

基于宏观政策下房地产工程造价的管理创新及模式

柴巍峰*

杭州建业造价工程师事务所有限公司 浙江 杭州 310008

摘要: 工程造价管理机制主要是指工程造价管理的基本组织和方法,是建筑市场管理机制中最重要的一环。具体来说,是建立成本控制机制,即在各个方面建立成本控制机制,处理和平衡各方利益以及项目的成本调整方法和程序,建立成本管理组织以区分行政权限和责任。当前中国的房地产业已经过了快速发展时期,原有的粗放管理模式已不适应新的市场需求,再加上国家的宏观调控政策,房地产企业亟待自我提升,确保市场竞争力。所以,相关单位需要完善工程造价控制机制,以有力保证整个行业的可持续发展。创新和改进的工程成本管理机制可以有效地改善标准化产品和服务的质量。我们将通过建立具有市场行为和秩序的公平、公正的市场环境,来促进整个行业的健康发展。

关键词: 房地产;工程造价;管理创新;措施

DOI: <https://doi.org/10.37155/2661-4669-0310-37>

Management Innovation and Mode of Real Estate Project Cost based on Macro Policy

Weifeng Chai*

Hangzhou Jianye Cost Engineer Co., Ltd., Hangzhou 310008, Zhejiang, China

Abstract: Project cost management mechanism mainly refers to the basic organization and method of project cost management. It is the most important link in the construction market management mechanism. Specifically, it is to establish a cost control mechanism, that is, to establish a cost control mechanism in all aspects, deal with and balance the interests of all parties and the cost adjustment methods and procedures of the project, and establish a cost management organization to distinguish administrative authority and responsibility. At present, China's real estate industry has passed a period of rapid development. The original extensive management model can no longer meet the new market demand. Coupled with the national macro-control policy, real estate enterprises urgently need to improve themselves to ensure market competitiveness. Therefore, relevant units need to improve the project cost control mechanism to effectively ensure the sustainable development of the whole industry. Innovative and improved engineering cost management mechanism can effectively improve the quality of standardized products and services. We will promote the healthy development of the whole industry by establishing a fair and just market environment with market behavior and order.

Keywords: Real estate; Project cost; Management innovation; Measures

引言

为了始终保证房地产企业的发展实力,需要加强对房地产成本管理的造价管控力度,引入新的管理理念,从而提高造价利用率,适当降低造价成本,避免出现资金浪费的情况,能够在有限的市场中扩充利润,实现房地产建设的经济效益。

1 工程造价控制中的造价管理的目的

随着经济与社会的不进步,房地产公司工程项目的建筑数量与规模与日俱增。随之,相关部门也对其工程造价控制提出了更高的要求。同时,在国家对房地产行业宏观调控的背景下,房地产公司中的盈利空间也变得更加透明

*通讯作者:柴巍峰,1987.11.18,汉族,男,浙江,杭州建业造价工程师事务所有限公司,部门经理,工程师,本科,研究方向:工程造价、政府投资审计。

化。然而,在近些年,房地产公司中的盈利空间与几年前相比,显然出现了下滑的趋势^[1]。针对此,为了保证工程利润的最大化,房地产公司普遍采用了一系列方法,以寻求新的利润突破口。这是因为在具体的经营过程中,房地产公司既要满足宏观调控的基本要求,还要保证工程项目的正常运转。因此,要想降低工程项目的开发与建设成本,就必须要通过造价管理方式来实现,而这也是房地产公司工程造价管理的根本目的。

2 房地产工程造价管理成本控制工作中暴露出的问题分析

2.1 设计深度不够,不明确地方较多

传统意义上的招标是在施工图纸已经完成后进行,根据施工图计算控制价。而房地产企业为加快周转,将施工图设计和招投标工作同时进行,甚至施工图还没开始设计就已经完成招标。在施工过程中边设计边施工,经常出现施工等出图的现象。对施工单位的影响如下:(1)租赁到现场的周转材料和机械设备因工期延长而租赁费用增加。(2)图纸做法不明确的地方,现场监理和业主代表要求按照施工规范施工,但是结算时,成本部门不予认可。例如,排水管道埋地,管底的上部要填砂,但是设计部门不出详图;电缆沟预埋的穿线管,设计图纸上明确预留1~2根套管,成本部却不计算;雨水口与雨水井之间没有设计连管,成本部不计算,而且解释该公司开发所有的市政项目都没有计算过这部分管道。(3)施工界面不清晰。开发小区市政管网项目必须和城市市政管网连接,连接的管道必然超出红线,这部分设计图纸没有明确画出,到最后也被成本部拿出作为谈判的条件^[2]。

2.2 管控人员素养进一步提升

实施全面成本控制,需要房地产企业加强专业队伍建设,不断提高成本控制人员的职业素养,引导他们加强政策、技术和方法的全面研究,并不断创新成本管控模式,这样才能为工程项目的有序推进提供强大的保障支持。但是目前房地产企业在工程造价管理中成本控制人员数量少,组织对该类人员的培训力度不足,他们在专业技能、监督管理等方面还受到诸多的限制,专业素养也需要进一步提升。在成本管控工作实施过程中管理人员队伍建设是非常重要的一项内容,也是应当予以高度重视的重要工作,但是当前在成本管控人员的培训等方面房地产企业往往有所忽视,进而导致在成本控制工作实施过程中出现执行偏差等,不利于保证既定目标的达成。

2.3 缺乏完善的监督体系

建设项目的管理人员始终很少关注成本控制,业界尚未意识到成本控制在房地产建设项目中的重要作用,并且缺乏促进成本控制的完整监管系统。行业内对监控系统缺乏一致和相应的标准,所以导致现有的政策法规使成本控制更加不合理。这种情况使成本控制难以发挥作用,以致大多数建设项目中的资源浪费现象严重,有时会造成环境污染甚至出现质量问题。这种情况对房地产业发展非常不利。

2.4 缺乏动态性管理理念

在实际过程中,一些房地产企业采用的是“后算账”的工程结算方式,就是在工程建设结束之后集中结算工程款项,这种情况下,工作人员没有对施工过程进行管控,不能够准确把握施工过程中的设计变更情况与材料价格涨幅情况,从而出现成本超标问题,影响成本控制效果。

3 房地产公司工程造价控制管理策略

3.1 决策阶段的全过程造价管理

在工程项目的决策阶段,对相关文件进行评估是造价控制中全过程造价管理的重点,这可以为后续工程项目的开展提供重要的理论依据。其重点资料主要包括:(1)广泛搜集项目在建设过程中的各类原始资料。(2)合理判断资料的真实性与可靠性。(3)充分考虑工程项目在建设完成之后的收益与风险,并制定针对性的造价管理方案^[3]。

3.2 项目规划阶段的工程造价控制

规划设计能够极大程度地影响房地产建设项目圆满建设,规划设计占有的建设费用比重较少,一般来说不足20%,但是这一阶段能够直接决定房地产建设项目的建筑物性能、建筑物质量、施工进度、建筑物结构等,能够影响房地产建设项目成本造价的80%及以上,也是造价成本全过程控制中的关键阶段。规划设计阶段,工作人员需要分别完成市场调研、民意调查、数据分析、房产结构分析等,以此保证设计的合理性与严谨性。之后,工作人员需要利用造价管理、成本控制等手段,完成预算编制文件,尽可能地将编制内容细化到房地产建设的每一个细节和技术层面,

在保证房地产建设质量的同时维护企业经济效益。最后,在施工图设计阶段,工作人员需要严格依照地质勘察数据资料,保证图纸设计内容符合现场实际情况、满足建设需求,精确设计每个参数,明确施工导向,为后续施工提供有效依据,保证施工进度顺利,从而实现规划设计阶段的造价成本控制目标^[4]。

3.3 建设阶段的全过程造价管理

工程在建设阶段的全过程造价管理尤为重要,因为在这一阶段中主要涉及施工材料、机械设备以及人工支出等方面内容,对工程成本的投入、质量与进度的影响无疑是巨大的。因此,房地产公司要加大对工程建设阶段的全过程造价管理。(1)技术措施的运用:要求各个参建单位中的技术人员参与到图纸的会审工作中,找出其中存在的问题并予以及时解决,一旦发现工期有变更的现象,应及时加强对施工现场的签证管理工作,从而保证工程的成本可以控制在合理的范围之内^[5]。(2)组织措施的应用:①健全与完善工程变更制度;②安排专业人员进行变更管理工作;③建立详细的造价控制计划与管理台账,将责任落实到个人。(3)紧急措施的应用:①编制资金使用计划表,细化造价控制目标,合理控制工程计量,以保证计量结果的可靠性与准确性;②分析工程投资支出,合理控制额外支出;③对比计划支出与实际支出找出造成偏差的原因,从而制定出针对性的纠偏措施。

3.4 结算阶段的工程造价控制

结算阶段成本控制是房地产项目建设全过程造价成本控制的重要阶段,也是目前的缺失阶段,工作人员要分别完成工程变更、施工中协议等资料实际情况、编制施工结算方案,将结算文件报送企业,由企业收到结算后报给有资质的审计部门进行审核,确定最终结算审核结果,将其作为结算依据。在这一过程中,工作人员需要认真细致核对合同条款内容、核对结算编制范围、分析竣工内容是否符合要求等,合理选择结算方法与计价方法。

3.5 强化队伍建设和信息化管理

要充分认识到房地产企业面临的风险和问题,从全面加强队伍建设的视角,围绕工程造价成本控制工作,系统地对财务管理人员开展专业知识、控制技术、信息技术、关联政策以及职业素养等各方面的培训,注重对他们的考核和激励,围绕工程项目全面预算管理、成本控制模式创新以及信息化建设等方面提高他们的创造性。同时还应当加强工程造价成本控制信息系统的建设,要将信息技术和成本控制的内容紧密衔接起来,加强信息化体系的优化设计,将房地产工程项目管理工作通过信息技术呈现可视化管理,对标相关的预算控制指标,借助智能化工具,加强对工程设计、工程施工进展、工程材料与设备利用情况、工程队伍管理等各环节和要素的精细化控制,及时根据相关的进展,找出在资金管理及应用方面存在的漏洞,加强工程造价预算智能化管控,从而便于财务管理人员和项目管理人员之间有效沟通,提升成本控制自动化和精细化水平^[6]。

3.6 实现资源的合理配置

在工程造价管理过程中,相关的管理人员需要综合考量资金、人力资源和材料的分配,以适当减少项目建设过程中的资源浪费。为此,需要项目成本管理人员根据项目的建设特点实现合理的资源分配,提高成本管理计划的科学有效性,并进一步促进工程造价工作的稳健性。房地产业务的发展力度和房地产项目成本造价的管控水平也会因此而提升。

4 结束语

综上所述,加强房地产项目的造价管理力度,从而提高建设资金利用率,进一步控制成本费用浮动空间,维护企业的合理经济效益,为房地产企业在激烈的市场竞争中稳占一席提供助力。

参考文献:

- [1]高俐娜.房地产成本管理中成本造价全过程控制的应用[J].现代营销(下旬刊),2019.
- [2]丁静.房地产成本管理中成本造价全过程控制的应用[J].房地产导刊,2020(5):235.
- [3]颜洋,乔燕.房地产成本造价全过程控制与管理分析[J].建材与装饰,2018(3):157-158.
- [4]张璐,冯锦通.全过程造价管理对房地产成本控制的措施研究[J].经济管理文摘,2020(10):61-62.
- [5]徐青青,屠昆昆.房地产成本造价全过程控制与管理分析[J].精品,2019(12):1.
- [6]顾红霞.工程造价全过程成本管理[J].商品与质量,2018(14).