

浅论建筑工程造价管理

宋洪君

北京国际贸易有限公司 北京 100020

摘要:工程造价管理的核心是确定合理的工程造价并进行有效控制,而工程造价的确定是一个繁杂的过程,尤其在建筑工程上,建筑产品的特殊性和复杂性决定了计价方法的多样性、复杂性。如何加强工程造价管理,提高项目投资效益,对探讨建筑工程造价控制与管理具有非常重要的现实意义。

本文基于经验就建筑工程各阶段造价管理的重点进行了分析,为全面、有效的解决投资控制问题,最大限度地提升工程经济效益,提高全过程工程造价管理质量,提供实践指导。

关键词: 建筑工程; 工程造价; 工程造价管理

一、建筑工程造价管理存在的问题

我国工程造价的管理基本上一直是沿用以定额为主的工程造价管理体制,各方主体对此也形成了强烈的路径依赖,以致建筑工程造价难以得到真实的反映。

1. 工程造价的主控意识薄弱

诸如设计主动控制少,施工中被动控制多;注重施工结算,忽略施工图预算;重视大型项目设计概算,轻视中小项目概算。甚至有的项目既不编制也不上报审批概算,对图纸预算缺乏审批程序,减弱了工程造价的作用,直接将施工图预算与竣工结算脱节,造成劳动重复加大工作量,给工程造价投资超限埋下了不利因素。

2. 忽略计价依据的控制作用

受计划经济体制的惯性思维,我国工程造价管理工作一直看重施工阶段造价的确定,忽视造价的有效控制管理。这种管理方式一方面影响项目前期所需计价依据不足;另一方面给人造成了认知上的错觉,好像说起计价依据的变革就简单地归结到所谓的固定量、市场价、竞争费上,不从造价管理全过程的角度出发考虑计价依据的变革。由于仅看重施工阶段计价依据的变更,片面强化市场竞争计价依据,而忽视了前期阶段计价依据对工程造价的控制作用。

二、建筑工程造价管理贯穿于工程实施全过程

建筑工程造价管理贯穿于建筑工程实施全过程:设计阶段、招标阶段、施工阶段和竣工结算阶段,各阶段都关系到工程的造价控制。以下就建筑工程实施各阶段的造价管理,结合工作经验做简要分析。

1. 设计阶段的工程造价管理

设计阶段的工程造价旨在合理确定控制目标值、分项造价额度及控制标准,并用以指导设计、建设方、造价咨询三方互动,从源头节约投资,可以最大限度的减少事后变动带来的成本增加,具有“一锤定音”的地位和作用。

(1) 发挥价值工程作用,优选方案设计

依据项目特征和建设方需求及标准,选择多个初步技术方案,利用价值工程原理,通过技术经济比较,在投资额度内选择最佳方案设计。依据现行概算定额、按照初步设计编制概算书,并制定分项造价控制目标。依据计价规范和预算定额、按照施工图编制工程预算书,并控制在分项概算目标之内。

(2) 与建设方、设计方密切沟通配合,强化图纸设计深度

众多项目中存在施工图设计深度不够、节点详图不全等问题,导致缺少计价依据和价格参考、清单编制阶段设置较多的专业暂估项和材料设备暂估价,后期施工中设计深化和认价过程中往往发生超出暂估金额的现象,给造价管理造成较大困难。

重大技术路线都在初步设计阶段决定以后,施工图阶段不应再有系统性的大变动,各工作设计要合理,减少“错、漏、碰、缺”,满足深度要求(法规和审批部门),注意可建性,满足材料设备采购要求的技术参数,建筑面积等指标要符合初步设计审核文件。充

分与各家专业设计相互配合协调。

在工程设计阶段与建设方、设计方密切沟通配合,加强设计人员经济意识,强化图纸设计深度,对项目的选质选材基本在设计阶段进行确定,最大程度的减少设置专业暂估项、材料设备暂估价及,避免施工后期价格发生较大变化。

2. 招标阶段的造价管理

此阶段的管理目标是,依据设计图纸、计价依据及规范、招标文件等文件资料,制定完整合理的工程量清单、控制价,使工程造价合理的控制在设计概算内并为建设方选择性价比最优的施工单位。

(1) 科学合理的编制工程量清单及招标控制价

在工程量清单编制过程中,编制人员要深度理解设计意图,根据设计图纸和相关工程资料编制的清单做到清单齐全且不重复不漏项;项目特征描述要准确全面,没有歧义;工程量计算准确无误;专业工程划分清晰,防止清单混编;结合项目专业设置非实体项目。招标控制价的编制应符合国家及地方相关法规要求,行业计价规则,要多途径询价确价,符合市场价格实际,避免在工程施工过程中发生不利于投资控制或称之为被动的变更和签证。

(2) 重视招标文件合同的编制

招标文件中的施工合同,是指导项目从招投标到最终结算整个过程一种目标性、计划性很强的管理手段,是工程造价控制与管理的核心。在合同编制中,确定合同基本条件与详细的涉及工程造价的合同商务条款,包括工期、合同计价方式与包括的范围、支付条件、合同变更条件、违约赔偿、合同索赔、争议解决等商务条款。合同计价模式的选择应当充分考虑招标项目的技术、经济特点以及招标人对项目风险的管控能力和意愿。在建筑工程项目的具体审计过程中,审计人员均是以合同为依据来判断发包人的投资控制和资金管理使用情况。

(3) 确定适合的发包方式选择施工队伍

采用招标形式,引进竞争机制,根据建筑工程的规模、性质、特点,选择适合的发包方式来控制造价。在保证最优的利润下,使各投标方,报出最实惠的价格。一般规模大而复杂的建筑工程,应选择技术、资金实力雄厚的企业;规模中小型常规项目,可选择信誉好的中小企业,这样可避免大企业承包小型项目,出现不重视工程质量的情况。

3. 施工阶段的造价管理

施工阶段造价控制的重点是“变调签索支结”,通过各种有效的措施,对施工过程中发生的各种实际造价金额与计划金额进行对比、监督及纠正。是整个工程造价管理的重要环节,需要准确处理质量、造价、工期之间的关系。

(1) 实行对变更预先估值的措施

在工程项目实施中,认真对待必须发生的工程变更,制定适用于项目实际管理的工程变更工作流程及管理制办法,坚持先评估、后实施原则。对施工过程中无法避免的变更或建设方提出的新要

求,采用先行对该变更进行变更估值的造价控制方式。即对预计要发生的变更先行预估其对工期的影响、预判断造价的变化情况,见表1。施工方上报变更的预算造价,我们同时进行预算测算后提供给

建设方;建设方根据变更预算值和对工期的影响,决策是否进行变更,或对其进行优化处理。采用此方式使得项目造价的变化提前预知,通过可行措施将造价控制在预算范围内。

表1 变更预估汇总表

工程名称:

序号	分项名称	内容	收到资料测算日期	费用测算阶段金额	测算阶段	备注
一	装饰工程					
1	001 卫生间墙体变更	卫生间墙体拆除及砌筑	2019.3.31	31, 421.28	预先测算	
2	03-00-C2-002/003	茶水间墙面墙砖给为乳胶漆做法	2019.5.5	-28, 560.60	预先测算	
3	03-00-C2-001	增加轻钢龙骨隔墙门、窗框加固	2019.5.5	8, 121.97	预先测算	
4	03-00-C2-004	关于不锈钢消防栓暗门	2019.6.22	20, 492.74	预先测算	
5	(略)					

(2) 实行造价动态监测管理,编制工程造价动态报告

施工过程中,按照每月发生的变更签证等,编制有限工程造价增减的事项明细表,向建设方提交造价动态报告,示例见表2。不定期召开造价控制会议进行分析研究。对施工中发生的变更洽商签

证费用、索赔费用、预计结算金额等进行估算分析、动态控制,以造价动态报告的形式提交给建设方,对预计超出预算的项目内容及及时进行预警、提出控制建议与措施,有效的工程总造价控制在预算金额以内。

表2 月度造价动态报告附表

分项工程汇总表

编号	项目	预算金额(含暂列金)		(A)	(A1)	(B)	(C)
		(元)	备注	合同总价(元)	其中暂列(元)	正式工程变更金额(元)	可预见工程变更评估(元)
1	**项目	17, 549, 338.92		16, 985, 271.62			387, 593.06
1.1	装饰工程	14, 506, 384.11		14, 301, 734.99			228, 028.12
1.2	电气工程	2, 260, 273.52		1, 725, 333.51			74, 143.52
1.3	采暖工程	382, 996.55		447, 779.05			58, 124.37
1.4	给排水工程	399, 684.74		510, 424.07			27, 297.05
	(略)						
	合计						

分项工程汇总表(续)

(D)	(E)	(H)=(A)+...+(E) -(A1)	(J)	(K)=(H)-(J)		
预估不可预见的变更(元)	索赔事项及其他增减金额(元)	预计结算价(元)	已付款金额合计(元)	估计尚余未付款(元)	结算上报金额(元)	结算审核(元)
100, 000.00	143, 854.29	17, 616, 718.97	12, 387, 359.32	5, 229, 359.65	17, 958, 246.31	17, 512, 876.51
100, 000.00	143, 854.29	17, 616, 718.97	12, 387, 359.32	5, 229, 359.65	17, 958, 246.31	17, 512, 876.51

(3) 按照合同约定,及时为其拨付工程进度款

施工阶段造价的一个重要任务是支付款的控制,包括预付款和进度款支付。工作中,要首先进行核实,确定工程中的具体工程量,按照合同约定,及时支付工程款,避免因款项不到位,从而产生工期延误,最终导致成本的增加。

4. 竣工结算阶段的造价管理

由于建设工程的特殊性,其整体价值没有准确的参考案例,施工方从自身利益出发往往会按照利润最大化的方式编制工程结算。因此做好结算审核工作是控制造价、实现造价控制目标的最终环节。

(1) 结算资料的齐全性、准确性

结算资料是结算审核的基础,审核结果的准确性直接取决于结算资料的齐全性、准确性。结算审核时,应坚持以确保结算资料齐全、准确为前提的审核原则,贯通结算审核、复核及审定的全过程,保证审核有原则,结果有依据。

(2) 全面系统的组织与管理

全面系统的组织与管理首先体现在项目负责人的选择,结算审核项目目标能否实现,与项目负责人的对内及对外协调、沟通的顺利、有效存在很大关系。经过全面系统的组织与管理组成造价审核团队,能够运用专业知识从工程造价质量、进度、风险控制等多角度综合分析,进行科学的合同策划,拟定最合适的审核方案,统一指挥,分工合作,充分调动每个人的积极性和专业特长,采用先进的技术手段及软件,正确处理结算中遇到的难题,化解结算工作

的矛盾纠纷,成为结算审核成败的关键因素。

(3) 妥善解决结算争议问题

由于施工合同当事人各方立场不同,存在追求利益最大化及资金管控的矛盾,对结算审核意见产生争议是比较常见的情况。结算审核人员“既要讲原则,法律、法规办事,又要实事求是,做到既合法又合理。处理结算争议问题要建立在工程情况、送审资料充分掌握的基础上;并预判在争议谈判中可能产生的各种情况,对于违反法律法规、违背合同原则的主张要有明确否定的态度。

结论

加强工程造价管理的目的,不仅是确定合理的工程造价把投资控制在有效范围之内,更重要的是提高生产要素的有效配置,取得最佳的经济效益。随着我国市场经济的不断深化,工程造价管理应当起到更好的作用,充分发挥它的主观能动性,吸取优秀项目的先进经验,弥补自身不足,逐渐使我国的建筑市场得到健康发展。

参考文献:

- [1]何燕玲.工程造价各阶段的控制浅析[J].低碳世界, 2013(09): 26.
- [2]姚妹苹,邱倩.论工程造价控制与管理[J].北京工程招投标与造价, 2019(03): 27—30.
- [3]张小敬,焦荷青.既有建筑改造成本控制的重点及难点分析[J].北京工程招投标与造价, 2021(01): 23—28.