

大型房地产建设项目全过程造价管理研究

开题报告

题 目	大型房地产建设项目全过程造价管理研究
<p>一、研究背景</p> <p>2016 年底，中央经济工作会议指出，要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段进行房地产调控。在这种背景下，房地产企业之间的竞争将愈加激烈，房地产项目投资、成本的控制也显得更为重要。随着房地产行业利润的不断缩减，唯有在项目建设阶段实行“降本增效”、提升项目造价管理能力，才能不断彰显盈利优势，使房地产企业持续、健康的发展。显而易见，造价管理是房地产项目运行的重要阶段，但当项目出现造价失控的情况时，由于项目建设周期长、建设流程复杂、参与人员多，难以及时、准确的找出造价失控的原因。现阶段我国城市房地产开发项目绝大部分为大型房地产建设项目，而大型房地产开发项目又具有开发规模大，涉及范围广，资金要求高，技术含量大，开发过程更为复杂，建设周期更长，建设参与方更多的特点，所以面临的压力更为巨大，项目造价管理也更为困难。因此，迫切需要建立一套针对大型房地产建设项目的完整的工程项目全过程造价管理绩效评价体系，将影响项目造价的因素层层分解，落实在各项工作内容上，帮助项目开发企业对项目建设各个阶段造价管理工作进行评价，及时对造价管理工作中出现的问题进行分析、补救，更好的完成造价管理工作，提高工程造价管理水平，总结造价管理经验，减少被动的造价管理，实现企业项目造价控制目标。</p> <p>二、国内外研究现状</p> <p>（一）国外研究现状</p> <p>2013 年，成本计算方法和成本管理理论研究获得了大丰收，一些成本管理理论、方法和概念，如目标成本、作业成本、成本动因、产品寿命全周期成本计算、质量成本相继产生。Pets（2018）出版了《战略成本管理》，他认为战略成本管理服务于企业的开发战略，应该从战略高度对企业的成本进行全面的了解、管理和改善，是一种寻求企业长期竞争优势的成本管理手段。Coopor（2019）从建筑经济学的视角考虑并研究了房地产项目全寿命周期成本管理中涉及的一些主要问题，并运用多种成本管理的方法阐述了该如何做好房地产工程成本管理。Brooks（2020）在美国管理会计杂志上发表了一年的连载，对房地产项目造价进行了深入浅出的详细阐述，并极力推崇作业成本法的战略应用。</p>	

（二）国内研究现状

随着我国学者对全过程造价管理研究正在不断深入，其中的问题也日益突出。如，张大为、井锡卿、黄涵悦（2017）认为，在全过程造价管理中，普遍存在设计质量差、现场管理混乱、合同管理不到位等问题。司洪伟则认为工程前期项目评估论证不足、设计错误多、结（决）算审计未参与全过程造价管理，对审核中发现的问题只能事后控制，也是全过程造价管理中急需解决的问题。针对上述问题，党晓旭、薛朝改、陈林（2021）认为应对项目全过程造价管理建立成本考核机制，建立造价管理绩效评价体系，对各方工作完成情况进行考核并采取奖惩措施。而我国绩效管理的研究起步较晚，先后经历 / 德能勤绩廉考核、360 度考核、关键绩效考核、战略绩效管理四个阶段，并主要集中在人力资源、政府绩效、财政预算绩效评价的应用研究。

对于将绩效评价理念引入项目造价管理的研究还不足。肖丽红（2011）运用层次分析法、三角模糊数学运算、证据理论进行了高速公路项目全过程造价管理绩效评价体系的研究，但未对评价结果展现的造价管理问题给出改进建议，随后柯洪（2013）建立一套公路工程造价管理绩效评价体系，但未对各评价指标的权重及运用进行研究。吕双平（2018）运用层次分析法及基于欧氏贴近度的模糊物元评价法构建了大型公共工程全过程造价管理绩效评价模型，但同样未对评价结果展现的造价管理问题给出改进建议。任小菅（2019）运用层次分析法及集对理论构建了房地产项目全过程造价管理绩效评价模型，但评价指标不够全面。综上，建立、健全我国房地产建设项目全过程造价管理绩效评价体系，仍是我国造价管理研究的重点。□

三、主要工作

本文首先分析全过程造价管理相关概述，其中包括工程造价以及建设工程全过程造价管理的意义，以大型房地产建设项目为例，对其全过程造价管理进行研究，找出从项目决策阶段、设计阶段、施工阶段到竣工结算阶段存在的问题主要包括：项目决策阶段、项目设计阶段、项目施工阶段、竣工结算阶段，最后提出了对策，以此给大型房地产建设项目全过程造价管理提供参考。

四、采用的方法、手段

调查法：在大型房地产建设项目进行实地调查，了解项目在建造过程中的造价控制管理状况。

文献资料法：通过阅读前人的研究文献，对大型房地产建设项目全过程造价管理研究有了更加深入的了解。

定性分析法：文章第二部分和第三部分通过对大型房地产建设项目全过程造价管理存在的问题及解决措施的研究对造价控制进行定性分析。

案例分析法：文章研究了绿地青岛城际空间站项目这一实例，分析了成本控制问题。

五、预期达到的结果

- （一）整个项目的管理人员以及员工对于成本控制意识有了深一步的认识
- （二）实行成本责任制管理，员工之间积极合作，工作热情高涨，成本管理责任落实到位。
- （三）实行了信息化造价管理。
- （四）减少了成本管理过程中的人工记账错误环节，提高了成本管理准确性，借助信息化管理，加强成本管理的效率。

摘 要

工程造价管理是建设大型房地产项目管理的重要组成部分。在保证项目质量和工期的前提下，对项目成本进行预测、计算和有效控制，使企业获得最大的经济效益。从建设项目投资决策到竣工验收的具体过程，都必须对工程造价进行管理和规范，使其控制在科学合理的范围内。为了更好地解决建设项目工程造价控制的问题，反映工程造价水平真正有效，并改善工程成本控制的能力，显然有必要掌握的全过程成本管理存在的问题，并进行深入的分析研究，最后制定针对性的措施来解决这些问题。

本文以大型房地产建设项目为例，对其全过程造价管理进行研究，找出从项目决策阶段、设计阶段、施工阶段到竣工结算阶段存在的问题主要包括：项目决策阶段、项目设计阶段、项目施工阶段、竣工结算阶段，最后提出了对策，以此给大型房地产建设项目全过程造价管理提供参考。

关键词：全过程造价 造价管理 建设工程

第一章 绪论

一、研究背景及研究意义

（一）研究背景

现阶段国内大部分的工程建设项目成本管理控制，没有把项目的前期策划、设计方案和施工工艺以及经营管理与既定的目标成本相结合，实现完整一体化控制，而仅仅局限在工程的施工阶段（核对施工图预算、建筑安装工程价款结算等）。投资方在工程项目确定后直至竣工验收阶段，只看重未来市场的后期收益，以及工程建设施工的质量与周期管理，疏忽了整体的经济与成本控制，这些问题在项目的建设阶段显得尤为突出。随着我国经济的增长，工程建设项目也会随之增加，这时候必须要在项目的整体造价控制方面实行效能管理，也就是工程造价全过程控制管理，以提高项目成本控制管理水平。

（二）研究意义

随着我国近些年来的建筑行业发展进程的不断加快，建筑工程的造价管理占据了越来越重要的地位，直接对工程的整体施工质量、施工预期进度以及施工的成本投资控制起到了决定性影响。因此工程的造价更应当受到施工单位、建立单位以及建设单位的共同重视[1]。要想加强对建筑工程的施工造价进行管理，就需要深入了解施工造价所包含的内容，从而真正的完成建筑工程的施工造价管理，除了需要结合市场发展态势，从而针对性的开发适合营销对路的产品之外，开发项目加强造价管理也尤为重要。因此在实现工程造价管理中，应当了解工程的方案制定、决策以及工程的施工过程中的一系列环节，加强建筑工程的造价管理工作，保证工程的施工质量。

二、国内外研究现状

（一）国外研究现状

Pets(2018)出版了《战略成本管理》。他认为战略成本管理服务于企业的发展战略，应该从战略的角度全面理解、管理和提高企业的成本。它是企业寻求长期竞争优势的一种成本管理手段。Cooper(2019)从建筑经济学的角度考虑和研究了房地产项目全寿命周期成本管理中涉及的一些主要问题，阐述了如何利用各种成本管理方法做好房地产项目的成本管理工作。Brooks(2020)在《美国管理会计杂志》(American Journal of Management Accounting)上发表了长达一年的系列文章，用简单的语言描述了房地产项目的成本，并强烈主张基于作业的成本法的战略应用。

（二）国内研究现状

随着我国学者对全过程成本管理研究的深入,全过程成本管理中存在的问题越来越突出。例如,肖立红(2011)运用层次分析法、三角模糊数学运算和证据理论对高速公路项目全过程成本管理绩效评价体系进行了研究,但并未对评价结果中存在的成本管理问题提出改进建议。张大伟、景喜庆、黄汉跃(2017)认为,在整个成本管理过程中,存在设计质量差、现场管理混乱、合同管理不到位等共性问题。司宏伟认为,项目前期的项目评估论证不足,设计失误较多,最终(最终)审核没有参与成本管理的全过程。审计中发现的问题只能事后加以控制,这也是成本管理全过程中亟待解决的问题。针对以上问题,方晓旭、薛超改、陈琳(2021)认为,应建立项目成本管理全过程的成本考核机制,建立成本管理绩效考核体系,考核各方工作完成情况,应该采取奖惩措施。而我国对绩效管理的研究起步较晚,经历了四个阶段:诚信、能力、勤奋、绩效与诚信评价、360度评价、关键绩效评价和战略绩效管理,主要侧重于人力资源、政府绩效和财政预算绩效评价的应用研究。庄丽、林晓兰等,李艳茹、郝桂蓉(2019)运用绩效评价方法评价高校企业人才,高娟、高建坤、闫、刘(2017)运用绩效评价方法评价政府管理,黄笔门等,陆源和唐大鹏(2019)研究了高校预算绩效评价体系的建立。然而,仅仅将绩效评价的概念引入项目成本管理是不够的。柯红(2013)建立了公路工程造价管理绩效评价体系,但并未对各评价指标的权重及应用进行研究。卢双平(2018)采用层次分析法和基于欧氏贴近度的模糊物元评价方法构建了大型公共工程全过程造价管理绩效评价模型,但在评价结果中并未对造价管理问题提出改进建议。任晓颖(2019)利用层次分析法(AHP)和集对理论构建了房地产项目成本管理全过程绩效评价模型,但评价指标不够全面。综上所述,建立和完善我国房地产建设项目全过程成本管理绩效评价体系仍是我国成本管理研究的重点。

三、研究内容

本文以大型房地产建设项目为例,对其全过程造价管理进行研究,找出从项目决策阶段、设计阶段、施工阶段到竣工结算阶段,最后提出了对策,以此给大型房地产建设项目全过程造价管理提供参考。

四、创新点

通过实例分析，了解项目在建造过程中的造价控制管理状况，具有一定的真实性和可参考性，再加以一定的创新对策。

第二章 全过程造价管理相关概述

一、全工程造价管理的定义

同一工程项目，责任主体不同，工程造价管理的内涵也不同。对于项目投资方而言，工程造价管理指的是对项目投资的管理，对于项目承包商来讲，工程造价管理值得是承包商对工程价格的管理。本文研究的主要是后者，即为了完成某项工程的建设，承包商需要为土地、劳动力、装备设备、各种交易行为等支付的安装价格和建设价格的总和。工程造价管理的任务：项目管理者要在工程项目的全周期过程中进行动态的控制，在工程造价方面加强约束和管理机制建设，提升工程造价的规范性和系统性，充分维护工程项目各相关主体的利益，为推动工程项目的顺利实施做出贡献。

工程造价管理的特点：由于工程建设项目具有一定的特殊性，其建设周期较长、工程复杂程度高、参与人员数量较多等，因此对于工程建设项目而言，其工程造价管理也表现出参与主体多、阶段性管理、动态管理、系统化管理等特点。其中参与主体多表现在工程造价管理的参与主体并不仅仅包括建设单位，还包括项目的投资主管部门、咨询中介单位、社会监督部门等；阶段性管理表现在从项目立项开始之后的每个阶段，都应该有各个阶段相对应的工程造价书，而且工程造价管理虽然贯穿于整个项目始终，但是具体的管理工作还是要分阶段实施；动态管理表现在工程项目建设的过程中，受客观因素、市场因素、社会因素等不确定性因素的存在，工程造价在不同阶段所受到的影响因素也不同，因此各个阶段工程造价管理的重点也不同，因此在整个项目过程中，要对工程造价管理实现动态控制，才能切实提升造价管理的质量水平；系统化管理主要表现在针对工程项目，必须采用整体的、系统的、全面的观点来对待工程造价管理，以实现管理的有效化、科学化。

通常情况下，工程项目的全过程主要分为决策阶段、设计阶段、招投标阶段、施工阶段、竣工结算阶段。全过程造价管理就是要实现对目标工程项目全过程、全周期的造价管理，即从目标项目的立项阶段开始，直到最后的竣工验收阶段，实施不间断、持续地造价控制和管理。在项目的全周期过程中，存在着很多不确定性因素，对于这些不确定事项、因素、风险等，如果仅仅依靠对投资的控制，是很难实现理想的防范和控制效果的，需要依靠工程造价管理来进行全过程、全周期的、系统性的控制和管理。

二、建设工程全过程造价管理的意义

(一) 合理的造价管理可以使资源得到充分利用

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/618023036102006075>