

# 探究各阶段房地产开发项目的成本造价控制

文 / 彭春银 四川浩新洋工程管理有限公司

**摘要：**房地产开发项目是以建筑项目为主，通过将一些有价值区域进行房地产开发，以实现项目盈利。当前时代房地产行业进入平稳时期，但依旧会面临比较严峻的市场竞争，减少项目开发建设阶段的造价成本，对建筑单位的市场竞争力尤为为重要。为此，文章将探讨各阶段房地产开发项目的成本造价控制，旨在提升房地产开发项目的成本造价控制效果，保障项目有序进行。

**关键词：**房地产开发项目；各阶段；成本造价控制

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2025.15.088

## 引言

随着我国城市化进程的不断推进，房地产行业经历了从高速增长到平稳发展的转变。在这一背景下，房地产企业面临着日益激烈的市场竞争和不断上升的建设成本压力。成本造价控制作为房地产项目管理的核心内容，直接关系到企业的盈利水平和市场竞争力。有效的成本造价控制不仅能够降低项目开发风险，还能提高资源利用率，为企业创造更大的价值。然而，由于房地产开发项目周期长、环节多、参与方复杂等特点，在不同阶段实施科学有效的成本造价控制面临着诸多挑战。因此，系统研究房地产开发各阶段的成本造价控制策略，对于提升房地产企业经营效益、促进行业健康发展具有重要的理论和实践意义。

## 一、各阶段房地产开发项目的成本造价控制分析

房地产开发项目的各阶段成本造价包括开发设计、施工建设、项目验收等阶段。开发设计是房地产开发项目的关键，其会对项目后期建设的造价成本产生直接影响。比如开发设计阶段一般需要做好项目所在区域的勘察，搜集与项目建设有关的各方面数据信息，包括人文数据、地质数据、水文数据等，结合相关数据信息，能为房地产项目的开发设计提供参考，再结合国家现行的房地产开发政策以及标准，按照以往的建设经验，设计出符合项目建设的开发方案，让整个项目开发过程有序进行。这一环节也会涉及造价环节内容，如果开发设计不合理，就会影响后续施工建设以及材料采购等，需要额外付出一些造价成本费用。施工建设环节是房地产开发项目中成本造价控制要点，如果施工阶段的工艺运用不合理、施工存在质量问题，或者发生施工事故，就需要额外增加造价费用，从而降低房地产开发项目的效益。项目竣工验收环节，主要是对房地产开发阶段的各方面内容进行审核，找出其中一些问题，减少一些不合理造价费用的支出<sup>[1]</sup>。

## 二、各阶段房地产开发项目的成本造价控制要点

### （一）项目决策阶段的成本造价控制要点

项目决策规划阶段是房地产开发项目的起始阶段，该阶段主要是做好项目的前期规划，判断项目是否具有可行性，以及投资估算方面的工作。一方面，在前期规划阶段，需要做好项目的各方面考察，比如项目所处的周边环境、项目有关的政策文件等。该阶段的造价控制要点是对项目建设可行性进行判断，如果项目建设的位

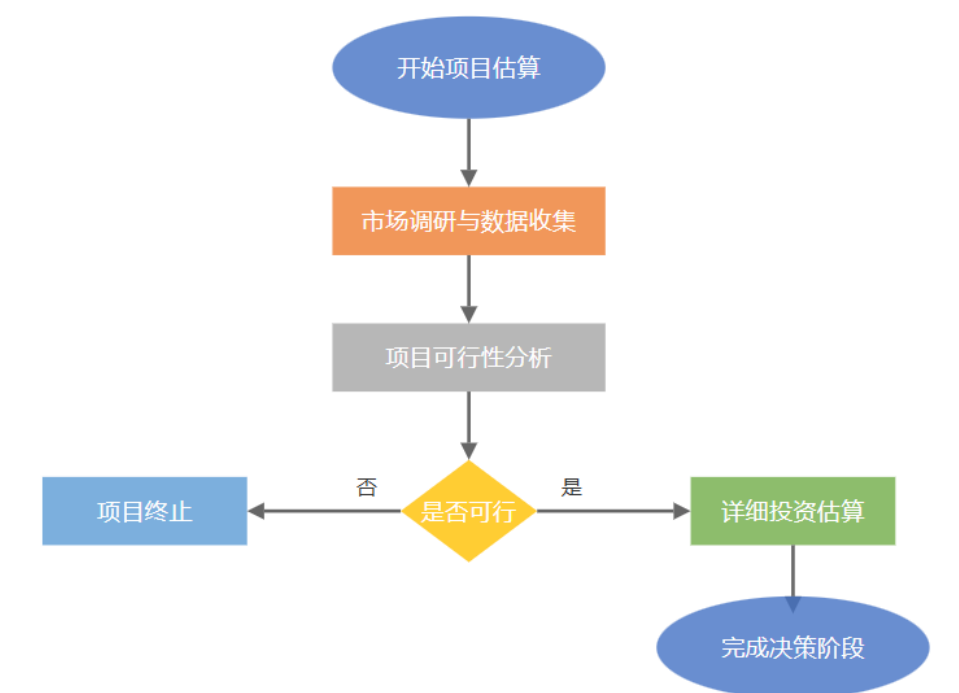
置较好，或者开发项目有优惠政策的支持，就表明此项目具有开发可行性，对造价方面的影响较小。另一方面，在投资估算方面，需要从项目自身出发，评估项目在建设环节的费用支出情况，包括工程费用、预备费等，按照这些费用项目进行针对性的投资估算，确保该环节的准确性，从而为房地产开发项目的造价控制提供参考<sup>[2]</sup>。以下是一个典型的房地产项目决策阶段的投资估算流程图，通过该图可以更直观地了解决策阶段的重要环节：

### （二）项目设计阶段的成本造价控制要点

设计阶段是房地产项目开发的关键一环，其主要根据前期规划与估算情况，进行深度的设计规划，确保项目建设有序进行。该环节包括预算设计、施工设计等。项目预算是设计阶段的造价控制要点，在项目预算环节，需要设计人员做好项目的实地考察工作，通过实地考察采集项目建设环节的各项数据信息，之后再结合这些数据信息进行整理编辑，达成房地产项目开发的要求。在数据勘察之后，项目预算方面应遵循限额设计思路，设定一些预算警戒线，要求在项目建设环节不能超过相关警戒线，以实现预算方面的造价费用控制。施工方案设计方面，要考虑很多方面的造价影响因素，比如施工材料、施工技术。施工材料方面，一般需要考虑施工材料在采购与使用过程的问题，如价格波动问题、材料使用浪费问题等，结合相关问题采取针对性设计，能减少施工材料引发的造价成本上升。施工方案的设计阶段，需要考虑施工技术的应用特点，有的施工技术比较复杂，可能在环节中出现一些问题，导致项目造价上升，这也需要围绕施工技术的特点采取针对性设计，确保施工技术得到有效应用。同时也需要考虑很多方面的因素，比如项目经济因素、项目环境因素、项目配置因素等。在施工方案设计环节，需要考虑地区环境影响因素，比如一些房地产开发项目处于天气复杂多变的区域，如果在施工建设阶段突然下雨，就会导致工程延期，额外增加成本造价<sup>[3]</sup>。

### （三）项目施工阶段的成本造价控制要点

项目施工建设涉及很多造价因素，做好该阶段的成本造价控制，能提高房地产开发项目的效益，保障房地产开发项目的可行性与有效性。在施工建设阶段，造价控制包括项目施工质量、项目施工风险、项目施工进度、项目施工材料与设备等。项目施工质量方面，比如在房地产项目开发建设中如果某个部分存在质量方面的问题，不仅会埋下安全隐患，也会导致重新返工，从而导致成



图一 房地产项目决策阶段投资估算流程图

本造价出现波动。项目施工建设环节，可能会引发施工风险，一旦发生施工风险，不仅会对建筑本身产生一定的破坏，也会对施工人员的生命安全造成影响，从而需要支出额外的造价费用。在项目施工进度方面，可能会由于施工变更、天气因素、施工错误等因素延长施工进度，不利于实施成本造价控制。

### 三、各阶段房地产开发项目的成本造价控制建议

#### （一）招标环节的成本造价控制

1. 编制工程量清单。招标环节环境，要严格保障工程量清单齐全，避免后续引发纠纷以及索赔的问题，影响工程造价。在编制工程量清单环节，要遵循科学合理、标准化等原则。比如在工程量清单编制环节，要保障各项要素符合要求，减少项目中的不合理因素。再如工程量清单的编制环节，要遵循标准化原则，按照编制的要求标准进行编制，将标准化理念融入编制的整个过程，确保每个环节、每个细节都能符合标准，以提升工程量清单的编制效果，使其满足房地产开发项目的建设要求。

2. 加强招标环节管理。在招标环节，可能会存在不公平的竞标问题，或者选择不符合要求的竞标单位，从而对项目的成本造价产生影响。为了减少这些问题的出现，就需要从造价控制角度加强该环节的管理。比如在招标环节，做好过程管控，对招标过程的各种行为进行监控与约束，减少不公平竞标的行为，实现该阶段的有效控制<sup>[4]</sup>。

#### （二）设计环节的成本造价控制

设计环节是房地产项目开发的要点，需要设计人员按照项目合同以及工程量清单进行针对性设计，以实现该阶段的造价控制。

1. 明确造价成本控制要点。在设计阶段，要融入造价成本控制思维，就需要明确造价要点，结合要点制定

针对性的设计方案。比如设计阶段如果勘察时所采集的数据不准确，就会导致所设计的方案与实际的施工建设不符，从而需要投入额外的造价费用。再如设计阶段需要遵循限额设计，明确一些环节的造价成本费用投入的标准，以实现造价成本控制，避免出现多余的造价费用。

2. 做好施工方案设计。在施工方案设计环节，应基于造价成本控制的目标，做好优化与调整，让施工方案符合要求。比如从造价成本控制的角度对施工方案进行分析，结合造价费用的控制要点，合理调整方案中一些影响造价成本的部分。同时在方案设计环节，要注重引入BIM技术，结合BIM技术的优势分析施工方案中的造价成本控制要点，并制订一些控制措施，保障成本造价控制符合要求。

#### （三）施工阶段的成本造价控制

1. 材料的成本造价控制。施工材料是房地产开发项目的成本控制要点，加强施工材料方面的控制，能减少该阶段的造价费用。第一，在项目建设过程，需要按照项目建设要求采购适合的施工材料，为了减少采购成本超出，或者采购到不合适的施工材料，就需要强化施工材料采购控制。比如在施工材料采购环节，需要根据项目预算要求，制订适宜的采购方案，确保施工材料采购环节的流程环节符合要求。首先，要确定采购模式。采购模式是施工材料采购成本控制的第一步。比如在房地产开发项目中，采购模式分为传统采购模式与工程承包模式。在采购模式的方案中，一般需要责任明确，让管理清晰可见，减少材料采购过程的一些不合理问题，从而保障材料采购环节的成本控制。其次，要选择适合的施工材料供应商。在项目材料的采购环节，要结合房地产开发项目的成本控制要求，做好市场调研工作，结合大量的市场调研后，将适合的施工材料厂家列举出来，

并分析材料供应商的技术情况、资质情况、生产情况以及销售情况等,通过多角度的分析,整理出适合的供应商。当然,在施工材料的采购阶段,还要秉持公平公开公正的原则,减少不必要的纠纷冲突。等确定好材料供应商后,再制订材料检测方案,对施工材料的质量进行检查,找出其中有问题的材料,从而提升施工材料采购阶段的成本造价控制水平。再次,在选好材料采购商之后,要制订适合的采购计划。比如在采购计划制定环节,需要考虑多方面的因素。最后,要强化采购阶段的控制。在采购环节,要制定合理、适当的控制目标,将目标逐一分解融入材料采购管理的全过程,通过这种方式可以有效

增强材料采购阶段的合理性,同时确定好目标后,还要制定切实可行的流程机制、管理机制、监督机制等,从而提升材料采购的有效性。当然,在材料采购环节,也要注重引入考核措施、奖惩措施等,让考核指标与材料采购成本控制产生联系,找出成本造价超标的问题,以保障项目材料采购环节顺利进行。第二,在材料使用阶段,可能会出现恶意浪费的情况,导致材料使用的造价成本上升。为了避免施工阶段材料浪费的问题,就需要采取有效的措施,避免成本造价的流失。以下为材料采购管理流程图,展示了从供应商选择到材料验收的全过程:

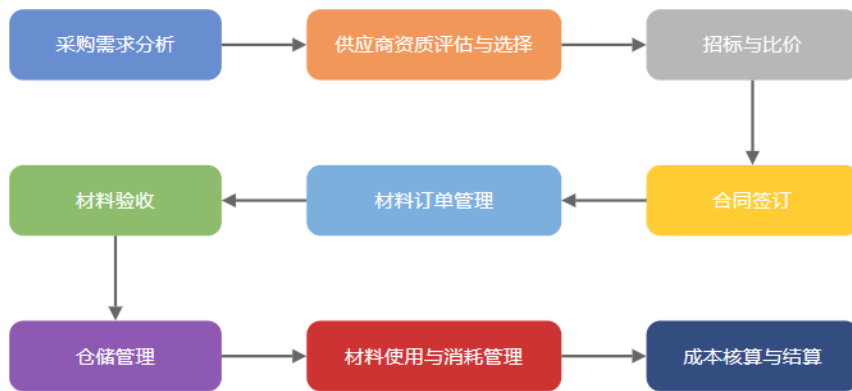


图2 房地产项目材料采购管理流程图

2. 施工过程的成本造价控制。施工过程的造价成本控制主要分为三个部分,分别是施工质量、施工进度以及施工风险。这三个部分如果控制不好,就会降低造价成本控制效果,不利于施工材料的有效应用。第一,做好房地产开发项目施工阶段的质量控制。施工阶段的质量控制可以减少由于施工质量不理想导致的返工问题,或者施工质量问题引发的施工隐患。需要工程单位结合房地产项目建设的要求,制订质量控制体系,比如在制定控制体系中,要结合以往的施工经验,编制符合要求的质量控制体系,并明确各个环节的质量控制职责,确保环节质量控制符合要求。同时在质量控制环节要融入一些理念,分析整个工程项目的要点与重点,围绕这些要点、重点制订精细化控制方案,以提升质量控制效果,建设质量问题影响工程造价。同时,在房地产开发项目中要组建专业化的施工队伍,做好培训教育、人才吸纳等方面工作,以增强质量控制效果,满足房地产开发项目的要求。第二,做好房地产开发项目。施工进度是房地产开发项目的成本控制要点,做好施工进度方面的控制,能明确施工进度控制目标,建设项目施工建设环节的问题,减少超出的情况发生。比如在施工期间会出现各种影响因素,如天气因素、变更因素、施工因素等,导致施工时间不得不延长,额外增加了成本造价的费用。为了避免这类问题的发生,就需要做好施工进度方面的控制,拟定一些突发情况时的应急施工方案,避免施工进度拖长,以实现成本造价控制的目标。第三,施工安全的造价控制。施工安全是房地产开发项目的成本控制要点,由于一些问题影响导致施工阶段发生风险,如施工材料质量问题、施工设备本身的故障问题以及施工技术应用不到位的问题。这些问题都会导致施工风险发生,额外增加成本造价的费用。

**结语**

总之,房地产开发项目中,成本造价控制是关键,做好各个阶段的成本造价控制,可以提升项目建设的效益。为此,文章提出了以下建议:工程量清单的编制环节,要遵循标准化原则,按照编制的要求标准进行编制,将标准化理念融入编制的整个过程,确保每个环节、每个细节都能符合标准;设计阶段需要遵循限额设计,明确一些环境的造价成本费用投入的标准,以实现造价成本控制;制定合理、适当的控制目标,将目标逐一分解融入材料采购管理的全过程,通过这种方式可以有效增强材料采购阶段的合理性;制订相适应的施工材料方案,确保施工期间不会出现恶意浪费材料或者不合理使用导致材料的浪费问题,从而实现施工阶段的材料造价成本控制;做好施工进度方面的控制,拟定一些突发情况时的应急施工方案,避免施工进度拖长,以实现成本造价控制的目标;为了避免其对施工阶段造价的影响,就需要做好风险控制,减少施工风险对工程项目造价的影响。这些建议可以提升房地产开发项目各个阶段的成本造价控制水平,从而保障房地产开发项目有序进行。

**参考文献**

[1] 姜镛好. 探讨房地产开发项目各阶段的成本造价控制 [J]. 江西建材, 2023, (03): 439-440+443.  
 [2] 林翠珍. 探讨各阶段房地产开发项目的成本造价控制 [J]. 建筑与预算, 2022, (12): 13-15.  
 [3] 韩志倩. 房地产成本管理中成本造价全过程控制的实践分析 [J]. 居舍, 2022, (15): 113-115.  
 [4] 刘畅. 房地产开发企业如何加强工程造价控制研究 [J]. 居舍, 2020, (25): 11-12.