

民用住宅建设项目工程造价控制方法分析

贾秀杰

(辽宁省盘锦市公共采购交易中心(盘锦市行政审批中心),辽宁 盘锦 124010)

摘要:针对民用住宅建设项目工程造价控制问题,本次研究结合项目工程造价控制方法的发展现状,首先对工程造价控制的重要性进行全面分析,在此基础上,提出民用住宅建设项目工程造价的控制方法,为推动该领域的进一步发展奠定基础。研究表明:在我国民用住宅项目建设的过程中,投资失控问题比较常见,这对于民用住宅建设项目的发展十分不利,因此,工作人员需要在决策阶段、设计阶段、实施阶段以及验收阶段分别采取各种类型的工程造价控制措施,保障民用住宅建设项目可以顺利进行。

关键词:民用住宅;建设项目;工程造价;重要性;控制方法

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2021.08.168

1 前言

近些年来,我国民用住宅类型的建设项目发展速度相对较快,从建筑角度分析可以发现,尽管民用住宅项目相对较小,但是在所有城市建设过程中都涉及民用住宅项目^[1]。在该种类型项目建设的过程中,实施工程造价管理十分关键,有利于节约资源、投资控制,同时,还有利于推动我国房地产产业的进一步发展。因此,本次研究主要是对民用住宅项目工程造价问题进行全面研究,为推动民用住宅项目的全面可持续发展奠定基础。

2 工程造价控制重要性分析

通过对我国民用住宅建设项目进行全面分析可以发现,投资失控的问题时常出现,在另一方面,该种类型的建设项目对于地方经济的发展十分关键,这是推动国民经济增长的重要组成部分。目前,我国在民用住宅建设领域的发展并不十分景气,在有的城市中还出现了烂尾工程问题,出现该种类型问题的重要原因在于经济指标已经和相关的技术应用相互分离。在民用住宅项目建设的前期阶段,需要进行充分的投资论证,如果该项工作并不彻底,工程造价得不到合理的预测和规划,在项目实施的过程中,可能会出现资金不足的问题,最终会导致项目中断现象^[2]。对于项目负责人而言,其思想上将工程造价方面的工作完全划分为财务工作人员,在进行实际建设的过程中,负责人只重视项目进度以及质量,进而忽视了投资控制问题。要想提高工程造价的控制水平,不但需要现场技术人员掌握造价方面的知识,管理人员也需要充分了解该领域的相关内容,这样可以提高技术人员与管理人员的默契度,两者之间的矛盾问题减少,全面保障项目可以按照进度要求开展。事实上,在进行项目建设的过程中,出现工程造价问题的重要原因在于工作人员已经完全将精力放置于工程进度以及质量两个方面,完全忽视了造价方面的工作。由于工程项目进行的各个阶段都会产生大量的费用,因此,工作人员需要将造价方面的工作贯穿于项目实施的各个阶段,这是提高整个项目造价控制水平的重要措施^[3]。

3 民用住宅建设项目工程造价控制方法分析

3.1 决策阶段

为了全面提高工程造价的科学性以及客观性,进而防止出现错误以及遗漏等多种类型的问题,在进行资料收集以及现场实际情况调查的过程中,决策人员首先需要做到客观以及公正,这是保障投资估算准确度的重要措施。在对项目可行性报告进行编制的过程中,工作人员需要根据相关的标准规定进行,所涉及的内容需要做到全面。事实上,投资估算是可行性报告中的重要内容,也是投资决策的重要根据,要想提高投资估算的科学性,工作人员需要对项目的性质进行全面分析,充分了解技术要求,对项目资料进行充分收集,对于不同类型的项目而言,工作人员需要选择合理的估算方法进行准确的投资估算。

3.2 设计阶段

在进行项目招标的过程中,工作人员首先需要对招标文件进行拟定,确定项目的设计范围,通过召开全体招标大会的方式,确定项目的设计单位以及施工单位。在进行项目建设方案设计的过程中,设计人员必须对项目实施现场的具体情况进行全面调研,了解现场的实际情

况,确保最终设计方案的合理性。在设计方案完成以后,需要进行充分的技术交底,通过进行多次论证的方式,确定设计方案的可行性以及存在的问题,设计人员需要与业主单位进行充分的联系,最终确定项目实施的最终方案,在进行项目施工的过程中,施工人员需要对设计内容进行充分的落实。设计方案的审查对于工程造价也十分关键,在进行审查的过程中,业主单位可以邀请该领域内的相关专家参与审查工作,通过提出建设性意见的方式,使得工程造价的控制水平可以得到全面的提升。

3.3 实施阶段

通过对民用住宅项目的整体资金投入情况进行分析可以发现,项目施工阶段属于资金投入量最大的阶段,因此,对项目施工阶段进行造价控制十分重要。首先,施工单位需要对资金使用计划进行合理的编制,该方面的工作在实施阶段是一项独立的工作,通过合理的计划,才能使得资金投入得到控制,防止出现资金浪费问题;其次,建设材料属于资金支出的重要组成内容,因此,施工单位需要全面做好材料管理工作,在保障建设材料质量的前提下,尽可能降低材料的成本费用,施工现场还需要做好材料管理工作,防止出现材料浪费问题,使得材料成本可以得到有效的控制。

3.4 验收阶段

验收工作属于建设项目的最后一个阶段,其主要的工作就是对项目的质量进行检查,以此确保项目符合相关要求。对于验收阶段的造价控制而言,其主要的工作可以分为两个方面,分别是决算审核以及结算审核。对于决算审核而言,工作人员需要首先编制决算报告,决算报告需要充分反映出项目建设整个阶段的花费情况。对于结算审核而言,工作人员需要以合同为主要的依据,审查项目是否符合合同中的工作量要求以及质量要求,如果这两项内容都与合同要求相符合,则可以向施工单位支付工程款。

4 结束语

通过对我国部分城市的民用住宅建设项目进行调研发现,部分民用住宅建设项目存在烂尾的问题,出现该种类型问题的主要原因就是没有进行合理的工程造价控制,事实上,该种类型项目周期相对较长,工作量相对较大,涉及的环节也相对较多,在进行工程造价控制的过程中,工作人员需要在各个阶段都采取合理的控制措施,此时才能全面提高工程造价的控制水平。

参考文献

- [1]朱剑贤.建筑工程造价控制存在的问题及解决措施分析[J].住宅与房地产,2019(18):48.
- [2]王一举.浅析民用住宅设计阶段的工程造价控制[J].兰州工业高等专科学校学报,2010,17(03):41.
- [3]宋显锐,卢志毅,田野.民用住宅建筑设计中工程造价控制的要素[J].河南建材,2010(05):71-72.

作者简介:贾秀杰(1972-),女,辽宁盖州人,副高级工程师,主要从事建筑工程设计施工及管理工作。