

住宅项目全生命周期造价控制策略研究

刘艳丽

上海通盛(集团)发展有限公司

DOI:10.32629/bd.v9i11.4580

[摘要] 在我国房地产行业逐步转向高质量发展的新形势下,住宅项目造价控制从之前的施工阶段单一管控,逐渐转向全生命周期管理。通过开展科学有效的全生命周期造价控制,既能合理控制住宅项目投资,又能规避造价风险。本文以通盛世纪城一期·熙悦府总包工程为例,从投资决策、设计、施工、竣工结算四个关键阶段研究住宅项目全生命周期造价控制策略,有效减少设计冗余,说明全生命周期造价控制可以打破各阶段管理壁垒,有利于显著提升住宅项目成本管理水平。

[关键词] 住宅项目; 全生命周期; 造价控制

中图分类号: TU241.6 **文献标识码:** A

Research on Life Cycle Cost Control Strategy of Residential Projects

Yanli Liu

Shanghai Tongsheng (Group) Development Co., Ltd.

[Abstract] Under the new situation that China's real estate industry is gradually turning to high-quality development, the cost control of residential projects has gradually turned from single control in the previous construction stage to life cycle management. By carrying out scientific and effective life cycle cost control, we can not only control the investment of residential projects reasonably, but also avoid the cost risk. Taking the Xiyuefu General Contract Project of Tongsheng Century City as an example, this paper studies the life cycle cost control strategy of residential projects from four key stages: investment decision-making, design, construction and completion settlement, which effectively reduces the design redundancy and shows that life cycle cost control can break down the management barriers in each stage and is conducive to significantly improving the cost management level of residential projects.

[Key words] residential projects; Whole life cycle; Cost control

基于我国城镇化进程持续进化,住宅项目工程建设规模不断扩大,行业进入精细化管理的全新发展阶段。传统分段式造价管理模式存在概算超估算、预算超概算、结算超预算的“三超”问题,不仅严重影响住宅项目的投资效益,更限制企业的可持续发展。全生命周期造价控制以整体成本最优为目标,重视全过程动态纠偏,已经成为住宅开发企业提升核心竞争力的关键举措。因此,研究住宅项目全生命周期造价控制策略具有重要的意义,有利于实现提质增效的发展目标。

1 住宅项目全生命周期造价控制价值

当前,房地产行业进入深度调整的阶段,住宅项目造价控制是一项贯穿项目始终的系统性工作。开展住宅项目全生命周期造价控制可以做实成本管控思维前置,做细成本管控措施,做好后期闭环管理,这样既能节约项目资金,又能提高企业的可持续发展能力。与传统造价控制模式不同,全生命周期造价控制重视从源头上把握投资方向,避免因前期决策失误造成不可逆的成

本浪费。在决策阶段,预留出应用不可预见费用的空间,覆盖可能出现的风险因素,确保投资决策的稳健性^[1]。尤其是在当前市场环境下,企业很难在施工阶段弥补前期的投资失控,影响造价控制效果。在设计阶段,通过推行限额设计、价值工程等措施,成本管理人员可以在满足品质前提下减少结构冗余,确保实现技术合理性与经济可行性的有机统一。在施工阶段,全生命周期造价控制侧重动态纠偏,有效遏制资源浪费或者随意变更等现象,这样可以减少隐性成本流失。而在竣工阶段,通过开展资料梳理、精准核算工程量等措施,既能真实反映住宅项目的实际造价,又能规避重复计费的问题,有利于在保障居住品质的前提下提高住宅项目的盈利水平。

2 住宅项目全生命周期造价控制策略

通盛世纪城一期·熙悦府总包工程位于山东枣庄峄城,共计3栋二类高层住宅(含附属商业网点、配套设施)、1栋三层幼儿园、二类中型地下车库。其中,住宅楼为18层剪力墙结构,幼

儿园为框架结构。项目于2022年12月1日立项,总建筑面积约42082.48平方米,地上建筑面积为33617.23平方米,地下建筑面积为8465.25平方米。

2.1 决策阶段

建筑项目决策阶段的成本费用主要涉及土地成本、可行性研究成本和决策费用等^[2]。住宅项目决策阶段造价控制核心要点是通过科学论证,从源头上确立项目投资规模,把握成本管控基调。需要认识到,决策阶段造价控制并非进行简单的数值估算,而是在综合分析区位条件、市场定位、地质特征等因素基础上开展多维度的比选,这样有利于形成合理且可行的投资估算,避免出现“三超”问题。尤其是在当前房地产市场盈利空间压缩的背景下,决策阶段造价控制需要坚持科学严谨的态度,旨在为全过程造价控制奠定良好的基础。

在通盛世纪城一期·熙悦府总包工程决策阶段,成本管理人员围绕项目区位特点、建设规模、功能需求等因素开展系统性的成本策划,重视从源头实现住宅项目投资可控。首先,立足枣庄峰城区域市场需求,结合周边竞品项目情况,明确通盛世纪城一期·熙悦府总包工程为品质型刚需住宅。基于此,合理确定建设标准、户型配比、公共区域装修等级等水平,避免因标准过高导致成本冗余。其次,结合住宅项目的场地地质条件、地下车库规模、人防要求等情况,比选盛世纪城一期·熙悦府总包工程的基础形式、基坑支护等方案,尤其需要综合分析桩基础和筏板基础的造价差异。在多次比选之后,确定适配本住宅项目的结构方案,实现对地下工程投资的有效控制。与此同时,依据工程总建筑面积42082.48平方米的建设规模,将项目投资合理划分为土地、前期工程、建安工程、配套设施等费用科目,以此为抓手逐项进行细化测算,从而形成完整的投资估算文件。最后,成本管理人员围绕建材价格波动、政策调整等风险因素进行敏感性分析,要合理测算盛世纪城一期·熙悦府总包工程的风险预备费,明确给出项目投资上限。通过开展以上几个方面的工作,本项目确定与施工单位签订合同暂定总价4200万元,这样能为后续设计、施工、阶段各阶段成本管控划定刚性边界,真正实现从源头控制投资的目标。

2.2 设计阶段

设计阶段是决定住宅项目工程造价的核心环节,工程设计主要包括总体规划设计、建筑设计与结构设计等内容^[3]。在这一阶段进行造价控制,本质是在满足住宅项目建筑功能、使用品质前提下,通过技术优化消除设计冗余,有效减少无效成本,从而实现建筑功能和成本控制的最优匹配。就当前日益激烈的市场环境,设计阶段造价控制需要将限额设计、图纸优化、价值工程等内容作为核心,在此基础上精细化管控建筑布局。需要注意一点,在设计阶段要优化建筑设计,使用高效节能材料^[4]。

在通盛世纪城一期·熙悦府项目设计阶段,成本管理人员全程参与图纸审查工作,面对建筑行业低迷的市场环境,始终坚持“质量第一、成本控制”的原则,严格依据《建筑电气工程施工质量验收规范》GB50303—2015对电气相关图纸进行重点优化,

具体为以下几点:第一,针对原火灾报警系统设计中每层合用前室及楼梯间均设置消防广播的问题,考虑到楼梯间属于非经常使用区域且均为开放空间,广播信号传播效果较好。提出将楼梯间广播由“层层设置”优化为“隔层设置”的方案,在完全满足消防疏散、应急广播功能要求前提下优化设计。该方案经设计师确认后出具了设计变更单,通过减少广播设置数量18套,直接节约施工费用约0.5万元,同时减轻了后期维护工作量。第二,针对户内网络、电视、电话三类弱电管线原设计分别独立配管的问题,成本管理人员鉴于网络、电视、电话均属于弱电系统,且现代技术条件下信号传输互不干扰,提出将三类线缆合并敷设的优化建议——共穿一根管。该方案在实施后减少了PVC管材的使用量,简化了墙体开槽与修补工序。经测算,此项优化直接节约材料及人工费用约3万元,显著提高了施工效率。第三,针对建筑结构专业,成本管理人员推行限额设计,严格控制项目施工中的钢筋、混凝土含量指标,在此基础上合理优化建筑结构的梁、柱、板配筋等方案。同时,安装专业综合排布管线,旨在提前规避管线碰撞冲突,有效减少施工阶段的返工问题。

2.3 施工阶段

施工阶段是住宅项目造价落地执行的关键阶段,也是成本控制风险最为集中的环节。在该阶段开展成本控制核心目标是确保实际成本不突破目标成本,避免因成本控制管理粗放、施工随意或者施工变更造成的项目成本流失。成本管理人员要充分认识到——施工阶段任何管理漏洞都可以直接转化为实际的成本损失,无论是材料浪费,还是返工误工,或者签证混乱,均会增加住宅项目总投资。

在通盛世纪城一期·熙悦府项目施工阶段,针对4200万元的总目标成本,成本管理人员将其分解至各楼栋工程,重视建立动态成本台账,以月为周期对比分析实际成本和目标成本。针对存在的超支分项,要及时寻找原因,结合实际给出针对性纠偏措施。在施工阶段,成本管理人员坚持“先审批、后施工”原则,严格执行工程变更与现场签证闭环管理流程,明确所有变更必须经过技术、成本、监理、建设单位四方确认,避免出现先施工后审批的情况。尤其是针对基础处理、管线改移等签证内容,成本管理人员要及时现场计量,做好拍照留存工作,必须完善手续。与此同时,应该加强对主要材料的精细化管控,严格执行钢筋、混凝土、管材、线缆等主材实行限额领料制度,在本次施工中,钢筋损耗控制在2%以内,混凝土损耗控制在1.5%以内。此外,针对项目高层住宅与幼儿园同步施工的特点,合理安排工序穿插,确保优化内容落地执行。

2.4 竣工阶段

竣工阶段是住宅项目全生命周期造价控制的最终闭环环节,该阶段成本控制直接关系项目投资效益的实现。在通盛世纪城一期·熙悦府项目竣工阶段,将合同文件、施工图纸、设计变更、材料价格确认单等作为竣工结算的依据,结合以上材料开展细致的竣工审核工作。首先,系统整理所有资料,保证资料的完整性。针对消防广播优化、弱电共管等设计变更情况,重点核对现

场施工记录,保证竣工结算依据充分。其次,按照合同约定确认计价原则、计量规范之后,认真核对土建、装饰、电气、给排水、消防等各分部分项工程量,在此基础上结合现场实测实量结果核对量大价格项目,杜绝虚增工程量或者重复计算的问题。最后,竣工结算完成后开展项目成本复盘工作,认真对比目标成本和实际成本的差异,总结相应经验,整合数据形成完整的住宅项目成本分析报告。

3 结束语

传统成本管理模式难以满足房地产行业深度转型发展需求,唯有开展全生命周期造价控制才能真正实现住宅项目的投资可控,在优化资源配置基础上提升项目品质。通盛世纪城一期·熙悦府总包工程的实践证明,全生命周期造价控制是降低工程成本的关键手段,有利于推动住宅工程建设从以往的粗放式增长逐渐转变为精细化管理,挖掘隐形效益。展望未来,成本管理人

员要坚守专业初心,关注设计、技术、施工、物资等方面的协同管理,实现提质增效的成本控制目标。

【参考文献】

- [1]李昆鹏.发挥工程量清单模式的赋能作用,提升住宅项目全过程造价管控效能[J].楼市,2026,(01):39-41.
- [2]穆磊磊,马峰.基于全生命周期的建筑造价控制策略与应用实践[J].四川水泥,2026(4):41-4245.
- [3]孔伟,周凯,冉燃.工程项目全生命周期中的关键决策点及其管理策略研究[J].中国地名,2026(3):166-168.
- [4]黄耀庆.住宅项目全过程造价控制与建筑工程管理优化研究[J].城市开发,2025,(S1):109-111.

作者简介:

刘艳丽(1991--),女,汉族,湖北省人,本科,中级(工程造价),研究方向(工程施工管理-造价咨询)。