

房地产工程造价优化管理体系建设研究

童智伟*

上海大名城企业管理有限公司 上海 201103

摘要: 由于房地产工程项目规模较大,建设周期较长,为了提高工程的质量,将工程的成本控制在一定范围内,提高企业的效益,就要合理进行工程造价控制和管理。工程造价与房地产施工的内容和管理等方面具有一定的联系。

关键词: 房地产;工程造价;体系建设

DOI: <https://doi.org/10.37155/2717-5588-0205-5>

1 房地产开发工程造价控制与管理的必要性

房地产的开发,包括一系列的选择,都和工程造价有关系。但是这个是直接关系到人们的生活的,所以,工程造价对房地产工程的影响特别大。不管做什么行业,都存在着激烈的竞争关系,这个环境就是弱肉强食的环境,要求做什么都得有一定的预算,有一定的管理组织性。房地产开发要想得到市场的认可,在整个项目的建设过程中,要保证人力、物力、财力都得到很好的利用。花最合适的钱,做最完美的事。所以,在造价控制管理上的要求就特别高,这方面的人才也得特别优秀,只有不断的对造价进行控制管理,才能取得较好的投资效益和社会效益。控制造价不仅是防止投资超额,造价管理始终贯穿着项目得全过程,每一阶段,都必须紧跟市场的动态变化,做到最合法合理^[1]。

2 房地产工程项目工程造价影响的因素

2.1 外部环境

在房地产工程项目实施阶段,要充分考虑到外部环境对工程造价所带来的影响。外部环境主要包括自然环境和社会环境。由于房地产项目自身的规模比较大,需投入大量的人力和物力,如果施工人数比较多,或者材料的价格发生变化,就会对房地产项目的造价形成影响。如果项目施工受到降雨的影响,就会延长施工的时间,增加施工成本。如果工程所面临的地基为软土,那么就要及时对软土地基进行处理,这样也会提高施工成本,增加工程造价。

2.2 设计与施工

要合理进行房地产工程项目设计,确保设计方案内容科学完善。要考虑到整个项目的实际情况,这样才能确保方案成为后续施工的依据。一旦出现设计变更,就会导致项目的成本增加。在实施阶段中,施工技术和方法也会影响到项目的工程造价。如果采用新型施工技术,就要花费大量的资金,这样必然会影响到工程造价。施工单位需视实际情况而定,确定是否要引进新技术。

2.3 工程项目造价管理体系不健全

建设项目的开展需要完整的管理体系,形成完整的产业链条。工程造价管理要符合当前的市场价格决策方向,无论项目的规模大小,建设项目的工程造价都要控制在合理范围之内。有很多房地产企业在施工之前没有进行工程造价,不仅对工程细节没有整体的把控,在管理制度上也存在缺失,为工程的后续开展带来很大的弊端。由于我国在经济的发展上受到传统方面的影响,在工程项目造价上并没有全面实行市场化管理体制,使得计划经济依旧作为主导,导致制度以及管理方面存在一定的弊端。

2.4 工程项目施工中的各关系存在不协调

工程施工不仅涉及房地产企业,也涉及用户、监管方、工程责任人等方面的关系,而这些关系都会因为经济利益形成一个整体。监管方要对用户进行负责,从专业的角度对工程施工以及项目管理进行规划,在项目进度以及投资等方面也要给予适当的建议。工程责任人也针对工程的实际需求进行操作,要合理管控项目质量以及施工时间,对于后续的

*通讯作者:童智伟,1980年02月03日,汉、男,浙江镇海,上海大名城企业管理有限公司,集团成本管理中心成本主管,注册一级造价工程师、注册一级建造师,本科,研究方向:房地产开发成本管理。

工程质量以及维护也要起到相应责任。在项目施工的过程中,每一方都有自身的责任以及义务,如果多方面的协调出现问题或偏差,就可能使工程项目施工进度受到影响。在一些项目当中,由于施工方担心监管方权利过大或管控严格,对于工程施工存在较大的影响,就造成将监管方的管理作用进行舍弃,在进行后续的协调当中,施工方直接跳过监管方,与用户直接进行交涉和确定,从而导致监管方的监管职能无法有效发挥。但是在实际房地产工程项目当中,往往缺乏监管方这样的专业人员,才会造成一系列的工程造价问题。对于施工方而言,监管方的存在是监督自己的工作是否合乎规定,在无形当中给自己的工作带来压力,从而导致大多数的施工方人员对于监管方都有一定的厌恶心理或恐惧心理。一些施工方为了可以“更好的”解决施工问题,甚至会进行不合理的手段,拉拢监督人员,从而行使工作之便。也有的施工方质疑监理的专业性,在实际工作当中可能存在不配合等情况。从监管方角度出发,当前的监管机制以及人员构成,都存在一定的纰漏,监管方工作人员的自身素质以及思想觉悟都存在很大的差异性,这也可能导致工程造价问题没有得到有效改善,甚至将可解决的问题向复杂的方向深化,加重了房地产工程项目施工的风险。

3 房地产工程造价优化管理体系建设的具体策略

3.1 加强成本控制管理

房地产企业的最终盈利能力与成本管理有很大关系。在成本管理过程中,目标成本是基础,因此有必要在实际管理过程中设置合理可行的目标成本。房地产项目的开发成本应与开发成本控制以确保房地产项目的成本核算与综合管理的基本要求,优化房地产业的控制和管理,加强房地产项目的全面战略管理,并创建一个良好的内部和外部环境便于房地产项目的顺利实施。房地产工程项目的成本控制管理与成本管理模式,应当创造良好氛围的综合优化和有效的成本控制,实现房地产业的健康稳定发展,并创造一个良好的环境对房地产的整体创新和有效的管理^[4]。

3.2 加强费用综合管理机制的建立

通过成本控制,对整个项目进行成本核算和控制,优化控制流程,从内外部环境促进房地产项目的正常运行,加强建立全面的成本管理机制。在建设过程中,要对不同资源进行有效整合和分析,加强房地产成本项目的控制和管理。^[7]通过使用现代工程造价管理的总体思路,我们可以进行全面的控制和管理,加强成本控制管理机制的建立和改善,控制和管理不同的控制指标体系,从内部和外部两个方面加强成本管理意识的形成和发展^[5]。

3.3 加大工程造价标准规范编制力度

在以往的工程造价编制过程中,很容易出现编制混乱和不规范的现象,这与工程造价术语的标准性不足存在很大的关系,因此,应认真做好相关文件的编制工作,规范好工程造价相关名词的内涵和外延范围,以更好地为工程造价科学管理提供可靠的基础支撑。在工程清单计价体系完善中,应分专业进行相关文件的标准规范编制改进,并进一步扩大相应的适用范围;对于工程造价咨询相关的文件也应做好编制修订工作,使工程造价咨询更规范,实现对相关企业及造价工程师的执业行为的规范性约束。在当前房产行业发展中,建筑结构和形式发生了很大的变化,这也使得工程造价人员面临面积计算方面的问题,因此,做好相应文件的修订工作是非常有必要的。此外,还应积极地加强对定额编制工作的指导,完善全国统一工程定额体系,特别是一些重点的分部分项工程^[6]。

3.4 推动工程造价信息化建设

在房地产工程造价管理体系优化建设工作中,还应推动各级管理部门和企业的信息化建设工作,以更好地实现对工程造价信息的有效收集和共享,也可让企业及时掌握相关法律体系和制度规范的变动情况;利用信息化技术可有效地实现工程造价信息数据标准建设,使工程造价信息能够更好地在不同层面进行共享。此外,还可方便各种工程造价指标信息的快速有效发布,更好地实现对房地产工程中的建设价格变动趋势的及时掌握;还应利用好相关技术开展工程造价指数的研究,建立可靠的造价指数体系,以更好地实现宏观调控、投资决策、工程造价等工作,为具体的控制调整工作提供可靠的服务支撑^[7]。

3.5 加强人才队伍建设

在人才队伍建设中,首先,相关单位应提高对人才考核方面的重视程度,要不断完善相关的考核制度,以更好地实现对造价工程师和造价员的准入控制,还应根据工程造价的实际发展需求调整考试大纲,并完善与更新培训教材。其次,在引进相关人员后还应进行培训再教育,使其能掌握新的法律体系变化情况,并熟练掌握执业标准和相关规范内容,以形成完善的知识体系。最后,还可通过更加专业的培养过程,实现高素质水平人才的培养,使其不仅有专业

的知识技能水平,还要有良好的职业道德素养,要有比较科学的管理经验和新的管理理念,最终建立可靠的造价专家团队。

4 结束语

综上所述,工程造价是一个考验技术、考验敏锐度的工作,相当复杂。在房地产工程中,要不断优化造价管理体系,确保造价成本的合理性。想要提出优化措施,首先就得对工程造价中的问题进行全面分析,然后在工作中逐个击破。房地产工程项目造价要从决策模式出发,保证在整个设计阶段造价的合理性,提供专业的造价管理方案,提升造价管理水平,把工程造价推向更高层次的发展。

参考文献:

- [1]张震.房地产工程造价优化管理体系建设研究[J].中国房地产业,2017,(24).
- [2]程帅.房地产工程造价优化管理体系建设研究[J].建筑与装饰,2016,(12):35.
- [3]鲁俊磊.房地产工程造价优化管理体系建设研究[J].环渤海经济瞭望,2016,(3):46-48.
- [4]王辛.工程建设管理的体系建设和完善[J].魅力中国,2019,(48):346-347.
- [5]高鹏飞.论房地产造价管理的有效控制[J].商品与质量,2019,(1):17.
- [6]胡丽丽,余晶晶.房地产工程造价优化管理体系建设研究[J].智能城市,2017,3(06):243.
- [7]张萍花.房地产工程造价优化管理体系建设策略[J].住宅与房地产,2017,(15):7.