

房建工程成本控制的关键要素与措施

窦傲华 张铁强 魏文涛

中航建设集团有限公司 北京 101407

摘要：本文旨在深入探讨房建工程成本控制的关键要素与具体措施，通过对投资决策、设计、招投标、施工及竣工结算等阶段成本控制的详细分析，为房建工程企业提供一套科学、系统的成本控制方案，以实现项目成本效益的最大化。

关键词：房建工程；成本控制；投资决策；设计优化；合同管理

引言

房建工程作为建筑行业的重要组成部分，其成本控制直接关系到项目的经济效益和企业的持续发展。在当前激烈的市场竞争环境下，有效控制成本已成为房建工程企业提升竞争力、实现可持续发展的重要手段。因此，本文将从多个维度出发，详细阐述房建工程成本控制的关键要素与具体措施。

1 房建工程成本控制的重要性

一是提高项目经济效益：成本控制能够直接降低工程成本，增加项目利润，从而为企业创造更多的经济效益。通过科学、合理的成本控制措施，企业可以在保证工程质量的前提下，最大限度地减少不必要的开支，提高项目的整体收益。二是增强企业竞争力：在市场竞争日益激烈的背景下，成本控制能力已成为企业竞争力的关键因素之一。通过有效控制成本，企业可以以更低的价格提供高质量的产品和服务，从而在市场中占据优势地位，吸引更多的客户和合作伙伴。三是促进资源合理利用：成本控制有助于企业合理利用资源，避免浪费和损失。通过科学规划和管理，企业可以确保各项资源的有效配置和高效利用，从而提高资源的使用效率和项目的整体效益。

2 房建工程成本控制的关键要素

2.1 投资决策阶段的关键要素

2.1.1 提高投资估算准确性

提高投资估算准确性，要求企业综合运用多种估算方法和技术手段。类比估算法可以借鉴类似项目的经验数据，快速得出初步估算；参数估算法则通过设定关键参数，利用数学模型进行更为精细的预测。在实际操作中，应结合项目特点，灵活选择或组合使用这些方法，以确保估算结果的科学性和可靠性。同时，企业还应充分考虑市场环境、技术条件、政策法规等外部因素的变化，以及项目规模、功能需求、建设标准等内部因素的

要求，对投资估算进行动态调整和优化。

2.1.2 明确成本控制目标

明确成本控制目标，是投资决策阶段另一项重要任务。项目法人应根据项目的整体战略和市场需求，设定具体的成本控制目标，并将其纳入项目管理的整体框架中。这些目标应具有可衡量性、可达性和相关性等特点，以便为后续阶段的成本控制提供明确的方向和依据。为了实现这些目标，企业还应建立成本控制责任制和激励机制，将成本控制责任落实到各个部门和个人，并通过奖惩措施激发其积极性和创造性。

2.2 设计阶段的关键要素

2.2.1 优化设计方案

优化设计方案，需要综合运用技术经济比较和价值工程分析等方法。技术经济比较是对不同设计方案的技术指标和经济指标进行综合比较，以选择技术先进、经济合理的方案；价值工程分析则是通过功能分析和成本分析，找出功能与成本之间的最佳平衡点，实现功能的最大化或成本的最小化^[1]。在实际操作中，企业应组织专业团队对设计方案进行反复论证和修改，确保设计概算控制在投资限额内，并满足项目的使用需求和美观要求。

2.2.2 设计跟踪与调整

设计跟踪与调整机制是设计阶段成本控制的另一重要手段。企业应建立有效的设计跟踪体系，及时对设计图纸及工程内容进行估价和比较，发现设计投资超过计划投资或存在不合理之处时，应立即组织技术人员进行修改和调整。这种机制可以确保设计概算始终控制在合理范围内，避免因设计错误或遗漏而导致的成本增加。同时，企业还应加强与设计单位的沟通与协作，共同解决设计过程中出现的问题和难题，确保设计方案的顺利实施。

2.3 招投标阶段的关键要素

2.3.1 合理确定标底

合理确定标底是招投标阶段的首要任务。标底应充分考虑项目的实际情况、市场行情和竞争态势等因素,通过科学的方法和程序进行编制。企业可以借鉴类似项目的招投标数据和市场价格信息,结合项目的特点和要求,确定合理的标底价格。同时,企业还应加强对标底的保密工作,防止泄露导致招投标过程中的不公平竞争。

2.3.2 制定科学的评标办法

制定科学的评标办法是招投标阶段另一重要环节。评标办法应综合考虑投标单位的技术实力、管理水平、信誉度以及报价合理性等因素,确保评标过程的客观性和公正性。企业可以采用综合评分或最低价中标等方式进行评标,具体选择应根据项目的特点和需求而定。在评标过程中,企业还应加强对投标文件的审查和核实工作,确保投标单位提供的信息真实可靠、符合招标要求。

2.4 施工阶段的关键要素

2.4.1 加强施工组织设计审核

加强施工组织设计审核是施工阶段成本控制的首要任务。企业应组织专业团队对施工组织设计进行全面、细致的审查和评估,确保施工方案的可行性和优化性。通过技术经济比较和综合分析等方法,选择合理的施工方案和工艺流程,降低施工成本和提高施工效率。同时,企业还应加强对施工进度的监控和管理,确保项目按期完成并减少不必要的费用支出。为了实现这一目标,企业可以运用项目管理软件、物联网技术等现代科技手段进行实时监控和数据分析,及时发现并解决问题。

2.4.2 控制工程变更

控制工程变更是施工阶段成本控制的另一关键环节。工程变更往往会导致费用的增加和工期的延长,因此企业必须建立严格的工程变更管理制度和审批流程。对于发生的工程变更,企业应进行仔细审查和分析,确保变更的合理性和经济性;同时,还应加强对变更费用的核算和控制工作,防止因变更而导致的成本失控^[2]。为了加强工程变更管理,企业可以建立变更申请、审批、实施和验收等环节的闭环管理流程,并明确各部门的职责和权限;同时,还可以加强与施工单位的沟通与协作,共同解决变更过程中出现的问题和难题。

2.5 竣工结算阶段的关键要素

2.5.1 严格竣工结算审计

严格竣工结算审计是竣工结算阶段的首要任务。企业应组织专业审计团队对竣工结算资料进行全面、细致的审查和核对,确保工程量的真实性和准确性;同时,还应加强对定额套价和取费标准的审核工作,确保结算价格的合理性和合规性。在审计过程中,企业还应充分

运用现代科技手段进行数据分析和比对工作,提高审计效率和准确性;同时,还应加强对审计人员的培训和管理,提高其专业素养和职业道德水平。

2.5.2 强化隐蔽工程和变更工程审计

加强对隐蔽工程和变更工程的审计和管理是竣工结算阶段另一重要环节。隐蔽工程和变更工程往往容易成为施工单位虚报工程量或单价的对象,因此企业必须加强对这些工程的审计和管理。企业可以要求施工单位提供详细的隐蔽工程和变更工程资料,并进行现场勘查和核实工作;同时,还可以建立举报机制,鼓励相关人员对施工单位的不当行为进行举报和揭露。通过这些措施的实施,企业可以确保竣工结算的真实性和准确性,为项目的顺利交付和结算提供有力保障。

3 房建工程成本控制的措施

3.1 加强成本预算管理

企业应建立科学的成本预算管理制度和流程,确保预算的编制、审核和执行等环节都有章可循、有据可依。在编制成本预算时,企业应充分考虑项目的各个阶段和环节,包括前期准备、设计、施工、竣工验收等,以及可能面临的各种风险和不确定性因素,如市场价格波动、政策变化、自然灾害等。通过综合运用历史数据、市场预测、专家评估等多种方法,合理预测和估算项目成本,确保成本预算的准确性和全面性。同时,企业还应加强成本预算的审核和执行工作。预算审核应重点关注预算的合理性、可行性和经济性,确保预算与项目的实际情况和需求相符。预算执行过程中,企业应建立严格的监控机制,定期对预算执行情况进行跟踪和分析,及时发现和解决预算执行中的偏差和问题。

3.2 实施动态成本控制

企业应建立动态成本控制机制,对项目成本进行实时监控和预警。通过定期或不定期的成本核算和分析工作,企业可以及时了解项目成本的实际情况,发现成本控制中的薄弱环节和潜在风险,并采取相应的措施进行改进和优化。在实施动态成本控制时,企业应注重数据的收集和分析。通过建立完善成本数据收集体系,企业可以实时获取项目成本的相关数据,如材料价格、人工费用、设备租赁费等。通过对这些数据进行深入分析和比较,企业可以及时发现成本变化的趋势和规律,为成本控制提供有力的数据支持^[3]。同时,企业还应根据项目的实际情况和市场变化等因素,及时调整成本控制策略和目标。当市场环境发生变化或项目需求发生调整时,企业应及时对成本预算进行修订和完善,确保成本控制策略与项目的实际情况和需求保持一致。

3.3 优化资源配置

在材料采购方面,企业应建立科学的采购管理制度和流程,加强对供应商的管理和评估工作,确保采购的材料质量可靠、价格合理。同时,企业还应加强与供应商的合作与沟通,建立长期稳定的合作关系,实现材料的批量采购和优惠价格。在设备使用方面,企业应加强对设备的维护和保养工作,确保设备的正常运转和延长使用寿命。通过定期对设备进行检查和维修,企业可以及时发现和解决设备存在的问题和隐患,避免因设备故障而导致的停工和损失。同时,企业还应合理安排设备的使用计划,避免设备的闲置和浪费现象的发生。在人力资源方面,企业应合理配置人员结构和数量,确保人员的工作效率和质量。通过科学的人员招聘、培训和考核体系,企业可以选拔和培养一支高素质、高效率的团队,为项目的顺利实施提供有力的人才保障。同时,企业还应注重人员的激励和关怀工作,营造良好的工作氛围和企业文化,提高员工的工作积极性和忠诚度。

3.4 加强合同管理

企业应建立严格的合同管理制度和流程,加强对合同条款的审核和管理。在合同签订前,企业应充分了解合同条款的内容和风险点,确保合同条款的明确、合理和合法。通过对合同条款的细致分析和评估,企业可以及时发现和解决可能存在的风险和问题,避免因合同条款不明确或不合理而导致的纠纷和损失。在合同履行过程中,企业应加强对合同执行情况的监控和管理。通过定期对合同履行情况进行检查和评估,企业可以及时了解合同履行的进度和质量,发现合同履行中存在的问题和风险,并采取相应的措施进行改进和优化。同时,企业还应注重与合同对方的沟通与协作,共同解决合同履行中出现的问题和难题,确保合同的顺利履行。在合同变更和索赔方面,企业应建立严格的审批流程和管理制度。当合同需要变更或索赔时,企业应按照规定的程序和要求进行审批和处理,确保变更和索赔的合理性和经济性^[4]。同时,企业还应加强对变更和索赔的跟踪和管理,确保变更和索赔得到及时有效的处理和解决。

3.5 采用先进的技术和管理方法

随着科技的不断进步和管理理念的创新,企业应积极采用这些先进的技术和管理方法,提高成本控制的精确度和效率。例如,引入BIM(建筑信息模型)技术可以实现项目的三维可视化和协同设计等功能。通过BIM技术,企业可以更加直观地了解项目的整体情况和细节信息,提高设计的质量和效率。同时,BIM技术还可以实现设计、施工和运维等阶段的协同工作,避免因信息不对称而导致的重复工作和浪费现象的发生。采用精益管理思想可以优化施工流程和减少浪费等现象的发生。精益管理强调以客户为中心、以价值为导向,通过不断优化流程、减少浪费、提高效率等方式来降低成本和提高质量。在房建工程中,企业可以运用精益管理思想来优化施工流程、减少材料浪费、提高施工效率等,从而实现成本的有效控制。此外,引入智能化管理系统也是提升成本控制水平的有效途径。智能化管理系统可以实现对项目成本、进度和质量等方面的实时监控和管理。

结语

房建工程成本控制是确保项目经济效益和企业竞争力的重要手段。通过明确成本控制的重要性、把握关键要素和采取有效措施等措施的实施,企业可以实现成本效益的最大化并提升市场竞争力。未来,随着建筑行业的不断发展和市场竞争的加剧,房建工程成本控制将越来越成为企业关注的焦点和核心竞争力之一。因此,企业应不断加强成本控制工作的研究和实践探索工作,以适应市场变化和满足客户需求的要求。

参考文献

- [1]冯艳琴.房建工程项目施工阶段的成本控制问题与优化建议[J].中国建筑装饰装修,2024,(18):144-146.
- [2]闫贵玉.全过程成本控制在房建工程造价管理中的应用[J].房地产世界,2024,(05):104-106.
- [3]彭顺顺.房建工程造价中全过程成本控制策略探析[J].散装水泥,2024,(01):124-126.
- [4]段玉竹.房建工程造价中全过程成本控制措施探讨[J].中华建设,2024,(02):47-49.