

# Analysis of the Problems Existing in the Housing Construction Cost Management and the Solutions

Ling Wang

Xinjiang Normal University, Urumqi, Xinjiang, 830000, China

## Abstract

The national economic development promotes the promotion of consumption level, on this basis of the demand for housing engineering is higher and higher, promote the rapid development of construction enterprises in China, but with time, the construction industry market is relatively saturated, construction enterprises want to achieve further development must improve housing cost performance, improve housing cost quality to improve the economic benefits of enterprises, thus obtain a certain position in the fierce market competition. This paper analyzes the problems existing in the project cost management of the current situation of the project cost management and the factors affecting the project cost management quality, and put forward the corresponding measures to improve the quality of the housing construction project cost management, in order to provide a reference for the project cost management of construction enterprises in the same industry.

## Keywords

housing construction project; cost management; analysis of problems; solution measures

## 房屋建筑造价管理存在的问题及解决措施分析

王玲

新疆师范大学, 中国·新疆 乌鲁木齐 830000

## 摘要

国家经济发展促进了人们消费水平的提升,在此基础上人们对于房建工程的需求也越来越高,促进了中国建筑施工企业的飞速发展,但随着时间的推移,建筑行业的市场相对饱和,建筑施工企业想要取得进一步发展就必须提升房建工程的性价比,即提升房建工程造价质量来提升企业的经济效益,从而在激烈的市场竞争中取得一定的地位。论文对房建工程的工程造价管理现状和影响工程造价管理质量的各项因素来分析工程造价管理中存在的问题,并提出相应的措施来提升房建工程造价管理的质量,以期为同行业建筑施工企业工程造价管理提供参考。

## 关键词

房建工程; 造价管理; 分析问题; 解决措施

## 1 引言

工程造价管理是指在房建工程建设过程中,对工程所需要负担的成本以及实际付出的资本进行管理,以达到提高建筑企业的经济效益和承接项目盈利的目的。在实际应用中,造价管理贯穿着房建工程的整个过程,其对建筑施工企业承建项目的盈利有着直接关联。工程造价的准确性可以给投标单位划定招标的经济范围,从而根据承接企业的经济实力挑选条件更好的承接商,避免因资金不足导致房建工程不能够顺利实施。也能帮助承接企业对承接项目的盈利额进行评估,判断工程所需成本和工程能够给企业带来的价值,从而促进双方的合作达成。工程造价也可以看作是房建工程的预算成本,通过控制预算成本来控制工程的进度,让房建工程在满足进度需求的前提下进一步开展质量控制工作,从而

实现资源的最大化利用。但在实际操作中,工程造价管理存在着诸多问题,如何更好地进行工程造价管理,提升造价管理效能,是建筑施工单位重点关注的话题。

## 2 工程造价管理的意义

### 2.1 提升工程经济管理精确性

工程经济管理关乎这房建工程是否能够顺利实施,加强对房建工程建设的资金管理,对房建工程各个环节的资金投入进行控制,减少工程项目中不必要的资金流动,加强对工程资金的统一规划,从而从经济层面上把控工程进度,保证工程能够按照预期时间顺利交接的同时防止因为赶工期导致工程质量不足的问题。另外,进行工程造价管理,能够有效提升工作效率,为房建工程的顺利实施奠定基础。

### 2.2 规避工程风险

随着经济的发展,促进了建筑行业的发展,进一步扩大的房建工程项目规模,同时也增加了房建工程风险。在工程造价管理中,存在着对工程项目实施的可行性分析环节,

【作者简介】王玲(1986-),女,中国河北张家口人,硕士,工程师,从事工程管理及造价管理研究。

通过对工程的实际建设状况进行分析,结合施工现场状况进行可行性分析,分析出房建工程建设过程中可能存在的工程风险,进而提出有效地规避手段,提升工程风险防控效能。同时,对房建工程进行造价管理,还能够对建筑行业进行市场分析,了解市场发展趋势,从而对当前施工规划方案进行调整,提升工程项目的经济效益。

此外,进行房建工程建设的资金包括流动资金和非流动资金,在不同的环节中投入不同类型的资金,科学合理地进行资金调配,提升工程资金的利用率,保障工程相关规定和措施的有效落实。同时,对市场进行分析,可以有效规避外部环境对工程进度产生的影响,确保工程进度按照计划进行,使工程更加合理,资金规划更加科学,有效规避工程风险<sup>[1]</sup>。

### 3 房建工程造价管理问题分析

#### 3.1 工程造价管理计价方式落后

中国目前的房建工程造价管理的计价方式,受到计划经济的影响,采取了定额计价的方式,这种计价方式主要是根据招标文件中涉及的人力和物力进行规整分析,进而根据人力物力所需要消耗的资金,从而得出工程造价。但随着房建工程的规模扩大和市场经济的发展,定额计价的方式已经和时代的需求产生了分析,目前中国房建工程最需要的是具有动态性的计价方式,能够根据工程变化来对工程造价进行动态调整,从而探索房建工程造价管理新模式。

#### 3.2 对工程造价管理的重视程度不足

造价管理是对房建工程需要投入的总量资金进行预算评估和统一规划,经济的限制既能够对工程建设过程中的各项重要决策产生应,也能对工程实施进度进行有效调控。但建筑行业市场的扩大,使得越来越多的投资人将目光放在了房建领域,而房建领域的投资回报事实也证明房建工程值得进行投资,致使中国房建项目吸纳的资金量越来越大,但在实际操作中,投资商的核心关注点在于房建项目为其带来的经济效益,对工程造价管理的重视程度不足,导致在施工过程中造成了大量的资源浪费,甚至有违章建筑出现,造成了对于的经济成本消耗,反而降低了房建项目的经济效益。

#### 3.3 缺乏专业的工程造价管理人才

建筑行业市场的扩大导致中国出现了大量的建筑施工企业,但中国具有高职业素养的工程造价管理人才稀缺,不足以满足庞大的市场需求,并且工程造价管理领域人才在整体上呈现出业务能力水平较低的特点,无法开展高质量的工程造价管理工作,导致建筑施工企业的长期可持续发展受到了极大地限制。专业素质较低的工程造价管理人员在实际操作中的表现为缺乏足够的业务知识,导致工程造价管理人员无法对造价管理的工作细节进行强有力的把控;工程造价管理人员的理论知识与实际需求产生冲突,其具有的理论知识无法胜任现代建筑施工企业发展的工程造价管理能力需求;

工程造价管理人员未能对此岗位的重要性有清晰的认知,在工作过程中混淆视听,导致工程造价管理工作落实不到位等<sup>[2]</sup>。

#### 3.4 投标招标管理不规范

在中国建筑行业中,大多采用发包采购的方式来进行投标和招标。实行这种招标投标方式,在实际工作过程中,存在着诸多操作不规范的问题,致使房建工程的造价管理工作难度直线上升。

例如,在招标文件中,对于房建工程各个环节的工作量清单编制不够完善,投标企业针对这种漏洞对工程项目进行不均衡报价,致使在后期进行工程建设的过程中,因为各种因素的影响不得不对原有的施工规划方案进行变更,甚至在诸多工程中,存在着工程索赔的情况,致使房建工程建设的实际消耗资金与合同规划的资金额度差距极大。

除此之外,还有投标单位采用串标或围标等不正当手段中标、招标方与投标方联合中标、中标企业二次承包或私下交易中标项目以及造假投标等多种不合法、不规范的手段。这些不正当的招投标手段使得招投标的相关管理工作难以开展,招标单位也无法清楚的辨别投标企业是否具备承接能力,致使房建工程造价管理工作的质量无法得到有效保障<sup>[3]</sup>。

### 4 解决房建工程造价管理问题的措施分析

#### 4.1 完善房建工程造价管理模式

基于市场经济变化和房建工程的规模逐渐扩大的问题,现代化的房建工程造价管理需要动态化的管理模式,对房建工程建设的整个过程进行实时动态监察,明确房建工程各个环节所需的资金,进而进行综合管理,确保房建工程造价管理能够在关键环节中发挥出应有的作用。其中,实施动态化工程造价管理的关键在于,对房建工程施工所用的材料进行动态化监察,调用市场调查,了解不同时期的同等材料价格差异,并结合当下工程进度,进行前瞻性地采购建筑材料,当采购的材料已经足以满足工程建设质量控制和进度控制双向需求的条件下,使材料的储备量与工程进度保持一致性,有效避免材料浪费,造成对于成本消耗,降低工程造价管理工作质量。

#### 4.2 强化投标阶段工程造价管理分析

为了保证房建工程的顺利实施和促进友好企业合作,需要收集招标企业的相关信息,了解招标企业在市场中信誉度和企业的资金链状态,对招标企业在市场中的核心竞争力和业务经营范围进行分析,继而给出企业双方进行合作的可行性报告。同时,不能盲目地追求招标项目而忽略的自身企业的实际情况和具体需求,避免出现投标企业能力与招标项目需求不对等的情况。在进行投标时,需要对招标文件中的各项细则进行分析,结合当地建筑施工相关政策,加强与招标方的交流,为双方的合作打下基础。

另外,还需要对招标项目进行风险评估,对房建工程各个环节的资源需求进行预测,以防无法应对工程变化导致工程延期或提高工程建设成本。最终在经过对工程项目各个环节和详细分析之后,结合自身企业实力、市场需求以及造价管理,给出最终报价<sup>[4]</sup>。

#### 4.3 对房建工程施工阶段的造价管理进行严格把控

房建工程施工阶段是除了招投标阶段和项目设计规划之外,另一个对房建工程造价管理工作的质量较大影响的阶段,在这个阶段中,随时有可能发生任何事情导致工程成本提高,影响工程造价管理。在房建工程施工阶段的造价管理主要是通过通过对施工规划方案进行完善来实现的。首先在进行施工之前,需要对工程施工的全过程进行工程造价分析,确保施工过程的造价管理在可控的范围内,其次是对施工过程中的施工工艺和施工设备进行调控,通过对施工工人的行为进行规范、对施工工人进行施工技术指导以及对施工设备进行统一规划管理等方式来加强施工质量控制,提高施工阶段的工程造价管理有效性。另外,需要明确施工管理合同的相关细则,施工单位与建设单位之间应当加强对合同细则的商讨及确定,在遵守相关法律法规的前提下,结合自身企业的权力及义务进行合同确定,确保施工阶段的一切造价费用能够按照合同进行,包括器械使用费用、人工费用及材料费用等,都需要明确的标注在签订的合同中,确保房建工程造价管理能够在合同的约束下发挥出应有的作用,同时也能促进

企业友好合作,实现合作共赢。

## 5 结语

综上所述,房建工程造价管理无论是对建筑施工企业的经济效益还是保障房建工程的顺利实施具有极其重要的作用,而建筑行业 and 市场经济的发展迫使原本的工程造价计价方式不得不做出改变,进行动态化的工程造价管理。而想要进一步提升工程造价管理的应用效能,就必须对工程造价管理的模式进行完善,对招投标阶段的工程造价管理工作质量进行提升,对招标企业在行业内的信誉度进行分析,确保双方企业的友好合作。此外,加强对施工阶段的工程造价管理是提升建筑施工企业经济效益的关键之一,通过对施工工艺、施工材料、施工设备的统一规划,保证施工过程中的各项环节的可控性,确保房建工程造价管理的有效性,从而促进建筑施工企业的可持续发展。

## 参考文献

- [1] 徐浩.房建工程造价管理中存在的问题及其应对措施[J].现代物业(中旬刊),2020(4):158.
- [2] 文静.工程造价管理在房屋建筑中存在的问题及对策[J].房地产世界,2020(16):11-13.
- [3] 叶小建.房屋建筑造价动态管理的影响因素及优化措施分析[J].江西建材,2019(10):200-202+204.
- [4] 李志杰.探讨房屋建筑工程施工中的工程造价管理[J].四川建材,2019(2):220+222.