

影响建筑成本控制的主要因素及成本控制 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/65/2021_2022__E5_BD_B1_E5_93_8D_E5_BB_BA_E7_c41_65770.htm

建筑成本控制是工程项目投资全过程控制的重要环节，他主要包括了两个阶段：一是工程项目规划设计阶段，二是工程项目施工阶段。在分析影响建筑成本控制的因素及其采取相应的控制方法时，则应针对工程项目的具体情况，进行具体的分析，从而采取具体而适用的方法。通常，影响建筑成本控制的主要因素及其控制方法如下：

一、建筑规划、设计方面的主要影响因素和相应的控制方法

(一)、主要影响因素

1、概念和方案设计

概念和方案设计一般是在工程项目投资决策阶段的后期和正式开始设计的前期阶段。我们知道，概念和方案设计是决定建筑物风格、流派、造型乃至造价的第一步，不同的概念和方案会产生不同的效果，当然也影响到建筑成本。如传统的欧式风格建筑，它除了特有的构造以外，其外墙和屋顶附设设计了更多的建筑饰物，给人以特有的印象；而现代建筑物通常比较简练，通过各种形式的线条、造型来突出现代人的一种生活方式和追求。不同的建筑理念，它的概念和方案设计不尽相同，甚至大相径庭，其产生的结果足以影响建筑成本。

2、建筑物功能的控制

建筑物功能的控制，其实质是对建筑物合理功能的控制。每一栋建筑物都有建筑物本身特定的功能要求，住宅、办公楼、商场等功能要求以人为本，在设计这些建筑物时，设计师应从满足人的基本需要进行考虑。建筑物建成后，功能太低则不能满足使用者需要；功能过高、不实用，则会增加投资而得不到最终价值的体现，因此，

不切合实际的功能设计，其后果只能是增加成本，影响建筑成本的控制。

3、建筑物大小对建筑成本的影响 当建筑物的外形相同时，如果建筑物的尺寸缩小，就会增加建筑面积的造价，反之，加大建筑物的尺寸，一般能使建筑面积的造价降低。这是因为建筑物外墙与建筑面积的比例增大或缩小，将会引起内部隔墙、装饰、安装等的工程量成比例的增加或缩小，同时基础、屋面沿口、门窗、遮阳板及施工脚手架等费用也会引起相应的增加或缩小。

4、平面形状对建筑成本的影响 一般来说，在相同的建筑面积条件下，建筑物的外形越简单，外墙长度就越短，单位造价也就越低；相反，建筑平面外形复杂而且不规则，则外墙周长和建筑面积之间的比例必将增加，这将引起单位造价的提高。不规则的建筑外墙，不仅使墙体增加，而且室内、外管线工程及基础费用也会增加。

5、建筑层数 不同类型的建筑物如别墅、多层、小高层、高层、超高层建筑等，它们都有不同的设计、施工规范要求，如小高层与层高的设计规范要求就不尽相同，具体地反映在抗震、抗风、防火、增压等方面。在同一类型的建筑物内，由于执行的是同一规范，因此一般不会人为地去提高一个规范档次从而引起建筑成本的增加。而不同类型的建筑物，由于规范要求不同，建筑成本必然不同，特别是介于小高层和高层两者之间的建筑物，可谓不上不下，但在设计时，设计规范要求在这种情况下必须执行高一个档次的设计规范要求时，其增加的成本却大得多，而这样的设计在房屋销售时又不能得到购买人的认同。从价值工程原理这一角度看简直是一种无谓的浪费。当然，在同一档次的建筑物内，有时增加几层或减少几层同样会引起建筑成本的变化，其一般

的变化规律是增加层数时建筑成本下降，减少层数时建筑成本上升，但对具体的工程而言，只有经过具体的分析和测算时才能了解成本的变化情况。

6、建筑层高 建筑层高的增加，意味着工程实物量的增加，例如墙体、门窗、粉刷、装饰、管线等。这些增加的实物量分摊在建筑面积上只会引起单位建筑面积造价的增加。因此除了底层或公共活动场所或特别需要之外，在满足设计规范后，一般不应盲目的增加层高。

7、建筑材料、设备标准 一般而言，建筑成本随着建筑标准的变化而变化，建筑材料、设备标准高的，建筑成本随之增高。但是，在有些情况下也并不完全如此。所谓高标准的建筑材料和设备，其重要的标志是指品牌、价格或是较为稀贵的产品，并产生一定的影响，其成功之处是在于各种要素的巧妙搭配。例如在装饰房屋墙面时，虽然可取品牌好、价格高的墙纸，但远不如用颜色和谐、价格大众化的涂料产生的效果来得更好、更易于为买主接受。因此，不仅仅是材料、设备的品牌好和价格贵就一切都好，有时候注重合理和巧妙的设计手法比单纯追求建筑材料、设备的高标准和单纯的品牌其效果才能更好。

8、规划、设计本身 规划、设计本身的收费，它在投资中的比例并不是很高，但对于一个成规模的建筑物或建筑群体而言，往往差异是很大的，业主与不同的规划、设计公司订立合同时，费用相差几十万元的事例并不少见，因而规划、设计本身的收费或多或少地影响着建筑成本。

(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。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