

房建工程造价的控制与管理

吕璐婕

宝鸡建安集团股份有限公司 陕西 宝鸡 721006

摘要: 随着房地产市场的蓬勃发展, 房建工程造价控制与管理的重要性日益凸显。本文全面分析了当前房建工程造价控制的现状及其存在的问题, 包括成本控制意识不足、设计阶段与施工阶段的衔接问题、造价管理人员素质不高等。针对这些问题, 本文提出了提高成本控制意识、优化设计阶段造价控制、加强施工阶段造价控制、完善竣工阶段造价控制等策略。通过实施这些措施, 可以有效提升房建工程的成本控制与管理水平, 促进企业的健康发展和行业的公平竞争。

关键词: 房建工程造价; 控制; 管理

引言: 随着建筑行业的迅速发展, 房建工程作为其中的重要组成部分, 其造价控制与管理成为确保项目经济效益和社会效益的关键因素。在工程实施过程中, 成本控制不仅关乎企业的利润水平, 更是项目成功实施的重要保证。本文旨在探讨房建工程造价控制的现状及其存在的问题, 并提出相应的管理策略。通过对成本控制的深入研究, 期望能为相关从业者提供有益的参考, 推动房建工程行业的可持续发展。

1 房建工程造价控制的现状分析

1.1 房建工程造价控制的现状

近年来, 随着房地产市场的快速发展, 房建工程规模逐渐扩大, 对造价控制的要求也越来越高。在当前的政策法规与市场环境下, 房建工程造价控制面临诸多挑战。政策法规方面, 尽管国家出台了一系列关于工程造价的法律法规, 但在实际执行过程中仍存在不少问题, 如执行力度不足、监管不到位等。市场环境方面, 建筑市场的竞争激烈, 企业为了争夺市场份额, 常常忽视成本控制, 导致资源浪费和经济效益下降。在设计阶段, 由于缺乏有效的成本控制机制, 设计阶段往往过于追求建筑的美观和功能, 而忽视了经济性的考虑, 导致设计成本过高。同时, 设计阶段与施工阶段的衔接问题也时有发生, 设计变更频繁, 增加了造价控制的难度。在施工阶段, 由于施工单位对成本控制的认知不足, 加上现场管理的混乱, 经常出现材料浪费、人工费用超支等问题。此外, 施工阶段的成本受多种因素影响, 如天气、地质条件、人工成本等, 这些因素的不确定性给造价控制带来了很大的挑战^[1]。竣工阶段, 由于竣工验收和结算管理不规范, 导致工程结算超预算的情况时有发生。同时, 工程后评价不足, 无法对成本控制经验进行总结和提炼, 不利于后续项目的造价控制。

1.2 房建工程造价控制存在的问题

(1) 成本控制意识不足。当前, 许多房建工程项目在成本控制方面缺乏足够的重视, 项目管理人员往往只关注工程进度和质量, 而忽视了成本控制的重要性。这种成本控制意识的不足导致了资源的浪费和经济效益的下降。(2) 设计阶段与施工阶段的衔接问题。设计阶段和施工阶段是房建工程成本控制的关键阶段, 但这两个阶段之间往往存在衔接问题。设计阶段往往过于理想化, 施工阶段则面临各种实际问题, 导致设计变更频繁, 增加了造价控制的难度。(3) 造价管理人员素质不高。造价管理人员是房建工程造价控制的核心力量, 但目前许多造价管理人员的专业素质不高, 缺乏实际操作经验和成本控制意识, 导致造价控制的效果不佳。(4) 信息不对称与合同管理问题。在房建工程实施过程中, 业主、承包商、设计单位等各方之间往往存在信息不对称的情况, 这导致了成本控制的难度增加。此外, 合同管理问题也是影响造价控制的重要因素之一, 合同条款不明确、执行不到位等问题都会给造价控制带来不利影响。

2 房建工程造价控制与管理策略

2.1 提高成本控制意识

在现代房建工程中, 提高成本控制意识是确保项目经济效益和社会效益的基石。一个深入人心的成本控制理念能够引导项目团队在决策和执行过程中始终关注成本控制, 从而实现资源的合理配置和高效利用。为此, 首先要进行成本控制理念的宣传和培训。这不仅仅是针对项目经理和造价工程师, 更是针对项目团队中的每一位成员。通过定期的培训活动, 使所有参与者都深刻理解成本控制对项目成功的重要性。培训内容应包括成本控制的基本原理、方法以及实际案例分析, 确保理论与实践相结合, 提高员工的实际操作能力。此外, 宣传和

培训的形式也应多样化,可以通过内部会议、在线课程、工作坊等形式进行,确保信息能够迅速、有效地传达给每一位员工。通过这种持续的努力,逐步培养起项目团队的成本控制意识,使每个成员都能在各自的岗位上主动承担起成本控制的责任。明确成本控制目标与责任同样至关重要。在项目启动阶段,应根据项目的特点、市场需求和预期收益等因素,设定合理的成本控制目标^[2]。这些目标应具有明确性、可衡量性和可达成性,以确保它们能够真正指导项目的执行。随后,这些总体目标应被分解为各个部门和岗位的具体责任。通过制定详细的成本控制计划和工作指导书,明确每个部门和员工在成本控制中的职责和期望成果。这样做不仅能够确保成本控制目标得到有效落实,还能够增强团队的协同合作,促进信息的顺畅沟通。

2.2 优化设计阶段造价控制

设计阶段是房建工程项目中成本控制的关键环节,其决策直接影响着项目的整体投资。因此,优化设计阶段的造价控制对于确保项目的经济效益至关重要。在设计过程中,必须充分考虑到工程的经济性,将成本因素纳入设计决策中。这意味着设计团队不仅要关注建筑的美观和功能,还要对设计方案进行严格的成本效益分析。通过对材料、设备、施工工艺等各方面的成本进行综合评估,选择最具性价比的方案,从而确保设计在满足功能和美观需求的同时,也具有良好成本控制性。为了更有效地控制设计阶段的成本,推行限额设计成为一种重要的手段。限额设计指的是在设计阶段就设定合理的成本限额指标,确保设计阶段的成本支出不超过这一限额。通过这种方法,可以避免设计成本过高,从而有效地控制项目的整体投资。同时,为了更好地实施限额设计,设计团队需要优化设计方案。这包括选择性价比高的材料和设备,避免使用过于昂贵或不必要的材料;优化结构设计,减少不必要的浪费;以及合理安排施工进度,避免设计变更导致的额外成本^[3]。通过这些措施,可以进一步降低设计成本,提高项目的经济效益。此外,加强设计阶段的经济性评价也是优化设计阶段造价控制的重要一环。通过对设计方案进行经济性评价,可以及时发现并修正设计中存在的经济不合理之处,从而提高设计的经济效益。这需要对设计方案进行全面的成本效益分析,综合考虑各种因素,如材料成本、施工成本、维护成本等,以确保设计方案在经济上的合理性。

2.3 加强施工阶段造价控制

在房建工程中,施工阶段是实现设计意图、形成实体项目的关键阶段,同时也是成本控制最为复杂和关键

的环节。因此,加强施工阶段的造价控制至关重要。为了有效管理施工阶段的成本,必须严格控制设计变更与签证。任何设计上的改动都可能带来额外的成本支出,因此任何设计变更都应经过严格的审查和批准流程。这一流程应确保变更的必要性、合理性和经济性得到充分论证。同时,对于施工过程中出现的签证费用,必须建立明确的签证程序和标准,防止出现不合理的费用支出。加强施工现场的成本管控同样不容忽视。这一阶段涉及到材料的使用、人工费用的支付、机械设备的租赁等多个方面,稍有不慎就可能造成成本超支。因此,需要通过实施精细化管理,合理安排施工进度,优化资源配置,确保现场的成本得到有效控制^[4]。此外,推行工程量清单计价模式也是加强成本管控的有效手段。这一模式能够确保施工单位按照合同约定的工程量进行施工,避免出现工程量超支的情况。同时,随着信息技术的不断发展,加强项目成本控制信息系统的建设也成为了提高施工阶段成本控制水平的重要手段。通过建立成本控制信息系统,可以实时监控项目的成本情况,对成本数据进行及时采集、整理和分析,从而及时发现和解决成本控制过程中出现的问题。这一系统还能够提供决策支持,帮助项目管理团队更加科学地进行成本控制决策。

2.4 竣工阶段造价控制

竣工阶段作为房建工程的收尾环节,同样在造价控制中占据举足轻重的地位。一个完善的竣工阶段控制策略不仅能确保项目顺利收尾,还能有效防止成本超支,并为未来的项目提供宝贵的经验。首先,加强竣工验收与结算管理是竣工阶段的关键。竣工验收是确保工程质量和符合合同要求的最后一道关口,只有通过了严格的验收程序,才能确保工程没有留下任何质量隐患,从而避免因质量问题导致的额外成本。同时,结算管理也是竣工阶段的重要任务,要确保所有费用都按照合同约定进行结算,防止因结算不当导致的成本超支。为了加强结算审核,应建立严格的审核流程和标准,确保每一笔费用都有明确的依据和合理的解释。此外,还可以利用信息技术手段,建立结算管理信息系统,提高结算效率和准确性^[5]。其次,竣工阶段还应进行后评价与成本控制经验总结。一个项目的结束并不意味着成本控制的终结,相反,这是一个宝贵的反思和学习的机会。通过对整个项目成本控制过程的回顾和总结,可以提取出成功的经验和教训,为未来的项目提供有益的参考。这包括成本控制方法的有效性、成本控制过程中存在的问题以及改进措施等。为了做好后评价与成本控制经验总结,可以组织项目团队成员共同参与,集思广益。同时,还

可以邀请专家进行咨询和指导,以提高总结的质量和价
值。这些经验不仅可以为项目团队提供宝贵的学习机
会,也可以为公司的成本控制体系完善提供有力支持。

3 房建工程造价控制与管理改进措施

3.1 加强政策法规建设与市场监管

在房建工程领域,政策法规的完善是保障市场秩序
和公平竞争的关键。当前,市场上存在的低价竞争、恶
意压价等行为,严重干扰了正常的工程造价秩序。为
此,必须强化政策法规建设,确保行业规范得到有效
执行。政府需制定更为严格的标准和条例,明确工程
造价的合理区间,严惩不法行为,保障质量与安全。
此外,鼓励行业协会和专业机构参与标准制定,集
合各方智慧,共同推动行业进步。如此,不仅能维
护企业的合法权益,还能促进房建工程行业的健康
发展,实现长期效益与社会责任的提升。

3.2 提升造价管理人员的素质与能力

造价管理人员在房建工程中扮演着举足轻重的
角色,他们的专业素养和能力直接决定了工程造价
控制的水平。为提高这一关键团队的整体素质,企
业必须从培训和教育入手。不仅要让造价管理人
员熟悉最新的工程造价理论和方法,还要通过案
例分析、实践演练等方式,提升他们的实际操作
能力。同时,考核和评估机制能够激励造价管理
人员持续进步,而国际交流与学习则能够拓宽
他们的视野,帮助他们吸收国际先进经验,更
好地适应复杂多变的市场环境。这些措施的实施,
将有力地提升造价管理人员的综合素质,为房建
工程的成本控制提供坚实的人才保障。

3.3 推行信息化管理与造价控制系统

在房建工程造价控制与管理中,信息化技术的
应用已成为提高效率、保证质量的关键。通过引
进先进的信息化管理系统和造价控制系统,可以
实现对项目成本数据的实时跟踪、精准分析和
有效监控。这种数字化的管理方式不仅提高了
数据处理的准确性和效率,更使得成本控制过
程中的问题能够迅速被识别和解决。同时,这
些系统促进了项目团队间的信息共享和协同工
作,极大

地提升了整体工作效率。因此,推行信息化管理
与造价控制系统是提升房建工程造价控制与管
理水平、保障项目顺利进行的重要举措。

3.4 建立完善的成本控制与激励机制

为了更有效地实施房建工程造价控制与管理,
建立健全的成本控制与激励机制至关重要。企业
需要明确各环节的控制标准与责任,确保每个
环节都有明确的成本控制目标和要求。通过将
成本控制的效果与团队及个人的绩效紧密相
连,可以激发项目团队的积极性和创造力。此
外,建立明确的奖惩机制也是关键。对于在
成本控制方面表现突出的团队和个人,应给
予相应的奖励和荣誉;而对于成本控制不当
的情况,则需要进行问责和适当的惩罚。这
种“胡萝卜加大棒”的策略,有助于确保
成本控制的有效实施,提升企业的整体经济
效益和市场竞争能力。

结束语

随着技术与管理水平的不断提升,房建工程
造价的控制与管理必将迎来更加广阔的发展
空间。回首本文的探讨,我们深感工程造价
控制在整个房建工程中的重要性。它不仅
关乎项目的经济回报,更与工程质量和安
全息息相关。面对未来,我们期待通过
不断的技术创新和管理革新,进一步提
高房建工程造价控制的精准性和效率。
同时,也希望业内同仁能够携手合作,
共同推动这一领域的进步,为建筑行
业的可持续发展注入新的活力。

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,2019(07):36-37.
- [2] 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,2020(11):134-135.
- [3] 李满.房建工程造价的优化方案分析[J].中华民居,2019(04):37-38.
- [4] 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,2020(09):113-114.
- [5] 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,2021(08):96-97.