

城市住宅装修工程造价影响因素及控制措施研究

杨春海

泰国格乐大学

DOI: 10.12238/jpm.v5i1.6466

[摘要] 城市化进程的加快,促进建筑业得快速发展。优质的室内装饰能为住户带来舒适的居住体验。作为建筑行业的重要组成部分,住宅装饰装修行业获得了长足的发展。然而,住宅装饰装修行业在发展过程中存在诸多不稳定因素,给装修工程造价控制造成了不利影响。在此情况下,有效控制工程造价的影响因素能够最大限度地保障工程质量与施工进度,避免出现预算超支情况。本文就城市住宅装修工程造价影响因素及控制措施展开探讨。

[关键词] 城市住宅; 装修工程; 工程造价; 影响因素

Study on influence factors and cost control measures of urban residential decoration project

Chun-hai Yang

Gle University, Thailand

[Abstract] The acceleration of the urbanization process has promoted the rapid development of the construction industry. High-quality interior decoration can bring the residents a comfortable living experience. As an important part of the construction industry, the residential decoration industry has achieved great development. However, there are many unstable factors in the development process of residential decoration industry, which have a negative impact on the cost control of decoration projects. In this case, the effective control of the influencing factors of the project cost can maximize the project quality and construction progress, and avoid the budget overspend. This paper discusses the influence factors and control measures of urban residential decoration project cost.

[Key words] urban housing; decoration project; project cost; influencing factors

引言

随着社会经济的发展和建筑行业的不断壮大,如何有效控制预算与实际造价间的偏差,已成为工程管理行业和建筑行业亟待解决的问题。因此,加大对装修工程预算与实际造价间偏差的研究具有重要的现实意义。

1 研究城市住宅装修工程造价影响因素的重要性

研究城市住宅装修工程造价影响因素的原因在于:深入剖析各种因素对工程造价的影响程度和机制,能够科学、客观地指导施工决策。研究工程造价的影响因素,有助于项目管理人员分析材料价格波动、劳动力成本、市场供需状况、设计要求、施工工艺、项目规模等因素对工程造价产生的影响,并揭示各因素间的相互关系。同时,项目管理人员分析各影响因素,不仅能够制定出更有针对性的造价控制策略,优化资源配置,减少资源浪费,提高工程效率与质量,还能够预测未来市场走势,为市场风险评估提供可靠依据。

2 影响城市住宅装修工程造价的主要因素

2.1 材料价格波动

在装修工程中,预算与实际造价间产生偏差的主要原因是材料的市场价格不断波动,直接影响整个项目的材料成本。这种波动可能来自市场供求的变化或者其他外部因素。其中,市场供求变化是造成材料市场价格波动的关键因素。比如,当市场上某种材料供应紧张或需求大幅增加时,材料价格往往会上涨;相反,当市场供应充足或需求减少时,材料价格可能会下降。在工程项目实施过程中,这种供求关系的变化会直接引发材料价格的波动,从而导致预算与实际造价间产生较大偏差。此外,其他外部因素(如政策变化、经济形势变化、国际市场的不稳定性以及自然灾害等)也可能对材料价格产生影响,导致原材料供应链中断或成本增加,进而加大预算与实际造价的偏差。例如,国家政策的调整可能导致某些材料的生产受到限制,进而出现市场供应不足、价格上涨的情况;国际市场的变

化可能导致进口材料价格的波动；洪水、地震等自然灾害可能对材料的生产和运输环节造成不利影响，进而破坏材料供应链的稳定性，最终导致材料价格波动。

2.2 建筑设计与项目规模

建筑设计与项目规模决定着住宅装修工程所需的材料种类和数量、施工流程的复杂度、装修设计难度与施工难度。建筑设计与项目规模因素包括房屋的内部布局、空间利用率、外部形态等。不同的户型设计、项目规模和布局，对装修的需求都会有所不同，进而对建筑材料和劳动力提出了不同要求。同时，项目规模大小也是影响装修成本的关键因素。大规模的住宅项目通常能够实现批量采购、资源共享和标准化施工，从而在一定程度上降低材料和人工成本。因此，项目管理人员需要统筹兼顾住宅装修工程的功能需求、经济效益，做好工程管理工作，以提高装修工程的质量，控制造价成本。

2.3 施工工艺

施工工艺的选择和施工方法对住宅装修施工成本具有较大的影响。不同的工艺和施工方法可能需要不同的人工和时间成本，从而直接影响着整体施工成本。采用传统的手工施工方法一方面需要更多的人工和时间成本，另一方面也不利于质量的把控，造成更多的返工。相比之下，采用更多机械化施工方法、更多的工厂预制化产品，可以提高施工效率，减少人工操作的需求，能够更快地完成施工任务，缩短施工周期，减少施工时间成本。装修施工过程，成品保护也是难点之一，特别是在项目后期时段对地板、石材、瓷砖类的阳角、门窗套等脆弱部位的保护，这些成品保护措施虽然一定程度提高了施工成本，但大大降低交付后客户的投诉率与返修率，节约保修的人力、物力成本，提升品牌效应，为后续项目运营带来额外收益。

2.4 外部因素

外部因素包括经济形势、项目地理位置以及法规政策等。其中，经济形势的变化包括市场供求关系和金融市场行情等，它对人工和材料成本的影响较大；项目地理位置包括不同地区土地价值、基础设施建设情况以及交通运输情况等，它会直接影响物流成本和资源的获得成本；各地政府出台的建筑标准、环保要求等法规政策对装修工程的空间布局、材料选择及施工工艺等也提出了不同要求，从而影响工程造价和工期。外部因素包括市场发展的成熟度。例如，由于市场资源的饱和与竞争的加剧，成熟的市场对施工质量和效率提出了更高要求，为施工单位带来了更大的施工压力。因此，在住宅装修过程中，项目组需要全方面考虑外部因素的影响，以制定出相应的控制策略。

3 城市住宅装修工程造价影响因素的控制措施

3.1 设计阶段的造价控制要点

装修住宅项目设计阶段的主要工作包括依据市场调研结

果细化设计标准等。对建筑企业来说，装修设计任务书的质量直接影响造价控制效果。且设计阶段影响造价控制的主要因素包括装修设计标准化水平、图纸会审与优化工作是否到位等。同时，设计人员的专业技能与造价管理意识也会直接影响设计图纸的质量。设计人员应与造价管理人员协同作业，综合考虑施工工艺、施工难度、后期成品保护难度等因素，避免设计图纸不合理造成后期费用增加。为此，在正式施工前，建筑企业应积极落实图纸会审等工作，以及时发现设计图纸的缺陷，有针对性地完善设计图纸，进而有效降低工程造价。为进一步提高设计图纸的质量，建筑企业需要根据土建工程图纸完善装饰装修工程图纸，并检查门窗等的位置和标高是否与装饰装修工程图纸标注的一致，设备安装图纸中进水管和出水管的位置是否符合吊顶标高设计的要求，等等。另外，为避免后期大规模整改，建筑企业应组织设计方、施工方、监理方参加设计方案优化会议，共同商讨土建工程图纸与装饰装修工程图纸是否存在冲突，进而有选择地完善和改进设计图纸。

3.2 严格控制精装材料采购

根据施工计划，通过仔细分析施工图纸，考虑每个施工阶段所需材料，进行合理的估算，可以避免材料的浪费或不足，从而提高采购效率。接下来，需要与供应商进行谈判，以获取最优惠的价格。在谈判过程中，通过比较不同供应商的报价和服务，选择最具竞争力的供应商，同时，尝试与供应商签订长期合作协议，以获得更好的价格和服务。在谈判中，明确自己的需求，并与供应商进行充分的沟通和协商，以达成双方满意的交易。除了价格，还需要对材料的质量进行严格把控，主要通过以下几个方面来实现：其一，要求供应商提供相关的质量证明文件，如ISO认证、产品检测报告等。这些文件能够证明材料的质量符合国家标准和施工要求。其二，要求供应商提供样品进行评估，通过对样品的检查，了解材料的物理性能、外观等关键指标，从而判断其是否符合要求。其三，委托第三方机构进行抽样检测，以确保材料的质量可靠。在材料采购过程中建立健全的供应链管理体系，这包括与供应商建立长期合作关系，确保供应的稳定性和及时性。同时，还需建立材料的入库检验制度，对每批材料进行严格的检查和验收，只有通过严格的质量控制，才能确保施工过程中使用的材料符合要求，从而保证施工质量和工程安全。总之，严格控制精装材料采购是确保施工质量的重要环节，通过准确计算材料数量、与供应商进行有效谈判、严格把控材料质量以及建立健全的供应链管理体系，我们可以有效地控制材料采购过程，从而提高施工效率和质量，这将为精装工程的顺利进行和成功完成奠定坚实的基础。

3.3 密切关注市场动向，制订风险管理计划

市场波动是影响城市住宅装修工程造价的重要外部因素，

通常包括宏观经济环境、原材料价格、供需关系等的变化情况。为控制市场波动对装修工程造价的影响,首先,管理人员要建立敏感性分析和预测机制,密切关注市场动向,及时评估市场波动带来的潜在风险。其次,管理人员应建立长期稳定的供应链,加强与信誉良好的供应商的合作,确保原材料供应及其价格的稳定性。在控制装修造价过程中,管理人员应采取灵活的定价策略,结合市场变动情况及时调整合同标价,避免产生额外的成本支出。再次,实施风险管理的作用在于识别、评估和应对潜在风险,以减少不确定性的影响,保障项目成功交付。在住宅装修工程施工过程中,管理人员应全面分析影响造价的风险源,如材料供应中断、设计变更等,提前采取相应的措施,降低风险的发生概率。最后,管理人员还应制订风险管理计划,明确风险管理的责任和应对策略,确保在风险发生时能够迅速做出反应,从而避免潜在的成本损失和工期延误。

3.4 严格落实项目管理与监督机制

项目管理与监督应贯穿项目计划、组织、协调、执行和监控的全过程,以确保项目按照计划顺利实施,从而减少预算偏差。在项目管理与监督过程中,项目管理团队需要建立完善的进度管理体系,制订详细的项目计划,明确工程各个阶段的工作内容和时间节点;实施严格的进度管理,帮助管理人员及时发现并解决影响进度的不利因素。同时,项目管理团队应强化对资源的有效分配与利用。劳动力、设备和材料是工程项目中的重要资源,合理的资源分配可以减少浪费,降低成本。

3.5 提高人员专业素质

造价管控人员的专业能力是造价管控实施的关键。房地产开发企业应提高造价管控人员的专业素质,增加专业人才储备,以便提高工程项目的造价管控水平。执行方法有如下4点:首先,企业需加强人才引进并优化用人机制,制订人才选拔标准,以便提高造价管控人员的整体水平。其次,企业应通过业务培训,扩充造价管控人员的理论知识,提高其专业能力,增强其造价管控意识,促进其职业发展。再次,通过设置绩效考核制度,提升造价管控人员的工作能力、工作效率、工作质量和工作积极性等。例如,企业可组织技能大赛,检验员工的造价分析与造价管控的能力。最后,根据岗位要求提高造价管控人员的职业素养,为企业培养综合型人才,提高装修工程的造价管控效果。

3.6 装修工程竣工阶段的造价控制要点

装修住宅项目竣工阶段常见的造价控制问题包括验收质量不合格、竣工资料不齐全、保修期内出现质量缺陷、施工方相互推诿、修复不及时等。其中,影响造价控制最主要的因素

是竣工资料及设计图纸与现场的实际情况不符,导致竣工结算文件存在偏差。此时,建筑企业可通过以下途径达到造价控制目的。(1)组织专业人员对投标单位递交的竣工结算资料进行全面审核,对甲方导致的工程量增加等问题,应根据经专业人员确认的索赔单进行费用理赔;对工程量减少或未施工的装修住宅项目,甲方应根据实际情况和日常工作记录扣减相应费用;对不符合质量要求的清单报价,甲方有权利拒绝支付竣工结算款,待施工单位整改并通过质量验收后再予以支付。(2)保证竣工图等竣工资料的完整性和真实性。建筑企业应将设计变更、索赔单、现场签证单及施工过程记录表等与竣工图纸进行详细对比,以评判竣工图纸的完整性与真实性,进而有效控制装修住宅项目的实际造价。(3)装修住宅项目质保期内的质量控制不仅关系着建筑企业的社会评价与企业信誉,还是造价控制的重要环节。甲、乙双方签订合同时应明确约定质保时间与质保金额。如果在质保期内发生质量问题且为装饰装修单位的责任,装饰装修单位就有责任在规定期限内进行维修,且甲方有权针对局部维修的范围按比例扣除质保金;如果在质保期内未发生质量问题,甲方就需要按时将质保金返还给装饰装修单位。

结语

综上所述,在城市化进程中,作为提高居民居住质量、改善居住环境的重要工程项目,城市住宅装修工程受到了人们的普遍关注。然而,在材料价格、建筑设计与项目规模、施工工艺、外部因素等因素的多重影响下,城市住宅装修工程造价难以得到精准控制。因此,项目管理需要全面分析城市住宅装修工程造价的影响因素,了解影响因素的作用机理,并在此基础上采取控制措施,从而为装修工程造价管理、质量控制等奠定坚实的基础。

[参考文献]

- [1]单玉杰.装饰装修工程造价管理与目标成本控制的探析[J].大众标准化,2022(6):77-79.
- [2]羊泓安.建筑装饰装修工程造价控制与管理[J].城市建筑空间,2022,29(S2):252-253.
- [3]杨瑞.建筑装饰工程造价管理中存在的问题及其对策[J].中国建筑装饰装修,2021(12):122-123.
- [4]关灿灿.加强房屋建筑装饰工程造价控制的措施[J].建材与装饰,2020(27):179.

作者简介:杨春海,出生年月:1987年8月28日,男,民族:汉族,籍贯:云南保山施甸,职称:工程师,学历:本科,研究方向:批量精装修项目造价风险评估研究。