

浅谈工程造价管理在地产项目实践中的管控要点

占小琴

三亚嘉悦开发建设有限公司 海南 三亚 572000

【摘要】：随着房地产市场进入高质量发展阶段，购房者需求日趋多元化，市场竞争愈发激烈，地产项目的利润空间受到显著挤压。工程造价管理作为地产项目全生命周期管理的核心环节，直接决定项目的投资效益与市场竞争力。本文以地产项目全流程为脉络，从项目配置适配性入手，系统剖析可行性研究、设计、招投标、施工及结算各阶段工程造价管控的核心要点，结合实际案例阐述管控逻辑与实施方法，旨在为地产企业优化工程造价管理体系、提升成本管控能力提供理论参考与实践指引，实现项目质量、成本与效益的动态平衡。

【关键词】：地产项目；工程造价管理；全流程管控；配置适配性；成本优化

DOI:10.12417/2811-0722.26.03.071

随着社会的发展和科技的进步，以及对美好生活的向往，购房者对所购房产的需求也发生了翻天覆地的变化。为适应市场的变化，房地产商细致梳理各类项目对应的客户群体，并配置不同业态的产品，为实现项目利润，需要对工程造价进行全过程的管理。

1 项目配置的适配性

目前房地产市场上最常见的业态为高层、洋房、别墅、写字楼，不同业态对应售价不同，同一种业态配置不同的售价也有区别，同一种业态而项目所处区域不同售价也相差十万八千里，因此要根据项目位置、业态、与周边项目差异化来定售价和配置。

高层业态配置标准同产品定位、售价紧密相关。业态都为高层，但项目定位为普通住宅，与定位为大平层的外立面标准、户内毛坯交付或精装修标准、公区装修标准等会存在较大差异。

洋房业态产品配置标准，由于洋房业态产品的容积率低、舒适度高、价格高，外立面、公区装修标准比普通住宅要高。

别墅业态的产品配置标准，由于产品售价、项目所在区域的资源不同而不同。市区内地段好的别墅外立面配置高于郊区，高端旅游度假区可看海带游艇码头的别墅配置比无海资源的别墅高。

写字楼业态配置标准要依据项目等级（甲级、乙级、丙级）、区位情况、目标租户类型（金融企业、科技企业、中小企业等）等一起决定。重点在于“运营效率和节能性”，玻璃幕墙的节能性关系到后期空调的运行成本，智能系统配置关系到办公室的工作效率，二者要做到建设成本和运营成本的统筹考虑。

2 管控要点

2.1 可研阶段

可研阶段的测算在地产项目商业决策中起着重要的作用，为决策提供依据，因此该阶段测算的准确性十分重要。可行性研究阶段的测算关键控制点为：

2.1.1 政策性收费及市场价格水平

（1）政府收费与垄断工程

大市政配套费及报批报建费，报批报建费包括政府综合报建费、人防异地建设费、白蚁防治费、图纸审查费、消防审查费、教育基金、新墙体材料保证金、散装水泥保证金、卫生防疫审查费、合同鉴证管理费、工程招投标管理费、项目环境影响评测费、规划执照费、劳保统筹费、城市生活垃圾服务费、污水处理费、产权登记费、产权交易费、防尘治理费、竣工资料费、工程资料归档代理费、交通影响评价服务、节能评估咨询服务、水土保持方案报告书编制、水土保持技术评估、水土保持监测、用水节水咨询服务、节能评估报告编制及评审费、雷击评估费、政府远程监控费、绿色建筑评估、人防检测费、消防检测费、实测预测面积费。

（2）基础工程情况

基础工程费用受地质条件的影响较大，不确定性大，是可研阶段测算的重点和难点。管控要点有四，一是做好详细的地质勘察工作，掌握土石方量、土壤种类、地下水位、岩层分布等主要数据，防止由于勘察精度不够造成测算误差；二是分析土石方工程的竞争状况，若项目所在地土石方施工单位较多、竞争激烈，可按市场低价测算；若处于垄断或半垄断状态，则需参考历史项目价格或者与当地主管部门沟通确定；三是优化基础方案，根据地质条件判断护壁方案（土钉墙、排桩、钢板桩等）、桩基础类型（预制桩、灌注桩、人工挖孔桩等）和降水方式（轻型井点、管井井点等），对比不同方案的成本差异，选择性价比最高的方案；四是预留风险准备金，对地质条件复杂的项目，额外预留5%-10%的基础工程风险费用，以应对突发地质问题。

（3）装配式结构工程成本

随着国家大力推行装配式建筑，各地区也陆续出台了强制性政策，对装配率做出了明确的规定，装配式结构工程成本也成了可研测算的重要部分。管控要点有，一是准确解读当地政

策,知晓项目所要达到的装配率标准,强制装配的构件种类(楼板、楼梯、剪力墙等),补贴政策等;二是调查当地装配式构件生产企业产能、报价、运输成本,防止构件供应不足或运输距离过远造成成本增加;三是分析装配率与成本的关系,装配式率提高会增加构件生产成本和安装费用,但是可以降低现场施工人工成本和工期成本,需要通过测算找到“成本平衡点”;四是关注技术成熟度,优先选择技术成熟、应用广泛的装配式构件,减少由于技术不成熟造成的返工成本。

(4) 人工及主要材料价格

人工及主要材料费占工程造价的60%以上,价格的变化会影响造价的估算。管控要点为建立“价格监测机制”,对建筑、安装、装修等各工种人工单价以及钢筋、混凝土、砂、水泥、砌块、防水材料、装饰材料等主要材料的市场价格进行实时跟踪,根据项目建设周期预测价格波动趋势,钢材价格受宏观经济、铁矿石价格影响较大,应预留合理价差预备费,优先采用当地主流材料品牌和规格,降低运输成本和采购风险,参照历史项目数据分析人工和材料消耗定额,保证测算的合理性。

2.1.2 主要建造标准及成本

钢筋混凝土指标,外立面墙地比、材质及各材质占比,外窗窗地比及材质,大堂、楼梯间、公共走道、电梯厅、车库、户内装修标准,电梯梯速,入户门材质,充电桩数量及标准,机械停车数量,园林软硬景配比等。

2.1.3 经验分享

可研测算要做好客群分析,市场调研要精准,保证定位准确,否则成本不可控。某项目,由于可研阶段市场调研有误,在拿到土地之后,项目定位发生改变,造成项目成本增加3亿元。

2.2 设计阶段

2.2.1 固化产品决策,规避变更风险

产品决策的稳定性是控制设计成本的前提。设计开始前要组织设计、营销、成本、工程等部门联合工作,结合客户需求和市场竞争情况确定户型、功能布置和配套设施等主要的內容;通过市场调查和顾客访谈形成详细的需求说明书作为设计的依据。方案设计完成以后,要联合专家、营销、成本团队进行评审,保证方案既满足市场需求又成本可控。方案一旦固定下来,原则上不得有重大改变;确需变动的,必须经过严格的审批程序,全面衡量它对成本和工期的影响,防止由于频繁的变更造成设计返工、费用增加。

2.2.2 市场化招标,选聘优质设计单位

设计单位的专业能力决定设计经济性的好坏。扩大招标范围,包含方案、初步设计、施工图及幕墙、精装、园林等设计,依靠市场比价提高性价比。评审时既要考察设计费报价,

又要考察综合实力,重点考察资质、类似项目业绩、设计团队实力和优化能力,不能只以价格定标。招标文件要规定设计周期、设计深度、成本目标、变更责任,在合同中体现设计费同质量控制效果、造价管理的效果挂钩,在变更费用和违约责任方面应予以细化,加强设计单位的约束。

2.2.3 严格限额设计,强化成本约束

限额设计属于设计阶段成本控制的主要方式。需要根据可研阶段的成本测算,将建筑、结构、机电等各专业分解成限额,确定各专业造价上限,纳入设计合同,要求设计单位在限额内开展工作,因设计原因超支需承担相应责任。建立设计、成本的协同机制,使成本部门全程参加各设计阶段的工作,实时做成本估算,发现超支风险及时反馈,与设计单位一起加以改进。从方案阶段粗略测算到施工图阶段精准核算,逐步细化成本组成,保证造价一直受控制。以某项目为例,从梁、板、柱截面尺寸三个方面来减少钢筋混凝土的含量,以达到结构成本降低8%的目的。

2.2.4 引入专业优化,提升设计经济性

建议施工图设计之初就引入专业优化公司,参与设计全过程,对层高、结构形式、配筋、机电布局等重要部分进行优化。创建优化方案联合评审制度,保证优化方案的安全性、功能性和节约成本性三者兼顾。采用激励机制,把优化费用和成本降低效果挂钩,实际降本超出目标的给予额外奖励,调动优化积极性。像某写字楼项目,幕墙方案上将全玻璃幕墙改为玻璃与铝板组合式,龙骨结构同步改善之后,幕墙成本下降12%,同时又不影响美观和节能。

2.2.5 多方案比选,实现全周期成本最优

各个专业设计要进行多方案比选,覆盖基础、幕墙、电梯、空调等主要领域。创建前期建设成本和后期运营成本相结合的综合比选体系,邀请设计、工程、成本、运维等各方面人员对技术可行性、成本合理性、运维便利性等各方面进行评审。选择技术方案时,以技术成熟、价格低、能耗小为首选,不能因为追求新技术而随意提高项目投资。项目通过对比桩基础和条形基础的成本、施工难度,最后选择条形基础,降本15%。

2.2.6 强化质量与协同管控,降低隐性成本

设计质量缺陷易导致后期大量变更,应在合同中明确质量标准,要求设计文件符合规范和施工要求,设置变更率、返工率等考核指标,与设计费结算相联系。建立各设计阶段的评审机制,联合内外部专家排查错漏碰缺问题,要求设计单位配备驻场设计师,及时解决施工中遇到的设计问题。另外要建立跨专业协调机制,利用BIM技术协同设计,提前解决各专业之间的设计冲突;请施工单位参加设计审查工作,提高设计施工的可实施性,明确各个专业的责任,减少后期变更、纠纷。另外,还要强化设计计划及费用核算管理,制订详细的进度计划,

合理安排工作，建立费用核算及偏差预警系统，使设计工期与费用可控。

2.3 招投标阶段

招投标阶段核心是用规范的流程选择优秀的施工单位，确定成本责任，固定造价。管控要点为合理划分合同界面，按专业确定承包范围、甲供材与乙供材界限、衔接要求，防止后期扯皮，某项目由于界面不清造成签证成本增加 500 万的案例应引以为戒。编制严格招标文件，确定招标范围、技术要求、计价方式和评标办法，综合考虑报价、业绩等各方面因素，避免单一低价导向。严格评审投标报价，组建专业团队对初步和详细评审，检查报价是否完整合理，对异常低价的报价进行询问。细化合同条款，对计价结算、变更签证、材料调价、违约责任等做出规定，堵住漏洞。同时要防控围标串标、低价中标高价索赔等风险，保证招标公正合规。

2.4 施工阶段

施工阶段是成本实际发生的阶段，要建立动态的控制机制。核心要点：第一，优化施工方案，审核施工组织设计，关键工序做多方案比选，推广新技术降本。二，对变更签证实行严格的管控，建立申请、审核、审批的全流程管理体系，明确责任划分，及时确认费用，建立台账跟踪。第三，加强材料管理，规范甲供材管理，审核乙供材质量、价格，建立价格动态监测机制，减少材料损耗。四是从进度、质量、安全三方面加强管理，制定详细的进度计划，控制工期，建立质量控制体系，防止返工，加强安全防护，防止安全事故。第五，规范工程款支付，按合同节点审核支付，控制预付款比例，预留尾款和质保金。第六是建立动态成本监测预警机制，每月核算偏差，及

时调整管控策略，保证成本可控。

2.5 结算阶段

结算阶段的主要工作就是准确核算实际造价，确定最终的成本。一是严格审核结算资料，明确清单要求，核查资料的完整性、真实性、合规性，缺少的资料及时补充。二是对工程量、费用进行精准审核，组成专门队伍或者委托第三方，结合竣工图、签证等资料，利用 BIM 技术提高审核精度，严格控制多算等。三是合理处理结算争议，创建协调机构，首选协商的方式来解决分歧，如果协商未果则依合同约定的办法进行处理，并且设置审核期限以加速效率。四是开展结算复盘，将结算和预算、可研造价进行对比，分析偏差原因，总结各个阶段的管控经验，形成复盘报告，作为后续项目的参考，并把结果与绩效考核相联系，加强成本控制意识。

3 结论

工程造价管理是地产项目全生命周期管理的重要组成部分，管控的好坏直接关系到项目的投资效益、建设质量、市场竞争力。本文从项目配置适配性入手，对可行性研究、设计、招投标、施工和结算各个阶段工程造价控制的重点进行了分析；工程造价控制不是单一部门的事情，需要设计、营销、成本、工程、财务等部门的协同配合，建立跨部门的沟通机制，保证各个环节的管控衔接顺畅；还要加强同设计单位、施工单位、监理单位等合作方的沟通，形成管控合力。新型建筑工业化、绿色建筑政策推行以后，工程造价管理就会碰到新的机遇和挑战。地产企业要不断地跟踪行业政策以及科技发展新趋势，改善造价管理观念和手段，加强造价管理的智能化、精细化水平，从而给项目投资决策给予更加精确的支撑。

参考文献：

- [1] 张竑.房地产项目工程造价成本控制策略探讨[J].福建建设科技,2025,(05):138-140.
- [2] 刘圣.住宅房地产建筑工程全过程造价管理与控制措施研究[J].居舍,2025,(25):135-138.
- [3] 王睿.房地产工程项目成本管理中成本造价全过程控制研究[J].住宅与房地产,2025,(21):120-122.
- [4] 曾雪云.工程预算与造价管理在建筑与房地产经济发展中的影响及策略研究[J].建筑与预算,2025,(05):52-54.
- [5] 宋会敏.房地产建筑工程造价预算的控制方法研究[J].城市开发,2025,(04):117-119.