

房地产工程项目造价的全阶段动态管理

艾则孜·阿塔吾拉

和田君和房地产开发有限公司

DOI:10.32629/bd.v3i9.2705

[摘要] 城市现代化建设进程不断加快下,大量热口涌入城市,住房需求逐步提升,为房地产发展开辟了广阔的空间。在房地产工程项目建设和管理中,工程造价管理作为项目管理重要内容,推行全阶段动态管理,有助于将工程建设成本控制在合理范围内,在提升工程效率和效益的同时,推动房地产企业健康持续发展。本文就房地产工程项目造价的全阶段动态管理进行探究,明确其重要性基础上,提出可行措施进行工程造价管理,对于房地产行业健康持续发展意义深远。

[关键词] 工程造价; 房地产工程项目; 动态管理

房地产工程项目涉及到众多内容,在工程项目建设中,为了保证各项工作有序展开,需要加强工程项目造价全阶段动态管理,实现工程建设各个阶段全面管控。这就需要管理部门选择合理措施,对房地产工程项目的资金使用情况监管控制,将工程项目成本控制在合理范围内,切实提升项目资金利用效率,为企业带来更大的经济效益。当前激烈的竞争环境下,加强房地产工程项目全阶段造价管理,有助于提升企业竞争优势。但是,从实际情况来看,由于客观因素影响其中还存在很多不足,制约房地产企业健康持续发展。

1 房地产工程项目全阶段造价动态管理的重要性

房地产在城市建设和发展背景下获得了快速发展,推行房地产工程项目造价全阶段动态管理,对于房地产工程项目施工成本和经济效益具有深远影响。面对当前激烈的市场竞争,通过房地产工程项目造价动态管理,合理配置资源,将工程项目投入资金合理管控,降低施工成本的同时,提升房地产企业市场竞争优势,创造更为可观的经济效益和社会效益^[1]。

就房地产工程项目造价全阶段动态管理工作来看,需要遵循相应原则:(1)全方位。全方位调动员工工作积极性,积极参与到房地产工程项目造价管理中。造价管理人员需要借助前沿技术,实现房地产工程项目信息资源共建共享,同时对房地产工程建设中投入的建筑材料、人力资源和机械设备全面监控,一旦发现问题及时反馈,上报相关部门,将房地产工程项目施工成本控制在合理范围内,带来更加可观的经济效益。(2)全要素。房地产工程项目造价全阶段动态管理,需要综合分析影响工程造价的因素,对资金利用情况全面监督,包括建筑项目质量、工期和环境因素,避免各个要素相互影响,降低房地产工程项目建设成本,维护企业的切身利益^[2]。(3)全流程。为了保证房地产工程项目造价得到全面控制,应该将造价动态管理工作贯穿于全过程,结合实际情况编制合理的造价管理计划以及应急预案,做好准备工作,实现房地产工程项目造价的动态管理和控制。

2 房地产工程项目造价管理中的弊端分析

房地产工程项目涉及到众多内容,造价管理难度较大,

实际工作中容易受到客观因素影响,增加施工成本,工程效益下降。针对当前房地产工程项目造价管理中的弊端来看,具体表现在以下几方面:

2.1 前期造价控制力度不足

部分施工单位在房地产工程项目造价管理中,多数精力投入到施工过程的造价控制,协调配置机械设备、建筑材料和人力资源。但是,对于前期工程项目立项阶段的造价控制缺少足够重视,认知水平偏低,更多的是在施工后期进行工程款项结算。也正是此类问题,导致工程超预算问题出现,无法有效控制房地产工程项目的成本造价^[3]。

2.2 动态管理力度不足

在房地产工程项目造价管理中,受到计划经济体制带来的影响,工程项目建设前期确定工程造价。但是,现代建筑行业飞快发展下,建筑工程施工过程中可能受到客观因素影响出现不可控变化,对房地产工程项目造价动态管理缺少足够重视。也正是此类问题,导致工程造价管理工作无法顺利开展,降低房地产开发企业市场竞争优势^[4]。

2.3 预案设计不合理

房地产开发市场空前繁荣,企业之间的竞争十分激烈,在工程项目造价管理中,过分关注眼前利益,却忽视了预案设计重要性。在房地产工程项目建设过程中,容易受到建筑市场材料、施工技术和工艺、施工人员等多因素影响,任何一个因素变化都可能造成工程造价变化,增加施工成本,企业遭受经济损失^[5]。

3 房地产工程项目造价全阶段动态管理

3.1 立项决策

在房地产工程项目造价全阶段动态管理中,立项决策是一个重要阶段,主要是结合房地产工程项目实际情况,分析工程项目可行性和造价方案,编制合理的投资方案。在房地产工程项目造价管理中,需要深入市场调查,摸索市场变化规律,整合市场数据基础上进行综合分析,为后续的工程项目立项决策提供可靠依据^[6]。

3.2 工程项目设计

设计阶段是工程造价管理的重要阶段,直接关系到工程

成本投入和经济效益。所以,应该充分契合房地产工程项目实际情况,优化工程设计,分析工程项目建筑结构、规模、工艺和材料种类等内容,对投入资金综合分析和规划。在工程项目设计后,对房地产工程项目预算进行初步设计,估算工程项目具体造价。

首先,初步设计。结合房地产工程项目实际情况,综合对比和分析设计方案,选择最佳的设计方案,客观反映房地产工程项目投资情况。在初步设计中,综合分析影响房地产工程项目造价的因素,依据投资总额设计要求来确定房地产工程项目规模、结构、材料和外形,在保证房地产工程项目质量、安全和美观的同时,最大程度上降低工程项目成本投入^[7]。

其次,施工图设计。初步设计基础上,优化施工图设计。施工图是后续施工活动开展的主要依据,对于后续施工全过程监管控制具有积极意义。通过施工图设计阶段造价管理,分析不可控因素,如机械设备、建筑材料、环境因素和人员因素等,实现工程量有效控制,以便于结合实际情况动态优化设计方案,为后续施工活动高效展开奠定基础。

最后,设计变更管理。房地产工程项目在建设和管理过程中,由于主观因素和客观因素影响,后期施工中可能出现设计变更的问题,这种问题是无法避免的,会增加企业的投入成本,最终的工程效益有所下降。但是,企业可以通过变更管理最大程度上降低设计变更带来的损失。房地产工程项目在设计中,需要对工程项目全面分析,分析可能出现的问题进行设计变更管理,降低设计变更几率,以此来控制企业可能遭受的经济损失。

3.3 施工过程管理

其一,对施工过程的造价管理,是工程造价管理的重要环节,对施工过程中影响工程质量和因素的全面把控。这就需要工程造价管理人员明确职责所在,在房地产工程项目施工前,严格审查施工人员资格,考量人员的专业能力和思想水平,对于不符合要求的人员禁止上岗。施工期间优化施工流程记录工作,严格把控施工技术和施工工艺,尤其是交接过程得到全面控制,任何一个环节出现问题,都将会影响到

整体工作成效。所以,只有上一个环节检查无误后方可进行下一个环节,避免留下质量隐患和资源损耗。

其二,加强材料和设备质量控制。房地产工程项目需要运用大量的建筑材料和机械设备,属于工程造价动态管理的重要内容,如何有效提升工程项目质量和效益,加强工程材料和设备质量控制显得尤为重要。在建筑材料采购前,需要深入市场调查,摸索市场价格变化规律,选择高资质的材料供应商,检验材料质量检验合格证;材料运输现场后,严格审查建筑材料质量,规避以次充好问题出现;施工现场的建筑材料妥善保管,分类堆放,按需取用,避免材料浪费,增加施工成本。机械设备的管理,对设备定期检验和维护,一旦发现故障问题及时维修处理,如果无法正常使用可以重新购买,为施工活动有序展开奠定基础。

4 结论

综上所述,在房地产工程项目造价全阶段动态管理中,需要明确造价管理重要性,提升动态管理认知和重视。立足于工程项目实际情况,贯穿于全过程,实现工程材料、机械设备和人力资源全面把控,降低设计变更几率的同时,将施工成本控制在合理范围内,带来更大的经济效益。

[参考文献]

- [1] 欧阳健.全过程管理在房地产工程技术管理中的开展策略解析[J].门窗,2019,16(06):95-96.
- [2] 杨威.房地产工程造价管理存在的问题与对策研究[J].现代物业(中旬刊),2019,19(03):159.
- [3] 刘敏.房地产工程造价管理分析及提高措施的分析[J].时代金融,2018,22(24):294+298.
- [4] 马睿.房地产工程项目实施阶段工程造价的有效控制[J].经济研究导刊,2018,29(20):161-162.
- [5] 刘凤英.基于房地产开发项目全过程工程造价管理研究[J].城市建设理论研究(电子版),2017,31(16):38.
- [6] 黄霞,赵婧博.试论房地产建设工程造价管理机制的构建路径[J].门窗,2016,11(05):81.
- [7] 郭晓光.房地产工程项目实施阶段工程造价的有效控制[J].科技与企业,2016,23(10):72.