建筑工程招投标阶段造价控制的关键问题与对策

蔡碧云

建银工程咨询有限责任公司湖北分公司 湖北 武汉 430000

【摘　要】：在建筑工程招投标阶段，工程量清单、最高投标限价、投标报价和评标澄清共同决定合同价基础，任一环节口径失准都会把造价风险带入施工履约。本文分析清单边界失准、市场询价不足和报价评审形式化造成的控制断点，提出以清单职责界定、控制价依据留痕、同条件价格校核、异常报价预警和澄清入约支撑合同价形成。招投标造价控制应从总价比较转向责任、价格和条款的连续校核，使中标价具备竞争性和履约稳定性。

【关键词】：建筑工程；招投标阶段；造价控制；工程量清单；合同价

DOI:10.12417/2811-0528.26.21.070

1 引言

建筑工程造价控制的前端重心正在从单纯套用计价依据转向清单、市场价格和合同条件的综合校核。招投标阶段既决定发包人可接受的最高价格，也决定承包人报价结构和后续价款调整边界。若清单描述、控制价依据、询价样本和评标规则之间缺少一致口径，投标报价容易出现不平衡报价、暂估价转嫁、措施费压缩等问题，施工阶段再通过变更、签证和索赔释放风险。招投标阶段造价控制应当围绕真实工程边界、市场化价格形成和合同风险分配展开，把价格管理从程序合规推进到全过程成本约束。

2 建筑工程招投标阶段造价控制关键问题

2.1 清单边界模糊导致控制价依据不清

工程量清单是招标控制价和投标报价的共同起点，但部分建筑工程在清单编制时只罗列项目名称和工程量，施工界面、技术标准、计量规则和暂估范围没有同步写清[1]。清单特征描述过粗时，投标人会按自身理解分摊措施费、材料损耗和施工组织成本，招标人编制最高投标限价时也可能沿用历史项目口径，导致同一分部分项在控制价和报价中对应的工作内容并不一致。土建、安装、装饰和智能化专业之间的预留预埋、末端接口、洞口封堵、支吊架和调试配合若未前置界定，后续容易以变更、签证或索赔形式回到合同价款中。清单校核还应关注项目特征与施工组织之间的对应关系，特别是大型机械进退场、垂直运输、脚手架周转和成品保护等费用是否已经在分部分项或措施项目中明确归属。

2.2 计价能力与市场询价难以支撑报价判断

招投标阶段的价格判断既依赖计价人员熟悉清单规范，也依赖对材料、人工、机械台班和专业分包市场的动态掌握[2]。现实操作中，部分项目把近期信息价、企业库单价或供应商口头询价直接作为控制价依据，未区分品牌档次、采购批量、付款条件、运输半径和工期窗口。钢材、水泥、电缆、幕墙型材、机电设备等价格还受规格参数、安装服务和付款节奏影响，若询价记录没有保留日期、供货范围、税率、运费和质保条件，就难以解释投标报价偏差。评审只核对总价是否低于最高投标限价，容易漏掉主材异常低价、措施费不足和策略性不平衡报价。对专业分包和设备采购占比较高的工程，还应区分一次性采购价、安装调试价和维保服务价，避免把不可比样本混入同一控制价依据。

2.3 评标执行流于形式削弱造价管控效能

评标环节本应把商务报价、技术方案和合同履约能力结合起来判断，但一些项目的评审重点集中在报价排名和资格材料完整性，对报价结构、清单响应和合同风险条款的联动审查不足。低价优先导向过强时，承包人可能通过压低可竞争费用、提高后期易变更子目、弱化措施项目投入来取得价格优势；评标澄清若只作形式说明，而未解释主要偏差项目的成本基础、供应渠道和施工组织条件，就难以成为合同履约约束。评标委员会发现异常报价后，还应记录偏差项目、接受理由和合同处理方式，否则施工阶段容易演变为材料替代、工艺降级、变更洽商和结算争议。商务评审记录若缺少可回溯内容，合同管理人员只能重新判断价格风险，前端评标信息无法支撑进度款支付、变更审核和结算谈判。

3 建筑工程招投标阶段造价控制对策

3.1 厘清清单职责，强化控制价编制约束

控制价编制应从清单责任边界开始，而不是在总价形成后再做压减[3]。招标人应组织设计、造价、招标代理和专业顾问共同核对图纸深度、施工界面、材料设备标准、暂估项目和措施项目口径，对土建与安装交叉、精装修与机电末端、总包服务费和专业分包配合内容形成书面界定。控制价编制记录保留主要清单项目的工程量来源、单价依据、市场询价记录和风险

取舍说明。对暂列金额、暂估价、甲供材料、专业分包和不可预见风险，还要说明计价方式、确认程序和价款调整条件，使最高投标限价能够经得起逐项追溯。对疑难清单项目，可在发标前设置内部会审意见，明确采用定额、市场价或专业询价的理由，减少投标人围绕同一工作内容进行风险转嫁。

3.2 优化计价配置，提升市场数据支撑能力

招投标造价控制依赖稳定的市场价格采集和校验机制[4]。材料设备询价不宜只比较最低报价，而应设置品牌规格、技术参数、供货周期、付款方式、税率、运输和安装服务等同条件字段，形成可比样本。造价人员可将重点清单项目划分为量大价敏、专业技术强、后期易变更、材料波动高四类，分别设置询价深度和偏差阈值。招标前可把政府信息价、造价指标、供应商报价、近期同类项目成交信息和企业采购记录交叉核对，剔除条件不一致、报价范围不完整和时点滞后的样本；评审阶段重点核查主材价格偏离市场、措施投入不足和后期易变更子目异常偏高等情形。对偏差较大的样本，造价人员应回查其品牌、规格、交货条件和税费口径，只有条件一致或差异可解释时才纳入控制价和报价评审依据。

3.3 规范评标执行，构建合同价协同管控体系

评标执行要把造价控制嵌入合同价形成链条。招标文本可在商务评审中设置清单响应性、主要材料价格合理性、措施项目完整性、异常报价解释充分性和价款调整条款一致性等审查要点，避免总价低而关键子目失真的报价直接进入合同。评标委员会对重大报价偏差应形成具体记录，说明偏差项目、澄清依据、是否接受以及对应合同约束；招标人签约前再核对中标价、清单单价、暂列金额、暂估价、风险范围和结算调整规则。工程量清单、最高投标限价、投标报价、评标澄清和合同价形成之间应连续传递，责任边界、市场询价和偏差预警分别支撑清单口径、报价判断和澄清入约。对被接受的偏差报价，应在合同价款记录中保留对应清单编码、工作内容和澄清结论，防止施工阶段以口头理解替代招投标阶段的价格承诺。澄清入约后，还应由招标、造价和合同管理人员共同复查价款调整口径，使前端竞争形成的价格承诺能够在进度款审核、变更确认和结算审查中保持一致。图 1 进一步归纳工程量清单、最高投标限价、投标报价、评标澄清和合同价形成的连续传递关系。

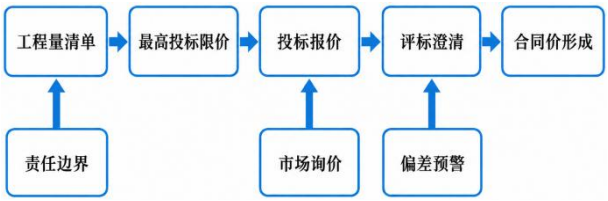


图 1 招投标阶段造价协同管控链条

图 1 中，工程量清单首先把工作内容和计量口径传递到最高投标限价，最高投标限价再约束投标报价。责任边界支撑工程量清单，市场询价校核投标报价，偏差预警触发评标澄清；评标澄清把异常报价解释转化为合同约束，最终进入合同价形成。

4 结语

建筑工程招投标阶段造价控制的关键，不在于把最高投标限价做成单一价格上限，而在于使清单边界、市场价格、报价结构、评标澄清和合同条款形成同一套证据链。针对清单边界模糊、计价询价薄弱和评标执行形式化等问题，项目管理方应前移职责划分，增强控制价编制可追溯性，建立同条件市场数据采集机制，并把异常报价解释落实到合同约束。中标价能够延伸到履约和结算环节时，价格竞争、成本真实性和风险可控性才会保持一致。

参考文献：

[1] 李翠杰,闫涵,王云.建筑工程全过程造价控制的常见问题及优化策略[J].房地产世界,2026,(12):113-115.

[2] 刘雨虹.建筑工程设计阶段的造价控制常见问题及造价控制措施[J].房地产世界,2026,(12):101-103.

[3] 庞坤.论影响建筑工程造价的因素及其控制措施[J].中国房地产业,2026,(22):150-153.

[4] 单敏.建筑工程造价控制中施工项目成本核算的措施研究[J].中国房地产业,2026,(24):178-181.