

公寓项目造价过程管理与优化策略

时斌刚

南京东南国资投资集团

摘要：深入研究公寓项目的造价管理。围绕成本控制、风险管理、变更管理、供应链优化等核心认识展开讨论。通过案例问题分析，强调了全过程风险防范、供应链优化和变更合理管理的关键性。这些认识与实践经验为未来公寓项目的成功管理提供了有益借鉴，推动城市建设走向更加智慧、可持续的方向。

关键词：公寓项目；造价过程管理；优化；策略

【DOI】 10.12254/j.issn.2096-6539.2024.06.079

引言

在当今飞速发展的都市化进程中，房地产行业扮演着至关重要的角色，而公寓项目作为城市住宅建设的主要组成部分，不仅承载着人们的生活需求，更直接关系到城市的宜居程度和社会的可持续发展。随着市场竞争的加剧和投资风险的增加，对于公寓项目的造价过程管理和效益优化显得尤为重要。

一、公寓项目目前发展的状况

（一）地理位置与周边环境

公寓项目的地理位置是项目成功的关键因素之一。首先，项目地理位置的选择直接影响到未来居民的生活品质和便捷性。通过对项目所处城市的交通枢纽、商业中心和生活配套设施的周边环境进行全面分析，确保项目能够充分融入城市生活，提供方便的交通和周边配套。同时，考虑到未来居民的居住体验，地理位置也需要符合环境保护和生态可持续的原则。项目周边环境的绿化状况、气候特点以及自然资源的利用，都将直接影响到居民的居住满意度。因此，项目地理位置的选择需要在兼顾城市便捷性和居住环境品质之间取得平衡。

（二）土地面积、建设规模

公寓项目的土地面积和建设规模是项目规划的基础。土地面积的大小决定了项目可开发的规模，而建设规模则关系到项目的整体布局和功能设置。通过精细的土地规划和合理的建设规模设计，可以实现土地资源的最优利用，提高项目的经济效益。在确定土地面积和建设规模时，还需考虑项目的定位和目标市场。不同规模的公寓项目可能面向不同的人群和市场需求，因此需要根据当地市场状况和未来发展趋势进行综合分析。

（三）项目规划与立项

公寓项目的成功始于周密的项目规划和科学的立项阶段。在项目规划阶段，需要对土地特征、城市规划、市场需求等多方面进行全面研究。这包括对周边竞争项目的分析，以及对未来市场趋势的预测。通过充分了解项目所处环境和市场，可以为项目后续的决策提供有力支持。立项阶段是项目规划的实质性步骤，涉及项目投

资、资金筹措、团队组建等方面。在这一阶段，项目方需要明确项目的定位、目标和核心竞争力，同时进行初步的市场调研，为后续的市场推广和销售奠定基础。通过科学的规划和合理的立项，确保项目在开始阶段就具备较强的市场竞争力。

（四）市场调研与需求分析

市场调研与需求分析是项目成功的重要保障。在这个阶段，需要深入了解目标市场的特点、需求结构、消费习惯等方面的信息。通过对潜在居民群体的细致调查，可以更好地把握市场的需求趋势，从而有针对性地进行项目设计和开发。同时，市场调研也需要关注竞争对手的动态和市场的风险因素。通过对竞争对手项目的深入分析，可以找到自身项目的优势和差异化特色，从而在市场中占据有利位置。需求分析阶段还需结合城市发展规划，了解未来城市发展的方向和趋势，确保项目与城市规划相协调。

（五）开发、设计、施工主要阶段

项目的开发、设计和施工是整个项目发展历程的核心环节。在开发阶段，项目方需要落实前期规划，进行土地整理、准备和基础设施建设。设计阶段则涉及建筑结构、空间布局、景观设计等多个方面。通过与专业设计团队的密切合作，确保项目的设计能够充分满足市场需求和居民的实际居住体验。施工阶段是项目实施的重要步骤，需要确保项目的建设质量、进度和成本的有效控制。科学的项目管理方法和现代的施工技术将有助于提高施工效率，降低施工成本，并确保项目的顺利实施。项目在这一阶段需要特别关注施工过程中可能出现的问题，及时采取有效的解决方案，以确保项目能够按计划顺利推进。

二、造价管理在项目中的流程

（一）造价管理基础

1. 造价管理的基本概念

造价管理是指在项目的各个阶段，通过对项目成本的全面控制和优化，以确保项目能够在质量、时间和资源方面达到最佳平衡的一系列管理活动。它涉及项目的所有方面，包括土地购置、设计阶段、施工阶段以及后期运营与维护。在造价管理中，需要全面考虑项目的投资、运营、维护等方面的成本，并通过科学的手段和管理方法，实现成本的最小化和效益的最大化。造价管理不仅仅是关注项目建设过程中的花费，更是关注整个项目生命周期内的经济效益。

2. 造价管理在项目生命周期中的作用

造价管理在项目生命周期中发挥着至关重要的作用。在项目初期，通过对土地成本、规划设计费用的精

准估算，能够为项目的决策提供重要参考。在项目实施阶段，通过对施工过程、人力资源、材料采购等方面的成本控制，确保项目的经济效益。在项目后期，通过对运营、维护成本的合理管理，确保项目在长期内能够保持良好的经济运行状况。

（二）成本估算与预算编制

1. 成本估算方法与工具

成本估算是在项目初期对项目整体成本进行估算的过程。在这个阶段，需要借助于专业的成本估算方法和工具，例如对比法、参数估算法、模拟法等。通过对项目各个方面的成本进行系统估算，能够为项目的预算编制提供准确的基础数据。

2. 预算编制的流程与关键点

预算编制是根据成本估算的结果，结合项目的实际情况，对整个项目的经费进行详细划分和安排的过程。预算编制的流程包括项目经费划分、预算参数设定、数据采集、编制计算书等步骤。关键点在于对各项费用的准确把握和灵活调整，确保预算的合理性和可行性。

（三）成本控制与分析

1. 成本控制方法与策略

成本控制是项目管理中的一个重要环节，它包括对项目整个生命周期成本的控制。在建设阶段，成本控制方法可以采用实施精细化的项目管理，设立合理的项目预算，通过设立变更控制机制等手段，确保成本不偏离预期。在后期运营阶段，成本控制方法还需要考虑到设备维护、人员培训等方面的成本。

2. 成本分析的关键指标与工具

成本分析是通过对项目成本进行细致剖析，找出成本结构中的重要影响因素，为成本的合理控制提供支持。关键指标包括单位建筑面积成本、成本构成比例、成本效益分析等。在成本分析中，还可以借助于成本控制软件、数据分析工具等现代化手段，提高分析的准确性和效率。

三、项目管理优化策略

（一）风险管理

1. 风险识别与评估

风险管理是项目优化的核心要素之一。在项目进行的各个阶段，需要对可能出现的风险进行全面的识别与评估。这包括但不限于市场风险、技术风险、自然环境风险等。通过建立风险识别体系，及时发现潜在风险，有助于在项目实施过程中更好地应对不确定性。

2. 风险应对策略

针对不同类型的风险，需要制定相应的风险应对策略。这包括规避策略、转移策略、减轻策略和接受策略。制定明确的风险管理计划，建立应对措施，以确保项目在面对风险时能够迅速做出决策，最大限度地降低风险对造价的不良影响。

（二）项目变更管理

1. 变更管理的重要性

项目变更是项目管理中难以避免的现象。变更可能来自设计、市场、法规等多个方面，对项目造价产生直接影响。变更管理的重要性在于及时、准确地对变更进行评估，避免项目发生不必要的额外成本，确保项目进度和质量稳定。

2. 变更对造价的影响及管理策略

变更可能导致成本的增加，因此需要在项目实施中建立健全的变更管理制度。对变更的影响进行全面评估，确保变更的必要性和合理性。同时，制定变更管理计划，明确变更流程，规范变更的发起、审核和实施，以确保变更不会对项目造价造成无法承受的冲击。

（三）供应链优化

1. 供应链优化的原则与方法

供应链优化是通过整合和优化供应链中的各个环节，以提高效率、降低成本、提升质量。原则包括信息共享、合作共赢、高效协同等。方法则包括合理选用供应商、优化物流管理、采用先进的信息技术等。

2. 优化供应链对造价的影响

优化供应链能够降低物流成本、提高物资利用率，从而对项目的整体造价产生积极的影响。通过与供应商的深度合作，实现资源共享，优化供应链中的每个环节，有助于提升项目的竞争力。

（四）技术应用

1. BIM技术在公寓项目中的应用

BIM技术（Building Information Modeling）在公寓项目中的应用能够提高设计和施工的效率，减少误差，降低变更成本。通过BIM技术，可以在项目初期就对建筑进行全方位的模拟，优化设计，减少设计变更的可能性。

2. 现代技术对造价管理的支持

现代技术如人工智能、大数据分析等，能够为造价管理提供更多的数据支持和智能化决策。通过建立数字化平台，实时监控项目的成本、进度等关键指标，能够更灵活地应对项目变化，提高管理的精准度和效率。

四、案例的优化策略应用

（一）选定案例介绍

N0. 2018G02地块项目位于南京市江宁区，紧邻麒麟科创园中心路以东，安乐路以北。由南京国寓建设管理有限公司承建，项目总规划用地面积12159.47m²，总建筑面积44828.84m²，包括地上建筑面积33987.78m²和地下建筑面积10841.06m²。目前，该项目处于使用阶段。

（二）案例中的优化分析

在N0. 2018G02地块项目的实施中，尽管项目管理取得了显著进展，但仍存在一些可优化的方面，主要包括：

（1）预算编制的精细度可提升：虽然预算编制基于当前的项目信息，但进一步细化成本估算，考虑更多的成本风险因素，将有助于更准确地预测后期成本，实现更好的成本控制。

(2) 变更管理流程的进一步规范: 强化变更管理流程, 包括提前风险评估、及时的变更控制和沟通, 有助于避免额外的成本支出, 确保项目资金的合理运用。

(3) 供应链优化与提前风险预见: 进一步了解供应链, 提前发现潜在的瓶颈问题, 实施供应链优化措施, 有助于确保材料供应的流畅, 并进一步提高施工进度。

根本原因的分析主要聚焦在项目管理水平的不断提升, 更加细致的成本估算和管理、变更管理流程的进一步规范以及更灵活的供应链优化等方面, 以确保项目的高效推进和成本控制。

(三) 优化策略在案例中的应用

针对以上问题, 采取了一系列优化策略:

(1) 预算编制优化: 引入更全面的成本估算方法, 加强对项目各阶段成本风险的评估, 确保预算的科学合理性。

(2) 变更管理规范: 设计更为严谨的变更管理流程, 明确变更的审批和控制步骤, 防范额外成本的产生。

(3) 供应链优化: 深入了解供应链, 寻找高效的供应商, 提前预见潜在的瓶颈问题, 确保物资供应的及时性和质量。

五、公寓项目造价管理的主要认识

公寓项目造价管理是一个综合性的工作, 通过科学的成本控制和效益平衡, 确保项目在有限的资源下取得最优的经济效果。在这个过程中, 不仅要关注项目的初期投入, 更要注重项目全生命周期内的成本掌控, 以实现整体的效益最大化。通过精细化的成本估算和合理的资源配置, 能够更好地满足市场需求, 提升项目的竞争力。

(一) 成本控制与效益平衡

成本控制作为公寓项目造价管理的核心要素, 其关键在于在确保合理成本的同时, 兼顾效益平衡。仅仅单一地追求成本的降低, 可能会牺牲项目的质量和服务水平, 从而影响项目的长期竞争力。在成本控制的基础上, 应充分考虑项目的长期效益。这包括对服务质量、建筑品质和市场竞争力综合考量。通过合理的资金投入, 确保项目在各个方面都能达到最佳平衡, 不仅满足当下需求, 更能够实现项目的可持续发展。在实践中, 成本控制需要综合考虑项目的整体定位、目标受众和市场需求。通过科学的成本分析, 明确关键投资点, 精确掌握项目的核心竞争力, 以最优的资金配置实现成本的最佳效益平衡。这种综合性的管理方式有助于项目不仅在经济层面取得成功, 同时也在市场上保持竞争优势。

(二) 全过程的风险管理

公寓项目的全过程风险管理是防范各类风险对项目造价的影响, 确保项目进程平稳的重要手段。从项目规划到运营阶段, 都需要全方位地考虑各类风险因素, 如市场波动、政策变化、自然灾害等。通过早期的风险识

别、定量评估和灵活的应对策略, 能够有效地提高项目成功的概率, 确保造价目标的实现。

(三) 变更管理的重要性

在公寓项目中, 变更是难以避免的, 但如何管理好变更对于造价的影响至关重要。变更管理需要明确责任主体, 确保项目团队清晰了解变更的责任与义务。建立起透明而高效的变更管理流程, 使得各方能够迅速响应变更需求, 确保项目的顺利推进。合同中明确变更管理的角色和职责, 有助于减少沟通误差, 降低变更管理的风险。变更管理需要建立科学的变更审批机制。通过设定明确的流程和标准, 可以确保每个变更的合理性和紧急性。在审批机制中, 需要充分考虑变更对成本和进度的影响, 进行科学的评估, 从而做出明智的决策。合理的变更管理需要明确变更的责任主体、流程和审批机制, 以及对变更造成的成本和进度影响进行科学评估。只有通过规范的变更管理, 才能保持项目在有序的轨道上运行, 最终实现经济效益的最大化。

(四) 供应链优化与材料管理

公寓项目的供应链优化是确保施工进度和项目质量的重中之重。通过与供应商的紧密合作, 优化采购流程和库存管理, 能够提高材料的供应效率, 避免因供应链问题导致的施工延误。同时, 对于材料的选择和使用, 需要考虑成本、质量、环保等多方面因素, 以确保项目在满足质量标准的同时, 保持成本的合理控制。在供应链和材料管理上的巧妙平衡, 将为公寓项目的成功创造良好基础。

结束语

随着科技的不断发展, 在公寓项目中引入现代技术, 如BIM技术等, 对于提高造价管理的效率和精准度有着积极的促进作用。这些新技术的应用将为未来的公寓项目管理带来更多的可能性和机遇。在今后的实践中, 不断总结经验, 不断创新管理理念, 以更加科学、高效、可持续的方式推动公寓项目的成功实现。公寓不仅是居住的空间, 更是对未来宜居城市的探索与贡献。通过不懈努力, 期待着为社会创造更多优质的生活空间, 让每一位居民都能在这个温馨的家园中享受到美好的生活。

参考文献

- [1] 李慧. 建筑工程造价的动态管理与成本优化控制策略[J]. 住宅与房地产. 2018(27), 51.
- [2] 刘志坚. 建筑工程造价全过程管理方法研究[J]. 建筑技术开发. 2017, 44(01), 81-82.
- [3] 侯巧梅. 基于BIM的高层公寓建设全过程造价管理研究[J]. 建材与装饰. 2019(11), 191-192.
- [4] 马宇青, 张吟秋. 建筑工程造价管理有效控制工程造价策略[J]. 情报杂志. 建材世界. 2023, 44(06).

作者简介: 时斌刚, 1978年3月出生, 性别: 男, 民族: 汉, 籍贯: 陕西省宝鸡市, 研究生学历, 研究方向: 主要是工程管理和造价控制。