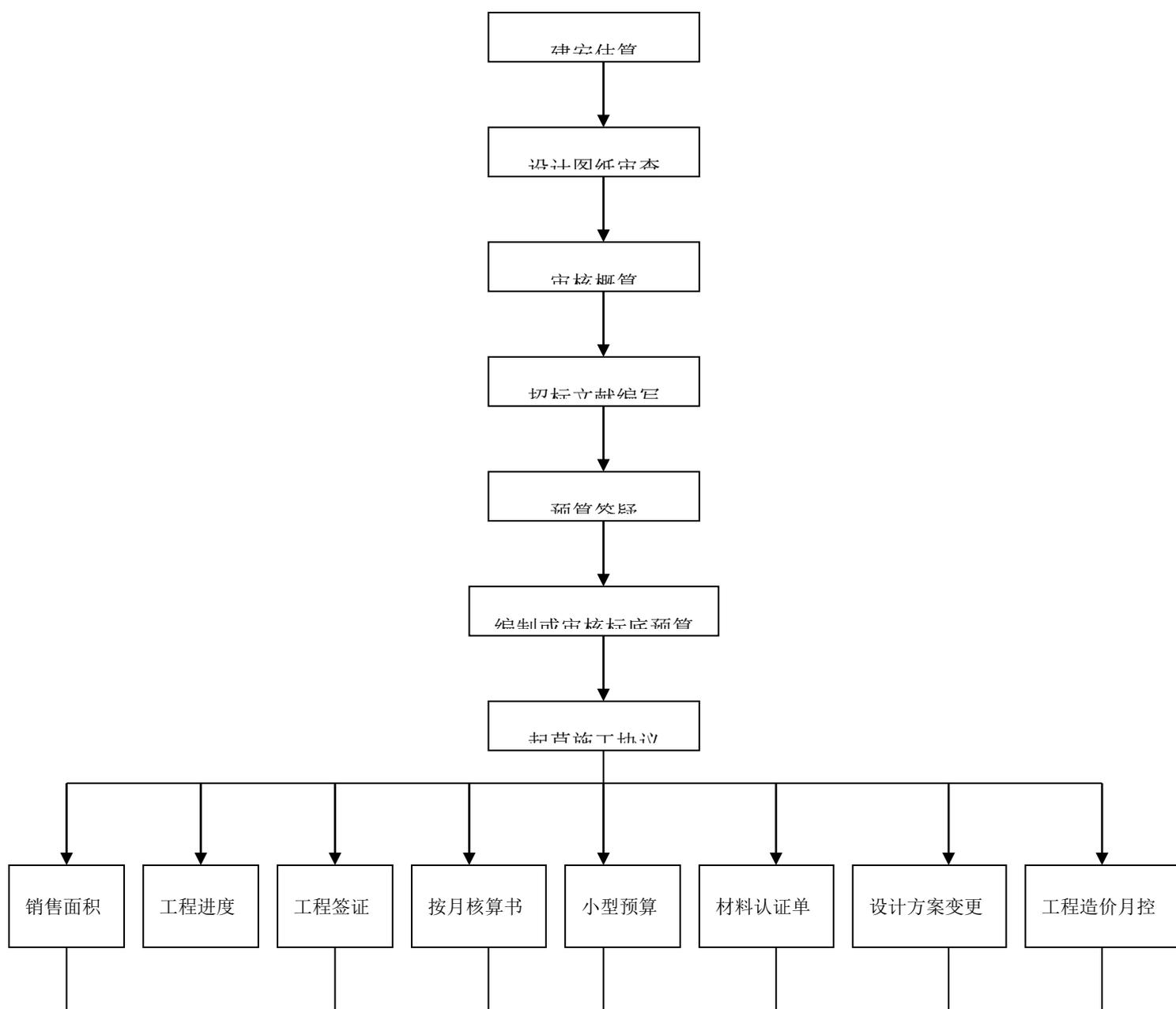


# 工程预算部工作模块化、原则化设计

## 总体业务流程图

按照工程开发建设的先后次序，工程预算部的工作程序如下（包括其他部门的配合工作）：



---

↓

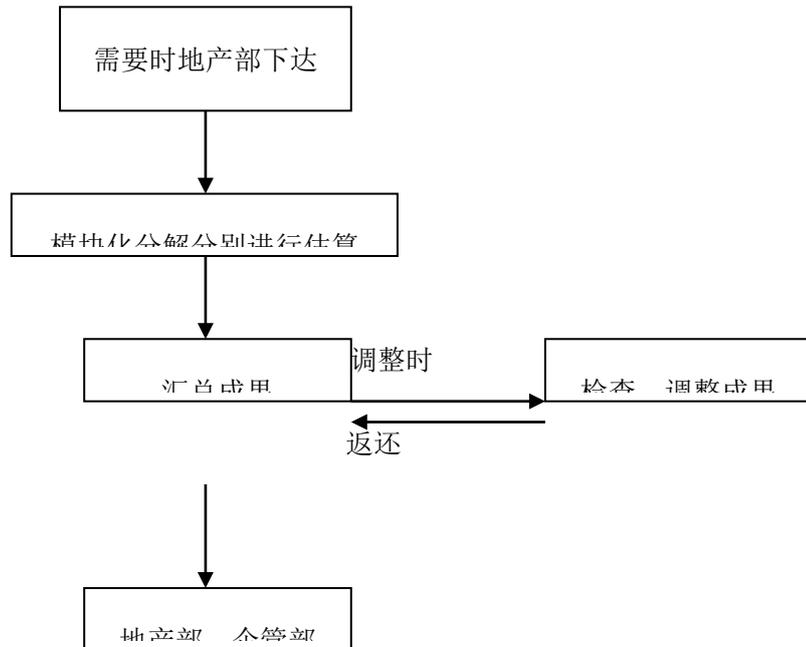
工程结算

## 模块清单

- 1、建安估算
- 2、设计图纸审查
- 3、审核概算
- 4、招标文献编写
- 5、招标答疑
- 6、编制或审核标底预算
- 7、起草施工协议
- 8、销售面积计算
- 9、工程进度款审批
- 10、工程签证单计算
- 11、按月核算书计算
- 12、小型预算编制
- 13、材料认价单审核
- 14、设计方案变更经济测算
- 15、工程造价月控制表编制
- 16、工程结算

## 建安估算

### 一、流程：



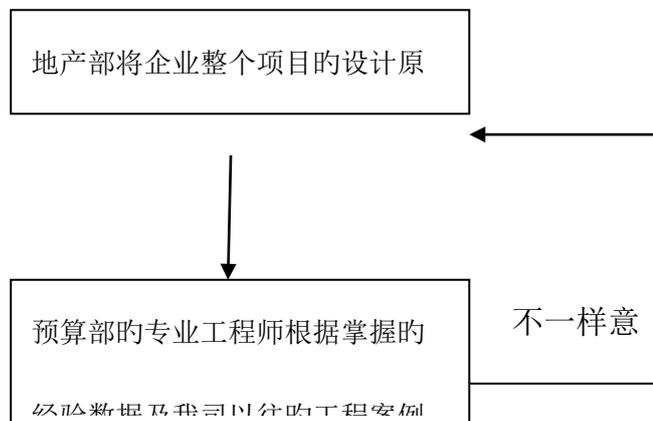
### 二、原则

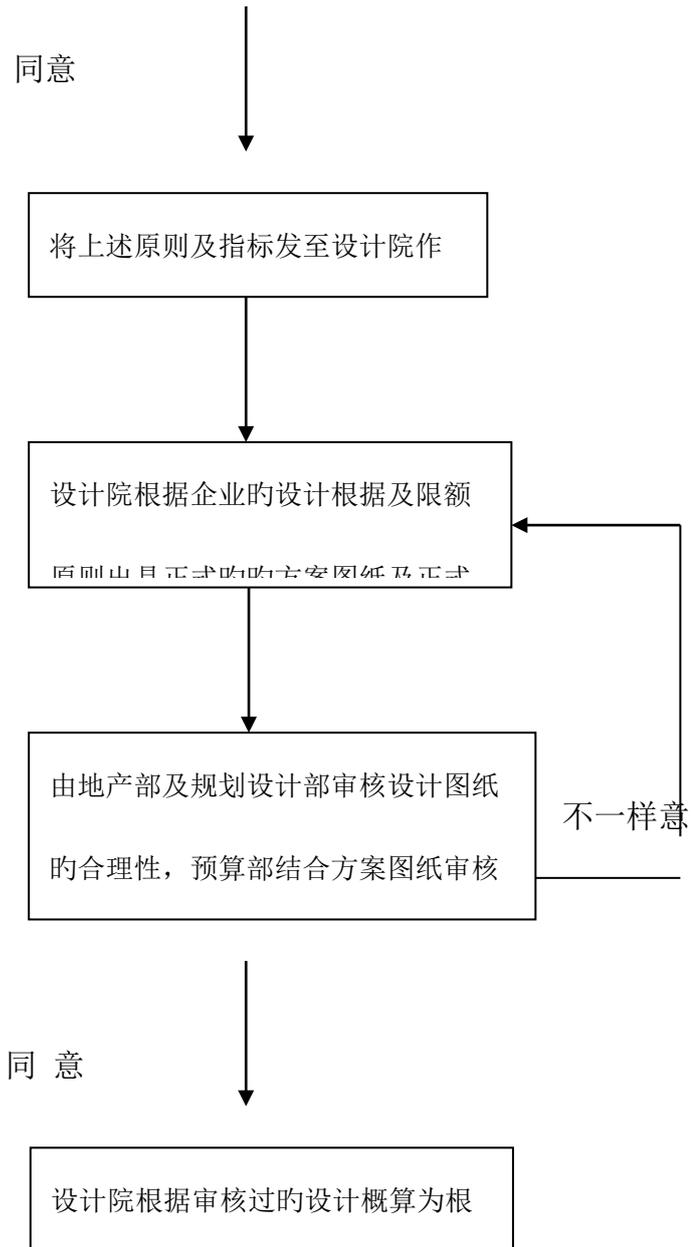
- 1、 估算中建筑工程费所包括的项目应与产品定位一致。

- 2、 工程建设费用严格按照郑州市状况详细列项，根据指标分项计算，不得按照总体大数据进入。
- 3、 精确率控制在±10%。

### 设计图纸审查与设计概算审核的操作流程

一、流程：





## 二、原则

- 1、结合企业地产部、规划设计部向设计院提供的设计原则，结合本部门掌握的经验数据及我司以往的成功案例，审核制定的限额指标的合理性。并提出合理化提议，并返回地产部及规划设计部。

2、审核设计院将上述规定下设计的方案图纸及设计概算，对其中方案图纸中的基础形式、主体构造、装饰、装修原则等提供有关的概算指标，对设计概算的合理性、定额子目的对的性提出切实可行的意见，并在充足征求地产部、规划设计部的意见的前提下，对有关方案的可替代性提供有关的造价指标

。

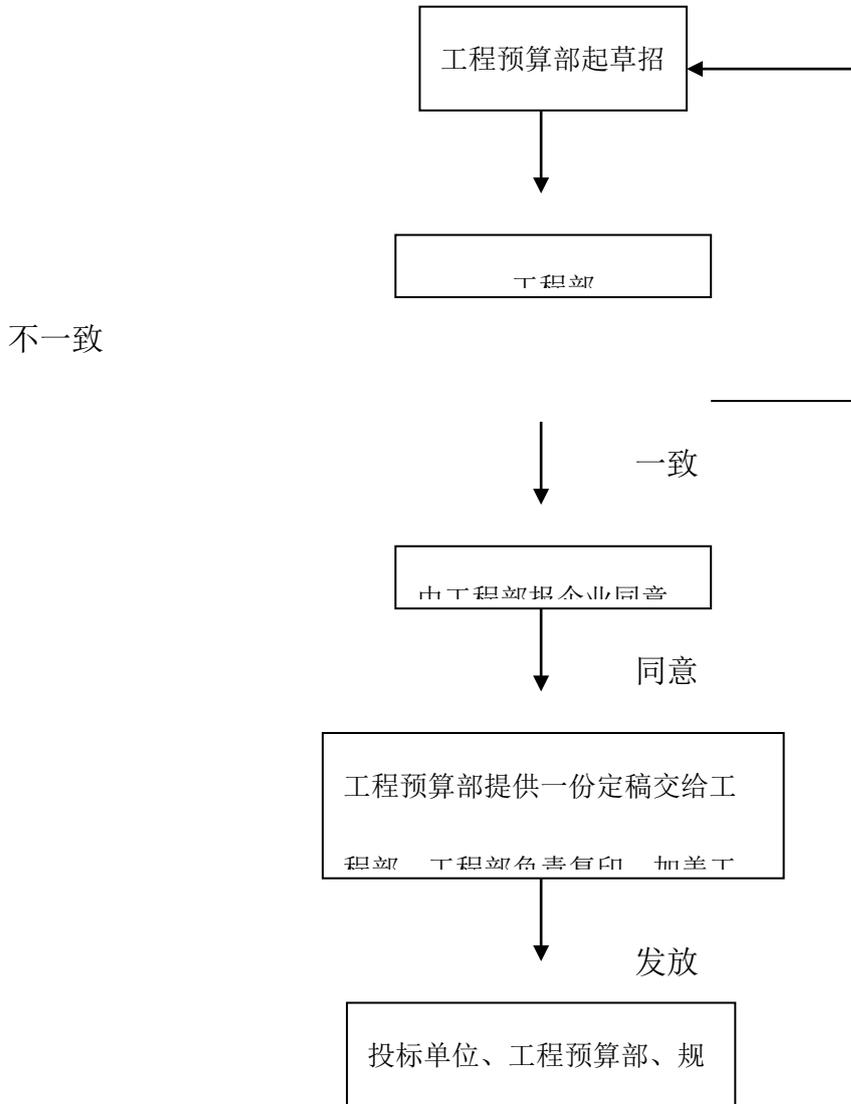


## 招标文献编写

### 一、范围：

主体工程、桩基工程、门窗工程、外网工程、智能化工程、园林绿化工程及其他零星工程等。以上工程由工程预算部起草一定的格式范本，并在使用中不停完善，最终形成具有企业特色的固定格式范本。

### 二、流程：

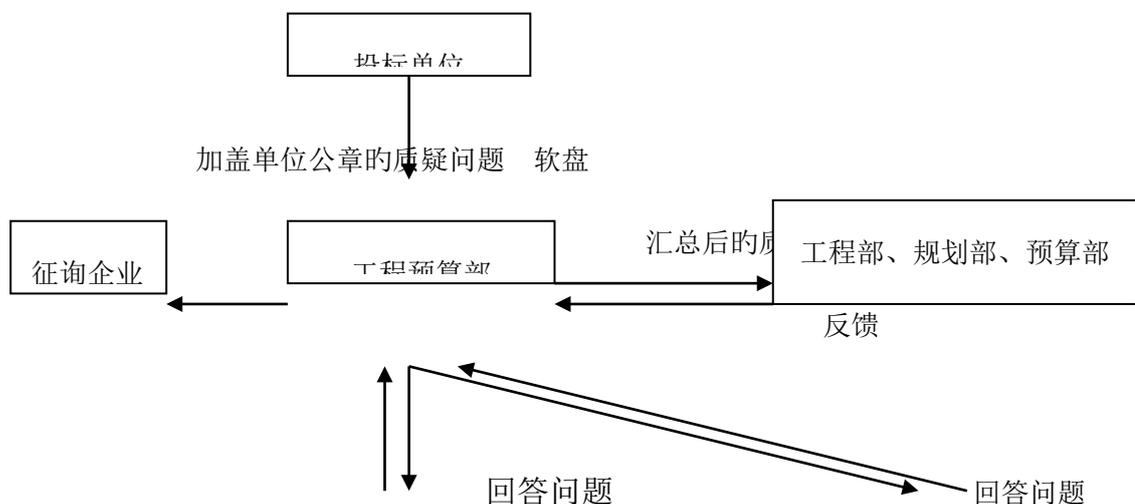


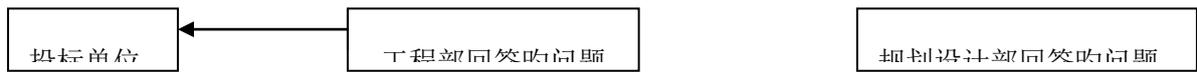
### 三、内容及原则：

招标文献作为协议文献的构成部分，应严谨、详尽。一般工程均应包括招标工程概况、招标工程确认条件、工程发包范围、发包方式、工程预算编制根据、质量规定、工期规定、安全文明施工规定、工程款拨付阐明、房屋建筑工程质量保修协议书、违约责任、重要协议条件及其他未尽事宜。招标文献要将招标工程风险进行合理分摊，尽量将工程中会出现的不稳定原因消灭在工程招标时。预算部应与工程部进行常常性的沟通，将工程中碰到的招标文献及协议之外较大的索赔、施工单位提出的较大变更等问题及时搜集，以便将可在招标文献中化解的风险在下次招标中明确提出，减少企业招标工程风险。

## 招标答疑

### 一、流程：





## 二、内容及原则：

- (1) 招标答疑时间在招标文献中确定
- (2) 招标答疑会议由工程部主持，参与单位为各投标单位、工程部、工程预算部、设计院、规划设计部
- (3) 设计院、规划设计部负责解答有关图纸设计的问题，工程预算部负责解答有关造价的问题，工程部负责解答发包范围及甲方指定材料价的有关问题；回答问题后汇总至预算部，预算部将正式文献发工程部，工程部发各投标单位。
- (4) 招标答疑是协议文献的构成部分，各部门及专业工程师要加强重视，并充足准备，对施工单位质疑的问题要认真、对的回答，并对图纸中不完善内容加以补充完善，不得将问题遗留到施工过程中，增长变更、造价及后续工作的繁琐和难度

## 编制或审核标底预算

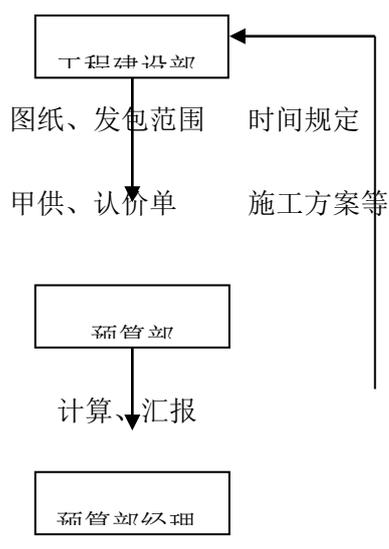
### 一、预算标底的编制与审核内容：

(1) 工程预算部负责标底编制的工作：外网工程、门窗工程、供配电工程、室外给水工程、一次热网工程、其他零星工程一般由工程预算部编制标底，工程预算部保证标底的精确性，并在开标前严格保密；

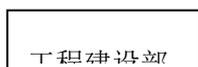
(2) 主体工程、园林绿化工程和智能化工程等一般委托征询企业编制标底，工程预算部进行标底的审核，同步要对标底的精确性负责，并在开标前严格保密；

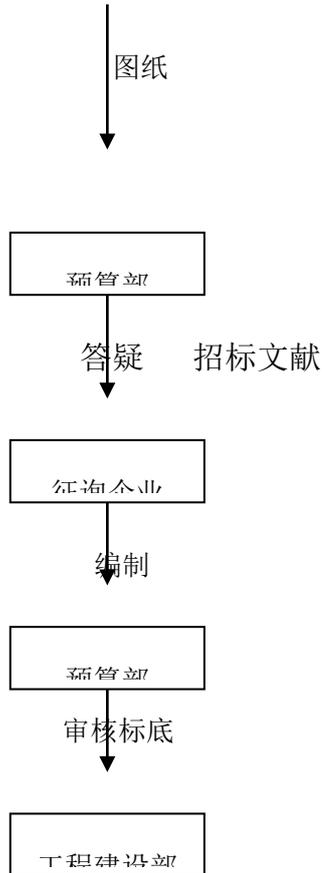
### 二、流程：

#### (1) 预算部编制标底



#### (2) 征询单位编写标底





### 三、原则：

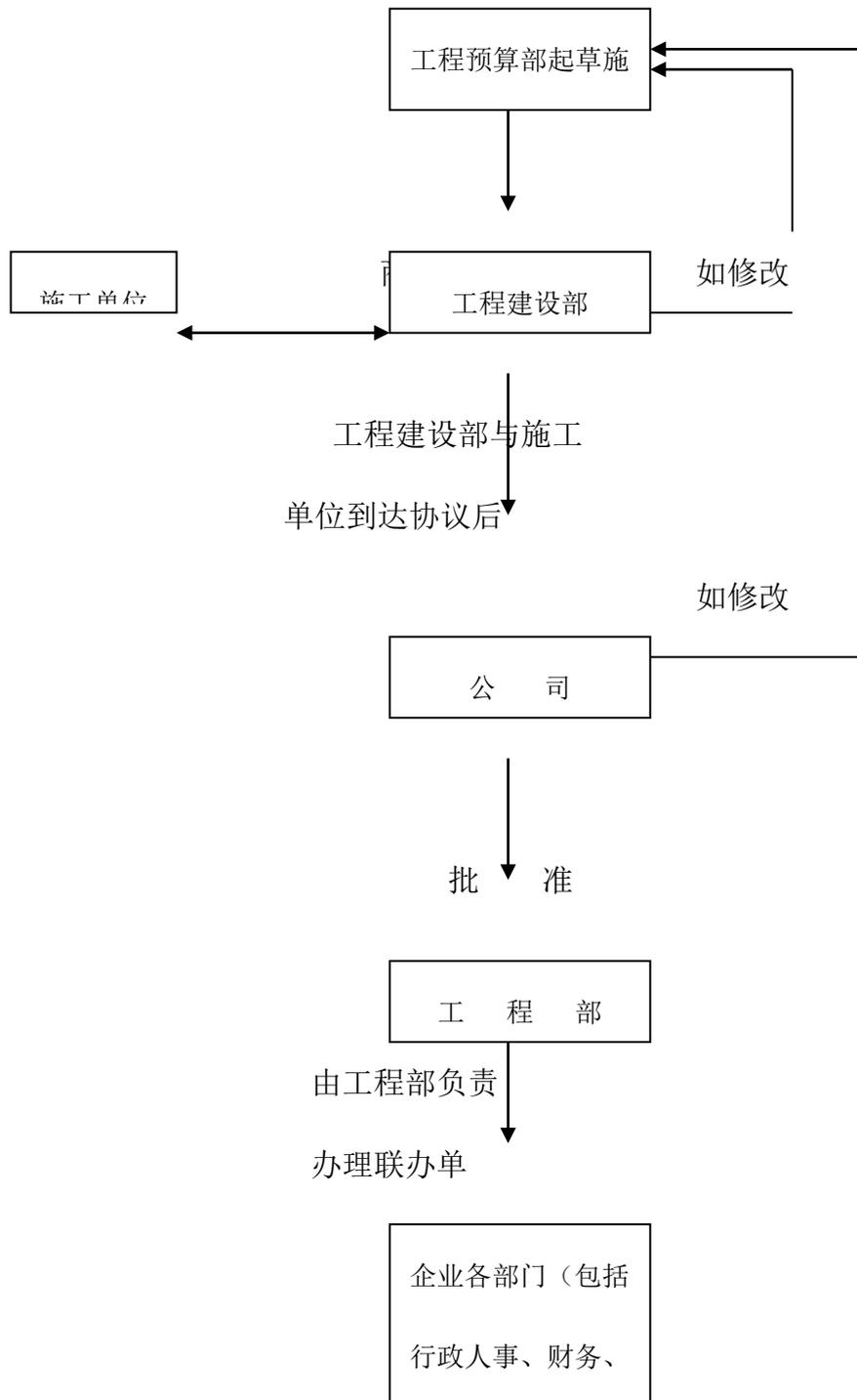
- (1)、 与有完整严谨的编制阐明；
- (2)、 标底的编制与否与招标文献的条款一致；
- (3)、 对有疑问的工程量及定额进行100%审核；
- (4)、 抽查重要材料价格与否按照招标文献的规定及计价根据；
- (5)、 措施项目费、行政规费、利润、税金的计取与否符合招标文献和计价根据规定；
- (6)、 配合费与否按照招标文献的规定计取。
- (7)、 采用整体审核。对招投标文献、图纸、标底、预算要进行整体审核，防止运用招投标技巧抬高工程总造价。

起草施工协议

一、 范围：

施工协议包括主体工程、桩基工程、门窗工程、外网工程、智能化工程、园林绿化工程及其他零星工程等。以上工程由工程预算部起草一定的格式范本，并在使用中不停完善，最终形成具有企业特色的固定格式范本。

二、流程：



### 三、内容及原则：

一般工程均应包括工程名称、工程概况、工程造价、工程发包范围、发包方式、工程变更、工程付款方式、工程结算方式、工程质量及技术规定、工期规定、工程移交、安全文明施工规定、施工保证金及奖罚条例、工程材料规定、协议文献及法律文献、房屋建筑工程质量保修协议书、违约责任、其他规定。

签订协议要将工程风险进行合理分摊，尽量将工程中会出现的不稳定原因消灭在工程签订协议步。预算部应与工程部进行常常性的沟通，将工程中碰到的招标文献及协议之外较大的索赔、施工单位提出的较大变更等问题及时搜集，以便将可在签订协议中化解的风险在下次协议签订中明确提出，以减少企业签订协议的工程风险。要通过高质量签订协议，转移协议风险和工程造价变动的风险。

## 销售面积的计算

### 一、流程

- 1、 招标工作结束一周内，根据施工设计图纸及工程变更文献进行销售面积的计算；
- 2、 计算套内面积、公有公用面积；
- 3、 合理确定分摊原则，进行分摊面积计算；
- 4、 汇总计算成果，整顿成表格以备忘录形式发给有关部门；
- 5、 及时配合房管局、营销部进行销售面积测绘；
- 6、 测绘时与房管局人员及时沟通，力争到达共识；

7、 测绘成果正式出具前积极与房管局进行查对，保证成果对的。

## 二、原则

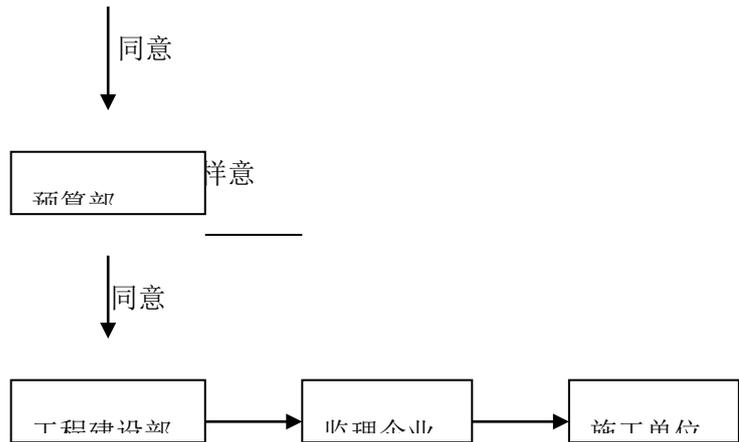
- 1、 销售面积的计算均实行一人计算此外一人审核的程序，两人计算成果应完全一致；
- 2、 保证销售面积的精确性，误差率控制在±3%以内；
- 3、 招标工作结束后两个月内计算完毕；
- 4、 配合房管局进行测量，误差率控制在±3%以内。

\_\_\_\_项目\_\_\_\_#楼销售面积汇总表

东一单元						
层数	东户			西户		
	套内面积	应分摊面积	销售面积	套内面积	应分摊面积	销售面积

1F						
2F						
3F						
4F						
5F						
6F+6. 5F						
东二单元						
层数	东户			西户		
	套内 面积	应分摊 面积	销售 面积	套内 面积	应分摊 面积	销售 面积
1F						
2F						
3F						
4F						
5F						
6F+6. 5F						
东三单元						
层数	东户			西户		
	套内 面积	应分摊 面积	销售 面积	套内 面积	应分摊 面积	销售 面积
1F						
2F						
3F						
4F						
5F						
6F+6. 5F						
合计						



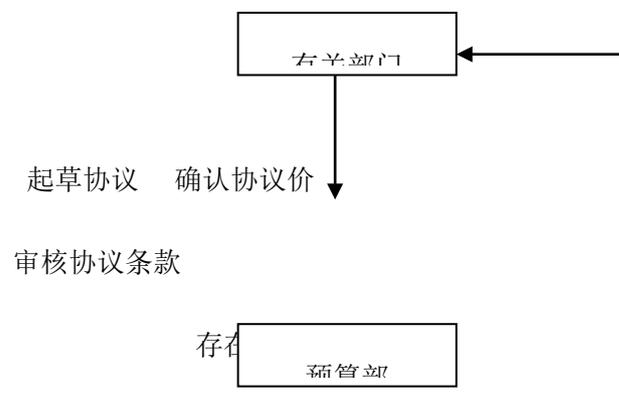


## 二、原则

- 1、严格按照协议约定的工程款支付方式进行工程款的支付。
- 2、根据协议约定、工程实际和施工单位投标书，施工单位报送付款节点描述及节点预算书，监理单位审核，工程部审核，工程预算部进行最终审核，如预算部无异议，工程付款主体将按照协议约定付款，装饰付款按照所查对的装饰节点付款，如预算部有异议，查对至无异议为止。
- 3、工程施工完一种付款节点后，由施工单位报工程款支付申请表。监理企业审核与否完毕付款节点描述工程量，完毕后开具工程款支付证书，工程部对付款节点描述工程量进行复核后报工程预算部，预算部应对付款节点进行50%的抽查率，合格后批复工程款支付证书。
- 4、不得超付。

## 非工程预算部起草的协议审核

### 一、流程



以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。  
。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/38502220111011232>