

建筑工程造价的动态管理与成本优化措施

张晓彤¹ 王菲²

1. 山东宜旺工程咨询有限公司 山东 日照¹ 276800

2. 山东宜旺工程咨询有限公司 山东 日照² 276800

摘要: 人民群众的物质生活需求随着我国经济实力的提高在不断增加,同时我国房地产行业也得到了进一步的发展和优化,建筑工程项目建设数量在不断增加,规模在不断扩大,企业之间也面临着日渐激烈的竞争。将动态管理理念应用于建筑工程项目造价管理中,可以加强各个环节的管控,不断实现工程成本的优化,有效应对诸多复杂的影响因素,保证工作方法科学合理,和社会发展的需求相适应,提高企业市场竞争力。本文主要对建筑工程造价的动态管理与成本优化措施进行探讨。

关键词: 建筑工程; 造价管理; 动态管理; 成本优化

Dynamic management of construction cost and cost optimization measures

Zhang Xiaotong¹ Faye Wong²

1. Shandong Yiwang Engineering Consulting Co., Ltd. 127800, Rizhao, Shandong

2. Shandong Yiwang Engineering Consulting Co., Ltd. 127800, Rizhao, Shandong

Abstract: With the improvement of China's economic strength, the material life needs of the people are increasing. At the same time, China's real estate industry has been further developed and optimized. The number and scale of construction projects are increasing, and enterprises are also facing increasingly fierce competition. Applying the concept of dynamic management to the cost management of construction projects can strengthen the control of all links, continuously optimize the project cost, effectively deal with many complex influencing factors, ensure that the working methods are scientific and reasonable, adapt to the needs of social development, and improve the market competitiveness of enterprises. This paper mainly discusses the dynamic management and cost optimization measures of construction project cost.

Key words: Construction Engineering; Cost management; Dynamic management; Cost optimization

引言

现阶段,建筑市场竞争日益激烈,人们对建筑工程项目建设的要求不断提高。建筑企业应有效把握建筑工程施工成本管理的重难点,确保建筑工程的施工进度和施工质量都能达到相应要求。除此之外,工作人员不仅需要充分认识建筑工程造价的动态管理与建筑施工成本管理的重要性,还需要结合实际情况来制订科学的、可持续的、有效的方案,从而达到提高建筑施工质量的目标。在建筑行业中,合理控制工程造价,带动了整个工程的经济效益,造价控制产生的工作效益、经济效益以及社会效益是毋庸置疑的。做好工程的全过程造价控制,能有效控制成本及获得相应的经济效益。

1 建筑工程造价动态管控现状

1.1 造价动态化管理机制缺失

将动态化管理模式应用于建筑工程造价管理中,首先需要构建完善的管理机制,以此为基础落实动态化造价管理理

念,为各个参建方利益提供保障,科学化地管理和控制造价管理工作,将建筑工程施工中的风险有效规避^[1]。有的企业虽然对造价管理工作有着高度重视,但是当前很多企业仍然没有充分落实动态造价管理模式,采用的是静态管理模式,没有应用和重视动态化造价管理模式,构建的管控机制也存在一定的不足,导致难以循规蹈矩地完成动态化管理,对造价管控效果产生不良影响。同时,虽然有的企业采取的是动态化管理模式但是监管机制不足,导致没有充分落实动态化管理机制,造价管理工作也大多没有彻底执行,对动态化管控效果产生不良影响。

1.2 动态管理方式不够科学

建筑工程在工期、施工工艺技术、施工内容等方面有着较为严格的要求,且容易受到多方面因素的影响,这就导致施工造价影响因素也随之增多。不同类型的建筑工程在施工环境、工艺技术、施工方案等方面都存在很大的不同之处,

导致造价管控工作难度也较大。有的工作人员在审核造价管理方案中没有充分和工程项目特点相结合,导致动态管理方案没有针对性地落实,无法有效管理和控制工程造价,引发了造价失控等多种不良问题。

1.3 专业人才缺乏

专业人才是支持和参与建筑工程开展造价动态化管理的基础,如果造价管理人员自身的专业水平不高必然无法达到预期的造价管控效果。当前有的造价管理人员动态化管控理念不足,在实际工作中动态化管控经验不足,没有合理应用新技术、新理念,导致造价管理工作不足,损害了企业的经济效益。

2 建筑工程造价的动态管理

2.1 决策阶段

设计人员、施工人员、造价管理人员需要在准备阶段做出决策。决策阶段不但要充分收集好物资基础资料,还要收集整理资产评估基础数据。为此,成本控制是决策阶段造价动态管理的核心内容,需要保证成本计划和实际情况尽量协调一致,保证正确地控制每个项目的材料价格,还要将工程使用的材料、设备、地点、数量等多方面因素确定,做好市场上合作制造商的确定。投资银行可以利用收集后的数据进行建筑工程造价预算,预算结果可以支持施工企业开展投资和动态造价控制工作的开展。为了保证合理编制预算方案,一方面要保证混凝土、钢材等材料符合市场价格,保证编制信息完整。另一方面,要选用具有专业资质、经验丰富的预算编制人员进行预算编制^[2]。

2.2 设计阶段

图纸设计所需要投入的资金在总成本中所占比例并不大,但是设计图纸对后续的造价管理所产生的影响却很远。在确定工程造价时,合同价和预算的确定的依据就是设计图纸,同时结算也要以图纸为基础展开。在开展建筑工程项目施工时,受到一些因素的影响可能会导致图纸和最后竣工图纸存在一定差别,这就导致施工企业可能会面临反索赔的问题。为此,造价管理人员需要组织专业人员加强审核和研究设计图纸,尽量提高设计图纸的可行性,避免后期发生工程变更。比如装饰技术人员需要对平面布局进行深入的分析,明确预留预埋等工作,为后续工作的开展创造有利条件,同时计算明确工程量,准备好内部预算。造价管理人员需要对定额计算规则提高重视,做好定额分项的细致说明,及时发现并且解决图纸中的漏洞。

2.3 施工阶段

施工阶段的主要任务为材料管理。传统的建筑施工中大多都存在不同程度的浪费问题,导致施工成本增高,为此,需要做好如下控制措施:第一,加强材料控制。在采购时加强调查市场情况,保证材料质量和价格合理,并且按照材料性能特点合理保存材料;第二,加强机械设备管理。在建筑

工程施工中有大约20%的资金为机械设备支出,管理者需要做好设备进场时间,合理布置机械位置,同时要定期养护尽量延长设备使用寿命和使用价值;第三,加强员工管理。建筑工程施工需要投入大量施工人员,管理者需要将每个岗位的职责划分清晰并且加强工作任务和绩效的联系,从而激发工作人员的工作热情,保证各个岗位任务充分落实^[3]。

此外,施工阶段十分容易出现工程变更,一旦发生变更,会较大程度地影响工程造价,为此,需要采取如下手段控制好工程变更产生的影响:首先,在开展项目主体施工作业前相关工作人员要深入分析并且掌握施工项目的管理流程和计划,尤其要加强和当地电力、燃气、交通等部门的沟通协调,做好各个利益方的沟通,确保施工计划方案科学合理。要所有参建的管理者都参与到其中,及时提出并且改进施工计划中存疑问题,完善施工计划,为后续井然有序地开展施工作业创造有利条件。其次,企业要在施工阶段严格执行施工计划,按照既定节点定期上报施工进度、造价管理等各方面的情况,尤其要核查施工计划和实际施工进度二者的关系,就其中的潜在问题及时解决。如果发现存在较大差异要及时查找原因,并且及时采取调整措施。

2.4 竣工阶段

为了按照预期目标控制建筑工程造价需要在竣工阶段全面检查工程施工情况和造价管理情况。单签建设方通常采用税务稽查的方式全面复核施工过程中的工程量,按照合同中的规定明确施工中各项工作是否复核规定。在竣工阶段,要做好结算工作以及审核工作,明确工程造价管理的具体效果,客观地评价动态造价管理模式应用的效益。

3 建筑工程造价动态管控保障措施

3.1 采用BIM动态管理技术

在建筑工程造价动态管理中应用建筑信息模型能够实现全过程造价管理,同时还可以严格地监控进度、安全、质量等方面的管理情况。将BIM技术应用于建筑工程造价动态管理中可以借助BIM技术构建的平台传输和共享工程信息、造价信息,能够便于造价管理工作的高效开展,可以高效地完成信息数据采集、整合、分析等工作,实现造价影响因素的严格控制,做好造价管控方案的针对性改进。

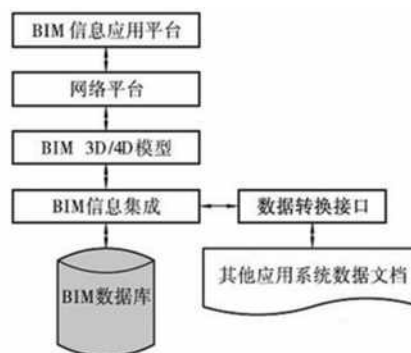


图1 基于BIM技术的项目管理内容

3.2 健全管理机制

当前很多企业都缺乏完善的动态化管理机制,没有充分认识到造价动态管理的重要意义,在开展造价管理工作时也缺乏对实际需求的重视,导致管控机制和监管机制存在一定的不足。只有明确并且严格落实造价动态化管控原则、流程、内容才能保证造价管理工作的顺利开展,才能保证监管人员认真履行自身的工作职责。为此,企业要加强责任制度和监管制度的制定和完善,根据工程实际需求合理改善调整管理制度,保证每个工作人员都能够清楚地认识自身的工作任务并且积极落实,将造价动态化管理水平提升。此外,企业还要加强借鉴先进的经验和理念,科学地构建管理机制,保证可以满足新时期建筑工程需求^[4]。

3.3 加强造价管理人员培养

整个建筑工程项目建设的核心因素就是施工人员、管理人员。在执行工程建设过程中,要尽量将人为因素对项目造价产生的影响尽可能地降低,科学地管理建筑工程参建人员。首先,要从源头做好参建人员的招聘管理,积极选聘经验丰富、专业能力强的设计人员、施工人员和管理人员,做好管理细则和施工规范的合理选择。其次,要根据岗位要求和要求做好项目执行阶段的管控,加强培训,将工作人员的专业知识水平提高,保证工作人员可以根据现场实际情况明确各个环节操作步骤,严格遵守操作流程规范^[5]。

4 建筑工程施工成本管理的优化措施

4.1 树立正确的成本控制意识

为做好建筑工程造价的动态化管理与建筑施工成本管理工作,工作人员需要充分认识二者之间的相互关系,并且树立正确的成本控制意识。

(1) 工作人员需要不断提高建筑工程成本管理水平,并结合建筑工程项目的实际情况来制定建筑施工成本管理与控制目标。另外,工作人员还需要全面落实建筑工程成本管理工作,提高工作质量和工作效率。

(2) 建筑企业需要根据建筑施工成本管理的内容与要求,规范和约束工作人员的行为,提高工作人员的成本控制意识,引导工作人员充分认识成本管理的重要性。建筑企业还需要加大管理力度,提高管理效果。另外,工作人员应严格按照建筑工程的要求来把握建筑施工成本管理工作重点,集中精力处理重大问题,努力提高建筑施工成本管理水平。

4.2 明确工程造价管理和控制的目标和要点

(1) 在进行实际的工程造价管理工作的时候,首先要明确工程造价的管理目标,对整个工程目前的实际施工情况有一个充分的认识,对工程图纸进行充分的审核,将工程的施工清单都详细地列出来,对工程投资有一个全面的把握。将施工目标进行分解,然后分配给下面的施工部门和施工人员,引导各施工人员积极配合工程造价管理,提高工程管理的

效果。

(2) 对施工过程中可能存在的影响工程造价的各种因素进行积极的研究,明确可能出现不可控因素的施工环节,并对这些环节进行充分的检查,从而减少和避免出现的各种问题影响工程造价。

4.3 成本管理制度的优化

当下,大部分建筑企业在进行内部成本管理期间,一般采用垂直化管理模式,这一管理模式易导致传递信息的疏漏、错误,造成数据信息失真,进而会影响成本管控效率下降。为有效避免相关问题,必须结合企业实际运行状况、绿色建筑安装成本管控要求等信息,构建扁平化管理体系,合理应用现代信息技术,保证及时将成本数据信息直接传递到成本管理人员,一方面保证了信息的精确性,另一方面还可保证信息的及时性。再者,还要落实激励机制,保证逐步提高成本管理人员的工作积极性,提高相关工作人员的使命感、责任心^[6]。

4.4 施工变更、施工签证

施工变更极易导致施工成本发生变化,工程施工期间,施工变更的起因较多,包括设计不合理、质量缺陷等,一旦发生工程变更,必然会导致造价受到影响,为此,成本控制人员必须尽量降低工程变更概率,合理进行施工图纸的审核、评估分析,结合经济签证常见影响因素进行全面处理,逐步制定相应的优化措施,从而满足新时期工作要求,尽量降低施工变更等带来的经济损失。对于已经发生变更的工程项目,成本控制人员要及时进行现场勘测,结合实际情况进行具体分析,充分了解工程项目的变更原因、变更效果,并对其是否合理进行判断,从而提高审核效果、管控力度。

4.5 加强合同管理

建筑工程施工期间,合同管理对成本管控而言十分关键,为此,建筑企业必须加强合同的有效管理,降低合同纠纷等引起的经济损失。合同管理的重要环节便是增强合同索赔意识,积极进行施工全过程的科学化管理。相关人员要从提高合同管理方案索赔意识、提高专业业务能力出发进行管理,对应岗位作业人员必须充分了解相关条款,积极进行合同相关资料的收集整理,了解合同管理程序等信息,结合不同施工阶段进行合同的分类管理,以便更快找到相关资料。

4.6 积极引入先进技术

建筑工程施工期间,考虑到施工工序极为复杂,人力成本较高,为此,必须积极引入先进施工技术,力求逐步提升施工效率,保证降低人力成本耗费,逐步化繁为简。实践表明,积极引入先进技术,可保证工程数据的精确性,还可完成造价预算虚拟化处理,相关人员可在虚拟过程中及时发现隐患问题。在进行成本统计期间,如果出现统计误差,对整个施工项目而言极为不利,会对后续施工

效果产生负面影响。积极引入先进技术可有效降低数据误差,还可降低能源的使用,提高资金成本、资金利用率,有效避免了资源浪费。

结语

总而言之,建筑企业做好造价动态化管控和成本优化是在激烈的市场竞争中发展的关键所在,作为建筑项目管理中的关键内容,造价控制中涉及的因素较多,企业要加强重视,采用动态化管理和优化的成本管控模式,做好管理机制的健全和完善,全面提升动态化管控水平,以免造价出现失控的问题,有效推进建筑企业稳健向前发展。

参考文献:

[1]游秀丽.建筑工程造价特点及动态控制实施方法研究[J].四川水泥,2020(12):217~218.

[2]熊淑芳.建筑工程造价的影响因素与降低工程造价的应对措施探析[J].中华建设,2020(12):38~39.

[3]宋思奇.基于建筑工程造价的动态管理与控制研究[J].住宅与房地产,2020(32):93+95.

[4]周洁.新型绿色建筑工程造价预算与成本控制浅述[J].经贸实践,2020(02):104.

[5]马世韬.绿色建筑工程造价预算与成本控制分析[J].建材与装饰,2020(03):213.

[6]李旭.建筑工程造价的动态管理与成本优化控制[J].居舍,2020(35):151~152.

作者简介:张晓彤(1989.10--),女,汉族,山东省日照市,大专,一级注册造价工程师