

屋建筑工程造价成本管控方略谈

张 英

山东信一项目管理集团有限公司 山东 烟台 264000

摘 要：随着市场经济的发展，房屋建筑工程的建设对于人们的生活质量有着直接的影响，为了保障房屋建筑工程的质量，做好造价成本管控至关重要。本文通过分析造价成本管控在保障工程经济效益、规范市场行为方面的意义，阐述了投资决策、设计、招投标、施工及竣工验收等阶段的管控内容。针对房屋建筑工程造价成本管控中存在的问题，提出了建立健全工程造价管控体系、材料成本精细化管控、利用BIM技术优化竣工造价管控及提升造价人员综合素质等策略。旨在为房屋建筑工程造价成本管控提供有效参考，推动建筑工程实现更高的投资效益。

关键词：房屋建筑工程；造价成本；成本管控

引言：房屋建筑工程造价成本管控是确保工程经济效益和规范市场行为的关键环节。随着建筑市场的不断发展，造价成本管控面临着诸多挑战。下文旨在深入分析房屋建筑工程造价成本管控的意义、内容、存在问题及应对策略，旨在为工程造价管控提供有效的参考和指导，推动建筑工程实现更高的投资效益和社会效益。

1 房屋建筑工程造价成本管控的意义

房屋建筑工程造价成本管控的意义在于确保建筑工程的经济效益和有关各方面的经济权益，其重要性体现在以下几方面：（1）有效地控制建筑工程的投资成本，避免预算超支导致的经济损失。在项目投资决策阶段，通过编制投资估算，可以对拟建项目的投资效果进行预测和分析，从而做出正确的投资决策。该阶段的成本控制对于整个项目的经济效益具有决定性影响。（2）有助于提高投资效益。通过合理的造价管理，可以优化资源配置，提高资金的使用效率，从而实现投资效益的最大化^[1]。在设计阶段，通过优化设计方案，可以达到控制造价的目的。（3）有助于规范建筑市场行为。建筑工程造价管理涉及到多个参与方，包括建设单位、施工单位、监理单位等。通过规范的造价管理，可以明确各方的责任和义务，防止不正当竞争和违法行为的发生，从而维护建筑市场的公平和秩序。（4）有助于提升企业的竞争力。在竞争激烈的建筑市场中，企业要想获得更多的市场份额，就必须在保证工程质量的前提下，尽可能地降低成本。通过科学的造价成本管控，企业可以更加精确地掌握项目的成本情况，制定出更加合理的报价策略，从而在竞争中占据优势。（5）保障工程质量。在项目实施过程中，如果成本控制不当，可能会导致施工企业为了降低成本而采用劣质材料或降低施工标准，从而影响工程质量。

2 房屋建筑工程造价成本管控内容

房屋建筑工程造价成本管控内容涵盖了项目从决策到竣工的全过程，旨在通过科学的方法和手段，实现工程成本的有效控制。以下是其主要内容：（1）在项目决策阶段，造价成本管控的内容包括市场调研、投资估算和经济效益分析等。通过深入了解市场需求和行业竞争格局，合理确定项目的建设规模和标准，为投资估算提供可靠依据。对项目的经济效益进行预测和分析，确保投资决策的科学性和合理性。（2）在设计阶段，造价成本管控的内容主要包括设计方案的优化、设计概算的编制和审核等。通过与设计单位密切合作，对设计方案进行经济分析和技术比较，选择最优的设计方案^[2]。根据设计方案编制设计概算，作为后续施工阶段的成本控制依据，并进行严格的审核，确保概算的准确性和合理性。（3）在施工阶段，造价成本管控的内容则更加复杂和具体，包括施工预算的编制、施工过程中的成本控制、工程变更和索赔管理等。通过编制详细的施工预算，明确各项费用的支出计划和标准，为施工过程中的成本控制提供依据。在施工过程中，密切关注工程进展和成本变化，及时调整成本控制策略，确保成本控制在预算范围内。（4）在竣工阶段，造价成本管控的内容包括竣工结算的编制和审核、成本分析和总结等。通过编制竣工结算，全面反映项目的实际成本，并进行严格的审核，确保结算的准确性和合规性。

3 房屋建筑工程造价管控中存在问题

3.1 造价管理环节间协同缺失

从项目前期的方案策划、设计到施工阶段，各个环节之间缺乏有效的协调和沟通机制，导致造价管控体系呈现出碎片化的状态。这种碎片化不仅体现在不同环节之间的信息孤岛现象，还表现在项目参建方人员之间缺

乏必要的互动与制约,难以形成合力共同推进造价目标的实现。设计阶段与施工阶段的造价管理往往脱节,设计方可能过于关注创意与美观,而忽视了成本约束,导致后续施工阶段不得不频繁调整设计,进而引发造价的超支。项目参建方之间缺乏有效的信息共享平台,导致造价数据无法及时、准确地传递,影响了造价控制的及时性和有效性。这种协同缺失的问题,使得造价管控工作难以形成闭环,难以将造价控制目标贯穿于整个建设过程之中。

3.2 工程变更频繁

房屋建筑工程项目在实施过程中,往往会受到多种因素的影响,导致原施工设计不得不进行调整,从而产生工程变更。这些变更不仅涉及施工图纸的修改,还可能涉及施工工艺、材料选用等方面的调整,对造价控制和工期管理产生了显著影响。如果设计图纸中的内容与实际情况不符,或者设计存在不合理之处,那么在施工过程中就不得不进行变更。地质条件的变化、气候条件的影响等,都可能迫使施工单位对原设计方案进行调整。这些变更不仅增加了施工难度和成本,还可能影响工期,导致工期延误和索赔事件的发生。更为严重的是,一些工程变更的下发不及时,可能导致施工单位在施工过程中已经按照原设计进行了部分施工,随后又不得不进行拆改,这不仅造成了资源的浪费,还进一步增加了工程造价。

3.3 工程资料收集与互通难度大

房屋建筑工程项目的竣工验收阶段,需要对整个建设期间的工程量进行核对,并收集相关资料数据进行结算。在实际操作中,工程资料的收集与互通却面临着诸多困难。由于房屋建筑工程项目具有周期长、涉及面广的特点,导致在施工过程中产生的资料数据种类繁多、数量庞大。由于一些技术人员对资料管理的重视程度不够,或者缺乏有效的资料管理制度,导致一些重要资料在传输过程中丢失或损坏,进一步加大了资料收集的难度。由于不同参建方之间缺乏有效的信息共享平台,导致资料数据难以及时、迅速地传输。

4 房屋建筑工程造价成本管控策略

4.1 建立健全工程造价管控体系

针对房屋建筑工程造价成本管控中存在的问题,建立健全工程造价管控体系是提升管控效果的关键策略,应做到几下方面:(1)明确管控目标,细化责任分工。需要明确工程造价管控的总体目标,即实现工程成本的有效控制,确保项目经济效益的最大化。在此基础上,将总体目标细化为各个环节的具体目标,并明确各责任

主体的职责分工。通过签订责任书、建立奖惩机制等方式,确保各责任主体能够切实履行职责,共同推进造价管控目标的实现。(2)加强沟通协调,形成管控合力。建立健全的沟通协调机制,是确保工程造价管控体系有效运行的重要保障。在项目实施过程中,定期组织召开造价管控会议,及时通报造价管控情况,解决存在的问题。建立信息共享平台,实现造价数据的实时传递和共享,提高信息传递的效率和准确性。加强与设计、施工、监理等单位的沟通协调,形成管控合力,共同推进造价管控工作的顺利开展。(3)完善造价管理制度,规范管控流程。制定详细的造价管控流程,明确各环节的工作内容、责任主体和时间节点。建立严格的造价审核制度,对工程造价进行全面、细致的审核,确保造价的准确性和合理性。建立造价风险预警机制,及时发现和预警潜在的造价风险,并采取相应的措施进行防范和控制。(4)强化监督考核,提升管控效果。定期对造价管控工作进行检查和评估,及时发现问题并进行整改。同时将造价管控工作纳入绩效考核体系,对表现突出的单位和个人进行表彰和奖励,对表现不佳的单位和个人进行问责和处罚。

4.2 材料成本精细化管控

在房屋建筑工程中,材料成本占据总造价的比重很大,通常约为60%~70%,提升材料管控水平是有效控制工程造价、提高项目经济效益的关键。以下是一些材料成本精细化管控的策略:(1)精准制定材料采购计划。应与实际使用材料的部门紧密沟通,确保材料采购计划既满足施工需求,又不会造成过多的库存积压,从而增加储存成本^[3]。考虑到材料价格随时间波动,采购计划需结合价格预测、储存成本及资金时间价值,运用运筹学方法确定最佳采购时机和采购量,以控制采购成本。(2)充分利用金融市场工具。材料价格受多种因素影响,如国家政策、地区差异、供求关系等,其波动难以预测。为规避价格波动带来的风险,企业可适当介入金融市场,利用套期保值等工具锁定材料成本,保护企业利润。(3)严格材料使用管理。严格按照设计图纸下料,避免大材小用和随意下料。施工现场的材料管理应做到只进不出,剩余材料需及时退库,并实行严格的监督程序。同时,重视边角料的回收利用,减少材料损失。(4)引入先进管理系统。库存管理较为薄弱的企业,可引入先进的材料管理系统,如智能分析系统,通过数据沉淀和智能分析,研判材料消耗量,简化材料计划流程。利用系统设置领用及退回物料的使用流程,确保材料领取、使用、退回有序进行,提高材料管理效

率。(5) 签订严密供需合同。在确定材料供应商后,企业应与其签订严密的供需合同,明确双方的权利和义务。合同应尽可能将合同履行过程中可能产生的风险适当地转嫁给供应商,但也要评估自己所能承担的风险,确保合同公平合理。(6) 强化材料盘点与审计。定期对库存材料进行盘点,确保材料数量与记录相符。加强材料用量的审计,及时发现并纠正计算错误、重复计算等问题,确保材料费用结算的准确性。

4.3 利用BIM技术优化竣工造价管控

在房屋建筑工程的造价成本管控中,竣工阶段的造价管控是确保工程投资效益和成本控制的重要环节。为了优化这一阶段的管控效果,利用BIM(建筑信息模型)技术成为了一种有效的策略。(1) BIM技术能够提供—个集成的、数字化的建筑信息模型,这一模型包含了建筑工程在设计、施工以及竣工等各个阶段的详细信息。在竣工阶段,BIM模型可以作为一个准确的信息源,为造价人员提供详细的工程量数据和材料消耗数据。这大大减少了传统手工计算中可能出现的误差,提高了造价计算的准确性和效率。(2) BIM技术能够实现信息的实时更新和共享。在竣工造价管控中,涉及到大量的变更和调整,BIM模型可以实时反映这些变化,确保造价人员能够随时获取最新的数据。BIM模型还可以实现信息的共享,使得设计、施工、造价等多个部门能够协同工作,共同参与到竣工造价的管控中来。(3) BIM技术可以为竣工造价的审核和结算提供有力的支持。通过BIM模型,可以直观地展示工程的实际完成情况和造价构成,为审核人员提供清晰的审核依据。BIM模型还可以自动生成竣工结算报告,大大提高了结算的效率和准确性。

4.4 提升造价人员综合素质

房屋建筑工程造价管理和控制工作的复杂性和广泛性,要求相关从业人员必须具备较强的专业素质、职业素养以及综合能力^[4]。针对这一需求,应做好以下几点:(1) 加强专业培训和教育。定期组织工程造价人员进行专业培训,涵盖技术、法规、经济、管理等多个领域,

以提升他们的专业素质。通过案例分析、模拟操作等方式,增强他们的实践能力和解决问题的能力。鼓励造价人员参加行业内的研讨会、交流会等活动,拓宽视野,了解最新的行业动态和技术发展。(2) 强化实践经验积累。鼓励造价人员深入施工现场,了解施工过程和机械施工技术,积累实践经验。通过与施工人员的沟通交流,掌握施工现场的实际情况,为造价工作提供更加准确的数据支持。造价人员要积极参与工程设计工作,了解设计思路,从源头上把控造价。(3) 提升数据分析能力。随着BIM技术的广泛应用,造价人员需要掌握这一技术,利用其强大的数据功能实现对施工过程变更的及时有效控制。组织培训,使造价人员熟悉BIM技术的操作和应用,提高数据分析能力,从而更好地应对造价管理中的复杂问题。(4) 建立完善的考核机制。建立科学的考核机制,对造价人员的工作能力、专业素质、职业道德等方面进行全面评估。通过考核,激励造价人员不断提升自身能力,确保能够满足工程造价管理和控制工作的需求。

结束语:房屋建筑工程造价成本管控对于保障工程经济效益和规范市场行为具有重要意义。通过建立健全工程造价管控体系、实施材料成本精细化管控、利用BIM技术优化竣工造价管控及提升造价人员综合素质等策略,可以有效解决造价管控中存在的问题,推动建筑工程实现可持续发展。继续加强造价成本管控的研究和实践,为建筑工程的顺利实施提供有力保障。

参考文献

- [1] 崔利刚.房屋建筑工程造价管理中存在的问题及对策[J].建筑技术开发,2021,48(03):107-108.
- [2] 王晓石.房屋建筑维修工程造价控制探究[J].黑龙江科学,2020,11(16):126-127.
- [3] 樊黎.房屋建筑工程造价管理的常见问题及策略研究[J].装备维修技术,2020(02):301.
- [4] 吴广仲.房地产工程造价成本控制策略研究——以房地产招采工作为例[J].建筑与预算,2020(11):3.