

房建工程造价的全过程成本控制措施

王 维 郭祥琨

山东黄河工程集团有限公司 山东 济南 250000

【摘 要】建设工程项目成本管理是在满足业主以及使用者针对整个项目的工程质量和建设进度以及安全方面的要求的前提下,采取相应的经济措施以及技术条件等,有效实现整个项目在建设过程当中成本规划目标,并尽最大努力降低项目的使用费用,实现既定目标的相应利润。

【关键词】房建工程;造价;全过程;成本控制;措施

1 房建工程中全过程造价的基本概述

1.1.全过程工程造价的概念

全过程工程造价是指在工程项目从规划、设计、施工到竣工验收的整个过程中,对工程造价进行全面控制和管理的一种方法,强调在整个工程周期内对工程造价的全面把控,以实现工程质量、进度和成本的协调统一。全过程工程造价的核心思想是将造价管理融入工程项目的各个阶段,并通过有效的控制手段保证工程造价的合理性和可控性,从而降低工程成本,提高整体效益。换句话说,全过程工程造价是一种综合性的管理方法,涉及工程项目从规划、设计、施工到竣工验收的各个阶段,通过全面控制和管理工程造价,可以最大限度地保障工程质量、进度和成本的协调统一,从而提高工程项目的经济效益和社会效益。

1.2.房建工程造价中全过程成本控制的重要意义

1.2.1 保证造价预算评估的科学性

在房建工程中,全过程造价的重要性主要体现在保证造价预算评估的科学性。具体来看,全过程工程造价要求在项目规划阶段进行充分的数据收集与分析,包括土地价格、材料价格、劳动力成本等方面的数据,然后通过对市场行情和历史数据的研究,可以更准确地评估项目的造价,避免因数据不准确而导致的预算偏差,从而保证造价预算评估的科学性。另外,全过程工程造价还注重在项目规划和设计阶段对项目的风险进行评估和控制,通过分析项目的风险因素,如自然灾害风险、政策风险等,可以对项目的造价进行科学合理的预算,并制定相应的风险应对策略。例如,在某个地区进行房建工程时,如果该地区常年受洪水威胁,就需要在预算中考虑洪水防治设施的建设费用,使预算更加合理。

1.2.2 提升建筑的经济管理精确度

在房建工程中,传统的造价管理往往很难保证工程项目经济效益的最大化,主要原因就是造价管控工作无法覆盖工程建设的方方面面,难免会存在一些漏洞和隐

患,进而增加施工成本。而全过程造价可以有效解决这一问题,通过对房建工程项目进行详细的预算,并设置合理的控制指标,这样一旦出现超预算情况,就能够及时发现并加以解决,从而有效控制成本。另外,全过程造价还会在竣工验收阶段对工程成本进行核算和结算,通过各项费用的实际支出和预算支出的比较与分析,掌握实际成本与预算成本之间的差异,从而提高经济管理的精确度。不仅如此,全过程造价还会对项目的成本效益进行评估,并以此判断项目的投资回报率和盈利能力,从而为决策提供科学依据。

2 房建工程造价的全过程成本控制的有效措施

2.1.在决策环节中展开造价管理工作

在房建工程的决策阶段可进行造价管理以及控制,而且在这个环节的造价控制是非常重要的一项工作内容,可以为整个工程的投资以及决策提供非常重要的数据。在这个过程中须要做好工程的可行性分析,结合项目工程的建设特点,编制相应的建议书,并编制可行性的报告,以便合理展开投资评估。在工程造价管理方面,咨询师也要与财务管理部门和其他部门进行良好的沟通,将全过程的造价管理作为房建工程发展的主要依据,实现全面的资金管理,正确估计相应的造价,确保投资方向的合理性,有效地实现企业的效益最大化。

2.2.设计过程当中的造价管理

设计方案的比选和设计深度直接影响工程预算造价和后续的施工、变更及结算。例如有的设计方案不实用,浪费资金。有的因为设计工期紧,存在设计粗糙,套图漏改等问题。这些问题导致后期编制控制价存在困难,容易错漏项。故在方案比选时图审前造价人员就介入,就方案不合理或者过渡设计的部分提出相应意见。造价员应详细查看设计图纸以及设计说明,对于设计不明确、设计矛盾、设计粗糙等问题提出相应的整改意见。虽然增加这道程序会占用部分时间,但这个步骤是非常必要的,其占用的时间远小于为后期编制控制价、施工等所省下的时间。若在方案上提出更有建设性的方案,

节省的资金也是很可观的。

2.3.工程发承包阶段的造价管理

工程发承包阶段的造价管理，主要要把握两大要点：

①编制招标文件，招标文件是编制预算或控制价的指导性文件，编制招标文件应符合相关法律法规的规范还要结合招标项目的特点，招标项目的技术要求、资格审查标准、投标报价要求和评标标准和拟签订合同的主要条款应当合法合规、谨慎，拟定的合同条款不可含糊不清，合同对于施工材料的质量标准也应界定清楚，参考品牌应当写好，这样才有利于后期施工质量的管控。②编制施工图预算、控制价，造价人员应当认真审查图纸、招标文件，编制工程量清单逻辑性要强，应懂得编制流程，把握重点，再补细枝末节避免错漏项，现阶段造价管理工作，总工要发挥很大的作用，现在基本上算量都是图形算量，有的存在矛盾和做法重复看不出来，其经验较足，审核施工图纸、查看重要的说明，设计重复、设计浪费等发现问题；其次要审查预算成果，清单的准确性、套价的合理性直接影响结算是否有争议。

2.4.施工环节的造价管理

施工过程中的造价管理，现阶段特别是政府投资项目比较欠缺，事实上这个阶段造价管理人员介入是很有必要的，也是全过程造价管理的重要意义所在，该阶段的造价管理主要内容是：①进行工程计量及工程款支付管理，这部分内容现阶段部分单位未实施到位，主要表现在：没有提交相应的清单，或者提交的清单不正确，这时作为业主的造价管理人员应要求施工单位提供进度清单并认真核查进度清单是否与实际进度相匹配，因为进度清单影响到后期结算材料调差的准确性。②处理工程变更和索赔，变更签证结果直接影响结算造价金额，对于变更，造价管理人员变更前应参与核查变更的必要

性、变更后应及时查看现场并与现场人员沟通，了解施工单位是否实施到位，保证所变更的数据都是真实且合理的。签证时结合原预算清单和合同条款进行签证，而不是有做就签，

2.5.在竣工环节的造价管理

结算就是一道繁琐又考验水平的工作，经过全过程造价管理，从设计阶段到招投标再到施工阶段层层把控，做好结算工作打下良好的基础，做好结算工作要注意以下五点：①审核结算逻辑要清晰，分清主次顺序，哪些审查要点应提前列好，按自己列的审查要点进行审查，应记录每个项目遇到的问题，方便下个项目查看是否有同样问题；②需认真核查招标文件、合同文件、施工图纸、变更签证、竣工图纸等，有时候应分清文件效力的主次顺序。③应做好审核笔记，由于资料众多，翻阅查看，往往无法记住，应将重要的事项做好记录并记录具体文件位置方便再次对比查看。④由于结算的审核人员往往不是预算的编制人员，对于固定总价合同的项目结算审核一定要重视标内清单项目的查看，变更签证的内容是否与标内重复，或变更做法标内是否扣减到位一定要注意。

总而言之，在新时期社会背景下，房建工程的建设数量与规模将越来越大，对全过程造价控制的要求也会越来越高，因此加强对造价全过程成本控制措施的研究与分析，具有非常深远的现实意义。

【参考文献】

[1]代丽.全过程造价控制的重要性分析[J].低碳世界, 2023 (2): 160-162.

[2]张锐.房建工程造价的全过程成本控制方法[J].陶瓷, 2022 (12): 185-187.