

住宅建筑控制价编制中工程量清单漏项风险识别与防范策略

王宣稼

北方亚事工程咨询有限公司，北京 100162

DOI:10.61369/ETQM.2026070009

摘 要： 工程量清单漏项是住宅建筑控制价编制中的常见风险，直接影响工程造价的准确性和项目投资效益。鉴于此，本文通过分析漏项风险的成因，结合实际案例与行业规范，提出风险识别方法与防范策略，旨在为住宅建筑造价控制提供理论支持与实践指导。

关 键 词： 住宅建筑；控制价；工程量清单

Risk Identification and Prevention Strategies for Missing Items in Bill of Quantities in the Compilation of Residential Building Control Prices

Wang Xuanjia

Beifang Yashi Engineering Consulting Co., Ltd., Beijing 100162

Abstract： Missing items in the bill of quantities are a common risk in the compilation of residential building control prices, directly affecting the accuracy of project costs and the investment efficiency of the project. In view of this, this paper analyzes the causes of missing item risks and proposes risk identification methods and prevention strategies by combining actual cases with industry standards, aiming to provide theoretical support and practical guidance for cost control in residential construction.

Keywords： residential building; control price; bill of quantities

引言

随着我国城镇化不断深入，住宅建筑项目规模日益扩大，市场对工程造价管理的科学精准性有了更高期待。工程量清单作为控制价编制的关键依据，其完整准确与否，关乎项目投资管控、招投标公平及合同履行质量。但受设计深度不够、编制人员专业能力有限、跨部门协作不畅等因素影响，清单漏项问题时有发生，导致控制价虚低、施工索赔增多，甚至引发成本超支、工期延误。因此，系统梳理住宅建筑控制价编制中的清单漏项风险并加以防控，意义重大。

一、住宅建筑控制价与工程量清单基本理论

（一）工程量清单的构成与编制原则

工程量清单作为以统一表格展示工程项目关键信息的核心文件，包含了项目名称、计量单位、工程数量、项目特征等重要内容，一般由分部分项、措施项目、其他项目清单以及规费税金计费表等部分组成。编制时，要严格秉持真实、完整、规范、准确的原则，依据施工图纸、技术规范和计价标准细致梳理，保证清单涵盖土建、安装、装饰等全部施工范畴，项目特征描述精准明确，达成“一工一单”的精确匹配，为后续合同管理、进度款拨付和结算审计筑牢坚实基础。

（二）控制价编制中工程量清单的重要性

清单是控制价编制的关键依据，其完整性对工程投资管控成效至关重要。分部分项工程费由清单工程量乘以综合单价算出，一旦清单漏项，控制价就会虚低，这会破坏招标秩序，施工阶段

还会出现资金短缺、索赔纠纷等一系列问题。而完整清晰的清单可全面涵盖工程内容，为单价分析提供坚实依据，是全过程精准造价管控的重要基础。

（三）工程量清单漏项的定义与分类

工程量清单漏项实则是在清单编制事后，将原先纳入到工程量、工作项目或工序遗漏，从而引发清单内容出现缺失。从表现形式来分析，漏项主要分成限行与隐性。其中漏项是可以直接看出的项目遗漏，比如安装暖气片、墙体抹灰等；另外隐形漏项是隐藏专业交叉作业、零星工程与措施项目中，很难被察觉。除此之外，依照专业分成土建、给排水等不同工程类别的漏项。

二、工程量清单漏项风险的成因分析

（一）设计阶段因素

设计深度不够，在初步设计环节图纸并未明确施工细节，使

得编制抢单无依可据。比如，在某住宅项目之中，招标图纸只标注了“化粪池”，但是没有提供相应尺寸、材质与施工工艺，清单编制人员却遗漏了混凝土浇筑、基坑开挖等子项。

频繁变更频繁，在设计阶段中频繁修改图纸，却没有同步更新清单，使得清单和实际施工内容出现脱节。在某商业住宅项目由于业主临时增加地下车库排水系统，然而清单则没有及时调整，使得后期变更费用骤增。

（二）编制阶段因素

编制人员专业能力不够，一些编制人员对《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013/2024）理解不透彻。比如，在某项目清单中遗漏了“截凿桩头”工序，由于编制人员并没有意识到该工序是桩基施工中的关键所在。

编制清单的流程存在缺陷，并没有运用“背对背”复核机制，或者是并没有和施工图纸一一核对，使得出现漏项。在某住宅项目清单之中，仅仅只是计算了一些教室的石膏板吊顶数量，然而却其他教室的相同内容。

（三）合同与法律因素

模糊的合同条款，在总价合同之中将漏项责任划分没有明确，从而引发争议。比如，某在合同约定之中的“清单漏项由承包人承担”，然而也没有界定“合理偏差范围”，后期由于漏项率大于30%而引发诉讼。

法律规范适用存在争议，2013版与2024版《清单计价规范》对漏项责任的规定有差异，在司法实践之中对“强制性条文”的效力认定不一，从而加大风险的不确定性。

三、工程量清单漏项风险的识别方法

（一）基于工作分解结构（WBS）的漏项识别

对于项目管理而言，工作分解结构（WBS）是基础性工具。其是将住宅建筑项目来依照分部分项工程、措施项目等维度逐步分解成最小工作单元，来达到清单和图纸的精准匹配。其具体为：

（1）结构化分解

结合《建设工程工程量清单计价规范》（GB 50500-2013）来将项目划分成地基与基础、主体结构、装饰装修、屋面及防水、给排水及采暖、电气、通风与空调等分部工程，每一个分部工程来进行细成分项工程（比如主题结构之中的混凝土工程、模板工程与钢筋工程）。

（2）清单与图纸核对

通过分项工程作为单元一一核对清单和图纸；主体结构核查钢筋的规格、间距与锚固，模板支撑和混凝土强度与浇筑方法；装饰装修来核对基层处理、涂刷遍数、材料品质，地面面层厚度、结合层，门窗类型尺寸和配件；在安装工程中确认线缆规格、敷设方式与回路，给排水管材、连接和坡度，消防喷头、报警与联动系统。构建动态化的更新机制，通过设计变更与尽快哦调整 WBS，来保障清单和图纸进行同步，预防出发生漏项的情况。

（二）基于 BIM 技术的漏项识别

BIM（建筑信息模型）技术是三维可视化、参数化设计和数据集成功能，来为工程量清单漏项识别提供一个高效的工具。其核心逻辑主要就是将清单项和模型构件进行关联，以自动化对比来达到差异预警。其具体应用为：

（1）模型与清单关联

在 BIM 建模环节，来将每一个构件（如管线、梁、墙体）进行编码，并和清单项构建映射关系。比如，在某住宅项目的屋顶太阳能支架预埋件，在模型之中来将部位、尺寸、材质来进行明确，并和清单之中“预埋件安装”项来进行关联。

（2）设计变更比对

在设计发生变更的情况下，来运用 BIM 模型的版本管理功能，来自动化识别变更构件和原清单所存在的差异。比如，在某项目由于调整屋顶坡度而使得太阳能支架预埋件位置移动，bim 系统随即标记变更，并提示清单需要补充“预埋件移位”费用。

（3）碰撞检测与漏项预警

通过 BIM 系统的碰撞检查功能，来识别模型之中未列项构件或系统。比如，在某项目中运用碰撞检测来发现电气管线和给排水管道在卫生间区域交叉的现象，然而清单之中并未涵盖“管线综合调整”费用，以此来尽快补充清单项，以免后期出现返工的情况。

（4）数据驱动决策

BIM 模型可以生成一个细致化的工程量统计表，和清单量对比得知存在漏项风险。比如，运用对比模型来计算混凝土工程量和清单量，得知某一楼层少计算 10% 的混凝土用量，以此来为成本管控打下坚实的基础。

（三）基于历史案例的漏项预警

识别工程量清单漏项风险是历史案例的关键参考。通过分析同类住宅项目的漏项案例分析可知，得要构建风险数据路，从而为新项目来提供预警。其实施步骤为：

（1）案例收集与分类

搜集近 3 ~ 5 年之内同一类住宅项目的结算资料、变更记录及争议案例来进行分析，依照分部分项工程、措施项目等维度进行分类整理。比如，某些区域 10 个住宅项目的结算数据得知临时设施、桩头处理及基坑降水等措施项目漏项率已经高达 30%。

（2）漏项类型与环节分析

统计近期高频漏项类型和发生的环节，以此来形成风险清单。比如，常见的漏项类型主要分成临时设施（未包含临时道路硬化费用）、桩头处理（未明确凿除标准）与基坑降水（未考虑地质条件变化）。

高风险环节，专业分包接口（比如电梯安装与土建交接处的收口处理）、隐蔽工程（比如地下管线未标注埋深）、设计变更频繁部位（比如外立面造型调整使得门窗尺寸变更）。

（3）风险预警机制

在一个新项目启动环节，依照风险数据路，预审清单。比如，假使项目处在软土基区域，需要着重检查基坑降水是否列项；假使设计所涵盖复杂外立面造型，得要预警门窗尺寸变更的

风险。

（4）持续更新与优化

随着项目管理经验的积累，定期更新风险数据库，纳入新出现的漏项类型及应对措施，形成动态闭环管理。

四、工程量清单漏项风险的防范策略

（一）招标阶段防范措施

完善招标文件是预防工程量清单漏项风险的首道防线。招标阶段需明确清单编制依据，标注所采用设计图纸版本号及已签发的变更通知单，要求投标人仔细核对清单内容并在规定时限内（如3日）提交书面异议，逾期未反馈视为认可清单完整性，例如某项目通过此条款避免后期索赔争议。同时，可引入暂定项目机制，对地质条件复杂、设计未明确的工程内容（如地下车库排水系统、软基处理）设置暂定工程量或单价，按实际发生量结算，为不确定性预留调整空间。此外，需强化清单内部审核，建立“编制人自校—专业工程师复核—项目经理审批”三级流程，通过交叉核对图纸与清单匹配性，并留存纸质或电子审核记录，确保清单准确性。

（二）合同签订阶段防范措施

明确风险分担原则是化解工程量清单漏项争议的核心机制。针对不同合同类型，需差异化约定责任边界：单价合同模式下，依据2024版《清单计价规范》，发包人承担分部分项清单的准确性责任，漏项部分按实际完成工程量及合同综合单价调整结算；总价合同中，应预先设定合理偏差范围（如±5%—10%），当漏项导致造价变动超出该阈值时，发包人仅对超额部分给予补偿；EPC合同则需细化设计变更与清单漏项的界定标准，例如明确因设计深度不足导致的漏项由发包人担责，而承包人未履行复核义务的漏项自行承担。同时，应配套制定变更估价程序，规定承包人发现漏项后7日内提交书面报告及佐证资料，发包人须在14日内完成审核并签署确认意见，逾期未回复视为认可。

（三）施工阶段防范措施

动态跟踪清单执行是控制工程量清单漏项风险的关键环节。项目部需建立定期核查机制，通过月度成本分析会、周进度对比

等方式，逐项比对实际施工内容与清单项，对发现的漏项及时登记台账并启动签证流程。例如，某住宅项目在月度核查中发现电梯井道防护架未列入清单，立即组织现场测量、编制补充方案，最终通过签证追回费用。同时，需加强沟通与证据留存，针对图纸歧义或清单矛盾处，第一时间以工作联系单、会议纪要等形式与参建方书面确认，避免口头指令导致的争议。此外，可引入移动端管理工具，通过APP实时上传施工影像、变更记录等电子证据，形成可追溯的管理链条，为后期索赔提供有力支撑。

（四）竣工结算阶段防范措施

严格审核变更签证是防范工程量清单漏项导致成本失控的重要手段。项目管理人员需建立“变更—清单”双向核查机制，逐项分析变更内容是否与已识别的漏项相关联，重点排查承包商利用信息不对称重复申报费用的情况。例如，某项目审计时发现，承包商将清单遗漏的“基坑降水”费用拆分为“降水台班增加”和“排水管道铺设”两项变更签证，经比对原始记录后被全额核减。同时，造价调整须严格遵循合同约定及2024版《清单计价规范》，对漏项部分按实际完成工程量乘以合同综合单价结算，若合同无约定则参照定额标准组价。如某总价合同项目因漏项导致造价超支15%，法院依据“合理偏差原则”判定发包方承担80%增量费用。

五、结束语

工程量清单的完整、准确与否直接关系住宅建筑的控制价准确性与合同管理的稳定性。工程量清单若出现漏项，则会造成编制控制价失实，进而引发相关合同纠纷以及建设单位建设总成本超出实际投资等影响。工程量清单漏项风险是住宅建筑控制价编制中的系统性问题，需从设计、编制、合同、施工及结算全流程加强管理。未来，随着BIM技术、大数据分析及2024版《清单计价规范》的推广，清单编制的智能化与风险分担的精细化将成为趋势。建议行业进一步完善漏项风险评估模型，推动发承包双方建立“风险共担、利益共享”的合作机制，提升住宅建筑造价管理的科学性与公平性。

参考文献

- [1]孙锐.住宅建筑控制价编制中工程量清单漏项风险识别与防范策略[J].居舍,2025,(36):143-145+157.
- [2]巫木胜,李莉.破解工程量清单漏项与现场签证困局:概念辨识、成因及对策[J].建筑经济,2025,46(12):5-10.
- [3]杨文松,王晶.固定总价前提下工程量清单漏项问题的应对与预防[J].中国招标,2010,(35):29-32.
- [4]李云龙,张晓旭.固定总价前提下工程量清单漏项问题的应对与预防[J].中国招标,2009,(33):20-23.
- [5]徐鸣凤.招标过程中工程量清单漏项问题预防[J].市场周刊(理论研究),2009,(02):132-133.