

修缮工程预算定额问题的解决策略

李娜

中央广播电视总台

DOI:10.12238/jpm.v6i4.7875

[摘要] 在对建筑修缮的过程中，预算定额问题是非常重要的内容。绿色施工技术、可持续发展理念逐渐成为建筑企业重点关注的话题。本文就修缮工程预算定额问题的解决策略进行研究，旨在帮助建筑企业更好地开展房屋修缮工程建设工作，进一步提升房屋修缮工程的社会效益和经济收益。

[关键词] 修缮工程；预算；定额

Solution strategy of the problem of repair project budget quota

Li Na

China Media Group

[Abstract] In the process of building repair, the budget quota problem is a very important content. Green construction technology and the concept of sustainable development have gradually become the key topics of construction enterprises. This paper studies the solution strategy of the problem of budget quota of repair project, aiming to help construction enterprises to better carry out the construction of house repair project, and further improve the social and economic benefits of housing repair project.

[Key words] repair project; budget; quota

引言

依托于房屋修缮工程，建筑企业不仅可以改善既有建筑内外部环境，有效降低其能耗，还可以在在一定程度上起到房产保值和增值作用。在房屋修缮工程中，建筑企业应合理采用保护性拆除、旧料回收等方式以减少建筑垃圾排放量，助力建设绿色低碳的生态环境。

1 房屋修缮工程预算定额的重要性

建筑工程项目的建设需要经历较长的周期，通过多个阶段的施工建设，才能够完成建设目标，包括前期的决策研究、中期的设计施工，以及最终的竣工验收，房屋建筑物修缮工程项目同样需要经历此类环节，体现出项目工程的应用价值、社会价值，房屋建筑物的修缮工程造价控制工作需要加强对房屋建筑修缮工程项目的投资控制，设计预算文件，必须要符合国家规定的要求，实事求是，加强对房屋建筑修缮工程情况的了解，分析房屋建筑的环境、修缮条件，按照修缮要求编制预算。预算定额编制从房屋建筑修缮工程初期的设计阶段，就要将相关部门所批准的投资预算，作为整个修缮工程项目编制设计预算的控制定额，按照有关的标准要求，展开设计预算活动，生成

可行性报告。在对房屋建筑修缮方案进行初步设计的基础上，要进行进一步的优化，展开高效率的预算编制活动。施工单位和个人不得私自更改修缮工程，也不能够盲目地扩大房屋建筑修缮工程的规模，增加修缮内容，应使房屋建筑物投资预算保持平稳状态，获取批准后，根据房屋建筑修缮预算方案的设计内容，要以此作为最高投资限额，在预算编制的内容中反映出房屋建筑修缮工程建设的全部组成。预算定额编制为房屋建筑修缮工程的控制活动、施工活动提供了明确指引，有利于提高房屋建筑修缮工程项目的经济水平、预算效益。

2 房屋建筑修缮工程预算定额编制中存在的问题和解决策略

2.1 木结构修缮问题及策略

房屋建筑物的结构是以砖、瓦、木质材料为主，有着久远的年代，因受到人为、自然条件、地震、地基下陷等因素的影响，木质结构发生的变形程度各有不同，出现了歪闪等问题。为了确保木结构原有的自然性和艺术性，在修缮工程项目的建造过程中，需要采取扶正处理技术，利用打垫拨正的方法进行修缮。该技术的应用广泛，但是却没有相关规定体现在预算定

额标准中，因此，对于具有一定丰富经验的预算编制人员来说，在具体的预算编制活动中，工作人员会利用自己的已有经验，对整个施工过程进行预判，分析实际的操作细节，从而对综合费用水平进行计算。但预算人员的专业能力、综合经验水平参差不齐，采取的评估方法普遍存在着不足之处，因此，即使是相同的修缮工程，预算定额活动也有可能获取差异性的结果，在操作过程中规范性不足，难以保证房屋建筑修缮质量。为了改进此类问题，在具体的实践中，要利用预算定额分析的方式，对单个木质构件进行重点处理，例如，在修缮木结构工程的大梁时，如果发现了扭曲、变形、裂缝等问题，经过计算荷载之后，结果显示不需要对大量构件进行更换，可以利用经试验后可用的化学材料进行处理。借助材料进行灌缝作业，做好后续的加固，在变形位置使用钢板或铁箍，从而保证最终处理结果的稳定性。这些工程费用的有关规定没有体现在预算定额中，或是只经过简单罗列的形式，因此需要进行定额分析补项处理。再有就是我国的木结构工程项目中，使用的梁架材质各不相同，且处于不同时代的建筑物损坏程度不同，建筑特点各有差异，因此，预算定额难以综合考量材料规格和具体施工方法的差异性。在实际的修缮工程定额预算环节，工作人员要结合实际情况进行酌情考量和处理，选择具有代表性的损坏类型，对整个修缮工程项目进行全过程、全方位的技术评定和定额测算。结合木结构的荷载情况、梁架情况进行计算和统计，制定定额标准，编制预算定额方案，在预算定额的明确指导下，展开房屋建筑修缮工程的有关工作。

2.2 施工预算编制不准确的对策

首先，建筑修缮工程通常具有时间紧、任务重的特点，为了减少对建筑正常使用的影响，大量修缮工程需要在短时间内完成。这种集中施工的做法导致项目管理人员在预算编制上的时间极为有限，难以进行充分的市场调研和成本分析，从而容易出现预算漏项或估算不准确的情况。其次，建筑修缮工程涉及的专业领域广泛，包括土建、装修、电气、给排水等多个方面，现实中建筑的管理人员往往缺乏这方面的专业背景，或者由于人员流动性大，难以积累足够的经验，导致在预算编制过程中难以准确评估工程量和成本。此外，建筑修缮工程的预算编制通常委托给外部的造价咨询单位，这些单位的专业水平和服务质量参差不齐，加之对建筑特定环境和需求了解不足，也可能导致预算编制的不准确。同时，由于咨询单位与施工单位之间可能存在利益关联，有时也会出现预算编制偏高或偏低的现象，这些都会对最终的结算管理造成不利影响。通过收集和分析预算编制中的问题和经验，不断优化预算编制流程和方

法，提高预算编制的质量。

2.3 采用全过程咨询、全流程管理、全要素控制

针对大型修缮改造项目工程复杂和管理成效低下的问题，建议引入全过程咨询单位，对项目进行全流程管理和全要素控制，弥补大型修缮工程制度不足和管理队伍不强的缺陷，提高管理效果。通过实行总咨询师负责制，全过程咨询单位将深入参与项目的各个阶段，包括但不限于修缮改造需求调研、可行性研究、工程监理、勘察设计、招标采购、施工现场管理、投资质量进度控制、安全文明施工、绿色施工、竣工验收及维保等。与传统管理模式相比，全过程咨询强调项目内在联系和整体控制，信息流畅通，资源和服务整合度高，问题反馈和处理及时。这种方式能够实现对投资、质量、进度、安全和环保等关键要素的全面控制，有助于缩短项目工期，降低工程成本，提升项目的整体质量和品质。

2.4 管理队伍专业性不强的对策

采用招投标方式选择勘察、监理、设计和施工单位，是开展大型修缮改造项目的常规做法。为了满足改造需求沟通、现场施工管理和安全管理等实际需求，通常会组建自己的管理团队参与项目管理。然而，这些管理人员中，只有少数人员具有专业能力和工程管理经验，其余大多数是从其他部门临时抽调的，他们在专业技术和实际工程管理经验方面存在不足，这种不足导致他们难以有效应对大型修缮工程中遇到的复杂问题。通过协同办公，可以将各项目参与单位整合在同一空间、同一时间和同一平台内协同工作，实现信息实时共享、即时沟通，减少时间浪费和无效沟通，改善决策效果，显著减少设计变更和返工，提升整体工作效率。此外，还有助于营造一个开放、包容、合作和创新的工作环境。不同单位和专业人员之间的交流和学习，有助于弥补知识盲区，提升项目管理团队的整体素质、管理水平和团队合作意识，有利于解决项目问题，提高投资效益。

2.5 屋面部分修缮问题与策略

在我国的房屋建筑物中，有着多种多样屋面形式，屋面的修缮是房屋建筑物修缮工程中的重要组成部分，艺术价值深厚，在房屋建筑物屋面部分的修缮预算定额环节，工作人员要经过实际的测算，制定预算定额的方案。但是由于房屋建筑屋面修缮内容和预算定额标准之间存在脱节问题，二者之间形成了较大的差距，因此对预算定额活动造成了重重的困境，提出了新的挑战。这二者之间的差异体现在了多方面，例如，屋面瓦的规格和预算定额标准相比有所不同，目前的预算定额标准只包括建筑的标准瓦，房屋建筑屋面瓦在材质、规格和型号等

多方面,与标准瓦相比具有显著差异,因此,每平方米的修缮成本发生了变化,与预算定额标准相比出入较大。在房屋建筑屋面修缮中,通常是以局部更换为主,全部更换的修缮是较为少见的,在局部修缮的具体过程中,需要更换已经损坏的材料,结合具体的损坏程度增添新材料,预算定额标准指对某一种添配率进行详细规划,难以满足实际的修缮工程预算定额需求。在相同区域内,房屋建筑屋面结构不同,施工方法不同,按照现行的预算定额标准,难以满足不同类型的屋面结构要求,造成了预算定额差异大的问题。针对此类问题进行改进,要加强对误差问题的控制,需要在实际材料合理代换的研究中,加强对预算定额计价的调整。修缮材料的价格需要按照统一的规定,投入到使用中,调整材料费用可以减小误差,人工费用幅度的调整、把控难度较大,根据人员的主观感觉和经验进行处理,因此,为了降低实际和标准之间的差异性,需要由具备丰富经验的人员进行预算定额编制活动,提高编制水平、编制合理性。

3 修缮工程预算管理的优化措施

3.1 系统收集整理档案资料,详细制定修缮改造计划

首先,应系统收集整理相关工程档案资料,包括校舍的原始建设资料,改建、扩建以及修缮资料。所有资料都应系统地归档并妥善保存,涵盖从项目申报、立项、监理、招投标、勘察、设计、施工到竣工验收、审计和保修等各个阶段的图纸、文件和记录。充分利用这些资料能够有效避免重复劳动,减少设计变更、施工返工和工期延误,从而起到事半功倍的效果,极大提高大型修缮改造工作效率。其次,应详细制定修缮改造工作计划。这一计划应基于使用单位的具体需求,参考已整理的建设档案资料,并结合现场踏勘情况,全面梳理需要修缮改造的项目。根据项目的紧急程度、工程规模和预算多少进行综合评估,依序做好工作计划。

3.2 推动绿色建材在房屋建筑修缮中的政策支持与推广

政府应该制定具体政策来鼓励绿色建材的使用,像设立专项补贴和税收减免来降低修缮单位使用环保材料的经济负担,比如政策可对使用符合绿色标准建材的修缮项目给予财政补助或提供税收优惠以激励施工单位优先选择绿色建材,其次制定和实施绿色建材的标准与认证体系也是推动其应用的重要环节,政府可发布《绿色建筑材料目录》明确推荐使用的环保材料并要求所有绿色建材必须经过认证以保证其环保性能和质量。比如在实际案例当中,浙江省政府积极推动绿色建材应用,通过“绿色修缮补贴政策”支持房屋建筑修缮项目中环保

材料的使用,这一政策为使用符合环保标准的材料提供经济补助有效降低了修缮单位的成本负担,同时浙江省还设立了绿色建材展示中心,通过展示和讲座活动提升了行业对绿色建材的认知和接受度,该展示中心展示了多种绿色建材的应用效果和技术优势,为修缮项目提供了实用的参考和指导。

3.3 协同办公,提高效率

由于参与单位和人员众多,各自立场和视角的差异常常导致意见分歧。这种分歧源于工作日益复杂、分工不断细化,不同岗位的独立性越来越强,导致信息不对称现象频繁出现。协同办公是提高沟通效率、解决矛盾分歧、减少设计变更和施工返工、加快工程进度的关键策略。通过协同办公,可以将各项目参与单位整合在同一空间、同一时间和同一平台内协同工作,实现信息实时共享、即时沟通,减少时间浪费和无效沟通,改善决策效果,显著减少设计变更和返工,提升整体工作效率。此外,还有助于营造一个开放、包容、合作和创新的工作环境。不同单位和专业人员之间的交流和学习,有助于弥补知识盲区,提升项目管理团队的整体素质、管理水平和团队合作意识,有利于解决项目问题,提高投资效益。

结语

综上所述,在理论和实践相结合的探究中,修缮工程预算定额的问题研究愈发深入,作为一项复杂、系统的工程,在修缮工程项目中,加强对预算定额的编制。要结合实际修缮工程建造需求,加强对成本的节约,推动我国房屋建筑物保护修缮事业活动的顺利实施、稳定开展,提高建筑行业发展水平,创造更高的房屋建筑物效益。

[参考文献]

- [1]王世永,董魁武.基于工程应用的建筑工程预算定额研究[J].居业,2020,12(10):163-164.
- [2]闫栋梁,胡思润.生态视角下老旧小区改造策略研究:以武汉市华农东宝积苑社区为例[J].建筑与文化,2022(8):154-156.
- [3]高雪磊,丁毅.新、旧《公路工程预算定额》对比分析[J].城市道桥与防洪,2020,37(5):328-330.
- [4]赵春,冯丽娜,张昱博.新时代高校实验楼建设难点及对策分析[J].高校后勤研究,2022(11):20-22.
- [5]曹吉星,孟建民.高校教代会提案工作中的信息不对称问题及对策[J].北京市工会干部学院学报,2021(2):28-34.
- [6]马欣.关于加强高校基建修缮工程结算审计的对策研究[J].哈尔滨职业技术学院学报,2020(2):109-111.