

# 现代住宅建筑工程中的造价管理和控制探究

刘滢玥

天津市河北区红星路长青北里8门 天津 300000

**【摘要】**：随着我国房地产行业以及城镇化建设的不断推进，现代住宅建筑工程的建设规模越来越大，市场对于住宅项目品质的要求、成本控制的要求也越来越高。本文以现代住宅建筑工程的建设特点为依托，对造价管理核心内涵进行梳理，分析目前行业造价管控存在的主要问题，从项目决策、设计、招投标、施工、竣工结算五个关键阶段出发，提出相应的造价控制措施，并探究造价管理优化路径和配套保障措施，为住宅建筑工程实现成本可控、效益最优、质量达标提供参考，助力建筑行业精细化管理水平提升。

**【关键词】**：现代住宅建筑；工程造价；全过程管控；成本优化

DOI:10.12417/2811-0528.26.11.049

## 1 现代住宅建筑工程造价管理现存主要问题

### 1.1 前期决策阶段造价预判缺乏科学性

部分建设单位重施工、轻前期，投资估算只依靠经验数据编制，没有对市场行情、地质条件、政策要求进行充分的调研，造成前期预算和实际造价存在较大差距，给后期成本失控埋下了隐患。

### 1.2 设计阶段造价管控缺位

设计人员只注重建筑的功能和外观效果，忽略了成本的优化，存在着设计保守、冗余工程量大、选材不合理等现象，造价人员没有全程参与设计过程，不能及时提出成本优化建议，限额设计落实不到位，造成设计阶段造价失控。

### 1.3 招投标阶段造价管控不规范

部分项目存在清单编制漏项、工程量核算偏差、报价评审流于形式等问题，甚至出现恶意竞标、围标串标现象，中标价格与实际成本脱节，后期施工中容易产生成本纠纷。

### 1.4 施工阶段动态管控薄弱

施工变多、签证不规范、材料浪费、工期延误等现象时有发生，现场管理人员对造价控制重视不够，没有形成实时的成本监控体系，变更签证的审批流程比较随意，造成额外支出大幅度提高。

### 1.5 竣工结算阶段审核不严谨

结算资料不齐全、工程量核对不到位、费用核算不规范，再加上甲乙双方对于造价条款的理解不同，容易造成结算拖延、造价超支等现象，造价管理的闭环就无法形成。

## 2 现代住宅建筑工程全过程造价管理与控制核心策略

### 2.1 项目决策阶段夯实造价管控基础

决策阶段是造价控制的起点，投资估算的精确度直接影响到项目的总体造价是否可控，对之后各个阶段的造价控制起到纲领性的作用。建设单位应成立专门的前期调研和造价测算小组，对项目的地块地质情况、周边配套、规划政策、市场建材价格、人工成本、类似住宅项目造价等进行全面的收集工作，不能只依靠经验来编制估算。在投资估算的编制过程中，要考虑到项目建设的全过程成本，即土建、安装、装饰等工程的直接费用，也包括前期规划、勘察设计、监理、管理、税费、不可预见费等间接费用，并且留有市场价格波动、政策调整的风险溢价。根据住宅项目户型设计、配套设施、建设标准等主要方面进行多方案比选，从成本、效益、实用性等各方面综合考虑，选出最优建设方案，从源头上防止不合理投资的发生，保证投资估算的科学性、全面性和可操作性，为后续造价控制设定明确的上限值。

### 2.2 设计阶段聚焦成本优化

实行设计和造价的协同工作制度，打破设计人员和造价人员之间的壁垒，使造价人员全过程参与方案设计、初步设计、施工图设计全过程，及时对设计方案进行成本测算，提出优化意见，防止出现设计过于保守、功能过多、材料高档化等现象。其次严格执行限额设计制度，把决策阶段投资估算作为上限，分解各个分项工程的造价指标，将成本控制目标落实到建筑、结构、水电、装饰等各个专业设计上，要求设计人员在限定造价范围内完成设计工作，不得随意突破指标。对住宅工程共性部位墙体、楼面、屋面、厨卫等推行标准化设计，选用性价比高的施工工艺和建筑材料，减少异形结构、复杂工艺带来的额外成本。加强图纸审核力度，组织造价、施工、监理等各方面

人员进行图纸会审,提前发现设计缺陷、工程量偏差、工艺不合理等问题,减少后期施工变更,从设计源头控制造价增量。

### 2.3 招投标阶段规范流程管控

招投标阶段是决定项目承包价格、确定造价责任的关键环节,规范招投标程序、准确编制工程量清单、严格评审投标报价,可以有效地避免以后的造价纠纷。首先对工程量清单和招标控制价进行精准的编制,委托专业造价咨询公司根据施工图纸、现行计价规范、市场价格等全面核算工程量,杜绝出现漏项、错项、工程量偏差等情况,保证清单内容完整、描述清楚、计价准确;招标控制价编制要符合市场实际情况,不能盲目压价,也不能高估冒算,给招投标工作提供合理的价格依据。其次,规范投标报价评审流程,抛弃单纯用低价中标来评价投标单位的评审方式,从投标单位的资质、业绩、施工方案、报价合理性、履约能力等多方面进行考察,重点对报价中的不平衡报价、漏报、错报内容进行审查,防止出现恶意竞标的情况。

### 2.4 施工阶段强化动态监控

施工阶段是造价实际发生的阶段,现场施工环节复杂多变,影响因素众多,容易造成成本超支,因此要强化动态管控和现场管理,筑牢造价控制的最后一道防线。首先创建实时成本监控机制,按照施工图预算和合同价来分解月度、季度成本控制目标,定时核算实际施工成本同预算的差异情况,剖析差异产生的缘由,迅速采取纠偏行动,保证成本一直处在可掌控的范围内。其次,严格控制工程变更和现场签证,在住宅工程施工过程中,由于设计调整、业主需求变更、现场条件变化等原因引起的变更较多,也是造成成本超支的主要原因,应建立严格的变更签证审批制度,所有变更必须提前报请建设、设计、监理、施工四方审核,对变更所造成的造价增量进行评估,对非必要、不合理变更坚决不予批准,并规范签证资料的编制与留存,保证签证内容真实、工程量准确、手续齐全。最后控制施工进度和质量,防止因为工期延误造成人工、机械租赁等费

用增加,防止由于质量问题造成的返工、维修,从而减少不必要的开支。



图1 实时施工造价动态控制

### 2.5 竣工结算阶段严谨审核核算

竣工结算是造价管理的最后一个环节,主要就是对项目的实际总造价进行准确的计算,解决前期造价控制遗留的问题,形成一个完整的管控闭环。首先对结算资料进行梳理,施工图纸、招投标文件、施工合同、变更签证、隐蔽工程记录、材料价格确认单、验收报告等全部资料必须齐全、真实、合法,不得出现资料缺失、虚假签证等情况。第二,严格按照工程量及计价费用审核,造价人员对照竣工图纸和现场实际情况,逐项核对工程量,重点审核变更增加、现场签证的工程量,剔除重复计算、不合理计费项目,按照合同约定的计价规则、材料价格、取费标准,准确计算工程总造价。

## 3 结论

现代住宅建筑工程造价管理与控制属于一项系统工程,它牵涉到项目决策、设计、招投标、施工、竣工结算等各个阶段,任何一环的管控出现失误,都会造成整个造价失控。在目前建筑行业高质量发展的大背景之下,建设单位和参建各方要改变传统的造价管理观念,抛弃事后核算的粗放方式,重视全过程精细化控制,从源头上筑牢造价根基,加强设计和施工环节的成本改进,规范招投标和结算流程,依靠数字化技术、专业咨询机构和健全的责任制度,提高造价控制能力。

### 参考文献:

- [1] 刘芳.BIM技术在建筑项目工程造价管理中的应用探究[J].建材发展导向,2026,24(05):82-84.
- [2] 刘丽丽.建筑工程造价的动态管理控制措施探究[J].建材发展导向,2026,24(05):97-99.
- [3] 何心怡.财政投资建筑工程项目造价预算审核要点研究[J].砖瓦,2026,(03):111-112+116.