

房建工程造价的全过程成本控制对策研究

刘利飞 杜鹏飞

中国建筑第七工程局有限公司

摘要: 在房屋建筑工程中, 造价管理工作十分重要, 直接关系到企业的经济效益。为了更好地针对房屋工程造价进行管理, 降低工程成本, 应将全过程的成本控制工作融入其中, 遵循科学的工作原则, 充分发挥全过程成本控制的积极作用, 为经济效益的提升提供支持。本文就房建工程的全过程成本控制措施进行了分析, 希望能够提升房建工程造价控制的有效性, 推动房地产业的健康发展。

关键词: 房建工程; 造价; 全过程; 成本控制; 对策

一、房建工程全过程成本控制重要性

房建工程施工建设中, 成本造价控制是一个非常关键的环节, 关系着施工企业的经济效益, 也在很大程度上决定着企业的市场竞争力。房建工程造价成本控制涉及因素众多, 复杂性高, 需要企业管理层及财务人员的高度重视, 引入全过程成本控制理念, 将成本控制落实到房建工程施工建设的所有环节。在实践中, 房建工程的建设需要经历可行性论证、规划设计、招投标、施工建设以及竣工验收等环节, 这些环节都会涉及成本造价问题。例如, 设计阶段, 需要从房建工程的实际情况出发, 做好设计概算的编制, 保证设计的合理性; 施工阶段, 施工企业需要做好人员、设备、材料等的严格管控, 以此来避免资源浪费问题; 竣工阶段, 应该做好竣工结算的编制工作, 对成本造价进行明确。每一个阶段, 都需要做好相应的成本估算和控制, 在保证工程施工建设顺利进行的同时, 推动项目建设各方团队的通力协作, 确保企业能够实现科学投资, 合理建设, 提升房建工程的经济效益和社会效益。

二、房建工程造价的全过程成本控制要点

(一) 决策阶段

第一, 明确建设项目是否符合工程实际情况, 以科学技术作为依据, 提升项目投资的科学、合理性。

第二, 建筑单位要对项目设计方案不断的进行改进和审查工作, 需要注意的是在审查工作中, 要运用实地考察方法, 切不可只做纸上谈兵的工作, 合理安排具有专业性较高的人员, 进一步对工程设计方案实施审查工作, 看其是否符合实际情况以及相关标准, 造价设计是否准确, 从多方面入手完善设计方案。

第三, 相关审批部门应当配合工程工作, 以相关法律、规章制度等严格审核及考察工程项目投资决策中的各种内容, 例如资金没有落实等类似行为, 工作人员要及时查明, 对其进行处置。

(二) 设计阶段

从设计层面来说实施造价的全面控制, 需要做好以下要点的把控: (1) 方案制定。此环节的成本控制实施是根据编制的方案, 编制成本投入估算, 做好方案科学合理性的把控。(2) 初级设计。在开展工程初级设计时造价的控制, 主要是根据设计的工程图纸实现, 同时基于图纸工程量, 制定项目成本投入额, 实施成本控制。(3) 详细设计。根据图纸各类问题, 开展细致核算, 实现对造价的有力控制, 同时判断编制方案的科学性以及有效性。此环节必须要做好全面的把控, 以免造价控制因素影响成本控制效果。

(三) 招标环节的造价管理

房建工程招标的主要形式有邀请招标和公开招标, 但不管采用哪种方式进行招标, 都要以全过程成本控制的要求为基本出发

点, 强化对每个阶段的成本进行合理的控制。招标单位将统一的招标文件、工程量清单等转发给投标单位, 投标单位按照招标单位转发的招标文件中的具体要求, 以企业定额或建设行政主管部门和造价管理部门最新发布的消耗量定额、施工项目的价格信息为依据, 编制投标文件。对于招标文件、工程量清单中定义不明确或错误的部分要及时反馈, 确保投标报价的合理性, 保证工程造价控制的有效性。在投标报价完成后, 评标委员会要对投标单位所提交的文件进行评定, 确保房建工程的建设成本最低和利润的最大化, 也在管理制度上体现了全过程成本控制的基本理念。

(四) 施工阶段工程造价控制

从房建工程成本控制的角度来说, 施工阶段必须要坚持和项目工程量匹配的成本核算基本原则, 细化施工各个阶段的成本, 比如人力资源以及机械设备等, 防范造价预测和成本控制问题, 增强项目规划的效果。在成本控制方面采取以下措施: 1) 明确提出工程监督和现场管理以及造价管理工程师的签订要求, 若发生变更的情况, 必须要确保项目变更的真实性以及合理性, 避免弄虚作假情况的发生。具体实践中以材料为主要把控对象, 从材料的质量和使用数量等方面入手, 采取相应的把控措施, 做好成本的控制。2) 强化设计变更的把控。房建工程实施的过程中必须要强化对设计变更造成的设计标准提升以及规模增加等系列问题, 掌握变更情况, 明确变更内容, 实施签字确认制度, 避免经济损失。3) 制定科学合理的现场签证管理方案, 增强签证管控力度。若产生索赔情况, 必须要及时做好索赔调查工作, 及时掌握具体情况, 保证成本控制工作的高效开展。

(五) 竣工阶段工程造价控制

成本控制的关键环节, 这个环节中造价师具有重要的作用。所以工程造价师一定要具有相应的资质, 同时还应当具有较强的责任感, 能够从工程的质量和和经济方面考虑工程的造价, 通过采取科学的方法加上PDCA模式制定出最优的成本控制方案, 并根据制定方案的金额与成本之间进行对比, 调整施工的方案。在竣工阶段进行成本的核算主要包含工程量的核算和施工定额的应用, 工程量的核算对工程成本具有重要的影响, 精确的核算是要保证没有多项漏项情况的出现; 施工定额的应用也对成本具有重要影响, 因为在工程的整个过程中往往会出现同样的定额被反复使用或者出现错配的情况, 所以务必要进行认真的审核。此外, 还应当建立起监督机制, 保证工程在施工和竣工各阶段成本控制的要求得到有效的实施和执行。

三、结束语

总而言之, 房建工程施工建设中, 造价控制非常关键, 不仅能够保证工程的施工质量, 更是降低施工成本的一种重要手段。将全过程成本控制引入到房建工程造价控制中, 可以将造价控制贯穿房建工程施工建设的全过程, 提升控制的有效性, 为企业带来更大的经济效益和社会效益。

参考文献

- [1] 耿齐定. 房建工程造价的全过程成本控制对策[J]. 时代金融, 2018(35): 438+441.
- [2] 沈秋兰. 房建工程造价的全过程成本控制策略探讨[J]. 居舍, 2018(05): 189.
- [3] 熊能. 关于房建工程造价的全过程成本控制的分析[J]. 四川水泥, 2017(11): 205.