

房产开发项目全过程造价咨询中的造价控制要点与对策

董正雄

西安正诚造价咨询有限公司

DOI:10.32629/bd.v3i12.2919

[摘要] 做好造价咨询能够给予房产开发项目以支持,能够最大程度实现资金的充分利用。本文就房产开发项目全过程造价咨询中的造价控制要点和对策进行分析,希望可以为房产开发项目的发展提供借鉴。

[关键词] 房地产; 过程造价; 咨询; 造价控制要点

引言

伴随着我国社会和经济突飞猛进的发展与进步,我国城镇化建设进程在不断加快,其对房地产行业管理所提出的要求更加严格。面对国家宏观政策环境,房地产公司更加需要做好全过程造价咨询,从根本上实现工程造价的合理管控,保证造价的最佳利用,实现房产开发项目的更好推进。

1 房产开发项目全过程造价咨询中造价控制重要性

随着国家经济建设持续发展与改革工作的开展,对房地产行业自身造价水平提出了更高要求。以国家宏观调控与相应政策为前提,国家要求房地产行业不仅实现自身发展,更加需要做好资金的充分利用。这就需要房产开发项目过程中需要做好造价的管控。通过造价咨询中造价控制有效开展,能够实现房地产资金的充分利用,能够让资金与房产开发项目的推进相匹配,达到更好的资金利用效果,实现资金最大价值的发挥。其次,做好造价咨询的造价管控开展,能够对国家宏观调控规定予以了解并予以满足,确保自身项目处于科学运转之中,并且实现房地产投资效益的显著提高。第三,做好房产开发项目全过程造价咨询的造价管控,能够让房产开发项目的各个环节予以衔接,不仅实现项目投资与决策控制作用的充分发挥,而且能够让项目开展的可行性方案得以更好建设,为我国社会经济的发展增砖添瓦。

2 房产开发项目全过程造价咨询中造价控制要点

2.1 投资决策造价管控

房产开发项目全过程造价控制中,投资估算这一阶段具有重要的作用,不仅使投资估算的科学性与精确性得到保障,并将相关依据提供给限额设计工作,进而真正完成房产开发项目效益目标。此阶段的造价管控

是,做好降温防晒处理工作,通过洒水。散热措施控制材料温度,减少产生裂缝。

3.3 加强原材料配比

首先原材料必须严格按照要求购买,严禁使用不合格的水泥。配制大体积混凝土用材料应符合下列规定:(1)水泥应优先选用质量稳定有利于改善混凝土抗裂性能,C3A含量较低、C2S含量相对较高的水泥。(2)细骨料宜使用级配良好的中砂,其细度模数宜大于2.3。(3)采用非泵送施工时粗骨料的粒径可适当增大。(4)应选用缓凝型的高效减水剂。控制好骨料的含泥量,因为含泥量过多,会导致混凝土表面水分流失,会引起不规则的网状裂缝。其次要招聘专业技术过硬的施工人员,并在施工现场监督工作,由于建筑现场施工人员较多,必须要服从管理,切不可凭着经验多就可随意改变混凝土的配比,提高施工人员的专业性,要统一化、规范化,要科学施工。要在材料的配比上要认真对待,不可松懈马虎,有些骨料在搅拌后产生化学反应,例如:安山岩、玄武岩等活性骨料会

需要对当地房地产的供需环境进行进一步熟悉,认真研究并分析政府政策,最大限度实现项目开发盲目性的降低,进而实现项目实施风险问题的减少,促使房地产企业的利益得到保障。

2.2 投资设计造价管控

针对房地产项目开发设计投入阶段而言,通常情况下,投入费用最为适宜的范围是3%至5%,而投资成本在很大程度上取决于设计方案。要想获取理想化的收益,需要做好设计方案的优化,持续开展相关改进与优化工作,最大限度提升其科学性与合理性。为了减少成本的投入,房地产造价部门需要利用多样化措施,寻找设计与造价之间的平衡点,让两者在和谐平衡的过程中实现房产开发项目的经济价值的提升。房地产企业部门之间还需要进一步进行沟通和交流,做好设计图纸的审核,在设计的过程中做好成本费用的管控,多部门共同就设计方案进行分析研究,避免影响工程质量与工程造价。

2.3 竣工决算造价管控

对于房产开发项目而言,施工工作的结束并不意味着项目建设工作的完成,竣工结算阶段具有至关重要的作用,需要做好竣工结算造价管理与控制工作。为了确保房产开发项目工程质量与工程造价得到保障,工作人员应当对该工作给予高度重视,针对该阶段所存在的缺陷与不足之处,应当在第一时间内发现,并依据具体问题,针对性解决方案进行设计,确保相关问题得到高效处理,进而实现竣工结算造价成本费用的高效控制,在缩减房产开发项目成本费用的同时,实现建筑工程质量的提升。

3 房产开发项目全过程造价咨询中造价控制优化对策

3.1 合理控制投资预算

在房产开发项目全过程造价咨询中,为了能够对投资预算进行科学产生碱性离子,会吸收施工环境的水分,生成有膨胀能力的化学成分,会引起结构膨胀而开裂,这种裂缝出现后很难补救,因此,要及时采取相应措施,将损失降到最小。

4 结语

建筑工程施工中,要分析裂缝的形成因素,总结出切实可行的预防措施。在工程实践中,要严格控制各个方面的影响因素,加大控制,从而提升结构的稳定性。本文以实际案例进行分析,加大力度进行裂缝的控制,提升工程的质量水平,促进社会的发展和进步。

[参考文献]

- [1]谷克翰.混凝土温度裂缝控制措施[J].山西建筑,2018,44(22):112-113.
- [2]耿涛.浅谈建筑工程施工中混凝土裂缝的成因与治理[J].河南建材,2016,(01):127-130.
- [3]郭强,康秋爽.混凝土裂缝的成因与控制研究及处理方法[J].丹东海工,2010,(01):26-28.

控制,相关领导人员应当认真开展有关规划工作,并对相关详细计划进行制定。在开展具体工作的过程中,倘若计划作出变更,应当向有关上级部门进行汇报,待其审批之后,方可开展工作。与此同时,还应当认真开展相关监督与管理工作,确保其科学性、系统性与有效性。关于监督管理工作方面,应当将相关部门与人员的监管作用,充分体现出来,并进一步强化先进技术的运用。除此之外,为了能够最大限度将监管的作用充分体现出来,还需要做好标准规范的健全、完善,一方面强化制度的透明性,让更多人了解,另一方面还要做好制度的落地,让投资预算得以管控审批。

3.2 做好材料质量把控

在开展房产开发项目全过程造价咨询中造价控制工作的过程中,建筑材料发挥着至关重要的作用。对于一个房产开发项目而言,在其诸多组成部分中,建筑材料居于基础地位,脱离建筑材料,房产开发项目建设工作无从说起,应当高度重视材料质量把控工作。针对有关建筑材料,在开展相关采购工作之前,应当认真开展市场调研活动,注重对项目材料进行考察与对比,选择物美价廉的材料。针对生产厂家方面,应当进行严格把控,商家应当具备相关资质,如果商家缺乏相关资质,则不可对其进行选择。关于所选择的建筑材料方面,在开展相关施工工作之前,有关质量检测人员应当预先开展试验工作,只有试验结果符合相关标准之后,方可开展相关施工工作。倘若试验结果不合格,则不可对其进行使用。只有对建筑材料质量进行严格控制,才能在很大程度上确保房产开发项目质量,进而有效控制房产开发项目全过程造价控制工作。

3.3 完善监督管理体系

对于整个房产开发项目全过程而言,其不仅仅包括许多施工环节,还与许多施工工艺存在着十分紧密的关联。因此,无论是在施工前期准备阶段与施工过程中,还是在竣工验收工作结束之后,许多因素都会对建筑质量造成影响。要想使房产开发项目质量的科学性、有效性与可靠性得到保障,针对当前监督管理体系,应当依据具体条件,不断对其进行健全。为了能够不断对现行监督管理体系进行健全,相关单位可以组织开展整体、系统的质量监督管理活动,确保相关人员都能够积极参与进来,进而使监督管理过程,朝着更加多层次、全方位的方向发展。国家有关部门应当在短时间内进一步健全有关法律法规,针对企业中所存在的违法行为,应当对其进行严肃处理,强化开展相关管理活动,对违法成本进行增加,进而使我

国房产开发项目质量得到保障。

3.4 提升人员综合素质

我国房产开发项目全过程造价控制工作的有效性,直接收到质量监督管理人员综合素质水平的影响。这就需要对质量监督管理人员的综合素质予以提升,做好技能培养,实现最终检测效果的持续增强。为了提升工作人员综合素质,首先需要对其工作开展的专业性予以提升,通过多种方式提升其学习能力,让工作人员提升新知识与技能的掌握。与此同时,相关部门与人员应做好培训工作,可以定期或不定期组织期进行培训,让其获得能力在提高,做好专业能力的培养。同时还要结合市场环境的变化,不断调整培训内容。为了使培训效果得到保障,在结束培训之后,还要讲考核流程加入进来,通过考核了解人员知识的掌握情况。除此之外,为了能够实现工作人员综合素质的提升,还要讲奖惩体系的构建纳入到综合考虑之中,通过奖惩体系建设实现工作人员工作积极性的提高。

4 结束语

由于受到经济、国际环境等各方面因素的影响,我国建筑工程质量监督行业的情况呈现出疲软,做好全过程造价咨询中的造价控制,才能让房地产开发项目得到更好资金利用,才能让多种管理措施在推动造价咨询中的作用得到充分彰显,才能让建筑质量监督行业的和谐发展得到保障,进而对人们日益增长的物质文化与精神文化需求进行满足。

【参考文献】

- [1]杨昀杰.建筑工程项目建设全过程造价咨询管理的思考[J].价值工程,2019,38(28):47-48.
- [2]郑为红.浅谈PPP项目建设全过程造价管理中的运用[J].经济师,2019,(10):289-290.
- [3]顾晓辉.浅析建设项目全过程跟踪审计与全过程造价咨询的方法与对策[J].智能城市,2019,5(18):97-99.
- [4]殷志红.工程造价咨询在建设项目全过程管理中的运用研究[J].住宅与房地产,2019,(27):33.
- [5]李跃辉.建筑工程造价全过程的工程咨询服务与质量控制研究[J].建材与装饰,2019,(28):166-167.