

2008 全国造价工程师执业资格考试

命题 考点 精要

工程造价案例分析

*M*ingti Kaodian Jingyao
Gongcheng Zaojia
Anli Fenxi

天津理工大学造价工程师培训中心
严敏 何增勤 编



天津大学出版社
TIANJIN UNIVERSITY PRESS

2008

全国造价工程师

TU723.3/107

:2008

2008

资格考试

命题 考点 精要

工程造价案例分析

Mingti Kaodian Jingyao

Gongcheng Zaojia

Anli Fenxi

天津理工大学造价工程师培训中心

严敏 何增勤 编



天津大学出版社
TIANJIN UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

工程造价案例分析/严敏,何增勤编. —天津:天津大学出版社,2008.4

(2008 全国造价工程师执业资格考试命题·考点·精要)

ISBN 978-7-5618-2654-6

I. 工… II. ①严…②何… III. 建筑造价管理-案例-分析-工程技术人员-资格考核-自学参考资料 IV. TU723.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 035608 号

出版发行 天津大学出版社

出版人 杨欢

地 址 天津市卫津路 92 号天津大学内(邮编:300072)

电 话 发行部:022-27403647 邮购部:022-27402742

网 址 www.tjup.com

短信网址 发送“天大”至 916088

印 刷 廊坊市长虹印刷有限公司

经 销 全国各地新华书店

开 本 169mm × 239mm

印 张 17

字 数 627 千

版 次 2008 年 4 月第 1 版

印 次 2008 年 4 月第 1 次

定 价 27.00 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页等质量问题,烦请向我社发行部门联系调换

版权所有 侵权必究

2008 年新版前言

从 1997 年国家推行造价工程师执业资格制度至今已有十余年时间。2006 年,为配合国家颁布的有关工程造价新标准、新规定的实施,造价工程师执业资格考试培训教材也在 2003 年版本的基础上进行了部分调整和修订。随着造价工程师执业资格考试制度的逐步深入,考试命题的趋势也从以往注重对教材基础理论知识的理解的考核,逐步过渡到对理论知识的实际运用能力的考核。

天津理工大学造价工程师培训中心是全国最早的建设部造价工程师执业资格考试指定培训单位,也是全国造价工程师执业资格考试教材的编写单位之一。为帮助考生更好地理解 2006 年新版教材的内容,有针对性地进行应试复习,我们组织了一批长期从事造价工程师考试培训和研究的教师,针对近几年造价工程师考试呈现出的上述特点与趋势,编写了一套复习指导丛书。本套丛书包括五大考试科目,每一科目均由具有丰富考前培训经验和辅导教材编写经验的资深教师执笔。本套复习指导丛书具有以下特点:

- 内容新——严格依据最新的考试大纲和考试教材,充分体现 2008 年的考试趋势;

- 考点全——通过对历年考题的分析和研究,归纳总结命题率高的知识点,基本涵盖了考试命题的重要知识点;

- 解析精——针对每一考点均辅以历年的考试真题,并对相应考点进行精准讲解,理清解题思路,提示解题技巧;

- 过关易——通过体例和内容的创新,知识点罗列清晰,使考生一目了然,帮助考生在短时间内完成将考试教材由厚变薄的过程,使考试过关变得容易。

为方便考生复习和咨询,现公布本丛书各位主编及相应的联系方式:

《工程造价管理基础理论与相关法规》 赵军、段继校(zhaojun@tjut.edu.cn);

《工程造价计价与控制》 严玲、孟繁丽(lingyantj@163.com);

《建设工程技术与计量(土建工程部分)》 李毅佳、李公祥(liyijia-tjut@126.com);

《建设工程技术与计量(安装工程部分)》 陈伟琳、陈丽萍(lipingchen@eyou.com)。

《工程造价案例分析》 严敏、何增勤(yanmin5229@163.com)

最后,预祝广大考生取得理想的成绩,在未来的职业生涯中更上一层楼!

编者

2008 年春

目 录

科目导言	1
第一章 建设项目财务评价	11
一、建设项目投资构成与投资估算	11
二、建设项目财务分析与评价	13
三、建设项目不确定性分析	21
第二章 工程设计、施工方案技术经济分析	50
一、现金流量与资金时间价值	50
二、建设工程设计、施工方案综合评价法	51
三、价值工程在设计、施工方案评价中的应用	52
四、寿命周期费用理论在设计方案评价中的应用	53
五、决策树分析法在设计方案评价中的应用	54
六、工程网络计划的调整与优化	55
第三章 建设工程计量与计价	77
一、工程量	77
二、定额计价	78
三、设计概算与施工图预算	80
四、工程量清单计价	84
五、建筑安装工程费的组成与计算	87
六、工程造价指数	89
第四章 建设工程施工招标投标	167
一、建设工程施工招标投标基本知识	167
二、招标标底与投标报价的编制	171
三、投标报价技巧的选择与运用	173
第五章 建设工程合同管理与索赔	193
一、建设工程施工合同的类型及选择	193
二、建设工程施工合同文件的组成与主要条款	194
三、工程索赔	199



第六章 工程价款结算与竣工决算	218
一、工程价款结算	218
二、资金使用计划与偏差分析	220
三、新增资产价值的确定	221
四、竣工决算	222
模拟题	241
参考答案	256



科目导言

“工程造价案例分析”科目主要考查考生在综合掌握工程造价管理基础理论与相关法规、工程造价计价与控制、建设工程技术与计量三个科目的基础上解决有关工程造价实际问题的能力,包括对工程造价管理全过程的系统分析能力、造价实务操作中的综合判断能力、环境背景条件下的逻辑思维能力、造价形成过程中的推理计算能力等。

按照工程项目建设阶段的划分与工程造价形成的过程,可以将“工程造价案例分析”划分为六个章节的内容,即:建设项目财务评价;工程设计、施工方案技术经济分析;建设工程计量与计价;建设工程施工招标投标;建设工程合同管理与索赔;工程价款结算与竣工决算。

各章所涉及的主要知识点如下。

第一章 建设项目财务评价所要考核的主要知识点:建设项目投资估算、建设项目财务评价的基本内容(包括财务基础数据、基本报表的编制以及财务评价指标等)以及基于财务评价的不确定性分析。考生应能熟练掌握上述内容,不留下任何盲点。值得注意的是《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》在2007年度考试未涉及,需要引起高度重视。

第二章 工程设计、施工方案技术经济分析所要考核的主要知识点:综合评价法、价值工程、寿命周期成本理论、决策树等方法在工程设计、施工方案评价比选中的应用以及网络计划的调整与优化等。考生应能结合工程实践的各种条件,熟练地应用上述方法进行技术经济分析,同时考生还应熟练掌握有关资金时间价值分析的各种公式。

第三章 建设工程计量与计价所要考核的主要知识点:工程量的计量,建设工程人工、材料、机械台班定额消耗指标的确定,设计概算与施工图预算的编制,工程量清单计价规范和建筑安装工程费用构成相关规定的应用等。考生应熟练掌握上述知识点,具备在工程施工全过程计量、计价、定额应用中解决实际问题的能力。

第四章 建设工程施工招标投标所要考核的主要知识点:招标投标的工作程序与工作内容,标底的编制,投标报价的计算,投标决策等。考生应在熟练掌握本部分主要知识点的基础上,在设定的背景下灵活运用所学知识。

第五章 建设工程合同管理与索赔所要考核的主要知识点:建设工程施工合同的类型及选择,工程索赔的相关内容及其应用等。除熟练掌握上述知识点



外,还需要提醒考生注意的是,本部分所考核的知识点经常结合网络分析。

第六章 工程价款结算与竣工决算所要考核的主要知识点:工程合同价款的形成,工程价款结算与支付,资金使用计划的编制以及基于此的偏差分析等。本部分主要知识点都是考生必须熟练掌握的。

历年考试考点分布

历年考核知识点		1997 年	1998 年	2000 年	2001 年	2002 年	2003 年	2004 年	2005 年	2006 年	2007 年
第一章 建设项目财务评价	与建设项目投资构成 相关知识点	建设工程费用计算			√			√			√
		设备购置费计算			√			√			√
		涨价预备费计算			√						
		国产设备购置费综合计算	√								
		进口设备购置费计算	√					√			
		直接工程费计算						√			
		综合调整系数的确定						√			√
		静态投资估算						√			
		固定资产投资估算			√						
	损益表为核心的 相关知识点	固定资产折旧计算			√		√			√	
		建设贷款还本付息表综合计算			√	√	√		√		
		名义利率与实际利率计算		√							
		贷款利息计算		√		√	√		√	√	
		流动资金还本付息计算							√		
		总成本费用估算表				√	√			√	
		经营成本的构成与计算		√					√	√	
		无形资产摊销费计算								√	
		项目损益表综合计算				√					
		盈亏平衡分析				√				√	
		投资回收期的确定		√		√					
		投资利润率的确定	√								



续表

	历年考核知识点	1997	1998	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
		年	年	年	年	年	年	年	年	年	年
第一章 建设项目财务评价	流量表为核心的 相关知识点	全部投资现金流量表编制	√	√							
		自有资金现金流量表编制			√						
		财务内部收益率计算					√				
		净现值计算		√					√		√
		累计折现净现金流量计算		√			√				
		敏感性分析							√		
第二章 工程设计、施工方案技术经济分析	价值工程 相关知识点	价值工程分析中的评分法			√				√	√	
		价值工程分析中功能指数法			√						
		价值工程分析中目标成本的确定		√	√						
		价值工程分析中价值指数的应用		√					√		
	与费用效率 资金时间价值	费用效率分析							√		
		全寿命周期年度费用计算								√	
		现金流量图的应用					√				√
		资金时间价值计算			√	√		√	√	√	√
	双代号网络计划分析 与应用相关知识点	网络调整(多工序共用设备)			√						√
		网络工序时间参数的计算与应用			√	√		√			√
		网络关键路线的确定			√		√	√	√	√	√
		网络计划工期的确定			√			√	√	√	√
		网络实际工期的确定			√						
		时标网络中实际进度前锋线的应用							√		
		网络费用优化					√	√			
		网络工期变更费用处理						√			
	决策树分析评价 相关知识点	决策树图形绘制			√	√				√	
		基本型决策树数据计算			√						
		多阶段型决策树数据计算				√				√	
		资金时间价值型决策树计算				√				√	
		工程技术经济指标计算				√					
	综合评价法 相关知识点	多种设备综合配套方案比较	√		√						
		多费用方案平衡点分析比较					√				



续表

历年考核知识点		1997 年	1998 年	2000 年	2001 年	2002 年	2003 年	2004 年	2005 年	2006 年	2007 年
第三章 建设工程计量与计价(土建工程)	土建工程计量规则相关知识点	机械台班定额的确定	√								
		工程机械配合需求量的确定	√								
		土方工程量计算	√					√			
		混凝土矩形梁工程量确定			√						
		混凝土屋面板工程量确定			√					√	
		楼地面工程量确定			√	√			√	√	√
		楼地面垫层工程量确定				√			√		
		内墙面、天棚处理工程量确定							√		√
		外墙工程量确定				√					
		砖混结构工程量确定				√					
		建筑面积计算				√				√	√
		钢筋工程量确定					√				
		柱下基础工程量确定(综合)						√			
		装饰装修工程量确定(综合)							√		
		现浇混凝土工程量确定(综合)								√	
	建筑安装工程计价规定的 应用相关知识点	施工图预算费用综合计算			√						
		企业预算定额形成				√					
		施工材料费用动态调值				√					
		综合费率详细计算					√				
		赶工措施费					√				
		工程定额数据的应用							√		√
		综合单价法								√	√
		工料单价法						√			√
		概算指标类推法调整系数						√			√
	工程量清单文件 相关知识点	分部分项工程量清单计价表					√	√	√	√	√
		项目名称、编码、计量单位					√	√	√	√	√
		清单形式综合单价计算					√	√	√	√	√
		清单形式单位工程费用汇总						√	√	√	
		清单形式措施项目费用计算						√	√		



续表

历年考核知识点			1997	1998	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
			年	年	年	年	年	年	年	年	年	年
第三章 建设工程计量与计价(工业管道安装工程)	工业管道工程计价 规则相关知识点	型钢支架工程预算定额确定			√							
		管道工程施工图预算费用				√						
		空调工程预算定额基本数据运用								√		
		安装工程量费用构成			√							
	工业管道工程工程量 计算规则相关知识点	管道焊接、防腐工程量计算				√					√	√
		散热器安装工程量计算				√						
		氮气加压站管件工程量计算					√					
		保温、绝热工程量计算					√					
		阀门、弯头工程量计算					√					
		氧气加压站工艺管道工程量计算						√				
		热交换工艺管道系统工程量计算							√			
		空调通风系统安装工程量计算								√		
		工艺管道系统安装工程量计算									√	
	清单文件相关知识点	清单形式分阶段工程量清单计价表						√	√	√	√	√
		项目名称、编码、计量单位						√	√	√	√	√
		清单形式综合单价计算						√				√
		清单形式措施项目费用计算							√	√	√	
		清单形式其他项目费用计算							√		√	
		清单形式单位工程费用汇总							√		√	



续表

		历年考核知识点	1997	1998	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
			年	年	年	年	年	年	年	年	年	年
第三章 建设工程计量与计价(电气安装工程)	电气 工程 工程 量 计 算 规 则 相 关 知 识 点	锅炉动力工程量				√						
		循环泵、排风机管线工程量				√						
		动力配电箱工程量				√	√					√
		接地装置工程量				√						
		电缆敷设工程量					√					√
		滑触线支架工程量					√					
		水泵站电气安装工程量确定(综合)						√				
		照明系统工程量确定(综合)							√			
		防雷接地系统工程量								√		
		照明系统电气工程工程量									√	
	清单 文件 相 关 知 识 点	分部分项工程量清单计价表						√	√	√	√	√
		项目编码、名称、计量单位						√	√	√	√	√
		单位工程费用汇总表						√				
		清单形式综合单价计算表							√	√	√	√
第四章 建设工程施工招标投标	事件 处 理 正 确 性 识 别 与 调 整	招标投标工作程序合理性识别		√					√		√	√
		资格预审内容正确性识别					√			√		
		招标文件递送过程正确性识别							√			
		投标信息发布方式正确性识别								√		
		投标担保方式合理性识别								√		
		投标联合体相关规定识别								√		
		重新招标事件处理						√				
		撤标事件处理						√		√		
		投标有效期时限要求						√		√		
		标底偏差处理							√			
		投标人条件分析			√							
		联合体投标			√							
	投 标 与 评 标 方 案 评 价 相 关 知 识 点	评标方法(两阶段、综合评分法)		√		√	√					
		评标方法(合理低价中标法)				√						
		投标方案比较				√			√		√	
		投标报价确定					√	√				
		标底构成计算						√				

续表

历年考核知识点			1997 年	1998 年	2000 年	2001 年	2002 年	2003 年	2004 年	2005 年	2006 年	2007 年
第五章 建设工程合同管理与索赔	工程索赔相关知识	多工序共用设备原因索赔分析				√						
		设计变更原因索赔分析		√	√	√		√	√	√	√	√
		合同终止原因索赔分析					√					
		多单位同场作业形成索赔					√					
		多方责任并列事件索赔分析					√	√				√
		不可抗力事件后果索赔分析		√				√			√	
		发现文物事件索赔分析						√				
		乙方加快施工进度费用处理		√	√				√			
		乙方施工机械故障费用处理			√							
		乙方现场踏勘后果分析							√			
		乙方采取现场防护措施后果							√			
		乙方施工预埋件质量处理							√			
		设计图纸延误送达事件处理								√		√
		施工现场通道破坏事件处理		√								
		现场地下障碍物处理									√	
		施工事故后果分析									√	
		建筑施工材料价格波动处理									√	
		租赁设备费用增加责任分析									√	
		工程总索赔事件中企业管理费索赔计算									√	
		地质原因工程索赔		√	√							
		施工现场环境变化索赔	√									
	网络分析在索赔中的应用	工期索赔分析(双代号、时标网络图)					√			√		
		甲方责任工期索赔			√						√	
		实际工期计算			√					√		



续表

	历年考核知识点	1997	1998	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
		年	年	年	年	年	年	年	年	年	年
第五章 建设工程合同管理与索赔	索赔类型与文件 相关知识	可选方案索赔报告审核					√				
		FIDIC 合同条件下索赔分析					√				
		索赔文件内容	√	√							
		索赔证据	√								
		费用索赔相关项目计算	√								
	综合题型	网络计算与索赔事件分析			√	√	√		√	√	
		索赔事件分析及相关知识	√					√			
		索赔事件分析与费用详细计算		√			√				√
第六章 工程价款结算与竣工决算	合同价款支付相关知识	工程预付款起扣点与扣还		√		√		√	√		√
		保修金计算		√		√		√			√
		合同价款支付过程		√		√		√			√
		甲方供料费用处理					√				√
		价款变更单价调整系数确定					√				
		合同类型选择依据					√				
		合同文件解释顺序					√				
		合同价款变更原则						√			
		固定总价合同类型特点						√			
		工程量变更价款调整计算						√			√
		工程合同价款综合调价计算							√		
		竣工结算		√							
		投资偏差分析			√			√	√		
		进度偏差分析			√			√	√		
		偏差分析(横道图形式)			√				√		
	新增资产构成 相关知识	新增资产确定(固定资产构成)	√								
		新增资产确定(流动资产构成)	√								
		新增资产确定(无形资产构成)	√								
		新增资产确定(递延资产构成)	√								



考试特点分析

从历年考试考点分布情况看,“工程造价案例分析”科目考试中除了某些出现频率比较高的重要细节性知识点(如资金时间价值分析的应用、网络关键路线的确定)外,并无太多规律可循,这就要求考生必须全面掌握本科目考试大纲规定的各项知识点。必须提醒考生注意的是,本科目考试还具有如下特点。

首先,“工程造价案例分析”考试的知识体系与“工程造价管理基础理论与相关法规”(简称基础理论)、“工程造价计价与控制”(简称计控)、“建设工程技术与计量”(简称计量)的知识体系有密不可分的关系。如“基础理论”中“工程经济”一章所介绍的现金流量及资金时间价值分析、价值工程、寿命周期成本理论、不确定性分析等都是案例分析前两章要求重点掌握的内容,既是重点也是难点。又比如,案例分析考试所涉及的工程价款的支付,其中可能出现预付款扣还、保修金扣还、价款调整、形象进度、索赔事件等多种变化内容,这些内容在“计控”对应章节的例题中已经出现过。再如,“计量”中关于工程网络计划技术的知识点在案例分析教材中除第一、三两章外都涉及了。因此,从知识准备的角度来看,考生必须在掌握其余三门科目相关知识的基础上,全面掌握本科目考试大纲规定的各项知识点。

其次,“工程造价案例分析”科目考试是知识综合型考试,是以知识点的不同表述形式、不同章节知识点的各种关联方式、试题背景材料构造中的实践性与多样性的特点构成试题结构,题型灵活多变。如资金时间价值分析既可用于建设项目财务动态评价指标的计算,也可用于工程设计、施工方案技术经济分析中的费用效率分析、决策树分析,还可用于建设项目施工投标的策略选择。又比如,网络计划技术既可用于施工进度计划的调整与优化,用于工期索赔分析,还可用于资金使用计划中的投资偏差分析。再如,项目财务评价等,是一个完整的体系,包括基础数据、财务辅助报表、财务分析报表、财务评价指标,由于项目财务分析为项目决策提供依据,而项目决策又分为投资决策和融资决策两个层次,与之相对应,项目财务分析也分为融资前分析和项目融资后分析。项目融资前分析,是通过盈利能力分析考查项目方案设计的合理性;项目融资后分析,是通过盈利能力分析、偿债能力分析以及财务生存能力分析考查项目方案在融资条件下的可行性。因此,考生在复习备考时必须注意多章节、多个知识点的综合考核形式,这就要求考生必须灵活掌握所学知识。

再次,“工程造价案例分析”科目考试形式与其余三门科目不同,均为主观性试题,答题规范性要求较高。如计算类题型计算量较大,要求计算过程完整,计算速度与准确性也有较高的要求;分析类题型要求考生按照层次有条理地进行叙述。而历年考试中考生在这些方面做得不尽如人意,导致大量的“非知识



性”失分。这就需要考生在平时复习备考时按照考试作答的规范要求认真对待练习题,养成良好的答题习惯,这样才能在考场上做到有条不紊,保证能够得到分数尽量得到。

总之,考生若能从相关知识准备、主动适应题型变化以及规范平时练习等几个方面着手进行复习备考,必定能够在考试中取得较为理想的成绩。



第一章 建设项目财务评价

考试大纲基本要求

1. 建设项目投资构成与投资估算方法
2. 建设项目财务评价中基本报表的编制
3. 建设项目财务评价指标体系的分类
4. 建设项目财务评价方法(包括:建设项目财务净现值、投资回收期 and 内部收益率等动态盈利能力分析指标的计算;建设项目借款偿还期、资产负债率和财务比率等清偿能力分析指标的计算)
5. 不确定性分析方法与应用(包括盈亏平衡分析和敏感性分析等)

本章考点盘点

一、建设项目投资构成与投资估算

根据《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》,本部分要求考生掌握建设项目评价中的总投资,包括建设投资、建设期利息和流动资金,掌握各组成部分的估算方法,重点掌握各组成部分间的相互关系及几个重要公式。

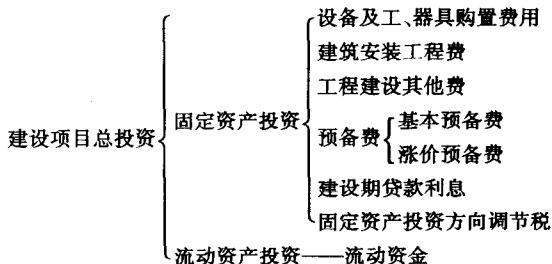


图 1-1 建设项目投资构成