

住宅建筑工程造价超预算的原因及其控制措施探析

高晓旋

河北城乡建设学校

DOI: 10.12238/jpm.v5i1.6470

[摘要] 住宅建筑工程造价超预算是一个严重的问题，但可以通过综合的控制措施有效应对。在预算编制和管理方面，需要合理制定预算、建立科学的管理制度和监控机制；在项目管理和监督方面，可以完善项目管理体系，加强工作计划、资源分配和任务调度；在设计管理和变更控制方面，应做好设计规划、全面评估和变更审批管理；在合同管理和合作伙伴选择方面，需建立明确的合同条款、评估合作伙伴的能力和信誉。通过这些措施的综合应用，能够有效控制住宅建筑工程造价，提高工程质量和效益。

[关键词] 住宅建筑；工程造价；超预算；原因；控制措施

Analysis of the reasons why the cost of residential construction projects exceeds the budget and its control measures

Gao Xiaoxuan

Hebei urban and rural construction school

[Abstract] The cost of residential construction projects is a serious problem, but it can be effectively dealt with through comprehensive control measures. In terms of budget preparation and management, it is necessary to formulate a reasonable budget and establish a scientific management system and monitoring mechanism; In terms of project management and supervision, the project management system can be improved, and the work plan, resource allocation and task scheduling can be strengthened; In terms of design management and change control, design planning, comprehensive evaluation and change approval management should be done; In terms of contract management and partner selection, it is necessary to establish clear contract terms and assess the competence and credibility of partners. Through the comprehensive application of these measures, the cost of residential construction projects can be effectively controlled, and the quality and efficiency of the project can be improved.

[Key words] residential architecture; project cost; Over budget; Cause; Control measures

引言

住宅建筑工程造价超预算是一个常见的问题，不仅给业主、开发商和施工方带来巨大的经济压力，还可能导致工程质量下降和工期延误。造成住宅建筑工程造价超预算的原因有很多，涉及市场行情、人力成本、不可预见因素、设计管理和变更控制、合同管理等多个方面。为了避免造价超预算，需要采取一系列措施来加强预算编制和管理、做好项目管理和监督、强化设计管理和变更控制、加强合同管理和合作伙伴选择等。

1.住宅建筑工程造价超预算控制的重要性

1.1 保障项目的可持续发展

住宅建筑工程造价超预算将直接影响项目的可持续发展。在建设过程中，若造价超支，将导致资金紧张，项目无法按计划进行，甚至可能停工或无法完成。这不仅会浪费已有投入，

还会让业主和施工单位陷入经济困境。另一方面，超过预算的造价可能会导致施工单位因为盈利空间不足而采取降低建材质量、缩减施工工艺等不当做法，从而影响住宅的质量和使用寿命。因此，通过控制住宅建筑工程造价超预算，能够确保项目按计划进行，保障项目的可持续发展，提高住房质量和可靠性，满足人们的居住需求。

1.2 保护业主权益

对于购房者来说，住宅建筑工程造价超预算会给他们带来直接的经济损失，也会延误他们进入新房居住的时间。购房者在选择房时通常会根据自己的经济状况和预算计划购买适合的物业，一旦工程造价超预算，意味着购房者需要额外支付超出预期的款项。这不仅增加了购房成本，还可能导致购房者陷入负债困境。因此，控制住宅建筑工程造价超预算，可以保护购

房者的权益，避免经济损失和不必要的负担。

1.3 提升施工单位的信誉和竞争力

对于施工单位来说，能够在规定的预算内完成建设任务是衡量其专业能力和信誉的重要指标。如果施工单位频繁出现造价超预算的情况，会给业主和市场留下不良印象，使得其在竞争激烈的市场上丧失竞争优势。相反，如果施工单位能够有效控制工程造价，确保按时按质完工，并提供满意的售后服务，将赢得业主的好评与口碑，进一步提升自身的信誉和竞争力。在建筑行业，信誉积累的施工单位通常会得到更多的工程机会，获得更多的合作伙伴以及商业机会。

2.住宅建筑工程造价超预算的原因

2.1 工程规模与设计变更

住宅建筑工程的规模与设计变更是导致造价超预算的常见原因之一。首先，规模的变化可能导致建筑材料及劳动力成本的增加。例如，当施工单位在建设过程中增加住宅的面积或添加附加功能时，就需要额外的材料和劳动力投入，这将导致项目造价的提高。此外，在工程规模发生变化时，还需要调整设计和施工方案，这将增加工作量、时间和成本。设计变更也是一个重要的原因。由于设计变更通常是根据业主的需求实施的，如果设计阶段未能充分考虑到工程实际情况，可能会产生额外的成本。例如，在设计完工后，业主可能要求改变房屋的空间布局、墙体厚度或材料选用等，这些设计变更将导致施工单位需要进行重新评估和修改施工方案，甚至可能需要拆除和重新施工已经完成的部分。这些额外工作和材料浪费都会导致造价超预算。

2.2 材料和设备选择

住宅建筑工程造价超预算的另一个原因是材料和设备的选择问题。首先，低质量的材料选择可能会导致质量问题和额外维修成本。一些施工单位为了降低成本，可能会选择低质量的建筑材料，在长期使用中容易出现质量问题，需要进行维修或更换，进而增加项目的维护成本。此外，设备的选择也会对造价产生影响。特定的材料和设备可能价格昂贵，如果没有合理的采购计划和供应商选择，将会大大增加项目的成本。例如，一些高科技的建筑设备可能需要额外的培训和维护费用，如果没有考虑到这些额外费用，就有可能超出预算。同时，不合理的设备选择也会增加工期和成本。如果选择的设备不适合施工项目的规模和特点，可能会导致效率低下，延长工期。此外，如果设备选择不合理造成频繁的故障和停工，就需要进行维修并重新调整施工计划，从而增加项目成本。

2.3 市场行情和人力成本

市场行情和人力成本是导致住宅建筑工程造价超预算的重要原因之一。首先，市场行情的波动会直接影响建筑材料的价格。在供求关系、政策调控和经济情况等因素的影响下，建筑材料市场的行情会出现波动和变化。如果市场行情对建材价格造成了不利影响，施工单位购买材料时价格上涨，或者选择

替代性材料可能导致更高的成本，从而使项目超出预算。另外，人力成本也是造成工程造价超预算的一个重要因素。工人的工资和福利是住宅建筑工程中的重要支出之一。当劳动力市场供需状况发生变化，工人的工资和福利待遇也会受到影响。例如，劳动力紧缺或技术工种有限可供选择时，施工单位可能不得不提供更高的薪酬待遇以吸引和保留工人，这将增加工程的人力成本。此外，政府颁布新的劳动法规或加大对劳工权益保护力度也可能引起人力成本的增加。

2.4 不可预见因素

不可预见因素是导致住宅建筑工程造价超预算的常见原因之一。这些因素包括但不限于自然灾害、政策调整、技术变革、市场需求变动等。例如，自然灾害如地震、洪水等可能导致基础设施受损，需要额外的修复和改造，增加了项目的成本。政策调整如税收政策、环保要求、土地规划等的变化可能导致施工单位需要调整设计方案或改变施工工艺，增加了工程的复杂性和成本。此外，技术突破和市场需求变动也可能迫使施工单位采用新的材料、技术和设备，增加了成本投入。不可预见因素与其名称相符，指的是在工程开始前无法预知和完全掌控的因素，因此对造价的影响较难提前评估和预测。这就需要项目团队在工程规划和管理中给予足够的灵活性和储备空间，以应对不可预见因素可能带来的额外成本和延误。

3.住宅建筑工程造价控制措施

3.1 预算编制和管理

预算编制和管理是控制住宅建筑工程造价超预算的关键环节之一。首先，合理的预算编制能够全面、准确地估算项目所涉及的各项费用，并为后续的施工和材料采购提供基准。在编制预算时，需要考虑材料价格、人工成本、设备租赁、运输费用等因素，并结合工程规模和性质进行详细的成本分析。同时，也要充分考虑市场行情的波动以及不可预见因素可能带来的影响，确保预算的合理性和准确性。

预算管理的重要性在于对建筑项目经费进行有效管控，以避免造成造价超预算的问题。预算管理包括对项目资金的规划、分配和监督等方面的工作。首先，需要建立科学、完整的预算管理制度，明确各项费用的使用范围和限额，并制定审批和报销流程。其次，需要建立预算监控机制，及时跟踪和核查项目的费用支出，以确保在预算范围内进行。管理团队应对费用支出进行定期汇总和审查，发现问题及时采取措施进行调整和纠正。此外，在预算管理过程中，还应注意与合作伙伴（如供应商和承包商）进行有效的沟通和协商，确保他们理解和遵守预算管理要求。

3.2 项目管理和监督

项目管理和监督是确保住宅建筑工程不超出预算的重要手段之一。良好的项目管理能够优化资源配置、提高工作效率，并及时发现和解决潜在的问题。首先，项目管理需要建立科学的管理体系和流程，包括项目计划制定、资源分配、任务调度

等方面的工作。在项目开始前，项目团队应进行全面的分析和评估，制定详细的工作计划和进度安排，并根据预算分配资源。其次，项目管理要注意及时与相关方进行沟通和协调，确保项目各方的利益得到充分考虑。

项目监督是项目管理不可或缺的一环，可以通过定期检查、实地巡视等手段对施工进度、质量标准和费用支出等进行监督。合理的监督机制可以发现并纠正施工过程中可能导致超预算的问题。监督团队需要密切关注施工单位的材料采购、施工进度、工程质量等各个环节，并定期与施工单位进行沟通和交流。如果发现施工过程中存在违规行为、低质量材料使用或违法违规的情况，监督团队应及时采取措施并通知相关部门进行处理。

3.3 设计管理和变更控制

设计管理和变更控制是控制住宅建筑工程造价超预算的重要因素之一。首先，设计阶段的管理对于控制预算至关重要。在设计阶段，需要充分考虑项目的需求、功能、材料选择等各个方面，并与相关专业人员进行充分沟通和协调。设计管理的目标是确保设计方案的合理性和有效性，避免在后续施工过程中出现不必要的变更和额外费用。

变更控制也是重要的一环，可以通过严格的变更审批程序和合同约定来控制工程变更。在施工过程中，由于各种原因，可能会发生施工方案变更、需要调整或更换材料、或者改变施工工艺等情况。然而，未经控制和审批的频繁变更可能导致工程成本的增加和工期延长。因此，需要建立明确的变更控制流程，对变更提出和审核进行规范管理，确保变更的合理性和合规性。

3.4 合同管理与合作伙伴选择

合同管理和合作伙伴选择对于住宅建筑工程造价控制至关重要。首先，合同应明确规定工程范围、质量要求、进度安排和费用支付等关键条款，以减少争议和纠纷的可能性。一个完善的合同可以提供法律依据和约束，确保各方之间的权益得到保护并促使合作伙伴履行责任。合同管理包括对合同执行情况进行监督、变更管理、索赔处理等方面的工作，以确保各方按照合同要求进行工作。

选择合适的合作伙伴也对预算控制至关重要。不同的承包商、供应商和服务提供商有着不同的资质、经验和信誉。合作伙伴的选择应根据他们的专业能力、可靠性和业绩记录等因素进行评估。对于合作伙伴的选择，需要进行详尽调查和比较，并与他们进行充分沟通，确保他们理解项目的要求和预算的限制。同时，建立合作伙伴之间良好合作关系，可以提高沟通效率、减少误解和纠纷，从而降低造价超预算的风险。

4. 未来住宅建筑工程造价控制的发展趋势

4.1 技术进步

技术进步在住宅建筑工程的造价控制方面将扮演重要角色。一方面，新材料的发展和应用将改变传统的施工方式和材料选择，提高工程质量并降低成本。例如，新型节能建筑材料的使用可以减少能源消耗和运营成本，降低房屋的整体生命周期费用。另一方面，自动化和信息技术的应用将提高施工效率和管理水平，减少人力和时间成本。例如，现代智能建筑系统可以实现对建筑设备和能源的智能监控和管理，从而降低运营成本。

4.2 绿色建筑概念的普及

随着环保意识的提高和可持续发展的重要性日益凸显，绿色建筑概念将日益普及，成为住宅建筑工程造价控制的重要方向。绿色建筑设计和施工可以带来多种益处，包括减少能源消耗、降低排放、提高室内环境质量等。虽然绿色建筑一开始可能需要更高的设计和施工成本，但随着技术进步和市场规模的扩大，绿色建筑材料和技术的成本将逐渐下降，使其在长期运营中能够实现节约和回报。

4.3 数字化建筑与精细化成本管理

数字化建筑是未来住宅建筑工程造价控制的重要趋势之一。通过应用虚拟现实、增强现实和建筑信息模型 (BIM)，可以实现对工程全生命周期各个阶段的数字化管理和控制。这使得设计、施工和运营的数据可以实时共享和分析，有助于预测成本、优化资源、减少误差和冲突，并提高整体效率。另外，精细化的成本管理也将成为一个关键的发展方向。通过建立更加准确的成本数据库，结合历史数据和专业知识，将成本分解到更细致的层面，以便更好地进行成本控制和决策分析。

结束语

住宅建筑工程造价超预算是一个复杂而普遍存在的问题，需要综合的控制措施来解决。除了以上讨论到的控制措施外，专业性的建筑管理、精细化的成本控制、灵活应对市场行情波动和政策调整等方面也值得进一步研究和实践。在未来的发展中，技术进步、绿色建筑和数字化建筑等新趋势也将对住宅建筑工程造价控制产生重要影响。通过不断努力和改进，我们可以更有效地控制住宅建筑工程造价，实现项目的成功交付。

[参考文献]

- [1]姚春卓.建筑工程造价超预算的原因及其控制措施探讨[J].住宅与房地产, 2023, (11): 68-70.
- [2]蔡爱红.建筑工程造价超预算的原因及其控制措施[J].大众标准化, 2022, (05): 133-135.
- [3]张奕璘.影响建筑工程造价超预算的原因分析及其控制措施[J].居舍, 2019, (30): 7.
- [4]蒋珠华.建筑工程造价超预算的原因及其控制措施[J].四川水泥, 2019, (05): 221.