

住宅楼建设项目施工阶段的成本控制探析

范盼递

浙江融汇建设有限公司 浙江 杭州 310030

摘要：通过深入探讨住宅楼建设项目施工阶段的成本控制策略，涵盖成本控制策略的确定与实施、预算编制与监控、成本核算与分析以及紧急情况成本控制应对措施等方面。文章指出，通过科学规划、精细管理、动态调整以及加强团队协作，项目团队能够有效控制施工成本，提升项目经济效益。针对紧急情况，制定详尽的应急预案，确保在突发情况下能够迅速响应，减少成本损失。

关键词：住宅楼建设；成本控制；地产开发；施工管理

1 住宅楼建设项目施工阶段成本控制概述

住宅楼建设项目施工阶段的成本控制是确保项目经济效益与资源高效利用的关键环节。此阶段，成本控制需贯穿施工全过程，从材料采购、人工安排、机械使用到施工管理等多个维度综合施策，材料成本控制是基础，通过市场调研、集中采购、严格验收及合理存储，有效控制材料质量与成本，避免浪费。优化人力资源配置，合理安排施工进度，减少窝工现象，提高劳动生产率，实现人工成本的有效控制。加强机械设备管理，合理调配使用，定期维护保养，降低故障率，提升使用效率，减少租赁及维修费用。精细化管理施工现场，严格控制设计变更与现场签证，避免不必要的成本增加。通过引入先进的项目管理软件，实现施工进度的实时监控与成本数据的动态分析，及时调整成本控制策略。最后，强化安全意识与质量管控，预防安全事故与质量返工，从根本上减少成本损失。

2 住宅楼建设项目成本控制重要性

住宅楼建设项目的成本控制对于项目的成功实施与可持续发展具有不可忽视的重要性。第一、有效的成本控制能够确保项目在预算范围内顺利推进，避免因资金短缺而导致的施工中断或延期，保证项目按时交付。这对于开发商而言，意味着能够按时回笼资金，减少财务压力，维护良好的市场信誉^[1]。第二、成本控制直接关系到项目的盈利能力，在竞争激烈的房地产市场中，合理控制成本能够有效提升项目的利润空间，增强企业的市场竞争力。通过精细化管理，优化资源配置，减少不必要的浪费，企业能够在保证工程质量的前提下，实现成本的最小化，进而提升项目的经济效益。第三、成本控制还关乎企业的长远发展，在可持续发展理念日益深入人心的今天，企业需要不断探索和实践绿色建筑、节能减排等成本控制新路径，以更低的环境成本换取更高的

社会效益。这不仅能够提升企业品牌形象，还能为企业赢得更多政策支持和市场机遇。

3 住宅楼建设项目施工阶段成本控制因素分析

3.1 施工人工和劳务成本控制

在住宅楼建设项目的施工阶段，施工人工和劳务成本是成本控制的重要组成部分。随着劳动力市场的波动和专业技能要求的提高，有效控制这部分成本对于项目的整体盈利至关重要。

3.1.1 人力资源规划与配置

合理的人力资源规划是控制施工人工成本的基础，项目管理者需根据施工进度计划，精确预测各阶段的劳动力需求，包括不同工种、技能水平及数量需求。通过提前招聘、培训和储备，确保施工高峰期有足够的劳动力供应，同时避免在非高峰期出现人员冗余。合理配置劳动力资源，如采用工种搭配、技能互补等方式，提高施工效率，减少因技能不匹配导致的窝工现象。

3.1.2 劳务合同管理

劳务合同的签订与管理是控制劳务成本的关键。项目方应与劳务公司或个体劳务人员签订明确的劳务合同，明确双方的权利、义务、工资标准、支付方式及违约责任等条款。通过严格的合同管理，确保劳务费用的合理性和合法性，避免因合同纠纷导致的额外费用支出。加强对劳务人员的绩效考核，将工资与工作效率、质量挂钩，激励劳务人员提高工作积极性，进一步降低劳务成本。

3.1.3 技能培训与激励措施

提高劳务人员的技能水平也是控制施工人工成本的有效途径。项目方应定期组织技能培训，提升劳务人员的专业技能和安全意识，减少因操作不当导致的返工和安全事故，实施有效的激励措施，如设立绩效奖金、表彰先进等，激发劳务人员的工作热情和创造力，提高整

体施工效率和质量,间接降低人工成本。

3.2 材料采购与管理成本控制

材料成本在住宅楼建设项目总成本中占有较大比例,因此材料采购与管理的成本控制尤为重要。

3.2.1 采购策略优化

制定科学的采购策略是控制材料成本的基础,项目方应根据施工进度计划和材料需求预测,合理安排采购计划,避免过早或过晚采购导致的资金占用或停工待料现象。通过市场调研,选择性价比高、质量可靠的材料供应商,建立长期合作关系,享受批量采购的价格优惠。利用现代信息技术手段,如电子商务平台、供应链管理软件等,提高采购效率,降低采购成本^[2]。

3.2.2 材料验收与库存管理

材料验收是确保材料质量、数量的重要环节。项目方应建立严格的材料验收制度,对进场的每一批材料进行质量、数量、规格等方面的检查,确保材料符合设计要求和施工标准,加强库存管理,合理规划仓库布局,提高仓库利用率;采用先进的库存管理系统,实时监控库存状况,避免材料积压或短缺;实施严格的领料制度,控制材料消耗,减少浪费。

3.2.3 材料替代与回收利用

在保证施工质量和安全的前提下,积极探索材料替代方案,选用性价比更高的替代材料,降低材料成本。加强废旧材料的回收利用工作,如废旧钢筋、模板等,通过再生利用或变卖处理,减少资源浪费,降低材料成本。

3.3 设备租赁与管理成本控制

3.3.1 设备选型与租赁策略

根据项目需求和施工条件,合理选择施工设备,确保设备能够满足施工要求并具有较高的性价比。制定科学的设备租赁策略,根据施工进度计划合理安排设备进场时间,避免设备闲置或过早退场造成的资源浪费。

3.3.2 设备维护与保养

加强设备的日常维护与保养工作,确保设备处于良好的工作状态,减少故障率和维修费用。制定详细的设备维护计划,定期对设备进行检查、清洁、润滑等工作;建立健全的设备档案管理制度,记录设备的性能参数、使用状况、维修记录等信息;加强设备操作人员的培训和管理,提高设备操作水平,减少因操作不当导致的设备损坏和故障。

3.3.3 设备调度与利用

优化设备调度与利用是降低设备租赁成本的有效途径。项目方应根据施工进度计划和设备需求情况,合理安排设备的使用时间和地点;通过合理的设备组合和搭

配,提高设备的利用率和整体施工效率;加强设备之间的协调与配合,减少设备等待时间和空闲时间;积极推广先进的施工技术和方法,提高设备的自动化和智能化水平,进一步降低设备租赁成本。

3.4 施工进度与质量控制对成本控制的影响

施工进度与质量控制对成本控制具有深远的影响,它们之间紧密相连,相互制约,共同构成成本控制体系的关键环节。合理的施工进度安排能够确保项目按时交付,减少因延期而产生的额外费用,如违约金、利息等,从而直接降低财务成本,高效的施工进度也意味着资源的高效利用,减少因资源闲置或过度占用而产生的浪费。过快的施工进度往往伴随着质量风险的增加,一旦出现质量问题,不仅会影响项目的整体质量,还可能导致返工、修复等额外成本支出,从而抵消甚至超过因进度加快而节省的成本^[3]。另一方面,质量控制是保障项目经济效益和品牌形象的重要基石,高质量的施工能够有效减少因质量问题导致的返工、维修等成本,提高项目的耐久性和使用价值,从而间接降低长期成本。良好的质量控制还能够提升项目的市场竞争力,为项目带来更多的商业机会和利润空间。高质量的要求往往伴随着更高的施工标准和更严格的检验程序,这可能会在一定程度上增加施工成本。

4 住宅楼建设项目施工阶段成本控制策略

4.1 成本控制策略的确定与实施

在住宅楼建设项目施工阶段的成本控制中,首要任务是明确并确定一套科学、合理、可行的成本控制策略。项目团队需进行深入的市场调研,了解材料、人工、设备等成本要素的当前价格及未来趋势,为成本控制策略的制定提供数据支持。其次,根据项目特点,识别出成本控制的关键点和难点,如材料消耗、劳务费用、设备租赁等,并针对这些关键点制定相应的控制措施。同时,还需考虑采用先进的技术和管理方法,如BIM(建筑信息模型)技术、精益施工等,以提高施工效率,降低成本。在成本控制策略的确定过程中,应充分听取各方意见,包括项目经理、工程师、财务人员、施工队伍等,确保策略的全面性和可操作性。最终形成的成本控制策略应明确具体、可操作性强,并能够得到全体项目成员的认同和支持。成本控制策略的实施是一个系统工程,需要项目团队各成员之间的紧密配合和共同努力,应建立健全的成本控制责任制,明确各成员在成本控制中的职责和权限,确保成本控制工作有人负责、有人监督。加强成本控制的宣传和教育的教育,提高全体项目成员的成本意识,使他们充分认识到成本控制的重要性

和紧迫性。在实施过程中,应严格按照成本控制策略执行,确保各项控制措施得到有效落实。建立定期的成本检查和分析制度,及时发现并纠正成本控制中的偏差和问题。对于违反成本控制规定的行为,应严肃处理,以儆效尤。

4.2 预算编制与监控

4.2.1 预算编制

预算编制应基于项目的实际需求和市场价格水平,充分考虑各种可能的风险因素,确保预算的准确性和合理性。在编制过程中,应详细列出各项成本要素及其预计金额,如材料费、人工费、设备租赁费、管理费等,并明确各项费用的计算依据和标准。还应预留一定的风险准备金,以应对可能出现的不可预见情况。为了确保预算编制的准确性和可靠性,项目团队应加强与供应商、施工队伍等的沟通协调,获取准确的价格信息和施工计划。

4.2.2 预算监控

预算监控是确保预算得到有效执行的重要手段。在项目实施过程中,应建立严格的预算监控制度,对各项成本支出进行实时监控和对比分析。通过定期与预算进行对比分析,及时发现并纠正成本超支的情况,防止成本失控。为了确保预算监控的有效性,项目团队应建立健全的成本信息反馈机制,确保成本信息能够及时、准确地传递到相关部门和人员。还应加强成本数据的收集、整理和分析工作,为预算监控提供有力的数据支持^[4]。对于超出预算范围的成本支出,应严格按照规定的程序进行审批和核实,确保每一笔支出都符合预算要求。对于因特殊原因需要调整预算的情况,应及时向相关部门和人员报告,并按照规定程序进行审批和调整。

4.3 成本核算与分析

4.3.1 成本核算

成本核算应严格按照规定的成本项目和计算方法进行,确保核算结果的准确性和可靠性。在核算过程中,应详细记录各项成本支出及其对应的成本对象(如工程部位、施工工序等),确保成本核算的精细化和可追溯性。还应加强成本核算的审核和复核工作,防止核算错误和舞弊行为的发生。

4.3.2 成本分析

成本分析是对成本核算结果进行深入剖析和解读的过程。通过成本分析,可以了解各项成本要素在总成本中的占比和变化趋势,找出成本控制中的薄弱环节和重

点环节。还可以将实际成本与预算成本进行对比分析,找出成本超支或节约的原因和影响因素。在成本分析过程中,应注重数据的真实性和可比性,确保分析结果的客观性和准确性。还应结合项目的实际情况和市场环境,对分析结果进行深入剖析和解读,提出具有针对性的成本控制建议和改进措施。

4.4 紧急情况成本控制应对措施

在住宅楼建设项目施工阶段成本控制策略中,针对紧急情况成本控制应对措施是不可或缺的一部分。为了有效应对自然灾害、安全事故、材料短缺等突发情况对成本控制带来的挑战,项目团队需提前制定详尽的应急预案。这些预案应涵盖紧急情况的识别、报告、响应、处理及后续恢复等各个环节,确保在紧急情况下能够迅速、有序地采取行动,将成本控制合理范围内。具体措施包括但不限于:建立紧急联络机制,确保在紧急情况发生时能够迅速与各方沟通协调;储备关键物资和替代材料,以应对材料短缺等突发情况;制定临时施工方案,调整施工计划,以最小化紧急情况对项目进度和成本的影响;加强安全管理和风险防控,预防安全事故的发生,减少因此产生的额外费用;以及建立完善的保险制度,通过保险理赔来减轻紧急情况对项目财务的冲击。通过这些措施的实施,项目团队能够有效应对紧急情况,保障施工顺利进行,同时控制成本在预期范围内。

结束语

住宅楼建设项目施工阶段的成本控制是一个复杂而重要的过程,需要项目团队全员参与、共同努力。通过实施有效的成本控制策略,加强预算管理和成本核算,以及制定完善的紧急情况应对措施,项目团队能够确保施工成本得到有效控制,为项目的顺利推进和成功交付奠定坚实基础。未来,随着建筑行业的不断发展和技术的不断进步,成本控制策略也将持续优化和完善,以更好地适应市场需求和项目特点。

参考文献

- [1]杨艳妮.住宅楼建设项目施工阶段的成本控制探析[J].中国集体经济,2022(17):94-96.
- [2]常秦.建设项目招投标阶段和施工阶段工程造价控制研究[J].居舍.2021,(5).162-163.
- [3]童强.建设项目招投标阶段和施工阶段工程造价控制研究[J].居舍.2020,(27).70-71.
- [4]谭志军.如何在施工阶段有效控制建设项目的工程造价[J].2021(2020-15):88-89.