

浅谈建筑工程造价的动态管理与控制途径

孙杭棋 张培

浙江天成项目管理有限公司 浙江 杭州 310000

摘要: 在施工过程中,成本管理是一个重要环节,如何对成本进行有效的控制,可以为施工单位带来更大的经济效益。成本动态管理是建设项目建设中的核心环节,是建设项目有序进行的重要环节,也是企业寻求长远发展的一条有效途径。

关键词: 工程造价; 动态管理; 控制途径

1 建筑工程造价动态管理控制的相关概念

在建设工程的进行阶段中,为了对于项目的实际费用进行控制而必须使用大量人工完成项目的估算,从而对成本费用作出估计,但是由于有些工程项目的实际性质比较特殊,因此在工程进行阶段国民党中央常委会存在着若干不确定的因素对成本费用估算产生了干扰,而造成项目的真实支出超出了工程造价的计划结果,而这种不确定的因素又被叫做“动态因素”,在这里常常会涉及人工支出的变动或机械使用的实际费用等,由于这种动态因素通常是很难掌握和控制的,所以它常会给工程造价产生了许多不确定的结果。在当下阶段中,较多的施工公司逐步意识到动态控制手段对工程造价的实际管理意义,不但可以大大增强工程的造价真实性,而且可以对人员控制和成本管理等产生良好的帮助效果,使公司对项目资金运用效益越来越大^[1]。此外,导致工程项目成本增加的原因还相当复杂,管理人员需要有效地加以跟踪与控制,才能使项目工程造价控制在合理的范围之内。动态运行监控的管理方式,和传统的工程造价管理方法一样具备了很大的机动性,可反映出项目工程造价的成本管理优势,同时也可以长期跟踪项目的施工进度,对项目施工的质量进行监督检查,并合理协调好项目成本和公司效益之间的关系,从而使得项目资金也可以有效作用在施工效益方面。

2 建筑工程造价动态管理在建筑工程中的重要意义

建筑工程的造价动态控制重点工作是为了实现了政府对建筑预算的统一管理,而建筑工程造价动态控制的重点工作则主要是为了按照国家建设工程的计划要求,以建筑行业价格的最新资料为信息基础,通过整合行业的历史资料,对建设工程的实际造价做出评估分析,最后制定具体的工程造价报表,从而建立了完善的建筑工程预算。项目成本是实施公司领导层对项目做出公司经营决定、明确招标定额、安排建设资金等项目的关键信

息依据,没有进行建设工程造价动态控制,就无法编制出正确的项目成本控制,从而导致公司做出错误的投资决策,就会影响到实施公司对项目实施成本的控制,另外,没有正确的资源分配,还会影响到整个项目的实施进度,降低实施效率^[2]。

3 建筑工程全造价动态管理主要内容

3.1 决策阶段动态造价管理

投资决策过程的动态造价管理。可以大致分为以下几点:一是整个项目过程,在这一阶段中需有具体的设计阶段、建议书阶段、初步研究阶段、可行性研究阶段等。应把预测偏差限制在百分之十以内,用于项目评价时。项目所在区域的技术条件、设施等将对评价结论产生影响。所以有关部门应该采取因素估计方法、显著性影响方法、系数估计等为动态控制的依据;二是要进行动态控制策略,如造价管理所涉及的建筑、地质、水电等方面,可将之列入财务评价项目之中,使评价更为精确。

3.2 设计阶段进行工程造价动态管理

作为建筑工程,在设计阶段也是一项十分重要的环节,一般建筑工程的设计项目尽管收费相对较少,但在建筑工程总体费用中的占比却基本可忽略或不计,但作为设计工程施工的重要依据,与设计项目的整体实施效益和工程施工的总体效益有着直接关系。一旦设计方案本身出现了问题,又或是对设计工作完全没有经济理念,将会很大程度地提高整个项目施工费用。也因为有部分造价超过预算问题都是由于工程设计造成的,因此施工公司要高度重视在设计阶段的造价管理,并且通过对设计的优化,将项目施工造价减至最低,从而为建设工程项目的施工成功奠定了一个良好的基础。同时我们也必须注意在设计阶段的造价效益管理上,将合理投资建设思想全面贯彻于地产项目的设计中,通过合理的投资工程设计,为今后的建设地产项目成功奠定了一个良好的经济基础^[3]。公司方面在挑选合作方的同时,也要

对设计机构的资质进行严格检查,并挑选资质最好的设计单位合作。同时,还要向设计机构提交详实完整的项目资料以及对设计的需求,为公司房地产项目的建设进行确定方向,以避免项目后期调整,以避免项目后期调整,从而提高了设计方案的科学性,为项目的实施奠定了良好的技术基础。

3.3 招标阶段动态管理控制措施

在中国国外建设工程发包市场上,由于招标投标制度的推行效应非常好,同时在中国海外市场上也越来越受欢迎,所以尽管它的应用面很广泛,但是因为受我国国情的影响,目前还没有充分普及。同时,必须以地域为依据,或者以地域为基础建立并实施,以使其实际的工作状态不能与市场经济竞争机制进行合理的搭配与协调。虽然通常,生产成本、利润率、税收等都是必不可少的,但是因为不同的企业在生产过程中所使用的信息技术以及运营管理模式不同,而且,他们的成本控制手段和技术都会有较大的不同。在这样的很大情况下,不管是产品设计还是工程造价,都会有较大的差异。如果投标的目的是为了减少利益双方的差异,那么一些军事斗争强的投标人将很难被选用,这对他们而言也是十分不公平的。但同时,因为在目前的工程领域与开发活动中,为获取良好的效益,很多企业都想通过降价的手段,把自身的设计价值减至最低点^[4]。

3.4 材料差额处理与造价的动态管控

3.4.1 对材料差价进行调节时,首先要对市场价值进行全面考虑,要把各项目材料成本和市场成本费用管理的相关系数分析有机结合起来,对材料差价加以合理调节,从而达到对材料成本费用的有效管理。在对材料进行计算的过程中,如需要对差价价格做出适当调节,则需要对各差价系数做出综合考虑,从而达到对各部分工程中不同材料成本费用的合理管理。此外,定额站还要对价差系数实行按季或按年发布,为费用管理具体目标的制订提供了依据。在对材料差异进行管理时,也可将价差系数作为依据:A

3.4.2 若建筑工程具有较短的建设周期

在对其用料差额进行管理时,要协调业主和施工单位进行磋商,以商谈成果为基础,并对材料价格按照相应的限制规范加以制订,防止了出现以较高的价钱购买建筑材料的情形。当建设项目进行决策后,不能对市场比价作出改变,应以市场行情为基础,对材料价格调整中的价格关系作出预测,并提出价格详细信息,据此制定价格,再对价格比率作出调节。此外,在施工协议中,还要就工程差额情况约定具体的规定。

3.5 施工变更动态造价管理

在建设工程施工过程中,许多原因都有可能导致建筑工程变更,从而提高造价管理的困难。因此,造价管理部门必须对建筑工程变更情况进行动态分析,尤其是分析施工行为、不能预料原因等对造价变化的影响,以及其有可能给公司所造成的经济损失。

在施工之前,造价管理部门须制定建筑工程变动索赔的处理程序,确保政府在出现重大施工变更问题后能做出规范的处理对策,使变更工程问题得以合理处理^[5]。其次,对施工全程做好记录,并妥善进行了有关施工更改的签证管理工作。通过强化签证管理工作,可以在一定程度上防止了无谓的施工更改。

3.6 竣工验收阶段的管理和控制

在此过程中,必须按照验证规定严格考核工程的综合施工条件,并编制合理的竣工报表后移交。报告过程必须以合同为根据,以严格管理和监控合同条款的实施情况,并对其外部成本的合理使用实施充分而彻底的检查。一旦出现变动情况,首先研究变动的原因及其合理性,证明变动合法可行,随即关闭调查记录并建立档案。这些措施有助于保证工程效率,减少过高的工程成本,进行动态工程造价的管理与监控。

4 加强造价动态管理的有效控制措施

4.1 加强决策过程中建筑工程造价的动态管理

造价人员必须根据现状,主动的掌握造价动态管理的方式,并详细的掌握实际状况。

建设工程项目的管理者必须要增强价格动态控制的能力,并促进造价动态控制在工程建设中的实践运用^[1]。

施工企业应以当地政府和国家有关主管部门对造价项目的指导标准为依据,制订一个有利于企业经济成长的管理体系。在投资决策过程中需要完善的制度作保障,这样才能增强对施工企业的动态控制的科学性。同时造价人员的投资决策过程中也需要对预算进行管理,工作人员需要对每一项工程的影响因素都加以研究,从而科学合理的控制成本。同时在决策阶段也要挑选好经验丰富的施工人员队伍,起到合理的人工成本的管理效果。在项目决策阶段,管理者要进行整体的计划,并进行整个项目的预算工作。一旦无法达到各方需求就必须对施工方法加以改变,使得整个建设项目才能够顺利的开展。

4.2 加强设计过程中建筑工程造价的动态管理

完善设计的机制,并建立专业的监察部门对设计方案实施监控,以便于达到设计方案的利益最大化,从而增加了公司的整体效益。

在设计阶段工作人员必须结合实际的技术要求对造价加以管理,在保证产品质量的情况下降低最低成本,并将设计工程造价控制在最适宜的范围。

在施工的设计阶段就必须对施工的合同和技术做好管理,这样才能减少在施工阶段发生浪费成本的几率。由于中国社会经济的日益发达,也有许多品牌的新产品也在不断的增加,所以在设计阶段,建筑施工公司的设计方案就必须在经济合理的基础上考察施工结构是不是合理,而施工人员也必须在保证质量与安全的前提下,对施工过程中所需要的原物料加以严格管理^[2]。

4.3 完善建筑工程造价的结算问题

在实施建设工程造价的结算中,要坚持三项原则。一,价格公平原则。现如今的结算与核实工作都是由建设单位进行的,所以必须依据与建设各方之间签定的协议为结算核算的基本规范,务实地进行核算工作。第二,地位与平等性原则。进行建设或工程造价的核算时,结算各方均必须是在一致的制度与规范基础上。三,专业技术性原则。进行建设中工程造价的核算工作时,设计人员的专业知识是至关重要的。在开展工程核算工作时,第一,必须全面的掌握工程招标文件的具体内容。

在进行建设工程造价的核算时,必须知道工程是实行的总价协议或者报价协议,并且还要熟悉项目的招标范围,了解项目的价格要由谁承担的情况。

就要了解施工协议的每一个条款。建筑协议是对建筑企业和中标方的协议性文本,它确定了各方的责任与义务。

还必须核对好结算的资金,因为任何一种项目在实施结算时都必须以有关资料为基础。进行工程造价的核算时,还需要注意对工作量的考核,并必须严格按照预算定额的单价来制定相应的清单,以便更有效完善核算问题^[3]。

4.4 构建完善造价动态管控体系

完善有效的动态性的控制制度能够极大的帮助动态控制工程项目施工业务的顺利开展。首先,我们应该意识到工程造价管理动态控制的重要性,建立了完善的作业过程,以确定了作业内容和执行标准,从而避免了工程造价控制中的混乱。其次,需要工程造价管理人员

同时具备知识和能力,包括灵活运用的施工技能和计算知识,并且对社会物价变化的原理具有足够的认识。最后,在企业经营和工程造价管理的工作实践中,工程造价管理人员也需要学会运用有效的管理手段适应价格变化,以便有效地处理各种事务和紧急情况,以确保稳定的项目实施。

4.5 加强对总过程成本的动态控制

建筑企业应及时进行动态过程管理,推动过程管理与监控工作的顺利开展,达到最佳的效益。因此,必须进行全面的动态过程管理与监控。首先是投资决策过程。必须进行报告动态的管理以完成工作,同时施工者必须确认项目投资的必要性与可行性,准确预测投资回报率,并制定长期投资计划。其次是设计阶段。工程造价管理人员必须认真评价工程计划投入的成本费用,做好动态的成本费用管理,并实现相应的控制与管理效果^[4]。设计项目人员也必须认识到工程造价的必要性,正确编制与执行工程计划,以保证工程品质,并适当减少投资成本。最后是施工过程。必须全面掌握施工进度和场地施工情况,建立动态控制管理并减少不合理条件的影响。

结语

建设工程造价动态管理的实施有着十分重大的意义,这也是当代施工公司需要完成的任务,关乎工程项目施工的效益和公司的发展壮大。公司从工程的各个环节入手,进行全面的费用管理,增加公司的利润,促进公司的发展壮大。

参考文献

- [1]盛国辉.建筑工程造价的动态管理与成本优化控制浅析[J].中华建设,2022,(02):102-103.
- [2]彭文阁.建筑工程造价动态管理及有效控制措施分析[J].居舍,2022,(01):150-152.
- [3]胡爱春.初探建筑工程造价动态管理与控制[J].散装水泥,2021,(06):29-31.
- [4]杨督章.建筑工程造价的动态管理控制分析[J].居舍,2020(15):161-162.
- [5]白永莉.工程造价的动态管理与控制分析[J].工程建设与设计,2020(6):251-253.