

刍议房建工程造价的全过程成本控制策略

俞龙祥

甘肃省长城建设集团有限责任公司 甘肃 730070

摘要: 随着经济社会的持续快速发展,房建工程造价管理迎来了前所未有的重大发展机遇,如何采取规范有效的全过程成本控制实施策略,全面优化提升房建工程造价总体成效,最大限度提高房建工程项目的实施效益,成为现代房建工程项目实施中的重点课题之一,本文就此展开了探讨。

关键词: 建筑工程;造价管理;全过程成本控制

一、全过程成本控制的重要性

当今社会,房建工程事业开辟了崭新的发展局面,对全过程成本控制提出了更高要求,使传统造价与成本管理环境下发展演变而来的成本控制价值方法面临着严峻挑战与考验。当前形势下,有必要精准把握全过程成本控制的核心要素,宏观审视全过程成本控制在强化房建工程造价成效,优化房建工程成本资源优化等方面的重要价值,在研判分析全过程成本控制现状问题的基础上,提出相应的方法与策略,促进房建工程造价全过程成本控制,迈向更高发展阶段与层次。

近年来,国家相关部门高度重视全过程成本控制在房建工程造价中的应用与推广,在全过程成本控制标准规范、造价控制要求细化、工程阶段分解等方面制定并实施了一系列重大方针政策,为房建工程造价管理单位实施高质量全过程成本控制提供了基础性遵循与导向,在协调衔接全过程成本控制各项资源要素之间关联方面取得了令人瞩目的现实成就。同时,广大工程项目管理单位同样在创新全过程成本控制模式,统筹整合全过程成本细节等方面进行了积极探索,构建形成了以房建工程项目为载体、以全过程成本价值追求为主要面向对象的成本控制体系,效果突出。

二、房建工程造价全过程成本控制现状及存在问题分析

(一)市场调研环节缺失

建筑工程的全过程造价控制(即成本控制)需要根据建筑行业市场发展状况进行合理的造价测算,市场调研的深度和广度将成为全过程造价控制的重要基础和参考。准确的工程成本造价测算是提高全过程成本造价控制质量,降低建筑成本的重要保证。市场经济背景下,建筑企业在进行造价控制时需要根据市场发展的现状和工程承包模式作出必要的调整,以适应市场经济的变化。但是,目前我国大多数的建筑企业在进行建筑工程的全过程造价中并没有对市场的发展状况进行调查。

近年来,随着我国总体的经济发展,年轻一代从事繁重体力劳动的意愿逐步降低,劳务人员慢慢老龄化,时不时会出现用工荒的现象,势必会出现劳务市场的成本增加;地

材市场的变化,随着人们环境保护意识的增强,地材取材资源就变得极其有限,同时也会增加不少的成本;同时还涉及大宗主材(如钢筋、水泥等)的购物渠道问题,是否可以打通渠道障碍,以购得较低材料价格的市场调研等。

(二)预算管理体系缺失

从当前的发展形势来看,房屋建筑项目具有较好的发展前景,但是目前我国的房屋建筑工程依旧存在严重的预算控制体系不完善问题,严重影响工程的开展与施工。早在建筑项目的预算编制阶段就存在管理不到位的问题,管理人员对于自己的职责并不明确,导致权责不分明,影响成本预算管理的质量与效率。除此之外,很多建筑企业在开展房地产行业建筑工程预算管理工作时,认为其工作内容与传统建筑工程预算控制管理内容一样,并没有注意时代发展的特性,也没有抓住新时代房地产建筑工程的特点,这样就会降低预算成本管理工作的质量,影响后续的施工。

(三)工程造价全过程成本控制体系缺失

在现代房建工程项目全过程成本控制中,需要有完善而稳定的全过程成本控制体系做基础,将各类潜在的成本失控诱因消灭在萌芽状态,引导全过程成本控制更趋合理化。纵观当前全过程成本控制实际,普遍存在着全过程成本控制体系缺失,全过程成本控制制度与规则缺乏导向性与约束性等问题,无法在全过程成本控制中发挥直接作用。尽管部分单位结合自身实际,建立了全过程成本控制体系的制度与方法,但由于对全过程造价理念的融入运用不足,时常导致造价费用计算混乱等一系列问题。

(四)变更设计

工程造价成本增加还可能是不当的设计导致的。主要体现在以下两方面。

1. 如果在设计中用到新材料、新技术,就需要更新现有的建筑设备,导致工程造价成本上升。

2. 在设计中出现了偏差问题,导致施工完成后不能够很好地达到建设方的要求,重新返工也会增加工程造价的成本。

三、房建工程造价全过程成本控制的有效实施策略探讨

(一)投资决策阶段的成本控制

为做好房建工程项目投资决策阶段成本控制工作,必须深化市场调查研究,对项目各类基础性资料、数据、信息进行充分搜集,对不同类型的信息做出分类处理,得出相应的数据信息规律,确保成本控制预测的可靠性。

在房建工程项目数据收集、分析与处理的基础上,优化房建工程项目前期预算效果,谋求更低的经济成本消耗。在房建工程项目决策阶段的成本控制方案初步形成后,应发挥经济效益的优势,对方案进行充分研究与论证,在项目类型、技术方法、项目选址、项目规模以及环境保护等方面做出优化改进,实现房建工程项目各项资源要素的优化配置,防范不良投资风险。

(二) 加强成本预算,实施成本管理

项目实施前,项目单位需要建立一个专业的项目成本责任组,划分每个人的具体责任,在进行各个项目单位的负责划分时,要具体明确各个工作需要注意的问题。其中成本预算和管理以及资本动态控制等工作环节,其侧重点都不同,需要格外的注意。与此同时,在实施成本管理工作时,还需要对建设工作以及市场动态现状进行合理的调查和数据分析。整合所收集到的资源,并把他们作为实际工程成本预算和控制的基础。

在对成本管理工作职责的分配时,需要严格把关控制成本预算工作的各个环节,其中也包括人力资源管理成本、机械采购成本以及人力资源费用等。在加强建设预算执行管理工作过程当中,相关管理者需要通过科学编制预算来为实际工作奠定一个良好的基础,而且成本管理的项目相关负责人还需要格外注意成本预算的实现。

(三) 设计及招投标阶段

招投标阶段和设计阶段是建筑工程管理实践中非常重要的两个阶段,这两个阶段很容易出现成本攀升的情况,为了更好地达到一个成本管控的目的,全面夯实建筑工程的造价管理,对于招投标阶段以及设计阶段一定要重点把握。在设计阶段的造价管理中应该采用设计招标制,寻求最优的设计方案,同时也一定要对于设计的质量和要求高度重视。设计成本不好估算,为尽可能降低设计成本,应该结合施工范围、施工特征的基础上,全面考虑当前市场情况。

实施定额设计是一个比较合理的方式,定额设计是指根据投资估算进行初步设计,是目前市场上非常科学合理的

一种设计方案,能够合理地分配投资限额,进行控制管理,同时也可以保证建筑工程的项目质量。另一方面还要做好招投标阶段的管理工作。科学合理的招投标制度可以为建筑工程找到施工成本低,施工质量高的优质承包商。在招标阶段的造价管控中应该科学规范招标的流程,精细化分析招标方案,着重审核招标环节,综合考虑投标企业的建筑资质、企业优势、发展能力等综合因素,合理确定最优施工单位。

(四) 施工阶段的成本控制

严格控制房建工程施工阶段中的工程变量、变更、计量、索赔等因素,防范单一化的造价风险要素扩散蔓延发展成为系统化、整体化的成本控制风险。现代科学技术的快速发展,为房建工程施工阶段成本控制提供了更为丰富的技术手段,应积极引进现代信息化技术,注重房建工程的索赔与变更管理,提高施工阶段的成本控制整体水平。做好隐蔽工程的签证和记录,加强现场签证管理,根据成本控制方案执行中的偏离幅度,找准偏离原因,及时做出纠偏处理。

(五) 竣工验收阶段

我国建筑工程造价全过程管理还不是很完善,还处在初期阶段。竣工验收是对前期工程支出核算最关键的部分,在这一阶段可以对建设成本进行有效审核,严重影响到建筑工程造价全过程的控制质量。

四、结束语

综上所述,对房建工程造价实行全过程成本管控是非常重要的,只有实现了全过程成本控制管理才能够保障房地产行业的利润,提高房地产企业的市场竞争力,促进整个行业的持续发展。

参考文献:

- [1] 颜洋,乔燕. 房地产成本造价全过程控制与管理分析[J]. 建材与装饰, 2018(03):157-158.
- [2] 黄敏. 房地产工程成本造价全过程控制与管理分析[J]. 中国房地产业, 2019(09):246.
- [3] 徐青青,屠昆昆. 房地产成本造价全过程控制与管理分析[J]. 精品, 2019(12):1-1.

通讯作者:俞龙祥,1986年5月,男,汉族,甘肃兰州人,就职于甘肃省长城建设集团有限责任公司,工程师,本科。研究方向:工程造价。