

ZHUANGSHIZHUANGXIU GONGCHENG
ZAOJIAYUAN PEIXUN JIAOCAI

根据 《建设工程工程量清单计价规范》(GB 50500—2013) 编写
《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》(GB 50854—2013)

装饰装修工程 造价员培训教材

第2版

本书编写组 编

中国建材工业出版社

装饰装修工程造价员培训教材

(第2版)

本书编写组 编

中国建材工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

装饰装修工程造价员培训教材/《装饰装修工程造价员培训教材》编写组编. —2版. —北京:中国建材工业出版社,2014.3

ISBN 978-7-5160-0758-7

I. ①装… II. ①装… III. ①建筑装饰—工程造价—教材 IV. ①TU723.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 031109 号

装饰装修工程造价员培训教材(第2版)

本书编写组 编

出版发行:中国建材工业出版社

地 址:北京市西城区车公庄大街6号

邮 编:100044

经 销:全国各地新华书店

印 刷:北京紫瑞利印刷有限公司

开 本:787mm×1092mm 1/16

印 张:25

字 数:672千字

版 次:2014年3月第2版

印 次:2014年3月第1次

定 价:68.00元

本社网址:www.jcbs.com.cn 微信公众号:zgjcgyCBS

本书如出现印装质量问题,由我社营销部负责调换。电话:(010)88386906

对本书内容有任何疑问及建议,请与本书责编联系。邮箱:dayi51@sina.com

内容提要

本书第2版以《建设工程工程量清单计价规范》(GB 50500—2013)、《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》(GB 50854—2013)、《全国统一建筑工程基础定额(土建)》(GJD-101-95)和《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额》(GYD-901-2002)为依据,系统介绍了装饰装修工程工程量清单计价与定额计价的基础知识和方法。全书主要内容包括概论、装饰装修工程施工图绘制与识读、装饰装修工程定额与定额计价、装饰装修工程造价编制与审查、装饰装修工程工程量清单、装饰装修工程清单计价工程量计算、装饰装修工程工程量清单计价、工程合同价款约定与支付等。

本书具有依据明确、内容翔实、通俗易懂、实例具体、可操作性强等特点,可供装饰装修工程设计、施工、建设、造价咨询、造价审计、造价管理等专业人员岗位培训和初学者自学使用,也可供高等院校相关专业师生学习时参考。

第2版前言

《装饰装修工程造价员培训教材》一书自出版发行以来,深受广大读者的关注和喜爱,对指导广大装饰装修工程造价编制与管理人员更好地工作提供了力所能及的帮助,编者倍感荣幸。在图书使用过程中,编者还陆续收到了不少读者及专家学者对图书内容、深浅程度及图书编排等方面的反馈意见,对此,编者向广大读者及相关专家学者表示衷心地感谢。

随着我国工程建设市场的快速发展,招标投标制、合同制的逐步推行,工程造价计价依据的改革正不断深化,工程量清单计价制度也得到了越来越广泛地应用,对于《装饰装修工程造价员培训教材》一书来说,其中部分内容已不能满足当前装饰装修工程造价编制与管理工作的需要。

另外,为规范建设市场计价行为,维护建设市场秩序,促进建设市场有序竞争,控制建设项目投资,合理利用资源,从而进一步适应建设市场发展的需要,住房和城乡建设部标准定额司组织有关单位对《建设工程工程量清单计价规范》(GB 50500—2008)进行了修订,并于2012年12月25日正式颁布了《建设工程工程量清单计价规范》(GB 50500—2013)及《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》(GB 50854—2013)、《通用安装工程工程量计算规范》(GB 50856—2013)等9本工程量计算规范。这10本规范的颁布实施,不仅对广大装饰装修工程造价编制人员的专业技术能力提出了更高的要求,也促使编者对《装饰装修工程造价员培训教材》进行了必要的修订。

本书的修订以《建设工程工程量清单计价规范》(GB 50500—2013)及《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》(GB 50854—2013)为依据进行。修订时主要对书中不符合当前装饰装修工程造价工作发展需要及涉及清单计价的内容进行了重新梳理与修改,从而使广大装饰装修工程造价工作者能更好地理解2013版清单计价规范和装饰装修工程工程量计算规范的内容。本次修订主要做了以下工作:

(1)以本书原有体例为框架,结合《建设工程工程量清单计价规范》(GB

50500—2013)内容,对清单计价体系方面的内容进行了调整、修改与补充,重点补充了工程合同签订、工程计量与价款支付、合同价款调整、索赔和竣工结算等内容,从而使结构体系更加完整。

(2)针对《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》(GB 50854—2013)中对装饰装修工程工程量清单项目的设置进行了较大改动的情况,本书修订时即严格依据《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》(GB 50854—2013),对已发生了变动的装饰装修工程工程量清单项目,重新组织相关内容进行了介绍,并对照新版规范修改了其计量单位、工程量计算规则、工作内容等。

(3)根据《建设工程工程量清单计价规范》(GB 50500—2013)对工程量清单与工程量清单计价表格的样式进行了修订。为强化图书的实用性,本次修订时还依据《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》(GB 50854—2013)中有关清单项目设置、清单项目特征描述及工程量计算规则等方面的规定,结合最新工程计价表格,对书中的工程计价实例进行了修改。

本书修订过程中参阅了大量装饰装修工程造价编制与管理方面的书籍与资料,并得到了有关单位与专家学者的大力支持与指导,在此表示衷心的感谢。书中错误与不当之处,敬请广大读者批评指正。

第1版前言

工程造价的确定是规范建设市场秩序,提高投资效益的重要环节,具有很强的政策性、经济性、科学性和技术性。装饰装修工程造价是建设工程造价的重要组成部分之一,其对装饰装修工程的作用及重要性自然不言而喻。

随着我国工程造价体制改革的不断深入,正逐步改变过去以定额为主导的静态管理模式,实现依据市场变化的动态管理体制,并积极推行工程量清单计价制度。特别是住房和城乡建设部以第63号文件于2008年7月颁布实施了《建设工程工程量清单计价规范》(GB 50500—2008)后,大大推进了工程造价管理体制改革的进步步伐。作为2003版清单计价规范的修订版,《建设工程工程量清单计价规范》(GB 50500—2008)主要增加了工程量清单计价中有关招标控制价、投标报价、合同价款约定、工程计量与价款支付、工程价款调整、索赔、竣工结算、工程计价争议处理等内容,这充分体现了工程造价各阶段的要求,更有利于规范工程建设参与各方的计价行为。

为了满足我国装饰装修工程造价员培训教学和装饰装修工程造价工作人员自学工程造价基础知识的需要,本书编写组以《建设工程工程量清单计价规范》(GB 50500—2008)、《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额》(GYD-901—2002)和《全国统一建筑工程基础定额(土建)》(GJD-101-95)为依据,组织编写了本教材。与市面上同类书籍相比较,本书具有以下几方面特点:

(1)注重理论与实践的结合,汲取以往装饰装修工程造价工作的经验,并将收集的资料和积累的信息与理论联系在一起,以更好地帮助建设工程造价员提高自己的工作能力和解决工作中遇到的实际问题。

(2)本书主要依据装饰装修工程相关定额及清单计价规范进行编写,具有很强的实用性和可操作性。

(3)本书言简意赅、通俗易懂,可满足读者自学装饰装修工程造价基础知识

以及装饰装修工程造价员培训的需要。

(4)为使读者加深对内容的掌握和理解,书中根据需要列举了大量工程量计算示例,以帮助读者掌握工程造价的编制与计算方法。

参与本书编写的多是多年从事工程造价编审工作的专家学者,但由于工程造价编制工作涉及范围较广,加之我国目前处于工程造价体制改革阶段,许多方面还需不断总结与完善,故而书中错误及不当之处在所难免,敬请广大读者批评指正,以便及时修正和完善。

目 录

第一章 概论	(1)
第一节 装饰装修工程概述	(1)
一、装饰装修工程的概念和意义	(1)
二、装饰装修工程的分类	(1)
三、建筑装饰装修工程的内容、设计要求、作用与施工特点	(2)
四、装饰装修工程的装饰等级与标准	(3)
第二节 装饰装修工程造价的构成与计算	(4)
一、装饰装修工程造价的概念及特点	(4)
二、装饰装修工程造价计价的特征	(6)
三、装饰装修工程项目费用组成	(7)
四、建筑安装工程费用计算方法	(12)
五、工程计价程序	(15)
第二章 装饰装修工程施工图绘制与识读	(18)
第一节 装饰装修工程施工图识读基础	(18)
一、装饰装修工程构造简介	(18)
二、装饰装修工程施工图的特点	(19)
第二节 装饰装修工程施工图形成原理	(19)
一、投影原理	(19)
二、轴测投影基础	(27)
三、剖面图和断面图	(28)
第三节 装饰装修工程施工图绘制规定	(34)
一、图纸幅面	(34)
二、标题栏	(36)
三、图纸编排顺序	(37)
四、图线	(37)
五、字体	(39)
六、比例	(40)
七、符号	(40)

八、尺寸标注	(47)
九、常用房屋建筑室内装饰装修材料和设备图例	(53)
第四节 装饰装修工程图纸绘制深度	(66)
一、方案设计图	(66)
二、扩初设计图	(67)
三、施工图设计图	(68)
四、变更设计图	(71)
五、竣工图	(71)
第五节 装饰装修工程施工图识读	(71)
一、施工图绘制方法与视图布置	(71)
二、装饰装修施工平面图识读	(72)
三、装饰装修天棚平面图识读	(73)
四、装饰装修立面图识读	(73)
五、装饰装修剖面图识读	(74)
六、装饰装修详图识读	(74)
第三章 装饰装修工程定额与定额计价	(76)
第一节 工程定额概述	(76)
一、定额的概念	(76)
二、定额的作用	(76)
三、工程定额的特点	(77)
四、装饰装修工程定额的分类	(78)
第二节 装饰装修工程施工定额	(81)
一、施工定额概述	(81)
二、劳动定额	(82)
三、材料消耗定额	(85)
四、机械台班消耗定额	(88)
五、《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额》GYD-901-2002 简介	(91)
第三节 装饰装修工程预算定额	(93)
一、装饰装修工程预算定额的概念	(93)
二、装饰装修工程预算定额的作用	(93)
三、装饰装修工程预算定额的编制原则和依据	(94)
四、装饰装修工程预算定额的编制步骤和方法	(95)
五、装饰装修工程预算定额与施工定额的比较	(98)
六、装饰装修工程预算定额的结构、内容	(99)
第四节 装饰装修工程定额的应用与换算	(101)
一、定额的应用	(101)
二、定额换算的条件和基本公式	(103)
三、装饰装修工程定额换算的规定	(104)

四、装饰装修工程定额换算的方法	(108)
第五节 装饰装修工程单位估价表	(110)
一、单位估价表和单位估价汇总表	(110)
二、单位估价表的编制	(111)
三、单位估价汇总表	(112)
四、补充单位估价表	(113)
第六节 装饰装修工程定额计价工程量计算	(114)
一、装饰工程量计算的依据	(114)
二、装饰工程量计算的方法	(114)
三、楼地面工程工程量计算	(116)
四、墙、柱面工程工程量计算	(136)
五、天棚工程工程量计算	(159)
六、门窗工程工程量计算	(175)
七、油漆、涂料、裱糊工程工程量计算	(216)
八、其他工程工程量计算	(234)
九、脚手架、垂直运输超高费工程量计算	(241)
第四章 装饰装修工程造价编制与审查	(246)
第一节 设计概算编制与审查	(246)
一、设计概算概述	(246)
二、设计概算编制依据与原则	(248)
三、设计概算编制方法	(249)
四、调整概算的编制	(255)
五、设计概算文件的质量控制	(255)
六、设计概算的审查	(256)
第二节 施工图预算编制与审查	(257)
一、施工图预算概述	(258)
二、施工图预算编制依据与规定	(258)
三、施工图预算编制方法	(259)
四、调整预算编制	(261)
五、施工图预算的审查	(261)
第三节 工程结算与竣工结算	(263)
一、工程结算	(263)
二、工程竣工结算	(268)
第五章 装饰装修工程工程量清单	(272)
第一节 工程量清单计价概述	(272)
一、实行工程量清单计价的目的是意义	(272)
二、2013 版清单计价规范简介	(273)

第二节 工程量清单编制	(274)
一、工程量清单编制的依据	(274)
二、工程量清单编制一般规定	(275)
三、工程量清单编制程序	(275)
四、工程量清单编制内容	(275)
第三节 工程量清单编制实例	(279)
第六章 装饰装修工程清单计价工程量计算	(288)
第一节 楼地面装饰工程	(288)
一、清单项目设置与编码	(288)
二、楼地面装饰工程工程量计算	(288)
第二节 墙、柱面装饰与隔断、幕墙工程	(296)
一、清单项目设置与编码	(296)
二、墙、柱面装饰与隔断、幕墙工程量计算	(297)
第三节 天棚工程	(303)
一、清单项目设置与编码	(303)
二、天棚工程工程量计算	(304)
第四节 门窗工程	(307)
一、清单项目设置与编码	(307)
二、门窗工程工程量计算	(307)
第五节 油漆、涂料、裱糊工程	(317)
一、清单项目设置与编码	(317)
二、油漆、涂料、裱糊工程量计算	(317)
第六节 其他装饰工程	(322)
一、清单项目设置与编码	(322)
二、其他装饰工程量计算	(323)
第七节 拆除工程	(328)
一、清单项目设置与编码	(328)
二、拆除工程工程量计算	(329)
第八节 措施项目	(333)
一、脚手架	(333)
二、混凝土模板及支架(撑)	(335)
三、垂直运输	(337)
四、超高施工增加	(337)
五、大型机械设备进出场及安拆	(338)
六、施工排水、降水	(338)
七、安全文明施工及其他措施项目	(338)
第七章 装饰装修工程工程量清单计价	(341)
第一节 工程量清单计价规定	(341)

一、计价方式	(341)
二、发包人提供材料和机械设备	(342)
三、承包人提供材料和工程设备	(342)
四、计价风险	(343)
第二节 招标控制价编制	(343)
一、投标控制价编制依据	(344)
二、招标控制价编制人员	(344)
三、招标控制价编制方法	(344)
四、招标控制价编制注意事项	(345)
五、投诉与处理	(345)
第三节 投标报价编制	(346)
一、投标报价编制相关规定	(346)
二、投标报价编制依据	(346)
三、投标报价编制与复核	(346)
第四节 工程竣工结算编制	(347)
一、工程竣工结算编制相关规定	(347)
二、工程竣工结算编制依据	(348)
三、工程竣工结算编制方法	(348)
四、竣工结算的核对	(349)
第五节 工程造价鉴定	(350)
一、工程造价鉴定相关规定	(350)
二、工程造价鉴定取证	(351)
三、工程造价鉴定方法	(351)
第六节 装饰装修工程清单计价编制实例	(352)
第八章 工程合同价款约定与支付	(364)
第一节 合同价款约定	(364)
一、合同价款约定相关规定	(364)
二、合同价款约定内容	(365)
第二节 工程计量	(365)
一、工程计量相关规定	(365)
二、单价合同的计量	(365)
三、总价合同的计量	(366)
第三节 合同价款调整	(366)
一、合同价款调整相关规定	(366)
二、合同价款调整方法	(367)
第四节 合同价款支付	(376)
一、合同价款期中支付	(376)
二、竣工结算价款支付	(379)

三、合同解除的价款结算与支付	(381)
第五节 合同价款争议的解决	(382)
一、监理或造价工程师暂定	(382)
二、管理机构的解释和认定	(382)
三、协商和解	(382)
四、调解	(383)
五、仲裁、诉讼	(383)
参考文献	(385)

第一章 概 论

第一节 装饰装修工程概述

一、装饰装修工程的概念和意义

1. 装饰装修工程的概念

建筑装饰工程是房屋建筑工程的装饰或装修活动的简称,具体地说,是指在工程技术与建筑艺术综合创作的基础上,对建筑物或构筑物的局部或全部进行修饰、装饰、点缀的一种再创作的艺术活动。

在建筑学中,建筑装饰和装修一般是不易明显区分的。通常,建筑装修是指为了满足建筑物使用功能的要求,在主体结构工程以外进行的装潢和装饰,如门、窗、阳台、楼梯、栏杆、扶手、隔断等配件的装潢,以及墙、柱、梁、挑檐、雨篷、地面、天棚等表面的修饰。建筑装饰主要是为了满足人的视觉要求而对建筑物进行的艺术加工,如在建筑物内外加设的雕塑、绘画以及室内家具、器具等的陈设布置等。所以,装饰和装修仅在“粗”和“细”的程度方面存在着一定的区别,在实质方面并没有区别。即:二者都是为增加建筑物的耐用、舒适和美观程度而进行的技术与艺术的再创作活动。

2. 装饰装修工程的意义

装饰装修工程是在建筑主体结构完成以后,为美化装饰建筑环境、改善建筑使用功能,保护主体结构而对建筑物进行的再设计、再施工。

它起着保护建筑构件,美化建筑工程,增加使用功能,改善使用环境的基本作用。从根本上来说,它是建筑工程的组成部分。但近几年来,随着人们生活水平的不断提高,人们对建筑装饰的要求越来越高,从而引发了人们对建筑装饰的浓厚兴趣,使得建筑装饰独树一帜。

由于建筑装饰工程工艺性强,使用材料档次较高,建筑装饰工程费用占工程总造价的比例也在不断上升。

因此,合理、准确地确定建筑装饰工程造价对于建筑装饰工程管理与技术人员而言,具有极其重要的意义。

二、装饰装修工程的分类

1. 按照装饰装修部位分类

按装饰装修部位的不同,可分为室内装饰(内部装饰)、室外装饰(外部装饰)和环境装饰等。

(1)内部装饰。内部装饰是指对建筑物室内所进行的建筑装饰,包括:楼地面;墙柱面、墙裙、踢脚线;楼梯及栏杆(板);天棚;室内门窗(包括门窗套、贴脸、窗帘盒、窗帘及窗台等);室内装饰设施(包括给排水与卫生设备、电气与照明设备、暖通设备、用具、家具以及其他装饰设施)。

(2)外部装饰。外部装饰也称室外建筑装饰,通常包括:外墙面、柱面、外墙裙(勒脚)、腰线;屋面、檐口、檐廊;阳台、雨篷、遮阳篷、遮阳板;外墙门窗,包括防盗门、防火门、外墙门窗套、花窗、

老虎窗等;台阶、散水、落水管、花池(或花台);其他室外装饰,如楼牌、招牌、装饰条、雕塑等外露部分的装饰。

(3)环境装饰。室外环境装饰包括围墙、院落大门、灯饰、假山、喷泉、水榭、雕塑小品、院内(或小区)绿化以及各种供人们休闲小憩的凳椅、亭阁等装饰物。室外环境装饰和建筑物内外装饰有机融合,形成居住环境、城市环境和社会环境的协调统一,可营造一个幽雅、美观、舒适、温馨的生活和工作氛围。因此,环境装饰也是现代建筑装饰的重要配套内容。

2. 按照建筑装饰的材料划分

有水泥砂浆装饰,石灰砂浆装饰,水刷石装饰,干粘石装饰,大理石装饰,花岗岩装饰,面砖装饰,板材装饰,塑料装饰以及其他各种新型材料装饰等。

3. 按照建筑装饰的施工方法划分

有抹、刷、铺、贴、钉、喷、滚、弹涂等常见类型。

4. 按装修时间划分

(1)前期装饰。前期装饰也称为前装饰、一般装饰、普通装饰、传统装修或粗装修,是指建筑物的工程结构施工完成后,按照建筑设计装饰施工图所进行的室内外装饰施工,如内墙面抹灰,喷刷涂料,贴墙纸,外墙面水刷石、贴面砖等。

(2)后期装饰。后期装饰是指原房屋的一般装饰已完工或尚未完工的情况下,依据用户的某种使用要求,对建筑物或构筑物的局部或全部所进行的内外装饰工程。目前社会上泛称的装饰工程,多数是指后期装饰,也有人称之为高级装饰工程或现代装饰工程。

三、建筑装饰装修工程的内容、设计要求、作用与施工特点

1. 建筑装饰装修工程的内容

建筑装饰装修工程的内容包括:

- (1)楼地面工程。
- (2)墙、柱面工程。
- (3)天棚工程。
- (4)门窗工程。
- (5)油漆、涂料、裱糊工程。
- (6)其他工程。

目前,建筑装饰装修工程的内容和范围有了进一步的扩展,除上述内容外,一般还包括铝合金门窗及制品、灯饰、卫生器具、家具、陈列品、绿化等内容。

2. 建筑装饰装修设计的要求

建筑装饰装修设计的原则为:适用、经济、美观。

(1)适用原则。适用,是指建筑装饰工程必须满足使用功能的需要,使建筑装饰与人们的生活与生产环境相和谐,并能满足保温、隔热、隔声、照明、采光、通风等基本使用要求。

(2)经济原则。经济,则表现为建筑装饰成本应最大限度地降低,在保证使用功能的前提下,正确选择与合理使用装饰材料,选择方便可行的施工方法,降低人工消耗,以保证建筑装饰的适用性。

(3)美观原则。美观,是指建筑装饰所表现出的综合效果与使用要求的一致性及与外部环境的和谐性。

适用、经济、美观相辅相成,缺一不可。设计人员进行建筑装饰工程设计时,必须遵守上述

设计原则。

3. 装饰装修工程的作用

(1) 保护建筑主体结构。通过建筑装饰,使建筑物主体不受风、雨、雪、雹和其他有害气体、大气的直接侵蚀,延长建筑物的寿命。

(2) 改善居住和生活条件。是指为了满足某些建筑物在灯光、卫生、隔音等方面的要求而进行的各种装饰。

(3) 强化建筑物的空间序列。对公共娱乐设施、商场、写字楼等建筑物的内部进行合理布局 and 分隔,可以满足这些建筑物在使用上的各种要求。

(4) 美化城市环境,展示城市艺术魅力。

(5) 促进物质文明与精神文明建设。

(6) 弘扬祖国建筑文化和促进中西方建筑艺术的交流。

4. 装饰装修工程的施工特点

(1) 工程量大,施工时间较长。对于一般的施工经验数字统计表明,装饰工程的施工工期要占地面以上工程施工工期的 30%~40%,高级装饰占总工期的 50%~60%。建筑装饰工期所占的比重之所以如此之高,主要是由于装饰工程的工程量较大,装饰项目繁多所致,且建筑装饰标准较高,施工过程琐碎,施工难度较大。

(2) 新型材料用量大,劳动消耗量多。为了达到设计要求的装饰效果,建设单位与施工单位必须选择材质好、单价高的新型建筑装饰材料,因而要求较高的建筑装饰施工工艺。另外,我国现在的装饰设计、施工,大都采用手工操作,机械化程度较低,因而必然导致劳动消耗量的增加。目前的有关资料表明,装饰工程所耗用的劳动量占建筑工程总劳动量的 15%~30%。

(3) 装饰造价较高,装饰质量不稳定。装饰工程的造价占建筑总造价的 30%左右,一些装饰要求较高的建筑则占总造价的 50%以上。这与装饰工程量大、工期长、劳动消耗量大等因素密切相关。另外,目前建筑装饰材料市场上,普遍存在质量不稳定,以次充好的问题,致使建筑装饰质量不稳定,也是造成建筑装饰造价提高的一个因素。

四、装饰装修工程的装饰等级与标准

1. 装饰装修工程的等级

房屋建筑的等级按照不同的环境、功能、建筑装饰和建筑设备划分为高级、中级、普通三个等级。目前,我国对建筑装饰工程的等级划分还没有明文规定,设计图纸也不注明建筑装饰工程的等级,现将常规的高级建筑标准列出,供进行高级建筑装饰工程预算时参考。

(1) 按房屋建筑的重要性划分高级建筑物。

1) 具有重大纪念性、历史性、代表性、国际性或国家级的各类建筑。如国宾馆、国际贸易建筑、国家大剧院、大会堂、纪念性建筑、博览建筑、体育馆建筑、国家图书馆、国际航空港、特大城市的火车站等,以及按建筑等级列为特等的,都属于高级建筑,其装饰工程应列入高级装饰。

2) 高级住宅建筑和公共建筑。如外交公寓、高级宾馆、省军级办公楼,省、自治区级重点集会建筑,医疗建筑,交通邮电建筑,商业服务建筑等。

(2) 按房屋建筑质量等级划分。

高级建筑应具有下列综合指标:

房屋等级:甲等;

耐久年限:二级;