

高层住宅楼工程全过程造价管理存在的问题及完善对策研究

目 录

第1章 绪论	2
1.1 研究背景及研究意义	2
1.1.1 研究背景	2
1.1.2 研究意义	3
1.2 国外研究现状	3
1.3 国内研究现状	3
第2章 全过程造价管理相关概述	4
2.1 工程造价	4
2.2 施工阶段建筑工程造价管理程序	6
2.3 施工阶段建筑工程造价管理特点	7
2.3.1 建筑工程施工阶段造价管理具有先行性	7
2.3.2 建筑工程施工阶段造价管理具有可靠性	7
2.3.3 工程施工阶段造价管理具有动态控制性	8
2.4 建设工程全过程造价管理的意义	8
2.4.1 合理的造价管理可以使资源得到充分利用	8
2.4.2 大大提高企业在市场的竞争力	8
2.4.3 有效控制成本	9
2.4.4 提高工程质量	9
第3章 高层住宅楼工程建设项目全过程造价管理存在的问题	10
3.1 项目决策阶段	10
3.1.1 缺乏严谨的科学论证	10
3.1.2 造价控制投入不足	10
3.2 项目设计阶段	11
3.2.1 收费标准不科学	11
3.2.2 限额设计推行不到位	11
3.3 项目施工阶段	11
3.3.1 跟踪管理制度尚不健全	12
3.3.2 对项目工期成本的管理与控制不够重视	12
3.3.3 项目管理人员缺乏经济意识	12
3.4 竣工结算阶段	12
3.4.1 工程计量不按规定	13
3.4.2 结算单价随意高套	13
3.4.3 取费计算多加少扣	13
第4章 高层住宅楼工程建设项目全过程造价管理的对策	14
4.1 项目决策阶段	14
4.1.1 需要严谨的科学论证	14
4.1.2 加强投资决策阶段造价控制	14
4.2 项目设计阶段	14
4.2.1 改变设计取费办法	14

- 4.2.2 推行限额设计15
- 4.3 项目施工阶段.....15
 - 4.3.1 构建项目施工阶段全过程造价管理与控制体系16
 - 4.3.2 加强质量管理，控制质量成本16
 - 4.3.3 组织高度有效地施工方法，合理利用资源，降低工期16
- 4.4 竣工结算阶段.....16
 - 4.4.1 加强工程量的审核16
 - 4.4.2 加强定额套价的审核17
 - 4.4.3 要有良好的专业素养17
 - 4.4.4 对项目进行综合评价及建设项目后评估17
- 第 5 章 高层住宅楼工程建设项目全过程造价管理案例分析18
 - 5.1 项目简介18
 - 5.2 全过程造价管理现状.....18
 - 5.2.1 投资决策阶段18
 - 5.2.2 工程设计阶段19
 - 5.2.3 工程建设阶段20
 - 5.2.4 竣工结算阶段20
- 结束语.....22
- 参考文献.....1

第 1 章 绪论

1.1 研究背景及研究意义

1.1.1 研究背景

近些年来随着国内房产改革方案实行之后，房价呈现火箭式提升，房地产逐渐成为大多数资本家争先恐后投资的领域，因而投资失败也是常有的事，而导这个问题发生的源头是结算超预算、预算超概算、概算超估算等发生在项目建设过程中，导致工期加长、投资增大、资源消耗增加、施工过程困难化等问题。简单来说，高层住宅楼造假管理间接联系着我国经济的健康绿化发展。

现阶段国内大部分的工程建设项目成本管理控制，没有将项目的前期策划、设计方案和施工工艺以及经营管理与既定的目标成本相结合，实现完整一体化控制，而仅仅局限在工程的施工阶段(核对施工图预算、建筑安装工程价款结算等)。投资方在工程项目确定后直至竣工验收阶段，只看重未来市场的后期收益，以及工程建设施工的质量与周期管理，疏忽了整体的经济与成本控制，这些问题在项目的建设阶段显得尤为突出。随着我国经济的增长，工程建设项目也会随之增加，这时候必须要在项目的整体造价控

制方面实行效能管理，也就是工程造价全过程控制管理，以提高工程造价管理管理水平。本文主要是针对全过程工程造价的五个重点阶段开展探讨，阐明了控制工程造价的意义，以及现今在工程造价上存在的问题，并针对这些问题进行研究分析，提出相应的改良策略，最后利用案例进行相关对照，得出相应的结论。

1.1.2研究意义

能够有效的管理、把控工程项目的全部流程以及各个关键的环节，及时发现管理过程中存在的问题，立刻解决完善问题，以便改善管理水平，提高工作效率，提高项目工程质量，减少被动成本管理，完善项目工程的管理体系，实现企业工程造价管理目标。

1.2国外研究现状

2013年，国外的研究在成本计算方法、成本控制方面的理论研究已然有了阶段性的成果，此后，学界相继的提出了目标成本、作业成本、成本动因、产品全生命周期成本计算以及质量成本等概念，丰富了关于成本管理理论的研究面。2018年，Pets出版了《战略成本管理》。书中观点认为战略成本管理是为企业发展战略服务的，应该从战略角度解读、管理和改善企业成本，通过控制成本使企业获得一种长期的、可持续发展的竞争优势。Brooks(2020)在《美国管理会计杂志》(American Journal of Management Accounting)上发表了长达一年的系列文章，用简单的语言描述了房地产项目的成本，并强烈主张基于作业的成本法的战略应用。Cooper(2019)从建筑经济学的角度考虑和研究了房地产项目全寿命周期成本管理中涉及的一些主要问题，阐述了如何利用各种成本管理方法做好房地产项目的成本管理工作。

1.3国内研究现状

随着我国科学家对全过程成本管理研究的深入，其中存在的问题也愈发突出。张大伟等人认为，我国整个建筑行业的成本管理过程中存在着一定的共性，例如设计品质低下、现场管理繁杂、合同管理不到位等。司宏伟也保持相似的观点，他认为由于项目前期评估论证的不足，会导致项目设计频繁出错，并且最终审核往往未能参与整个造价管

理过程，未能在问题前预防，未能在问题发生时及时解决，只能在事后弥补，这是当前

的项目管理过程中亟待解决的问题。

为了应对上述问题，薛超改等人认为，通过建立项目成本管理的绩效考核体系，用于考核项目的各个阶段进程、各相关单位及个人的工作进度、绩效，并应采取奖励和惩罚措施。然而，由于我国对绩效管理的研究起步较晚，经历了四个阶段：诚信、能力、勤奋、绩效与诚信评价、360度评价、本质绩效评价和战略绩效管理，主要侧重于人力资源、政府绩效和财政预算绩效评价的应用研究。

林晓兰等、郝桂荣等人在2019年提出，在对高校企业人才进行评估的过程中，应充分使用绩效评估方法。高娟、高建坤等人也采用了绩效评价方法，对政府管理进行评估。当然，仅仅将绩效评价的概念引入项目成本管理是远远不够的，还应在其基础上建立起自己的管理体系和评估方法。

柯红(2013)在研究中为道路建设成本管理绩效构建起了评价体系，但并未对各评价指标的权重和应用进行研究。然后肖立红(2011)运用层次分析法、数学运算等科学的方法，对公路项目全过程造价管理绩效评价体系进行研究，但对评价结果中存在的成本管理问题没有提出改进建议。卢双平(2018)采用基于欧氏贴近度的层次分析法和模糊物元评价法构建了大型公共项目全成本管理绩效评价模型，但评价结果中未提出成本管理改进建议。任晓颖(2019)利用层次分析法(AHP)和集对理论构建了房地产项目成本管理全过程绩效评价模型，但评价指标不够全面。综上所述，建立和完善对于我国房地产工程全过程的成本控制绩效考核体系，是现如今我国成本控制方面的研究重点。

第2章全过程造价管理相关概述

2.1 工程造价

工程造价的含义分为两种。从广义来说，也就是站在投资者的角度。工程造价就是指建设一项工程预期开支或实际开支的全部固定资产投资费用。业主为了预期收益，就会对项目进行综合长远分析并做出投资决策，之后再进行招投标工作和项目施工，一直到最后的竣工验收及后续工作完成，这些支出的全部费用便构成了工程造价。

狭义上，即从市场的角度出发。工程成本指的是项目工程的价格，即建筑安装工程价格和预计或实际在土地市场、设备市场、技术劳动力市场和承包市场等，为了完成一个项目而进行的其他交易活动。对投资者和承包者来说这两种含义分别代表了不同的意义。投资者将重点放在降低项目各个方面的项目成本上；而承包者想要的却是利润最大

化，所以必须加强对工程造价的控制。

在项目成本管理中定义了项目成本之后：项目成本是整个项目的建设成本。项目评估分为三个部分：数量、价格和成本。其中，工程成本的定义一般是指，建设工程的建设成本，即工程的全部建设成本，包括建设成本、安装费、设备及相关费用，以及预计或实际发生的费用。在狭义上，工程成本的定义是指采购和采购价格。业主或设计单位选择开发、设计、完成一个工程项目，势必要经历一系列项目可行性论证、决策、设计、投标、施工、竣工验收等一系列经济管理活动。在此过程中产生的所有成本代表项目成本。

工程造价本身的核心目标分为四大部分，如图2-1。

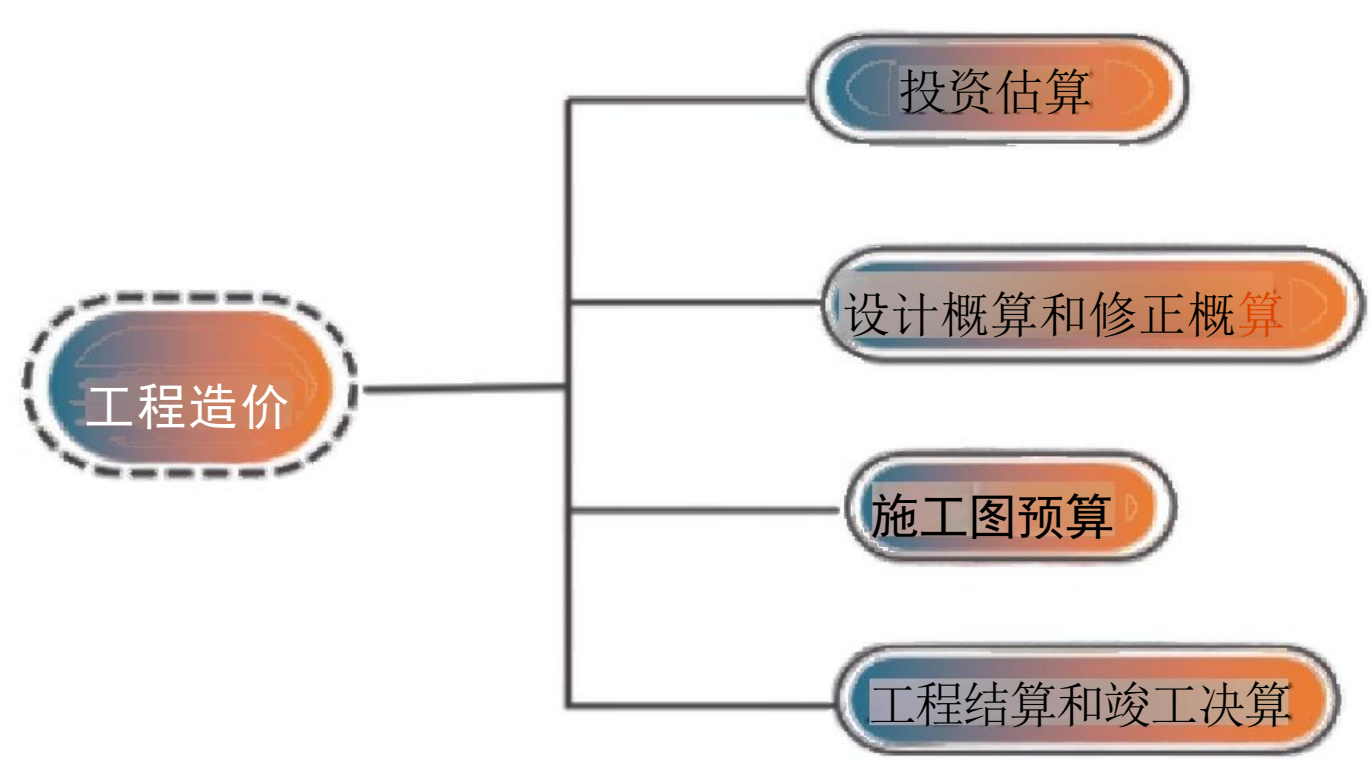


图2-1 工程造价本身的核心目标图

工程造价首要的任务就是通过施工图纸得出建造的工程量，然后根据相关地点的定额和清单规范计算实际施工成本，包括部分工程成本、计量工程成本、其他工程成本、法规和税费等。。目前，在建设工程造价管理领域，还有一些普遍存在的问题，如成本控制意识不强，缺乏整体观念，缺乏有效实施综合成本控制等。如今，我国大多数成本控制都属于阶段控制模式，我们更加关注某个阶段的成本控制，而倾向于忽略其他阶段以及整体的成本控制，注重施工阶段的成本控制便是最为突出的。第二，一些施工建设单位的成本控制方法十分单一，企业造价人员一直沿用传统的模式，对新引进的成本控制方法不重视，缺乏创新意识，最终导致造价水平无法提高。第三，全过程的造价监管力度不足，许多施工建设单位对监管工作还不够重视，资金、人员投入不足，成本控制措施无法有效实施，影响全过程造价管理。

根据实施进度和运营管理内容，建设项目全过程成本管理可分为五个阶段，即投资决策阶段(项目优化过程),设计阶段(表达决策阶段主要目的的过程)和报价阶段(选

择相应合作单元的过程)、施工阶段(项目价值与使用价值实施过程)以及工程竣工阶段(对项目进行综合评价、鉴定的过程)。流程图如下图2-2。

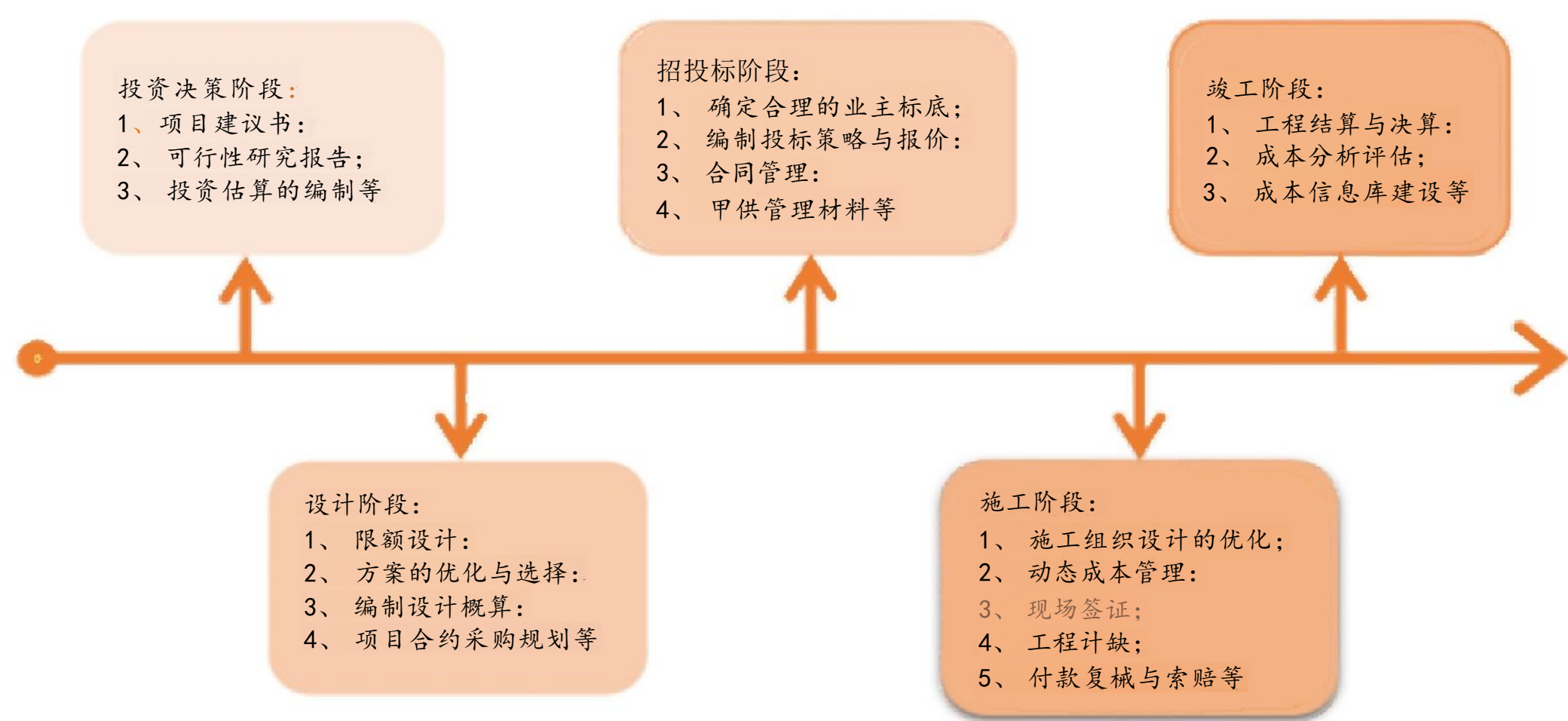


图2-2 建设项目全过程成本管理流程图

2.2 施工阶段建筑工程造价管理程序

建设项目施工阶段的主要任务是完成建设项目计划，在这个阶段中需要汇聚大量的资源，如资金、人力、材料、机械设备等，该阶段是投资占比最多的，需要严格实施成本管理。项目计划阶段的成本控制需要多方面的协调和控制，其成本控制的方案时间表如下：

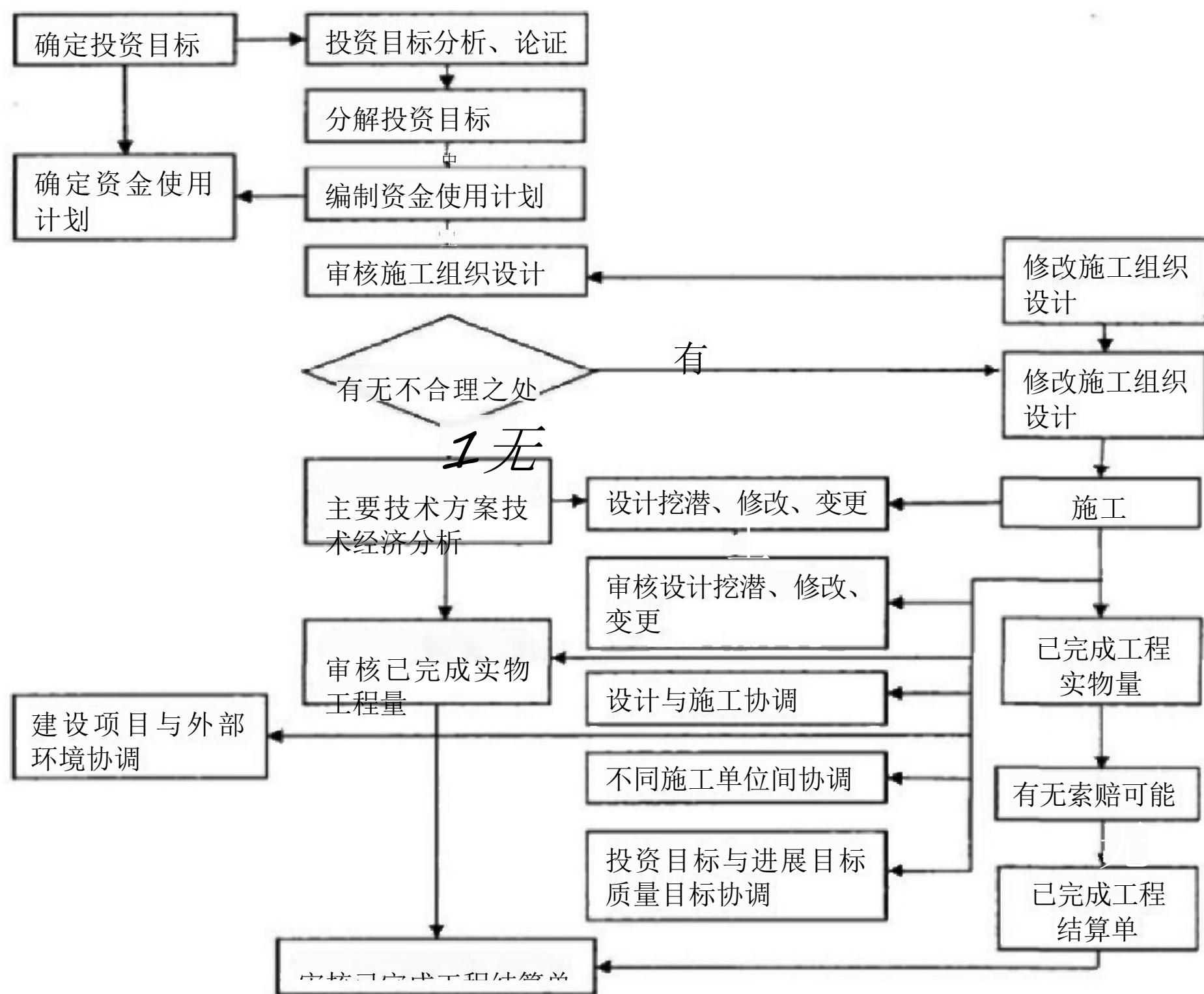


图2-3 施工阶段造价管理程序图

2.3 施工阶段建筑工程造价管理特点

2.3.1 建筑工程施工阶段造价管理具有先行性

与工程造价评估相比，控制和预算在工程施工前和施工中都有其独特的特点。项目通过施工阶段的成本管理，可以减少施工阶段的浪费现象，达到将项目成本有效控制在目标范围内的目的。

2.3.2 建筑工程施工阶段造价管理具有可靠性

在项目的施工阶段，相关人员一定要在一定程度上对项目进行跟踪管理，一手掌握成本信息，分析和保证整个计划是切实可行的，且能取得良好的进展。在技术施工的过程中，能够科学合理地进行分析，了解施工成本的发展趋势，并牢牢把关控制施工成本。由此可见，施工阶段的成本控制必须具有稳定性和可信赖性。

2.3.3 工程施工阶段造价管理具有动态控制性

在施工阶段的成本控制过程中，当施工阶段不同时，也会存在不同类型的不可控因素。类似的因素很多，员工会在一定程度上动态地控制项目成本，所以项目成本的控制会受到员工的不定性因素干扰。因此，成本控制监管人员必须对整个过程中，可能出现的各种问题进行评估与预测，并针对相应的问题提出解决方案和应对措施。

2.4 建设工程全过程造价管理的意义

2.4.1 合理的造价管理可以使资源得到充分利用

针对建设工程全过程的造价管理和控制可以让眼前有限的资源得到充分地使用。随着世界在不断地进步，工程建设的各项过程也将跟随世界的进步而进步，也就是造价趋向合理，在这个过程中各阶段的分工会变得越来越明确，中间的产品也会变得越来越多，在工程价格的种类上也将形式多样。相对于其他国家而言，我国的自然资源比较缺乏，必须要投入更多的基建成本，来保持适当的发展速度，然而筹集资金的过程不仅有限还很艰难。基于此，如何有效地充分利用最少的人力和物力，获得更高的经济效益和社会效益，使国民经济能够实现可持续、稳定、同步、协调发展，是非常迫切和重要的。从工程造价管理的角度来看，为了将项目的总成本控制在社会投资的限度以内，以获得社会投资的最大效益，因此一个合理的造价管理可以大大提高资源的利用率。

2.4.2 大大提高企业在市场的竞争力

制定良好的造价管理很大程度上能提高企业在市场中的核心竞争力。现阶段中，成本管理决定一个建筑施工企业能否盈利的关键是通过科学合理化的成本管理来实现，也是企业能否在激烈的市场竞争中不断成长的标杆。企业需要通过正确有效地成本管理措施，让企业在现代化产业蓬勃发展的时代以优秀的质量、更低廉的成本来巩固自身的市场地位，树立科学合理的企业造价管理观念，得到更多的市场份额，使得企业获得良好的收益，进一步加强市场竞争力。