

浅析建筑项目工程造价的动态管理

李文婷

裕昌控股集团有限公司

DOI:10.32629/bd.v3i1.1984

[摘要] 建筑项目工程造价动态管理对于建筑工程成本控制具有重要作用,其主要是应用科学、全面、具体以及灵活等手段进行工程造价,因此为了充分发挥工程造价的作用,必须加强建筑项目工程造价的动态管理。基于此,本文概述了建筑项目工程造价动态管理,阐述了建筑项目工程造价动态管理的必要性,对建筑项目工程造价动态管理要点进行了探讨分析。

[关键词] 建筑项目工程造价; 动态管理; 必要性; 要点

建筑项目工程造价管理在建筑工程项目管理中具有重要地位,一个建设项目从酝酿、规划、设计到建成,包括项目建议书阶段、可行性评估阶段、设计阶段、施工阶段、竣工验收阶段以及后评估等各个环节都与造价管理息息相关,因此必须加强对建筑项目工程造价动态管理进行分析具有重要意义。

1 建筑项目工程造价动态管理的概述

建筑项目工程造价动态管理就是在工程建设期间对工程造价进行综合分析,运用变化的观点分析建筑项目工程造价问题,并且根据建筑施工过程中的新变化因素及时纠正已经发生的偏差,保证施工过程中的人力、物力以及财力得到有效的发挥,从而将建筑项目工程造价控制在合理范围内。其实质是从工程建设项目决策、立项、可行性研究开始,对工程造价实行全面的评估,对项目工程设计、招投标、工程实施、工程验收以及竣工结算工作进行严格管理,实现对工程造价的动态管理控制。但是工程造价动态管理的基础是法定价,在现实定价中已逐渐由法定性变为指导性,定额是法定价的根本。定额虽然逐渐失去它的法定地位,但定额在现行计价方面仍然必不可少,其依然是计价依据和基础,合理确定工程造价和造价动态管理仍然离不开定额,并且社会主义市场经济条件下的建筑经济还需要定额作指导。

2 建筑项目工程造价动态管理的必要性

首先建筑项目工程造价的动态管理可以及时纠正建筑施工中所暴露出来的各种问题。建筑项目工程建设由于施工周期比较长,经常会因为内外因素的变化而导致一些问题的出现,比如因为设计阶段的考虑不周全而造成工程项目造价上涨,对此需要及时通过造价动态管理采取有效的措施给予解决;其次工程造价动态管理可以有效提高建筑工程的质量与安全。建筑工程的动态造价管理就是利用经济等手段解决建筑中所存在的问题,使得建筑质量更加得到有效的保证。

并且做好建筑项目工程造价动态管理工作,不仅可以节省投资,还可以规范建筑市场的竞争秩序,使建筑市场健康有序地发展。建筑项目工程造价贯穿于工程的各个阶段,要受到多方面的影响,所以工程造价在建筑工程建设阶段随时可能发生变化,为了避免因发生大幅度变动的工程造价对建

筑工程影响,可以通过强化动态管理来实现。相对传统工程造价控制方法,造价的动态管理具有定额指导性,其计价方法与实际情况更为切合。因此在建筑项目工程造价管理工作运用动态管理方法,在有效控制工程造价的同时,提高造价管理工作效率,使建筑项目工程造价、进度、质量间的关系更为协调。

3 建筑项目工程造价的动态管理要点分析

3.1 项目工程决策阶段造价动态管理要点分析。建筑工程项目决策是从不同角度论证项目的可实施性和必要性以及相关技术是否支持的过程,项目决策过程对以后的工程造价和以后能否盈利具有决定性作用,并且在决策中的项目投资预算是重要环节,在项目可实行性得到验证后,就会开展对项目投资预算,并注入资金,所以要求投资预算必须准确,信息是真实反应,对多个方案进行分析,选择最优的方案,使工程建设顺利开展。同时在建筑项目工程造价决策阶段,需要对工程项目做好综合化评估,而工程造价动态管理需要以评估数据作为重要依据,并且制定最优的可行性方案,通过工程的可行性评估,调整工程的建设规模,计算工程所需花费的资金。与此同时还需要对各类影响因素做好分析:首先,需要对建筑工程的规模进行确定,当前一些建筑工程只关注到工程项目规模,却没有注重工程建设的经济效益,这样就会影响到工程建设的整体效益;其次,在选择建设区域,工程建设区域的选择应当尽量与施工原材料的提供低点靠近,这是建设工程的基本原则之一,同时也需要注重周围交通环境状况,一方面降低运输成本,另一方面节省运输时间,加快建筑工程建设的进度。而且造价工程师要对工程进行严格审核,要对所收集的材料,考察其准确性和真实性,对建筑所需材料进行比较,选择适合工程标准的材料,在掌握国家和地区政策时再决定决策方向。投资概算的实施不仅要建立在技术支持的基础上,还要在经济上可行,做到技术和经济的结合。

3.2 项目工程设计阶段造价动态管理要点分析。主要表现为:

3.2.1 推行设计招标和设计方案竞选方式选择设计单位。积极推行建筑方案与经济方案相结合的设计招标方法,进行多家竞投、由专家组评定,遵循科学方法,按照适用、经

济、美观的原则以及技术先进、结构合理、满足建筑节能和环境等要求,综合评定设计方案的优劣。同时中选方案的投资估算在建设项目的投资范围内。这种方法既有利于设计方案的选择和竞争,保证选用的设计方案技术先进、新颖独特、适应性强,又能控制工程造价。

3.2.2 对设计阶段进行全过程跟踪与优化。业主在审查设计单位的设计时,要重视设计方案的优化,利用各种指标对总平面图设计、空间平面设计进行分析比较。运用价值工程原理等优化设计方案,提高设计质量,做到技术与经济的统一。造价人员须及时对项目投资进行分析对比,反馈造价信息。能动地影响设计,优化设计,以保证有效地控制投资。对内外装饰有特别要求的建筑项目,在做建筑设计时就要着手二次装饰的设计,这将有利于建筑设计与二次装饰有机的结合起来,同时也有利于项目的水、电、暖通、电讯、建筑智能化等设计,有利于控制工程变更。如:精装小户型工程、酒店工程等。施工图在招投标前,必须组织设计单位、监理单位及业主的各专业技术人员进行图纸会审,发现问题及时修改,尽量在施工中不变更。

3.2.3 设计合同采取限额设计指标及奖罚措施有效控制工程造价。重视设计合同的签订条款,在合同中明确限额设计指标。

3.2.4 合理编制和分解设计概算,编制精确的施工图预算。在设计阶段应要求设计单位努力将概算控制在拟定的投资估算内。在编制过程中将设计概算的投资额和工程量进行分解,先分解到各个专业,然后再分解到各单位工程和各分部工程,通过层层分解,实现对设计标准、工程数量、概算指标等各方面的控制。建筑工程招投标前需要结合施工图编制精确的施工图预算。

3.3 项目工程招投标阶段造价动态管理要点分析。建筑项目工程推行招投标是为了引进竞争机制对承包单位进行择优选择,从而达到全面降低工程造价的目的。由于招投标具有极强的专业性,主要应从工程量清单的编制入手,根据编制的标底来选择最佳的承包单位。对标底进行动态跟踪和控制,根据各投标单位的投标报价,对比标底,实时采取控制措施,如有必要(即原编制的标底不合理或无法实现)还可调整标底。

3.4 项目工程施工阶段造价动态管理要点分析。建筑项目工程施工阶段是把设计变成具有使用价值的实体过程,也是建筑项目工程造价动态管理的重要阶段,加强该阶段的造价控制,对有效抓好资金,提高投资效益有其重大意义。首先应加强施工合同的管理,对施工单位的施工组织设计进行审核,选择技术可行性和经济合理性的方案进行施工;其次,在施工过程中加强现场设计代表和现场施工技术人员的经济观念,积极配合监理工程师的工作,加强设计图纸的会审,及时发现并解决问题,特别是工程变更的签证必须客观、准确、及时。

3.5 项目工程竣工结算阶段造价动态管理要点分析。项目工程建设完成后并不代表工程造价管理的结束,一定要做好工程最后的结算,对工程设计和施工中的资料进行整理和分析,认真的审核数据,对工程的总费用和其他具体项目的费用做到有据可循,把用的每一笔资金落到实处,认真落实好工程的设计费用和工程的材料费用,做好材料的价差,对以后的建筑工程会起到一个很好的引导的作用。所在建筑项目完工时我们也要做好最后的总结。

4 结束语

综上所述,建筑项目工程造价作为一项政策性、专业性和技术性都很强的工作,是决定工程建设项目投资效果的重要因素。而且建筑项目工程造价动态管理对建设工程各方都具有重要作用,其可以有效保证工程造价的科学性、准确性、合理性,并且可以加强建筑工程成本控制,同时可以提高建筑企业利益以及促进建筑行业的健康发展。

[参考文献]

- [1]陈方平.探究建筑工程造价的动态管理与控制[J].建设科技,2016(09):53.
- [2]付海宝.建筑工程造价的动态管理分析[J].住宅与房地产,2017(02):37.
- [3]唐惠敏.试论建筑工程项目工程造价动态管理[J].建材与装饰,2017(11):38.
- [4]兰海峰.浅析建筑工程造价的动态管理与控制[J].工程建设与设计,2018(08):38-39.
- [5]郭志.浅析建筑工程造价的动态管理与控制[J].江西建材,2018(08):96.