

建筑工程项目造价超概算原因分析及防范对策

汪冬冬

安徽建工三建集团有限公司 安徽 合肥 230031

摘要：现阶段国内超六成建筑项目存在造价超概算问题，不仅拉长项目工期、削减工程质量，还加剧企业资金压力、浪费财政资金。本文立足行业管控现状，从前期勘察设计、施工实施、多方管理、外部政策四大维度深挖超概算核心诱因，结合现行工程计价条例与管控规范，从源头管控、过程监管、主体追责、数字化风控层面制定防控对策，旨在破解项目造价管控顽疾，筑牢工程投资层级管控体系，助力建筑项目造价精细化、规范化管控落地。

关键词：建筑工程项目；造价超概算；原因分析；防范对策

引言：概算是建筑项目投资管控的核心依据，串联立项、设计、施工全流程，约束投资与建设规模。当前超概算问题频发，不同业态超支诱因差异明显，违背全过程造价管理要求，扰乱工程管控秩序。基于行业调研与实操案例，本文梳理超概危害，逐层拆解内外部致因，贴合监管政策与项目需求制定落地防控策略，为同类项目投资风险防控提供参考。

1 建筑工程项目造价超概算现状及危害分析

1.1 建筑工程概算编制基本流程与管控要求

(1) 工程概算标准编制流程。遵循“设计图纸→工程量计算→套用定额→汇总造价”路径。依据初步设计图纸，分部分项计算土建、安装等工程量；选用适用定额及当期信息价计算直接费；按规定费率计取间接费、利润、税金；形成单位工程概算，再合并为单项工程及建设项目总概算。(2) 建筑工程概算国家管控规范。《政府投资条例》《建设工程工程量清单计价标准》等要求：概算须依据批准的可行性研究报告投资估算控制，突破估算10%需重新报批；推行全过程造价管理，强化概算评审与事中事后监管。(3) 概算阶段造价管控核心要点。确保工程量计算准确、定额选用合规、材料价格贴近市场；严控设计变更及不可预见费；落实限额设计，将概算分解至各专业并设置预警线；建立三级复核机制，保证概算文件完整性与合规性。

1.2 当前建筑项目造价超概算整体现状

(1) 行业超概算整体数据概况。据行业调研统计，约60%~70%的建筑工程项目存在超概算现象，平均超支率达10%~15%，部分政府及公共项目超支超过30%。超概项目占比连续五年维持在较高水平，已成为造价管控的顽疾。(2) 不同业态建筑项目超概算差异化特征。住宅类项目超概多为装修标准提升及配套增加；公共建筑（医院、学校）受政策调整和功能变更影响显著；工业

厂房因工艺设备升级、地基处理不可预见因素频发；基础设施项目（道路、桥梁）征地拆迁及地质条件变动是主要诱因^[1]。(3) 超概算金额、工期偏差分布规律。超概金额呈“两端小、中间大”分布：20%以内超支占70%以上，20%~50%超支约20%，超50%项目不足10%。工期偏差与超概正相关，平均每超概10%，工期延长约15%；前期决策与设计阶段是偏差累积主因。

1.3 造价超概算带来的项目负面危害

(1) 项目层面：延误工期、压缩施工建设标准。超概导致资金拨付滞后，停工、窝工频发，工期平均延长3~8个月。为控制总投资，被迫降低材料等级、简化构造做法，甚至取消必要设施，直接削弱工程耐久性与使用安全。(2) 企业层面：降低建设方利润、加剧资金周转压力。超概使建设方财务成本上升，利润空间被压缩5~15个百分点；承包商垫资周期拉长，回款困难，中小企业面临现金流断裂风险，连带引发供应链拖欠与违约纠纷。(3) 行业与监管层面：浪费财政资金、扰乱工程建设管控体系。政府项目超概直接造成财政资金低效配置与隐性债务风险；同时冲击“估算→概算→预算→结算”的层级管控逻辑，削弱立项与设计的刚性约束，助长“低报高建”乱象，损害市场公平性。

2 建筑工程项目造价超概算核心原因分析

2.1 前期决策与勘察设计阶段源头原因

(1) 项目前期可行性研究深度不足，投资预判失真。可研报告对建设规模、技术方案、征拆难度分析粗浅，投资估算漏项、低估严重。例如忽略市政配套接入、场地平整费用，导致后期补项大幅超概。(2) 施工现场地质勘察疏漏，基础数据缺失。勘察点位间距过大、深度不够，未能查明软弱层、溶洞等不良地质。施工后被迫变更地基处理方案，增加桩基或换填费用，单项超概可达数百万元。(3) 方案设计不合理、设计标准

随意拔高,设计冗余过大。未贯彻限额设计,片面追求外观或高端功能,提高装饰及设备档次;结构安全系数取值过高,造成钢筋、混凝土用量远超合理范围。(4)设计概算编制粗放,定额套用、工程量核算失误。概算人员对图纸理解偏差,错漏算工程量;定额子目选用不当,材料价格采用过时信息价;预备费、贷款利息计取不规范,概算文件质量低劣。

2.2 工程施工实施阶段过程性原因

(1)工程变更、现场签证管控不规范,变更工程量激增。建设单位随意提出功能调整,监理对变更必要性及费用审核不严。“先施工后签证”“肢解变更”频发,变更费用占比常超原概算10%。(2)建材、人工、机械设备市场价格波动超出概算预判。概算基价与施工期价格存在时差,钢材、水泥等受供需影响大幅上涨;人工单价随劳务紧缺持续攀升。未约定价差调整机制时,差价直接推高成本。(3)施工方案优化不足,施工组织不合理增加额外成本。投标技术标流于形式,中标后未优化平面布置、垂直运输等,导致二次搬运、设备闲置、返工窝工,形成隐蔽性超概。(4)分包管理、现场物资管控疏漏产生额外损耗费用。分包队伍水平低,返工频发;甲供材料领用失控,保管不善造成盗失、锈蚀;零星用工和机械台班签证泛滥,形成“跑冒滴漏”式超支^[2]。

2.3 建设管理与制度监管层面管理原因

(1)建设单位管控意识薄弱,随意调整建设需求。项目启动后,建设单位领导或使用部门不断提出新增要求,如增加会议室、扩大景观面积,未经概算调整审批即实施,导致“概算挂账、结算加倍”。(2)监理单位造价监管履职不到位,过程造价约束缺失。监理侧重质量安全,对隐蔽工程计量、变更费用缺乏专业审核能力或责任心。部分监理与施工方串通虚报工程量,未发挥造价控制“闸门”作用。(3)概算审核、审批流程流于形式,内控机制不完善。内部审核仅核对数字勾稽关系,未深入分析定额及价格依据;审批部门任务繁重,对超概风险项目“绿灯放行”。缺乏动态跟踪预警系统,超概暴露时已难纠正。

2.4 外部市场与政策环境客观原因

(1)国家工程税费、行业政策调整。建设期内增值税税率调整、环保税开征,改变税费成本结构;装配式建筑比例强制要求、节能标准升级,倒逼追加投资。(2)建材供应链波动、劳动力市场薪资上浮。区域市场垄断、运输管制导致地材断供涨价;农忙、疫情造成阶段性用工荒,日工资从200元升至300元以上,难以在概

算中精准预判。(3)不可抗力、市政配套规划调整等外部干预。极端天气、地质灾害增加防灾措施费用;市政道路、管网配套未同步实施,迫使项目自行建设临时设施或变更接驳方案,形成计划外支出。

3 建筑工程项目造价超概算针对性防范对策与保障措施

3.1 把控前期源头管控,优化决策与设计概算工作

(1)深化项目可研论证,精准核定项目投资规模。建设单位应委托高水平咨询机构,严格按照深度要求开展可行性研究,全面论证建设规模、技术方案、征拆难度及配套条件。引入独立第三方评估,对投资估算逐项复核,杜绝漏项、低估。将批准的投资估算作为概算的刚性上限,从源头锁定投资边界。(2)精细化现场勘察,夯实概算编制基础数据。勘察单位须按规范加密布点,复杂地质区域应补充探孔或原位测试。推行勘察成果四方会审,确保地质数据真实反映地下水位、软弱层等关键信息。对于大型项目,增加试桩及物探手段,使地基处理、桩基等工程量有据可依,避免因数据盲区引发大幅超概。(3)推行限额设计,严控设计方案与建设标准。以投资估算为上限,将限额指标分解至各专业并写入设计任务书。多方案比选,优先选用经济合理的结构体系及材料。建立设计超限预警机制,突破限额时无条件优化或降标。严禁擅自提高装修档次、增加造型构件,确保设计不走“贪大求洋”之路。(4)规范概算编制流程,提升概算编制精准度。严格执行“工程量复核→定额选套→价格取定→费用计列”四步流程,概算人员与设计交叉核对工程量^[3]。定额选用现行标准,无适用定额时通过现场测算确定;材料价格综合信息价与市场询价;预备费、贷款利息等足额计取。实行编制、复核、审核三级签章,并引入独立咨询评审,确保概算文件质量。

3.2 强化施工全过程动态造价管控

(1)建立工程变更分级审批机制,严控无效变更签证。按变更对造价影响程度实行三级管理:一般变更由监理及业主代表审批;较大变更须设计复核、造价核算并经业主管理层批准;重大变更(超概5%或金额重大)重新报原审批部门。坚持“先定价、后施工”“先签证、后实施”,杜绝口头指令。定期汇总变更台账,分析原因并纠偏。(2)搭建建材价格动态监测体系,对冲市场价格波动风险。建设单位联合监理、咨询单位,建立主要建材价格周报网络,实时对比概算基价。合同中设置价格调差条款,明确涨幅超约定幅度(如 $\pm 5\%$)时予以补差。价格剧烈波动时可采取集中采购、远期合约

等方式平抑成本,并保留完整价格凭证供结算审核^[4]。

(3) 优化施工组织方案,降低施工阶段无效成本损耗。施工单位进场后重新编制施组及专项方案,重点优化平面布置、垂直运输及流水段划分,减少二次搬运和窝工。采用BIM技术模拟施工,提前发现管线碰撞等返工隐患。强化现场物资管理,严格限额领料与余料回收,将材料损耗率控制在定额范围内。

3.3 完善多方管理体系,压实各主体管控责任

(1) 强化建设单位主体责任,约束项目需求随意调整。建设单位法定代表人与项目负责人为超概防控第一责任人,签订投资控制责任书。建立内部需求变更审批委员会,任何非必要功能提升、面积增加须集体决策并说明资金来源。因建设单位原因导致超概的,纳入绩效考核与审计问责。(2) 落实监理全过程造价监督职责,细化过程造价核查。监理合同明确造价控制条款,监理工程师须同步审核计量支付、变更签证及索赔。每月提交造价动态报告,偏差超3%时启动预警。建设单位定期考评监理履职情况,对未能发现重大造价问题的监理单位予以违约追责。(3) 优化概算内审外审机制,完善多层级审核体系。内部审核由建设单位组织设计、造价等部门,重点审查概算完整性与合规性。外部审核委托第三方机构或政府评审中心,对大型项目实行“双审制”。审核意见作为概算批复依据,未经审核或审核未通过的项目不得进入招标阶段。

3.4 健全风险防控与长效保障机制

(1) 建立造价概算风险预判与预警体系。基于历史超概项目数据库,识别地质、政策、市场等关键风险因子。项目启动阶段开展风险评估并编制应对预案。施工阶段设定“概算完成率”预警线(80%、90%、100%),接近预警线时系统自动提示并暂停非必要支出,待纠偏后再行支付。(2) 完善行业政策适配机制,贴合政策调整优化概算。设立政策跟踪岗位,定期收集税费、环保、节能等政策动态。概算编制时预留政策风险专项资金(不超过预备费20%)。政策正式实施后,

及时组织评估影响,按规定程序申请概算调整或内部平衡,避免政策“突袭”导致超概失控^[5]。(3) 搭建数字化造价管理平台,实现概算全周期数字化管控。开发或引入BIM+造价管理平台,将概算数据、合同价、计量支付、变更签证等纳入统一数据库。平台自动对比各阶段造价偏差,支持无纸化变更审批与全程留痕,通过移动端实时推送预警信息,实现多方在线协同管控。(4) 完善人员考核机制,提升造价从业人员专业素养。建立造价人员执业能力评价体系,定期组织定额解读、软件操作、案例分析等培训。将概算编制准确率、超概控制成效纳入个人绩效考核,与薪酬及资格延续挂钩。鼓励考取一级造价工程师证书,淘汰责任心差、差错频出的人员,打造专业化造价管理团队。

结束语

综上,建筑项目造价超概算属于源头规划、过程管理、外部环境协同作用的综合性问题,想要根治该问题,需摒弃事后整改思维,落实全周期造价管控。建设、设计、监理多方需压实管控责任,严控前期设计与概算编制质量,规范施工变更审核流程,依托数字化平台搭建风险预警体系。多措并举打通造价管控漏洞,遏制低报高建乱象,压缩项目投资偏差,实现工程质量、施工工期、投资成本三方协同平衡。

参考文献

- [1]王芳.建筑工程项目造价超概算成因及全过程防控对策[J].工程经济,2025,35(2):36-39.
- [2]李建国.建筑工程概算失控诱因与造价风险防范措施研究[J].工程造价管理,2024,15(3):72-77.
- [3]张思远.设计变更视角下房建项目造价超概算问题及治理路径[J].建筑技术开发,2024,51(8):112-114.
- [4]陈默.建筑工程前期概算编制缺陷及造价超支防范策略[J].房地产世界,2023,23(16):98-100.
- [5]刘思琪.全过程造价管理下建筑项目超概算管控对策探析[J].建材与装饰,2023,19(22):135-137.