

住宅建筑工程造价的主要影响因素研究

徐 刚

(南京林业大学, 江苏 南京 210037)

摘 要 建筑行业里, 工程造价是其中非常重要的一个部分, 如果做好了工程造价工作, 对于把控施工质量, 增加经济收益有很大的作用, 在工程造价的过程中, 可能会受多种因素的影响, 这些因素会导致工程造价的价格一直处于一个不科学、不合理的区位, 为了能够让住宅建筑的施工建设质量更好, 实现效益最大化, 须对工程造价流程严格控制, 对各阶段施以相应措施, 唯有这样才能够提高住宅建筑水平, 进而让社会经济得以和谐健康地发展。

关键词 住宅建筑工程 工程造价 造价管理

中图分类号: TU723

文献标识码: A

文章编号: 1007-0745(2022)11-0067-03

改革开放以来, 人民的生活水平较以往大有提高, 人们对于居住环境的要求也更趋于多元化和个性化, 城市化、现代化的水平也顺势提高, 建筑业呈井喷式的发展态势, 社会经济快速发展下必然会存在一些不合理的地方, 而其中在工程造价方面就存在或多或少的问题, 这些问题都直接或间接影响到了住宅建筑的经济效益和安全性^[1]。因此, 针对工程造价这一方面, 必须要重视起来, 需要对影响工程造价结果的因素进行深入的探讨和分析, 并从各阶段深入把控工程造价, 只有科学地制定工程造价方案, 才能够让住宅建筑项目的收益最大化, 进而提高住宅建筑项目的质量, 这是当下从业者们需要思考的问题。

1 住宅建筑工程造价概述

1.1 住宅建筑工程造价的含义

工程造价指的是在建设一个项目时, 计算分析需要投入的总成本是多少。工程造价对住宅建筑单位来说是成本价, 成本价越低, 经济收益相对就会越高, 对于相关的施工单位而言, 工程造价往往代指交易价格, 如果住宅建筑成本不变, 交易价格越高的话, 那施工单位所能获得的收入也就越多。工程造价工作是将建筑所需费用相加, 从而得到最后的工程造价。

因此, 工程造价的直接影响因素就是住宅建筑工程的规模大小, 从建设方来分析, 工程造价就是项目初始到项目结束过程中所有的住宅建筑成本。从施工方的角度来看, 工程造价就是承包这个项目的承包价, 也就是说, 承担这个项目从开始到结束一共要花费的总金额^[2]。

1.2 住宅建筑工程造价的构成分析

提出工程造价这个概念的目的在于能够让住宅建筑项目对于所需资金有充分的认知和准备, 从而确保建筑项目可以顺利竣工。这个全部资金包括了从住宅建筑前的工程准备阶段所需要的资金, 一直到住宅建筑结束后的全部资金, 针对住宅建筑项目总投资, 这个名词的定义就是固定资产和流动资产二者的总和, 固定资产指的是工程建设等一些相关费用, 而流动资产从字面意义上分析, 其指的是流动资金, 在住宅建筑项目的建设过程之中, 土地费用和工程费用占据较大比例, 而其他的相关费用则会受到多种因素的不同影响, 在一个工程建筑的过程之中花费最大的也就是工程费用, 而本文主要研究的内容正是基于此, 下面通过以建安工程费用作为典型来进行深入的探讨和研究。

2 住宅建筑工程造价的计价特点

2.1 单件性计价

住宅建筑工程是依据建造者所建成的, 而每一个不同的建筑工程, 必然是有不同的使用功能的, 需要满足建造者的特定需求, 针对不同的环境地区等多种因素的共同影响, 会让建筑工程存在很大的差别, 这种住宅建筑工程的建造需要耗费大量的人力、物力和财力, 因此不可能像普通的商品一样进行批量生产, 只能是依据当地的实况和规定, 还有各种因素综合考虑来实施的, 且由于所在地的各项规定等实际情况存在着差别, 因此对于多种住宅建筑标准的要求也是不同的。

随着科技的发展, 越来越多的地区针对一些高层住宅建筑采取了预制构件进行施工, 采用这种施工方

法能确保在建筑体安全的情况之下,采用相同结构来进行施工,能够最大程度地节省人力、物力和财力,从而降低住宅建筑所需的成本,提高建筑企业的经济效益,虽然这样的方法有着很多的益处,但针对住宅建筑工程单件性建筑并不能带来建设流程上的太大变化,这是因为建筑物的装修内部结构等情况不同,也就会导致住宅建筑项目必须要单独进行核算才可行^[3]。

2.2 多次性计价

一个住宅建筑项目从开始到结束,中间的各流程都会有着不同的工程造价方案的出现,而实际的造价是一个不断变化的过程,这些住宅建筑的建设过程之中,对应着各个不同的工作要求,也就是要求在每一阶段工程中造价都须准确,只有这样才能够让住宅建筑项目施工得到有利的开展,确保资金不出现问题,这些方面都是工程造价所需要切实落实的,因此,相关的管理人员要针对各种造价的要求来进行工程造价的计算,以此来更好地完成该项工程的建设。

2.3 按建设项目构成的分部组合计价

住宅建筑工程的组成是非常复杂的,并且模块和流程多样多变,如对其采用直接汇总的方式,可能会让工程造价出现一些问题,为了能够方便工程造价的准确计算,在计算的过程当中,需要依照不同部分的不同特点,有针对性地进行工程造价的计算,依照分类汇总的办法来对工程造价进行汇总,再通过数据的逐项累加,进而得到最后的数据。一般而言,住宅建筑工程如果依照项目构成的话,可通过组合来进行计价,而汇总的方式只是通过由小到大的方式来进行汇总,最后得到工程总造价^[4]。

3 住宅建筑工程造价控制的重要性

3.1 实现各项资源合理配置

随着社会的发展,住宅建筑业的发展可谓突飞猛进,相关的住宅建筑工程数量也呈爆发式的增长,而且这些项目工程大部分规模都比较大,工艺都很复杂。基于这些不同特征,导致了在采取分项项目施工的时候,投入的人力、物力和财力都不可能完全相同,如果能够采用实时造价控制,便可以从宏观角度来对各项资源进行合理把控,从而让资源得以更好的利用,避免出现资源浪费或资源紧缺等问题,也就更利于经营企业降本提效,提高经济效益。

3.2 确保施工进度与质量

工程造价控制在施工的过程当中是非常关键的,

在实际的住宅建筑施工过程中,有必要针对各环节来进行严密的把控和管理,这是非常关键的,如果发现了一些不合规、不合理的地方,可以让施工方及时修正优化,并要求其针对施工中出现的问题及时妥善解决,只有这样才能够进一步让施工项目开展更加顺利,让项目能够更好地被落实实施。

4 影响住宅建筑工程造价的主要因素分析

4.1 建设投资规划对工程造价的影响

当下,工程造价还存在着很多的问题,其中人力资源缺乏就是不可忽视的一个问题,在工程建设队伍中,工程造价这一方面的人才相对而言较少,缺乏优秀的、有经验的专业人才,一些企业从节约成本出发甚至让其他部门的非专业人员兼任。这种工作的方式也就造成科学合理的造价工作难以完成,只能将这些工作转交给第三方的相关机构,但由于第三方机构只能参与其中一部分的工程造价工作,无法从宏观上对项目进行把控,因此在实际建设的过程当中肯定会与预期有偏差,会对工程建筑的质量造成影响,不利于整个住宅建筑工程项目的推进。因此,在工程造价队伍建设中,要注意培养相关的专业技术人才,这样才能够让工程造价得到可持续发展,让住宅建筑施工项目按期交付^[5]。

4.2 工程设计对工程造价的影响

在住宅建筑工程造价管理过程中,针对设计这一项的工作,于少部分企业而言都会被下意识地忽略,这就导致了设计费用在整个工程建设的费用之中只占了极小的一部分,有些项目中仅占到总成本的1%。一般而言,相关的施工方更多的是将重心放在实施阶段,对前期设计论证并未充分重视。该项成本占住宅建筑总投资的比例是非常大的,但是其相关的设计工作往往会被忽略,设计不够合理,经济性等因素都没有被充分考虑进去,但是要明白一个事实,那就是对于工程造价影响最大的一般都是初步的设计阶段,直接影响占到70%甚至是90%的工程造价。然后就是施工图设计的阶段,这一个阶段会影响30%~75%的工程造价,最后影响工程造价的是施工阶段,约影响25%的工程造价,通过这个数据可以得出以下结论,那就是对于工程造价影响最大的因素便是设计阶段。因此,相关单位一定要抓好设计阶段的工作,重视设计阶段的工程造价,只有这样才能够更好地把握住宅建筑的经济性等多项影响因素。

房地产公司在设计阶段的工作往往做的都不是太好,而这个问题也是一直以来困扰房地产业健康发展的一个最大问题,这一问题产生的根源主要是设计院,设计一般而言最看重的是安全,还有就是要求相对保守,为了赶时间,而不去做方案的对比,片面地追求绝对安全和所获的设计费。施工单位收到了施工图之后,由于施工单位并没有权利对图纸做出改动,更不愿意去花时间对图纸做优化工作。还有就是住宅建筑单位一般给设计单位在下发设计任务书的时候,指标相对而言比较高,因此给设计单位留下了较多的调节空间,这进一步导致了设计单位会忽视经济性等多种因素。

因此,在设计工作这一方面建筑企业还有很长的路要走,须把握好设计阶段的工作,这是企业领先于市场竞争的关键性因素。

5 降低住宅建筑工程造价的途径与方法

5.1 预先做好住宅建筑工程的全过程造价管理

工程造价就是提前通过预算来对项目建设前的投入资金一直到完工后的投入资金进行统计核算,这期间所有的投入资金最终形成一个总的计算额,得出了这个总的资金量后,便可以对日后的施工进行一个宏观的把控,从而最大程度上避免资源的浪费。全过程造价管理指的是要在施工的整个过程中制定出一个合理的项目规划方案,从而确保项目每个阶段都能够顺利地实施,让这些环节紧密衔接,促使项目快速、顺利地展开。工程造价这项工作很有价值同时也非常的繁琐,而且还要考虑到方方面面,因此对于工作人员的要求较高,需要工作人员具有一定的计算能力,也要有丰富的实践经验,只有这样才能够妥善应对在施工项目中出现的各种问题,在施工的过程当中,其工程造价的人员必须要对于这些施工的进程进行实际的分析,只有与实际相结合,才能更好地制定出科学合理的工程造价方案,如发现一些与实际不相符的方案和结论,那么要及时地提出并修改,这样才能从最大程度上降低成本,避免工程造价的工作流于形式。

5.2 完善设计阶段的造价管理工作

针对设计阶段,要进行严格、全面的把控,设计阶段在很大程度上直接影响到住宅建筑的经济效益的高低,在设计上,首先,必须符合相关要求和规定,而设计单位则需要提出多种合理可行的方案来让管理者进行深入的论证判断分析,从而分析出这些方案里

面,哪一种方案最具经济性,实践中具有可操作性,在选择基础的结构形式和一些辅料材料后,还要对装修选型进行选择优化,而装修加上基础结构部件的选型,便能够确定大部分的成本,只要进行了大部分选定,成本价格便能基本上确定了,信息网络时代,对材料的价格还要综合运用多种手段做好汇集分析,对设计选型这项工作也是需要重视的。

在住宅建筑工程造价管理过程中,设计变更一直都是工作中的一个重点,也是难点,因为如果造价一旦涉及变更,那么就会出现结构变更或者是软装变更,这些变更会进一步地影响到各项成本计算的变化。因此,在设计中可能出现的变动,都有可能导致无效成本的出现,进而致使资源浪费。

由此可以看出,一个高质量的、优秀的设计方案是非常关键的,也是重要前提,且对于施工的顺利开展具有积极的意义,对于降本提效是不可缺少的因素。建设单位应着力于设计团队建设,完善相关的绩效奖惩机制,如果降低了成本,可给予其适当奖励,如果其造价可能或已造成工程项目资源浪费,便可对其施以一定形式的惩处。

6 结语

总的来说,工程造价于项目项目建设而言是非常关键的,且工程造价会贯穿住宅建筑工程项目全过程,只有合理把握并科学实施,才能够让住宅建筑工程的各环节紧密衔接、顺利推进,才能保障住宅建筑成本得到控制,最大程度上获得较好的经济效益,在工程造价中,必须了解行业相关的政策法规,这也是非常关键的,工程造价是住宅建筑工程项目中不可缺少的一环,只有落实好这项工作,才能为后续工作的开展打下坚实的基础。

参考文献:

- [1] 付燕. 建筑工程造价的影响因素及控制措施探讨[J]. 安徽建筑, 2020, 27(02): 210-211.
- [2] 毛健. 建筑工程造价影响因素及降低工程造价措施[J]. 居舍, 2020(03): 127.
- [3] 杨云芬. 建筑工程造价影响因素及对策[J]. 居舍, 2020(02): 24.
- [4] 郭晶. 建筑工程造价影响因素分析及降低工程造价措施[J]. 四川水泥, 2019(11): 345.
- [5] 李静平. 浅谈建筑工程造价影响因素及控制措施[J]. 中国住宅设施, 2019(10): 80-81, 108.