

工程造价咨询

Gongcheng zaojia zixun

反映最新计价规范、咨询规程，
诠释咨询热点、难点问题，阐明建
设项目全过程咨询内容与方法。案
例经典，简明规范，全面实用。

工程造价咨询

主 编 杨 博

编著者(排名不分先后)

杨 博 孙荣芳 郭建营

杨 尅 沈 晖 罗 力

陈俊玲 刘培良 杨宜志

关为林 赵 静

主 审 张瑞南 完海鹰

安徽科学技术出版社

图书在版编目(CIP)数据

工程造价咨询/杨博主编. —合肥:安徽科学技术出版社,2004.9

ISBN 7-5337-3043-7

I. 工… II. 杨… III. 工程造价-咨询服务
IV. TU723.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 010539 号

安徽科学技术出版社出版
(合肥市跃进路1号新闻出版大厦)

邮政编码:230063

电话号码:(0551)2833431

E-mail: yougoubu@sina.com

yougoubu@hotmail.com

网址: www.ahstp.com.cn

新华书店经销 合肥晓星印刷厂印刷

开本:787×1092 1/16 印张:29 字数:720千

2004年9月第1版 2004年9月第1次印刷

印数:4 000

定价:45.00元

(本书如有倒装、缺页等问题,请向本社发行科调换)

序 言

随着计划经济向市场经济的转变,建设市场出现了新的繁荣,涉及企业、市场、政府三方面关系的工程造价咨询服务机构如雨后春笋般应运而生,工程造价咨询的从业人员不断增加。工程造价咨询逐渐形成一个行业,它依靠自身强大的技术力量与严格的现代化管理,承担着大量的工程造价技术咨询服务工作,为政府与企业的决策提供及时有效的市场信息,合理确定与有效控制工程造价,保障建设单位和施工企业的合法权益,维护建设市场的秩序,促进建设事业的健康持续发展。

工程造价咨询行业的出现是技术进步和社会发展的结果,它伴随我国市场经济发展而发展。作为一个新兴行业,它是集智能、技术、法规于一体的高层次服务行业,要求从业人员有较高的业务水平和丰富的实践经验,同时还应具备良好的职业道德以及准确把握政策的能力。特别是随着我国工程造价管理的改革以及与国际惯例接轨,工程造价咨询内容和咨询方法将产生较大变化,面对新形势、新观念、新问题,工程造价咨询从业人员需要不断学习,认清新形势、研究新问题、探讨新方法和掌握新业务。《工程造价咨询》是目前国内为数不多的专门论述工程造价咨询理论和实际业务的指导书,作者依据国家对工程造价咨询行业的新规定,结合工程造价咨询行业实际以及多年从事工程造价咨询的实践经验,较全面系统地介绍了建设项目各阶段工程造价咨询的

业务内容、方法、步骤以及有关注意事项,内容新颖翔实,叙述通俗易懂,案例典型概括,对教学、自学和实际工作等均有较强的指导作用。

本书的推出,对于提高工程造价咨询从业人员业务素质,促进工程造价咨询业的进一步发展,都是大有裨益的。希望广大读者爱护它、关心它,有什么好的想法和意见,请直接与作者联系,以便完善此书,让它真正成为全国广大工程造价咨询人员、建设行业的管理人员和相关专业人员学习、工作的好朋友。

中国建设工程造价管理协会 副理事长
秘书长(兼)

马程芝

前 言

随着经济建设的发展,工程建设的规模和投资不断增加,工程造价咨询作为一个新兴行业开始发展壮大。在国民经济产业分类中,工程造价咨询行业与商业、金融保险业、房地产业、文教卫生、旅游业等同属第三产业,具有很强的服务、引导和联系功能。目前,我国工程造价咨询单位在 5 000 家以上,从业人员达百万人,咨询范围广,业务遍及国内外,在经济建设中发挥着重要的作用。伴随技术进步和经济发展,工程造价咨询行业面临很多新课题,其理论知识和操作方法亟待研究分析和归纳总结。鉴于此,作者结合多年的工作实践和管理经验,依据国家现行规定,参照相关资料,就该行业的理论和业务知识以及关注的热点问题进行了深刻的探讨、细致的研究分析和全面的归纳。

本书立足于建立较为完整的工程造价咨询理论与实务体系,既有咨询理论的介绍,又有建设全过程中不同阶段咨询内容与方法的叙述。全书共 9 章,阐述了工程造价咨询原理,包括工程造价咨询的概念、作用、内容、机构、人员、咨询业的形成与发展;介绍了工程造价咨询服务对象、咨询服务的采购、咨询合同的签订、咨询的依据、咨询的方法和一般程序,以及咨询行业的管理;系统地叙述了建设项目的决策、设计、招投标、施工、竣工阶段工程造价咨询的内容、依据、方法和步骤等,主要包括项目可行性研究、投资估算、财务评价等决策咨询,设计方案优选、设计概算、施工图预算等建筑经济分析、评价,工程招标投标文件编制、标底价、报价与合同价的确定,工程变更、索赔及工程结算等实施阶段的咨询,工程竣工验收、竣工决算等项目建成后的咨询,还包括不同阶段易出现的工程经济纠纷的处理和工程造价的鉴定。本书紧紧围绕工程造价咨询业务的内容,重点探讨了建设各阶段工程造价咨询的方法与步骤、咨询业务的常用数据、咨询成果的要求、咨询管理和相关规定。

书中附有典型实例和大量表格,便于读者理解和使用。

本书可供造价工程师、咨询工程师(投资)、估价师、评估师、监理工程师、建筑师、结构师、建造师(项目经理)、审计师、会计师和建设行业的管理人 员、造价员、施工员、质检员、统计员、会计员、物业管理人 员、高等院校相关专业师生在工作和学习中参考,也可作为工程造价咨询行业及相关行业的短期培训教材和自学、教学参考书,亦适合参加咨询师、造价师和有关考试的考生复习迎考之用。

在本书编写过程中,我们参考和借鉴了有关书籍和资料,得到了各级工程造价管理部门、造价协会及高等院校的领导、专家的帮助,在此一并表示衷心感谢。

由于工程造价咨询在不断发展,加之作者水平有限,书中难免有欠妥之处,敬请读者提出宝贵意见。

作 者

目 录

第一章 工程造价咨询概述	1
第一节 工程造价咨询的基本概念	1
第二节 工程造价咨询与工程造价	4
第三节 注册造价工程师	24
第四节 工程造价咨询单位	31
第五节 工程造价咨询行业及其管理	36
第二章 工程造价咨询服务内容及方法	42
第一节 工程造价咨询服务对象及服务方式	42
第二节 工程造价咨询服务的采购	44
第三节 工程造价全过程咨询服务内容	54
第四节 工程造价咨询依据	57
第五节 工程造价咨询方法	74
第六节 工程造价咨询服务的业务管理	77
第七节 工程造价咨询业务的市场开拓	92
第八节 工程造价咨询服务过程中的法律责任	95
第三章 工程造价构成及其计价依据	99
第一节 工程造价构成	99
第二节 工程建设定额	115
第三节 工程基础单价	146
第四节 工程单价、估价表及其费用定额	154
第五节 建设工程工程量清单计价规范	165
第四章 建设项目决策阶段工程造价咨询	168
第一节 决策阶段工作程序及影响工程造价因素分析	168
第二节 项目建议书及项目可行性研究	173
第三节 建设项目投资估算	180
第四节 建设项目财务评价	194
第五章 建设项目设计阶段工程造价咨询	216
第一节 设计阶段工程造价因素分析	216

第二节	设计方案的优选	222
第三节	价值工程	243
第四节	设计概算的编制与审查	251
第五节	施工图预算的编制与审查	264
第六章	建设工程招投标阶段工程造价咨询	275
第一节	建设工程招投标概述	275
第二节	工程施工招标投标文件的编制	294
第三节	建设工程招投标准额计价方法	314
第四节	建设工程招投标工程量清单计价方法	321
第五节	工程施工招标标底的编制	337
第六节	工程施工投标报价的编制	344
第七节	工程施工承发包合同价格的确定	353
第七章	建设工程施工阶段工程造价咨询	372
第一节	工程预付款和工程进度款	372
第二节	工程变更价款的确定	381
第三节	工程索赔费用的确定	391
第四节	工程价款结算	402
第八章	建设项目建成后工程造价咨询	419
第一节	竣工验收	419
第二节	竣工决算	426
第三节	建设项目保修费用的处理	443
第九章	工程造价鉴定	446
第一节	工程造价鉴定的概念、作用、内容	446
第二节	工程造价鉴定机构与人员	447
第三节	工程造价鉴定依据、方法和步骤	448
第四节	鉴定报告的撰写	451
参考文献	454

第一章 工程造价咨询概述

第一节 工程造价咨询的基本概念

一、工程造价咨询的含义

(一)咨询的词义

所谓咨询,其词汇意义是“征求意见”(多指行政当局向顾问或特设的机关征求意见)。这是从求教者的角度所作的解释,而从被求教者角度看,就是当顾问,出主意。

咨询就其活动内容来说,它是利用科学技术和管理人员已有的专门知识、技能和经验,根据政府、企业以及个人的委托要求,提供解决有关决策、技术和管理等方面问题的优化方案的智力服务活动过程。它以智力劳动为特点,以特定问题为目标,以委托人为服务对象,按合同规定条件进行有偿的经营活动。由此可见,咨询是市场经济进一步发展和社会分工更加细密的产物,也是技术和知识商品化的具体形式。

(二)什么是工程造价咨询

广义的咨询活动涉及政治、经济、社会、军事、教育、文化、科技等各个领域,工程造价咨询是咨询的一个分支。

工程造价咨询是受客户委托,在规定时间内,充分利用准确、适用的信息,集中专家的群体智慧和经验,运用现代科学理论及工程技术、工程造价确定与控制方法及相关的经济、管理、法律等方面的专业知识,为工程建设特别是工程项目的决策、设计、施工、管理提供智力服务。

工程造价咨询经历了从个体咨询、集体咨询到专业咨询和综合咨询的若干发展阶段。随着现代科技的革命和进步,经济社会活动日益复杂,咨询活动的规模日益扩大,复杂程度迅速增加。特别在经济全球化、信息化的推动下,新技术层出不穷,技术手段和方法日新月异,从而使个别的、分散的咨询活动发展成为专业性的、集中的群体活动,工程造价咨询扩展到国民经济的各个领域的各个层次,涵盖投资前期决策、设计、施工和竣工验收的全过程。靠单一学科、单一技术和单一方法已经不能解决所遇到的各种问题,需要运用多种专业知识和新技术,包括自然科学、社会科学和工程技术、经济等知识的综合运用。要运用系统、动态的观念,采取科学的分析方法和步骤,以最终得出符合客观规律的科学见解、结论和建议。工程造价咨询具有综合性、系统性和跨学科等特点。因此,现代工程造价咨询方法与理论是融合工程、技术、经济、管理、财务和法律等专业知识和分析方法在工程造价咨询领域的综合运用,并通过众多的工程造价咨询机构和大批造价工程师,在长期的工程造价咨询实践和研究中不断总结、不断创新发展出来的方法体系和理论系统。

认识来源于实践,学习和正确运用现代工程造价咨询的一些方法、理论可以使工程造价咨询工程师提高工程造价咨询的质量和效率,还可以不断推动工程造价咨询理论和技术方法的发展。

二、工程造价咨询业的原则和特点

(一)工程造价咨询业的含义

工程造价咨询业是智力服务性行业,运用多种学科知识和经验、现代科学技术管理方法,遵循独立、科学、公正的原则,为政府部门和投资者对工程建设和工程项目的投资决策、实施等提供咨询服务,合理确定和有效控制工程造价,提高投资效益。

工程造价咨询机构简单的定义是,为经济建设和工程项目的决策与实施提供全过程咨询服务的中介机构。我国工程造价咨询单位一般是指依据国家法律、规定设立的,取得《工程造价咨询单位资质证书》,具有独立法人资格的企业单位。它是建设市场主体之一,属于社会中介机构,在建设市场中为业主、承包商及有关各方提供工程造价控制和管理的专业服务。

工程造价咨询业是服务业,属第三产业。

(二)工程造价咨询的原则

1. 独立

独立是工程造价咨询的第一属性,即造价工程专业人员独立于客户而展开工作。独立性是社会分工要求咨询行业必须具备的特性,是其合法性的基础。工程造价咨询机构或个人不应隶属或依附于客户,而是独立自主的,在接受客户委托后,应独立进行分析研究,不受外界干扰或干预,向客户提供独立、公正的咨询意见和建议。

2. 科学

科学是指以知识和经验为基础为客户提供解决方案。工程造价咨询所需的是多种专业知识和大量的信息资料,包括自然科学、社会科学、工程技术知识和工程造价知识。多种知识的综合应用是工程造价咨询科学化的基础。同时,经验是实现工程造价咨询科学性的重要保障。技术知识的开发和说明不是咨询服务,只有运用技术知识解决工程实际问题才是咨询服务。知识、经验、能力和信誉是工程造价咨询科学性的基本要素。工程造价咨询业务是一项技术性、经济性和政策性很强的工作,其科学性不仅在于业务本身符合工程技术客观规律的要求,而且要求业务符合政策规定,遵循经济规律,满足客户的需求。

3. 公正

公正是指工程造价咨询应该维护全局和整体利益,要有宏观意识,坚持可持续发展的原则。在调查研究、分析问题、做出判断和提出建议的时候要客观、公平和公正,遵守职业道德,坚持工程造价咨询的独立性和科学态度。

(三)工程造价咨询业的特点

工程造价咨询业是为经济建设和投资项目提供服务的,它具有如下一些特点:

(1)工程造价咨询服务实际上是完成客户委托的任务。这是因为工程建设本身也是一项任务,房屋建筑和市政基础设施建设完成,其建设项目也就结束了。

(2)工程造价咨询的每一项任务都是一次性、单独的任务,不可能像物质产品那样批量生产。这是由于建设工程本身具有惟一性确定的,建筑产品没有重复或相同的。

(3)工程造价咨询任务可大可小,可以全过程提供工程造价咨询,也可以只就某一项工作进行咨询。其内容和难度都不确定,因而完成任务可以由一人完成,也可以由百人或上千人去完成,有的可以由一个咨询单位完成,有的需要若干个咨询单位合作完成。

(4)工程造价咨询工作涉及面比较广,包括政治、经济、技术、自然、政策与文化环境等各方面,影响质量的因素多,不确定因素多,变数大。

(5)工程造价咨询的时效性很强,时间是构成咨询成果质量要求的一部分。

(6)工程造价咨询工作的程序有些可以固定操作,有些不固定操作,允许有一定工作弹性。

(7)工程造价咨询过程不是以物流为中心而是以智力活动为中心。咨询质量的好坏,取决于信息、知识、经验的集成和创新。

(8)工程造价咨询受建设工程复杂性、不确定性的影响,咨询工作必须充分分析、研究各方面的约束条件和风险,以及影响工程造价的市场因素。因此,咨询成果的质量,特别是建设前期工程造价咨询成果的质量,在很大程度上决定于对各项约束条件和影响因素分析的深度和广度,只要工作的深度和广度符合标准就合乎要求,工程造价确定和投资控制也就符合要求。

(9)工程造价咨询方法是定性分析与定量分析相结合,静态分析与动态分析相结合,统计分析预测分析相结合。

(10)一般物质产品,在批量生产以后,大多要经过批发环节才与顾客见面,而工程造价咨询产品没有批发环节,产销直接见面,适应客户的个性化要求。

(11)工程造价咨询成果。有些是预测性的,需经受时间的考证,有些表现为层次性。一个工程项目往往含有多项能够独立发挥设计效能的单项工程(车间、写字楼、住宅楼等),一个单项工程又是由能够各自发挥专业效能的多个单位工程(土建工程、电气安装工程等)组成。与此相适应,工程造价有多个层次,工程造价咨询成果也具有层次性。

(12)工程造价咨询成果的个别性、差异性。任何一项工程都有特定的用途、功能、规模。因此,对每一项工程的结构、造型、空间分割、设备配置和内外装饰都有具体的要求,所以工程内容和实物形态都具有个别性、差异性。产品的差异性决定了工程造价的个别性差异。另一方面,不同的咨询者,因咨询的方法和咨询的信息基础不同,其工程造价的确定也有着区别。工程造价的个别性、差异性决定了工程造价咨询成果的差异性和个别性。

三、工程造价咨询在国民经济中的作用、地位

近几年来,我国工程造价咨询业发展迅速,在服务于社会主义建设、维护正常的经济秩序、促进政府职能转变方面发挥了积极的作用。主要表现在为科学决策提供依据,避免和减少失误,提高投资效益;优化建设方案,缩短建设周期,降低成本;保证建设进度,提高工程质量,实施控制造价,促进经济建设发展;加快工程造价管理市场化进程,促进市场繁荣。

(一)运用各种咨询方法和手段,为工程项目决策提供有效的服务

我国工程造价咨询业,首先是为政府和投资者决策服务。在我国目前经济建设中大部分项目投资主体和真正的业主是国家,基本建设和技术改造项目决策之前必须经过有资质的工程造价咨询机构评估,已成为我国基本建设的程序之一。各类工程造价咨询机构受各级政府委托承担了大量工程项目的可行性研究与项目评估,为决策科学化、避免和减少决策失误、提高投资效益提供了可靠的依据。这个阶段最重要的咨询成果是可行性研究报告,涉及工程造价内容为投资估算。

(二)承担各类工程设计概算,满足了工程建设设计方案的优化

工程造价咨询在设计阶段工作十分重要,建设方案好坏,不仅取决于对功能和客观要求的满足,而且要满足现实的财力、经济价值最优,价值工程在设计方案中占着举足轻重的地位。另一方面,工程建设投资是大额投资,其投资效益如何,关键在于设计概算的控制。工程造价控制就在设计阶段。

(三)工程造价咨询对建设工程的实施、降低成本、提高质量有着重要的作用

建设工程在实施阶段,通过招投标,签订施工合同,工程结算、决算等都与工程造价咨询活动密切相关。施工合同价款和工程结算价款的确定是工程造价咨询活动的重要内容。这些内容准确与否,对工程成本的控制、工程质量的提高有着直接影响。

在我国工程造价咨询机构中,目前承担的咨询业务主要为工程招投标中标底的编审和工程结、决算的编审。工程造价咨询机构利用现代科学技术、工程技术、造价政策,在工程建设中,对工程造价的确定与控制发挥着重要的参谋作用,成为一支维护市场经济秩序,促进市场繁荣的重要力量。

(四)工程造价咨询单位是对工程项目进行科学管理的得力助手

随着我国建设管理体制和投资体制的不断深化,已有越来越多的工程项目由工程造价咨询单位参与工程项目管理,或者提供全过程造价监控,这比过去由项目法人或投资者临时组成管理组织或专业人员,既可节约人力,又可大大提高项目管理的科学性。特别是现代工程项目管理技术和手段的应用,使工程项目的造价、质量和进度都得到有效的控制。

(五)积极开拓国际工程造价咨询业务,促进外贸发展和国际合作

随着工程造价咨询业的发展,越来越多的工程造价咨询机构发展壮大,其业务开始拓展到国外,进入国际市场。这样不仅直接为国家创造了外汇收入,更重要的是可以带动材料、设备和工程承包商、设计单位等进入国际市场,促进外贸发展和国际合作,并且培养了一批国际工程管理人员和国际咨询专家。

四、工程造价咨询业务范围

工程造价咨询业务是指咨询单位向委托人提供的专业咨询服务,主要包括建设项目投资策划、编制项目建议书与可行性研究报告、建设项目投资估算及建设项目财务评价;编制或审核工程概算、预算、竣工结(决)算、项目后评估;工程招投标策划,编制或审核工程招标文件、招标标底、投标报价、施工合同;建设项目各阶段工程造价的确定、控制及合同管理(含工程索赔的管理)、工程造价的鉴定、工程造价的信息咨询及其他相关的咨询服务。

第二节 工程造价咨询与工程造价

工程造价咨询的中心内容为工程造价,工程造价的确定与控制是由工程建设项目和在建设项目中不同阶段决定的。因此,工程造价咨询者需要对建设项目、建设程序、工程造价有一个比较明确的概念,了解工程造价咨询服务的范畴,以及工程造价在咨询活动中的分量,以利于更好地提供工程造价咨询服务。

一、建设项目及其管理

(一)项目及建设项目

1. 项目

项目是指在一定的约束条件下(主要是限定的资源、限定的时间)具有专门组织、特定目标的一次性任务。

国际上,一般把项目定义为“一种临时性的创造一项惟一产品和服务的任务”。项目的临

时性(Temporary)是指每一个项目都有一个明确的开始和明确的结束。项目的惟一性(Unique)是指任何一个项目的产品或服务总会有某些方面与其他项目不同,项目的“个性”是比较突出的。项目是一项任务,而不是目的物或其他。

项目的含义是广泛的,它包括了很多内容,最常见的有:开发项目,如资源开发项目、小区开发项目、新产品开发项目等;建设项目,如工业与民用建筑工程、机场工程、港口工程等;科研项目,如基础科学研究项目、应用科学研究项目、科技攻关项目等;以及环保规划项目、投资项目,等等,不胜枚举。项目已存在于社会活动的各个领域,如果去掉其具体内容,作为项目它们都有共同的特征。

1) 项目的性质

(1)单件性和一次性。每个项目都有自己的最终成果和产生过程,都有自己的目标、内容和生产过程,如美国阿波罗登月计划项目,历时长达11年,耗资150亿美元,涉及2万个企业,120个大学和研究机构,其管理的复杂、协调难度可想而知,项目的单件性,管理过程的一次性,都为管理带来了较大风险,因此为了避免管理失误,就要靠科学的管理手段和方法,以保证项目一次性成功。

(2)具有一定的约束条件。凡是项目都有自己的约束条件,项目只有在满足约束条件下才能获得成功,因而约束条件是项目目标完成的前提。一般情况下,项目的约束条件为限定的质量、限定的时间和限定的投资,通常称这3个约束条件为项目的三大目标。

工程项目与其他项目不同,还必须明确的空间要求等。因此合理科学地制订项目的约束条件,对保证项目的完成十分必要。

(3)具有生命周期。项目的单件性、项目过程的一次性决定了每个项目都具有自己的生命周期,任何项目都有其产生时间、发展时间和结束时间,在不同的阶段都有特定的任务、程序和工作内容,见图1-1。掌握了解项目的生命周期,就可以有效地对项目实施科学的管理和控制,如建设项目的生命周期有建设项目决策评估阶段、设计阶段、招投标阶段、施工阶段、竣工保修阶段。成功的项目管理是对项目全过程的管理和控制,是对整个项目生命周期的管理。

2) 项目管理

项目管理是指在一定的约束条件下,为达到项目的目标对项目所实施的计划、组织、指挥、协调和控制的过程。

一定的约束条件是制定项目目标的依据,也是对项目控制的依据。项目管理的目的就是保证项目目标的实现。由于项目具有单件性、一次性、约束条件、生命周期等特点,因此要求项目管理具有针对性、系统性、科学性、严密性,只有这样才能保证项目的完成。项目管理作为管理的一个分支,因此管理的所有职能它都具备,如计划、组织、指挥、协调和控制等。项目管理的目标就是项目目标,该目标界定了项目管理内容,如建设项目管理的内容有投资控制、进度控制、质量控制、合同管理及协调各方关系等。

3) 项目管理的特点

项目管理不同于企业管理及其他管理,具有自己的特点:

(1)每个项目管理都有自己特定的管理程序和管理步骤。项目管理的一次性、单件性决定了每个项目都有自己特定的目标,而项目管理的内容和方法要针对项目目标而定,项目目标的不同决定了每一个项目都有自己的管理程序和步骤。

(2)以项目经理为中心的管理。由于项目管理具有较大的责任和风险,其管理涉及人力、技术、设备、资金、设计、施工、验收等多方面因素和多元化关系,为更好地进行计划、组织、指

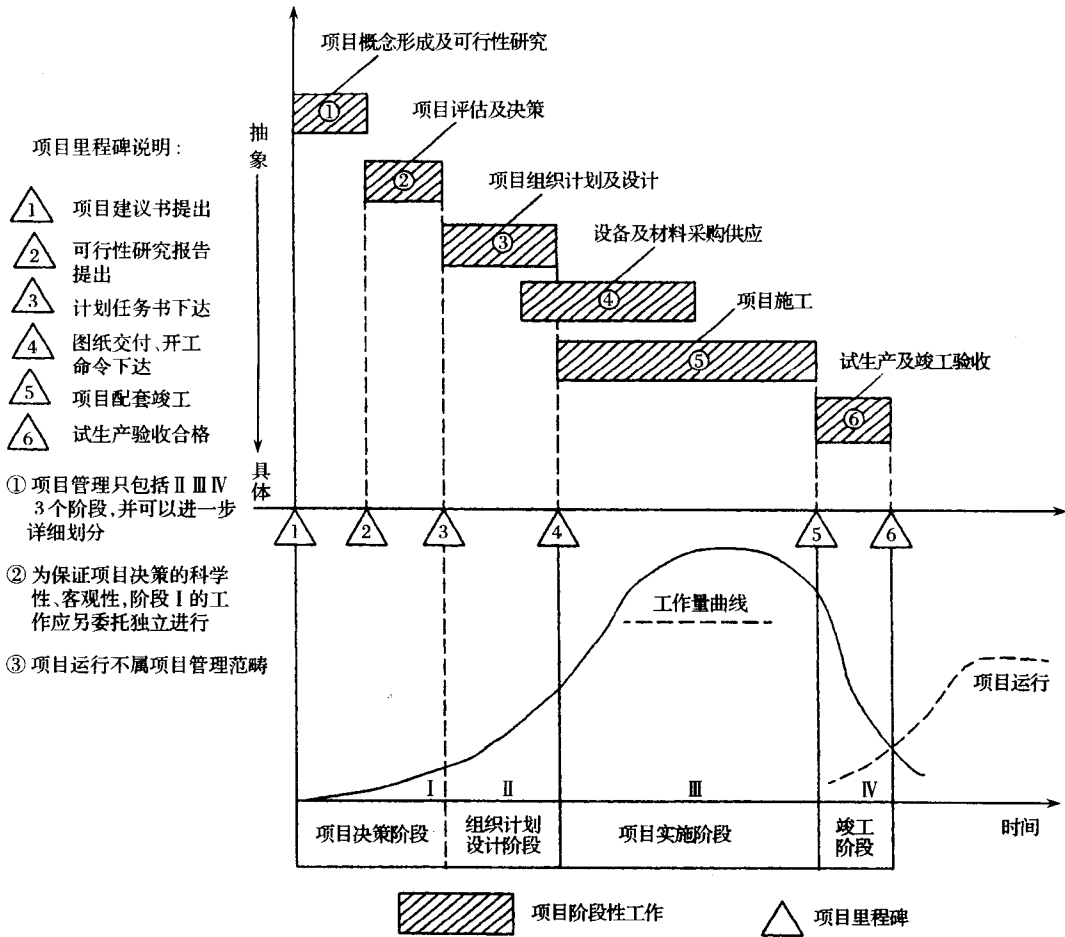


图 1-1 项目生命周期图

挥、协调和控制,必须实施以项目经理为核心的管理体制,在项目管理过程中应授予项目经理较大的权力,以使其及时处理项目实施过程中发生的种种问题。

(3)应用现代管理方法和技术手段。现代项目大多数是先进科学的产物或者是一种涉及多学科的系统工程,要使项目圆满完成,就必须将现代化管理方法和科学技术加以综合运用,如决策技术、网络计划技术、系统工程、价值工程、目标管理和看板管理等。

(4)在管理过程中实施动态控制。为了保证项目目标的完成,在项目实施过程中要采用动态控制,即阶段性地检查实际值与计划目标值的差异,采取措施,纠正偏差,制定新的计划目标值,使项目向最终目标前进。

2. 建设项目

建设项目是指按一个总体设计进行建设的各个单项工程所构成的总体,在我国也称为基本建设项目或工程建设项目。在我国通常把建设一个企业、事业单位或一个独立工程项目作为一个建设项目;凡属于一个总体设计中分期分批进行建设的主体工程和附属配套工程、综合利用工程、供水供电工程全体作为一个建设项目;不能把不属于一个总体设计的工程,按各种方式归算为一个建设项目;也不能把同一个总体设计内的工程,按地区或施工单位分为几个建设项目。

1) 建设项目的性质

建设项目除了具备一般项目性质外,还具有以下自己的特性:

(1)投资额巨大,建设周期长。

(2)建设项目是按照一个总体设计建设的,是可以形成生产能力或使用价值的若干单项工程的总体。

(3)建设项目一般在行政上实行统一管理,在经济上实行统一核算,因此有权统一管理总体设计所规定的各项工程。

建设项目一般可以进一步划分为单项工程、单位工程、分部工程和分项工程。

2) 建设项目的管理

建设项目管理是项目管理的一个重要分支,它是指在建设项目的生命周期内,用系统工程的理论、观点和方法对建设项目进行计划、组织、指挥、协调和控制的管理活动。

建设项目的管理者应由参与建设活动的各方组成,包含业主单位、设计单位和施工单位等,不同阶段建设项目管理的管理者也不同。一般建设项目管理分为以下几个阶段:

全过程建设项目管理指从编制项目建议书至项目竣工验收投产使用全过程进行管理,一般由项目业主进行管理;

设计阶段建设项目管理称为设计项目管理,一般由设计单位进行项目管理;

施工项目管理发生在建设项目的施工阶段,一般由施工单位进行项目管理;

由业主单位进行的建设项目管理如果委托给建设监理单位对建设项目实施监督管理,在我国称为建设监理,一般由建设监理单位进行项目管理。

由于建设项目的管理阶段不同,管理者不同,管理的内容不同,所以建设项目管理在总体上有相同之处,在不同的阶段上却有不同之处,因此在从事建设项目管理时要引起注意。

3. 施工项目

1) 施工项目的概念

施工项目是建筑施工企业对一个建筑产品的施工过程及成果,也就是建筑施工企业的生产对象,它可能是一个建设项目的施工,也可能是其中一个单项工程或单位工程的施工。

施工项目管理就是建筑安装施工企业对一个建筑安装产品的施工过程及成果进行计划、组织、指挥、协调和控制。

2) 施工项目的特点

(1)它是建设项目或其中的单项工程、单位工程的施工任务;

(2)它是以建筑安装施工企业为管理主体的;

(3)施工项目的任务范围是由工程承包合同界定的;

(4)它的产品具有多样性、固定性、体积庞大、生产周期长的特点。

只有单位工程、单项工程和建设项目的施工才谈得上施工项目,因为它们才是施工企业产品,分部、分项工程不是完整的产品,因此也不能称为施工项目。

(二) 建设项目分类

为加强基本建设项目管理,正确反映建设的项目内容及规模,建设项目可按不同标准分类。

1. 按建设性质分类

建设项目按其建设性质不同,可划分成基本建设项目和更新改造项目两大类。

1) 基本建设项目

基本建设项目是投资建设用于进行以扩大生产能力或增加工程效益为主要目的的新建、扩建工程及有关工作。具体包括以下几方面:

(1) 新建项目。指以技术、经济和社会发展为目的,从无到有的建设项目。现有企业、事业和行政单位一般不应有新建项目。如新增加的固定资产价值超过原有全部固定资产价值(原值)3倍以上时,才可算新建项目。

(2) 扩建项目。指企业为扩大生产能力或新增效益而增建的生产车间或工程项目,以及事业和行政单位增建业务用房等。

(3) 迁建项目。指现有企、事业单位为改变生产布局或出于环境保护等其他特殊要求,搬迁到其他地点的建设项目。

(4) 恢复项目。指原固定资产因自然灾害或人为灾害等原因已全部或部分报废,又投资重新建设的项目。

2) 更新改造项目

更新改造项目是指建设资金用于对企、事业单位原有设施进行技术改造或固定资产更新,以及相应配套的辅助性生产、生活福利等工程和有关工作。

更新改造项目包括挖潜工程、节能工程、安全工程、环境工程等。

更新改造措施应根据专款专用,少搞土建,不搞外延原则进行。

2. 按投资作用分类

建设项目按其投资在国民经济各部门中的作用,分为生产性和非生产性建设项目。

1) 生产性建设项目

生产性建设项目是指直接用于物质生产或直接为物质生产服务的建设项目,主要包括以下4方面:

(1) 工业建设。包括工业、国防和能源建设。

(2) 农业建设。包括农、林、牧、渔、水利建设。

(3) 基础设施。包括交通、邮电、通信建设,地质普查、勘探建设等。

(4) 商业建设。包括商业、饮食、营销、仓储、综合技术服务事业的建设。

2) 非生产性建设项目

非生产性建设项目(消费性建设)包括用于满足人民物质和文化、福利需要的建设和非物质生产部门的建设,主要包括以下几方面:

(1) 办公用房。各级国家党政机关、社会团体、企业管理机关的办公用房。

(2) 居住建筑。住宅、公寓、别墅。

(3) 公共建筑。科学、教育、文化艺术、广播电视、卫生、体育、社会福利事业、公用事业、咨询服务、宗教、金融、保险等建设。

(4) 其他建设。不属于上述各类的其他非生产性建设。

3. 按项目规模分类

按照国家规定的标准,基本建设项目划分为大型、中型、小型3类;更新改造项目划分为限额以上和限额以下两类。不同等级标准的建设项目,国家规定的审批机关和报建程序也不尽相同。

1) 划分项目等级的原则

(1) 按批准的可行性研究报告(或初步设计)所确定的总设计能力或投资总额的大小,依据国家颁布的《基本建设项目大中小型划分标准》进行分类。