

建筑经济施工与设计业务管理讲义三注册建筑师考试 PDF 转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/578/2021_2022__E5_BB_BA_E7_AD_91_E7_BB_8F_E6_c57_578338.htm

三、建设工程造价的确定 建设工程造价，一般是指进行某项工程建设所花费(指预期花费或实际花费)的全部费用，即该建设项目(工程项目)有计划地进行固定资产再生产和形成相应的无形资产和铺底流动资金的一次性费用总和。(一)工程造价计价的特点 基本建设是一项特殊的生产活动，它区别于一般工农业生产，具有周期长、物耗大、涉及面广和协作性强、建设地点固定，水文地质条件各异、生产过程单一性强，通常不能批量生产等特点。由于建设工程产品的这些特点和工程建设内部生产关系的特殊性，决定了工程产品造价不同于一般工农业产品的计价特点：1.单件性计价 每个建设工程项目都有特定的目的和用途，由此就会有不同的结构、造型和装饰，具有不同的建筑面积和体积，建设施工时还可采用不同的工艺设备、建筑材料和施工工艺方案。因此每个建设项目一般只能单独设计、单独建设。即使是相同用途和相同规模的同类建设项目，由于技术水平、建筑等级和建筑标准的差别，以及地区条件和自然环境与风俗习惯的不同也会有很大区别，最终导致工程造价的千差万别。因此，对于建设工程既不能像工业产品那样按品种、规格和质量成批定价，只能是单件计价，也不能由国家、地方、企业规定统一的造价，只能按各个项目规定的建设程序计算工程造价，每项工程都必须单独计算造价。2.多次性计价 建设工程项目是一个规模大、造价高、物耗多的投资活动，必须按照规定按顺序分阶段进行建设，才能按时

、保质、高效地完成。为适应造价控制和管理的要求，需要按照建设程序，各个规划设计和建设阶段多次性进行计价。多次计价过程见图223所示。从图中可见，从投资估算、设计概算、施工图预算等预期造价到承包合同价、结算价和最后的竣工决算价等实际造价，是一个由粗到细，由浅入深，最后确定建设工程实际造价的整个计价过程。这是一个逐步深化、逐步细化和逐步接近实际造价的过程。

3.按工程构成的分部组合计价

工程造价的计算是分部组合而成，这一特征和建设项目的组合性有关。按照国家规定，工程建设项目根据投资规模大小可划分为大、中、小型项目，而每一个建设项目又可按其生产能力和工程效益的发挥以及设计施工范围逐级大小分解为单项工程、单位工程、分部工程和分项工程，见图22-1。建设项目的组合性决定了工程造价计价的过程是一个逐步组合的过程。在确定工程建设项目的设计概算和施工图预算时，则需按工程构成的分部组合由下而上地计价。就是要先计算各单位工程的概(预)算，再计算各单项工程的综合概(预)算，再汇总成建设项目的总概(预)算。而且单位工程的工程量和施工图预算一般是按分部工程、分项工程采用相应的定额单价、费用标准进行计算。这就是采用对工程建设项目由大到小进行逐级分解，再按其构成的分部由小到大逐步组合计算出总的项目工程造价。其计算过程和计算顺序是：分部分项工程单价——单位工程造价——单项工程造价——建设项目总造价。

(二)工程造价多次计价的依据和作用

1.在编制项目建议书和可行性研究报告时，确定项目的投资估算，一般可按规定的投资估算指标、类似工程的造价资料、现行的设备材料价格并结合工程实际情况进行估算。此阶段预

计和核定的工程预期造价称为估算造价。投资估算是判断项目可行性和进行项目决策的重要依据之一，作为工程造价的目标限额，是控制初步概算和整个工程造价的限额，也是作为编制投资计划、资金筹措和银行贷款的依据。

2.在初步设计阶段，总承包设计单位要根据初步设计的总体布置、工程项目、各单项工程的主要结构和设备清单，采用有关概算定额或概算指标和费用标准等编制建设项目的总概算。初步设计阶段的总概算(或技术设计阶段因设计变更编制的总修正概算)所预计和核定的建设工程预期造价称为概算造价。终过批准的设计总概算是建设项目造价控制的最高限制(或修正总概算是建设项目修正总投资的最高限额)，不得超过已批准的可行性研究报告投资估算的10%，否则应重新报批。它是确定建设项目总造价，签订建设项目承包总合同和贷款总合同的依据，也是控制施工图预算及考核设计经济合理性的依据。

3.在建筑安装工程开工前的施工图设计阶段，由设计单位根据施工图确定的工程量，套用有关预算定额单价、间接费取费率和计划利润率等编制施工图预算。这阶段所预计和核定的建设工程预期造价称为预算造价。经过审查批准后的施工图预算，不应超过设计总概算，并作为理论价格来控制工程造价。它是签订建筑安装工程承包合同、实行建筑安装工程包干和办理建筑安装工程价款结算的依据，也是实行招标的工程项目，确定标底的基础。

4.在签订建设项目承包和采购合同(如工程项目总承包合同、建筑安装工程承包合同和设备材料采购合同)，以及技术和咨询服务合同时，需要对设备材料价格发展趋势进行分析和预测，并通过招标投标，由发包和承包两方共同确定工程项目的合同价。它是由发

包方按规定(或协议条款约定)的各种取费标准计算的,用以支付给承包方完成合同规定的全部工程内容的价款总额,作为双方结算的基础。合同价属于市场价格性质,是由承发包双方根据市场行情共同议定和认可的成交价格。5.在合同实施阶段,根据影响工程造价实际发生的设备和材料价差,以及设计变更,工程量的增减,应按照合同规定的调整范围和调价方法,对合同价进行必要的修正,并编制确定工程结算价。结算价是该结算工程的实际价格。6.当工程项目通过竣工验收交付使用时,建设单位需编制竣工决算价,作为该工程项目的实际工程造价。它应反映工程项目建成后交付使用的固定资产及流动资产的详细情况和实际价值。可作为财产交接,考核交付使用的财产成本,以及使用部门建立财产明细表和登记新增固定资产价值的依据。把建筑师站点加入收藏夹 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