

房地产开发项目施工阶段造价控制重点与措施

孔凡文,刘天娇,邹红艳

(沈阳建筑大学管理学院,辽宁 沈阳 110168)

摘要:分析了房地产开发项目施工阶段造价控制的重点,即直接工程费、施工合同管理、施工现场签认等,指出了当前房地产开发项目施工阶段存在直接工程费管理不到位、施工合同管理重视度不够、施工现场签认制度不完善等问题。为此,从健全造价控制管理体系、完善施工前期准备、科学优化施工组织设计、加强直接工程费控制、重视施工文件管理以及完善施工签认制度等方面,探讨了加强房地产开发项目施工阶段造价控制的措施。

关键词:房地产开发项目;施工阶段;造价控制重点;造价控制措施

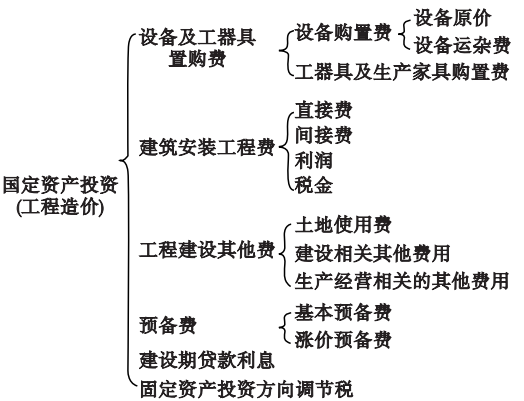
中图分类号:F293.3 **文献标志码:**A

我国传统的造价控制方法中,通常把控制重心放在事后的结算环节,忽视了项目施工过程的偏差分析和造价控制,这就导致项目资金得不到合理使用,增加了不必要的经济损失。因此,应重视和加强房地产开发项目施工阶段的造价控制,在确保项目工期和质量的基础上,确保造价控制的施工管理核心地位,并面对现存的问题,科学运用造价控制理论与方法,增强项目施工阶段造价控制效果。

一、房地产开发项目造价构成

工程造价主要包括设备及工器具购置费、建筑安装工程费、工程建设其他费、预备费、建设期贷款利息、固定资产投资方向调节税等。其中,建筑安装工程费是工程造价的主体,包括直接费、间接费、利润和税金4部分。直接费是指在项目实施过程中所消耗的对形成工程实体有关的费用,主要包括直接工程费和措施费;间接费是耗用在建筑工程

和设备安装工程上除直接费以外的费用总和,主要包括规费和企业管理费;利润是指企业盈利的主要表现;税金是指国家税法规定的应计入的各项费用。另外,固定资产投资方向调节税现已停止征收,对项目进行造价时可不计算此部分内容。工程造价的具体构成如图1所示。



二、房地产开发项目施工阶段造价控制的重点

房地产开发项目施工阶段造价控制的重点主要包括 3 方面:一是对人工费、材料费与施工机具使用费构成的直接工程费进行控制;二是对项目施工合同管理进行控制;三是对建设项目施工现场进行签认控制。

1. 直接工程费控制

从工程造价构成看,直接工程费主要包括人工费、材料费和施工机具使用费 3 部分,在建设项目施工总体费用中占有很大比重,且极易受到施工过程中不确定因素的影响而发生变化。因此,要对直接工程费进行首要控制。

第一,建筑业是劳动密集型产业,其发展主要取决于置业人群数量和人工单价的共同作用,两者任一的增长都将导致建设项目中人工费的增加。虽然如今大多采用机械化施工,施工人数有所减少,但随着房地产项目开发的不断发展,人工单价却在逐年提高。因此,人工费在直接工程费中仍占有一定比重。

第二,材料费在施工阶段的工程造价中占有重要的比例。在建筑工程中,材料费约占总造价的 60% ~ 70%。因此,严格把控材料费对整个施工过程中的造价控制具有重要意义。

第三,机械费作为工程施工中必备的施工工具费用,其运营管理的程度严重影响着物力资源利用率,进而影响工程造价。正因为机械费在直接工程费中所占比重不大,常被施工单位忽视,但实际施工中机械费用的损耗却会随着施工的推进而不断增加。

2. 施工合同管理控制

施工合同管理是工程项目的核心,具有不可替代的重要地位。施工合同在房地产开发项目整个建设过程中具有约束、监督与导向的作用,是建设方与施工方根据自身意愿并遵循国家颁布的法律法规共同签订的相关条款。从双方开始合作起到整个房地产开发项目建设完毕交付使用为止,都以施工合同中所列款项作为执行准则,监理方也需根据施工合同条款进行全方位的监控与审核。施

工方对合同的重视程度不够或对合同条款解读不到位会导致合同纠纷^[1],发生不可逆转的成本损失。因此,施工合同管理控制应该是房地产开发项目施工阶段造价控制的重点。

3. 施工现场签认控制

房地产开发项目施工阶段是整个项目建设过程中持续时间最长且突发事项最多的一个阶段,建设项目施工过程的不确定性与突发性导致在施工中一定存在着工程变更。没有预先签认的工程还需要重新施工,由此需要建设单位与施工单位就工程变更作签认证明,并以书面形式记录现场发生的量与价等费用。工程合同造价不可能对整个施工期间可能出现的情况作出全面假设,在整个施工过程中发生的现场签认最终以价格变更的形式体现在工程结算中。因此,现场签认是工程结算的重要依据,直接影响企业的盈利水平,对施工企业至关重要,应着重控制。

三、房地产开发项目施工阶段造价控制中存在的问题

1. 直接工程费管理不到位

房地产开发项目施工阶段直接工程费管理不到位主要体现在以下几个方面。

第一,人工费管理不到位。近年来,在我国房地产开发行业的人工市场中,劳务价格不断大幅度上涨。而施工单位对经济市场动态关注度不够,普遍认识不到人工信息价与人工市场价存在的差异,将人工费定额制定得较低,无法调动职工积极性。同时,在施工现场的管理中,存在人员管理方面的责任缺失。例如,由于施工现场管理人员不具备完善的技术且未对生产人员进行交底引起一系列施工质量问题,由此造成的误工或返工现象将会导致生产效率降低,增加企业施工阶段的费用。

第二,材料费管理不到位。目前,部分施工企业对材料管理制度的重视程度不够,导致施工企业没有健全的材料管理制度,在施工阶段中普遍存在材料浪费的现象。一方

面,房地产开发项目在施工前所订购的材料是有一定数量的,施工现场常由于施工繁忙而将材料任意堆放,导致部分材料丢失、损坏或变质、锈蚀,造成材料浪费,增加项目施工阶段的材料费;另一方面,施工现场负责人在项目施工前未对各个阶段材料的使用情况进行完整规划和测算,在施工过程中仅仅以经验来作为材料使用的依据^[2],同样也造成材料的浪费。除此之外,在完成各阶段施工任务后,存在材料剩余或不足的情况,由此造成的二次搬运也增加了施工的造价。

第三,施工机具使用费管理不到位。房地产开发项目施工阶段施工机具管理方面存在以下几点问题:一是日益提高的施工技术水平与落后的施工机械设备之间存在不协调性;二是机械使用人员对施工内容不明确导致施工进度缓慢;三是不当的机械操作或长期的带病作业也将会增加不必要的机械使用费^[3];四是随着项目施工的不断推进,施工持续时间越长,所租赁或购买设备的机械附加费越多。对于租赁机械设备的施工企业来说,机械费用的增加主要体现在突发的窝工或停工现象导致的不必要的机械台班费与租赁费;已购买机械设备的企业往往只考虑购买机械的费用与机械所能带来的收益,而忽略了机械在长期使用中产生的折损费、维修费与保养费。

2. 施工合同管理重视度不够

施工部门对合同管理重视程度不够主要体现在以下2个方面。第一,施工方认为签订施工合同属于项目招投标阶段的投标人员的任务,与建设项目的施工不存在联系,施工人员只需按照设计人员设计的施工图纸进行建设即可。因此,对建设项目施工合同不熟悉,也不了解合同中签订的款项。第二,在施工过程中,常由于建设方对施工的规模、设施与资金拨付等有新的要求或是设计人员在绘制施工图时未切实贴近施工现场的实际情况,施工人员无法按照既定的施工图纸进行施工,这些都将会导致施工工程量的变更。由于施工人员并未准确掌握施工合同中提及

的有关工程变更的条件、计价方式与方法、支付方式、违约与索赔等内容,在发生工程变更时不能按照双方签订合同的条款执行,而监理方进行审核时仅依据建设方与施工方在施工前签订的施工合同,由此对项目的拨付款进行删减,导致施工成本提高。

3. 施工现场签认制度不完善

房地产开发项目施工过程中,经常会出现图纸或施工的变更,导致合同承包内容和造价发生变化^[4]。例如,施工方未提供该项目的详细图纸、工程量清单等原始资料数据,却已经进行现场签认,使得项目监理人员缺少确切的数据来明确审核在建工程的相关情况。即使有些项目的施工现场管理人员或所属部门已经对该项目的所有文件进行签署,但大都只是签署负责人的名字,并没有对签署文件的实际情况进行详细的核对与检查,仅仅是流于形式,这种情况就造成了日后责任无法追究的情况。施工文件签署后,项目的所属部门没有执行相关计划,而随着时间的推移,执行越晚市场行情变化波动越大,实际情况与预期相差越远,极有可能因此造成成本损失。

四、房地产开发项目施工阶段加强造价控制的主要措施

针对上述房地产开发项目施工阶段造价控制中存在的问题,施工企业在施工过程的不同阶段应该做好以下工作。

1. 健全造价控制管理体系

房地产开发项目成本是一项具有经济性的价值指标,它与项目施工企业下属各个部门和操作人员的绩效密切相关。项目施工企业管理层需要将施工项目的成本目标层层细化分解^[5],把目标任务落实到具体部门甚至具体的施工人员,使施工人员明白施工项目的预期目标,并明确自身应承担的责任与义务,将自身的利益与企业利益紧密相连,从而增强全体成员的成本控制观念。对此,施工企业可以成立管理小组,由管理小组分管各个部门的工作,定期组织全体成员进行现场

讨论,并合理分配各阶段的施工任务,指明施工内容的重点,不定期抽查现场施工人员的成果。

除此之外,施工企业还需要成立专门的造价监控部门^[6]。造价监控部门是项目顺利施工的重要保障,其主要工作内容就是实时监控建设项目的造价以保证造价的合理性。随着当今经济市场的不断发展变化,市场行情也在逐渐发生变化,这就要求造价监控部门时刻关注市场动态变化,保证成本目标的切实可行。值得注意的是,目前造价监控体系还不健全,许多建设单位与施工企业对造价监控部门还缺乏足够的重视。因此,还需不断完善造价监控体系的相关管理条例,促使施工企业进行更合理的造价控制。

2. 完善施工前期准备工作

在房地产开发项目建造前进行科学的施工预算编制,有利于控制项目施工阶段的造价,提高企业的投资回报率。因此,企业想要获得更多的利润,就需要提高科学编制预算的能力。施工企业要进行科学的施工预算编制可以从3个方面入手。

首先,施工开始前的资料准备要充分合理。建设项目的预算编制人员为保证数据的真实可靠,除积极收集勘察报告与设计图纸外,还需要进入到施工现场实地勘察以掌握第一手资料,并对施工现场的工程量进行检查与对比,保证实际情况与勘察报告中所述内容一致。一旦发现两者之间情况不相符,必须及时查明问题所在,如果是施工现场的工程量存在问题则需查明是否存在设计变更等情况,如果是预算编制中存在错套、计算错误或者款项遗漏等问题,需要及时调整修改。其次,认真审核施工图纸^[7]。明确施工图纸的详细内容,对施工图纸进行深入研究以保证对整个建设项目的设计理念和工程概况有具体的了解,并保证对施工图纸的动态监控,及时进行内容的更新与调整。最后,科学设置施工定额单价。预算编制人员需实时掌握市场价格变动信息,对施工现场的需求情况进行调研并科学套用定额。

3. 科学优化施工组织设计

随着我国建筑行业规模的不断扩张以及房地产开发项目管理体制改革创新形式的出现,施工组织设计的优化已经受到广泛重视。优化施工组织设计重点要优化施工进度计划。

施工进度计划通常由横道图或网络计划图两种方法表示。虽然横道图形象直观,便于理解,但对于大型的建设项目来说很难明确工作重点。因此,施工单位应多使用表达丰富的网络计划图来制定施工进度,以便在工作中不断优化。网络进度计划有利于优化工期,施工项目如果按照最早开始时间进行施工,则会增加施工前期投资,从而增加建设项目的建设期成本。若按照最晚开始时间进行施工,虽然施工前期投资得到控制,但难以保证项目在规定的工期内完工。因此,施工企业需科学利用网络时差优化施工进度计划,在保证总工期的前提下,降低建设期成本。除此之外,由工期与费用之间的关系可知,在一定范围内,施工项目的总费用随着工期的不断递增,呈现先减少后增加的趋势。而建设项目越接近理想工期,所耗费的总成本越低。因此,不能盲目压缩工期,要通过最优施工使工期尽可能地接近理想工期,从而降低造价。

4. 加强直接工程费控制

对过度人工费用耗损进行控制主要体现在人员的管理方面。房地产开发企业应该选择施工经验丰富且具有精湛施工技术的项目负责人,在项目施工前制定计划编制并定期对施工人员进行岗位培训以增加其专业性,确保项目的顺利进行。企业可设定定期考核制度,对在项目施工过程中表现突出的人员进行表彰,同时及时发现懈怠的人员并对其进行批评教育,以此带动施工团队整体的积极性,保证项目短时高效完成,降低造价。

对材料费的控制体现在以下几点。首先,在建设方与施工方签订合同时,双方都应对预先提出的材料清单进行审查。其次,企业需要加强对于材料采购方面的监管力

度^[8]。采购前对于各种备选方案进行详细调查,认真考察当前市场行价,货比三家,择优选取。最后,在项目施工过程中,应该对材料的使用量和耗损量进行严格把控。企业要委派专门的材料管理人员,统筹施工过程中各阶段的材料使用情况,并要求施工人员严格按照计划中规定的用量进行施工,限额领用,合理分配。在保证合理使用材料的同时还应加强对材料的储存管理,除指定材料外,所有材料均统一放置在预先设定的储存仓中^[9]。其优点在于:一是储存仓具有良好的防雨防潮措施,能保证材料的储存效果;二是可以防止来往运输车辆和其他机械设备对随意堆放的材料造成的碾压损失,节约资源。

对于施工机具的管理应采用责任到人制度。根据施工现场每天的具体情况,严格进行机械的调配。每台机械由专人负责,从机械设备的进出场到使用操作、日常维修与保养,都有明确的规定,严格杜绝窝工、停工现象造成的机械台班费与租赁费的浪费。负责机械管理的人员在机械进场前进行职责培训,提高机械操作人员的操作技术,保证机械的正常使用。同时,避免机械带病工作,延长机械的使用寿命,降低维修费。

5. 重视施工文件管理

加强施工合同管理首先要提高房地产开发项目施工人员对于合同的理解与认识^[10-11]。为此,施工企业可以在项目施工开始前,组织所有施工人员及现场管理人员进行合同学习,邀请对施工合同及施工现场情况有丰富经验的资深人员对即将施工的建设项目可能发生的问题进行预判与讲解。除请专业人员讲解外,施工人员还需对施工合同进行研究。各施工部门定期召开研讨会,让相关人员根据自己对相关施工合同条款内容的理解进行研讨,使其在充分理解合同内容之后进行施工。

设计变更文件作为建设单位与施工单位签订合同的发展与延续,与施工合同具有同等重要的地位,设计变更的所属文件是监理单位审核的重要依据。因此,设计变更文件

的保存也至关重要。对于已审核通过的设计变更文件要及时进行登记处理,记录变更文件的详细信息,如收发时间、操作内容、消耗费用、处理过程及结果等内容。并将变更文件整理归档,密切监督工程变更部分的施工后续工作,保证按合同要求执行。

6. 完善施工签认制度

房地产开发项目施工阶段的文件签认主要体现在随着施工的逐步展开,面对发生的工程变更,对设计阶段所签合同的内容进行补充扩展,根据实际情况进行调整。加强施工文件签认管理的重点在于完善现场签认管理制度^[12-13]。

首先,项目管理人员与施工人员要明确自己的责任,详细了解工程变更文件、招投标文件及已签订合同内容,明确工程变更所需要的费用以及相应的计价方法,对施工过程中发生的工程变更进行及时修改与调整。其次,签认文件中要附有明确的清单内容与补充图纸等,作为修改与调整文件内容的依据。再次,根据施工现场的实际情况与合同规定制定切实可行的预算并进行审批,相关人员要密切关注审批流程和审批结果,不可未经批准审核就盲目签署文件。最后,为避免因市场实际情况与预期计划不一致而导致额外费用支出的情况出现,因工程变更而导致的文件签认要及时有效,一旦审批通过要尽早投入施工,以避免拖沓造成的经济损失。

五、结 语

施工阶段持续时间长,涉及范围广且易受众多因素影响,是房地产开发项目造价控制的关键环节。针对目前施工阶段造价控制中存在的问题,应采取健全造价控制管理体系、完善施工前期准备、科学优化施工组织设计、加强直接工程费控制、重视施工文件管理以及完善施工签认制度等措施加强施工阶段的造价控制,使施工阶段造价控制的手段得到不断优化与完善,促进房地产开发项目施工阶段造价控制向更高水平发展。

参考文献:

[1] 戚小燕. 浅谈建设工程全过程工程造价控制管理[J]. 现代城市研究,2015(1):66-68.

[2] 黄喜英. 浅议高校基建工程造价控制[J]. 教育财会研究,2014(3):53-55.

[3] 韦雪. 浅析建筑施工企业施工阶段成本控制要点[J]. 财会通讯,2014(8):89-91.

[4] 陈志鼎,张晓芸,郭琦. 基于 WSR 的施工阶段工程造价控制[J]. 人民长江,2015(9):59-61.

[5] 高飞,翟斌. 建设单位对建设项目投资的成本控制与管理[J]. 建筑经济,2013(7):45-47.

[6] 何茺蔚. 探析工程造价控制中咨询单位的作用[J]. 宏观经济管理,2017(11):82-83.

[7] 王朝晖,吕昌民. 建设单位工程造价控制探讨[J]. 煤炭工程,2015(3):147-148.

[8] 常春光,尹凯. 施工阶段工程造价动态控制研究[J]. 沈阳建筑大学学报(社会科学版),2014(1):60-65.

[9] 阳永升. 施工企业周转材料及小型机具管理探讨[J]. 筑路机械与施工机械化,2016(7):109-111.

[10] 朱华旭. 现阶段建筑工程造价管理存在的问题与对策[J]. 财经问题研究,2016(12):148-152.

[11] 李有星,高放. 主体资质影响合同效力之理论探析:以建设工程合同为例[J]. 浙江大学学报(人文社会科学版),2015(5):70-80.

[12] 李华东. 建筑工程造价预算有效控制措施研究[J]. 建筑知识,2017(11):113.

[13] 李洁,肖思奎,左玮,等. 工程建设项目现场签证管理的成本控制[J]. 会计之友,2016(22):42-44.

Emphasis and Measures of Cost Control in Real Estate Development Project during Construction

KONG Fanwen,LIU Tianjiao,ZOU Hongyan
(School of Management,Shenyang Jianzhu University,Shenyang 110168,China)

Abstract:Construction costs of the real estate development project are analyzed in the construction phase in order to find the focus,mainly including the direct construction cost,the construction contracts management,the construction site endorsement and so on. At present,the construction stage of real estate development project has some problems such as insufficiently direct engineering cost management,lacking attention in construction contracts management,lack of management in and incomplete construction site endorsement system. On this basis,from the aspects of improving the management system of cost control,perfecting pre-construction preparation,scientifically optimizing construction organization design,strengthening control in the direct construction cost,attaching importance to the management of construction documents and perfecting the construction endorsement system,the measures have been investigated in the article to strengthen the control of cost in the real estate development project during the construction.

Key words: real estate development project; construction phase; cost control; focus cost control measures