

房屋建筑造价动态管理的措施探究

冯晓云

江苏海州湾发展集团有限公司 江苏连云港 222000

摘 要：房地产作为国民经济的支柱产业，在国民经济中占有举足轻重的地位。在我国房屋建筑工程中，造价管理十分重要。因此，如何对房屋建筑成本进行有效的控制，从而提高工程建设的质量已是一个迫切需要解决的课题。本文阐述了房屋建筑造价动态管理的重要性，介绍了房屋建筑造价动态管理的影响因素，分析了房屋建筑造价动态管理的现状，探讨了房屋建筑造价动态管理优化措施。

关键词：房屋建筑；造价动态管理；措施探究

在我国建筑业高速发展的今天，市场竞争越来越激烈，企业要想获得更大的市场份额，必须具有一定的成本优势与良好的经济效益。这和建筑工程造价管理是分不开的。房屋建筑建设过程中涉及不同的阶段，每个阶段人们对信息的认识程度与成本认知都存在一定的差异，使得房屋建筑的建设成本具有一定的动态性。所以，充分发挥造价动态管理的优越性，对提高建筑企业的经济效益具有重要意义。

一、房屋建筑造价动态管理的重要性

（一）深度分析和评估工程造价

在房屋建筑中，对工程造价进行深度分析与评估非常重要。房屋建筑造价的动态管理是一项系统工程，既包括工程前期预算和招标，又包括对工程全过程成本的动态管理和控制。在前期进行成本分析，可以使施工团队对工程的经济承受力有一个较为清晰的认识，确定设计目标和预算的平衡点，以便在设计阶段对其进行必要的调整与优化。在工程实践中，对工程造价进行动态管理，不仅是对施工成本的控制，而且对工程的总体效益及可持续发展具有重要意义。充分考虑设计方案、工程需要等，能有效减少不必要的浪费和附加费用。同时，对工程造价进行适时的管理，可以使施工团队在整个工程中对房屋建筑工程的经济情况有一个全面的把握，从而对工程预算与资源进行合理的分配。

（二）实时监测和调整工程的成本

在房屋建筑工程中，工程造价是一个非常重要的因素，如预算不足或超支都会影响到工程的进度与质量。对工程造价进行动态管理，有助于施工团队及时发现并解决工程造价偏差等方面的问题。通过构建严格的成本

控制制度，使施工团队可以对工程进行实时的财务监控，保证房屋建筑工程按照预算进行。当出现超出预算或其他问题时，施工团队能够及时地对预算进行调整，或者对资源进行最优分配，从而保证房屋建筑工程的平稳运行。同时，对工程造价进行动态管理，使施工团队能够更好地适应市场的变化以及应对突发事件。在房屋建筑工程中，由于各种因素的作用，导致材料费用、市场价格等各种因素的变动，因此，对工程造价进行动态管理，可以使施工团队根据外界环境的变化，及时地对预算计划进行调整。

二、房屋建筑造价动态管理的影响因素

（一）施工因素

房屋建筑工程建设是一项复杂而又具有动态性的工程，涉及人员、技术等多方面的因素。其中一个环节处理不好，就会造成施工费用的持续增长，甚至超过预算。如果没有制定合理的施工计划与严格实施，成本将会失去控制；管理人员若对建筑材料的数量与类型缺乏了解，很容易造成二次购买，从而影响工程造价管理。另外，如果不提前进行施工设备的检查，就有可能在施工期间出现问题，增加施工成本。所以，在建设过程中，除了要施工设备、建筑材料等硬件资源进行严格的控制之外，还要考虑施工人员的专业水平，对软硬件资源进行合理配置，做到对施工要素的全面把控。要使建筑工程造价得到有效的控制，必须对房屋建筑工程的造价进行整体把控，保证工程的顺利实施，取得良好的施工效果。

（二）财务因素

在施工过程中，资金配置是必不可少的一环。但是，目前有关部门对建筑工程造价管理的认识还不够

深入,导致建筑工程的造价管理存在很大的缺陷。由于缺少对建筑工程总投资的基本把握,在建设过程中不能结合实际情况开展工作,将造成施工过程的偏差与资金的浪费。这不仅对房屋建筑工程的成本管理产生很大的影响,而且可能造成房屋建筑工程费用的超支,从而影响整个工程的质量。建筑企业要想解决这一问题,就必须加强对企业的财务管理,制定一套有效的财务管理制度。通过标准化业务程序,保证财务管理有效性,将账目核对有误等问题降到最低。唯有如此,才能保证房屋建筑工程的财务安全,为房屋建筑工程的顺利开展提供可靠的保障^[1]。

三、房屋建筑造价动态管理的现状

(一)在工程造价管理中实行定额管理

定额管理是建筑工程造价的重要组成部分。随着我国市场经济体制的逐步完善,建筑工程造价的定位越来越广泛。从过去对成本的硬性规定向更加具有指导性的方向发展。但是,在建筑工程造价管理中,定额管理仍是一个重要的基础。定额管理的重要性在于它的权威性。定额由产品价格等因素确定,在建筑工程完工后,各单位或个人不能随意改变。工程造价管理应严格按照定额执行,必要时上报有关部门批准。在进行定额管理时,应对其进行深入的调研与分析,并按照合理的定额编制机制实施管理,对房屋建筑工程建设进行有效的指导。所以,定额管理既是一个权威的标准,又是一个科学的指南,它为工程造价控制奠定了坚实的基础。在我国目前的建筑工程中,定额管理仍是一个必不可少的环节,它保证了工程造价的有效管理。

(二)工程造价动态管理实施方式

在进行工程造价动态管理中,工程造价管理要贯穿于建筑工程的全过程,包括工程的每一个阶段与环节,每一个环节。工程造价动态管理涉及设备采购、工程材料、人员费用、设备安装费用等。为提高建筑工程造价管理水平,对建筑工程进行动态造价管理十分必要。建筑工程造价动态管理是有效的管理方式,实现了政策性与技术性的有机结合,它要求建立健全的市场经济管理体系。该体系包含了材料消耗量、设计施工、材料价格指数等,为工程造价的动态管理提供了科学的依据。房屋建筑工程造价受多种因素的影响,从成本构成要素的角度,可以将其划分为量变、定额与价变等类型。建筑企业要想对工程造价管理进行预测与跟踪管理,就必须采用动态管理的调整方式^[2]。

(三)缺乏对造价动态管理的重视

在房屋建筑工程造价管理过程中,管理人员缺乏对造价动态管理的重视,很有可能增加建筑工程的成本控制难度,甚至造成工程的延期,对工程的经济效益与社会效益产生不利影响。建筑企业在施工过程中忽视了施工成本的动态管理,很有可能会造成施工成本的增加和超支,从而对建筑企业的施工造成不良影响。例如,在工程施工中,由于管理人员对工程造价的重视不足,造成资金的不合理利用,使工程造价成本上升。或在工程决策过程中,缺少对工程造价进行动态管理的意识,未将建筑工程可能发生的各种影响因素进行全面的分析,造成了设计与决策上的失误,从而在未来的施工中,发生了工程成本超支等问题,这些都会影响到工程的造价管理。

四、房屋建筑造价动态管理优化措施

(一)对造价编制进行合理的控制

在房屋建筑中,如何对工程造价进行有效的管理,是保证工程顺利进行的一个重要环节。如何对成本进行合理的控制,是成本管理的关键。房屋建筑工程造价的动态管理是建筑工程的重要环节。为强化对工程投资估算的内容进行综合分析与管理,首先要做好资料的搜集与处理,保证资料的完整与真实,为估算的编制奠定坚实的基础。同时,还要对工程投资估算的内容进行适当的控制,以保证工程设计的精细化和前期投资估算的科学性。对建筑工程进行科学的管理也非常重要。为提高工程造价控制能力,保证工程建设的顺利实施。在房屋建筑工程实施过程中,建筑企业可利用成本控制软件等先进技术方法,优化房屋建筑工程的造价管理过程,提升房屋建筑工程管理的效率与精度。此外,还必须建立一套完善的金融监管制度,定期对工程造价进行审核,及时发现造价编制中的问题,并进行合理的处理,使工程造价管理能够得到有效的控制^[3]。

(二)增强对市场价格变动的信息掌握

在房屋建筑造价的动态管理中,加强对房价变动的信息掌握非常重要。房屋建筑工程不确定性大、工期长且工程较多,对工程造价管理与质量控制提出了新的要求。所以,如何有效地控制房屋建筑工程造价,是建筑工程造价动态管理的重要内容。而在工程造价管理中,增强对市场价格变动的信息掌握是造价控制的关键。在施工过程中,要加强对建材市场行情的监控。由于市场价格的变动是可预见的,所以,在工程造价的动态管理

过程中,必须对工程造价进行分析、预测,才能更好的把握市场情况。并建立一套合理的计划方案及调价方案,以供工程竣工结算时参考。要加强对劳务成本的管理,把它的变动情况结合到市场价格的分析当中,做好人力成本计划。只有充分认识并分析劳务市场,才能更好地进行人力资源的成本管理,提升房屋建筑工程的竞争力。

(三) 运用限额设计对造价管理进行优化

对我国房屋建筑工程中,运用限额设计是造价的动态管理的一个重要环节。在工程造价初期,概算编制是一个非常重要的步骤,必须实行工程渗透管理。采用限额设计的方法,对设计工作进行严格的控制,可以保证工程在前期完成总概算的设计,提高概算设计编制的科学性。同时,对后期投资实行限额管理,合理配置资金,可以提高投资的预算水平,防止超额投资。在房屋建筑工程实施过程中,要将投资金额、工程数量进行详细的分解,并将其落实到建筑企业与子工程上。对成本预算目标进行科学的设计,加强对工程量等细节的控制,可以保证工程的高效执行。对工程投资进行限额设计,可以推动工程造价管理的精细划分,确保工程的施工质量,为施工动态管理提供有力保障。在实行限额设计的基础上,还可以采取更加具体的管理手段,例如,建立健全的审批程序等,强化成本核算等,使造价管理更加准确与高效^[4]。

(四) 注重工程竣工阶段的造价管理

在对房屋建筑工程进行动态管理的过程中,注重工程竣工阶段造价管理十分重要。建筑工程造价控制是建筑工程竣工结算的关键环节。在此阶段,要充分搜集结算数据,并对工程量等进行审核,避免产生多余的费用支出,确保工程造价管理的科学性。在工程竣工验收阶段,结算内容比较多,容易出现失误,造成成本的增加。所以,利用成本管理来审计竣工结算费用,能清楚地发现工程中出现的问題,及时纠正与返工,使工程的质量与成本得到有效的控制。只有保证资料的完整性,对后期的审计工作进行完善,才能使建筑工程结算和决算的工作顺利完成,获得较好的动态造价管理效果。在工程完工后,要关注在施工期间发生的各种变化,对工程造价进行适时的调整,以免产生不必要的费用。另外,在房屋建筑工程完工后,要强化对建筑企业与材料供货商

的监督,保证建设的质量与进度,将工程造价降到最低,提升工程质量,保证房屋建筑工程的顺利竣工^[5]。

(五) 大数据云平台技术的应用

大数据云平台技术的应用是建筑业与互联网相融合的一种创新发展形态。该平台将大数据技术、BIM技术、云计算技术等技术形式进行有机的结合,实现了从招投标到设计,再到竣工审计全过程的优化管理。通过从大量工程数据中挖掘有效信息,提升工程投资管理水平,实现基于数据驱动的精准决策。该平台主要由三个部分组成,分别是工程造价数据采集分析系统、工程造价大数据分析系统等。在传统的工程造价管理中,由于资料获得方式单一等影响,不利于后期的数据处理。而大数据云平台的构建,则为信息交流与共享提供了一个高效的途径。利用云计算技术实现信息的存储与抽取,实现工程造价的动态管理。建立大数据云平台,提高工程造价动态管理的精度,实现成本信息动态监测与共享,提高工程造价动态管理水平^[6]。

结论

总之,房屋建筑工程造价动态管理是一个系统工程,要想对工程造价动态管理进行优化,必须从多个方面入手。通过大数据云平台技术的应用、运用限额设计、增强对市场价格变动的信息掌握等方法,提高房屋建筑工程造价动态管理的效率,促进建筑业的良性发展。

参考文献

- [1] 汤泽文.基于房建安装工程造价的动态管理[J].中国建筑金属结构,2023,22(11):146-148+152.
- [2] 林文龙.房屋建筑施工工程造价控制与管理[J].中国建筑金属结构,2023,22(09):174-176.
- [3] 郭春鹏.基于赢得值分析房屋建筑工程造价控制研究[J].工程与建设,2023,37(03):1079-1081.
- [4] 徐茂武.房屋建筑工程造价动态管理与优化策略研究[J].工程与建设,2023,37(02):772-775.
- [5] 许海艳.房屋建筑工程项目全过程造价管控体系探究[J].中国招标,2023,(02):140-141.
- [6] 郭丽萍.房屋建筑工程造价管理与控制分析[J].房地产世界,2023,(02):139-141.