

房屋建筑工程造价成本控制与管理措施

张传付

安徽建工水利开发投资集团有限公司 安徽 蚌埠 233000

摘要: 本文聚焦房屋建筑工程造价成本控制与管理, 阐述了其理论基础, 涵盖工程造价定义与成本控制核心原则。分析了决策、设计、招投标、施工及竣工等关键环节的成本控制要点, 指出成本控制意识薄弱、信息不对称等现存问题。进而提出管理理念与制度优化、技术手段创新、人员与组织管理、合同与风险管理以及全过程动态监控等优化措施, 旨在为房屋建筑工程造价成本控制与管理提供全面、系统的参考, 提升工程建设经济效益与整体管理水平。

关键词: 房屋建筑工程; 工程造价; 成本控制; 管理措施

1 房屋建筑工程造价成本控制的理论基础

1.1 工程造价的定义

工程造价是指进行一项工程建设所花费的全部费用, 涵盖了从项目筹备到竣工验收整个过程中所涉及的所有费用支出。它不仅包括建筑工程费、安装工程费, 还涉及设备及工器具购置费、工程建设其他费用以及预备费等多个方面。从不同角度看来, 工程造价具有不同含义, 对于投资者而言, 它是项目投入的资金总额, 关乎项目的投资决策与经济效益评估; 对于承包商来说, 工程造价则是其承接工程、组织施工并获取利润的依据。准确理解和把握工程造价的定义, 是有效开展成本控制工作的前提和基础, 有助于在工程建设各阶段合理确定和控制费用, 确保项目在预算范围内顺利完成。

1.2 成本控制的核心原则

成本控制需遵循一系列核心原则, 以确保成本控制工作的科学性和有效性。全面性原则要求成本控制贯穿工程建设全过程, 涉及所有参与方和各个环节, 不能遗漏任何一个可能影响成本的因素。目标管理原则强调设定明确、具体、可衡量的成本目标, 并将目标分解到各个部门和岗位, 形成完整的成本控制目标体系。动态控制原则考虑到工程建设过程中存在诸多不确定性因素, 成本会随实际情况发生变化, 因此需要及时收集成本信息, 对比实际成本与目标成本的差异, 采取有效措施进行调整。责权利相结合原则明确各部门和人员在成本控制中的责任、权利和利益, 使成本控制工作能够得到有效落实和激励^[1]。

2 房屋建筑工程造价成本控制的关键环节

2.1 决策阶段的成本控制

决策阶段是工程造价成本控制的首要环节, 对项目整体成本有着决定性影响。在此阶段, 需进行项目的可行性研究, 全面评估项目的经济效益、社会效益和环境

效益。通过对不同建设方案进行技术经济比较, 选择最优方案, 确保项目在技术上可行、经济上合理。同时, 准确估算项目投资, 为项目决策提供可靠依据。投资估算的准确性直接关系到项目后续的成本控制效果, 若估算过低, 可能导致项目实施过程中资金短缺; 估算过高, 则可能造成资源浪费。因此, 要充分考虑各种不确定因素, 合理确定投资估算指标, 提高投资估算的科学性和准确性。

2.2 设计阶段的成本控制

设计阶段堪称把控工程造价的核心环节, 尽管设计费在工程整体投资里占比不大, 可它对工程造价产生的影响却超 75%。设计过程中, 要推行限额设计举措, 依据已批准的投资估算来约束初步设计, 再以批准的初步设计总概算管控施工图设计。借由限额设计, 能让设计人员强化成本观念, 在确保项目功能需求得以满足的基础上, 对设计方案进行优化, 科学确定工程规模与标准, 防止设计过于保守或者超出标准, 进而实现对工程造价的有效管控。此外, 需强化设计过程中的技术与经济分析, 运用价值工程原理优化设计方案, 提升产品价值, 达成功能与成本的最优契合。

2.3 招投标阶段的成本控制

招投标阶段是选择优质承包商、确定合理合同价格的重要环节。招标人应编制科学合理的招标文件, 明确工程范围、技术要求、合同条款等内容, 避免因文件不明确导致后续纠纷和成本增加。在评标过程中, 不仅要考虑投标报价, 还要综合评估投标人的技术能力、管理水平、信誉等因素, 选择综合实力强、报价合理的承包商^[2]。同时, 合理确定合同形式, 根据工程特点和风险情况, 选择固定总价合同、固定单价合同或成本加酬金合同等合适的合同类型, 明确双方的权利和义务, 合理分担风险, 避免因合同条款不完善导致成本失控。

2.4 施工阶段的成本控制

施工阶段是工程造价成本控制的主要阶段，此阶段涉及的费用支出最多，成本控制难度也较大。在施工过程中，要加强工程进度管理，合理安排施工顺序和施工进度，避免因工期延误导致成本增加。严格控制工程质量，按照设计要求和施工规范进行施工，减少质量事故和质量返工，降低质量成本。加强工程变更管理，严格控制工程变更的发生，对于确需变更的工程，要按照规定的程序进行审批，合理确定变更价款。同时，加强材料和设备管理，合理控制材料和设备的采购价格、运输费用和保管费用，避免材料浪费和设备闲置，降低材料和设备成本。

2.5 竣工阶段的成本控制

竣工阶段是工程造价成本控制的最后环节，主要任务是进行工程结算和竣工决算。在工程结算过程中，要严格按照合同约定和相关规定，对工程量进行认真审核，确保工程量计算准确无误。审核工程单价是否符合合同约定和市场行情，对于变更工程和新增工程的单价，要按照合同约定的计价方法进行合理确定。同时，审核各项费用计取是否符合规定，避免多计、重计费用。竣工决算是对项目建设的总结和评价，通过编制竣工决算报告，全面反映项目的实际投资情况和经济效益，为项目后评价提供依据。

3 房屋建筑工程造价管理的问题分析

3.1 成本控制意识薄弱（如重质量轻成本）

在房屋建筑工程建设中，部分建设单位、施工单位和相关管理人员存在成本控制意识薄弱的问题，过于注重工程质量和进度，而忽视了成本控制。一些建设单位为了追求工程的高品质和快速完工，盲目增加投入，提高工程标准，导致工程造价大幅上升。施工单位在施工过程中，缺乏成本控制的主动性和积极性，不注重施工方案的优化和资源的合理配置，存在浪费材料、设备闲置等现象，增加了工程成本。此外，一些管理人员对成本控制的重要性认识不足，缺乏成本控制的专业知识和技能，无法有效开展成本控制工作。

3.2 信息不对称导致的决策失误

房屋建筑工程涉及多个参与方，包括建设单位、设计单位、施工单位、监理单位等，各参与方之间存在信息不对称的问题。信息不对称可能导致决策失误，增加工程造价成本。例如，在设计阶段，设计单位可能对建设单位的实际需求和市场行情了解不够全面，导致设计方案不合理，增加工程成本。在招投标阶段，投标人可能掌握一些招标人不知道的信息，如材料价格波动、施

工工艺改进等，从而在投标报价中谋取不正当利益^[3]。在施工过程中，施工单位可能隐瞒工程实际情况，如工程质量问题、工程量变更等，导致建设单位无法及时掌握信息，做出正确决策，影响成本控制效果。

3.3 缺乏动态监控与反馈机制

目前，许多房屋建筑工程在造价管理过程中缺乏动态监控与反馈机制，无法及时掌握工程成本的实际情况和变化趋势。在工程建设过程中，成本会受到多种因素的影响而发生变化，如材料价格波动、工程变更、政策调整等。如果没有建立有效的动态监控机制，就不能及时发现成本偏差并采取措施进行调整，导致成本失控。同时，缺乏反馈机制使得成本控制经验无法及时总结和推广，不利于提高成本控制水平。各参与方之间信息沟通不畅，也影响了动态监控与反馈机制的有效运行。

4 房屋建筑工程造价成本控制的优化措施

4.1 管理理念与制度优化

树立全面且深入的成本管理理念至关重要，需将成本控制无缝贯穿于房屋建筑工程建设的每一个阶段，涵盖从项目筹备到竣工交付的全过程，涉及建设单位、设计单位、施工单位、监理单位等所有参与方，以及决策、设计、招投标、施工、竣工等各个环节。强化成本意识，通过开展培训、宣传等多种方式，让每个参与人员深刻认识到成本控制对于项目成功和企业发展的重要性，从而形成全员主动参与成本控制的良好氛围。完善成本管理制度，构建一套科学、系统、完善的成本管理体系，明确各部门和人员在成本控制中的具体职责和权限，避免出现职责不清、推诿扯皮的现象。同时，建立严格的成本考核机制，将成本控制目标与个人绩效紧密挂钩，对在成本控制工作中成绩突出的部门和个人给予丰厚的奖励，对未完成成本控制目标的进行相应惩罚，以此激励全体人员积极投身成本控制工作。

4.2 技术手段创新

利用建筑信息模型（BIM）技术，能够将工程的各种信息集成在一个三维模型中，实现工程信息的集成化和可视化。在项目全生命周期内，通过BIM模型可以进行成本模拟和分析，提前模拟不同设计方案、施工方案下的成本情况，及时发现潜在的成本风险，并采取针对性的措施进行控制。大数据分析技术具有强大的数据处理能力，通过对大量历史工程数据进行挖掘和分析，可以找出影响成本的各种因素及其规律，为成本估算、预算编制和成本控制提供准确、可靠的参考依据。利用无人机、传感器等物联网技术，可以实时、准确地监测工程进度、质量和成本情况。无人机可以快速获取施工现场

的影像资料,传感器可以实时采集各种数据,将这些数据传输到管理平台进行分析处理,能够及时发现成本偏差,提高成本控制的及时性和准确性^[4]。同时,要鼓励技术创新,积极推广应用新材料、新工艺、新技术,这些创新成果往往能够在降低工程成本的同时,提高工程质量和效益。

4.3 人员与组织管理

定期组织成本管理培训课程和学术交流活 动,邀请行业专家和学者进行授课和分享经验,使成本管理人员能够及时掌握最新的成本管理理论和方法,熟悉相关法律法规和政策,不断提升自身的专业素质和业务能力。积极引进具有丰富经验和专业知识的成本管理人才,充实成本管理队伍,为成本控制工作注入新的活力和理念。优化组织结构,建立跨部门的成本管理团队,打破部门之间的壁垒,加强各部门之间的沟通与协作。明确团队成员的职责和分工,避免工作重叠和遗漏,提高工作效率和成本控制效果。同时,要加强对施工人员的培训和管理,通过开展技能培训和成本意识教育,提高施工人员的技能水平和成本意识,使他们在施工过程中能够严格按照规范和要求进行操作,减少施工过程中的浪费现象,如材料浪费、人工浪费等,从而有效控制工程成本。

4.4 合同与风险管理

在合同签订前,要认真审查合同条款,确保合同条款清晰、明确、无歧义,明确双方的权利和义务,合理分担风险。对于可能影响工程造价的关键条款,如工程变更、价格调整、索赔等,要详细约定计算方法和处理程序,避免在合同履行过程中出现纠纷。在合同履行过程中,要加强对合同执行情况的监督和管理,建立合同跟踪机制,定期检查各方是否按照合同约定履行义务,及时发现和解决合同执行过程中出现的问题。建立完善的风险管理体系,对工程建设过程中可能面临的各种风险进行全面识别和评估,如市场风险、技术风险、自然风险等。根据风险评估结果,制定相应的风险应对措施,如通过购买工程保险将部分风险转移给保险公司,设置风险预留金来应对可能出现的风险损失等,从而降低风险对工程造价的影响,确保工程造价在可控范围内。

4.5 全过程动态监控

在决策阶段,要对投资估算进行动态调整,密切关注市场变化和项目实际情况,及时收集相关信息,根据这些信息对估算指标进行修正,使投资估算更加准确合理,为项目决策提供可靠依据。在设计阶段,对设计方案进行动态优化,运用价值工程分析等方法,对设计方案的功能和成本进行综合分析,在满足项目功能要求的前提下,尽可能降低成本,不断提高设计方案的经济性。在招投标阶段,对投标报价进行动态评审,结合市场行情和项目特点,对投标人的报价进行全面分析和比较,合理确定中标价格,避免出现高价中标或低价恶性竞争的情况。在施工阶段,对工程成本进行动态控制,定期收集成本数据,建立成本数据库,将实际成本与目标成本进行对比分析,及时发现成本偏差,并深入分析偏差产生的原因,采取有效的措施进行调整。在竣工阶段,对工程结算和竣工决算进行动态审核,严格按照合同约定和相关规定进行审核,确保工程造价的准确性和合理性,为项目的最终经济效益评估提供准确数据。

结束语

房屋建筑工程造价成本控制与管理是一个系统工程,涉及工程建设全过程和多个参与方。通过明确理论基础,把握关键环节的成本控制要点,深入分析现存问题,并采取优化措施,能够有效提高房屋建筑工程造价成本控制与管理水平,实现工程建设经济效益的最大化。在未来的房屋建筑工程建设中,应不断总结经验,持续改进成本控制与管理方法,以适应市场变化和行业发展的需求,推动房屋建筑工程行业的健康、可持续发展。

参考文献

- [1]梁巧俊.房屋建筑工程施工阶段工程造价控制与管理分析[J].建筑·建材·装饰,2025(4):25-27.
- [2]贺钰晔,薛天帅,裴俊超.房屋建筑工程造价要点及控制措施[J].中国招标,2022,(05):217-218.
- [3]申路飞.房屋建筑工程造价成本控制与管理措施[J].建材与装饰,2024,20(8):100-102.
- [4]潘孝森.房屋建筑工程造价成本控制与管理措施[J].租售情报,2024(5):204-206.