

建筑工程中精装修工程的成本管理控制策略探析

张伟

杭州聚泽工程项目管理有限公司 江苏 南京 210000

摘要:随着我国国民经济的迅速增长,人民生活水平的提升,对生活起居条件的需求也愈来愈大。在这样的情况下,建筑精装修工程不断发展,通过对建筑进行精装修,从而提高居住环境的舒适度。但无论是任何类型的工程,都离不开资金的支持,当前建筑工程成本控制问题较突出,因此有必要加强精装修工程的成本控制管理,以此保证良好装修效果的同时,能够最大化降低成本,从而提升精装修工程的经济效益和社会效益。

关键词:建筑工程;精装修工程;成本控制

引言:近年来,由于我国市场经济的快速增长,住宅项目的开发获得了很大的进展,群众生活质量日益改善的今天对住宅房屋的改造水平要求愈来愈严格,使地产开发项目中的精装房屋更加得到人们的青睐。在精装修的时候如何控制好成本,提高质量,满足市场,是为房地产公司创造最好效益的关键所在。

1 精装修成本控制的意义

精装修成本管理,重点是把在整个精装修项目完成过程中所耗费的所有资金,包括装饰材料、工程人员开支、管理费用等所有成本,在不改变装饰标准的条件下,通过精确地成本核算、监控,将有关支出尽量控制在合理成本范围之内,以确保成本管理的顺利完成,力争把生产成本减至最低,让企业的利润最大化。精装修的成本对建设项目的经济影响很大,因为项目生命周期比较长,其成本核算控制方法又比较复杂,所以,房产公司在工程装修的不同时期都要加强监督控制,对出现的问题及时修改,使成本核算控制在合理核算范围之内,在保证工程不受干扰的前提下,就大大提高了工程的装饰质量、档次以及所带来的最高效益了^[1]。所以,怎样正确控制精装修房屋的费用,以最低成本取得最完美的效益,让企业在激烈的市场中脱颖而出,成了房产建设企业所关注的重大问题。

2 精装修工程造价管理及成本控制过程存在的问题

2.1 信息管理的滞后性

装修项目前期的投资具有可管理性,而对费用的管理也是非常关键的。装修项目前期费用和各方面市场的发展有联系,市场的无序造成供需不平衡,严重影响了市场。现阶段来看,不少装饰公司根本就不对装饰工程的前期费用进行调查,这正是由于他们并不知道对装饰项目前期费用控制的意义,市场知识的滞后使得他们不能对装饰工程作出合理的价值评估,也使得装饰公司和

用户双方出现了冲突。

2.2 劳务分工缺乏规范性

在实际房屋装修施工中,普遍存在不依照劳动分工方式进行施工,使得施工人员缺乏规章制度,太过随意,不能依照一定的流程完成,即使有的现场招标只是过场,建筑施工组织一般都是按照公司少数人的权利作出决定,因此在建筑项目施工人员在施工途中发生事故后,其责任和损失也是由施工公司来负担的,但是同样的,当项目施工人员在施工途中出现问题时,其责任和损失也是由施工项目来承担的,为防止以后再次发生此类情况,有的建筑公司也采取了劳动分工管理方式,但效益却并没有很好^[2]。由此可见,劳务一定要满足施工能力这一条件,可以减少因为一个问题导致众多情况发生的问题,但是在现实中,许多劳务人员却不符合这一要求,导致许多劳务人员获得的实际经验和所要进行的项目性质有着很大的区别。

2.3 安全管理问题

安全管理工作是如今装饰管理工作中不可或缺的内容,随着近些年中国市场经济的迅速发展,中国建材行业也逐步进入繁荣时期,更多的安全事故将相继爆出,这不仅对市民身心健康产生了影响,更让从事装修行业的人士出现了恐慌,安全教育热度居高不下,装饰公司亟待整顿。有关部门必须认识到安装工程并不是一家安全的事业,尽管从外表来看,似乎是工人在进行施工的同时疏忽大意导致的,但事实上其根本原因在于缺乏一定的科学的安全管理体系。

2.4 成本管理缺乏规范性

施工项目管理的实施中普遍存在着缺少有效成本控制这一问题,有的公司虽然是在认真实施成本控制,但成本控制结果却总是差强人意,这主要是由于建筑装饰材料在实际施工中,成本管理设计的层面较多,当包括

原材料、人才资源管理等各个成本因素累加在一起时,进而增加了成本管理的难度。此外,建筑装修在实施中,施工过程环境可能导致的实施成本可能不同,但在计算成本控制中,并不是这一要素得到很好的考虑了,仅仅按照总体的装修风格进行的估算,使得成本控制往往达不到预想的目标,甚至产生成本超过预算^[3]。

3 精装修全过程管理要点

3.1 更新施工工艺

在精装项目建设时,不但要运用优秀的建筑技巧,还要体现出房屋设计的艺术性。从而提高精装项目设计的品质与审美性,给业主创造更加舒心的入住条件。在对新的施工技术加以运用过程中,还应根据实际的施工情况,对新施工技术加以恰当的运用。在装饰工程中,先要把基础场地清理一遍,通过水泥砂浆打平,定出高程和弹线,然后把挑选好的实木板上浸水湿漉漉,铺设基础块,然后混合料摊铺水泥砂浆,然后再摊布石材,在捆扎的过程中要注意拼花的合理,并增加地面的美观性^[4]。将摊布好的石材之后,再进行灌缝、清洗等处理,之后再保养和施工。

3.2 兼具美观和功能

精装修工程施工时不但要强调建筑物的基本功能,而且注重保持建筑美观性。随着人民生活水平的提升,其对住宅景观的优美程度、舒适性和安全程度需求也会不断的增加。所以,在具体的设计时,应综合考虑上述因素。例如,双厨设计,将轻餐料理台和有油烟的传统餐厅分离,按照功能划分,更接近女主人的需要。同时,这样的空间设计可以增加整体建筑的文化氛围,进而达到精装修功能性和艺术化的完美融合。

4 建筑工程精装修工程造价管理及成本控制策略

4.1 推行限额设计

限额设计,即按照国家投资或造价所规定的限额进行满足技术要求的设计工作,以争取技术水平和经济效益上的一致,以克服由于当前正在进行项目时出现的由于产品设计不够精、力度不足的状况所引起增加费用的不稳定原因,并承诺不超过投资额度;具体可考虑在确定不同学科性质和需要的情况下根据学科划分的界限进行控制的,并尽量减少项目设计过程与图纸设计中的不合理变更影响,因为通过这种方式可以促进工程设计技术人员在设计活动中提高造价能力,并促使他们在现有的投资规模下对多种方法加以筛选与论证,以便更合理的使用经费,并在合理限额范围内正确使用"四新",有效将之用作降低、管理费用的手段^[6]。

4.2 精装修样板先行

精装修样板应首先,虽然展示模块间通常是为提前售楼所准备的,但对于精装修商品房项目而言,实体交房的样板间才具有实际意义,而具体功能的设计工作就要尽量在实房进行,把建筑设计、施工工艺中的各种问题都体现了出来,防止在后期的大规模改造中出现大量返工、出现重复改造等不合理的情况^[7]。实体模块间情况不仅可以反映设计能否合理、成本如何可控、销售质量如何切实,而且还能进行精装修的进行、对批量的装修进行查漏补缺的,并结合销售实体情况,对样板间的实际情况进行了反映,并根据消费者的实际感受和意见,为交房时提前准备了工作预案,防止交楼后发生无法预见的状况。

4.3 对费用支出过程进行规范管理

为了提升城市装修与改造工程施工中费用支出的有效控制效果,在人工费支出的管理方面,企业还必须对项目计划做出全面的把握,同时进行市场调研数据分析,使得劳务支出的管控合理、可行。在对材料费用的管控上,我们应该依据政府预算的价格来进行执行,并采取限额领料的方式,来提升政府对材料消耗情况的控制效果。如果内容包括了构件制造与工程承包等,那我们也就必须通过对构件制造和工程承包,也就必须通过财务契约来确定双方当事人的权力与义务,在签订合同后,就应该贯彻"以施工图预算控制合同金额"的准则,不允许签约费用大于施工图成本。此外,费用支付管理工作中,合同控制也是十分重要的一个工作任务。根据装修改造项目实际施工的现状,全面分析并掌握当前成本费用开支的现状,从而进行预估。从细节角度上进行费用方面的控制,并保证协议的所有规定能够得到合理的落实,不会出现漏算等现象^[1]。造价管理者们一定要本着对高度负责的心态,从更全面的视角出发,对当前工程施工中费用开支的现状作出合理的认识与把握,以最大限度提高工程项目的经济效益,并确保各种费用开支活动的科学、正确、高效。

4.4 建立健全的成本管理机制

建筑与装饰类企业的成本管理要想达到预期的效果,首先就要建立健全的成本管理机制,要奖罚分明,责任到人,调动人们的工作热情并促使所有人员在工作岗位上恪尽职守,对恪尽职守的人员要给予相应薪酬奖金,并鼓励他们更加勤奋,并针对他们的不主动,在工作中偷懒、贪小便宜的人员,应措油给自己的员工,使他们引以为戒,以不为例,奖罚机制结合了严格的奖罚措施机制,使费用管理中存在的问题逐步显露出来,并有效的予以处理,使成本费用管理人员的作用有效的充

分发挥起来,使建筑装饰公司做到节本增效,从而增强建筑装饰公司的整体能力。

4.5 增强材料控制力度

价格成本核算将直接反映精装修工程的成本状况,为进行造价成本核算管理操作,首先,必须对材料价格库进行建设,装修板材存在很多品种、不同型号,造价也是不同的,在造价管理工作中,材料价格管理处于基础位置,而降低材料成本库的建立能够使价格管理更具动态化优势,在造价数据库内,就能够针对物料类型进行合理配置,对材料进行分门别类,根据定额要求进行编码分类资料,另外,要根据物料类型、品种对市场价值进行确定,造价部门必须经常调整材料价格^[2]。其次,还必须对供应商管理制度进行细化,在供应商管理制度中要包括供货商筛选、供应商评价等二方面的重点项目,在物资供应中,针对市场上的企业进行比较研究的项目,比较研究范围大致包括物料品质、材料价格、生产水平、交付时间及企业经营水平等,在企业评价时,要按照优势互补、资源确定、择优选用的原则考虑企业技术、品质、供货、售后服务等诸多要素。

4.6 做好结算方面的审查

对于整个装修改造工程的具体结算活动来说,做好了严格的审查,确保各项签证规范、齐全,这是非常重要和关键的。造价监理单位的有关人员必须加强对项目现场实施现状的了解,对比分析图纸设计与具体实施结果的优劣,对具体项目的发生现状机械性熟悉与把握。综合管理有关的签证相关信息,进行对各种结算支出的审批管理。在工程材料的使用中,造价人员还需要进行全面的分析和充分的准备,对施工中的手续、工期准备、隐蔽施工等做出细致的理解与把握,提高全面的控制效率。

4.7 施工阶段的成本管理控制

在建筑精装修工程展开成本管理控制时,施工阶段毫无疑问是非常关键的阶段,其不但与整个建筑精装修工程的施工质量息息相关,而且还能对整个工程项目的成本管理控制造成直接影响。基于此,在工程项目施工阶段,除了要确保工程质量达标外,还要将工程成本把控在预算范围内^[3]。所以,在工程项目的施工阶段,需要

对每项施工流程展开全方位的监督管理,避免施工中出现材料被浪费、返工的情况,尽量规避施工中有额外的资金支出,提高建筑工程的整体价值。

4.8 结算阶段的成本管理控制

在建筑精装修工程结算阶段展开成本管理控制期间,需要始终秉承“实事求是”的原则,对工程项目的图纸、施工数据、施工资料展开审核,在此前提下展开成本管理控制。第一,准确核实建筑精装修工程的原有清单。就通常情况来讲,施工图纸与施工现场往往会存在或多或少的差异,所以结算阶段的成本管理控制要以实际为前提,禁止发生脱离施工现场的情况,并且还要对施工现场展开重点审查^[4]。第二,若工程变更,则要变更签证展开全方位审查,防止发生擅自变更的情况,增加工程项目的成本。

结语

总而言之,建筑工程中精装修工程的成本控制与管理尤其重要,关系着企业的经济效益,因此必须要提高成本管理控制的重视程度,加强项目全过程的成本管控,包括设计阶段、初期阶段、施工阶段及结算阶段,从而提高整体的成本管控效果,提高企业经济效益,进而促进企业可持续发展。

参考文献

- [1]杨达.建筑工程中精装修工程的成本管理控制策略探析[J].消费导刊, 2020(14):125.
- [2]蒋有健.建筑工程中精装修工程的成本管理控制策略探析[J].居舍, 2020(10):20.
- [3]易丽.精装修工程造价管理及成本控制的探讨[J].城市建筑, 2019, (04):188, 197.
- [4]谢鑫.建筑工程中精装修工程的成本管理控制策略探析[J].建材与装饰, 2019(18):139-140.
- [5]胡素兰.住宅精装修项目设计与成本管理控制研究[J].企业改革与管理, 2018(08):180+182.
- [6]陈振宇.精装修工程造价管理及成本控制的探讨[J].江西建材, 2019, (09):246, 248
- [7]曾红祥,白勇.现代商品房住宅精装修造价形成和成本控制[J].住宅与房地产, 2019(31):29.