

# 建筑工程管理中的工程变更管理

温孝春

(江苏省南京市江宁区德邦路8号 江苏 南京 210000)

**[摘 要]** 本文从定义出发阐述了工程变更产生的原因, 并就工程变更的提出、审批及签发原则、工程变更价款的确定、以及工程变更的影响进行了详细的论述, 得出最终的结论: 加强工程变更管理, 严格控制工程变更, 才能使工程变更的投资得到合理有效的控制。

**[关键词]** 工程变更; 合理控制

## 前言

工程变更与合同变更不同, 合同变更指的是有效成立的合同在尚未履行或未履行完毕之前, 由于一定法律事实的出现而使合同内容发生改变。而工程变更则指的是在工程项目实施过程中, 依据合同规定的内容, 按照既定程序对部分或全部工程在设备、功能、原料、工艺、技术等方面做出的变更。有时候一定的工程变更是必要的, 所以我们应该对工程变更引起重视, 同时对工程变更中的签证等问题也要引起相同的重视。

## 一、工程变更的涵义

工程变更, 是指施工过程中出现了与签订合同时的预计条件不一致的情况, 而需要改变原定施工承包范围内的某些工作内容。在施工合同范本中将工程变更分为工程设计变更和其他变更两类。

工程变更并未对合同条件内约定的业主和承包商的权利义务进行实质性改动, 而只是对施工方法、内容作局部性改动, 属于正常的合同管理, 按照合同的约定由总监理工程师发布变更指令即可。

## 二、工程变更管理的必要性

当下, 有诸多的人员参与到工程项目的建设, 建设方、监理方都要面临很多的承包商, 工程的变更管理涉及面很广, 包括工程的质量控制, 投资量控制以及组织协调的有效控制, 它是一项综合性和强的工作工程的变更管理能够让工程建设的各个参与方严格的遵循工程的各种合同规范以及规定的工作范围, 合理有效的管理以及严格的把关合同范围内工作活动, 让各方都明确责任, 并且维护工程建设的各方合法效益工程项目的建设有众多的参与者, 这就致使工程的变更非常的复杂, 这也会对工程的参与者们造成相应的影响。

## 三、我国建筑工程变更管理中存在的问题

尽管我国已经通过学习国际通用的FIDIC合同条款, 提出了工程变更管理基本依据, 但由于我国项目投资主体单一、建设管理制度不完善、工程监理制度落实不充分等原因, 目前我国建筑工程变更管理还存在不少问题。一是不同投资级别的建设项目缺少完整适用的变更管理程序, 变更发布前缺少严格细致的评价和审核, 变更实施的随意性大。这使得承包商多采用低价中标然后通过寻找变更来谋求利润。二是工程变更控制缺少绩效考核, 项目管理人员(主要为监理)对减少变更缺乏热情, 变更的评审过于简化甚至缺失, 变更数量得不到有效控制。三是施工企业的信息管理水平良莠不齐, 变更信息记录不及时, 相关证明材料收集不完整, 使得工程变更结算过程缓慢。

## 四、提高建筑工程变更管理的方法

### 4.1 明确变更实施程序

在建筑工程项目中, 发包人、承包商、设计单位及监理, 无论哪一方提出工程变更, 均应先向监理进行变更申请, 提交变更意向书, 提供必要证据和简要的施工方方案。监理接到变更申请后先对变更实施的必要性作审核, 初步估算其工程量、费用及工期, 然后向发包人汇报, 并提出变更实施意见。发包人核实情况, 与监理共同商定是否实施变更。当为必要变更时, 则变更申请方需提交施工方案, 由发包人对其组织必要评审, 优化变更实施方案。进而, 发包人和承包商需约定变更项目的计价方式和付

款时间。变更协商达成后, 承包商按要求完成变更任务, 如实记录完成的工程量, 发包人验收变更工程的质量, 按约定支付工程款。

### 4.2 加强变更评审

对工程变更进行严格评审是控制变更数量和控制工程造价和工期的重要途径。变更评审通常在监理向发包人汇报变更意向时就开始进行, 即监理对接到的变更意向做核实和初步测算时就应该向发包人汇报是否实施的个人意见, 发包人也需对变更意向核实并计划评审深度。变更评审深度可由变更对项目的影 响程度来分级别进行。由发包人组织监理、承包商及相关专业技术人员等, 通过变更评审会议的方式进行变更评审。评审会议中专家需对变更评价的要素制定评价指标体系, 例如设计变更的评价指标有技术指标、工期指标、成本指标、安全指标、功能指标等, 专家对各指标进行定义并赋予权重值。在条件允许的情况下, 专家还应对实施方案进行优化, 使方案的成本更低, 价值更高。对于工程量增减幅度小或新增变更对原合同性质无实质性影响的一般变更, 监理初步测算其造价、工期及功能后向发包人汇报变更意见, 发包人视变更项目的复杂程度要求变更意向方提交施工方案和预算, 然后发包人和监理共同就变更方案的技术性、经济性及进度安排作出评价, 进而确定是否实施该变更。

### 4.3 加强工程变更的执行与记录

为强化建筑工程管理中的工程变更管理, 确保工程质量和工程进度, 有效控制成本, 规范工作流程, 应加强工程变更的执行与记录工作。因此, 工程变更应严格以建设方与施工方签订的合同为依据, 并且工程变更的工作完成后, 建设方和监理人员必须跟踪检查, 如属隐蔽工程, 须在隐蔽之前书面确认; 动工后不能确认的工程(如拆除、渣土外运等)必须在工程实施前确认。工程实施完成后, 及时办理竣工验收及确认签字, 并报预决算部审定价格。工程量较大的, 须事先核定价格。另外, 在建筑工程变更过程中, 监理应充分监督承包商的记录工作, 确保施工记录的完整性、真实性、及时性, 做好影像资料、照片以及变更文件的保留工作。建筑工程变更完成以后, 需要第一时间请发包人进行签证、验收, 保证建筑工程结算工作的顺利进行。总之, 做好建筑工程变更的执行与记录工作, 确保工程变更资料的完整, 可以有效保证承包商顺利获得合理报酬, 同时合理严格的工程变更的执行和记录, 有利于明确工程变更中的责任和义务, 有效降低承包商与发包人纠纷或矛盾的发生率。因此, 在建筑工程管理中的工程变更管理过程中, 应高度重视工程变更的执行与记录, 保证工程变更顺利完成。

## 五、结语

尽管, 现阶段我国的变更管理工作取得了一定的进展, 但是发展的并不成熟, 缺乏制度保障, 在监理人员管理和变更信息等方面依然存在很多的问题, 对工程进度和成本投入都起到了消极影响。新时期, 我国工程变更管理必须抓住改革发展的趋势, 结合我国的实际情况, 优化各个方面, 促进变更管理工作发展到一个新阶段。

## 参考文献

[1] 王彩霞. BIM浅谈建筑工程管理中的工程变更管理[D]. 南昌大学, 2014.