

建筑工程造价的动态管理与控制

肖翔云

南京临江老城改造建设投资有限公司, 江苏 南京 210000

[摘要] 只有做好建筑工程造价的动态管理与控制, 才能真正为投资者与承包商带来良好的经济效益。基于此, 文中就实施建筑工程造价动态管理与控制的必要性以及实践中存在的问题展开深入讨论, 并提出建筑工程造价的动态管理与控制策略, 以期能够引起建筑工程项目投资者与承包商的重视, 为动态管理与控制建筑工程造价提供基础性的参考。

[关键词] 动态管理; 工程造价; 建筑

DOI: 10.33142/aem.v3i6.4373

中图分类号: TU723.3

文献标识码: A

Dynamic Management and Control of Construction Engineering Cost

XIAO Xiangyun

Nanjing Linjiang Old City Reconstruction and Construction Investment Co., Ltd., Nanjing, Jiangsu, 210000, China

Abstract: Only by doing a good job in the dynamic management and control of construction project cost can we really bring good economic benefits to investors and contractors. Based on this, this paper deeply discusses the necessity of implementing the dynamic management and control of construction project cost and the problems existing in practice, and puts forward the dynamic management and control strategy of construction project cost, in order to attract the attention of construction project investors and contractors, and provide a basic reference for the dynamic management and control of construction project cost.

Keywords: dynamic management; project cost; architecture

引言

众所周知建筑工程项目的全过程涉及链条长、人员多且工作内容庞杂, 具有较强的综合性与系统性, 因此必须做好建筑工程决策、投标、设计、施工、结算等各个阶段的造价动态管理与控制, 尽可能地规避各阶段存在的风险, 从而确保建筑工程造价的公平合理, 保障项目的资金投入得到有效应用, 使建筑工程能够得以顺利进行施工与使用。

1 实施建筑工程造价动态管理与控制的必要性

建筑工程是层次、分工极为复杂的实体工程, 大多历时较长, 且资金消耗较大。因此, 想要保障建筑工程各个阶段资金投入得到有效应用, 必须严格实施建筑工程造价动态管理与控制。建筑工程造价动态管理与控制不仅是资金投入得到有效应用的保障, 还是决定建筑工程项目工期长短的关键性因素。因此, 估、概、预算所采用的计价依据, 以及建筑工程造价的计定的控制, 是建立在时间变迁上, 市场变化基础上, 能适应客观实际走势, 从而建筑工程的实际造价在预期造价的允许误差范围内, 并确保建筑工程价格的公平合理^[1]。由此可以得出, 建筑工程造价动态管理与控制是尤为重要的。

2 建筑工程造价动态管理与控制中存在的问题

建筑工程造价动态管理与控制主要分为五大阶段: 决策阶段、投标阶段、设计阶段、施工阶段以及结算阶段。建筑工程在实际造价动态管理与控制中主要具有以下问题:

决策阶段存在的问题主要是: 决策缺少足够的科学性, 总体规划深度不够, 所讨论的可行性研究并不符合建筑工程项目实际情况, 对建筑工程项目建设规模和施工风险的预估不足, 对功能定位、建设规模和风险的预估不足, 甚至会影响后续施工阶段。

投标阶段存在的问题主要是: 在投标时大多采用范本性文件, 没有结合建筑工程项目本身的特点和实际需要重新编制投标书, 对于施工合同条款的拟定不够周密, 特别是关于建筑工程款调整方面的问题未能加强重视。另外, 由于各个建筑工程项目的施工地点不一样, 所以存在较大的地域差异, 并且地域差异在很大程度上会在施工地点形成不同的潜在文化以及经济政策, 这其中潜在的政治文化也是在建筑工程项目投标过程中需要特别规避的风险因素。

设计阶段存在的问题主要是: 建筑工程项目设计方案深度不够, 施工图纸缺少内审机制, 未能充分考虑到施工工艺、工程材料和选用设备方面的资金需求, 技术设计和经济指标存在脱节。

施工阶段存在的问题主要是: 未能严格控制建筑工程项目修改图纸、改变施工方法等工程变更建议。另外, 由于

单位和单位之间的立场不同,因此难以形成较为统一的意见,导致了动态控制并没有贯穿在建筑工程各个方面的工作中。

结算阶段存在的问题主要是:对于建筑工程项目隐蔽验收签证检查不够仔细,导致出现验收记录手续不够完整的现象。

3 建筑工程造价的动态管理与控制策略

3.1 决策阶段造价的动态管理与控制策略

决策是选择和决定建筑工程项目资金应用的方向标,具有决定性的作用。虽然建筑工程项目决策阶段资金应用相对比较少,但对建筑工程项目总体造价影响较大,是建筑工程项目全过程造价管理的关键阶段。因此,在决策阶段可以聘请专业的项目管理咨询有限公司对建筑工程项目社会效益评价和施工风险等进行全面的分析,并对建筑工程项目进行市场调研,在经过预测分析和市场调研后,根据相关要求做好建筑工程项目可行性研究报告,确定建筑工程项目的建设规模、施工技术以及选用设备等。同时,结合这些数据的分析结果,采用适合的估价方法,合理编制建筑工程项目施工合同条款,争取建筑工程项目早日立项。

3.2 投标阶段造价的动态管理与控制策略

在投标阶段,需要全面分析建筑工程项目所存在的风险因素可能引发的安全事故,并对可能发生的安全事故加以分类、归纳与总结,并以风险因素为基础综合评估各方面风险因素对建筑工程项目投标阶段造价的影响,最终实现合理确定和有效管理控制建筑工程项目投标阶段造价,同时以便于能够及时采取有效措施对这些风险因素进行严格的管理与控制。另外,在建筑工程项目投标阶段,需要特别重视建筑工程项目施工合同中条款内容存在的风险,对于施工合同条款的拟定需要极为谨慎,特别是关于建筑工程价款调整方面的问题需要加强重视,确保最终制定的施工合同公平公正、条款明晰,为以后发生建筑工程项目索赔情况做好准备^[2]。

3.3 设计阶段造价的动态管理与控制策略

设计阶段对于建筑工程项目而言是尤为关键的时期,因为建筑工程项目的设计方案和图纸一旦确定后,建筑工程项目的总体造价也就基本确定了。所以,必须对建筑工程项目的设计方案进行深入的考察。例如,可以通过 BIM 技术对建筑工程项目设计方案的各项参数进行基础模拟以及科学、合理的预测与评估,并收集相应的数据信息,辅助验证建筑工程项目设计方案是否合理可行,进而对建筑工程项目设计方案做出全面的综合评价。并且对施工图纸进行深入、细致的审核,与建筑工程项目设计人员密切配合,充分考虑建筑工程项目施工工艺、建设材料和选用设备等各方面因素的资金需求,以实现节约建筑工程项目投资费用的控制目的。

3.4 施工阶段造价的动态管理与控制策略

据建筑工程项目相关资料显示,施工阶段的造价能够达到建筑工程项目全过程造价管理的百分之六十甚至更多。因此,在建筑工程项目施工初期,应结合施工图纸、施工计划流程以及施工现场状况合理规划资金应用,如果发现原来的成本预算和当前的施工预算存在偏差,应当认真分析造成偏差的原因,并及时采取科学的纠正措施,以确保在不影响建筑工程项目质量的基础上进一步节约成本。除此之外,在建筑工程项目施工阶段应当尽可能地制止修改图纸、改变施工方法等工程变更,如果不得不采取工程变更,应深入研究工程变更的可行性,将工程变更所增加的费用控制在最低范围或是合理范围内,及时遏制建筑工程项目施工出现超预算的苗头。

3.5 结算阶段造价的动态管理与控制策略

结算阶段作为建筑工程项目的收尾阶段,是最后确定工程造价的关键环节。因此,为保证建筑工程项目竣工结算的准确性,需要严格核对施工合同条款,审核是否按照施工合同条款的规定内容全部完成所承包的工程。在结算时严格执行合同设定的结算方式、计价定额以及取费标准等。另外,要特别注意检查工程施工项目隐蔽验收记录和验收签证,确保建筑工程项目验收记录和验收签证手续完整,落实建筑工程项目变更签证,对定额单价中没有的工程施工项目应提出人工、机械、材料计价依据,编制补充单价,遵循实事求是的原则,客观、准确的做好建筑工程项目竣工结算阶段造价的动态管理与控制^[3]。

4 结束语

随着新时期国内外建筑行业的不断发展,实施建筑工程造价动态管理与控制已经逐渐成为各投资者与承包商要着力解决的当务之急。因此,在建筑工程项目的全过程中需要采取科学可行的定性方法识别出主要的造价风险因素,充分理解建筑工程造价的相关原理,做好建筑工程在决策、投标、设计、施工和结算等阶段的造价动态管理与控制。

[参考文献]

- [1]朱珏婷.浅谈建筑工程造价的动态管理与控制[J].中国设备工程,2021(13):200-201.
- [2]魏小莉.建筑工程造价动态管理及有效控制措施分析[J].房地产世界,2021(13):75-77.
- [3]孙伟.建筑工程造价动态管理与控制[J].城市住宅,2021,28(6):249-250.

作者简介:肖翔云(1986.10-),男,本科,采购部部长。