

# 房建工程造价预结算问题及审核思路探讨

唐月欢 罗 燕 杨 鹏

湖南省第二工程有限公司 湖南长沙 410000

**摘 要:**现阶段随着经济社会的快速发展,人们生活的质量和生活水平不断提高,也不断重视房屋房建工程的质量。在实际进行房屋工程施工中,工程造价预结算预结算对整个工程来说具有重要意义,只有加强对房建工程造价预结算预结算问题的控制,才能保证施工成本的投入,避免返工等情况出现,加快房屋工程施工的进度。基于此,本文首先对房建工程造价预结算预结算的意义进行简要论述,并结合房建工程造价预结算管理中存在的问题,提出有效的应对措施,希望可以为相关的房建企业单位提供参考。

**关键词:**房建工程;造价预结算结算;审核思路探讨;问题分析

## 1.房建工程造价预结算预结算的意义

随着社会经济的不断发展,人们的生活质量和生活水平都逐步得到了改善,从而建筑行业也得到了快速发展。在实际进行房建工程施工当中,由于工程造价预结算不当也会引发一系列问题,最终不仅影响工程的施工质量,还会使建筑企业的经济利益受到损失。通常情况下,房建工程的规模较大,周期较长,其中涉及的材料、设备等等都是比较多的,因此,建筑企业的管理部门应该对工程造价预结算成本进行合理的控制,避免出现资金浪费的情况。与此同时,建筑企业可以安排专门的人员来对整个房建工程进行评估、分析,制定出合理、可行的造价预结算成本方案,并且对各个阶段资金的投入进行记录,这样不仅能够保证后续工程的顺利开展,还能为建筑企业带来良好的经济效益。

## 2.房建工程造价预结算管理中存在的问题

### 2.1 房建工程施工材料价格

结合现阶段房建工程造价预结算管理来看,还是存在很多问题,其中较为主要的就是房建工程施工材料价格的管理。在房建工程施工当中,会需要用到很多材料,但是随着当前建筑市场的不断扩大,施工材料的价格也会随着市场的需求而不断上下波动,再加上采购人员没有对建筑市场开展调研,那么就会影响工程的成本投入。在项目进行造价预结算管控过程当中,涉及到的施工材料有很多,一旦没有注重施工材料价格的变化,那么就会使实际成本超出预期,使企业投入较多的成本。因此,建筑企业单位还应该不断加强对采购工作的重视程度,尽可能避免因为市场的变动而影响工程造价预结算工作的有效开展。

### 2.2 房建工程造价预结算缺乏先进的理念

房建工程造价预结算需要依据当今的项目概算以及后期的投资目标。除此之外,需要按照对应的计费标准来进行参考,有很多不同的因素,可能都会对造价预结算产生影响。比如说我们国家的政府部门可能会在施工当中颁布一些新的法律法规,这能够直接导致工程造价预结算会受到很大的影响。一般这样的情况相对比较常见,许多企业的工程造价预结算通通常比较固定,往往喜欢利用清

单定额的计价方式,部分建筑企业单位还缺乏先进的理念,仍然使用传统的造价预结算管理方法,导致实际在进行工程造价预结算管理中会面临很多问题。

### 2.3 造价预结算管理人员素质因素

在建筑项目的开展中,造价预结算管理人员也是影响工程造价预结算管理工作开展的关键因素。随着目前建筑行业的竞争日趋激烈,市场不断发生改变,所以建筑企业单位还应该结合不同施工人员的具体水平来开展培训教育活动,从而提升他们的专业技术能力和综合素质水平,与此同时,造价预结算管理人员还应该结合建筑市场的变化开展相关的调研工作,并且及时进行记录与分析,形成调研报告,从而制定出最优的造价预结算管理方案。除此之外,当实际进行造价预结算管理时,工作人员还应该对外界容易产生的因素进行预估,并且制定出预防措施,确保造价预结算管理工程的公平、工作,为建筑企业的经济收益提供保证。

## 3.房建工程造价预结算的控制途径

### 3.1 房建工程决策阶段

想要对房建工程造价预结算进行有效控制,那么建筑企业单位应该加强对工程决策阶段的重视。在开展项目施工中,投资评估工作对决策阶段的工作有着重要作用,会影响后续工程的顺利进行,因此,相关的工作人员首先应该确保投资信息准确无误。与此同时,还应该安排专门的人员再次对房建工程的投资信息进行核查,并且得出报告,只有这样,才能为决策阶段工作的开展打好基础。另外,在进行房建工程的决策阶段中还应该注重工程建设的规模标准,企业应该制定出与实际情况相符的工程建设标准,当标准过高,会使得整体房建工程成本大大提高,会浪费较多的资源;但是当工程建设的标准相对较低,那么房建工程的质量就无法达到建筑市场的标准,影响建筑企业日后在市场上的可持续发展。

### 3.2 房建工程设计阶段

对房建工程决策阶段的控制能够为后续工作的开展提供支持,而设计阶段的工作会贯穿建筑施工的整体工作,能够为其他环节工作的开展提供参考。一般情况下,工程的设计阶段主要是设计人员

结合实际情况,进行综合全面的分析,最终制定出比较科学的成本管理方案。在进行房建工程造价预结算成本的设计时,施工人员还应该注意招标系统与系统之间的联系和区别,大多数情况下,房建工程设计阶段的工作会对后续工程资金的分配起着支配作用,同时还要尽可能避免外界因素对设计阶段的成本管理造成影响。在设计阶段中比较常见的一项方法就是限额设计,这一方法对建筑项目的整体投资估算进行初步的设计与规划,并且根据实际情况进行优化完善,避免投入的资金超过预算。

### 3.3 房建工程招投标阶段

招投标阶段也会对整体房建工程造价预结算有着决定性的影响,所以建筑企业也应该注重招投标阶段的管理,从而带动整体房建工程造价预结算水平的提高,具体可以从以下几点来进行:首先,工作人员在进行清单的编制工作时,应该结合实际情况,做到客观、公平、合理;其次,还应该做好评标工作。对投标单位的综合实力以及信誉水平进行考量与分析,选择资质较强、信誉度水平较高的投标单位。与此同时,评标工作的开展要更加科学,严格按照规定的标准和要求来进行,营造良好的氛围。最后,房建工程企业还要注重施工材料和供应商的选取,关于该方面的工作能够推行公开招标的方式或者是战略合作的方式,这样可以使企业有更多的选择空间。当建筑企业采取招投标方式不仅能够减少施工中出现不确定因素的影响,还能避免施工水涨船高的现象,但是同时还应该对一些因素进行思考。若是实行战略合作方式,可以保证在相应的时间内供应商价格能处于基本稳定的状态,并且在时间方面也能做到更加灵活的调整,这样的方式非常适用于发展中的小规模房地产企业。

### 3.4 竣工后的造价预结算管理

当房建工程项目结束之后,企业单位还应该做好竣工后验收环节的造价预结算管理与控制工作,并且做好评价。竣工环节时房建工程施工的最后一个环节,也是较为重要的,只有竣工环节无误,那么房建工程的质量才能得到保证。当项目竣工后,工程价款会及时结算,但是这个阶段需要经过多次的审核与审批,并且建筑施工单位还应该结合实际情况编制出工程结算书,通过造价预结算咨询单位的效力,完成对结算书的审查及分析,确保其符合规定的标准之后,可以通知业主进行付款。工程结算和各主体的利益息息相关,因此可以直接影响到成本支出。让全过程造价预结算管理模式稳步的落实到实处,可以完成对工程结算的有效审查,还能控制好具体成本费用,从而获得更多的经济收益。

## 4. 现代化房建工程造价预结算审核思路方式分析

### 4.1 选择科学合理的审核方式以及审核方法

在当前的房建工程造价预结算管理中,如果想要确保效果更明显,那么相关的工作人员在实际进行工作时,还需要结合房建工程项目的整体情况,对建设目标以及建设内容进行明确,找到更加科学、合理的管控方法,提升房建工程企业单位的造价管理水平。结合当前的实际情况来看,房建工程造价预结算审核方法包括以下几

种:首先是现代化的筛选法,使用这种筛选法更加高效,也能够很大程度上减少房建企业单位人力资源成本的投入,加快房建工程施工的进度;其次是全面的审核法,相关的工作人员需要结合房建工程施工的前期设计方案,综合全面的进行考虑,将房建工程的实际定额单位等内容进行严格、仔细的审核与管理,及时发现其中存在的问题并进行优化完善,使得房建工程造价预结算问题得到有效控制。

### 4.2 强化对于整体工程量的相应审核工作

有关建设管理的工作人员投入到新时代的房屋建设工程造价预结算的审核工作的时候,必须要特别注意到审核工作人员的专业性还有配款杨工作。必须要保证审核的工作人员自己的工作能力强,并且可以熟练的掌握各种操作,能够准确的看懂施工现场图纸的对应内容,必须要和现代化的工程量的结算方式相融合,这样才可以更快的提高房屋建设的效率和实际的发展,提升建筑工程当中的定额方案还有就是套用费率的内容。与之有关的工作人员要发展这种的工作内容,第一就是要房屋建造工程造价预结算的审核的工作人员,按照工程刚开始的时候签署的所有的合同,来开展审核管理的工作,其中就包括执行情况这一步,工作内容这一方面需要着重展开的一方面就是审核工程的变更这一内容。审核的工作人员在发展这一方面的内容时,必须要安排好工程变更内容所接触到的全部材料,用来保证全部的施工材料和施工内容的完整程度和可靠性。这方面的工作完成以后,还必须要专业的相关人员去认真仔细的检查工厂量的审核工作,明白这项工作所发展的计算内容的步骤和提高工程质量的范围,这些都是为了保证计算的方式和内容一定契合国家标准的对应的内容。

## 5. 结语

总的来说,对房建工程造价预结算进行合理有效的控制,能够有效控制建筑企业成本的投入,获得更多的经济收益,有利于促进房建企业的可持续发展。同时房建企业还应该及时发现当前工程造价中存在的问题,并且制定出科学的应对措施,对房建工程造价的各个环节进行严格的监管,提高工程造价的管理水平,实现企业单位收益的最大化。

## 参考文献:

- [1]张霞,赵传辉.房建工程造价预结算问题及审核思路探讨[J].中国福建建筑装饰装修,2019(12):113.
- [2]唐大飞.房建工程造价预结算问题及审核思路探讨[J].新材料新装饰,2020(02):100-101.
- [3]黄德明.国际房建项目成本管理与控制研究[D].北京:对外经济贸易大学,2021.
- [4]郭淑云.建筑工程项目造价预结算审核要点探讨[J].建筑监督检测与造价,2022,15(3):60-63,67.
- [5]徐婧.建筑工程造价预结算的审核方法与重点[J].上海商业,2021(9):154-155.