

房建工程造价的控制与管理

王 替 代天德

中国建筑第七工程局有限公司 河南 郑州 450000

摘要：房建工程造价控制与管理贯穿于项目全生命周期，对于确保项目经济合理性、提升投资效益至关重要。房建工程造价管理面临前期规划不足、设计变更更多、招投标不规范、施工成本控制难及竣工结算漏洞多等问题。为有效应对，需从项目决策、设计、招标、施工到竣工各阶段实施精细化控制与管理措施，以科学估算、优化设计、规范招标、严格施工管理及强化竣工结算审查为抓手，全面提升房建工程造价管理水平。

关键词：房建工程；造价控制；管理

引言

随着城市化进程的加速，房建工程作为城市发展的基础，造价控制与管理的重要性日益凸显。有效的造价管理能确保工程质量与进度，实现项目成本的最优化，提升投资回报率。当前房建工程造价管理面临诸多挑战，如前期决策失误、设计频繁变更、施工成本超支及竣工结算争议等，这些问题严重制约了项目经济效益的发挥。深入探讨房建工程造价控制与管理的策略与措施，对于促进建筑业健康发展具有重要意义。

1 房建工程造价控制与管理的重要性

房建工程造价控制与管理为建设项目决策提供科学依据。在项目初期，通过精确的造价估算，能够为投资者提供全面、客观的成本预测，帮助决策者制定合理的投资计划和资金筹措方案，确保项目的经济可行性和顺利推进。有效的工程造价控制与管理能够优化资源配置。项目实施过程中，通过严格的成本控制和动态管理，可以确保各项费用开支在合理范围内，避免资源的浪费和滥用。通过对施工方案的优化和技术手段的应用，可以提高资源利用效率，降低成本消耗，提升项目的整体经济效益。房建工程造价控制与管理对于保障工程质量和安全具有重要意义。通过严格的质量控制和安全管理措施，确保施工过程的规范性和合规性，防止因质量问题引发的安全事故和额外成本支出。这有助于提升项目的社会形象和信誉度，还能为投资者带来长期稳定的收益回报。房建工程造价控制与管理还提高市场竞争力。当前建筑市场竞争日益激烈的背景下，通过有效的造价控制和管理，降低项目的总成本，提高项目的性价比和竞争力。这能吸引更多的潜在客户和合作伙伴，为企业在市场中赢得更多的机会和优势。房建工程造价的控制与管理关系到项目的投资决策和资源配置效率，还直接影响到工程质量和安全以及企业的市场竞争力。

2 房建工程造价控制与管理各阶段的主要问题

2.1 工程项目前期阶段

(1) 房建工程在项目投资决策阶段，建设单位向公司投资计划部门提出的投资估算内容相对较简单，容易造成漏项。因为在这个阶段，工程的具体内容和规模还没有详细的了解和掌握，进行投资估算时，很容易忽略一些细节问题，导致漏项。(2) 工程项目前期阶段，各种原因市场变化、政策调整等，可能会导致工程的实际投资额与预算投资额之间存在较大的差距。这种情况下，不能及时进行调整和控制，可能导致工程的成本超出预算，影响到工程的正常进行。(3) 工程前期阶段，缺乏有效的成本控制和管理机制，会导致工程的成本无法得到有效的控制。设计阶段没有充分考虑到成本因素，会导致设计方案过于复杂或者使用的材料过于昂贵，增加了工程的成本。(4) 缺乏专业的造价人员进行成本控制和管理工作，会导致工程的成本无法得到有效的控制^[1]。

2.2 工程设计阶段

第一，投资估算的精准度不足是工程设计阶段的挑战。尽管工程可行性研究报告及投资估算作为项目造价的初步界定，但该阶段侧重于经济分析和方案探讨，缺乏对具体工程量数据的细致考量，导致估算结果往往与实际情况存在较大偏差。加之建设单位在估算和造价控制上的专业知识欠缺，以及可能存在的为项目获批而低估投资的现象，加剧了估算的不准确性。第二，技术与经济融合不够紧密是设计阶段造价管理的显著问题。设计过程中，设计人员专注于技术方案的制定，而未能充分考虑经济因素的制约，导致设计方案虽技术先进但成本高昂。造价估算人员缺乏对设计细节和施工现场实际情况的深入了解，难以全面把握造价影响因素，使得造价估算结果难以准确反映项目实际成本。第三，信息不对称与沟通不畅也制约了设计阶段造价管理的有效性。

设计人员与造价估算人员之间缺乏有效的沟通机制,导致双方在技术和经济方面的理解存在偏差,难以形成协同作用^[2]。

2.3 招标投标阶段

(1) 房建工程招标投标阶段,经常会出现不规范的招标行为。有些施工单位可能会利用“走后门”、“拉关系”等不正当手段去争取中标。这种做法严重破坏了市场竞争的公平性,使得招标过程无法真实反映出市场的竞争状态。(2) 这种不规范的招标行为也会导致工程质量和投资效益的降低。通过不正当手段中标的施工单位,施工能力和管理水平往往无法保证,这就可能会导致工程的质量和进度出现问题,从而影响到工程的投资效益。(3) 招标投标阶段的不规范行为还会对整个建筑行业的健康发展造成影响。这种不规范的行为得不到有效的遏制,就会导致整个行业的风气败坏,影响到整个行业的健康发展。(4) 招标投标阶段的不规范行为还会对建设单位的权益造成损害。如果中标的施工单位是通过不正当手段得到的,其在施工过程中可能会出现各种问题,导致建设单位的权益受到损害。

2.4 工程施工阶段

(1) 管理人员专业能力不足是制约施工阶段造价管理的关键因素。管理人员在成本控制、材料价格监控及施工组织等方面的综合素质欠缺,导致难以有效应对施工过程中的成本波动。传统的管理方法在面对复杂多变的施工环境时显得力不从心,无法精确预测和控制造价变动,增加了项目成本超支的风险。(2) 施工组织缺乏科学性与合理性。施工单位在安排施工进度、资源配置及工序衔接等方面缺乏科学规划,导致施工效率低下,资源浪费严重。这种非优化的施工组织模式增加了直接成本,可能因延误工期而引发额外的间接费用,对工程造价造成不利影响。(3) 设计变更管理不善是施工阶段造价失控的常见原因。施工单位出于自身利益考虑,可能倾向于通过设计变更来增加工程量或调整施工方案,以获得更多的工程价款。频繁的设计变更扰乱了原有的施工计划和造价预算,导致工程造价的失控和不可预测性增加。

2.5 工程竣工阶段

(1) 竣工阶段突出的问题是施工单位编制的工程结算书常常出现多算冒算的情况。施工单位为了追求更高的经济利益,在结算书中有意增加工程量的计算,将未实际完成或不符合要求的部分也纳入结算范畴,导致结算金额虚高。(2) 高套取费标准的现象较为普遍。部分施工单位在编制结算书时,故意采用高于实际应适用的

取费标准,增加了费用的计取额度。这种行为违背了工程实际的费用发生情况,使得工程造价失去了真实性和合理性。(3) 高套定额单价的问题也不容忽视。施工单位在结算时,选择套用较高的定额单价,而不是依据实际施工所采用的工艺和材料对应的合理单价。这无疑会大幅提高工程结算造价,给建设单位带来不必要的经济负担,也严重影响了房建工程造价的准确性和公正性^[3]。

3 房建工程造价控制与管理各阶段的措施

3.1 项目决策阶段的成本控制

第一,强化投资估算的科学性与精准度。项目决策阶段,应基于详尽的项目建议书和可行性研究报告,运用先进的经济评估方法与工具,对房建工程的资金规模、成本构成及潜在风险进行全面而深入的剖析。通过精确估算,为项目决策提供坚实的数据基础,确保投资决策的合理性与科学性。第二,促进跨部门协同与信息共享。构建财务、前期筹建项目部及财务部之间的紧密合作机制,利用信息化手段实现数据共享与流程协同。以全过程工程造价理论为指导,整合各方资源,共同参与投资估算的制定与审核过程中,保证估算结果的全面性与准确性。第三,明确投资方向,优化资源配置。精准的投资估算结果,结合市场趋势、技术可行性及经济效益等多方面因素,科学选择投资方向。合理规划资金配置与使用计划,确保项目资金的高效利用与项目的顺利实施,最终实现房建工程收益的最大化。

3.2 设计阶段的成本控制

(1) 房建工程的设计阶段,将投资者的需求作为核心,将投资决策具体化,提升设计方案的质量。这一阶段主要包括三个环节:方案阶段的造价管理、初步设计阶段和施工图纸设计阶段。(2) 方案阶段的造价管理中,以房建工程方案图纸和相应说明书为依据,规划丰富具体的建安造价估算书。这是设计阶段成本控制的基础,通过对方案的详细规划和估算,可以确保工程造价的合理性和可控性。(3) 初步设计阶段的成本控制要求利用初步设计图纸做好概算的定额编制。这是对方案阶段造价管理的细化和深化,通过制定合理的概算定额,可以有效地控制工程造价的最高限额,实现对整个房建项目的工程造价的管理。(4) 施工图纸设计阶段的成本控制需要利用施工图纸和说明书,对施工图阶段的造价进行预算。对前两个环节的最终落实和检验,通过对施工图阶段的造价预算,确保工程造价不超过初步设计概算,保证工程造价的合理性和可控性。

3.3 招标阶段的成本控制

第一,明确招标方式,优化招标流程。在房建工程

招标阶段,明确采用邀请招标或公开招标的方式,确保招标过程的透明性与公正性。对于邀请招标,基于项目特定需求精准筛选受邀对象;而公开招标则需广泛发布招标公告,吸引更多潜在投标人参与竞争。应依据全过程成本控制原则,精心设计招标流程,确保能有效控制工程造价。第二,推行工程量清单招标模式。作为招标与投标的核心文件,工程量清单应准确、详尽地反映工程项目内容及要求。招标单位应编制清晰、规范的工程量清单,转发给所有投标单位,确保各投标单位在统一基础上进行报价。投标单位则需依据招标文件要求,结合企业实际情况及市场价格信息,合理编制投标报价,确保报价的准确性和竞争力。第三,强化投标管理,促进公平竞争。评标委员会应严格按照既定标准和方法,对投标文件进行细致评审,确保评审过程的公正、公平与透明^[4]。

3.4 施工阶段的成本控制

(1)人工成本的控制应采用循环模式,该模式涵盖事前、事中和事后三个关键阶段。通过这种循环控制机制,系统地收集数据、分析成本,根据反馈进行持续改进,确保全过程成本控制得到有效执行。(2)材料成本的控制应运用两分法,即采购与供应分离的策略。通过精确的材料需求分析和及时的采购行为,再结合定期的核算和成本差异分析(包括价格和数量差异),有效地实施即时控制并明确下一阶段的成本控制重点。(3)设备成本的控制通过“双选法优则”来实现,这意味着要比较购买与租赁的成本效益,选择最优化的方案,并对设备费用进行严格的核算。(4)应运用CALS系统来管理全过程工程项目。CALS系统提供了强大的技术保障和工具支持,有助于提高房建工程成本控制的水平,确保项目的顺利进行。

3.5 决算阶段的成本控制

(1)强化竣工结算的全面审查。房建工程进入决算

阶段,管理人员需对项目全周期实施过程进行系统性回顾与审查,确保工程结算的完整性与准确性。竣工结算作为评估项目经济效益的关键,重要性不言而喻。审查过程中,严格以工程竣工图为依据,结合施工过程中的实际变更情况,对各项费用进行逐一核对,确保无遗漏、无错算。(2)深化数据核实与价格校验。针对决算阶段的数据与报价,进行详尽的核实与校验工作。通过对比实际施工情况与合同约定的材料用量、单价等关键信息,识别并纠正可能存在的偏差与错误。利用市场价格信息库,对材料、劳务等成本进行复核,确保决算成本的真实性与合理性,有效避免成本虚增现象。(3)优化成本分析与漏洞排查机制。决算阶段,建立健全的成本分析与漏洞排查机制,通过对项目成本构成的深入分析,识别成本控制中的薄弱环节与潜在风险点。

结语

房建工程造价控制与管理是一项系统工程,需从项目全生命周期视角出发,实施精细化、动态化的管理策略。通过加强项目决策阶段的科学估算、设计阶段的优化创新、招标阶段的规范透明、施工阶段的严格监控及竣工阶段的细致审查,可以显著提升房建工程造价管理的效率与效果。未来,随着建筑技术的进步和管理创新,房建工程造价管理将更加科学化、智能化,为建筑业的高质量发展贡献力量。

参考文献

- [1]王芳,陶叶琛.房建工程造价的控制与管理[J].工程研究与实用,2024,5(2):82-88.
- [2]荆雪仙.房建工程造价的控制与管理[J].工程管理与技术探讨,2022,4(17):15-19.
- [3]荆雪仙.房建工程造价的控制与管理[J].工程管理与技术探讨,2022,4(17):223-227.
- [4]刘善杰.房建工程造价的控制与管理[J].国际建筑学,2022,4(11):51-56.