

房建工程造价与施工成本的控制策略

张志英

(云南恒骏地基基础工程有限公司 652099)

摘要：目前，伴随我国社会经济的快速发展，房地产行业的发展规模不断扩大，并且成为我国社会经济的重要支柱产业。在这样的大背景之下，房建工程的数量也在不断增加，在房建工程的施工建设当中，如果想要实现工程的顺利进行、保证工程的最终整体质量，就一定要做好工程的造价控制与施工成本控制，这样才能保证工程的款项真正落实到位，避免出现资金浪费等情况。本文将浅析房建工程成本控制管理存在的主要问题，并分别浅析造价控制与施工成本控制的主要策略，为相关人员提供一些科学参考。

关键词：房建工程；施工成本；造价；控制；问题；策略

目前，我国各地区的房建工程数量不断增多，工程规模也越来越大，而如果想要保证工程进程较为顺利、确保最终的施工质量较高，就需要做好房建工程的造价控制与施工成本控制。在房建工程的进行过程中，需要大量的材料、设备以及人员，这些都需要大量的资金支出，也需要充足的经费作为保障。如果无法做好造价控制与施工成本控制，就会导致施工过程中出现大量的浪费现象，无法将成本控制在合理的范围内，会导致超出预算的情况发生，有时也会影响施工的最终质量。在此背景下，做好该项工作十分关键。

一、房建工程造价与施工成本控制的主要问题

（一）成本管理计划不科学

一些房建施工企业在工程建设之前，未能做好成本管理计划工作，相关人员没有拟定科学、完善的成本管理计划，这就导致成本管理无章可循，后期管理内容不会按照科学流程进行，也无法保证成本控制的质量。还有一些企业虽然拟定管理计划，但计划内容单一，未能结合多个部门实际情况，导致计划存在疏漏。

（二）管理制度不够完善

对于房建工程的造价及施工成本控制，最主要的问题就表现在管理制度不完善。健全、科学的管理制度是保证该项工作顺利进行的主要条件，但是，很多房建施工企业未能结合工程的实际情况制定科学的管理制度。很多房建工程的规模很大，且各项工序的内容十分复杂，需要多个部门进行协同配合才能完成，这就导致造价控制与施工成本控制难度较大。如果想要提高相应的管理控制水平，就需要严格的制度进行指导，才能为相关人员提供科学的管理依据，实现各项工作的顺利进行。如果缺少科学的管理制度，就可能导致其中有工序环节出现拖拉等，从而导致施工周期出现延长，造成成本出现增加，不利于造价与成本的控制。

（三）控制管理不规范

虽然一些房建工程企业制定了造价控制、施工成本的控制管理制度，但是，在实际运行当中，未能针对具体的控制管理工作采取有效的监督等，造成制度的内容无法得到有效落实。相关人员在落实控制管理制度的时候存在严重的混乱现象，且相关人员的责任感不够强，导致实际造价与成本控制出现了严重的失误。

（四）相关人员能力和素质较低

对于房建工程的造价与施工成本控制工作，具体的管理

人员能力、水平也较为重要，如果管理人员的素质不够高、能力不强，就无法做好该项工作，无法对造价与施工成本中出现的问题进行有效的解决，导致问题愈演愈烈，从而变得十分严重。此外，一些管理人员的责任感很差，未能认识到造价与施工成本控制的重要意义，从而缺少有效管理，造成房建工程的整体建设受到影响。

二、房建工程造价控制的主要策略

（一）决策阶段控制策略

针对房建工程的造价控制，相关人员首先需要做好决策阶段的造价控制。决策阶段造价控制是房建工程投资决策的关键依据，这一阶段的造价控制需要相关人员参考建设项目的可行性进行全面分析，制定可靠、完善、科学的可行性研究，并且对投资进行合理的估算，制定相应的方案。针对房建工程的造价控制，需要相关人员与项目部、财务部等进行密切配合，按照全过程造价理论进行分析和判断，并且对房建工程的资金进行全面分析，对造价进行合理的估算，以此保证造价的科学性，确保最终的效益最大化。

（二）设计阶段的造价

针对设计阶段的造价，相关人员需要在造价控制工作当中参考初步的工程设计图纸，对概算定额进行编制分析，并且对造价的最高限额进行控制分析，从而保证造价控制的合理性。相关人员需要参考设计图纸、施工说明等，对施工图阶段的造价进行核算分析，对概算的合理性进行判断。设计阶段的造价是房建工程造价控制的关键环节，需要相关人员进行重点分析。

（三）招标阶段造价

房建工程的招标形式主要范围邀请招标与公开招标两种形式，无论是选择哪种招标形式，都需要对不同阶段的成本进行合理的控制。招标单位会制作统一的招标文件，按照企业定额或者造价管理部发布的消耗量定额等作为主要的参考信息，进行投标文件的编制。针对招标文件，相关人员需要及时反馈工程量清单当中出现错误的内容，保证投标报价的合理性和规范性，并且确保造价控制较为有效。在投标报价完成之后，评标委员会会对提交的文件进行分析，从而确保房建工程的成本最低化和利润最大化。

（四）施工阶段的造价控制

施工阶段是房建工程的关键阶段，因此，这一阶段的造价控制也是十分关键的部分。针对房建工程的施工阶段，需

要造价管理人员选择科学的核算方式进行分析,选择与房建工程相匹配的核算方法、原则等,并且对各项费用的规划等进行细化分析,避免造价测算出现不合理的情况。造价人员需要对施工现场的四方签证程序进行严格的落实,并且保证变更的准确性与合理性,避免出现弄虚作假的情况。在房建工程的施工建设当中,材料费所占的比重相对较大,甚至可以占到八成左右。因此,针对施工阶段的造价控制,需要按照合同内容对材料费用进行严格的监督,对材料价格进行确定。此外,相关人员需要制定并完善施工现场的索赔事项等,在发生突发问题的时候可以进行参考。

三、房建工程施工成本的控制策略

针对房建工程的施工成本控制,由于房建工程施工的因素很多,需要相关人员把握主要的影响因素,结合实际情况选择科学的控制策略。

(一) 成本管理信息化控制

针对成本控制工作的开展,相关人员需要先对成本管理进行信息化控制。在拟定成本管理计划的时候,工作人员需要与工程建设多个部门进行配合,掌握各个部门的成本消耗情况,做好科学预估,结合工程的规模、材料情况、人员情况等拟定计划。相关人员可以利用信息化技术,将成本管理以信息化报表等形式展现,随着工程的建设进行动态调整,这样可以一目了然,也能保证成本管理的有效性、准确性。

(二) 严格控制人工费用

房建工程需要大量的施工人员,且现场也需要管理人员、后勤人员,这就造成房建工程的现场人员数量较多,如果无法控制好人员的成本费用,就会导致房建工程的成本出现增加。

相关人员需要加强人员的管理力度,做好人员的有效分配,并且不断激发相关人员的主动性,实现其效率的提高。相关人员需要结合房建工程的实际情况制定较为科学的预算目标,并且在工程进行施工之前,对施工项目的人员费用进行准确的计算,这样才能进行科学的管理。相关人员需要依照类别制定定额用工方案,确保人工承包费有科学的依据,这样才能提高施工人员的效率。相关人员需选择合适的分包队伍,针对建筑工程进行分包处理,价格需要让企业出面进行协商,对非生产人员的费用进行适当的降低,并且适当减少临时工作人员的数量。

(三) 加强施工材料费用的管理

施工材料的质量会直接关系到房建施工的总体质量,且材料费用的管理,对于成本的管理存在十分重要的联系。针对房建工程的施工成本控制,需要相关人员结合施工的实际情况制定材料的使用计划,并且对材料的进场时间进行严格的控制。如果材料的采购、进场时间过早,就会导致企业提前支付相应的款项,造成贷款利益等出现提升,也会面临二次搬运、保管等风险,且一些材料容易出现受潮等情况,长时间存放会存在很多风险因素。而如果材料的采购、进场时间较晚,这会影响到房建工程的建设进度,也会导致工期出现延误等,造成赶工费用等出现增多,这也不利于工程的成本控制。相关人员也要关注市场材料价格的变动,定期在市场

上进行询价、比价分析等,关注材料生产企业的变化情况等,对于未来一段时间材料价格的波动进行科学的把握、预估,才能做到心中有数,保证材料费用得到严格控制。

(四) 加强全过程成本控制

针对房建工程的施工成本控制工作,相关人员需要结合工程的成本预算,并且让多个部门之间进行密切的协同配合,不断推进预算的准确落实,从而保证预算与施工情况吻合度较高。相关人员需要找到与设计预算之间不匹配的内容,并且对之前的方案进行优化处理,还要对事前成本、事后成本等进行较为严格的控制。在进行房建工程施工之前,需要提高成本预测的准确性,在工程竣工之后,相关人员也需要及时进行核算,确保施工成本的控制可以贯穿每一个环节。此外,企业针对内部定额与预算管理,需要形成有效的机制,科学编制相关支出,从实际情况出发,对费用开支的合理性、数额大小进行审核,保证数据的真实有效。相关人员需建立科学的预算指标、定额标准,结合工程情况、企业内部水平等,确保预算指标与定额标准可以激励工作人员的积极性,确保成本控制正常运行。

此外,针对房建工程的施工成本控制,相关人员也需要建立必要的奖惩制度。对于房建工程的施工企业而言,需要对各个部门的职责进行较为明确的划定,将工作目标分配到每一个责任单元下面的所属部门,这样才能让各个部门的工作人员有更强的责任意识,从而提高工作质量,确保成本控制得到加强。

结语:

对于房建工程的施工建设而言,确保最终的施工质量、在预计工期内完工是主要目标。而如果想要实现这一目标,一定要做好房建工程的造价控制以及施工成本控制,但是,受到诸多因素的影响,比如环境因素、人员因素等,该项工作的质量可能无法得到保证,这会影响到房建工程的顺利进行。相关人员需要重视该项工作,并且针对出现的问题进行分析,从多角度入手,结合房建工程的实际情况,严格做好造价控制与施工成本控制,实现房建工程的高质量完工。

参考文献:

- [1]李志.浅谈房建工程造价的成本控制方法[J].居舍,2020(08).
- [2]陈辉辉.房建工程实施过程中工程造价控制措施探究[J].中国住宅设施,2020(01).
- [3]刘志.房建工程造价与施工项目成本的控制管理探讨[J].居舍,2019(16).
- [4]邓正友.加强房建施工管理及成本控制的途径分析[J].居业,2019(05).
- [5]孙一婷.试论房建工程的施工成本管控措施[J].建材与装饰,2019(08).
- [6]马恒.探究房建工程造价的全过程成本控制策略[J].现代物业(中旬刊),2018(09).
- [7]李伟峰.房建工程施工成本管理措施探讨[J].低碳世界,2017(11).