

房建工程造价的全过程成本控制探讨

倪倩楠

中冶华南建设工程有限公司 广东 深圳 518000

摘要：房建工程的全过程造价成本控制，是影响项目盈利能力的核心抓手，贯穿始终的精细化管理是实现投资回报与价值创造的关键。本文探讨决策、设计、施工阶段成本控制要点，决策阶段要精准预估、合理决策；设计阶段推行限额设计、优化方案；施工阶段注重动态监控、优化组织。同时提出构建高效团队、完善流程规范、依托信息化手段等保障体系，以实现房建工程成本的有效控制，提升项目整体经济效益。

关键词：房建工程；全过程成本控制；决策阶段；设计阶段；施工阶段

引言：建筑市场的分化趋势已行至“见顶”的关键节点。在总量见顶、同质化竞争惨烈的红海市场中，利润空间已被极限压缩。此时，卓越的成本管控能力直接定义了企业的“盈亏平衡点”与“安全边际”，是企业在价格鏖战中不被淘汰出局的生存底线。它意味着在同等收入水平下，能获得更厚的利润，或是以更具竞争力的价格赢得市场。全过程成本控制决定企业的生存空间，贯穿项目始终，从决策到竣工结算，各阶段相互关联、相互影响。准确把握各阶段成本控制要点，采取有效措施，构建完善保障体系，对合理确定与控制工程造价，提高项目投资效益，推动建筑行业健康发展具有重要意义。

1 房建工程决策阶段的成本控制

1.1 决策阶段成本控制的核心价值

房建工程决策阶段是整个项目成本控制的源头，对工程造价有着决定性影响。在这一阶段所做出的各项决策，如项目规模、建设标准、功能定位等，直接决定了后续工程建设的资金投入规模。以一个建筑面积为50000平方米的住宅项目为例，若决策阶段确定的建设标准过高，每平方米建设成本可能达到3500元，总建设成本将高达17500万元；而合理确定建设标准后，每平方米建设成本可控制在2800元，总建设成本为14000万元，两者相差3500万元^[1]。一旦决策失误，后续无论采取何种成本控制措施，都难以弥补前期决策带来的成本损失。前期准确的成本预判对后续成本控制起着至关重要的导向作用。在决策阶段对项目成本进行合理预估，能够为后续设计、施工等阶段的成本控制提供明确的目标和方向。若前期成本预判过高，可能导致资源浪费；若预判过低，则可能在项目实施过程中因资金不足而影响工程质量和进度。因此，决策阶段的成本预判是后续成本控制工作顺利开展的基础。

1.2 决策阶段成本控制的关键内容

提升项目投资估算的精准性是决策阶段成本控制的关键。投资估算作为项目决策的重要依据，其准确性直接影响到项目的可行性判断。为提高精准性，需深入研究项目所在地的市场情况、材料价格、人工成本等因素，结合类似项目的经验数据，运用科学合理的估算方法进行编制。项目可行性研究中的成本分析要点在于全面考虑项目的各项成本因素。不仅要分析建设成本，还要考虑运营成本、维护成本等全生命周期成本。通过对不同方案的成本分析，为项目决策提供全面的成本信息。建设标准与功能定位的成本匹配分析也不容忽视。不同的建设标准和功能定位对应着不同的成本投入。应根据项目的实际需求和预期效益，合理确定建设标准和功能定位，避免过度追求高标准、高性能而造成成本浪费。选址与场地条件对成本的影响评估同样关键。不同地理位置和场地条件在土地成本、地质条件、交通状况等方面存在差异，这些因素都会对工程造价产生影响。在决策阶段应对选址和场地条件进行详细评估，选择成本最优的方案。

1.3 决策阶段成本控制的优化路径

强化投资估算的依据收集与分析是优化决策阶段成本控制的重要举措。广泛收集与项目相关的各类信息，对市场动态、政策法规等进行深入研究，为投资估算提供充分、可靠的依据。同时对收集到的信息进行分析整理，提取有价值的信息，提高投资估算的科学性和合理性。引入多方案比选机制有助于优化决策。在决策阶段，制定多个可行的项目方案，从成本、效益、风险等多个角度进行综合比较分析，选择最优方案。通过多方案比选，能够充分挖掘项目的成本潜力，提高项目的经济效益。例如，某医院建设项目制定了三个不同规模的方案，方案一建筑面积30000平方米，总投资24000万

元；方案二建筑面积35000平方米，总投资28000万元；方案三建筑面积40000平方米，总投资32000万元。经过综合分析，考虑到医院未来的发展需求和成本效益，选择了方案二。建立决策阶段的成本风险评估体系能够为成本控制提供保障。对决策阶段可能面临的成本风险进行识别、评估和分析，制定相应的风险应对措施。通过风险评估，提前发现潜在的成本问题，采取有效措施加以防范，降低项目成本风险。

2 房建工程设计阶段的成本控制

2.1 设计阶段成本控制的重要性

房建工程设计阶段是工程造价控制的关键环节，设计方案对工程造价有着核心约束作用。设计图纸一旦确定，工程的结构形式、建筑规模、材料选用等基本要素便随之固定，这些要素直接决定了工程造价的高低^[2]。一个科学合理的设计方案能够在满足项目功能需求的前提下，有效降低工程造价；反之，不合理的设计方案则可能导致造价大幅攀升，给项目带来不必要的成本负担。在设计阶段进行成本控制，还需兼顾经济性与可行性。经济性要求设计方案在满足功能和质量要求的基础上，尽可能降低成本投入；可行性则强调设计方案要符合施工技术条件、施工环境等实际情况，确保能够顺利实施。只有实现经济性与可行性的平衡，才能设计出既经济合理又切实可行的方案，为后续的工程造价控制奠定良好基础。

2.2 设计阶段成本控制的核心措施

推行限额设计机制是控制设计阶段成本的重要手段。限额设计要求按照批准的投资估算控制初步设计，按照批准的初步设计总概算控制施工图设计。在实施过程中，需明确各专业、各部位的设计限额指标，将成本控制责任落实到具体设计人员，促使他们在设计过程中精打细算，避免超限额设计。优化设计方案是节约成本的有效路径。从结构方面，通过优化结构体系、构件尺寸等，在保证结构安全的前提下减少材料用量；在材料选用上，根据项目实际需求，选择性价比高的材料，避免盲目追求高档材料；工艺方面，采用先进的施工工艺，提高施工效率，降低施工成本。加强设计交底与各专业协同配合也至关重要。设计交底能够让施工单位充分理解设计意图，减少施工过程中的误解和返工；各专业之间密切协同配合，避免因专业冲突导致的设计变更，从而有效控制成本。建立设计成果的经济性评审机制，对设计方案进行全面、深入的经济性分析，及时发现并纠正成本过高的问题。

2.3 设计阶段成本控制的常见问题与解决思路

设计与成本脱节是常见问题之一。为应对这一问题，需建立设计人员与造价人员的沟通机制，让设计人员在设计过程中及时了解成本信息，造价人员参与设计过程，提供成本建议，实现设计与成本的有机结合。避免过度设计与功能缺失需要找到平衡方法。在设计过程中，应充分进行市场调研和需求分析，明确项目的功能定位，根据功能需求进行设计，既不盲目追求高功能导致过度设计，也不因降低成本而忽视必要功能，确保设计方案既经济又实用。

3 房建工程施工阶段的成本控制

3.1 施工阶段成本控制的核心特点

房建工程施工阶段的成本控制呈现出显著的动态性与复杂性。在施工过程中，诸多因素处于不断变化之中，如市场材料价格波动、施工条件改变、施工工艺调整等，这些变化都会对成本产生影响，使得施工成本难以精准预测与固定，呈现出动态变化的特征。而且，施工阶段涉及众多参与方，包括施工单位、材料供应商、监理单位等，各方之间的协作与沟通、利益分配等问题相互交织，增加了成本控制的难度，体现出复杂性的特点。过程控制对总成本有着直接的影响^[3]。施工阶段是资金大量投入的时期，每一个施工环节的成本控制效果都会累积起来，最终决定整个项目的总成本。若在施工过程中对成本缺乏有效控制，出现材料浪费、人工效率低下、工期延误等问题，都会导致成本增加，进而影响项目的经济效益。因此，加强施工阶段的过程控制是确保总成本在合理范围内的关键。

3.2 施工阶段成本控制的关键措施

优化施工组织设计能够实现成本节约。通过合理安排施工顺序、施工方法和施工机械，提高施工效率，减少施工周期，从而降低人工、机械等成本支出。精细化管理材料与设备成本，对材料采购进行严格把控，选择性价比高的材料，合理规划材料库存，避免材料积压与浪费；对设备进行定期维护保养，提高设备利用率，降低设备故障率与维修成本。合理管控人工成本并提升效率，根据施工进度和工程量合理安排施工人员数量，避免人员冗余；加强对施工人员的技能培训，提高操作水平和工作效率。协同控制施工进度与成本，在保证工程质量的前提下，合理安排施工进度，避免因赶工增加成本或因工期延误产生额外费用。规范管理工程变更与现场签证，严格按照规定程序进行变更与签证，确保变更与签证的合理性与必要性，防止不合理变更与签证导致成本增加。建立施工现场的成本动态监控机制，实时掌握成本动态，及时发现成本偏差并采取措施进行调整。

3.3 施工阶段成本控制的重点问题解决

工程变更会对成本产生较大影响,需进行准确的成本影响评估与控制。在变更发生前,对变更可能导致的成本增加或减少进行详细分析,评估经济合理性,只有经过严格评估认为必要的变更才予以实施。同时对变更后的成本进行跟踪监控,确保成本控制在预期范围内。现场签证的及时性与准确性管理至关重要。及时办理现场签证能够避免因时间拖延导致证据缺失或情况变化而影响签证的有效性;准确记录签证内容,明确签证原因、范围和费用,防止出现模糊不清或虚假签证,确保签证费用合理准确,维护项目成本控制的严肃性。

4 房建工程造价全过程成本控制的保障体系

4.1 构建高效协同的成本控制团队

房建工程造价全过程成本控制离不开高效的组织团队。在项目启动之初,需清晰界定各参与方在成本控制中的具体职责与分工^[4]。建设单位作为项目发起者,要统筹全局,制定总体成本目标与控制策略;设计单位在设计阶段需兼顾技术与经济性,确保设计方案在满足功能需求的同时成本可控;施工单位在施工环节要严格按图施工,合理控制施工成本,避免不必要的浪费;监理单位则要对成本执行情况进行监督,及时发现问题并督促整改。提升成本管理人员的专业素养与能力是组织保障的关键。通过定期组织专业培训、学术交流等活动,让成本管理人员掌握最新的成本管理理念、方法与技术。鼓励他们考取相关专业证书,提升自身知识水平与实践能力,以更好地应对复杂多变的成本控制工作。建立跨部门协同的成本管控机制至关重要。打破部门壁垒,加强建设、设计、施工、监理等各部门之间的沟通与协作。

4.2 完善严谨的成本控制流程与规范

制定全过程成本管理的制度,为成本控制工作提供明确的指导与依据。从项目决策阶段到竣工结算阶段,每个环节都要有相应的成本管理制度,细化各阶段成本控制的责任主体与管控要点,增设成本动态跟踪台账,明确台账更新频次与审核节点,确保成本控制工作有章可循。建立成本控制的考核与激励机制,将成本控制成效与绩效评定深度挂钩,充分调动各方参与成本控

制的积极性。对在成本控制方面表现优秀的团队或个人给予奖励,对未能完成成本目标的进行相应惩罚。通过这种方式,营造良好的成本控制氛围,推动成本控制工作有效开展。规范成本管理的文档与流程标准,强化成本数据的采集、审核与归档管理,明确数据溯源要求与保存期限,保证成本信息的准确性与完整性。

4.3 依托信息化手段提升控制效率

工程造价管理软件的应用与推广,能够实现对工程成本的快速计算、分析与动态监控。通过软件强大的数据处理功能,及时发现成本偏差,为成本控制决策提供有力支持。BIM技术在全过程成本控制中发挥着重要作用^[5]。利用BIM模型可以直观展示工程的三维信息,提前发现设计中的碰撞问题,减少施工过程中的变更与返工,从而降低工程成本。大数据技术在成本预测与分析中具有独特优势。通过对大量历史成本数据的收集、整理与分析,结合项目地质条件、施工工艺等个性化因素,挖掘数据背后的规律,为项目成本预测提供科学依据,提高成本控制的精准度。

结束语

房建工程造价全过程成本控制是一项复杂且系统的工作。通过把握各阶段成本控制要点,构建高效协同团队,完善严谨流程规范,依托信息化手段,能有效提升成本控制水平。各方应积极落实各项措施,确保成本控制工作顺利开展,实现项目经济效益最大化,推动建筑行业持续进步。

参考文献

- [1]赵鹏荣.房建工程造价的全过程成本控制措施[J].建材与装饰,2025,21(11):73-75.
- [2]张瑞.房建工程造价的全过程成本控制分析[J].砖瓦世界,2023(19):97-99.
- [3]雷承玉.房建工程造价的全过程成本控制方法研究[J].砖瓦世界,2024(3):166-168.
- [4]师云军.房建工程造价的全过程成本控制方法[J].建材与装饰,2023,19(3):81-83.
- [5]李柏扬.房建工程造价的全过程成本控制策略探讨[J].建材与装饰,2023,19(7):96-98.