

# 住宅建筑工程全过程造价控制探讨

计莹莹

银川有形建设工程服务中心（有限公司）宁夏银川 750000

**摘要：**随着社会的进步，建筑业越来越受到关注。为了保证住宅建筑工程的经济效益和质量标准，在项目管理中，全过程的造价控制尤为重要。认识到在住宅建筑工程管理中加强全过程造价控制的重要性，对于优化项目管理，提高项目经济效益至关重要。但从建筑行业的现状来看，许多项目在造价控制方面面临着许多挑战和问题。特别是在竞争激烈、技术不断进步的环境下，如何突破传统的管理模式，有效提高全程造价控制水平，已成为行业广泛关注的焦点。

**关键词：**住宅建筑工程；全过程；造价控制

## 一、住宅建筑工程全过程造价控制的重要性

### 1. 提高住宅建筑工程管理精准度

将全过程造价控制理念应用于住宅建设项目管理，可以有效提高管理的准确性。例如，在住宅建筑施工过程中，根据项目特点和施工要求进行了全程造价控制，为质量管理和经济打下了坚实的基础。这不仅可以提高施工效率、降低施工成本，还可以减少资源消耗和浪费，从而提高项目管理的有效性。

### 2. 提高工程造价预算评估的有效性

在住宅建筑工程中采用全过程造价控制策略，可以在一定程度上提高项目预算评估的合理性和有效性，有利于提高项目管理质量。一是根据全过程造价控制模式，运用有效的方法对影响工程项目施工过程的经济因素进行验证和分析，为工程投资估算提供准确依据。二是通过应用全过程造价控制的概念，可以对各种成本指标进行合理的分析，以最大限度地发挥造价控制的作用和价值。三是全程造价控制可以重点分析影响工程项目综合效益的各种因素，根据实际情况开展预算编制工作，确保预算规划更加科学合理。这不仅可以降低项目成本，还可以提高项目质量。

### 3. 降低工程管理风险

全过程造价控制需要深入工程项目建设的方方面面，确保顺利实施，规避任何环节管理不当造成的财务风险。这也是提高工程项目整体经济效益的关键。管理人员需要在整个项目造价控制流程中对预算计划进行深入分析和客观评价，确保预算计划的准确性和科学性。在此基础上，要根据预算计划合理规划和分配资金，避免工程建设过程中资金链断裂等问题。在住宅建设项目的

初始阶段，需要投入一定规模的人、物、资，以确保建设活动有序发展。同时，要配置专家加强资金和资源管理，从源头上尽量减少财务风险。

## 二、住宅建筑工程全过程造价控制与管理现状

一是没有引起足够的关注。建筑企业的造价控制在住宅建筑工程决策阶段没有得到足够的重视。该阶段对项目成本的影响远大于其他阶段。这一阶段的造价控制占项目总成本的80%，显示了这一时期造价控制的重要性。但由于自身原因，许多建设公司在施工中经常遇到“三超”现象。根本原因在于在制定政策时没有科学地计算成本。此外，许多建筑公司为了确保项目的进展往往会高估成本，这增加了造价控制的难度。二是设计阶段对工程造价重视不够。设计水平是影响工程项目成本的重要因素。但目前很多设计师在设计过程中没有注意到与造价控制者的有效沟通，导致两者脱节，设计结果无法满足项目成本的要求。三是忽略施工阶段的造价控制。设计变更是项目造价控制中非常重要的任务。但是，由于对住宅建筑工程的各个方面缺乏深入的分析和研究，建设过程中存在着各种各样的问题。当项目成本发生变化时，施工单位没有时间重新计算成本，导致项目成本失控。此外，一些建设公司为了追求短期利益采取了欺骗性手段，导致工程费管理混乱。四是工程竣工验收过程中存在高估误判的典型案列。此外，在工程费管理中，承包商对工程费重视程度低也对工程费的科学性产生了重大影响。

## 三、住宅建筑工程各阶段造价控制

### 1. 决策阶段造价控制措施

在决策阶段，承包商需要对项目进行充分的市场调

研和成本分析，确定预算范围和目标成本。在进行工程预算时，要充分考虑建筑材料价格的变化、人工成本的增加、设计方案的复杂性，确保预算的合理可行性。承包商还应加强与设计部门的沟通与合作，以确保设计方案符合预算要求。在决策阶段，应定期预测项目成本，以便及时掌握项目的实际成本。承包商应建立有效的造价控制机制，及时发现和解决项目成本超支问题。同时，加强业主与投资者的沟通，充分了解他们的需求和期望，确保项目目标和效益的统一，更好地把握项目造价控制的方向，从而实现预期的效益和回报。

## 2. 设计阶段的造价控制

设计图纸是工程项目施工的主要依据。设计过程中的投资相对较小，但设计结果对整体项目成本的影响深远。通过大量实践发现，一些企业在工程设计阶段忽视造价控制，只关注施工图预算审核和项目结算等管理方面，高成本乃至“三超”现象频繁发生。这迫切地表明了提高设计阶段造价控制的重要性。在工程项目设计阶段，管理者可以根据价值工程理论对多个设计方案进行比较，综合考虑技术、经济等因素，对设计中的不足提出相应意见，最大限度地减少设计阶段不必要的资金投入，同时确保设计图纸与项目实际情况一致，并最大限度地降低设计变更带来的成本增加。

设计阶段的造价控制策略可以总结如下。一是确定设计方案。根据工程项目示意图和规范，为建筑安装工程制定科学合理的估算书。二是初始设计。设计人员需根据施工图、预算定额等初始设计材料编制总体项目设计概算，并将概算提交相关部门审核。批准后，作为控制项目成本的最高限额，通常控制在 $\pm 20\%$ 以内的误差。三是技术设计。技术设计是指根据工程图纸、规范、预算标准编制预设计修订估算，误差通常控制在 $\pm 10\%$ 以内。四是施工图设计。根据工程项目施工图、预算定额等文件，编制科学合理的施工图预算计划。该计划作为施工图设计阶段成本核算的主要依据，并应分析其是否超过初步设计估计。误差范围通常应控制在 $\pm 5\%$ 以内。为了控制设计阶段的成本，可以使用配额设计方法或引入竞争机制。限额设计是指根据投资估算进行建筑设计的预制设计，然后根据预制设计估算进行施工图设计。限额设计既能保证建筑功能，又能将投资额控制在一定范围内。竞争机制是市场经济的基本原则之一。建筑设计阶段竞争机制的引入，可以鼓励设计机构更加关注其设计方案的经济性和合理性。通过设计竞赛、招标等形式，多个设计单位可以参与竞争，选择最佳设计方案，

找到最佳设计方案。

## 3. 招投标阶段的造价控制

工程招标的全面实施，促进了工程承包方式从计划分配向招标竞争的发展。根据广泛的实践，采用工程招标办法不仅可以规范建筑市场秩序，也可以从源头上规避承包领域的腐败和贿赂。但由于工程投标的系统性，不当的评估方法或结果可能会增加整个项目的成本。要解决此问题，您必须从以下几点着手：一是制定招标方案，合理划分项目施工时段，综合考虑影响项目经济可行性的因素。二是编制工程量清单时，要严格按照计价标准开展各项工作，合理划分各部门职责和范围。同时，要明确工程项目各子项目。三是编制招标文件，主要明确招标内容，包括材料招标、设备招标等。要注意，投标文件在工程项目招标活动中的重要性不可低估。因此，在招标过程中应明确相关规定，确保规定涵盖合同签订和项目建设等各方面。

## 4. 施工阶段的造价控制

在住宅建筑项目施工阶段，造价控制需要对所有项目成本进行全面监控和分析，确保项目按时完成，并达到预期的质量标准、进度目标和成本目标。因此，研究住宅建筑工程施工阶段的造价控制方法具有重要意义。一是需要建立合理的施工预算计划体系。工程预算要求全面了解项目要求和特点，包括设计方案、材料选择、工程技术和其他信息。二是要严格执行预算计划，及时发现与实际情况不符的地方。此外，在进行设计更改时，必须严格遵循适当的更改过程。三是要建立有效的质量监督机制，确保工程中的工程质量得到有效保证。此外，还可以采用其他造价控制方法。例如，定额承包法可以用来将项目分成几个部分，分配给各个承包商。或者，分期付款可用于将整个项目分为多个阶段，并为每个项目支付一笔费用。这些方法可以有效控制施工阶段的成本，提高项目整体效率（如图1所示）。

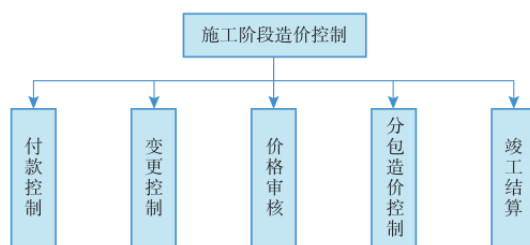


图1 施工阶段造价控制示意图

## 5. 竣工阶段的造价控制

住宅建设项目全过程造价控制是工程造价管理的重要组成部分。建设项目处于竣工阶段，承包商应加强施

工预算的监控和管理，确保合理评估和控制各种成本，不超过预算。定期检查和调整预算也是确保资金有效使用的必要条件。在竣工阶段，承包商和供应商应建立良好的沟通渠道，及时掌握施工进度和成本。配合相关部门及时识别和解决可能影响项目成本的问题，确保项目进度和质量，控制项目成本。具体如下：一是制定详细的验收计划。根据项目实际情况，制定详细的验收计划，明确各项费用，更好地控制成本。二是合理分配资源。在验收阶段，合理配置人力、物力、财力，提高资源利用效率。三是严格执行合同。在验收阶段，严格遵守合同条款，确保合同中的费用与实际费用一致，避免追加费用。同时，完成阶段造价控制应注意以下事项：一是要密切监测项目成本的动态变化，采取有效措施防止成本超支，避免成本超支，二是要注意质量成本。为降低成本而牺牲工程质量，可能会造成更大的经济损失，声誉损失。

#### 四、住宅建筑工程全过程造价控制措施

##### 1. 加强合同管理和风险控制

风险管理是住宅建筑工程中一个非常重要的课题。项目团队应在项目执行的技术、进度、质量、供应链等方面进行全面的风险识别和评估，并进行识别和评估。风险评估应从三个方面来判断：发生的可能性、影响程度和紧迫性，项目团队应制定相应的风险应对策略，制定风险管理计划，明确各项风险的应对策略和人员，制定有针对性的风险管理计划。主要的风险应对方法包括风险规避、风险缓解、风险降低和风险假说。加强项目进度的风险控制和监控。通过定期审计、进度报告、现场检查等监管机制，及时识别和制定相应的风险对策。有效的风险管理取决于项目团队成员的积极参与。此外，在项目建设中采取适当的保险措施，可以降低项目的风险成本。

##### 2. 严格把控材料质量

住宅建筑施工企业必须在施工前仔细控制建筑材料的质量，严格选择优质材料，确保建筑材料的质量符合相关国家法律法规的标准，企业必须严格要求材料质量，控制建筑材料的成本和质量，不断优化和完善住宅建设项目成本控制体系，减少不合规工程，提高住宅建设项

目的安全和质量，促进我国建筑业的可持续发展，同时加强建筑材料价格管理者与材料市场之间的差异管理，加强对材料价格的控制。及时修改成本预算，实现建筑材料成本的科学采购，确保施工平稳。

##### 3. 利用信息技术手段的支持

一是通过分析得到的数据，实现项目进度的实时监控和可视化，使用报表、图表等工具，可以直观地显示项目的重要指标、进度、质量、成本信息，便于管理人员全面掌握项目进度。通过这种方法，团队可以共享、监控和协作整个项目的进展情况以做出更好的决策。二是可以根据数据分析来预测项目未来的发展方向。然后挖掘和分析历史数据，建立相应的模型和算法，以预测不同场景下的项目计划。在此基础上，结合感知、云计算、数据挖掘、人工智能等技术和方法，对住宅建设项目进行数据分析和决策研究，实现可视化表达、准确预测和分析，为住宅建设项目提供科学决策依据。

#### 结束语

综上所述，通过对整个施工过程的严格控制和管理，住宅建设项目能够有效降低工程造价，提高工程质量，确保项目顺利完成。在实际操作中，可采取细化预算计划、严格执行成本核算制度、加强供应商管理、优化设计方案等措施，实现全程造价控制。但要实现全过程造价控制并不容易，需要整个工程总承包商的密切合作和有效沟通，及时把握市场和技术趋势。只有通过不断的学习和实践，我们才能不断提高我们的项目管理水平，保障建设项目的顺利进行。

#### 参考文献

- [1] 赵海迪, 唐文静. 建设工程项目管理中的全过程工程造价控制措施研究[J]. 住宅与房地产, 2023, (26): 79-81.
- [2] 陈龙. 浅析加强建筑工程管理中全过程造价控制的有效策略[J]. 城市建设理论研究(电子版), 2023, (01): 41-43.
- [3] 刘翔斌. 建筑工程管理中的全过程造价控制对策分析[J]. 工程技术研究, 2022, 4(4): 206-207.