

07监理工程师《建设工程投资控制》讲义精选 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/204/2021_2022_07_E7_9B_91_E7_90_86_E5_B7_c59_204026.htm

两个重要方面：确定投资目标；如何实现预定投资目标 考试大纲 了解：国外项目监理机构在建设工程投资控制中的主要任务。熟悉：建设工程总投资、建设投资、静态投资部分、动态投资部分和工程造价的概念；建设工程投资的特点；建设工程投资控制原理；我国项目监理机构在建设工程投资控制中的主要任务。第一节 建设工程投资的概念 一、建设工程投资 （一）建设工程总投资与建设投资 建设工程总投资是指进行某项工程建设花费的全部费用。生产性建设工程总投资包括投资建设和铺底流动资金两部分；非生产性建设工程总投资则只包括投资。建设工程总投资概念的关键点：全部费用、生产性建设工程和非生产性建设工程在总投资概念上的不同、该全部费用是建设单位在建设过程中花费的费用 建设投资由设备工器具购置费用、建筑安装工程费用、工程建设其他费用、预备费（包括基本预备费和涨价预备费）、建设期利息、固定资产投资方向调节税（目前暂停征收）组成。（二）静态投资部分与动态投资部分 建设投资由静态投资部分与动态投资部分组成，而且只有这样才能共同构成完整的建设投资。其中，静态投资部分是针对某一基准日期，完成项目建设所需要的投资，其主要包括设备工器具购置费、建筑安装工程费、工程建设其他费用、基本预备费；动态投资部分主要是由建设期间内发生的利息、固定资产投资方向调节税（简称投调税 暂停征收）、涨价预备费等组成。动态投资是否包括静态投资？

新知识体系中不包括。（三）工程造价（参见教材p1）工程造价是指进行某项工程建设预计或实际发生的全部固定资产投资费用。它通常有两种含义：一是，本章乃至本书所阐述的建设投资；二是，为建成一项工程，预计或实际在土地、设备、技术劳务以及承包市场等交易活动中所形成的建筑安装工程价格和建设工程的总价格。

二、建设工程投资的特点

建设工程投资的特点是由建设工程的特点决定的。由于建筑产品及其生产的技术经济特点，导致建设工程投资具有以下特点：

- 1.建设工程投资数额巨大。
- 2.建设工程投资差异明显。即由于各工程间的用途、功能、规模、结构、布局、设备、装饰、施工组织设计以及所处地区的水文、地质等差异，导致建设投资的多样性、单件性。
- 3.建设工程投资需单独计算。由于各工程的实物形态、建设投资差异明显，导致各个工程项目计价的单件性，即只能通过特殊的程序（依次制订投资估算、设计概算、施工图预算、承包合同价、竣工决算等）单独计算其投资。（参见图1-1）
- 4.建设工程投资确定依据复杂。其多次性计价的关系如图1-1所示。而且，各建设阶段的不同依据之间，互为基础和指导、互相影响。图1-1 建设工程多次性计价关系
- 5.建设工程投资确定层次繁多。（分解、汇总）

凡是按照一个总体设计进行建设的各个单项工程汇集的总体为一个建设项目。在建设项目中凡是具有独立的设计文件、竣工后可以独立发挥生产能力或工程效益的工程为单项工程，也可将它理解为具有独立存在意义的完整的工程项目。各单项工程又可分解为各个能独立施工的单位工程。由于工程项目及其投资具有单件性的特点，导致确定建设投资时，需要通过层层分解寻找其中最基本的构成要素（分

项工程)；然后，依次分别计算分项工程、分部工程、单位工程、单项工程的投资，最后才能汇总形成建设工程或建设项目的投资。

6.建设工程投资需动态跟踪调整。

由于工程的建设周期较长、不确定性因素较多，容易引发投资的波动。因此，在整个建设期间内，需要对建设投资进行动态跟踪、调整，直至形成竣工决算。

第二节 建设工程投资控制原理

建设工程投资控制

(可理解为控制投资，要把投资控制在批准的投资限额以内)，就是在投资决策、设计、发包、施工、竣工验收等阶段，把发生的建设投资控制在批准的投资限额以内，随时纠正可能的偏差，以保证投资控制目标的实现。进而，通过动态的、全过程的主动控制，合理地使用人力、物力、财力，取得较好的投资效益和社会效益。

1.投资控制的动态原理

(确定目标和实现目标)。该动态原理包括确定投资目标、实际值与计划值的比较、发现并纠正偏差等主要环节，具体如图1-2所示。而且，这种被动的动态控制应当贯穿于工程建设的全过程，例如施工阶段投资控制目标的确定。

图1-2 投资控制原理图

2.投资控制目标的分阶段设置。

投资控制的目标应当随着建设实践的不断深入而分阶段设置，而且各阶段目标应当通过“前者控制后者，后者补充前者”实现图1-1中的“互为基础和指导、互相影响”，即各阶段目标之间相互制约、相互补充。当然，确定各阶段目标时，必须处理好目标的先进性与可行性的对立统一关系。(参见教材p4)

3.投资控制的重点

以前期工作为重点的建设全过程控制。一般来讲，投资决策和设计阶段的投入不大，但对于投资的影响却很大。例如，投资决策阶段的投入约为建设投资的1%，而其产出则可影响总投资的60%~70%；一般生产性

建设项目的投入约为建设投资的2%~10%，而其产出则影响总投资的20%~30%。因此，在实现建设全过程投资控制的同时，应当以施工以前的投资决策和设计阶段为重点。

图1-3 不同建设阶段影响投资程度的坐标图 4.投资控制的措施
全方位地采取多项措施投资控制。投资控制工作需要涉及很多环节，相应地可以从组织、技术、经济、合同、信息管理等方面采取措施。其中，技术与经济相结合是控制投资的最有效手段。（结合p8和第七章） 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