

房屋建筑工程造价成本控制策略

刘金梅

宁夏煤炭基本建设有限公司, 宁夏 银川 750200

[摘要] 在房屋建筑工程建设中, 准确的确定工程造价, 择优选择施工方案, 增加房屋建设单位的效益, 是工程造价成本管理控制的意义所在。本文结合多年工作经验, 对房建工程造价的成本控制措施进行了探讨。

[关键词] 房屋建筑工程; 造价; 成本; 控制

DOI: 10.33142/aem.v3i8.4740

中图分类号: TU723.3

文献标识码: A

Cost Control Strategy of Housing Construction Project

LIU Jinmei

Ningxia Coal Jiben Construction Co., Ltd., Yinchuan, Ningxia, 750200, China

Abstract: In the construction of housing construction projects, the significance of project cost management and control is to accurately determine the project cost, select the best construction scheme and increase the benefits of housing construction units. Combined with many years of work experience, this paper discusses the cost control measures of housing construction project cost.

Keywords: housing construction engineering; manufacturing cost; cost; control

现阶段, 我国房屋建筑工程造价成本管理水平较低, 不能发挥出自身应有的作用, 房屋建筑工程造价成本较高, 对施工单位的经济利益造成了一些损害, 阻碍着施工单位的发展。目前, 部分施工单位已经认识到了房屋建筑工程造价成本控制中存在的不足, 并积极采取措施加以应对, 但是由于各种因素的影响, 房屋建筑工程造价成本控制工作中仍旧存在一些不足, 工作还需进一步改进, 这种情况下, 对房屋建筑工程造价成本控制工作进行研究有着较强的现实意义。

1 对房屋建筑工程施工阶段造价管理的影响因素分析

1.1 地区和市场因素

我国的地域辽阔, 房屋建筑中的人工费、材料费、机械设备费用各地区不相同, 其原因是房屋建筑的费用受到地理区域和市场因素的影响, 同一区域的工程造价也会受到供需关系的影响, 在施工过程中会因为施工人员的欠缺而造成劳务费用的上涨, 原材料的上涨会引起工程材料、工程设备的市场价格上升。

1.2 人为因素

现场施工作业人员的业务水平和经验, 对于造价管理结果有影响。施工人员的技术水平能力不足, 不能严格按照建筑施工规范、施工标准和专项的施工方案进行施工, 就容易在施工期间出现问题, 发生工程质量问题, 造成部分材料的浪费, 有时还需要进行返工, 从而增加了工程成本。此外, 施工单位现场管理较为松懈, 施工过程中安全问题频出, 安全措施不到位, 安全防护未按规范要求施工, 从而给作业人员及施工机械造成伤害, 这些都会影响工程造价^[1]。

1.3 设计方案因素

设计环节是房屋建筑工程施工前的关键环节, 对后续施工进度及质量有着较大的影响, 也会间接影响房屋建筑工程造价成本控制工作。高水平设计工作开展能够为施工人员提供可靠的设计方案, 确保房屋建筑工程施工工作的高效有序的进行, 避免重复施工情况出现, 避免后期出现频繁的设计变更, 进而减少资源的浪费实现对造价成本的控制。

1.4 施工因素

施工因素在实际施工中对房屋建筑工程造价成本控制工作造成一定影响, 施工单位在应加以注意。现场施工条件差, 施工工作面狭小影响工程进度, 造成人员窝工, 机械台班停滞, 从而造成劳务费增加、机械台班费用增加; 施工单位管理人员责任心差, 技术交底不到位, 导致作业人员所施工的工程不符合规范要求返工, 造成材料浪费, 增加工程成本。

2 房屋建筑工程造价成本控制具体策略

2.1 提高造价管理人员专业能力

现阶段,从事施工单位造价管理工作的部分人员现场经验缺乏,只利用现有的造价软件进行造价管理,缺乏理论和实践相结合,现场技术措施费用考虑不全面,不充分。因此,为了确保施工项目的顺利实施和造价管理工作的有效开展,施工单位应该尽快提高造价管理人员的综合业务水平,可采取如下措施:

(1)人力资源部招聘员工时,应尽可能招聘一批造价理论知识高、实习优秀的高校毕业生,这样可以节省后期造价技能培训所需支出的培训费用,还可以节省时间,使新员工尽快转变角色,从学生变为职场新人进入造价管理工作,提升工程造价管理的工作效率。

(2)企业应该培训现有施工现场经验丰富的员工进行专业的造价知识培训,利用他们丰富的现场经验快速入手造价行业,让他们带动未深入施工现场的造价人员,互帮互学共同提高造价专业能力,提升职业认知,改变工作观念,从而更有利于施工单位的造价控制工作的开展。

(3)制定师带徒、传帮带的制度,用造价老员工带动新的造价管理人员,使新的造价人员尽快入手,为施工单位注入新鲜的血液,提升工程造价的准确性。

(4)制定严格的造价管理制度。造价人员应严格执行公司的造价管理制度,认真做好造价管理工作,全方位、全过程的参与到施工工程造价的监督与管理工作中。

2.2 强化施工合同管理

施工合同的有效管理,可以使施工企业成本有所降低。在投标阶段,要对招标文件中的合同进行分析,主要分析的内容有合同计价形式是单价形式还是固定总价形式,合同中变更条款的约定及调整方式;合同的工期,是否存在工期奖罚制等,这些对于施工单位投标报价有一定的影响;合同谈判阶段,要降低施工单位所发生的风险,在合同中要约定由于市场原因导致材料价格上涨过大施工单位所能承担由此导致价格上涨的风险的比例,由于政府相关法律法规政策的出台而引起的工资、材料费、机械使用费、规费、税金的变化,此风险不应有施工单位承担,应按相关政策进行调整价格;签订合同时,要详细审核合同内的相关条款,发现条款有异议时,要及时与建设单位进行沟通,协商后进行修改条款,严禁在合同签订后,因为争议问题而发生变更索赔事项^[2]。

2.3 编制准确的施工图预算

施工图预算是施工单位根据施工图纸,按照现行政府造价部门发布的预算定额及市场材料信息价格编制出工程的费用。施工图预算的准确性可以为施工单位成本控制提供依据。施工单位依据施工图预算计算出工程的人工、材料、机械所需要的费用,制定合理的施工方案和材料设备采购计划,选择先进可行的施工技术;减少工程直接费的消耗,从而降低工程造价。施工图预算有利于施工单位控制劳务费用的支出,施工图预算有利于施工单位控制现场实际材料费用的发生和施工图算材料费的对比,进而可以准确供应材料,加快施工进度。

2.4 施工阶段人工费、材料费、机械费、分包费的控制

人工费的控制主要人工工日用量及人工单价这两个方面。通过对分部分项劳务工程招投标,将人工费包干价,明确劳务班组承包的工程内容、劳务单价,按月度预结算工作量从紧原则,现场技术人员计算工程量,套劳务单价进行结算控制;有条件的工程可采取整栋或分部分项工程总价包干的计价形式;零星用工按计时工指标价格计算;项目人工费总额实行工资含量控制,并在项目承包责任书中明确;充分利用工序交叉工作,提高工时效率;实行弹性需求的劳务制度管理。

材料费控制主要是控制材料用量和材料价格。(1)材料用量,用于现场实体工程的材料能够按预算定额计算出工程量的如钢筋、混凝土、砌块等,应按施工图纸计算出实际用量并加损耗提前提出材料计划进行采购;用于现场非实体工程的周转材料如模板、脚手架等,根据以往相似工程及脚手架模板施工方案以及施工现场积累的经验数据,统计出材料所用工程量;部分零星材料可以在劳务合同中签订由劳务作业队承担材料费用。(2)材料价格,由材料采购部门控制。由于我国地域广阔,材料价格的运输费、损耗费的各自不同,因此材料价格控制,主要是通过掌握市场材料价格信息,及时了解国家、地方造价管理部门颁发的各种价格信息,应采用公开招标、单一来源采购、竞争性谈判、询价等方式确定材料、设备的价格^[3]。

机械成本的控制:依据实际现场情况和施工方案,选择合适的施工机械,制定机械设备计划需求表,充分利用自

有机械加强调配提高机械使用率,避免机械产生低负荷工作而损失消耗台班数量;大型机械可以市场租赁,便于节约公司设备采购资金;要及时对机械设备进行维修保养,减少机械配件的损耗,降低机械台班折旧费用。

分包费用控制:专业分包工程价格的多少,对施工项目成本产生的一定的影响。施工单位应在施工前确定需要分包的工作范围,依据工作范围做好分包工程的预算,对专业分包工程进行招标,便于控制分包工程的造价,选择合适的分包单位,采购部门提前做好分包工程的专业询价工作,订立平等互利的分包合同,建立稳定的合作关系,加强对分包工程的验收和分包工程的结算等工作^[4]。

2.5 合理选用建筑材料

合理的选用建筑材料,可以节省施工成本。建筑材料占工程造价比重大,施工单位要了解建筑材料市场的情况,及时掌握材料市场价格的变动和涨幅,认真做好材料采购资金预算工作。在满足施工质量要求和建筑功能要求的前提下,对材料价格和原材料供应进行充分比对,货比三家,尽量选用性能好、价格优、到货快的材料商,降低材料运输费用,避免产生不必要的浪费。依法合规的进行采购,施工单位要制定合理的采购计划,根据施工进度情况随时调整材料进场计划,材料进场前必须认真核对材料出场检测报告,涉及主体工程及功能性的材料必须有建设单位和监理单位进行现场见证检测;材料进场后,材料员要随时对材料的使用情况进行检查和记录,合理对建筑材料进行分配使用,减少材料损耗量和库存量。

2.6 合理安排施工进度

在房屋建筑项目施工中,有些工程工期要求紧,连续作业施工,作业时间长,难免会导致施工质量和施工安全问题的出现并且会引起成本费用的增加。合理制定施工进度计划,尽量在施工合同规定的合理工期前提下提前完工。在编制施工进度计划时要处理好各工序工种之间的关系,执行施工进度计划时要采取关键线路法、流水施工法施工,使资源需用量尽可能地均衡,减少施工高峰期的频繁出现,这样有利于工程建设的组织与管理。采用流水施工方法使工期提前完工,减少企业管理费用,降低工程成本。

2.7 施工质量有效控制

施工项目出现质量问题需要修复或者返工处理,不但影响施工进度,而且还会造成施工成本的增加。质量控制应该从人员、材料、机械、环境等多方面控制。现场管理人员做好班前会议,对作业人员进行技术交底,提高作业人员工作质量和效率。严格把关进场材料质量,加强建筑实体钢筋、水泥、商品混凝土原材料的送检制度,检测门窗抗风压性、气密性、水密性、保温性、隔声性,提高建筑产品的质量,控制因材料质量不合格而引起的施工费用增加。技术人员工作前认真检查机械运转是否良好,防止机械带病作业,降低效率,影响工程进度。做好现场环境监测工作,施工时降低粉尘污染,减少噪音污染,避免影响居民生活,因为这些原因导致停工整改而影响工程成本的增加。及时关注施工所在地气象条件,如高温、大风、严寒、雨天都会对工程质量造成影响从而使工程成本有所变化。

2.8 不断引进新工艺、新技术,降低施工造价

科技创新带来新的产业,新的工艺,建筑工程施工技术也在不断创新发展。装配式制造业的兴起,引领建筑产业新革命,它可以缩短工期,减少人工工日的消耗,产品质量好,施工速度快,材料损耗降低,加快工程施工效率,降低了施工工程成本。除此之外,加大互联网造价信息的运用,大数据时代,施工单位应该建立全过程造价管理信息系统,分析工程成本数据,建立统一材料数据库资源共享,对降低工程造价也有十分重要的作用

3 结束语

对房屋建筑工程进行造价成本控制,可掌握工程的进展情况,有效降低造价成本,提高施工单位的经济收益。因此施工企业要特别重视造价成本控制,通过对影响因素和造价内容的把握,采取有效的控制措施,保证造价成本控制工作的有序进行。

[参考文献]

- [1]何辉娟.房建工程造价的全过程成本控制策略分析[J].建筑与预算,2021(2):26-28.
 - [2]曹仲林.房屋建筑维修工程造价控制策略[J].工程技术研究,2020,5(20):143-144.
 - [3]刘俊香.探究房屋建筑工程造价成本控制[J].四川水泥,2020(7):314-315.
 - [4]刘博智.探究房建工程造价的全过程成本控制策略[J].建材与装饰,2020(12):189-190.
- 作者简介:刘金梅(1981.10-)女,工程师。