

建筑工程造价项目全过程投资控制要点分析

李连杰

(山东中浩润华项目管理有限公司, 山东 济南 250000)

摘要:在经济社会快速发展的今天, 各行各业都非常注重整体经济效益, 建筑工程同样如此。建筑工程项目投资对工程造价整个阶段具有很强的控制作用, 这意味着建筑项目估算和投资具有重要意义。建筑项目投资估算不仅对决策有重要影响, 而且可以为建筑项目决策提供有力的数据支持。本文首先介绍建筑工程造价投资全过程控制的优势和控制目标, 然后提出现阶段建筑工程造价管理中存在的一些问题, 最后分析建筑工程造价投资全过程控制的要点, 以期对相关从业人员提供参考建议。

关键词:建筑工程造价; 项目全过程; 投资控制要点

中图分类号: TU723.3 **文标志码:** A



开展全面的投资管理, 可以有效控制工程投资, 使工程估算和投资工作变得更加完善, 不仅有助于做出明智的投资决策, 而且能利用大量数据支持科学的建筑项目决策。建筑工程是一项复杂的工程, 其投资额巨大, 造价昂贵, 因此, 任何一个环节的管理都会对其造价产生重大影响。为达到预期工程造价管理效果, 应该从整个工程造价控制角度出发, 明确投资控制的重点, 同时结合各种资源的优化配置, 最大限度地提升资源的利用率, 最终达到工程造价与项目投资控制的预期目标^[1]。

1 建筑工程造价全过程投资控制优势

在施工项目成本控制方面, 科学、有效的投资管理至关重要。开展严格的投资管理, 不仅可以降低施工成本, 而且可以确保施工质量, 达到节约成本、提升施工效率的双赢局面。建筑工程作为综合性项目, 具有高投资的产业特征。因此, 项目建设过程必须依靠造价全过程投资控制, 只有全面控制项目各阶段各环节, 才能逐步实现集约、高效的经济发展目标。一方面, 实施全过程造价控制, 项目管理环节可以更加有效地协调资本性支出和用途分配, 提高建筑工程资本的使用质量和效益, 同时实现资源的科学配置。这种控制方式不仅可以在决策阶段对设计、施工、竣工等阶段进行综合管控, 而且能进行更加精准的控制, 达到最终的控制目标。另一方面, 管理环节在造价全过程投资控制有效的条件

下, 有助于充分发挥造价管理效果。由于建筑工程具有造价高、涉及造价环节多的特点, 如果缺失统一、完整的造价管理制度, 很容易发生造价过程支出过高的现象, 造成其他过程可用资金缺失。只有开展科学、合理的投资管理, 才能有效控制工程造价, 使其处于可接受的水平, 实现建筑项目预期经济效益^[2]。

2 建筑工程造价投资控制目标

建筑工程项目的投资过程会产生数量大、周期长的消耗。此时, 由于投资水平情况、合理造价水平情况等各种因素制约, 建筑项目经营者还无法在建造项目初期设计相对独立有效的投入控制目标, 因此整个造价过程还只是制定比较粗略的投入计划, 即对建筑项目投资全过程的初始投入估算。近年来, 在经历对建筑项目工程造价控制的实践、研究、再实践、再认知的新阶段, 全过程投入控制目标已经更加清楚和明确, 包括以下内容: 估算、概算、预算、结算、决算中的造价投入。一般来说, 造价全过程投资控制目标的形成方法应与工程项目的实际情况保持一致。在此前提下, 做好分段设置和控制工作, 合理设计全部投资管理目标。

在建筑设计和应用技术项目中, 预算是一项重要任务。因此, 在项目管理全过程中, 必须从决策、方案设计、招标、安装、验收结算等环节出发, 严格控制设施设备购置费、施工费、安装费等费用,

同时深入检查工程造价现状，以便建立完善的工程造价管理框架，确保项目的有效实施和资金的合理使用。

3 建筑工程造价管理现存问题

3.1 全过程造价控制规范程度不够

根据现状，许多建筑企业都采取全过程造价管理措施，以确保项目顺利完成。值得注意的是，一些建筑施工企业普遍偏重效率而忽视管理，缺乏对全过程造价控制重要性的认知。此外，由于一些人员缺乏专业素质，无法将造价全过程投资控制落实到每个建设环节，导致建筑工程造价不断增加。全过程造价控制是一个复杂的过程，涉及多个阶段，与参建各方有密切的关系。如果单位和部门的造价控制不规范，不仅影响造价控制的规范性，而且阻碍部门之间的协调与合作，导致费用增加，降低企业的市场竞争力。因此，必须加强全过程造价控制，保证建筑施工企业实现可持续发展^[3]。

3.2 忽视投资决策阶段及控制松懈

正确的投资决策，可以有效降低项目造价，其中5%~20%的造价可能更为合理。然而，由于工程建设过程中存在许多棘手的挑战，例如工期延误，因此，正确的投资决策对提高项目的投资效益至关重要。经过深入研究发现，由于缺乏对工程造价管理决策的充分考虑，这些问题难以得到有效解决。同时，单凭人工不能正确估计工程价值。虽然各项目之间存在一定相似之处，但是它们的差异性十分明显，由于建设时间、地点、环境等因素的不同，专家和管理者可能对工程进行不同预测，从而导致估算结果出现偏差。

3.3 全过程造价控制监管力度缺失

施工阶段是造价控制全过程具体开发中资金投入最大的阶段，同时施工阶段消耗的造价最多。经过仔细分析，施工阶段的造价控制至关重要，因为它涉及材料、人工、设备、管理等各种造价要素，若缺乏有效的监督可能导致资源被浪费，影响投资效果。因此，必须加强对施工阶段的造价控制，确保投资的有效性和可持续性。经过调查发现，部分建筑施工企业存在监管不力、形式化监管的问题，该现象亟待加以改善和优化。

3.4 可行性研究工作程序了解不清

投资阶段作为造价投资控制全过程的重要阶段，

其深度需要包括各个阶段。寻找投资机会，进行投资决策的可行性研究。与总投资相比，该过程通常仅有30%左右的无差别效果，但最引人注目的是，研究支出通常为投入总量的0.2%~1%。当研究报告编写工作完成并由最高决策机构批准后，该过程还包括以下内容：一是资源研究，调查项目附近的建材市场；二是根据各方面情况加以综合，然后进一步进行建筑项目选择工作，在此基础上再加以筛选，最后制定项目综合设计方案和建筑施工技术；三是在施工前期，编制项目施工进度计划，同时向相关单位备案。财务评估与经济评价应依据单位相关工作的意见与计划进行实施。总体来说，只有清楚项目探讨的操作流程，才能采用适当的方法提供保障，实现投资最佳经济效果，否则将影响投资效果。

4 建筑工程造价的项目全过程投资控制要点

4.1 投资决策阶段控制

工程项目的显著特点是投资高、经营风险较大。因此，为在投资决策阶段对工程造价开展全过程投资控制提供保障，遵循的原则应立足于严谨、慎重研究，全面评估投资效益。尤其应重视效益的预测与计量，逐步厘清投资收益风险之间的联系。所以，必须满足科学造价控制的要求，在建设经营中进行投资过程的造价管理。在资金项目管理过程中，需要明确以下几项要点：

第一，做好项目测算编制研究分析工作。项目存在综合性强、资金密集的特征。为从综合角度认识资金运用，合理调整项目使用中的资本结构，必须科学、合理地测算项目投资。资金测算表设计完毕后，应根据市场研究和行业预测，注意审核投标编制表的结果，特别要充分考虑到投入和回报的问题。

第二，在投资决策阶段，应加强对环境成本的控制，以最小的资源环境成本获得最大经济效益。项目建设与周边环境息息相关，因此，应采取有效措施，实现工程建设社会效益和经济效益的双重提升，避免因污染等自然损害带来高额罚款。

第三，在投资决策过程中的造价管理，应以市场调研和产品特性研究为依据，强调对材料价格、建筑设备、施工等成本费用的管理，有效防止出现由于建筑材料生产成本提高或人员工资变动等原因导致成本增加、生产成本偏高一系列现象^[4]。

4.2 设计及招投标阶段控制

在建筑施工项目管理中,招投标和设计是两个至关重要的环节,但是,由于它们的投入可能导致成本增加,因此,要想有效实施这两个环节,就必须加强对工程设计和招标的投入控制,达到预期管理效果。在设计过程中,需要对采用招标制的方法进行分析,找到最佳的造价控制方案,同时,要高度重视设计质量和要求。由于设计成本估算难度较大,为确保设计成本得以尽可能降低,设计成本应结合建筑范围和建筑特点,在此前提下综合考虑当前市场情况。限额设计模式的实施相对合理。限额设计特指以资金成本为依据的初步设计。经过精心设计,额度方案已经成为当今市场上具有竞争力的解决方案。它不仅可以有效调整项目规模,而且能提升施工效率,确保质量。此外,要想有效开展招投标,必须建立完善的招投标管理体系,还有助于降低施工成本,提升施工质量,并最终达到选择优秀承包商的目的。

4.3 施工阶段控制

首先,有效的合同管理,可以提高全过程造价管理水平。这一工作需要项目管理工作者全面掌握并熟知契约条文的内涵。通过应用契约条文,及时处理工程造价中的争议,使索赔的损失得以合理减小。同时,在项目执行过程中,根据建设施工方出现的情况,施工单位必须及时向建设方提供反索赔,便于有效减小建筑企业的风险,达到降低工程造价的目的。其次,重视协调与妥善管理成本、质量和工期之间的平衡。在项目施工环节,理想的目标是同时实现工期最短、成本最低、质量最优。为实现成本全面管控,必须将三个目标有机地融合到一起,达到最佳的平衡。以成本控制为核心,以实施科学的管控工作为基础,以保证合理的质量和工期为前提,尽可能降低工程成本。最后,在施工过程中,必须特别重视签证审核,确保材料的合法性。施工企业管理人员应该积极承担自己的职责,加强对建筑施工现场的审核,确保签证的合规性,避免由于不当的审核导致工程造价的不可控性。除此之外,需要密切关注建筑市场的变化,精确掌握建材市场的情况,这样才能更好地制定建筑造价政策,为后期项目预算提供可靠的依据。

4.4 竣工验收控制

目前,建筑工程造价全过程投资控制仍然存在许多挑战,缺乏完善的管理体系,因此,在竣工验收阶

段,应提高对投资控制的重视程度,确保项目顺利完成。在竣工验收过程中投入管理时,以建筑项目的有关数据为参考基础,注重竣工验收指标的科学、合理编制。在此基础上,从严审核项目经费开支,在经费开支数据核算过程中,保证项目工程经费开支与工程预算完全相符。

4.5 项目经济评估

通常,针对建设项目的经济评估,有两个主要考量因素:国民经济评估和财务评估。许多投资者投资的目的在于获取利润,他们非常看重建设项目产生的经济效益。现在,建设项目经济效益的衡量标准都基于国家经济效益,这个衡量指标具有很高的综合性,它与经济效益、环境影响、社会效益等多个因素都有紧密的联系。这个评估体系的表现对整个投资决策都至关重要。对投资建筑企业来说,往往侧重于项目造价的评估,只有财务评估良好,才能更好地进行决策和控制。随着社会资源的日益紧张和经济环境的变化,越来越多建筑企业开始重视国民经济评估。因此,在进行建筑项目经济评估时,可靠的基础投资数据将成为至关重要的决策依据。

5 结束语

实施和有效地进行建筑工程造价项目全过程投资,不仅可以提升项目的整体管理水平,而且能为建筑工程的合理监管提供有力保障,更重要的是,可以提高施工单位的实际效益。因此,施工单位应重视资金模式的审计,确保各阶段控制策略的有效实施,实现全面、真实的控制目标,最大限度提升项目建设的效益。开展全过程管理,有针对性、严格、全面地控制各个环节的造价投入,以及充分发挥全过程控制的作用,从而有效提升项目的综合效益,实现利益最大化。

参考文献

- [1] 朱克翔.建筑工程管理中全过程造价控制的重要意义[J].建材与装饰,2020(1):188-189.
- [2] 苏择浦.建筑工程造价全过程控制策略分析[J].建筑与预算,2019(12):8-10.
- [3] 赵杰.工程造价的全过程管理研究[J].建筑技术开发,2019,46(24):50-51.
- [4] 汪贝华.建筑工程管理中的全过程造价控制[J].门窗,2019(24):26.