

根据“2017年版”教材编写

2017

全国造价工程师 执业资格考试 第5版

建设工程造价案例分析

四周通关

优路教育造价工程师考试命题研究组 组编

四周28天复习计划 从容备考
往年真题分值分布 直击考点
名师主笔预测试题 把握趋势
附赠超值网络课程 快乐通关

附赠

本科目新教材精讲班 8学时
价值 220 网络课程及真题详解



全国造价工程师执业资格考试辅导丛书

2017 全国造价工程师执业资格考试

建设工程造价案例分析四周通关



第 5 版

优路教育造价工程师考试命题研究组 组编



机械工业出版社

本书为全国造价工程师执业资格考试辅导丛书之一。本书按照4周(28天)规划复习,编写结构分为知识框架、考点汇集、真题实战、预测试题,并对常见考点进行专题讲解。具体内容包括建设项目投资估算与财务评价,工程设计、施工方案技术经济分析,工程量与计价,建设工程招标投标,工程合同价款管理,工程结算与决算,并附有建设工程造价案例分析模拟题及参考答案。

本书附赠优路教育“建设工程造价案例分析精讲班集萃”(价值220元)的网络视频课程、往年真题及详解。考生可刮开封面上的账号和密码,登录 www.niceloo.com,按照“图书赠送课程学习流程”进行学习。

本书结构合理,内容精练,紧扣大纲,直击真题,提供合理复习计划和超值赠送服务,是一本实用的考试复习用书。

图书在版编目(CIP)数据

2017全国造价工程师执业资格考试建设工程造价案例分析四周通关/优路教育造价工程师考试命题研究组编. —5版. —北京:机械工业出版社,2017.7

(全国造价工程师执业资格考试辅导丛书)

ISBN 978-7-111-56920-6

I. ①2… II. ①优… III. ①建筑造价管理—资格考试—自学参考资料
IV. ①TU723.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2017)第114336号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

策划编辑:饶雯婧 李莉 责任编辑:饶雯婧

封面设计:鞠杨 责任校对:黄兴伟

责任印制:孙伟

北京振兴源印务有限公司印刷

2017年8月第5版第1次印刷

184mm×260mm·14.5印张·325千字

标准书号:ISBN 978-7-111-56920-6

定价:35.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

电话服务

服务咨询热线:010-88361066

读者购书热线:010-68326294

010-88379203

封面无防伪标均为盗版

网络服务

机工官网: www.cmpbook.com

机工官博: weibo.com/cmp1952

金书网: www.golden-book.com

教育服务网: www.cmpedu.co

丛书序

优路教育造价工程师考试命题研究组根据多年辅导经验，经仔细分析，总结出目前考生普遍存在的客观情况：时间紧张，备考不足；目标不明确，计划性不强；复习方法僵化；盲目选择复习资料。基于考生存在的现实问题，研究组严格按照《全国造价工程师执业资格考试大纲》，集合行业优势、培训优势及多年对真题深入的分析研究，推出了本套全国造价工程师执业资格考试辅导丛书，包括4本“四周通关”系列辅导书：《建设工程造价管理四周通关》《建设工程计价四周通关》《建设工程技术与计量（土木建筑工程）四周通关》和《建设工程造价案例分析四周通关》，以及1本“四合一”试题训练用书：《全国造价工程师考试历年真题详解与预测密训（四合一）》。

本丛书的特点如下：

1. 结构合理，内容精练

“四周通关”系列辅导书在结构编排上分为“知识框架、考点汇集、真题实战、预测试题”四大部分，对于出现频率高的考点还进行专题讲解。引导考生按照“学——练——强化”循序渐进、逐步强化的节奏进行复习备考。“四合一”试题训练用书分为真题详解和预测密训两个部分，真题及详解新而准，预测紧扣考点，解答清晰全面。

2. 紧扣大纲、直击真题

本丛书紧扣最新修订的考试大纲，知识点和题库完美结合，很好地强化了考生的应试能力。

3. 科学、合理、完整的学习和复习规划

针对考生时间紧、复习压力大的现实情况，应用应试学习记忆规律的普遍性特点，在复习规划中实行学习与复习并进的新型应试学习方法，“四周通关”系列辅导书将每门课程的复习时间分为4周（28天）进行规划，将众多的考点知识化整为零，使考生更加明确每天的复习内容。

4. 超值赠送服务

本丛书均配有超值赠送服务，具体为：

（1）《建设工程造价管理四周通关》附赠内容为：优路教育“建设工程造价管理精讲班集萃”（价值220元）的网络视频课程、往年真题及详解。考生可刮开封面上的账号和密码，登录 www.niceloo.com，按照“图书赠送课程学习流程”进行学习。

（2）《建设工程计价四周通关》附赠内容为：优路教育“建设工程计价精讲班集萃”（价值220元）的网络视频课程、往年真题及详解。考生可刮开封面上的账号和密码，登录 www.niceloo.com，按照“图书赠送课程学习流程”进行学习。

(3) 《建设工程技术与计量(土木建筑工程)四周通关》附赠内容为:优路教育“建设工程技术与计量(土木建筑工程)精讲班集萃”(价值220元)的网络视频课程、往年真题及详解。考生可刮开封面上的账号和密码,登录 www.niceloo.com,按照“图书赠送课程学习流程”进行学习。

(4) 《建设工程造价案例分析四周通关》附赠内容为:优路教育“建设工程造价案例分析精讲班集萃”(价值220元)的网络视频课程、往年真题及详解。考生可刮开封面上的账号和密码,登录 www.niceloo.com,按照“图书赠送课程学习流程”进行学习。

(5) 《全国造价工程师考试历年真题详解与预测密训(四合一)》赠送优路教育造价工程师精讲班网络课程及学习资料,帮助考生梳理教材知识点,迅速掌握重要考点。

优路教育技术支持及服务热线:010-52391211。

最后真诚希望本丛书能大大提高众考生的应试能力和实际水平,助考生在考场上轻松驰骋,快乐过关!

编者

2016 年全国造价工程师执业资格考试

《建设工程造价案例分析》真题分值分布表

章	分值/分	百分比 (%)	备注
第一章 建设项目投资估算与财务评价	20	14.28	
第二章 工程设计、施工方案技术经济分析	20	14.28	
第三章 工程计量与计价	40	28.60	
第四章 建设工程招标投标	20	14.28	
第五章 工程合同价款管理	20	14.28	
第六章 工程结算与决算	20	14.28	
总 计	140	100	

2017 年《建设工程造价案例分析四周通关》

28 天知识复习规划表

天 数	章 节	学习知识点
第 1 周第 1 天	第一章	第一章知识框架 考点 1 建设项目投资构成 考点 2 建设项目投资估算方法
第 1 周第 2 天	第一章	考点 3 建设项目财务评价 考点 4 不确定性分析
第 1 周第 3 天	第一章	真题实战 背景案例一（2016 年） 背景案例二（2015 年） 背景案例三（2014 年） 背景案例四（2013 年）
第 1 周第 4 天	第一章	预测试题 案例一 案例二
第 1 周第 5 天	第一章	预测试题 案例三 案例四 案例五
第 1 周第 6 天	第二章	第二章知识框架 考点 1 资金时间价值法（最小费用法和最大效益法） 考点 2 费用效率法 考点 3 价值工程法
第 1 周第 7 天	第二章	考点 4 决策树法 考点 5 网络计划法
第 2 周第 1 天	第二章	真题实战 背景案例一（2016 年） 背景案例二（2015 年） 背景案例三（2014 年） 背景案例四（2013 年）
第 2 周第 2 天	第二章	预测试题 案例一 案例二 案例三
第 2 周第 3 天	第二章	预测试题 案例四 案例五 案例六 案例七

2017 年《建设工程造价案例分析四周通关》28 天知识复习规划表

(续)

天 数	章 节	学习知识点
第 2 周第 4 天	第三章	第三章知识框架 考点 1 定额编制基本原理 考点 2 工程量与清单计价 考点 3 建设工程概算与预算
第 2 周第 5 天	第三章	真题实战 背景案例一 (2016 年) 背景案例二 (2015 年)
第 2 周第 6 天	第三章	真题实战 背景案例三 (2014 年) 背景案例四 (2013 年)
第 2 周第 7 天	第三章	预测试题 案例一 案例二 案例三 案例四
第 3 周第 1 天	第三章	预测试题 案例五 案例六
第 3 周第 2 天	第四章	第四章知识框架 考点 1 招标人应具备的法律法规知识 考点 2 投标人应具备的法律法规知识 考点 3 评标人应具备的法律法规知识
第 3 周第 3 天	第四章	真题实战 背景案例一 (2016 年) 背景案例二 (2015 年) 背景案例三 (2014 年) 背景案例四 (2013 年)
第 3 周第 4 天	第四章	预测试题 案例一 案例二 案例三
第 3 周第 5 天	第五章	第五章知识框架 考点 1 工程合同管理 考点 2 工程索赔
第 3 周第 6 天	第五章	真题实战 背景案例一 (2016 年) 背景案例二 (2015 年)
第 3 周第 7 天	第五章	真题实战 背景案例三 (2014 年) 背景案例四 (2013 年)

(续)

天 数	章 节	学习知识点
第 4 周第 1 天	第五章	预测试题 案例一 案例二 案例三
第 4 周第 2 天	第六章	第六章知识框架 考点 1 工程价款结算
第 4 周第 3 天	第六章	考点 2 竣工决算 考点 3 偏差分析
第 4 周第 4 天	第六章	真题实战 背景案例一 (2016 年) 背景案例二 (2015 年) 背景案例三 (2014 年) 背景案例四 (2013 年)
第 4 周第 5 天	第六章	预测试题 案例一 案例二 案例三
第 4 周第 6 天	模拟题	2017 年《建设工程造价案例分析》模拟题
第 4 周第 7 天	模拟题参考答案	2017 年《建设工程造价案例分析》模拟题参考答案

目 录



丛书序

2016 年全国造价工程师执业资格考试 《建设工程造价案例分析》真题分值分布表

2017 年《建设工程造价案例分析四周通关》 28 天知识复习规划表

第一章 建设项目投资估算与财务评价 1

知识框架	1
考点汇集	1
考点 1 建设项目投资构成	1
考点 2 建设项目投资估算方法	2
考点 3 建设项目财务评价	5
考点 4 不确定性分析	9
真题实战	11
预测试题	18

第二章 工程设计、施工方案

技术经济分析 31 |

知识框架	31
考点汇集	31
考点 1 资金时间价值法 (最小费用法和最大效益法)	31
考点 2 费用效率法	32
考点 3 价值工程法	33
考点 4 决策树法	35
考点 5 网络计划法	35
真题实战	44
预测试题	52

第三章 工程计量与计价 64

知识框架	64
考点汇集	64
考点 1 定额编制基本原理	64
考点 2 工程计量与清单计价	70

考点 3 建设工程概算与预算	74
真题实战	77
预测试题	99

第四章 建设工程招标投标 139

知识框架	139
考点汇集	139
考点 1 招标人应具备的法律法规知识	139
考点 2 投标人应具备的法律法规知识	142
考点 3 评标人应具备的法律法规知识	145
真题实战	147
预测试题	153

第五章 工程合同价款管理 159

知识框架	159
考点汇集	159
考点 1 工程合同管理	159
考点 2 工程索赔	161
真题实战	165
预测试题	174

第六章 工程结算与决算 179

知识框架	179
考点汇集	179
考点 1 工程价款结算	179
考点 2 竣工决算	183
考点 3 偏差分析	184
真题实战	186
预测试题	192

2017 年《建设工程造价案例分析》 模拟题 198 |

2017 年《建设工程造价案例分析》 模拟题参考答案 211 |

第1周 第1天 日期:2017年__月__日

学习内容：第一章知识框架、考点汇集（考点1、考点2）

第一章 建设项目投资估算与财务评价

知识框架

建设项目财务评价	建设项目投资构成
	建设项目投资估算方法
	建设项目财务评价
	不确定性分析

考点汇集

考点 1 建设项目投资构成

建设项目投资构成见表 1-1。

表 1-1 建设项目投资构成

建设项目总投资	固定资产投资（工程造价）	建设投资	工程费	设备及工、器具购置费	设备原价		
					设备运杂费		
				建筑安装工程费	分部分项工程费		
					措施项目费		
					其他项目费		
					规费	社会保险费	养老保险费
							失业保险费
							医疗保险费
				工伤保险费			
				生育保险费			
					住房公积金		
					工程排污费		
				税金	增值税		
工程建设其他费用	建设用地费						
	与项目建设有关的其他费用						
	与未来生产经营有关的其他费用						
预备费	基本预备费						
	价差预备费						
	建设期利息						
	固定资产投资方向调节税（暂停征收）						
	流动资产投资/流动资金（动态投资）						

🔑 考点 2 建设项目投资估算方法

一、建设投资估算方法

(一) 工程费用及工程建设其他费用估算方法

1. 单位生产能力估算法

依据调查的统计资料，利用相近规模的单位生产能力投资乘以建设规模，即得拟建项目静态投资。其计算公式为

$$C_2 = (C_1/Q_1) Q_2 f$$

式中 C_1 ——已建类似项目的静态投资额；

C_2 ——拟建项目的静态投资额；

Q_1 ——已建类似项目的生产能力；

Q_2 ——拟建项目的生产能力；

f ——不同时期、不同地点的定额、单价、费用变更等的综合调整系数。

2. 生产能力指数估算法

生产能力指数估算法又称为指数估算法，它是根据已建成的类似项目生产能力和投资额来粗略估算拟建项目静态投资额的方法，是对单位生产能力估算法的改进。生产能力指数估算法主要用于拟建装置或项目与用来参考的已知装置或项目的规模不同的场合。其计算公式为

$$C_2 = C_1 (Q_2/Q_1)^x f$$

式中 x ——生产能力指数。

上式表明造价与规模（或容量）呈非线性关系，且单位造价随工程规模（或容量）的增大而减小。在正常情况下， $0 \leq x \leq 1$ 。若已建类似项目的生产规模与拟建项目的生产规模相差不大， Q_1 与 Q_2 的比值在 0.5~2 之间，则指数 x 的取值近似为 1。

3. 系数估算法

系数估算法也称为因子估算法，它是以拟建项目的主体工程费或主要设备购置费为基数，以其他工程费与主体工程费的百分比为系数估算项目的静态投资的方法。在我国国内常用的方法有设备系数法和主体专业系数法。

(1) 设备系数法

$$C = E (1 + f_1 P_1 + f_2 P_2 + f_3 P_3 + \dots) + I$$

式中 C ——拟建项目的静态投资；

E ——拟建项目根据当时当地价格计算的设备购置费；

P_1 、 P_2 、 P_3 ……—已建项目中建筑安装工程费及其他工程费等与设备购置费的比例；

f_1 、 f_2 、 f_3 ……—由于时间因素引起的定额、价格、费用标准等变化的综合调整系数；

I ——拟建项目的其他费用。

(2) 主体专业系数法

$$C=E(1+f_1P'_1+f_2P'_2+f_3P'_3+\dots)+I$$

式中 P'_1 、 P'_2 、 P'_3 ……—已建项目中各专业工程费用与工艺设备投资的比重。

4. 指标估算法

(1) 建筑工程费用估算 一般采用单位建筑工程投资估算法、单位实物工程投资估算法、概算指标投资估算法等进行估算。

(2) 设备及工器具购置费估算 进口设备原价的构成及计算：进口设备的原价通常是由进口设备到岸价（CIF）和进口从属费构成。

$$\begin{aligned} \text{进口设备到岸价 (CIF)} &= \text{离岸价格 (FOB)} + \text{国际运费} + \text{运输保险费} \\ &= \text{运费在内价 (CFR)} + \text{运输保险费} \end{aligned}$$

进口从属费=银行财务费+外贸手续费+关税+消费税+进口环节增值税+车辆购置税

1) 银行财务费=离岸价×银行财务费率

2) 外贸手续费=(离岸价+国外运费+国外运输保险费)×外贸手续费费率

3) 进口关税=到岸价（CIF）×进口关税税率

4) 消费税=(CIF+关税)×消费税税率/(1-消费税税率)

5) 增值税=(CIF+关税+消费税)×增值税税率

6) 进口车辆购置税=(关税完税价格+关税+消费税)×车辆购置税税率

(3) 安装工程费估算

$$\text{安装工程费} = \text{设备原价} \times \text{安装费率} (\%)$$

$$\text{安装工程费} = \text{设备吨重} \times \text{每吨安装费}$$

$$\text{安装工程费} = \text{安装工程实物量} \times \text{安装费用指标}$$

(4) 工程建设其他费用估算

按其内容大体可分为三类，第一类是建设用地费用，第二类是与项目建设有关的费用，第三类是与项目运营有关的费用。

(二) 预备费估算方法

$$\text{预备费} = \text{基本预备费} + \text{价差预备费}$$

$$\text{基本预备费} = (\text{工程费} + \text{工程建设其他费}) \times \text{基本预备费率}$$

$$\text{价差预备费 } PF = \sum_{t=1}^n I_t [(1+f)^m (1+f)^{0.5} (1+f)^{t-1} - 1]$$

式中 PF ——价差预备费；

n ——建设期年份数；

I_t ——建设期第 t 年的工程费+工程建设其他费+基本预备费，即第 t 年的静态投资额；

f ——建设期物价年均上涨率；

m ——建设前期年限（从编制估算到开工建设，单位为年）。

二、建设期贷款利息估算方法

$$\text{各年贷款利息} = \Sigma (\text{年初累计借款额} + \text{当年借款金额} \div 2) \times \text{贷款年利率}$$

$$\text{实际利率} = (1 + \text{名义利率} / \text{年计息次数})^{\text{年计息次数}} - 1$$

三、流动资金估算方法

1. 扩大指标估算法

$$\text{年流动资金额} = \text{年费用基数} \times \text{各类流动资金率} (\%)$$

2. 分项详细估算法

$$\text{流动资金} = \text{流动资产} - \text{流动负债}$$

$$\text{流动资产} = \text{应收账款} + \text{预付账款} + \text{存货} + \text{现金}$$

$$\text{流动负债} = \text{应付账款} + \text{预收账款}$$

$$\text{流动资金本年增加额} = \text{本年流动资金} - \text{上年流动资金}$$

恭喜您顺利完成第 1 周第 1 天学习任务!

第1周 第2天 日期:2017年__月__日

学习内容：考点汇集（考点3、考点4）

考点3 建设项目财务评价

建设项目财务评价是根据财务评价指标分析的结果，对建设项目可行性进行评价并给出可行与否的结论。

建设项目财务分析包括融资前分析和融资后分析。融资前分析以动态分析为主，静态分析为辅。融资后分析是在融资前分析结论满足要求的基础上，考察项目在初步设定的融资条件下的盈利能力。

（一）融资前财务分析

编制项目投资现金流量表（表1-2），计算投资回收期、财务净现值、财务内部收益率。

表1-2 项目投资现金流量表

（单位：万元）

序号	项目	年份	
		建设期	运营期
1	现金流入		
1.1	营业收入		
1.2	补贴收入		
1.3	回收固定资产余值		
1.4	回收流动资金		
2	现金流出		
2.1	建设投资		
2.2	流动资金投资		
2.3	经营成本		
2.4	营业税及附加		
2.5	维持运营投资		
2.6	调整所得税		
3	净现金流量		
4	累计净现金流量		
5	折现系数（%）		
6	折现后净现金流量		
7	累计折现后净现金流量		

1) 现金流入主要是营业收入，还可能包括补贴收入，在计算期最后一年，还包括回收固定资产余值及回收流动资金。

项目投资现金流量表中，回收固定资产余值的计算，可能出现两种情况：运营期等于固定资产使用年限，则固定资产余值=固定资产残值；运营期小于固定资产使用年限，则固定资产余值=（使用年限-运营期）×年折旧费+残值。

2) 现金流出主要包括建设投资、流动资金投资、经营成本、营业税及附加等。项目投资现金流量表中的“所得税”应根据息税前利润(EBIT)乘以所得税率计算,称为“调整所得税”。原则上,息税前利润的计算应完全不受融资方案变动的影 响,即不受利息多少的影响,包括建设期利息对折旧的影响(因为折旧的变化会对利润总额产生影响,进而影响息税前利润)。但如此将会出现两个折旧和两个息税前利润(用于计算融资前所得税的息税前利润和利润表中的息税前利润)。

$$\text{调整所得税} = \text{息税前利润} \times \text{所得税税率}$$

$$\text{息税前利润} = \text{利润总额} + \text{利息支出}$$

$$\begin{aligned} \text{或 息税前利润} &= \text{年营业收入} - \text{营业税金及附加} - \text{息税前总成本(不含利息支出)} + \text{补贴收入} \\ \text{息税前总成本} &= \text{经营成本} + \text{折旧费} + \text{摊销费} \end{aligned}$$

3) 项目计算期各年的净现金流量为各年的现金流入量减对应年份的现金流出量,各年累计净现金流量为当年及以前各年净现金流量之和。

$$\begin{aligned} \text{4) 静态投资回收期} &= (\text{累计净现金流量开始出现正值年份数} - 1) + \\ &\frac{\text{出现正值年份上年累计净现金流量的绝对值}}{\text{出现正值年份当年净现金流量}} \end{aligned}$$

5) 财务内部收益率反映了项目所占用资金的盈利率,是考核项目盈利能力的主要动态指标。在财务评价中,将求出的项目投资或资本金的财务内部收益率 FIRR 与行业基准收益率 i_c 比较。当 $FIRR \geq i_c$ 时,可认为其盈利能力已满足要求,在财务上是可行的。

(二) 融资后财务分析

编制还本付息计划表(表 1-3)、总成本费用表(表 1-4)、利润与利润分配表(表 1-5)、项目资本金现金流量表(表 1-6),计算总投资收益率、资本金净利润率。

1) 项目总投资收益率是指项目正常年份息税前利润或运营期内年平均息税前利润(EBIT)与项目总投资(TI)的比率。

$$\text{总投资收益率} = (\text{正常年份息税前利润或运营期内年平均息税前利润} \div \text{总投资}) \times 100\%$$

2) 项目资本金净利润率是指正常生产年份年净利润或运营期内年平均净利润与项目资本金的比率。

$$\text{资本金净利润率} = (\text{正常生产年份年净利润或运营期内年平均净利润} \div \text{资本金}) \times 100\%$$

表 1-3 还本付息计划表

(单位:万元)

序号	项 目	年 份			
		1	2	3	...
1	借款 1				
1.1	期初借款余额				
1.2	当年借款				
1.3	当年应还本息				
1.3.1	其中:应还本金				
1.3.2	应还(应计)利息				
1.4	期末余额				
2	借款 2				
2.1	期初借款余额				
2.2	当年借款				