

房屋建筑工程造价动态管理思路研究

文 / 李治文 张掖市房地产开发总公司 甘肃张掖 734000

【摘要】为解决房屋建筑工程造价超预算问题,本文结合实际,采取动态管理方法作管理要素,通过加强决策环节管理与设计阶段以及造价阶段的动态管理,改善房建工程造价存在的问题,从而提升整体造价控制水平。动态管理方法的应用给房建工程造价管理工作开展提供了优异的管理方案,有效提升企业的经济效益。

【关键词】房建工程;工程造价;动态管理;方法分析

Research on dynamic management of housing construction cost

【Abstract】 in order to solve the problem of housing construction project cost exceeding the budget,this paper combines the reality,adopts the dynamic management method as the management element,and improves the existing problems of housing construction project cost by strengthening the management of decision-making links and the dynamic management of design stage and cost stage,so as to improve the overall cost control level. The application of dynamic management method provides an excellent management scheme for the cost management of housing construction projects,and effectively improves the economic benefits of enterprises.

【Key words】 Housing construction engineering;Project cost;Dynamic management;Method analysis

【DOI】 10.12334/j.issn.1002-8536.2022.27.030

引言:

建筑工程的施工需要投入大量的成本,同时施工周期较长,因此成本回收的时间更长。在房屋建筑工程管理过程中,应当做好造价管理工作,为整个建筑工程的施工提供资金支持。对于建筑行业而言,竞争较为激烈。要想在激烈的市场竞争中不被淘汰,就需要提高建筑工程施工的质量保证,同时实现对于工程施工的效率保障,而建筑工程施工的质量和效率保证有赖于足够的成本投入。为了避

免施工的过程中,出现超预算的现象而无法得到解决,应当做好造价管理工作,提高造价管理工作水平。本文以房屋建筑工程施工为研究对象,探讨在此过程中如何展开造价管理工作。

1、建筑工程造价动态管理介绍

1.1 建筑工程造价动态管理的内容

造价管理工作包括建筑工程的全过程,既包括设计环

节,也包括施工的过程,还包括竣工环节。在综合衡量建筑工程的施工总量和预期成本投入的基础上,确定在建筑工程施工过程中所能够投入的资金成本总量。将成本做好管理工作,高效地利用到每一个工作过程中,实现对于施工的效率和质量保障。首先,建筑工程施工的过程中,原材料需要持续不断地供应,而原材料的价格容易受到各种因素的影响而产生波动,因此原材料的成本管理工作是动态的。其次,在施工的过程中,还有可能会出现意外因素,导致工程施工的效率受到影响,此时需要额外支出人力成本。再次,在这一过程中,设备的使用也有可能受到影响,设备的更换以及维修都需要支出成本。最后,如果出现设计变更,那么就意味着需要推翻重来,已经支出的成本无法挽回,另外还需要投入更多的成本实现工程的建设。这些问题都需要考虑到造价管理的工作过程中。为了实现最初的工程建设目标,应当将造价管理工作落实到建筑工程的全过程。

1.2 建筑工程造价动态管理的特点

实现动态化的工程造价管理工作,一方面,具备较强的专业性。另一方面,容易受到国家政策的影响。对于前者而言,由于涉及到的内容较多,同时不可控因素更多,因此如果工作人员的专业技能较低,那么就无法应对变化复杂的成本管理工作。对于后者而言,建筑工程的造价管理工作,包括对于原材料的管理和设备的管理,同时还包括对于人力资源的调动。其中,原材料的价格又容易受到外界因素的影响,尤其是政府的政策影响,而政府所制定的政策也会间接影响到建筑工程的施工能否顺利进行。

1.3 建筑工程造价动态管理和控制开展的原则

首先,应当遵循客观性原则。建筑工程的施工,以质量为生命线。应当在保证建筑工程施工的质量基础上,展开造价管理工作。一方面,应当加强对员工的管理,提高员工的专业水平。对员工的管理活动应当建立在造价管理体系培训的基础上,要求员工按照施工现场的实际情况着手开展工作。另一方面,应当严格落实各项管理活动。无论是对于设计环节的造价管理工作,还是对于施工过程中的造价管理工作,此外,还包括竣工验收时的造价管理工作都应当得到落实。更为重要的是,针对不同的造价管理环节,应当使用不同的造价管理方法,从而提升造价管理的水平。

其次,应当遵循全面性原则。房屋建筑工程施工涉及到的内容较多,同时不同的施工环节所需要使用的技术手段也各有差异,设备支持也存在不同。任何一个环

节出现问题,都会影响到工程施工的效率和质量,也会影响到后续施工环节的顺利进行。因此,整个建筑工程所涉及到的风险较高,需要做好风险管理工作。动态化的造价管理工作过程中,可以降低建筑工程施工的风险,降低企业生产经营的风险。为了保障房屋建筑工程的顺利完成,应当遵循全面性的原则,对其进行监督和管理。建立健全的管理体系,针对不同的施工环节,落实不同的工作制度,同时配备相关责任人员,提高工作人员的责任意识,强化工作人员的责任意识,从而实现对于房屋建筑工程的全方位管理。

最后,应当遵循和谐性原则。遵循和谐性原则,有利于实现长远的生产经营。一方面建筑工程的施工需要平衡大自然和人类之间的生产活动,另一方面,建筑工程施工环节应当管理好工作人员,保障工作人员的人身安全。具体操作的过程中应当做到:第一,应当关注施工现场的秩序管理。良好的秩序,有利于工程建设的顺利完成,避免无关人员进入施工现场造成恶劣影响。第二,加强对于周围生态环境的保护。尽量减少在施工过程中,可能会对周围的生态环境造成威胁的行为,同时可以使用环保材料进行建筑工程的施工。第三,应当加强对工作人员的保护。要求工作人员佩戴安全帽进入施工现场,禁止工作人员在施工过程中出现不规范的操作行为。施工之前,应当对工作人员进行安全培训,提高工作人员的安全生产意识。

1.4 建筑工程造价动态管理和控制的重要性

工程造价的动态化管理,有利于保障房屋建筑工程的顺利完成。如果工程造价使用通常模式那么在施工过程中所遇到的意外情况,无法做出机动性的应对处理,就会影响到房屋建筑工程的施工。例如,原材料的供应环节可能会受到多种因素的影响而产生价格波动。如果没有考虑到这一因素,那么在原材料的价格产生波动之后就无法提出解决问题的策略。其他环节的施工也会造成成本的忽高忽低。动态化的管理有利于调节整个建筑工程的施工,保证房屋建筑工程施工的效率和质量。如果无法做到动态化管理,也会影响到企业的经济效益。

2、建筑工程造价中动态管理存在的问题

将房屋建筑工程造价动态管理过程中存在的问题进行总结归纳,具体如下。

2.1 现有的管理机制有待完善

动态化的造价管理工作需要建立健全的管理机制。但是对实践中的管理现状进行调查发现存在的问题很多,并

没有建立健全的管理机制。一方面缺乏对于施工现场的监督和管理，另一方面管理力度不强。此外，工作人员的积极性没有被充分调动。这些问题都影响到了动态化的造价管理工作实施的效果。

2.2 招标中成本估价缺少原则

对于工程项目来说，在项目开展之前都会开展诸多的招标工作。所以，很多企业都会去争取得到一个中标的机会。在招标书编制环节，一些建设单位过于将项目成本最低化，这就导致被投入的中标工程出现低价造价的情况出现。此外，在招标的环节中，倘若设计人员不能够按照估价的规定原则开展工作，也会出现成本估价与实际估价结果出现冲突的情况，在一定的范围中会影响到决策者对工程成本的判断。

2.3 预期值与实际成本偏差大

一些房屋建筑工程施工过程中，缺少管理工作，管理人员对于管理工作的重视程度不足。在这种状态下，管理工作始终没有落到实处。一般情况下管理工作的落实能够发现在实践中存在的问题，尤其是对于成本支出方面存在的问题。经过成本管理，也能够逐步地摸索在建筑工程施工过程中所需要投入的成本。但是，由于缺乏实践管理，因此在制定造价管理计划的过程中过于理想，缺乏实践经验，导致预期的成本管理价格和实际的成本支出之间出现了较大的偏差。

2.4 施工过程中材料以次充好

原材料的质量同建筑工程施工的质量之间，有着十分紧密的联系。如果在施工的过程中，出现了以次充好滥竽充数的情况，那么必然会影响建筑工程施工的质量保证。如果能够落实造价管理工作，明确在原材料中的成本投入，那么就能够减少这种情况的发生。但是，由于造价管理工作始终没有落实到位，因此始终存在以次充好的情况。

2.5 造价人员不具备系统性管理

造价管理工作应当由专业的工作人员开展并落实。对实践中的造价管理工作进行调查，发现，大部分的工程造价管理过程中所聘请的工作人员并不符合这一份工作的要求。一方面工作人员需要具备较高的专业素质水平，另一方面工作人员应当具备管理经验。而工作人员很少能够同时符合两个要求。

3、建筑工程造价动态管理和控制方法

3.1 加强决策环节的管理和控制

为了保障房屋建筑工程的造价管理工作，能够实现动

态化管理，应当加强决策阶段的管理和控制。实践中存在信息掌握不充分的情况，为了解决这一问题应当在确定最终所需要支出的最低成本价格前做好充足的准备工作。一方面需要同设计人员沟通，确定最终的设计方案。另一方面，需要做好资料收集工作，了解当前的原材料市场价格和设备的供应价格以及人力资源的价格。其中对于原材料的市场价格，还应当考虑到未来一段时间内是否可能会受到国际市场或政府政策的影响。设备的供应和设备的型号选择都会影响到成本的支出，可以做出不同的方案。人力成本的估算则不存在较大的波动。根据房屋建筑工程的设计要求以及当前的原材料市场价格结合其他房屋建筑工程的施工经验，确定在本工程施工过程中所需要支出的成本。在这一过程中，可以大概了解整个房屋建筑工程所需要投入的成本。根据预算编制的结果，选择房屋建筑的施工方，有利于提高管理效果，保障造价管理的质量和工程建设的质量。

3.2 加强设计阶段的管理和控制

在房屋工程的造价管理过程中，往往容易忽略设计环节的造价管理工作。实际上，不同的设计方案会对房屋建筑工程的造价工作产生不同的影响。如果设计师的要求较高，那么在施工的过程中，往往需要耗费更多的精力投入更多的成本。如果设计师所设计的方案较为精细，那么也需要投入更多的成本。在设计环节把控好设计方案，选择最为经济合理的方案进行施工，有利于造价管理工作的顺利开展。设计方案一方面要符合开发商的需求，另一方面要符合经济适用的原则。此外，还应当考虑限额设计。它是指在设计方案时，考虑到工程建设的质量要求和未来能够获得的经济效益。做好设计环节的管理和控制工作，可以建立三维立体模型，将设计方案中的各项数据导入到数据模型中，模拟施工现场。在这一过程中可以明确该方案的科学性和合理性，可以发现在什么过程中可能会出现的问题，从而及时地解决问题，避免在施工的过程中造成更多的成本支出。而这一工作的基础准备工作就是确定设计方案。因此，加强设计阶段的管理和控制工作，对于后续工程的施工和质量保证而言十分重要。同时在动态管理工作开展阶段，还需要根据实际情况构建出更为科学有效的管理控制策略，例如通过利用信息技术，比如 BIM 技术做好全过程动态管理设计工作，人员能够在系统中可以了解各项环节的具体要点参数能够及时的在系统中调节，如此才能够避免成本的超出问题出现。

3.3 完善施工阶段的管理和控制

加强对于施工阶段的监督和管理，应当从以下

几个方面着手。首先，应当配备监督管理人员要求监理人员在施工现场进行监督和管理，从而减少在施工过程中可能会发生的失误。其次，应当加强对与领导人员的管理，帮助领导人员强化管理意识。一些管理人员对于施工现场的造价管理工作并不重视，这导致造价管理工作始终无法落到实处。帮助领导人员意识到动态化的造价管理工作，对于房屋建筑工程所能够带来的积极影响，有利于在施工现场强化造价管理工作。再次，对施工现场的监督和管理，应当把控制好施工现场的秩序。无论是设备的使用，还是管线的摆放，或是原材料的摆放，都应当安置妥当。其中，管线的摆放应当有利于工程施工的顺利进行。原材料的使用应当禁止浪费现象的出现，不得随意摆放原材料。加强施工现场和外界隔离秩序管理工作。禁止无关人员入内防止意外事件的发生，从而导致房屋建筑工程的效率受到影响，造成额外的成本投入。然后，应当加强对原材料的管理。上文中已经提到原材料的价格高低可能会受到政府政策的变化，也有可能受到国际市场的影响。加强对原材料的管理，应当做到：一方面，做好原材料的采购工作，根据需求采购原材料。另一方面，对于原材料的管理工作而言，应当按照原材料的属性和原材料的数量开展。原材料进场时，应当做好质量验收工作。按照原材料的属性摆放原材料，防止原材料出现质量变化。另外，在供应原材料时，应当按照定额发放的原则开展。领取原材料时，应当由相关人员签字，落实责任，防止在使用原材料的过程中出现浪费的现象。最后，应当加强对于技术的管理和控制。时代在不断的的发展和进步，科学技术的进步有利于提高工程建设的质量和效率，甚至能够降低成本投入。因此，对于各施工部分所需要应用的技术手段，应当进行统计，从而确定成本投入。

3.4 加强对建筑工程竣工阶段的动态管理和控制

竣工环节的动态化管理工作应当包含以下几个方面的工作：首先，应当确定竣工图。根据竣工图进行工程质量的验收，对于不符合工程质量要求的部分重新进行施工。其次，需要核算工程量。建筑工程施工之前，已经确定施工总量在施工的过程中，可能会出现设计变更的情况，此时就有可能增加工程总量也有可能减少。无论是增加还是减少的，应当有相应的签证。根据所保留的签证核对施工总量，有利于理顺房屋建筑工程所需要投入的成本。最后，需要根据工程总量，核算成本投入。建筑工程施工的过程中，各项支出都应当保留相应的单据。根据所保留的单据，确定施工阶段所投入的成本，

核对最终的成本投入数量。一般情况下，原材料的投入所占据的成本投入最多，在核算成本价格时可能会出现差额。对于差额部分可以进行调查，有可能是原材料的价格产生了波动。为了保证竣工环节的工作顺利进行，在施工过程中，所有涉及成本投入的内容都应当落实相关责任人员，确保单据的管理。

3.5 建筑工程企业要构建完善的动态管理机制

房屋建筑工程的造价动态管理工作，应当建立系统的管理机制，并在实践中不断完善该管理机制。一方面，建筑成本的投入同市场变化有着十分紧密的联系，另一方面技术手段的更新，也会影响到建筑成本的投入。对于前者而言，应当及时的跟进市场的变化情况，对于后者而言，应当在施工之前做好技术交底工作。此外，一些政府出台的法律，法规和政策也会影响到房屋建筑工程的成本投入。由于影响因素较多，因此应当编制完整的动态管理制度，将各项内容纳入管理制度中。而完善的动态管理体系有赖于专业的工作人员支持。因此，应当配备具备专业素质水平的工作人员和具备实践经验的工作人员，帮助开展成本管理工作。

结语：

综合以上分析，在房屋建筑工程造价管理阶段，采用动态管理方法的应用，能够对工程造价的全过程进行动态的监管，可以避免操作失误而出现的工程造价偏高问题。所以在今后工作开展阶段要不断的更新工程造价动态管理方法，要做好动态管理方案的优化，对于涉及到的管理工作内容要做到细致化，才能够切实的提高工程造价的管理水平，从而满足房屋建筑企业的发展需要。

参考文献：

- [1] 王小爱. 房屋建筑工程造价动态管理及其控制分析[J]. 四川建材, 2021, 47(12): 201-202.
- [2] 田颖, 段丽妮, 王小慧. 试析建筑工程造价的动态管理与成本优化控制[J]. 中国市场, 2021(34): 72-73.
- [3] 洪锦. 建筑工程造价的动态管理与控制分析[J]. 中国建筑装饰装修, 2021(08): 158-159.
- [4] 董春盈. 建筑工程造价的动态管理控制策略研究[J]. 中国建筑金属结构, 2021(10): 20-21.
- [5] 丁新山. 新形势下建筑工程造价的动态管理与控制措施探讨[J]. 价值工程, 2020, 39(15): 3-4.