

影响建筑成本控制的主要因素及成本控制（4）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\\_543020.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/543/2021_2022__E5_BD_B1_E5_93_8D_E5_BB_BA_E7_c55_543020.htm)

（二）相应的控制方法 由于影响建筑成本的因素很多，它们都可以采取相应的控制方法，但归纳起来，主要还是从以下几个方面入手，以抓住主要矛盾，达到事半功倍从而控制建筑成本的效果。

1、选择一家造价咨询公司。与规划、设计的作用不同，建设施工是按既定的施工图纸进行的，它进入了投资耗费最重要的阶段，因此，选择一家有一定社会影响的造价咨询公司帮助业主完成建筑成本控制比任何时候都重要。施工阶段的建筑成本控制包括：按照施工图编制一份预算书（或标底），评审承包商的报价书（包括施工方案、技术措施费用），按照施工进度确认工程进度款，特殊材料、设备价格的询价和确认，工程竣工结算审核等。此外，造价咨询公司还可接受业主委托，进行招标代理，编写对建筑成本控制具有重要影响的招标文件。

2、通过招标（公开或邀请）挑选承包商。承包商的选择必须通过招标进行，而对于外资项目，一般可先通过自己认识，旁人的推荐以及信息媒体介绍后邀请洽谈，在交流中加深了解，在确认各承包商的信誉和综合施工能力以后，按招标程序进行招标，最后进行方案、价格、服务等多方比较，直至选出理想的承包商。

3、指定项目经理。工程建设的顺利与否，很大程度上取决于承包商的项目经理，而且，建筑成本的控制也与承包商的项目经理有关。项目经理的工作并不只是为了承包商自己的利益，具有良好素质的项目经理有着较强的组织能力，通过有条不紊的管理，可

以减少不必要的额外耗费，有时还可以提出合理化建议，从而控制建筑成本，降低造价。

4、选择合适的施工合同方式。合同价格不是一成不变的，合同方式也不是唯一的，通过招投标确定的中标价一般不是最终价。因工程变更或其他原因都会引起价格的变化。正因为如此，业主可通过选择不同的合同和价格调整方式，以期达到合同价格的有效控制。通常有一定规模的工程项目的合同形式可采用固定总价合同和分部分项工程单价合同，业主在招标之前，应根据施工招标项目的准备工作情况，主要是设计深度，工程项目本身玩具备的条件和项目的具体内容，以及工期要求等考虑合同以及价格组成的各种方式。

5、挑选专业对口的工程监理公司。工程监理公司主要是协从业主对承包商的施工方案、工程质量、进度与工期、施工现场等进行监督和管理。承包商按照施工组织设计方案与监理公司按照监理大纲规定进行工作是控制建筑成本的重要保证。

6、严格把握材料、设备采购价格的审核关。建筑工程在建造时，业主对关键、重要或特殊的材料、设备自行采购或要求承包商在采购前由业主确认。事实上，这些材料、设备通常在建筑成本的构成中占有较大的比例，例如各种饰面材料、电梯、空调设备等，或是单价大，或是数量多，各种各样的品牌和规格也很多，在组织选择这些材料、设备时，不同的采购方法和手段足以引起建筑成本的波动，因此，严格把握材料、设备采购价格的审核关是控制建筑成本的重要一环。

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](http://www.100test.com)