

房建工程造价的控制与管理

刘善杰

青岛建通工程招标咨询有限公司 山东 青岛 266400

摘要: 随着国民经济发展的日益变化和发展,也促进了中国建筑行业的创新和变化,为满足现代经济社会建设的新要求,住宅建设已成为中国建筑行业的主要部分,必须加以管理,进行创新。合理的建设造价管理制度不仅能够促进国家对房地产业的宏观调控,更能够合理的规定了建设中市场材料的价值,使之管理工作越来越趋向规范化、系统化。

关键词: 房建工程; 造价控制; 管理

1 房屋建设工程造价管理的主要内容

基于活动的费用确认方式和管理办法确保投入的经济效益最优化,是住宅施工费用管理的重点内容。房屋费用控制的主要目的在于,采取科学的工程造价控制方式,以对工程的资金和物力加以合理的控制,减少工程造价,进而降低建设成本,实现企业投入的经济效益最佳的目的^[1]。控制住宅建筑工程造价的一般方式是,在工程项目整体的实施进程中,全体有关单位分工配合,把工程全部阶段的工程造价控制任务一起完成,并要求所有与项目建设利益有关的市场主体投入到项目建设整个流程中,将监管、约束、相互配合功能发挥起来。

2 造价管理对房建工程的重要性

在对房建项目进行实施以前,一般必须进行项目财务预算案审计工作,审计项目的实施不仅可以促使项目方合理安排人力、物力和资金,也能够达到顺利筹集资金的效果。因此,为了在实际工作中对工程造价作出合理计划,就可以把原物料用量和设备用量等因素计算出来,施工者就能够按照计算结果正确使用建筑方法、控制施工进度并进行相关的成本核算,进而实现合理的预算和提高项目的效益;招标过程和投标者的要求公平、公平是建筑市场机制的必要条件,在房建项目的投标过程和招标程序中,投标价格和招标标底都是二个不可分割的因素,为确保价格和标底的合理性,因此在实施招投标前需要制定费用估算方案^[2]。所以,在我国市场经济发展和体制改革不断深入的情况下,政府应该更加注重工程造价管理和预算等工作,以便能够合理进行招标和投标管理,并以此提高建设机构及其施工单位的综合竞争力。

3 房建工程造价控制的主要特征

房屋建筑工程造价管理是一门比较复杂的系统管理工作,既要求工程从业者不断地提高业务水平,更要求

主管部门不断地改革提高工程造价管理方法。

3.1 先行性

和造价审计一样,工程造价管理最主要的特点也在于它的先行性。建设工程造价就是在项目施工前期和施工阶段,对工程项目的建筑施工作出科学合理的计划和管理,进而提高项目的经济效益。所以,建筑工程造价管理是一种可以有效地减少建筑耗费,增强工程建设管理有效性的先行性工作。

3.2 动态预控性

关于建设工程造价的研究,其主要因素有许多^[3]。所以,为了真正提高施工的成本控制,还需要在项目的实施中做好全程的监控管理。工程项目的建造实施过程中,由于施工方法的变化、施工条件的改变等现象,也会对工程造价产生相应的影响作用。但是,为了可以在项目的施工过程中,合理化解这种突发问题所带来的影响,把成本控制在合理的范围以内,我们就必须要在整个项目的施工阶段进行价格动态控制,以增强整个项目施工的造价控制。

3.3 可靠性

为了真正提高政府对基础建设工程造价的有效管理,政府除了要进行有效的动态监督外,其还需要及时掌握可靠的工程造价资料。真实准确的造价数据和科学合理的统计分析手段是编制了合理的工程造价计划,是进行工程预算管理的依据。唯有如此,人们才能进而对建筑加以合理的动态预控,实现建筑企业的投资效果^[4]。

4 房建工程造价控制在施工管理中的作用

4.1 合理的房屋工程造价控制能够有效的帮助投资决策工程造价的决策过程,是对房建方案的投资分析与技术论证的过程,通过对各种方法做出有选择性的比较,进而作出合理的决定与结论。相关资料指出,工程造价在建设投资中受到冲击的最大,几乎超过了百分之

八十以上。所以,科学的房建工程造价控制对房建的投资起着十分关键的意义。

4.2 项目设计对于房建工程造价的控制

建设工程项目的质量控制既是房建工程造价控制的基础,同时也是核心问题与难点。建筑设计采用科学的先进工艺,并按照施工工艺的特点,体现出了完整的住宅设计的空间与外形设计^[1]。房屋本身构造以及群体的构成,均与周围的自然环境密切相关,根据研究报道,正常房屋的工程支出通常仅占全部建筑工程的百分之一以下,或者较少,但在全部建筑工程的各个设计阶段却明显控制了工程投资的金额。在起初的设计阶段,对工程投资的影响仅为百分之七十五~百分之九十五左右,但如果到了设计技术部分的时候,其影响将缩小至百分之三十五~百分之七十五左右,但到了编制设计文件的时候,影响力则在百分之三十五以内,从而看出,对整个建筑工程的造价从初步设计阶段就应该高度重视,并及时的采取了相应的管理手段与政策,对整体房建工程造价也有所限制。

5 住房建设项目成本管理过程中存在的主要问题

5.1 预算精准性把控不强

从工程的观点来看,建筑材料是重要的,建筑费用也是工程造价的重要部分^[2]。一般而言,在进行施工作业时,必须进行对材料价格的估算。目前,中国的市场变化很大,同一范围内的产品不同常见产品价格变化。建设材料的价值变动,主要受材料价格的制约。造价计划无法跟踪市场物价变动,从而干扰了费用管理,产生计划价值与市场物价差异较大的现象,降低了企业的效益。

5.2 造价控制不合理

在房建工程项目中,工程造价问题贯穿了整个工程项目的始终,使得造价控制问题显得尤为重要。在具体的项目执行中,工程造价控制出现失衡的现象,导致计划与实际成本存在相当大的偏差,使得项目没有顺利完成甚至达不成预定的效益,重大情形下甚至可能造成企业损失,遭受重大的损失。

出现造价管控失衡的因素有很多种,包括有些企业刚刚开始起步,对该领域认识不足,在进行房建项目中,对整体项目缺乏宏观把控,对招、投标过程以及后面整个工期的造价管理都太过严苛,由于疏于管理,使得建设项目成本的管控能力不足,工程造价严重超标,项目无法如期完成,甚至需要赔付高昂的违约费用^[3]。有些企业在项目执行的过程中,没有合理、科学的把控施工的时间、质量、成本,没有实施科学合理的费用管理,在施工执行中出现费用不足,于是为顺利完成施

工,偷工减料,并采用了降低产品质量和生产成本的方法来克服对造价控制上不合理的失误。有些企业不注意建筑工程造价的管理问题,对建筑工程造价并不加以有效控制,而把管理工作的重点放到了建筑制图和工程项目设计的实施上,而忽视了对建筑工程造价的有效管理,从而不能在最大限度上缩短建设工期,从而实现投资收益最大化。有一些企业把造价预算做的很漂亮,但结果后期建设流程却十分随意,要改的就修改,根本脱离了对工程造价的控制。这都是由于目前中国房建在施工管理中造价制度不合理,而造成的问题^[4]。

5.3 缺乏人才和先进设备

在房建施工管理中,造价管理也是非常关键的一个组成部分,因为造价管理者需要同时擅长经济学和管理学,才可以对整个工程项目做出造价预测,并有能力将后期施工计划限制在初始概算的范围之内。这对造价管理人才的需求非常大。很多企业不愿用工程优惠培养人才,也不能聘请专业的造价管理人才,造成建设效率降低,三超现象频频发生。在工程施工中,有些公司目光短浅,不重视长远利益,没有采用先进的装备和领先的工艺,为项目敷衍了事,这是房地产建设施工领域的大忌。也许这些企业都能挣的蝇头小利,但只是缺乏最先进的生产设备与科技支撑,工艺设计、施工原理、项目施工方便不合理、不科学。轻则将工期拉长,质量没有保证,重则发生了重大的施工责任事故,甚至害人害己^[1]。

6 强化房建工程造价管理与控制的措施

6.1 设计方案的优化

通过采用最优化设计方案以达到提高工程造价的目的,在具体实施时应注意如下问题:选择合理的方式审查设计方案文件,以提高图纸品质,防止由于图纸品质下降造成工期停顿、返工等不良现象,对工程造价以及施工进度都产生了不良作用;按房建项目现场施工要求进行限额施工,并制订出技术标准。限额设置是否合理,是制约工程造价的一项主要原因;目前的设计标准也慢慢走向多元化,只有提出并确定合适的技术标准,才可以使得工程施工项目的费用得到合理减少,因此,要注意控制限额范围;合理的项目建设程序,确保预算制定项目的标准化和规范性。因此,在实施工程预算以前,应当把设计方案上报至造价管理部门,并由其他单位加以核实,以保证成本和基础定额一致^[2]。

6.2 完善施工过程

政府应该完善工程施工工作,这样才能降低成本,并实现优化造价的目的:利用社会主义现代化理念对造价控制措施加以完善。还可以在全面了解房建项目施工

状况以后，迅速构建起具体的工程责任管理体系，履行好造价管理责任，并把目标与管理理念都纳入到造价工作之中。具体的控制方式是评估项目人员、施工人员的造价管理能力及其所履行的职责，这样才能使得所有人员都能够投入到预算管理和造价改善项目之中；根据工程施工要求，确定标准成本^[3]。材料取费、材料结算、预算单价、预算定额等是政府核算费用的主要依据，而对于降低和调整材料费用时，也可依据上述的核算依据制定调整方案，同时针对项目计划的实施情况提出目标成本。标准预算在编制出来以后，要按照规范中的管理方法，这样才能提高建设费用；健全工程建设质量评价体系。房建项目的实施操作存在相当的复杂性，在进行实施中难免出现一些意外事件，例如工程设计变更以及工期调整等，这样就可以使得计划成本和实际成本之间产生相应的差额。对于缩小了计划成本和实际成本之间的差异，也就能够进行考核施工成本，从而获取了成本差异信息，以便于通过信息系统对施工流程做出更有效的调节，从而能够合理地调整工程造价^[4]。

6.3 强化控制工程审计

在实施项目审核的过程中，要注重有效整合会计核算制度和工程施工信息，并保证会计核算制度具备相应的独立性，并且要通过分阶段、多方面以及全过程的方式实施审计，确保各类工程项目资金运用的过程进行有效监控，以便为节约工程造价提供必要的保障。对于强化的审计工作，主要采取如下一些手段：在实施预算结算审计的过程中，要以房建项目具体的实施过程为重要依据，掌握好项目特点，以提高政府预决算及审计工作的实效性；另外，在施工阶段的不同步，也要注意调整会计方式，以保证审计工作能达到造价管理要求；在施工的设计阶段、施工阶段、验收阶段以及检验阶段在当中贯穿整个审计工作，从而保证了审计报告的全面性以及全过程性；综合使用分组计算审计、标准图审核以及全面审查等方式，以便于可以提升审核效果，进而优化工程造价^[1]。不同的审计方式有着不同的优点及其适用性，所以为可以大大提高审核速度以及使得工程部分建设项目的总造价得以进一步优化，也应该在全面研究工程设计特征及其施工特性的基础上，综合使用各种审计方式。

6.4 工程变更过程的造价控制

对需要实施的变更，必须是由项目方、管理方和施工方的三方讨论，避免对项目的随意更改，导致无谓的浪费，从而达到项目费用的合理控制。防止了施工部门自作主张，即先干后变，干后再算，重复签收；建设管理部门也要搞好对建筑材料、机械设备等供应的质量监督管理。建设了规范的建筑材料、机械设备购销机制，在购买过程中要货比三家，对大量的施工用材，要引进市场竞争机制，实行招投标。在确保物料品质的前提下，尽可能控制物料成本。管理人员应搞好物资、装备的市场管理，形成民主的购销机制，避免把购销权力集中到个别人手中，形成拍脑袋决定^[2]。

6.5 原材料采购过程的造价控制

可以防止在购销活动中拿回扣、行贿受贿的情况产生。关于机械设备等物资的购买，必须要做到记账，实现账务透明化。同时，购买人必须提升自己的素养，对价格信息要有正确的掌握意识。工程管理部门人员要增强他们的业务素质，增强管理工作能力。在管理工作的过程中，要掌握工程设计图纸、基本建设程序；保持科学的工作心态，规范办事作风，务实的管理工作方式；提升了管理工作的品质。通过管理提升了施工投入的效率，从而达到了对工程造价的合理管理。

结语

综上所述，房建专案管理与造价控制都应该是有规划、有目标的合同管理模式。通过收集积累信息、单据编制、风险管理、签证管理等多种管理手段相结合的系统管理，才能在决策阶段，对工程造价实现合理调控。在实际管理工作中，要防止单方面的管理、操作。与此同时，还应做好前期的规划管控、目标定位、信息管理 etc 控制，可以更有效地使项目的管理始终保持在受控态势，从而增加了投入效率。

参考文献

- [1]朱超.房建工程造价管理相关问题及策略思考[J].居业,2015,22:119-120.
- [2]林力波.试论房建工程造价管理存在的问题及应对措施[J].江西建材,2016,22:244+246.
- [3]宋海.试论房建工程造价管理存在的问题及应对措施[J].城市建设理论研究(电子版),2016,24:21-22.
- [4]马瑜麟.加强房建工程造价管理的措施分析[J].技术与市场,2015,03:126.