

# 房地产住宅项目建筑安装工程经济技术要点分析

邸会昌

(石家庄保艾尔房地产开发有限公司,河北 石家庄 050000)

**摘要:**我国房地产业是国民经济发展的支柱型产业,房地产住宅项目建筑活动增多的同时,建筑安装工程活动也随之跟进。为扩大安装工程的利润空间,应合理控制经济技术要点,为房地产住宅项目建筑业的常态发展提供资金、技术支持。基于此,文章首先介绍房地产住宅项目造价的影响因素,然后分析合理控制房地产住宅项目建筑安装工程成本的意义,最后针对房地产住宅项目建筑安装工程的经济技术要点进行重点分析,旨在为工程成本管理人员提供参考,推动房地产住宅项目建筑安装工程低成本、高效率地开展。

**关键词:**房地产;住宅项目;建筑安装工程;经济技术

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2021.06.203

## 1 引言

最近几年,我国经济发展日新月异,建筑行业的发展也愈加迅猛。在市场经济的大背景下,经济的发展冲击到了建筑行业的运行模式和管理特点。建筑行业的计价方式也发生了翻天覆地的改变,以前是定额计价,而现在逐渐变成了工程量清单计价,工程计价方式的改变符合新时期发展的需要,同样也符合建筑行业发展的需要。因此,对于大多数建筑企业的管理人员来说,做好工程量清单计价模式下的建筑安装工程报价分析尤为重要。

## 2 建筑安装工程造价的影响因素

### 2.1 建筑设备质量问题

在整个建筑项目施工过程中,建筑设备质量问题是整个设备安装过程中最主要的问题。由于在进行设备安装过程中,为降低工程造价投入,通常忽视了建筑设备质量问题的重要性,从而导致建筑设备安装过程中,尽管降低了工程造价,但却导致项目建设极易出现事故。另一方面,在建筑设备的选择上,工作人员为了提高自身的经济效益,从中提取更大利益,选择不符合国家安全生产标准的产品,导致建筑设备反复检修,从而导致无法及时完成工作计划。建筑设备质量问题,是决定工程建设是否能依据工期完成的主要因素。

### 2.2 合同风险

由于建筑工程项目涉及的内容众多,相对复杂,所以编制合同时较为繁琐,程序众多,这就容易滋生潜在的风险。如果相关工作人员不能识别合同中的风险因素,那么就会影响到建筑工程项目的顺利开展。基于此,相关工作人员在进行合同的编制时,要考虑到合同双方是否具备风险识别能力。对于发包商和承包商来说,合同的签订和谈判需要进行多方调查,将可能存在的风险扼杀在摇篮之内,根据各项政策和法律法规,并且结合当下的市场环境,确定好合同的具体内容,同时合同的制定要符合科学合理的原则。

### 2.3 工作人员操作问题

在进行建筑安装施工过程中,部分工作人员缺乏相应的工作素养。在进行实际操作中,无法及时了解设备使用与安装要求,从而导致施工时缺乏规范性。企业在进行招工时,未设定相关的培训,建筑设备安装操作门槛较低,导致在实际操作过程中,施工人员通常在变配电设备,以及发动机组安装完成后,才进行水箱等设备的安装。不仅加大了整体运输难度,在进行后期维修过程中,由于设备组存在差异,从而导致维修难度较大。另外,工作人员缺乏职业素养,在进行设备安装施工过程中,对于设备安装重视程度较低,从而引发设备故障,影响项目施工完成时间。

## 3 房地产住宅项目建筑安装工程经济技术要点

### 3.1 额度合理化设计

房屋建筑要求日益复杂化,意味着设计环节与经济管控环节间的联系日益紧密,设计人员应树立全局意识,并在精益化理念的指导下进行成本管控。具体来说,成本支出最高额度需准确计算,实际安装中不超过最高额度,使最终整体成本控制目标能够顺利实现。限额设计期间,设计人员需丰富自身知识储备,将工程安装的实际

需求与设计规定相结合,使工程安装效果与预期要求一致。

### 3.2 提高工作人员的综合素养

在工程量清单计价模式的应用下,造价管理工作的主体就是人,相关工作人员的专业素质会给建筑工程项目带来很大程度的影响,会影响到其结果的正确性。对于建筑工程项目的管理人员来说,需要做好相关工作人员的培训管理工作,培养其责任意识,提升其专业素养,根据实际状况适当建立奖惩机制,调动工作人员的工作积极性。同时,还要建立健全相应的责任监督机制,保证一人一岗,相关工作人员各司其职,全面提升建筑工程项目造价管理质量和水平。

### 3.3 严格把控设备安装设计流程

建筑设备工程安装设计流程的规划,是建筑设备工程安装的重要内容,也是引导设备安装的重要指导方向。合理的设备安装设计流程,有利于保证工程建设的质量,以及造价控制水平。首先,根据建筑项目实际,进行设备安装流程策划,把握工程建设的功能需求与其安全性。通过降低经济投入,提高工程安全,形成具有指导意义的设备安装流程设计。其次,要根据施工图纸,进行预算投入设计,要根据施工中可能出现的情况以及影响,对设备安装问题,进行造价管理控制。在施工过程中,要保证设计流程与实际施工项目紧密联系。最后,为避免设计失误导致的项目返工,需要相关部门根据施工现场及时更改设计方案,时刻坚持对设计方案工程的把控,保证设计与实际操作相联系,维护整个设备安装流程的科学性,保证建筑设备安装过程的造价控制。

## 4 结束语

综上所述,房地产业处于转型关键期,控制住宅项目建筑安装成本时,主要从经济指标、技术指标两个层面入手,这既能优化安装质量,又能扩大企业利润空间。加强造价过程管理和成本控制,是建筑安装工程管理工作中非常重要的内容之一,首先需要树立成本节约观念,能够在建筑安装工程现场的各个环节,发现可能导致成本浪费的问题,采取针对性的消除各个影响因素,提高施工单位经济效益的同时,也能够提升成本造价管控能力。

### 参考文献

- [1]刘爱梅.建筑安装工程造价影响因素及措施[J].四川水泥,2019(05):233.
- [2]祝秀芹.建筑安装工程造价控制管理问题的分析与研究[J].科技风,2017(20):69.
- [3]杨林虎.建筑安装工程施工的安全风险评价与经济管理探析[J].经贸实践,2017(11):215.
- [4]叶奇义.简析新经济背景下建筑安装工程项目成本控制与管理[J].新经济,2015(05):58-59.
- [5]张巍山.房地产住宅项目建筑安装工程经济技术分析[J].建筑与预算,2013(07):3-4.