

业主视角下酒店项目造价管理策略

文勇强

广西旅发置业集团有限公司 广西 530200

【摘要】在项目建设的过程中，由专业的造价人员对各阶段的成本投入情况，做好科学合理的控制，有效保障了各阶段工作开展的顺利性，也能够合理控制成本风险。本文站在业主的角度，对酒店项目造价管理展开研究分析，更多的是关注于造价管理当中所存在的问题，包括人员专业性不强、缺乏系统性的管理问题，并对存在的问题提出了优化改善措施。

【关键词】业主方；造价管理；策略研究

引言

在工程项目施工建设的过程中，作为业主方对工程造价的掌握贯穿整个项目建设过程，包括立项决策设计、招投标、施工、竣工等，有效掌握工程造价，并从组织技术、经济、合同与信息管理等多个方面采取科学的措施，降低项目运营成本，使得技术与经济紧密结合，确保项目施工顺利展开。站在业主方的角度对酒店项目造价管理进行研究分析可以发现，目前的造价管理并未全面渗透到各个阶段，造价人员对于各阶段的成本支出情况不够了解，无法精准的做好成本控制，导致项目的运营风险增加。面对这样的情况，当下需要做好优化措施，全过程掌握项目建设各个阶段的成本投入情况，并设置造价限额，以求合理利用资源，取得较好的投资效益。

1 报价的组成内容

1.1 分部分项工程

在酒店项目造价管理工作开展过程中，分部分项工程费主要是按照清单上各个项目的工程量乘以相应项目的综合单价所得出的费用，在这一部分费用当中，综合单价包含了直接工程费、管理费和利润。在直接工程费中，人工、材料、机械等费用囊括其中，造价管理人员需要对项目施工建设所产生的各类成本进行汇总，做好预算控制，为后续的施工建设开展提供相应的参考。工程直接费包括人工、材料、机械以及分包商报价等费用，由于项目施工建设需要众多的劳务人员，在人工费的计算过程中，主要是根据所在地各类工人工资标准进行计算，其中包括月工资、津贴、法定费用、节假日补助费等各类费用。材料作为项目施工建设的重要因素，市场上建筑材料的单价变化

存在不同，当下需要根据各材料供应商所发出的询价单进行费用的计算。机械设备的使用作为项目施工过程中的重要内容，在造价工作中，需要确定机械设备采用采购还是租赁的方式，按照具体的价格进行计算。在分包商报价的过程中，是根据分包工程及工程量清单所提出的直接费用进行单独计列，然后将这些费用进行汇总，划分为工程的直接费用^[1]。

1.2 措施项目

在酒店施工建设的过程中，涉及技术、生活、安全、环境保护等多方面的非工程实体项目费用。造价管理人员需要对这一部分的费用进行精准的计算，明确控制的目标，避免在项目施工建设的过程中出现成本超支的问题。酒店项目施工对周围的环境影响相当之大，城市内部的施工建设在技术应用方面有着非常严格的要求。为此，现场管理需要针对技术应用情况、人员生活安排、安全措施建立、环境保护措施建立等多项工作所产生的费用进行计算合理、科学的控制，该部分费用的支出，使得现场施工工作顺利展开，也能够将整体的造价控制在合理的范围以内^[2]。

1.3 其他项目

在其他项目费用当中，主要包含暂列金额、暂估价、计日工、总承包服务费等不确定或者是需要发包人确定的价格部分。由于项目施工建设周期较长，且市场变化莫测，需要根据项目施工的实际需求以及合同当中所规定的费用支出进行相应的造价控制，既能够保障项目施工顺利展开，同时也能够达到预期的控制目标。

1.4 规费

在项目施工建设的过程中，规费的支出主要是根据国家

以及地方政府所规定必须缴纳的费用,其中包括社会保险费、住房公积金、工程排污费等,按照不同的规定进行费用的计算,造价管理人员需要对国家相关政策、地方政策等进行充分的了解,根据酒店项目施工建设的实际情况,做好相关费用的统计。

1.5 税金

税金的缴纳是项目管理工作当中的重点,也是造价控制的重要组成部分,主要是按照国家税收政策以及正确的税率计算,对项目施工建设过程中应当缴纳的各项税费进行统计,其中包括增值税、印花税等。造价管理人员需要对国家税收政策有充分的认知和了解,既能够对项目建设过程中所产生的各类税费进行统计,同时也能够通过科学合理的方式进行税收风险的控制,将费用的支出控制在合理的范围以内。

2 酒店项目造价管理中存在的问题

2.1 造价人员专业性不强

从目前的酒店项目施工管理工作当中,对造价管理的现状进行分析了解,发现部分造价人员专业能力不强,无法准确的把控各阶段的成本控制,且对于项目施工的具体情况不够了解,这也使得预算成本与实际成本相差过大,提高了管理的风险。当前的造价管理工作不仅仅是集中在施工阶段的成本控制,而是需要贯彻在项目施工的全过程当中,从立项决策到项目竣工,做好各阶段的控制工作,确保成本投入在合理的范围以内。由于目前造价人员的专业素养不高,无法站在科学的角度,对目前项目建设以及成本投入做好精准化的把控,进而导致现场施工存在较多的问题,整体的成本投入出现超标^[3]。

2.2 设计阶段的造价控制不够严格

在项目通过决策立项之后,设计则成为工程建设当中的重要内容,在这一阶段,工程造价工作需要充分体现出技术与经济的紧密结合,根据酒店项目建设的基本要求,完成图纸的绘制,细化各区域的建设内容。设计费在工程建设全过程费用当中所占比例不大,一般只占建安成本的1.5%~2%,但对于整个项目的造价影响达到了75%以上。为此,在设计阶段,需要加强对于造价工作的管理和重视,除了业主方的积极配合,还需要及时向设计单位提供可靠的资料,站在专业化的角度,对整个项目建设规划进行科学设计,为后续的施工提供准确的参考。但从目前的造价

管理现状可以了解到,设计阶段的造价控制并未引起高度关注,而是将过多的注意力集中在施工阶段,这也使得设计阶段的预算成本过高,在实际的施工过程中,则会出现成本不断增加的情况。在设计阶段,主要是涉及工程量以及材料成本的使用,当下必然需要在设计阶段全面融合科学成本控制的理念,严格把关成本投入情况,确保项目施工建设达到预期的造价控制成本目标^[4]。

2.3 合同管理工作落实不彻底

施工合同的管理作为造价管理工作当中的重要内容,造价管理与控制必然需要根据合同上的相关条款展开,但从目前的管理现状可以了解到,合同管理工作落实不彻底,在前期对合同的审查不够全面,这也导致许多的条款内容存在不合理的地方,一旦出现设计变更或者是面临后续的赔款问题,若合同上针对这些事项的处理并未明确,容易产生各类纠纷,危及了各方之间的利益。目前的合同管理仅仅是按照要求完成合同签订,对于基本的条款内容确认即可,而忽略了在项目施工建设过程中,可能会存在的变更问题以及赔款的具体处理情况,特别是针对不合理工期、任意招商以及恶意压价的现象,合同当中,必须建立相应的条款进行各类问题的处理,使得在出现变更或者后续赔款时,能够根据合同上的条款内容进行相应的处理,将损失降到最低。

2.4 造价管理并未渗透至各个环节

酒店项目施工建设工作涉及的内容较多,且建设周期较长,在工程造价管理工作当中,需要从立项开始到竣工结束,整个过程展开严格化的监督管控,贯彻项目的全过程施工,充分体现出造价控制的作用所在。由于造价管理工作不仅是针对施工阶段所投入的成本进行控制,项目建设周期较长,需要根据造价控制的目标,对各阶段的情况进行实时的监督管控,当下并未建立全过程的动态化监督体系,这也使得各个环节的把控不够严格,无法达到预期的效果。例如,在立项阶段,需要对不同的建设方案进行技术经济的比较,项目决策的正确与否将会直接影响到项目施工建设的成败。为此,在这一阶段,需要完成投资估算的编制,将各种因素考虑其中,起到掌握项目投资的作用。但目前缺乏对于全过程造价管理体系建设的重视,局部的展开造价控制无法达到预期的要求,甚至会出现预算成本与实际成本不符的情况。

3 业主视角下酒店项目造价管理优化策略

3.1 开展全过程造价控制管理

造价控制作为项目管理中的重要内容,对于整个项目施工建设的开展产生着直接的影响,在业主视角下,酒店项目的造价管理应当建立全过程造价控制管理体系,将工作贯彻至项目施工建设的全过程,从立项至项目竣工,不同阶段按照相应的方式完成造价控制,使得成本投入在合理的范围以内,降低运营和管理过程中的风险。另外,在发展的过程中受到新型科技的影响,造价控制可以利用网络技术、信息技术打造全过程动态控制体系,实时掌握各阶段工作的开展情况以及成本投入情况,一旦出现成本超标的问题,立即落实相关责任,了解具体的情况做好相应的调整,使得项目建设顺利展开,也能够保障酒店项目施工建设符合预期的要求。

3.2 编制符合项目实际情况和市场实际情况的估算

在酒店项目的施工建设当中,首先需要确定建筑的面积以及各项成本费用的支出情况,其中包括工程费、设备购置费、安装工程费、土地费用、其他费用、预备费和建设期利息等。在编制估算方案时,需要深入到市场了解材料、设备等价格的变化情况,结合酒店项目施工建设的需求,做好基本费用的计算,确定项目建设过程中大致的成本投入情况,为后续的施工建设工作开展提供相应的参考,也能够以此确立造价控制目标,将整体的成本支出控制在合理的范围以内。

3.3 加强设计阶段的造价控制力度

在当下的酒店项目造价管理工作当中,需要根据酒店项目建设的基本要求,完成平面图的设计,并计算出具体的工程量以及基本费用的支出。设计阶段的造价控制对于后续的工作开展起到了至关重要的作用,若在设计阶段并未全面贯彻成本控制的理念,这会导致后续的成本不断增加,造成较大的风险问题。为此当下需要采用技术、经济相结合的方式,设计一开始建立在健全的经济基础之上,在确定投资限额之后,并在指定的限额当中完成各项设计内容,既可以达到成本控制的目的,同时也能够促使设计方案将技术与经济进行紧密结合。另外,在设计阶段,尽可能的将工程主体及配套共同参与到招标当中,采用多家竞标的方式,选择设计较好的单位,这样可以实现项目的整体布局,在功能上展开创新设计,并降低在工程造价方面的难度。

3.4 由造价人员进行造价审核

在造价工作开展过程中,首先需要选择专业性较强的造价人员,站在专业的角度,对造价方案的制定和控制目标的确立进行严格化的审核。造价人员深入到施工现场,了解项目建设的基本要求以及相关的文件资料内容,结合造价控制方案的内容,从立项开始到竣工结算,审核内容是否合理可行。若其中某项内容存在不合理的情况,需要立即与各方人员进行协商,调整好方案,完成预算编制,使得预算成本与实际成本一致。另外,在合同审核方面,同样也需要关注到合同条款的内容,根据目前项目建设的基本情况以及合同编制的基本要求,完成基础条款的设计,深入分析项目建设过程中可能会存在的问题,将各方因素考虑其中,不断优化合同当中经济条款的内容,制定降低造价的分成比例和奖励标准,为主要的贡献人员提供一定的奖励,这样可以充分调动参建人员优化合同的积极性和主动性,使得合同内容能够解决项目建设当中所出现的纠纷。在合同审查的过程中,逐一确定条款的内容,各方之间了解合同条款,签字同意之后,各自履行责任。

4 结束语

建筑行业的发展过程中,工程造价工作渗透至项目管理的各个阶段,充分体现出了其作用所在,针对酒店项目的造价管理,站在业主的视角上,可以发现目前工作当中仍然存在有较多的不足,包括设计控制不够严格、造价管理并未渗透至各个环节等,这也导致最终的成本投入与预算成本出现严重不符的情况,面临着较大的风险问题。针对当前所存在的问题进行优化改善,不断完善工程造价控制体系的建设,关注各个环节的造价工作开展情况,既能够确保酒店施工建设在指定的工期内完成,也能够保障成本投入的合理性。

参考文献:

- [1] 张继凯, 贾五生. 酒店装修工程精细化造价管理分析[J]. 工程建设与设计, 2023, (03): 237-239.
- [2] 张祖平, 肖盼盼. 装饰工程造价管理研究——以某馨乐庭酒店项目为例[J]. 企业改革与管理, 2022, (05): 55-60.
- [3] 赵妍娇. 高端度假酒店装修工程造价的全过程控制分析[J]. 中国建筑装饰装修, 2021, (04): 148-149.
- [4] 闻晓. 某项目酒店建设项目造价管理研究[J]. 建材与装饰, 2017, (45): 92-93.