

# 基于建设单位视角的房建项目设计阶段的成本控制措施分析

文 / 郭振宇 阜阳兴泉发展有限公司

**摘要：**建设单位在房建项目中，作为项目发起者和主要决策者，其作用不可小觑。在项目阶段，建设单位不仅要明确项目的目标和要求，还需将其战略和资源配置落到实处，从而推动设计工作的顺利进行。为了进一步发挥建设单位在房建项目设计阶段成本控制中的作用，文章在明确建设单位重要作用的基础上，从建设单位的视角分析房建设计阶段的成本控制的原则和措施，探讨通过科学合理的管理，提高经济效益的方法，希望可以为相关工作者提供参考。

**关键词：**建设单位；房建工程；成本控制；设计阶段

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2025.22.103

## 引言

在当前经济发展的背景下，房地产市场竞争日渐激烈，房建项目的成本控制成为各建设单位面临的重要任务。有效的成本控制不仅影响项目的经济效益，还关系到项目的质量与进度。而设计阶段作为房建项目的重要环节，其对成本的影响也是不容忽视的。合理的设计决策能够直接减少后期施工和运营过程中的不必要开支，从而实现资源的优化配置。因此，基于建设单位的视角，深入探讨房建项目在设计阶段成本控制措施，具有重要的理论和实践意义<sup>[1]</sup>。

### 一、建设单位在房建项目设计中的重要作用

首先，建设单位负责统筹全局，确定项目的设计理念和功能需求。在此过程中，建设单位需结合市场需求、地理位置、社会经济发展等多方面因素进行综合分析，以确保设计方案具备实际可行性和经济合理性。同时，建设单位需在设计初期进行充分的需求调研，以获取准确的用户反馈和建议，从而提高设计的有效性和针对性。其次，建设单位在设计过程中的协调与管理角色至关重要。设计阶段涉及多个专业和合作，建设单位需建立高效的沟通机制，确保各方信息畅通，避免因沟通不足导致的设计偏差与重复工作。此外，建设单位还需对设计方案的质量进行把关，确保符合国家法规及行业标准，以提升项目的安全性与可持续性。最后，建设单位还需通过科学合理的成本控制方案，引导设计团队合理配置资源，降低设计阶段的成本风险。通过对项目成本进行科学预测和监控，建设单位能够在设计阶段及时发现并进行调整，从而达到优化资源使用、控制项目总成本的目的<sup>[2]</sup>。

### 二、基于建设单位视角的房建项目设计阶段的成本控制原则

#### （一）质量安全第一原则

在房建项目设计阶段，确保质量和安全是成本控制的首要原则。建设单位在此过程中需始终将质量和安全置于首位，只有保证基础安全的前提下，才能进行有效的成本管理。质量和安全是项目成功与否的关键因素，任何安全隐患或质量问题都会引发大量的返工和修缮，

进而导致成本的急剧上升，因此采取“质量安全第一”的原则显得尤为重要。

#### （二）经济性原则

在房建项目的设计阶段，经济性原则是成本控制的核心依据之一。该原则强调在项目质量和安全的前提下，合理配置资源，以最小的投入实现最大的输出和效益。这一理念不仅能降低建设单位的整体成本，还能资源利用效率，从而促进项目的可持续发展。

#### （三）科学性原则

在房建项目的设计阶段，科学性原则是成本控制的重要标准之一。该原则强调通过科学的管理方法和技术手段，实现对项目全过程的系统分析与精准控制。这一原则不仅要求建设单位在设计过程中基于科学数据和理论模型做出决策，更注重设计过程的合理性与前瞻性，从而提升整体项目的效率与效果。

### 三、基于建设单位视角的房建项目设计阶段的成本控制措施

#### （一）合理应用限额设计，加强设计方案比选

限额设计是指在项目设计过程中，根据建设单位的资金预算和市场行情，设定一个预算限额，并在此限额内进行设计。这一方法强调在满足工程质量和功能需求的前提下，确保项目设计的经济性。实施限额设计时，首先需要建设单位在项目初期进行充分的市场调研数据分析。这一阶段，建设单位应对类似建筑项目的历史数据进行整理，从而推算出合理的预算限额。这一过程能够有效避免因设计超出预算而导致的后期调整，降低了设计变更带来的时间与经济损失。限制设计范围的同时，也促使设计单位在材质、工艺与结构方面进行创新，通过高效的设计方案满足项目要求，从而节本增效。

在限额设计的基础上，设计方案比选影响了项目的经济性。通过多种设计方案的比较评估，建设单位能够理性地识别各方案的优缺点，挑选出最具成本效益的方案。设计方案比选过程中，应考虑多个维度的指标，包括经济性、技术性、安全性以及可持续性等。这不仅要求设计单位与相关专业团队密切合作，还需借助先进的

数值模拟和建模技术，实现对方案的可视化。此外，科学合理的比选机制能够降低项目设计过程中的不确定性<sup>[3]</sup>。在实际操作中，建设单位应建立一套科学的决策评价体系，对比选方案进行量化评估，这不仅有助于确保选定方案的科学性，也提高了不同方案之间的透明度和可比性。同时，建设单位应重视多方利益相关者的意见和反馈，保障其在设计方案比选中的参与，从而形成更具包容性的决策过程。

### （二）建立跨部门协同机制，加强外部沟通

有效的协同机制不仅能够促进信息的即时共享，提升决策的科学性，还能在各部门之间形成合力，确保项目目标的实现。首先，跨部门协同机制能够实现设计、采购、施工等各个环节之间的紧密联系。设计部门在制定方案时，应充分施工单位的实际能力与材料采购的市场状况。通过定期跨部门会议，各个部门可以就项目进度、材料价格波动和设计变更等问题进行及时沟通与协调。这种协同能够避免因信息不对称而导致的设计失误，从而减少后期修改带来的时间和经济损失。其次，外部

沟通至关重要。建设单位在项目的设计和执行阶段，应建立与外部专业机构及供应商的良好关系。通过与施工团队、供应商和设计院等各方的密切对接，建设单位能够获得更具市场导向的信息，从而在方案制定时更好地掌握市场动态。这种与外部的沟通能够为项目提供新的视角，挖掘潜在的机会与风险。例如，供应商能够实时提供材料的价格变化和供应能力，帮助建设单位及时调整采购策略，以降低成本。再次，在科技迅速发展的今天，信息化手段在跨部门协同和外部沟通中的应用逐渐普及。通过采用建筑信息模型（BIM）、项目管理软件以及云计算等现代化技术手段，建设单位能够实现对项目信息的全面共享与协同处理，如图1所示为某项目BIM模型。最后，跨部门协同机制的建立需要以明确的流程和责任人作为支撑。在此过程中，建设单位应明确各部门的职责与沟通渠道，并制定相应的考核机制，以确保协同工作的有效开展<sup>[4]</sup>。同时，为了增强团队的凝聚力与协作意识，定期组织团队建设活动，促进各部门之间的关系融合，也不失为一种有效的方式。

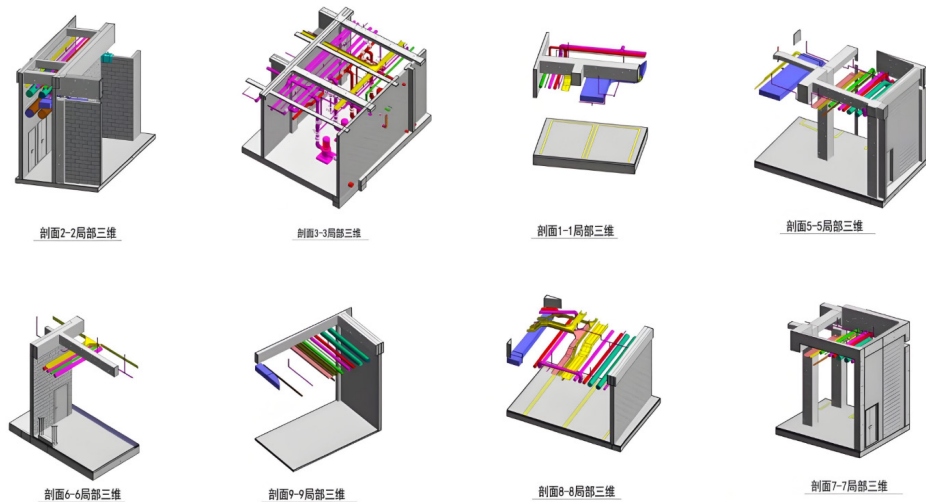


图1 BIM模型

### （三）落实精细化成本管理理念，采取分阶段预算控制措施

在现代房建管理中，精细化成本管理理念逐渐受到重视。落实精细化成本管理理念，采取阶段预算控制措施，将设计、施工预算分阶段管理，是优化成本控制的重要方法。首先，精细化管理理念强调的是在项目实施过程中，对各个阶段的成本进行细致的分析与控制。这一理念要求建设单位对项目的每一项支进行详细的标签与分类，以便于进行动态监测和调整。例如，在设计阶段，建设单位应设定明确的设计预算，包括设计人员的薪酬、设计工具的费用以及其他相关支出。通过精确的预算制，能够为后续的施工阶段奠定良好的经济基础，从而避免因设计不足导致的后期成本增加。其次，分阶段预算控制措施是实现精细化成本管理的切实。房建项目通常涉及多个阶段，从初步设计、施工图设计到实际施工，每个阶段的费用结构和支出情况都存在差异。因此，建设单位应根据每个阶段的特点制定不同的预算方案，确保

各阶段预算的合理性与可行性，在初步设计阶段，建设单位可以制定较为宽松的预算。最后，在实施分阶段控制时，建设单位还应加强对各阶段预算执行情况的监控与分析<sup>[4]</sup>。建立完善的预算执行反馈机制是其关键所在。通过定期召开项目进展会议、汇报预算执行情况，不仅能够及时发现和纠正偏差，还能够为后续的决策提供数据支持。例如，若在施工阶段发现预算和实际支出存在较大差距，建设单位应对此深入分析，查找原因并讨论解决方案，以避免类似问题的再次发生。

### （四）加强市场调查，做好风险防范

在房建项目设计阶段，市场环境多变，价格波动、技术创新以及政策变动等都可能对项目的成本控制带来重大影响。因此，加强市场调查，做好风险防范，是建设单位实施有效成本控制的至关重要的环节。首先，市场调查是了解宏观与微观环境的重要手段。在设计阶段，建设单位应对市场进行全面与深入的调查，包括对原材料价格、施工市场情况、竞争对手动态及政策法规等方

面的信息收集与分析。通过对市场趋势的预测，建设单位可以制定更为科学的预算与规划，从而有效规避因市场变化而导致的成本超支风险。例如，通过了解建筑材料的价格走势，建设单位能够预测未来可能会出现成本增加，并据此提前储备材料或者选择合适的替代材料，从而降低项目的成本。其次，风险预防需要在风险识别与评估的基础上进行。建设单位应成立专门的风险管理团队，对设计阶段可能遇到的各类风险进行识别，分析其发生的可能性及影响程度。常见的风险包括设计变更、施工质量问题、物资供应不足等。一旦识别出潜在风险，建设单位应及时制定应对预案，包括风险转移、风险降低和风险接受等策略。其次，建设单位可以利用现代科技手段来提升市场调查及风险管理的有效性。大数据分析、人工智能技术为调查提供了新的视角，运用数据分析工具，可以对历史项目的成本、工期及市场情况进行深入，为预测新项目可能的风险提供强有力的依据。例如，运用数据挖掘技术，对历史项目的材料需求与市场供应进行建模分析，从而更好地把握材料采购的最佳时机。最后，密切的外部合作也是加强市场调查风险预防的重要方面。建设单位在项目设计阶段，应与机构、市场研究公司及行业协会等建立良好的合作关系，获取专业的市场分析报告，和行业动态。这不仅可以帮助建设单位及时获取市场信息，还能够利用这些信息优化项目决策过程。例如，合作的市场研究公司可以提供最新的行业报告，使建设单位能够及时了解市场需求变化，提前布局，抢占市场先机。

#### （五）加强技术与管理创新，积极应用现代工具

通过引入关键路径法、成本控制软件等工具，能够有效提升项目的管理效率与成本控制水平。首先，关键路径法作为一种有效的项目管理工具，能够帮助建设单位制定合理的项目计划与进安排。关键路径法通过确定项目中各项任务的最早及最晚起始时间，明确各项任务之间的关系，帮助项目管理者识别哪些任务对项目整体进度影响最大。在设计阶段，通过关键路径的分析，建设单位不仅可以合理安排设计进度，还能够实时监控进度执行情况，及时调整任务分配，避免因时间拖延而导致的成本浪费。例如，在设计生成、图纸编制及审查等环节中，管理者可以结合关键法设置每个环节的时间节点，确保各设计人员在最短时间内完成各自的工作，提高工作效率，降低最终的设计成本。其次，成本控制软件的应用为建设单位提供了科学的数据分析与决策支持。现代成本控制软件集成了预算编制、费用监控、财务报告等功能，使得管理者能够在一个平台内实时跟踪项目的各项费用情况。通过系统的数据分析，建设单位可以发现预算偏差、预测潜在的成本超支风险，并根据分析结果及时做出调整，这无疑提升了管理的透明度与有效性。例如，某些先进的成本控制软件能够及时更新和分析市场价格波动，使得建设单位能够快速反应、合理调整预算或采购策略，避免因市场变化造成的损失。最后，加强技术与管理创新还应关注员工培训与技术交流。为

确保关键路径法及成本控制软件的有效应用，建设单位应为员工提供专业培训，提升其在项目管理和成本控制方面的能力。

#### （六）加强全过程成本目标分解，控制设计差错

通过实施全过程成本目标分解，建设单位能够实现各项设计工作的精细化管理，从而有效降低设计过程中的与不确定性。首先，全过程成本目标分解的核心在于成本责任与任务分工。建设单位应在项目启动之初，将总成本目标细化到各个具体的设计环节及子项目上，明确每个责任人的成本控制指标。这种分解不仅有助于项目团队在设计过程中各司其职能够通过各个环节进行实时监控，及时发现与纠正设计中的错误。例如，在建筑结构、机电设备及内部装修等不同环节设定明确的成本目标，确保各专业设计团队在符合工程规范与质量要求的情况下，尽量减少资源浪费与错误产生的性<sup>[5]</sup>。其次，加强设计过程中的沟通与协调。建设单位在全过程成本目标解的同时，需要搭建有效的沟通机制，促进各设计团队的信息共享与协作。通过定的项目进展会议，设计团队能够及时反馈各自的工作状况与遇到的问题，从而共同探讨解决方案。例如，针对某项设计修改的必要性，相关可以集思广益，在保障功能与美观的前提下优化设计方案，以减少因变更导致的费用增幅。最后，建设单位应建立有效的设计审核机制，对设计进行阶段性审核。例如，在完成初步设计与施工图设计后，相关专家进行审核，确保设计方案的科学性与可行性。这一环节能筛查潜在的设计缺陷，避免在施工阶段出现大的变更导致的成本增加，同时提升设计质量。例如，通过利用计算机辅助设计（CAD）等工具，建设单位可以在设计环节提前识别可能存在的冲突与错误，降低设计差错的风险。

#### 结语

综上所述，房建项目设计阶段的成本控制在建设单位的项目管理中具有重要的战略意义。随着建筑行业的快速发展与技术的不断进步，建设单位在成本控制方面仍需不断探索与创新。未来，建设单位可以进一步结合新兴技术，提升成本监控的精度与效率。建设单位只有不断完善与适应，才能在竞争激烈的市场中立于不败之地，确保房建项目的顺利推进与可持续发展。

#### 参考文献

- [1] 李卉. 建设工程项目成本控制分析与设计 [J]. 工程建设与设计, 2023, (06): 231-233.
- [2] 宋立科. 基于BIM的建设项目设计阶段成本管控协同机制研究 [D]. 重庆大学, 2022.
- [3] 任娟. 建设工程设计成本优化管理的措施及对工程造价的影响 [J]. 陶瓷, 2021, (01): 142-143.
- [4] 林娟. 建设项目决策和设计阶段成本管理措施 [J]. 建材与装饰, 2020, (06): 165-166.
- [5] 王多才. 建设工程设计阶段成本控制的管理策略 [J]. 四川建材, 2017, 43(11): 223-224.