

房建工程造价价值体现与管理措施研究

刘世超

广西交通设计集团有限公司

摘要：最近几年国内的房屋建筑工程管理模式呈现出多样化的特征，工程造价管理技术因此也取得了快速的进步。只有做好房建工程成本的管控工作，才能够全面的推进工程项目的落实。所以目前工程造价管理工作的各项内容已经得到了建筑行业内部的认可，然而在房建工程造价工作开展时，由于受到各方面的影响，工程造价管理效果有所下降。因此，本文结合实际，对房建工程造价价值与管理措施进行探讨，为相关工程开展奠定基础。

关键词：房建工程；造价管理；价值体现；管控措施

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.16.080

引言

纵观当前的管理形式和建设体系，工程造价管理工作已经成了建筑管理行业中至关重要的部分。然而现阶段在实际工程造价控制工作中，依旧受到多方因素的制约和影响，很难保证各项工作的落实和推进。因此房建工程造价管理工作一定要明确工程造价的具体流程，全面分析造价管理工作中的基本形式，选取实际有效手段全面推动工程造价管控水平的提升，避免因工程成本超预算而带来各种问题。

一、房建工程造价价值体现

当前建筑市场环境呈现出复杂多变的特征，因此对房建工程造价的标准有了更加明确的规范。通常情况下，房建企业会结合具体情况做好工程造价工作的落实，其具体主要表现在以下三个层面：

（一）适应建材市场环境的变化

随着国内市场经济体系的完善和升级，房建工程管理工作在实施过程中会受到市场波动而带来不同程度的影响。由于在整合分析过程中过于依赖工作经验，工程设计者无法结合具体情况编制有效的施工方案。因为缺乏市场化的要素作为全方位考量的基本信息，进而引起设计方案的精准性和实用性的缺失。因此建筑企业需要做好工程造价工作的基础性管理，实现市场要素的全面分析和调整，充分融合工程设计方案的内容，保证工程项目能够严格按照基本程序全面推进。

（二）奠定招投标工作的各项基础

经过实践论证分析，在开展房建工程项目的过程

中，要严格按照造价管控工作，确保招投标工作的有效性，更好地推进招投标工作管理的具体内容。我国的招投标法律法规对于相关房建招投标工作有明确规定，依据设计图纸方案保证招投标报价与底标的合理性。具体来说，工程造价管控工作的高质量完成，能够确保招投标工作的顺利推进，全面实施各项施工活动工作，因此具有良好的现实价值。在市场经济出现不断变化的现状下，招投标机制融入建筑领域，使整体行业发展的态势，在受到市场经济淘汰机制的影响和制约，选取这种方法可以打造有效的建筑单位规模^[1]。为了保证招投标工作的有效性，房建单位在招投标工作落实之前，需要做好充分的准备和管理，保证造价分析内容的全面性，促使业主全方位掌控工程建设的各项资金，把握最低成本和经费投入，进一步强化标的精确度，满足不同建筑工程的实际需求。除此之外，在造价分析工作开展的过程中，招投标管理人员要严格遵守相关的规定和流程，及时解决当前面临的各项问题，保证招投标工作的质量提升。

（三）全面推动房建项目效益的最优化

强化房建工程项目预算造价的审核工作，确保房建工作的资金能够在第一时间进行筹备。只有这样，才能够完成施工成本、人力及物力资源的分配^[2]。通过科学性和合理性原则，及时做好房建项目的基础性预算，不但能够充分把握房建工程设备的使用量和人员的使用量，还可以把握材料信息，落实财力物力预算工作，为后期的各项工程提供有效的保障。与此同时，施工及内部核算结果要做好基础性的档案保存，方便后期的查阅和咨询，确保房建项目目标效益的最大化和最优化^[2]。

二、建筑工程造价因素的影响内容

（一）政策因素

结合国家政策和法律法规基建项目，要从原地申请、项目立项、报规报建、竣工验收等各项流程进行处理。每一步的工作落实都要做好基础性的申请报批，才能够实施各项工作。为了做好审批和管理，要结合投资、人员和企业各项单位的综合能力进行调整。与此同时，还要结合具体需求和行业发展态势，对一些低成本的项目进行集中审批。在严格按照国家政策的基础上，做好前期的招投标工作，确定具体的管理和税费等方面的成本内容^[3]。政策因素是建筑工程造价的影响因素之

一，在工程造价方案制定的过程中，要充分把握国家政策的影响和制约，确保工程项目的合理性和合法性，争取获取最优的政策，降低建设成本开支。

（二）市场因素

对于建筑工程项目来说，造价会受到市场因素的影响和制约，甚至贯穿整个建设流程。考虑到市场行情的变动情况，可能会受到诸多因素的影响，尤其是价格出现严重的波动，会造成施工前期和后期的材料价格缺失。同时电力人力等资源成本的灵活度较高，受到市场因素的调控也会因此发生不同程度的改变。因此要做好建筑项目工程造价的管控工作，深入了解市场内容，把握市场行情，密切关注材料的价格。在预算编制过程中要预留出一定的材料价格浮动空间，充分考虑材料内容和后期的管理费用，尽最大的可能降低建设成本，实现造价控制，发挥价值指标作用。

（三）信息技术应用不够全面

在房建工程造价管理工作开展阶段，通过信息技术的有效应用，能够给房建工程造价管理工作提供更多的参考，可以避免成本多出问题出现。但就当前现状分析可以了解到在房间工程造价管理开展的阶段，对于现有的信息技术还不够全面采用的工程造价信息手段比较落后，未能够将BIM技术与信息管理技术应用到造价管理中，导致工程造价的管理效率以及进度受到影响，不能够给房建工程造价工作提供更多全面的支持。同时对于信息技术的不重视相关的造价管理人员，对于技术的掌握方式也不够先进，在信息管理系统的应用过程当中会出现操作失误等情况，影响到工程造价的管理效果。

（四）施工管理因素

建筑工程造价管理过程中，会受到不确定因素的累积，导致突发事件这些事件会造成不必要的经济损失和人员伤亡，进而导致成本投入的增加。比如施工工艺的突变、管理人员的变动、自然灾害的频发等现象。这些现象都会给造价控制方案的内容带来不同程度的影响，势必会造成额外费用的开支。

三、建筑工程造价标准化管理的举措

（一）政策的合理利用

由于项目成本分配的模式不同，所造成的造价标准也会存在一定的差别。在公共服务项目建设中，要做好前期的安全投资工作，了解土地的利用形式和材料购买的价格，深入把握投资的具体内容。所以要做好建筑工程项目造价管控，了解投资成本重点内容，通过政策和政府扶持，实现科学的造价管理。比如说目前国内的建筑行业，在国家的低碳环保政策的影响下，国家出台相关的法案，确保财政资金的优惠度。这样可以激励相

关单位开展新型建筑模式，形成稳定的建筑形式。建筑企业要严格按照政府的号召内容，通过先进技术做出绿色建筑的建设，打造低碳建筑和新型建筑模式。既满足国家政策的需求，也能够享受到税收的优惠支持为建筑行业带来成本的控制，也为企业营造更加广阔的利润空间^[4]。

（二）设计方案的优化

为了保证造价控制的有效性和科学性，需要对设计方案进行优化升级，确保后期并不会出现大面积的修改，维持有效的建筑成本。具体来说：首先，建设单位要委托具有较高水平的设计单位进行科学的工程图纸设计，严格控制设计图纸的质量和具体形式。其次，在项目设计图纸设计环节中，要结合投资估算和实际的内容进行科学分析，制定有效的成本指标内容，确保不同环节的成本量，将其体现在设计图纸方案中，实现科学的设计和估算。只有做好不同环节的定额设计，保证整体造价管理水平，才能够有序开展具体的内容。最后结合建筑工程周期的施工需求，不断细化和优化设计方案，做出施工组织设置形式，保证工程质量的基础内容，为企业获得稳定的经济效益。

（三）全面把握市场情况

工程造价管理很容易受到市场的波动和影响，当前没有形成统一的有效解决方法，但可以通过干预降低影响程度，维持有效的预算造价和实际的偏差。为了达到相关目标，应该要求相应单位做出预测，全面了解市场的动态状况。第一参考建筑工程的基本要素，全面分析市场影响程度，形成稳定的关联影响因素。第二，靠市场基础调研整合那些受到价格波动影响的材料内容，探索具有规律性的造价策略。第三，打造具有动态化的管理体系，将建筑工程施工所使用的设备、耗材等进行充分记录和分析，了解市场的动态信息内容，保证资源的充分利用。第四，市场监督管理制度的完善和落实。由于市场波动性较大，需要在第一时间内及时记录有关信息，做好施工进度的调整工作，确保施工的有效性和科学性。

（四）强化施工阶段的标准化造价管理

进入施工阶段之后，要严格按照施工方案进行施工调整和设计，做好基础性的监督与管理，保证造价管理工作真正落实到具体的环节，降低不必要的施工工程开支。因此管理人员，造价人员以及施工人员三方要强化沟通，形成稳定的交流机制，全面推动内部协调，共同进行工程造价的管控。与此同时，项目管理人员要形成稳定的数据库，通过联网控制，能够在较短的时间内获取市场建材、设施等要素的价格内容。强化建筑设备的

进出库管理,及时向有关部门申请相应内容,实现资源的调动和共享。只有这样才能避免资源的基本损耗,维持有效的设备稳定性。同时,施工中出现设计变更、工程量变更时,施工单位必须根据有关规定及时收集相关材料,做好现场测量工程量工作,并形成报告,详细工作内容、工程量以及材料使用情况,并保证其真实性及全面性、有效性,提交业主、设计、监理等人员进行审核,同时做好有关签证的工作,所有签证均由有关负责人进行签字盖章,保证签证手续齐备,内容真实,避免出现无效和重复签证等问题,为竣工结算顺利进行提供可靠依据。除此之外,施工单位还要做好基础的职业道德培训工作,全面提升职工的安全意识和专业水准,确保其能够发挥自身的价值,降低安全事故的发生概率,全面推动工程造价标准化管控。

(五) 信息化管理技术的利用和落实

随着互联网技术的普及和推广,各行各业深受互联网的影响。随着建筑领域形成稳定的信息化管理平台,能够保证管理效率的提升,增强造价管控的有效性。与此同时,为了保证建筑效益,为企业打造良好的经济空间,还要考虑到当前的施工环节和施工周期。面对复杂的工艺和教程的施工周期,要从整体进行成本考虑,通过信息化管理平台强化不同部门之间的协调沟通,进而为后期的造价管控提供及时有效的信息。除此之外,还要打造信息控制系统。通过先进的信息化管理手段,全面控制建筑工程造价内容,及时对市场进行全面把握。只有充分利用信息化管理手段,才能够进行数据信息的对比,把握市场变动的的原因,了解基本的程度,及时优化和整改工程造价管理工作的具体内容,确保工程造价能够在具体的范围内得到控制。至于那些潜在的风险,也要做好先前的预防和应对。与此同时,一些重要的文件信息数据可以通过数字化的形式进行转换储存到一定的介质中,方便后期的开发和利用。只有强化造价管控的有效性,才能够通过标准化的管理模式保证建筑创新活力^[5]。比如,在工程造价管理阶段,可以通过采用BIM软件对成本、工期等时尚多维度的模拟计算,能够快速、精确、汇总相关的消耗标准,能够达到造价控制的要求,BIM技术实施示意图见图1。

(六) 积极主动培养工程造价管控人才

人才是工程造价管理的主要执行者和落实者,人才的素质高低直接决定了工程质量的好坏。所以企业要有意识培养一批具有高素质和高能力的工程策略管控人才,更好地落实现阶段的各项工作。从另一个方面来

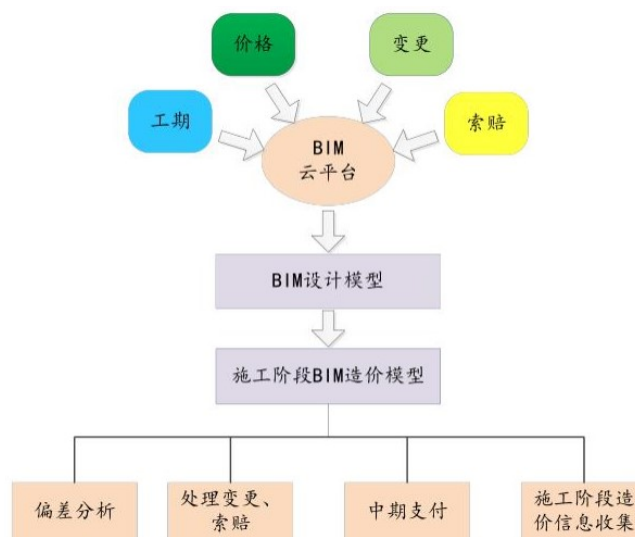


图1 BIM技术示意图

看,随着不断推行的注册工程造价师执业制度的落实,方便培养工程造价管理高级人才的内容,进而为市场的需求提供源源不断的动力。

四、结语

综合以上分析,建筑工程项目的核心内容是造价管理控制,直接决定了工程项目的收益和具体水平。所以要全面深化建筑工程造价管控工作,寻找其中的影响因素和激励制定有效的管控方法,方便后期的标准化落实。建设、设计、施工三方单位要充分认识到市场、政策、设计施工等各方面的因素影响,采取积极有效的措施,落实相关的内容,保证造价管控的有效性,实现标准化和科学化的操作指标,为后期的工程造价质量提升提供有效的条件,也为工程建设带来更多的经济空间和利润价值。

参考文献

- [1] 赵芳芳. 房建工程造价管理和控制中存在的问题及优化措施探究[J]. 建材与装饰, 2019(17): 189-190.
- [2] 陈邦荣. 房建工程施工阶段成本造价管理措施[J]. 产业创新研究, 2019(12): 107-108.
- [3] 范改利, 孙林. 房建工程造价管理与控制研究[J]. 科学中国人, 2017(20): 104.
- [4] 董文倩. 房建工程造价的作用及其优化措施分析[J]. 科技与企业, 2016(06): 67.
- [5] 朱超. 房建工程造价管理相关问题及策略思考[J]. 居业, 2015(22): 119-120.