

房地产宏观调控下的建筑工程造价管理

崔欣

内黄县豆公灌区服务站

[摘要]目前国家政府职能部门对于房地产行业的宏观调控给房地产企业带来一定的影响,因此,在房地产行业宏观调控的大环境下,大部分房地产企业需要采取成本控制来积极的应对,在实践中怎样才能控制好成本,其侧重点就是关注建筑工程的造价管理,针对相关建筑工程的造价实行高效的控制,确保建筑工程造价管理的合理性,并且适合当前房地产行业的发展需要,给房地产企业的发展提供帮助。鉴于此,本文主要分析探讨了房地产宏观调控下的建筑工程造价管理方面的内容,以供参阅。

[关键词] 房地产; 宏观调控; 建筑工程; 造价管理

【DOI】 10.12252/j.issn.2096-6261.2021.09.1393

引言

近年来,我国为了保障房产居住的根本属性,同时控制房产金融属性的风险,强化对于房地产的宏观调控力度。这样一来,房地产市场的竞争压力也在逐步增强,良好的成本控制和造价管理必然成为当下房产企业可持续发展的重要指标。然而,房地产项目本身就具有工程量巨大、资金规模庞大以及工期长等方面的特点,成本和造价管理工作也需要涉及多个环节。因此,工程造价管理工作也需要从多个方面来开展工作,协调各部门的力量,才能使造价管理工作有所保障。

1 对造价管理体制进行改革,理顺各方关系

近几年来,我国建筑工程造价是按照各个阶段由政府部门进行管理的,除此之外,还涉及税务、物价和财务等相关工作,因此必须要改革造价管理体制,使每一个部门都能够各司其职,保证各个阶段的连续性。政府部门要建立定期的、必要的协调关联机制,使得指标的前后左右都能够与标准相适应,从管理制度上来看,一定要配套,避免出现三超的现象,在这样的情况下,企业才能够实现投资的目标。除此之外,还要与国际的工程相接轨,实现工程的过渡,满足国际一体化的基本需要,政府也要转变职能,对于工程造价管理的各个环节进行把关,实现与国际的顺利接轨,向着国际化的脚步发展。

2 实行科学化的管理模式,保证透明度

建筑工程造价管理要实行科学化的管理模式,保证管理的公开透明度,实现民主合理化的管理,从根源上杜绝一些违规操作。以招标阶段为例,做到根据工程设计企业实力进行择优选择,杜绝“走后门”等暗箱操作,同时根据政策法规制定相关的公司规章制度,完善奖惩待遇,充分调动工作人员的积极性,主动参与到公司的建设中来,在保证工程质量的基础上,要求实际施工不得超过预算设计,从而促进相关设计人员能主观对工程造价预算进行改革和调整。

3 保证流程透明

预算指的是对工程最终投入结果进行计算,而影响预算的因素有很多,即如项目设立、施工设计以及施工落实等等,而每个流程都在工程项目中体现出其重要性,特别是在造价管理方面,所以保证整体流程的公开透明是公开透明的,就以招标阶段为例,做到根据工程设计企业实力进行择优选择,杜绝“走后门”等暗箱操作,同时反馈政府部门构建规范且切实的法规,例如推行“造价限额规定”,要求预算设计单位提交详细的造价数据,例如造价人员需要提交相关的人工费用以及材料实时价格等数据,在保证工程质量的基础上,要求实际施工不得超过预算设计,从而促进相关设计人员能主观对工程造价预算进行改革和调整。

4 全过程造价管理

1) 优化设计方案,有效控制工程造价,从经济的角度出

发优化房地产工程设计方案,能够有效地实现工程造价的控制。值得注意的是,设计方案的优化应该注重工程实施的平衡性和可行性,简单地降低工程投资只会造成工程质量,如何在保证工程质量的基础上通过引入新型施工工艺、简化工程流程、提升工程效率,是方案的优化方向。2) 在项目实施工程中实现工程造价的有效控制。在项目实施工程中,我们不仅要根据相关的预算图纸、设计图纸来控制造价,还应该根据现场的情况做出相应的调整,通过各种方案对比、现场管理来达到主动控制造价的目的;在施工现场我们会遇到很多不确定因素,我们要根据经验和方法来应对各种变化,调整应对措施和施工方案,做好各种变更资料的收集,以确保项目实施的有序和高效。3) 竣工结算阶段造价管理。一是竣工资料及现场勘察。竣工资料是体现施工项目的重要凭证,其中一些关键性的竣工资料对实现项目工程企业的造价控制目标具有重要的作用。比如对竣工图的审查必须要严格,保障审查签字与盖章都要符合相关的规定,对工程费用进行仔细的核算,并对弄虚作假者追究责任。二是争议问题。当双方产生争议的时候,建设方最好召集相关当事人员对现场实际做出说明,了解情况后甲方内部应召集会议形成一致意见后与总包施工单位进行洽商。应注意定额疑问可以咨询相关主管部门,但对于合同原则问题应法院来裁决。

5 创建建筑建筑工程造价管理信息平台

实践中务必紧密联系工程发展需要与管控机制,创建完善的建筑建筑工程造价管理信息平台,主动研究计算机技术,紧密联系施工方案与管理措施,进一步提升施工监督管理强度。首先,在施工方案筛选上,一定从设计需求、造价成本、施工参数等汇总解析,保证成本管理效果与整体管理机制平稳,同时给预算管控效果的综合型带来帮助,紧密联系信息化技术模型可以高效提升信息平台的稳定性和实效性;其次,针对工程中不稳定因素实行集中去除,拟定最低预算与最高预算,杜绝建筑工程成本超出预算造成的方案调整的现象,进一步全面提升建筑工程造价管理效果水平。

结束语

总而言之,在房地产宏观调控的政策背景下,工程造价管理的重要程度,上升到新的地位。有了相关制度的建立,企业的相关发展规划可以顺利地开展和实施,而建立完善造价部门,可以有效提升企业的管理成效,助力于建筑企业的良性运营。

参考文献

- [1]周建春.基于房地产宏观调控的建筑工程造价管理分析[J].住宅与房地产.2017(7X):29-29,31
- [2]李帆.房地产宏观调控下的建筑工程造价管理[J].山西建筑.2018(14):221-222
- [3]魏媛.房地产宏观调控下的建筑工程造价管理[J].门窗.2015(06):65-65