

房建工程造价的控制与管理

岳存强 蒋 帅

浙江省二建建设集团有限公司 浙江 宁波 315299

摘要: 由于受到工程造价方式、成本费用控制,以及当前房屋建设工程项目成本价值管理方法等方面各种因素的共同影响,在当前房屋建设工程造价的全过程以及项目成本费用管理工作过程中,仍然面临着不少薄弱环节,直接影响了建设工程项目成本费用管理价值的优化提高。所以,工程造价管理人员必须从建筑项目人员的综合需求和成本核算入手,坚持项目成本核算管理的基本价值思想,完善成本核算控制的具体实施和运行规则,为建筑项的发展提供贡献力量。

关键词: 房建工程;项目成本;造价管理;措施

引言:随着我国市场经济建设的日益变化和蓬勃发展,这也就导致了整个我国的建筑行业必须不断发展和创新,而为了适应我国现代市场经济建设的最新特征,房建施工管理已开始成为了整个我国建筑行业的重要一部分,也需要进行科学管理并加以革新。将针对现阶段我国建筑建设项目工程造价中存在的不足加以简单的剖析和总结,并由此突破了原来的建设工程造价模式,而将之形成了一个全新的建设工程造价模式,并由此而将之产生了一种崭新的建设工程造价模式,以便更有效的应对各种企业的价格问题。合理的工程造价控制,不仅能够促进了对建筑的建设情况的宏观调控,同时也能够合理的规定了在房屋交易价格中的价格标准,使其的管理更加趋于规范化,系统化。

1 房屋建设工程造价管理的定义和控制原理

1.1 房屋建设工程造价管理的定义

基于科学投资管理的项目收费确定方法及其控制手段是为实现项目的投资效益最优化,其项目收费控制的主要目的在于,采用了科学的工程造价控制手段,以对项目的财力和资源进行科学有效地管理,以减少项目工程造价,从而减少了建设项目的生产成本,从而达到使项目所利用的资本效益达到最佳的目的。对建筑项目工程造价管理的主要措施是,在整个工程整体的实施过程管理工作中,与地方各有关部门分工合作,使整个项目的整体期间的工程造价管理工作的主要目标一起实现,同时严格的把一切与项目建设效益直接相关的企业单位都参与到项目建设整个阶段中,使监督、管理、相互配合的功能发挥起来^[1]。

1.2 工程造价控制的原理

控制就是指行为主体为保证在变化的条件下实现其目标,按照事先拟定的计划和标准,是运用各种手段,

对被控目标执行活动中出现的各项实际数据和规划值加以比较、测试、监测、引导和改进的方法。在管理活动中一般包括事前管理、事中管理和事后监控三个层次。将事前管理视为三个步骤的管理基础,这就是管理开始于工程的投入过程,方可取得良好成效^[2]。工程造价贯穿于整个项目的过程,对工程进行有效管理,才能达到项目的预定要求,帮助企业获得最大限度的经济效益及社会效益。

2 工程造价控制及管理的要点

2.1 做好前期资料收集工作

基于投资管理的项目价格确定方法及其控制手段是为实现项目的效益最优化,其项目价格控制的主要目的在于,采用科学的工程造价控制手段,确保项目预测、投资研究的准确性,为项目投资的科学论证和多项目比选提供有力的证据^[3]。

2.2 做好科学论证和多方案比选

科学论证的财务分析一般是从制定技术方案观点出发,依据国家的当前财力,以及政府税收制度和市场价值,计算方案的总体投资价格,再加上成本和资金、政府财政税收等信息,再经过编制的财政研究报告,综合评估主要财务指标,以研究并确定技术方案的投资收益水平、还款能力和财政生存能力,以便于确定技术效果评估方法。

3 房建工程造价管理存在的问题

3.1 工程设计阶段

在工程的研究阶段中,工程方委托勘察单位与施工方编制工程可行性研究报告,共同编制工程估算,并以此形成的估算确定其工程造价的最高限值。但由于研究阶段的主要是以设计研究为主,还停留在方法研究上,对具体的工程量测算还缺乏准确性,造价估算的精度也

不够^[4]。项目公司在资金预测与费用管理方面没有专业系统的理论知识基础,对工艺流程没有认真的了解,而期望所进行的工程能得到认可,所以设计单位对工程项目资金测算的故意降低,从而导致了估值失衡。在项目设计阶段中,房建工程与造价管理上出现的问题,主要体现在社会经济与科技发展的整合程度不够,设计人员按照工程设计委托机构完成的技术考察和制定实施方案完成了工程设计。而由于计价部门对项目的具体情况,以及施工现场的具体状况都不够熟悉,在制定造价时往往不能充分考察造价的相关方面。

3.2 招标投标阶段

招标在投标阶段的问题主要反映在招标的不规范中,一些施工单位往往采用了“走后门”、“拉关系”等不公平手法去争夺中标,从而有失了竞争的公正性,也无法反映出市场竞争^[1]。

3.3 工程施工阶段

施工阶段中,由于工程管理者的综合素质不高,对材料价格等管理工作的方法也相对滞后,并且由于在施工组织上没有科学合理的组织方式,以及工程单位从自己的经济效益考虑,利用施工设计变更来提高工作量等因素,影响了施工的造价管理水平。

3.4 工程竣工阶段

房建工程施工企业编写的施工核算手册存在多算,提高套取收费水平和多套预算定额价格,增加了核算费用^[2]。

4 房建工程造价管理与控制措施

4.1 项目决策阶段的成本控制

工程投入的正确计量是建筑工程中的基础依据。项目估算主要由项目建议书和可行性报告研究。可行性研究报告的构成,对项目投资决策具有不可或缺的重要性。在房屋修建工程的投资决策阶段,要通过与政府财务、前期筹建项目部资金和财务等开展密切的协作,以全过程工程造价理论为基础,对房屋修建工程的投资规模、资金成本、工程造价等重要内容的合理预测,以促进工程项目的合理实施、科学融资方向的正确选定、房屋修建工程利润的最大化^[3]。

4.2 加强控制初步设计施工图阶段的工程造价预算

当进行了基本的工程造价以后,就一定要根据实际情况制定出一个正确的造价起始与归宿。在通常情况下,以施工单位的建设初期费用为出发点,以工程实际工期完成后为归宿。从而使他们对工程造价以及每个阶段的施工,设计,资金分配等各个环节的实际情况,得到了最合理的管理和把握。在施工图纸上,不仅是对整

个施工过程中机械设备的运用状况加以具体的研究和总结,同时必须将可进行的分配和控制加以充分的考察和评估,根据其不同步骤的差异,其工程造价控制手段也是多种多样的,所以,工程设计技术人员必须进一步的对其熟悉和了解,可以有效的完成工程造价的控制和执行,提高工程造价的合理化^[4]。

4.3 施工阶段的成本控制

引入了人工成本管理的循环模型,按照事前,事中,事后三个阶段对人工成本实施循环管理,并进行统计分析,通过反馈与改善,以促进全过程成本管理的有效实施。(2)通过二分法进行材料成本控制,及时采购原材料,并及时供料。企业成本中的将近七成都源自于材料成本,通过运用项目成本控制理论,做好对材料市场情况的调查研究,准确供应,在企业采购材料时,先进行成本核算材料价格,同时利用“价差”和“量差”分析实际成本和计划成本的差距,实施及时控制,明确下阶段的成本控制方向^[1]。(3)利用“双选法优则”的方法,控制技术成本。考虑购买和租赁设备的哪些方法比较有利于成本费用控制,并提出了改善途径,以及对设备的费用管理进行了处理。(4)利用CALS系统实施工程全过程的控制。在建筑建设工程项目的实施中,通过运用CALS系统进行全过程工程专案控制,能够更有效的对建筑建设项目的造价管理进行技术保障和方法保证。通过利用CALS系统可以有效提升房建项目的成本费用管理能力,推动项目顺利进行。对房建项目的执行过程,应采取与工期相符的成本核算方式和原则,防止费用失控,造价计量方法不统一的问题^[2]。

4.4 决算阶段的成本控制

在房建项目的执行过程完成后,更应注意其成本控制的可持续性。相应的主管人员负责对工程的全部过程实施监督,进行工程核算。由于竣工结果和公司的项目效益密切相关,要想有效进行房建工程造价全过程的管理,就必须进行最后核算操作,而竣工核算主要是为了衡量工程前期的项目效益,因此工作人员在实施成本核算时要以建筑的竣工图为标准,并根据价格相关变动情况以及房建项目建设的实际状况进行最后成本核算,并研究发生了问题的项目数量与价格,以及比较材料的实际使用状况是不是超过了预期标准,以避免工程费用的无谓增加,并且减少了价格漏洞的产生,以提高成本核算的精确度^[3]。

4.5 工程竣工结算审计工作的完善

结算是工程竣工中一项重要环节,对此必须引起足够的重视与了解。在施工结束收编过程中,审查设计人

员也要对其做好了固定资产核算。验收对各个工程建设阶段的成本,以及投资的增长和下降均要有清楚的记录和相应数量的结算证据,将其工程中最终的实际使用成本和预算成本费用加以分析,并和政府相关主管部门进行了有效的沟通和掌握信息,使之所有施工单位均能与施工单位双方建立良性的投资合作伙伴关系和协议价值的充分体现。并以此更加的确定了其施工结算在整体工程建设审计中的重要角色。

结语

综上所述,我国住房建筑工程造价管理工作仍然是一个很长期的任务,在我国目前的建筑工程造价的体制和管理模式上还是有缺陷的问题,这就要求必须采取相应的管理方法,由定额计价方式逐步转变成标准工程量清单计价方式,以实现进一步完善我国住房建筑工程

造价的管理工作的目的。并把房建管理工作中各个阶段的费用管理工作落在实处,以争取符合现在的市场发展趋势,从而使工程能够在保证质量的前提下,实现低成本、高效的目的。

参考文献

- [1]王晓玲.浅析如何解决工程造价管理问题[J].内蒙古科技与经济,2016
- [2]陈永胜.试论房建工程预算管理的问题与应对措施[J].中华民居,2017.
- [3]戴淑君.建设工程造价管理存在的主要问题及解决建议[J].价值工程,2016
- [4]周琴.市政工程造价优化与控制措施探究[J].城市道桥与防洪,2017(12):216-218+21-22.