

房屋建筑工程造价管理存在的问题及对策

廖 宇

武昌职业学院建筑与艺术设计学院 湖北 武汉 430202

【摘 要】：得益于我国社会的持续发展，城市化进程出现了跨越性进步，建筑业成了推动当代经济发展的关键力量。建筑项目若要获得良好的经济收益，就必须加强对房屋建筑工程造价的管理力度，合理的造价管理可以有效监督房屋建筑工程质量。不过，我国的房屋建筑工程造价管理依旧出现了不少问题，而此类问题会严重阻碍建筑业的发展，所以，应该选用相应的科学办法与应对方案来进行解决，这同样是我国有关造价管理者现阶段进行探究的一个核心问题。本文先对造价管理现阶段存在的问题进行分析，同时提出相应策略来增强房屋建筑工程造价管理能力，以期为业内给出相对的参考建议。

【关键词】：房屋建筑；工程造价管理；问题；对策

Problems and Countermeasures Existing in the Cost Management of Housing Construction Project

Yu Liao

School of Architecture and Art Design, Wuchang Vocational College Hubei Wuhan 430202

Abstract: Thanks to the sustainable development of Chinese society, the urbanization process has made leapfrog progress, and the construction industry has become a key force to promote the contemporary economic development. If the construction project wants to obtain good economic benefits, it is necessary to strengthen the management of the housing construction project cost, and the reasonable cost management can effectively supervise the quality of the housing construction project. However, there are still many problems in the cost management of housing construction projects in China, and such problems will seriously hinder the development of the construction industry. Therefore, we should choose the corresponding scientific methods and solutions to solve them, which is also a core problem that the relevant cost managers in China are exploring at this stage. This paper first analyzes the problems existing in the current stage of cost management, and puts forward corresponding strategies to enhance the cost management ability of housing construction engineering projects, in order to give relative reference suggestions for the industry.

Keywords: Housing construction; Project cost management; Problem; Countermeasures

基于我国经济结构的持续革新，建筑工程作业时市场化具有的功能日渐显著，对工程项目而言，造价管理具有举足轻重的影响力。经济的不断发展以及工程项目管理质量的持续增强，选择专业工程项目管理公司对项目的每一个施工环节进行管理，或选择造价咨询公司对每一个施工环节进行造价咨询的建筑企业日渐增多，因工程项目的周期较长且涉及范围较大，在工程造价管理方面存在不少问题，如：仅对结算环节进行关注；忽略过程造价；施工现场与造价的管理无法有机融合；欠缺造价复合型人才等。基于这些问题，应该健全造价管理方式，打造专业化人才团队，搜集造价信息，对建设工程项目的每一个施工环节进行全面造价管理，为完成建设工程项目的总体目标提供保障。

1 工程造价管理存在的必要性

房屋建筑过程中会出现某些至关重要的问题，如房屋施工作业时使用的原料价格和所定价格在不在能支付限度内、在不在开发商可承受限额内、开发商对于改进计划中的建议如果有改动原料价格还在不在可支付限度内，然后是投资效率的界定标准又是什么，上述所说均体现了工程造价管理的重要性。项目

如果在商谈时存在工程施工所需成本超过了开发商成本，或者是高于开发商的可支付额度，工程造价管理则将在此时发挥出关键的意义，评估与测算均属于工程造价管理要涵盖的部分，如果出现变化，此类信息就会在商谈过程中发挥出关键意义，可以更有效地体现出财务状况，作为财务分析的关键因素，从而防止开发商舍弃掉对此项目的投资，为施工单位和开发商提供更好的保障。

2 工程造价管理的影响因素

工程造价指的是工程项目施工作业时产生的总计费用，而工程造价管理则是对施工时影响工程进度的费用展开计划，具体来说就是对造价过程成本加以干预。并且，一些如法律、意识、施工、信息和观念等因素都会对工程造价管理产生影响。

2.1 法律因素

我国至今在工程造价管理方面的相关法律法规依然并不健全，有关工程造价管理工作内容的筹划与区分还未清晰界定，欠缺相关的法律法规，从而在开展工程造价管理中由于无法可依陷入窘境，进行商谈时必定会不占上风，基于这些问题，工作无法更多更有效地进行，工作过程中也会受到相对制约，

使工程造价管理无法将其最大化价值发挥出来。

2.2 认知因素

人们因相对的教育理念作用,在工程造价管理的了解依然具有一些差异以及一定的偏误,另外,有关造价管理者并未对此引起根本性关注,也未对工程造价管理工作的必要性进行及时的宣讲,造成人们缺乏对工程造价管理的认识,最终加大了工程造价管理的约束性。

2.3 施工因素

建筑工程施工过程中存在的问题也将使建筑项目工程造价管理工作受到严重阻碍。建筑工程施工作业时,修改设计图纸中的一些可行性,会造成设计出现变化,施工现场若在组织和管理方面存在疏忽,则将使最终的结算费用高于预算费用。所以,做好建筑工作施工前的准备特别关键,应该认真分析设计图纸,施工作业时要提升施工者的组织水平,降低或严控工程造价成本。

2.4 信息因素

社会及科技的不断发展,计算机随之开始逐渐进入到人们的方方面面,同时获得了普遍性的运用,另一方面,不少行业也开始转向信息化与现代化,不过对我国而言,工程造价管理信息化目标还未达成。

2.5 观念因素

当前,还有不少企业与机构不信任国内工程造价师的素质,对境外某些工程造价咨询机构较为认可。其实,对于国内建筑的技术要求或环境,我国工程造价师或机构比境外机构会更加了解。可见,对工程造价管理而言,人们的认知理念同样存在相对的作用力。

3 工程造价管理在房屋建筑中存在的问题

3.1 管理理念比较落后

工程项目的具体施工过程中,发包方依旧将怎样缩短工程周期、保障工程的质量及安全放在工程施工首位,而工程造价放在第二位。承包方按照发包方所要求的工程进度、质量及安全来进行施工,同时会对工程原材料的费用加以重视,为实现最大限度的经济效益,承包方或许会存在偷工减料,导致二次施工的问题,最终贪小失大。大部分发包方与承包方在工程管理时欠缺健全的造价管理机制,未全面认识到造价管理在费用控制方面的关键作用。不少企业造价管理工作的认知落后,缺乏完善的管理机制,成本的控制及管理思想上较为守旧,并欠缺有效的管理办法及未来的发展目标,最终不能很好地控制施工成本,使建筑业难以获得良好的发展。基于理论而言,工程造价管理将遭受政治环境、陈旧观念和经济体制的影响。国内建筑工程造价的经济形式在现阶段已建立了相对规模,不过,界定产品与材料的价格时仍采取陈旧的方式,此与可持续发展

的思想相悖,不能实现时代的要求。同时,不少房屋建筑企业缺乏健全的施工资金预算方式,在施工关键点存在一定的偏误,最终增大了资金的浪费几率,造成房屋建筑施工时常常产生造价失控等问题。基于此,即便投入高额资金也不能获得良好的收益。

3.2 现场管理和造价管理不能紧密结合

发包方现场管理者的工作是管理工程施工中的每一个环节的质量、进度及安全,审查核实工程费用的支付、经济签证和设计更改等,对工程有关各层面关系进行调和,不过,其并不具备根本性的经济管理权。承包方现场管理者是一线技术组织管理者,在工程作业现场对施工组织设计与现场交叉作业之间的关系进行协调,并监督测量、编写施工日志、汇报施工的进度、质量及解决现场的问题,处理好作业现场一线专业管理者和施工者等之间的关系,其是工程管理中心与工程作业队的中介。现场管理者因专业制约不能对工程项目展开切实管理,有关的工程管理办法若不健全,将会让工程质量受到严重影响,尤其在工程作业期,现场管理者若对造价知识不了解,其将现场状况传递给造价人员,会导致造价管理的落后,而上述问题也将增大工程造价的困难,导致具体现状和造价不相符的问题出现,最终增大了工程项目成本。施工过程中尽管设立了单独的监管单位,不过因欠缺一定的监管力度,常常会形成以次充好的问题。因此,必须加大对发包方和承包方的现场管理,增强相关人员的专业能力,和造价管理有机融合,才会减少工程的成本。

3.3 综合性咨询公司较少、缺乏竞争机制

因市场壁垒不高,我国的造价咨询公司规模日渐增多,不少公司体量较小,缺乏健全的服务规范,同时欠缺造价专业的复合型人才,出现了不少问题。如:企业发展的内部预留资金不多,企业内缺乏专业人才,企业管理和质量管理的能力较低,企业没有深远的战略性发展部署,没有可持续人才的培育方案,无法为整体性大体量项目进行成本控制。不少公司均是市场导向类型,通常仅对市场展开非专业化开发较为关注,与知识型及专业导向型实质相悖,同时,不少公司并未认真遵照《工程造价咨询企业管理办法》有关规范来聘用专业的造价工作人员,广泛存在着“师带徒”情况。

3.4 造价管理的法律制度不完善

对于房建工程的造价规,我国目前已经有针对性地建立了有关法律法规及条款。不过,基于市场经济的复杂性与多变性,工程项目等不同方面出现的变化使传统制度被迫展开改变。从而使工程项目中存在不少疏忽最终导致造价成本的增大,另外,工程项目中的工作人员欠缺一定的执行力和法律认知,出现了法盲。

现阶段,国内的建筑工程造价管理工作者的结构复杂,大

部分工作者并没有具体的建筑工程造价管理经验。另外,多数工作者的工程造价管理与相关法律的知识比较匮乏,无法满足工程造价管理岗位的具体要求。国内的建筑业从业者的结构复杂,建筑工程造价管理工作者的整体能力无法充分达成要求。大多数都是通过工程定额来对工程展开预算编制及核实。

4 加强房屋建筑工程造价管理的对策

4.1 加强管控材料成本的力度

房建工程项目施工过程中,材料是极其关键的原料,其成本差不多在造价总成本中占比约60%,因此,加大对成本的管理控制十分重要。首先,应该开展好对材料需求方案的制定。按照中标的工程量明细与施工图预算等,科学制定整个工程项目材料需求的方案。另外,材料管理者在实际施工作业时,应该按照周、月作业进度方案和上月材料节省状况来制定下一周和下一月的材料使用方案。材料的真实使用数量与计划数量如果出现差异,要及时找出问题所在,同时即刻采用相应手段来进行改进,防止材料浪费的问题出现。其次,加大对材料使用的管理,将材料损耗降至最小。项目部所有的作业班组都应该按照计划领取材料,防止出现浪费。工程项目如果发生变化,造价工作者应该对出现变化的工程量和材料消耗量进行即刻精准的计算,同时将材料变更量及时上报给材料主管,从而对材料用量计划进行及时的修改,实现材料利用的最大化。

4.2 加强工程造价队伍的建设

房建工程项目造价的管理是一门系统性较高的学科,涵盖了技术、经济、法规、财务、工程管理等不同的学科,基于此,我们应该对造价公司的人力资源进行重组,打造一支综合性的专业造价管理人才团队,强化投资决策与设计期间段的管理技术能力,为此阶段的造价工作给予强大保障,现场管理及专业技术工作者必须拥有造价管理方面的基础知识,在工作时和造价管理者密切合作,有效开展工程施工中的基本造价工作。造价工作者拥有工程技术、经济、管理及法律法规等知识和具体的工作经验,是优秀的复合型人才,可以为开发商在工程项目决策、设计、招标、施工及竣工结算等环节给予一定的咨询建议,并应该和开发商、监理、施工等部门的技术及造价工作者展开合作交流,另外,还要拥有较强的交流能力、高尚的敬业思想、良好的技术水平。同时,房建工程造价管理者的整体素养也将对最后的造价结果产生影响。可见,造价管理者必须拥

参考文献:

- [1] 冯航.BIM在工程造价管理应用中存在的问题及对策[J].建筑经济,2017(11):23-25.
- [2] 吴海荣.房屋建筑工程造价现存问题及对策研究[J].城市建设理论研究(电子版),2013(24):1.
- [3] 刘梅.建筑工程造价的动态管理——评《建筑工程计量与计价》[J].工业建筑,2021(04):220.
- [4] 李沐鸿.浅析现代建筑工程造价的动态管理及意义[J].教育研究,2018(05):9-10.
- [5] 谢小青,章鑫.房屋建筑工程造价管理的常见问题及解决[J].工程技术:全文版,2015(10):131.

作者简介:廖宇,男(1989.10-),汉族,湖北鄂州人,学士学位,武昌职业学院建筑与艺术设计学院,助教,研究方向:工程造价、BIM。

有崇高的敬业思想与行业品德。

4.3 加强施工阶段的合同管理

对房建工程施工造价管理过程而言,合同的管理也十分关键。合理良好的合同管理,可以使工程造价成本全面减少,增强企业利润。另外,施工合同在工程项目的结算、工程的拨付和索赔的处理上是最直观的凭据。所以,工程造价管理者应该对施工合同中的所有要求进行全面的了解与掌握,不但要按照施工合同要求及时处理好工程造价上的所有纷争,还应该做到充分履约,认真按照合同规范有效管理工程质量,以防止索赔问题的出现。同时,施工方如果不执行施工合同中的规定,业主方就能提出反索赔,使业主方防止受到损耗,从而减少工程造价的成本。

4.4 引进新理念,构建科学的工程造价管理体系

房建工程作业过程中的造价管理,因建设方与作业方的利益存在对立,尽管存在不同的有关计价规定、定额和管理方案等,然而具体工作中,经济纠纷问题仍旧十分显著,并对文件的说明与体会等无法取得一致,由此使工程结算面临不少困难。对施工方来说,在实际的作业过程中,借助对不同技术计划的选择,采用低成本并与技术标准相符的施工计划,并在完成建筑工程作用与质量要求基础上,选择现代化施工工艺等手段来很好的减少施工材料的消耗量,从而减少施工造价的成本。由全球诸多国家在工程造价管理上经验可知,利用制定合理的造价管理机制,选择合理的管理手段是能有效增强工程造价管理质量。可见,我国房建工程造价管理时,也要逐渐制定合理的造价管理机制,如:建立造价管理数据库,选择多途径的信息和发布机制。

4.5 建立工程项目信息化管理平台

工程项目管理自项目筹划——交付使用,项目涉及的内容及单位不少,工程信息繁杂,通过计算机互联网技术,打造项目内部信息化管理平台,能增强项目工程管理的现状及工作成果。造价信息包含了劳动力市场价格、类似工程造价标准、设计更改及隐性工程等项目自身特色造价、材料与设施价格和机械设备价格以及政策法规、工程技术规范、技术要求和所有经济政策等信息。这些信息均不是静止的,应该进行持续的变更与优化,拥有造价管理信息体系,就能及时掌握造价数据,降低管理成本,增强造价管理质量。