

# 浅谈房屋建筑全过程咨询的要点与实施途径

张健<sup>1</sup> 曹甜甜<sup>2</sup>

[ 1.山东易方达建设项目管理有限公司, 山东 济南 250000 ;

2.中观人才发展(山东)有限公司, 山东 济南 250000 ]

**摘要：**工程造价涉及大量的专业知识，是项目建设和招标过程中必不可少的先决条件。由于一些企业缺少项目成本管理经验和专门的技术人员，因此，在市场上出现了一些工程造价顾问公司，为用户提供高质量的第三方服务。在项目成本管理中，经常会有不符合的情况发生，这就为项目造价咨询的发展创造了必要的条件和发展空间。项目全过程成本咨询，是指从项目立项到完工验收的全过程，为项目的总成本提供全方位咨询，以保证项目的成本符合要求。本文阐述房屋建筑全过程工程咨询的理念和现实意义；简单介绍全过程咨询存在的问题，着重从决策阶段、设计阶段、招标阶段、项目施工阶段、竣工验收与结算审计阶段、后评估阶段分析全过程咨询实施的要点，以供参考。

**关键词：**房屋建筑工程；全过程；工程咨询；控制要点；实施路径  
**中图分类号：**TU71 **文献标志码：**A



我国的工程项目管理制度逐步健全的今天，施工企业要加大对项目投入成本的控制力度，从而降低项目的投资成本，这对我国的工程造价产业而言，是一个很好的发展机会。因此，只有在建筑施工中注重各工序科学、高效的全过程咨询，才能推动工程施工的长远、平稳发展。

## 1 房屋建筑全过程工程咨询的理念和现实意义

### 1.1 全过程工程咨询的概念及理念

全过程咨询的全称是全过程工程咨询服务模式，指的是在一个工程建设项目的整个寿命周期内，对其经济和技术等各个相关的工作进行组织管理，为其提供一系列相关的工程咨询，其中包含全过程的工程项目管理以及投资咨询、勘察、设计、造价咨询、招标代理、监理、运营维护咨询等专业咨询。全过程工程咨询服务可以通过各种组织形式，不断地为项目的决策、实施和运营等方面的问题提供部分或者全部的解决方案和管理服务。这是一种基于“以人为本”、以客户为中心、以满足客户多元需求为导向的一种全新的顾问业务方式。

全过程工程咨询的核心思想主要包括三个方面：一是对企业的整体治理，即企业内部的“零散”经营。全面整合工程咨询，改变目前工程咨询零散的情况。二是以项目设计为主的项目管理。在整个项目建设中，工程设计发挥着重要的作用，指导其他项目的

实施。三是要把项目建设和运行管理分开。改变目前工程项目的施工、建设、运行、维修分开的状况，使投资效益最大化，从而使项目的生命周期得到更好增值<sup>[1]</sup>。

### 1.2 全过程工程咨询的现实意义

建设项目全过程咨询是我国建设工程咨询的历史积累，是市场的选择，是整个行业发展的必然趋势。传统的施工方式是从决策、设计、施工、运维等各个环节中分离出来的。施工单位在施工过程中，既会提高施工管理、人员费用，又会造成施工项目内部沟通不顺畅。对整个施工项目来说，由于缺乏流畅的施工流程、信息不能共享，使施工咨询、施工管理等方面存在各种问题，会给施工项目的安全、质量带来隐患，造成施工产品的完整性和优质服务不能得到保障。

高层次的工程咨询服务模式，既可节省施工费用，又可缩短施工周期，改善施工服务质量，降低工程投资风险。其实，大力发展全流程工程咨询，既可以推动工程咨询产业的转型升级，又可以提升我国的国际竞争力<sup>[2]</sup>。

## 2 全过程工程咨询存在的问题

### 2.1 市场需求不足

目前，我国全过程咨询行业正处在发展的初级阶段，行业内对其认识不足，且所占的份额较少，存在

的问题也较为严重。由于受到传统思想的影响,部分建筑企业会对全过程工程咨询抱有疑虑,这也会妨碍其发展和进步。尽管全过程工程咨询已经逐步获得国家的大力支持和政府的强力推动,但因为其正处在发展的初级阶段,全过程咨询服务的宣传并不充分,所以在建筑市场上,企业对全过程咨询服务的总体认可度并不高,还没有形成良好的需求量。另外,部分建筑公司不敢对全过程咨询进行大胆尝试,这就造成全过程咨询停滞不前,目前还缺少一个健全的渠道和一个行之有效的发展方式来解决这个问题。

## 2.2 人才紧缺

在当前我国的造价咨询企业中,部分工程量清单计价人员没有受过专业化、系统化教育,对造价管理和项目全过程控制方面缺乏全面、深入了解。该领域人才需求比较多且工作内容复杂,导致目前相关人才紧缺。首先,整个过程要求咨询人员需要有大量经验,只有拥有专业、全面、系统的知识,才能在这个岗位上发挥作用,目前这种专业人才还比较紧缺。其次,对法律法规知识掌握不够透彻。最后,我国目前在招投标阶段中工程量清单计价人员还存在一些问题:一是没有根据招标文件的要求进行编制,导致在工程量清单计价的过程中出现一些问题;二是没有结合市场的需求进行编制,从而使该行业中存在较大程度的信息不对称。因此,要解决这些问题就需要有相关从业资质的人员和造价咨询单位之间建立良好合作关系。

## 2.3 企业实施力度不足

在实际实施过程中,部分企业的咨询服务工作不具有针对性,对具体项目进行分析时也只是简单了解项目的内容和相关法律文件。在建筑企业内部,如果存在沟通不顺畅或信息阻塞等问题,也很难凭借全过程咨询来形成一套行之有效的解决方案,项目将不能获得正确、高效决策。施工现场将没有一个健全、有效的管理机制来保证其能顺利开展。另外,工作人员专业水平不足以及综合素质不高是问题产生的重要因素之一。在实施过程中缺乏相应的监督措施,致使部分咨询服务人员不按照规范流程进行工作,导致工程建设设计和施工质量下降,甚至影响整个建筑行业的发展<sup>[3]</sup>。

## 3 全过程工程咨询实施的要点

对房屋建筑的全过程进行咨询,要结合建设单位提供的资料,并按照法律规定,在合同中明确说明。对业主方来说,可以通过法律手段来维护自己的利

益。根据实际工程情况、设计规划和其他有关部门要求等提出相关意见与建议,由开发商或者建设者所委托的项目公司提交到工程现场,再递交给全过程咨询机构进行详细解答。这样一来就能保证整个项目的顺利实施,为以后的项目开展打下坚实基础。

### 3.1 决策阶段的咨询要点

在建筑项目的决策阶段,全过程咨询过程起到协调作用。工程造价咨询人员要了解项目的概况,收集和整理相关信息,支持建设部门制定和评估项目计划。全过程咨询监理服务小组与建设单位和使用单位联系,确定项目的具体位置、范围和初步方案,并编制项目的初步设计。

工程造价咨询人员应对施工项目的每个方面进行全面剖析,以最大限度地为施工企业提供科学指引。在此期间,工程勘察工作越细致,资料越精确,专案之目的越明确。工程造价咨询人员可以进行全程辅助服务,当遇到技术问题时,顾问公司的专家能在第一时间介入。项目的全过程咨询服务是项目的全部决策环节,能及早地察觉项目的偏差,并实施相应的纠正措施。因此,项目建设的整个过程都需要顾问的参与。

同时,对工程的风险控制与顾问工作要保持一致。全过程工程咨询是为了减少项目的不确定因素,一旦项目变更,项目的成本就会随之改变。因此,要使建设工程的投资收益达到最优,从而达到节约投资的目标。在建设方案制定的过程中,要与施工方进行有效交流,做好前期策划和防范,制定相关的应急预案,以最大限度地减小建设的风险,确保项目的顺利实施。

### 3.2 设计阶段的咨询要点

根据项目的复杂性,它们被分为两个或三个设计阶段。在建筑项目中,合理、有效地利用科学技术,使项目的经济效益最大化是项目的重要组成部分。在全过程工程咨询过程中,施工方案的实施将起到至关重要的作用。首先,把设计的决策期与工程的规划结合起来,以达到对项目的要求。其次,在初步的设计方案结束后,由工程造价咨询人员进行项目预算,根据实施的指标进行优化,并给出最优的方案。最后,在设计文件选定后,工程造价咨询人员应根据设计图纸计算项目的变化,以防止项目建设中因设计变动而导致的投资急剧增长。工程造价咨询人员在工程建设中扮演着重要的角色,尤其是项目投资总额控制,缩短项目工期,提高工程建设的品质。在我国,由于具有较强的专业性和自主性,因此在实施项目全程监理方面具有巨大的优越性。借助联合经营或并购重组等

形式,能更好地增强建筑企业的市场竞争力<sup>[4]</sup>。

### 3.3 招标阶段的咨询要点

在招标阶段,咨询单位应严格按照设计要求进行施工,并且要对工程的质量、造价等方面提出相应的问题。首先是施工图纸审查。在合同标注内容有争议、合同变更较为频繁、涉及专业知识较多以及复杂程度高而又不明确时,可以采用技术性较强并具有法律效力及权威部门认证过的方式来进行招标工作。其次是选择合适的资质单位,并且在招标过程中将对工程造价控制能力和投标报价的要求作为重要参考因素之一。最后为了更好地保证投标文件中所包含项目的合法性与合理性,应确保招标文件内容在一定程度上符合国家有关法律法规及政策要求,结合实际情况确定具体的造价标准和方法,为工程量清单编制工作奠定基础。同时应该对施工图纸进行相应技术交底等工作,为施工过程中的相关管理和质量监督提供必要参考。

### 3.4 项目施工阶段的咨询要点

在工程建设中,由监理单位负责对施工项目进行服务,并根据合同、文件和国家有关法规对其进行监督和管理。监督管理的首要职责就是对项目的质量、进度和费用进行监控。当前,很多项目监理机构仅关注项目的进度和质量,忽略了对投资的控制与节省,致使项目效益不高。

由于项目的施工工期比较长,涉及的法律和经济关系错综复杂。受自然条件和客观因素的影响,项目的实际情况和招标时的情况不同。因此,在工程建设中,要做好工程计量工作,控制工程变更,做好工程索赔相关工作,并按合同约定付款。这也是目前节省资金的主要方式。这就要求工程咨询机构在这个时期建立一个完善的投资系统,并使其承担相应的责任。

全过程项目咨询可以让工程咨询机构在施工中更早地介入,让其对项目的总体状况有一个全面认识,并且能更好地把握住其中的危险和成因,以便采取防范措施,减小索赔的可能性。监理工作要按照合同的有关规定进行开展,在施工期间,要对施工单位的有关问题和合作要求做出及时回复。同时要积极地协调各方面的关系,对项目出现的变更,必须进行认真分析、动态投资控制,制定相应的战略与计划<sup>[5]</sup>。

### 3.5 竣工验收与结算审计阶段的咨询要点

竣工验收与结算审计是对工程造价的全过程管理,在整个项目建设中起到至关重要的作用。在合同、资料以及签证等方面存在问题时,应该及时进行

处理。同时要加强审核人员自身工作能力和素质水平,提高造价控制意识。严格执行相关法律法规及有关文件的规定,保证房屋建筑项目的质量安全、可靠、达标,并且能满足使用需求。一是结算书的编制及审核。根据招标、施工、图纸、签证等相关文件的规定,结算书的编制和递交,通常由当地的项目管理机构和审计机构来完成。与施工方协调,并根据合同文件要求及时、准确、客观地上报结算文件。同时,设计单位和监理单位要积极配合,及时、准确地完成结算文件的编制。二是构建合约体系。负责各种合同的支付、结算情况的追踪、各种法律文书和工作程序的监督、项目档案的制作。三是项目竣工后评估工作。在工程项目竣工验收结束后,施工期间所发生的各种文件应由造价顾问单位进行归类、归档,以便后期工作使用。

### 3.6 后评估阶段的咨询要点

后评估阶段主要是对咨询单位在整个过程中的工作效率、服务质量以及效益等方面进行评价和鉴定。具体来说,应做到如下几点:首先,要保证咨询机构与被调查人员有良好的沟通,并能及时发现问题;其次,要注重跟踪评估房屋建筑施工期间发生的变化;再次,对出现的问题采取措施解决或者提出合理建议等;最后,从实际情况出发来考虑如何处理这些事项,以更好地提高工程质量、降低成本。

## 4 结束语

综上所述,随着我国的经济和社会不断发展,人民生活水平在逐渐提高,对房屋建筑咨询行业提出了更高、更严格的要求。为了更好地满足自身需求,我们必须做好一系列相关工作。我们必须加强对其重视程度并采取相应措施,以保证相关工作人员能顺利开展这项业务活动;同时应该对咨询过程中存在的问题予以及时处理、解决,并且不断改进和完善,从而使我国的建筑行业在发展过程中得到进一步提升以及更快速地成长。

### 参考文献

- [1] 周亮.建设工程全过程咨询管理的创新与实践[J].四川水泥,2022(9):96-98.
- [2] 胡小玲,黄琦兴.全过程工程咨询的发展及各阶段咨询要点分析[J].四川水泥,2022(6):62-64.
- [3] 王婷.浅析全过程工程造价咨询各阶段控制要点[J].江西建材,2021(7):305-306.
- [4] 王力荔.全过程工程咨询控制要点及提升策略分析[J].住宅与房地产,2021(6):177-178.
- [5] 张健.全过程工程咨询各阶段的控制要点分析[J].建筑与预算,2020(10):14-16.