

## 本文目录：

- 一、概念类
- 二、原则特点类
- 三、作用意义类
- 四、时间节点类
- 五、重点易错类
- 六、口诀类

### 一. 概念类

#### 1、建设工程项目分类：

- ① 按工程性质：新建、扩建、改建、迁建、重建、技改；
- ② 按项目规模：大型、中型、小型；
- ③ 按投资用途：生产性、非生产性；
- ④ 按建设阶段：筹建、施工、竣工、建成投产；
- ⑤ 按资金来源：国家预算内拨款、国家预算内贷款、自筹资金、国内合资、中外合资。

2、  
单项工程（独立发挥效益）→单位工程（不能独立发挥效益，土建、电气、暖通工程）→分部工程（土石方工程、砌筑工程）→分项工程（砖基础、砖砌内墙、砖砌外墙工程）

#### 3、工程项目建设程序

：项目建议书→可行性研究→初步设计（初步设计是设计的第一阶段）→施工图纸设计→开工准备→工程施工→竣工验收→项目后评价

4、工程造价两种含义：

- ① 工程投资费用（全部固定资产投资费用）；
- ② 工程价格。

5、工程造价职能：预测、控制、评价、控制

6、工程造价管理的含义：

- ① 工程投资费（投资管理）；
- ② 工程价格（价格管理）。

7、工程造价控制原理：

- ① 合理设置工程造价控制目标；
- ② 以设计阶段为重点进行全过程工程造价控制；
- ③ 采取主动控制；
- ④ 技术与经济结合（是控制工程造价最有效手段）。

8、造价咨询业的社会功能：

- ① 服务功能（首要功能）；
- ② 引导功能；
- ③ 联系功能。

9、设备原价指进口设备的抵岸价（最后价）。

10、进口设备交货方式：

- ① 内陆交货类；
- ② 目的地交货类（卖方风险较大）；

③ 装运港交货类（FOB）（采用最多）。

11、到岸价CIF（关税完税价）= 货价（FOB）+ 运费 + 保险费

进口设备抵岸价

= 货价 + 国际运费 + 国外运输保险费 + 银行财务费 + 外贸手续费 + 进口关税 + 增值税 + 消费税

12、银行财务费的计算基础为货价（FOB）

外贸手续费、进口关税的计算基础为到岸价（CIF）

消费税 = 【货价（FOB）+ 关税】 / (1 - 消费税率) \* 消费税率

增值税的计算基础为到岸价（CIF）+ 进口关税 + 消费税

13、社保及公积金计算基础 = 分部分项工程费 + 措施费 + 其他项目费 - 工程设备费

14、定额水平高指单位产量提高，消耗降低，单位产品造价低。

15、工程定额

权限：全国统一定额（国家建设行政主管部门）→ 行业统一定额（国务院行业行政主管部门）→ 地区统一定额（省、自治区、直辖市建设行政主管部门）→ 补充定额 → 企业定额（基础性定额，施工企业）

16、工程建设定额汇总表

17、施工定额由劳动定额、机械定额和材料定额组成。

18、

材料消耗定额的确定方法：现场观察法、试验室实验法、统计分析法、理论计算法。劳动定额的编制方法：技术测定法、经验估计法、统计分析法、比较类推法。

19、机械台班折旧费 = 机械预算价 \* (1 - 残值率) \* 贷款利息系数 / 耐用总台班数

20、预算定额是计算建筑安装产品价格的基础。

21、投资估算各阶段：

- ① 项目规划阶段（误差大于 $\pm 30\%$ ）；
- ② 项目建议书阶段（误差 $\pm 30\%$ 以内）；
- ③ 初步可行性研究阶段（误差 $\pm 20\%$ 以内）；
- ④ 可行性研究阶段（误差 $\pm 10\%$ 以内）。

22、工程造价各阶段比较

23、

设计总概算是该工程建设投资的最高限额。设计概算分三级：单位工程、单项工程和建设项目总概算。

24、建筑工程概算的编制方法：

- ① 概算定额法（扩大单价法）；
- ② 概算指标法；
- ③ 类似工程预算法。

25、实行工程量清单计价

后，招标工程的施工图预算表现为招标控制价（标底），施工企业的表现为投标报价。

26、施工图预算的编制方法分为单价法和实物量法。

27、

分部分项工程量清单编制“五统一”：项目编码、项目名称、项目特征、计量单位、工程量。

28、

工程量清单项目特征描述的重

要意义：用于区分计价规范中同一清单条目下各个具体清单项目。

29、t保留小数点后3位；

m、 $\square$ 、 $m^3$ 、kg保留小数点后2位；

个、件、根、组、系统，取整。

30、当招标控制价超过批准的概算时，招标人应将其报原概算审批部门审核。

31、投标报价不得低于工程成本。  
。投标人的投标报价高于招标控制价的为废标。

32、  
合同价款调整分类：法规变化类、工程变更类、物价变化类、工期索赔类、其他类。

33、索赔费用计算方法：实际费用法、总费用法、修正费用法。

34、竣工结算的编制内容：

① 工程竣工资料（竣工图、签证、核定单、工程量增单、设计变更通知）；

② 竣工结算说明；

③ 竣工结算汇总表（各单位工程结算造价、技术经济指标）；

④ 各单位工程结算表；

⑤ 各种费用汇总表。

35、工程价款的结算方式：

① 按月结算；

② 竣工后一次结算（工期12个月以内或100万元以下）；

③ 分段结算；

④ 其他结算方式。

36、竣工决算由建设单位编制，其内容包括：

①  
竣工决算报告  
说明书（建设项目概况、重大事件、工程造价管理采取的措施和效果、财务管理工作的基本情况、经验教训、遗留的问题）；

② 竣工决算报表（竣工财务决算报表、竣工财务决算说明书）；

③ 工程造价比较分析。

37、施工合同的表现形式：

① 单价合同（实行工程量清单计价的工程）；

② 总价合同（建设规模小、技术难度低、工期短且施工图设计已审查批准）；

③ 成本加酬金合同（紧急抢险、救灾以及施工技术特别复杂）。

38、施工合同组成：

① 合同协议书（概况、工期、质量标准、签约合同价、合同价格形式、项目经理、合同文件构成、承诺、合同生效条件）；

② 通用合同条款（一般约定、发承包人、监理人、索赔等等）；

③ 专用合同条款；

④ 附件（承包人承揽工程项目一览表、发包人供应材料设备一览表、工程质量保修书等11个）。

39、

合同文件解释顺序：施工合同协议书→中标通知书→投标函及其附录→专用合同条款及其附件→通用合同条款→技术标准和要求→图纸→已标价工程量清单或预算书→其他合同文件

40、索赔费用计算方法：总费用法、修正总费用法、实际费用法

41、

工程竣工验收合格的，以承包人提交竣工验收申请报告之日为实际竣工日期。工程按发包人要求修改后通过竣工验收的，实际竣工日期为承包人修改后提请

发包人验收的日期。如有争议，可按竣工验收合格之日为竣工日期。若工程未经验收，发包人擅自使用的，以转移占有建设工程之日为竣工日期。

42、施工合同纠纷处理方式：

- ① 和解；
- ② 调解（建设行政主管部门、行业协会、其他第三方）；
- ③ 争议评审；
- ④ 申请仲裁或诉讼（仲裁和诉讼只能二选一）。

43、法律体系的构成：

- ① 宪法→② 法律（全国人大及其常委会制定，国家强制力）→③ 法规（行政法规、地方性法规。国务院，省级地方人大）→④ 规章（国务院部门规章、地方政府规章）→⑤ 行政性规范性文件（各级政府及其所属部门）

44、法律关系的构成：主体、客体和内容。

45、法律责任的类别：

- ① 行政法律责任；
- ② 民事法律责任（只能等于不能高于受害人所受的损失）；
- ③ 刑事法律责任（罪罚相当原则）；
- ④ 经济法律责任（经济赔偿、经济处罚）。

46、招标范围：

- ① 关系社会公共利益、公共安全的大型基础设施、公用事业；
- ② 全部或部分使用国有资金投资或者国家融资的项目；
- ③ 使用国际组织或外国政府贷款、援助资金的项目。

47、招标方式：公开招标、邀请招标

48、中标的条件：

① 能最大限度的满足招标文件中规定的各项综合评价标准；

② 能够满足招标文件的实质性要求，并且经评审的投标价格最低，但是低于成本的除外。

49、合同的形式：

① 书面形式（合同书、信件和数据电文）；

② 口头形式；

③ 其他形式。

50、合同的内容：

① 当事人的名称或者姓名和住所；

② 标的；

③ 数量；

④ 质量；

⑤ 价款或者报酬；

⑥ 履行期限、地点和方式；

⑦ 违约责任；

⑧ 解决争议的方法。

51、合同争议解决方式：和解、调解、仲裁、诉讼。

52、担保方式：



- ① 保证（一般保证、连带保证）；
- ② 抵押（土地所有权不能抵押）；
- ③ 质押（动产质押、权力质押）；
- ④ 留置；
- ⑤ 定金（定金数额最多不超过主合同标的额的20%）。

53、代理的种类：委托代理、法定代理、指定代理。

## 二. 原则特点类

1、概算定额编制原则：社会平均水平和简明适用。

2、工程造价特点：

- ① 大额性；
- ② 个别性；
- ③ 动态性；
- ④ 层次性；
- ⑤ 兼容性。

3、工程量清单计价规范的特点：

- ① 强制性；
- ② 实用性；
- ③ 竞争性；
- ④ 通用性。

4、施工合同特点：

- ① 标的的特殊性；
- ② 履行期限的长期性；
- ③ 内容的多样性和复杂性；
- ④ 监督的严格性。

5、法律责任的特征：

- ① 强制性（以国家机器为后盾保证其实施）；
- ② 由法律明文规定；
- ③ 是不履行法定义务的后果。

6、法律追究责任的原则：

- ① 责任法定；
- ② 责任自负；
- ③ 违法行为与法律责任相适应原则；
- ④ 责任平等；
- ⑤ 重在教育。

7、合同法的基本原则：

- ① 平等、自愿原则；
- ② 公平、诚实信用原则；
- ③ 遵守法律、维护社会公共利益的原则；
- ④ 依法成立的合同对当事人具有约束力的原则。

8、从事工程造价活动遵循的原则：合法、公正、客观、诚实信用。

### 三. 作用意义类

1、工程造价作用：

- ① 是项目决策的依据；
- ② 是制定投资计划和控制投资的依据；
- ③ 是筹资的依据；
- ④ 是利益合理分配和调节产业结构的手段；
- ⑤ 是评价投资效果的重要指标。

2、工程建设定额作用：

- ① 节约社会劳动和提高生产效率；
- ② 有利于建筑市场公平竞争；
- ③ 对市场行为规范；
- ④ 有利于完善市场信息系统。

3、工程量清单的作用：

- ① 是编制工程预算或招标人编制招标控制价的依据；
- ② 是供投标者报价的依据；
- ③ 确定和调整合同价款的依据；
- ④ 是计算工程量以及支付工程款的依据；
- ⑤ 是办理工程结算和工程索赔的依据。

#### 四. 时间节点类

1、  
投标人为招标人公布的招标控制价未按规定进行编制的，应在招标控制价公布后5天内向招投标监督机构和工程造价管理机构投诉。机构应在受理投诉的10天内完成复查。当招标控制价复查结论与原公布的招标控制价误差大于 $\pm 3\%$ 时，应当责成招标人改正。

2、 预付款的支付比例不低于合同价（扣除暂列金额）的10%，不高于30%。发包人应在收到支付申请的7天内进行核实，向承包人发出预付款支付证书，并在签发证书7天内支付预付款。发包人在预付款期满后7天内仍未支付，承包人第8天起暂停施工。

3、  
发包人应在工程开工后28天内预付不低于当年施工进度计划的安全文明施工费总额60%，其余部分与进度款同期支付。

4、  
进度款的支付比例按合同约定，按期中结算价款总额计，不低于60%，不高于90%。发包人应在收到支付申请后14天内进行核实，向承包人发出预付款支付证书，并在签发证书14天内支付进度款。若发包人逾期未签发进度款支付证书，则视为默认，承包人可向发包人发出催告付款的通知，发包人应在收到催告通知后的14天内支付进度款。

5、  
招标工程以招标截止日前，非招标工程以合同签订前28天为基准日，对于其后发生的、作为一个有经验的承包人在招标阶段不可能合理预见的风险，应当由发包人承担。

6、  
承包人应在知道或应当知道索赔事件发生后28天内，向发包人提交索赔意向通知书，说明发生索赔事件的事由。承包人逾期未发出索赔意向通知书的，丧失索赔权利。索赔通知书发出后28天内，承包人向监理人正式递交索赔报告。在索赔事件影响结束后28天内，承包人应向监理人递交最终索赔报告。监理人应在收到索赔报告后14天内完成审查并报送发包人，发包人收到索赔报告后28天内，由监理人向承包人出具经发包人签认的索赔处理结果。发包人逾期未答复

的，视为默认接受。

7、  
承包人未在合同约定时间内提交竣工结算文件，经发包人催告后14天内仍未提交或没有明确答复的，发包人有权根据已有资料编制竣工结算文件。

8、  
在结算审查中：发包人应在收到承包人提交的竣工结算文件28天内核对，承包人在收到核实意见后28天内补充资料。发包人、承包人对复核结果无异议的，应在7天内竣工结算文件上签字确认。发包人委托造价咨询人核对竣工结算的，承包人应在14天内将同意核对结论或不同意见的说明提交工程造价咨询人。

9、  
发包人在收到承包人提交竣工结算款支付申请后7天内给予核实，签发竣工结算支付证书。发包人签发证书后14天内，向承包人支付结算款。发包人逾期支付的，按照中国人民银行发布的同期同类贷款基准利率支付违约金；逾期未支付超过56天的，按照双倍利率支付违约金。

10、“缺陷责任期”一般为6-12个月，全部或者部分使用政府投资的建设项目，按工程价款结算总额5%左右比例预留保证金。

11、  
中标通知书发出30天内，中标单位应与建设单位依据招标文件、投标文件等签订工程承包合同（施工合同）。

12、  
承包人应在收到变更指示后14天内，向监理人提交变更估价申请，监理人应在收到申请后7天内审查完毕并报送发包人，发包人应在承包人提交申请后14天内审批完毕，逾期视为默认。

13、  
招标人对招标文件进行必要的澄清和修改的，应当在招标文件要求投标截止时间至少15日前，以书面形式通知所有招标文件接收人。自招标文件开始发出之日起至投标人提交投标文件截止之日，最短不少于20日。

14、《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》自2014年2月1日起施行。

15、《江苏省建设工程造价管理办法》于2010年11月1日正式实施。

16、  
施工单位申请延期开工的时限为2次，延期之和不超过半年，每次不超过3个月。

17、  
由于发包人原因导致工程无法按规定期限进行竣工验收的，在承包人提交竣工报告90天后，工程自动进入缺陷责任期。

## 五. 重点易错类

1、  
新增固定资产价值超过原有固定资产价值3倍以上的建设项目属于新建项目。

2、工程造价咨询企业资质有效期为3年。

3、流动铺底资金为流动资金的30%，不构成建设项目总造价。

4、  
企业管理费中的检验试验费不包括新结构、新材料的试验费，对此类检测发生的费用，由建设单位承担，在工程建设其他费用中列支。

5、利润应列入分部分项工程和措施项目中。

6、措施项目费发生在工程施工前和施工过程中。

7、  
其他项目费中的材料暂估价在清单综合单价中考虑，不计入暂估价汇总。暂列金额不宜超过分部分项工程费的10%。

8、其他项目费的计日工中指施工图纸以外的零星项目或工作所需的费用。

9、在工程量清单招标  
中，业主承担工程量变动的风险，承包商承担工程价格波动的风险。

10、砂浆、混凝土搅拌机

由于按小组配用，以小组产量计算机械台班产量，不另增加机械幅度差。

11、

新建和扩建的单位工程预算，使用建筑工程单位计价表或建筑工程预算定额。建筑面积在3000以下的改建工程（既有拆除工程，又有新建工程）使用房屋修缮工程预算定额或参照建筑工程预算定额。

12、

对因承包人原因造成超出合同工程范围施工或返工的工程量，发包人应不予计量。

13、招标人压缩工期天数不得超过定额工期

的30%，超过者应在招标文件中明示增加赶工费用。

14、

发包人对工程质量有异议，已竣工验收或已竣工未验收但实际投入使用的工程，其质量争议应按工程保修合同执行，竣工决算办理。若未投入使用工程以及停工、停建工程，双方就有争议部分委托进行检测，无争议部分的竣工结算应按合同约定办理。

15、

国家基本建设项目竣工决算审计中抽查建筑安装工程结算，抽查面不少于建筑安装完成额的15%，抽查重点是超概算金额较大的单位工程。

16、建设工程施工合同主体一般只能是法人。

17、邀标是要约邀请；投标是要约；中标通知书是承诺。

18、

监理人无权修改合同，无权减轻或免除合同约定的承包人的任何责任与义务。

19、

发包人和监理人均可提出变更。变更指示均通过监理人发出，监理人发出变更指示前应征得发包人同意。未经许可，承包人不得擅自对工程的任何部分进行变更。

20、

承包人按竣工结算审核的约定接收竣工付款证书后，应被视为已无权再提出在工程接收证书颁发前所发生的任何索赔。

21、

建设工程施工合同无效，但建设工程经竣工验收合格，承包人请求参照合同约定支付工程价款的，应给予支持。

22、

建设单位使用工程既是对工程质量的认可。另外，地基基础和主体结构的最低保修期限是工程的合理使用年限，即终身保修。

23、

当事人就同一建设工程另行订立的建设工程施工合同与经过备案的中标合同实质性内容不一致的，应当以备案的中标合同作为结算工程价款的根据。

24、

两个以上不同资质等级的单位实行联合共同承包的，应按资质等级低的单位的业务许可范围承揽工程。施工总承包的，建设工程主体结构的施工必须由总承包单位自行完成。

25、评标委员会

成员人数为5人以上的单数，由技术、经济（不少于成员总数的2/3）等方面专家组成。

26、

格式条款合同中具有提供格式条款一方免除其责任、加重对方责任、排除对方主要权利等情形的，该条款无效。对格式条款有两种以上解释的，应当做出不利于提供格式条款一方的解释。

27、当事人签订的合同变更

或者另行签订的其他协议与经过备案的施工合同在实质性内容上不一致的，以经过备案的合同作为工程结算和审核审核的依据。

28、

运至施工场

地内的工程材料和待安装设备，不论哪方保管，都应由发包方办理保险。

29、周转性材料在消耗定额中，以材料一次使用量表示。

30、

筛选法适用于住宅工程或不具备全面审查条件的工程，优点是简单易懂，便于掌握，审查速度快，发现问题快。



31、  
当建设工程施工合同成立以后客观情况发生了当事人在订立合同时无法预见的、非不可抗力造成的不属于商业风险的重大变化，当事人可以参照情势变更原则请求人民法院变更或解除合同。

32、索赔证据要求具备：真实性、全面性、关联性、及时性、法律效力。

33、  
经过招投标订立的建设工程施工合同，工程虽经验收合格，但是因合同约定的工程价款低于成本价而导致合同无效，发包人要求参照合同约定的价款结算的，人民法院予以支持。

34、  
我国工程造价管理组织包含三大系统：政府行政管理系统、企事业单位管理系统、行业协会管理系统。

35、  
对于空间可利用的坡屋顶或顶楼的跃层，当净高超过2.1m部分的水平面积与标准层建筑面积相比达到50%以上时可以计算层数。

36、工程量清单项目编码分级：

- ① 附录分类码；
- ② 附录章顺序码；
- ③ 附录节顺序码；
- ④ 清单项目名称顺序码。

37、  
转让价格达不到交易时交易地的指导价或者市场交易价70%的，一般可视为明显不合理的低价。

38、2014版新定额中：

① 一类工：85元/工日；

② 二类工：82元/工日；

③ 三类工：77元/工日。

39、

对建筑结构和工艺简单，工程量较小，分部分项较少的施工图预算宜采用全面审查法（全面、细致、质量高、工作量大、耗费人力和时间）。

40、

当工程量清单项目工程量变化幅度超过10%，且其影响分部分项工程费超过0.1%时，应由受益方在合同约定时间内提出工程价款调整要求。

## 六. 口诀类

1、人工费组成：加奖贴殊计（嘉奖铁书记）

2、材料费组成：原购耗运（愿够好运）

3、施工机具使用费：施仪（司仪）

4、施工机械使用费：折大常安燃人税（浙大常安然人睡）

5、

企业管理费：三工（管理人工  
资/工会经费/职工教育经费

）差使用保险税，财检劳办（三公差使用保险税，裁剪老公）

6、规费组成：污保公（五保公）

7、税金：业市育地（也是玉帝）

8、措施项目费：二冬全夜测完特大脚（二冬花了全夜的时间测完了特大脚）