

安置房建设工程造价的控制与管理策略分析

崔 进

(西安高新技术产业开发区自然资源局, 陕西 西安, 710076)

一、引言

安置房建设工程中的成本控制是保障工程施工工期质量以及提高项目经济收益的重要环节。现代化安置房建设工程的施工周期相对更长、资金投入更多、影响因素更广,因此要保证整个工程的成本投入,就必须重视对项目全过程的成本控制,做好工程造价管理。

随着我国经济发展的速度越来越快,我国房地产行业在良好的发展环境下得到了飞速发展,这也使得房地产行业的竞争越来越激烈。当今时代,人们对于房地产建设工程质量以及效率的要求不断提高,这使得一直以来备受忽视的安置房建设工程造价问题被重新提上了议程。企业需要切实做好安置房建设工程的造价管理工作,以此在满足人们对于安置房建设工程质量上的要求的同时,控制好安置房建设工程的造价成本。时刻注意加强对全过程成本的有效管理和研究,是有效规避房地产开发风险的重要环节。基于此,本文主要对安置房建设工程造价管理中存在的问题以及解决问题的有效措施进行探讨与分析。

二、安置房建设工程造价的基本概述

(一)房屋工程造价的基本概述

安置房建设工程造价主要是指相关房屋从其前期可行性分析、规划、设计、项目施工到后期竣工的这一系列活动过程中,可能产生的所有费用的总和。有序开展安置房建设工程造价工作,能够进一步提高房屋项目施工的效率,安置房建设过程中需要全面依据安置房建设项目的整体建设实际情况进行综合性评估,包括对材料、人员、工艺以及进度等各个方面进行统筹安排与协调,从而促进房屋建设工程的有序推进,最大化经济效益。同时,安置房建设工程造价的综合分析过程也需考虑到各个项目资源的衔接,通过系统化分析,实现高效管理,并为某些环节或者某部分工作带来更多项目合作的机会。另外,房屋工程造价整个活动的具体实施过程中,每一个细节与系列的执行和协调都能够实现各方面资源的综合优化。

(二)成本控制的基本概念

安置房建设工程造价这是一项系统又复杂的工作,涉及了建筑项目的多个方面和环节,其中,成本控制是主要内容之一。为细化各项预算,成本控制贯穿于整个安置房从设计到施工再到验收的整个环节中,其能够有效协调工程建设的实际资源需求,并进一步满足整个项目开展的整体性需求。在安置房工程造价的成本控制分析期间,施工材料的具体选型及数量等需进行综合差异分析,并在成本控制工作的具体流程中,根据项目实施的实际情况进行科学精准核算,并对项目管理过程中的各项因素进行调整和优化,最终提升项目施工的整体效率,有效保证项目的盈利状态。在整个项目建设过程中,施工企业需根据项目进行合理造价,整个建设项目投资与建设过程中的费用都需要进行精准计算和有效控制,同时还要找出潜在或者已经存在的问题,提出整改策略,并及时进行纠正,从而节约项目投入成本,获得更大经济效益。在成本控制的具体策略中,应制定科学合理的应对措施,保证好每一个阶段的费用控制基础,以此奠定成本控制的基础。

(三)安置房建设工程造价管理的现状分析

就安置房建设工程造价管理的现状来看,一是未对施工图纸进行仔细研读,因而影响预算环节准确性。预算是指整个项目过程中的所有费用,制定预算需要从项目的设计图纸入手,精确计算出每一个部分工程的具体工程量,然后再针对具体工程量匹配相关的资源,例如人力、设备、材料等等。同时,预算还要根据相应的市场价格计算出工程的造价花费,再将这些费用汇总,进一步计算出相应的税费和利润,由此得到一个完整的预算方案。可以说,预算的准确性对于工程开展十分重要,因此需重视设计阶段的预算,并保证整个项目预算的准确性。不过,在实际操作过程中,许多造价人员在开始做造价时并没有仔细地研读分析工程设计图纸,因此就容易出现后期投入超出造价预算的情况,有时甚至会严重影响到安置房建设企业的整体投入,阻碍施工推进。二是制度约束力较弱,造价工作人员的思想警惕性不够。就当下而言,现有制度存在一定的

局限性,我国目前的安置房建设缺少相应的造价制度管理,这在一定程度上容易削弱造价工作人员的工作警惕性,使其变得懈怠,缺乏造价控制意识,从而直接影响造价工作的顺利开展。

四、优化安置房建设工程造价管理的有效措施

(一)把握每个重要环节的节点控制

安置房建设工程项目实施的基础前提是项目的投资决策,此阶段的造价成本控制对于整个项目的实施有着重大影响,因此,必须把握好每个重要环节的节点控制。第一,造价人员必须明确该安置房建设项目的造价目标,同时了解整个项目的实际情况,然后在此基础上分析相关投资决策是否准确,是否能够保证施工顺利,以此保证整个造价工作的科学性和合理性。第二,作出建设项目的造价目标的判断,才能进入投资决策的下一个阶段——方案设计。建筑设计单位要充分保证设计方案能够有效地满足安置房建设工程的具体需求。为此,建筑设计单位需加强内部管理与项目优化,在方案的制定过程中充分了解项目实际情况,并开展系统勘察工作,组织专业人员进行现场勘察和考核,进而制定出合理科学的造价方案。第三,相关部门的监管和执法力度是造价工作的有效保障。相关部门应通过相应的行政手段来审核项目的成本投入情况,如果发现问题或者错误要及时纠正。采取有效的整改措施,确实控制好节点,才能有效保证整个项目造价的真实、可靠。

(二)安置房设计方面的造价控制

安置房设计是安置房工程的初始阶段,而充分考虑技术和经济要素,则是设计时需遵循的重要原则。安置房不同于商品房,它对房屋的总体质量和建筑效果没有商品房那么高,它主要追求的就是舒适和高性价比。因此,设计人员在选择安置房的建筑方案时,应当在建筑功能满足的基础上更多地考虑建筑的经济性。安置房的形状、外形较为规整,设计形状也不会复杂,因此外墙长度可以适当缩短,以此减少工程的单位面积造价。另外,层高也会对工程造价造成影响,经计算,层高每下降10cm,工程造价就可以降低1%,而墙体材料甚至可以降低10%左右,如此,通过降低层高,可以有效节约材料和降低总造价,从而最大化经济效益。当然,要注意的是,在控制造价时不能影响安置房的住房质量和功能。

(三)实现动态分析与监控

进入施工阶段后,施工过程中的每个细节都需充分把握,并在此基础上充分发挥成本控制的积极作用,通过相应的执行方案来实现动态分析与监控。第一,要做好施工中各个环节的成本控制,在这个过程中就需要收集足够多的工程成本相关数据,并对其进行系统化分析,以便于更系统地了解施工阶段的具体人工成本投入,为成本控制提供参考。第二,在施工过程中,各项原材料的采购需进行有效的成本控制。建筑工程项目中,材料价格所占比重较大,其是进行成本控制的重要方面。第三,做好施工设备的成本控制工作。施工设备的租赁、购买等都需要根据实际情况来进行成本核算,同时还要做好设备的维护和管理,从而降低设备的故障率。第四,加强对施工合同的管理,并对索赔以及反索赔相关工作进行有效管控。相关工作人员需全面介入到整个施工合同管理的过程,并做好相关台账以及索赔的具体报告,以便在关键时刻能够通过完善合法的手续申请索赔。

(四)确保符合合同约定的质量要求

项目建成竣工后需进行工程结算工作,相关人员可根据合同约定的具体工作量来编制结算报告,然后在保证项目施工质量的前提下,由相关工作人员申请结算。在这个过程中需要注意几个关键点。第一,在竣工结算中要根据合同对工程进行验收,保证质量符合合同要求,然后在此基础上按照合同内容来开展对整个项目的成本核算工作。第二,如果项目内容发生变更,变更资料需经过相关部门的审核和同意,并获得建设单位重要责任人的签字盖章,才能够将其作为最终结算的凭据。第三,要注重隐蔽工程的验收,隐蔽工程需有完整的隐蔽验收记录,至少要有两人以上进行确认,并且由本人签字,如此才能保证该项目的造价真实。

五、结束语

企业要提高房屋工程造价全过程的成本控制水平,就必须按照国家相关规定来完成项目实施中各环节的细节审查,确实保证每个环节成本支出的合理性。另外,还需注重合同的审核与管理,建立完善的监督制度,并有效管理施工过程中的人员、材料以及设备,进而减少不必要的成本浪费。

【作者简介】崔进(1986—),大学本科,西安高新技术产业开发区自然资源局,中级经济师,研究方向为工商管理。