

Analysis of Influencing Factors of Dynamic Management of Housing Construction Cost

Xiaoduo Lin

Zhejiang Zhengjian Construction Engineering Co., Ltd., Wenzhou, Zhejiang, 325200, China

Abstract

In the current development of the construction industry, the construction scale is expanded, especially the housing engineering requirements increase, the investment increases, the housing construction cost changes greatly, affecting the stable development of the housing construction market economy. In this trend, in order to stabilize the market order, meet people's needs, and effectively safeguard people's rights and interests, it is necessary to strengthen the cost control and management, improve the status and role of the cost management in the construction project management, to ensure the smooth completion of the project. However, in the process of housing construction, it will be managed by multiple factors, which requires construction enterprises to start from the whole life cycle. Build the whole process of dynamic cost management system, the use of organization, technology, economy and other key means to strengthen the dynamic cost management, control the influencing factors, formulate systematic control measures, improve the investment efficiency.

Keywords

building; dynamic cost management; marketing factor; solutions

房屋建筑造价动态管理的影响因素分析及解决对策

林晓多

浙江正匠建设工程有限公司, 中国·浙江温州 325200

摘 要

在当前建筑行业的发展下使得建筑规模扩大,尤其是房屋工程要求提高、投资增加,房屋建筑造价变化大,影响了房屋建筑市场经济的稳定发展。在这一趋势下为了稳定市场秩序,满足人们的需求,切实维护人们的权益,需要加强造价控制和管理,提升造价管理在建筑工程管理中的地位和作用,确保项目顺利建设完成。但是在房屋建筑建造过程中会受到多个因素的管理,需要建筑企业从全生命周期入手。构建全过程动态化造价管理体系,运用组织、技术、经济等关键性手段加强造价动态管理,把控影响因素,制定系统性的控制措施,提高投资效益。

关键词

房屋建筑; 造价动态管理; 营销员因素; 解决对策

1 引言

房屋建筑造价管理包括多个方面,受施工队伍、设计、施工、市场等多方面因素的影响,导致造价会出现动态变化,影响总投资、总效益、总成本,因此要加强控制。在当前建筑行业的发展下,人们对房屋建筑的要求提高,为了提高效益、降低成本、有效控制房屋建筑总成本,需要加强造价动态化管理。科学分析和评估造价动态管理的影响因素,预测各个阶段的成本变化趋势、特点,可以从细节上入手控制,针对性地管控各个阶段的成本,提高成本管理效果,确保施工企业经济效益和建设效益不受影响,达到预期目标。

2 房屋建筑造价动态管理的作用

在当前建筑行业的发展下,建筑规模扩大、结构复杂,与之而来的也有成本过高、投资增加、效益降低等问题,严重影响了造价控制效果,导致造价水平变化大,因此要加强造价管理。通过动态化管理确保投资更加精准、有效、成本可控、效果最佳。并在项目前期投标报价时更具有竞争力、降低投资风险、降低成本、确保效益最大化,实现甲乙双方的目标。另外,在造价动态管理下可以解决造价管理难题,提升管控效果,科学分析和整理各个单位的造价信息,全面把握单位外部运营环境,根据内部需求和实际情况调整经营模式,形成经济、可行的造价控制方案,确保企业的长远发展^[1]。

3 房屋建筑造价动态管理的影响因素

3.1 工程造价编制影响

在房屋建筑造价动态管理中要做好预算编制的评估和

【作者简介】林晓多(1981-),男,中国浙江温州人,本科,高级工程师,从事建筑管理研究。

分析,但是在实际中单位不重视预算编制,没有认识到预算编制对工程造价的影响,没有根据规范要求编制,导致编制内容不全面、不合理,无法保障工程质量和效益。这是因为编制人员专业能力不高、经验不足、水平低下,没有综合考虑工程实际情况,没有勘察细节内容,编制不全面、不深入,漏洞多,无法准确估算工程投资总额、建设成本、工程量。在实际编制时只注重简单的资料搜集、现场信息搜集,没有深入评估、计算,没有综合考察,技术方案不符合实际情况。同时,编制人员也没有根据要求做好限额设计,影响了造价动态管理工作的进行。

3.2 房屋建筑设计影响

在房屋造价编制后就需要进行设计,通过合理的设计指导后期施工活动的进行,因此设计方案的好坏直接会影响造价水平的高低、投资成本的高低。调查发现,在造价动态管理中房屋建筑设计还存在较大的问题,具体表现如下:设计单位没有根据设计规范、行业规范,现场实际情况做好施工组织设计,没有合理规划内容,没有科学配置各项资源和要素,导致资金浪费严重,无法实现资源的高效利用,影响了综合效益的提升。同时设计单位现场勘察不到位,没有合理计算工程量,没有进行市场评估,导致设计图纸和方案经济性、科学性不足,无法为造价管理提供依据。

3.3 房屋建筑施工影响

施工阶段是非常重要的阶段,这一阶段造价管理的好坏直接关系到项目总投入情况,综合效益,但是在实际中单位不重视这一阶段的造价管理,没有根据项目建设情况制定评估施工中的影响因素,没有做好风险评估,现有的管理手段落后、管理制度不完善,不符合实际情况,导致人员、材料、设备等配置不合理,浪费严重,无法满足各个阶段的施工要求。同时施工单位也没有做好各个部门、各个专业、各项作业的协调工作,各个工作存在冲突和矛盾问题,影响了施工活动的有效进行,导致各个阶段存在费用超标、资源浪费、进度停滞不前的问题。在这一情况之下出现了额外费用,影响了造价管理水平的提高^[2]。

3.4 竣工结算验收影响

调查发现,在房屋建筑工程竣工结算阶段还存在工程量计算不准确、工程款结算不准确、结算不及时的问题,相关资料不完善、价格调整审核标准不明确等问题,这些问题的存在导致工程造价水平变化大,无法达到要求,影响了造价管理工作的进行。例如,结算人员没有根据预算目标和结算指标,现场情况进行工程款的统计和分析,工程量的计算,材料价格的分析,导致后期产生了各种不合理费用,存在预算超决算的问题,导致投资成本较高。

3.5 管理人员影响

是在实际中管理人员专业能力和素质低下,动态化管理意识不强、积极性不高,不重视该工作,没有根据规范要求和制度开展工作,没有做好阶段性的评估工作,管理过程

不够深入、有效,导致管理目标和实际情况存在偏差。同时管理人员责任意识不强,道德素养不高,容易受到多方面因素的影响,间接地增加了投资成本,导致管理效果不佳,影响了工程综合效益。

4 房屋建筑造价动态管理影响因素的解决对策

4.1 加强造价编制管理

造价编制是造价管理的第一步,也是房屋建筑造价控制的基础和前提,为了顺利推进工程活动需要科学编制,并根据规范要求、设计方案合理编制,提高编制水平,更好地控制造价成本,达到预算编制要求,具体可以从以下几个方面进行:第一,编制人员要根据市场经济情况、行业现状,项目概况,以及设计规范科学估算投资成本、估算工程量,以及市场材料价格等,确保投资估算准确、可靠,达到预算目标,真实地体现项目总投资、总成本、效益情况。第二,在预算编制时要选择科学的方法,可以采用成本控制法、限额设计等,确保符合实际情况,可以全面分析不同阶段的投资成本、材料耗费情况、人力消耗情况等,实时搜集信息数据,做好全过程的评估和分析,确保数据信息真实、准确,为编制提供依据。第三,编制人员要根据设计需求和要求审核和分析编制内容,确保符合工程建设目标,提高编制水平,为后期造价动态化管理提供依据,提高造价管理水平。

4.2 加强设计造价控制

房屋建筑设计阶段是非常重要的阶段,是造价动态管理的重点,对后期施工阶段的成本估算、成本控制有一定的指导作用,因此需要单位科学设计方案,根据预算目标和要求,现场情况进行限额设计,评估各个阶段的费用投入需求。可以根据工程量、现场情况、建设要求设计图纸,并根据设计方案做好现场评估和对比,可以采用先进技术模拟施工活动,精准计算工程量,确保设计方案科学、合理、经济、可行,达到要求。同时在设计后设计人员需要和预算人员沟通交流,了解实际情况,详细核查工作量,确保成本最低、效益最大,提高建设效果。另外,在设计时要深入调查,了解市场价格变化情况、行业趋势,确保设计概算真实、准确,内容合理,有效控制造价。设计后还需要做好各项交接工作,确保施工人员明确意图,实现各个阶段的层层指导和管控,避免出现限额情况^[3]。

4.3 加强造价动态管控

施工阶段是房屋建筑造价动态管理的重中之重,也是影响因素最多的阶段,如果控制不到位会直接影响造价水平、投资总额的高低,影响最终的效益。因此需要单位从全过程出发综合分析项目总投资、资源总耗费情况,根据项目类型科学分配各项资源和要素,并优化施工组织设计,做好各方面影响因素的评估和分析,确保施工活动顺利进行。同时在施工中单位需要综合考虑各方面因素的影响,比如人员、技术、工艺、材料、设备、进度等,做好统计和分析工

作。并做好市场调研,了解市场价格变化情况,及时根据市场变化调整方案和进度计划,避免出现超支出的情况,有效满足实际需求,在保障工程质量和安全的基础上降低成本。另外,还需要考虑气候环境、设计变更、现场签证、业主需求等几个方面的影响因素,及时根据变化重新评估和计算造价费用,合理计算,将成本控制在标准范围内,减少损失,实现效益目标。

4.4 加强竣工结算管理

在房屋造价动态管理中要重视竣工结算阶段的工作,根据现场实际情况和验收结算标准详细计算工程量、核查相关信息、统计资料,做好工程结算工作,避免影响工程综合效益,实现利益目标。故此在竣工结算阶段需要结算人员根据预算目标、结算指标、现场情况、工程项目性质等综合评估和计算各个阶段的费用情况、工程量,确保详细核算所有的资金项目,加强整体性的监督和管控,确保达到要求,降低风险,具体可以从以下几个方面进行:全面搜集工程文件资料,以及数据信息,根据预算目标和结算指标对比分析项目建设实际花费成本情况。严格审查工程量信息,分析偏差产生的原因和材料差价,及时分析和把握超出预算的原因,根据原因制定解决对策,有效控制结算阶段的造价成本。考虑到结算时期会涉及大量的文件资料和信息,为了提高预算结果的准确性,单位要选择科学的结算方法,严格审查成本支出费用。如果发现存在预算超结算、超概算、工程量不合理的情况要分析原因,及时返工整修,并做好新数据的更新和整理,确保各方面情况达标后才可以结算,按时支付工程款,达到造价管理效果,保证效益目标的实现。

4.5 加强人才队伍建设

在房屋造价动态化管理中对人员的专业能力、综合素质、职业素养要求高,需要管理人员掌握多个领域的知识,以及丰富的经验才可以胜任该工作,达到要求,确保人员根据规范要求完成工作,提高动态化管理水平。因此需要建筑企业重视人才队伍在造价动态管理中的作用和价值,加强人才队伍建设,确保造价动态管理更加规范、专业、合规,达到相关要求,具体可以从以下几个方面进行:第一,完善人才培养机制。建筑企业要根据规范要求和自身实际情况提高人才准入门槛,广纳贤人,引进素质高、经验丰富、专业能

力强、理论基础扎实的造价管理人员,确保人才的各方面能力都达到要求,优化人才队伍结构。第二,完善培训机制。企业要加强人员培训和教育,确保人员持证上岗,强化责任意识、安全意识、法律意识,确保人员积极学习、相互配合、协同工作,充分发挥自身能力。第三,单位要完善奖惩机制和人员晋升机制,做好全过程的追踪和评估,加强绩效考核,做好奖励和惩罚,形成奖罚分明的工作氛围,激励人员不断提升自身能力^[4]。

4.6 引进先进技术

在房屋建筑造价动态管理中可以引进大数据、人工智能技术,创建智能化的造价动态管理平台,可以直接通过线上平台实时搜集、分析、更新、整理工程信息、预算信息、进度信息,确保管理部门全面把握现场实际情况和工程进度。同时也可以通过远程监控设备监测现场情况,获取实时数据,为管理人员提供准确、及时的造价信息,便于管理人员调整方案,采取措施干预和控制。同时,在平台上各个部门、班组、人员可以实时沟通和交流,共享信息和资源,实现各项工作的协同推进,减少阻力,实现资金流、信息流的统一,为造价管理提供依据,提高管理水平。另外,单位也可以引进供应商数据管理系统、造价数据分析系统,实时分析数据信息,挖掘潜在数据信息,综合管控投资成本。

5 结语

在房屋建筑建造过程中会产生一系列经济性问题,这些问题具有多变性、复杂性、不稳定性特点。因此需要采用动态化管理观念和方法解决经济问题,加强成本控制,制定造价管理方案,纠正造价偏差,确保造价更加稳定,科学配置施工过程中的人力、物力、财力资源,提高管理效果。

参考文献

- [1] 张玮.房屋建筑工程造价的动态管控[J].石材,2023(9):112-113+116.
- [2] 徐茂武.房屋建筑工程造价动态管理与优化策略研究[J].工程与建设,2023,37(2):772-775.
- [3] 林豫华.房屋建筑工程造价的动态管理与控制研究[J].江西建材,2022(11):426-427+432.
- [4] 许扬.房屋建筑造价动态管理的措施[J].中国建筑装饰装修,2022(9):105-107.