

浅谈房地产工程造价控制与研究

孙亮

海南汇德土地房地产资产评估造价测绘有限公司 海南 570100

摘要：随着房地产行业的不断发展，房地产工程造价控制已成为一个重要的问题，造价控制的好坏直接影响着项目的盈亏情况。如何进行科学合理的工程造价控制是目前广大房地产从业者所关注的问题。本文将从造价控制的必要性、造价控制的方法和房地产工程造价研究等方面进行探讨。

关键词：房地产；工程造价；控制与研究

引言：随着国民生活水平的提升，房地产市场也发生了翻天覆地的变化，而当前的工程造价管理已经无法适应现代房地产的发展需求。建设项目投资一直是投资方关注的重要内容之一，尤其对于以盈利为目的房地产开发项目，其工程造价控制与研究越发的被重视。

1 房地产工程造价控制的必要性

在房地产开发项目中，造价控制是至关重要的一环。造价控制是指在房地产项目开发的全过程中，通过科学的手段和方法，对建设成本进行有效的控制和管理，以确保项目经济效益和社会效益的最大化。造价控制不仅关系到企业的盈利能力和市场竞争力，还直接影响到工程质量、施工安全和环境保护等方面。因此，制定合理的造价控制机制，对于降低企业经营风险、提高企业效益、加强工程质量、促进房地产行业的发展和规范化建设等方面都具有重要意义。

首先，造价控制可以降低企业经营风险。房地产开发项目投资大、周期长、风险高，造价控制不当很容易导致企业成本过高，影响盈利能力。通过科学的造价控制手段，可以有效地降低建设成本，提高项目经济效益，从而降低企业经营风险。其次，造价控制可以提高企业效益。通过合理的造价控制机制，可以使企业在房地产开发项目中获得更高的效益。在市场竞争激烈的情况下，优秀的造价控制能力往往是企业获胜的关键。同时，造价控制还能加强工程质量。工程质量是房地产开发项目的生命线，而造价控制是保证工程质量的重要手段。通过合理的造价控制机制，可以在保证工程质量的前提下，实现建设成本的优化和控制，从而确保项目的整体质量和效益。最后，制定合理的造价控制机制还能促进房地产行业的发展和规范化建设。造价控制的合理实施，可以促进房地产企业的规范化、标准化建设，推动行业向更高水平、更高质量的方向发展^[1]。同时，还可以促进新技术、新材料的推广和应用，提高整个行业的

科技水平和创新能力。总之，只有通过科学的手段和方法，制定合理的造价控制机制，才能确保项目经济效益和社会效益的最大化，促进房地产行业的可持续发展。

2 房地产工程造价全过程控制的原则

(1) 全面控制原则：房地产工程造价控制涉及到开发项目的整个过程，需要从项目决策、设计、施工、竣工结算等各个环节进行全面控制，确保工程造价得到有效管理和控制。(2) 前瞻性原则：房地产工程造价控制需要具有前瞻性，对项目可能出现的成本风险进行预测和分析，制定相应的应对措施，避免成本失控。(3) 动态控制原则：房地产工程造价控制需要采用动态控制原则，及时调整和优化成本计划，根据项目实际情况进行实时监控和管理，确保成本控制在合理范围内。(4) 目标管理原则：房地产工程造价控制需要采用目标管理原则，明确各项成本控制目标，制定相应的计划和措施，对成本执行情况进行监督和评估，确保成本控制目标得到实现。(5) 责任落实原则：房地产工程造价控制需要采用责任落实原则，明确各个环节的责任主体，建立完善成本控制责任制度，确保成本控制工作得到有效落实。(6) 协同配合原则：房地产工程造价控制需要各方协同配合，包括业主、设计单位、施工单位、监理单位等，形成合力，共同完成成本控制工作。(7) 系统控制原则：房地产工程造价控制需要采用系统控制原则，将成本控制工作纳入整个项目管理系统中，形成完整的成本控制体系，确保成本控制工作得到系统化、规范化、高效化管理。此外，房地产工程造价全过程控制的原则是确保成本控制工作得到全面、有效、科学、合理的管理和控制的重要保障，也是实现项目经济效益和社会效益最大化的关键因素之一。只有坚持这些原则，才能更好地实现房地产工程造价控制的目标。

3 造价控制的方法

3.1 设计阶段的造价控制

在房地产开发项目的造价控制中,设计阶段的控制是至关重要的。设计阶段是整个工程的源头,优秀的造价控制方案可以在源头上避免许多不必要的浪费和损失。首先,要注重设计的优化和合理化。在设计阶段中,我们应该尽可能地优化设计方案,以降低建设成本和提高工程质量。例如,可以通过合理的结构优化、建筑材料的选择和低成本的设计等措施来降低造价。同时,我们还应该考虑设备技术和项目进度等因素,制定出合理的造价策略。其次,要注重设计的标准化和模版化。通过标准化的设计模版,可以有效地提高设计效率,降低设计成本,并保证设计质量的稳定性和一致性。同时,我们还可以通过批量采购、规模效应等手段来进一步降低建设成本^[2]。最后,要注重设计的管理和控制。在设计阶段中,我们应该加强设计管理和控制,确保设计的合理性和可行性。例如,应该加强设计变更的管理和监督,避免因设计变更导致的造价增加和质量下降。同时,我们还应该加强设计的审核和评估,确保设计的质量和效益。总之,设计阶段的造价控制是整个工程造价控制的首要环节。只有通过合理的优化和控制措施,才能确保整个工程的质量和效益。因此,我们应该在设计阶段中注重设计的优化和合理化、标准化和模版化、管理和控制等方面,以降低建设成本、提高工程质量、加快项目进度,实现房地产开发项目的经济效益和社会效益的最大化。

3.2 施工阶段的造价控制

在房地产开发项目的造价控制中,施工阶段的控制也是至关重要的。施工阶段是整个工程的具体实施阶段,同时也是造价控制的具体落实阶段。首先,要注重施工进度的控制。制定严格的进度计划和控制措施,对施工过程进行全面监控,以确保施工进度的顺利进行。同时,在施工进度出现延误等问题时,及时调整施工方案和施工方案中的费用结构,以避免因施工进度延误导致的造价增加和质量下降。其次,要注重施工质量的控制。施工质量是整个工程的关键,同时也是造价控制的重要环节。在施工过程中,应该加强施工质量的管理和监督,确保施工质量的符合要求。同时,在施工质量出现问题时,及时处理施工内容中的问题,以保证施工过程的顺利进行。其次,要注重施工变更的管理。施工变更是导致造价增加的主要原因。在施工过程中,应该加强施工变更的管理和监督,避免因施工变更导致的造价增加和质量下降。最后,要注重施工现场的管理。施工现场是整个施工过程的具体场所,也是造价控制的重要环节。在施工现场中,应该加强现场管理和监督,确保

施工现场的安全和卫生。同时,在施工现场中出现问题时,及时处理施工内容中的问题,以保证施工过程的顺利进行。总之,施工阶段的造价控制是整个工程造价控制的关键环节。只有通过合理的控制措施,才能确保整个工程的造价和质量。因此,我们应该在施工阶段中注重施工进度的控制、施工质量的控制、施工变更的管理、施工现场的管理等方面,以降低建设成本、提高工程质量、加快项目进度,实现房地产开发项目的经济效益和社会效益的最大化。

3.3 竣工阶段的造价控制

在房地产开发项目的竣工阶段,项目的建筑质量、绿化、环保等方面的检测和维护是至关重要的。这是因为,在这个阶段中,所有的工程都已经完工,并且需要经过全面的检测和维护,以确保整个工程的质量和效益。首先,要注重建筑质量的检测和维护。在竣工阶段中,应该对整个工程进行全面的质量检测和维护,以确保房屋的质量符合要求。同时,还应该加强施工管理,并制定严格的竣工验收标准,以确保房屋的质量。其次,要注重绿化、环保等方面的检测和维护^[3]。在竣工阶段中,应该对整个工程的绿化、环保等方面进行检测和维护,以确保工程对环境的影响符合要求。最后,要注重后续的管理和维护。在竣工阶段后,应该制定合理的后续管理和维护计划,以确保工程的长期质量和效益。总之,在房地产开发项目的竣工阶段中,必须对项目的建筑质量、绿化、环保等方面进行检测和维护,以确保整个工程的质量和效益。同时,还应该加强施工管理,并制定严格的竣工验收标准,以确保房屋的质量。只有通过合理的检测和维护措施,才能确保房地产开发项目的长期质量和效益,提高企业的市场竞争力。

4 房地产工程造价研究

4.1 在房地产工程的建设过程中,造价分析、预算编制、项目竣工的最终报价等是至关重要的环节。因此,我们需要对这些问题进行深入的研究,从而更好地掌控房地产工程造价的全过程。首先,我们需要对房地产工程造价进行分析。造价分析是指在工程实施前,通过对工程的各种费用进行详细的分析,确定工程的各种费用及其比例关系。在造价分析的基础上,我们需要编制预算,对工程的各项费用进行详细的计划和安排。预算编制是房地产工程造价管理的重要环节之一,它能够为工程实施提供有效的指导和保障。在工程实施过程中,我们需要对预算进行有效的控制和管理,确保工程的各项费用在预算范围内。其次,我们需要对房地产工程竣

工的最终报价进行研究。最终报价是指在工程竣工后,根据工程的实际造价情况和合同约定,向业主提出的最终费用。最终报价是房地产工程造价管理的最后一个环节,也是决定工程经济效益的关键环节之一。在工程实施过程中,我们需要对工程的实际造价情况进行详细的记录和分析,确保最终报价的合理性和准确性。

4.2 合理的房地产工程造价管理机制是保证工程经济效益的关键因素之一。因此,我们需要构建合理的房地产工程造价管理机制,利用先进、科学、高效的手段和方法,提高企业的造价管理水平。首先,我们需要建立完善的造价管理制度和流程^[4]。通过制定完善的制度和流程,确保造价管理的规范化和标准化,提高造价管理的效率和质量。其次,我们需要建立造价管理信息化平台,通过信息化技术提高造价管理的水平和效率。最后,我们需要加强造价管理人才队伍建设。通过加强人才队伍建设,提高造价管理人员的专业素质和管理能力,为造价管理提供有效的人才保障。

4.3 在房地产工程造价管理中,风险评估和风险控制是至关重要的环节。因此,我们需要开展房地产工程造价风险评估和风险控制研究,制定科学、合理、可操作的房地产工程造价风险管理体系和风险应对措施。首先,我们需要对房地产工程造价风险进行评估。通过风险评估,确定工程面临的各种风险及其概率和影响程度。在风险评估的基础上,我们需要制定风险控制计划和措施。风险控制计划和措施是指通过对工程的各种风险进行预测和分析,制定相应的预防和应对措施,从而减小或避免工程面临的风险。

4.4 在房地产工程造价管理中,信息化建设是不可或缺的部分。因此,我们需要探索和实践建立房地产工程造价数据库和造价信息平台,以加强房地产工程造价信息化建设。首先,我们需要建立房地产工程造价数据库。通过建立数据库,我们可以对房地产工程造价数据进行集中管理和分析,从而实现对房地产工程造价的有

效控制和优化。在建立数据库的过程中,我们需要充分考虑数据的安全性和可靠性,确保数据的安全存储和高效使用。其次,我们需要建立房地产工程造价信息平台。通过建立信息平台,我们可以实现对房地产工程造价数据的实时采集、处理和分析,从而实现对房地产工程造价的全面监控和管理。在建立信息平台的过程中,我们需要充分考虑平台的可操作性和可扩展性,确保平台能够满足不同层次、不同领域的使用需求^[5]。总之,探索和实践建立房地产工程造价数据库和造价信息平台,是加强房地产工程造价信息化建设的有效途径。只有通过不断的探索和实践,才能不断提高房地产工程造价管理的水平和效率,为企业的发展提供有力的支撑和保障。

结语

房地产工程造价控制和研究及其管理对于持续稳定地调控房地产和提高房地产企业效益和盈利水平都具有十分重要的作用,是房地产企业必将要研究和实现的重要工作。各地政府和企业应该把成本控制、工程质量、节能环保等方面纳入整个房地产开发的整体目标,并加强对造价管理的重视。同时,也应该积极开展房地产工程造价研究,总结经验,提高管理水平,保证房地产行业的健康快速发展。

参考文献

- [1]梅鹤轩.房地产工程造价管理中的成本控制[J].房地产世界,2021(09):77-78.
- [2]许东升.有关房地产工程造价成本控制管理的认识与思考[J].居业,2020(12):167-168.
- [3]吴广仲.房地产工程造价成本控制策略研究——以房地产招采工作为例[J].建筑与预算,2020(11):14-16.
- [4]吕轶.房地产全程造价的控制与管理研究[J].四川建材,2020,46(10):196-197.
- [5]阎石林.浅析房地产工程造价控制管理中的常见问题及解决思路[J].商讯,2020(18):181-182.