

影响建筑成本控制的主要因素及成本控制（2）二级建造师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/543/2021_2022__E5_BD_B1_E5_93_8D_E5_BB_BA_E7_c55_543018.htm

（二）、相应的控制方法 针对建筑规划和设计阶段这些影响建筑成本的因素，除了具体的技术手段外，一般可采取以下几种较为关键的具有针对性的方法：1、建议业主聘请熟悉的、相互间又比较了解的、而且又有规划设计经验的人或公司作为顾问。这些顾问既不是决策者，也不是业主的代表，其主要作用是出谋划策，提出建议。如在挑选规划、设计公司后，由他们提出概念和方案设计、建筑物功能控制、大小、平面、层数、层高、标准等方面的建议。业主在参考时顾问们只要点到要点，规划和设计公司就知道该怎么做。因此，好的顾问是投资成功的重要前提。2、挑选一批有一定规模、力量强、有影响的若干个规划和设计公司作为后选人。如上所说，上海有规模、力量强、有影响的规划和设计公司数量较多，但还须精心挑选，可采取先摸底然后口头邀请洽谈的方法，通过交流，了解了大致情况后，再进行比较，最后确定几家公司，这样可以在招标时留有余地。3、采取正式的公开或邀请招标方式。采取招标方式，一是有利于价格竞争，二是业主通过招标时，可先提出在可行性研究阶段形成的建筑理念和具体的建筑要求，要求规划和设计公司予以认真的思考和创造性的发挥，从而提出基本符合业主要求的投标承诺，二是业主通过招标时，可先提出在可行性研究阶段形成的建筑理念和具体的建筑要求，要求规划和设计公司予以认真的思考和创造性的发挥，从而提出基本符合业主要求的投标承诺，

最终确定业主满意的规划、设计方案和公司。4、订立一个个好的规划和设计合同。概念和方案设计招标工作完成以后，这仅是一个好的开头，更具体的要求应在合同内进一步细化和确认，它包括各种技术指标，如平面指标，建筑周长指标、建筑体积指标、人均指标、户均指标、建筑平方米材料指标、造价指标、面积定额指标等，还包括设计进度、设计修改费用调整、设计工作质量等各有关的内容。好的合同是规划和设计工作的重要保证。5、建立内部管理和对外监督机制。业主应配备专门的部门和人员，并建立相应机制以应对规划和设计过程中的修改和调整。规划和设计工作的过程，不会一帆风顺，不是所有的设计师都已完全理解业主的建筑理念和要求，因此工作进程中的组织、沟通、协调、督促检查必不可少。

二、施工方面的主要影响和相应的控制方法

（一）主要影响因素

1、工程价格构成要素

工程价格构成要素包括建筑工程施工成本、利润和税金，其中以建筑工程施工成本的影响为最大。建筑工程成本由材料费、人工费、机械台班费、其他直接费和现场经费、管理费（间接成本）构成。在这些因素中，对工程价格影响最大的是材料费，约占建安工程价格的60-70%。材料费所占的比重之所以很大，主要是因为工程体形庞大，耗用材料多。影响材料费大小的另一因素是材料单价。在市场活动中，价格随着供求等关系的影响始终处于变动态势。因此，材料单价的浮动影响了材料费用，又极大地影响工程成本并波及工程价格。人工费在工程成本中的地位次于材料费，虽然其所占比例远低于材料费，而对工程价格的影响却是关键，并呈较为复杂的状态。人工费的多少取决于用工量和单价。由于工程施工手工劳动量大

，用工多，故人工费支出相对较多。人工单价取决于承包商的劳动组织和劳动生产率以及分配制度。关于机械台班费，随着施工技术、设备的进步，其对施工成本的重要性绝对不能忽视。它的比重根据工程施工难易而变化。需要机械作业越多，其比重越大，较高的和较深的工程大都会使机械费增加，它在成本中的比重于人工费有反比关系、且机械化水平越高，比重越大。机械台班单价的高低还与采用的机械来源有关：机械是租来的，单价是有机械租赁市场决定的：机械是承包商自己的，则单价取决于折旧费与使用费。其他直接费是发生在工程上的费用，实际上是一种综合性费用，只能因工程的具体情况而定，一般说来，施工现场条件比较好的，费用可以省一点，反之，费用就会增加。关于现场经费和公司管理费，实际上是项目经理部的管理费和现场临时设施的费用以及公司管理费用，这些都与管理水平有关，其潜力很大，具体要看承包商是怎样安排的。在建筑工程施工成本一定的情况下，承包商要想多赢利，他的价格就会增高，要想价格水平确定为某一具有竞争性的目标，利润水平就要降低。对发包方来说，希望利润低些，对承包方来说，希望利润高些，如何使价格适中，使承包商和发包方都能接受，这是经营者决策中的问题。承包商要想有利可图，必须依靠竞争取胜。至于税金（指营业税、城市维护建设税和教育费附加，是转嫁税，最终的承担者是业主），是国家规定的必须上缴部分，不是业主和承包商所能决定的，它是基于工程成本和利润水平再计入工程承包价格。

2、市场条件的影响

市场条件的影响有两点：一是供求状况；二是竞争状况。供求状况的影响。对发包承包价格市场供求状况能产生影响的是

生产要素。在诸生产要素中，人工费用发生的变化并不会很大，因为建筑市场中人力的供应总是处于买方市场状态，即供大于求，人工费在相对时段里，其变化将是缓慢的，但也会受市场的影响而产生一定的变化，在一定程度或多或少地影响发包承包价格。对发包承包价格最有影响的还是材料价格和机械台班价格。这是因为，就某一种材料或某种机械设备来讲，有时供大于求，则价格降低；有时供小于求，价格升高。当材料价格和机械台班费降低时，工程价格中的材料费和机械费减少；反之，当材料价格和机械台班费提高时，工程价格中的材料费和机械台班费增加。所以材料价格和机械台班价格是弹性的，既有供给弹性，又有需求弹性。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问
www.100test.com