

# 房建工程造价的控制与管理

荆雪仙

山西中青旅建设有限公司 山西 阳泉 045000

**摘要：**现如今，随着经济的不断发展，人们的生活质量更是飞跃式的提高，从而国民也开始对房建工程造价管理与控制有了更深的认识与提高，对于房建企业为了适应时代社会发展，必须要科学的管理房建工程造价，作者根据现阶段房建工程造价管理中存在的一些问题进行简要的分析与总结，同时提出措施和方法来解决对应现状存在的问题点，主要目的是为了能够更好地促进房建工程造价的管理与发展，以便满足社会经济健康发展的需要，更好地保障国民的生活质量。

**关键词：**房建工程；造价管理

引言：国民经济建设的不断变化与发展，推动了整个建筑行业必须不断地创新与改革，为了适应时代社会发展的需要，房屋建设作为建筑行业的重要组成部分，必须加以管理并进行创新。文章针对现阶段房屋建设工程造价中存在的不足进行简要的分析与总结，从而打破原有的工程造价管理模式，使其建立一种新型的工程造价管理模式，以便更好的迎接新的挑战。有效的造价管理不仅仅可以改善国家对房地产的宏观调控，更加可以有有效的规范建筑市场材料的价格，使之管理更加趋于规范化、系统化。下面主要介绍一下房屋建设工程造价管理的基本内容，成本核算以及在施工中如何有效的进行工程造价的管理，以便更好的促进建筑行业的发展。

## 1 房建工程造价的特点和意义

房建工程的规模较大，用途和功能比较多元化，而且会受到不同地区和环境的影响，这样就会导致房建工程造价有所不同。在进行房建工程建设的过程中，会存在多种不确定因素，这些因素会影响到房建工程造价，如施工中的安全问题，设计变更等。在开展房建工程建设时，需要投入很大的资金，耗费较长的时间，还需要运用专业的技术和工艺，方可保证工程的质量，这就对房建工程造价管理提出了较高的要求，只有工程造价合理，才能确保各项资源得到有效利用和配置，降低成本，提高工程的效益。对工程造价进行合理控制，才能进一步保证施工项目成本维持在合理范围内，二者互为影响，互为补充，需充分配合，方可降低成本，确保各项资源得到科学的分配，使各人员能够在各自岗位上认真工作，确保材料充足，设备性能完善，保障施工质量和效率。由于房建工程的周期长，工程造价要贯穿始终，相关人员要从整个工程入手对造价开展管理，从细节入手，对施工成本进行合理规划和控制。

## 2 分析及核算施工项目成本

施工中存在的成本核算，主要包括：直接费用、间接费用两方面。工程项目核算的具体工作内容是，把整体消耗费用成本核算与工程实际费用情况进行对比分析，并进行相应的调整控制，将工程成本中的直接费和施工中的间接费进行统一的汇总。以两算对比为基础，调整相关费用，使工程所有实施性费用开销都有根据、凭证。对于工程量计算，应每个季度都进行相应的工程实施情况的分析，并控制好工程的实施情况。根据每季度的成本以及进度消耗的分析结果，进行相应的有效控制管理。及时的检查和记录工程中的人、料、机，对于工程实施中相应的技术性失误进行分析，通过有效的控制措施使资源浪费的现象杜绝或者减少，通过统一调整和分析工程的整体资源，来达到节约成本支出，获得盈利的目的<sup>[1]</sup>。

## 3 房建工程造价管理存在的问题

### 3.1 工程项目前期阶段

房建工程在项目投资决策阶段，一般都是由建设单位向公司投资计划部门提出投资估算，其提供的内容相对较简单，容易造成漏项。

### 3.2 工程设计阶段

在项目的可行性研究过程中，项目方委托勘查机构和建设方撰写项目可行性文件，共同撰写项目估价，并以形成的估价作为项目工程造价的最大限额。但由于研究过程大多是以技术研究为主，还停留在技术探讨上，对具体的工程量计算没有准确性，造成估算的准确性也较差。工程单位在投资预测与造价管理上没有科学体系的知识基础，对工艺流程没有认真的深入研究，同时希望所申请的建设项目能够获得认可，工程设计单位对工程项目投资预测有所降低，导致估算失衡。在工程项目设

计阶段中, 房建项目工程造价管理工作中出现的问题, 主要体现在社会经济与科技方面的整合不够, 设计人员按照原设计委托完成了现场研究并制定实施方案, 完成了工程设计; 而由于估价机构对项目的具体情况, 以及对施工现场的具体状况不够熟悉, 在制定造价时往往无法综合考察造价的相关要素。

### 3.3 招标投标阶段

招标投标阶段的问题主要体现在招标的不规范中, 有些施工单位通过“走后门”、“拉关系”等不正当手段去争取中标, 而有失竞争的公平性, 无法体现出市场竞争。

### 3.4 工程施工阶段

在建设过程中, 由于管理者的整体素养不高, 对材料价格等控制的手段相对滞后, 同时在工程建设管理中没有科学合理的规划手段, 以及建筑单位从自己的利益考虑, 惯于通过项目设计变更而提高工作量等问题导致项目的造价控制。

### 3.5 工程竣工阶段

房建工程施工单位编制的工程结算书存在多算冒算, 高套取费标准和高套定额单价, 提高工程结算造价<sup>[2]</sup>。

## 4 房建工程造价管理与控制的措施

### 4.1 项目决策阶段的成本控制

项目投资的科学估算是房屋建设项目中的核心依据。项目估算一般由项目建议书和可行性报告组成, 对建设项目选择具有不可或缺的作用。对房屋修缮工程的管理过程, 必须与财务、前期筹建项目部和财务开展密切的协调, 以项目工程造价方法为基础, 进行房屋修缮项目的建设方式、资金成本、工程造价等信息的合理预测, 促进项目的正确实施、合理项目方式的选用、住宅修缮项目利润的实现。

### 4.2 设计阶段的成本控制

以投资者的需求为中心, 将投资决策具体化, 将设计方案升级化是房建工程规划设计阶段的主要任务。房建工程规划设计一般分为三个阶段。第一, 方案阶段的造价管理, 这一阶段应以房建工程方案图纸和相应说明书为依据, 规划丰富具体的建安造价估算书。第二, 初步设计阶段。这一阶段要求利用初步设计图纸做好概算的定额编制, 在批准后, 就能使工程造价的最高限额得到控制, 能对整个房建项目的工程造价进行管理。第三, 施工图纸设计阶段, 这一阶段, 需要利用施工图纸和说明书, 对施工图阶段的造价进行预算, 是否超过初步设计概算, 是否需要修改编制。规划设计阶段的造价控制是房建工程造价管理的关键, 方案阶段, 初步设计阶

段, 施工图纸设计阶段三者联系密切, 又相互制约, 使造价管理系统更为全面完善。全过程工程造价管理理论, 要求在房建工程的设计阶段, 运用“价值工程”、“成本企划”和“流程改造”等方法进行开发, 合理的配置“质量-寿命-成本”<sup>[3]</sup>。

### 4.3 招标阶段的成本控制

邀请招标和公开招标是房建工程招标的主要方式, 特定的法人或其他组织参与投标, 招标人通过招聘公告等公开的方式进行招标的招标方式叫做公开招标。邀请招标则是依据特定的需求邀请某些特定的法人或组织参与投标。不管是房建工程采取的是公开招标的方式还是邀请招标的方式, 都要依照全过程成本控制的要求强化对工程造价的合理控制。最好以清单模式的方式开展招标和投标工作。投标单位以招标单位提供的统一招标文件中的具体要求为基准, 以企业定额或参照建设行政主管部门发布的现行消耗量定额及造价管理机构发布的关于施工项目的各项市场价格信息设计工程施工的相关要求, 做好了投标报价工作。通过采取适当的投标价格控制手段, 可以有效的对房建项目的报价加以管理。通过将已制定的工程量清单转发到相应的投标部门, 对出现问题的地方加以调整, 以便进行对工程量清单的审核作业。

### 4.4 施工阶段的成本控制

一是引入了人工成本管理的循环模型, 按事前, 事中, 事后三阶段对人工成本实施循环管理, 并进行统计分析, 及时反馈与完善, 以促进全过程成本管理的有效实施。二是运用二分法进行材料成本管理, 适时供应材, 适时供料。工程生产成本中的近七成都来自于采购成本, 运用全过程成本控制理论, 做好对材料需求的分析工作, 适时采购, 在采购材料后, 定期核算材料费用, 从“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。三是运用“双选法优则”来控制设备成本。分析购买和租赁哪种更适合成本控制, 做好优化方案, 及时对设备的费用进行核算。四是运用CALS系统进行全过程工程项目管理。在房建工程的实施阶段, 运用CALS系统进行全过程工程项目管理, 有效地对房建工程的造价管理提供技术保障和工具支持; 运用CALS信息管理系统来提高房建工程的成本控制水平, 推动项目顺利进行。

### 4.5 决算阶段的成本控制

在房建工程的实施阶段结束后, 也要注重工程成本管理的可持续。相关的管理人员要对项目的整个流程进行监察, 做好工程结算。竣工结算与企业的利益息息相关, 要想做好房建工程造价全过程成本控制, 需要重

视最后结算工作，竣工结算能评估前期的工作效果，工作人员在进行核算时要以工程竣工图为标准，依照相关变动和房建工程项目建设的实际情况进行核算，调查存在问题的数据和报价，对照材料的使用是否符合预期标准，避免成本的不必要增加，减少漏洞的产生，以保证核算的准确性<sup>[4]</sup>。

#### 结语

综上所述，房建项目管理和造价控制应是有计划、有目标的合同管理。通过采集积累信息、清单编制、风险管理、签证管理等多方面管理手段相结合的系统管理，才能在决算阶段对工程造价进行有效控制。在实际管理中，要避免单方面的管理、控制。与此同时，应加强前期计划管理、目标定位、信息管理控制，才能有效

地使项目始终处于受控状态，提高投资效益。不能将工程造价和施工项目成本彼此割裂，要使二者充分结合，互为补充，共同促进房建工程的质量有保证，稳步提升效益。

#### 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, 2013.
- [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, 2011.
- [3]李满.房建工程造价的优化方案分析[J].中华民居, 2013.
- [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, 2013.