

保障房建设中工程造价成本的有效控制分析

宫丽环

烟台市芝罘区住房保障和房产交易中心

[摘要]随着现如今我国社会发展速度的不断加快,对整个城市中低收入居民的居住条件加以改善受到政府的高度重视。并且伴随着保障性住房的建设发展进程的快速进展,深化对工程建设前期、施工环节中以及施工后期的维护,对每一环节中的成本管理问题的控制具有格外重要的意义。落实对成本的控制与管理,有利于有序地展开保障性住房的建设和发展,提升住房质量以及群众的满意程度,深化对民生的改进,推进房地产市场的持续健康发展,最终保障社会的稳定发展。

[关键词]保障房; 建设中; 工程造价成本; 有效控制

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-6288.2021.11.768

引言

建设保障性住房的目的是为了解决困难家庭的住房问题,是重要民生工程之一。不仅能够改善居民的住房质量,还能够安定民心。但是作为一项民生工程,该工程投资回收的周期较长,利润较低,同时后期维护费用较高,这些问题均会造成政府财政负担,必须在保障住房质量的同时做好成本管理和控制。

一、保障性住房的简要概述

所谓的保障性住房主要是指现如今各级政府部门面向民生、用以抑制房价继而提供的优惠性策略,根据科学合理的建设标准,针对城市中低收入住房困难的家庭予以供应,这是具有保障性的政策性居民住房。现如今各级党委以及政府为了实现稳定,促进经济增长,重视民生而落实加快加大保障性住房建设的这一政策背景之下,深化研究并采取行之有效的措施来降低保障性住房的建设成本,继而严格控制房屋的销售价格,所以这也是当前政府部门需要认真考虑同时还应强化对管理制度的完善。

二、保障性住房建设成本管理的必要性

若想有序地开展保障性住房建设,必须做好成本管理和控制,这是工程建设得以顺利开展,同时缓解政府财政资金紧张的主要措施之一。对于保障性住房建设而言,成本管理和控制是住房建设的核心管理环节之一,涉及到工程选址、建设质量保障、满足住户需求等多方面内容。因此做好成本管理和控制必须从多个阶段进行,如此才能有效地降低施工成本投入,对提高工程质量和住户满意度意义重大。此外,多方面进行保障性住房的成本管理能够综合提升国家经济效益和社会效益。

三、保障性住房建设中成本控制的问题分析

(一) 决策不合理

保障房工程建设决策的科学性、合理性不够,投资估算的质量不高,可行性研究的深度不够,投资方案缺乏对比研究,难以选择最佳的投资方案,进行投资控制的基础性工作做得不足。这些问题的存在对保障房造价成本控制带来极大的负面影响,也影响保障房后续工程建设^[1]。

(二) 工程设计过程存在问题

保障性住房设计最初涉及选址、配套交通线路布置等内容,其工程建设成本控制相对较为复杂,必须在设计阶段就进行优化管理。但就目前设计阶段的管理情况来看,设计方案不够完善,设计图纸也存在一些问题,而且在设计时往往会因为一系列原因导致设计变更问题,这就可能导致成本浪费现象。招投标不规范。建筑单位为了减少资金,故意在招投标过程中压价,使中标价格与保障房工程建设实际价格差距过大。一些单位通过低价中标之后,在利益的驱使下,想方设法增加现场签证和技术变更,给保障房建设带来很大的负面影响,也影响保障房造价成本的控制。此外,招投标文件管理不规范,评标工作不到位,也影响保障房造价成本控制工作。规划及建筑设计

计其主要包含以下几点:

(1) 规划设计:容积率是衡量建设用地使用强度的一项重要指标,又称建筑面积毛密度。是规划设计是否合理的重要指标。在规范允许的情况下提高容积率,不但增加了建筑面积,同时也能降低相关成本。

(2) 建筑设计:户型的设计、选择;结构类型的选择配筋设计;建筑做法等等细节的设计都会对工程造价成较大的影响。

住宅小区基础设施建设设计方面的问题有以下几点:

(3) 设计方面:根据规划平面图做好施工图的设计工作,特别注意的是:铺装工程的细部做法;建筑材料的选用;各种管线的布置及施工的先后顺序;园林绿化苗木品种、规格等都会对工程价格产生影响。

(三) 项目施工过程中工程造价控制不到位

保障房项目建设是一项复杂、烦琐的工作,所涉及的部门众多,而任何部门出现工作纰漏,皆可能对整体项目的实施带来影响,进而增加了整体项目成本投入。就当下而言,部分施工单位对于保障房工程造价成本控制目标设计缺乏合理性,且施工方式和施工方案存在较大漏洞。例如,部分企业以低价中标后,便使用低价材料,增加施工现场技术变更,并故意模糊工程造价预算设置,以此从中获利,此种方式显然对社会稳定发展不利。当然,其中也不乏存在部分企业,在项目施工过程中,对工程造价成本控制重视程度不足,从而导致企业对施工材料的采购、施工以及存储管理不合理,最终致使材料浪费严重、保障房存在明显安全隐患等情况同。除此之外,部分企业在利益趋势下,会将项目局部低价转包,以此从中获得高额利润,最终不仅影响保障房施工过程中的工程造价成本控制,并且导致保障房质量严重不合格。

其中,施工阶段注意事项:做好施工组织安排好各施工顺序,特别是天然气管道施工周期较长程序复杂应该优先考虑,否则会延误工程竣工日期。

另外,重点施工对象有:通水、通电、通气、通路及平整场地;施工通水、通电、通气、通路根据规划设计及现场施工布置标段的划分有关。

(四) 竣工结算阶段工程造价成本控制被忽视

施工单位编制的结算书不规范,存在多算现象,高套定额单价,高套取费标准,以提高保障房工程造价,给保障房工程造价成本控制带来严重的不利影响。

四、控制保障性住房工程造价成本的有效措施

(一) 对保障房建设进行科学合理的决策

要做出正确的决策,优化资源配置,对保障房工程造价成本进行科学估算,选择最佳的投资方案,实现对保障房工程造价成本的有效控制。做出正确的决策,避免决策失误。同时,要保证决策的科学性和合理性。决策的科学性和合理性不仅影响到投资估算的精确度,也会对保障房工程造价成本控制效果产生影响。在整个决策阶段,投资估算是工程投

资费用的初步计算,也是选择投资方案的重要依据,对后期工程造价成本控制也会产生重要影响。投资决策是一个由浅入深、不断深化的过程。在实际工作中,只有做好决策工作,保证决策的科学性和合理性,收集可靠的数据资料,运用科学的估算方法,合理计算投资估算,才能将保障房工程造价成本控制在合理的范围^[2]。

(二)有效控制设计变更问题

杜绝不合理的设计变更.对确实必须发生的设计变更,首先分清变更是那方的责任,及时进行经济处罚,做到心中有数.这样可以大大减少由于设计人责任心不强所发生的变更,从而杜绝施工单位利用设计变更增加工程。其中,施工合同签订阶段的影响因素有以下几点:工期是否按投标文件进行编排,工程质量标准,施工材料价格、人工费结算方式及其他费用的规定等都会对工程造价产生影响。

细致分析合同条款,做好相关审定工作,规范建设合同和用地合同的可行性和可操作性,杜绝合同欺诈行为。依照规定的流程来办理设计变更问题,对变更内容进行论证,降低因变更产生的造价超预算情况。同时做好签证工作,认真记录好工程量变化情况以及图纸变化情况等。具体管控措施如下:

1. 依照基建程序办事,监理人员做好现场施工管理,最大限度上杜绝设计变更问题;
2. 明确现场签证和设计变更的概念,依照设计变更程序办理变更,避免因设计变更产生变追加建设投资现象;
3. 做好现场签证工作;在建设中把握好相关书面资料,在施工过程中如果出现续建问题、施工图纸更改问题、材料用量定额超标问题等都要及时进行资料收集,完成现场签证。这对相关人员的知识储备和技术能力要求较高,必要时可以组织相关人员参加多种成本管理控制培训活动。

(三)做好住房建设前期的成本控制

1. 做好保障性住房建设的地形勘测工作,合理选择并安排建设地点,合理规划布局,妥善处理同周边环境的相融性,城市规划部门、住保办等相关部门应联合按照用地批准文件正确处理建设涉及到动迁和征地等问题;
2. 依照舒适、经济、安全和绿色原则做好住房创新建设,做好绿化配比,遵照相关配套指标,合理配置交通路线。接下来,对成本管理人员进行系统培训,提高其成本管理能力和;
3. 认真分析建设图纸,充分熟悉图纸,降低成本管理偏差的发生率;
4. 做好市场调研,把握好市场材料价格;对施工材料进行严格的质量控制,做好材料成本管理工作。

(四)规范保障房招投标工作

工程招投标是有效控制工程造价的核心。在招标过程中要坚持公开、公平、公证的原则,通过招投标引进竞争机制,可以降低工程成本。可以选择到各方面都比较优秀的施工单位和监理单位;通过材料采购的招标工作也可采购到质量合格,价格合理的建筑材料。

加强对招标文件的管理,提高招标文件的质量。在所有招标文件中,工程量清单是其中的重要组成部分,因此,在编制的时候,应该按照客观、公正、科学的原则,保证计量不漏,为保障房工程造价成本控制奠定基础。编制人员要提高自己的业务水平和知识技能,不断积累工作经验,做好工程量清单的编制工作。此外,做好评标工作。评标的时候既要评审投标单位的总报价,又要评审单项报价,只有这样,才能既保证总价符合标准,单价也符合要求。排除可能存在的不合理报价,针对存在的问题进行澄清和解释,以确定合理的合同价格,更好的控制保障房造价成本^[3]。

(五)加强保障房施工过程中的工程造价成本控制

施工过程管理是有效控制工程造价的重要环节。施工阶段成本控制的关键:

1. 审核并确定施工单位的施工组织设计和监理单位的监理规划,必须严格按照合同工期进行编排施工进度和组织人、材、物;
2. 严格控制工程签证,做好隐蔽工程记录和签证;
3. 严格审查承包商的索赔要求,四是做好材料的供应,所有甲供的材料施工单位都应提前半个月到一个月的时间提供材料计划,方便采购调度。

要加强保障房施工过程中的工程造价成本控制,保障房中标企业首先应减少项目变更,减少施工过程中的不可控性,避免项目施工过程中出现不必要的成本变动。如在施工过程中出现必要变更时,项目管理层应快速做出合理判断和决策,不可拖拉影响到工程工期。另外,管理层应“动态控制”工程造价成本。众所周知,项目施工过程中会出现一些与施工方案和设计规划有所偏差的施工状况,此时则要求项目管理层能够动态控制项目成本,根据现场施工实际情况,做出资金投入合理调整,确保项目施工的完整性和有效性。

(六)重视保障房竣工结算阶段造价成本控制

严格审核结算造价成本,对分项工程、分部工程、设计变更部分的造价成本,应该严格审核,实事求是进行结算,不重不漏。做好资料收集工作,保证资料完整。做好工程量和单价的审查工作,既要注意审查项目单价,也要审查材料价格的调差是否符合施工合同的约定,通过采取以上措施,全面加强保障房工程造价成本的控制。工程造价结算阶段是控制工程造价成本的关键环节,也可以说是最后一关。在这一阶段要做好以下几方面:

1. 归集、审核签证、变更资料;应根据实际情况核实,做到实事求是,合理计量。审核时应做好调查研究,审核其合理性和有效性,不能见有签证即给予计量,杜绝和防范不实际的开支。
2. 核准工程量;坚持以现行的工程造价管理规定为依据,按照甲乙双方在施工合同中的约定,根据竣工图结合隐蔽签证、现场签证和设计变更进行审核计算,审查是否按图纸及合同规定全部完成工作,认真核实每一项工程变更是否真正实施,该增的增,该减的减,实事求是,公平合理^[4]。

结语

保障房是国家惠民政策中的重要一环,中标企业不能仅为自身利益,降低施工标准,抹黑国家政策,对社会和经济发展不利。总之,作为民心工程的保障性住房建设关系到社会的稳定与发展,该项惠民政策能否得到切实的落实,这就需要我们对工程成本控制中存在的问题加以及时的分析,采取有效的策略加以控制,对各种细节问题进行深化处理,最终发挥保障性住房的作用。在提升项目管理层决策能力的同时,确保保障房规划设计的科学性与合理性,以此达到加强保障房工程造价成本控制的目的。

参考文献:

- [1]高明.保障性住房建设的成本管理控制分析[J].现代经济信息,2017(23).
- [2]王海荣.浅谈保障性住房建设成本管理的控制[J].江西建材,2018(16).
- [3]杜海霞.房建工程造价控制的影响因素及有效措施分析[J].建材发展导向,2019,17(07):326.
- [4]许亮.房建工程造价的全过程成本控制对策分析[J].城市周刊,2019(10):56.