

建筑工程管理中的工程变更管理研究

郑仕林

武汉神舟人力资源开发服务有限公司

DOI:10.12238/etd.v2i1.3307

[摘要] 建筑工程管理中,工程变更是指在施工过程中,因为外界因素影响,导致实际施工情况与合同内容要求不符出现偏差,为了保证工程在规定时间内完成,而不得不做出的变更。工程变更内容比较多,如项目变更、工程量变更等等。提高工程变更管理效果,可以促使建筑行业健康发展,提高工程效率。

[关键词] 建筑工程管理; 工程变更; 管理研究

中图分类号: TU761.6 **文献标识码:** A

随着社会经济的迅速发展,我国建筑行业也随之迅速发展,成为我国经济的重要支柱之一。城市规模和数量的扩展,对城市建设提出了有序规划和设计的要求,进而也对工程建设过程中各个方面理论和实践研究提出了更高的要求。建筑工程管理对于项目建设有着至关重要的影响,而工程变更管理又是工程管理中关键的一个环节,无论是对于工期还是质量的影响最终都会反馈为对工程成本的影响,因此,高水平的工程变更管理对于建设项目目标实现有重要意义。

1 工程变更含义分析

工程变更的定义主要是由FIDIC以及《建筑工程监理规范》这两个方面所提出的。在有关规范中,对于其定义如下:依照施工的实际情况,在开展工程的实施时,对于部分的具体要求,如工程的数量、项目的设备、所使用的材料或工艺等进行改变。

而在FIDIC的条款中,工程变更的概念更加具体,主要涉及到六个方面,分别如下:一是指针对项目合同,其数量有了改变;二是对于合同中的藏在性质、捏、类别等进行改变;三是对工程中可能会出现的位置、基线、高度等进行高速;四是工作人员的调度变化;五是对一些永久性的工作提出了变更要求,如所采用的工艺变更、材料变更、竣工审核变更等等。六是对于施工的单单、次序、

进度等有了其他安排,要求变更其原有的安排。

从上面这些内容可以看出,对于工程变更的定义来说,这一概念并非是固定的,是根据变更情况和不同问题加以明确的。所以在工程变更研究过程中,先要对有关变更情况加以分析并确认。

2 提升建筑工程变更管理水平的措施

2.1加强项目前期预算审核。工程变更不能单独依靠施工阶段的强化管理,需要做好项目前期设计和预算工作。对于建设单位而言,需要对项目前期的预算审计给予重视,要针对施工图审计、工程量清单审计和工程控制造价审计等多方面入手,确保施工图设计与建设单位项目需求相符,设计深度恰当,设计图纸清晰,设计要求明确,有效地保证施工图设计方案的质量,这样才能更好地发挥其为工程量清单编制的指引工作,有效地降低后期图纸修改的频率。在项目前期工程变更管理工作中,还要重视对工程量清单的审核,避免出现清单漏项、项目描述不清、过多设计工程暂估价、隐蔽工程缺失等问题,保证工程量编制的准确性和实效性,为后期结算的顺利开展打下良好的基础。另外,还要做好工程控制价审计,确保控制价能够合理地将工程总造价体现出来,为工程管理工作提供更多的有利条件。

2.2做好工程变更费用的索赔管理。

在工程变更费用索赔管理工作中,通过签好合同来争取有利的合同条件,这是索赔管理工作的关键所在。即在实际签订合同时,要善于通过合同来转移责任。由于在签订合同时业主占有优势地位,通常合同中会出现一些补偿性及不受损害的条款,许多因素导致的损坏都要求承包商进行赔偿。因此在实际签订合同时需要保持谨慎态度,尽量争取有利的合同条件。承包商要想保证工程变更费用索赔的成功,则需要以建好工程项目作为最基本的前提条件,通过把控制好工程质量,保证工程安全和进度,这样在实际索赔过程中能够取得业主和工程师的理解和谅解,能够获得满意的索赔结果。在实际工程变更费用索赔过程中还要做好组织管理工作,指派专人来负责工程变更索赔工作,也可以通过成立索赔小组,需要对合同条款准确和全面地理解,积极寻找和创造索赔的机会,在具体索赔谈判过程中,也能够运用合同知识来对自身的索赔权进行论证,并准确对得工期延长和经济补偿进行计算。另外,在索赔管理工作中,谈判人员需要熟悉合同及精确工程技术,具有较强的索赔谈判能力,并在实际谈判过程中,能够严格按照合同条件规定来提出自己的索赔要求。

2.3明确变更实施程序。在建筑工程项目中,发包人、承包商、设计单位及监理,无论哪一方提出工程变更,均应先向

监理提出变更申请,提交变更意向书,提供必要证据和简要的施工方案。监理接到变更申请后先对变更实施的必要性作审核,初步估算其工程量、费用及工期,然后向发包人汇报,并提出变更实施意见。发包人核实情况,与监理共同商定是否实施变更。当为必要变更时,则变更申请方需提交施工方案,由发包人对其组织必要评审,优化变更实施方案。发包人和承包商需约定变更项目的计价方式和付款时间。变更协商达成后,承包商按要求完成变更任务,如实记录完成的工程量,发包人验收变更工程的质量,按约定支付工程款。

2.4 实施全过程跟踪审计强化项目中变更审批管理。在项目实施过程中需要实施全过程跟踪审计,这样在实际工程项目建设过程中各参与方能够更好地履行好工程变更的职责,可以有效地避免建设单位与施工单位出现过多分歧的现象,有利于提高施工效率。特别是针对工程工期较长的项目,通过全过程跟踪审计可以将项目实施过程中的变更部分及时进行记录,及时发现监理单位不作为的现象,可以督促各方针对工程变更部门及时进行协调,并办理好相关手续,确保建设单位能够实现对工程造价的有效把控。而且通过全过程跟踪审计还可以规范变更手续,提高变更核算

的准确性。在全过程跟踪审计开展过程中,针对工程不可预见变更的发生,能够从项目后期竣工结算所需要资料出发,及时做好原始资料的收集工作,并针对变更经费核算、隐蔽工程施工工艺及工程量等进行准确记录和核算,进一步督促各方确定变更内容,可以有效地防范风险发生。

2.5 确定工程变更价款。在工程变更时需要确定工程变更的价款,尽量采用合同中工程量清单的单价和价格。这主要是由于工程量清单的单价和价格在投标时由承包商提供,单位能够被承包商、业主和监理单位共同认同。在具体采用合同中工程量清单的单价或是价格时,可以从工程量清单上拿来直接套用,也可以根据工程量清单进行换算后进行间接套用,也可以根据工程量清单取其中价格的一部分进行部分套用。在确定工程变更价款时也可以通过协调单价和价格,这就需要深入研究既定合同,针对合同中不存在或是不合理的价格因素条目进行协调,实现对造价的进一步完善。

2.6 认真审查现场签证。在进行现场签证时,管理人员需要明确合同的内容,这样才能区分哪些需要签,哪些不该签,而且要签时签多少也要做到心中有数。隐蔽工程现场签证时,需要亲自进行现

场勘察,做到实测实核。在具体现场签证过程中,主要以工程量签证及工程变更2项内容为主。对于涉及工程变更的情况,需要针对工程的隐蔽项目及竣工图纸进行现场标注,并由监理人员进行现场签字确认,这对于后期工程结算速度的推进十分有利。

3 结语

建筑工程项目的工程变更实属常见,工程项目施工中需要对各种内外部因素进行适当的调控。工程变更又并非必须是,这就要求工程项目管理人员做好甄别工作,避免不必要的工程变更现象滥竽充数,同时对必须的工程变更内容进行严格把控,做好相关记录,收集好相关凭证资料,做好沟通协调,确保工程变更的顺利开展,同时尽可能降低工程变更带给工程进度、成本和质量等的影响,确保工程建设项目各项目标的顺利达成。

[参考文献]

[1]吉立田.浅谈建筑工程管理中的工程变更管理[J].企业科技与发展,2018,(04):261-262.

[2]王恒.建筑工程管理中的工程变更管理[J].建材与装饰,2016,(50):147-148.

[3]张玉兰,赵圣祥.谈建设工程合同的变更管理[J].山西建筑,2015,41(31):253-254.