

装修监理 — 工程造价与预算控制

一、理论基础与方法论

1.1 工程造价的学科定位

工程造价（Construction Cost）是指在工程建设中预计或实际发生的全部费用支出。工程造价管理贯穿于项目决策、设计、施工、竣工全过程，是实现投资控制目标的核心手段。

1.2 造价管理理论

全过程造价管理（Whole Process Cost Management）：

阶段	造价控制重点	影响程度
决策阶段	投资估算	决定性影响
设计阶段	设计概算/施工图预算	75-95%影响
招标阶段	合同价/清单报价	确定造价
施工阶段	变更签证/结算	5-25%影响
竣工阶段	竣工结算	最终确认

1.3 计价方式

两种主要计价方式：

计价方式	适用范围	组成	特点
清单计价	招投标/合同价	分部分项+措施项目+其他+规费+税金	市场化定价
定额计价	政府投资/审计	直接费+间接费+利润+税金	标准化管理

二、核心知识点详解

2.1 清单计价

工程量清单组成：

项目	内容	说明
分部分项工程费	各分部分项的工程量×综合单价	造价主体
措施项目费	脚手架/模板/安全文明/大型机械进出场	施工辅助
其他项目费	暂列金/暂估价/计日工/总承包服务费	弹性费用
规费	社保/住房公积金/工伤保险	不可竞争
税金	增值税（9%/3%）	不可竞争

2.2 定额套用

装修工程常用定额：

定额名称	适用	主要子目
装饰工程定额	室内外装修	楼地面/墙柱面/天棚/门窗/油漆
安装工程定额	机电安装	给排水/暖通/电气
市政工程定额	室外配套	道路/管网/绿化

2.3 变更签证管理

变更签证分类：

类型	原因	费用承担
设计变更	设计修改	建设单位
工程签证	现场实际情况	按合同约定
材料代换	材料不可用	按合同约定
工程量偏差	实际与清单不符	按合同约定

变更费用计算原则： 1. 合同中有相同子目→按合同单价 2. 合同中有类似子目→参照类似单价 3. 合同中没有→协商确定/按定额计价

2.4 结算审核

结算审核要点：

审核内容	审核方法	常见问题
工程量	现场复核/图纸计算	多算/重算
单价	核对合同/定额	高套/错套
取费	核对费率/费率标准	取费偏高
变更签证	真实性/合理性审查	虚假签证
材料价差	信息价/市场价核对	价差虚高

2.5 装修工程造价指标

装修档次	造价指标（元/㎡）	主要配置
简装	500-800	基础材料、简单造型
中档装修	1000-2000	品牌材料、适度造型
高档装修	2000-5000	进口材料、复杂造型
豪华装修	5000-15000+	顶级材料、定制设计

三-四、材质/案例（详见完整版）

五、施工指导

5.1 造价控制工作程序

投资估算 → 设计概算 → 施工图预算 → 招标控制价 → 合同价
→ 进度款支付 → 变更签证管理 → 竣工结算 → 决算审计

六、性能指标与评测

6.1 造价偏差控制

偏差等级	偏差范围	处理方式
正常	±3%以内	正常管理
轻微	±3-5%	分析原因
较大	±5-10%	重点审计
严重	>±10%	专项审计

七-十一（详见完整版）

附录

核心标准/法规

编号	名称
GB 50500	建设工程工程量清单计价规范
建标[2013]44号	建筑安装工程费用项目组成
各地定额	地方建设工程计价定额