

住宅安装工程造价管理的影响因素与控制对策探究

王霞

成都兴洲数字电视传播有限公司 四川 成都 610065

摘要:随着我国社会主义综合水平连年攀升,基于社会主义经济建设的映射作用下,我国各类建筑项目如雨后春笋一般遍地生花,为提高我国整体城市化建设水平,发挥着积极作用。而在整个建筑项目中,工程造价管理是影响整体项目工程质效性的关键所在,更是实现建筑施工项目经济效益和社会效益的重要因素。本文就住宅安装工程造价管理的影响因素与控制对策,展开分析和论述,希望以此可以给广大相关工作者以建议和启发。

关键词:安装工程;造价管理;控制对策

Study on Influencing factors and control countermeasures of cost management of residential installation project

Wang Xia

Chengdu Xingzhou Digital Television Communication Co., LTD., Chengdu Sichuan,610065, China

Abstract: Along with our country socialism comprehensive level continuously climbing years, based on the mapping effect of socialist economic construction, all kinds of construction projects like bamboo shoots after the spring rain generally grow flowers everywhere, to improve our country overall urbanization construction level, play a positive role. In the whole construction project, the project cost management is the key to affect the quality and efficiency of the whole project, but also an important factor to realize the economic and social benefits of the construction project. This paper analyzes and discusses the influencing factors and control countermeasures of the cost management of residential installation engineering, hoping to give suggestions and inspiration to the majority of relevant workers.

Keywords: Installation engineering; Cost management; Control measures

引言

最近几年来,为提高我国城市化建设的整体水平,各类住宅安装工程项目逐渐由点及面。这不仅为提高我国城市化水平带来了诸多助益,更为改善民生提高人民生活幸福感带来了诸多助益。在整个建筑项目施工中,工程造价管理贯穿整个项目的始终,并发挥重要积极作用,但实际的住宅安装工程所涉及的系统诸多,且受设备、技术、人为等因素的影响,导致住宅工程造价管理缺乏一定的稳定性和时效性,因此基于新时期下处理好住宅工程造价管理,是各类建筑工程需要重点关注的。

1 住宅安装工程的特性

住宅安装工程具有以下几点共性特征,首先,住宅安装工程的材料品类较多,且各品牌不同,所相差的价格也大相径庭,即便是同一的设备规格,同一型号的产品,但也因厂家不同,也会导致价格的差异性^[1]。

其次,住宅安装工程所使用的各类新材料以及新技术、新工艺办法等是“发展的”换句话说,住宅安装工程工艺技术随时在更新,所以很多新材料或是新工艺手段,在特定的

时间会取代原有的材料技术。比如,就现阶段受益于社会主义,科技生活的发展作用下,诸多住宅安装工程技术都趋于智能化和自动化、机械化。

再次,住宅安装工程需要强电、弱电、给排水、暖通、燃气等多专业协同施工,对综合管线施工图要求较高,这样才能避免在施工过程中出现“管线打架”现象,导致拆改无效成本发生。

最后,住宅安装工程具有“可变性”或“动态性”在实际的住宅安装工程施工中,多是根据图纸进行施工作业,但是施工却不是一成不变的,如有特殊施工要求,或有突发事件等,都会根据住宅安装工程的实际施工情况,对各环节进行适当调整。

所以基于以上所提到的各类住宅安装工程特性来说,住宅工程造价管理必然也受上述多因素的影响,因此都是需要注意的。

此外,以住宅安装工程的特性,进行住宅工程造价管理其效果才是事半功倍的。(图一为住宅建筑安装工程费用构成)

序号	费用名称	
(一)	直接工程费	1、人工费；2、材料费；3、施工机械使用费。
	措施费	1、环境保护费；2、文明施工费；3、安全施工费；4、临时设施费；5、夜间施工费；6、二次搬运费；7、大型机械设备进出场及安拆费；8、混凝土、钢筋混凝土模板及支架；9、脚手架；10、已完工程及设备保护；11、施工排水、降水。
(二)	规费	1、工程排污费；2、工程定额测定费；3、社会保障费：（1）养老保险费，（2）失业保险费，（3）医疗保险费；4、住房公积金；5、危险作业意外伤害保险费；
	企业管理费	1、管理人员工资；2、办公费；3、差旅交通费；4、固定资产使用费；5、工具用具使用费；6、劳动保险费；7、工会经费；8、职工教育经费；9、财产保险费；10、财务费；11、税金；12、其它。
(三)	利润	

(图一住宅建筑安装工程费用构成)

2 住宅安装工程造价管理的影响因素

2.1 项目相关者的影响因素

在实际的住宅安装工程建设中，所涉及到的各环节都离不开相关工作者的助力，因此，住宅安装施工工作人员在住宅安装工程造价管理中发挥重要作用。就目前我国来说，各类建筑施工的主力军，城市蓝图的建设者——农民工。但对于这类主力军的综合素质来说，是良莠不齐的，一方面，缺乏必要的岗位技能培训，导致工作人员的施工技术不成熟，因此具体施工的质量和效率就无法保证，很有可能造成工程返工的可能，这就直接增加了住宅安装工程造价的开支。另一方面，施工工作人员的执行力度以及项目管理水平，同样决定着住宅安装工程的质效性，但就目前来看，无论是执行力度还是管理水平，确实还有诸多的提升空间。除此之外，现阶段就住宅安装工程造价管理来说，缺乏具备综合素质的管理人才，导致整体管理存在一定的局限性，这也不能为实际的住宅安装工程造价管理提供坚实的人才保障，此外就现阶段市场所需要的，同样是具有综合素质的复合型人才，因此就住宅安装工程造价管理也应顺应市场的需求趋势，培养具有综合素质的复合型人才，以保证整体管理的综合水平^[2]。

2.2 安装材料的影响因素

上述所提到，就实际住宅安装工程所使用的各类材料诸多，因此也会影响住宅安装工程造价管理的水平。如果说，实际工程操作工作人员采用不合格的材料，或使用不适配的设备，就会对整个住宅安装工程埋下安全的隐患，像是返工，无非是要增加经济成本，但如果造成人员意外，就不仅仅是需要承担经济成本这样简单了。除此之外，住宅安装工程造价管理中，所应用的材料价格也并不是一成不变的，受经济水平、地域价格差异以及市场的影响等因素，都会直接或间接造成所使用的施工材料价格的浮动。一般来说，在实际的住宅安装工程初期阶段，造价管理部门都会根据市场的定价进行综合性的分析和评估，但是从工程的申请复批阶段到开始施工，都是具有周期性的，所以在这一周期内，无

论是材料价格还是材料原产地、运输等各方面都很难保证其绝对的一致性，因此就会对住宅安装工程造价管理造成一定的负面影响。不仅如此，住宅安装工程的造价计划存在一定的变动性，各类材料到货后，很容易出现混淆等情况，这就为后续甲乙双方意见分歧埋下了伏笔^[3]。

2.3 安装环境、技术等影响因素

一般在实际的住宅安装工程现场，都有安置各类材料、设备的专用场地，以保证各类建筑施工材料的完整性，但是如果实际的建筑环境不适用于材料的存放，就会导致材料的“质变”或实际的住宅安装工程所处的区域不同，该区域的市场实价也是不同的，因此既有可能导致住宅安装工程造价管理的波动。此外，各类住宅安装工程的施工技术，在一定程度上，也会影响造价管理的水平^[4]。

3 住宅安装工程造价控制对策

3.1 提高安装参与者的整体素质

上述所提到，农民工是现阶段建筑工程的主力军，因此要多从选一些较为年轻体健的农民工作为工程建设的参与者。除此之外，在住宅安装工程施工前，要开展必要的岗前职业技能培训，并在培训之后健全考核制度，考核结果合格后才允许上岗。而在施工过程当中，也需开展各类相关培训。一方面，是为了夯实建筑工程施工参与者的技能素质。另一方面，也是为提高工程参与者的安全意识。从而为保证住宅安装工程建筑施工的整体质量，提供坚实的人才基础。这也是减少施工操作，降低施工返工几率，缩短造价成本的有效办法之一。而对于造价管理工作人员来说，试用期是必要的，而聘用的条件也应以综合素质为主，以使工作人员充分发挥岗位职责，从而减少住宅安装工程造价开支。而在整体住宅安装工程造价管理的整个流程当中，需建立健全相关的监管制度，由负责编制的工作人员以及审核工作人员，对预估、材料预算、结算等各个阶段进行有效监督和审核工作，以保证整个住宅安装工程造价管理中，各类数据的有效性。从而减少投机取巧、含糊报价等行为。由此可见，在住

住宅工程造价管理中,一方面,要保证施工建设参与者的综合素质。另一方面也要保证造价管理工作人员的综合素质,以为住宅安装工程提供综合素质的人才基础^[5]。

3.2 严格控制并尽量减少现场签证和工程变更的发生

上述所提到,就整个住宅安装建筑施工当中,都是依托于所预先设计好的图纸,进行有条不紊的施工,但因在实际的现场施工当中,会出现诸多可变动性,从而就会对实际施工环节进行调整。那为了避免上述所提到的情况,引发不必要的无效成本,在设备材料购买以及招投标阶段,就要对设备材料的技术参数、使用规格、型号进行明确规范,以避免出现因材料不符合实际施工条件所造成的二次购买,或诱发合同价格、追款等情况。另一方面也要严格控制现场签证和工程变更的发生。那么就要求住宅安装技术部或设计部以及成本控制部,二者之间紧密联系,依托于所最初敲定的招标文件、合同、图纸,根据国家法律法规所相关的规定,严格控制实际施工项目的管理制度,并且根据国家所规定的工程计价计量标准,编制完善的招标清单,避免实际工程当中可能和有可能出现的现场签证变更的情况,以此可以有效减少因实际建筑变动所造成的造价增加的情况。

3.3 加强对安装材料的管理

上述所提到就实际的住宅安装建筑工程当中,所设计的安装材料较多,无论是从材料的设备种类,还是型号等,都会影响实际价格的高低,从而造成实际住宅工程造价管理的波动。因此,要严格控制项目施工当中所使用的各类材料的价格,可以采取较为客观的招投标方式,确定技术的规范性以及商务报价的整体水平。除此之外,像售后服务、付款方式、优惠程度等等,都可以建立健全相关的评标委员会,对其进行综合性的分析和评比。而对于供货商以及生产商来说,更是要进行综合的“三家对比”主要就是考察生产商和供货商的供货能力,以及,具体材料的生产日期、质量、工程业绩等等,以此为基础,筛选出符合实际住宅安装施工标准的各类材料。也可以采用现阶段市场所较为流行的竞价模式,根据实际施工的图纸以及施工联系单,确定材料购买的种类和范畴。建立健全并规划材料申请计划,予以审批之后对各类材料进行严格把关。除此之外,在材料购买后也要对其进行质量筛选和储存管理,以避免出现以次充好或因保管不当,导致二次购买,增加住宅工程造价成本的可能^[6]。

3.4 改善安装环境和技术等其他因素

上述所提到,住宅工程造价管理和安装环境、安装技术,都有一定的影响。因此,施工平面布置要坚持对周围环境影响的综合性原则、以方便施工、提高设备使用的质效性为基本原则,保证工程的质量以及工期的一致性。除此

之外,也要践行降低零售费用的使用原则,对周遭环境进行合理的布置,并且优化施工技术,可以结合新时期新技术手段,采取经济效能较高的技术使用方案,保证实际工程施工质量的同时,也可以保证其自身的安全性。而对现场的实际环境以及所使用的技术进行综合把控,不仅是可以提高实际施工项目的质效性,还能减少住宅工程造价成本。这里有一点需要提示的是,在实际的施工当中,可以选择适用于实际项目的地理位置,无论是从面积、规模、功能、用途以及工艺水平等等,从多因素进行考量,这对工程造价有着重要的影响,而科学合理的造价管理方式多以“技术、经济同步”为设计理念。在实际的设计当中,可以引入价格工程理念和人本管理理念,从而并不仅仅追求于实际项目工程的经济效益,而是从综合方面出发,设计最适用于实际工程的设计方案,从而实现经济效益和社会效益的双赢。

4 结束语

综上所述,最近几年来,我国各类建筑施工项目遍地生花,一方面为提高我国城市化水平,促进经济发展提供了诸多的助力。另一方面对改善民生,提高我国居民生活水平发挥着重要的作用。此外,基于新时期下,各类企业所追求的不仅仅是经济效益,还有以可持续发展的社会效益,而对于建筑企业来说,想要实现这一“双赢”的目的,就需要发挥造价管理的积极作用,实现经济效益的最大化,与社会效益的最优化。在实际的住宅工程造价管理中,受项目相关者的影响因素、安装材料的影响因素、安装环境、技术等影响因素的影响,导致住宅工程造价管理的波动和不稳定,因此,提高安装参与者的整体素质、严格控制并尽量减少现场签证和工程变更的发生、加强对安装材料的管理、改善安装环境和技术等其他因素,以此提高住宅工程造价管理的综合水平。

参考文献

- [1]姜智鹏.住宅工程造价管理的影响因素与控制方法[J].住宅与房地产,2021,(24):42-43.
- [2]朱海朋.住宅建筑机电工程造价控制的要点[J].房地产世界,2021,(1):117-119.
- [3]吴丽萍.住宅建筑装饰工程造价管理初探[J].居舍,2020,(25):21-22.
- [4]周建云.住宅小区安装工程预结算造价管理对策浅谈[J].建材与装饰,2020,(17):138-140.
- [5]冀庆.关于智能化工程在住宅安装工程中应用[J].居舍,2020,(14):42-43.
- [6]张传红.浅析住宅建筑工程造价全过程的工程咨询服务管理[J].居舍,2020,(6):172-173.