

房屋建筑工程全过程造价控制策略研究

吴 渊

浙江鼎力工程项目管理有限公司 浙江 温州 325000

摘要: 随着经济的飞速发展,人们对房建建筑的质量要求不断提高,市场竞争也在不断增强,加强工程造价的全过程管理,对企业的发展具有很大的推动作用。因此,在今后的施工项目中,要从投资决策到竣工交付,都要选择合理的施工方案,以达到节约施工成本、提高经济效益的目的。因此,对我国房建建筑项目的成本管理进行了全面的分析。

关键词: 施工项目; 施工全流程; 成本控制;

引言: 长期以来,由于计划经济和建筑自身的特殊性,工程项目成本控制与工程预决算控制是相当长的一段时期。在建设市场规模扩大、全过程造价控制体系日益健全的今天,全过程成本控制在我国的地位和作用日益突出。如何对房地建筑进行全程成本控制,是当前我国工程造价管理工作所关注的一个重要问题。

1 房屋建筑工程全过程造价控制的重要意义

房屋建筑工程的施工,不仅要耗费大量的人力、物力、财力,而且非常的复杂,工期也非常的漫长,在施工的时候,设备、材料、设计等方面的问题,将会影响到整个项目的工程进度,从而影响到整个项目的投资和质量。由于施工项目涉及投资、设计、施工、竣工等多个环节,只有通过科学、合理的管理,才能保证工程质量、工期、费用的有效控制,才能保证工程的顺利进行。由于项目造价的全过程控制是一个具有可变性、阶段性的过程,因此,在项目实施过程中要针对项目的具体需求,制订相应的管理体系,并通过不断地细化造价方法与技术的优化,使项目管理水平得到进一步的提升,成本得到有效的控制,从而推动项目的建设和发展^[1]。

2 房建建筑全过程造价控制特征分析

2.1 过程性和阶段性

房屋建筑全过程造价控制本身就有很多特点,其中一个特点就是程序性、阶段性。从项目的立项到竣工交付,工程的各个阶段都有很多的环节。但是,不同阶段的成本管理主体或重点不同,因此,成本控制的目标和工作也有很大的不同。为了大幅度地提高全过程造价控

制水平,达到控制成本的目的,必须加强对项目投资的阶段性管理。同时,在确定了各阶段的工作性质和工作任务后,对成本控制工作进行全面的控制。不仅要制定成本控制目标,还要制定相应的成本控制目标,从而确保成本控制的全过程目标的实现。

2.2 专业性和技术性

专业性和技术性是建筑业成本控制的重要特点之一,因此,工程造价控制应以项目特点为依据,进行针对性、有效性控制。在这一过程中,既要有全面的专业知识,又要有丰富的工作经历。要提高工程全过程造价控制水平,必须对施工单位进行专业化的管理,才能有效地提高工程项目成本的管理水平,保证工程项目成本管控的质量。

2.3 动态性与可变性

房屋建筑工程各阶段的复杂性均较高,且存在着诸如物料价格等不确定因素。所以,在全面实施全过程造价控制时,必须运用动态管理方法,使其与成本控制相协调,达到理想的成本控制目的^[2]。

3 建筑工程造价全过程控制现状

当前,我国建设项目成本的全过程控制还存在许多缺陷,这主要表现为:一是建设单位的管理体制不同,不同的建筑结构有其自身的特点,在竞争中存在许多问题,这将直接影响到项目成本的控制,进而影响到公司的发展。由于许多大公司的经营机制较为复杂,与市场有较大的差异,因此,其内部管理上的缺陷将直接影响到整个成本的控制。有些小公司的组织很简单,也比较灵活,但在管理和控制方面,也有一定的局限性,这就会影响到整个成本的控制。二是施工许可管理方面的问题。施工项目的审批涉及的因素很多,每一个环节都有不同的运作方式,所以对审批的各个环节都要严格把关。有的企业没有注意到各部门之间的协调和审批,导

通讯作者: 姓名:吴渊 出生年月:1991年11月 民族:汉 性别:男,籍贯:浙江-温州 单位:浙江鼎力工程项目管理有限公司 职称:工程师 学历:本科,研究方向:房屋建筑工程造价

致了项目成本的管理受到了一定的影响，导致了项目的投资预算出现了问题，导致了人员、物力等方面的浪费，进而对项目的总体成本产生了财务上的影响。三是项目成本的管理不严格。项目成本的动态管理也是其中的一个重要环节，随着经济的发展，建设市场的变化，项目成本的管理将会受到市场的影响，企业的全过程造价控制体系不完善，缺乏相应的管理经验，导致项目的实际成本支出超过了预算。在建设项目成本的动态管理与控制中，必须着重分析和强化，以保证企业的发展，适应市场发展的需要。

4 房屋建筑工程项目全过程造价控制的原则

施工项目成本的全过程控制必须遵守一些基本原则，以“项目决策”为中心。决策阶段对工程项目的同期控制有很大的影响，所以必须把它作为项目的核心，这样才能更好地保障工程项目的成本控制。并且把计划控制作为一种风险。任何项目的实施都要有一个合理的规划，才能保证项目运作的整个过程正常进行。设计方案的合理性与多样性直接受到技术储备人员的影响，企业是成本控制的主体，所以必须把成本控制作为基本原则，以保证总体成本的稳定^[1]。

5 房屋建筑工程全过程造价控制策略

5.1 在决策阶段

5.1.1 加大对评估工作的投入，提高评估的准确性

工程造价评估工作主要是对设计方案进行优化，并对工程造价进行评估，并对其进行可行性分析。加强对房屋建筑的评估，要做到实事求是，并请有关部门做好投资评估报告，以便于对房屋建设项目成本进行控制。提高评估的准确性，就是要根据实际情况，选用技术可行、经济合理的施工方案，利用动态分析的方法，使成本更加精确，让设计者深入到施工现场，并了解施工过程中可能出现的问题，以便更好地了解 and 掌握基本信息。在房地产建设项目的投资决策过程中，强化投资评估工作和提高评估准确率，确保评估结果的准确性，有利于实现对工程造价的公正、客观的控制。

5.1.2 建设地点、建设标准和建设规模的合理确定

建筑规模的合理选取，是指其与市场调研相配合。合理确定建设标准，是指在坚持以经济实用为基本准则的前提下，充分考虑到国家和地区的实际条件，对工程的总投资进行控制，并积极地参与整个工程的施工。随着建筑行业的发展，在房屋建筑施工中已经广泛引进了全新的建筑材料、施工工艺、施工技术等，不断提高了房屋建筑的质量。同时，也要考虑到业主的物力和财力。项目地理位置的合理确定是最重要的，直接关系到

项目的总成本和项目完工后的运营情况，所以在选址上要谨慎，避免盲目的选择，否则不但会破坏城市的发展，也会破坏市容，会给项目带来不必要的投资和资源浪费。

5.2 在设计阶段

5.2.1 加强设计管理，降低投资成本，使设计方案得到最优化

第一，在设计中，设计者要正确地考虑到技术和成本的关系，尽可能地减少成本，同时也要考虑到安全、经济、功能等因素，最好的方案应该是更科学、更合理的，更重要的是要利用价值工程对多个方案进行经济评价。第二，在加强设计管理和降低投资浪费方面，应充分利用监理机构在第三方中的监督和制约作用，以达到指标设计的目的，但在通常情况下，往往会出现重视施工的监理而疏忽设计监理的现象。为了进一步消除在设计过程中出现的不良缺陷和错误，必须对施工项目的设计阶段进行严密的跟踪，从而使项目成本得到较好的经济效益和整体实力的提高。

5.2.2 注重技术和经济的融合，提升工程人员的整体素质

一方面，提升工程技术人员的综合素质，有关部门要重视对人才的教育和培养，并做好后期的人才储备，因为在设计阶段，项目成本的控制是一个综合性的工作，更能体现出一个人的整体技术水平和能力。另一方面，技术和经济的结合也是最有效的方法，两者不可分离，比如：国外的技术人员总是想着怎么减少项目的投入，而我们的技术人员却缺乏经济意识的观念，他们的技术水平很高，但是他们的经济观念却很差，这就需要我们的关注。

5.2.3 完善设计投标体系，强化限额设计和规范设计

要想达到更好的效果，必须要考虑到投标的重要性，同时要考虑施工过程中的规范制定，这样才能提高工作人员的工作积极性，激发他们的设计灵感，从而达到最终的目的。项目成本的多重定价体现了不同的定价主体对项目成本的不断精炼和创新，投标人在项目中要严格按合同规定采用招标分包。定额设计是一种对设计任务书的投入进行深度简化的设计，为了更好地体现项目的控制投资，必须对项目的投资进行科学、精确的协调，从而达到节约、环保、降低成本的目的，同时，还可以通过改进设计的方式，充分地激发设计者的工作热情，从而达到对项目成本的全面控制。

5.4 在施工阶段

在建设工程中，既要加强前期成本控制，又要注重

对项目成本的控制,以保证工程项目的经济性。第一,加强对合同的管理。在正式开工前,应组织施工人员对工程的进度进行详细了解。在工程建设中,要严格遵守各项工作规定,以确保工地的操作规范,确保工程的安全和成本控制。第二,全面细化监理合同的内容,科学地度量监理工程师的工作,从而使监理单位在项目全过程中的积极作用得以充分发挥。第三,切实完成工程的监督和跟踪,杜绝工程项目随意更改的情况,如果建筑公司采用了一种新的技术或新的材料,能够在一定程度上减少成本,或因设计中有缺陷或疏忽,导致工程进度发生变化,则由设计单位先行确认,经审核后再进行变更。但是需要留意的是,对所有的变更项目都要跟进,保证工程能执行下去,验收合格后可以划入工程的结算^[4]。

6 房屋建筑工程全过程造价控制的优化建议

6.1 建设工程项目成本控制的全过程管理

建筑行业已经被视为推进国民经济提升的主要原动力,工程项目成本管控效果好坏,会直接关系到建筑企业的总体资金收益、在行业内能否占据主动地位等。因此,作为建筑企业务必要选用实效性强的措施,加大成本管控力度,用以做好工程项目各个阶段的成本管控工作,而且在平时落实工程监管工作期间,还应随时剖析和预测可能会影响工程成本管控效果的因素。对于建筑工程项目而言,唯有将全部的工程成本管控工作做到位,才可以提升全过程成本管控水平,继而为后续施工活动的有效开展提供保障的同时,防止各类资源成本产生无用损耗的情况,以此进一步扩增相关企业的资金收益。可见,对于建筑工程项目的全过程成本管控策略展开研究,很有必要。

6.2 强化对成本的管理

由于工程建设周期比较长,需要对工程项目成本进行实时的跟踪,同时还要对工程进行跟踪。在确定了项目的投资后,要对投资进行系统的管理,这样才能有效地防止外部环境造成投资偏差,从而降低施工单位的经济损失。另外,根据实际情况进行项目规划的微调整,既可以减少施工费用,又可以保证项目的质量,从而提高企业的经济效益。

6.3 强化物料的质量控制和管理

按照工程项目的施工图纸和有关的技术要求进行材料的采购。在进行物料的采购时,应遵守相关的工作原理和程序。那就是,在购买材料的时候,要将材料清单提交上去,通过审核,然后按照采购的要求来购买。在采购过程中,要合理地比较各种施工材料,保证其物有所值,从而在某种程度上降低施工费用。

6.4 成本控制的要素

项目施工成本中的人工费、材料费、机械使用费在不同时间和地点会发生相应的改变,有时其他直接费和现场经费也会由于施工条件不同发生变更,继而影响到直接成本和间接成本的提高和降低施工方案。施工方案是一个综合的,全面考虑和比照的决策过程,它包括确定施工方法,施工机械、施工顺序和各种劳务资源。所以施工方案的优劣直接关系到工程的质量、工程期限和成本,所以不同好坏的施工方案会带来一个不同的经济效果。

工程计划,工程计划是在施工前做好的一项准备,但是由于我们在施工过程中会出现以下不可预见性的问题,从而就会导致我们的工程计划发生相应的变化,这也是我们在工程前未有分析过的问题,故而一旦发生就会花费我们相应的时间去分析和安排新计划,可能造成我们相应的人、材、机的浪费,所以我们要及时做到计划变更,将损失降低到最小。^[5]

结论:综上所述,随着社会的发展,工程项目的重要性,对施工质量的要求也日益提高。施工全过程造价控制涉及各方面的利益,所以要从多个角度进行成本控制,才能保证施工单位的经济效益。

参考文献

- [1]叶小建.房屋建筑造价动态管理的影响因素及优化措施分析[J].江西建材.2019,(10).
- [2]王忠孟.浅议房屋建筑中工程造价管理的问题及对策[J].中华建设.2019,(10).54-55.
- [3]张瀛月.房屋建筑工程造价成本控制与管理研究[J].地产.2019,(19).98.
- [4]何玉兰,熊兆华,周晓,等.房屋建筑工程施工全过程造价控制与管理[J].住宅与房地产.2019,(31).24.
- [5]龙际佳.房屋建筑工程造价全过程控制与管理研究[J].居舍.2019,(33).136-137.