

论影响房地产工程造价的因素及其控制措施

王岩

(山东建大教育置业有限公司, 山东 济南 250000)

【摘要】随着我国房地产工程的快速发展, 在管理过程中造价控制是非常重要的, 为控制房地产工程造价, 需要采用多种手段相结合的方法, 不断提高控制水平, 确保房地产工程在合理范围内控制造价, 提升工程效益。阐述房地产工程当中造价管理存在的问题及影响, 并制定合理的控制措施和管理目标, 以期为相关人员提供参考。

【关键词】房地产工程; 造价; 因素; 控制措施

引言

房地产中的工程造价控制管理工作的主要目的, 就是在保证房地产的质量符合规划设计要求和使用预期的情况下, 降低房地产整体的施工成本, 从而实现更高的经济效益。在实际的工程造价控制管理工作中, 工作内容一般会涉及工程项目整体的安装费用、设备购置和使用费用、主体房地产物的施工费用、使用的房地产材料采购费用以及其他一系列的税费和工程项目的储备金等等, 所以房地产的工程造价控制管理工作直接反映了现代经济社会的综合效益指标。并且工程造价控制管理工作中的成本控制工作需要保证房地产施工各个环节的成本费用符合规划设计的预算内或者在合理标准范围内, 并针对其中超出预算或不合理的成本部分进行及时纠正, 有效保障房地产整体的成本控制工作质量。对于大部分的房地产施工项目而言, 工程造价控制管理工作的最终工作目标就是通过高质量的成本控制工作, 使房地产施工单位用最少的投资成本实现最大经济效益, 同时保障建成的项目符合规划设计预期。但是如果工程项目的造价控制管理工作出现差错, 导致成本控制不理想, 就会影响整体的房地产施工阶段, 导致最后建成的项目存在安全隐患和质量问题。因此对房地产的工程造价控制工作要进行严格的监管和合理地掌控, 提高房地产工程造价控制工作的工作质量和水平。

一、工程造价控制的价值

1. 保障各项资源得到合理地配置和应用。部分施工单位在房地产项目利益的驱使下, 如果资金没有及时到位, 会出现烂尾楼的现象。施工单位可以通过有效实施工程造价控制工作, 科学管理各施工项目, 结合工程房地产在质量及功能等方面的需求配置人力、物力和财力等资源, 确保各种资源能够

结合工程房地产的具体需求合理应用, 提高资源的使用效率以及施工单位的利润空间。2. 有助于缩短工程的房地产周期。工程业主方和施工单位签订的合同中对于施工周期给出了十分明确的要求, 施工单位如果想要保障房地产工程房地产的经济效益实现最大化的目标, 最低的要求是在规定的施工期限完成工程的全部内容, 通过缩短施工周期, 可进一步降低工程房地产的时间投入。施工单位通过合理控制工程造价, 保障用于工程房地产的人力、物力和财力资源能够结合已有的施工进度计划及时投放, 施工单位也能够结合现实状况形成合理的施工计划, 进一步提高工程的房地产效率。

二、房地产工程造价管理存在的问题

(一) 规划设计因素

在城市内部的房地产招投标环节结束且完成各项施工条约的签署工作后, 需要安排专业的房地产设计规划单位对施工现场进行全面的勘测工作, 从而进行科学合理的规划设计方案编制工作, 保障房地产后续的房地产施工阶段有序进行。在房地产的规划设计阶段, 工程造价控制管理工作会受到设计方案的影响, 这是由于工程造价中的成本控制管理工作最主要的参考依据就是规划设计方案, 所以规划设计方案的整体设计质量和设计专业度会直接决定工程造价控制管理工作的质量和水平。在部分地方城市中, 由于房地产设计单位的部分工作人员专业技能水平有限, 综合素质能力不高, 对房地产设计领域内的专业理论知识掌握不熟练, 无法有效运用专业知识, 同时对工程项目以及施工工艺了解不全面, 导致在规划设计方案的编制环节容易出现设计疏漏或者相关技术落后于时代发展的情况。并且, 由于相关工作人员专业能力不足, 对市政工程项目的总体情况掌握不全面, 导致编制完成的设计规划方案存在诸多不合理的环节, 导致在后续的房地产施工阶段需要不断进行调

整和修改，大大延长了房地产的整体工期，无法有效地实现自身的社会效益和经济利益。同时市场项目造价工作中的成本控制工作环节重要的参考依据还有项目整体的规划设计图纸，这是由图纸自身的性质和在项目中的地位决定的。如果在房地产施工环节，房地产的设计图纸需要进行调整和修改，那么必须向相关的监管部门和工作人员对图纸修改部分的决策进行科学性与可行性的分析论证，由于分析论证环节繁琐且复杂，会涉及诸多部门和工作人员，所以图纸的修改工作必须谨慎进行。

（二）房地产施工阶段的影响因素

针对一项市政工程的房地产品质以及整体的投资开销进行相应的判断工作时，不但需要依靠房地产施工队伍整体的管理工作质量和水平，同时也取决于监管部门以及相关管理人员的综合素质。由于大部分房地产的施工周期长，且城市内部整体的房地产和基础设施是一项需要长期发展的工程，在这种长时间的发展过程中难免会出现一些意外的影响因素和突发事件，从而对房地产整体的房地产施工阶段造成负面影响。所以在房地产施工环节的前期准备阶段，针对可能出现的突发事件制定好应对预案，一旦在房地产施工阶段中发生突发事件，相关的工作人员可以立即响应，启动应急预案，从而有效保障房地产的房地产施工环节可以顺利进行。针对房地产施工环节的各项施工要素实现全面地掌握，不但可以有效提高房地产的整体房地产质量，同时可以实现优秀的工程造价工作。首先，通过合理地组织安排和指挥操作，通过对房地产的规划设计图纸和工期要求的全面掌握，可以进行高质量的人员配置工作，制定科学完善的操作规范的管理体系，保障相关施工人员的安全作业。在人员配置环节，如果相关的设计工作人员专业技术水平不足，对工作的严谨性和专业性要求不高，监管工作质量就无法得到有效保障，导致施工现场秩序混乱，影响房地产施工阶段的顺利展开。其次，可以促进工作流程规范化标准化。部分房地产施工单位在房地产的房地产施工环节为了追求企业运营的经济效益，会一味地要求加快项目整体的工期进度，从而忽视了施工工艺的规范和行业标准，导致房地产整体的房地产施工质量无法得到有效保障，在房地产投入使用后，其使用的安全系数大大下降，并且不规范的施工工艺和操作也会对工人自身产生安全隐患，一旦发生安全生产事故，不但会影响房地产工程造价工作的质量和效果，造成经济损失，同时也会威胁工人的生命健康安全。同时，部分房地产施工企业在实际的房地产施工环节为了追求企业的经营效益，无视

房地产规划图纸上标注的房地产标准，甚至仅凭主观臆断就对施工图纸进行擅自的修改和调整，导致房地产施工阶段的各个施工环节秩序混乱且复杂，致使设计规划图纸丧失参考价值，无法进行有效的房地产工程造价控制管理工作。最后，针对房地产施工阶段中使用的房地产材料采购费用和各类工程设备租赁费用，也是工程造价工作重要的组成部分。由于在进行房地产和基础设施的房地产施工时会使用到大量的房地产材料和工程设备，所以针对这部分的费用进行工程造价工作从而实现高质量的成本控制管理是十分必要的。针对这些工程设备进入施工现场的时间、顺序以及设备的实际使用范围要进行详细的记录工作，因为这些要素对工程造价工作的质量和水平有着重要的影响作用。同时，从事工程造价行业的相关工作人员，要实时关注房地产材料市场的价格波动，从而掌握全面的价格信息，这类信息也会影响工程造价工作的质量和效果。

三、房地产工程造价的控制措施

（一）投资决策阶段的造价控制

在工程的投资决策阶段，工程造价通常会受到业主方对于工程需求的影响。在这一阶段，工程造价降低的重点就是需要施工单位全面把握业主方在工程方面的需求，结合施工单位针对施工区域的全方位调查形成可行性较高的施工方案。此外，施工单位需要在其已经确定的工程造价预算的范围内，选择性能和使用寿命方面具备明显优势的施工设备以及工艺技术。房地产工程的质量与设施设备和工艺技术的水平存在密切的联系，最常见的电气设备、排水系统设计都是其中的重要组成部分。施工单位需要综合考虑已有施工区域的地质环境条件以及业主方提出的实际需求，科学选择施工工艺及机械设备。

（二）强化对施工图设计变更问题的管控

在房地产施工过程中，施工图设计变更是一个常见的问题。设计变更可能会导致工程造价变化，因此预算人员需要强化对施工图设计变更问题的管控。作为预算人员需要及时了解施工图设计变更的情况。在工程施工过程中，设计变更可能随时发生，预算人员需要及时了解施工图设计变更的情况，并及时调整预算文件。同时，预算人员需要评估施工图设计变更对工程造价的影响。预算人员需要对变更内容进行评估，确定变更对工程造价的影响，测算变更前后造价增减及成本增减等内容，作为评判是否变更的依据，然后及时调整预算文件。此外，预算人员需要加强对施工图设计变更的管理和控制。施工图设计变更需要经过相关部门的审批和批准，预算人员需要加强对

施工图设计变更的管理和控制，变更内容符合法律法规和工程要求，确保变更附件、手续齐全。总之，强化对施工图设计变更问题的管控可以保证造价成果文件的准确性和全面性，同时也可以有效控制工程造价。预算人员需要具备敏锐的变化感知能力，以及专业的评估和管理能力，通过对不同方案工程造价的测算，为项目选择有利的变更方案。

（三）加强对施工图纸的审核

在房地产工程造价管控中，施工图纸的准确性非常重要。施工图纸是施工单位进行施工的依据，其准确性和完整性对预算文件编制的准确性和工程造价的控制具有决定性作用。因此，预算人员需要与技术部门合作，加强对施工图纸的审核。预算人员需要全面、系统地复核施工图纸，因为施工图纸中涉及的专业非常复杂，包括房地产、结构、机电设备、幕墙、园林绿化等各个专业。同时，预算人员还需要熟悉施工图纸审核的相关标准和要求，对比同一位置、不同专业图纸是否有矛盾、同一位置节点详图与结构图是否一致、是否有缺漏节点图、大样图等问题，确保施工图纸的准确性和完整性。其次，预算人员需要建立施工图纸复核的记录和跟踪制度。复核过程中需要建立相关记录和跟踪制度，将图纸问题分类记录，与相关部门沟通，尽快开展图纸答疑工作，并及时跟踪施工图纸的修改情况，随时更新施工图纸版本，确保预算编制文件与工程实际施工内容保持一致。加强对施工图纸的复核可以保证预算文件的准确性和全面性，同时也可以有效控制工程造价。预算人员需要具备专业的识图能力和细致的工作态度，加强对施工图纸的复核工作。

（四）竣工结算阶段的造价控制

在竣工结算工作阶段，相关人员需全方位整理包括常见的工程量清单、验收资料等在内的施工前以及施工阶段和施工后的各项资料，这也是后续竣工结算不可或缺的重要依据。相关人员需结合施工图纸和工程量清单对于工程的总体工作量进行统计，并需针对分项工程和隐蔽工程分别进行工程量审核，避免出现重复计量的现象。造价人员需要结合我国相关规定的要求全方位审核包括工程单价套用、收费标准等在内的各项内容，全方位掌握具体费用投入和预算定额单价的具体差距，以此确定工程房地产全部费用是否都处在规定的范围内，对于超出预算费用的额度精准进行检查，并避免发生多算和重复计算问题。

（五）提高工程造价管理人员的综合素质

提高工程造价管理人员的综合素质是非常重要的

的。房地产工程造价管理需要具有高度专业化和综合素质的专业人员开展工作，预算人员需要具备全面的知识和技能，才能有效地控制工程造价，保证预算成果文件的准确性、成本测算的合理性，从而使房地产项目顺利开展。一方面，预算人员需要具备专业的技能和知识。预算人员需要具备丰富的房地产工程知识和经验，掌握造价预算的相关技能和工具，熟悉相关法律法规和政策规定，才能够更好地进行造价管理工作。另一方面，预算人员需要具备较高的分析能力和决策能力。造价管理工作需要对大量数据进行分析 and 处理，需要对不同因素的影响进行综合分析，从而做出准确的决策和预测。因此，预算人员需要具备较高的分析和决策能力，才能有效地进行造价管控工作。此外，预算人员需要具备较强的沟通和协调能力。预算工作中需要与设计单位、施工单位、监理单位等多方进行沟通和协调，预算人员需要具备良好的沟通和协调能力，以便更好地协调各方面的关系。预算人员还需要具备细致的工作态度和高度责任心。预算工作需要严格遵守相关规范和标准，预算人员需要具备高度的责任心和细致的工作态度，以便更好地完成预算工作。

结束语

综上所述，伴随着新时期房地产工程行业的飞速发展，为了能够提高工程房地产质量，并加强房地产工程造价管理控制工作效果，务必要重视针对房地产工程造价影响因素展开深入分析，从而结合新时期房地产工程造价标准，综合房地产工程施工项目房地产需求，有效提出房地产工程造价控制措施，只有真正发挥出房地产工程造价控制工作的实际效果，才能够保障工程房地产质量、降低施工成本投入，而更重要的是，随着工程造价控制效果的提升，也能够不断强化企业经济效益与社会效益的同时，更好地提高企业市场竞争实力。

参考文献：

- [1] 鲁杰.地产公司房地产工程项目造价管理模式研究[J].房地产与预算,2022(6):13-15.
- [2] 冯娜.房地产工程造价管理存在的问题及策略[J].大众标准化,2022(14):36-38.
- [3] 杨晓敏.房地产工程造价控制的思路[J].市场周刊(理论研究),2014(2):26-27,18.
- [4] 侯慧,马田田,孙占平.浅谈如何加强房地产工程造价管理[J].河南建材,2018(3):106-107.
- [5] 任凤苓.工程造价结算审核工作中常见问题及对策的分析[J].建材与装饰,2017(22):137-138.