

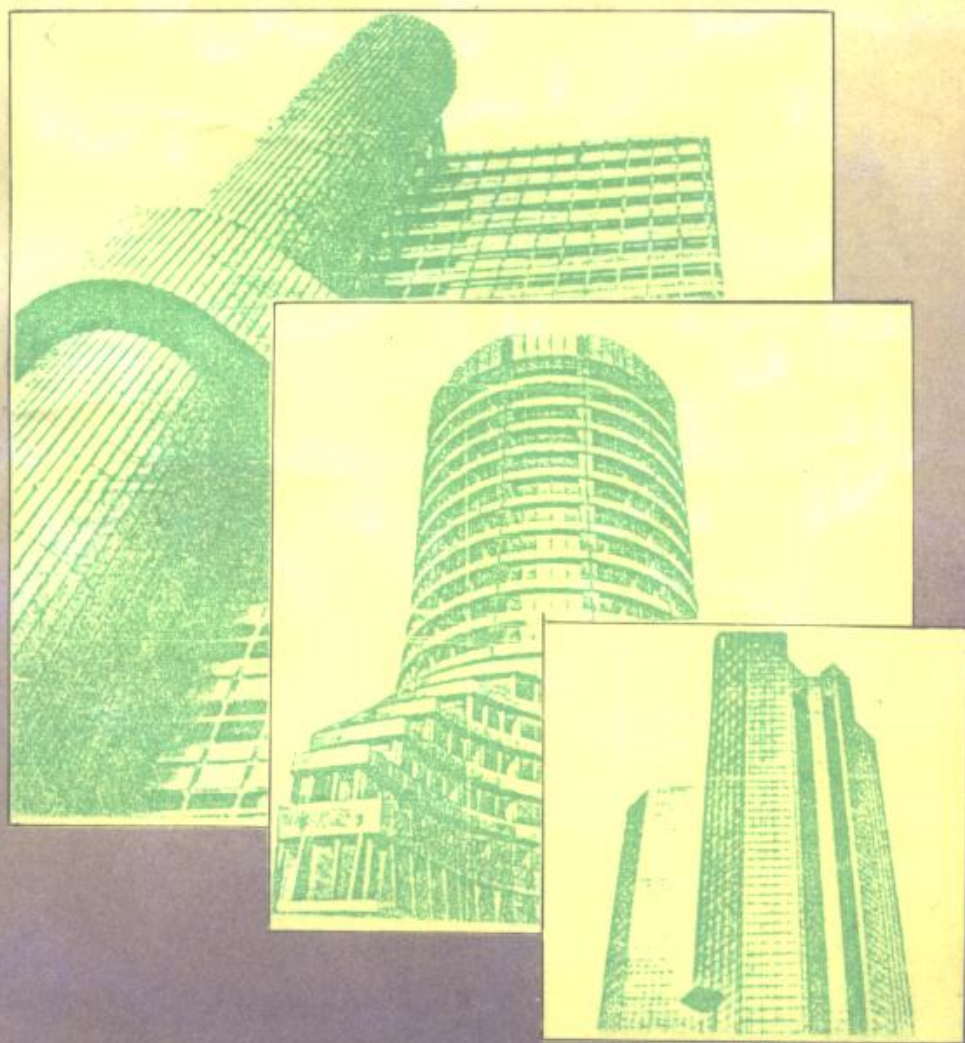
高等学校金融类教材



建设工程价格 与管理

主编 赵宗仁 副主编 龚维丽

东北财经大学出版社 JIANSHEGONGCHENGJIAGEYUGUANLI



F407.9

58

建设工程价格与管理

主 编 赵宗仁 副主编 龚维丽

东北财经大学出版社

(辽)新登字10号

2505/20

建设工程价格与管理

主编 赵宗仁 副主编 龚维丽

东北财经大学出版社出版发行 (大连黑石礁)

喀左县印刷厂印刷

开本: $850 \times 1168 \frac{1}{32}$ 印张: $16\frac{7}{8}$ 字数: 400 000

1994年10月第1版 1994年10月第1次印刷

责任编辑: 李春明 责任校对: 李春明

印数: 1—5 000

ISBN 7-81005-854-1/F·642 定价: 14.00元

编写说明

按照国务院和国家教育委员会的要求，中国人民银行负责统一组织全国普通高等学校金融类专业教材的规划、编审、出版和管理。

从保证人才培养基本规格的需要出发，金融类专业应统一使用国家教育委员会高等教育司组织编写和审定的“高等学校财经类专业核心课程教学大纲和教材”，并要求统一使用中国人民银行教育司组织编写和审定的“高等学校金融类专业主干课程教学大纲和教材”。

《建设工程价格与管理》这本教材，是按“全国普通高等学校金融类专业‘八五’期间统编教材选题规划”组织编写，并经中国金融教材工作委员会审定，主要供金融类专业本科学生使用的。

主 编：赵宗仁

副主编：龚维丽

参编人员：赵宗仁（第一、七、八、十、十一章），龚维丽（第二章），宁素莹（第三、四、五、六、九、十二、十四、十五章），杨有志（第十三、十六、十七、十八章），周沛明（插图、附图）。

总 纂：赵宗仁

各学校在使用过程中有何意见和建议，请函寄中国人民银行教育司教材处。

中国金融教材工作委员会

1993年11月10日

目 录

第一篇 建设工程价格与管理概论	(1)
第一章 建设工程价格研究的内容及其理论依据	(1)
第一节 建设工程价格研究的内容.....	(1)
第二节 建立建设工程价格体系的必要性及其 理论依据.....	(13)
第三节 建设工程价格管理.....	(20)
第二章 建设工程价格的职能和作用	(26)
第一节 建设工程价格的职能.....	(26)
第二节 建设工程价格的作用.....	(36)
第三章 建设工程产品价格形式及价格体系	(43)
第一节 建设工程产品价格形式.....	(43)
第二节 建设工程产品价格体系.....	(52)
第二篇 建设工程价格的组成	(67)
第四章 建设工程成本与管理	(67)
第一节 建设工程成本的内容及其特点.....	(67)
第二节 建设工程成本的计算方法.....	(78)
第三节 建设工程成本管理.....	(87)
第五章 建设工程盈利与管理	(101)
第一节 建设工程盈利的内容与本质.....	(101)
第二节 建设工程盈利的计算.....	(114)
第三篇 建设工程价格确定的依据与管理	(124)
第六章 建筑安装工程预算定额	(124)

第一节	建筑安装工程预算定额的作用、编制依据及编制原则·····	(124)
第二节	人工消耗指标的确定·····	(138)
第三节	材料消耗指标的确定·····	(149)
第四节	施工机械台班消耗指标的确定·····	(161)
第五节	预算定额手册内容及使用方法·····	(164)
第七章	预算单价和其他直接费定额·····	(169)
第一节	预算单价的作用和组成·····	(169)
第二节	工资标准的确定·····	(171)
第三节	材料预算价格的确定·····	(175)
第四节	施工机械台班使用费的确定·····	(195)
第五节	预算单价的确定·····	(202)
第六节	预算单价及其他直接费定额的使用·····	(204)
第八章	建筑安装工程间接费定额·····	(207)
第一节	间接费定额的作用和内容·····	(207)
第二节	间接费定额编制的原则、步骤和方法·····	(210)
第九章	建筑工程概算定额和概算指标·····	(219)
第一节	建筑工程概算定额·····	(219)
第二节	建筑工程概算指标·····	(233)
第十章	建设工程价格编制依据的管理·····	(252)
第一节	建设工程设计的管理·····	(252)
第二节	预概算定额和费用定额的管理·····	(255)
第四篇	建设工程各种价格形式的确定与管理·····	(260)
第十一章	土建单位工程预概算价格的确定·····	(260)
第一节	土建单位预算价格确定的依据和步骤·····	(260)
第二节	建筑面积的计算·····	(265)
第三节	分项工程划分排列与工程量计算·····	(272)
第四节	土建单位工程施工图预算价格的确定·····	(314)

第五节	土建单位工程概算价格的确定.....	(317)
第十二章	单位安装工程预概算价格的确定.....	(323)
第一节	室内电气照明工程预、概算价格的确定.....	(323)
第二节	室内给排水安装工程预、概算价格的 确定.....	(336)
第三节	室内采暖工程预、概算价格的确定.....	(344)
第四节	设备及其安装工程预、概算价格的确定.....	(349)
第十三章	单项工程综合预、概算价格及建设项目 总概算价格的确定.....	(365)
第一节	单项工程综合预概算的编制.....	(365)
第二节	其他工程和费用概算的编制.....	(369)
第三节	建设项目总概算的编制.....	(374)
第十四章	工程预概算价格的管理.....	(383)
第一节	工程预概算价格管理的意义.....	(383)
第二节	审查工程预概算价格的指导思想、原则、 组织形式和依据.....	(386)
第三节	审查工程预概算价格的方法.....	(388)
第十五章	建设工程招标投标价格的确定.....	(397)
第一节	建设工程招标投标原理.....	(397)
第二节	建设工程招标标底的确定.....	(408)
第三节	建设工程投标报价的确定.....	(413)
第十六章	商品房价格的确定与管理.....	(439)
第一节	概述.....	(439)
第二节	商品房成本的确定.....	(444)
第三节	商品房盈利的确定.....	(461)
第四节	商品房价格的管理.....	(464)
第十七章	涉外工程价格的确定与管理.....	(469)
第一节	概述.....	(469)

第二节	涉外工程价格的构成.....	(472)
第三节	涉外工程价格确定的方法.....	(480)
第四节	涉外工程价格的管理.....	(493)
第十八章	微机在建筑安装工程预概算价格编制	
	中的应用.....	(497)
第一节	预概算编制的方法和步骤.....	(497)
第二节	系统分析.....	(499)
第三节	系统设计与实施.....	(501)

第一篇 建设工程价格与管理概论

价格是价值的货币表现，建设工程的价格必须是建设工程价值的货币表现。本篇将对建设工程价格与管理的基本理论，如建设工程价格与价值的关系，建设工程价格与管理研究的对象与内容，建设工程价格的职能和作用，建设工程的价格形式、比价和差价分别进行论述。

第一章 建设工程价格研究的内容及其理论依据

第一节 建设工程价格研究的内容

一、建设工程价格研究的内容

(一) 建设工程价格的概念

任何社会为了其生存和发展，必须要大力发展工业、农业、商业、交通运输、文化教育、科学和国防事业等等。为了达到发展上述各种企业、事业的目的，在现有规模和范围内提高生产能力和增加社会效益的同时，还必须进行新建、改建和扩建上述各种企、事业和设施，进行固定资产再生产。由固定资产再生产单位，创造符合原定生产目的和用途的生产成果，称之为建设工程

产品。

建设工程产品，不同于建筑安装工程产品。在我国现时经济体制条件下，从产品生产单位来看，建安工程产品是建安企业生产的产品，而建设工程产品是以建安企业为主与生产建设工程有关单位共同生产的产品。从两者之间的关系来看，建安工程产品寓于建设工程产品之中，是建设工程产品的重要组成部分。建安工程产品是建设工程产品的实体，但是如果没有组成建设工程产品非主要实体部分，建安工程实体将难于存在，或将不可能发挥其生产能力和社会效益。对固定资产来说，建安工程产品是固定资产生产的中间产品，而建设工程产品是固定资产生产的最终产品。正确理解建安工程产品与建设工程产品之间的关系，对正确理解建设工程产品的概念，有重要意义。

建设工程产品存在于任何社会的一切领域之中，不论是生产领域的工业、农业、交通运输业，还是非生产领域的文化教育、卫生、商业、服务行业领域；无论是国家机关、团体，还是国防、科研……都离不开建设工程产品。建设工程产品的生产和发展关系到人民的物质文化生活，关系到社会的发展和进步。

进行社会主义建设，不断提高人民的物质文化生活水平，推动社会的进步和发展，是社会主义国家基本任务之一，我国的社会主义建设就是要把我国建成现代工业、现代农业、现代科学技术、现代国防、强大的社会主义国家，并为过渡到共产主义创造条件。社会主义现代化的建设具体地讲，就是进行固定资产的生产，即建设工程产品的生产。以劳动手段为核心的固定资产的生产，是工业、农业、交通运输业……各个部门建设的主要内容，也是以上各部门重要的物质基础。因此以上各部门固定资产的生产，即建设工程产品的生产，在我国社会主义建设中具有重要的作用。

在社会主义市场经济的条件下，要促进建设工程产品的生

产，就必须正确确定工程建设产品的价格。同工业产品农业产品一样，建设工程产品的价格与其生产有着紧密的关系。按照客观规律的要求，建设工程产品的生产必须按先设计后施工的程序进行，大型项目必须进行三段设计，即初步设计、技术设计和施工图设计；小型建设项目必须进行两段设计，即初步设计或扩大初步设计和施工图设计。建设工程产品价格，就是根据各设计阶段的内容和国家有关建设工程产品价格制度，计算反映建设工程价值的货币数量。

(二) 建设工程价格研究的对象

价格是商品经济的产物，价格范畴是商品经济的范畴。在商品经济的条件下，商品的价值是价格的基础，商品的价格是商品价值的货币表现，所以建设工程价格与管理就是研究如何正确计算和实现建设工程价值货币数量的学科。商品价值是生产过程创造的，并由社会必要劳动量来决定。但是，任何商品只有通过交换，才能使价值得到实现，所以商品的价格并不是商品价值的直接表现形式，而是商品交换价值的直接表现形式。在任何社会中，商品交换过程必然受到社会需要的影响（即市场的制约），并通过价格和价值的一致或背离使商品的价值得到实现。因此建设工程价格与管理研究的对象是对建设工程价格的形成、构成和价格体系的研究，是对反映建设工程价值货币量的计算与实现的研究，并通过对建设工程价格的管理，更好地为社会主义建设服务。

二、建设工程价格与管理研究的内容和意义

(一) 建设工程价格与管理研究的内容

建设工程价格与管理研究的内容包括有：

1. 建设工程价格的特点

建设工程与一般工业产品比较，由于建设工程产品的固定性、建设工程产品生产的流动性、施工方式的多样性和施工周期

长的特点，使建设工程产品具有单件性。建设工程产品的单件性，又必然导致建设工程价格单一性。例如，由于建设工程产品的固定性和建设工程产品生产的流动性使建设工程价格必然受地质气候等条件的影响；施工方式的多样性必然带来不同的施工方式形成不同的价格；建设工程产品周期性长的特点必然导致建设工程产品价格随着建筑材料价格变化而变化，随着国家经济政策变化而变化。掌握建设工程价格的特点是正确制定建设工程价格的前提，因此研究建设工程价格与管理必须研究建设工程产品的特点所形成的建设工程价格的特点。

2. 建设工程的比价和差价

建设工程比价，包括建设工程与外部的比价和内部的比价。外部的比价就是建设工程产品价格与机械产品、建筑材料等的比价。内部产品的比价就是不同建设工程产品的比价。

建设工程的差价，包括建设工程的地区差价、质量差价、工期差价和材料差价。地区差价，就是相同用途和相同结构的建设工程，因不同地区建筑材料预算价格不同，工资高低不同而造成价格的差异；质量差价就是相同用途和相同结构的建设工程产品因建设工程质量的品级不同而造成价格的差异；工期差价，就是相同用途的相同结构的建设工程产品按照招标投标条件规定提前工期和拖延工期而造成的价格差异。

正确确定建设工程产品的比价和差价，对通过价格实现建设工程价值有着重要的意义，因此建设工程比价和差价是建设工程价格与管理研究的重要内容。

3. 建设工程价格的组成

根据马克思价值论的原理，建设工程产品的价值应由以下三部分组成：

(1) 已消耗生产资料的价值，即转移价值C。

(2) 劳动者为自己创造的价值V。

(3) 劳动者为社会创造的价值M。

从价值的货币表现来看，建设工程产品的与其价值相适应的货币量，也就是建设工程产品的价格也应由三部分内容组成。

(1) 物质资料消耗支出的货币量，即转移价值的货币表现。

(2) 劳动报酬支出的货币量，即劳动者为自己创造价值的货币表现。

(3) 利润和税金，即劳动者为社会创造价值的货币表现。

以建设工程价值构成为依据，研究建设工程产品价格的构成及其表现形式，是建设工程价格与管理的重要内容。

4. 建设工程价格的组成与确定依据

建设工程价格由建设工程的成本和建设工程的盈利组成，如何计算建设工程的成本和盈利是建设工程价格与管理的重要内容。

要正确确定建设工程的价格，除了掌握建设工程的价格组成还应该了解建设工程价格的编制依据。建设工程价格编制依据有：建设工程的设计、预算定额、概算定额、概算指标、预算单价、间接费定额。

5. 建设工程价格形式的确定

随着我国开放改革的进程，建设工程价格冲破了传统的预算加签证单一形式，出现了设计概算包干价、施工图预算加系数包干价、平方米建筑面积包干价、小区综合包干价、商品房价格和涉外工程价格。通过研究以上这些价格形式，找出符合价值规律，易于广大建设工程价格工作者掌握价格形式，自然是建设工程价格与管理的重要内容。

6. 建设工程价格管理

建设工程价格的管理贯串在建设工程价格确定的全过程，正确的价格管理原则，附合实际的建设工程价格管理体制，对建设

工程价格正确确定，无疑将起着重要作用，因此建设工程价格管理同样是本教材研究的重要内容。

三、建设工程预、概算价格及其费用构成

(一) 建设工程的项目划分

建设工程概预算价格是建设工程价值的货币表现，要了解建设工程预、概算价格必须了解建设工程的项目划分。建设工程可依次划分为：建设项目、单项工程、单位工程、分部工程、分项工程。

1. 建设项目

每一个建设工程，就是一个建设项目。建设项目一般是指具有计划任务书和总体设计，经济上实行独立核算，行政上有独立的组织形式的建设单位。一个建设项目可以划分若干单项工程，有时也可能只有一个单项工程。

2. 单项工程

单项工程是指在一个建设项目中，具有独立的设计文件，竣工后可以独立发挥生产能力或效益的工程。例如，新建一座钢铁厂，可分为主要生产车间、辅助生产车间、办公楼等若干单项工程。单项工程仍是一个复杂的综合体，每项单项工程可分为若干单位工程。

3. 单位工程

单位工程是指在一个单项工程中，具有独立施工条件的工程。每项单位工程可以发包给建筑安装企业施工。每项单位工程可分为若干分部工程。

单位工程分建筑单位工程和安装单位工程，属于建筑单位工程包括有：

(1) 一般土建工程，包括房屋及构筑物的各种结构工程和装饰工程。

(2) 特殊构筑物工程，包括设备基础、烟囱、桥梁、隧道

工程等。

(3) 炉窑砌筑工程, 单位安装工程可分为附属建筑工程的安装工程和设备及其安装工程。

附属建筑工程的安装工程有:

- (1) 给排水、采暖、煤气工程;
- (2) 电气照明工程;
- (3) 通风空调工程。

属于设备安装工程有:

- (1) 机械设备及其安装工程;
- (2) 电气设备及其安装工程;
- (3) 热力设备及其安装工程;
- (4) 化学工业设备及其安装工程;
- (5) 通信设备安装工程。

还有其它安装工程如: 工艺管道工程、送电线路工程等。

4. 分部工程

分部工程是单位工程的组成部分, 例如, 一般土建工程分为土石方工程、打桩工程、砖石工程、脚手架工程、混凝土及钢筋混凝土工程、钢筋混凝土及金属结构件运输安装工程、木结构工程、楼地面工程、屋面工程、耐酸防腐保温隔热工程、装饰工程、构筑物工程、金属结构工程等。

5. 分项工程

分项工程是分部工程的组成部分, 一个分部工程按工程的不同规格、不同材料、不同施工方法等因素可分为若干个分项工程。分项工程是一般土建单位工程的基本构造要素, 是计算建设工程预、概算价格最基本的计算单位。例如, 某省把一般土建工程的砖石工程分部划分为234个分项工程。

(二) 建设工程预、概算价格的组成

根据上述工程项目划分, 建设工程预、概算价格可分为建设

项目总概算价格；单项工程综合预、概算价格；其他费用概算价格；单位工程预、概算价格。

1. 单位工程预、概算价格

单位工程预、概算价格是单位工程价值的货币表现。单位工程预、概算价格按上述单位工程种类包括有建筑单位工程预、概算价格，附属建筑工程的安装工程预、概算价格，设备及其安装工程预、概算价格，其他安装工程预、概算价格。

2. 其他费用概算

其他费用概算是未包括在单位工程价格内，但与整个建设工程有关的费用。其他费用概算包括：

- (1) 土地补偿费及安置补助费；
- (2) 建设单位管理费；
- (3) 研究试验费；
- (4) 生产职工培训费；
- (5) 办公及生活用家具购置费；
- (6) 联合试运转费；
- (7) 勘察设计费；
- (8) 供电贴费；
- (9) 施工机构迁移费；
- (10) 矿山巷道维修费；
- (11) 引进技术和进口设备项目的其他费用；
- (12) 预备费。

以上各项其他费用，应单独编制列入总概算价格。如果不编总概算，则列入综合预、概算价格。

3. 综合预、概算价格

综合预、概算价格是单项工程价值的货币表现，是根据单项工程中各单位工程预、概算汇编而成的。如果不编总概算价格时，综合预、概算价格，还包括其他费用概算。

4. 总概算

总概算是建设项目价值的货币表现，包括一个建设项目从筹建到竣工验收所需全部建设费用，是根据建设项目中单项工程综合预、概算价格和其他费用概算汇总而编制的。

建设项目总概算包括第一部分工程费用，第二部分其他费用，预备费和回收金额。

建设工程预、概算价格的组成并不完全一样，它和工程大小、工程性质、工程用途及工程所在地区不同都有关系。例如，一个建设项目只是一个独立的建筑物就只需编综合预、概算，而不需编总概算。

（三）建设工程费用构成

建设工程费用，按其投资构成可分为：

1. 建筑工程费用

建筑工程费用包括厂房、仓库、住宅、商店等各种房屋建筑，矿井、铁路、公路、码头等构筑物的建筑工程，金属结构工程，水利工程，工业炉砌筑、设备基础、场地准备、植树绿化等费用。

2. 安装工程费用

安装工程费用包括附属建筑工程的安装工程费用和需安装设备的安装工程费用。另外还包括与设备相连的工作台、梯子等装设工程，附属于被安装设备管线敷设工程，被安装设备绝缘、保温和油漆等工程，为测试设备安装工程质量对单个设备进行试车费用。

3. 设备购置费用

设备购置费包括一切安装与不需要安装的设备购置费。需要安装的设备是指必须将其整体或个别部分装配起来，安装在设备基础、支座或支架上才能使用的设备，如轧钢机、发电机、金属切削机床等。不需要安装的设备是指不必固定在一定位置或支架