

房建工程造价的全过程成本控制

石晓娟

陕西建工第七建设集团有限公司 陕西 宝鸡 721000

摘要: 房建工程对于人们生活具有重要作用,但由于其施工周期比较长,管理系统也较为庞大,因此为提升施工单位的经济效益,确保项目施工正常进行,并帮助施工单位在激烈的竞争中处于优势地位,为施工单位的发展奠定良好基础,就必须做好相关成本控制,并做好施工过程的造价管理,以保证整个项目施工正常进行。

关键词: 房建工程造价管理;全过程;成本控制

引言:在房建工程领域的发展过程中,随着房建工程项目规模的逐渐增大,各类大型房建项目相继出现,尤其是高层建筑,已然成为了行业主流,而与此同时,随着房建工程规模的逐渐增加,这为造价企业管理加大了力度。由于房建项目的投资需求量很大,费用控制方面很多,成本费用控制上的任何一次疏漏都可以对公司造成难以收回的经济损失。但事实上,当前不少施工公司在工程成本管理上也面临不同程度的困难,管理没有全面性,对公司的成长更为不利。因此,政府需要加强对房建工程造价的全过程效益管理。

1 房建工程造价的基本概述

房建工程造价主要是指建筑房屋在其前期可行性研究、城市规划、建筑设计到工程实施及其后期验收所发生的各种行为活动中,所发生的各种费用总额。对房建工程造价进行有序控制,能够进一步提高房屋建设项目施工的具体效率,其制定过程全面依据房屋建设整体施工的实际状况来加以规划,包括在物资、人力、技术和时间等各方面加以充分的统筹安排和配合,以便推动房屋建设工作的顺利实施,保证经济效益最大化^[1]。与此同时,房建工程造价的整个综合分析过程也会有效考虑到需要衔接和对接的各个项目资源,是有效促进相互衔接的一种高效率的管理形态,通过整个系统化分析过程,能够为某个环节甚至特定区域的项目提供更多项目交流的平台。并且,在建筑工程造价整个业务的具体实施流程中,任何一个环节和系统的实施与配合,都可以达到全领域信息的整体优势。

2 在全过程成本控制的重要性

当今社会,房建工程开创了全新的开发时代,对全过程成本管理提出了更多要求,致使从传统造价的成本控制条件下发展并演化出来新的成本管理方法,面对着越来越严峻的问题和考验。当前情况下,有必要准确把握建筑工程成本管理的基本要求,宏观看待全过程成本

管理对提高房建工程造价绩效,完善房建工程项目成本核算管理诸方面的巨大意义。在研究分析工程建设成本管理现状情况的基础上,提供具体的管理手段和对策,推动房建工程造价全过程成本管理走向更高的水平和境界。

近年来,国家的相关部门高度重视全过程成本控制理论在房建工程造价中的应用与推广,在全过程成本控制标准规范、造价控制要求、工程阶段分解方法等方面,制定并实施了一系列的重大方针政策,为房建工程的造价管理单位实施高质量全过程成本控制提供了基础性导向条件,在协调衔接全过程成本与控制各项资源要素关联关系方面,获得了显著的现实成果^[2]。另外,许多建设工程项目管理机构也同样都对创新的工程建设成本管理方法,在利用工程全过程价值成本核算环节的领域上进行了积极探索,逐步构建并形成了以房建工程为主体、以全过程效益价值目标为主体面向对象的成本核算管理框架,并成效明显。

3 房屋工程造价的全过程成本控制出现的问题

3.1 工程造价与设计结合不紧密

在具体的房屋建设过程中,往往会出现工程造价低和建筑设计上的不牢固现象,但工程设计是对项目进行全面规划并具体表述建设意图的重要步骤,是建筑工程的核心,是将科技革命转变为社会主义生产关系的重要基础,是解决工程科技与经济效益问题的关键环节,是管理工程造价的关键步骤。在一个项目的建设阶段,要经历项目机会选定、可行性研究、设计、签订项目合作协议、开工建设、竣工验收合格、市场营销和物业管理等几个阶段。每一阶段,对工程造价均产生了不同程度的影响作用。但在日常的工程操作中,房屋工程的设计人员与工程造价人员因处于不同的管理部门,对设计与造价未进行充分沟通和交流,也未共同讨论采取什么措施进行费用管理,降低成本,这就使得工程在后期建设中出现超概、超预算等问题,对此也不能及时提出相应

的解决措施和有效建议。

3.2 投资决策阶段缺乏重视

除工程造价管理人员和施工人员缺少有效的交流之外,建筑整体施工还面临的另一种挑战,便是施工管理人员对施工投资决策中没有成本进行充分考虑。在项目中,投资决策在一个项目中的占位很关键,因为现场状态(含水路电状况,主要资料设备、地质情况、物资价格等)的准确和可靠性,对投资起着至关重要影响,所以做好这方面的费用管理才能有效减少工程投入;而且项目投资前期是项目初始时期,它直接影响着后期项目的顺利完成^[1]。可是由于各种因素,项目部门并未意识到其必要性,没有项目前期工程造价的必要依据,或者为保证项目可以顺利通过资格审查,不能按照项目的实际状况就作出项目规划,造成项目实际进行中,出现因资金短缺导致项目不能顺利实施。

3.3 全过程缺乏有效监督控制

缺乏有效的监控手段也是现在房屋工程建设中经常会遇到的问题。目前,住房工程建设成本费用控制还多的倾向于事后考核,没有完全对基建材料进行落实,对工程各环节成本费用管理也没有很严格,如对工程的物资、技术人员使用情况等也缺乏有效的监控,没有对物资领用形成相应的限制措施,从而使得工程建设费用增加;且过程监控中一般都会使用定期检查手段,但这些传统的手段却常常忽视了事前和事中管理,从而不能有效实现对整期过程的成本费用控制,不能将问题消化在实际施工过程中,从而进行有效的纠偏。因此,良好的全过程监控可以规范员工行为,减少材料浪费,实时纠偏,降低工程成本。

3.4 工程造价全过程成本控制体系缺失

在现代房建工程项目的全过程成本控制中,需要有完善而稳定的全过程成本控制体系做基础,将各类潜在的成本失控诱因消灭在萌芽状态,从而引导工程全过程成本控制更趋合理化。纵观当前全过程成本管理实践,由于普遍存在的全过程成本管理意识不足,全过程成本管理制度和规范缺少引导性和约束性的现象,因而未能在全过程成本管理中起到直接效果^[4]。虽然部分公司根据企业实践,形成了全过程成本管理的制度和技术体系,但由于对全过程造价思想的整合与应用还不够,行为落实不到位,各个部门划分的职能与责任不清晰,使得项目的开支数额和利用度不合理造成一些资金浪费等问题出现。因此,公司不但要协调岗位间的关系,还要全面提升岗位人员的责任意识,做到分工协作,形成合理的成本管理机制。

4 房建工程造价的全过程成本控制措施

4.1 在招标阶段成本控制的方式

房屋建筑工程项目中进行招标过程的报价管理方法,一般都是采用邀请招标或者公开招标的形式实施,而这种招标方式过程中是采取了清单价格管理方式的体现,造价人员就必须按照向招标组织方提交的招标方式信息、项目的实际状况,以及在建设过程中的所制定的投资计划进行具体的价格方式,与此同时,还要对项目的造价成本进行价格管理,并对在项目报价管理过程中出现的一些造成价格的单清项目或条款进行价格策划,以确保投标工作符合招标条件,满足工程量清单要求^[5]。开标后,待投标方提交投标报价后,招标方需组织评标人员对所有符合条件的投标文件进行综合评审,根据招标评标办法,选择最优报价和方案,确定中标人,保障房屋建筑过程中的利益最大。

4.2 决策阶段的工程成本控制

在房地产决策阶段,首先要充分发挥管理和成本分析控制的作用,为今后根据实际情况进行投资决策提供重要依据。在此期间,需做好相关的管理和可行性分析工作,了解项目的实际特点,制定方案与协议,编制可行性研究报告,做好管理工作,确保后续投资评估活动正常有序地进行。在项目成本管理方面,财务部应与其他部门沟通,提取可能的影响因素,改进全过程的成本管理,对整个区域进行有效的资金控制,实现经济效益最大化。

其次,还需根据项目的实际管理和控制情况,将投资决策分解为投资评估与预算、专家咨询、反复审核,确保成本控制人员充分发挥其应有价值,由专案团队进行投资管理,为后续施工打好基础,确保资料真实可靠^[6]。再次,还要求成本与设计者有足够的沟通与沟通,以保证整个过程的成本管理,确保项目经理在项目阶段能够全面分析施工内容,加强成本控制,降低项目成本,保证项目顺利实施。

4.3 在设计阶段的成本控制方式

在对房屋建筑工程的设计阶段进行成本控制的方式,首先需要在明确投资方对房屋建筑工程的需求的前提下,设计工程师按照投资方的具体需求,对房屋建筑项目的整体设计方案做出了具体的设计。设计流程中,我们可以把整个设计方案分为三个步骤实施过程管理:第1步骤为费用控制过程,在此阶段中造价技术人员必须根据房屋建筑工程中的有关设计文件和现场状况对工程做出大致的认识,并且在符合项目的具体要求的情况下,利用工程设计图纸对工程施工过程中的主要工艺过

程以及所有实施环节的费用作出合理的预测；然后在评估完毕后做出一个正确的造价评估书^[7]。第二个环节为初步设计过程，在这个过程中造价主管部门必须按照相应的初步设计文件对房屋建筑设计实行定量编号，计划编制完毕，并经过审核后，才能交付执行。第3个阶段是施工图纸的设计阶段，这个阶段造价控制人员需要对施工图纸中相应的具体内容展开造价计算，并对细节进行适当修改，来确保造价预算的科学性和合理性。

4.4 转变核算施工项目成本的传统意识观念

施工企业在核算施工成本管理的同时，还要加强管控施工进度和工程质量，其主要是对为施工项目以及成本负责的管理人员进行对应的调整。按照目前国家核算的形成机制来说，企业核算最终的实现效果也是由企业单位自己确定的，这样管理制度容易导致核算单位在会计核算中无法正确核算，使得其操作的主动性遭到挫伤^[1]。所以针对这些问题，总建筑公司的管理人员就需要对内部核算的管理制度作出相应的调整与变革，即内部核算人员必须对总部工作作出明确的下派与领导，要经常地对他们进行学习、训练，以建立科学合理的内部考核管理制度，提高核算人员对工作的积极性，最大限度地发挥出自身职务带来的效益。

4.5 施工阶段的成本控制

项目部门必须保证实施过程的每个实施步骤都是根据预定的方法、施工图纸、签订合同进行，根据实施过程造价来实现工程款管理。具体来说，首先，造价管理必须明晰的职责，建立和严格履行的管理体系。第二，造价管理必须实现对工程建设操作的管理，实现对实施中工程造价的动态管理，两者融合可以真正保证装修效果与品质，从而大大降低施工成本。三，造价管理必须进行预测操作，房地产项目实施时间很长，其中价格难免会存在诸多变化，这就会给整个造价的全过程成本控制工作带来难度，而为了降低这种难度，就需要做到对各个环节价格的预测工作^[2]。

4.6 借助大数据及BIM技术增强全过程成本控制

随着信息化程度不断提高，大数据分析技术受到了人们的高度重视，这种方法合理地联系了网络设计与智慧制造，可以合理减少设计成本。通过大数据分析技术

来对全过程管理进行创新性管理，可以帮助公司更好的进行监管操作，当出现情况之后可以有效的采取措施加以处理^[3]。在这个阶段，利用BIM方法也能够找到一个适宜的施工方法，完善各个工程的优化组合，使得施工公司可以取得更大的效益。

4.7 竣工阶段

造价工程师必须及时向企业提交竣工结算报表，根据合同条款对房屋装修工程项目以外的项目进行严格审计，同时注意对设计变更等工程项目变动信息的核实，对于在实施工程中涉及到的每个审核环节的具体信息，造价主管部门也必须加以反复审核，防止耽误了项目交工时间和工程尾款的到位。另外，为保证竣工阶段费用的合理性，造价工程师必须掌握投标报价信息，由此来保证费用成本核算的管理依据招投标的实施^[4]。

结语

房建工程当中，工程造价成本控制工作对于企业经济效益增长有重要的作用，通过采取有效手段管理住房修缮工程成本费用，正确高效的成本费用控制对住房修缮工程必不可少，直接关系到企业的最大经济与社会效益。所以，只有合理控制施工成本，才能在保证产品质量的情况下增加企业的效益。

参考文献

- [1]戴旭龙.房建工程造价的全过程成本控制对策分析[J].建筑与装饰, 2021(6):81, 85.
- [2]何辉娟.房建工程造价的全过程成本控制策略分析[J].建筑与预算, 2021(2):26-28.
- [3]耿齐定.房建工程造价的全过程成本控制对策[J].时代金融, 2018(35): 438+441.
- [4]沈秋兰.房建工程造价的全过程成本控制策略探讨[J].居舍, 2018(05): 189.
- [5]庄华清.刍议房建工程造价的全过程成本控制策略[J].四川水泥, 2020, (09):243+245.
- [6]刘博智.探究房建工程造价的全过程成本控制策略[J].建材与装饰, 2020, (12):189-190.
- [7]黄天睿.讨论房建工程造价的全过程成本控制措施[J].现代物业(中旬刊), 2020, (07):90-91.