付工程款项。

(四)全寿命周期管理在工程使用和维修阶段的应用

工程在验收完成交付使用后,进入工程的运营期,这是建筑工程方对项目投资进行资金回收、投资回报的环节。建筑工程投资方在投入大量财力、物力和人力后,力求让投资收益最大化,这就要求建筑方对建筑物进行全方位评估,精算是否达到预期的经济回报。在后期运行维护中,成立物业管理公司,配备专业化的人员,对工程的使用提供监管和维护,对建筑物定期维护保养,减少人为损坏因素,严格控制客观原因产生的维修费用,降低维修成本,延长工程使用寿命,保证运行效率。

结束语

综上所述,全寿命周期建筑成本的管理能够有效的实现对建筑成本的全面化和综合化管理,其是现阶段一种现代化的建筑成本管理方式,为了更好的实现建筑成本管理,就需要采取此种成本管理方式,来对建筑各个阶段成本进行控制,从而保证建筑质量和功能性同时,实现对经济效益的提升。

参考文献

- [1]冯环.基于全生命周期成本理论的绿色建筑技术成本探讨[J].住宅与房地产,2017(15):108.
- [2]侯伟东.基于全生命周期成本的建筑工程项目施工成本控制[J].建材与装饰,2017(49):115-116.
- [3]郭彦丽.基于全寿命周期的建筑成本管理[J].建材与装饰,2018(9):00037.