

住宅建筑工程造价控制与管理探讨

吴圆圆

河北建研高科科技有限公司, 河北 石家庄 050000

[摘要]伴随社会经济的不断发展以及城市化进程加快,我国住宅建设项目不论是数量还是规模均呈现上升趋势,快速的发展给企业同样也带来了多方面的影响,特别是成本控制和管理问题。在成本控制环节中如果出现差错,会给项目产生不良影响,降低项目质量,减少项目的服务时间,因此需要对进行工程造价控制,确保建筑工程的质量。

[关键词]住宅建筑;工程造价;控制管理

DOI: 10.33142/aem.v7i2.15768

中图分类号: TU723.3

文献标识码: A

Discussion on Cost Control and Management of Residential Construction Projects

WU Yuanyuan

Hebei Jianyan High-tech Technology Co., Ltd., Shijiazhuang, Hebei, 050000, China

Abstract: With the continuous development of the social economy and the acceleration of urbanization, the number and scale of residential construction projects in China have shown an upward trend. The rapid development has also brought various impacts to enterprises, especially cost control and management issues. If there are errors in the cost control process, it will have a negative impact on the project, reduce project quality, and shorten project service time. Therefore, it is necessary to carry out engineering cost control to ensure the quality of the construction project.

Keywords: residential engineering; engineering cost; control management

住宅建筑中传统工程造价方法已经无法适应现代建筑项目的需求,伴随建筑项目发展,传统管理模式也暴露出了多种弊端,导致项目资源的有效利用受到了多种阻碍。建筑工程推进过程中,投资数量也在增加,从而对项目成本管理提出了更加全面的要求,目前建筑项目进程中各个阶段均存在一定程度的工程造价问题,此外项目质量和工程造价之间存在一定的矛盾,难以达到均衡^[1]。因此寻找更加系统且高效的造价管理策略,保证建筑项目可以在预算范围内完成,使得项目资金可以在各个阶段得到合理配置,是建筑行业目前需要迫切处理的问题,同时也是促进建筑行业健康发展的必然趋势。

1 造价控制的重要性

在建筑项目工程开展过程中,采用科学和系统的方式对建筑工程成本进行合理管理,从而对建筑工程造价进行有效管控即为造价控制,此管控过程中可以提升建筑工程的质量,保证建筑工程可以按时竣工。在建筑项目开始到竣工过程中,预算呈现项目经济效益的最为直接方式,住宅建筑工程如果工程费用超出预算,或者和业务沟通出现障碍,工程经济效益会产生严重影响。因此需要创建合理的工程造价控制体系,科学预估和管控工程造价,提升工程的经济效益,保证工程的投资收益率达到预期目标。此外建设过程中施工质量对建筑物的使用寿命和安全性具有关键影响,如果建设工程项目未落实成本控制,会出现所用材料不符合要求和施工工艺不规范等相关问题,从

而给建筑工程质量带来不良影响,并且会出现安全隐患^[2]。因此采用科学的造价控制方法,可以保证建筑质量符合规范,延长使用时间。在工程实施过程中,如果造价控制不到位出现资金链断裂或者施工材料供应匮乏问题,会影响工程施工精度,为此科学的造价控制可以保证项目工期,有助于项目按照规定时期完成。

2 工程造价控制管理的基本原则

2.1 责权结合原则

住宅建筑工程造价控制与管理中,责权结合原则具有重要意义,当予以管理人员一定权利时,还需要确定他们应承担的职责。以履行义务角度出发,当责任和权利存在相互关联和相辅相成时,管理人员才可以更好地履行自身的职能。为了保证工程造价的正确性和合理性,可以细化职责划分,通过划分职责,能够调动管理人员的工作积极性,将其责任感激发。管理人员职责清晰界定后,在面对工作时间会更加谨慎,并且充分责任心,全身心投入到工作中,在工程造价各个环节进行精准把控。与此同时,合理分配权力也属于重要环节,在管理过程中权力合理分配具有重要意义,能够保证管理人员在不同情况下按照自身的权利及时作出决策。管理人员具有合理权利后,可以灵活处理各种突发情况,有助于提升项目成本管理效率,有利于企业实现长远稳定的发展。

2.2 真实性原则

对于工程造价实时调控方面而言,企业在项目进程中

需要结合自身的特征设计技术标准,并强调了成本控制的重要性,住宅建筑工程需要优化造价管理系统,保证控制措施可以有效实施。以策略规划和图纸设计角度而言,因为产生的影响范围较为广泛,建筑企业需要实时严格的控制措施,全面认识项目各个不同发展阶段,按照每个阶段呈现的不同特征作出调整,确定控制指标,以此制定有效的管理计划,从而提升项目运作效率,减少项目的费用。在成本控制系统中,项目从最初的初步策划直至项目完工,每个阶段均需要按照特定的规格和管理计划进行工作,如果想要实现成本控制目标,需要把控项目实施过程中各个阶段的控制指标,以免出现不必要浪费^[3]。在前期策划阶段,如果不能对部分基本原料价格变动进行监测,在采购过程中极易出现费用超出现象,项目建设中如果不能按照控制原则进行有效管理,会出现工期延长现象,进一步增加了人力、物力等额外成本。

2.3 全面性原则

住宅建筑工程造价控制与管理中,全面性原则占据重要地位,在管理过程中需要全面考虑造价产生的相关因素,以内部成本因素而言,不可忽视的主要部分分别为人工、材料和机械设备。人工成本波动不论是因为劳动市场供求关系变化,还是因为工人技能水平提升产生的薪资调整,均会直接影响工程造价。此外材料种类较多,从基础建筑原材料到新型建筑材料,其价格波动和质量差异均和造价存在关系,而机械设备也是如此,设备的购置成本、租赁、使用时间和维修保养等在一定程度上也会影响工程造价。以外部因素而言,材料市场价格的上涨和下降、劳动力市场工序变化均使得造价处于不稳定状态,政策调整也会对建筑工程造价产生一定的影响。通过全方位分析才可保证造价的正确性和完整性,如果遗漏或者忽视某些因素,均会产生造价偏差,因此各个环节和部门需要协同合作,促进造价控制和管理工作的稳定发展。

3 住宅建筑工程造价控制和管理措施

3.1 成本预测和控制

成本预测在住宅建筑工程中具有重要意义,对项目整体成本进行合理预估和控制,通过成本预测可以在项目实施过程中有效进行成本把控,保证工程按照既定的速度进行,且费用不会超出预算范围^[4]。住宅建设项目造价包含直接造价和间接造价两类,对于直接造价来说和项目实际执行存在直接关系,具体而言人工成本是参与项目施工人员产生的成本,也就是项目建设过程中不可缺少的人力成本;材料费用则是建筑建设过程中,各类材料需要花费的费用,各种建材选择和用量均会影响成本高低;而设备费用则是部分特殊工程机械需要进口,从而产生相应的设备成本。正确预测直接费用的核心则是预估每项费用,且预估不是一成不变,需要按照实际情况进行调整,以此避免在执行过程中出现经费短缺或者经费超支等现象。为了控

制直接费用,可以制定费用一览表,表格需要细致到每个项目,与此同时按照不同的情况随时调整预算。对于间接费用而言,虽然和项目执行存在关系,但是不应在建筑业务中直接应用,属于为了保证项目顺利进行而产生的相关开支。在建筑过程中聘请监理单位对工程质量和进度进行监理会产生相应的费用,行政开支则是在项目实施过程中对项目管理方面发生的费用。对间接费用进行预测和控制的关键则是对各项费用进行估算和合理配置,保证整个建筑工程处于可控状态中,创建合理的成本预算和费用分担制度,及时调整预算,对费用结构进行优化,实现对间接成本的控制。

3.2 建立项目预算和成本控制机制

项目预算工作具有一定的复杂性,需要对大量数据进行全面收集和深入分析,项目预算包含工程的各个部分,从研发环节到最终落实阶段,每个阶段的数据均不可忽视。项目组进行预算过程中,需要将可能产生的费用列出,如材料、人员工资、行政开支和设备折旧等。在工程建设过程中项目制需要创建造价控制体系,关注财政收支之间的差值,如果收支方面出现差额,需要及时纠正,且成本控制机制应具备实施提供财务数据能力,以免成本出现上升趋势。项目建设过程中,需要充分考虑工程施工中存在的因素,工程造价中设置相应的风险准备资金,针对不确定风险制定财政应对策略,当预算超支可以保证项目不会因为资金匮乏停滞,保证项目可以持续发展。图1即造价控制流程。

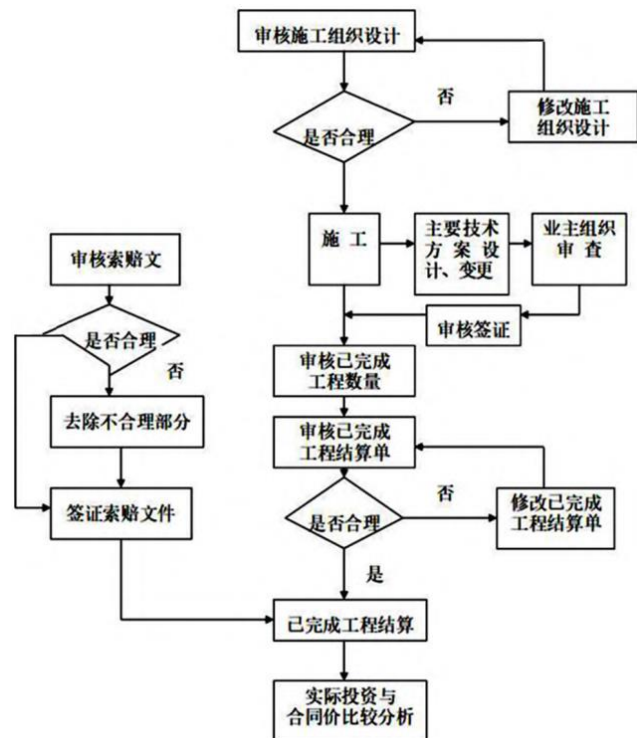


图1 造价控制流程

3.3 加大施工材料审核和预算力度

全面的物材料审核程序在管理过程中具有重要地位,材料审核程序包含材料选择、采购、检测和储存等环节,每个阶段均需要遵守严格规定,以此保证材料符合工程需求,并达到相关产业的标准规定。因此可以引入第三方质检机构,其质检机构具有专业性和客观性,可以提供公正的服务,确保对材料采购质量。与此同时还需要创建登记制度,将各种材料的品种、规格、数量和合格证书等资料进行记录,以此提升了材料管理的透明度,通过此制度材料管理每个环节均存在清晰数据,使得材料管理具有追踪性,当出现问题可以及时处理。

在预算编制过程中需要将多种因素纳入考虑范围,此过程中需要重视材料市场的价格波动,材料价格处于不稳定状态会对预算编制产生一定的影响,因此需要充分考虑项目实际需求,当了解工程实际需求后才能够保证预算和工程实际契合。此外潜在风险因素也会对预算产生影响,因此在预算编制过程中,需要进行预测工作,以此合理估算材料费用。通过项目管理软件或者专门预算软件,可以提升预算的正确性和效率,降低人为出错的概率,加强预算工作的科学性和合理性。在此基础上还需要重视团队合作,以此保证材料评审和预算管理工作的顺利开展,对项目组进行定期培训,主要内容包含材料知识、行业最新标准、预算编制和成本管理等,通过培训可以让员工深入了解材料的性质和作用,把握产业的发展走向,确保各项工作均符合规范要求。

3.4 加强过程跟踪审计

创建全面的审计体系是一件关键事情,审计体系需要确定审计范围、频率和内容等相关方面,并覆盖整个工程的各个环节,从设计阶段开始,规划、布局等要素均被列入审核范围内^[5]。此外采购环节在整个工程中也需予以重视,对于原材料和设备的采购价格、质量等方法进行审核,施工阶段需要对整个过程、精度和质量进行审核。对于审计标准设置而言,应符合我国的相关法律法规,并遵循行业标准,与此同时还要考虑到工程自身的特殊性,确保内容可以全面覆盖所需的环节,按照项目特殊性进行审计。

通过信息化方法对工程进行实时追踪和监测,能够提升审计工作效率,目前伴随信息化建设的发展,各类项目管理软件和系统问世,这类软件和系统技能具有较多的实用功能,可以对工程实时数据进行监测,随时关注工程各项指标,并具有自动报警功能,如果某项数据出现异常就可以及时发出警报。通过工具的辅助,项目经理可以实时掌握工程进展,了解工程进展情况,清楚的了解资源利用情况,当发现问题就可以及时按照审核标准进行评估,找到问题所在制定针对性对策。除此之外,还需要加强人才培养,增强审核队伍的建设,审计人员除了要了解财务、审计等方面的知识,还要了解建筑工程实际情况和管理过程,使得审计人员可以正确发现问题。

3.5 风险管理在造价控制中的应用

住宅建筑工程造价控制过程中,风险管理的重要意义不容忽视,伴随我国经济社会的发展,建筑行业内部竞争表现白热化趋势,进而对造价成本控制提出了更高的要求,基于此背景下怎样高效运营风险管理模式,提升住宅建筑工程成本质量是一个急需解决的课题。当项目开始时,需从不同方面对项目可能存在的各类风险进行辨别,制定完整的风险管理,正确识别出潜在的风险和影响因素,以此减少风险对成本控制产生的影响。此外创建完善的风险控制系统,对企业经营活动进行有效管控,在项目执行过程中,对于风险事件的发生和处理整改流程进行正确记录,为后续的分析 and 归纳工作提供便利。在进行风险管理过程中,需要采用专门的方法和手段,可以通过专家知识进行风险辨别工作,并通过风险转移、风险缓解和风险回避等处理方法,可借用软件和信息系统监测风险管理,实现信息共享目的。除此之外,项目实施过程中需要定期评价和检查实施情况,按照检查结果进行调整和改进,并对工程效果进行总结评价。通过不断的监督和评价,可以将风险管理水平提升,有效把控住宅建筑工程的成本风险,有助于项目的顺利推进。

4 结语

住宅建筑工程作为一种综合性较强的工程类型,主要特点表现为投资规模较大和工程造价较高,且建设周期时间过长,在此背景下需要全方位对工程造价进行管控。造价控制包含多种领域,对其进行控制可以实时监测工程费用变动情况,帮助决策者找出问题所在,并及时制定针对性应对策略。而住宅建筑工程从决策阶段到竣工,每个环节均需要进行成本管理,以此来实现成本最优化,保证工程的使用性能和质量。因此在工程造价控制与管理过程中,需要进行成本预测和控制、建立项目预算和成本控制机制、加大施工材料审核和预算力度、加强过程跟踪审计以及应用风险管理,对每个环节成本进行控制后,才能够使住宅建筑功能在成本、质量和功能三者之间找到平衡点,对资源进行优化分配和利用。

【参考文献】

- [1] 黄少琼. 基于住宅建筑工程造价的全过程管理方法探讨成本优化控制策略 [J]. 居舍, 2024(36): 167-170.
- [2] 孙常青. 住宅建筑工程造价超预算的原因及其控制策略研究 [J]. 居舍, 2024(35): 170-173.
- [3] 蒋美玲, 王爱梅. 新型绿色住宅建筑工程造价预算与成本控制策略分析 [J]. 砖瓦, 2024(11): 127-129.
- [4] 李锡罡. 住宅建筑工程造价的动态管理控制探究 [J]. 大众标准化, 2024(14): 88-90.
- [5] 程利霞. 住宅建筑室内设计工程造价的动态管理与成本优化控制 [J]. 居舍, 2024(30): 130-133.

作者简介: 吴圆圆 (1988.6—), 女, 毕业院校: 河北经贸大学; 所学专业: 工程管理, 当就职单位: 河北建研高科科技有限公司, 职务: 造价部, 职称级别: 工程师。