

房建工程造价全过程管理现存问题及优化路径分析

曾 桦

江西远高工程管理有限公司 江西 南昌 330039

摘要：房建工程造价全过程管理贯穿项目决策、设计、招投标、施工及竣工全生命周期，是控制工程成本、实现资源优化配置的核心手段。本文结合全生命周期成本、价值工程等理论，分析当前各阶段存在的投资估算不精准、设计与造价脱节、签证管理混乱等问题及成因，提出针对性优化措施与保障方案，旨在完善管控体系、提升从业人员素养、推广数字化应用，实现造价精准管控，为房建工程行业高质量发展提供参考。

关键词：房建工程；造价全过程管理；现存问题；优化路径

引言：随着房建行业市场化程度不断提升，工程规模扩大与建设复杂度增加，工程造价管控难度显著加大。全过程造价管理作为规避成本超支、提高项目效益的关键举措，其重要性日益凸显。当前，部分房建项目仍存在管控体系不完善、各环节衔接不畅、数字化水平低等问题，导致造价失控、资源浪费。基于此，本文聚焦房建工程造价全过程管理的现存问题，探究优化路径，为行业实践提供可行思路。

1 房建工程造价全过程管理相关理论基础

1.1 房建工程造价全过程管理核心概念

(1) 房建工程造价的内涵与构成：房建工程造价是完成房屋建筑工程全流程（策划、设计至竣工交付）的全部费用总和，核心是实现资源合理配置与成本精准管控。其构成主要包括工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设贷款利息等，其中工程费用为核心，涵盖直接用于工程建设的建筑工程费、安装工程费等。(2) 全过程管理的界定与核心环节：全过程管理是对房建工程从决策、设计、招投标、施工到竣工结算各阶段造价的全面管控，贯穿项目全生命周期。核心环节包括决策阶段造价预测、设计阶段造价控制、招投标阶段造价确定、施工阶段动态管控、竣工阶段造价审核，各环节协同衔接，保障造价控制目标达成。

1.2 房建工程造价全过程管理的核心原则

(1) 全生命周期原则：核心是兼顾项目建设阶段与运营阶段的成本，不仅控制建设过程中的造价支出，还需考虑项目运营后的维护、修缮等费用，实现全生命周期内总成本最优，避免短期成本节约而长期运营成本过高的问题。(2) 动态控制原则：房建工程建设周期长、影响因素多，造价会随市场价格、施工条件等变化而波动，需实时跟踪造价变化，及时调整管控措施，动态平衡实际造价与目标造价，确保造价控制在合理范围内。

(3) 权责对等原则：明确各参与方（建设单位、设计单位、施工单位等）在造价管理中的权利与责任，将造价管控责任落实到具体岗位和人员，做到权责统一，避免出现责任推诿、管控缺位的情况。

1.3 房建工程造价全过程管理的理论支撑

(1) 全生命周期成本理论：为全过程管理提供核心导向，强调从项目全生命周期出发，综合核算建设、运营、报废等各阶段成本，指导造价管控从单一建设阶段向全流程延伸，实现总成本最小化。(2) 价值工程理论：核心是通过对工程功能与成本的分析，在保证工程必要功能的前提下，优化设计方案、施工工艺，降低不必要的成本支出，实现功能与成本的最佳匹配，提升工程性价比。(3) 协同管理理论：支撑各参与方、各环节的高效配合，打破部门与单位壁垒，促进设计、施工、造价等环节的信息共享与协同联动，减少沟通成本与衔接漏洞，提升全过程造价管理效率^[1]。

2 房建工程造价全过程管理现存问题及成因分析

2.1 决策阶段工程造价管理现存问题

(1) 投资估算缺乏科学性与精准性：部分项目决策阶段未开展充分的市场调研和数据论证，仅凭经验编制投资估算，忽略材料价格、施工工艺等变量因素，导致估算值与实际造价偏差较大，无法为后续造价管控提供可靠依据。(2) 决策阶段成本管控意识薄弱：多数建设单位将重点放在项目立项和进度上，忽视决策阶段造价管控的重要性，未将成本控制纳入决策核心指标，易出现盲目投资、超预算立项的情况。(3) 方案比选缺乏经济性分析：决策阶段对项目设计方案的比选，多侧重技术可行性，未结合造价进行全面经济性论证，导致部分方案技术先进但成本过高，造成资源浪费。

2.2 设计阶段工程造价管理现存问题

(1) 重技术轻经济，设计与造价脱节：设计人员多

专注于工程技术达标,缺乏造价管控意识,设计方案未充分考虑成本因素,而造价人员未提前介入设计环节,无法及时提出经济性优化建议。(2)限额设计落实到位,设计变更频繁:虽明确限额设计要求,但实际设计中未严格执行,设计方案随意调整,导致设计变更频发,增加额外造价,破坏造价控制的连续性。(3)设计方案优化不足,浪费现象突出:设计过程中未进行多方案对比优化,部分设计内容冗余,如过度追求造型美观而增加结构成本,或材料选型不合理,导致造价不必要增加。

2.3 招投标与合同阶段工程造价管理现存问题

(1)工程量清单编制存在错漏,计价依据不统一:编制人员专业能力不足,导致工程量清单出现漏项、错算,且不同项目计价依据不统一,易引发计价争议,影响造价准确性。(2)合同条款不规范,风险划分不清晰:合同条款存在模糊表述,对工程变更、价款调整、风险承担等内容约定不明确,易引发甲乙双方纠纷,导致造价管控失控。(3)招投标过程存在不规范操作,恶性竞争频发:部分招投标存在围标、串标现象,部分企业为中标恶意压低报价,中标后通过变更、签证等方式弥补损失,导致造价超支^[2]。

2.4 施工与竣工阶段工程造价管理现存问题

(1)施工阶段成本动态管控不足,签证管理混乱:施工过程中未实时跟踪成本变化,对工程签证审核不严格、流程不规范,部分签证缺乏合理性和必要性,随意增加造价。(2)材料价格波动应对不及时,成本超支严重:未建立完善的价格监测机制,对市场价格波动预判不足,材料采购时机不合理,导致材料成本超出预算,引发整体造价超支。(3)竣工结算审核不严格,结算拖延现象普遍:结算审核流程不规范,审核人员专业能力不足,对工程量、费用审核不细致,且部分施工单位拖延提交结算资料,导致结算周期过长,影响造价闭环管理。

2.5 房建工程造价全过程管理现存问题的成因

(1)管理体系不完善,权责划分不明确:缺乏统一的全过程造价管理体系,各阶段、各参与方权责划分模糊,出现问题时相互推诿,无法形成管控合力,导致造价管理脱节。(2)从业人员专业素养参差不齐:部分造价人员缺乏全过程管控意识和专业能力,对新技术、新规范掌握不熟练,且设计、施工等岗位人员缺乏造价知识,难以实现各环节协同管控。(3)数字化管理水平较低,技术应用不足:多数项目未引入数字化造价管理工具,仍采用传统人工核算方式,信息共享不及时,无法

实现造价动态监测和精准管控,效率低下且易出错。

3 房建工程造价全过程管理的优化路径

3.1 决策阶段工程造价管理优化措施

(1)完善投资估算体系,提高估算精准度:结合项目实际,开展全面的市场调研与数据收集,整合材料价格、施工工艺、人工成本等核心数据,建立动态估算数据库。采用科学的估算方法,结合类似项目经验,细化估算指标,明确估算范围,减少主观经验判断,确保投资估算与实际造价偏差控制在合理范围内,为后续造价管控奠定坚实基础。(2)强化决策阶段成本管控意识,引入多方案经济性比选:通过宣传培训提升建设单位决策人员的成本管控意识,将造价控制纳入项目决策核心指标。在项目方案设计阶段,同步开展多方案经济性分析,结合技术可行性与造价合理性,对比不同方案的全生命周期成本,选择性价比最优的方案,避免盲目追求技术先进而忽视成本控制^[3]。(3)建立决策阶段造价评审机制,规避投资风险:组建专业的造价评审团队,涵盖造价、技术、市场等领域专业人员,对投资估算报告进行严格评审,重点核查估算依据、计算过程的合理性与准确性。建立评审问责机制,对评审不合格的估算报告责令整改,从源头规避盲目投资、超预算立项等风险。

3.2 设计阶段工程造价管理优化措施

(1)推动设计与造价协同,落实技术与经济结合:建立设计与造价人员协同工作机制,让造价人员提前介入设计环节,全程参与方案研讨,及时针对设计内容提出经济性优化建议。设计人员需树立造价管控意识,在满足工程技术标准的前提下,优先选择经济合理的设计方案、材料与工艺,实现技术与经济的有机统一。(2)严格执行限额设计,规范设计变更管理:明确限额设计指标,将造价控制目标分解到各设计阶段、各专业,设计过程中严格按照限额要求开展工作,严禁擅自突破限额。建立规范的设计变更审批流程,明确变更申请、审核、批准的权限与流程,对确需变更的项目,需进行经济性论证,核算变更对造价的影响,避免随意变更导致造价超支。(3)推广优化设计,引入价值工程理念:将价值工程理念融入设计全过程,通过对工程功能与成本的分析,在保证工程必要功能的前提下,删减冗余设计、优化结构方案,降低不必要的成本支出。鼓励设计人员开展多方案优化对比,推广成熟、经济、节能的设计技术与工艺,提升工程性价比^[4]。

3.3 招投标与合同阶段工程造价管理优化措施

(1)规范工程量清单编制,统一计价依据:选拔专业能力强、经验丰富的编制人员,严格按照工程图

纸、规范要求编制工程量清单，做到项目完整、工程量准确、描述清晰，避免漏项、错算。统一计价依据与标准，明确计价规则、取费标准，减少计价争议，确保清单计价的科学性与公正性。（2）完善合同条款，明确风险划分与责任归属：结合项目实际，细化合同条款，明确工程价款调整、工程变更、工期延误、质量标准等核心内容，清晰划分甲乙双方的风险责任，对材料价格波动、政策调整等不可抗力因素的处理方式作出明确约定，避免条款模糊引发纠纷，保障造价管控有序推进。

（3）加强招投标监管，杜绝不规范操作：建立健全招投标监管机制，加强对招投标全过程的监督，严厉打击围标、串标、恶意低价中标等不规范行为。规范招标流程，完善评标标准，确保评标过程公平、公正、公开，选择资质合格、信誉良好、报价合理的承包单位，从源头规避造价管控风险。

3.4 施工与竣工阶段工程造价管理优化措施

（1）建立施工阶段动态成本管控体系，规范现场签证管理：搭建成本动态监测平台，实时跟踪人工、材料、机械等成本变化，对比实际与预算成本偏差，及时分析原因并调整。规范签证流程，明确申请条件、审核标准及审批权限，严格核查签证合理性与必要性，杜绝虚假、无效签证。（2）建立材料价格监测机制，应对价格波动风险：组建监测小组，实时关注市场材料价格走势，建立价格数据库，重点跟踪预判波动较大材料。优化采购方案，采用集中采购、长期协议采购等方式锁定价格，降低波动影响；同时强化材料用量管控，避免浪费^[5]。（3）强化竣工结算审核，提高结算效率与质量：建立规范审核流程，明确时限与标准，选拔专业审核人员，全面细致审核结算资料，重点核查工程量、费用计算及签证合规性。加强甲乙双方沟通，及时解决结算争议，加快进度，确保结算高效准确，实现造价闭环管理。

3.5 保障措施

（1）完善管理体系，明确权责划分：建立健全房建工程造价全过程管理体系，明确建设、设计、施工、监理等各参与方的职责与权限，将造价管控责任落实到具

体岗位和人员，形成“全员参与、全程管控”的工作格局。建立协同管控机制，加强各阶段、各参与方的沟通协作，避免管理脱节。（2）加强从业人员培训，提升专业素养：定期组织造价、设计、施工等相关从业人员开展培训，重点讲解造价管理新技术、新规范、新方法，提升从业人员的专业能力与全过程管控意识。鼓励从业人员考取专业资格证书，加强行业交流，学习先进管理经验，打造一支专业过硬、素养全面的造价管理队伍。

（3）推广数字化技术应用，构建智慧造价管理平台：引入BIM、大数据、人工智能等数字化技术，构建智慧造价管理平台，实现工程图纸数字化、工程量自动计算、造价动态监测、信息共享等功能。通过数字化工具提升造价核算效率与准确性，实现各阶段造价数据的无缝衔接，推动造价管理从传统人工管控向智能化、精细化管控转变。

结束语

房建工程造价全过程管理是一项系统性工程，需兼顾各阶段、各参与方的协同发力。解决当前管控中的突出问题，需从完善管理体系、强化协同管控、提升专业素养、推广数字化技术等多方面着手，实现从决策到竣工的全流程精准管控。唯有持续优化管控模式，落实各项保障措施，才能有效控制工程成本、提升项目性价比，推动房建行业实现节能降耗、提质增效的高质量发展目标。

参考文献

- [1]樊蕊.工程量清单计价模式下房建工程造价控制策略[J].中国招标.2024,7(5):61-63.
- [2]陈祥颖.房建工程造价预结算审核工作中存在的问题及对策[J].中国住宅设施.2024,25(9):128-130.
- [3]刘超.房建工程造价中全过程成本控制措施分析[J].散装水泥.2024,9(6):83-85.
- [4]彭妮妮.住宅建筑工程造价的作用及其优化策略分析[J].居舍.2024,17(22):146-149.
- [5]吴桂琴.房地产企业工程造价全过程管理控制研究[J].住宅与房地产.2021,5(22):75-78.