

建筑装修改造工程造价管理及成本控制研究

傅王建

浙江佑海装饰工程有限公司

DOI:10.12238/ej.v7i4.1503

[摘要] 建筑装修改造工程是一项比较特殊的建筑工程项目,主要是对原有的建筑物进行内部及外部的装修改造和升级,以此给居民提供更好的居住体验。相比于从无到有修建一栋新的建筑,建筑装修改造工程涉及的内容更加全面,涉及了室内设计、材料选择、创新技术的应用等等。随着我国社会飞速发展,建筑装修改造工程在现代社会中扮演的角色越来越重要,可以满足居民对美观和舒适的需求。在建筑装修改造工程中,企业需要考虑工程质量和施工效率,同时也需要兼顾项目成本以及造价管理工作,减少不必要的成本和开支。

[关键词] 建筑装修改造工程; 工程造价管理; 成本控制

中图分类号: F416.9 **文献标识码:** A

Study on cost management and cost control of building renovation project

Wangjian Fu

Zhejiang Youhai Decoration Engineering Co., Ltd

[Abstract] Building decoration renovation project is a relatively special construction project, mainly for the original building interior and external decoration renovation and upgrade, in order to provide a better living experience for residents. Compared with building a new building from scratch, the building renovation project involves a more comprehensive content, involving interior design, material selection, the application of innovative technology and so on. With the rapid development of Chinese society, building renovation projects play a more and more important role in modern society, which can meet the needs of residents for beauty and comfort. In the construction decoration and renovation project, enterprises need to consider the project quality and construction efficiency, but also need to take into account the project cost and cost management work, to reduce unnecessary costs and expenses.

[Key words] building decoration and renovation project; project cost management; cost control

引言

建筑装修改造工程是一项综合性强、涉及面广的系统工程。它不仅关乎建筑行业的可持续发展,也直接影响到人们的生活质量和城市的面貌。在建筑装修改造工程中,造价管理及成本控制是一项不可忽视的工作,可以直接影响到改造工程的质量及效率以及企业的整体效益。基于此,本文将针对建筑装修改造工程造价管理及成本控制工作进行一定探讨,希望可以为该项工作的进行提供理论参考。

1 建筑装修改造工程的特点

1.1 专业性和灵活性

建筑装修改造工程和普通的建筑工程有所区别,需要企业对原有的建筑物进行改造升级装修,要求在不破坏原有建筑结构的基础上对原有空间进行优化、扩展,并开发出新功能。从这一角度看,建筑装修改造工程需要具备足够的专业性及灵活性。

1.2 复杂性和多样性

相比于传统的房建工程,建筑装修改造工程需要企业对当地的建筑市场具备一定的了解,还需要对装修工艺、图纸设计、装饰材料等内容有所涉猎。因此这一工程具备一定的复杂性和多样性,要求施工方具备足够的专业水准。

2 造价管理与成本控制概述

2.1 造价管理概念与原则

2.1.1 概念

工程造价管理是现代建筑行业及建筑工程中不可缺少的工作,在项目工程的进度中,工程造价管理可以影响到该工程是否能顺利完工。工程造价指的是建筑工程从开始建设到完成建设所需要花费的全部成本,工程造价管理则是对这一工程中的成本以及支出进行管理和计算。^[1]

2.2 造价管理原则

2.2.1 预防为主, 控制为辅

在开展工程造价管理工作时,企业应当遵循“预防为主、控制为辅”的原则。在项目开始之前,企业需要成立专门的工程造价管理小组,根据本次项目的主要施工方案、施工特点、施工周期等来制定专业全面的造价管理方案,通过合适的措施、设备来优化成本控制方案。在项目开始施工后,造价管理小组需要加强成本控制,及时发现施工过程中的问题,并对造价管理方案进行适当的调整。

2.2.2 动态管理, 及时调整

“动态管理, 及时调整”是工程造价管理的第二原则,核心要点在于灵活管理。因为在项目施工过程中会出现各种不同的因素,包括天气、人工、设备老化、物料成本、材料运输、政策变动等等。这些因素是随机的、不可控的,会影响到施工项目的质量、效率、成本等。因此企业需要坚持“动态管理, 及时调整”的原则,密切关注市场动态以及法律法规,根据市场的变动对企业的造价管理方案进行调整,确保整个成本控制方案及项目成本始终处于可控范围内。^[2]

2.2.3 技术与经济相结合

在开展工程造价管理工作时,企业应当从组织、经济、技术、合同、物料、人工等多个方面来进行分析和采取措施。传统建筑行业存在着重技术轻经济、设计与经济相脱节的现状。而随着我国经济社会的发展,这一现状也应当进行调整。企业需要以提高经济效益为目的,同时结合技术层面和其他方面,将经济和技术进行有机结合,通过技术对比、经济分析、效果分析等措施将经济与技术实现对立统一,争取做到二者互相促进、相辅相成。

2.3 成本控制概念与方法

2.3.1 成本控制概念

成本控制是企业管理的重要组成部分,指的是在项目实施过程中,通过一系列的管理手段和方法,确保项目成本在预算范围内,并尽可能降低不必要的开支。成本控制不仅是企业实现盈利的保障,也是企业持续发展的基础。在建筑装修改造工程中,通过有效的成本控制,企业可以提高项目的利润率,增强市场竞争力,实现可持续发展。

2.4 成本控制的主要方法

2.4.1 目标成本法

在建筑装修改造工程中,成本控制的方法有很多种,应用比较广泛常见的方法之一是目标成本法。这种方法的主要特点在于在项目开始之前提前设置好一个成本目标,比如总体成本控制在200万之内。在设定好目标后,企业可以根据这一目标来设定详细的成本控制方案。这种方法的优点在于根据客户的预算和目标以及市场现状来提前设定好详细的成本目标,保证整个项目成本不会超过整体成本,在发现问题时可以采取相应的措施。

2.4.2 阶段控制成本法

阶段控制成本法是一种普遍应用在建筑工程中的方法,因

为建筑工程主要分为施工开始阶段、全面施工阶段、收尾阶段三个阶段。这三个阶段每个阶段的成本、费用、特点等均不同,因此企业可以实行阶段控制成本法,将每个阶段的主要成本进行划分和计算,从而达到精准控制成本的目的。

3 建筑装修改造工程造价管理与成本控制的影响因素

3.1 技术创新对造价管理与成本控制的影响

建筑装修改造工程与科技进步、技术创新是息息相关、不可分割的,建筑装修改造工程会对科技和技术创新提出新的要求,以此促进技术的发展。同时科技的进步和技术创新也会作用到建筑行业中,提高建筑装修改造工程的工作效率和工作质量,对整个行业发展产生强大的推动力。在造价管理方面,科技进步与技术创新推动了工程设计与成本预算的准确性。在成本控制方面,技术创新可以让施工现场的设备管理、材料管理、人工管理等方面更加精准和智能化。^[3]通过实时化管理和数据分析,可以使企业更快发现成本超支的潜在风险,确保项目成本的有效控制。

此外,科技进步与技术创新可以发挥成本控制和造价管理的协同作用,将项目管理软件进行集成化管理,对工程进度、工程质量、工程成本进行全面监控和优化。相比于传统的项目管理软件,这种集成化管理可以提高项目管理效率,发现潜在的成本风险。

3.2 市场需求对造价管理与成本控制的影响

随着市场竞争的日益激烈,建筑装修改造工程的市场需求也在不断变化。这种变化对造价管理与成本控制产生了深远的影响。市场需求的变化导致工程项目更加复杂多样,对造价管理的精度和成本控制的要求也更高。为了满足市场需求,造价管理需要更加精细化,成本控制也需要更加灵活和高效。

同时,市场需求的变化也促进了成本控制方法的创新。传统的成本控制方法往往注重事后核算,而现代成本控制则更加注重事前预测和事中控制。通过引入先进的项目管理工具和技术,如BIM技术、云计算等,可以实现对工程项目成本的实时监控和预测,从而更加有效地控制成本。

3.3 政策法规对造价管理与成本控制的影响

政策法规对于造价管理和成本控制工作具有非常重要的影响,随着我国法律法规的完善,造价管理和成本控制受到的监管越来越严格。这在一定程度上会影响到造价管理和成本控制的发展,这种影响主要分为两个方面。一方面,健康有序、符合市场发展趋势的政策法规会促进整个行业的发展,为造价管理和成本控制工作提供一定的保障。另一方面,如果是一些不合理、不科学的政策法规,会限制造价管理和成本控制工作的健康发展。

同时,政策法规还通过制定税收、财政补贴等政策措施,对造价管理与成本控制产生了积极的影响。比如对于符合一定条件的建筑装修改造工程,政府会给予一定的税收优惠和财政补贴,降低了企业的成本负担,提高了项目的经济效益。

但从综合发展前景来看,政策法规对造价管理与成本控制的影响并非全都是积极影响。在某些情况下,过于严格的政策法规可能会限制企业的创新和发展。因此,在制定和执行政策法规时,需要充分考虑行业的实际情况和发展需求,保持适度的灵活性和可操作性。^[4]

4 建筑装修改造工程造价管理现状

4.1 成本估算不准确

在建筑装修改造工程中,有一个十分显著的问题就是有一部分企业对成本的估算都不太准确,并且有一些企业对于如何估算成本没有明确的定义和了解。之所以会出现这一情况,是因为有许多企业在项目初期都没有对材料、设备、人工、运输等成本进行详细考察,对市场变动、物价上涨、价格波动缺乏足够的了解。这种成本估算不准确的现状会导致企业在项目施工时出现许多不必要的成本。

4.2 成本信息不对称

在项目开始施工时,企业内部的许多部门和班组之间会存在沟通不畅、信息不对称的情况,比如采购某一件设备的价格达不到统一,施工方案得不到落实,上下级之间缺乏有效的沟通。采购部门、成本核算部门、财务部门、人力资源部门等重要部门缺乏沟通,导致一些比较简单的成本核算工作迟迟无法落实。

4.3 成本控制机制不完善

许多项目在成本控制方面缺乏科学有效的方法和手段,导致成本控制的效果不佳。比如一些项目在材料采购和设备租赁方面缺乏合理的成本控制机制,导致采购成本过高或设备利用率低下。同时一些企业在采购设备时出现了权责不统一、采购内容不明细等问题,这些问题会导致企业出现不必要的成本。

5 建筑装修改造工程造价管理及成本控制策略

5.1 加强前期成本估算及预算

在开展造价管理及成本控制工作时,企业需要从前期入手,在项目开始前就做好成本估算及预算工作,在项目开始前,企业可以对市场进行调研,了解当前市场上的物料成本、运输成本、人员成本、设备成本等,在这些数据的支撑下做好成本估算方案。此外,企业可以适当引入一些先进的估算方法和工具,以此提高成本估算准确度。

5.2 加强成本控制及监督

目前我国许多企业在开展建筑装修改造工程时,大多存在一个显著的问题,即忽视成本控制及监督工作。从项目总体来看,成本控制及监督工作可以有效提高项目质量和效率,同时降低

不必要的成本。因此,在开展成本控制工作时,企业可以建立成本控制及监督制度,加大成本控制及监督力度。如建立成本责任制,将每个岗位的职责与权限进行明确,并落实到具体的责任人身上,以此形成成本控制机制。此外,企业可以建立成本分析和评估制度,对项目成本进行分析和评估,及时发现和解决成本偏差问题。

5.3 根据不同施工阶段设立不同成本控制方案

建筑装修改造工程是一个长期的工程,需要分为若干个施工阶段,主要包括施工前的准备阶段、全面施工阶段、工程收尾阶段,企业需要根据不同阶段的工作来设置详细的成本控制方案。在工程开始前企业需要做好工程设计,在这一阶段企业需要做好成本控制工作。在选择材料时要合理选择施工材料,选择性价比比较高的材料,其次需要合理选择施工工艺。在全面施工阶段,企业需要考虑设备使用成本、物流运输成本、员工工资成本等,在收尾阶段需要考虑本次项目的回款问题以及利润问题等。总的来说,企业需要根据工程的不同阶段来设立不同的成本控制方案,做到灵活变通。

6 结束语

造价管理及成本控制是建筑装修改造工程中不可缺少的一环,对于提高工程效率、降低不必要的成本具有重要的影响。在建筑装修改造工程中,造价管理与成本控制是相辅相成的关系,有效的造价管理可以显著降低成本,提高项目经济效益。同时,高效的成本控制工作对于建筑装修改造工程和造价管理也可以起到十分积极有效的作用,可以提高项目整体效益。

在开展造价管理和成本控制工作时,企业需要深入剖析自身存在的问题,对于一些比较显著的问题进行改正和调整。同时企业需要进行精细化的造价管理,引入一些先进的项目管理理念和管理工具,对项目成本进行实时监督和预警,及时发现并解决问题,确保项目顺利进行。

[参考文献]

- [1]郑雪珍.建筑工程装修改造工程造价管理及成本控制策略[J].中国建筑金属结构,2022,(11):73-75.
- [2]李蒙蒙.建筑施工成本控制和工程造价管理[J].全面腐蚀控制,2024,38(01):66-70.
- [3]杨艳.建筑工程项目管理中施工阶段造价成本控制探究[J].投资与创业,2024,35(02):185-187.
- [4]李智青.建筑工程造价控制中施工项目成本核算的对策研究[J].工程建设与设计,2023,(22):224-226.