

房地产工程项目造价的全阶段动态管理

来亚纯

西安天地源房地产开发有限公司

DOI:10.12238/btr.v3i11.3453

[摘要] 为全面提升投资效益、资金合理使用率,房地产开发商应该严格按照科学的管理系统要求和工作对策进行施工成本的控制。本文主要是对工程造价的全阶段动态控制问题进行分析,在阐述目前房地产开发企业造价控制体制特征和问题的基础上,对设计阶段和施工阶段的工程造价控制对策展开深入分析,详细分析造价控制工作的具体措施和工作问题,希望对房地产行业发展提供有效帮助。

[关键词] 房地产; 工程项目造价; 全阶段动态管理

中图分类号: TL372+.3 **文献标识码:** A

房地产工程项目造价管理指的就是在房地产建设项目各个环节,管理部门要在科学技术和合理手段帮助下实现对工程项目资金的管控,通过对房地产工程项目资金使用率提升的基础上,对房地产企业整体发展提供帮助,在推动企业安全发展前提下,带动我国房地产行业的健康发展。但是,目前房地产企业在实际工作中仍然缺乏对工程项目造价管理工作的关注,致使工作中出现很多问题,严重影响和制约了我国房地产行业的整体健康发展。基于此,本文将详细论述房地产工程项目造价的全阶段动态管理问题,希望对房地产行业健全发展提供科学指导作用。

1 开展房地产工程项目造价动态管理的重要性

房地产工程项目造价动态管理是目前房地产行业发展中的关键性工作,对我国房地产工程项目的成本建设和发展有着重要影响^[1]。在对房地产工程项目进行管理的过程中,质量管理直接影响了资金管控力度,在带动企业经济效益发展的基础上,可以有效推进房地产行业健康稳步发展,是企业实现市场竞争力的重要基础。

2 房地产工程项目造价管理需要遵循的原则

2.1 全方位管理原则

在房地产工程项目造价管理过程中,必须遵循全方位管理原则,该原则指在

管理工作中,应该将调动各部门以及员工的积极性作为关键,使整个企业各个环节都能全方位的参与到工程项目造价管理中去。房地产工程项目造价管理人员应该充分分享掌握的信息数据,对项目相关的资源、材料等内容予以监管,从而在发现变化和问题时能够及时处理,避免造价失控问题的发生。

2.2 全流程管理原则

在房地产工程项目全过程中,必须实现全流程的动态管理,遵循贯穿的原则,需要在实际开发工程项目之前,制定相应的造价控制和管理方案,避免一些主观因素影响到房地产工程项目造价管理效果。同时,还要做好相应的应急预案,从细节上做好房地产工程项目全流程的造价管理。

2.3 全要素管理原则

房地产工程项目造价管理过程中还需要注意全要素的管理,对所有可能影响造价管理的因素进行监管,主要包括工期、施工地等诸多因素,避免因此对施工质量和效率产生影响,进而影响房地产工程项目的成本控制,也能避免各环节之间相互影响,降低项目造价管理效率,损害企业受益。

3 目前房地产工程项目造价管理的主要问题

3.1 过分关注静态管理,缺乏对动态管理的关注

由于计划经济体制对房地产开发行业的影响仍然比较深远,甚至在项目开展之前明确工程项目造价动态管理要求^[2]。但是在目前我国建筑行业飞速发展背景下,工程项目中也会出现越来越多的不可控因素,如果在实际工作中缺乏对房地产工程项目造价的动态管理,很可能出现管理工作方向的偏差,甚至无法满足工程发展的基本需求,长期在此种背景下,房地产开发项目很难满足日益激烈的市场竞争压力,影响了房地产行业的稳定发展。

3.2 缺乏对预案设计的关注

现阶段我国房地产开发企业普遍存在对工程项目造价管理设计预案缺乏关注问题。房地产工程项目在实际施工环节中往往会受到多重因素的影响,施工材料、人员组成和工艺手段都可能发生变化,施工应用的资金数量和预算之间的差异也比较明显,如果不能按照施工要求对变动问题设计完整的预案手段,很可能造成房地产企业工作的不合理性,由于企业经济成本增加,因此其经济效益会受到较大影响^[3]。

3.3 缺乏对立项阶段造价控制工作的关注

当前我国房地产开发企业的造价工作仍然以工程款结算作为重点,尤其是对实施环节中的成本和收益进行计算,但是此种情况并没有对投资设计环节中

的造价控制进行关注,致使造价工作的开展受到了一定影响。

4 房地产工程项目造价全阶段动态管理

4.1 决策阶段

在房地产工程项目决策过程中,房地产企业更需要加强对工程项目造价方案的研究,从而获取更为健全的投资方案。在操作项目开展过程中,房地产企业需要对当前市场数据进行研究汇总,准确掌握相关数据的基础上,及时进行数据和项目研究,最终在分析和整理过程中,为工程项目决策环节的发展提供精准方案和工作数据。

4.2 设计阶段

房地产工程项目设计工作的开展直接对造价管理产生决定性影响。这是因为房地产工程项目设计将对工程项目的建设规模、建筑材料、施工技术 etc 起到直接影响,从而对工程项目中的资金进行初步管控^[4]。一般情况下,房地产企业只有在设计项目完成后才能开始后续的项目预算研究,最终对工程项目实际造价进行初步估算。

4.2.1 初步设计

初步设计方案主要是对设计方案进行分析后产生的优化结果,是对房地产工程项目投资手段的具体反映。在初步设计环节中,工作人员也要对房地产工程项目造价的具体因素进行掌握,根据投资总额对项目结构、建材等进行设计,确保房地产工程项目质量不受影响的基础上最大程度优化企业成本投入力度。

4.2.2 施工图纸设计

在初步设计方案通过审核后,即可在此基础上进行后续的施工图纸设计,作为设计阶段的最终环节。同时,施工图纸也是施工阶段的起始环节,在该阶段的造价管理控制侧重于工程量的管控,尤其是针对一些无法控制的因素。例如

施工材料、设备等投入,必须予以控制以免出现造价预算超出管控,图纸设计人员也要以此为根据及时作出图纸的更改。

4.2.3 做好设计变更管理

受各种主客观因素影响,房地产工程建设时会出现不可避免的设计变更,因此产生一定的项目成本增加。事实上,早期发生设计变更会降低项目的经济损失,所以,在工程项目造价控制过程中,必须对设计过程全面分析,选择最佳的施工方案,从而避免“错、漏、碰”现象的发生,实现进一步的工程造价控制。

4.2.4 施工阶段

房地产工程项目的施工质量往往会对工程项目造价管理产生直接影响,所以房地产企业在工作中更需要加强对工程项目施工过程的管控,严格监控和管理影响房地产工程质量的相关因素。

4.2.5 施工人员的管控

在具体工作中管理人员需要有效进行施工人员的资格审查,在思想和专业能力上入手,对于专业素质不达标或是思想意识不合理的工作人员不允许上岗参与工作。

4.2.6 施工材料设备的管控

此外,建筑材料和机械设备也是房地产工程造价的重要环节,要想在实际工作中对项目质量进行提升,就更需要加强对建材和机械设备质量的关注^[5]。比如在建筑材料选择时,要选择口碑过硬、品质更优异的生产商,并提供质量合格证明。在现场施工前,管理人员还需要对材料质量进行现场筛查,避免出现以次充好的问题;相关部门还需要加强对机械设备的检查,如果发现问题要及时进行更换或维修,在施工环节中,房地产企业还要指派专业人员进行设备运行情况的记录,定期进行设备的检修和保养,避免在施工阶段出现设备运行或安全问题。

4.2.7 施工合同的管控

在房地产工程项目造价管理过程中,规范化管理施工合同是项目造价管理的关键,企业必须高度重视。在企业签订施工合同时,必须对可能发生的问题进行预测,对可能影响工程造价的因素进行提前预防,通过明确合同条款予以约束,同时还要做好相应的赔偿条款制定,以免因为合同不规范的问题导致施工各方之间产生纠纷。此外,制定合同时应该采取规范化的书面语,采取严谨的表达,以保障各方权益。

5 结束语

综上所述,房地产工程项目造价管理工作的开展,可以对房地产企业经济效益发展产生直接影响。因此房地产企业在实际工作中更需要加强对工程项目造价管理工作原因的分析,在积极开展工作项目研究和协调基础上,实现对房地产工程项目造价管理的全阶段动态管理,只有保证房地产企业市场竞争力得到整体提升,才能在实际工作和发展中推动我国现代化建设工作的发展,最终在房地产行业的健全运行过程中,为现代化社会发展提供优质服务与工作帮助。

[参考文献]

- [1]任涛.建设工程项目管理中全过程工程造价控制探讨[J].居舍,2021,35(6):131-132.
- [2]陈伟利.建筑工程造价全过程控制中的问题及解决对策[J].住宅与房地产,2021,17(06):45-46.
- [3]薛文婕.房地产工程项目造价的全阶段动态管理[J].建材与装饰,2019,26(24):166-167.
- [4]郭晓光.房地产项目工程造价的重点控制对策[J].科技与企业,2016,33(9):61.
- [5]陈锡时.浅谈房地产工程项目造价的全阶段动态管理[J].科学之友,2016,28(24):85-86.