

# 超高层建筑造价控制的主要因素分析

唐成有

成都建工第四建筑工程有限公司 四川 成都 610000

**摘要:** 伴随着我国经济社会的发展与进步,人们的生活水平在很大程度上都有了较为明显的改善,与之对应的就是在实际需求上也出现了必要的增加,为了在一定程度上满足人们生活上的实际需求,最近这几年,各个类别的建筑工程项目都在进行积极的建设,建筑工程是这些建设中最为基础的项目类型,在整个建设过程当中,尤其要以超高层建筑工程类型比较常见,但是随着超高层建筑在建设规模上的持续扩大,很多人都对其造价控制工作产生了较大的重视,做好了造价相关工作,就能帮助经济效益实现最大化的发展,也能促进整个建筑行业更为全面的发展下去。所以,相关人员一定要及时看到影响超高层建筑造价控制的相关因素,并且进行及时有效的分析,采取有效的策略让人们的生活变的更加和谐稳定。

**关键词:** 超高层建筑; 造价控制; 影响因素

## Analysis of main factors in cost control of super high-rise buildings

Tang Chengyou

Chengdu Construction Engineering No.4 Construction Engineering Co., Ltd. Chengdu, Sichuan 610000

**Abstract:** With the development and progress of China's economy and society, people's living standards have improved significantly to a large extent, which corresponds to the necessary increase in actual demand. In order to meet the actual needs of people's lives to a certain extent, in recent years, various types of construction projects have been actively constructed, and construction projects are the most basic type of projects in these constructions, During the whole construction process, super high-rise buildings are particularly common. However, with the continuous expansion of super high-rise buildings in the construction scale, many people attach great importance to their cost control work. If they do a good job in cost related work, they can help maximize the development of economic benefits and promote the more comprehensive development of the entire construction industry. Therefore, relevant personnel must timely see the relevant factors that affect the cost control of super high-rise buildings, make timely and effective analysis, and take effective strategies to make people's lives more harmonious and stable.

**Key words:** super high-rise building; Cost control; influence factor

影响超高层建筑中造价控制的主要因素是非常值得人们去深入分析的,因为这在一定程度上与整个工程项目的最终经济效益有着直接关系,也能影响整个建筑企业的发展<sup>[1]</sup>。只有在一定程度上对影响超高层建筑造价控制的相关因素进行深入剖析,才能进一步加深了解造价控制相关工作,对于后期控制造价以及管理造价提供必要的参考和依据,不断实现增加经济效益的目标<sup>[2]</sup>。所以,这就需要相关工作人员在一定程度上对怎样提高超高层建筑的造价控制产生正确的认识,并且加以重视,认真分析主要影响因素,这样才能实现超高层建筑造价控制的合理性以及有效性,促进整个社会经济发展的协调性。

### 1 超高层建筑工程主要特点

#### 1.1 深基坑施工

深基坑施工在超高层建筑中是最为主要的点,很多人都知道,基坑施工在建筑工程施工中有着关键性的作用,也是最为重要的施工环节,对于整个建筑结构的稳定性有着较大的影响,针对超高层建筑工程来说,这一部分依然很重要,并且还降深基坑的发展特点及时呈现出来了,这一类型的建筑工程中的基坑施工的深度范围都在10米左右<sup>[3]</sup>,这就在根本上增加了深基坑支护以及给排水工作较大的难度。

#### 1.2 大体积混凝土施工

大体积混凝土施工是超高层建筑施工工程的主要特点之一,很多时候,超高层建筑施工工程都是以混凝土为主要原材料展开的,并且工程量也比较大,施工周期比较长,这就在根本上对混凝土的混合料配比以及施工工艺等各个环节都提出了比较高的要求,也让施工质量得到更加良好的保证。

### 1.3 地下结构强度要求高

一般情况下,很多超高层建筑工程当中,都会设定地下空间让整个建筑物的使用面积不断扩大,地下结构在一定程度上发挥着支撑的主要作用,因此,经常在其结构施工过程中,要求选用较高强度的混凝土,这样才能让泵送以及地下施工的质量符合更高的要求<sup>[4]</sup>。

### 1.4 多为公共建筑,周围环境复杂

在很多人的实际生活中,经常发现,超高层建筑在每个城市中都随处可见,并且大都是一些公共建筑,这一类别的建筑在外表设计上比较高端,甚至有些还经过了精修,投入的新型材料以及工艺也比较多,有着很强的先进性,也促进了现代建筑行业更好的发展。此外,周边环境相对复杂也是当前我国超高层建筑工程最基本的特点。这是由于超高层建筑大多都位于商业比较繁华的中心位置,周边的基础保障措施相对较多,涵盖的工种以及其他部分也比较复杂,特别是在环境以及安全方面需要更大的防护力度。

## 2 超高层建筑工程造价控制中存在的主要问题

### 2.1 基本建设程序文件不完善

超高层建筑一般情况下都处于城市比较繁华以及核心的地段上,建设的场地比较狭小,周期比较长,投入的资金比较大。微课在一定程度上可以增加资金回笼,让整个项目的经济效益尽快发生,建设单位很多时候会在整个项目基本建设程序中的文件不是很齐全的情况下下达开工指令,这也是“三边工程”在我国工程建设领域普遍存在的主要原因。没有完善的基本建设程序文件会造成政府勒令整个项目停工或者引发巨额罚款,也会直接出现整个项目人员窝工或者机器闲置以及管理主要成本上升的具体问题。

### 2.2 设计施工图纸不到位

超高层建筑的施工设计有着比较复杂、审核周期较长以及审查严格的主要特点。许多建设单位为了在一定程度上让项目进度不断加快,一般情况下都会在设计图纸还没有完全设计好或者还没有审查通过的情况下就开始施工。造成了施工在前、图纸在后的情况,还会出现时干时停的情况,让施工的难度不断增加,也在一定程度上降低了施工的效率。大幅增加施工的主要成本。

### 2.3 现场成本管理不到位

成本管理存在欠缺,很多工程成本在管理概念上不强,对于建设一栋超高层建筑需要投入多少资金不能展开具体的分析,也没有全方位、全过程以及动态化的管理。此外,一些施工单位没有完善相对应的项目经理监督管理机制,没有健全的约束机制,让财务人员成为造价控制管理工作中的主体人员,不符合实际发展需求<sup>[5]</sup>。合同缺少高效管理,因为超高层建筑在投资上比较大,施工的周期也比较长,涉及到的材料种类也比较多,施工过程有着比较复杂的工序,在质量上也有着较为严格的要求,并且受到周边地理环境的相关影响,实际施工的过程中经常需要与地方政府部

门以及设计施工单位加强交流与沟通,所以,超高层建筑工程施工中的主要合同涉及到了比较多的内容,也比较容易出现合同上的理解失误问题,合同业务不是很娴熟,没有清晰明确的建设目标,处理合同相关业务的时候不能周全的考虑,签订合同不符合规定,不是相当严谨,条款也不是很详细。

## 3 超高层建筑施工现场造价控制的有效解决措施

### 3.1 项目招标投标以及施工合同签订阶段

施工单位在招投标阶段需要依据主要的招标文件收集好主要材料、设备的主要性能以及市场信息价格,将一些比较有针对性的招标文件编制下来,充分利用科学合理的投标策略展开投标。施工单位在中标之后,施工项目部门需要根据工程特点主动跟踪并且勘察设计活动的进展情况,适当调整整个施工的组织设计以及部署工作。主导投标文件的工作人员需要积极参与到全部施工过程当中去,也需要积极参与到整个造价控制当中去。此外还需要在这个过程中配置必要的驻地造价员,让他们对各种价格的实际组成清楚明确,熟悉当地建设材料在信息上的变化与发展。对于工程造价影响比较大的因素就是工程措施以及工程方案,因此,在实际投标开始之前,相关人员一定要对经济效益展开分析,同时对技术进行细致入微的比较。

### 3.2 施工准备阶段的现场造价控制

超高层建筑措施费用需要占据整个工程项目造价的45%,高层建筑措施费用需要占据整体工程造价的23%左右,超高层建筑垂直运输以及超高费占据整个工程的13%左右,高层建筑垂直运输以及超高费占据工程总造价的5%左右。施工项目部门的核心成员班组需要有极为合理的构建,班组成员一定要有较强的技术能力,也要有比较强大的经济实力,谨防裙带关系设定相关岗位人员。施工项目部门需要与建设单位之间有意识的加强交流和沟通,掌握建设单位层次非常深刻的项目推进相关计划,将建设单位的主要意图摸查清楚,适当调整组织设计,适时调整总体部署,将建筑工程的总体计划把握到位,将项目运行的资金成本有效的降低下来。依据时间节点有节奏的展开施工单位内部材料以及劳务专业分包招标,将厂家目录或者单位目录制定出来,选择其中最优秀的目标进行使用。在内部开展招标或者投标的时间不能太超前,也不能太滞后。对材料或者设备进行招标以及定标的过程中一定要及时掌握整个市场在供求上的相关规律,减少资金成本以及时间成本,谨防出现一些不必要的额外费用。

### 3.3 施工阶段的现场造价控制

施工材料在整个工程造价中占据的比例已经达到了70%左右,主要材料相关种类也已经占据了施工材料整体的20%左右。主要材料在价格上也占据着80%左右,在当前的市场中能够完全处理好主要材料对工程造价的影像力。施工当中,对于一些基本建设程序文件不是很齐全的工程项目,需

要想尽办法与建设、监理单位索要所有有关的书面文件以及书面指令,为今后工程项目在实际运行中出现相应干扰提供索赔依据。严格依照较为正式的设计图纸进行计量以及施工,如果没有出现正式的蓝图的时候,一定要让建设单位以及设计单位共同签字确认,将双方签字确认的文件作为整个施工的主要依据。无签字图纸以及电子版图纸等等都是不能产生法律效力的,在索赔的时候不能得到相应的支持。如果发生由于基本建设程序文件不是特别完善,被相关部门责令停工整改的情况,就需要及时做好相应的请示以及必要的报告,在制定施工合同的基础之上,合理计算责任以外出现的管理费、机械闲置费以及人员损失费等。当发现很多平行发包管理模式的时候,各个单位之间的交叉作业也会在一定程度上导致超高层建筑不断增加措施费用以及管理成本,除了获取合理的配合费用之外,由于非自身原因产生的费用也会比之前预想的要多出很多。特别是进入装饰装修阶段之后,需要每天都进行监控。总承包模式在实行的过程当中应当及时加大内部管理以及内部协调,防止相互之间出现干扰,降低支出额外费用。

#### 结束语:

综上所述,超高层建筑在实际建设过程中推动着建筑施工单位的盈利与进步,也在一定程度上推动着一座城市的繁荣与发展。对于超高层建筑在实际建设过程中出现的造价相关问题,相关人员一定要高度重视起来,并且妥善解

决,因为它不仅反应着我们国家超高层建筑工程设计的整体水平,也对我国超高层建筑在国际建设领域的地位产生着比较重要的影响。影响超高层建筑工程造价的因素非常多,并不能仅仅局限在计价依据、施工措施以及市场情况上,施工单位需要在超高层建设过程中推行常规预控相关措施,并且逐步建立超高层建筑工程造价预防控制体系,逐步完善相关控制措施,科学组织,合理投入。

#### 参考文献:

- [1]王慎.高校基建项目造价控制中BIM技术的应用价值与方法[J].中国建设信息化,2021,(08):68-69.
- [2]刘芸,黄云涛.项目前期和设计阶段工程造价控制存在问题及对策[J].江西建材,2021,(04):288-289.
- [3]张清源.我国建筑工程造价管理与控制存在的问题及对策探析[J].中小企业管理与科技(下旬刊),2021,(04):53-54.
- [4]马源泽,刘亚飞.建筑工程造价的阶段性控制与施工现场管理研究[J].智能城市,2020,6(03):83-84.
- [5]许建英.建筑工程施工现场造价控制存在的问题及对策[J].安徽建筑,2018,24(06):298-299.

作者简介:唐成有、性别:男、民族:汉、出生年月:1984.11、籍贯:四川成都、单位:成都建工第四建筑工程有限公司、学历:硕士、职位:项目副经理、职称:高级工程师、研究方向:建筑工程、邮箱:405881150@qq.com