

建筑工程项目造价控制中的合同管理策略研究

文 / 郑小标 芜湖宜正工程咨询有限公司

摘要：为探究建筑工程项目造价控制中有效的合同管理策略，以建筑工程为研究对象，深入分析合同管理对建筑工程造价控制的影响，包括明确费用范围和责任分配、风险管理与预防、变更管理与成本控制、付款节点与现金流控制等。同时剖析当前存在的合同条款不明确、履行监督不足、风险分配不合理、管理措施缺乏针对性和灵活性等问题。分析认为，通过完善合同条款、加强履行监督与审计、合理分配风险、灵活调整管理措施等策略，可有效提升建筑工程项目造价控制水平实现成本有效管控。

关键词：建筑工程；造价控制；合同管理；成本控制；管理策略

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2025.08.076

引言

在建筑工程领域，随着项目规模的不断扩大和复杂性的日益增加，造价控制成为项目成功的关键因素之一。合同作为建筑工程项目实施的重要依据，对造价控制起着决定性作用。明确的合同条款能够精准界定费用范围与责任分配，有效预防风险，合理管控变更成本，优化付款节点与现金流。然而，当前建筑工程项目中，普遍存在合同条款不清晰、履行监督不力、风险分配失衡以及管理措施缺乏针对性和灵活性等问题，严重阻碍了造价控制目标的实现。因此，深入研究建筑工程项目造价控制中的合同管理策略具有重要的现实意义。

一、合同管理对建筑工程造价控制的影响

（一）明确费用范围和责任分配

在建筑工程合同中，清晰界定费用范围和责任分配是造价控制的基石。明确的费用范围能够避免在项目实施过程中出现费用模糊不清的情况，防止因费用争议导致的造价失控。例如，合同需详细列举各项工程费用，包括但不限于材料采购费、设备租赁费、人工费用等，对每一项费用的计算方式、包含内容都应作出明确规定^[1]。同时，精准的责任分配能确保各方各司其职，避免因责任推诿造成额外成本。当工程出现质量问题时，依据合同明确是施工方、设计方还是材料供应商的责任，从而确定相应的维修或赔偿费用承担方，有效保障造价的可控性。

（二）风险管理与预防

合同管理在建筑工程风险管理与预防领域扮演着关键角色。在合同条款制定时，应充分考虑各类潜在风险。以市场风险为例，建筑材料市场价格波动频繁，在合同中可设置价格调整机制，依据权威的材料价格指数，当价格波动超过一定幅度时，对工程价款进行合理调整。若钢材价格在合同执行期间上涨，按照约定的调整公式，相应增加工程款项，使施工方无需独自承担价格上涨带来的巨大成本压力，从而保证工程正常推进，避免因成本问题引发的质量隐患。对于自然风险，如地震、洪水等不可抗力因素，合同要明确双方在风险发生后的权利和义务。约定在不可抗力事件发生时，施工方应及时采取合理的应急措施，减少损失扩大，同时业主方应给予

一定的工期顺延。在风险发生后的损失评估和分担方面，要依据相关法律法规和公平原则进行明确规定，避免双方因责任划分不清陷入长时间的纠纷，导致工程停滞，增加额外的管理成本和经济损失，切实从合同层面实现风险的有效管控，助力造价控制目标的达成。

（三）变更管理与成本控制

建筑工程在实施过程中，变更难以完全避免，而有效的合同管理能够实现变更管理与成本控制的良好平衡。合同中应明确规定变更的发起、审批和执行流程。当施工方提出工程变更时，需详细阐述变更的原因，如设计不合理、施工条件变化等，并附上变更后的施工方案以及对造价影响的详细估算。业主方和设计方要在规定时间内对变更申请进行审核，确保变更的必要性和合理性。在变更费用计算方面，合同要提供清晰的计价方法。对于工程量的变更，按照合同约定的计价清单和单价进行核算；对于新增项目，要参考类似项目的价格或通过市场询价确定合理价格。在某高层建筑项目中，因设计变更增加了一层楼的建设，施工方依据合同规定的变更流程提交申请，经各方审核通过后，按照合同约定的计价方式，准确核算出新增楼层的造价，包括材料、人工、设备等费用，有效避免了因变更导致的造价失控，保障了项目整体造价在可控范围内同时也确保了工程顺利推进。

（四）付款节点与现金流控制

合理设置付款节点是合同管理中控制现金流和造价的关键手段。合同中明确的付款节点应与工程进度紧密挂钩，比如在基础工程完成、主体结构封顶、竣工验收等关键里程碑节点支付相应比例的工程款。这样既能保证施工方有足够的资金用于材料采购、设备租赁和人员薪酬支付，维持工程的正常运转，又能防止工程款超付。施工方为了顺利拿到工程款，会积极按照合同要求推进工程进度和保证工程质量^[2]。同时，依据合同约定的付款条件，如工程质量验收合格后付款，可激励施工方严格把控工程质量，避免因质量问题返工造成的费用增加和工期延误，进而影响造价。在付款方式上，可根据工程实际情况选择合适的支付方式，如银行转账、支票等，确保资金安全、及时到账。通过科学合理的付款节点设

置和现金流控制，保障项目资金的合理使用，实现造价控制目标促进建筑工程项目的顺利实施。

二、建筑工程项目造价控制中的合同管理问题分析

(一) 合同条款不明确，导致造价控制困难

在许多建筑工程项目合同中，条款表述模糊不清的情况屡见不鲜。部分合同对工程范围的界定缺乏精准描述，未详细列举具体的施工内容和界限，导致施工过程中各方对工程范围的理解产生分歧。例如，在装修工程合同里，对墙面装饰材料的品牌、规格和工艺标准未明确规定，施工方可能选用价格较低、质量较差的材料，以降低成本而业主方则期望达到较高的装修品质，这就引发了双方的争议进而影响造价控制^[3]。合同中对于费用计算方式、变更计价方法等关键条款也可能存在漏洞，使得在工程结算时，因缺乏明确的计算依据，容易出现费用争议，增加造价控制的难度，甚至可能导致工程造价大幅超出预算。在一些大型建筑项目中，因合同对土方工程的运距、弃土场地等约定不明，施工中土方转运成本大幅增加，双方就费用承担问题僵持不下，严重影响项目推进和造价控制。

(二) 合同履行过程中，缺乏有效的监督和管理

在合同履行阶段，监督管理机制的缺失是一个突出问题。一方面，缺乏对施工方履约行为的有效监督，施工方可能会在施工进度、工程质量等方面出现违约行为。施工方为赶工期，减少必要的施工工序，导致工程质量不达标，后期需要进行大量的返工修复，这不仅延误了工期，还增加了额外的成本支出。另一方面，对合同执行过程中的变更管理监督不力，当出现工程变更时，没有严格按照合同规定的审批流程执行，随意变更工程内容，且未对变更后的造价进行及时核算和控制，使得工程造价在不知不觉中失控，严重影响了项目的经济效益。某桥梁建设项目，因未严格监督施工方的施工工艺，导致桥梁局部结构强度不足，不得不拆除重建，不仅耗费大量资金，还使得项目延期交付，增加了资金的时间成本和项目的运营成本。

(三) 风险分配不合理，造价增加

合同中风险分配不合理是导致造价增加的重要因素之一。在一些建筑工程合同中，将过多的风险不合理地分配给一方，如施工方。对于市场价格波动风险，合同未设置合理的价格调整机制，当原材料价格大幅上涨时，施工方需独自承担成本增加的压力。为保证自身利益，施工方可能会采取降低工程质量标准、减少必要的安全措施等不当手段，这不仅给工程质量和安全带来隐患，还可能引发后续的维修、整改费用导致造价上升。而对于不可抗力风险，若合同未明确双方在风险发生后的权利和义务，一旦发生不可抗力事件，双方容易陷入纠纷，延误工程进度，增加额外的管理成本和经济损失，进而推高工程造价。在某沿海地区的建筑项目中，遭遇台风灾害，因合同未明确损失分担，业主与施工方就受损设施的修复费用、工期延误赔偿等问题产生纠纷，导致项目停滞数月增加了大量额外费用。

(四) 缺乏针对性和灵活性的合同管理措施

当前，部分建筑工程项目的合同管理措施缺乏针对性和灵活性。不同类型、规模的建筑工程项目具有各自的特点和需求，但一些合同管理模式却千篇一律，没有根据项目的具体情况制定个性化的管理措施。对于小型建筑项目，采用过于复杂繁琐的合同管理流程，不仅增加了管理成本，还降低了工作效率^[4]。在面对项目实施过程中的突发情况或变化时，合同管理措施缺乏灵活性，无法及时做出调整。当出现设计变更或施工条件变化时，不能迅速调整合同条款和管理方式，导致问题处理不及时，引发额外的费用支出和工期延误，影响造价控制效果。在某老旧小区改造项目中，因施工场地狭窄车辆通行困难，却未灵活调整材料运输及堆放条款，导致材料运输受阻窝工现象频发，增加了人工成本和机械租赁成本（如图1所示）。



三、建筑工程项目造价控制中的合同管理策略

(一) 完善合同条款，确保造价控制的前瞻性

完善合同条款是保障造价控制具有前瞻性的关键。在拟定合同前，需对工程项目进行全面细致的分析，充分考虑可能影响造价的各类因素。明确工程范围时，要精确到每一项施工内容，避免模糊表述。对建筑材料的品牌、规格、质量标准等进行详细规定，防止施工方因材料选择差异导致造价失控。在费用计算和变更计价方面，制定清晰、合理且具有可操作性的规则。针对可能出现的工程变更，预先设定变更的审批流程和计价方式，确保在变更发生时，能够快速、准确地核算费用，避免争议。引入动态价格调整条款，根据市场价格波动指数，定期对工程价款进行合理调整，有效应对材料价格上涨等风险，从源头上为造价控制提供坚实保障。例如在某商业综合体建设项目中，合同对幕墙工程的材料品牌、工艺要求等规定含糊不清，施工过程中施工方擅自更换材料，虽表面符合基本质量要求，但与预期的美观和耐久性相差甚远，业主方不得不花费额外资金进行整改。若提前在合同中明确相关条款，就能有效避免此类情况发生，实现造价的精准控制（如图2所示）。

(二) 加强合同履行过程中的监督与审计

在合同履行阶段，强化监督与审计是确保造价控制目标实现的重要手段。建立专业的监督团队，实时跟踪施工

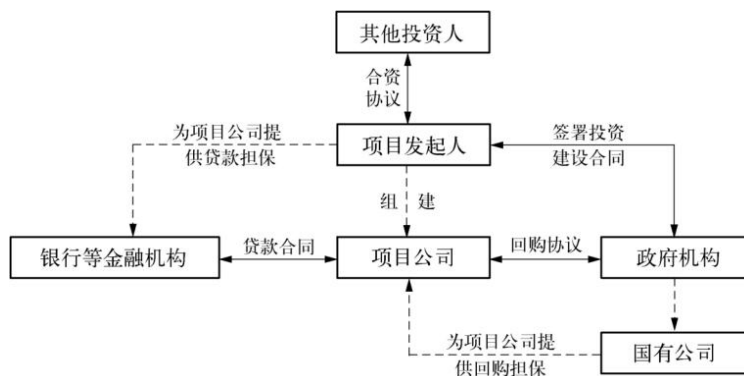


图2 合同管理流程

方的履约情况，对施工进度、工程质量进行严格把控。依据合同约定的施工进度计划，定期检查工程进展，一旦发现进度滞后，及时督促施工方采取措施追赶进度，避免因工期延误导致成本增加。加强对工程质量的监督检查，严格按照合同约定的质量标准进行验收，对不符合质量要求的部分，责令施工方立即整改，杜绝因质量问题引发的返工费用。同时，定期开展合同审计工作，审查合同执行过程中的费用支出是否合理，对变更项目的费用核算进行重点审计，确保每一笔费用都合规、透明，有效防止造价超支。某桥梁建设项目中，监督团队通过定期检查发现施工方为赶进度，在混凝土浇筑环节缩短振捣时间，导致部分桥墩强度不达标。监督团队及时责令整改，避免了后续可能出现的严重质量事故和巨额返工费用。通过严格的审计，还发现部分变更项目存在虚报工程量的情况，及时核减费用保障了项目资金的合理使用。

（三）合理分配合同中的风险，优化成本控制

合理分配合同风险是优化成本控制的核心环节。在合同签订前，对可能面临的风险进行全面识别和评估，包括市场风险、自然风险、政策风险等。对于市场价格波动风险，可在合同中约定双方共同承担的比例，或者根据价格波动幅度设置不同的调整机制，减轻施工方独自承担风险的压力，避免其因风险应对不当而降低工程质量或增加额外成本^[5]。对于不可抗力风险，明确双方在风险发生后的责任和义务，如损失分担方式、工期顺延规定等，确保在不可抗力事件发生时，双方能够迅速应对，减少因纠纷导致的经济损失和工期延误，从而实现成本的有效控制。以某沿海地区的住宅建设项目为例，合同签订后不久，钢材价格大幅上涨。由于合同中约定了价格调整机制，施工方和业主方按照约定比例分担了价格上涨带来的成本增加，施工方得以继续按照正常质量标准施工，避免了因成本压力而偷工减料。在遭遇台风等不可抗力灾害时，由于合同明确了损失分担和工期顺延规则，双方迅速开展抢险救灾和恢复施工工作，减少了经济损失和工期延误。

（四）灵活调整合同管理措施，提升造价控制灵活性

灵活调整合同管理措施能够有效提升造价控制的灵活性。在项目实施过程中，根据工程实际情况和外部环境变化，及时调整合同管理策略。当遇到设计变更时，迅速启动变更管理流程，组织相关方重新评估变更对造

价的影响，及时调整合同价款和施工计划。对于小型建筑项目，简化合同管理流程，提高工作效率，降低管理成本。当施工条件发生变化，如场地限制、施工技术难题等，灵活调整合同中的施工方案和资源配置条款，确保项目顺利推进，避免因合同管理僵化导致的额外费用支出和工期延误，实现造价的动态控制。在某老旧小区改造项目中，原本计划采用大型机械设备进行拆除作业，但施工时发现小区道路狭窄，大型设备无法进入。此时及时调整合同条款，改用小型人力拆除设备，并调整施工进度计划，虽然拆除成本有所增加，但避免了因设备无法进场导致的长时间停工，有效控制了整体造价。在遇到设计变更需要增加电梯安装时，迅速组织各方重新核算成本，调整合同价款和施工进度确保项目顺利推进。

结语

综上所述，合同管理在建筑工程项目造价控制中起着举足轻重的作用。完善合同条款，能够从源头上明确造价控制要点，确保造价控制的前瞻性，有效避免因条款不明导致的造价失控。在合同履行过程中，加强监督与审计，严格把控施工进度、质量和费用支出，为造价控制提供坚实保障。合理分配合同风险，优化成本控制，可使双方共同应对各类风险，减少因风险引发的造价增加。灵活调整合同管理措施，能提升造价控制的灵活性，适应项目实施过程中的各种变化。建筑行业应高度重视合同管理，不断优化合同管理策略，提升造价控制水平，以实现建筑工程项目经济效益的最大化，推动行业健康可持续发展。

参考文献

- [1] 祁婧. 工程总承包模式下建筑工程全过程造价控制与管理[J]. 中国住宅设施, 2024, (12): 80-82.
- [2] 李戈. 浅析工程建设项目前期造价控制[J]. 居业, 2024, (11): 131-133.
- [3] 王龙峰. 建筑工程管理中的全过程造价控制研究[J]. 居业, 2024, (08): 161-163.
- [4] 徐德贤. 住宅建筑工程项目管理中全过程造价控制措施探析[J]. 居舍, 2024, (09): 162-165.
- [5] 白伟. 建筑工程项目全过程造价管理与控制[J]. 营销界, 2023, (09): 122-124.

作者简介：郑小标（1993年5月-），男，汉族，安徽巢湖人，本科，工程师，主要从事工程造价咨询工作。