

建筑工程招投标阶段造价管理模式分析

庞福文

广东桦建道建筑设计有限公司 广东 湛江 524000

【摘要】：建筑工程招投标阶段的造价管理模式直接影响控制价形成、投标报价判断、合同风险分担和结算依据留存。传统定额计价和工程量清单计价在技术口径、数据来源和责任边界上存在差异，新型模式则把 BIM 算量、市场价格数据和全过程资料平台纳入招投标环节。造价人员需要在前期策划、进度组织、清单质量和成本分解中保持证据连续，减少低价中标、清单漏项和合同价款争议。

【关键词】：建筑工程；招投标阶段；造价管理；工程量清单；控制价

DOI:10.12417/2811-0528.26.18.086

引言

建筑工程招投标阶段处在设计成果、市场价格和合同条件汇合的位置，控制价、清单特征、投标报价和合同价款在这一阶段被集中确定。施工阶段常见的签证、索赔和价款调整，许多源头来自招标文件边界不清、清单复核不足或评标澄清没有进入合同附件。造价管理模式分析要关注计价模式、数据工具、责任分工和资料留痕，避免履约阶段重新解释报价边界。

1 建筑工程招投标阶段造价管理模式的核心内涵与基本特征

1.1 核心内涵

建筑工程招投标阶段造价管理模式的核心内涵，是在招标文件形成、中标人选择和合同价款确定之间建立可追溯的计价秩序。招标人、造价咨询单位、设计单位和招标代理机构需要把图纸版本、工程量清单、控制价、答疑补遗、评标澄清和合同条款放在同一条证据链上处理。招投标阶段造价管理应围绕招标范围、清单、控制价和合同条款衔接展开^[1]。定额计价用于控制价审查，清单计价用于投标报价。

1.2 基本特征

建筑工程招投标阶段造价管理模式的基本特征，集中表现为阶段性强、数据关联多、责任边界前置和风险锁定要求高。招标阶段要在较短时间内完成清单编制、控制价复核、投标报价分析和合同条款确认。EPC 或综合承包场景下，控制价和风险边界需要在招标阶段提前固化^[2]。施工图、材料信息价、市场询价、暂估价和措施项目方案需要保持同一计价口径。

2 建筑工程招投标阶段造价管理模式的现存问题

2.1 前期策划缺乏系统性

前期策划缺乏衔接时，造价管理会从招标文件编制开始出现断点。部分项目在图纸尚未完成专业会签时发出招标文件，

建筑、结构、机电、装饰、室外配套之间的边界没有同步写入清单特征。基坑支护、幕墙深化、消防联动、电梯采购和专业暂估价若只在招标说明中笼统表述，投标人会按不同理解计入报价。清单调整表没有固定编号，评标时难以判定报价差异来源。

2.2 进度控制难度大

进度控制难度大，主要体现在招标日程与造价复核工作量不匹配。中等规模房建项目的清单通常涉及分部分项工程、措施项目、其他项目、规费税金和主要材料设备五类内容，控制价复核还要检查工程量来源、综合单价组成、暂估价设置和风险费口径。若招标周期被压缩，造价咨询单位往往只能先处理总价和大项工程量，专业接口、措施项目方案和材料设备规格被留到答疑阶段处理。开标后再发现清单口径问题会牵动评标澄清和合同价款。

2.3 质量管控体系不完善

质量管控体系不完善，会直接影响清单、控制价和评标资料的可靠性。清单质量不只看有无漏项，还要看项目编码、项目名称、项目特征、计量单位、工程量和图纸依据是否一致。BIM 或模型数据可支撑清单工程量复核、构件归类和报价比对^[3]。部分项目没有建立模型构件、清单编码和控制价条目的对应表，复核人员只能抽查总量；评标阶段缺少异常报价复核口径时，低价清单项容易被简单视为投标让利。

2.4 成本管理精细化不足

成本管理精细化不足，表现为控制价、投标报价和合同价款之间缺少可比较的明细口径。招标人常能掌握总价是否超过控制价，却不一定掌握土方、钢筋、外墙保温、脚手架等主要清单项的偏差来源。材料价格波动、措施项目方案差异和总承包服务费分摊如果没有进入成本分析表，评标人员只能依靠总价排序判断经济性。全过程标准化管理要求造价资料、过程台

账和价款证据在各阶段保持一致^[4]。

3 建筑工程招投标阶段造价管理模式的关键方法

3.1 前期策划管理方法

前期策划管理方法应先把造价边界固定到招标文件形成之前。招标人可建立范围确认表,把建筑、结构、机电、装饰、室外工程、暂估价、甲供材料、总承包服务费和专业深化责任逐项列明,再由设计、造价和招标代理共同签认。清单编制前设置图纸版次、专业接口、材料设备档次和合同条款四个核验节点,问题项写明图纸页码、清单条目、处理意见和责任单位。暂列金额、专业工程暂估价、计日工和调差条件应在招标文件和合同专用条款中使用同一表述。策划完成后再做一次清单特征反查,把范围确认表中的责任边界逐项落到项目特征、措施项目和专用条款中。

3.2 进度管理方法

进度管理方法要把招标日程拆到造价复核动作上,而不是只控制公告、答疑和开标日期。清单初稿完成后,可预留两个复核轮次:第一轮核对图纸范围、工程量和项目特征,第二轮核对控制价单价、措施项目、暂估价和合同条款。答疑前应完成清单锁版,答疑后只处理明确矛盾和遗漏。设计变更频繁或专业深化较多的项目,可把补遗截止时间、控制价修正时间和投标文件递交时间保持一个工作节点的间隔。每轮复核结束后形成版本号和问题关闭表,避免投标人依据旧清单报价。

3.3 质量管理方法

质量管理方法应围绕清单质量、控制价质量和评标资料质量展开。清单复核可按分部分项工程、措施项目、其他项目和规费税金分类推进,重点检查项目编码、名称、特征、单位、工程量和图纸来源。控制价复核则把人工、材料、机械、管理费、利润、风险费和税金放在同一口径下审看,暂列金额、暂估价和计日工保持招标文件约定。评标阶段可选取造价占比较高、价格波动较大的清单项,比较复核数量、控制价、投标报价、偏差值和处理口径。表 1 中的脚手架、外墙保温等项目报价偏差超过 10%,应要求投标人说明施工方案、材料标准和风险承担方式。

表 1 招投标阶段主要清单项报价偏差复核表

清单项	复核数量	控制价	投标报价	偏差值	偏差率	处理口径
土方开挖	1280m3	18.6 万元	16.9 万元	-1.7 万元	-9.1%	核对弃土

						运距
钢筋工程	96t	54.2 万元	51.8 万元	-2.4 万元	-4.4%	复核型号级差
外墙保温	4200m2	31.6 万元	28.1 万元	-3.5 万元	-11.1%	要求材料说明
脚手架	1 项	22.4 万元	18.7 万元	-3.7 万元	-16.5%	澄清措施方案
暂列金额	1 项	30.0 万元	30.0 万元	0 万元	0%	按招标文件保留

3.4 成本管理方法

成本管理方法要把招投标阶段的价格判断延伸到合同履行证据。招标人应把控制价复核、投标报价分析、评标澄清、主要材料价格、暂估价确认和异常报价说明纳入合同附件,合同专用条款同步写清风险范围、调价条件、变更计量、签证时限和结算资料。图 1 呈现的流程把招标范围、工程量清单、控制价复核、投标报价、评标澄清和合同价款串联起来,管理人员可沿节点检查证据是否齐全。合同签订前还应该对中标价组成、答疑补遗编号和专用条款引用位置,防止澄清内容停留在评标资料袋内。后续发生设计变更或材料调差时,造价人员按合同附件中的清单项、澄清记录和风险分担条款判断是否调整,减少重新解释招标文件的空间。



图 1 招投标阶段造价管理闭合流程

4 结语

建筑工程招投标阶段造价管理模式分析应回到计价规则、数据工具、过程责任和合同证据四个方面。传统模式提供定额、取费和控制价审查基础,工程量清单计价把报价责任和风险边界前移,BIM、价格数据和全过程资料平台则能改善清单复核、报价比对和合同衔接。招标人把前期策划、进度组织、质量复

核和成本管理连成连续链条,可减少清单漏项、异常低价和结算争议。

参考文献:

- [1] 伏苗苗,张杜娟.建筑工程招投标阶段造价管理模式分析[J].陶瓷,2026,(6)183-185+220.
- [2] 张舒静.EPC 模式下建筑工程造价预算成本控制策略[J].大众标准化,2026,(12)70-72.
- [3] 马越峰,曲永乐.基于 BIM 的建筑工程全寿命周期造价精细化管理研究[J].徐州工程学院学报(自然科学版),2026,41(2)8-14.
- [4] 刘戈,王朱瑗.房屋建筑工程造价全过程标准化管理的探索[J].居业,2026,(6)231-233.