

房建工程造价中全过程成本控制措施探讨

赵成

新疆兵团城建集团有限公司

摘要: 房屋建筑工程造价控制的目的是在保证工程质量和进度的同时,达到计划造价的目的。但是,房建工程的参建主体一般较多,工期较长,且易受到外界因素的影响。所以,以往只对施工图进行预算审核和施工成本控制的模式,已经无法满足工程的实际需要。在这样的背景下,一种新型的工程成本和成本控制方式—全过程成本控制应运而生,它在原本的事中控制基础上,增加了事前、事后的成本控制,全面提高了建设单位的成本控制水平,为企业留出了更多的资金周转空间,使公司的经济效益得到了进一步的提高,给投资者带来了更多的收益。

关键词: 房建工程; 全过程造价; 成本控制; 措施

【DOI】10.12252/j.issn.2096-6261.2022.08.235

引言

房建工程建设规模大、造价费用高,传统的造价管理方法已很难满足建设项目成本控制的需要。加强对建筑工程的全过程造价控制,不仅可以减少施工环节的费用支出,而且还能增强企业的经济效益,促进公司内部管理结构的优化和调整,增强公司的产业竞争力。但是,当前我国建筑工程项目的全过程造价控制还存在许多不足,应从多方面入手,严格落实相应的管理措施,提高造价管理水平。在这一背景下,本文首先对房建工程全过程造价控制的意义和原则进行了分析,并针对目前造价控制工作中存在的问题,对全过程造价控制的策略和优化措施进行了多方面的论述,为建筑业提供了借鉴。

一、房建工程造价的全过程成本控制的作用

1. 利于工程管理

建筑企业在进行房屋工程造价预算之前,都要做大量的实地考察工作,对市场情况进行全面的了解,只有在掌握了这些资料之后,才能根据市场情况来编制出更加科学、合理的工程造价。然而,实际的市场状况并非固定不变的,它会随着经济的发展而不断地改变,市场状况的不确定导致了设备价格、劳动力市场、材料价格等方面的不确定。另外,国家加强了对房屋建筑工程的监管与调控,对建筑施工企业提出了许多新的要求。对房建工程造价全过程进行造价控制,有利于施工单位进行科学、合理的决策和部署,使项目投资更接近实际水平。从而确保施工质量,最大限度地提高企业的经济效益。

2. 为招标投标工作的顺利进行打下良好基础

《中华人民共和国招标投标法》的颁布与实施,规

范了招投标活动,规范了招投标活动,规范了建设市场秩序。建筑工程招标分为两部分,一是招标报价,二是投标基础,施工企业要按照投标报价,编制工程量清单,科学合理地对整个工程进行成本预算,再按照工程造价预算,计算出房建工程所需投入的资金,再以此为基础,进行招投标,可以帮助企业选择最好的施工单位,确保工程质量,使企业利益最大化。

二、房建工程造价中全过程成本控制原则

1. 全面介入原则

建筑工程从立项到验收结束,是一个非常复杂的过程,每一个环节都需要大量的人员参与,只有对每一个环节都进行严格的控制,才能实现对整个过程的成本控制。所以,必须遵循全员、全过程、全面介入的原则。另外,建筑工程的造价构成是比较复杂和多样化的,它包括但不限于建安工程费、设备工器具购置费、建设单位管理费、工程设计费、监理费等,这些费用都与项目的总体造价有关,所以,我们要对每个环节进行严格的控制,以确保工程的总体造价不会过度超支。

2. 例外管理原则

为了做好房屋建筑工程造价的控制,还需要特别注意非常规的特殊事项。在日常生活中,较为常见的“三超”现象是:事前预算超出估计、事中预算超出预算、事后结算超出预算等等。即使发生了,也无须过于恐慌,一般也不需要全面审核,按照正常的程序来处理,一般不会出问题。相反,对一些非常规的情况要格外注意,对异常情况要及时发现,及时反馈,及时处理,防止出现大的失误。

3. 经济效益原则

讲经济效益,不是一味地减少生产成本,而是在保

证质量和数量的前提下,尽可能地节约成本。如果因为盲目的节约建设费用而降低了建筑工程的质量,反而可能会在以后的维修、维修等方面投入更多的费用,得不偿失。我们要在建筑项目前期做好经济效益分析,首先要做好项目的可行性研究,确定具体的投资方案,节约资金投入,让企业获得更大的利益回报。

三、房建工程造价的全过程成本控制存在的问题

1. 设计变更较为频繁

设计变更是指在设计阶段或施工阶段,因种种原因而需要修改或调整设计方案的一种统称。设计变更是建筑工程设计阶段比较常见的一种现象,由于业主要求的改变、设计方案的不合理、施工技术的局限性等因素的影响,如果不加以控制,将会造成难以控制的费用增长。具体而言,在方案设计阶段,由于未能对项目需求与目标进行全面的分析与掌握,导致后续详细设计变更频繁。另外,设计单位、业主、建设单位之间信息交流不畅,可能造成设计意图不明确或理解有偏差,造成设计变更。此外,由于建筑技术的不断发展与创新,原有的设计方案可能会出现落后或者与最新的环保、节能需求不相适应,此时还需进行设计变更,造成成本控制困难。

2. 工程造价管理不规范

工程成本管理在工程造价控制中占有举足轻重的地位,若管理不善,将导致工程造价控制难度加大,费用超支风险加大。本文主要从以下几个方面分析了目前我国建设项目成本管理中存在的一些问题:一是预算编制不科学;预算编制过程中存在数据不准确、方法不科学等问题,造成预算不合理、不准确;第二,预算控制不严。在预算执行阶段,由于缺乏对预算进行有效控制的方法与手段,增加了工程造价的风险;第三,供应商管理不规范。在采购物资、设备时,缺乏对供应商进行合理的评价与管理,造成采购成本上升,产品质量波动大;四是成本计算有误。建筑工程造价的计算过程复杂,程序繁多,若不能准确地计算出建筑工程项目的成本,就不能及时掌握和掌握建筑工程的实际成本,从而影响到工程造价控制的最终效果。

3. 管理人员职责划分不明

全过程成本控制对管理者有着极高的专业要求,而职责划分则是确保管理者能够正确地行使其职责范围内

的成本管控权的前提条件。如果职责不清,将会造成项目成本控制混乱、效果差,从而影响到成本控制的效果。具体而言,目前我国国有商业银行管理层职责划分不清,主要表现为:一是职责界限不清;不同管理者之间职责界限不清,造成了成本控制过程中相互推诿责任、难以协调等问题。由于管理人员职责重叠,影响了工程造价控制工作的顺利进行,很难保证工程项目的整体效益;三是决策权限划分不清。各经理层对成本控制的决策权也不明确,这就造成了决策效率低、成本控制难度大。

四、房建工程造价的全过程成本控制的有效措施

1. 决策阶段成本控制策略

项目前期决策是项目成本控制实施的关键环节,是项目投资决策工作顺利进行的基础。在决策阶段,为了降低成本,需要对房屋工程进行可行性研究,并根据房屋工程的特点,制定可行性报告,为后续的投资估算工作奠定基础。另外,在决策阶段的成本控制需要财务部门和其他部门的配合,互相配合,以全局的资金管理为终极目标,保证准确地估算出成本和成本,避免出现投资方向上的失误,保证总体效益的最大化。

2. 设计阶段成本控制策略

在实施设计阶段造价控制策略时,要把施工方案设计费用控制好,以施工方案图纸和各种说明为实施造价控制提供依据,编制内容完备的造价概算书。在前期设计阶段,要把设计图纸作为造价控制的参照,保证定额概算执行到位,制定建筑工程造价限额。在全过程造价控制阶段,以限额为评判标准,加强全过程造价控制工作的规范性和科学性;同时,也要按照图纸和说明加强成本计算,保证预算的准确性。另外,设计方案是项目实施的指导书,在这段时间里,要对成本管理目标和管理范围进行明确,建立符合项目具体要求的管理制度,加强各个部门之间的协调配合,让成本管控制度落到实处,加强成本管控的规范性。

3. 招标阶段成本控制策略

目前,我国建筑工程普遍采用招标方式,采用邀请招标、公开招标等方式进行后续施工,招标阶段造价控制直接影响后续各环节的费用支出。无论采用何种招标方式,都要把全过程造价控制作为前提,加强这一环节的造价控制,做好各项招标文件和工程量清单的收发工

作。投标人应根据投标人的各种要求,理清成本资料,以工程造价信息为依据,制订出科学、规范的投标文件。同时,要及时纠正招标文件和清单上的各种不正确信息,保证投标报价的科学性和准确性,从而提高整个过程造价控制的效果。投标报价相关工作结束后,需由评标委员会对标书进行评审,以便于进行成本控制,保证效益最大。在这个过程中,要树立成本控制的观念,作为提高工作水平的重要手段。

4. 施工阶段成本控制策略

施工阶段是工程造价管理的关键环节,也是造价管理的重点,必须引起足够的重视。要全面细致地实施有关管理方法,加强各步、各工序的成本控制,要深入现场,严格执行管理制度,完成目标管理工作。在施工阶段,要坚持与工程量统一的成本核算原则,对各个阶段的人力成本、设备成本和材料成本进行详细的规定,并对随后的成本控制过程中可能出现的不合理情况进行分析,提高整体计划的质量。第一,在建筑施工阶段,材料成本在建筑施工阶段的比重很大。因此,要充分重视材料成本的管理,明确材料的数量,并与施工合同的内容相结合,保证监理工作的落实。以改善原材料质量为前提,结合材料价格变动,科学地进行成本控制,使施工成本控制在规定的范围内;第二,要明确现场变更的程序和标准;在发生设计变更问题时,要保证变更的合理性,防止违规或弄虚作假,并将详细的变更资料记录并保存,以便为以后的工作提供基础;第三,要及时解决由于设计变更而导致的建设标准提高、工程范围扩大等问题,确定变更的情况和要点,并保证负责人已经签字确认,避免出现经济损失;第四,要加强对房屋建筑工程施工现场签证管理方案的调整,加强对施工现场签证的管理。在发生索赔时,首先要对索赔事项进行调查,明确索赔内容,然后按照正常程序进行。

5. 竣工阶段成本控制策略

第一,要对承包合同的内容进行审核。建筑工程顺利竣工的依据是:竣工项目符合合同规定,房屋建筑施工质量经过验收。如果没有问题,按照合同规定的结算方法和定额指标,做好竣工结算金额的审核;第二,要做好定额应用的分析工作。必须保证审计所覆盖的分项工程单价与定额计价一致,包括计量单位等。在复核折算单价时,要检查折算方法,核对单价折算是否正确;

第三,对工程变更进行签证审核。当发生图纸变更等问题时,设计单位需要发出修改图和设计变更通知书,由设计人员和审核人员签字盖章,然后由建设单位进行审批。对重要部位的设计变更,在展开结算前,应先征得原审批机关的批准;第四,对隐蔽工程的验收记录进行核对。建筑工程中的每一项隐蔽工程,都要有相应的验收记录,并由项目负责人签字确认。由监理工程师负责的隐蔽工程,应由监理工程师签字;在工程竣工结算中,工程量计算检查是最重要、最严格的工作之一。在具体的工作执行过程中,需要将各种资料,如竣工图和设计变更等,与定额工程量的计算方式相结合,进行逐项审核,防止出现误报、隐瞒等违规行为。

五、结束语

综上所述,为了满足人们日益增长的生活需要,房屋建筑工程的施工工作正在稳步推进。在房屋建筑施工环节,有效地进行全过程造价控制,既能提高施工水平,又能避免不必要的费用支出。这种管理方式在现阶段已经得到了业界的普遍认同。房建工程全过程造价控制人员要充分认识到这一手段的重要性和价值,找出影响全过程造价控制的关键因素,在前期决策、规划设计、招投标等多个环节,提升造价控制的工作水平,让建设方、施工方、设计方、业主等各方面都能得到最大的利益,力争实现多方共赢。

参考文献

- [1] 郑汉金. 分析房建工程造价中全过程成本控制措施[J]. 居舍, 2023, (17): 149-152.
- [2] 康冬羽. 房建工程造价中全过程成本控制策略探析[J]. 城市建设理论研究(电子版), 2023, (03): 10-12.
- [3] 李强, 刘苓. 房建工程造价中全过程成本控制策略探析[J]. 中国住宅设施, 2022, (01): 88-90.
- [4] 王雪. 房建工程造价的全过程成本控制措施探究[J]. 商讯, 2020, (12): 141-142.
- [5] 吴琰. 浅析房建工程造价的全过程成本控制措施[J]. 居舍, 2020, (09): 153.
- [6] 张云飞. 房建工程造价的全过程成本控制措施[J]. 建材与装饰, 2019, (30): 188-189.
- [7] 梁青荣. 房建工程造价的全过程成本控制措施[J]. 建材与装饰, 2019, (12): 209-210.