

新编财务与会计培训丛书

专家委员会主任 葛家澍

# 建筑施工、 房地产项目成本核算 与工程造价全程控制 及财务管理 规章制度大全

完美的成本核算方案+成熟的造价控制理念+先进的财务管理思想  
打造成功企业的三条金律

孙晓璐 陈斯雯 / 编著

一个高级的智囊团，给企业最低的投资风险和投资成本，最高的管理效率和投资收益！

◆

---

# 建筑施工、房地产项目成本 核算与工程造价全程控制及 财务管理规章制度大全

孙晓璐 陈斯雯/编著

企业管理出版社

## 图书在版编目 (CIP) 数据

建筑施工、房地产项目成本核算与工程造价全程控制  
及财务管理规章制度大全/孙晓璐, 陈斯雯编著. - 北京:  
企业管理出版社, 2007. 2

ISBN 978 - 7 - 80197 - 671 - 0

I. 建... II. ①孙... ②陈 III. ①建筑工程 - 成本管理 -  
规章制度 - 汇编 - 中国 ②建筑工程 - 财务管理 - 规章制度 - 汇编 -  
中国 ③房地产 - 项目管理: 成本管理 - 规章制度 - 汇编 - 中国  
④房地产 - 项目管理: 财务管理 - 规章制度 - 汇编 - 中国

IV. TU723. 3 F299. 233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 020089 号

---

书 名: 建筑施工、房地产项目成本核算与工程造价全程控制及财务管理规章制度大全  
作 者: 孙晓璐 陈斯雯  
责任编辑: 张 丽  
书 号: ISBN 978 - 7 - 80197 - 671 - 0  
出版发行: 企业管理出版社  
地 址: 北京市海淀区紫竹院南路 17 号 邮编: 100044  
网 址: <http://www.emph.cn>  
电 话: 出版部 68414643 发行部 68414644 编辑部 68428387  
电子信箱: 80147@sina.com zbs@emph.cn  
印 刷: 北京盛兰兄弟印刷装订有限公司  
经 销: 新华书店  
规 格: 170 毫米×230 毫米 16 开本 37.75 印张 550 千字  
版 次: 2007 年 5 月第 1 版 2007 年 5 月第 1 次印刷  
定 价: 98.00 元

---

## 前 言

作为国民经济的支柱产业，建筑施工、房地产业已经成为国民经济新的经济增长点。过去的2006年，建筑施工、房地产市场经历了一个不平凡的“调控之年”和“政策之年”。由于土地市场、资本市场门槛的提高，建筑施工、房地产企业开发产品管理越来越受到重视，企业优胜劣汰的过程也将提速。在此情形下，建筑施工、房地产企业将何去何从，这是个性命攸关的大问题。

建筑施工、房地产企业要想生存和发展，就必须走加强企业管理、降耗节能、内部挖潜的路子。通过降低成本，把影响企业成本的各项耗费控制在计划范围之内，以增强建筑企业市场适应能力和竞争能力，最终实现经济效益的最大化。由于建筑企业项目管理具有点多、线长、面广的特点，我们将该行业的管理概括为：成本核算、工程造价、财务管理三部分。

在项目法施工管理的运行过程中，忽视了项目成本核算，管理粗放，项目管理人员只蛮干，不会算，绝大部分搞“秋后算账”等等行为仍时有发生，给企业造成了严重的经济损失。因此，加强企业的成本核算成为企业战略发展的首要问题。

工程造价的确定与控制贯穿于基建项目建设全过程。为了在建设项目中合理地使用人力、物力、财力，取得较好的投资效益和社会效益，合理有效地控制建设工程造价也就变得尤为重要。

从建筑施工、房地产企业的现状来看，财务管理仍未摆脱计划经济模式，滞后于市场经济对企业的要求，影响企业经济效益水平的提高，妨碍了现代建筑施工、房地产企业制度的完善。因此，构建与现代施工企业相适应的财务管理制度同样也成为了建筑施工、房地产企业发展的重要前提。

为了使项目投资者、经营者、管理者充分了解我国建筑施工、房地产企业制度，掌握相关知识，提高企业自身的盈利能力及管理水平，我们编写了这本《建筑施工、房地产项目成本核算与工程造价全程控制及财务管理规章制度大全》。

本书共分为三篇：上篇——建筑施工、房地产项目成本核算；中篇——建筑施工、房地产项目工程造价全程控制；下篇——建筑施工、房地产企业财务管理规章制度大全。

上篇就如何加强工程项目部的项目成本管理与核算进行了充分的阐述。

中篇从工程的投资决策阶段到工程竣工阶段，通过大量的实例对如何进行工程造价控制作了详细的说明。

下篇主要在国家财务制度的基础上，结合建筑施工、房地产企业自身的实际情况，制定出了一系列实用的财务制度。

本书具有理论性和实用性兼具的特点，能帮助您了解建筑施工、房地产企业的业务流程，并为您提供一些可行性的资料，查找和使用起来都十分方便。

在本书编写过程中，参考和吸收了多位学者的相关研究成果，并引用了大量实例，在此一并致谢！由于编者水平有限，书中难免有纰漏和不成熟之处，恳请专家、读者批评指正。

编 者

## 目 录

## 上篇 建筑施工、房地产项目成本核算

## 第 1 章 建筑施工、房地产企业成本核算的现状

- 1.1 建筑施工、房地产项目管理模式 ..... (3)
- 1.2 企业成本核算在知识经济中的重要地位 ..... (8)
- 1.3 建筑施工、房地产企业成本核算存在的问题 ..... (13)
- 1.4 建筑施工、房地产企业战略成本管理 ..... (18)
- 1.5 房地产企业的低成本战略 ..... (21)

## 第 2 章 建筑施工企业成本核算概述

- 2.1 建筑施工企业成本核算对象的确定 ..... (25)
- 2.2 建筑施工企业成本核算的任务和要求 ..... (27)
- 2.3 建筑施工企业成本的分类 ..... (30)
- 2.4 建筑施工企业成本核算原则 ..... (32)
- 2.5 建筑施工企业成本核算的内部条件 ..... (35)
- 2.6 建筑施工企业加强成本核算的措施 ..... (38)
- 2.7 建筑施工企业各部门的成本管理职责 ..... (40)

## 第 3 章 建筑施工企业成本核算的方法

- 3.1 直接成本与间接成本的核算 ..... (41)
- 3.2 实际成本的核算 ..... (45)
- 3.3 人工、材料费用的成本核算 ..... (48)
- 3.4 期间费用的核算 ..... (51)

3.5	机械作业成本的核算	(53)
3.6	自营工程成本的核算	(61)
3.7	工程合同成本的核算	(67)
3.8	其他直接费用的核算	(77)
3.9	工程完工实际成本的结转	(78)
<b>第4章 建筑施工项目成本核算分析</b>		
4.1	根据成本计划确立成本核算的指标	(79)
4.2	成本核算主要因素分析	(79)
4.3	成本核算指标的敏感性分析	(80)
4.4	成本核算的成果	(80)
<b>第5章 建筑施工、房地产项目成本核算的账务处理</b>		
5.1	工程成本账的建立	(83)
5.2	生产成本的账务处理	(85)
5.3	制造费用的账务处理	(85)
5.4	劳务成本的账务处理	(86)
5.5	工程施工的账务处理	(87)
5.6	工程结算的账务处理	(88)
5.7	机械作业的账务处理	(88)
<b>第6章 房地产项目成本核算概述</b>		
6.1	房地产项目成本分类	(91)
6.2	房地产项目成本核算内容	(93)
6.3	房地产项目成本核算的程序	(96)
6.4	房地产项目成本的构成	(97)
6.5	房地产项目的成本控制	(99)
<b>第7章 房地产开发项目成本核算的方法</b>		
7.1	土地开发成本的核算	(101)
7.2	配套设施开发成本的核算	(106)

7.3	房屋开发成本的核算 .....	(109)
7.4	开发间接费用的核算 .....	(117)
7.5	自营开发成本的核算 .....	(121)
7.6	发包开发成本的核算 .....	(123)

## 中篇 建筑施工、房地产项目工程造价全程控制

### 第8章 工程造价的概述

8.1	我国现行建设项目投资构成和工程造价构成 .....	(129)
8.2	工程造价及其特点 .....	(130)
8.3	工程造价的职能 .....	(134)
8.4	工程造价的作用 .....	(135)
8.5	工程造价计价的特征 .....	(137)
8.6	工程造价计价方法 .....	(139)
8.7	工程造价计价模式 .....	(142)

### 第9章 工程造价的构成

9.1	设备购置费的构成 .....	(145)
9.2	工器具及生产家具购置费的构成 .....	(150)
9.3	建筑安装工程费用的构成 .....	(151)
9.4	土地使用费的构成 .....	(161)
9.5	与项目建设有关的费用构成 .....	(163)
9.6	与未来企业生产经营有关的费用构成 .....	(166)
9.7	预备费的构成 .....	(167)
9.8	建设期贷款利息的构成 .....	(169)
9.9	固定资产投资方向调节税 .....	(170)

### 第10章 工程造价计价依据

10.1	工程造价计价依据概述 .....	(173)
10.2	计价依据的内容和分类 .....	(174)



10.3	工程定额计价的产生与分类	(180)
10.4	工程定额计价的基本方法	(188)
10.5	工程量清单计价的原理	(192)
10.6	工程量清单计价法的特点和作用	(195)
10.7	工程量清单计价方法	(199)
<b>第 11 章 投资决策阶段的造价控制</b>		
11.1	投资决策阶段与工程造价的关系	(207)
11.2	投资决策阶段工程造价的决定因素	(209)
11.3	投资决策阶段工程造价管理的主要内容	(212)
11.4	投资项目的可行性研究	(216)
11.5	项目投资估算	(222)
11.6	项目财务评价	(237)
11.7	中央基本建设投资项 目 预算编制暂行办法 (试行)	(250)
<b>第 12 章 设计阶段的造价控制</b>		
12.1	工程设计阶段的设计程序	(257)
12.2	设计阶段工程造价的决定因素	(260)
12.3	设计阶段工程造价管理的主要内容	(266)
12.4	设计阶段工程造价控制的措施和方法	(267)
12.5	设计方案的优化管理	(270)
12.6	设计概算的编制与审查	(287)
12.7	施工图预算的编制与审查	(303)
12.8	建设工程勘察设计管理条例	(308)
<b>第 13 章 建设项目招标投标阶段的造价控制</b>		
13.1	建设项目的招标投标程序	(315)
13.2	招投标阶段对工程造价的影响	(325)
13.3	招投标阶段工程造价管理的主要内容	(327)
13.4	开标、评标和定标	(329)
13.5	工程合同价的确定	(336)

13.6	设备、材料采购招投标与合同价款的确定	(341)
13.7	中华人民共和国招标投标法	(344)
<b>第 14 章 施工阶段的造价控制</b>		
14.1	施工阶段工程造价的决定因素	(355)
14.2	施工阶段工程造价管理的主要内容	(356)
14.3	施工阶段工程造价控制的措施和方法	(357)
14.4	工程索赔的分类和处理原则	(359)
14.5	工程价款结算方法	(362)
14.6	建筑工程施工发包与承包计价管理办法	(370)
<b>第 15 章 竣工验收阶段的造价控制</b>		
15.1	竣工验收的程序	(375)
15.2	竣工验收与工程造价的关系	(379)
15.3	竣工验收阶段工程造价管理的主要内容	(380)
15.4	竣工决算的编制	(380)
15.5	新增资产价值的确定	(383)
15.6	保修费用及其处理	(388)
15.7	国家计划委员会印发《关于控制建设工程造价的若干规定》的通知	(390)

## 下篇 建筑施工、房地产企业 财务管理规章制度大全

<b>第 16 章 企业财务制度概述</b>		
16.1	企业财务制度的内涵	(397)
16.2	企业财务制度的目标	(399)
16.3	企业财务制度的特点	(402)
<b>第 17 章 基本财务管理制度与财会人员管理制度</b>		
17.1	财务机构设置与各自职责范围	(405)

17.2	财务机构工作标准	(409)
17.3	会计档案管理制度	(414)
17.4	会计人员管理办法	(418)
17.5	出纳人员管理办法	(419)
17.6	会计日常工作管理办法	(421)
17.7	出纳日常工作管理办法	(425)
17.8	会计人员交接制度	(428)
17.9	处罚办法规范制度	(430)
<b>第 18 章 货币资金管理制度</b>		
18.1	现金管理制度	(433)
18.2	银行存款管理制度	(436)
18.3	银行结算制度	(437)
18.4	零用钱管理制度	(440)
18.5	备用金管理制度	(441)
18.6	内部结算中心的运作方法	(442)
18.7	货币资金管理必备表格	(445)
<b>第 19 章 存货管理制度</b>		
19.1	存货保管制度	(449)
19.2	存货管理 ABC 法与 CVA 法	(450)
19.3	企业存货出、入库控制制度	(454)
19.4	进料验收管理制度	(456)
19.5	存货仓储管理制度	(458)
19.6	滞料与滞成品管理制度	(459)
19.7	存货管理必备表格	(464)
<b>第 20 章 应收项目管理度</b>		
20.1	应收账款管理制度	(467)
20.2	应收账款账龄分析制度	(473)
20.3	应收票据、应收账款处理制度	(474)

20.4	业务员收款制度	(477)
20.5	呆账管理制度	(479)
20.6	问题账款管理制度	(482)
20.7	应收项目管理必备表格	(485)
<b>第 21 章 筹资与投资管理制度</b>		
21.1	筹资管理制度	(489)
21.2	股票事务处理制度	(494)
21.3	投资管理制度	(497)
21.4	投资项目档案管理制度	(504)
21.5	对外担保管理制度	(508)
21.6	筹资与投资管理制度必备表格	(513)
<b>第 22 章 长期资产管理制度</b>		
22.1	固定资产管理制度	(517)
22.2	固定资产购置的管理制度	(525)
22.3	固定资产使用的管理制度	(528)
22.4	固定资产退出管理制度	(529)
22.5	无形资产摊销管理制度	(530)
22.6	无形资产使用管理制度	(531)
22.7	在建工程管理制度	(532)
22.8	长期资产管理必备表格	(537)
<b>第 23 章 收入、费用及利润管理制度</b>		
23.1	管理费用制度	(541)
23.2	销售费用制度	(544)
23.3	财务费用制度	(546)
23.4	制造费用制度	(547)
23.5	工资管理制度	(549)
23.6	利润制度	(555)
23.7	收入、费用及利润管理必备表格	(558)

<b>第 24 章 纳税管理制度</b> .....	4 05
24.1 我国现行房地产企业税收制度 .....	(561)
24.2 避税、节税筹划 .....	(568)
24.3 纳税人办理税务登记流程 .....	(571)
24.4 纳税人到征收分局办理纳税事项流程 .....	(572)
24.5 纳税管理必备表格 .....	(573)
<b>第 25 章 财务预算管理制度</b> .....	5 15
25.1 财务预算管理的内容及组织结构制度 .....	(579)
25.2 财务预算的执行、控制制度 .....	(581)
25.3 财务预算的调整制度 .....	(582)
25.4 财务预算的分析与考核制度 .....	(583)
25.5 财务预算制度必备表格 .....	(586)
<b>参考书目</b> .....	(589)
(557) .....	5 55
(558) .....	6 55
(559) .....	7 55
(560) .....	8 55
(561) .....	9 55
(562) .....	10 55
(563) .....	11 55
(564) .....	12 55
(565) .....	13 55
(566) .....	14 55
(567) .....	15 55
(568) .....	16 55
(569) .....	17 55
(570) .....	18 55
(571) .....	19 55
(572) .....	20 55
(573) .....	21 55
(574) .....	22 55
(575) .....	23 55
(576) .....	24 55
(577) .....	25 55
(578) .....	26 55
(579) .....	27 55
(580) .....	28 55
(581) .....	29 55
(582) .....	30 55
(583) .....	31 55
(584) .....	32 55
(585) .....	33 55
(586) .....	34 55



## 上 篇

### 建筑施工、房地产项目成本核算

建筑施工、房地产企业实行项目法管理。向科学管理要效益,是加强项目成本管理,提高企业的市场竞争意识、质量意识、效益意识的一种行之有效的科学管理方法。但在项目法施工管理的运行过程中,忽视项目成本核算,管理粗放,项目管理人员只蛮干,不会算,绝大部分搞“秋后算账”等等各种行为仍时有发生,给企业造成严重的经济损失。本篇就如何加强项目成本管理与核算进行了充分的阐述。



## 第1章

# 建筑施工、房地产企业成本核算的现状

### 1.1 建筑施工、房地产项目管理模式<sup>①</sup>

工程项目作为企业施工生产的主战场，不仅是展示企业形象的窗口，造就和培养企业管理人才的摇篮，更成为企业经济效益的源泉所在。为在确保安全、优质、按期向顾客提供产品的同时实现效益目标，施工企业一般都会及时组建集团指挥部、子公司项目经理部及其所属施工队的三级管理机构上场。项目部是企业按照项目法施工管理要求而设立的临时性组织机构，是企业的一线指挥机构；集团指挥部通常负责宏观和全方位的管理和协调；子公司项目部和施工队则具体担负施工生产。

工程项目管理模式决定了工程项目的效益。项目法实施以来的实践证明，三级管理模式在施工管理、质量监控、安全保证及资金管理等方面取得了不菲成果，发挥了应有功效。但从企业全局特别是项目整体所获得的综合经济效益角度而言，该模式也存在诸如造成管理人员冗余、机械设备和资源不能有效配置等使成本加大的弱点和缺陷。我们试通过分析现行三级管理模式对项目财务管理目标的影响，探讨借鉴A级管理模式变三级管理为两级管理的必要性。

<sup>①</sup>赵熙：《关于工程项目管理模式的探讨》



### 1. 三级项目管理模式对企业效益的影响

工程项目是建筑施工、房地产企业经济效益的源头和管理工作的落脚点。对工程项目的管理体现了企业的总体管理水平及形象。多年以来，建筑施工、房地产企业实行的是对一个工程项目由集团公司统领，担负施工的子分公司各管一段，从而形成集团、子公司和施工队的三级管理模式。三级项目管理模式有其优势，但也存在一些问题，主要体现在：

(1) 机构设置重叠、人员编制增多，导致非生产性费用支出加大。

一个工程项目上场后，集团要设置项目指挥部，子公司也要设立相应管理指挥机构，两套或多套组织机构所设置的部门（特别是在子公司项目部之间）功能基本相同，定编的各岗位人员将会随上场单位数而相应增加，不同单位之间发生的共性非生产性支出（如办公费、招待费等）将不可避免出现重复和浪费，致使保证各机构正常运转所耗费的非生产性费用占总投资的比例因机构的增多而相应加大。部分工程项目汇总后所发生的非生产性费用支出占总投资的比例超过20%，甚至达到30%以上。

(2) 周转材料无法周转或周转次数降低。

周转材料意在周转，周转次数越多，单位工程项目所分配的材料成本相应也就越少。但在实际施工生产过程中，各子公司各自为战，本位主义思想严重，相互之间难以做到融通和综合利用，每个单位都仅仅从自身的施工需要考虑进行周转材料的购置和加工决策，即便仅用一次的周转材料也需配置到位，无形中造成了人为的浪费，加大了施工成本。

(3) 多头管理，难以集中精力开展成本核算与控制。

学习邯钢经验，推行责任成本核算是施工企业行之有效的管理手段和措施。在项目具体实施过程中，各级管理者及相关部门不仅要忙于日常业务处理，又要接受多个“婆婆”的指挥，同时还要照应与地方等各方面关系的协调。工程要进度、保质量，企业要创高誉、谋发展，各方面关系要左右逢源、相互配合，使得企业管理层大部分人员一心多用，难以集中精力、静下心来认真思考和落实项目成本核算开展，考虑寻求降低成本、提高项目效益