

旧住房改造工程的全过程造价控制分析

吴惠琴

广州力洋建设工程有限公司 广东 广州 510075

DOI:10.12238/etd.v3i6.5762

【摘要】：时代发展到现今阶段，各方对住房功能的需求都有了不同程度的提升，故此旧住房改造项目成为了当下炙手可热的工程项目。通过对旧住房的合理改造，能够有效提升旧住房整体性能，为住户提供更有有效的现代化便利。而全过程造价控制就是确保每一份改造资源均可以得到合理利用，使改造工程创造更多效益的关键工作。本文主要以某直管房危破房维修改造服务项目为例，剖析了老旧住房改造工程的特点以及目前实施的全过程造价存在的问题，最终提出了全过程造价控制的实际开展措施，期望能够对相关企业提供参考作用。

【关键词】：旧住房；改造；全过程造价

中图分类号：TU723.3 文献标识码：A

Analysis of the Whole Process Cost Control of the Old Housing Reconstruction Project

Huiqin Wu

Guangzhou Liyang Construction Engineering Co., Ltd. Guangdong Guangzhou 510075

Abstract: With the development of the times to the present stage, all parties' demands for housing functions have been improved to varying degrees, so the old housing reconstruction project has become a hot project at present. Through the reasonable transformation of the old housing, the overall performance of the old housing can be effectively improved, providing more effective modernization convenience for residents. And the whole process cost control is the key work to ensure that each transformation resource can be reasonably used, so that the transformation project can create more benefits. This paper mainly takes the maintenance and transformation service project of a dilapidated house under direct management as an example, analyzes the characteristics of the old housing transformation project and the problems existing in the current implementation of the whole process cost, and finally puts forward the actual implementation measures of the whole process cost control, hoping to play a reference role for relevant enterprises.

Keywords: Old housing; Reform; Whole process cost

引言

在经济民生水平日益提升的今天，无论是住宅小区，还是写字楼、医院、高等学校对建筑的环境、功能等均有了更高的要求，故此近年来各企业单位院校在旧住房改造方面投入的资金也在不断提升。因此，为了确保每一份资金均能落到实处，提升改造资金的整体效益，就需要对工程造价实施全过程控制。故此，分析全过程造价控制，对旧住房改造工程的发展具备极为强烈的现实意义。

1 旧住房改造过程的主要特点

在本次某直管房危破房维修改造服务项目的改造过程中，因工程中各建筑或设施的建设时期、使用频次不同，故此损坏程度也存在一定的区别。因此，整体改造需求存在极大差异化，个别楼房的改造可能只会涉及到一些特定部位，而有些楼房则可能需要全部修缮改造^[1]。也正是如此，改造工程的实际内容非常难以界定，因为在判定某些部分是否需要改造时，不具备明确的参考标准，所以在设计项目造价等方面会受到一定的干扰。其次，此次改造工程中涉及到了非常多拆除、管线重设工程，这些工程内容均属于隐蔽工程，需要具备精准的施工图纸才能够有效保证施工进度与施工质量，但现实问题是设计图纸年代比较久远，难以得到有效的

保存，所以清单编制工作具备一定的难度。清单编制往往需要对现场进行全面勘查后才能确定。最后，因为本次工程是直管房的缘故，所包含的工程多且距离比较远，所以对工期的要求会特别高，需要在两年内完成整个区域内的10幢房屋改造，才不会影响居民的正常使用。这无疑对旧住房改造工程各个环节的控制提出了更高的考验，无论是造价控制方面，还是施工控制方面，均不出现任何差错，才能够在工期内顺利完工。

2 旧住房改造工程全过程造价控制存在的问题分析

2.1 造价编制不合理

导致造价编制不合理问题出现的原因有很多。例如在进行改造设计时，出具的改造设计图纸与工程实际情况存在极大出入，这无疑会对造价编制造成严重影响，而这种存在严重纰漏的造价编制进行工程改造时，非常容易出现改造工作难以进行，或改造结果不能满足使用方需求，要求重新立项的问题。而无论哪一种问题的出现，都会导致成本吃紧或成本超预算的不良后果出现。归根结底，出现此类问题的原因是因为造价人员与设计人员沟通不良所导致的，在开展各项工作时，容易出现信息数据错误等问题，继而产生连锁不良反应，导致全过程造价控制的难度大幅提升，影响工程项

目整体质量。

2.2 成本控制存在漏洞

成本控制漏洞主要集中在改造工程清单漏项、工程量计算失误、改造材料价格不合理等方面。每种问题产生的原因存在明显差异,如清单漏项问题出现的原因是因为改造方并没有对现场进行全面的勘察,而工程量计算失误等问题,则多为人为原因造成,譬如因造价控制人员工作能力不足等问题,均会导致工作出现纰漏。当成本控制出现漏洞后,会对全过程造价控制的实际效益产生极大的不良影响。

3 旧住房改造工程全过程造价控制措施

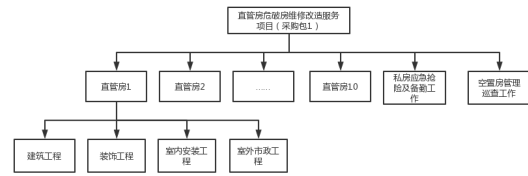
3.1 加强前期现场勘查与工程量计算工作力度

对于旧住房改造工程而言,前期决策阶段是全过程造价控制的关键阶段,会决定全过程造价控制的整体走向。一般情况下,前期决策阶段的工作主要以清单列项和计算工程量为主,在知晓总的工程内容和工程量后,才会分析每个环节需要的技术、材料以及不确定因素,将这些内容分析整理后,将决定改造工程的正式立项以及招投标环节的造价控制。某直管房危破房维修改造服务项目在立项过程中,由施工单位、监理单位以及某直管房方面共同开展了现场勘察工作,详细获知了工程的实际情况,之后根据项目实际情况共同分析后,确定工程的实际改造范围,并以此为基础制定了工程设计文件。之后,工作人员依照委托合同、工程项目实际特点,进行了一系列造价控制机制、造价控制流程、具体工作计划进行了细致编制,确保旧住房改造工程的造价能够有效控制在获批限额以内。本次改造工程在前期决策阶段,统一按照相关方提供的招标文件范本进行实施,从根本上确保了工程的可操作性^[2]。其次,在进行工程量审核时,造价控制人员对需要进行控制的项目,无论是楼地面装饰工程,还是智能安全用电节能计算管理系统,亦或是余泥渣土运输及排放费用等与工程有关的所有项目均进行了精准计算,有效控制了漏项问题的发生。最终,造价控制人员对工程合同中双方的权利责任进行了明确,并在合同中进行尽数体现,最大可能的使双方责任明确化,避免了责任混淆所造成的风险事件,对双方的利益均起到了有效的维护。

3.2 施工阶段的造价控制

(1) 用思维导图法进行造价管理

如某直管房危破房维修改造服务项目的投标报价金额为3429807.24元,包含:①10幢直管房的维修改造工作(包括历史建筑的维修改造),为住户营造更加安全、舒适的居住环境;②私房应急抢险及备勤工作;③空置房管理巡查工作。所涉及的内容多,子项多,琐碎繁杂,单个子目造价低。虽然单个量小,但累积起来,积少成多,金额也非常的庞大。比如每幢直管房油漆涂料工程的面积都不大,但是整个项目加起来面积就可观了。再加上土石方工程、屋面防水工程、室内外安装工程以及雨污分流工程等,再加上服务期长(服务期为两年),我公司针对该项目决定采用思维导图的方法进行管理。



(2) 积极发挥监理效用,优化材料控制效用

在旧住房改造工程的施工过程中,无论是出现设计变更,还是建设材料的替换均会对全过程造价控制造成一定的影响^[3]。故此,要尽可能的确保工程施工完全按照原定施工计划进行。在某直管房危破房维修改造服务项目的施工过程中,通过与第三方监理公司工作合作的方式,对改造施工的所有环节进行了有效的控制,无论是建设材料的选择采购使用,还是各施工环节、施工方法的选用,均由第三方监理公司成立的项目监理小组依照既定施工计划进行了全面的控制。以建设材料选购环节为例,当施工方采购建设材料时,监理小组会对施工方选择的材料企业进行详细调查,如企业的实际资质,企业生产材料的定价是否符合市场实情、质量是否符合工程实际需求、采购架构是否会对工程造价产生影响等方面进行,从而确保施工方选择的材料既不会影响工程的实际质量,又可以将造价控制在合理的区间内。简言之,就是监理小组会根据改造工程的初步设计概算,进一步系统性分析工程造价,对每个项目、标段的实际控制目标进行明确,即使一些很细小、零碎的价格也会得到有效的控制,如表1所示。表1某直管房危破房维修改造服务项目土建装饰工程分部分项清单与计价表

项目名称	计量单位	工程量	综合单价	综合合价
楼(地)面涂膜防水	m ²	4.1675	63.95	266.51
墙面砂浆防水(防潮)	m ²	35.993	23.65	851.23
塑钢门 M1	m ²	1.98	496.69	983.45
塑钢门 M2	m ²	1.68	496.69	834.44
铝合金门平开门 M3	m ²	2.94	757.57	2227.26
铝合金推拉窗 C1	m ²	6.75	439.36	2965.68
铝合金推拉窗 C2	m ²	1.98	439.36	869.93
楼地面装饰工程				3832.27
				合计: 8998.5

3.3 竣工阶段的造价控制

竣工阶段造价控制的关键点,在于对工程量的详尽审核,

所以需要造价控制人员秉持实事求是的原则按实计量^[4]。施工工程量、签证工程量、隐蔽工程的工程量等内容均需要进行严格细致的审核,要确保工程量的合计百分百精确。以某直管房危破房维修改造服务项目的室外给排水工程为例,在进行工程量复核时,需要造价控制人员进行现场开展实测,并将现场施工与施工资料进行详细比对,要确保竣工后的实际情况,与既定施工内容完全一致。同时,因此次改造工程为旧房改造的缘故,其自身特性会导致一些地方需要局部拆除新建,而一些地方需要则需要完全新建,所以要对这些界定模糊的改造内容进行有效把控,如进行外墙修粉时,若为局部工程,则需对修粉的具体面积进行精确测量,继而使竣工阶段的工程量审核可以更加精确。

4 结束语

综上,旧住房改造工程在实际进行中,因为项目工程的不同,整体造价管理会受到直接的影响,一如某直管房危破房维修改造服务项目,其因为改造内容零散、改造内容界定模糊、对改造工期要求高等特性,工程造价管理的开展在先层面就具备一定的难度。故此,针对项目的实际特点,选用了全过程造价控制措施,通过对各个环节的有效渗透,有效提升了改造工程的实际质量。通过此项目的改造进程可以

看出,采用全过程造价控制,对旧住房改造工程提升质量具备极为突出的良性影响,所以各方需要意识到全过程造价管理的有效性,要正视工程实际特点以及实施全过程造价控制时存在的问题,结合自身条件对全过程造价控制进行不断优化,在前期、施工期、竣工期等各个节点充分释放全过程造价控制的价值,进而为旧住房改造工程创造更多经济效益提供基础保障。

参考文献:

[1] 黄小牛. 建设项目工程造价全过程管理及控制优化对策分析[J]. 房地产世界, 2022(16):130-132.

[2] 赵希军, 于宗新. 城镇老旧小区改造工程造价控制措施[J]. 住宅与房地产, 2021(06):61-62.

[3] 吴浩. 高校修缮改造工程造价与质量全过程管控策略研究[J]. 工程经济, 2020,30(06):14-17.

[4] 刘洋. 房屋建筑工程全过程造价管理问题分析[J]. 建材发展导向, 2022,20(11):16-18.

作者简介: 吴惠琴(1980.6.25), 汉族, 籍贯: 广东省清远市, 职称: 中级, 学历: 本科, 研究方向: 工程投标与预结算。