

住宅建筑工程概预算的成本管理及编制探析

韦 娜

(长江师范学院土木建筑工程学院, 重庆 408100)

摘要: 当前, 市场经济下的各行各业竞争激烈, 建筑行业也赫然在列。建筑行业发展迅猛的同时, 也要实现转型与升级, 而加强业务管理能力、监督管理体系等, 通过成本管理实现项目利益最大化, 值得我们深入探索与实践。为此, 研究概述了住宅建筑工程概预算的重要作用, 包括控制项目成本、优化资源配置、项目决策支持等。进一步提出了当前住宅建筑工程概预算的编制现状与问题, 并明确几点可行且有效的管理措施, 希望能够为相关从业者提供更多借鉴与参考。

关键词: 住宅建筑工程; 概预算; 成本管理

当今社会, 经济不断发展、城市化进程加快, 住宅建筑工程作为城市基础建设的重要部分, 自然也在扩大规模与创新。但随之而来的是越来越复杂、激烈的市场情况, 是不断上升的项目成本, 给从业者、管理者带来多重挑战。在此背景下, 住宅建筑工程概预算的成本管理及编制工作就十分重要, 关系到整个工程项目是否能够顺利完成, 还有今后的长期效益、市场竞争力等。因此, 在住宅建筑工程前期, 必须根据工程特点、设计要求及标准规范, 对相应花费进行预测与计划, 并不断提高工作精度、细致度, 为后续项目工程管理奠定坚实的基础。

一、住宅建筑工程概预算的作用分析

(一) 控制项目成本

住宅建筑工程中, 对于概预算进行精准控制, 进而控制整个项目的成本花销。其相当于整个项目的“财务蓝图”, 基于项目工程中的所有预期费用和开支进行明示, 让所有参与人员对项目规模、情况等有一个大致了解。具体来说, 精确的预算编制使得项目负责人对资金流动状况建立清晰认识, 确保每一笔支出都用到“钢刃上”, 避免形成不必要的浪费。比如, 合力预估部分材料成本, 可以帮助负责人筛选更具性价比的材料, 而不是一味追求材料的某一项特质而超出花费, 从而实现成本的最优化。那么, 整个项目过程中对成本的精准控制, 也能够避免资金链空缺、断裂等, 甚至概预算中的风险准备金, 也要细致而精确, 以应对可能出现的意外开销, 奠定项目工程的财务基础。

(二) 优化资源配置

住宅建筑工程中, 各类材料、机械等的使用都有明确的对应点。如何合理调配以上资源, 并且发挥最大的效能, 是项目管理的关键。企业对工程进行成本概预算之后, 可以进一步评估方案可行性、调整资源分配与应用, 甚至指导工作团队和负责人根据实际情况对资源进行动态管理, 确保整个工程顺利完成。具体来说, 分析预算方案, 确定那些工序需要投入更多的劳力、物力等, 而哪些环节可以稍加节省, 实现资源节约和高效利用。从实践角度来看, 概预算最大的优势就是具备预见性, 为之后的施工、调整等提供了数据参考, 使得今后工作开展游刃有余。因此, 住宅建筑工程承包企业应当注重概预算编制工作, 提高相应效率与质量, 而发挥成本管理优势, 保证项目资金运转正常, 所有工作顺利开展落实。

(三) 项目决策支持

实践证明, 住宅建筑工程概预算是控制成本和优化资源的重要工具, 更是项目决策的重要支持。住宅建筑工程实施前期, 概预算相当于一份详细的经济评估报告, 帮助各项工作负责人判断项目的可行性、盈利前景等。而至项目过程中, 概预算又能够作为衡量进度的标尺, 让管理者及时发现问题并调整。比如说, 项目过程中可能部分超出了预算, 就可以结合概预算进行分析, 找到原因并优化调整。以此避免计划不周、施工浪费等, 更实现住

宅建筑工程的可持续发展。后期, 概预算还会影响到设计方案的选择、计划等, 将为我们提供不同设计方案的经济效益评估, 而让相应工程效率与质量把握更好, 让企业在竞争激烈的市场环境下脱颖而出。

二、住宅建筑工程概预算编制现状探讨

(一) 概预算方法落后

在建筑行业发展快速、迅猛的今天, 概预算编制方法稍显落后和缺乏创意。许多企业仍然采用传统的单价法、定额法等, 在数据处理上依赖人工计算, 不仅效率低、人力成本高, 还不够灵活准确, 需要我们优化改进与创新改革。同时, 相应工程管理中缺乏信息化建设, 无法对数据进行实时分析与共享, 导致预算可能出现信息滞后, 而影响决策。笔者认为, 基于大数据、人工智能等进行信息化建设, 就是住宅建筑工程概预算编制的创新方法, 值得我们深入探索与实践。住宅建筑工程概预算编制亟需与时俱进, 引入先进的预算软件和工具, 提高预算编制的科学性和适应性。

(二) 缺乏专业性人才

概预算编制的准确性、实效性在一定程度上受到编制人员的影响。然而, 当前许多企业不注重该方面工作, 没有配备专业的预算人员, 尤其是具备专业知识与实践经验的专业人员。那么, 一些人员可能对工程量清单了解不多、对市场价格了解不全面, 而导致预算结果与实际相差甚远。并且, 建筑材料、技术与规范等同样与时俱进, 如果我们没有加强学习, 势必会导致概预算编制与市场前沿脱节, 而难以达到应有的效果。也就是说, 企业应当注重人才培养、后职培训等方面工作, 通过内部培训或外部引进方式, 让预算团队更加专业, 也让概预算真正发挥应有作用, 提高预算编制的精确度, 也为项目实施与管理奠定坚实基础。

三、住宅建筑工程概预算成本管理措施

(一) 加强预算编制

根据设计图纸、各项资料, 进行初步计算, 进一步根据施工企业实际情况进行“定额”, 而完成概预算并细化概预算。也就是说, 编制人员应该充分研读资料, 核查图表、预算的每一个细节之处, 包括供应价、成品率、运输方式及运输距离、运费标准等等, 如有不明确部分也要及时沟通协商, 避免后续可能产生的任何问题而影响工程进度。那么, 概预算结果也会更加准确、更加有效, 对于后续工作开展也有积极作用。甚至, 编制人员还必须了解施工设计, 掌握施工工期、施工方案等, 与后续工作形成对接, 避免后续概预算使用过程中的不适应。再就进入到施工阶段, 基于企业自己的定额进行对比, 根据以往施工经验和成本, 把对人力成本、材料成本、施工器械等均算在内, 根据市场材料价格编制测定综合定额, 以便在编制工程预算报价时使用。尤其在国内外企业差距较大的情况下, 准确的概预算、企业定额等, 将起到关键作用, 让双方工作效率更高, 形成适应性的合作关系, 确保后

续住宅建筑工程顺利进行。为确保预算编制的精准性,有条件的情况下还可以建立一套完整的成本监控和反馈机制。具体围绕定期会议、分析报告等落实工作,及时发现预算中的问题,并且合理控制成本在正常范围之内。综上,加强住宅建筑工程概预算编制是一个系统工程,要求我们在工程量计算、材料成本控制、人工费用管理、机械使用效率提升以及成本监控等多个环节下功夫,确保项目成本管理的科学性、合理性和有效性,也为后续工程顺利开展奠定坚实的基础。

(二) 加大监管力度

住宅建筑工程中的概预算与成本管理,本质上就是要控制好成本,而扩展到各环节的监督、细化之中去。为此,企业应当建立一整套科学、合理的规章制度,明确各部门、各岗位职责,确保相应环节有人负责到位。即使有信息反馈过来,也能够第一时间反应并修改完善,也起到一定的监督管理作用。在此基础上,我们还必须加强对项目管理人员的监督,以其定期培训、后职培训,提高成本管控意识,而在日常工作中落实。那么,各项工作将按照规章制度执行,也防止违规操作、贪污腐败等,确保了住宅建筑工程的整体效益。再次,强化对供应商和分包商的管理,基于整个工程预算的最大部分——材料、工费进行严格控制。就是要加强对供应商和分包商的选择,基于竞争性谈判、合同管理等手段,确保材料价格和分包工程费用的合理性,也确保他们按照合同约定的质量、时间和价格完成工作。笔者认为,监督管理环节中也有必要体现成本控制,不断地对成本进行监控和分析,及时发现成本偏差,采取相应的措施进行调整。最后,再进行内外配合监督,基于内部审计工作对项目成本管理进行严格审查,及时发现项目资金方面问题而及时改进;基于外部监督协同政府、行业协会一类第三方机构,对项目的成本管理进行合理评价,而提高相应管理环节的透明度和公信力。可见,加大监管力度是住宅建筑工程概预算成本管理的重要措施,企业有必要建立健全的监管体系,进一步加强对项目管理人员的培训和监督,有效地控制项目成本,也确保项目的顺利进行。

(三) 重视核算工作

基于住宅建筑工程概预算与成本管理,有必要重视核算工作细化成本预测、成本计划与成本控制各环节,确保项目工程的经济效益。首先来看,成本预测是核算工作的起点。专门团队和负责人应当基于历史数据,结合市场行情和工程特点,运用科学的方法、工具进行成本预测,为后续的成本计划提供依据。也就是前文提到的了解图纸、资料、工程量、价格因素等,而预见部分风险和不确定因素,确保预测环节的准确性。其次,成本计划是核算工作的桥梁。基于成本预测,制定详细的成本计划,完成直接成本和间接成本预算,明确各项费用的支出标准和限额。尤其要突出成本计划的可操作性,使之能够指导实际施工过程中的成本控制,还具有一定的灵活性用来解决工程实施过程中可能出现的变化与问题。再次,成本控制是核算工作的核心。在施工过程中,实时监控成本的实际发生情况,与成本计划进行对比分析,及时发现偏差并采取措施进行调整。这也要求企业工作部门建立一整套成本控制系统,完善信息收集、记录、处理与报告等工作,确保信息准确且可用。那么,也能够减少不必要的开支,实现资源的合理分配。最后,成本分析是核算工作的反馈环节。工程完工后,要对实际发生的成本进行总结分析,找出成本超支或节约的原因,总结经验教训,为未来的工程提供参考。具体要考虑工程的质量、进度、安全等多方面因素,形成综合的成本效益评价,总结报告并积累经验。综上,住宅建筑工程概预算成本管理中的核算工作至关重要,涉及一系列成本预测、成本计划、成本控制和成本分

析等环节。这也要求企业、部门和工作人员落实精细化管理,在一定程度上控制和降低成本,提高项目的经济收益。

(四) 注重人才任用

除了以上与工作内容密切相关的因素外,我们还要重视人才选拔、人才任用,确保高水平、高素质的专业人员更高效完成工作,也避免各环节出现不必要的麻烦。具体来说,造价预算管理人员要掌握工程预算的专业知识、相关的法律法规政策。还要对设计、材料设备采购、现场工艺、工程整体结构、投资分析控制等十分熟悉。更要评估项目可行性研究、初步设计、全面设计、工程施工、设备安装等工作。可见,这实际上是一个复合技能与素质要求较高的岗位,需要专业人员不断积累经验、提升自我,而扎实专业基础。此外,良好的职业素养必不可少,包括职业态度、职业道德等,均是企业在人才任用中必须考虑的关键因素。

(五) 注重信息建设

关于概预算编制与成本管理,另一大改进策略就是注重信息化建设,提高工作过程的信息化、高效性,实现建筑行业现代化、数字化发展。具体来说,由于工程的概预算编制一般时间较少,任务又很急、很细致,难免会出现人为层面的疏漏。但有了信息设备、大数据与人工智能等的支持,势必会核对与计算准确,为相关队伍与负责人减少许多工作负担。就必须预算编制人员要在大量的定额条目以及各种项目计算表之间反复抄录和校对,此类重复性、简单化的工作实在难以与计算机相比,那么信息化的优势就显露出来。也就是说,当前的计算机软件、新技术与工具等都在预算编制过程中起到重要作用,大大减轻了工程概预算编制团队和人员的工作强度,还提高了相应效率与质量,值得我们充分应用与探索构建。

四、结束语

总的来说,住宅建筑工程概预算确保项目经济效益的关键,对相应作用进行分析、剖析现状问题,可以得出结论:只有不断优化预算编制方法、加强监管与核算,并配合专业人员,才能够有效确保住宅建筑工程按期落实,而产生更长远的经济效益。概预算编制与成本管理,是促进相应资源优化配置、节省成本并实现效益最大化的最重要支持,未来应当着重技术创新、人才创新,利用新理念、新技术提高工作精度与效率,以适应不断变化的建筑市场需求。

参考文献:

- [1] 吴俊明. 新型绿色住宅建筑工程造价预算与成本控制策略分析 [J]. 居舍, 2023 (18): 158-160.
- [2] 徐敬军. 住宅建筑工程质量监督及安全管理的现存问题与应对措施研究 [J]. 城市建设理论研究 (电子版), 2023 (01): 32-34.
- [3] 徐刚. 住宅建筑工程深基坑支护施工研究——以 A 住宅工程项目为例 [J]. 房地产世界, 2022 (22): 120-123.
- [4] 周宏鹏. 工程建设中混凝土施工技术的应用研究——以某市混凝土装配式住宅建筑工程为例 [J]. 房地产世界, 2022 (15): 113-115.
- [5] 黄新华, 赵俊. 我国住宅建筑工程质量潜在缺陷保险发展现状及对策建议 [J]. 住宅产业, 2022 (06): 10-13.
- [6] 张家铭. 住宅建筑工程施工技术研究——以混凝土装配式住宅为例 [J]. 住宅与房地产, 2022 (13): 203-205.
- [7] 魏志福. 住宅建筑工程项目施工过程中的成本管理探讨 [J]. 门窗, 2019 (20): 37+40.