

# 房地产企业工程造价全过程管理与控制措施

杜志锐

东营国瑞置业有限公司

**摘要:**随着我国社会不断发展,社会化进程不断深入,与时俱进的房地产行业逐渐呈现一片繁荣昌盛的现代化社会新面貌。为推进社会主义经济建设走可持续发展道路,要不断深入改革房地产企业的综合管理制度体系。在保证房地产顺利开展的前提下,实时控制房地产企业工程造价的管理体系十分必要。

**关键词:**房地产企业;工程造价;全过程管理;控制措施

## 一、房地产企业工程造价管理模式的重要作用

近年来,随着国民经济的迅速攀升,房地产行业的关注度居高不下,不但跻身于我国企业市场发展的前列,而且提高了市场的竞争力度。因此,在此背景下建立房地产工程造价综合性管理控制模式是促进企业稳定健康发展的重要手段。从实际意义来说,房地产企业工程造价具有全面性和系统连续性等两种综合性管理模式,不仅能够有限资源内将房地产企业项目开发的全过程和环节进行融合,而且严格把关房地产企业工程造价的四个基本阶段,从设计、招标、施工以及竣工结算等环节均保持系统连续性。为切实考虑房地产企业工程造价的管理规划,每一环节必须有效实现工程造价的科学指标,并为开展项目的下一环节而奠定工作基础。因此,在房地产企业工程造价等项目中实行综合性管理模式,不仅能够贯彻落实我国社会主义经济建设的可持续发展战略和科学发展观思想,而且可以最大程度降低工程造价以满足新时期下经济发展对房地产行业的要求。

## 二、房地产企业工程造价全过程管理与控制措施

### (一) 项目决策阶段造价控制要点

建筑工程项目能带来的经济价值是投资决策的重要依据,而工程造价预算能够将项目投资成本以及价值以更加直观的方式展现出来,对项目决策阶段实施造价控制,能够保证建筑工程项目造价预算的准确性,也能为项目决策者提供科学合理的数据依据,为项目决策提出参考性意见。此过程的造价控制要点在于对市场因素进行仔细的调查,并将各项目指标进行收集与整理,并通过造价控制的方式来完成估算指标的改进。同时造价控制还要综合考虑建筑工程项目投资风险,并结合市场行情提出合理改善措施。

### (二) 设计阶段

工程设计有三个阶段:初步设计、技术设计和施工图设计。对于初步设计来说,有三个内容需要确定,一是平面布置,二是结构形式,三是外观设计,使建筑工程造价得以确定,其对项目投资有着重要的影响。(1) 招投标设计方案。将竞争机制加入进来,利用公开招标的方式,对设计企业进行选择,一方面要对工程设计的科学性、有效性给予保证,使由于设计质量产生的工程洽商得以规避,另一方面利用招投标可以将杰出的设计方案进行选择,使由于工程设计对房屋销售产生的影响得以避免,使投资损失得以降低。(2) 实行限额设计。对于限额设计来说,就是结合设计任务书和投资估算,来进行初步设计,也就是结合初步设计对施工图设计进行控制,在这个过程中,各部门要使功能需求得以满足的情况下,结合投资限额来对设计进行控制,对技术设计、施工图设计等的修改进行严控,使投资限制不发生变化得以确保。(3) 结合价值工程原理将设计方案进行优化。对于价值工程来说,其是创新活动之一,其对创新进行鼓励 and 关注,但是设计是创造性工作之一,设计人员唯有不断创新,方可将更

优的建设产品设计出来。(4) 强化图纸会审。对于图纸会审来说,就是审查设计单位的设计图纸,将其中的错误进行发现,将不合理的要素进行发现,将问题进行查找,从而使图纸能够与业主的需求相满足,从而将工程量进行确定,为招标文件的编制打下坚实基础。

### (三) 招投标阶段的造价控制要点

工程施工前需要通过招投标环节,此环节也必然离不开招标文件,通常其是由设备材料招标和施工招标两方面构成,保证招标文件的科学性可以有效降低工程完工后的索赔事件发生率,所以在此阶段进行造价控制要将规范施工合同管理为主要对象,以便为后期工程拨款、索赔以及结算等工作的办理提供依据。在签订施工合同过程中,要对施工方和业主方权责予以明确,保证造价控制工作的有效开展。

### (四) 工程施工环节的造价管控

房地产企业施工环节建立在工程项目对实体建筑的形成阶段,通常会受到工程量大、建造周期长以及工程造价多方因素的影响,因此在施工过程中务必实现定额计划、技术管理以及质量控制等原则。第一,项目定额计划主要涉及三个方面:材料定额、劳动定额以及设备定额,通过对房地产施工项目的前期材料、劳动力配置以及机械设备的数量和质量等进行科学合理评测,在确保不超过定额标准的前提下将工程造价控制在预期范围内。第二,施工技术管理的工作要求是确保施工项目的质量和控制工程造价的重要途径。实则意义上是提高对施工原材料和机械设备等使用效率,通过缩短施工的整体建设周期来降低房地产企业的造价成本。第三,严格的质量管控工作能够降低因可控因素影响而导致工程重修重建的可能性。尤其是对于房地产行业来说,质量验收是确保该项目健康运作的根本标准,能够在控制工程造价的阶段中起到直接性的决定作用。

### (五) 竣工结算阶段

科学的确定工程造价,对于全过程工程造价管理是非常关键的,在对其进行确定的过程中,要以工程造价管理规定为基础,结合合同要求,根据施工图准确的计算,对图纸进行审核,将工作快速完成。预算人员一定要对工程量的计算原则掌握,还要对现场情况进行了解,对工程动态进行掌握,掌握市场价格变化,从而使工程造价的准确性得以提升。对于竣工结算来说,其是工程造价的最后环节,在结算过程中,要现场核对,对工程量进行核算,使工程结算质量得到保证。

## 结语

房地产是一个十分复杂的行业,它所需要的资金是非常巨大的,但是它的利润也是非常可观的。如今房地产业发展十分迅速,在房地产行业,每一个项目每一个环节都是不可忽视的,都要引起整个团队的重视,只有这样做才能够有效降低造价,使利益做到最大化,所以说要对整个项目高度重视,这样才可地产业在未来的世界中占据一席之地。

## 参考文献

- [1] 杨锡昌. 建筑工程管理中的全过程造价控制[J]. 住宅与房地产, 2018(7):124.
- [2] 柴苗. BIM技术在全过程造价管理中的应用[J]. 工程技术研究, 2017, 40(5):165-166.