

关于加强房建施工管理及成本控制的几点思考

吴毅

陕西建工集团有限公司 陕西 西安 710000

摘要:住宅建筑施工是联系到我们工作的重要内容,在施工过程中,不仅要确保住宅工程项目的建设效率与质量,还要进行施工成本的管理,才可以确保施工公司的利润最大化。目前价格很贵,若能够通过减少建设成本实现避免价格过贵的目的,对我们的生存和经济社会的发展都有着十分积极的作用,所以在实施过程中制定适当的政策,进行成本管理是十分关键的。

关键词:房屋建筑;管理;成本控制

1 房建施工管理及成本控制的意義分析

近年来,随着我国的经济社会发达程度日益提高,以及工业建设的规模不断扩大,房建施工也受到了重视,但在房建工程的施工管理工作进行过程中由于包括了许多环节,且环境干扰条件也比较大,所以必须采取相应的措施强化综合施工才能真正提高工程建设效果^[1]。加强房建施工监管和成本管控,是整个中国房地产建设施工全过程的一个很关键的重要工程。

强化施工控制和成本管理,有利于指导建筑施工公司形成正确的经营意识和完善的经营观念,根据房建施工的标准规范和施工单位的特点提高建筑控制技术、方法的探索,并充分考虑现场施工管理具体情况等进行动态管控,及时发现发现在施工过程中可能存在的重大问题或者隐患等,以全面提升施工质量。

也有利于全面推动房建施工管理的各项工作有序开展,进一步加强对各个环节的生产要素控制,减少对资源的浪费,提升资源科学化配置和利用的效能,有助于施工单位达到更高的经济效益和社会效益。此外随着新时代住宅装修工程建设标准愈来愈高,施工难度日益增大,住宅装修施工公司对装修质量、工期成本、施工进度等问题都倍加重视,并在积极探索进行综合管理的有效方法,以提高经营效率,以便有效地促进房屋装修公司可持续健康经营,有效地适应市场竞争,加强对房建的质量控制和成本管理,还必须由房建公司根据行业趋势和企业的管理实践加以针对性探讨,从而探索更为合理的管理措施途径,以切实地使其达到更高的营业利润^[2]。

2 施工成本管理的原則

建筑工程成本费用控制是建筑施工项目管理中的主要部分,从项目立项决策开始至竣工验收的全部阶段所产生的成本费用总额。

施工成本控制,是指施工单位在管理活动中的各项

核算、成本分析、管理决策和成本管理等各种科学管理活动的统称。建筑成本控制一般遵循四项原则,第一是成本费用全面控制原则,当房建建设工程在实施招标投标前,施工公司还需要对工程进行的设计阶段、施工过程、竣工检验过程所需要投资的经费的总额做出计划,这时就必须对物流建设实施成本管制,在提高质量和施工安全的情况下,尽量的减少资金耗费和投入,比如工程立项决策时的规划成本,设计阶段的设计成本,还包括施工人员的建筑施工材料等^[3]。

动态控制方法,通常的建筑项目施工工期会很长,在长期的施工活动中,外部的影响因子过大,也会导致建筑成本的变化,给项目成本控制带来难度与繁琐,所以项目实施成本控制不能一成不变,必须随着形势的改变而及时进行改变。另外就是责权利相结合的原则,成本控制和施工阶段的部门和责任人比较多,因此任何部门都有可能存在违法行为,而虚报工程款的现象也比较普遍,因此一定要做好责权利相结合原则,加强施工成本费用管理控制力度,减少不合理的成本费用开支。

目标管理原则,整个房的建设计划由多个部分组成,只有做到明确的管理,根据工作目标加以划分,严格依照规划、执行、测试和管理的程序加以控制和管理,可以有效的实现成本管理。

3 现存房建施工管理与成本控制问题

3.1 现场施工人员水平不足

缺乏提高工程施工现场工作人员的质量意识及工作技能,严重影响施工成本控制效果。房建施工现场的施工人员大多数是农民工,该类人员工作流动性较大,不利于保证施工的稳定性,增加施工成本的资金投入,再加上相关人员施工水平不足,不能实现现场施工成本控制的目标^[4]。

3.2 成本控制意识薄弱、责权不明

一些施工单位根深蒂固的以为工程技术管理应当是生产管理人员的工作,导致的后果是技术人员觉得自己的工作就是制定工艺计划,保证质量;生产管理人员就是对现场的工艺管理;财务人员主管账务管理;物资装备单位则只主管生产。

若企业为赶工期而无计划的增添施工人和机器,势必会造成人工费和设备费用的上升;若技术人员或场地布置不当,将会提高产品的现场二次倒运费用;若提出技术方案是只考虑可能性,而不顾及经济效益,必然要提高生产成本^[5]。

3.3 成本控制不全面

房建成本控制集中在施工中,事前成本控制未能落实,设计过于追求个性化,定额设计未执行,设计和施工方案决定很大一部分成本,施工中想要控制这些成本不现实。粗放式管理,设计变更签证资料不全,变更没有做出合理评估,成本也会随之增长。施工中由于安排不合理,人力、物力等存在一定程度浪费,前期预算不准确,结算中有些账目存在误差等,共同引发成本失控。

4 强化房建施工管理与质量控制的措施

4.1 加强工程材料管理

在购买房建项目所需施工材料之前,政府采购部门对社会上的建筑材料企业进行了仔细的甄别,在严格控制建筑材料供应成本的同时,也要挑选具有相应资质、资信等级较高的材料企业长期合作伙伴^[6]。

在建筑用材选择过程中,应当根据工程建设技术标准的规定确定各种建筑用材的特性,并根据相应比例开展工程质量抽查。

在进行物料搬运过程中,应根据各种物料的性质特点,选用正确的搬运方法,并作好搬运过程中的安全措施,尽可能减少搬运过程中造成的损失。当施工材料搬运至施工现场时,施工单位还应安排专业技术人员做好对材料的严格质检,达到工程建设要求的材料才能够进入施工现场。

当建筑物资进场后实施仓储管理的,应按照具体功能和储存条件,选择合适的存放方法,防止因错误储存造成物资浪费。另外,对施工物资的使用,应设置专业管理人员实施登记管理工作,并定时做好施工物资的盘点管理工作^[1]。

4.2 加强施工人员培训

房建项目的实际施工活动中需要量巨大的建筑作业技术人员和现场管理人员,培养全体人员的技术素养和管理能力必不可少。关于施工作业技术人员的培养,关键是根据其实施技术作业的科学性和规范化展开,提高

规范实施和安全施工能力,使施工作业队伍在现场实施过程中严格按照有关的规定和规范实施。另外,针对运用于建筑施工的新型技术方法,单位应按照现场要求进行适当的技术活动,使施工作业技术人员知识层次提高,适应住房修缮建设施工活动中的实际要求。关于建筑施工管理的教育,着重在建筑施工管理纪律、员工责任感等方面进行,严格要求员工在企业管理中强化质量管理。

4.3 重视过程监督

为做好房建施工流程和工艺品质的管理,必须要加强过程监控^[2]。一定要在房建施工的整个过程当中,针对建筑工艺施工的整体过程进行卓有成效的监督和监管,并且对于过程中工人意见和施工进度当中可能出现的问题也要予以恰当的解决。由于房建施工过程是整个建筑工程架构其中的一个重要有机组成部分,因此在房建施工过程中,依据建筑本身的结构特质和施工地点的地质特征要求,进行了卓有成效的判断并进行有针对性的调整,是当前房建施工流程当中所需要关注的关键方面。在这种问题上,加强过程管理就更为重要了。其实,在房屋修建施工过程中工艺的运用也只是多种材料运用之中的一种,也因此与其他工序之间的协调也决定着房屋建筑工艺本身的品质,从这种观点上来说,在房屋装修施工过程中对建筑工艺品质进行卓有成效的控制,就显得非常有价值。

4.4 加强质量监督工作

住房建设工程随着施工管理水平和工程质量管控能力的提高,若仅仅靠相关质量控制手段的有效推进,将很难实现理想的目标,唯有做好在房建工程建设实施过程中的质量监管工作,方可更好确保房屋建筑项目的实施效率和工程建设规范性度^[3]。

在施工质量监督工作开展过程中,要积极组织勘察设计部门、城市建设部门以及工程监理部门等相关单位共同参与质量监督工作,使质量监督工作切实地发挥应有的效果。

政府相关部门要加大针对房建工程施工质量的管控力度,进一步完善政策法规,并基于政府部门的质量监督管理职能,进一步提高质量监督工作的有效性。对监理工程中出现的违规行为,应当严厉进行处罚,从而指导施工单位做好施工过程中的质量控制,最后达到房屋建筑质量的显著改善。

建筑公司应建立健全的奖惩制度,并得到有效执行。施工公司对房建项目实施中的各类工作职责和工作任务做出具体界定,把职责落实到人,并与有关工作任

务的执行结果和工作业绩进行挂钩^[4]。

5 施工管理和成本控制策略

5.1 选择有资质的供货商

当前房建施工过程中，工期控制与材料管理必须遵循的另一个路径，是要谨慎选择供应商。在建筑的建造过程中，工艺要求很大程度上是由工人本身的技术素质来决定的。因为当前中国建材市场的发展趋势比较完善，所以挑选一些具备相应经验，以及诚信度相对较高的企业，可以从根本上提高使用建筑材料的效率。选择具有资质的材料供应商，将大大降低在房建施工过程中对工艺质量所产生的种种威胁和隐患，同时也能够保证一旦出现了原料采购过程当中存在的种种问题，都可以及时追责并挽回损失。另外，考虑到在建筑材料供货商的选择过程当中，有可能产生或那样的贪污，在进行房建装修过程当中，必须要重视过程的规范性，切实防止贪污与徇私舞弊问题的产生^[5]。相关部门一定要本着为国家和人民利益负责的原则，从客观公允的角度出发，选择那些性价比较高，并真正适合房建施工材料供应市场的，具备相应经验的企业才能生产相关的商品。在这个过程中，必须事先明确惩戒的作用与意义，要注意对所有在招标活动当中违法施工的个人和单位加以认真处理，最大程度避免那些别无选择的人在招标中谋求个人私利，干扰了公共设施的正常施工。

5.2 加强房建施工管理与成本控制制度体系建设

在住房建设的控制与成本管理中必须采用严格有效的管理体系来加以引导与完善，从而真正提高房建实施效果。所以政府应当提高对房建施工管理工作的重视程度，同时政府也要从行业监管的角度来加强立法的完善，针对当前房建施工的新形势等加强对施工质量管控方面的政策研究，健全相关的监督规范与评估系统，切实为建设公司管理中带来更多的规范帮助，另外房建施工公司本身也需要完善体系的，根据国家有关规定和建筑行业的标准规范等制定具有可行性的细化的房建施工管理制度，确定具体的要求、实施步骤、各个环节的规范条件和人员分工职责等，细化了每一细节工作的内容，以切实保障了房建施工项目活动的顺利进行^[6]。同时还要进行政策法规的宣讲和规章制度的贯彻等，根据法律明确规定的情况等做好实施情况，切实形成更多方法和效果措施，避免实施过程中不完善现象的出现，切实提高工程建设质量。

5.3 培养成本控制意识

对于进行建设项目的进行成本管理要求施工及技术管理者一起完成，所以培训及增强管理工作人员和施工人员的管管理安全意识非常的关键。通过培训企业成本意识，能够提升管理人员在成本意识领域中的职业素养。管理者建立了成本考核、奖惩兑现、超额改进等的先进成本意识，通过积极主动地实施成本管理，就能够更有效地达到公司的成本费用控制目标，从而确保了公司获取较好的利润^[1]。

5.4 强调工人培训

对于当前房建实施过程中出现的现象，缺少具备专门素质的技术人员，是当前面临的一项重大课题。由于中国教育的不断发展，当前有更多的父母或者青少年会选择在高中毕业以后选择到高校进行偏向科学领域的学业，这也造成了当前中国在工业建设进程当中高层次技术人员的不断短缺，这种高层次技术人员的不断短缺，微观也造成了当前中国的房建施工一线，技术的应用方面缺乏既有知识又有技能的专门人员。与此同时，施工单位也应该研究校企合作的方法，通过与职业院校开展联合，采用定制式的方法开展培训，使职业院校针对相应专业的学员开展有针对性的技术的专业课程与训练，并在这些学校毕业以后，雇佣他来进行相应的任务。

结语

在房建过程中，房建公司重点考察的是品质管理、工期控制和成本管理方面的问题。三者的优劣，将直接影响到该项目最后的经济发展和社会效益。在激烈的建筑行业市场竞争中，必须提高技术管理和施工人员的水平，以此增强公司实力。同时，也必须适应社会发展的潮流和发展趋势，不断和提高施工人员技能。

参考文献

- [1]李能.建筑工程施工阶段成本核算及控制措施分析[J].中国乡镇企业会计, 2018(12): 173-174.
- [2]陶涛.探讨建筑工程施工成本控制措施[J].现代物业, 2018(11): 43.
- [3]梁振军.强化房建施工管理与质量控制的策略分析[J].建材与装饰, 2020, (5): 158-159.
- [4]加强房建施工管理及成本控制的几点思考[J].刘阿钢.居业.2019(01)
- [5]陈玉莲,新华兴.关于加强建筑工程建材预算与成本控制的思考[J].建材发展导向,2019(16):63-65.
- [6]陈玉莲,新华兴.关于加强建筑工程建材预算与成本控制的思考[J].建材发展导向,2019(16):63-65.