

# 企业内部建筑改造工程的成本控制分析

宗连锋

铁总服务有限公司 北京 100844

**摘要:**企业内部建筑改造工程的建設过程中,成本控制在企业项目管理工作之中十分重要,通过有效对建设项目进行成本控制,能够有效地节约企业改造工程成本,提高企业内部建筑改造专业能力管理水平。本文对建筑改造工程控制进行了有效进行概述,分析了建筑改造工程项目的成本现状之后,还指出了其中出现的相关问题,并且给出了控制成本的有效策略。

**关键词:**建筑工程;成本控制;维修改造

随着我国经济的不断发展壮大,城市化进程也在逐步加快。因此,企业想要在此生存下来,就必须重视企业本身存在的财务管理及有效提高企业经营效益的提高<sup>[1]</sup>。那么,作为财务是一个企业管理的重要方向,企业每日的经营盈利提高也是每个企业管理者应该思考的主要问题<sup>[2]</sup>。下面就由此为基础,进行简单的介绍,由此来分析企业对于控制成本将要面临的问题,在针对这些问题提出应对措施,为企业内部建筑维修改造工程降低成本,希望能为一些专业人士提供帮助。

## 一、企业内部建筑维修改造工程成本控制的意义

### (一) 成本控制有利于期企业经济效益的提高

一个企业无论是在刚刚开始阶段,还是在高速运转的阶段。开源节流都是一直提倡的优良传统。开源是需要人力、物力、财力保障其企业的正常运转,节流便是在正常运转的前提下,控制成本核算、正确管理就可以减少浪费企业资源<sup>[3]</sup>。因此,在建筑维修改造中,成本的控制和正确的管理都是不容忽视的重大问题,也是帮助企业增长经济的好办法。实行建筑维修改造的成本控制,与企业盈利收益是相辅相成的,最重要的便是将最初所计算出的成本能够在工程开发的全过程中得到合理运用并且足够使用。

### (二) 成本控制对项目全局影响大

从大量的资料来看,企业控制强则强,控制弱则弱,没有控制便会形成群龙无首的乱象。因此,在企业内部的管理就应该得到完善与改变,其次,维修改造的成本控制和管理是贯穿整个项目全过程的关键点,在原材料的进、废料的出、生产等全过程之中,每一个环节都影响着成本高低<sup>[4]</sup>。因此,要实现成本低、成果大将企业利润做到最大,就要成本控制和管理落实到每一个环节,贯穿整个项目中。

### (三) 树立造价管理理念有利于成本控制的开展

维修工程的前期就需要树立良好的造价管理理念,提高工程前期的工作(设计理论、设计方案、施工图等),此举动是控制成本的主要条件,对此完全理解并制定周密计划后,可以有效的减少成本,达到控制成本的目的<sup>[5]</sup>。其次,维修工程的开端时最难以控制成本的,因此一个工程的前期是控制成本的最主要因素与依据,管理好前期的开销,是为整个工程奠定了坚实的基础。彻底在全工程参与的人员中树立造价管理理念可以完美的控制建筑维修改造工程全过程的成本开销,也有助于项目的未来发展。

## 二、建筑维修改造工程成本控制管理尚待解决的问题

### (一) 提高参与人员对前期工作重要性的认识

维修改造工程的前期工作异常重要,但是很多企业前期工作理解不到位。对设计师的观念与设计理解不深,而设计师又没有认真对材料进行对比,维修改造工程开始后,中途更换材料的想象屡见不鲜,这使整个工程的成本层层增加,不断创新高,这样大大影响了企业控制成本的初衷。

### (二) 企业管理思想有待纠偏

企业管理的重心一直都偏向于为公司创造收益、创新计划的一方,把所有的一切都给了为企业带来利润的一方,对为公司节流、控制其开销的一方往往忽略而过。这种管理方式在各大企业都很明显,这样非常不利于成本控制,管理也很难提高控制成本的意识,对领导明确要求的开源节流,也只是嘴上说说,做给其余人看看而已,很难落实到建筑维修改造工程之中。

### (三) 成本控制应该贯穿工程全过程

经过调查发现,几乎所有企业都把成本控制单单放在了施工材料、改造过程这一个环节上,没有注重改造维修工程前期的管理与成本控制,只认为对施工的过程费用进行控制,就是控制了整个维修工程的成本问题。

其实这样的做法只是控制了一部分而已,对前期招标、工程设计、企业决策等的成本都没有计算在内,这样就导致企业虽然有控制成本的理念,也控制了维修改造工程一系列的造价,但是却与最开始制定的计划与成本相差甚远。据资料显示,每个维修改造工程几乎造价都是在前期,而越往后对造价成本的影响则越来越小,因此控制改造维修工程前期开销至关重要。

### 三、建筑维修改造工程成本控制应注意的几个方面

#### (一) 注重前期成本控制与实现设计方案优化

现场是一个工程最重要的地点,而勘查现场是每个设计师都需要在维修改造前做的最基础工作,因此,现场了解越多,勘查的越仔细,对整个改造维修工程的重点及细节就了解的更深,这对项目的后期减少材料的变更,控制成本有着很大的作用。

以维修改造工程为例,将设计方案加以优化修改。想通过实现整个过程的每个环节都合理化,就必须在前期加以管理,设计师应该与其使用者进行沟通,充分了解使用者的需求,考虑整个工程的占比,也要知道建筑材料的成本及价钱对比,吸收前辈及每个工程人员的建议,达到科学设计的目地。这样不仅能控制开销,也能节约资源。

#### (二) 尊重设计并积极推广成本管理新方法

想要控制成本必须从基本开始实施,在源头就进行控制,改造维修的施工过程从开始到结束,人员、材料等都需要加以控制减少成本。其次企业应改进原本的管理法,将现代管理带入到现在的成本管理中。使每个环节都环环相扣,缺一不可,使工程中所有人、物、机械等都变成一个整体,与经济、技术等相结合,制定出简易且精准的核算方法,以至于将整个改造维修工程中每个环节的成本都控制住,实现动态控制,保证每项工作完成度高也全面控制了项目的开销。

### 四、拓展和完善成本管理的内容以实现主动控制

#### (一) 维修改造工程中构成成本的三大要素

应对市场上的材料进行比对,选出价钱最适合的,在进行现场勘查,保证材料合格,在制定出大致方案,批次购入原材料,严格控制材料出入库,从而降低材料费用。

而人工成本作为作难控制的成本开销之一,是需要格外注意的。要精确计算出每个环节需要应用的人力,验收成本要及时,人工支出的费用要严格控制,定额定量。考察不同形式的管理对策,制定计价工资和承包管理制度,提高工时利用率的同时也可提升工种利用率。尽量不闲置劳动力。

机器也是工地上最主要费用的三大要素之一,控制机器的费用支出也是成本控制的重点。要根据场地、施工条件等选用适合的机械设施,也要提高大型机械台班的利用率。

#### (二) 降低成本考核并实行绩效挂钩

间接费通俗点说就是按受益对象进行分配的,是控制成本支出与成本的降低起到了很重要的作用。降低对生产没有作用的人员支出,防止私设岗位,制定考核计划,奖罚有制,变被动为主动控制。

其次,对维修改造项目的成本控制也需要严格分析施工过程,实施考核制度。与工程进度、施工责任等相挂钩,进行节点奖罚制度。将成本控制始终处于受控状态。把收益与节约处于同一水平线,激励员工,奖罚分明。

最后需要严格控制维修改造工程质量及强化成本管理。在整个工程中,质量的保证结合低成本开销才是一个项目的总体结构<sup>[6]</sup>。在这之前就需要制定严格的质量保证体系,给员工树立一个质量安全意识,全方面推行质量管理。运用科技力量进步的同时也要结合新技术、好材料、新型设备由此来提升整个施工过程中的技术含量,有效避免因质量不过关导致的返工所增加的成本。

### 五、结束语

综上所述,控制企业内部建筑维修改造工程的成本控制需要涉及到工程中的每一步,从设计、管理到基层人员及机械都对整个工程的造价有着很大的影响。因此,在实行工程前就需要制定合理、科学的施工方案。只有在实行正确的方案、优秀的管理制度并且每位员工都坚持控制成本的原则,合理运用现代化技术才能促进此工程的顺利进行,并且达到控制成本的目的。

#### 参考文献:

- [1]王文焕.高校建筑维修改造工程施工流程及成本控制分析[J].制造业自动化,2011,33(4):166-168.
- [2]崔荷荷,刘向光,罗芳慧.BIM技术在建筑工程成本中的应用—洛轴十七街坊棚户区改造项目(二期)7、8号住宅楼[J].建筑工程技术与设计,2016(27):380-380.
- [3]王宏涛.企业内部建筑装修改造工程的成本控制分析[J].粮食与食品工业,2012,19(4):61-62.
- [4]张婧瑜,刘羽岱.上海既有公共建筑综合节能改造减排成本曲线研究[J].建筑节能,2021,49(3):9-12,33.
- [5]高洪双,郑荣跃,黄莉.既有公共建筑绿色改造技术增量成本与效益分析[J].建筑技术,2017,48(2):177-179.
- [6]温金保.基于全寿命周期成本评价的高校建筑节能改造效益分析[J].现代建筑电气,2019,10(5):46-49.