

房屋建筑工程造价动态管理及其控制分析

章卫娟

建德诚泰建设有限公司

[摘要]随着城市人口的增加,城市中房屋建筑施工项目逐渐扩大规模,做好房屋建筑工程造价管理对建筑企业发展有很大帮助。工程造价在房屋建筑管理中发挥着不可忽视的重要作用,因此房屋建筑工程造价动态管理应运而生,取代传统的工程造价模式,用科学的手段,更全面、具体、灵活地进行工程造价管理。与传统的建筑工程造价模式相比,建筑工程造价动态管理更便于建筑工程的开展和控制。该文将针对建筑工程造价动态管理控制进行研究和分析,阐述出建筑工程造价动态管理控制的主要内容和要点。

[关键词]房屋建筑工程; 造价; 动态管理; 控制

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-6261.2021.08.497

引言

建筑工程造价涉及的内容较多,需要对不同的元素和指标进行技术经济分析,既要满足在建筑功能等方面的要求,又要确保成本的控制,避免额外花费的增加,这就需要通过造价管理的方式进行控制。对于现阶段的建筑工程来说,它的施工内容更加复杂,而且技术、材料有着不同的改变,为满足建筑规范化和标准化的需要,有关部门将动态管理应用到工程造价中,它具有一定的实时性,可以随时根据建筑信息和施工现场的变动,对建筑工程的造价方案进行优化,使其满足各方面的需要,从而提高企业的运营水平,增加现有的经济效益。有关人员可以就此进行具体的研究。

1 建筑施工过程中工程造价的动态管理意义

工程造价管理是工程管理中的一项重要内容,其直接关系到工程项目的投资决策、成本及经济效益等问题,不容忽视。但传统的工程造价管理模式是静态的管理,只重视施工前的造价预算管理和竣工后的造价结算管理,而忽视了对建筑施工过程中各项造价影响因素的实时管理。而随着现代建筑工程规模的不断扩大及成本的不断增加,传统的静态管理模式已经无法再满足实际工程造价管理需求,只有改为对工程造价进行动态管理,才能够真正发挥出工程造价管理的作用,最大限度降低建筑施工成本、提升工程经济效益。

2 房屋建筑工程造价动态管理内容

建筑工程造价主要包括直接工程费、间接费、计划利润、税金和其他费用。直接工程费用是指在建筑工程项目建设过程中直接涉及和参与的全部费用,主要包括施工设施费用、设备费用、人工费用和建筑材料成本费用。间接工程费用是指在建筑工程项目施工过程中没有直接参与而维持工程项目运转、确保工程质量和正常施工的费用,如建筑工程管理费用、企业管理费用、工程排污费用等。计划利润是指建筑企业对通过该项目所获取的利润规划。税金是指在建筑工程建设时所缴纳的全部税款。其他费用是指在进行建筑工程项目安装时所投入的费用。

3 当前成本控制与造价管理尚存问题

3.1 管控方式不合理

尽管现阶段部分企业已经认知造价与成本管控的重要性,但是未结合工程建设实际进行管控方式的优化与革新,导致其造价与成本管控效果仍不尽如人意。具体建设过程中,依旧采用成本划分、成本核算方式进行成本与造价管控,缺乏全过程动态管控的意识,导致造价管控工作的实施成效相对较差。此外,部分企业尚未正确认知动态管控,认为动态管控就是在以往造价管控的基础上,加大对工程造价、施工成本管理与监督的频率,进而影响到自身经济效益的获取。

3.2 建筑工程的设计问题

设计作为建筑工程的重要内容之一,在进行工程造价动态管理控制工作时需要对设计方面的因素进行充分考虑,以此来保证建筑工程造价动态管理控制的质量。换种说法来讲,设计对于建筑工程造价动态管理控制来讲异常关键,必须考虑设计环节对建筑工程造价动态管理控制所带来的影响。从实际情况看来,建筑工程在进行造价动态管理控制的过程中,需要根据工程设计的方案和图纸,预估出所需成本,然后进行成本控制,使设计成本能够与实际状况相符,以此来发挥出建筑工程造价的作用。由此可见,工程造价对于建筑工程的成本控制能够起到重要作用,可以有效促进建筑工程的顺利实施。

3.3 缺乏专业管理体系

对于现在房屋建筑工程造价管理来说,基本上仍然是按照原经验模式来开展工作,继续遵循以前的管理体制和风险控制机构,但是由于面对在后续建设中所出现的困难,用这些传统的方法已经无力有效地解决,不仅可能会直接影响到施工的质量,而且可能产生大量资源浪费情况,导致工程资金投入的增加,不必要的支出也随之增多,实际造价严重低于预算,最终造成项目工程造价监督管理的失控。

4 提升房屋建筑工程造价动态管理的措施

4.1 决策阶段动态管理

决策阶段是工程项目的第一阶段,主要内容是研究和讨

论建设项目的合理性、风险范围、投资效益等内容，即对建筑工程项目的实施可能性进行论证，其中，项目成本预算是一个非常重要的环节，它直接决定了后续建设工程的资本投入。要做好建设工程的成本控制，减少不必要的资金浪费，保证企业经济效益达到最大化，需要在投资决策阶段收集大量的基本信息和相关数据，借鉴以往类似建设项目的相关决策方案和工程资料，从技术与可行性两个层面进行资料分析和准确评估，以获取的数据信息资料作为工程造价控制决策的基本依据，确保工程项目相关造价和技术的有机协调，从而在保证工程项目质量的前提下，加快施工进度。

4.2 设计环节

对于建筑工程来讲，在设计环节中能够充分体现工程造价动态管理控制。从实际情况看来，建筑工程的设计环节和工程造价动态管理控制之间有着紧密的联系，如果建筑工程的设计工作具有较高的准确度，能够与实际条件相符，那么工程造价动态管理控制的工作质量也会因此能够得到保证。因此，建筑工程中的设计人员需要设计出多样性的方案，该方案应当具备价值工程以及限额设计两种因素，以便工程造价管理工作能够对设计成本及时进行控制，使建筑工程的经济达到最大化。由此可见，设计方案必须去适应市场的发展，满足工程造价管理控制的条件，仔细审查设计方案，保证设计方案能够符合实际的施工情况，以免因设计不当而出现返工的情况，增加建筑工程的设计成本，确保建筑工程的造价成本得到有效的控制和管理。

4.3 加强招投标阶段管控

招投标阶段作为建筑工程建设中必不可少的环节之一，强化招投标阶段的造价与成本管控，有助于提升企业整体造价管控水平，并实现对施工成本的合理缩减。首先，应保证招投标工作开展的公正性、公平性，禁止出现“低价中标”“走后门”的现象，通过对各投标单位资质能力、过往经验、资金能力等方面的分析比较，进行投标单位的择优选择。其次，加强对合同签订的管理。对于合同中涉及资金的条款内容，务必做到真实、准确、全面，尤其是对于施工索赔条款而言，需在合同签订前与投标单位商讨确定，避免因后续出现施工索赔而增大建筑工程造价。

4.4 增强施工阶段的造价控制

进一步细化对施工造价的管理，在进行工程造价的风险控制中，首要的任务就是做好对材料价格的风险控制。首先，市场经济已经给材料的需求和供给提供了多种途径，且各类材料品种多样，应密切关注市场行情，掌握第一手的材料信息，为进行竣工结算分析提供强有力的保障。其次，严格控制工程项目的内容变更，在进行施工的过程中引起工程造价变更的原因有很多，如由于工程的地质条件变化、设计

变更、业主的原因等，都给工程造价的变更留下了潜在的可能性。因此，在进行施工设计的过程中，必须严格地把握设计变更的关卡，对出现的设计变更，须经过由设计单位、建筑监理几方共同签署或者认可。

4.5 竣工阶段管理

工程项目竣工阶段是建筑工程项目施工的最后一个环节，在此阶段，需要对工程项目所涉及的各项资金支出情况进行严格的统计和准确的审查，完整记录工程项目各项资金的流动情况，并确保在工程造价预算范围内。还需要对工程项目施工质量进行严格检查，确保没有质量问题，所有施工环节均达到相关施工标准，避免因质量不合格而发生返工现象。

工程项目竣工后，严格按照工程实际工程量结算，为保证结算准确，实现工程效益最大化，要认真收集相关资料，并对材料进行严格审核，掌握实际工程量和全部成本信息，特别注意掌握材料成本和实际使用量情况，确认材料价格调整，使工程造价合理管理与控制。

一般材料成本投入占工程总造价的60%，材料成本与实际价格之差在工程造价中所占比例超过10%，由此可见，了解材料的价格和材料价格差值是保证工程竣工结算准确的必要条件。

结语

动态工程造价管理，是市场经济下对影响工程造价因素的科学管理措施。作为当前企业保持自身竞争力的主要手段，工程成本与造价管控的合理开展有助于企业获取更大经济效益，实现对工程建设成本与造价的有效控制。对此，企业需深入分析现阶段造价与成本管控存在的问题，结合科学措施进行成本管控的优化，并将造价动态管理落实于建筑工程全周期、全过程、全要素中，帮助企业提高核心竞争力。

参考文献

- [1] 罗冬梅. 房屋建筑工程造价的动态管理与控制分析[J]. 装饰装修天地, 2018, 25(22): 204.
- [2] 钱瑞. 建筑工程造价的动态管理与控制分析[J]. 经济管理文摘, 2020, 35(23): 36-37.
- [3] 张承振, 朱广妹. 房屋建筑工程造价的动态管理与控制分析[J]. 城市建设理论研究, 2015, 5(25): 50-51.
- [4] 宋扬. 房屋建筑工程造价的动态管理与控制分析[J]. 投资与合作, 2014, 25(11): 285-286.
- [5] 陶树陪. 建筑工程造价的动态管理和控制分析[J]. 绿色环保建材, 2017, 4(11): 196.
- [6] 朱海东. 试论房屋建筑工程造价动态管理及其控制[J]. 城市建设理论研究, 2013, 3(2): 1-4.