

基于房地产企业下PC装配式建筑全过程 造价管理分析

王晓云

(甘肃晋达建筑装饰工程有限责任公司,甘肃省张掖市,734000)

摘要 PC预制具有质量稳定可靠、生产效率高、节能环保等优点。本文重点研究基于房地产企业下PC装配式建筑全过程造价管理,提出若干建议,旨在促进我国房地产企业经济效益和社会效益最大化。

关键词 房地产企业;PC装配式;建筑全过程;造价管理

中图分类号:TU723.3 文献标识码:B

文章编号:1008-0899(2024)08-0031-02

作为一种新型建造方式,PC装配式建筑也得到了快速的推广与应用。然而,由于其特殊性,即预制构件需要在施工现场进行拼装,因此会产生较高的成本费用。这就给房地产企业带来了一定的挑战。如何有效地控制这些成本成为亟待解决的问题。为此,本文提出了“房地产企业下PC装配式建筑全过程造价管理”这一理念。该理念主要是指将整个建设周期划分成多个阶段,并针对每个阶段采取相应的措施来实现对成本的管控。

1 PC装配式建筑全过程造价管理存在的问题

1.1 决策阶段造价管理存在的问题

在项目决策阶段,由于缺乏经验或者其他原因,一些房地产开发商往往会低估该项目所需投资。这种情况可能导致其无法获得足够的资金来完成整个项目的建设。此外,如果这些开发商没有充分考虑到市场需求和竞争对手的价格策略等因素,他们将面临更高的成本风险。

1.2 设计阶段造价管理存在的问题

在设计阶段,由于缺乏经验和技術支撑,部分工程项目出现了概算超估算、预算超概算等情况。主要表现为:①对市场需求调研不足,导致产品定位不准确;②限额设计落实不到位,造成后期资金浪费;③设计方案不合理,增加不必要的建设成本。这些问题都会给后续施工带来很大困难,甚至影响

整个项目的顺利推进。

1.3 招投标阶段造价管理存在的问题

在进行PC装配式建筑工程项目招标时,由于缺乏相关经验和专业人才,部分招标人对市场行情、技术要求等方面了解不足,导致编制出来的标底或是实际执行中出现偏差^[1]。此外,一些招标代理机构为了追求更高的利润,往往会采用不合理的低价竞标的方式吸引施工单位参与其中,而这种行为也容易造成后期合同履约风险增加。同时,当前我国政府还未制定完善的招投标法律法规体系,使得招投标活动缺少规范性与公正性,进而影响到整个工程建设周期内的造价控制效果。

1.4 施工阶段造价管理存在的问题

在整个PC装配式建筑项目中,施工阶段是最为复杂和繁琐的一个环节。但当前我国部分房地产企业在PC装配式建筑施工阶段的造价管理上还存在一些不足之处。具体表现在以下几个方面:首先,缺乏完善的成本控制体系。目前,许多房地产企业仍然采用传统的成本核算方式来计算工程建设费用,而忽略了建设周期这一重要因素所带来的影响。这种做法不仅无法准确反映出实际的投资情况,还会导致资金利用效率低下,从而出现浪费现象。其次,材料价格波动较大。由于PC构件通常都是通过工厂预制生产后运输至工地现场安装,所以其价格受到原材料市场供需关系以及国家政策调控等多种因素的综合影响。如果这些因素不能得到合理的把控,就会造成材料价格出现大幅度波动,给企业带来一定程度的经济损失。

1.5 竣工结算阶段造价管理存在的问题

作者简介:王晓云(1989~),女,汉族,甘肃秦安人,本科,工程师,研究方向:工程管理。

在PC装配式建筑项目中,竣工结算是最后一个环节。然而,由于缺乏经验和专业知识,一些施工单位往往会忽略这个重要步骤,导致最终成本超出预算。主要原因如下:一是对材料价格变化趋势不了解,造成采购时没有合理控制成本;二是工程量计算不准确,尤其是钢筋、混凝土等隐蔽工程的计量不够细致,容易出现误差;三是签证手续不完善或过于简单,未能及时发现并纠正错误。这些问题都可能导致总成本超支,从而影响整个项目的经济效益。

2 基于房地产企业下PC装配式建筑全过程造价管理优化措施

2.1 加强前期策划工作

在项目的决策阶段,需要对市场进行充分调研和预测。通过收集相关数据并进行分析,了解当前市场上的主流产品及其价格情况,从而为后续设计提供参考依据。同时还需考虑到施工现场环境、劳动力资源等因素,以便更好地控制工程成本。在设计阶段,要注重方案比选,选择合适的设计单位及设计方案。针对不同部位采用不同的材料与工艺,综合考虑质量、安全、环保等多个方面,力求做到技术先进、经济合理、节能环保。

2.2 加强设计阶段造价管理

在项目的整个生命周期中,设计阶段是最为一个重要的环节。对此,需要采取以下几点措施来进行设计阶段的造价控制:①要充分考虑市场因素和竞争情况,合理确定预制构件价格;②采用限额设计等方法,将投资额度分解到各个专业系统中去,从而达到有效控制成本的目的;③积极开展方案比选工作,选择最优秀、最合理的方案实施;④通过BIM技术实现可视化设计,提高工程量计算精度,减少漏项错算现象。这些措施可以帮助企业更好地掌握资金动态,降低建设成本,提升经济效益^[1]。

2.3 加强招投标阶段造价管理

在项目实施的初期,需要进行充分的市场调研和技术论证。对于PC构件材料的选用应该严格把关,确保其质量符合要求并具有较高的性价比。同时还要考虑到后期运输、吊装等环节可能会出现的问题,制定相应的预案以减少不必要的成本支出。此外,还可以通过与供应商建立长期稳定的合作关

系来获得更加优惠的价格和优质的服务。在招标投标阶段,应当选择合适的承包单位和分包单位,明确各方之间的权利义务关系,规范合同签订流程,防止在后续执行中出现不必要的纠纷和争议。此外,还需结合实际情况编制招标文件和设置合理的资格条件和评标办法,确保选择出最具实力和信誉度的承包方和分包方。

2.4 加强施工阶段造价管理

在项目的实施中,要充分考虑到设计方案和实际情况之间存在的差异。因此,需要对工程进行动态化调整,及时发现问题并采取相应的解决措施。同时,还应该建立完善的监督管理机制,确保各项工作按照计划顺利开展。此外,为了有效控制成本,可以采用一些先进的技术手段来提高效率,例如BIM技术、无人机巡检等。这些新技术不仅能够减少人力物力的浪费,而且能够更加精准地掌握现场情况,从而实现精细化管理。

2.5 加强竣工结算阶段造价管理

该阶段涉及多个方面,如设计图纸、施工合同等文件是否符合要求,以及实际工程建设情况与预算方案之间的差异等等。因此,为了确保最终结果准确无误,必须采取以下措施:①严格按照国家规定和标准审查所有相关资料;②认真核实现场签证记录并及时办理确认手续;③重视隐蔽工程验收和调试费用的计取。因此,在竣工结算时,一定不能忽略这些细节问题,而应当给予足够关注和重视。此外,针对这些隐蔽工程所涉及的费用,也需要提前计算出来,并且将其包含在总价中,以保证结算价格的公正性和合理性。

3 结语

综上所述,在未来的发展中,PC构件将得到更广泛的应用,同时,政府也会出台更多有利于推动PC产业发展的政策措施。虽然目前PC装配式建筑在我国仍处于起步阶段,但其具有广阔的市场前景和巨大的发展潜力,在不久的将来,这一领域一定能够迎来蓬勃的发展。

参考文献

- [1] 任东锋.建筑工程造价因素分析及控制措施分析[J].砖瓦,2022(06):114-116+119.
- [2] 韩志倩.基于房地产企业下PC装配式建筑全过程造价管理分析[J].居舍,2022(15):113-115.