

# 房产建筑工程成本控制中常见的问题与措施

程则梁<sup>1</sup> 周瑞丛<sup>2</sup> 梁富刚<sup>3</sup>

1. 山东正润元工程造价咨询有限公司 山东 淄博 255200

2. 山东锦盛建设工程有限公司 山东 济南 250000

3. 中天昊建设集团股份有限公司 山东 东营 257061

**摘要:**房产建筑工程是建筑工程的核心,因为工程量较大,所以造价成本也比其他工程造价高。控制好房屋建筑工程的造价对个人以及房屋企业都有着积极地意义。近年来,我国房建工程行业在我国经济建设中占据越来越多的比重,建筑企业也越来越重视房建工程的成本控制。各企业为降低成本,最大限度的提升经济效益,应优化成本使用结构,加强成本控制管理,采取相应的管理措施,加强管理控制不同层级的费用支出,建立合理化的费用支出制度,避免费用贪墨情况的发生,在保障房建工程质量的前提下降低企业费用支出。文章对房产建筑工程成本控制中常见的问题进行分析,并提出一些解决措施。

**关键词:**房产建筑;成本控制;问题;措施

## 引言

在我国社会的建设与发展中,房产建筑工程是其中重要的组成部分,通过房产建筑工程能够有效满足广大人民群众的物质和文化生活需要,从而建造出更多非生产性建筑,有效促进我国社会建设与发展水平的不断优化。而为了进一步强化民用建筑工程施工建设水平,保障建筑企业在其中获得足够的经济效益并且使整体工程达到高质量竣工的预期,便需要在房产建设过程当中积极展开成本管理工作,从而实现对于房产建筑工程成本的科学化与规范化控制,实现其中各项成本投入合理化,从而使各项资产投入能够创造出丰富的经济效益,保障整体工程高质量竣工的同时也能够使建筑企业创造出最大化利润。所以,需要加强对于民用建筑工程成本管理工作的思考以及分析,逐步探索成本管理工作的各个环境以及流程,从而充分根据当前民用建筑工程的发展情况构建起科学且合理的成本控制体系,有效促进整体工程达到高质量竣工的预期。

## 1 建筑施工成本内容

施工项目成本和施工项目内容有着密切联系,其中项目经理部是成本中心。工程公司一切工作的出发点和落脚点都在项目上。在职能定位上,工程公司全面负责项目成本管理体系的运行,尤其是目标成本测算核定工作,同时为避免出现争议,要求工程相关主体签订成本

管理责任书,全过程、全方位跟踪项目实施成本,发现问题及时纠偏。具体业务由工程公司经营经理主抓,经理全权负责;项目部负责落实项目成本计划、控制、核算、分析、考核工作,实现项目成本管理目标。实行按月开展项目成本核算,做好工程项目与施工、质量、安全、文明施工及成本相关的各项工作。在施工过程中,施工单位在以施工项目为成本核算对象的施工过程中,所消耗的生产资料专业价值和劳动者的必要劳动所创造出的价值都属于施工成本范畴,这一范畴还可以理解为在施工的过程中所消耗的人力资源及物力资源的总和,主要包括施工过程中所消耗的主要材料和辅料。建筑项目施工中,需要针对施工环节到工程调试环节实施全过程动态跟踪,若整个过程中没有进行有效管理,会导致整体生产成本的进一步扩大,使成本管理彻底失去有效控制。施工过程涉及多种专业领域,存在技术水平不一的问题,为有效平衡质量,需要全方位监督管理,设置相应的准入机制,引入高质量和优秀资质施工队伍,保证施工质量<sup>[1]</sup>。

## 2 房产建筑工程成本控制中常见的问题

### 2.1 行业人员综合素质较低

一部分房建企业的负责人只关心公司高层以及整个行业的发展,忽略掉基层工程造价员工的专业素养,导致工程造价员工缺乏实践操作能力以及相关流程的理论知识。现在社会正处在快速发展的阶段,随之涌出了很多优秀的工程造价方法和与之匹配的相关软件,而员工对自身要求不高,缺乏职业热情,不主动积极地学习新知识从而导致工作效率不高。这样会导致工程造价员

**通讯作者:**程则梁,男,汉族,1989年11月,山东济南,山东正润元工程造价咨询有限公司,一级注册造价工程师,造价工程师,山东建筑大学,本科,研究方向:工程管理、成本控制,1157968567@qq.com

工无法对整体进行把控,以至于工程各个流程间衔接不够,不利于房企企业的发展。还有些工程造价员工无证上岗,缺乏具体的培训,专业知识不扎实,对工程造价的影响因素不了解,不能满足工程造价的需求<sup>[2]</sup>。

## 2.2 原材料问题

施工材料是直接影响造价成本的因素,现在房建工程中在施工阶段普遍会大量应用施工建筑材料,建筑类原材料的大量采购通常比较昂贵,占工程成本的大部分比重,当今市场风险性较大,价格十分不稳定,如果在市场上材料价格变化幅度较大,那么工程造价成本将直线上升,控制成本的难度系数也直线增加。尽量把原材料的市场稳固是实现工程造价成本控制的有效途径。

## 2.3 缺乏对成本管理与控制的足够重视

成本控制与管理在民用建筑工程当中属于一项核心的工作环节,成本控制与管理工作的质量会在一定程度上影响到建筑企业的运行效率以及建筑企业通过民用建筑工程施工建设过程所能够获取到的经济利润。然而在实际当中,仍然存在一部分工作人员缺乏对于成本管理与控制工作的足够重视,所以局限了成本管理与控制工作所取得的成效,不但并不利于提高建筑企业的经济效益,同样也有可能增大成本投入,进而给建筑企业带来一定的经济损失。除此之外,缺乏对于成本管理与控制足够重视的问题也表现在建筑企业高层管理人员并不注重在施工建设阶段融入多元化成本管理举措,也就是说在进行成本管理工作期间并未细致探索各项成本控制工作之间的关联性以及展开成本控制与管理对于工程效益所带来的影响,只是一味的看重工程施工建设质量,将工作的重点放在抓工期、抓质量等方面,并不利于民用建筑工程达到施工建设效益最大化。

## 2.4 成本预算分析不到位

从我国建筑企业发展情况来看,虽然国家倡导合理控制项目经济成本,但对于建筑企业来说,项目的成本预算分析的系统文件和标准管理小组等在很多企业中都缺乏,甚至没有,导致工作跟不上实际发展需求。项目的施工成本预算过程中能够体现项目的平均费用,也能体现出来整个项目的施工基本费用预算。协调好项目建设发展和经济成本控制能够合理地开展项目成本预算工作。

# 3 提升房产建筑工程成本控制的措施

## 3.1 有效控制决策阶段的成本

工程的决策阶段是整个房产建设工程的起始阶段,主要内容是多方走访,对所有可能出现的因素加以考量,以证明工程项目的可行性,为以后阶段的工程提供

理论与实际依据,此阶段的管理与分工格外重要。在房建工程的决策阶段控制其成本,主要依据对项目施工各环节的成本预测,并以此为基础对施工项目进行成本控制。在项目准备开始之前,企业的成本控制部门应与财务部门、技术部门、经营部门进行协调沟通,全面考虑施工过程中可能会受到的影响,全方位收集相关信息,实地调查市面上房建工程所需材料的价格,对整个建造工程的成本进行整体性的预估以及阶段性的预估,确保成本的估算科学合理。此外,对成本的预算还应进行二次审查与核对,提高成本估算的准确性,促进房建工程项目的顺利开展,保证工程各环节的稳定进行,为后续工程的顺利进行做铺垫<sup>[3]</sup>。

## 3.2 提高成本管理与控制工作重视程度

加强对于成本管理与控制工作的重视程度同样也是一项至关重要的举措,不但可以为民用建筑工程成本管理工作的顺利展开而奠定良好的基础,同样也能够实现对于成本管控工作的科学化监督与约束。在实际中,首要任务便是加强建筑企业内部高层管理人员对成本管理与控制的重视程度,增强高层管理人员的市场竞争意识,使之能够充分了解与认识到市场竞争与企业成本管理之间的必然联系。同时也要求建筑企业内部人员充分利用业余时间学习与成本管理相关的专业理论,夯实其理论基础,使之能够补足专业知识盲点,从而在后续的工作过程当中更加顺利的展开每一次的成本管理与控制,在建筑企业内部制定科学且完善的成本管理与控制体系,有效降低民用建筑工程所投入的资金成本,实现经济效益最大化。

## 3.3 健全成本管理机构和制度

要想加强经济管理中的成本控制,提高企业经济效益,健全完善现有的成本管理体系是一项非常重要的工作。在完善管理机制和制度的同时,要兼顾建筑行业市场发展形势,结合实际,明确成本管理目标,最重要的是将成本管理流程进行规范管理。具体来说,在整个项目施工过程中,各个环节的成本管理责任都要落实到位,确保每个管理岗位职责明确,并能实现无障碍沟通协调工作,使全体员工都具备为公司降低成本意识。

## 3.4 对招标阶段的成本控制

对招标阶段的成本进行控制,主要依据招标开展的方式,对其进行报价工作。在此过程中,工作人员以招标方提供的资料为依据,结合房建工程的实际情况,全面考虑施工过程中的一些消耗性因素,对工程进行整体性报价;其次工作人员还应控制工程的造价成本,若发现一些细节性问题应及时上报,保证招标工作的进行与

工程清单相符合；最后，在各企业报完价后，工程方应请专业的评标人员对各投标报告进行评估，全面考虑各单位的实际情况进行成本控制，促进房建工程经济效益最大程度的提升。

### 3.5 在竣工阶段做好成本控制管理工作

对于房屋建筑工程而言，结算是竣工阶段的重要一环，基于结算高质量进行的需要，造价控制人员必须要严格做好各项资料的整理工作，包括涵盖决策、设计等环节的造价控制手段，精准审核不同环节产生的费用，这样才能支持结算工作的顺利完成<sup>[4]</sup>。

#### 结束语：

综上所述，在房产建筑工程中，积极展开施工成本管理与控制是一项最为关键性的工作内容，通过该项工作可以保障建筑企业成本投入最优化、经济效益最大化。基于此，并有必要科学设计与规划民用建筑工程成

本管理与控制，保障各个房产建筑工程成本管理与控制的环节井然有序的向前推进，实现对于民用建筑工程当中各项资源的全面统筹以及优化配置，从而使建筑企业能够获得丰厚的经济利润，促进整体工程达到高质量竣工的预期。

#### 参考文献：

[1]陈磊.建筑企业施工项目成本分析与成本控制管理策略[J].智富时代,2018(2):183.

[2]王建军.建筑施工企业工程项目成本控制管理[J].施工技术,2018,47(增刊4):1031-1033.

[3]杨帆.建筑企业施工项目成本分析与成本控制管理[J].今日财富(中国知识产权),2018(5):180.

[4]洪艳.建筑施工项目成本分析与成本控制管理策略[J].城市建设理论研究,2018(7):112-113.