



园 林 绿 化 建 设 工 程 营 造 师

培训教材

南方卷

建设项目与合同成本管理

JIANSHEXIANGMU

YUHE TONGCHENG BEN GUANLI

李 敏 周琳洁 © 主编



中国建筑工业出版社

责任编辑：常 燕

封面设计：周逸斐



园 林 绿 化 建 设 工 程 营 造 师 培 训 教 材 南 方 卷

建设项目与合同成本管理

本书分列上下两篇，上篇包括项目管理的基本概念，园林绿化建设工程的项目构成，园林绿化建设工程的发展简史，园林绿化建设工程营造程序，园林绿化建设工程项目管理内容与方法，园林绿化建设工程项目招投标管理，园林绿化建设工程项目管理人员的职业素养，城市绿地系统规划与建设管理；下篇包括园林绿化建设工程项目合同管理，园林绿化建设工程项目成本管理，园林绿化建设工程项目目标成本，园林绿化建设工程项目成本控制，园林绿化建设工程项目成本核算，园林绿化建设工程项目成本分析与考核，园林绿化建设工程项目成本的计价方法等内容。

本书是园林绿化建设工程营造师培训教材中有关的一部分，可作为园林绿化建设工程项目负责人、项目管理人员和从业人员参加相关资格考核培训的辅导教材。

经销单位：各地新华书店、建筑书店

网络销售：本社网址 <http://www.cabp.com.cn>

网上书店 <http://www.china-building.com.cn>

博库书城 <http://www.bookuu.com>

图书销售分类：培训教材（Y）



ISBN 978-7-112-09567-4



9 787112 095674 >

(16231) 定价：27.00元

园林绿化建设工程营造师培训教材(南方卷)

建设项目与合同成本管理

李 敏 周琳洁 主编

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

建设项目与合同成本管理/李敏,周琳洁主编. —北京:
中国建筑工业出版社,2007

园林绿化建设工程营造师培训教材. 南方卷

ISBN 978-7-112-09567-4

I. 建… II. ①李… ②周… III. 园林—绿化—建筑工程—
项目管理—技术培训—教材 IV. TU986.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 127160 号

**园林绿化建设工程营造师培训教材(南方卷)
建设项目与合同成本管理**

李 敏 周琳洁 主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

广州市友间文化传播有限公司制版

广州丰彩彩印有限公司印刷

*

开本:787×1092 毫米 1/16 印张:14% 字数:356 千字

2008 年 9 月第一版 2008 年 9 月第一次印刷

定价:27.00 元

ISBN 978-7-112-09567-4

(16231)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题,可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本书分列上下两篇,上篇包括项目管理的基本概念,园林绿化建设工程的项目构成,园林绿化建设工程的发展简史,园林绿化建设工程营造程序,园林绿化建设工程项目管理内容与方法,园林绿化建设工程项目招投标管理,园林绿化建设工程项目管理人员的职业素养,城市绿地系统规划与建设管理;下篇包括园林绿化建设工程项目合同管理,园林绿化建设工程项目成本管理,园林绿化建设工程项目目标成本,园林绿化建设工程项目成本控制,园林绿化建设工程项目成本核算,园林绿化建设工程项目成本分析与考核,园林绿化建设工程项目成本的计价方法等内容。

本书是园林绿化建设工程营造师培训教材中有关的一部分,可作为园林绿化建设工程项目负责人、项目管理人员和从业人员参加相关资格考核培训的辅导教材。

* * *

责任编辑 常 燕

引 言

城市园林绿地是指在一定的地域范围内,充分利用地形地貌和植被,运用造园艺术手法和工程技术措施营造而成的境域。其以植物为主要存在形态,用于改善城市生态,保护环境,为市民提供文化娱乐和游憩场地。城市园林绿地包括公园绿地、生产绿地、防护绿地、附属绿地、其他绿地等五大类。广义而言,其还包括森林公园、地质公园、风景名胜区、自然保护区和国家公园等。

城市园林绿地是有生命的城市基础设施。城市园林绿化建设是城市建设的重要组成部分,是城市生态环境保护的一个不可替代的有效措施。其涉及规划、设计、施工、养护、管理等诸多方面,涵盖规划学、环境学、生态学、建筑学、工程学、文学、史学、美学等多个学科,是一项融社会生活、科学技术、文化历史、美学艺术为一体的综合性专业工程建设。其专业性强,涉及面广,且具有公益性、全民性、法定性等特点。

城市园林绿化建设工程泛指城市园林绿化工程和风景名胜区建设工程。其包括土方工程、给排水工程、理水工程、假山工程、铺装工程、建筑工程、电气照明工程和种植工程等。城市园林绿化建设工程的项目管理对于控制成本、保证质量、按期竣工等具有决定性意义。

前 言

为全面贯彻党的科学发展观和建设资源节约型社会的战略方针,加强环境保护和城市绿化,建设人与自然的和谐社会,促进社会经济可持续性发展,国家、建设部、广东省先后颁布实施了一系列有关城市园林绿化的行政法规和技术规范。目前,城市园林绿化建设已纳入法制轨道,为本教材的编写提供了充足的依据。

本教材是在2004年《广东省园林绿化工程项目负责人培训讲义》的基础上修编的。2004年,广东省风景园林协会根据广东省建设厅关于开展广东省园林绿化建设工程项目负责人技术培训考核工作的有关规定,主持编写了《广东省园林绿化工程项目负责人培训讲义》,作为广东省建设工程项目经理培训考核教材。当时参加培训讲义编写的主要是广东省风景园林协会专家委员会和华南农业大学林学院等部分专家、教授。在编写过程中,密切结合本省城市园林绿化地域性特点,同时又引进了国内外项目经理先进理论,参考了上海市、湖北省园林绿化项目经理培训讲义和部分大专院校相关教材。该讲义试用三年以来,已成为广东省城市园林绿化建设行业培训了三千多名从业的专业技术人员,对于促进本省城市园林绿化行业综合素质培训和科技进步,提高建设工程质量、节约成本和增强效益起到了积极的作用。

2006年,应中国建筑工业出版社之约,广东省风景园林协会再次组织专家学者对讲义进行全面、系统的修编。其间,华南理工大学建筑学院、广州市园林科研所、广州市绿化公司、广州市园林建筑工程公司、广州市园林绿化质量监督站、佛山市园林学会等具有丰富实践经验专家、教授也热忱地参加了修编工作。本教材的编写,密切依据国家、建设部、广东省现行的行业法规和标准,努力结合我省城市园林绿化建设实践,翔实地阐明城市园林绿化建设工程的性质、特点、内容、营造程序和项目管理的概念、构成和方法等。从目前来看,本教材的框架体系较为合理,内容丰富,实用性强。

本教材共4册。

第一册 建设项目与合同成本管理

上篇:园林绿化建设工程项目管理;下篇:园林绿化建设工程项目合同成本管理

第二册 园林绿化建设工程的营造技术

上篇:园林工程;中篇:园林建筑;下篇:园林种植

第三册 园林绿化建设施工组织与质量安全管理

上篇:施工组织管理;下篇:质量与安全管理

第四册 园林绿化建设法规与标准

上篇:法律规章;下篇:技术规范及标准

本套教材可适用于华南等地区城市园林绿化从业人员的参考指引。同时,亦可作为华南地区城市园林绿化和高等院校风景园林专业,以及相关专业的实践性参考书。

本教材在修编的过程中,始终得到中国建筑工业出版社华南工作室常燕主任的信任、支持和帮助,谨此致以衷心感谢。同时,对2004年培训教材提供相关资料的上海市、湖北省等兄弟单位和给予悉心指导的华南农业大学林学院教授、中国园林杂志主编王绍增先生表示真诚的谢意。

鉴于水平有限,时间仓促,疏漏难免,敬请读者不吝赐教,深盼指正。

本书编委会

目 录

引 言	1
前 言	1

上 篇 园林绿化建设工程项目管理

第一章 项目管理的基本概念	3
第一节 建设项目与施工项目	3
第二节 建设工程的项目管理	10
复习思考题	18
第二章 园林绿化建设工程项目构成	19
第一节 地形土方工程	19
第二节 给排水工程	19
第三节 水景工程	20
第四节 铺装工程	23
第五节 假山工程	24
第六节 园林建筑工程	25
第七节 电气照明工程	26
第八节 种植工程	27
复习思考题	29
第三章 园林绿化建设工程发展简史	30
第一节 古代园林建设工程	30
第二节 近代园林建设工程	33
第三节 现代园林建设工程	35
复习思考题	35
第四章 园林绿化建设工程营造程序	36
第一节 建设工程设计程序	36
第二节 建设工程建设程序	45
复习思考题	48
第五章 园林绿化建设工程项目管理内容与方法	49
第一节 项目管理的原则	49
第二节 项目管理的内容	52
第三节 项目管理的程序	53
第四节 项目管理的方法	55
复习思考题	57

第六章 园林绿化建设工程项目招投标管理	58
第一节 工程项目招标投标简介	58
第二节 工程项目招标方式与合同分类	60
第三节 工程项目招标文件的编制	64
第四节 工程项目招标条件与工作程序	66
第五节 工程项目投标管理	74
复习思考题	76
附 录 园林绿化建设工程项目施工招投标工作实例	77
第七章 园林绿化建设工程项目管理人员的职业素养	87
第一节 项目经理的地位和作用	87
第二节 项目经理的选拔	88
第三节 项目经理的责权利	97
复习思考题	101
第八章 城市绿地系统规划与建设管理	102
第一节 城市绿地系统规划的工作要求	102
第二节 城市绿地系统规划的项目管理	103
第三节 城市绿地系统与园林城市建设	112
复习思考题	113
附 录 城市绿地系统规划的编制实例	115

下 篇 园林绿化建设工程项目合同成本管理

第九章 园林绿化建设工程项目合同管理	147
第一节 项目合同管理概述	147
第二节 项目合同的订立	148
第三节 项目合同的履行	150
第四节 项目合同的解除	155
第五节 项目施工合同的违约责任及争议	156
复习思考题	157
第十章 园林绿化建设工程项目成本管理	158
第一节 项目成本管理的概念	158
第二节 项目成本管理的基础	159
第三节 项目成本管理的内容	160
复习思考题	163
第十一章 园林绿化建设工程项目目标成本	164
第一节 项目目标成本概述	164
第二节 项目目标成本预测	166
第三节 工程项目目标成本的编制和分解	171
复习思考题	173

第十二章 园林绿化建设工程项目成本控制	174
第一节 项目成本控制概述	174
第二节 项目成本控制种类和方法	176
第三节 项目成本控制的主要途径	181
复习思考题	184
第十三章 园林绿化建设工程项目成本核算	185
第一节 项目成本核算概述	185
第二节 项目成本核算方法	188
复习思考题	188
第十四章 园林绿化建设工程项目成本分析与考核	189
第一节 项目成本分析概述	189
第二节 项目成本分析方法	190
第三节 项目成本考核方法	191
复习思考题	193
第十五章 园林绿化建设工程项目成本的计价方法	194
第一节 工程项目造价定额的概念	194
第二节 工程项目概算预算的分类	196
第三节 工程项目竣工结算与决算	197
第四节 工程项目造价的费用组成	199
第五节 工程项目造价的计价依据	203
第六节 园林建筑绿化工程项目计价方法	212
复习思考题	220
主要参考文献	221

园林绿化建设 上篇 工程项目管理

第一章 项目管理的基本概念

建设项目管理,是20世纪60年代初在西方一些发达国家中逐步发展起来的一门工程建设管理技术,经过多年的有关理论研究和实践应用,建设项目管理形成了理论体系。特别在建筑工程项目中应用与发展,形成了“建筑工程管理学”,成为管理科学的一门分支。

20世纪70年代末,建筑工程项目管理开始在我国工程建设行业中不断传播和推广。经过试点企业的实践证明,在现代建设项目的开发和建设中,项目管理越来越发挥其重要的管理作用。

随着我国社会主义现代化建设的发展、改革的深化,对建设项目的建设提出时间短、质量高、效益好的更高要求。而开展符合工程建设客观规律的工程建设项目管理,是保证项目顺利建设的途径。因此,建设单位与施工企业都要适应市场经济形势的发展,努力改革内部管理体制,推行项目管理,才能在激烈的市场竞争中立于不败之地。

第一节 建设项目与施工项目

一、项目的概念

(一) 项目的概念

“项目”是作为被管理对象,并在一定的约束条件下(主要是限定时间、限定预算、限定质量标准)完成的一次性任务。

项目的概念包括许多内容:可以是建设一项工程,比如建造一座大型立交桥,一条给水、雨污水或煤、热、电信等管线,也可以是完成某项科研课题,或研制一项设备。这些都是一个项目,都有一定时间、质量要求,也都是一次性任务。

(二) 项目的特征

1. 项目的一次性

项目的一次性是项目的最主要特征,项目的一次性也称作项目的单件性。

项目的一次性具有双重含义:

一是从纵向上看,某项目一旦完成,就不会再有完全相同的项目出现,也就是说每个项目都不会同于其前后时期的其他项目;

二是从横向上看,某项目从时间、地点及投入产出诸要素上总有不同于同期其他项目的方面。

项目的一次性特征表明:一定的管理主体所遇到的项目总是互不相同、不断变化的,不能用固定的组织方式和生产要素配置去管理项目,项目的管理主体应从项目一次性的特点出发,采取弹性的、动态的施工组织和全过程管理,以确保项目任务的有效完成。

2. 项目的目标性

项目从立项、规划设计到施工,每一个阶段都有不同的、明确的目标性。项目目标由成果性目标和约束性目标构成。成果性目标是表示该项目的功能性要求,是规划、设计部门和建设单位(甲方)尤为关注的。作为施工单位的乙方,必须把实现功能性目标作为最重要的任务来完成。

约束性目标是指项目的约束条件或限定条件。约束性目标是建设单位和施工单位签订工程承包合同的主要指标,也是工程项目招投标文件的核心。工程项目中标后确定的造价、工期、质量标准,称作约束性目标的三要素,招标文件和承包合同的一切内容,都是以这三项约束性目标为主体的。约束性目标的三要素是一个不可分割的整体,无论采取怎样的承包形式和施工管理方式,都不能脱离这三个内容,努力实践约束性目标,是施工项目管理的关键性任务。这三个指标的完成情况,是衡量施工项目管理效果和企业综合效益的主要依据。

3. 项目的整体性

一个项目,是一个整体管理对象,在按其需要配置生产要素时,必须以总体效益的提高为标准,以项目目标的优化为原则。项目活动中局部的优化、阶段的优化,都不是真正的、最后的优化,只有全过程的优化,整体优化,才是项目管理的最高准则。在项目管理中,局部必须服从整体,阶段必须服从全过程。

(三) 项目的分类

项目分类按其最终成果划分,有建设项目、科研项目、军事项目、航天项目等。

二、建设项目与施工项目

(一) 建设项目的定义

建设项目是作为建设单位的被管理对象的一次性建设任务,一个建设项目就是一项固定资产投资项目。

建设项目的管理主体是建设单位,此项目是建设单位实现其目标的一种手段;建设项目的管理客体是一次性建设任务,即投资者为实现投资目标而进行的一系列工作(包括投资前期工作、投资实施的组织管理工作及投资总结工作)。

(二) 建设项目的特征

(1) 由建设单位进行统一管理,实行统一核算,在一个总体设计(或初步设计)范围内,由一个或多个有内在联系的单项工程组成。

(2) 具有投资限额标准:只有达到一定限额投资的项目才可称之为建设项目。目前,在我国规定投资 50 万元以上的项目才可作为建设项目。

(3) 有一定的约束条件,并最终形成固定资产为特定目标。约束条件包括投资总额、建设工期和质量标准。

(4) 具有项目的一次性特征,即具有投资、建设地点、设计、施工管理等程序的一次性。

(5) 遵循必要的建设程序,从项目建议书到可行性研究、勘察设计、招标投标、施工、竣工,以至投入使用,是一个有序的全过程。

(三) 施工项目的定义

施工项目是作为施工企业的被管理对象的一次性施工任务。

施工项目的管理主体是施工企业,施工项目是施工企业实现目标的一种手段;施工项目

的管理客体对象是一次性的施工任务,即施工企业为实现其经营目标而进行的投资决策、施工组织及施工总结工作。

(四) 施工项目的特征

(1) 施工项目既然是项目的一种,就具备项目的一切特征。

(2) 施工项目是建设项目或建设项目中的单项工程(或单位工程)的施工任务,其管理主体是施工企业。

(3) 施工项目的商品特征:企业搞施工项目是以项目经营者身份出现的,所要求的不是项目成果本身,而是项目的价值,具体表现为要通过项目经营实现企业的利润,因此施工企业的施工项目是作为商品存在的。

(4) 施工项目施工地点的固定性和生产要素的流动性:每个施工项目的施工地点都是固定的,但不同施工项目的施工地点总是变动的,这就带来施工生产要素的流动性。施工地点的固定性和生产要素的流动性要求施工组织管理活动要具有灵活性,生产要素的组织管理要便于调整、易于流动,要精干和能打硬仗。

(5) 施工项目任务的复杂性和环境的多变性:施工项目的施工地点固定,占地面积大、战线长,又露天作业,受自然环境和社会环境影响制约,给施工任务带来复杂性。在管理上就要求管理主体不仅要处理好企业内部各专业部门、各工种、各生产要素管理部门的协作配合;还要处理好企业外部建设单位、设计单位、施工单位、以及材料运输、交通市容等各方面的关系。

施工项目任务的复杂性和环境的多变性要求强化各方面的协调工作,强化规划设计工作及建设系统的责权利保证体系,按施工项目的特点和规律办事。

(五) 施工项目的分类

建设工程的施工项目通常按以下方法进行分类:

(1) 按项目的建设性质划分:

有新建、扩建、改建、恢复和拆建项目。

(2) 按固定资产的投资性质划分:

有基本建设项目和技术改造项目。

(3) 按项目的用途划分:

有生产性项目和非生产性项目。其中,生产性项目主要包括工业、农业、交通、邮电等;非生产性项目主要包括居民住宅、公用生活服务等。

(4) 按项目的规模划分:

可分大、中、小型项目。项目规模的大、中、小,是以项目的总规模或总投资确定的。按照国家有关部门规定,长度在 1000m 以上的独立公路桥梁、库容 1.5 亿斤以上的粮库和规模在 3000 名学员以上的高等院校等,都属于大中型项目。

(六) 建设项目与施工项目的联系

(1) 二者都是项目,具备项目的一切特征,遵循项目管理的一般规律。

(2) 一次性的工程建设活动本身是一个有机的整体,建设项目在工程建设活动中一般是前期的、全局的、总体的任务,它为施工项目提供了必要的基础和前提,建设项目制约影响着施工项目,施工项目在组织管理等方面必须适应建设项目的要求。建设项目和施工项目必须相互配合,才能有效地实现工程建设的目标。