

房屋建筑工程造价的动态管理与控制研究

宋红艳

安徽省招标集团股份有限公司

摘要：房屋建筑工程无论在哪一阶段，工程造价管理及控制都非常重要，也对房屋建筑质量与成本起到一定的影响。实施动态造价管理以及控制，能保障房屋建筑工程顺利完成，减少各种因素对造价管理与控制的影响，以免出现工程变更或者返工等情况，让房屋建筑项目可在规定时间内交付。并且，房建工程造价动态管理与控制，能使项目预算在运用时更加规范，避免资金及资源的浪费，让工程在保障质量及效率的基础上，降低成本支出。

关键词：房屋建筑；造价；动态管理；控制

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.21.083

房屋建筑工程无论在哪一阶段，工程造价管理及控制都非常重要，也对房屋建筑质量与成本起到一定的影响。实施动态造价管理以及控制，能保障房屋建筑工程顺利完成，减少各种因素对造价管理与控制的影响，以免出现工程变更或者返工等情况，让房屋建筑项目可在规定时间内交付。并且，房建工程造价动态管理与控制，能使项目预算在运用时更加规范，避免资金及资源的浪费，让工程在保障质量及效率的基础上，降低成本支出。

一、房屋建筑工程造价管理与控制概述

房屋建筑工程造价管理与控制通常是指在整个房屋建筑施工过程中，造价管理人员对各项支出进行合理规划，对投资费用总额进行计算的方法或手段。造价管理人员可以通过一系列管控措施，将支出控制在一定范围内。为此，造价管理人员需要严格依照房屋建筑工程设计方案进行规划，以保证资金支出的合理性。若从施工的角度来分析，建筑企业要想合理控制工程造价，就需要不断强化技术管理、经济管理等工作，并科学分析房屋建筑工程造价过高的原因，从而更好地解决问题，加快实现对工程造价的全面管控。

二、房屋建筑工程造价动态管理的重要性

房屋建筑工程造价动态管理及控制，主要指的是工程实施阶段每一环节都应完成有关的造价工作，并把各种信息与数据详细记录下来，结合管理实际情况以及工程现状，做好有关的造价管理，提升造价管控的有效性、及时性。房屋建筑工程中造价动态管理及控制特别重要，不仅能够取得理想的管理效果，也能够让工程造价满足有关的要求及规定，解决既往工程造价管理中存在的问题，提升管理实效性，使每一阶段都可根据工程特点，做好有关的造价管理。

另外，房屋建筑工程造价的动态管理及控制，应按照造价管理实际确定措施，注重管理手段的优化及更新，为实际管理工作开展提供强有力的支持。由此可

见，根据房建项目工程造价管理的实际状况与要求，积极落实造价管理目标，能够为造价管理及控制工作的实施提供帮助，不仅可以保障房建工程整体质量，同时可以让企业预期的造价计划得以达成，争取获得更高的经济效益以及社会效益。

三、房屋建筑工程造价中动态管理控制的现状

（一）对房屋建筑工程造价中的动态管理缺乏重视

从当下房屋建筑行业的实际发展情况来看，部分管理人员尚未深入了解造价动态管理及控制的价值，这也导致项目实施阶段没有控制好成本支出，提升了建设成本，甚至还对房屋建筑工程的施工进度造成了不良影响，从而制约了企业的经济效益。对于房屋建筑施工企业来说，由于还未注重工程造价管理中动态化控制的使用，导致工程成本不断增高，最终出现了超支的情况，这也会影响到企业的经济发展，使其正常的运行及管理受到不良影响。

（二）动态管理体系较为落后

现阶段，在展开房屋建筑工程项目立项设计工作时，由于造价动态管理控制方法较为落后，导致每一环节的工程造价制度无法顺利实施。而房屋建筑工程项目实施阶段，许多工程管理者会把重心放到施工质量及施工进度上，却忽视了对工程造价的动态管理，致使实际的动态造价管理制度并不完善与健全，后续运用时无法发挥出全部作用。而一些建筑工程项目中的设计人员，在设计环节当中未能重视限额设计，导致建筑工程中的动态管理体系处在落后状态，这也直接提升了房屋建筑工程项目的成本。

（三）动态管理机制不健全

现如今，部分企业在建筑工程造价管理工作中，仍然存在着动态管理机制尚未完善的情况，具体体现在企业负责人未能感知动态管理机制完善健全的重要性，所以在实际建设阶段只关注重点环节的造价管理，而忽视一些基础施工环节的造价管理，让施工建设未能构建科学可行的标准及规范，这也导致管理人员没有具体的标准与参考，直接提升了施工变更的概率，也让工程返工的概率随之提升，最终直接增加了房屋建筑工程项目的整体施工成本。

（四）管理人员素养有待提升

房屋建筑工程造价工作中管理人员的素养及能力，和动态管理控制的质量直接相关。当前，房屋建筑行业正处于稳步发展的阶段，这也提高了社会大众对房屋建筑工程造价管理人员的能力素质要求，需要以此确保整体工程质量，高效完成造价工作。对此，企业需要定期完成针对管理人员的教育培训，使他们不断提高综合素质。除此之外，还需要严格要求造价管理人员，让他们

在造价之前完成市场调研，掌握市场的价格变化，并将这一变化汇报给上级领导。工程造价遭遇各种问题时，造价管理人员也要结合具体问题展开探讨商议，制定出科学可行的工程造价管理计划，使这一工作开展更加合理，维护建筑行业的良性发展。

四、房屋建筑工程造价管理与控制存在的不足

（一）设计缺乏经济性

在开展设计工作时，部分设计人员可能会忽视技术与经济的统一性问题。然而，设计工作质量直接影响着整个房屋建筑工程造价管理与控制的成效以及后期各项工作的开展效果，如果设计人员没有考虑经济性，那么工程造价管理与控制工作很有可能面临超预算的情况。

（二）施工管理工作不到位

施工管理工作与工程造价息息相关，所以建筑企业必须合理采取工程造价管控对策。但实际上，仍有部分建筑企业未能正确认识到这一问题的严重性，甚至忽视合同控制等工作，进而因管理缺位、合同内容不全面、条款不明确等，导致施工现场的管理陷入混乱。此外，监理工程师没有根据预算以及合同的相关规定来签证或者没有做好现场签证工作，也是造成经济损失的主要原因之一。

（三）工程变更频繁

由于房屋建筑工程通常较为复杂，且涉及面较广，因此，工程变更对整个施工环节将产生较大影响。市场价格、机械设备价格、气候、地质环境等因素，都会对施工周期和施工方案产生一定的影响，甚至导致工程变更。如果工程变更过于频繁，房屋建筑工程的成本就会不断增加，工程造价超预算问题就会屡有发生。因此，建筑企业需要降低房屋建筑工程变更的频率，以此降低工程造价。

五、建筑工程造价的动态管理与控制策略

（一）决策阶段

在建筑工程造价动态管理中，决策阶段是十分关键的。在步入决策环节时要做好跟进工作，加强动态化的监督与管理，确保决策工作的顺利实施。在决策环节，会将和决策具有密切关联的工程款项科学地预算出来，另外，在设立项目时要认真地搜集并且整理项目成本的信息资料。基于此，制定科学的方法与策略。此外，要充分做好市场调查研究工作，实时与动态化地了解市场的变化情况，全面地考虑决策的项目，给出科学、有效的意见与建议，此外，在收集并整理资源的时候要对施工材料与施工环境等情况进行科学预算，在此基础上提高预算水平，保证预算质量。

（二）设计阶段

设计阶段在建筑工程中发挥着重要的作用，因此，在此阶段要充分做好对于工程造价的动态管理与控制。假如设计工作完成得较好，可以充分符合实际的情况，就可以保障工程造价动态管理水平。所以，设计工作人员要设计多种方案，在此基础上更好地提升工程造价管理水平，加强对于设计成本的科学控制与管理，获得

更多的经济效益。在制定设计方案时，要保证方案能够充分地顺应市场的发展与要求，能够更好地满足管理条件。要加强对于设计方案的严格审查与核对，确保其可以充分符合实际的施工状况，防范由于施工不科学而引发返工现象，更好地控制造价成本。

（三）采购阶段

在建筑工程施工中，施工材料是十分关键的。因此，在开展工程造价管理工作时要全面地考虑施工材料的情况。一般状况下，在施工材料造价动态管理工作中要涉及以下内容：首先，严格地限制施工材料的采购资金。在采购材料时，采购人员要认真地分析材料供应商的情况，选择有着良好信誉、材料质量较优的供应商，在价格方面与其加强商议，保证价格的科学合理性，在此基础上采购施工材料，节约采购成本。其次，因为工作人员在材料使用过程中经常会发生浪费情况，会增加材料成本，所以要充分做好对于施工材料的造价动态管理与控制，更加高效地利用施工材料，树立较强的节约意识。第三，严格地控制材料的运输成本。一些建筑工程有着很大的规模，通常都会用到很多的施工材料，所以，企业要投入大量的材料运输成本，这会在很大程度上影响到建筑工程造价的动态管理。所以，在管理工作中要充分关注运输成本，加强对于运输成本的科学预算，加强合理的控制与管理，全面提升管理水平。

（四）施工阶段

施工阶段是建筑工程建设中耗时最长、影响最大的环节，同时也是加强工程造价动态管理的重要环节。所以，要做好对该环节的造价动态管理与控制，在此基础上才可以更好地保证工程质量，保证施工效率。在工程造价动态管理过程中，工作人员要充分关注细节，对工程每笔资金的流动情况、对于施工材料与机械设备的使用状况进行认真审核，并且做好记录工作，在此基础上防范违法违规行为的发生，减少不必要的支出。工作人员要对各环节进行严格的审核与监督，从而确保建设质量与施工效率。在开展工程建设操作以前，企业要制定科学、健全的工程造价动态管理规划，基于此组织开展各项管理工作，充分保证管理效率与管理水平。

（五）审计阶段

审计阶段要审核工程量，这也是基础内容，对工程费用和其他费用的计算有着影响，工程审核的精准度和工程造价的质量紧密相关。对此，要结合竣工图纸完成工程量的审核，不要出现故意提高工程量或者是反复计算的情况。审核定额套价也很重要，错套定额现象时常会出现在结算当中，部分施工单位在套用工程预算定额时，存在内容不够严谨，有时容易发生重复套用定额、提升工程造价的情况。并且，要关注审核取费标准，税金、直接费、规费都是费用的整体组成部分，合理完成各项费率的套用，是保障取费的基础，这也是关键内容。除此之外，审核建筑材料用量和价差也是关键。通常情况下，土建工程的费用会占据工程造价整体费用的70%。通过审计工作，可让材料结算费用较高的情况得

到解决,使投资效果得到提升。上述工作完成后,要审核隐蔽工程变更以及签证单。工程结算阶段,通常最容易引发争议的便是隐蔽工程签证,由于签证人员比较关注时间和技术,而忽略了计费,所以签证阶段发生了重复签证的情况。如果隐蔽工程现场管理不是很好,会导致审计工作者处在被动工作的局面,因此要在工程早期考虑结算,完成隐蔽签证,避免竣工阶段出现相互推诿的情况。

(六) 竣工阶段

竣工环节在建筑工程中处于最后的阶段。通过调查研究发现,很多施工人员一味地追求工期,所以会影响到工程造价管理工作的顺利开展,会产生一系列问题。另外,因为在竣工阶段没有充分做好工程造价管理工作,所以可能会造成工程预算超支情况的发生。为了防范问题的发生,就要充分关注该阶段的工程造价动态化管理,加强工程造价的动态管理与控制,基于此使得该阶段的支出得到良好的控制。在竣工阶段,管理人员要严格地审核造价管理工作,确保每项支出都是科学合理的。除此以外,企业也要聘请专业的计算人员,由其辅助完成造价动态管理工作,基于此保证工作效率,提升工作水平。

六、建筑工程造价的动态管理完善路径

(一) 加强重视程度

新时代背景下,我国建筑行业面临巨大的机遇。然而,通过调查研究分析发现,一些企业依旧会采用传统落后的管理模式完成管理工作,管理效率不高,而且还会频繁地发生很多管理问题。所以,为了可以谋求更好的发展,建筑行业就要加强改革与创新,制定更加科学、健全的管理制度。然而,当前很多企业对于工程造价的动态管理与控制了解不足,于是就会影响到该项工作的顺利开展。在此状况下,相关部门就要结合企业发展情况制定健全的优化方案,从而使得每个建筑企业都可以了解到工程造价动态管理与控制的关键性价值,并且切实地做好该项工作,基于此增强建筑企业的市场竞争力,推动企业的良性、稳健发展。

(二) 制定完善的动态管理体系

为了可以切实地做好工程造价的动态管理与控制工作,就要对该项工作给予全面的重视,并且结合实际的状况制定科学健全的相关制度与管理体系,结合工作的完成情况实现对于管理体系以及管理制度的不断优化与完善,在此基础上增强企业的造价管理与控制能力,提升管理水平。不仅如此,建筑企业要充分做好监督与管理工作,增强监管工作的有效性,基于此,帮助企业获得更多的经济效益与社会效益,可以增强其核心竞争力,推动其长远的发展。

(三) 利用BIM动态管理技术

作为一种新型、科学的技术,BIM技术可以对建筑工程涉及的有关信息资料进行收集并且整理,实现对其的共享。所以,建筑企业要充分发挥该项技术的作用,基于此更好地传递资源信息,更加高效地分享与使用信

息。基于对于该项技术的应用,建筑企业可以更加快速地传输与共享信息资料,可以减少在信息方面投入的资金与时间,可以更加高效地完成相关的工作,获得更多的经济效益。该项技术充分发挥共享平台模型的作用,对工程的信息资料进行自动化的存储,并且能够建立数据库模型,这样一来就可以更好地共享信息资料。通过BIM项目管理平台将BIM模型与进度计划进行关联,并链接相应的造价工程量,能形象、快速、精确地完成工程量的拆分和汇总,形成进度造价文件,实现快速进度款支付审核,同时对项目进行实时和动态管理,实现了工程造价的信息协同。

(四) 合理运用目标控制法

在建筑工程管理工作中,建筑企业要实现对于目标控制方法的科学运用,在此基础上更加动态化地管理与控制工程造价。工作人员要结合造价控制的实际需求,制定健全的动态控制与管理目标,在此基础上保证动态管理工作的科学、高效进行。在制定工作目标与工作计划时,相关人员要加强动态化的检查,要及时地收集并整理在动态管理过程中产生的问题,并且采取有效的应对措施,基于此才能够更好地确保工程造价的准确性与科学性,可以全面地提升动态化管理水平。不仅如此,要充分发挥PDCA管理方法的作用,充分做好动态管理与控制工作,更好地实现控制目标。

结语

综上所述,高效完成房屋建筑工程造价控制及管理,可让工程项目资金在运用上更加合理,同样降低建设成本,体现动态化管理的作用价值。并且,通过对各个阶段的造价管理控制,可使每一阶段的造价工程高效展开,不会出现资金浪费或者资金风险,取得理想的管理效果,维护企业的自身利益。

参考文献

- [1] 阚东军. 房屋建筑工程造价的动态管理与控制[J]. 市场周刊·理论版, 2021(36): 2.
- [2] 张宗冰. 关于建筑工程造价控制与管理分析探讨[J]. 房地产世界, 2020(20): 3.
- [3] 刘伟维. 房屋建筑造价动态管理的影响因素分析及对策[J]. 价值工程, 2018, 37(12): 2.
- [4] 龚日明. 对房屋建筑工程造价动态管理的浅述[J]. 建筑工程技术与设计, 2017(7): 1913.
- [5] 龙文婷. 动态管理控制在房屋建筑工程造价中的探讨[J]. 建材与装饰: 下旬, 2016(24): 2.
- [6] 汪文敖. 浅析房建工程造价的动态管理与控制[J]. 城市建设理论研究(电子版), 2016, 6(2): 1487-1488.
- [7] 李维. 动态管理控制在房屋建筑工程造价中的探讨[J]. 门窗, 2015(9): 1.
- [8] 张承振, 朱广姝. 房屋建筑工程造价的动态管理与控制分析[J]. 城市建设理论研究: 电子版, 2015(25): 3510-3511.