

浅析房屋建筑工程造价成本控制措施

姬光军

江西万邦建设项目管理有限公司 江西 上饶 334000

摘要:房屋建筑工程的造价成本是一个复杂的问题。为控制成本,需要采取多方面的措施,如进行精细化造价控制、加强材料采购管理,推广现代化施工技术。其中,施工管理是整个造价成本控制的关键环节,需要采取科学的管理方式,规范施工流程,严格控制工程进度和质量,避免返工和浪费,以提升工程效率。因此,房屋建筑工程管理人员应该根据实际情况,精细化制定和执行成本控制方案,以确保项目高质量、高效率、高成本效益的实现。

关键词:房屋建筑;工程造价;控制措施

1 房屋建筑工程造价概述

房屋建筑工程造价是指为一定用途的房屋项目所需要投入的费用总和。房屋建筑工程造价,是以同一标准为依据,衡量房屋工程项目所需要的资金总量和用途的一项指标。

1.1 房屋建筑工程造价的构成

房屋建筑工程造价主要包括以下几个方面:

(1) 设计费用是房屋建造的起点,它是指全过程的设计和方案,涵盖图纸设计、方案定稿、预算评审等。设计的质量和费用水平直接决定了后期工程的质量和总造价。(2) 施工费用是房屋建筑工程中最大的费用项目,主要包括土建工程、装饰装修工程、安装工程和附属工程。1) 土建工程:包括桩基础、混凝土、砌体、钢筋等施工,是房屋基础结构的建造工程。2) 装饰装修工程:包括地面、天花、墙面、门窗、隔断、灯具、家具、洁具等,是房屋最终表面的处理工程^[1]。3) 安装工程:包括各种管道、线路、设备、电梯等安装工作。4) 附属工程:包括围挡、道路、绿化等附属工作。(3) 材料费用是指房屋建造使用的各种材料,如水泥、钢筋、水管、电线、砖瓦、玻璃等。(4) 设备费用是指房屋建设中使用的各种设备,如电梯、空调、给排水设备等。(5) 管理费用是指房屋建设中的各种管理、监理、质量检测、安全检查等人工费用,以及各种材料的仓储、调拨、运输、装卸等费用。

2 房屋建筑工程中工程造价的主要内容和意义

2.1 房屋建筑工程造价的主要内容

(1) 设计费用。设计费用涵盖了工程设计全过程的费用,包括方案讨论、设计阶段、预算控制等。设计费用通常是按照房屋建筑工程造价比率或者设计变更比例计算的。(2) 施工费用。施工费用是指土建工程、装饰装修工程、安装工程、附属工程以及工程管理费用等费用。各

种工程的费用占比不同,施工费用也是工程造价的最大项之一^[2]。(3) 材料费用材料费用包括了房屋建设过程中所使用的所有材料,例如水泥、钢筋、门窗、油漆、砖瓦等。(4) 设备费用。设备费用主要包括各种建筑所需的设备,例如电梯、空调、消防设备等。其中电梯和空调等设备是较高昂的费用。(5) 管理费用。管理费用包括工程管理、安全检查、质量检验、建筑物保险等费用。管理费用一般按照工程造价的一定比例来计算。

2.2 房屋建筑工程造价的意义

(1) 为房屋建设提供基本的经济依据。房屋建筑工程造价是房屋建设的核心经济依据之一,它有助于预算和计划工程购买、施工、材料和设备的费用,为工程的进度安排、工期控制、品质管理等提供有效依据。(2) 促进房屋建造的规范化和标准化。房屋建筑工程造价的存在有助于规范和标准化房屋建设,避免工程造价因为未经核算而出现偏差,避免不合理地减少施工质量和安全的费用开支^[3]。(3) 帮助决策者和投资者掌握工程信息。房屋建筑工程造价是评估房屋建设项目投资风险和可行性的基础。工程造价可以为决策者和投资者提供必要的工程信息,如建设成本、实施进度、后期运营经费和收益等,从而帮助他们进行有效决策。(4) 指导房屋建筑工程的管理和控制。房屋建筑工程造价有利于实施科学、有效的工程管理和控制,既能保证工程的质量和安全,同时还可以降低工程造价,从而实现优化建设效果。

3 房屋建筑成本控制的重要性

3.1 提高竞争力

成本控制是房屋建筑工程企业保持竞争力的重要措施。房屋建筑工程市场竞争激烈,能否在市场上立足、发展和壮大,取决于企业在整个工程项目中的成本控制能力。

3.2 降低企业经营风险

通过控制成本,企业的投资回报率可以得到提高,同时可以降低经营风险。企业要想在市场上获得成功,必须做到合理控制成本、降低风险^[1]。

3.3 确保工程质量

成本控制是确保工程质量的一项重要措施,通过成本控制,企业可以把有限的资金最大限度地用在保证工程质量上,进而保证工程的安全性、使用寿命和稳定性。

3.4 完成工程进度

成本控制能够提高工程效率和生产率,优化工作流程,提高合作效率,减少工作中存在的浪费,从而保障工程进度的同步推进。

4 房屋建筑工程造价管理的影响因素分析

4.1 地理位置

地理位置是影响房屋建筑工程造价的重要因素之一,主要是由于不同的地理位置具有不同的自然环境、气候特征和资源禀赋,导致建筑工程所需要的建筑材料种类和价格、工人工资水平、运输方式和成本等方面均具有差异。例如,在山区和海滨地区建设就存在着不同的建筑材料选用和运输方式选择,并且在不同气候环境下施工流程和调节也是不一样的,这些因素将直接影响到房屋建筑工程的造价和工程周期。

4.2 建筑设计

建筑设计是影响房屋建筑工程造价的关键因素,它不仅直接影响建筑工程的建设质量和安全性,还会间接影响工程的成本和效益^[2]。一个合理的建筑设计可以充分利用建筑材料和设备,最大限度地减少浪费和冗余,减小建筑空间和施工阶段的浪费,降低建筑工程的整体成本。另一方面,不合理的设计可能导致工程成本过高,超过预算,并增加管理难度,延长施工周期和工程质量不稳定等问题。

4.3 材料费

房屋建筑工程所需要的材料种类繁多,价格差异很大,因此材料费是影响工程造价的重要因素之一。材料费用的合理控制不仅能够在不损害工程质量和安全前提下降低成本,而且还可以提高工程的效率和生产率。一般来说,材料的选择应当以满足工程安全、质量、环保和经济等多重因素为前提,采用适当材料,避免使用过于昂贵或不必要的材料。另外,应当注意材料的采购渠道,科学合理的采购计划和价格谈判能够降低采购成本和减少采购周期,从而为房屋建筑工程提供物质保障。

4.4 人工费

人工费高低不仅与当地的市场行情有关,还与工人工资水平以及技能、工作稳定性等因素有关。因此,为

了控制人工费用,需要采取科学有效的措施。首先,应当合理规划人数和岗位,严格按照合同规定的标准人数来组织从业人员,避免因招工不足或人数超标等原因引起的额外成本。其次,应当合理评定职工技能并加强职业培训,提高工作效率、质量和稳定性,降低人工成本。再次,应当采取科学的薪资制度和奖惩制度,激励工人增强责任感、职业荣誉感和工作积极性等,提高工作质量和效率^[3]。

4.5 工期时间和效率

缩短工期时间可以带来多方面的开支增加,因为加速施工通常伴随着增加工作量、增大工程难度、增加工人人数等,可能需要更多的物资和设备,以及更高的施工管理费用。然而,提高工程效率可以减少人员配备、降低设备租赁等费用,从而降低整个工程的成本。因此,在确定工程周期和工程效率时,建筑师和施工管理人员需要仔细平衡这两个因素,以便能够在时间和成本之间取得最佳的平衡点,从而确保工程的高品质完成。

4.6 税费、政策环境及市场情况

税务因素对于工程造价的影响主要体现在增值税、土地出让金、印花税等费用上。政策环境方面,国家和地方在不同的发展阶段都可能会出台一系列政策来支持和鼓励房屋建筑工程的发展,比如减免税务等建设成本,加大对房屋建筑工程的金融支持力度等。此外,市场因素也是影响房屋建筑工程造价的一个重要因素,市场情况的差异会影响工程的市场化融资、营销以及合作开发等方面^[1]。

5 完善房屋建筑工程造价成本控制的策略

5.1 科学合理的预算

预算方案要包括人工工资、材料、设备、利润、税金等方面的内容,并根据实际情况进行动态调整。在制定预算方案时,需要对不同因素进行逐个分析,比如材料和劳动力价格、税务政策、市场竞争等因素,以此来确定项目成本和利润水平。合理的预算方案可以在项目实施中有效地控制成本,并规避一些不必要的财务风险。预算方案应该是可操作的,需要考虑到实际的材料需求量和人工需求量,从而可以明确必需的投入,并尽量避免浪费和损失。预算方案还需要对不同工程资金投入进行比较,选择更合理、更经济的方案,以最小的成本实现最大的效益。因此,为了实现房屋建筑工程造价控制的目标,需要制定科学合理的预算方案。在实践中,需要逐步完善预算体系,建立相应的指标、评价和监控机制,以便于对工程成本进行动态控制和分析。

5.2 强化项目管理

建立完整而系统的项目控制体系是房屋建筑工程造价控制实现的重要途径。该体系应包括工程计划、质量控制、合同管理和监督管理等四个方面,以确保项目能够按照预定的时间、质量、成本等要求顺利完成^[2]。工程计划是项目管理的基础,需要合理安排施工进度、工序和资源使用,从而避免资源浪费和施工延误;质量控制则需要对工程质量进行全过程监控,制定相应的质量检测标准和流程,确保工程质量符合要求;合同管理则需要签订合同前制定合理的合同条款,以及在合同履行过程中对纠纷进行及时处理;监督管理则需要强化对施工人员和材料的检查与管理,及时发现问题并进行整改,同时确保施工安全和环保。通过建立完整而系统的项目控制体系,可以实现房屋建筑工程的全过程控制和管理,从而有效降低成本风险,提高工程质量和进度。因此,在实际实施中,房屋建筑工程的项目管理需要逐步完善和加强,采用先进的管理技术和方法,以实现工程质量的有效管理和控制,同时追求更高质量和更高效率的工程实施。

5.3 选用高品质材料

高品质的建筑材料不仅具有更好的性能和耐久性,还能避免后期的维修费用和损失,提高工程的整体效益。在选择建筑材料的过程中,需要综合考虑性能、质量、价格、供货周期等因素,并在成本控制和工程质量之间进行平衡。在确保质量的前提下,可以采用一些有效的成本控制措施,比如批量采购、选用环保材料、优化设计等方法,以降低工程成本。同时,在进行材料采购之前,还应该进行全面的市场调查和对比,以获取更全面的信息和资源。因此,选用高品质材料是保证房屋建筑工程质量和使用寿命的重要保障。在实际的工程实施中,需要建立相应的质量控制体系和标准,加强对材料的检测和监管,以确保材料的安全性、环保性和质量可靠性^[3]。

5.4 提高工程效率

通过优化施工流程、提高工人技能、降低浪费等措施,可以缩短工期,提高生产率,并且保证工程质量。优化施工流程可以通过合理的组织施工队伍、分离作业、加强协调等措施,从而降低工程所需天数和人力开支;提高工人技能则需要对工人进行培训与技能提升,

增加技术含量和自动化程度,从而提高生产效率;降低浪费则可以通过材料采购配备的优化、施工工艺和工程方案等措施,减少材料、能源等方面的浪费和损失。提高工程效率不仅可以提高工程质量和进一步控制成本,同时也能够促进工程的快速推进和投产,提升企业竞争力和市场占有率。因此,在实际实施中,需要采用一些先进的管理和技术手段,积极推进工程效率的提升,不断优化施工流程和完善施工组织体系,从而实现工期缩短、成本降低、质量提高的宏伟目标。

5.5 强化风险管理

从项目前期的规划与评估、合同审查、投资咨询等方面加强风险管理,可以有效预防和降低不确定性风险的发生,保障工程顺利进行,避免不可控因素导致的经济风险和其他风险的出现。在项目前期规划与评估阶段,需要对工程所面临的不确定性风险进行全面的调查和分析,制定相应的风险管理计划,包括风险识别、风险评估、风险控制等环节,以最大限度地降低风险给企业和项目方造成的影响^[1]。在合同审查和投资咨询环节中,需要对合同条款及价格进行审核,同时制定完善的规章制度,严格掌控企业风险。因此,强化风险管理是保障房屋建筑工程质量和成本控制的重要举措。在实际的工程实施中,需要加强对风险的识别和管理,提高对风险和未知情况的应对能力,加强内部管理和监管,从而建立风险控制思维和文化,并实现在最大限度上降低工程风险,达到工程质量的可控和可持续发展。

结语

房屋建筑工程的造价成本控制是一个永恒的话题。只有通过精细化管理、提高施工效率和质量,以及严格控制成本,才能实现工程的高品质、高效率和高成本效益。意识到成本控制的重要性,合理制定和执行成本控制方案,将成为未来房屋建筑工程管理的重要发展方向。

参考文献

- [1]沙里龙.房屋建筑工程结算造价超预算的原因及控制措施[J].房地产世界,2020(21):49-51.
- [2]陆琼玥.房屋建筑工程造价管理与控制措施[J].智慧城市,2019,5(14):108-109.
- [3]栗欣.浅析房屋建筑工程造价成本控制措施[J].山西建筑,2019,45(17):163-164.