



力合科创
Leaguer

深圳市力合科创股份有限公司
工程成本管理办法
(2024 年版)

二〇二四年十二月

第一章 总则

第一条 目的

为规范深圳市力合科创股份有限公司创新基地工程成本管理，构建成本管理体系，实施全过程成本动态管理，加强成本控制工作，特制定本办法。

第二条 适用范围

本办法适用于公司以及公司下属全资、控股和实际控制的各级公司，凡是使用自有（含自筹）资金的项目，均按本办法要求执行，公司参股企业的工程成本管理工作可参照执行。

第三条 术语和定义

公司 指“深圳市力合科创股份有限公司”。

创新发展 指“深圳力合创新发展有限公司”。

园区公司 指公司下属各创新基地（产业园）的招商运营管理单位，也是工程项目建设的建设单位。

概算 概算是在初步设计阶段，根据初步设计文件或图纸、概算定额、费用定额、设备和材料预算价格，工资标准等资料编制的技术经济文件。

合约规划 项目概算确定后，对开发期内所实施的内容进行整体的合同分类规划，并对每个合同进行合作范围的划分，将概算内容及金额逐级分解至每个合同，实现在概算范围内对每个合同的合理成本控制。

施工图预算 是指根据招标图纸、工程确认文件、工程技术资料、预算定额、计价规程等资料编制的建筑安装工程造价文件，是确定工程造价和招投标价格的主要依据。施工图预算编制范围包括按招标图纸进行的建设工程招标控制价、货物及设备采购招标控制价。

动态成本 是项目实施过程中各个时期体现的预期成本，实时反映概算与动态成本的差异，从而在过程中及早预警，以便研究分析问题、制定对策，以期达到控制成本的目的。动态成本由已发生成本和待发生成本构成。

已发生成本 包括合同性成本与非合同性成本。合同性成本指合同签订及实施过

程中所产生的一切费用（即成本），包括但不限于合同签约金额（或合同预估签约金额）、已审定的工程变更金额（含现场签证、设计变更等）和工程索赔。非合同性成本指无需签订合同的支出，例如行政收费等。

待发生成本 即待发生合约规划及预估变更、市场波动情况（人工调整、材料调整、税费调整等）。

招标采购层级 包含一级招标和二级招标两种层级，具体以《深圳市力合科创股份有限公司建设工程类招标采购管理办法》为准。

项目成本后评估 项目全部结算完后，对建设项目成本管理工作的系统回顾、梳理及评估总结，形成项目成本后评估报告。

第四条 职责分工

创新发展 负责成本管理工作的统筹管理及具体工作的实施，对概算、施工图预算、动态成本、工程结算等进行审核或审批，并负责园区公司及公司相关部门之间的协调管理工作。

园区公司 负责项目资金筹措，保证资金支付，参与概算、施工图预算及重大变更的审批。

第二章 成本控制目标

第五条 成本控制目标的制定及调整

（一）成本控制目标的制定

创新基地建设成本是创新基地项目建设各环节所有成本、费用的总和，包括土地成本、建安成本、管理成本和财务成本，所有建设项目必须明确成本控制的目标，以指导成本的动态管理。

在项目不同发展阶段应分别设立成本目标控制值，遵循后一阶段成本总额不得超过前一阶段的原则。成本目标控制值分为可行性研究阶段（估算）、初步设计阶段（概算）、施工图阶段（预算）、竣工阶段（结算）。

1、可行性研究阶段

项目拿地前，根据土地出让条件、地质地貌、初步方案设计等资料进行可行性研究阶段经济测算，编制投资估算，具体要求详见《深圳市力合科创股份有限公司创新基地项目拓展指引》。

以投资估算作为项目总成本目标，用以指导项目策划、方案设计。（可研估算表详见附件1）

2、初步设计阶段

项目方案报建完成后，创新发展组织设计单位进行扩初设计，开展概算编审，完成合约规划。

概算原则上应低于投资估算，概算由创新发展会同园区公司报公司分管领导审批，如超过投资估算，由创新发展会同园区公司上报公司总经理办公会审议，审批通过后方可执行。（概算审批流程详见附件2）

3、施工招标阶段

施工招标阶段，创新发展根据招标图纸、概算、合约规划及招标计划组织开展施工图预算编审，施工图预算应控制在概算之内，按招标采购层级属于一级招标项目的，由创新发展审核后报公司审批；二级招标项目的，由创新发展审批。（预算审批流程详见附件3）

4、竣工结算阶段

工程竣工后，根据施工图纸、合同及相关竣工资料，创新发展组织开展工程结算，工程结算应充分反应工程项目实际造价情况，与预算、合同价重点对比、分析。

（二）成本控制目标值的调整

项目成本控制目标值确定后，原则上不得调整。在施工阶段出现因特殊原因导致项目成本必须变动的情况，由创新发展组织相关部门、园区公司进行评审，评审内容包括调整理由、合理性及依据，调整前后的成本对比分析，评审达成一致意见后，向公司总经理办公会进行专题汇报，会议审议通过后方可调整、执行。

第六条 各阶段成本控制手段和措施

（一）设计阶段的成本控制

1、初步设计阶段，创新发展组织造价咨询单位（如有）开展概算审核，与可研估算、同类型项目进行比较，若概算超估算，提出合理的成本优化建议，督促设计单位开展设计优化。

2、施工图完成后，创新发展组织相关部门、造价咨询、设计等单位进行图纸会审，审核图纸错漏碰缺等问题，对超过同类项目或成本影响较大的指标进行分析、优化。创新发展根据会审意见确定的施工图作为招标使用图纸，施工过程中的图纸调整均以设计变更的形式体现，施工过程中原则上禁止再发布新版图纸。

（二）施工招标阶段的成本控制

1、除垄断项目外，所有工程类招标项目均须编制施工图预算。在总、分包施工图评审通过后，创新发展组织造价咨询单位开展施工图预算编制，编制完成后创新发展组织相关部门会审，根据会审意见调整施工图预算，若超合约规划，应开展设计优化。

2、创新发展对施工图预算实施内部多级审核，加强对造价咨询单位的管理，跟踪落实造价咨询单位的内部审核执行情况，严格控制造价成果质量，杜绝出现重大错漏项。

（三）施工阶段的成本控制

1、动态成本控制是施工阶段成本控制的关键手段，务必要求准确、及时、真实。各项目每月进行动态成本梳理、更新，对比实际成本与概算差异，分析成本动态增减趋势、原因，判断成本是否超支，编制动态成本报表（动态成本统计表详见附件4），由创新发展汇总形成动态成本月报在OA上发布。

2、预计项目动态成本达到概算控制警戒线97%、总承包及主要分包工程合同的累计变更额超过合同金额的5%时，创新发展应在当期动态成本月报中进行预警，相关项目应编制成本优化调整方案，必要时在整体概算中进行不同科目调剂，以避免发生突破概算的情况。

3、施工过程中加强工程变更管理，规范审批流程，及时完成工程价款变更审核，确保工程变更测算或过程结算的准确性，具体要求详见《深圳市力合科创股份有限公司

司创新基地工程变更管理办法》。对于变更中新增项目，在无合同单价作为审核依据时，需要对主要材料设备认质认价，并按变更分类分级对价格进行审批，严禁超出权限范围进行认价。

4、工程款支付应严格按合同约定，禁止透支形象进度提前付款，工程款审核具体要求详见《深圳市力合科创股份有限公司工程款审核管理办法》。

（四）竣工结算阶段的成本控制

承包人递交结算申请后，创新发展应对工程结算审核严格把关，做好结算的指导与监督，对工程结算进行多级审核，保证结算的工作范围、工程量、定价取费、奖惩等与合同文件、施工图纸、工程变更等约定相一致，具体要求详见《深圳市力合科创股份有限公司工程结算管理办法》。

第七条 责任管理

1、在成本管控过程中，工作人员涉及违反工程成本管理相关规定，违规操作、屡教屡犯，或经检查、提醒、整改纠正不利的，根据公司相关规定进行问责，根据情节轻重和损失大小，公司将给予相关责任人予以采取限期改正、诫勉谈话、通报批评、扣减绩效奖金、调整工作岗位、降职、撤职、赔偿经济损失解除劳动合同等责任追究处理措施，涉及廉政问题的，由所属单位调查处理。

2、在成本管控过程中，设计、监理、施工或造价咨询等单位或个人存在过错，对工程成本负有责任，或存在虚报费用、把关不严、延误时间等渎职失职行为，造成工程损失的，依照法律法规、工程合同等追究单位和个人的责任。

第三章 项目成本后评估

第八条 项目成本后评估

为加强成本管理工作效能，积累项目成本控制工作经验，更好地推进项目建设的发展，为形成项目成本管控工作标准化打下坚实基础，项目（分期）全部结算工作完成后，由创新发展负责组织并完成成本评估报告，形成成本数据库，分析超出或节约

成本的原因，总结经验、教训，提出制定改善建议。要求成本数据分析资料必须完整、签章齐备、编号准确、数据真实。

第四章 附则

第九条 本办法由公司创新发展制定，并由其负责解释和修订。

第十条 本办法经公司 2024 年第五十八次总经理办公会审议通过之日起试行一年，如无调整，正式执行。

附件：

附件 1：可研估算表

附件 2：概算审批流程

附件 3：预算审批流程

附件 4：动态成本统计表

深圳市力合科创股份有限公司

二〇二四年十二月

附件 1:

力合**公司 项目可研估算表

占地面积:		建筑面积:		计容面积:		可租售面积:
序号	项目名称	计算口径	工程量 (万平米)	金额 (万元)	单价 (元/m ²)	备注
一	土地成本	计容面积				
		占地面积				
1.1	土地出让金	计容面积				
1.2	市政配套及设施费	计容面积				
1.3	税费	计容面积				
1.4	其他	计容面积				
二	建安成本	建筑面积				
2.1	前期准备费用	建筑面积				
2.1.1	勘察设计的	建筑面积				
2.1.2	前期工程费及其他	建筑面积				含前期工程费、报批报建、等
2.2	单体建安工程费	建筑面积				
2.2.1	厂房	建筑面积				
2.2.2	研发办公楼	建筑面积				
2.2.3	宿舍	建筑面积				
2.2.4	配套商业	建筑面积				
2.2.5	地下室	建筑面积				
2.3	精装修工程	建筑面积				如有
2.3.1		建筑面积				
2.3.2		建筑面积				
2.4	室外工程	建筑面积				
2.4.1	环境景观工程	景观面积				园区道路、园林绿化、园建景观等建设项目。如无景观面积，按占地面积70%计算
2.4.2	室外综合管网	占地面积				
2.5	公共配套	建筑面积				
2.5.1	供水配套	建筑面积				注明政府收费标准
2.5.2	供电配套	建筑面积				注明政府收费标准

占地面积：

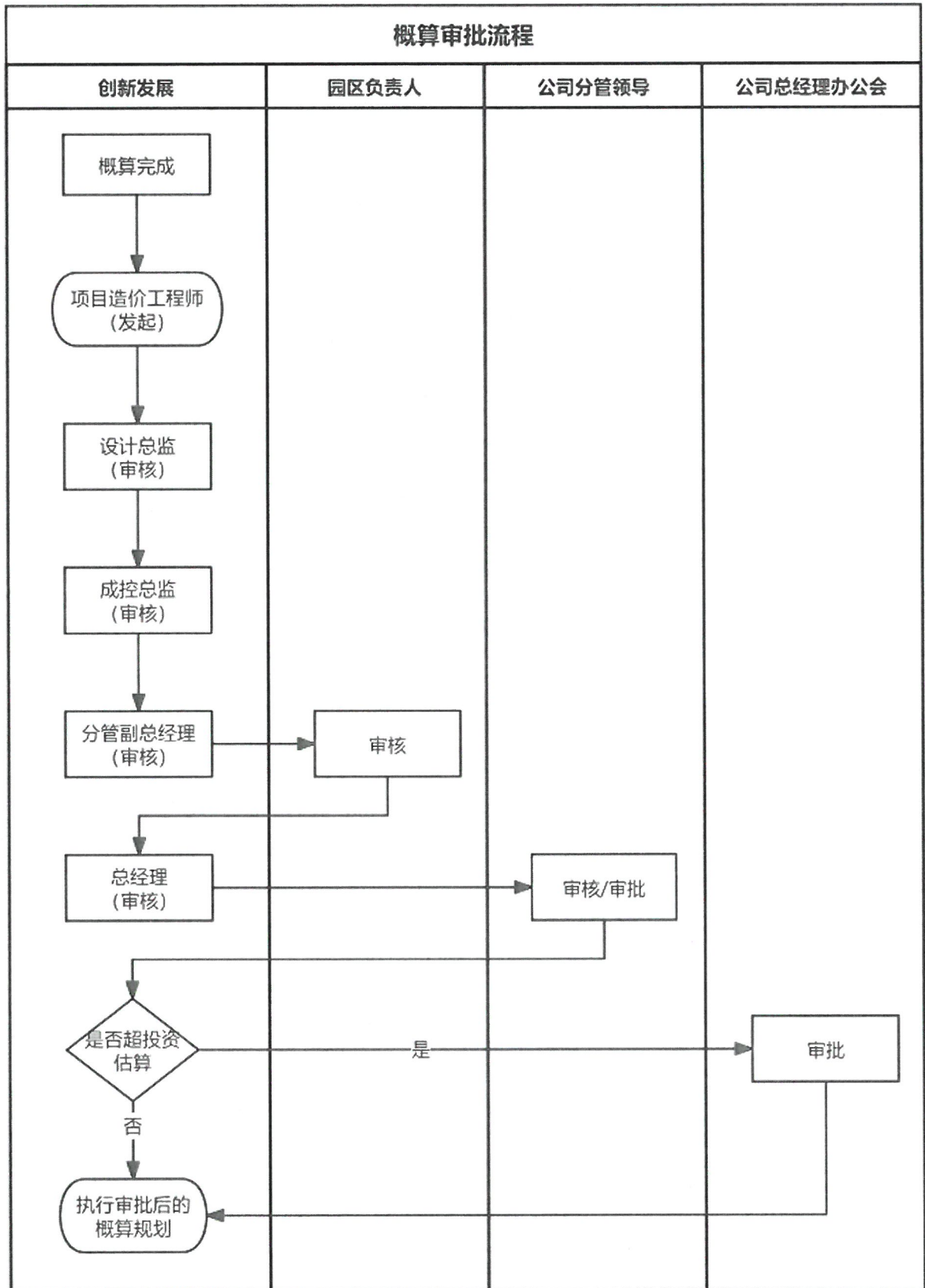
建筑面积：

计容面积：

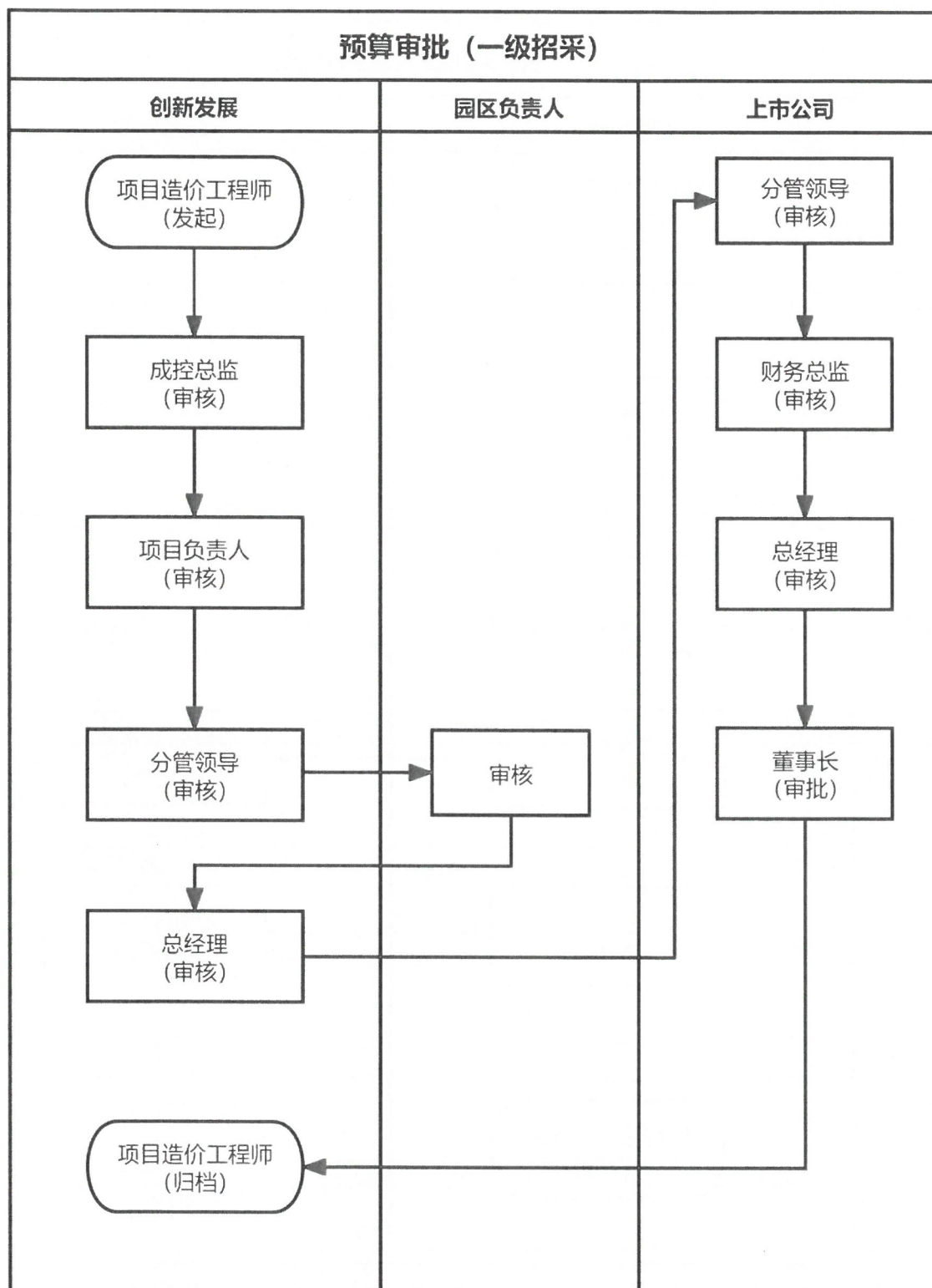
可租售面积：

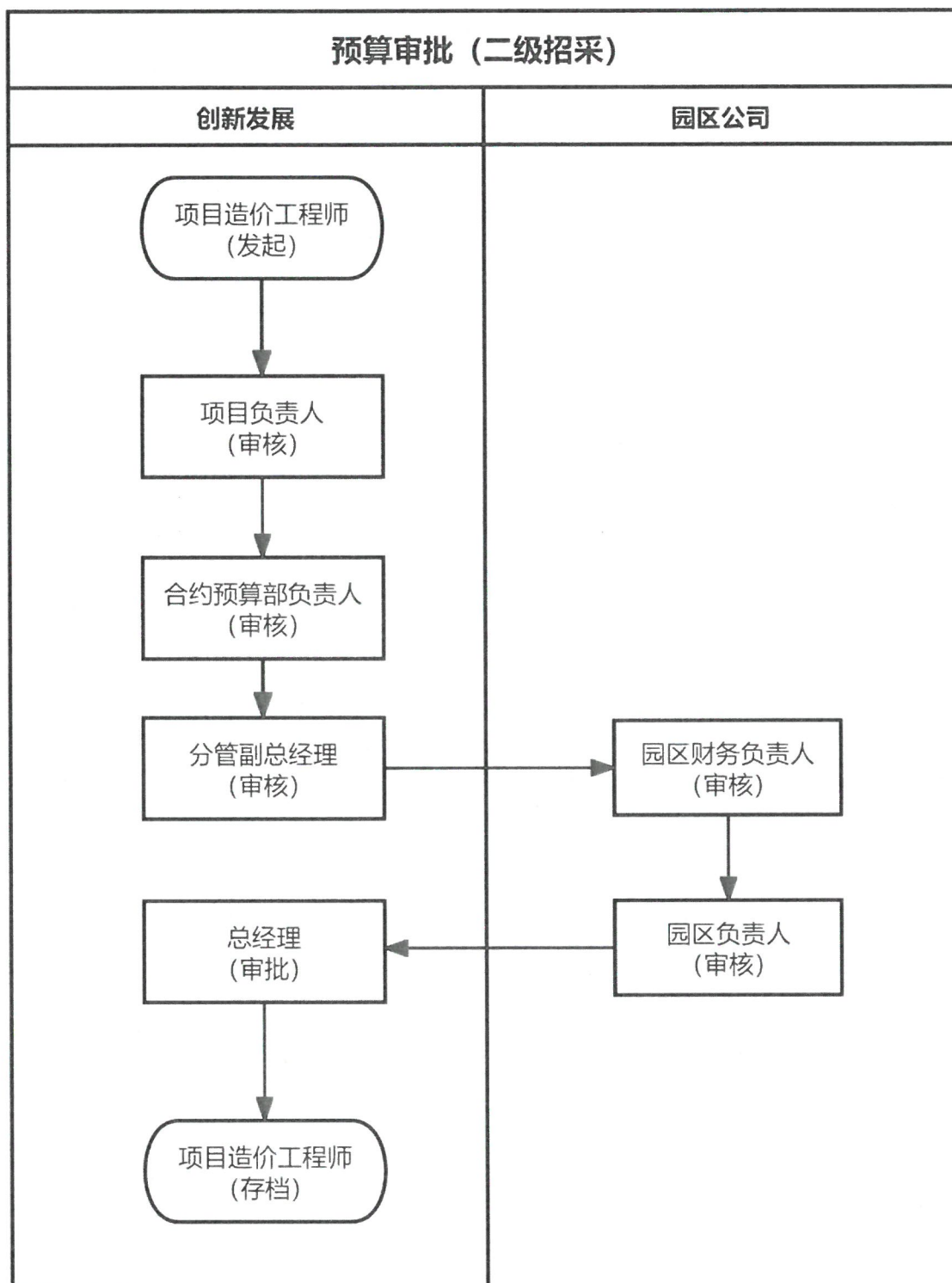
序号	项目名称	计算口径	工程量 (万平米)	金额 (万元)	单价 (元/m ²)	备注
2.5.3	燃气配套	计容面积				注明政府收费标准
2.5.4	供暖配套	计容面积				注明政府收费标准
2.5.5	电话工程	计容面积				注明政府收费标准
2.5.6	有线电视工程	计容面积				注明政府收费标准
2.5.7	网络工程	计容面积				注明政府收费标准
2.5.8	其他	建筑面积				
2.6	工程间接费	建筑面积				如监理、咨询服务、检测等
三	管理成本	建筑面积				
3.1	管理费用	建筑面积				
3.2	营销费用	建筑面积				
四	不可预见费	建筑面积				
五	财务成本	建筑面积				
	合计 (按建筑面积)					
	合计 (按计容面积)					
	不含土地成本(按建筑面积)					
	不含土地成本 (按计容面积)					
	建安成本+不可预见 (按建筑面积)					
	建安成本+不可预见费 (按计容面积)					

附件 2:



附件 3:





附件 4:

动态成本统计表

****项目截止 年 月底 动态成本统计表														
序号	项目名称	目标成本 (万元)	合约成本(万元)			设计变更 (万元)	现场签证 (万元)	其他类变更 (万元)	预估待发生 费用(万元)	动态成本 (万元)	动态成本- 目标成本 (万元)	已付款金额 (万元)	已付款占已 签合同比例 (%)	备注
			已签合同额 (万元)	预估待签合同 额(万元)	小计									
1	公式	a	m	n	b=m+n	d	e	f	g	h=b+d+e+f+g	i=h-a	k	k/m	
	***项目 其中： 建安成本													
本月 重大 事项	1、本月招标、合同签订、变更签证、结算情况简述 (1) 招标工作： (2) 合同签订： (3) 签证变更： (4) 结算： 2、目标成本调整： 3、重大争议与索赔进展情况（如有）： 4、成本专题会、成本预警、成本巡检等： 5、其他：													
说明	1、目标成本：若无目标成本，则为概算，若无概算，则为估算。 2、合约成本：包括补充协议，已签合同的按合同价，未签合同的按目标成本（概算、估算）。 3、设计变更、现场签证：如果有双方已确认金额，需填写双方确认的金额，如无，则填写项目管理部成本控制部的金额。 4、预估待发生费用：包括预估变更、预估签证以及材料、人工调差等。 5、动态成本=合约成本+设计变更+现场签证+预估待发生费用													