

房建工程造价的全过程成本控制方法

程 伟

孝感市城乡规划设计院有限责任公司 湖北 孝感 432100

摘 要： 我国的房建系统工程领域内，其建造活动往往牵涉范围广泛、投入巨大、周期较长，因此建筑质量对建造过程的影响因素越来越多，特别是在近年来，由于建设市场竞争的惨烈化，建筑企业的获利空间也愈来愈小。怎样才能在保证产品质量的情况下有效降低工程的费用成本，提高企业的经营利润，一直是房地产企业的所追求的目标。

关键词： 房建工程；全过程成本；控制措施

房建施工企业的生产成本控制，一般说来，包括对企业的具体经营管理活动中的各项资金，包括物资和各种经营费用等成本加以预估、计算、管理、考核和综合分析等，以便于在不牺牲原本企业的效益地情况下，将成本控制较低水平。采取科学管理和规范化的手段，对企业的经营管理加以控制，从而使企业效益实现最高。

1 房建工程全过程成本控制作用

在房建工程施工中，全过程的管理是其中的主要部分，对所有施工作业顺利实施而言有着关键性意义，也对工程建设的经济性和社会效益的提高有着关键性意义。在实际的全过程企业经营中，涉及很多不同知识点，从中发现，全过程成本管理具有很大的综合性特征，各种各样因素也可能对其造成干扰。在这一环节中，需要相关人员能够赋予全过程成本管理工作更多重视与关怀，并使其贯穿于现场整个执行流程当中。而在项目实施中的工程开展时，在各个项目环节中都要考虑到具体的成本费用方面，包括规划设计工作、招投标工作和工程实施服务工作等^[1]。比如，在建筑设计阶段时，设计人员就能够对实际房建工作情况能够有所认识，结合实际，并进行了具体的设计概算编制，使设计的科学性和合理性都有所保证。

2 成本控制的基本原则及重要意义

2.1 基本原则

在房建过程中，对进行工程建设的管理必须贯彻全面介入原则、例外控制原则和经济性原则。

第一，全面介入原则。房建工程开展过程中，要严格把控细节，因其涉及人员众多。对所有人员进行管理，控制所有环节的费用，合理、顺利展开成本控制活动。企业完善细节工作，工程造价与工程费用、购置费用等存在关系，对所有费用进行控制，避免后续发生核查工作，浪费过多时间在补修工作中，给房建工程效果带来不良影响^[2]。

第二，例外的规定。在工程造价方面，在房建施工中有更多的核算工作，在发生问题后，往往需要对管理部门进行核实，压力很大，影响房屋的工程进度。应提高审核效率，把主要精力放到例外工作上，如果出现了问题应适时对项目价格做出变更。

第三，经济效益原则，在工程项目前期，坚持节约性原则，对投资决策和方案进行选择，争取获得更多的效益。在选择材料时，一方面，选择节能材料，符合社会发展方向，另一方面，选择成本较低的材料，制定可行性研究报告，保证建筑工程质量。

2.2 房建工程造价成本控制的目标

工程造价管理指的是对进行施工的各项支出形成系统的计划，处理好各种预算之间的关系，以降低正常施工效率和施工进度为基础，发挥出产品的应用效益，以取得社会效益最佳的管理目标。在房建过程中，造价管理将以专业的行业标准为指导，采用专业的手段来进行，认真克服施工管理中所出现的难题，从根源上减少施工影响问题，利用此手段带来巨大的效益。

3 施工工程成本管理存在的问题

3.1 管理者自身的问题

根据资料显示，就目前我国建筑工程管理人员的现状，大多数管理人员都普遍存在着技术素质的薄弱，管理综合素质也普遍不高，责任感不高，经营能力单薄，经营手段不得当，以及工程管理人员素质不齐的现象^[3]。造成企业在施工项目管理环节中更多的物资、人力和设备的成本，阻碍施工项目成本控制的实施。

3.2 成本管理意识薄弱

增强成本控制能力，采取相应方法，持续降低成本，提升企业总体效益是实施成本费用控制的基础。在项目管理部，往往表面上看起来分工明确、职责清晰、各司其职，但是缺乏全员的成本管理思想。如技术人员不掌握工艺的质量，为了提高质量，采取一些有效而不

实用的工艺方法;施工管理部门不管理施工质量和工程进度,为了赶时间而盲目投入施工和机械设备等,这样必然会导致投资加大。

3.3 忽视设计阶段的费用控制

一般情况下,房建项目在实施中的投资消耗占项目总成本的比重很大,项目的建设运营投入所占比重却相对较小。而部分造价工程师在没有进行工程概预算的前提下,就进行了现场设计。待工程施工主体建成后,再补齐施工图纸和工程概预算,使得整个施工阶段的实际投资金额将大大地超过项目的原计划经费,项目将在尚未投入使用前就陷入长期亏损期^[4]。

工程造价的控制措施比较多,但一般采取的方法都有事前、事中监控的方法。作为工程建设方,通过对于工程项目建设管理的宏观调控,使得工程项目建设造价与控制逐步引入了规范化的管理过程,引起项目管理及造价人员对设计阶段的费用支出足够重视。而对项目的经济管理,则需要将其与建设施工管理进行有机地结合,彻底杜绝设计阶段的超额费用消耗导致的不良结果。

3.4 缺乏规范性

房屋建筑市场竞争日益加剧,建筑施工行业将面对着越来越严重的竞争问题,为了在国际同行业中崭露头角,他们需要严格按照标准进行施工作业。由于房建工程施工的影响因素很多,建设指挥部在人才配备、运行机制等方面也没有规范性。再者,对于建筑施工单位来说,应在尽量压缩工期的基础上提高工程项目的施工效率,但这势必会造成项目单位在下一个施工过程中,因为赶时间忽视了材料而出现偷工减料情况,使工期的长项目单位出现环境安全隐患,在后期施工中也就可能牵涉返工的问题,从而额外增加了建设成本。

3.5 工程造价与设计结合不紧密

在实际的房屋建造活动中,经常会发生的一个问题就是工程造价和管理的不彻底问题,没有从各个阶段进行充分的掌握和监管。在平时的具体项目中,房屋项目的设计人员总是和工程造价人员存在花自己时间完成自己的设计任务,却不能做出有效的沟通与交流,不能一起讨论应该通过怎样的方式做好时间管理^[5]。这会导致建筑的后期施工中产生各种问题,施工的造价人不了解其中的原因,而工程人知道,但由于不是他们的工作范畴内,所以对此并不能给出具体的意见。

4 房建工程造价的全过程成本控制策略

4.1 前期设计环节成本控制

房建工程造价活动的实施,起始部分主要是指在前期设计环节中,这一部分的成本控制工作是否到位,与

后续整体建设活动的实施成效等均有直接联系。根据国内住宅建设的特点,施工人员可对设计阶段的成本管理工作总体总结如下:①工程设计部门要把设计方案的合理性视为首要因素。只有使设计方案得以实施成功,它本身的意义才能体现出来。同时,对设计方案的项目资金使用要达到最优并预测应有情况,以保证设计方案和开发商之间的最大经济效益与资金互相衔接,这也是在整个工程设计阶段中必须明确的。②建筑工程方案的实施分析与研究阶段,充分利用工程评价方法加以评价研究,在保证项目计划的实施目标明确的前提下,尽可能避免或者降低不合理的工程开发冗余费用,以减少项目实施投资成本。③房建项目设计时期,应做好工程设计预算、概算点的把握,将项目工程各个部分设计,与工程的造价管理之间互相衔接,如此才能达到项目的工作有序的工作环境。④充分利用第三方监管部门为中介,以客观的视角,实行建筑项目工程整体开发与最优化调整^[6]。

4.2 项目决策阶段的成本控制

项目投资的科学评价,是整个投资中的重要根据。项目估算一般由项目建议书和可行性报告组成,对建设项目投资的决策具有重大作用。对房建企业的管理过程中,要与财务、前期筹建企业的财务部等开展密切协调。以全过程工程造价模型为基础,对房屋修建项目的投资规模、资金成本等信息的合理预测,促进项目成功实现,促进房屋装修项目的利润最大化。

4.3 招标阶段的成本控制

房建项目招标的主要形式为邀请招标与公开招标,而公开招标则是指由投标人采用招聘公告或公开的形式进行招标,而邀请招标则根据特殊的需要聘请一些专门的人或机构参加招投标。不管是房建工程采用哪一种招标模式,都应根据其成本管理的特点加强对不同过程的成本核算管理。最好采用订单形式的方法进行招标和投标项目。由投标单位先以招标组织所提供的工程企业资料和招标文本中的相关条款为基础,再根据企业定额材料或按照有关建设行政主管部门所发布的现行总消耗量企业定额材料,和按照有关造价主管部门所发布的相关工程企业的各种市场物价信息,进行与工程施工的价格有关规定,做好投标报价工作。通过运用合理投标管理方式,对房建工程的成本进行全面控制^[1]。在完成了投标报价的任务之后,由评标委员会根据投标单位所提交的文件,来对其使用的方法和标准进行判定,这反映了项目效益控制的思想,既利于不同投标机构之间的公平竞争,又有利于减少了房屋修缮工程项目的建造成本,进

而达到了房屋修缮项目效益的最优化。

4.4 在施工阶段成本控制的方式

对住宅工程的实施过程开展成本核算管理,可以认为是住房工程实施成本核算管理的重点工作。在这一阶段中由于房屋建筑工程的工程支出量巨大,所以需要通过对进行有效的造价成本控制工作,来将整个工程中所涉及到的所有成本支出以及相关内容都控制在相应的预算范围之内,从而确保了整个工程在施工过程中,都可以根据预算支出开展施工。

在对建筑施工过程实行成本核算管理的过程中,重点要对建筑施工过程涉及的劳动者、施工原材料和施工装备这三种要素实施比较合理的成本核算管理,而且也必须保证在成本核算的合理管理的过程中,房屋建筑工作能够较为成功的进行。这就需要在施工中,按照施工中的各个部门技术工种的费用支付状况进行细致的成本核算,并且,还需要对房屋建筑施工中的每一个环节的工人数量和施工材料的支出情况进行备案和记录,另外在具体实施过程中还必须仔细评估建筑施工的各个时期所采用的各种工艺技术的工种使用状况,并且技术人员也必须对每天所用工人的情况做出详尽的记载^[2]。

4.5 控制物资采购环节的成本

采购物资主要包括两个环节,第一个环节处于施工之前,企业根据已经确定设计方案购入施工所需的施工材料,第二个环节处于施工过程中,由于施工过程中容易出现材料浪费等问题,企业需要再次购买物资。在施工之前,采购人员充分分析材料市场价格,购入价格处于平等水平、质量符合要求的材料,达到采购阶段控制成本目标。在施工过程中,经济市场材料价格容易发生变化,采购人员具有市场价格变化敏感性,及时购入材料,避免材料再一次涨价,为企业控制成本。针对成本控制权重较高的物资,企业提前制订采购计划,采用供应商管理方式,保证材料供应到位,避免材料问题影响整体项目施工进度,针对其他物资,企业采用相应的采购管理方法,降低管理成本,将采购成本控制在最低范围内^[3]。

4.6 竣工结算阶段成本控制

竣工结算工作是最后一道工序,房建工程的主体单位要沟通协调好各相关单位,共同进行工程的竣工验收工作,并成立了竣工造价管理小组,小组成员要涵盖各专业人员,将对工程量进行准确的核算,以避免出现同一个工程中出现多个变更签证,对核算结果要认真细致地进行核对,以确保工程核算的质量,对核算中存在的问题也要指出,最终编制一本完整的工程结算书,内容要覆盖全面,同时造价管理人员也要做好对此项工作的最终把关,并再次进行了审核和检查,并通过此方法反复核查,从而减少了投资损失,能够达到对造价的全过程成本控制的目的。

结束语

综上所述,对房建工程造价的全过程效益管理具有很强地现实意义,就是在此基础上,由我们所提出的基于价值设计原则进行的建筑设计方案的设计、项目使用计划编制、分析了工程签证管理内容、对问题总结和反思的工作重点,并给出了可操作性很强的房建工程造价全过程的管理思路,这对于提高工程造价管理效力,与工程进度控制、监督管理工作的统一统筹与有效实现、工程建设跟踪监督体系的建立、工程造价信息系统的建立等同样重要。

参考文献

- [1]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.
- [2]杜晨.建筑工程管理中全过程造价控制的重要意义[J].居业,2020(07):115+117.
- [3]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.
- [4]徐福宾.建筑工程造价全过程管理探讨[J].住宅与房地产,2020(18):32
- [5]陈晓明.房地产企业项目全过程成本控制模式研究[J].财经界,2020(18):72-73.
- [6]刘晓逸,蒲娟.房建工程造价的全过程成本控制研究[J].绿色环保建材,2019(1):142.