

房屋建筑工程造价成本控制与管理措施

贾灿灿

浙江路产城发展集团有限公司 浙江 杭州 310020

摘要: 文章聚焦房屋建筑工程造价成本控制与管理,剖析成本增长、控制手段有限及预算管理不规范等挑战。针对性提出投资决策、设计、招投标、施工及竣工结算阶段的管理措施,同时介绍信息化应用、全过程动态管理等创新手段,旨在为提升房屋建筑工程成本管理水平、增强项目经济效益与竞争力提供参考。

关键词: 房屋建筑工程; 造价成本控制; 管理措施

引言: 在建筑行业竞争激烈与成本持续攀升的背景下,房屋建筑工程造价成本控制与管理至关重要。科学的成本管控不仅能保障项目盈利,更是企业立足市场的关键。然而当前行业面临诸多难题,亟需探索有效的成本控制管理措施与创新路径,本文研究意义重大。

1 房屋建筑工程造价成本控制的概念

房屋建筑工程造价成本控制是指在房屋建筑工程项目的全生命周期内,包括投资决策、设计、招投标、施工以及竣工结算等各个阶段,为实现预期的成本目标,对项目实施过程中所消耗的人力资源、物质资源和费用开支,进行指导、监督、调节和限制,及时纠正将要发生和已经发生的偏差,把各项施工费用控制在计划成本的范围之内,以保证成本目标的实现,提高项目经济效益和社会效益的一系列管理活动。这一概念涵盖了多方面的内涵^[1]。从目标层面来看,旨在确保项目成本不超出预算,实现资源的高效利用;从过程角度而言,是对项目各环节成本进行动态、全面的管控,涉及对成本的预测、预算编制、执行监督和调整优化等环节;从管理手段上,需要综合运用经济、技术、法律等多种手段,通过科学的组织和协调,使人力、物力、财力得到合理配置,避免资源浪费和成本超支。其核心在于通过系统化、精细化的管理,在保证房屋建筑工程质量和进度的前提下,实现成本的有效控制,提升项目整体的盈利能力和竞争力。

2 房屋建筑工程造价成本控制与管理面临的挑战

2.1 成本增长趋势明显

近年来,房屋建筑工程成本呈现出持续增长态势,给成本控制与管理带来巨大压力。在原材料方面,钢材、水泥、木材等主要建筑材料价格波动频繁且总体呈上升趋势。受国际市场供需关系、国内环保政策调整以及运输成本增加等因素影响,钢材价格可能在短期内大幅波动,水泥生产企业因环保限产导致供应减少,价

格随之上涨。人工成本也在不断攀升。随着社会经济发展和劳动力市场结构的变化,建筑工人的工资水平逐年提高,加之人口老龄化加剧,建筑行业劳动力短缺问题日益突出,企业为吸引和留住工人,不得不进一步提高薪酬待遇,使得人工成本在工程造价中所占比重持续上升。土地成本也不断走高,尤其是在城市核心区域,土地资源稀缺,竞拍价格居高不下,大幅增加项目前期投入成本,进一步推动房屋建筑工程造价成本的增长。

2.2 成本控制手段有限

目前,许多房屋建筑企业在成本控制手段上相对单一和落后。传统的成本控制方法往往侧重于事后核算,即在项目完成后对成本进行统计和分析,这种方式无法及时发现和解决施工过程中的成本问题,难以实现对成本的动态管控。在成本预算编制方面,缺乏科学合理的预测模型和方法,多依赖经验数据,对市场变化和项目实际情况考虑不足,导致预算与实际成本偏差较大。而且,在成本控制过程中,信息化程度较低,缺乏有效的成本管理软件和信息系统,无法实现成本数据的实时共享和分析,使得各部门之间信息沟通不畅,难以协同开展成本控制工作。企业在成本控制中对新技术、新方法的应用较少,如价值工程、BIM技术等,在成本控制中的应用尚未普及,限制了成本控制的效果和效率。

2.3 建设工程预算管理不规范

建设工程预算管理不规范是房屋建筑工程造价成本控制与管理面临的又一重要挑战。部分企业在预算编制过程中,缺乏严谨性和准确性,对项目的工程量计算错误、定额套用不当,导致预算结果失真。预算编制人员与设计、施工等部门沟通不畅,对项目的实际需求和技术要求了解不足,使得预算无法准确反映项目的真实成本。在预算执行过程中,缺乏有效的监督和控制机制,随意变更设计方案、增加工程内容等现象时有发生,导致预算超支^[2]。预算调整缺乏规范的审批流程,一些不合

理的预算调整未能得到及时纠正,进一步加剧了预算管理的混乱,预算管理与成本控制脱节,预算指标未能有效分解到各个部门和岗位,缺乏明确的成本责任考核制度,使得预算管理难以发挥其应有的成本控制作用。

3 房屋建筑工程造价成本控制与管理措施

3.1 投资决策阶段

投资决策阶段是房屋建筑工程造价成本控制的首要环节,对项目整体成本起着决定性作用。在这一阶段,企业应做好充分的市场调研和可行性研究。通过对房地产市场的供需情况、价格走势、区域发展规划等进行深入分析,准确把握市场需求和发展趋势,合理确定项目的建设规模、功能定位和建设标准。运用科学的方法对项目的投资收益进行预测和评估,包括对项目的销售收入、成本支出、利润水平等进行详细测算,制定多个投资方案,并对各方案进行技术经济比较分析,选择最优方案。另外,还应充分考虑项目建设过程中的各种风险因素,如政策风险、市场风险、技术风险等,制定相应的风险应对措施,降低项目投资风险,确保项目投资决策的科学性和合理性,从源头上控制工程造价成本。

3.2 设计阶段

设计阶段是房屋建筑工程造价成本控制的关键环节,对工程造价的影响可达70%-80%。在设计阶段,应推行限额设计,根据投资决策阶段确定的投资估算,将成本目标分解到各个专业和分部工程,严格控制设计标准和规模,确保设计方案在满足功能和质量要求的前提下,不突破成本限额。同时加强设计方案的优化,通过引入竞争机制,组织多方案比选,运用价值工程原理,对设计方案进行技术经济分析,在保证项目功能的前提下,降低工程造价,还应加强设计阶段的成本管理,建立设计变更管理制度,严格控制设计变更,对必要的设计变更应进行技术经济论证,分析变更对成本的影响,确保设计变更不会导致成本大幅增加。

3.3 招投标阶段

招投标阶段是房屋建筑工程造价成本控制的重要环节。在招标过程中,应编制科学合理的招标文件,明确工程范围、质量标准、工期要求、计价方式等关键内容,避免因招标文件不严谨导致后期工程纠纷和成本增加。严格审查投标单位的资质和信誉,选择具有良好业绩和实力的施工单位和材料供应商,确保工程质量和施工进度。在评标过程中,应采用合理的评标方法,综合考虑投标单位的报价、施工方案、技术能力、信誉等因素,避免单纯追求低价中标,防止施工单位为降低成本而偷工减料,影响工程质量。还应加强合同管理,在合

同中明确双方的权利和义务,对工程价款结算方式、工程变更处理、索赔条款等关键内容进行详细约定,为后期的成本控制提供法律依据。

3.4 施工阶段

施工阶段是房屋建筑工程造价成本控制的具体实施阶段,也是成本控制的重点和难点。在施工阶段,应加强施工组织管理,优化施工方案,合理安排施工进度,避免因施工组织不当导致工期延误和成本增加。严格控制工程变更,建立工程变更审批制度,对工程变更进行严格审核,分析变更对成本和工期的影响,尽量减少不必要的工程变更。同时加强材料和设备管理,合理确定材料采购计划,通过集中采购、招标采购等方式降低材料采购成本;加强材料的验收、保管和使用管理,避免材料浪费和损失。加强施工过程中的成本核算和分析,定期对实际成本与预算成本进行对比分析,及时发现成本偏差,采取有效的纠偏措施,确保成本控制目标的实现。

3.5 竣工结算阶段

竣工结算阶段是房屋建筑工程造价成本控制的最后环节,对项目成本的最终确定起着关键作用。在竣工结算阶段,应认真审核工程结算资料,包括施工合同、工程变更签证、竣工图纸、工程验收报告等,确保结算资料的真实性、完整性和准确性。严格按照合同约定和相关计价规范进行工程价款结算,对工程量进行仔细核对,避免高估冒算^[3]。加强对结算争议的处理,建立有效的沟通协调机制,及时解决结算过程中出现的问题,确保结算工作顺利进行。还应做好结算后的成本分析和总结工作,对项目成本控制的经验和教训进行总结,为今后的项目成本控制提供参考。

4 房屋建筑工程造价管理的创新措施

4.1 信息化管理手段的应用

随着信息技术的快速发展,信息化管理手段在房屋建筑工程造价管理中具有广阔的应用前景。企业应引入先进的工程造价管理软件和信息系统,实现对项目成本的全过程信息化管理。通过建立成本数据库,将项目各阶段的成本数据进行集中管理和分析,实现成本数据的实时共享和动态更新,为成本控制提供准确的数据支持。利用BIM技术进行三维建模和可视化分析,在设计阶段可以直观地展示设计方案,及时发现设计问题,优化设计方案,降低设计变更成本;在施工阶段可以实现对施工进度、资源配置、成本消耗的动态模拟和监控,提前发现施工过程中的成本风险,采取有效的应对措施,还可以利用大数据、人工智能等技术对成本数据进行深度挖掘和分析,预测成本变化趋势,为成本决策提供科

学依据。

4.2 全过程动态管理模式

全过程动态管理模式是一种全新的工程造价管理理念,强调对项目全生命周期成本的动态监控和管理。在项目投资决策阶段,建立成本预测模型,对项目成本进行科学预测和评估;在设计阶段,根据成本预测结果进行限额设计和方案优化;在招投标阶段,通过合理的招标方式和评标方法选择合适的施工单位和材料供应商;在施工阶段,实时监控成本消耗情况,及时发现和解决成本问题;在竣工结算阶段,对项目成本进行全面核算和分析。建立成本动态调整机制,根据项目实施过程中市场环境、政策法规等因素的变化,及时调整成本控制目标和措施,确保项目成本始终处于可控状态。通过全过程动态管理模式,实现对房屋建筑工程造价成本的精细化管理,提高成本控制的效果和效率。

4.3 合同管理与风险防控

合同管理是房屋建筑工程造价管理的重要组成部分,加强合同管理有助于防范成本风险。企业应建立完善的合同管理制度,规范合同的签订、履行、变更和索赔等流程。在合同签订前,对合同条款进行严格审核,确保合同条款严谨、明确,避免出现歧义,对工程价款、工程变更、工期、质量等关键条款进行详细约定,明确双方的权利和义务。在合同履行过程中,加强对合同执行情况的监督和检查,及时发现和解决合同履行过程中出现的问题,严格按照合同约定进行工程价款支付和工程变更处理。建立风险预警机制,对项目实施过程中可能出现的成本风险进行识别、评估和预警,制定相应的风险应对措施,如合同索赔、保险理赔等,降低成本风险损失。通过加强合同管理和风险防控,保障企业的合法权益,有效控制工程造价成本。

4.4 人才培养与团队建设

人才是房屋建筑工程造价管理的核心资源,加强人才培养和团队建设对提高工程造价管理水平至关重要。企业应制定系统的人才培养计划,加强对工程造价管理人员的专业培训,提高其业务水平和综合素质。培训内容应包括工程造价理论知识、相关法律法规、信息技术应用等方面,通过定期组织培训课程、学术讲座、案例分析等活动,不断更新管理人员的知识结构,提升其专业能力。注重培养管理人员的创新意识和团队协作精神,鼓励其积极探索新的成本控制方法和管理模式^[4]。另外,还应建立科学合理的绩效考核机制,对工程造价管理人员的工作业绩进行客观评价,将考核结果与薪酬待遇、职业发展挂钩,充分调动其工作积极性和主动性,打造一支高素质、专业化的工程造价管理团队,为房屋建筑工程造价管理提供有力的人才保障。

结束语

房屋建筑工程造价成本控制与管理贯穿项目全生命周期,需应对多重挑战。通过各阶段有效措施与创新管理手段的实施,可提升成本管控水平。未来,随着行业发展,应持续优化管理策略,加强新技术应用与人才培养,推动成本管理迈向更高层次。

参考文献

- [1]申路飞.房屋建筑工程造价成本控制与管理措施[J].建材与装饰,2024,20(8):100-102.
- [2]潘孝森.房屋建筑工程造价成本控制与管理措施[J].租售情报,2024(5):204-206.
- [3]梁巧俊.房屋建筑工程施工阶段工程造价控制与管理分析[J].建筑·建材·装饰,2025(4):25-27.
- [4]饶丽妃.房屋建筑工程造价成本控制与管理分析[J].中国建筑金属结构,2021(10):30-31.