

建筑工程项目的投资管理常见问题及控制措施

李娟

(贵州皓天工程造价咨询有限公司, 贵州 贵阳 550081)

摘要:项目投资通常是指某个项目建设的总成本,即该项目计划中的固定资产的独特成本与相应无形和流动资产的形成之和。工程项目的投资控制,是指对建设项目投资决策阶段、设计阶段、承包阶段和工程实施阶段发生的费用进行有组织,系统的预测、计划、核算、比较、分析和控制。一系列科学管理工作,例如将建设项目的投资控制在批准的投资额度之内,并纠正在任何时候发生的偏差,以确保实现投资管理目标,以便合理地利用公司的人力、物力和财力。以取得更好的经济效益和社会效益。

关键词:建筑工程;项目投资;常见问题;控制措施

[DOI]10.12231/j.issn.1000-8772.2021.17.143

建设项目的高成本是当前所有项目普遍存在的问题。实施低成本战略,建立和完善各种成本管理体系,规范人事成本管理行为,加强成本管理中职责,权力和利益之间的关系,增加成本评估体系,突出建筑成本管理,特别是做好在施工现场进行成本控制工作,加大控制力度,降低成本,制定政策并面对挑战,相信这个问题将得到解决。

1 当前建筑投资项目常见问题

1.1 在投资控制方面缺乏对综合控制的认知

目前,我国大多数的建设工程投资控制都采用分阶段控制的方式,投资控制缺乏全面的控制意识,缺乏对建设项目全过程控制的必要的市场意识。例如,即使设计部门在设计阶段就完成了概算项目的相关工作,也将其进一步细化为预算,但是由于缺乏控制和对设计计划的成本指标的限制,它仍然会导致保守的设计和高风险。在建设招标的关键阶段,基准价格和价格估算也将不准确。这导致在建设项目的实施过程中缺乏资金或缺乏成本管理,这使得项目的投资管理失控。

1.2 当前投资控制主要是静态控制

在我国,有很多方法可以确定对建设项目的投资,但是最常用的方法是静态控制。基于此的投资管理通常基于配额。尽管我国一些地区已经实现了清单的报价模型,但是在信息系统的开发和应用中仍然难以及时提供成本管理人员所需的各种数据和相关信息。无法完全遵守国际社会的做法。因此,这种静态定价方法仍然难以完全满足当前不断变化的市场需求。

1.3 施工阶段的问题

建设阶段是项目实施的重要阶段,这一阶段的相关成本也被认为是项目投资中最重要的费用。施工合同引起的纠纷将不可避免地给承包商提供索赔机会,并给施工单位造成不必要的经济损失。为了减少资金投入,一些施工单位在招标过程中故意降低价格,选择成本较低的施工单位,这种行为直接导致了严重的成本扭曲。由于招标价格便宜,为了最大程度地发挥自己的利益,一些建筑单位将在施工过程中增加现场签证和技术变更的数量,并通过增加工作量而获得更多利润,从而导致损失,使整个成本和投资就失去了控制权。

1.4 造价管理人员专业水平低

工程管理顾问或咨询公司主要依赖于预算和项目结算的审核。员工通常只有参加预算工作的资格。因此,在实施成本管理中,暴露的最大问题之一,是它不能满足现代造价管理的要求。具体表现如下:第一,专业技能差、无法独立果断地处理复杂的工程、技术和经济问题。其次,预控制投资的能力很小,很多工作仍处于事后处理阶段。第三,缺乏应付能力低下的经济和法律知识。

2 加强建筑项目投资控制管理的措施

2.1 初始设计阶段的最佳控制是关键

在控制对建设项目的投资时,有效控制设计阶段是控制的重

点。签订设计合同时,必须有财务条款,以动员设计优化和节省成本,并充分调动设计师的积极性。在计划阶段,对多个计划进行比较和优化,并从整个过程的角度优化效益选择计划。也就是说,为了控制施工设计平面,有必要在施工项目的工程设计阶段进行良好的设计概算,并指定限额设计。对于相关的项目设计师,一方面,必须对项目的建筑设计质量负责,另一方面,也必须要求对负责投资额。预算和设计的初步准备应通过优化设计原理图和其他方法来进行。确保控制项目的投资额能够实际实现。此外,建设项目设计图的深度和质量应符合施工标准的要求,并应尽可能避免在工程量清单中对工程量的误算或漏算。在招标阶段,尽量使用清单报价的方法,同时要保证工程量的准确性和预先确定投资额。随着经济体制的进一步发展和完善,工程量清单计价方法已成为建设项目发展的必然趋势。为了使建筑的工程设计能够按照设计标准进行,同时引入第三方来监督和审查设计师,有必要对影响投资的各种因素进行必要的分析和研究。特别是在确定了工程设计图后,有必要在投标工程时保持公开、公平、公正的原则,并通过最合理的工期和成本,通过竞争的方式确定施工单位,以达到有效控制的目的。在建设项目的投资过程中实行定额设计的目的是给设计单位和设计人员以必要的压力,并在一定程度上增强他们的责任感。同时,通过这种方式,还可以引入竞争机制,以使原始设计师在制定设计决策时可以比较多种技术。为了获得最佳结果,他们通常会选择更具性价比比较高的解决方案,这符合建设项目的目标。

2.2 项目建设阶段的投资控制

对于建设项目,要做好投资管理,必须严格有效地控制有关工作。例如,在施工过程中,应制定与设计变更有关的管理措施,并通过对图纸和工地条件的深入分析研究,最后选择最佳的变更方案。实际上,随着科学技术的不断发展,在建筑工程领域出现了一些新的工艺,设备和材料。因此,一旦确定了质量目标,就必须在施工阶段合理地认识质量目标。并记住盲目求新,因为它将产生不必要的投资。加强现场监督。在建设项目的投资管理过程中,应将项目监理公司与建设单位结合起来,共同管理和控制项目投资,以期取得可观的经济效益和社会效益。

结语

由于市场条件总是处于变化和发展的状态,导致了对建设中的资本投资控制和建设项目管理的变化和复杂性。因此,要完全控制此动态过程,建筑企业必须充分掌握投资施工项目成本的操作方法和控制方法,不仅要全面管理施工项目的投资,还要着眼于控制具体施工项目的资金,使单位的优势得到充分利用,尽量避免资金在建设项目的施工过程中的损失,以提高建设项目的投资收益。

参考文献

- [1]林游海,林建祥.建设项目施工阶段的投资控制[J].公路,2018,(10).
- [2]叶建华.建筑工程项目的投资管理分析[J].现代商业,2019,(2).