

JIAN SHE GONG CHENG
JIA GE GUAN LI

建设工程 价格管理

— 宁素莹 编 著 —

JIAN SHE GONG CHENG
JIA GE GUAN LI

中国建材工业出版社

TU723.3
N659/2

建设工程价格管理

宁素莹 编著

中国建材工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

建设工程价格管理/宁素莹编著. —北京:中国建材
工业出版社, 2005. 5
ISBN 7-80159-876-8

I. 建... II. 宁... III. 建设造价管理
IV. TU723.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 028983 号

内容简介

本书充分考虑了我国建设领域已开始正式实施《建设工程工程量清单计价规范》,并以此进行工程计价的实际情况,全面系统地分析、阐述了建设工程价格确定及其管理的重要理论与实务。全书共分三篇:第一篇为原理篇。详细论述建设工程的价格构成、价格体系、价格职能、价格特点、计价程序、计价方法、价格管理制度与内容以及价格及其管理的改革趋势等重要问题;第二篇是计价依据篇。系统介绍我国工程价格计算所必需的实物定额、费用定额、单价指标、费用计算标准、利润率、税率及工程量清单计价规范等各类重要依据的编制及使用方法;第三篇,价格计算与管理篇。按照工程项目的建设程序,全面论述了项目决策阶段中投资估算价格的编制与管理,项目设计阶段中工程概、预算价格的编制与管理,项目承发包实施阶段中工程招标投标价格的编制与管理。

建设工程价格管理

宁素莹 编著

出版发行:中国建材工业出版社

地址:北京市西城区车公庄大街6号

邮编:100044

经销:全国各地新华书店

印刷:北京鑫正大印刷有限公司

开本:787mm×1092mm 1/16

印张:25

字数:618千字

版次:2005年5月第一版

印次:2005年5月第一次

定价:45.00元

网上书店:www.ecool100.com

本书如出现印装质量问题,由我社发行部负责调换。联系电话:(010)88386906

前 言

2003年7月1日,我国开始实施新的国家标准《建设工程工程量清单计价规范》,这标志着我国建设工程价格及管理的改革取得了实质性的突破,已成功地向实现“政府宏观调控,企业自主报价,市场形成价格”的改革目标迈出了关键性的一步。面对工程计价与管理的国际化、市场化程度日益提高的新形势,迫切要求我们高度重视对工程价格及其管理理论与实践的研究、探索,迫切需要工程价格从业人员真正掌握工程价格的市场计价模式及其方法,尽快完成从定额计价到清单计价的过渡,实现最终由市场形成工程价格的目标。为此,笔者根据在高校从事工程价格管理教学与科研二十多年的经验,撰写此书,奉献给读者,以期为推进我国的工程价格及管理的改革,提高我国工程价格及管理工作水平贡献绵薄之力。

本书根据我国工程价格与管理改革的指导思想和目标、现行的工程计价有关法规,依照工程计价与管理的国际惯例,坚持理论与实践相结合的原则,将全书分作三篇,全面系统地分析、阐述了建设工程价格确定及其管理的重要理论与实务。第一篇为原理篇,详细论述建设工程的价格构成、价格体系、价格职能、价格特点、计价程序、计价方法、价格管理制度与内容以及价格及其管理的改革趋势等重要问题;第二篇为计价依据篇,系统介绍我国工程价格计算所必需的实物定额、费用定额、单价指标、费用计算标准、利润率、税率及工程量清单计价规范等各类重要依据的编制及使用方法;第三篇为价格计算与管理篇,按照工程项目的建设程序,全面论述了项目决策阶段中投资估算价格的编制与管理,项目设计阶段中工程概、预算价格的编制与管理,项目承发包实施阶段中工程招标投标价格的编制与管理。

本书的编写特点是“求新”和“务实”。求新,体现在书中关于工程的计价原理、计价依据、计价方法等重要问题均根据国家最新的法规、政策及工程价格管理改革的最新思路、动向,按照市场化和国际化的要求进行阐述;务实,则反映为无论是对工程价格及管理理论的研究探讨,还是对工程价格及管理实务的论述介绍,都立足于国情,配有实例和图表,深入浅出,通俗易懂,力求做到较强的实用性与较高可读性的统一。

由于编写的时间仓促,本人学识与水平有限,书中不当及疏漏之处在所难免,恳请读者不吝赐教,予以批评、指正。

作 者

2004年11月于武汉

目 录

第一篇 原 理 篇

第一章 概 论	1
第一节 建设工程价格的内容	1
第二节 建设工程价格的职能和作用	8
第三节 建设工程项目的划分与价格文件的组成	12
第四节 建设工程价格管理	16
第二章 建设工程价格的构成	32
第一节 建设工程价格构成概述	32
第二节 建筑安装工程费的构成	37
第三节 设备及工具、器具购置费用的构成	42
第四节 建设工程其他费用	45
第三章 建设工程价格的编制程序及方法	50
第一节 建设工程价格的编制程序	50
第二节 建设工程的计价方法	64

第二篇 计价依据篇

第四章 建设工程实物消耗定额	72
第一节 建设工程实物消耗定额概述	72
第二节 施工定额	78
第三节 预算定额	83
第四节 企业定额	102
第五节 概算定额	106
第六节 概算指标	114
第五章 单价标准及费用定额	120
第一节 人工、材料、机械单价	120
第二节 定额直接费单价	147
第三节 费用定额及利润率、税率	156
第四节 工程综合单价	165

第六章 建设工程工程量清单计价规范	170
第一节 建设工程工程量清单计价规范及其作用.....	170
第二节 《建设工程工程量清单计价规范》简介.....	176
第三节 建筑工程工程量清单项目及计算规则.....	197
第七章 工程量计算规则	208
第一节 工程量计算的基本原理.....	208
第二节 建筑面积的计算.....	211
第三节 土建工程预算工程量计算规则.....	219
第三篇 价格计算与管理篇	
第八章 投资估算与管理	272
第一节 投资估算的原理.....	272
第二节 投资估算指标.....	277
第三节 投资估算的编制方法.....	282
第四节 投资估算的管理.....	294
第九章 工程概、预算价格与管理	298
第一节 单位工程概、预算的编制	298
第二节 单项工程综合概、预算的编制	320
第三节 建设项目总概、预算的编制	325
第四节 工程概、预算价格的管理	331
第十章 工程招标投标价格与管理	342
第一节 工程招标投标原理.....	342
第二节 工程招标标底的编制.....	362
第三节 工程投标报价的编制.....	367
第四节 工程招标投标价格的管理.....	382
参考文献	392

第一篇 原理篇

建设工程价格与管理主要研究建设工程价格的确定与控制。本篇将对建设工程的价格构成、价格形式、计价程序和方法、价格管理的具体内容及我国现阶段的建设工程价格管理制度等重要问题进行详细阐述。

第一章 概 论

本章将重点论述建设工程价格研究的对象及理论依据,建设工程价格的职能和作用,建设工程价格文件与计价特点,建设工程价格管理的内容、制度和模式等相关问题。

第一节 建设工程价格的内容

建设工程价格是以建设工程价格的合理确定及有效控制为基本研究内容,研究建设工程价格,旨在使建设工程按预期的价格顺利实施,并通过有效的价格管理让建设工程获得增值。

一、建设工程价格

(一)建设工程的概念

建设工程是由固定资产再生产的相关单位,通过固定资产再生产活动创造的符合原定生产目的、用途的固定资产或固定资产体系。它涵盖新建、改建、扩建、恢复等形式实现的各种固定资产,包括从建设工程的意向、策划、可行性研究、决策、勘察、设计、建筑、安装、生产准备、竣工验收、联合试车等一系列复杂的技术经济活动(既有物质生产活动,又有非物质生产活动),亦即建设工程的内容包括固定资产的建筑、购置、安装及与之相联系的其他一切工作。

建筑安装工程是由施工单位通过施工生产活动完成的各种单位建筑和安装工程。建筑安装施工活动是建造固定资产的物质生产活动,建筑安装工程是建设工程的重要组成部分。

由于建设工程是固定资产再生产的最终产品,它广泛地存在于社会的一切领域之中,无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;无论是传统产业,还是新兴的高科技产业;无论是国家机关、企业、事业单位,还是国防、公安、司法等部门,都离不开建设工程产品。建设工程产品的生产直接影响人民物质生活水平的提高,关系到整个社会的发展和进步。目前,我国正进入全面建设小康社会、加快推进社会主义现代化的新的发展阶段,加大固定资产的投资力度,为国民经济的各个行业、各个方面提供必需的重要物质基础的建设任务相当艰巨,建设工程产品的生产对推进我国国民经济发展的作用更是举足轻重。

建设工程是项目业主和施工企业等单位共同劳动所创造的产品,是价值和使用价值的统

一体。生产建设工程产品凝结了人类劳动,其中的抽象劳动创造了建设工程的价值,而具体劳动则创造了建设工程的使用价值,即每项建设工程都能满足人们的某种特定需求。同时建设工程也具有为交换而生产的特征,因此,建设工程产品是商品,这是必须加以强调的。

(二)建设工程价格的概念

建设工程价格是建设工程价值的货币表现。一般可以从以下两种角度来定义建设工程价格:

1. 从建设工程投资者的角度

建设工程价格是实现某一具体工程项目所需的全部投资额,它包括一项工程通过建设形成相应的固定资产及无形资产所需的一次性费用的总和。在市场经济条件下,对建设工程投资者而言,建设工程价格就是项目投资,是购买一项建设工程要付出的价格,由投资者在该项工程整个建设程序中的各个环节里必须支出的全部资金总量构成。

2. 从建设工程建造者的角度

建设工程价格是建设工程的各类承包者具体实施某项工程时,作为建设工程的供给主体,向项目的投资者出售建设工程和劳务的价格总和。它是在建筑市场上通过招标投标形成的为工程的投资者和承包者共同认可的价格,亦即建设工程的承包价格,也可理解为是狭义的建设工程的建造价格。它由实施某项建设工程,从项目筹建到竣工验收所需的建筑工程费、安装工程费、设备购置费、工器具及生产用具购置费、工程建设其他费用组成。它仅是前一种建设工程价格定义中的固定资产投资部分,包括建筑安装工程价格等各种特定范围的工程价格。

(三)建设工程价格的相关概念

1. 静态投资与动态投资

静态投资是依据某一基准年月的建设要素价格计算的建设项目投资的瞬时值。它包括建筑安装工程费、设备工器具购置费、工程建设其他费用、预备费等项费用内容。

动态投资是预计完成的一项建设工程的投资需要量的总和。其内容不仅包括静态投资的各项费用,还包括建设期的贷款利息、涨价预备金、新开征的税费及汇率变动费用等。动态投资适应了市场价格运动机制的要求,使投资的计划、估算、控制更加贴近工程实际,更加符合经济运动规律。

虽然静态投资和动态投资在内容上有所区别,但两者又密切联系。动态投资包含静态投资,静态投资是动态投资最重要的组成部分和计算基础,并且这两个概念都与建设工程价格的确定直接相关。

2. 建设项目总投资

建设项目总投资是投资主体在选定的建设项目上所投入的全部资金量。所谓建设项目,是指在一个总体规划和设计的范围内,实行统一施工、统一管理、统一核算的工程,它往往由若干个单项工程组成。建设项目按用途可分为生产性项目和非生产性项目。生产性建设项目总投资,包括固定资产投资和流动资产投资(含铺底流动资金在内)两部分;非生产性建设项目的总投资只含固定资产投资,不含上述流动资产投资。一般而言,建设项目总价格通常是指建设项目总投资中的固定资产投资额部分。

3. 固定资产投资

建设项目的固定资产投资,一般是指建设项目的总价格。两者在量上是等同的。

固定资产投资是投资主体为了特定的目的,为达到预期收益(效益)的资金垫付行为。

在我国,固定资产投资包括基本建设投资、更新改造投资和房地产开发投资以及其他固定资产投资等几部分。其中基本建设投资是用于新建、改建、扩建和重建项目的资金投入行为,是形成固定资产的主要手段,它在固定资产投资中所占的比重最大,约占全社会固定资产投资总额的 50%~60%。更新改造投资是在保证固定资产简单再生产的基础上,以先进科学技术改造原有技术,实现以内涵为主的固定资产扩大再生产的资金投入行为,约占全社会固定资产投资总额的 20%~30%,是固定资产再生产的主要方式之一。房地产开发投资是房地产企业开发厂房、宾馆、写字楼、仓库和住宅等房屋设施及开发土地的资金投入行为,目前在固定资产投资中已占 20%左右的比例。其他固定资产投资是指那些按规定不纳入投资计划或用专项资金进行的基本建设和更新改造的资金投入行为,它占固定资产投资的比重相对较小。

综上所述,固定资产投资是形成新增固定资产、扩大生产能力和工程效益的主要手段。

4. 建筑安装工程价格

建筑安装工程价格是建筑安装产品价值的货币表现,由建筑安装工程的直接费、间接费、利润、税金等内容组成。

在建筑市场上,建筑安装企业所生产的产品是既有使用价值又有价值的商品。和一般商品相同,建筑安装工程的价值也是由 $C+V+M$ 构成。不同之处在于,这种商品具有独特的技术经济特点,使它在交易方式、计价方法、价格的构成因素、付款方式等方面都与一般商品存在较大区别。

建筑安装工程价格是比较典型的生产领域价格,从投资的角度看,它是建设项目投资中的建筑安装工程投资,是建设项目价格的重要组成部分。建筑安装工程费用通常约占建设项目投资额的 50%~60%。在生产性基本建设投资中,设备费则占较大比例。而在非生产性基本建设投资中,由于经济发展、科技进步和消费水平的提高,设备费也呈增大的趋势。

二、建设工程价格研究的主要内容

(一)建设工程价格的特点

建设工程产品不同于一般的工业产品,每项建设工程产品都是为特定的用途专门设计,在特定的地点专门施工建造的。因此,建设工程产品具有单件性、流动性的特点,这必然使得建设工程价格具有下列鲜明特性:

1. 差异性

每一建设工程产品在实物形态上千差万别,在价值构成要素上千变万化,由此导致各项建设工程价格之间的巨大差别,由于建设工程所处的地区、地段、地点不同,更强化了建设工程价格的差异性。

2. 动态性

建设工程的建设周期长,任何一项工程从项目决策到交付使用,少则数月,多则数年甚至几十年。在此期间,影响工程价格的因素错综复杂,如工程变更、各种建设物质价格、汇率、利率、税率、费率、相关政策及法规的变化等,使工程价格在整个建设过程中处于不确定的变动状态之中,直到办理竣工决算时才能最终确定。

3. 多层次性

一个建设工程通常包括多项能够独立发挥设计效能的单项工程,而每一单项工程中又包

含多项能独立发挥专业效能的单位工程(如一般土建工程、机械设备及其安装工程等),每一单位工程里又含有多个分部工程,在专业分工很细时,某些分部工程如大型土石方工程、基础工程、装饰工程等亦可单独进行承发包,与此相对应,工程价格就有建设项目价格、单项工程价格、单位工程价格、分部工程价格等多个层次,层次性特点相当明显。

(二)建设工程的计价特征

建设工程价格的上述特点,导致了其在计算和确定方面具有以下主要特征:

1. 单件性估价

每项建设工程的用途、结构、造型、装饰、体积、面积等各异,建设时需采用不同的工艺设备和建筑材料,即便用途相同的建设工程,项目业主对其建筑等级、建筑标准、建筑风格等的要求也存在明显差别。建设工程建设在特定的地点上,必须在结构、造型等方面适应工程所在地的气候、地质、地震、水文、风向等自然条件及当地的风俗习惯。所以,任何建设工程产品的价值都不会完全相同。对于建设工程的估价,不能像工业产品那样按品种、规格、质量等批量统一定价,只能通过特殊的估价程序,分别地、逐个地进行估价,即单件性估价。

2. 多次性估价

建设工程产品的生产过程环节多、阶段复杂、周期长,为能适应工程建设过程中参与各方经济关系的建立,满足工程项目管理及工程价格控制的要求,需要按照工程建设程序中各阶段的进展,相应作出多次性的估价。

可行性研究阶段应编制投资估算。即通过编制估价文件,预先测算和估计出拟建项目所需的投资总额。投资估算是建设工程的粗略估算价格,并作为建设工程决策、筹资及价格控制的主要依据。

初步设计阶段应编制设计概算。即根据设计意图及概算指标等,通过编制概算文件,预先测算建设工程价格。设计概算受投资估算的控制,一般不能突破投资估算的额度,价格的准确性较投资估算要高一些。

技术设计阶段应编制修正概算。即根据技术设计的要求,通过编制修正概算文件,对设计概算进行修正和调整计算得出建设工程价格。修正概算价格比设计概算价格要准确,但受制于设计概算。

施工图设计阶段应编制施工图预算。即根据详细的施工图纸、具体的实物消耗定额、相关的单价指标、费用定额、利润率、税率等计价标准,通过编制施工图预算文件,事先测算和确定建设工程价格。施工图预算价格不得超过前两种概算价格,它比概算价格更为详尽和准确。

工程招标投标阶段应编制工程的合同价格。即在工程招标投标阶段通过签订各种承包合同、采购合同、服务合同,按照合同规定的工程内容、范围及相关合同条款确定工程价格。工程的合同价格一般是通过市场竞争形成的,是由工程承发包双方共同认可的工程成交价格,属于市场价格。

工程建造实施阶段应编制工程的结算价格。即在工程实施的过程中,根据工程的具体情况,按照合同规定的调价范围和调价方法,调整计算项目实施各阶段的工程价格。工程结算价格是工程实施各阶段的实际价格。

工程竣工验收阶段应编制工程的竣工决算价格。即通过编制建设工程竣工决算文件,根据合同规定及施工索赔情况,最终确定建设工程实际价格(完成工程交易的价格)。

建设工程多次性估价示意图如图 1-1 所示。

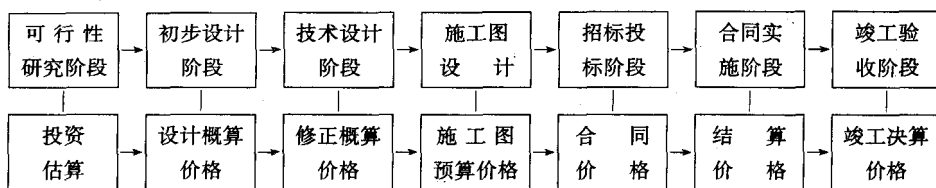


图 1-1 多次性估价示意图

综合分析,从建设工程的投资估算,到建设工程的竣工决算,整个估价过程是一个由粗到细、由浅到深,最终准确确定出工程实际价格的多次性估价过程。在此过程中,各个估价环节循序渐进,相互衔接,相互补充,相互制约,较好地满足了经济规律及建设工程价格管理的客观要求。

3. 按工程结构分解估价

建设工程耗资巨大,动辄上亿,甚至百亿、千亿,且工程项目庞大复杂,要准确地计算建设工程价格,必须对工程结构进行分解,找出能用适当计量单位表示、便于测定或计算的工程计价基本构造要素——分项工程(亦即最小的假定单元建筑安装产品),从分项工程价格计算入手,不断综合,层层汇总,直至计算出整个建设工程的价格。由此可见,建设工程具有明显的分部组合计价的特点。

(三)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如下 3 大部分组成:已消耗生产资料的价值,即转移价值 C;劳动者为自己创造的价值 V;劳动者为社会创造的价值 M。

那么,从价值的货币表现来分析,建设工程产品的价格也由 3 个部分组成:物质资料消耗支出的货币量,即转移价值的货币表现;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;利润和税金,即劳动者为社会所创造价值的货币表现。其中,前两部分构成建设工程价格中的成本,是补偿价值在价格中的货币表现,既是建设工程价格中最重要的因素,又是建设工程价格确定的最低经济界限;利润和税金是建设工程价格里的盈利,它是社会扩大再生产的资金来源。

以建设工程的价值构成为依据,研究建设工程的价格构成及其表现形式,是建设工程价格研究的重要内容。

(四)建设工程价格形式和价格体系

1. 建设工程价格形式

现阶段,我国建设工程价格形式主要有:设计概算包干价、施工图预算加签证价、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、招标投标价、商品房价、涉外工程价等等。

上述建设工程价格形式可分为两大类型:建设工程计划价格和建设工程商品价格。

建设工程计划价格是根据国家建设行政主管部门及其授权单位对工程计价程序、计价方法、计价标准等的规定计算出的建设工程价格。由于这类价格的定价政策、原则、价格水平及定价所依据的实物定额、费用定额、利润率、税率等计价标准均由国家统一规定,因此,它是国家作为定价主体确定的价格,执行中有强硬的约束力,一定时期内价格水平相对稳定不变。建国以来相当长的时期内,建设工程都基本执行这种计划价格。如设计概算包干价、施工图预算加签证价、施工图预算加系数包干价等,都是典型的建设工程计划价格。建设工程的计划价格难以体现竞争,无法反映市场供求,很难适应建立有中国特色的社会主义市场经济体制的要求。

建设工程商品价格是由建设工程的生产者或经营者作为定价主体,根据市场行情和企业的劳动生产率水平编制的计价标准计算的、通过市场竞争形成的建设工程价格。这类价格是在供求关系作用下形成的市场价格,不受计划价格的约束,能灵敏地反映市场供求,较好地体现竞争,符合价值规律的客观要求。例如,按照国际惯例确定的招标投标价、商品房价、涉外工程价等,均属于建设工程的商品价格。需强调的是,随着投资体制改革的不断深入,投资主体的多元格局、资金来源的多种渠道正在形成,将使相当一部分建设工程的最终产品进入流通,如新技术开发区和住宅开发区的普通厂房、仓库、写字楼、公寓、商业设施和大批住宅等,这些都是投资者为卖而建的工程,属于准商品,它们的价值必须在商品交易中实现。

2. 建设工程价格体系

建设工程价格体系是指各种建设工程价格形式构成的网络及其相互关系。它体现着建设工程各种价格之间及价格构成各要素之间的内在有机联系,其内容主要包括建设工程比价和建设工程差价。

建设工程比价是指建设工程价格与国民经济其他部门产品价格之间的比例及各种建设工程价格之间的比例,分为建设工程外部比价和建设工程内部比价两大层次。建设工程外部比价是建设工程价格与农产品、工业品、交通运输、电信等社会其他部门、其他产业各类产品价格之间的比例关系,反映的是社会劳动量在社会各部门、各产业间的分配状况;建设工程内部比价是指建设工程中各项具体产品价格之间的比例关系。每项建设工程都是按不同用途、不同标准、不同地点等专门设计和施工的,建设工程产品的单件性特点和施工生产的流动性特点,使得各项建设工程之间的价值构成存在显著的差异性,几乎无法找到两项价值量完全相同的建设工程产品。在建设工程中,一项工程一个价格,而非同种产品同种价格,这种情况,使得建设工程的内部比价关系更为复杂;不同用途、不同结构、不同建筑标准、不同建筑地段、不同建设时间等,都导致建设工程价格不同。因此,建设工程内部比价反映的是社会分配给建设工程领域里的劳动总量在各项工程产品之间的分配比例。

建设工程差价是指同种建设工程产品因建造的质量、工期、地区等不同所产生的价格差异,包括建设工程的质量差价、工期差价、地区差价等。建设工程质量差价、指的是同一地区内相同工期的建设工程因工程质量等级不同,实行按质论价、优质优价而形成的工程价格差额;建设工程工期差价是指同一地区内的相同质量等级的同种建设工程,因施工期长短不同而产生的工程价格差额;建设工程地区差价是指相同建设工期的同一质量等级的同种建设工程,因工程建造地区不同而出现的工程价格差额。

研究并正确确定建设工程的比价和差价,对于通过价格来较好地实现建设工程的价值,积极影响并推动国民经济各部门及各行业的共同发展具有极其重要的意义。

(五)建设工程的计价依据

建设工程价格的计算及确定必须依据相关的计算标准,如人工、材料、施工机械等实物的消耗定额;人工、材料、机械台班的单价,分项工程直接费单价,分项工程综合单价,平方米建筑面积单价等单价指标;其他直接成本费、间接费等的取费标准;利润率、税率;概算指标;投资估算指标;工程价格指数等等。这些计价依据直接制约着建设工程价格的水平。要正确计算并合理确定建设工程价格,必须认真研究上述建设工程价格计算标准的编制和使用方法。

(六)建设工程的计价程序和计价方法

建设工程的计价程序是指进行建设工程价格计算各个环节的工作必须严格遵循的先后次

序。一般常用的计价程序是：确定或选用计价标准，计算或核准分部分项工程的工程量；计算单位工程价格；计算建设工程其他费用；计算单项工程价格；最终汇总计算出建设项目价格，亦即建设工程总价格。建设工程的计价程序是建设工程计价过程的规律性反映，必须严格遵循。

建设工程的计价方法，就单位工程而言，有单价法和实物法两种基本方法。单价法是指利用分项工程单价指标（分项工程直接费单价或分项工程综合单价），从分项工程直接费或分项工程价格计算入手，进而计算分部工程直接费或分部工程价格，然后加总计算单位工程价格的方法；实物法是通过工料分析，提出单位工程所需的各种人工、材料、机械的耗用总量，根据相应的人工、材料、机械单价，从单位工程直接费的计算入手，再进行取费并作利润、税金等的计算，最后加总计算单位工程价格的方法。这两种计价方法的主要区别在于采用的单价指标不同。

（七）建设工程价格管理

我国的建设工程价格管理是指按照经济规律的客观要求，采用科学的管理手段及先进的管理方法，合理地确定并有效地控制建设工程价格，全面提高固定资产投资效益和建筑安装企业经济效益的工作。

在确定建设工程价格时，需要注意这样几点：

第一，必须以价值为基础定价。由于价值是价格构成的基础，价格构成的实质是价值构成的反映，以价值为基础定价，是价值规律在建设工程价格确定中的客观要求。

第二，必须以市场为导向定价。在社会主义市场经济条件下，产品价格的确定一般均须以市场供求为前提，建设工程价格的确定也不例外，它应当能灵敏地反映市场供求。只有随行就市地确定建设工程价格，才能适应供求规律的要求。

第三，必须以成本为依据定价。建设工程的成本是建设工程生产过程中的物化劳动转移过来的价值和必要劳动创造的价值在价格中的货币表现。在建设工程价格中，成本所占的比例高达 85% 左右，是建设工程价格中最基本也是最重要的部分，是建设工程生产者盈亏的临界点：建设工程价格等于成本时，能补偿生产者的各种费用和开支，使其能够维持简单再生产；建设工程价格高于成本时，企业可获盈利，给扩大再生产提供条件；建设工程价格若低于成本，生产者必然亏损，无法维持简单再生产。所以，必须以成本为建设工程价格确定的最低界限，依据成本定价。

第四，必须按照国家的价格政策定价。在有中国特色的社会主义市场经济条件下，价格始终是国家对市场进行宏观调控的重要工具，不同的时期，国家会出台不同的价格政策，建设工程产品的生产关系到国民经济发展的全局和全社会的进步，必须严格遵循国家的价格政策来确定建设工程的价格。

建设工程价格的控制则是指在建设项目的投资决策、设计、发包、施工等各个阶段，把建设项目的投资支出控制在批准的投资限额以内，适时纠正发生的偏差，以在项目建设的整个过程中均能合理地使用人力、物力和财力，确保项目投资管理总目标圆满实现的工作。

认真研究建设工程价格的管理原理、管理原则、管理的工作要素、管理的方法手段、管理体制等，将对建设工程价格的合理确定与控制起到极为重要的作用。

（八）建设工程价格的变动趋势

影响建设工程价格变动的主要因素有：工程成本、自然资源、物价水平、市场供求、税率、利率、汇率、工程所在地的经济发展水平及趋势、国家相关的政策和法规等等。这些因素影响工程价格变动的方向及程度都各不相同，需要认真加以研究。

长期来看,建设工程价格受上述各种因素的综合影响,价格变动趋势总体应是下降的,但不排除在一定时期内会相对稳定,有时甚至出现上升。

第二节 建设工程价格的职能和作用

一、建设工程价格的职能

(一)建设工程价格的重要职能

建设工程价格的职能是建设工程价格在商品经济条件下所具有的内在功能。建设工程价格的本质决定了建设工程价格具有以下重要职能:

1. 表价职能

建设工程价格的表价职能,亦即表现建设工程价值的职能,它用货币形式把建设工程内含的社会价值量表现出来,使建设工程的交换得以顺利地实现。表价职能是建设工程价格本质的反映和要求,是建设工程价格的基本职能之一。

建设工程价格的表价职能要求建设工程价格必须符合其价值基础,只有价格符合价值时,表价职能才得以实现。同时表价职能既有相对性,又有绝对性。其相对性是指,并非建设工程每次交换时,价格都能表现工程的价值,具体的某项建设工程,在某一特定的时点上,其价格与价值并不会完全一致。这是因为,在市场经济的条件下,供求状况、新技术和新产品的出现,以及其他经济的和非经济因素的影响,都会使某些建设工程的价格在一定的時候脱离价值。这种现象并不表明建设工程价格表价职能的消失,而是建设工程价格表价职能实现的运动形式,也不表明此时的价格确定违背了价值规律,而恰恰是价值规律发挥作用的條件。就其绝对性而言,建设工程价格在总体上,从长期看是不会也不能脱离建设工程价值基础的,这就是建设工程价格围绕其价值上下波动的规律,表明了建设工程价格的表价职能表现为建设工程价格一定要符合价值的一种趋势,这种趋势导致建设工程价格的上升和下降相互抵消,结果是建设工程价格能大体符合其价值,使建设工程价格能以各种状态表现工程价值。

建设工程价格的表价职能从根本上保护了建设工程交易各方的经济利益,推动了社会再生产的正常进行和社会经济持续、稳定地发展。

2. 调节职能

建设工程价格的调节职能是指建设工程价格在商品交换中所承担的经济调节者的功能。它是价值规律作用的表现,也是建设工程价格的基本职能。

建设工程价格的调节职能是在建设工程价格围绕工程价值的波动中实现的。通过价格与价值的偏差,一方面,调节建设工程的供给,使建设工程的生产者确切地而不是模糊地、具体地而不是抽象地了解到自己生产的商品的个别价值和社会价值之间的差别,明确商品价值实现的程度。当商品生产者的个别价值低于社会价值时,则可以获得补偿其劳动耗费以外的额外收入,反之,生产者的劳动耗费不但得不到完全补偿,甚至会发生亏损。这就促使以追求价值实现和更多利润为目的的建设工程生产者去努力提高劳动生产率水平,降低自己产品的个别价值,并根据市场的需求,不断调整和发展产品生产规模与结构,包括物质产品和劳务提供的规模和结构,从而调节建设工程的供应量;另一方面,有效调节建设工程消费者的需求:刺激需求或抑制需求。消费者在购买建设工程时,追求的无非是其使用价值的高效和工程价格的相

对低廉,并在商品的功能和价格比较中,依据价格作出消费选择。在有效需求一定时,价格高则需求降低,价格低则需求增加,进而调节建设工程的需求总量。建设工程价格对建设工程生产和消费双向调节的职能显而易见。

建设工程价格的调节职能是通过调节收益的分配实现的,由价格调节收益分配,促使社会资源的节约及合理配置、推动经济结构的优化和社会再生产的顺利进行。

3. 核算职能

建设工程价格的核算职能是指通过价格对建设工程生产中的劳动投入进行核算、比较和分析的职能。核算职能是以表价职能为基础的。

建设工程耗资巨大,投入其中的活劳动、物化劳动以及原材料等种类繁多,其复杂程度是别的商品无法比拟的。由于建设工程内在的价值难以精确计算,必须借助于价值的货币形式——价格来核算、比较和分析建设工程生产中的劳动投入和产出量。由于不同的建设工程产品的价值构成不同,没有可比性,只有通过建设工程价格所提供的核算职能来解决各个建设工程生产企业计算成本及核算盈亏的问题。同时,建设工程价格的核算职能也为社会劳动在不同产业部门、不同产品间进行合理分配提供了计算工具。

建设工程价格的核算职能反映在建设工程的决策阶段、施工生产和交换阶段及投入使用后的评价阶段中。

4. 分配职能

建设工程价格的分配职能是指建设工程价格所具有的对国民收入再分配的功能。建设工程价格的分配职能是由价格的表价职能和调节职能所派生、延伸的。

国民收入再分配可以通过税收、保险、国家预算等手段实现,也可以通过价格这一经济杠杆来实现。当建设工程价格实现调节职能时,也就同时承担了国民收入在企业 and 部门间再次分配的职能。在供求关系的作用下,把低于价值出售商品的企业、部门创造的国民收入,部分地分配给高于价值出售商品的企业和部门。在市场经济的条件下,建设工程价格的这一职能是在建设工程交换中随着供求状况的变化自发产生的,并在分配的方向和数量上不断地调整。

建设工程价格的分配职能只能在表价职能和调节职能的基础上产生,脱离基本职能,分配职能就毫无意义。但价格的分配职能对表价职能和调节职能的实现又具有积极的促进作用。在商品经济条件下,价格的再分配职能既可用来发展或抑制某些商品和行业的生产,也可以用来抑制或发展某些商品的消费。在不违背价值规律的前提下,它能加快实现政府在一定时期的社会经济发展目标。

5. 传递经济信息的职能

传递经济信息的职能是指通过建设工程价格的变化,在价格表现价值的过程中传达并反映经济信息的功能。它是由表价职能派生出来的。

从宏观上看,价格是反映国民经济动态的一种经济信息,各种价格的总水平体现国民经济运行的总趋势。建设工程价格总水平的变动,反映出建设领域中工程产品的需求与供给状况,传递出固定资产再生产的规模、结构等方面的信息,为国家合理安排固定资产投资计划、正确控制固定资产投资规模提供了重要依据。

从微观层面分析,建设工程价格反映着各个建设工程生产企业的成本、盈利状况,体现出某一特定市场在某个具体时期中建筑业的劳动生产率水平,从而为建设工程的生产企业调节生产经营行为,为建设工程的业主正确进行项目的投资决策奠定了客观基础。

由于建设工程价格自身就是建设市场上最重要的信息和不可缺少的市场要素,它在作为市场信息感应器和传导器发挥作用的同时,自身又形成了新的价格信号。新的价格信号通过商品交易活动和某些媒介,传导给各个有着切身利益关系的市场主体,使各类市场主体接受并依据这些价格信号,对自己的经济行为进行决策。

除上述一般商品的价格职能外,建设工程价格还具有预测职能、控制职能、评价职能、调控职能等特殊职能。

(二)建设工程价格职能的关系

在建设工程价格所具有的各种职能中,表价职能、调节职能属于基本职能,而核算职能、分配职能、传递经济信息的职能均属于派生职能。基本职能是派生职能产生的基础,各种职能间有着极为密切的辩证统一关系:不同的价格职能是统一于同一价格之中的,同一商品价格总是同时具有价格的两项基本职能,而且缺一不可。没有表价职能就不可能有调节职能;而没有调节职能,表价职能就没有实际意义。同时,建设工程价格的派生职能和特殊职能也是共生的,只有存在表价职能,才能派生出核算职能;只有存在表价和调节职能,才必然派生出国民收入再分配的职能;有了基本职能和派生职能,建设工程价格才能具有自己的一些特殊职能;如果没有派生职能和特殊职能,建设工程价格的两项基本职能就无法得到充分实现。因此,不能把建设工程价格的各种职能割裂开来,不能因强调某一职能,而忽视甚至否认另一职能。应该明确的是,商品价格的各项职能是在其相互作用中实现的,但是不同的价格职能之间也存在矛盾。价格职能之间的矛盾首先表现为它们之间的差别性,尽管不同的职能处于同一价格之中,但相互之间具有很大差别,不能替代;其次,不同的价格职能实现的条件不同,作用的方向也不同。因此,有意识强化某一职能而削弱另一些职能,必然会削弱价值规律和价格职能的作用,造成价格扭曲现象的发生,不利于国民经济的持续协调发展。

(三)建设工程价格职能实现的条件

建设工程价格职能实现的重要条件是市场竞争机制的形成。

现代市场经济要求市场主体要有自身独立的经济利益,并能根据市场信息(特别是价格信息)和利益取向来决定自身的经济行为。建设工程的买卖双方,在市场上的竞争地位一律平等,他们中的任一方都无权单独地影响和决定市场价格。价格是按市场供需变化和价值规律运动的:需求大于供给,价格上扬;供给大于需求,价格下跌。无论工程的投资者,还是工程的建造者、其他商品和劳务的提供者,都是在市场竞争中根据建设工程价格变动以及对市场走向的判断,来不断调节自己的经济活动。这种调节,使建设工程价格总是趋向工程的价值基础,形成价格围绕价值上下波动的基本运动形态。在这种条件下,建设工程价格才能实现它的基本职能、派生职能和其他各项特殊职能。由此可见,建立和完善市场机制,创造平等竞争的环境,是实现建设工程价格职能最重要的前提条件。当前,需要做好这样几方面的工作:一是让投资者和建筑安装企业等商品和劳务的提供者彻底摆脱固有的体制束缚,真正成为具有独立经济利益的市场主体,能够了解并适应市场信息的变化,自主作出正确的判断和决策;二是要规范建筑市场并规范市场主体的经济行为,给建筑安装企业创造平等竞争的条件,使不同类型、不同所有制、不同规模、不同地区的企业,在同一项工程的投标竞争中处于同样平等的地位;三是要加速建立完善的、灵敏的价格信息系统。尽快为建设工程价格职能的充分实现,创造良好条件。

二、建设工程价格的作用

(一) 商品价格的一般作用

价格作用是指商品价格职能的实现 对国民经济所产生的效用。它是价格职能的外化。商品价格在国民经济发展中的重要经济杠杆作用主要表现在以下方面:

1. 价格是实现交换的纽带

商品交换须以不同商品所含的价值量为基础,但不同商品的价值量难以直接进行比较,商品价值量比较的技术性障碍,使商品交换无法实现,从而导致商品流通阻断,经济发展停滞。伴随商品交换和货币的产生而产生的价格,以货币形式表现出各种商品的价值,使不同商品之间进行价值量的比较成为可能,从而克服了商品价值量比较的技术性障碍,商品价格作为纽带,促使商品交换顺利地实现。价格的纽带作用将随着商品经济的发展不断强化,商品经济越发达,价格纽带作用的发挥也将越充分。

2. 价格是衡量商品和货币比值的手段

商品价格是以货币形式表现的商品价值。而货币在“商品—货币—商品”的交换公式中起着中间环节的作用。在商品交换过程里,商品首先和货币交换,然后才完成货币和另一种商品的交换,商品价值量和货币价值量的比较是通过价格表现出来的,价格是衡量商品和货币价值比例关系的手段。作为二者交换比例指数的价格,随着货币价值和商品价值的变动而变动,和货币价值成反比变化,和商品价值则成正比变化。价格的这一作用在使货币的价值尺度职能、流通手段和支付手段等职能得以实现的同时,也使商品的价值得到了表现。价格衡量商品和货币比值的作用,使商品与货币的交换成为现实。

3. 价格是调节经济利益和市场供需的工具

价格反映的是商品的价值量,直接关系到商品交换双方的经济利益,价格水平的任何变动都会引起经济利益的重新分配。价格反映着凝结在商品中的社会必要劳动时间被承认的程度。当价格与其价值基础相符时,就是等价交换,意味着消耗在商品中的社会必要劳动时间已被社会承认和接受;当价格高于或低于商品价值交换时,就形成不等价交换,低于价值出售商品的企业和个人所消耗的劳动时间,没能完全被社会承认;而高于价值出售商品的企业和个人则通过价格无偿地占有了部分他人创造的价值。价格在这里影响并调节着交换双方的经济利益,价格的调节作用迫使和刺激企业去适应,并追踪价格信号的变动,研究价格变动趋势,对调整自己的生产经营活动作出正确的决策,从而对优化资源配置、推动技术进步和提高劳动生产率产生积极作用。

(二) 建设工程价格的作用

建设工程的价格作用是指实现建设工程的价格职能对国民经济所起的影响和效用。建设工程建造的是固定资产,其价格涉及国民经济的各部门、各行业以及社会再生产的各个环节,直接关系到国计民生。所以,建设工程价格的作用范围和影响程度都相当大,不仅具备实现商品交换的纽带、衡量商品和货币比值的手段、调节经济利益和市场供需的工具等项商品价格的一般作用,还具备一些特殊作用,这些特殊作用主要表现在以下几个方面:

1. 建设工程价格是建设工程项目决策的重要依据

建设工程价格决定着项目所需的一次性投资额,建设工程一般都耗资巨大,动辄上亿,甚至百亿、千亿,加之建设工程的生产和使用周期又相当长,使得工程项目的决策具有特别的重