

试论房建工程造价的全过程成本控制措施

徐志军

宁夏建工集团有限公司 宁夏 银川 750000

摘要: 随着城市化进程的加速, 房建工程在基础设施建设领域中的地位日益凸显。然而, 在房建工程建设过程中, 工程造价控制成为一个关键问题。为了更好地控制工程造价, 提高工程效益, 本文将重点探讨房建工程造价的全过程成本控制措施。通过深入分析和研究, 我们发现, 全过程成本控制需要从设计阶段、招投标阶段、施工阶段到投入使用后的维护费用等多个方面进行综合施策, 才能确保房建工程的造价得到有效控制, 从而实现工程效益的最大化。

关键词: 房建工程造价; 成本控制; 措施

引言: 本文从明确投资估算和初步设计概算、注重公平公正公开的招标原则、深入分析投标文件、合理安排采购计划和批次、采用集中采购和长期协议方式以及注重材料和设备的保管和使用, 合理控制施工成本等方面探讨了房建工程造价的全过程成本控制措施。这些措施的实施可以有效地控制房建工程的造价, 提高工程的经济效益和社会效益。希望本文的研究可以为相关领域提供一定的参考和借鉴。

1 房建工程造价全过程成本控制的重要性

房建工程造价的全过程成本控制对于项目的整体效益有着至关重要的影响。在房建工程中, 从项目决策、设计、施工到竣工结算, 每一个环节的造价控制都关系到整个项目的成本。通过全过程的成本控制, 可以更加全面地考虑和控制项目各阶段的费用支出, 从而达到降低成本、提高效益的目的。其次, 全过程成本控制有助于提高房建工程的质量和安全性。在成本控制过程中, 通过对各环节的费用进行合理分配和严格把关, 可以避免因费用超支或不足而引起的质量问题和安全隐患。同时, 有效的成本控制能够为工程提供必要的资金支持, 确保项目的顺利进行和按时完成。此外, 房建工程造价的全过程成本控制有助于提高企业的竞争力。在建筑市场竞争日益激烈的背景下, 企业通过加强成本控制, 能够降低成本、提高效益, 从而在市场上获得更大的竞争优势^[1]。最后, 房建工程造价的全过程成本控制对于社会的整体发展也有着积极的推动作用。同时, 对于房建工程的质量控制和环境保护方面也有着重要的意义。

2 房建工程造价全过程成本控制存在的问题

2.1 招投标阶段存在问题

招投标制度本身体现公开公平公正的原则。通过这一公平竞争机制选择价格合理综合实力较强的项目参建

单位来完成项目建设。然而, 有些项目具有一定的复杂性和特殊性, 通过现有的定额清单组价形成最终报价会超过招标文件中设定的最高控制价, 一些投标单位为了追求中标, 只能响应招标文件中各项要求, 把增加造价的期望寄托于中标后的施工阶段, 从而增加了工程造价的不确定性。

2.2 施工阶段管理不够精细化

在施工过程中, 现场管理的重要性不言而喻。然而, 由于一些施工单位的管理人员缺乏经验和专业技能, 或者对施工过程中的成本控制意识不高, 很容易出现材料浪费、施工质量问题 and 安全事故等现象。材料浪费是施工现场中非常常见的问题。由于缺乏有效的管理, 一些施工单位在采购材料时往往没有精细化的计划和算量, 导致材料的实际用量超出图纸算量, 造成浪费。此外, 一些施工单位在施工过程中没有对材料进行妥善的运输和保管, 也导致了材料的损坏和浪费。施工质量问题也是施工现场中常见的问题。一些施工单位为了追求利润最大化, 往往会采购负偏差的材料、工序控制不够精细化, 导致工程质量无法得到保障。此外, 一些施工单位在施工过程中为节约成本, 缺少安全防护投入和配置安全管理人员, 也导致了安全问题的出现, 这些问题最终都会影响到项目的成本。

2.3 结算阶段缺乏有效审核

在工程结算阶段, 缺乏有效的审核是导致结算金额偏高的主要原因。一些施工单位为了追求更高的利润, 会采用高估冒算、虚报工程量等手段来提高结算金额, 从而获取更多的经济利益。首先, 高估冒算是施工单位常用的方式。一些施工单位在施工过程中没有对工程量和材料使用情况进行严格的控制和管理, 导致实际完成的工程量和材料使用量与预算存在较大的差异。为了弥

补这种差异,施工单位会在结算阶段将原本不属于该工程的费用也计算在内,从而获取更多的利润^[2]。其次,虚报工程量也是施工单位常用的方式。一些施工单位会故意虚报完成的工程量,从而套取更多的结算金额。这些虚报的工程量往往与实际完成的工程量存在一定的差异,如果缺乏有效的审核机制,很难被发现和纠正。此外,一些施工单位还会利用合同中的漏洞或者变更签证等方式来增加结算金额。例如,在合同中存在一些不明确或者含糊的条款,使得施工单位可以在结算阶段提出一些原本没有约定或者超出合同范围的要求,从而获取更多的利润。

3 房建工程造价全过程的成本控制措施

3.1 优化设计方案

优化设计方案需要从工程项目的整体出发,综合考虑使用功能、技术、经济、环境等多个方面的因素。项目工程不同阶段所占工程造价的比例不同,根据相关资料,设计阶段对整个项目造价的影响高达20%-35%。所以,在设计过程中,要尽可能选择满足使用功能、适用、可靠的技术方案,同时也要考虑方案的经济性和可操作性。其次,要对不同设计方案进行对比和分析,包括技术指标和经济指标。技术指标主要包括结构形式、材料、设备等方面的比较和研究,而经济指标则包括工程造价、运行成本、维护费用等方面的比较和分析。通过综合比较和分析,力求找到满足使用功能、经济指标合理的设计方案。最后,优化设计方案还需要考虑工程项目的实际情况和特点。不同的工程项目有着不同的特点和要求,因此需要针对项目的实际情况进行优化设计。例如,对于一些大型的工程项目,需要采用分不同单体、分不同区域的设计方案,以降低工程量和成本;对于一些特殊的工程项目,需要采用特殊的材料、设备和技术方案,以满足项目的特殊要求。总之,优化设计方案是工程造价控制的最重要且有效环节之一。通过对设计方案进行优化,可以提高工程项目的性价比,是有效控制房建工程造价的最有效途径,从而提高工程的经济效益和社会效益。

3.2 实行限额设计

实行限额设计是控制工程造价、提高设计经济性和合理性的重要手段。为了确保限额设计的有效实施,需要明确投资估算和初步设计概算,并严格按照限额进行设计。首先,明确投资估算和初步设计概算是限额设计的基础。投资估算是对工程项目投资规模、建设标准、设计方案等内容的评估和预测,初步设计概算是根据初步设计方案进行计算的工程造价。这两个阶段是限额设计

的基础,必须充分了解工程项目的实际情况,确保限额的准确性和科学性。其次,严格按照限额进行设计是限额设计的核心。设计师需要在满足工程功能需求的前提下,充分考虑材料、设备、工艺等各个方面的成本因素,确保施工图设计不超出初步设计概算的限额。同时,设计师还需要对设计方案进行优化,提高工程的性价比。接着,加强沟通与协作是限额设计的关键。设计师、工程师和造价专业人员之间需要密切合作,共同参与限额设计的全过程中。通过及时沟通、协调和解决问题,确保限额设计在各个阶段得到有效实施。最后,建立完善的监督机制是限额设计的保障。在项目实施过程中,要对限额设计的执行情况进行定期检查和评估,及时发现问题并及时提出进行整改。同时,要对设计变更进行严格管理,避免因设计变更导致工程造价超出限额指标。

3.3 做好招投标工作

做好招投标工作是选择合适的设计和施工队伍的重要环节,也是控制工程造价的重要手段。为了确保招投标工作的顺利进行,需要针对具体项目制定合理的有可操作性的招标文件,并在编制招标文件时注重公平、公正、公开的原则。首先,制定合理的招标文件是招投标过程的基础和依据。招标文件应该充分明确工程项目的范围、技术要求、质量标准、施工工艺、付款方式等内容,以确保投标单位能够充分理解并按照要求进行投标。在编制招标文件时,根据项目的具体难易程度对投标单位的资格要求、技术力量、信誉等方面要进行合理的设定和要求,避免出现对投标单位的资质要求同项目实际情况不匹配,导致项目建设造价偏高的情况出现。其次,要对投标文件进行深入分析。投标文件是投标单位对招标文件的响应和承诺,需要对投标文件进行认真审查和分析。要对比不同投标单位的报价、技术方案、服务保障等内容,选择综合优势较为突出的单位作为中标对象^[3]。在投标文件分析过程中,要注重材料和设备的价格和质量对比,同时也要考虑施工方案、工期、质量等方面的因素。最后,在签订合同时,要注重合同条款的合理性和公平性。要明确合同中的各项条款和要求,避免出现歧义或可能索赔的情况,减少可能出现的项目造价增加。

3.4 控制建筑材料和设备的价格

控制建筑材料和设备的价格是房建工程造价控制的重要环节。首先,做好市场调研和比价工作是控制材料和设备价格的基础。在采购之前,需要对不同品牌、型号、规格的材料和设备进行充分的调研和比较,包括价

格、质量、性能、口碑等方面。其次，合理安排采购计划和批次对于控制材料和设备的价格也非常重要。建筑材料和设备的采购要按照工程进度和实际需求进行合理安排，避免出现库存积压和浪费的情况。合理的采购计划需要考虑工程进度、库存情况、市场供应等因素，以确保材料和设备的及时供应和有效利用。接着，可以采用集中采购和长期协议的方式控制材料和设备的价格。对于一些常用的建筑材料和设备，可以采用集中采购的方式，与供应商建立长期合作关系，享受批量采购的优势和价格优惠。同时，对于一些价格波动较大的材料和设备，可以与供应商签订长期协议，锁定价格，避免价格波动对工程造价的影响。长期协议可以稳定材料和设备的价格，降低工程造价的风险。最后，注重材料和设备的保管和使用也是控制材料和设备价格的重要环节。在材料和设备的保管和使用过程中，要避免出现损坏、浪费和失窃等情况。合理的保管和使用可以减少材料和设备的损坏和浪费，提高材料和设备的利用率，从而降低工程造价的成本。

3.5 加强施工管理

加强施工管理需要建立健全的施工管理制度和流程。施工单位应该制定详细的施工计划和流程，明确各个岗位的职责和权限，确保施工过程中的各项工作都有明确的指导和规范。同时，要建立完善的监督机制，对施工过程进行定期检查和评估，及时发现问题并进行整改。其次，要加强工程变更和索赔的管理。在施工过程中，由于各种原因可能会出现工程变更和索赔的情况。要加强与设计单位、监理单位、业主等相关方的沟通和协调，及时处理工程变更和索赔事项。同时，要建立完善的变更和索赔程序，明确变更和索赔的流程和责任，避免出现扯皮和纠纷的情况。接着，要对施工进度进行合理安排。要根据工程实际情况和要求，制定合理的施工计划和进度表，确保施工进度按照计划进行。同时，要加强施工过程中的监督和管理，及时调整施工计划和进度表，避免出现延误和浪费的情况。最后，要加强施工现场的安全管理。施工现场的安全管理是施工管理的重要组成部分。要加强施工现场的安全检查和隐患排查，及时发现和处理安全隐患。同时，要加强施工现场的安全教育和培训，提高施工人员的安全意识和技能水平。避免意外安全事故的发生可能导致的建设项目的造

价增加。

3.6 合理安排竣工结算

合理安排竣工结算需要明确结算依据和标准。在竣工结算过程中，要依据合同、施工图纸、设计变更、现场签证等资料进行结算。要确保这些资料的完整性和准确性，以便准确计算工程量和费用。同时，要明确结算的标准和依据，避免出现争议和纠纷的情况。其次，要对工程量进行认真核对。工程量是竣工结算的基础，必须准确计算。要对施工图纸、设计变更、现场签证等资料进行认真核对，确保工程量的准确性和完整性。同时，要采用科学、合理的计算方法，避免出现重复计算或漏算的情况。接着，要对单价和取费标准进行认真审查。单价和取费标准是影响工程造价的重要因素。要对合同中约定的单价和取费标准进行认真审查，确保其合理性和准确性。同时，要依据合同和相关法规进行计算，避免出现不合理费用的情况。最后，要加强结算过程的监督和管理^[4]。结算过程是容易出现问题和纠纷的环节。要加强结算过程的监督和管理，确保结算的公正性和准确性。同时，要建立完善的结算制度和流程，明确各个岗位的职责和权限，避免出现扯皮和纠纷的情况。

结语：通过对房建工程各阶段的成本进行分析，本文提出了一系列有针对性的成本控制措施，旨在提高房建工程的投资效益，降低不必要的成本支出。这些措施包括明确投资估算和初步设计概算、注重公平公正公开的招标原则、深入分析招投标文件、合理安排采购计划和批次、采用集中采购和长期协议方式、加强施工过程管理、合理控制变更索赔及竣工决算等。通过这些措施的实施，可以有效地控制房建工程的造价，提高工程的经济效益和社会效益。

参考文献

- [1]刘颖杰.试论房建工程造价的全过程成本控制措施[J].建材发展导向(上),2019,17(11):135.
- [2]封娟娟.试论房建工程造价的全过程成本控制措施[J].砖瓦世界,2019(6):180.
- [3]詹晓钰.试论房建工程造价的全过程成本控制措施[J].四川水泥,2019(6):224.
- [4]叶毅敏.试论房建工程造价的全过程成本控制措施[J].河南建材,2019(1):78-79.