

房屋建筑造价动态管理的影响因素分析及对策

荆海仓

江苏工程咨询中心有限公司 江苏 南京 210003

【摘要】：在房屋建筑中有一个非常重要的程序，那就是工程造价，为了能够将工程造价高效的完成，优化房屋建筑工程项目工程中的资金利用率，就需要将动态管理的作用最大限度的发挥出来，使得工程建设各阶段各个环节的工作能够更加密切的衔接，并且能够对房屋建筑成本进行有效的控制。本文主要分析了影响房屋建筑造价动态管理的因素，并提出了相应的应对方案，以此为房屋建筑造价管理效果的有效提升提供参考价值。

【关键词】：房屋建筑；造价；动态管理

现阶段，我国房屋建筑行业实现了进一步的突破发展，成效非常显著，不过在项目管理过程中，依旧不可避免的存在一些问题，要想实现房屋建筑行业的可持续发展，就需要采取具体可行的应对策略将这些问题全部有效的解决，将项目管理工作高度重视起来，特别要注重造价管理，因为这对房屋建筑工程项目的经济效益起到决定性的作用。随着现代化社会的不断发展与进步，以往静态的造价管理已经不合时宜，而是要采取动态造价管理方式，动静结合的造价管理方式能够更高效的项目成本管理目标达成，使得项目效益能够实现最大化，从而不断推动房屋建筑行业的长远发展。

1 房屋建筑工程造价动态管理概述

1.1 工程造价动态管理简介

建筑工程中的造价动态管理的开展主要是在施工过程中进行的，与其他管理工作相比有着非常大的区别，其时效性是非常高的，对于建筑工程施工过程中所遇到的各种问题或情况都能够进行及时的处理，进而能够将建筑工程的效率和质量明显提高，在控制施工周期时也能更有效。不过房屋建筑工程环境是十分复杂的，这就会导致在实施造价动态管理时，会对其效率以及质量带来不同程度上的影响。人们日常的生产生活与房屋建筑工程的质量有着直接的关系，为了能够有效的提高人们的生活水平，国家就陆续出台了各种法律法规和相关政策，使得房屋建筑工程造价动态管理工作在开展过程中能够实现“有法可依，有据可循”。通常情况下，每个地区对于房屋建筑工程的要求都有着一定的差别，特别是在施工工艺、施工技术、施工材料及其方法等方面，差异非常明显，这样在进行房屋建筑工程造价动态管理时就需要根据实际情况具体的进行分析与管理控制^[1]。

1.2 工程造价动态管理的重要性

实施动态造价管理，对于房屋建筑而言是非常重要的，因为这样既能够合理节省工程投资成本，又能促进建筑行业

市场进一步实现总体发展。不过从现阶段的实际发展情况分析，房屋建筑工程中的很多环节都在综合考量其经济效益与社会效益的前提下，对造价管理提出了新的要求，相关的房屋建筑工程单位要想将控制措施具体的落到实处，就需要将动态造价管理进一步强化。因为工程造价管理所涉及到的内容是非常多且相对复杂的，在阶段性发展中，为了能够满足当前管理机制中的整体需要，就要认真有效的分析管理形式，这样能够更有效的分析造价因变化形式以及相应的表现，从而能够在工程造价中实现具体的控制形式要求。不要由于建筑工程中存在造价管理不稳定，波动幅度比较大的情况，使得各影响因素被波及，要想防止施工难度被加大，就必然要将系统的动态管理对策进行科学合理的应用，使得指导作用能够最大化的发挥出来。除此之外，由于房屋建筑工程本身的要求就具有复杂性，这样在后续进行管理时，要想有效的实施动态管理控制，就需要从不同角度进行分析，将控制措施具体的落实，从而能够满足工程造价动态管理的需要。在施工过程中，要构建出与建筑工程造价管理体系相适应的条件环境，进而能够将工作效率全面提升^[2]。

2 影响房屋建筑工程造价动态管理的因素

2.1 管理人员素质因素

在工程项目中人是管理主体，对于造价有着极大的影响，随着现阶段房屋建筑工程行业的不断发展与进步，从事工程相关的工作人员要将自身的综合素质与专业能力不断提升，特别是造价管理人员既要专业知识的熟练掌握，又要与时俱进不断更新政策、价格信息，从而在提高自身专业管理水平的同时也能够将自身综合素质明显提高，这样才能够实际的造价管理工作中对各种不良因素的影响进行有效的管理与控制。然而实际的情况则是造价管理人员的综合素质整体偏低，其所掌握的专业管理知识与技术也是极为有限的，所以，在进行建筑工程造价动态管理方案的制定过程中，对于工程造价的实际情况很难真实的反映出来。除此之外，

房屋建筑的价值在工程造价管理中也不能进行准确反映,并且造价管理人员对于外界的利益诱惑很难抵挡,进而会利用职能的便利以权谋私,从而会对房屋建筑造价管理产生诸多不利影响。

2.2 设计因素

在房屋建筑工程的各个环节中都要实施动态化的造价管理,其中在设计阶段的造价管理是非常重要的,因为工程这一环节至关重要。工程造价管理人员需要在造价管理工作时将建筑设计作为主要的参考依据,一般情况下,设计房屋建筑时要把大量的经济因素融于其中,这样在具体的房屋设计过程中才能够确保其相关工作能够做到科学合理,使得造价管理工作能够不会受到设计中的经济因素所带来的不利影响。然而实际上在设计阶段的工程造价管理并没有实现动态化,使得现场施工造价与设计中的造价情况不相符,进而会带来严重的造价损失。

2.3 施工因素与市场因素

造价管理人员在进行造价管理工作时,一定重视起施工阶段的造价控制,这是非常重要的一个环节,并且对于造价管理的实际水平能够在一定程度上起到决定性的作用。因此,造价管理人员要在房屋建筑工程施工过程中,造价费用的界定情况会对房屋建筑中的造价也会带来极大的影响,而划分具体费用职责时所采用的方式也会影响其造价管理。所以,在动态化的造价管理工作实施过程中,需要予以高度重视,但很多房屋建设单位并没有对施工阶段的造价管理工作重视起来,多数情况下都是将这一工作忽视。在施工组织中,施工过程的实际构建情况都是相对复杂的,而且施工项目建设时间都会更长,因此,要在施工过程中采购并补充各种施工材料,不过施工材料的市场价格并不稳定,波动的幅度也相对较大,这样就非常有可能导致造价支出的增加^[3]。房屋建筑工程在施工过程中不可避免的会遇到一些变更问题,如果变更情况发生,那么预计的施工时间就会被不定期延长,这样施工计划也需要进行及时的调整,从而将工程造价增加。此外,在不同地区的房屋建筑中,市场价格情况也有着非常大的差别,国家在进行相应的宏观调控时,由于不同地区的差异性较为明显,所以在执行过程中,就需要对造价动态化控制时进行调整,如果不能根据当地实际情况进行有效的调整,那么市场供求变化情况会导致价格发生极大的变化,这样人工费的支出造价也会受到极大的影响^[4]。

3 提升房屋建筑工程造价动态管理的具体策略

3.1 要将造价动态化管理理念全面贯彻并落实

在房屋建筑行业中,造价动态管理是非常重要的一项工

作内容,随着现代化的社会经济的不断发展与进步,以往所沿用的造价管理观念很多都与现代化房屋建筑行业的发展不相符,并且会在不同程度上阻碍房屋建筑工程的长远发展,因此,造价管理人员在实际的工程造价工作中,要与现代化实际造价管理不相符的观念全都摒弃,积极的学习并掌握现代化先进的动态造价管理方式^[5]。在动态化的造价管理工作中精细的了解并把握整体的施工过程,要想实现这一目标,就需要将人力资源大量的投入。项目管理人员要充分认识到动态化的造价管理观念,在实际的工作过程中要积极支持与鼓励应用动态化的造价管理,组织造价人员参与到动态化的专业培训中,使得造价人员的综合业务书评能够整体提升,在分配工作任务时,要对新老员工进行科学合理的分配,使得所有员工的工作与生产积极性都能够最大限度的调动起来。除此之外,相关企业要将动态化造价管理的重视程度进一步加强,而项目管理人员与其他相关人员对于动态化造价管理在项目中的重要价值也需要有着全面且深刻的认识,从而能够促进造价工作的高效、有序进行^[6]。

3.2 严格管理与控制设计阶段的造价

施工方案的优化设计在房屋建筑工程中是非常重要的一个环节,房屋建筑单位一定要高度重视起这项工作,并且将限额设计工作做到位。据相关的工程造价专家的研究表明,虽然在整个工程中的投资比例中,设计费用并不是最大占比,不过其所带来的影响却是极大的。因此,一定要重视起设计阶段的工程造价管理工作,将设计工作做好,然后采取相应的造价策略进行合理的管理与控制。房屋建设单位要选择好与之合作的设计单位,通过设计竞赛或专家打分的方式,优选设计方案,并且对设计单位的资质进行审查,进而优化设计单位所提供的设计方案^[7]。比如,对房屋建筑总平面图、建筑空间等平面设计情况结合相应的指标进行综合的分析。在设计阶段中,要想更高效的控制实际造价,可以采用限额设计方式,不过在进行限额设计时,要将可行性研究报告作为相应的参考,进而管理和控制投资估算,这样初步设计就随之完成,在施工图纸的设计中,要根据批准后的初步设计概算进行,从而在实施限额管理与控制时,就能够对总体房屋建筑功能提高充分的保障,也能对不合理的变更情况进行有效的控制,使得房屋建筑的总投资能够始终都保持在合理范围内。最后,在进行限额的分解中,要与房屋建筑工程量的实际情况相结合,将前一阶段的设计审定投资额与相应的工程量进行全面的落实,而相关单位以及各个分部工作对于造价也要进行层层把控,使得投资限额设定能够始终都保持可控状态。

3.3 严格把控施工阶段的动态造价

在开展动态化的造价管理工作时，一定要注重施工阶段的造价控制，这一环节是整个房屋建筑工程中的核心，也是造价管理工作中的重点。要想将造价管理能力在动态因素下不断提升，就要在造价管理工作实施过程中从施工细节的角度出发。首先，在市场经济环境下，施工材料呈现多样化的发展趋势，而且在进行材料采购时选择渠道相对较多，为了能够更有效的进行工程造价管理，造价管理人员对于市场行情就需要有着更加全面的关注、了解与掌握，使得施工具体情况能够在第一时间掌握住，然后根据实际的材料价格变化趋势将施工方案制定出来，这样就能确保在施工环节中造价支出不会增加。除此之外，对于施工过程中发生的内容变更情况也要进行严格的控制，因为在施工过程中会遇到各种各样的问题，比如，地质发生变化、业主的需要变化发生改变、设计发生变更等，这些都会对工程造价动态管理带来不同程度的影响。如果不能对变更情况进行有效的控制，那么造价投入就不能确保最低，还可能会导致造价投入增加，而控制的比较严格就能够最大限度的将造价投入降低。为了有效应对市场因素的影响，就需要积极探索工程费调查方式，造

价管理人员要时时关注建筑材料信息情况并将造价管理方案进行及时合理的调整，在调整取价差时可以利用找差方法进行，还可以利用差额调整对人工费进行差额调整，使得造价管理工作能够获得理想的成效。最后造价管理人员还需要对以往的管理经验进行不断的总结与思考，从而在以后造价管理方案制定过程中获得真实可靠的参考依据^[8]。

4 结束语

综上所述，在新时代社会经济发展背景下，要严格的管理与控制房屋建筑造价，将现阶段房屋建筑市场的具体发展情况作为主要的参考依据，并结合实际的经济规律将造价管理方案科学合理的制定出来，这样建筑企业在进行风险规避时也不会对房屋质量带来不良影响。与此同时，还能够将房屋建筑的工程造价合理的降低。因此要对影响房屋建筑工程项目动态造价管理的因素进行全面的了解与分析，并提出具有针对性的应对方案，使得房屋建筑动态造价管理的效用能够最大化的发挥出来，这样既能够将造价成本尽可能的降低，实现经济效益最大化，又能促进房屋建筑行业的健康、可持续发展。

参考文献：

- [1] 邓子青.建筑工程造价动态管理及有效控制措施分析[J].中国设备工程,2021(4):2.
- [2] 尹士龙.影响建筑工程造价动态管理因素和管理对策[J].中华建设,2020,(4):52-53.
- [3] 亓涵宇.房屋建筑造价动态管理的影响因素分析及对策[J].科技风,2020,(8):230-231.
- [4] 叶小建.房屋建筑造价动态管理的影响因素及优化措施分析[J].江西建材,2019,(10):200-202+204.
- [5] 石扬.房屋建筑造价动态管理的影响因素及对策分析[J].中国管理信息化,2019,22(18):43-44.
- [6] 王豆豆.建筑工程造价动态管理的影响因素及对策分析[J].住宅与房地产,2019,(22):35-36.
- [7] 魏晓滢,李甜.新形势下建筑工程造价的动态管理与控制的分析[J].2021.
- [8] 张丽巧.基于建筑工程造价的动态管理与控制分析[J].房地产世界,2021(7):2.