

全过程造价控制理论对住宅建筑工程造价审核的影响与控制方法

郭晓萌

河北建研高科科技有限公司, 河北 石家庄 050000

[摘要]工程造价管理是工程建设中的重点环节,对于建设单位自身经济效益、工程建设质量的影响重大。由于住宅建筑工程项目往往施工周期长、施工内容复杂,因而导致整体造价控制难度较高。开展全过程造价控制是保证造价审核质量的关键,通过全过程造价控制理论能够实现对工程项目规划、设计、施工、竣工全过程的动态监管,从而有效提高造价控制质量。本篇文章针对全过程造价控制理论的内涵进行分析,并对全过程造价控制理论在住宅建筑工程造价审核中的影响加以探究,明确全过程造价控制理论在住宅建筑工程项目造价管理中的实际应用方法,为工程项目造价管理提供理论支撑。

[关键词]全过程造价控制理论;住宅建筑工程;造价审核;控制方法

DOI: 10.33142/aem.v7i7.17418

中图分类号: U412

文献标识码: A

The Influence and Control Methods of Whole Process Cost Control Theory on the Cost Audit of Residential Construction Projects

GUO Xiaomeng

Hebei Jianyan High-tech Technology Co., Ltd., Shijiazhuang, Hebei, 050000, China

Abstract: Engineering cost management is a key link in engineering construction, which has a significant impact on the economic benefits and construction quality of the construction unit itself. Due to the long construction period and complex construction content of residential construction projects, the overall cost control is difficult. Carrying out full process cost control is the key to ensuring the quality of cost auditing. Through the theory of full process cost control, dynamic supervision of the entire process of engineering project planning, design, construction, and completion can be achieved, thereby effectively improving the quality of cost control. This article analyzes the connotation of the whole process cost control theory and explores its impact on the cost audit of residential construction projects. It clarifies the practical application methods of the whole process cost control theory in the cost management of residential construction projects, providing theoretical support for project cost management.

Keywords: whole process cost control theory; residential construction projects; cost audit; control methods

引言

对于建筑工程项目而言,良好的造价管理是确保建设质量的关键因素。传统建设工程项目在实际施工中经常出现材料质量问题、施工设备问题等情况,对工程质量造成较大影响。而建设工程由于涉及的人员和设施设备较多,使得成本控制与造价控制工作开展难度较大,在施工过程中经常出现超支现象,同时也对建设单位自身经济效益造成消极影响。而通过对工程造价全生命周期进行动态管理,能够保证各个阶段工程造价管理的统一性和整体性,从而起到规避风险、减少安全隐患的效果。因此对于工程项目和建设单位而言,完善的造价全生命周期动态管理模式具有非常重要的作用和价值,是提高造价审核质量与经济效益的关键。

1 全过程造价控制理论的内涵

全过程造价控制是指通过多种技术手段对工程项目不同阶段的造价成本进行管理控制。由于住宅建筑工程项目的施工周期较长,而造价管理内容随着市场价格、环境状态等相关因素的变动而产生变化,因此在实际造价管理中需要根据市场价格的变化情况及时对造价管理内容进

行动态调整。一方面全生命周期造价可以有效管理工程在建设期、维护期等不同时期的成本费用。另一方面,全过程造价控制可以减少建筑项目资源的消耗,在减少成本的同时做到绿色环保。因而目前全过程造价控制是建筑工程项目中最常用的造价管理模式之一,能够为建设单位、施工单位提供更好的经济效益和管理价值。对于建筑工程项目而言,全过程造价控制不仅是提高资金利用率和施工效率的关键,同时也是控制成本支出降低施工风险的有效措施之一^[1]。

2 全过程造价控制理论对住宅建筑工程造价审核的影响

2.1 提高造价审核质量

在市场经济快速发展的时代背景下,住宅建筑工程项目作为城市重要的民生工程,对城市发展和人们生活都具有至关重要的影响。而通过全过程造价管理能够有效提升项目整体造价审核质量,通过全过程造价控制提高精细化管理水平。传统项目造价控制往往存在精细度不足的问题,过于注重整体造价成本而忽略对细节部分的管控,因而导致大量潜在问题影响资金应用效率。而借助全过程造价控

制能够将各阶段的造价控制难点进行细化,并分别制定科学的造价控制策略,从而保证造价管理的全面性与科学性。同时通过全过程造价控制还能够有效提高最终造价审核质量,通过逐一审核的方式明确各部分子工程的实际造价成本,为后续造价审核工作减轻工作量、提高审核效率、降低审核难度。

2.2 提升经济收益

对于住宅建筑工程项目而言,通过全过程造价管理能够有效减少工程成本支出,从而有效提高建设单位的经济效益。在造价管理时需要结合项目特点以及投入情况进行合理设计,而在施工阶段则需要基于施工现场以及施工状况对临时出现的问题进行紧急处理,从而有效降低建设单位的成本支出,为建设单位缓解经济压力。全过程造价管理流程如下图1所示,通过全过程造价管理能够对工程项目的造价成本进行精准计算,从而保证各部分子工程施工严格按照造价方案实施,有效减少资源浪费问题,提高资金利用效率的同时能够提高建设单位的经济效益。



图1 全过程造价管理流程图

3 工程造价审核的主要内容

3.1 材料单价的审核

对施工材料价格进行审核是造价审核阶段的主要内容之一。由于工程项目施工中使用的施工材料种类多、使用量庞大,因而施工材料成本也在工程项目整体成本支出中占据较大比例。而施工材料的市场价格也往往呈现波动变化,因而审核单位需要确保工程清单内容的真实性,通过工程项目清单确定原使用施工材料的单价,从而计算工程项目的整体造价成本支出。在材料单价审核时需要审核人员前往当地市场进行深入调研,了解不同材料的市场价

格和波动情况,同时对施工单位所提供的材料发票进行审查和鉴别,避免损害建设单位自身利益。

3.2 工程量的审核

针对建设工程项目工程量进行审核是工程造价审核的关键。同时工程量审核也是工程造价审核的主要工作。工程量审核的要点在于审核人员需要仔细核对签署合同,同时需要审核人员对于地方政策和国家法律规定具有足够的认知和了解,依照合同逐步完成审核工作。通常在工程量审核中建设单位和施工单位往往会在合同中针对工程量签署相应结算方法约定,而审核单位需要根据约定方法进行审核,并确保约定方法不违反国家、地方相关政策制度。

3.3 工程费用的审核

针对工程整体预算费用需要依照相关政策文件进行审核,重点审核内容包括费率选取、材料价格、文件时效性和计算准确性等。同时工程费用审核还需要确保合同、招标文件的内容符合国家及地方政策要求,确保工程项目的整体合法性和合规性。良好的工程费用审核还能够避免建设单位和施工单位双方出现利益损失,因而对于双方而言工程费用审核具有非常重要的作用和意义^[2]。

4 工程全过程造价审核的常用方法

4.1 全面审核法

全面审核法的原理是由工程结算人员对工程项目所有内容逐一进行审核,需要工程结算人员严格按照施工方案、施工合同审查工程项目的造价内容和成本支出,而后将所有审核结果进行汇总,从而计算出工程项目的整体造价成本。全面审核法在工程造价审核中的应用频率较高,其优点在于能够有效保证工程结算的完整性和精确性,但由于涉及的工作内容过多,因此开展全面审核法往往需要非常多的人力成本和时间成本,因而导致对于工程结算时间、结算人员数量都有较高要求。在一些整体规模比较小、投入资金数量较少的建设工程项目中经常被选用。

4.2 分组计算审核法

分组计算审核法与全面审核法的原理类似,在全面审核法的基础上将工程项目按照流程、内容、性质等划分为不同组别,安排结算人员分别对不同小组进行造价审核,而后再利用不同小组最终得到的审核数据进行分析。分组计算审核法的优势在于能够同时对不同子工程开展造价审核,因而整体造价审核效率比较高,能够在短时间内完成结算工作。

4.3 筛选审核法

筛选审核法是基于统筹法衍生而来的造价审核方法,主要通过对整体建设工程项目进行分解,将建设工程项目分解成为多个子工程,并将每一个子工程单独提取出来进行工程造价审核工作,将每一个子工程的单位面积、单位造价、工程量等各项参数统计好并详细记录。在施工前根

据工程项目资料制定系统化参数,而后在造价审核过程中通过系统化参数对工程项目进行过滤,从而找出存在差异的数据信息进行单独审核。筛选审核法的优势在于精准度高、效率高、审核成本较低,能够有效保证造价审核的全面性与精准性。

4.4 重点审核法

重点审核法是指将建筑工程项目中的要点环节单独提取出来进行竣工造价审核。例如建筑工程项目中的承重墙工程、钢筋混凝土工程等都是整体施工工程量比较大、使用施工材料数量多、整体造价比较高的重点工程,因此可以利用重点审核法将这些重点工程单独进行竣工造价审核,针对这些重点工程中的定额换算工作严格加以把控,对存在问题的环节及时进行验证。通过重点审核法能够确保完成建筑工程项目大部分的竣工造价审核工作,然后再对一些投入、整体造价较低的小工程进行造价审核,以此来保证造价审核的全面性^[3]。

5 全过程造价控制理论在住宅建筑工程造价审核中的应用

5.1 投资决策阶段的全过程造价管理

在住宅建筑工程项目的投资决策阶段,造价管理部门需要对整体住宅建筑工程项目可能产生的投资风险进行全方位评估,并结合实际情况做好造价控制工作。在投资决策前首先根据现场勘察和评估结果进行项目可行性研究,并对现有投资金额、施工设备、技术等相关因素进行评估,从而了解住宅建筑工程项目的建设可行性。针对投资决策阶段产生的所有行为进行监控,防止出现行为不规范、不科学的情况导致影响造价管理开展。同时建设单位还需要向其他相似案例学习,借鉴其他优秀单位的建设经验和案例,从而确保全过程造价管理得以规范性、科学性开展,在满足建设要求的基础上尽可能减少投资成本、降低实际造价,以此来提高建设单位自身经济效益。

5.2 设计阶段的全过程造价管理

在项目设计阶段,建设单位需要对整个项目的价值和建设成本进行估算,分别对所有设计方案进行全方位评估,而后通过比对方式了解不同设计方案的差异,在满足建设质量的前提下选择性价比比较高的设计方案加以采纳。同时,在设计阶段还需要建设单位对当地市场情况进行深入调研,了解施工设备、材料、人工成本的市场行情,从而精确估算成本造价,选择最优的设计方案加以使用。针对提交施工图预算及设计概算需进行审核,确保在投资估算范围内。同时还要对编制工程量清单进行审核,避免工程量编制引发资源浪费。项目可以借助于信息化手段进行造价管理,例如通过 BIM 技术能够将相关信息数据进行直观呈现,并通过 BIM 系统加以计算和分析,将分析结果通过可视化信息呈现,能够使管理人员更加清晰、直观的掌握不同设计方案之间的比对差异,从而实现快速分析和精

确计算效果,避免因设计问题导致造价过高^[4]。

5.3 施工阶段的全过程造价管理

施工阶段是对项目造价影响最大的环节之一,由于施工现场混乱、施工周期长、施工突发情况多,因而导致经常出现特殊情况影响整体造价。因此建设单位在施工现场应当完善造价控制和成本控制制度。造价管理制度务必遵循动态原则,每周对施工过程中存在的问题进行总结分析并加以改进,从而为后续施工提供保障。同时还要根据实际情况对造价管理模式加以调整,针对施工期间、材料、人员、设备等因素所造成的资金流失风险加以防控,并在施工过程中对施工情况进行反复计量复核,从而确保施工质量。例如在材料采购环节中加强成本把控意识,在满足施工质量要求的前提下尽可能选择经济性较高的材料设备,根据市场环境和各类材料价格变化制定采购清单。采购完成后针对各项采购材料进行逐一验收,避免出现采购材料型号不符合、材料质量不过关等问题提高成本支出。针对造价管理还需要建设单位成立监督管理部门,安排专业监管人员进行造价监管,确保所有施工操作符合要求和设计方案。除此之外,建设单位还要在施工中及时和承包方、设计部门、监管部门沟通,结合实际情况和自身需求对施工设计方案进行优化改进,科学调整预算和造价方案^[5]。

5.4 竣工阶段的全过程造价管理

竣工结算阶段属于住宅建筑工程项目造价管理的难点之一。建设单位普遍存在对竣工阶段重视不足的问题,竣工阶段是影响住宅建筑工程项目整体造价的关键阶段,需要工程造价管理部门结合审查结果和实际建筑情况进行全方位评估,并针对可能产生的造价风险进行评估和预防。例如建设过程中使用的所有施工材料都需要通过严格验收,并且在此期间需要审查各施工阶段资金的使用状况。确保工程造价管理工作得到有效开展。很多竣工验收与建筑项目造价控制之间存在的关系需要管理部门加以重视和研究。根据最终竣工图以及工程量清单展开结算,保证施工情况与竣工图相符合,一旦发现存在不符则需要立即通知建设单位重新进行核算。尤其针对隐蔽工程、地下工程等容易忽略的子工程项目需要造价审核部门加以重视,保证竣工核算工程量与实际相符,避免产生虚报、多报等情况影响造价成本^[6]。

6 结束语

综上所述,对于住宅建筑工程项目而言,造价审核是把控成本支出、提高经济效益的关键,通过全过程造价控制能够有效提高工程项目的科学性,通过优化造价审核模式、加强管控等措施保证造价审核工作在全过程工程项目中得以顺利开展,以此来为建设单位及工程项目提供更好的保障。

[参考文献]

[1]宫燕.全过程视角下住宅建筑工程造价控制的方法研究

[J].居舍,2025(14):145-148.

[2]涂正浩.全过程视角下住宅建筑工程造价控制的方法研究[J].居舍,2025(6):173-176.

[3]郑定国.项目全过程造价控制在建筑工程造价审核中的应用[J].住宅与房地产,2024(36):116-118.

[4]黄少琼.基于住宅建筑工程造价的全过程管理方法探讨成本优化控制策略[J].居舍,2024(36):167-170.

[5]雷舒琳.建设单位控制住宅建筑工程造价的全过程管理方法[J].居舍,2024(27):173-176.

[6]陈光.全过程造价控制理论对住宅建筑工程造价审核的影响与控制方法[J].居舍,2024(9):174-176.

作者简介:郭晓萌(1991.1—),女,毕业于河北地质大学工程管理专业,当前就职于河北建研高科科技有限公司,造价员,职称工程师。