

# 房建工程造价的作用及优化策略分析

赵耀 刘旭

河南航天建筑工程有限公司 河南郑州 450000

**摘要:** 房建工程造价作为一个重要的指标,对于项目的经济效益和可持续发展具有重要的影响。随着社会经济的发展和人民生活水平的提高,对于房屋建设的需求也越来越大。因此,及时进行房建工程造价的合理评估和优化策略的制定,对于项目的成功实施和经济效益的最大化至关重要。本文深入探讨房建工程造价的作用及其优化策略,希望通过对房建工程造价的深入理解和细致研究,为房屋建设行业的可持续发展提供有力支持,推动建筑工程的质量和经济效益达到一个新的高度。

**关键词:** 房建工程; 造价; 作用; 优化策略

## Analysis of the function and optimization strategy of housing construction cost

YaoZhao, XuLiu

Henan Aerospace Construction Engineering Co., LTD. Zhengzhou 450000, Henan Province

**Abstract:** As an important index, the cost of housing construction project has an important impact on the economic benefits and sustainable development of the project. With the development of social economy and the improvement of people's living standards, the demand for housing construction is also increasing. Therefore, timely reasonable evaluation of housing construction cost and formulation of optimization strategy are crucial to the successful implementation of the project and the maximization of economic benefits. This paper deeply discusses the function of housing construction cost and its optimization strategy, hoping to provide strong support for the sustainable development of housing construction industry and promote the quality and economic benefits of construction projects to a new height through in-depth understanding and careful study of housing construction cost.

**Keywords:** housing construction project; The cost of construction; Function; Optimization strategy

### 引言:

我国的房建工程经历了从政府管理到市场化的进程,与之配套的重要工程建设服务—造价、监理等当前也处在逐渐市场化的进程中。目前来看,关于房建工程造价管理的实践水平良莠不齐。国内很多大型企业已经形成了相对完善的造价管理体系,从工程立项、设计、招投标到最终的竣工中都能充分运用工程造价,但是对于很多小型企业,尤其是很多小型施工企业,房建工程造价管理并不完善,由此导致在实际施工过程中出现了很多问题,并进一步发展成纠纷,增加了房建成本。通过对房建工程造价的作用和优化策略进行分析,有助于深化房建工程造价管理认识,提升房建工程造价管理水平,促进我国房建市场更好地发展。

### 一、房建工程造价作用分析

房建工程造价是房建工程中的重要部分,目前我国已经形成了相对完善的房建工程造价体系,并有了相当规模的专业房建工程造价咨询服务机构。就当前的造价市场来看,2021年,根据政府统计我国共有11398家造价咨询企业,相比上年增长了8.7%;从业人员868367人,相比上年增长9.8%。近年房建工程造价市场的体量和增长速度说明了房建工程造价在房建工程整体中愈发受到重视,其规模不断扩大,这侧面说明了造价对于房建工程的重要作用。

#### (一) 为招投标工作的有效开展打好基础

随着建筑行业的不断发展和市场竞争的加剧,招投标工作在房建工程项目中具有至关重要的作用。而做好

工程造价管控工作,可以为招投标工作的顺利完成打下坚实的基础,促使各项施工活动有序展开。根据我国的招标投标法规定,房建项目的招标底标和投标报价应该根据房建工程设计图纸造价确定。因此,实施高质量的工程造价管控对于确保招投标工作的顺利进行具有重要的实际意义。

随着市场经济环境的变化,引入招投标机制成为建筑领域发展的必然趋势。同时,由于市场经济淘汰机制的影响,采用招投标方式可以筛选出实力强大的建筑企业。为了提高招投标工作的效果,房建企业在实施招投标前应充分准备,让工程造价管理人员做好准备工作,以提升造价分析的全面性,让业主全面掌握工程建设所需的资金情况,如最低投入成本和经费投入等。同时,精确确定标底,以满足房建工程项目的实际需求。此外,在进行造价分析时,招标管理人员还应严格遵守相关规定,及时发现和解决工程造价中的问题,以提高招标工作的质量。

## (二) 有益于实现房建项目效益最大化

加强房建工程项目预算造价的审核,可以确保房建企业能够顺利筹备资金,并更加合理地分配施工成本、人力和物力等资源。在科学性原则和合理性原则的指导下完成房建项目的预算,不仅可以初步了解房建工程所需设备、人员和材料的使用量等信息,还可以通过有效执行财力和物力预算相关工作,为施工人员合理设计施工计划奠定基础。同时,将施工和内部核算结果以档案形式保存,方便后续查询,以实现房建项目的最大效益目标。

通过加大对房建工程项目预算造价的审核力度,可以保证资金的充分准备,确保施工过程中不会因为资金短缺导致工程无法正常进行。同时,合理的预算能够提前了解所需资源的使用量,有助于更好地安排人力和物力,提高施工效率和质量。

此外,科学和合理的预算编制,可以为后续的施工计划提供依据和指导。通过考虑各种因素,如设备、人员和材料的使用量等,能够设计出科学合理的施工计划,确保施工进展顺利,避免资源浪费和效率低下的情况发生。

## 二、房建工程造价现状分析

在当前的房建工程造价中,由于房建工程本身的规模和工期导致房建工程需要考量的现实因素较多,同时造价工程的技术和现实因素导致未能全面考量各种现实因素。基于房建工程的规模和工期,在进行房建工程造

价时需要对房建工程所在地区的市场进行了解并在房建工程期间跟进市场变化,同时还需要关注房建工程所在地政府的相关政策和标准要求。另外,还需要考虑在房建工程期间的资金利息等因素。工程所在地的建筑建材市场影响了房建工程的成本,这也是房建工程造价中的主要要素。不同市场中的建材价格、人工成本存在差距,在进行房建工程造价时需要充分考虑当地市场,全面衡量市场情况,进行科学全面的造价管理。房建工程的工期决定了在工程建设期间相应的市场存在变化,对应的建材成本和人工成本都会发生变动,因此在房建工程造价管理的过程中需要跟进市场变化,并根据新的市场情况进行调整。房建所在地政府的政策和标准规定也是需要考量的重要因素,不同省份、地区关于房建工程的规定可能存在差距,这导致需要按照当地政府的政策调整工程造价,并按照政府要求进行房建工程造价管理。另外还需要考量资金利息,考量房建工程资金的利息成本进行造价管理。以上情况说明在房建工程造价中需要考量的信息较多,同时信息之间存在变动的可能性,这都增加了房建工程造价的难度,同时也是房建工程造价中存在的问题。

房建工程造价需要考量的复杂现实因素决定了房建工程造价人员除了具备专业的造价知识之外,还需要对市场情况、管理知识、政府政策、建筑行业标准有相当的了解,这导致房建工程造价人员需要全面的理论和实践经验。目前我国针对房建工程造价人员实行注册管理制度,并进行相应的考核管理,根据2021年住房和城乡建设部统计数据,我国共有造价咨询从业人员868367人,其中注册造价工程师129734人、一级注册造价工程师108305人、二级注册造价工程师21429人、其他专业注册执业人员131727人,可以看到其中具备充分实践经验和理论知识的人员相对较少,同时增加较慢。专业房建工程造价人员的缺乏也影响了造价作用的发挥,成了限制我国房建工程造价的瓶颈。

## 三、房建工程造价优化策略

### (一) 制定详细的施工计划

施工计划包括工期、工序和人员安排等方面的具体细节,能够帮助项目管理者更好地调配资源,避免资源浪费和提高施工效率。首先,制定详细的工期计划可以合理安排工程进度,确保工程按时完成。在确定工期时,需要考虑不同工序的时间要求,避免出现工序交叉、冲突等问题。通过合理的工期安排,可以避免施工过程中的延误和返工,减少额外的成本支出。其次,制定工序

计划可以有效分配人力、物力和财力资源。在工序计划中,详细列出了每个工序的具体内容、步骤和所需资源,有利于合理安排人员和设备的使用。通过合理的工序安排,避免了资源的浪费和重复使用,有效降低了施工的成本。同时,人员安排也是施工计划中的关键要素。合理的人员安排可以确保工地上有足够的人员执行施工任务,并且能够充分发挥各员工的专长。通过人员的合理安排,可以避免因人员不足或人员重复导致的施工效率低下和成本增加。此外,施工计划还需要考虑风险管理和项目监督方面的要求,确保项目在施工过程中能够及时发现和解决问题。通过监督和控制施工过程,可以确保施工按照计划进行,减少额外的成本和损失。

总之,制定详细的施工计划是房建工程造价优化的重要环节。合理的工期安排、工序计划和人员安排,能够最大程度地提高施工效率,降低资源浪费和过度成本,确保工程质量和安全,实现房建工程的经济效益最大化。

#### (二) 采取合理的投标和合同管理措施

在投标阶段,合理定价能够避免过低的竞标价格导致后期成本超支。同时,在合同管理方面,加强履行监督和管理,能够减少合同风险,提高项目的经济效益。首先,在投标阶段,合理定价是非常关键的。采取合理的定价策略,能够确保项目在后期施工中不会出现成本超支。过低的竞标价格虽然有可能获得项目,但却会使项目在施工中面临经济困难和资源不足的情况。因此,投标阶段需要充分了解市场行情和项目的实际情况,结合项目风险和利润预期,进行合理的定价。其次,在合同管理方面,加强履行的监督和管理是至关重要的。项目管理者应该与合同方进行有效的沟通和协商,明确合同履行的要求和条件。同时,对合同执行过程中的风险进行评估和监控,及时采取措施应对风险的出现。合同履行阶段需要加强与合作方的合作和沟通,确保双方的权益得到有效保障。此外,合同管理还需要建立健全的合同管理机制,包括合同执行的监督和考核机制。通过对合同履行情况的监督和考核,能够及时发现和解决合同中的问题,避免合同风险的发生。同时,合同管理机制还应该具备强制执行措施,确保违约行为的惩罚力度和效果。

总之,采取合理的投标和合同管理措施是房建工程造价优化的关键步骤。合理定价能够避免成本超支,合同管理方面的加强能够减少合同风险,提高项目的经济效益。通过合理的投标和合同管理,能够确保项目的顺利进行并实现最大的经济效益。

#### (三) 掌握政策和市场信息

通过关注政策和市场动态,能够及时了解房建工程市场的行情和供需情况,从而及时调整战略和决策,降低成本风险,提高项目的经济效益。首先,政策方面的信息对于房建工程造价优化至关重要。政府制定的相关政策对房建工程的建设、审批、合规等方面都有直接影响。了解政策的变化和趋势,可以帮助项目管理者把握政策导向,合理制定项目的策略和方案。比如,一些财政补贴政策或税收优惠政策都可以有效降低项目的成本,提高经济效益。其次,市场信息的掌握是决策的基础。了解房建工程市场的行情和供需情况,可以帮助项目管理者判断竞争程度和定价策略。如果市场竞争激烈,价格下跌可能是不可避免的,因此需要提前做好成本预算和风险评估,以降低后期可能出现的成本超支。此外,还需要关注其他影响因素,如原材料价格的波动、劳动力成本的变化等。这些因素都可能对房建工程的成本产生重要影响。及时了解并应对这些影响因素,可以有效降低成本风险,提高项目的经济效益。

因此,掌握政策和市场信息是房建工程造价优化的重要一环。了解政策和市场动态,能够帮助项目管理者及时调整战略和决策,降低成本风险,提高项目的经济效益。通过定期更新市场信息、与相关政府部门、行业协会等保持沟通,可以保持对政策和市场的敏感度,以更好地应对市场的波动和风险。

#### (四) 加强与供应商和承包商的合作

与供应商和承包商建立长期稳定的合作关系,通过谈判、合作和共同协作,可以寻求共赢的合作模式,优化供应链和降低成本,提高项目的经济效益。首先,建立长期稳定的合作关系可以与供应商和承包商建立更多的互信和合作默契,减少信息不对称和交流成本。稳定的合作关系可以使双方更加了解对方的需求和利益,提高合作的效率和质量。其次,通过谈判和合作,可以共同探讨如何降低成本和提高效益。供应商和承包商可以通过技术创新、流程优化等方式,提高生产效率、降低成本,并与项目管理者分享成本节约的收益。同时,项目管理者也可以提供一定的奖励和激励机制,以鼓励供应商和承包商提供更优质、更具竞争力的产品和服务。另外,共同协作也可以优化供应链,加强资源整合和流程管理。供应商和承包商可以共同承担一部分项目风险,协同推进项目进程,提高项目的执行效率。通过共同协作,可以降低运营成本,提高资源利用效率,实现供应链管理的优化。

总之,加强与供应商和承包商的合作,能够优化供应链和降低成本,提高房建工程项目的经济效益。通过建立长期稳定的合作关系,谈判、合作和共同协作,可以寻求共赢的合作模式,实现双方利益最大化。不仅仅是降低成本,更可以推动技术创新、提高质量和推进可持续发展。因此,注重与供应商和承包商的合作,是优化房建工程造价的重要策略之一。

#### 四、结束语

通过梳理房建工程中的流程,从房建工程的不同阶段加强对房建工程造价的运用和重视,并就房建工程造价管理整体进行把握,有助于提升房建工程造价化管理水平,保障造价管理在房建工程中发挥更多作用。房建工程建设保障了群众住有所居,加强房建工程造价管理有

助于提升房建工程建设管理质量,在保障房屋安全、质量的前提下,也有利于房建相关企业实现更好的发展,推进我国房建市场朝着规范化、规模化、现代化的方向发展。

#### 参考文献:

- [1]叶歆滢.房建工程造价的全过程成本控制研究[J].建筑与预算,2022(8):10-12.
- [2]孔祥慧.房建工程造价控制的影响因素及有效措施分析[J].居舍,2021(20):169-170.
- [3]王凯.房建工程造价与施工项目成本控制管理[J].住宅与房地产,2020(5):21.
- [4]张远栋.试论房建工程造价管理存在的问题及应对措施[J].居舍,2021(13):117-118.