

住宅建筑工程项目管理中全过程造价控制措施探析

王业刚

安置住房保障中心北京地区统建室 北京 100080

摘要: 随着住宅建筑工程建设规模的不断扩大,资金投入比重也在逐步上升,为了实现工程效益目标,就需加强全过程的造价控制,将之作为项目管理中的重点工作,提高工程项目造价成本的可控性、提高项目资金利用效率。本文就对住宅建筑工程的全过程造价控制措施进行了深入探讨,以期提高工程项目的造价控制水平。

关键词: 住宅建筑工程; 项目管理; 全过程造价控制

1 住宅建筑工程项目管理中全过程造价控制的重要性

在住宅建筑工程建设的各个阶段,都涉及复杂的造价控制工作,要想提高造价管理的全面性及有效性,就势必要在住宅建筑工程项目的全过程中,启动开始,到项目完工交付,都需依照要求高质量的推进造价控制的相关工作。通常情况下,全过程的造价控制,关键节点为项目策划、设计、施工及竣工后,需通过造价控制,将造价约束在预算范围内,提高工程建设质量,合理缩减项目成本。全过程的造价控制涵盖面较为广泛广,一方面涉及建筑直接成本,另一方面还需强化对项目管理费用、风险应对费用等方面的控制,由此实现成本最优化目标。因此,加强全过程造价控制意义重大,其重要性主要体现在以下几个方面:首先,在住宅建筑工程项目管理中加强全过程造价控制,能够提高企业的成本控制水平,优化项目报价策略,增强企业的盈利能力,在严格把控工程质量安全要素的基础上,缩减成本,形成更为合理、具有竞争性的报价,进一步提高企业的核心竞争力;其次,全过程的造价控制,本身就涵盖直接成本管理、间接成本及风险控制的相关内容,通过准确识别风险,采取措施控制风险,可减少工程建设中的非必要支出,提高项目资金利用效率。在全过程造价控制中进行动态监控,定期展开成本分析及纠偏等工作,便于将成本控制在预算范围内,提高工程项目的经济效益;最后,通过加强全过程的造价控制,可促进管理系统的优化完善,根据工程实况构建起完善的成本控制机制,将财务管理、项目管理及供应链管理等工作有机结合,提高管理的系统化水平,基于各项数据,提高项目决策的合理性及可靠性,提升实际管理效率。

2 住宅建筑工程项目管理中全过程造价控制措施

2.1 决策阶段的造价控制

在住宅建筑工程的项目管理中,决策阶段的造价控制发挥着重要作用,影响着后续各阶段的工作效率,此阶段的造价控制要点主要为:首先,做好市场调研及成本预估工作。在住宅建筑工程决策阶段,应安排专人负责市场调研的相关工作,充分了解市场需求及潜在风险,为项目决策提供重要支持。在调研过程中,应明确建筑材料市场的价格波动情况,对当地的劳动力成本等情况进行全面掌握,可搜集相关资料及数据,对住宅建筑工程建设中涉及的成本进行预估。前期资料不全时,可对比分析同类型项目的历史数据,预测及规划项目成本。或加强对现代数据分析技术的应用,如大数据分析技术等,从大量的数据中提取出有用信息,保证成本预估的准确性。

其次,在成本预估过程中,需充分考虑各种可能出现的风险因素,如价格波动、工期延误等,并采取相应的风险应对措施。结合市场调研结果,对成本预估进行动态调整,以保证项目投资的经济性。因此,在造价控制阶段,风险管理也是较为重要的一部分,在项目决策阶段就需评估潜在的风险情况,如设计、技术、市场风险等,通过制定一系列可行性的风险应对措施,准确识别并控制风险。还可根据住宅建筑工程的实际情况,定期评估风险情况,针对出现的新风险进行调整、应对,有效控制意外成本,保证施工作业顺利进行;第三,在住宅建筑决策阶段,还应根据掌握的资料及信息,优化完善设计方案,指引成本控制工作的深化落实。可根据工程施工要求,优选现代新型的材料及技术,提高工程质量效果,从整体上降低工程成本。同时应加强对设计单位的紧密合作,将成本要素、工程功能作用及质量控制要求等关联要素,统一纳入到设计方案中,保证设计方案的优化性,降低成本。

最后,在住宅建筑工程决策中就需做好项目的全面预算工作,

综合直接成本及间接成本,预估工程建设中的支出。可加强现代先进项目管理软件的应用,对成本进行动态监控,提高工程建设中的预算执行效率,同时还要进行定期成本审查工作,根据变化情况做出反馈及调整,将成本控制贯穿到各阶段的各项工作中。

2.2 设计阶段的造价控制

在住宅建筑工程的设计阶段,也要确保造价控制的相关措施融入其中:首先,应建立起系统化的造价信息沟通机制,加强多部门的沟通协调,确保设计师、工程师及造价师等多个部门的工作人员,能够快速交换工程信息。可引进现代先进技术,建立数字平台,将项目预算、劳动力成本及材料成本等各项信息及时上传平台,实现信息共享,便于有组织性的开展造价控制工作,提高造价控制的合理性及准确性。可定期组织讨论会议,对涉及的设计变更情况进行讨论,明确变更与成本之间的关联性,基于最新的成本信息提高决策水平;其次,以住宅建筑工程的质量控制目标为基准,加强限额设计,对项目成本进行全面控制。在工程设计阶段,可引进节能环保材料,加强对新技术的应用,保证工程技术效果,降低工程成本。可从住宅建筑的全生命周期成本角度,对造价成本进行分析,对比选择最具性价比的材料及构造方法,加快施工进度,合理缩减工程成本。

2.3 招标阶段的造价控制

首先,招标文件是投标单位编制投标文件的依据,也是招标单位与中标单位签定合同的基础。因此,招标文件的编制应具有针对性、可操作性及全面性。在编制过程中,要充分考虑住宅建筑项目的特点、预算,明确招标范围、技术要求、质量标准、工期要求等关键信息,避免后续出现歧义或纠纷。招标文件中的造价条款应清晰明确,包括预算控制、结算方式、付款方式等,以便投标单位能够准确理解并合理报价;其次,在评标阶段,可运用多种方式对工程成本进行控制。如运用综合评标法,对投标价格进行综合分析,同时要明确承包商的技术、质量控制及项目管理等多项能力,可采取电子招标及评标系统,提升评标效率,促使评标过程更为透明;最后,加强合同管理,对各项合同条款进行合理设计,在合同执行过程中加强监督管控,促使工程的范围、成本及质量标准等内容都在合同中加以明确,准确划分双方权利与义务,提高合同执行效率。

2.4 施工阶段的造价控制

首先,在住宅建筑工程施工阶段,需配备大量的材料与设备,由于工程建设周期长,材料设备的成本也会受到市场因素的影响出

现变动,因此需在前制定出完善的材料设备采购、租赁计划,选择性价比高、符合施工要求的材料,同时要与资质、信誉度高的供应商保持长期合作关系,降低材料成本及供应风险,提高材料设备的供应水平。在材料设备使用环节,可运用库存管理系统,基于规范的领用制度,对材料的存储及使用情况进行跟踪处理,规避出现浪费及损失等问题,提高材料利用效率;其次,在住宅建筑工程施工过程中,一旦出现变更情况,将导致经济成本和时间成本增加,。因此,需加强对工程变更的严格控制,设定完善的变更管理流程,确保变更工作能够按流程推进;最后,在施工阶段的造价控制中,需做好过程跟踪审计工作,在第一时间发现成本超支问题,采取措施对超支进行纠正,促使实际施工进度更符合进度计划,提高工程造价控制的准确性及有效性。

2.5 竣工阶段的造价控制

首先,在住宅建筑工程的竣工阶段,应对项目成本进行总结及分析。全面审查各项项目成本,无论是直接成本还是间接成本,都需纳入到细化的审查范围,经过总结,评估预算的执行情况,消除偏差问题,保证项目财务绩效评估的系统性;其次,加强对住宅建筑工程性能与质量的综合评估,应根据资料,对住宅建筑项目的完成度及技术指标进行检查,确保符合施工要求;最后,加强对项目的后评估,可组织开展相关回顾会议,对项目执行的全过程进行回顾,明确各阶段的表现及成果,明确项目管理效率,将之作为参考,为后续其他项目的高效进行奠定基础。

3 结束语

综上所述,在住宅建筑工程项目管理中,全过程造价控制是重点工作,需引起重视。应将造价控制工作贯穿到各个阶段,提高造价成本的可控性,防止出现成本超支情况,提高工程经济效益。

参考文献:

- [1]朱刚波.工程项目管理中全过程造价控制的措施[J].中文科技期刊数据库(全文版)工程技术,2022(04):119-122.
- [2]尹祥燕.工程项目管理中全过程造价控制的措施[J].建材发展导向(下),2021,019(12):112-114.
- [3]沈庄勇.全过程造价咨询在建筑工程管理中的运用[J].建筑技术研究,2023,6(6):25-27.
- [4]王根苗.工程项目管理中全过程造价控制的措施[J].现代物业:中旬刊,2022(6):106-108.