

房屋建筑工程全过程造价管理问题分析

张晓芳

北京城建集团有限责任公司, 北京 100000

[摘要]近年来,我国城市化的快速发展为建筑业的快速发展创造了有利条件。施工企业在项目实施过程中,既要保证项目建设的质量,又要保证能够获得显著的经济效益。因此,应进行房屋建筑工程全过程成本控制。此文阐述了房屋建设全过程成本有效控制的必要性和存在的问题,并就如何实现全过程成本的有效控制提出了建议,作为今后整个房屋建设过程成本控制的参考。

[关键词]房屋;管理;造价;问题;措施

DOI: 10.33142/aem.v5i1.7801

中图分类号: TU7

文献标识码: A

Analysis of the Whole Process Cost Management of Housing Construction Project

ZHANG Xiaofang

Beijing Urban Construction Group Co., Ltd., Beijing, 100000, China

Abstract: In recent years, the rapid development of urbanization in China has created favorable conditions for the rapid development of the construction industry. In the process of project implementation, construction enterprises should not only ensure the overall quality of project construction, but also ensure that they can obtain significant economic benefits. Therefore, the whole process cost control of housing construction engineering should be carried out. This paper expounds the necessity and existing problems of effective cost control in the whole process of housing construction, and puts forward suggestions on how to achieve effective cost control in the whole process of housing construction, as a reference for the cost control in the whole process of housing construction in the future.

Keywords: house; management; cost; problems; measures

引言

社会经济发展促进了市政建设、建筑和交通建设的全面繁荣。项目成本控制是项目管理的重要组成部分。详细程度和范围直接决定了建设项目的投入成本和成本效益。目前,由于我国建筑业相关管理机制的不完善,传统的工程造价管控模式是分散管理,没有集中的主线。例如,投标价格管理、过程管理和结算主要涉及不同的部门。管控措施不够精准,导致施工过程中产生浪费或资源损失,无法最大限度节约社会支出。工程量清单在整个施工过程中的基本定价模式尚不明确,一些施工业主在实际施工过程中无法有效实施成本管理,导致成本管理不平衡。

1 建筑工程全过程造价管理的必要性

建设项目全过程工程造价管理称为建设项目全过程成本管理。管理内容包括项目的各个方面,资源的综合整合,合理利用,优化建设成本,实现最大经济效益。全过程的成本控制不仅可以完全控制工程成本,而且可以提高施工质量。建设项目总体规模大、涉及面广、成本高。它需要全面的成本管理。必须实现资源的优化配置和有效的成本控制。许多建筑企业缺乏对建筑项目施工的准确评估,没有制定科学的流程来管理建筑项目当前的施工需求,对材料、人员和各种机械等因素进行合理管理。这导致所有

工程资源的使用效率低下,在一定程度上造成资源浪费。此外,不规范的管理也导致不同施工过程之间的环节有些滞后,导致一些项目成本控制问题没有及时发现,影响了施工的整体质量。正确控制施工过程可以优化成本管理,避免一些不必要的问题。全过程成本控制的主要目的是将成本控制在合理范围内,为企业带来经济效益。经济效率是提高企业竞争力的关键。因此,提高市场竞争力是其重要性之一。相关专家对此进行了研究,发现设计阶段的成本管理可以节省 10%至 15%的项目投资。如果工期短,计算精度可提高 30%以上。同时,在竞争过程中,如果质量相同,项目建议书不同,那么低价格通常对项目更有竞争力。因此,企业必须注意控制整个过程的成本。项目成本应控制在合理的范围内。整个成本管理过程能够及时发现管理问题,及时纠正问题,减少损失,确保项目能够如期完成。

2 房屋建筑项目造价管理中常见问题

2.1 建筑工程造价现场管理混乱不堪

目前,我国建筑业的成本管理还不够成熟,这些问题在工程设计中经常存在。在施工过程中,许多施工项目为了节约施工成本,会存在仓促施工行为,导致现场施工成本管理混乱。施工人员将扰乱初始施工过程、初始决策过

程、设计过程和施工过程。施工人员的工作能力往往存在一定的问题,无法迅速解决,加剧了施工现场的混乱。

2.2 缺乏相应的造价管理人才

价格部门有专门的监督员,高级管理人员通常具有监理工程师的资格。但是,目前我们社会并不重视这样的资格证书,因此在相关岗位上获得资格证书的人数相对较少。在这种情况下,许多监管机构是非专业的大学毕业生或高级专业人员,他们中的大多数人没有接受过全面系统的培训,无法解决项目成本中的问题,但他们更可能使定价过程存在诸多漏洞,导致我国监管力度不利,影响市场正常发展。

2.3 工程造价管理难度较大

目前,社会房屋建设成本管理的发展还不够全面。这些问题通常表现为巨大的差异、严重的设计浪费和高昂的建设成本。不同的建筑、不同的施工地点和当地的气候条件增加了成本失控因素。计算成本时要考虑这些因素的影响。在选择采购的材料和设备时,工程师经常根据他们过去的经验和直接预测,很难获得良好和准确的施工成本,这可能会导致重大损失。此外,目前大多数人追求舒适、安全和环保的住房。用户在设计过程中更改了内容,装修设计变更或返工装修的布局也增加了不必要的成本。因此,工程师必须从一开始就确保房屋的质量。确保不会返工,也是减少实际困难的一种方式。

2.4 工程变更缺少管理

在施工阶段,应防止预算超支,但施工过程中由于各种原因,如合同项目内容的增减和合同项目范围的变化,往往会导致项目变更的各种问题。目前,大多数项目通常签订单价合同,工作量实际上是经过计算的。根据实际情况,规模变化导致的变更将直接影响实际成本变化。如果不严格监控和研究项目变更,可能会导致本项目的成本难以控制。

3 房屋建筑工程管理中的全过程造价控制措施

3.1 构建造价全过程管理体系

整个项目成本管理过程离不开建筑管理系统的建立。施工管理系统主要由管理人员和管理软件系统应用程序组成。在人才管理领域,施工企业应根据项目建设的实际需要,选择具有较高专业能力和项目管理经验的管理人员,承担管理责任。他们可以在整个施工过程中充分协调施工技术、设备、材料、质量等管理和监督要素,为施工成本管理创造一定条件。此外,在整个管理过程中,应适当考虑项目合同的作用,并按照合同规定开展所有管理活动,以确保建筑标准和范围符合合同要求,从而为管理成本奠定坚实基础。

3.2 工程设计阶段完善造价预算编制

准确的施工成本预算是施工全过程成本管理和控制的基础。它不仅可以有效地指导具体的施工过程,按照施

工进度计划推进项目,还可以有效地避免返工或设计变更。成本控制不佳的原因是在保证施工质量的基础上,提高项目施工效率,最大化项目实际成本,提高整个施工项目的市场价值。施工业主应根据基本市场需求,在详细了解和全面控制项目施工现场和各种施工资源的基础上,根据设计规范和正常施工组织规范,加强努力,改进项目成本预算编制,提供合理可靠的总价值。此外,施工组织应加强对项目的监督和管理。在编制项目成本预算的过程中,结合项目过程的管理,应采用合同中规定的质量参数、施工资金、项目范围等数据,使成本预算准确实用,提高项目实际成本和预算的接近度。

3.3 招投标阶段

对于招标阶段的价格控制,应通过招标方式有效限制建筑工程合同价格,并将价格控制在合理范围内。同时,在合同条款有效适用的前提下,合理控制成本风险,实现项目成本目标。具体来说,我们可以从以下几方面入手:

(1) 重点检查投标企业的资质,优先选择质量相对较高的企业,这样可以消除施工企业的不良信誉和施工质量,避免施工能力差导致的工程质量差,施工延误等现象。(2) 科学编制招标文件。招标文件应以招标文件为基础。因此,招标文件应根据项目总体实际情况确定工期。同时,要严格界定招标范围,切实解决招标量不合理导致的项目双评问题。此外,在协调履约担保工作方面需要做大量工作,以明确双方的权利和义务。(3) 确定投标阶段的成本控制方法。为实现成本控制目标,在住房建设项目方的管理下,采用全成本预算法控制施工过程,签订合同,明确规定施工过程中的各项施工指标要求,确定最合适的合同价格。根据现有住房的特点,建立了住房成本和价格预测模型,以确定建筑价格与目标特征之间的关系。(4) 明确整个房屋建设过程的成本基础。根据价值工程,需要明确项目成本标准,分析建筑材料和劳动力的基本单价,并根据成本指标确定可测量的施工成本、综合预算和阶段性预算。控制工程中后期不必要的费用、工程造价标准,加快施工进度,保证材料的充分利用,减少设备的损坏和损失等。

3.4 与施工设计阶段相关的工作包括初步设计和施工图设计

为了便于后期顺利施工,需要制定合理的设计方案,同时考虑前期决策指标和招标文件,并将施工设计方案与之前的招投标规则相结合。加强设计招标系统和相关概念在控制施工成本、找到最佳解决方案和总体施工情况方面的作用。由于建筑项目可能因各种因素而难以评估,因此有必要展示主要特征在建筑项目设计决策规划中的作用,以了解不同建筑组件的生产力和成本增长。根据建设投资的总体评估,制定本项目是为了确保设计方案的完整性和总体规划效率,降低建设设计阶段的成本,实现建设设计阶段成本控制目标。同时,根据企业的施工资质和综合开

发优势,对影响成本控制的因素进行综合调整,进而在建筑工程设计阶段发挥施工成本控制的经济控制作用。

3.5 房屋工程施工阶段的成本控制

从项目总成本角度来看,前期准备在项目建设中占很大比重。从资金使用的角度来看,施工阶段是资金流动最集中的时期。房屋项目在施工阶段的成本控制是控制整个项目施工过程成本的关键部分。大量的投资资金在项目建设过程中被物化,最终转化为固定资本,以实现项目投资的目标。因此,要加强项目建设管理、科学组织和动态项目成本控制,在具体建设过程中,项目任务大,项目内容大,期间产生的成本和费用也大,这就需要相关人员明确资金控制范围内的支出项目,做好统一管理。(1)在项目建设前,要不断优化施工方案,完善细节,合理安排施工流程。房屋建筑的建筑材料采购过程必须与市场价格进行比较,计算数量后必须购买一定数量的建筑材料。建筑材料必须经质量检验合格后方可投入生产。施工现场的人员、设备和技术人员必须在当地配备,以维持正常的运营秩序,避免延误工期和增加成本。(2)要制定先进合理的成本控制指标,并定期比较项目成本,找出差异。分析原因并采取适当措施,确保项目成本控制系统的目标得以实现。(3)原材料价格在工程造价中起着重要作用,因此严格控制原材料价格是降低工程造价的有效途径。在保证工程质量的基础上,选择最佳方案,使资源得到最佳配置,降低工程成本。(4)加强设计变更控制,规范设计变更流程。必须对需要修改的项目进行审查,以确定工程量和成本的增减,并根据原合同中规定的项目成本进行调整。(5)必须加强项目管理,防止施工单位索赔。施工期间发生的索赔事故大多是成本上升和工期延长。(6)加强项目资金管理,合理安排融资,确保项目投资安全有序,确保项目顺利进行,有效控制项目成本。

3.6 竣工结算阶段的造价控制

当工程竣工验收后结算完成时,整个工程将在合同质量标准完成后结算。在施工过程中,根据合同、招标文件、补充协议、签证等施工材料进行合理判断。凭借决策阶段、设计阶段、价格控制准备阶段和施工阶段的成本运营经验,对项目的实际情况非常熟悉,以便于完成检查和结算。在成本控制的这一阶段,可以建立科学完善的注册制度和内部审计制度。例如,相关工作人员应检查和审查工作量清单,以确保其准确性。相关人员必须进行现场竣工检查、施工标准和工程造价评估。在完成结算时必须严格遵守合同,以避免计算错误,增加成本。

3.7 加强造价动态控制管理

施工时间长,需要通过项目成本管理和后续账户管理

实时跟踪施工过程。在确定工程造价时,要对施工资金进行系统管理,避免外部干扰导致工程造价的偏差,从而减少施工企业的损失。此外,应根据实际情况调整项目规划,以确保项目质量,为提高企业经济效益,同时降低施工成本提供基础条件。

3.8 加强房屋建筑工程全过程造价控制档案及人员的规范和管理

首先,为了方便利益攸关方对相关文件进行分类和查阅,管理人员必须建立一个可靠的档案管理系统,以控制整个过程的成本,以便全面、准确和可靠地反映和记录项目的实际情况。负责人负责统一管理,并配合项目开发制定相应的管理措施和方法。其次,注重提高全过程成本控制管理人员的素质,进一步加强管理人员控制全过程成本的管理能力,确保遵守安全规定,避免全过程价格控制管理中出现不必要的失误。最后,建立一支高素质的全过程成本管理团队。要建立一支高素质的全过程成本管理团队,建立有效的全过程价值管理程序,促进管理效率的提高。

4 结语

全过程成本控制对房屋建设、降低风险、提高企业核心竞争力具有重要作用。确保项目全过程有效成本控制不仅是一项繁重的工作,而且是保证施工项目质量和经济效益的有利措施。为了在整个过程中有效控制项目成本,相关部门必须在项目的各个阶段加强对项目成本的有效控制,并严格监督和控制项目成本以确保整个成本控制过程得到有效实施。

【参考文献】

- [1]郭龄懋,鞠克铮.探究建筑工程管理中全过程造价控制的对策[J].建筑与装饰,2020(2):39-42.
- [2]张芳彬.建筑工程管理中全过程造价控制应用研究[J].我国建筑装饰装修,2022(7):95-97.
- [3]徐海彬.建筑工程管理中全过程造价控制的对策探究[J].商品与质量,2019(24):158-159.
- [4]何怀周.建筑工程管理中全过程造价控制的对策探究[J].我国房地产业,2019(29):194-196.
- [5]韦荣浩.建筑工程管理中全过程造价控制的对策探究[J].电子乐园,2019(13):416-418.
- [6]周锋.建筑工程管理中全过程造价控制的重要意义探讨[J].砖瓦,2021(3):137-139.
- [7]毛勇.试论建筑工程管理中全过程造价控制的重要意义[J].散装水泥,2021(1):40-41.

作者简介:张晓芳(1982.5-),女,毕业院校:燕山大学,本科,所学专业土木工程,当前就职单位:北京城建集团有限责任公司,职称级别:经济师。