

2005年注册资产评估师《建筑工程评估基础》考试大纲(二)

PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/81/2021\\_2022\\_2005\\_E5\\_B9\\_B](https://www.100test.com/kao_ti2020/81/2021_2022_2005_E5_B9_B)

4\_E6\_B3\_A8\_c47\_81097.htm 税金 = ( 税前造价 + 利润 ) × 税

率 ( % ) 9.工程施工发包与承包计价办法 根据建设部第107号

部令《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》的规定，发包

与承包价的计算方法分为工料单价法和综合单价法。八。建

设工程造价的确定 (一) 考核目的 工程计价方法在工程建设的

各个阶段有所不同，掌握这些方法，有助于评估人员正确

理解和分析工程造价文件，在评估中灵活借鉴造价计价方法

，为合理确定建设工程重置成本和估算拟建项目投资起到至

关重要的作用。这部分主要考核评估人员进行工程造价核算

的能力。(二) 考试基本要求 1.了解投资估算的内容和编制

方法。 2.掌握设计概算的概念和内容，掌握单位建筑工程概

算编制方法，熟悉设计概算的主要作用和编制依据，熟悉单

位设备及安装工程概算编制方法，了解单项工程综合概算和

建设项目总概算的编制方法。 3.掌握施工图预算的概念和内

容，掌握施工图预算的编制方法，熟悉施工图预算的主要作

用和编制依据，了解给排水、采暖、燃气、电气照明安装工

程施工图预算的编制。 4.掌握工程量单计价的基本内容和方

法，掌握工程量清单计价的步骤和程序，熟悉工程量清单统

一格式，了解工程量清单计价及其作用。 5.了解工程结算和

竣工决算的内容。(三) 要点说明 1.设计概算的概念和内容

设计概算是在投资估算的控制下由设计单位根据初步设计 (

或技术设计) 图纸及说明、概算定额 ( 概算指标 )、各项费

用定额或取费标准 ( 指标 )、设备、材料预算价格等资料，

编制和确定的建设项目从筹建至工交付使用所需全部建设费的文件。设计概算包括静态和动态投资两个部分，可分为单位工程概算、单项工程综合概算和建设项目总概算三级。

## 2. 设计概算的主要作用和编制依据

设计概算的主要作用有：设计概算是国家制定和控制建设投资的依据，是编制建设计划的依据，是进行拨款和贷款的依据，是签订总承包合同的依据，是考核设计方案的经济合理性和控制施工图预算和施工图设计的依据，是考核和评价工程建设项目成本和投资效果的依据。

设计概算的编制依据有：国家发布的有关法律、法规、规章、规程等，批准的可行性研究报告及投资估算、设计图纸等有关资料，有关部门颁布的现行概算定额、概算指标、费用定额等和建设项目设计概算编制方法，有关部门发布的人工、材料价格，有关设备原价及运杂费率、造价指数等，建设场地自然条件和施工条件，有关合同、协议等，其他有关资料。

## 3. 单位建筑工程概算编制方法

### (1) 概算定额法

利用概算定额编制单位建筑工程设计概算的方法，与利用预算定额编制单位建筑工程施工图预算的方法基本相同。其不同之处在于编制概算所采用的依据的概算定额，所采用的工程量计算规则是概算工程量计算规则。该方法要求初步设计达到一定深度，建筑结构比较明确的，方可采用。

### (2) 概算指标法

概算指标法是采用直接工程费指标。概算指标法是将拟建厂房、住宅的建筑面积或体积乘以技术条件相同或基本相同的概算指标而得出直接工程费，然后按规定计算出措施费、间接费、利润和税金等，编制单位工程概算的方法。该方法适用于初步设计深度不够、不能准确地计算工程量，但工程设计是采用技术比较成熟而又有类似工程概算指

标可以利用的情况。因此，其计算精度较低，是一种对工程造价估算的方法，但由于其编制速度快，故有一定实用价值。在拟建项目结构特征与概算指标相同时，可直接套用概算指标编制概算。当拟项目的结构特征与概算指标有局部不同时，必须对概算指标进行调整后方可套用。可采用调整概算指标中的每平方米（立方米）造价和调整概算指标中的工、料、机数量两种方法调整。（3）类似工程预算法。类似工程预算法是利用技术条件与设计对象相类似的已完工程或在建工程的工程造价资料来编制拟建工程设计概算的方法。该方法适用于拟建工程初步设计与已完工程或在建工程的设计相类似又没有可用的概算指标的情况，但必须对建筑结构差异和价差进行调整。

#### 4.单位设备及安装工程概算编制方法（1）

设备购置费概算。国产标准设备原价可通过询价、查询或按主管部门规定的现行价格计算。非主要标准和工器具、生产家具的原价可按主要标准设备原价乘以主管部门或地区规定的百分比计算。设备运杂费按有关部门规定的运杂费率计算。（2）设备安装工程概算的编制方法包括预算单价法、扩大单价法、设备价值百分比法和综合吨位指标法。

#### 5.施工图预算的概念和内容

施工图预算是根据施工图，按照各专业工程的预算工程量计算规则统计计算出工程量，并考虑实施施工图的施工组织设计确定的施工方案或方法，按照现行预算定额、工程建设费用定额、材料预算价格和建设主管部门规定的费用计算程序及其他取费规定等，确定的单位工程、单项工程及建设项目建筑安装工程造价的技术和经济文件。施工图预算包括单位工程预算、单项工程预算和建设项目总预算。

#### 6.施工图预算的主要作用和编制依据

施工图预算的

主要作用有：是进行招投标的基础，是施工单位组织材料、机具、设备及劳动力供应的依据，是施工企业编制进度计划、进行经济核算的依据，是施工单位拟定降低成本措施和编制施工预算的依据，是甲乙双方统计完成工作量、办理工程结算和拨付工程款的依据，是工程造价管理部门监督、检查执行定额标准、合理确定工程造价人、测算造价指数及审定招标工程标底的依据。施工图预算的编制依据有：施工图纸及说明书和标准图集，现行预算定额及单位估价表、建筑安装工程费用定额、工程量计算规则，施工组织设计或施工方案、施工现场勘察及测量资料，材料、人工、机械台班预算价格、工程造价信息及动态调价规定，预算工作手册及有关工具书，工程承包协议或招标文件。

### 7. 施工图预算的编制方法

(1) 单价法。根据地区统一单位估价表中的各项定额单价，乘以相应的各分项工程的工程量，汇兑相加，得到单位工程的人工费、材料费、机械使用费之和；再加上按规定程序计算出来的措施费、间接费、利润和税金，得出单位工程的施工图预算造价的方法。

(2) 实物法。应用实物法编制施工图预算，首先根据施工图纸分别计算出分项工程量，然后套用相应预算人工、材料、机械台班的定额用量，再分别乘以工程所在地当时的人工、材料、机械台班的实际单价，求出单位工程的人工费、材料费和施工机械使用费，并汇兑求和，进而求得直接工程费，然后再按规定计取其他各项费用，汇兑后就得出单位工程施工图预算造价。

(3) 综合单价法。所谓综合单价即分项工程完全单价，是将各种工料和价格从市场上采集后编制成直接工程费，然后以直接工程费为基准参照费用定额把各项间接费和利润、税金分解到各

分部分项工程合成为综合单价，某分项工程综合单价乘以工程量即为该分项工程的合价，所有分项工程合价汇总后即为该工程的总价。这种方法与前述方法相比较，主要区别在于：间接费和利税是用一个费率分摊到分项工程单价中，从而组成分项工程完全单价的。

### 8. 工程量清单计价的基本内容与方法

工程量清单计价方法，是指在建设工程招标投标中，招标人按照国家统一的《建设工程工程量清单计价规范》（以下简称《计价规范》）的要求编制和提供工程量清单，投标人依据工程量清单、拟建工程的施工方案，结合自身实际情况并考虑风险后自主报价的工程造价计价模式。工程量清单计价的基本过程分为两个阶段：工程量清单编制和工程量清单计价过程。

（1）工程量清单编制。工程量清单是由招标人按照《计价规范》附录中统一的项目编码、项目名称、计量单位和工程量计算规则，结合施工设计图纸、施工现场情况和招投文件中的有关要求编制。包括分部分项工程清单、措施项目清单、其他项目清单。

**分部分项工程量清单。**在编制分部分项工程量清单时作到四个统一，即项目编码统一、项目名称统一、计量单位统一和工程量计算规则统一。

**措施项目清单。**措施项目指为完成工程施工，发生于该工程施工前和施工过程中主技术、生活、安全等方面的非工程实体项目。措施项目清单的编制除考虑工程本身的因素外，还涉及水文、气象、环境、安全等和施工企业的实际情况列项，可参考《计价规范》提供的“措施项目一览表”列项，不足部分可补充。

**其他项目清单。**其他项目清单应根据拟建工程的具体情况列项。《计价规范》提供了两部分四项作为列项参考，不足部分可补充。

（2）工程量清单计价。

工程量清单计价包括编制招标标底、投标报价、合同价款的确定和办理工程结算等。工程量清单计价应包括按招标文件规定，完成由招标人提供的工程量清单所列项目的全部费用，具体包括分部分项工程费、措施项目费、其他项目费和规费、税金。工程量清单计价采用综合单价计价，综合单价包括完成规定计量单位合格产品所需的人工费、材料费、机械使用费、管理费、利润，并考虑风险因素。综合单价适用于分部分项工程量清单、措施项目清单和其他项目清单。分部分项工程量清单的综合单价，不包括招标人自行采购材料的价款。

**标底的编制。** 招标工程如设标底，标底应根据招标文件中的工程量清单和有关要求、施工现场实际情况、合理的施工方法以及按照省、自治区、直辖市建设行政主管部门制定的有关工程造价计价办法进行编制。

**投标报价。** 投标报价应根据招标文件中的工程量清单和有关要求、施工现场实际情况及拟定的施工方案或施工组织设计，依据企业定额和市场价格信息，或参照建设行政主管部门发布的社会平均消耗量定额进行编制。

**工程量变更及其计价。** 合同总综合单价因工程量变更需调整时，除合同另有约定外，应按下列办法确定：

- 工程量清单漏项或设计变更引起新的工程量清单项目，其相应综合单价由承包人提出，经发包人确认后作为结算的依据。
- 由于工程量清单的工程数量有误或设计变更引起工程量增减，属合同约定幅度以内的，应执行原有的综合单价；属合同约定幅度以外的，其增加部分的工程量或减少后剩余部分的工程量的综合单价由承包人提出，经发包人确认后，作为结算依据。

由于工程量的变更，且实际发生了规定以外的费用损失，承包人可提出索赔要求，与发包人

协商确认后，给予补偿。 9.工程量清单计价的步骤和程序 工程量清单计价的步骤为：（1）熟悉工程量清单；（2）研究招标文件；（3）熟悉施工图纸；（4）了解施工组织设计；（5）熟悉加工定货的有关情况；（6）明确主材和设备的来源情况；（7）计算工程量；（8）确定措施项目清单内容；（9）计算综合单价；（10）计算措施项目费、其他项目费、规费、税金等。（11）将分部分项工程项目费、措施项目费、其他项目费和规费、税金汇总、合并、计算出工程造价。

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)