

建筑工程管理中的工程变更管理分析

李作权

烟台建正建设工程检测有限公司

DOI:10.32629/bd.v3i1.1987

[摘要] 进入到二十一世纪以来,我国城市版面在不断扩张,随之的是高楼林立,建筑工程大量扩充。建筑工程管理工作是非常重要的组成部分,期间所出现的合同变更会对工程项目的建设工期、造价以及整体质量带来直接性的影响。加强工程变更管理对保证工程质量和施工工期具有重要的意义,本文首先就工程变更对工程建设的影响进行了简要介绍,然后具体阐述了建筑工程管理中工程变更管理策略。

[关键词] 建筑工程管理; 工程变更; 探讨

建筑工程的应用不仅是人们脑海第一关联到的房屋建筑,而像马路交通同样是建筑工程的一部分,而这些工程的建造跟居民的生活息息相关,是很多人都关心的一个话题。在政府的引导下国民经济的不断发展,房屋、桥梁等的不断建立,因此施工质量的把控显得尤为重要,是城市安全的屏障。在建筑工程变更后相关工作人员根据标准来进行管理,对建筑质量的把控性很强。

1 工程变更管理的必要性

目前,工程项目在建设过程中会涉及到多方参与者,这也就意味着工程建设方与工程监理方需要同时面对多个承包商。由于工程变更管理会对工程项目的整体质量与工期的顺利完成带来直接性的影响,因此必须要提前做好整体协调与控制工作。整体而言,科学合理化的工程变更管理能够较好的协调好各个参与主体之间的合作关系,从而确保各个施工环节均可按照预先制定好的要求来完成。

2 工程变更给工程建设的影响分析

2.1 引起建设方与业主方的纠纷

目前,在工程建设过程中经常存在临时增加施工内容的现象,这些施工内容在原有的施工合同中是不存在的,并且一些业主方并不愿意为这些新增的施工内容付额外的工程款,这就会引发建筑方与业主方的矛盾和纠纷。建设方在进行工程项目的建设过程中并不能拿到全部的工程款,要等到工程结束以后业主方才会将工程款全部付给建设方,因此,在实际的工程建设过程中经常会出现业主欺压施工单位的现象,动辄以拖欠工程款为威胁,迫使施工单位无偿新增一些建设内容,这不仅会打乱施工单位原有的工程进度和安排,还会激发合同双方的矛盾,不利于保证工程施工质量。比如,有些业主单位要求施工方在项目完成之后再为其铺设一条新的道路,这会增加施工单位的施工成本,如果业主不能对铺设道路的资金进行合理的支付,施工方可能会用其他的项目施工费中补齐道路施工费用,这会威胁到项目工程的整体施工质量。

2.2 工程变更会导致施工索赔

这里所谈到的施工索赔关键是因为施工期间的项目变

更所造成的。比如一个房屋建设项目在其施工期间,业主令其把部分公用房改变变成卫生间功能的空间结果,并且需要对已经存在的卫生间的内部结构也要实施整改,在这种情况下,已经存在的卫生间设施就必须要把所有都进行清除,不同部分的排水体系与电力设备也都需要重新铺设。

2.3 增加了工程施工的难度

工程项目的施工必须按照设计好的施工方案进行,如果业主方建设中途对一些建设内容进行更改调整,不仅会改变原有的施工进度,更会给工程施工增加难度。首先,工程项目开始建设前,施工方会依照业主要求进行施工组织设计,一旦中途业主要求发生变化,必然要对施工组织方案进行重新设计,并且二次施工设计是在已有建设内容的基础上进行,这会同时增加设计和施工的难度。其次,工程建设过程中改变、增加或减少原有的施工内容都会对原有的施工设计方案造成影响,使施工单位无法对工程项目的成本进行有效的控制,可能会引起工程成本上的结算漏洞。

3 加强建筑工程管理中工程变更管理的策略

3.1 完善工程变更类别、审查内容及工作

工程变更带来的影响很大,这绝不是一项简单的可以随意决策的事情。在工程需要变更后应该马上根据需要变更的内容进行分析处理,总结出工程变更的类别可以针对性的做好变更防范。同时建筑工程的决议性不能根据单方面的意愿而决定,这应该是由全体参与工程的合作方通过投票的方式决定的,原因是涉及到的影响太大,单方面的处理很难可以承担起这个责任。工程洽谈和技术核定的决定性主要在于承包商,而设计和关于建筑方面的变更决定性主要在于建筑方。在变更的过程中每个流程每项工作内容都得保持一定的规律性和严谨性,在提出变更的内容和方案后需要经过每一级的汇报。而在实际做出变更工程的过程中包括成本控制和设计变化这些问题都得在符合标准性的情况下进行合理的规划制定,保证变更之后施工的安全性和效率不会受到影响。

3.2 工程变更责任方的确定

工程变更的引发因素很多,有以业主方为主导引起的工程变更,也有因建设方为主导引起的工程变更,因此,在进行

工程变更时应明确哪方才是主要的变更责任人。由业主方提出的工程变更主要诱发因素有四种: 一是, 业主方在进行项目申报时的设计错误, 必须对工程进行变更; 二是, 施工前没有探明项目所在地的地质情况, 不能进行正常的项目施工; 三是, 业主临时需要增减一些项目施工内容; 四是, 业主对施工进度有了新的要求, 为了按时完成工程建设对工程进行适当的变更。由建设方提出的工程变更主要诱发因素有三种: 一是, 施工单位在进行施工组织方案设计出现失误, 必须对后续工程进行适当的变更才能使工程正常进行; 二是, 工程施工单位不能按照原定的工期计划完成项目建设, 因此, 提出工程变更; 三是, 在工程施工过程中遇到无法解决的难点, 需要对工程变更来渡过难关。

3.3 有效工程变更的签证处理流程

工程变更后如果没有一定科学的处理流程是很难妥善安排的, 变更过程中签证的流程性一定要提前规划好, 而签证蕴含的基本原则主要有两点: 第一是工程变更不是因为本人的责任而造成经济上的损失; 第二一旦在工程变更的过程中造成了经济上的损失对方必须赔偿。处理流程重要性不言而喻, 但一切都是建立在法律基础和实际情况的条件下, 主要按照以下的流程进行处理: 首先在变更发生的情况下需要在 28 天之内提出签证通知书; 接下来在变更发生之后需要在 7 天之内要求承包商提交工程量申请表和合同范本, 根据合同范本上所注释的内容在 28 天内统一格式的提供相关资料和工程签证; 最后在双方意见统一的情况下可以对材料进行补充或者是变更。

3.4 工程变更价款的确定

3.4.1 采用工程合同中工程量清单的单价和价格。承包商提供了合同中所有的工程量清单以及价格, 主要是为了这部分数据可以直接更好的被业主以及监理单位认同, 某种程度上讲, 这是属于一种很公平的开放定价体系。而通常采用建筑工程合同中工程量清单的单价以及价格, 大多分为以下几种情况: 第一, 直接使用, 以原工程量清单为准; 第二, 主要以工程量清单为参考, 通过分析, 换算之后进行使用; 第三, 仅从工程量清单中取一部分作为使用。

3.4.2 协商单价和价格。事实上, 协商单价以及价格, 最主要的措施就是找出合同中不合适或者不应该存在的价格, 然后进行深入研究, 不断调整, 协调, 最终成就完美的造价工作。

3.5 明确工程变更管理工作

首先是根据业主而言的情况下明确变更责任。责任性在法律条件下是规定好的, 确定好责任归属后能够避免承担变更过程中的经济损失。其次是需要确定变更条款, 因为在工程变更的同时工程成本也会发生一定的变化, 而在招标环节合同上的价格部分就已经确定下来了。根据变更后的实际施工进行价格预估然后进行协商, 这一过程是十分重要的。最后是一些补充方面上的管理内容, 例如根据变更确保每项工作的可行性, 安排专门工作人员负责等等。

3.6 工程变更管理工作的相关注意事项

对于工程变更管理工作大多时候不仅要注重实效性, 同时要注意有序性, 当然除此之外, 还有其他一些相关细节需要注意: (1) 工程变更过程中经手的所有项目以及财务, 均需要专门人员, 进行设账, 管理, 操纵。(2) 设计人员除了设计图纸之外, 也应该告诉其他人具体情况, 比如, 设计图纸的目地意义以及各种其他特殊功能要求。(3) 在签订过程中, 要不断的对图纸进行修改, 按照国家标准规定以及要求, 包括现实实际情况分析, 从而确定图纸无误。(4) 假设涉及到工程量减少的一类工程变更, 监理方就可以按照合同的具体情况以及准则, 在最后的最后进行工程结算时适当按相应情况扣除。

4 结束语

综上所述, 工程变更是工程项目建设过程中不可避免的一项问题, 工程变更会对工程的正常进行造成很大的影响, 因此, 应加强建筑工程管理中的工程变更管理。本文主要对工程变更的管理策略进行了简要探讨, 希望可以给建筑行业从业人员提供一些参考。

[参考文献]

- [1]刘超华, 宋崇君. 建筑工程管理中的工程变更管理分析[J]. 建材与装饰, 2017(08): 53-54.
- [2]张弛. 隧道工程的变更索赔研究[D]. 大连理工大学, 2016(12): 53-54.
- [3]贺军. 基于公路项目建设管理系统的计量变更管理数据库设计[J]. 交通科技, 2018(12): 31.
- [4]张武. 建筑工程管理及施工质量控制的有效策略分析[J]. 江西建材, 2016(11): 47.
- [5]袁沛光. 提高建筑工程管理及施工质量控制的有效策略[J]. 企业技术开发, 2016(08): 21.