

房地产宏观调控下的建筑工程造价管理

吴斌

中国水利水电第七工程局有限公司, 四川 成都 611730

[摘要] 随着国内房地产的快速发展, 房地产宏观调控逐步加强。目前, 随着市场和金融的发展, 房地产的价值也越来越大, 本篇文章是工程造价研究的对象。分析了我国工程造价管理的现状, 提出了提高工程造价管理质量的有效措施。

[关键词] 房地产; 宏观调控工程造价; 管理方法

DOI: 10.33142/aem.v3i7.4547

中图分类号: F29; TP3

文献标识码: A

Construction Cost Management under Real Estate Macro Control

WU Bin

Sinohydro Engineering Bureau 7 Co., Ltd., Chengdu, Sichuan, 611730, China

Abstract: With the rapid development of domestic real estate, the macro control of real estate is gradually strengthened. At present, with the development of market and finance, the value of real estate is increasing. This paper is the object of project cost research, analyzes the current situation of project cost management in China, and puts forward effective measures to improve the quality of project cost management.

Keywords: real estate; macro control project cost; management

引言

近年来, 国家加强了对房地产的宏观调控, 因此, 成本控制显得尤为重要。成本控制的核心是项目成本管理。如何合理、科学地管理建设项目成本, 是项目管理者关注的问题。建筑工程本身就是一个大问题, 是一个长期的、多因素的设计。只有充分研究项目的实际情况, 对每个环节进行合理管理, 才有可能实现这一目标。

1 工程造价管理概述与必要性

从建设项目投资成本管理的角度来看, 项目成本管理是指通过规划和制定计划, 进行系统的预测活动, 计算和控制项目成本及其变化。目标是实现预期的投资目标。价格、项目成本管理是指生产企业通过市场或政府手段对价格进行调控的活动, 因此, 项目成本管理可以定义为实施的全过程, 根据商定目标和个人责任原则, 根据建筑和安装项目价格管理的原则和客观规律开展的所有经济和组织活动, 确保建设项目的经济效益和效率项目成本管理是项目管理的重要组成部分。其目的不仅是使项目投资不超过批准的边际成本, 为了节约人力、物力、财力, 最大限度地实现投资回报, 还应在房地产宏观调控中强化艰苦奋斗、勤俭建国的精神, 项目成本管理在项目成本管理中占有重要地位。由于建设成本决定了建设单位的主要投资决策, 为避免因决策失误造成重大经济损失, 需要对建设成本进行调整; 另一方面, 通过对工程造价的管理, 实现对工程造价的实时控制, 提高工程质量; 另外, 动态设计成本管理可以根据项目的实际情况, 提前了解项目的复杂度系数, 分析问题, 确定施工单位能否顺利完成工程, 避免使后期施工项目失控, 造成严重的经济损失, 施工成本的实时控制和调整对施工项目的顺利完成至关重要。因此, 必须保证施工价格的管理, 确保合理的施工预算

2 我国现阶段工程造价管理的现状

2.1 静态管理造成工程造价的不准确

我国大多数企业仍然采用静态管理, 由于预算执行的及时、准确, 阻碍了预算的实施, 无法适应市场的变化。这种管理方法是不够的, 不能反映市场发展和实际工程造价的变化。嗯, 有些消费率只是典型项目, 并不适用于所有建筑物。因此, 静态规范不适合当前的管理, 它不能反映实际的施工成本, 导致实际成本大大超过预算, 并对施工成本产生作用, 给施工企业带来经济损失甚至损失。

2.2 管理人员之间缺乏沟通, 导致管理过程中断

动态管理是许多企业采用的一种新的管理方法, 它提高了设计成本的准确性和可预测性。然而, 动态控制过程不

是连续的。让我们看看设计团队。预算通常没有考虑到方案中所载指标的实际情况，导致项目支出减少，项目施工后实际使用的材料支出高；我们正在寻找建筑商。这只是一个项目建设是否可行的问题，而不是是否合理和改变的问题。在这种情况下，预算是否会影响项目成本；最后，让我们来看看建筑工地。应设计单位要求，按预算合理使用建筑材料。然而，施工过程难以完全控制，一些实际问题没有预算那么完善。因此，施工过程中的造价超过了许多设计建议，这一不可避免的因素是导致管理失败的主要原因之一。

2.3 数据采集人员不足，月度数据接收不及时

动态成本管理的关键是发布和收集准确的项目成本信息，及时准确地提交成本报告。因此，为了提高施工成本的准确性，我们必须进行更多的市场调研，进入企业定价部门后立即获取信息，使企业能够准确地管理和分析市场信息。但是，让我们分析一下每个单位的成本计算方法，月报是一种定价工具，由成本管理部门发布。项目经理评估月报中发布的信息的价值，月刊收集价格数据，处理和分析数据，编辑发布后发布的价格信息也有一定的时间滞后。

3 建筑工程造价管理的基本策略

3.1 改革造价管理体制，理顺各方关系

长期以来，我国建设项目的成本管理往往根据项目实施的不同阶段分批进行，并与财政、物价、税务等政府相关部门合作，有效协调各部门的工作，因此，要建立有效的协调体系，为了统一标准和指标，尤其要协调统一管理体系，避免管理差距，同时要把“三性”减到最低限度，投资项目建设，实现各领域的投资目标，特别是近年来，我国政府办公厅也进行了职能重组。通过政府对市场的干预和控制，其市场化程度得到了提高。指导方针还必须按照既定规则对建设项目的价格规划过程进行有效管理。

3.2 强化工程造价全过程管理意识

工程造价是保证建设项目顺利实施和项目参与方经济效益的基础，对保证整个行业的可持续发展具有重要作用。项目的整体管理在成本内容上也必须适应实时条件，在这种情况下，成本管理也必须遵循一个特殊的集成系统。同时，必须根据不同的施工阶段进行有针对性的成本管理。具体措施通常包括：

首先，竞争性招标不仅是加强设计单位选择的最佳操作方法，而且要配合政府相关部门进行资质审查。同时，编制合同，确保投标人及其设计人员充分了解法律责任，确保设计质量不因设计的随意性而出现问题，加强设计成本控制标准。

其次，必须考虑施工阶段所涉及的建筑材料、设备、机械和劳动，确保建筑材料和建筑设备符合中国建筑工程规范和标准，以避免成本增加；不符合要求的重复采购有效地确保了施工质量和速度，并最大限度地提高了施工成本效益。

项目成本的准确性贯穿于整个项目实施过程，其成本不能通过评价来确定，成本控制需要综合管理。它们密切相关，包括施工和设计阶段、施工和房地产检查。因此，在建筑工程造价管理过程中，应综合考虑各阶段存在的问题，加强整体管理意识，树立整体观念和制度，及时控制各阶段的价格，确保施工目标的顺利实现。

3.3 协调好造价管理中的各方关系

国家和财政、税务、价格等部门负责管理国家的成本。首先，必须协调部门之间的关系。相关官员应制定合理的工作规范和标准，相关部门应严格执行，避免不准确的费用。为了使房地产项目支出更好地与国际市场接轨，必须按照全球市场一体化的标准和规定，在短时间内实现从项目管理到成本管理的合理过渡。各部门要及时调整工作职能。由谁负责，并确保与世界市场充分融合。

4 强化动态管理模式的工作规划

现阶段，我国正处于房地产宏观调控的重要时期。不仅有有效的控制措施，在实施上也有很大的提高，房地产企业需要根据自身特点有效调整经营管理和工程造价管理策略，有效转变发展模式，积极适应市场变化，抓住机遇，迎接挑战，完善工程造价管理，提高市场竞争力。

4.1 定额制度在工程造价中的合理应用

定额制度是我国工程造价的主要预算手段，对提高建设投资的合理水平具有重要作用。建设项目管理应及时获取市场价格波动信息，制定有效的定额调整制度，通过准确的信息、数据和调整，提高企业工程造价控制水平。注意两个方面：具体施工价格专家需要通过合理的定价方案获得标准预算，准确计算人工成本，在合理时间内调整价格。其次，成本管理专家也应贴近市场，以获取市场波动和未来趋势的详细信息，合理规划具体员工的材料采购，确保设计

成本与实际市场相匹配,减少误差

4.2 完善动态管理体系

首先,我们必须优化软件设计和规划。近年来,设计工作普遍是为了满足设计需要,这在很大程度上没有考虑到成本效益,也缺乏周密的规划。此外,一些标准方案存在问题,管理过于严格,导致缺乏灵活性,难以应对变化趋势,不利于工程项目的建设确定,具体方案需要更加符合未来的实际情况和发展趋势,并尽量减少预算规划的变化。

其次,有效、真实、透明的投标。投标底价通常指投标工作的依据和具体收入信息。在这方面,确保每个人的风险控制和基准价格的准确性往往需要严格和谨慎的方法。同时,应尽量选择投标公司的优缺点,从公司规模、声誉、财务能力、上下游产业整合能力等方面,透明度确保投标对公司利益的影响。

最后,施工阶段的有效监督和管理也非常重要,这不仅可以减少施工中的技术问题,还应该有效控制施工项目的失控价格,施工阶段通常面临着非常复杂的工作环境。合理有效的施工管理对控制工程造价具有重要作用。在施工阶段,不仅由于原材料和设备的损失,而且由于技术错误,而且由于项目实施的延误和人力的损失,都会造成延误和运营损失。这是项目规划和设计中的一个错误。同时,也可能是由于管理责任分配不当,施工方可能会增加工程成本。要加强对原材料设备采购的管理。这项工作涉及大部分建筑成本。任何欺诈和扣缴都可能导致巨大的风险和工作质量危机,必须尽可能消除。

5 结论

现阶段,我国正处于房地产宏观调控的重要时期。不仅有有效的控制措施,在实施上也有很大的提高,房地产企业需要根据自身特点有效调整经营管理和工程造价管理策略,有效转变发展模式,积极适应市场变化,抓住机遇,迎接挑战,完善工程造价管理,提高市场竞争力。同时,从事成本管理的员工,必须不断提高自身的综合能力,提高具体成本管理的质量和效率,确保建设项目的顺利实施和企业的有效发展。

[参考文献]

- [1]李帆. 房地产宏观调控下的建筑工程造价管理[J]. 山西建筑,2018,44(14):221-222.
- [2]刘军. 房地产宏观调控下工程造价管理方法分析[J]. 建材与装饰,2017(30):206-207.
- [3]周建春. 基于房地产宏观调控的建筑工程造价管理分析[J]. 住宅与房地产,2017(21):29-31.
- [4]徐红海. 房地产宏观调控下的建筑工程造价管理[J]. 民营科技,2017(2):89.
- [5]韩春媛. 房地产宏观调控下工程造价管理方法分析[J]. 建材技术与应用,2017(1):45-47.
- [6]魏媛. 房地产宏观调控下的建筑工程造价管理[J]. 门窗,2015(6):65.

作者简介:吴斌(1987.11-),男,毕业:南昌工程学院工程造价专业,当前就职中国水电七局一分局叶巴滩大坝项目副总经济师,职称中级经济师。