

建筑工程投资估算及经济评价研究与应用

Research and Application on Investment Estimation and Economic Evaluation of Construction Project

顾文良

Wenliang Gu

兴化市文化旅游发展有限公司 中国·江苏 兴化 225700

Xinghua Cultural Tourism Development Co., Ltd., Xinghua, Jiangsu, 225700, China

摘要: 论文简要介绍了投资评估和经济评价在建设项目中的作用, 然后描述了改进投资评估的措施, 阐明了两种经济评估的区别, 并为企业有效管理资本投资、减少财务负担和控制项目投资管理提供了建议。

Abstract: This paper briefly introduces the role of investment evaluation and economic evaluation in construction projects, and then describes the measures to improve investment evaluation, clarifies the difference between the two kinds of economic evaluation, and provides suggestions for enterprises to effectively manage capital investment, reduce financial burden and control project investment management.

关键词: 建筑; 价值; 投资评估; 经济评估

Keywords: architecture; value; investment evaluation; economic evaluation

DOI: 10.12346/etr.v5i2.7678

1 引言

建筑行业是中国经济发展的支柱之一, 建筑业与食、衣、住、行等各个行业都有联系。然而, 建筑项目一般具有投资效率低, 投入产出比往往不稳定的特点。因此, 企业应注意以下几个方面: 投资评估、成本核算和经济评价起着重要作用, 评估的结果从经济角度对项目的投资水平进行动态检查, 提高项目的安全性和可靠性将吸引更多的投资者来投资。

2 投资估算

简单来说, 投资评估是指项目规划完成后的阶段, 也就是项目设计阶段, 建设项目建议书和可行性研究是以投资评估为基础的, 它指导开发商的决策, 并决定业主对项目的决策和使用。一般来说, 项目建议书只有在准确的投资评估支持下才能有效, 为了使项目申请有效, 投资评估必须准确。因此, 投资评估和可行性研究必须在项目启动时同时进行, 有关部门应认真对待投资评估在建设中的重要性。

3 投资估算起到的作用

首先, 规划建议的科学依据不能与准确的投资评估来帮助开发商, 从项目的规模、项目的交付方式以及项目将带来的经济效益来决定是否值得投资。其次, 公共当局可以利用投资评估来实时监控项目的成本, 并将投资水平控制在公司允许的范围内, 一个项目的投资预算结果也是编制投资计划和确定投资需求所必需的。最后, 在建设过程中还需要财务专家来评估项目所需的投资水平^[1]。

4 投资估算的改进措施

4.1 完善工程造价估算的体系

考虑到建筑项目的多样性和大量的估算, 基本建设预算需要与各部门合作编制, 投资评估成功的关键是科学合理地组织各部门的项目评估, 为了确保项目评估的科学结果, 经理必须检查每项任务和每项规格, 管理者必须将每项任务和每项规范分配给每个人, 使每个人都有依据和责任。在准备评估时, 每项指标的计算必须准确, 符合国家准则, 管理层也必须能够实时采取行动, 还需要意识到当前经济市场运作

【作者简介】顾文良(1995-), 男, 中国江苏兴化人, 本科, 助理工程师, 从事建筑投资研究。

的波动,并确保其工作质量,以使用最小的资本获得最大的回报。同时,管理层还需要不断监测和控制技术人员进行的数据评估,避免因数据不准确而造成不必要的损失。为此,管理层应协助各部门将不同阶段的工作联系起来,只有通过各部门之间的密切沟通、合作和协调,投资评估数据才能得到优化,公司的项目计划和预算编制系统才能得到改善。提高项目成本评价的深度,投资评估不仅是对投资过程的评价,也是对项目成本的评价,它还包括对维护、修复和其他相关的未来建设后成本的估计。因此,管理层需要分析和采用详细的评估目标,以确保评估的深度完全符合相关法律和国家的要求^[2]。并且需要提高相关工作人员的经济意识,发展相关的专业知识,制定整体的方法。熟练工人需要具备经济知识、发展能力,并在激励、制裁、薪酬和福利方面做出适当的改进,这将使他们积极参与到工作中。自从人类文明的新“旅程”开始,数字信息已经成为一个新时代的重要标志,它已经逐渐渗透到衣、食、住和日常生活中。高科技在建筑项目设计中的应用也在迅速变化,信息和数据库可以通过高度集中的信息管理来创建,信息可以以更专业、更具体、更科学的方式进行管理,高效的信息流可以促进不同公司和部门的决策和执行,这将有助于进一步规划和实施建筑项目。同时,高度集中的信息网络可以简化建设过程,避免一些不必要的成本,建设成本可以减少,项目的质量可以得到保证^[3]。

4.2 经济评价

近年来,中国的经济市场发展迅速,建筑业也从这种经济繁荣中受益。然而,建筑公司数量的增长有两个方面:建筑公司数量的增加和竞争。这个行业的性质意味着建筑项目需要更长的时间,需要更多的时间来准备,更长的项目周期需要更多的人力和财政资源,各部门需要注意对项目的经济评估和深入分析,然后使经济效益最大化。项目的经济评估也是金融公司和特许公司顺利运作的必要条件,以确保建设项目的科学有序发展。

5 当前项目经济评价所存在的问题

现在,许多房地产公司和建筑公司之间的关系纯粹是一种工作关系,这种工作关系的存在,本身就在管理上留下了不少的漏洞和不足之处。根据各种情况,这种工作关系有一些弊端,这些问题会对房地产项目的经济评估产生负面影响,毫无疑问,在市场条件下,很难对房地产项目进行清晰、准确、完整的经济评估。在论文中,笔者想从项目管理的角度来谈谈房地产项目经济估价中的一些管理问题,由于许多负责建筑项目经济评估的决策者不能进行主观判断,他们的纪律意识与管理人员相差甚远,建设项目经济评价的过程非常复杂,对建筑项目进行经济评估的过程主要集中在控制管理上,包括大型国有企业,情况也类似。因为,组织结构更具有包容性,管理团队将不同部门的意见汇集在一起,

最终将决策传达给董事会,他们的决策权对整个项目的影响较小。对于私营建筑公司拥有强大的决策者,首席执行官往往忽略了项目评估部门的意见,CEO有很强的决策权,评估人员无法说服做出科学决策的管理人员。

在中国目前的建筑项目经济评估中,普通的管理人员和施工现场的工作人员普遍没有受过良好的培训,这些工作人员的文化水平普遍不高,理论背景知识的缺乏使他们无法理解项目经济评价在建设过程中的重要作用。即使制定了健全的建设项目经济评价框架,也很难将其付诸实践,并对建设项目的经济评价进行监督和控制,这种思维方式不能保证对建设项目经济评价的有效管理。

在现实的建筑项目中,缺乏协调的人力资源管理体系往往会阻碍项目的顺利进行,在施工过程中,会出现一些不理想的情况,如材料分配不均,不能及时调配不同类型的施工人员,以及现场表现不佳,缺乏统一的劳动管理制度,往往导致施工过程中的不一致。主要问题是建筑工人的整体素质不高,因此,发现了五个主要的弱点:①管理人员的定位不准确;②管理人员的专业水平低;③管理人员的专业水平低下,缺乏坚实的整体概念;④管理人员的能力不足;⑤管理人员缺乏强烈的责任感。在那些首先要解决的问题是人力资源管理系统的项目中,以及在存在这种问题的项目中,往往是与劳动力有关的项目。当然,在整个施工过程中,如果没有考虑到甲方和乙方的利益,就会有人员不足的风险,从而导致经济效益审查失败,这种风险存在于整个项目中,并将在施工完成后影响公司的收入和公众声誉,管理层应该考虑这个问题。从经济估价的角度来看,一个管理良好的项目所带来的中长期经济效益远远超过了公司的经济预期,并对公司的整体形象产生了持久的积极影响。此外,每个参与者都可以利用自己领域的独特优势来管理组织结构,通过协商和合作,可以实现项目的预期经济效果。在实践中,由于缺乏管理机制,行政人员的解释不到位,往往导致材料浪费。例如,工作人员把多余的材料(如紧固件、模具等)当作废品出售,因为行政官员不负责任,这些现象在建筑公司中很常见,无疑给建筑项目造成了重大的经济损失。设计师和承包商之间缺乏沟通也会导致施工过程中的许多变化,设计师和承包商之间缺乏沟通,也会导致施工过程中的许多设计变更,返工和审批的增加,建筑项目经济评估的差异和项目不可预见的问题^[4]。

6 建筑工程项目经济评价方法

经济评估过程可以减少不适当的和浪费的投资,有助于建筑行业的长期可持续发展。笔者比较和分析了建筑项目经济评价的方法,分析了两种经济评价方法的优势和应用,财务评估也是建设项目经济评估中最重要的方法之一,它帮助建筑公司分析各种因素,如项目所需的资本投资和财务风险,为建筑公司提供了一个坚实的基础,以避免重大的商业

风险,从而优化利润。建筑公司将能够在其实践中使用财务管理,财务管理的评价可以用来分析管理实践,并为管理者提供公司财务成本和管理整体情况,它的目的是确保公司的业务得到适当的管理。

国民经济评价是从社会主义经济的角度对一个项目的全面评估,是比较和分析项目经济影响的基础。在这个阶段,国民经济评价在建设项目的经济评价中发挥着重要作用。建设项目的经济影响有助于国家基础设施的建设,建材工业的发展促进了社会主义经济的高水平市场发展。此外,经济评价也是建材行业在宏观层面上的基础,经济评价可以为建筑业在宏观上科学有效地利用资源,提高效益,为减少不必要的投资成本提供更有力的经济依据。

建设项目经济评价的两种常见方法是财务经济评价和宏观经济评价,既可以帮助建筑业预测建设项目的经济效益,也可以帮助为建筑业提供方向,帮助建筑业发展。因其侧重点不同,财务和经济评估根据其角度应用于不同领域,经济评估着眼于对国民经济有重要影响的项的设计和和实施,财务评估是指承包商从经济效益的角度来审查一个项目。财务评估是指建筑公司从经济效益的角度审查项目,以尽量减少财政资源的损失。由于这些不同的角度,财务评估和经济评价在社会效益方面也是不同的,财务评价和经济评价的区别在于它们考虑到了项目的直接和间接经济效益。在经济评价的实践中,建筑公司必须区分这两个方面,并根据实际情况选择合适的评价指标。经济估价是基于社会价值的折现,而财务估价是基于对社会价值方面的经济效益的评估,还基于一个比较经济评估,而财务评估主要关注的是企业的社会价值,财务评估一般以企业为中心,而经济评价更注重社会的整体发展。

7 建筑工程项目各个阶段的经济评价

在建筑项目的规划阶段,建筑公司必须解决一些问题,建筑业需要关注项目的经济评价,以保证设计工作的质量,同时降低成本,在降低项目成本的同时提高设计工程的质量。建筑业的盈利能力需要得到优化,有助于建筑业的长期发展。在实践中,一些建筑部门在设计建筑项目时,对经济成本的关注相对较少,建设和规划的技术水平高,但忽视了经济成本管理。忽视了经济效益这一要素,这使得建筑设计的成本很高,并在一定程度上使未来建筑项目的管理变得复杂。鉴于这种情况,建筑项目的经济评价应注重设计与经济的紧密结合,对设计人员进行适当调整,减少不必要的费用,提高设计能力,项目交付能力。因此,设计部门在执行建设项目时,设计部门需要对市场需求、资源供应和工作环境等各方面进行研究,在设计阶段,要根据项目面积和总投资等

指标,对项目进行评估和分析,项目设计得到批准,为项目的实施提供了良好的技术和物质基础。在实践中,建筑公司需要专注于项目,对建筑项目和事业的执行过程和实现情况进行经济评估。建筑企业应注重对项目实现过程的经济评价,深入开展项目和事业的评价和研究,并在此基础上科学地选择可行性方案,使建设项目能够快速、顺利地实施。建筑业企业在对建设项目进行经济评价时,应注意施工方法、施工制度和其他与环境成本有关的方面进行评估,并对建设项目各方面的经济效益进行全面、系统的评估,这将确保建设项目的有效和正确实施,并使建筑公司的利润最大化。此外,建筑行业还应该注意对建筑项目材料采购的经济评估,严格规范采购部门工作人员的行为,确保建筑材料的采购质量,降低建筑材料的采购成本,保持建筑部门的正常经营利润。建筑公司应编制全面的成本和劳动报告,在综合成本和劳动力计算的基础上,制定建筑融资和建筑成本计划,严格规范建设资金的使用,减少投资损失,便于监督。施工阶段的经济评估也发挥着重要作用,建设阶段的经济评估也很重要。到目前为止,对建设项目运营阶段的经济评价关注得较少,对运营阶段的经济评估是无效的,而且建设成本太高,这在一定程度上削弱了项目的效益。鉴于以往研究中发现的不足之处,有关部门应主动改变做法,以便对该地区建筑的维修和保护进行研究,应该进行更全面的研究,对建筑过程的各个方面进行严格评估。相关部门应主动改变他们的理念,并在此基础上确定维修措施,以及根据经济评估的结果确定维护措施,以稳定维护工程的质量,降低维护成本。在工程实施过程中力求改善资金管理,并考虑到所有受益人的利益,这将为中国建筑业的长期发展提供一个坚实的基础。

8 结语

在当今快速变化和昂贵的竞争环境中,建筑成本的控制显得尤为重要,而且对投资者的投资方向有直接影响。因此,建筑公司可以在实际施工阶段控制其投资,在建筑项目的设计、施工和运营阶段,使建筑成本得到动态控制,使公司能够提高生产力和盈利能力。

参考文献

- [1] 侯子雯.建筑工程投资估算及经济评价研究与应用[J].黑龙江科学,2022,13(16):39-41.
- [2] 朱莎莎.某水利工程投资估算及国民经济评价[J].河南水利与南水北调,2022,51(1):70-72.
- [3] 张蕾.咸盛水电站工程投资估算及经济评价[J].中国水能及电气化,2021(10):53-55.
- [4] 陈朝晖.某河谷水源地工程投资概算与经济评价实例分析[J].内蒙古水利,2021(7):72-73.