



工程量清单计价实务教程系列

GongchengliangQingdanJijiaShiwuJiaochengXilie

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)

工程量清单计价实务教程

装饰装修工程

马永伟 殷大雷 主 编◎

中国建材工业出版社

工程量清单计价实务教程系列

工程量清单计价实务教程

——装饰装修工程

马永伟 殷大雷 主 编
陈 霞 高 阳 副主编

中国建材工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

装饰装修工程/马永伟,殷大雷主编. —北京:
中国建材工业出版社, 2014. 3
工程量清单计价实务教程系列
ISBN 978-7-5160-0741-9
I. ①装… II. ①马… ②殷… 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 016696 号

工程量清单计价实务教程——装饰装修工程
马永伟 殷大雷 主编

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: 710mm×1000mm 1/16

印 张: 17

字 数: 362 千字

版 次: 2014 年 3 月第 1 版

印 次: 2014 年 3 月第 1 次

定 价: 46.00 元

本社网址: www.jccbs.com.cn 微信公众号: zgjcgybs

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

本书根据《建设工程工程量清单计价规范》(GB 50500—2013)和《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》(GB 50854—2013)进行编写,详细阐述了装饰装修工程工程量清单及其计价编制方法。本书主要内容包括概述、工程量清单、建筑面积计算、装饰工程工程量清单编制、工程量清单计价、合同价款管理及支付、工程造价鉴定等。

本书内容翔实、结构清晰、编撰体例新颖,可供装饰装修设计、施工、建设、造价咨询、造价审计、造价管理等专业人员使用,也可供高等院校相关专业师生学习时参考。

前 言

2012年12月25日,住房和城乡建设部发布了《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)等9本工程量计算规范。这10本规范是在《建设工程工程量清单计价规范》(GB 50500—2008)的基础上,以原建设部发布的工程基础定额、消耗量定额、预算定额以及各省、自治区、直辖市或行业建设主管部门发布的工程计价定额为参考,以工程计价相关的国家或行业的技术标准、规范、规程为依据,收集近年来新的施工技术、工艺和新材料的项目资料,经过整理,在全国广泛征求意见后编制而成的,于2013年7月1日起正式实施。

2013版清单计价规范进一步确立了工程计价标准体系的形成,为下一步工程计价标准的制订打下了坚实的基础。较之以前的版本,2013版清单计价规范扩大了计价计量规范的适用范围,深化了工程造价运行机制的改革,强化了工程计价计量的强制性规定,注重了与施工合同的衔接,明确了工程计价风险分担的范围,完善了招标控制价制度,规范了不同合同形式的计量与价款支付,统一了合同价款调整的分类内容,确立了施工全过程计价控制与工程结算的原则,提供了合同价款争议解决的方法,增加了工程造价鉴定的专门规定,细化了措施项目计价的规定,增强了规范的可操作性和保持了规范的先进性。

为使广大建设工程造价工作者能更好地理解2013版清单计价规范和相关专业工程国家计量规范的内容,更好地掌握建标[2013]44号文件的精神,我们组织工程造价领域有着丰富工作经验的专家学者,编写这套《工程量清单计价实务教程系列》丛书。本套丛书共包括下列分册:

1. 工程量清单计价实务教程——房屋建筑工程
2. 工程量清单计价实务教程——建筑安装工程
3. 工程量清单计价实务教程——装饰装修工程
4. 工程量清单计价实务教程——园林绿化工程
5. 工程量清单计价实务教程——仿古建筑工程
6. 工程量清单计价实务教程——市政工程

本系列丛书以《建设工程工程量清单计价规范》(GB 50500—2013)为基础,配合各专业工程量计算规范进行编写,具有很强的实用价值,对帮助广大建设工程造价人员更好地履行职责,以适应市场经济条件下工程造价工作的需要,更好地理解工程量清单计价与定额计价的内容与区别提供了力所能及的帮助。丛书编写时以

实用性为主，突出了清单计价实务的主题，对工程量清单计价的相关理论知识只进行了简单介绍，而是直接以各专业工程清单计价具体应用为主题，详细阐述了各专业工程清单项目设置、项目特征描述要求、工程量计算规则等工程量清单计价的实用知识，具有较强的实用价值，方便广大读者在工作中随时查阅学习。

丛书内容翔实、结构清晰、编撰体例新颖，在理论与实例相结合的基础上，注重应用理解，以更大限度地满足造价工作者实际工作的需要，增加了图书的适用性和使用范围，提高了使用效果。丛书在编写过程中，参考或引用了有关部门、单位和个人的资料，参阅了国内同行多部著作，得到了相关部门及工程咨询单位的大力支持与帮助，在此一并表示衷心感谢。丛书在编写过程中，虽经推敲核证，但限于编者的专业水平和实践经验，仍难免有疏漏或不妥之处，恳请广大读者指正。

编 者

目 录

第一章 概述	(1)
第一节 建筑工程造价费用构成	(1)
一、固定资产投资方向调节税	(1)
二、建设期贷款利息	(2)
三、铺底流动资金	(2)
四、建筑安装工程费用	(3)
五、设备及工、器具购置费	(7)
六、工程建设其他费用	(8)
七、预备费	(13)
第二节 工程量清单计价规范简介	(14)
一、2013 版与 2008 版清单计价规范的比较	(14)
二、实行 2013 版清单计价规范的目的与意义	(15)
三、2013 版清单计价规范对装饰工程各项目的具体划分界限	(16)
四、工程量清单计价的影响因素	(17)
第二章 工程量清单	(20)
第一节 概述	(20)
一、工程量清单的概念与特点	(20)
二、工程量清单编制依据	(20)
第二节 工程量清单编制	(21)
一、招标工程量清单封面	(21)
二、招标工程量清单扉页	(22)
三、工程量清单总说明	(23)
四、分部分项工程项目清单编制	(23)
五、措施项目清单编制	(29)
六、其他项目清单编制	(30)
七、规费、税金项目清单编制	(34)
八、发、承包人提供材料和工程设备	(35)

第三章 建筑面积计算	(38)
第一节 概述	(38)
一、建筑面积的概念与作用	(38)
二、建筑面积计算常用术语	(38)
第二节 计算建筑面积的规定	(39)
一、应计算建筑面积的规定	(39)
二、不应计算建筑面积的规定	(46)
三、建筑面积计算示例	(48)
第四章 装饰工程工程量清单编制	(50)
第一节 门窗工程	(50)
一、门窗分类及构造类型	(50)
二、木门	(53)
三、金属门	(55)
四、金属卷帘(闸)门	(56)
五、厂库房大门、特种门	(58)
六、其他门	(60)
七、木窗	(63)
八、金属窗	(64)
九、门窗套	(66)
十、窗台板	(68)
十一、窗帘、窗帘盒、轨	(69)
第二节 楼地面装饰工程	(71)
一、楼地面的构造组成与分类	(71)
二、整体面层及找平层	(73)
三、块料面层	(77)
四、橡塑面层	(79)
五、其他材料面层	(80)
六、踢脚线	(84)
七、楼梯面层	(86)
八、台阶装饰	(89)
九、零星装饰项目	(92)
第三节 墙、柱面装饰与隔断、幕墙工程	(93)
一、墙、柱面装饰工程	(93)

二、幕墙工程	(112)
三、隔断	(116)
第四节 天棚工程	(120)
一、天棚构造类型及常用装饰材料	(120)
二、天棚抹灰	(123)
三、天棚吊顶	(124)
四、采光天棚	(126)
五、天棚其他装饰	(127)
第五节 油漆、涂料、裱糊工程	(128)
一、油漆工程	(128)
二、喷刷涂料	(140)
三、裱糊	(143)
第六节 其他装饰工程	(144)
一、柜类、货架	(144)
二、压条、装饰线	(145)
三、扶手、栏杆、栏板装饰	(147)
四、暖气罩	(149)
五、浴厕配件	(150)
六、雨篷、旗杆	(151)
七、招牌、灯箱	(153)
八、美术字	(154)
第七节 拆除工程	(155)
一、拆除工程分类	(155)
二、砖砌体拆除	(155)
三、混凝土及钢筋混凝土构件拆除	(156)
四、木构件拆除	(157)
五、抹灰层拆除	(157)
六、块料面层拆除	(158)
七、龙骨及饰面拆除	(158)
八、屋面拆除	(159)
九、铲除油漆涂料裱糊面	(159)
十、栏杆栏板、轻质隔断隔墙拆除	(160)
十一、门窗拆除	(161)
十二、金属构件拆除	(161)

十三、管道及卫生洁具拆除	(162)
十四、灯具、玻璃拆除	(162)
十五、其他构件拆除	(163)
十六、开孔(打洞)	(163)
第八节 措施项目	(164)
一、脚手架工程	(164)
二、混凝土模板及支架(撑)	(166)
三、垂直运输	(170)
四、超高施工增加	(171)
五、大型机械设备进出场及安拆	(172)
六、施工排水、降水	(172)
七、安全文明施工及其他措施项目	(173)
第九节 典型分部分项工程工程量清单编制实例	(175)
第五章 工程量清单计价	(191)
第一节 工程量清单计价一般规定	(191)
一、计价方式	(191)
二、计价风险	(191)
第二节 工程量清单计价费用的确定	(192)
一、综合单价的确定	(192)
二、工程量清单项目费用的确定	(194)
第三节 工程量清单计价程序	(195)
一、工程招标控制价计价程序	(195)
二、工程投标报价计价程序	(196)
三、工程竣工结算计价程序	(197)
第四节 招标控制价编制	(197)
一、招标控制价作用	(197)
二、招标控制价编制人员	(197)
三、招标控制价编制依据	(198)
四、招标控制价编制与复核要求	(198)
五、招标控制价编制内容	(199)
六、编制招标控制价注意事项	(200)
七、投诉与处理	(200)
第五节 投标报价编制	(201)
一、投标报价编制依据	(201)

二、投标报价编制与复核要求	(201)
三、投标报价编制内容	(202)
四、投标报价编制实例	(203)
第六节 竣工结算编制	(215)
一、竣工结算编制依据	(215)
二、竣工结算编制与复核要求	(216)
三、竣工结算编制内容	(216)
四、竣工结算文件提交与核对	(217)
五、竣工结算文件质量鉴定	(219)
第六章 合同价款管理及支付	(220)
第一节 合同形式及工程计量	(220)
一、合同形式	(220)
二、单价合同的计量	(220)
三、总价合同的计量	(221)
第二节 合同价款的约定与调整	(221)
一、合同价款的约定	(222)
二、合同价款调整	(223)
第三节 合同价款支付	(233)
一、中期支付	(233)
二、结算款支付	(237)
三、质量保证金	(241)
四、最终结清	(241)
第四节 合同解除及其价款结算与支付	(242)
一、合同解除	(242)
二、合同解除的价款结算与支付	(244)
第五节 合同价款争议的解决	(245)
一、监理或造价工程师暂定	(245)
二、管理机构的解释和认定	(245)
三、协商和解	(246)
四、调解	(246)
五、仲裁、诉讼	(247)
第七章 工程造价鉴定	(249)
第一节 工程造价鉴定的范围及效力	(249)

一、需要进行工程造价鉴定的情况及范围	(249)
二、工程造价鉴定结论的质证及证明力	(250)
三、工程造价鉴定的费用承担	(251)
第二节 工程造价鉴定程序及内容	(252)
一、工程造价鉴定程序	(252)
二、工程造价鉴定文件内容	(257)
参考文献	(259)

第一章 概 述

第一节 建筑工程造价费用构成

工程造价是工程项目按照确定的建设内容、建设规模、建设标准、功能要求和使用要求等全部建成并验收合格交付使用所需的全部费用。

工程造价的构成按工程项目建设过程中各类费用支出或花费的性质、途径等来确定,是通过费用划分和汇集所形成的工程造价的费用分解结构。工程造价基本构成中,包括用于购买工程项目所含各种设备的费用,用于建筑施工和安装施工所需支出的费用,用于委托工程勘察设计应支付的费用,用于购置土地所需的费用,也包括用于建设单位自身进行项目筹建和项目管理所花费的费用等。

一、固定资产投资方向调节税

为了贯彻国家产业政策,控制投资规模,引导投资方向,调整投资结构,加强重点建设,促进国民经济持续稳定协调发展,国家将根据国民经济的运行趋势和全社会固定资产投资状况,对进行固定资产投资的单位和个人开征或暂缓征收固定资产投资方向调节税(该税征收对象不含中外合资经营企业、中外合作经营企业和外资企业)。

投资方向调节税根据国家产业政策和项目经济规模实行差别税率,税率分为0%、5%、10%、15%、30%五个档次,各固定资产投资项目按其单位工程分别确定适用的税率。计税依据为固定资产投资项目实际完成投资额,其中更新改造项目为建筑工程实际完成投资额。投资方向调节税按固定资产投资项目的单位工程年度计划投资额预缴。年度终了后,按年度实际投资结算,多退少补。项目竣工后按全部实际投资进行清算,多退少补。

1. 基本建设项目投资适用的税率

(1)国家急需发展的项目投资,如农业、林业、水利、能源、交通、通信、原材料、科教、地质、勘探、矿山开采等基础产业和薄弱环节的部门项目投资,适用零税率。

(2)对国家鼓励发展但受能源、交通等制约的项目投资,如钢铁、化工、石油、水泥等部分重要原材料项目,以及一些重要机械、电子、轻工工业和新型建材的项目,实行5%的税率。

(3)为配合住房制度改革,对城乡个人修建、购买住宅的投资实行零税率;对单位修建、购买一般性住宅投资,实行5%的低税率;对单位用公款修建、购买高标准独门独院、别墅式住宅投资,实行30%的高税率。

(4)对楼堂馆所以及国家严格限制发展的项目投资,课以重税,税率为30%。

(5)对不属于上述四类的其他项目投资,实行中等税负政策,税率为15%。

2. 更新改造项目投资适用的税率

(1)为了鼓励企事业单位进行设备更新和技术改造,促进技术进步,对国家急需发展的项目投资,予以扶持,适用零税率;对单纯工艺改造和设备更新的项目投资,适用零税率。

(2)对不属于上述提到的其他更新改造项目投资,一律适用10%的税率。

二、建设期贷款利息

为了筹措建设项目资金所发生的各项费用,包括工程建设期间投资贷款利息、企业债券发行费、国外借款手续费和承诺费、汇兑净损失及调整外汇手续费、金融机构手续费以及为筹措建设资金发生的其他财务费用等,统称财务费。其中,最主要的是在工程项目建设期投资贷款而产生的利息。

建设期投资贷款利息是指建设项目使用银行或其他金融机构的贷款,在建设期应归还的借款的利息。建设项目筹建期间借款的利息,按规定可以计入购建资产的价值或开办费。贷款机构在贷出款项时,一般都是按复利考虑的。作为投资者来说,在项目建设期间,投资项目一般没有还本付息的资金来源,即使按要求还款,其资金也可能是通过再申请借款来支付。当项目建设期长于一年时,为简化计算,可假定借款发生当年均在年中支用,按半年计息,年初欠款按全年计息,这样,建设期投资贷款的利息可按下式计算:

$$q_j = \left(P_{j-1} + \frac{1}{2} A_j \right) \cdot i \quad (1-1)$$

式中 q_j ——建设期第 j 年应计利息;

P_{j-1} ——建设期第 $(j-1)$ 年末贷款累计金额与利息累计金额之和;

A_j ——建设期第 j 年贷款金额;

i ——年利率。

三、铺底流动资金

流动资金是指生产经营性项目投产后,为进行正常生产运营,用于购买原材料、燃料,支付工资及其他经营费用等所需的周转资金。流动资金估算一般是参照现有同类企业的状况采用分项详细估算法,个别情况或者小型项目可采用扩大指标法。

1. 分项详细估算法

对计算流动资金需要掌握的流动资产和流动负债这两类因素应分别进行估算。在可行性研究中,为简化计算,仅对存货、现金、应收账款这三项流动资产和应付账款这项流动负债进行估算。

2. 扩大指标估算法

(1)按建设投资的一定比例估算。例如,国外化工企业的流动资金,一般是按建设投资的15%~20%计算。

(2)按经营成本的一定比例估算。

(3)按年销售收入的一定比例估算。

(4)按单位产量占用流动资金的比例估算。

流动资金一般在投产前开始筹措。在投产第一年开始按生产负荷进行安排,其借款部分按全年计算利息。流动资金利息应计入财务费用。项目计算期末回收全部流动资金。

四、建筑安装工程费用

(一)按费用构成要素划分的费用构成

建筑安装工程费按照费用构成要素划分,由人工费、材料费、施工机具使用费、企业管理费、利润、规费和税金组成。其中人工费、材料费、施工机具使用费、企业管理费和利润包含在分部分项工程费、措施项目费、其他项目费中。

1. 人工费

人工费是指按工资总额构成规定,支付给从事建筑安装工程施工作业的生产工人和附属生产单位工人的各项费用。

人工费的组成内容包括:

(1)计时工资或计件工资:是指按计时工资标准和工作时间或对已做工作按计件单价支付给个人的劳动报酬。

(2)奖金:是指对超额劳动和增收节支支付给个人的劳动报酬。如节约奖、劳动竞赛奖等。

(3)津贴补贴:是指为了补偿职工特殊或额外的劳动消耗和因其他特殊原因支付给个人的津贴,以及为了保证职工工资水平不受物价影响支付给个人的物价补贴。如流动施工津贴、特殊地区施工津贴、高温(寒)作业临时津贴、高空津贴等。

(4)加班加点工资:是指按规定支付的在法定节假日工作的加班工资和在法定日工作时间外延时工作的加点工资。

(5)特殊情况下支付的工资:是指根据国家法律、法规和政策规定,因病、工伤、产假、计划生育假、婚丧假、事假、探亲假、定期休假、停工学习、执行国家或社会义务等原因按计时工资标准或计时工资标准的一定比例支付的工资。

2. 材料费

材料费是指施工过程中耗费的原材料、辅助材料、构配件、零件、半成品或成品、工程设备的费用。

材料费的组成内容包括:

(1)材料原价:是指材料、工程设备的出厂价格或商家供应价格。

(2)运杂费:是指材料、工程设备自来源地运至工地仓库或指定堆放地点所发生的全部费用。

(3)运输损耗费:是指材料在运输装卸过程中不可避免的损耗。

(4)采购及保管费:是指为组织采购、供应和保管材料、工程设备的过程中所需要的各项费用。包括采购费、仓储费、工地保管费、仓储损耗。

(5)工程设备是指构成或计划构成永久工程一部分的机电设备、金属结构设备、仪器装置及其他类似的设备和装置。

3. 施工机具使用费

施工机具使用费是指施工作业所发生的施工机械、仪器仪表使用费或其租赁费。

施工机具使用费的组成内容包括施工机械使用费和仪器仪表使用费两个方面。

(1)施工机械使用费:以施工机械台班耗用量乘以施工机械台班单价表示,施工机械台班单价应由下列七项费用组成:

1)折旧费:指施工机械在规定的使用年限内,陆续收回其原值的费用。

2)大修理费:指施工机械按规定的大修理间隔台班进行必要的大修理,以恢复其正常功能所需的费用。

3)经常修理费:指施工机械除大修理以外的各级保养和临时故障排除所需的费用。包括为保障机械正常运转所需替换设备与随机配备工具附具的摊销和维护费用,机械运转中日常保养所需润滑与擦拭的材料费用及机械停滞期间的维护和保养费用等。

4)安拆费及场外运费:安拆费指施工机械(大型机械除外)在现场进行安装与拆卸所需的人工、材料、机械和试运转费用以及机械辅助设施的折旧、搭设、拆除等费用;场外运费指施工机械整体或分体自停放地点运至施工现场或由一施工地点运至另一施工地点的运输、装卸、辅助材料及架线等费用。

5)人工费:指机上司机(司炉)和其他操作人员的人工费。

6)燃料动力费:指施工机械在运转作业中所消耗的各种燃料及水、电等。

7)税费:指施工机械按照国家规定应缴纳的车船使用税、保险费及年检费等。

(2)仪器仪表使用费:是指工程施工所需使用的仪器仪表的摊销及维修费用。

4. 企业管理费

企业管理费是指建筑安装企业组织施工生产和经营管理所需的费用。

企业管理费的组成内容包括:

(1)管理人员工资:是指按规定支付给管理人员的计时工资、奖金、津贴补贴、加班加点工资及特殊情况下支付的工资等。

(2)办公费:是指企业管理办公用的文具、纸张、账表、印刷、邮电、书报、办公软件、现场监控、会议、水电、烧水和集体取暖降温(包括现场临时宿舍取暖降温)等费用。

(3)差旅交通费:是指职工因公出差、调动工作的差旅费、住勤补助费,市内交通费和误餐补助费,职工探亲路费,劳动力招募费,职工退休、退职一次性路费,工伤人员就

医路费,工地转移费以及管理部门使用的交通工具的油料、燃料等费用。

(4)固定资产使用费:是指管理和试验部门及附属生产单位使用的属于固定资产的房屋、设备、仪器等的折旧、大修、维修或租赁费。

(5)工具用具使用费:是指企业施工生产和管理使用的不属于固定资产的工具、器具、家具、交通工具和检验、试验、测绘、消防用具等的购置、维修和摊销费。

(6)劳动保险和职工福利费:是指由企业支付的职工退职金、按规定支付给离休干部的经费、集体福利费、夏季防暑降温、冬季取暖补贴、上下班交通补贴等。

(7)劳动保护费:是企业按规定发放的劳动保护用品的支出。如工作服、手套、防暑降温饮料以及在有碍身体健康的环境中施工的保健费用等。

(8)检验试验费:是指施工企业按照有关标准规定,对建筑以及材料、构件和建筑安装物进行一般鉴定、检查所发生的费用,包括自设试验室进行试验所耗用的材料等费用。不包括新结构、新材料的试验费,对构件做破坏性试验及其他特殊要求检验试验的费用和建设单位委托检测机构进行检测的费用,对此类检测发生的费用,由建设单位在工程建设其他费用中列支。但对施工企业提供的具有合格证明的材料进行检测不合格的,该检测费用由施工企业支付。

(9)工会经费:是指企业按《工会法》规定的全部职工工资总额比例计提的工会经费。

(10)职工教育经费:是指按职工工资总额的规定比例计提,企业为职工进行专业技术和职业技能培训,专业技术人员继续教育、职工职业技能鉴定、职业资格认定以及根据需要对职工进行各类文化教育所发生的费用。

(11)财产保险费:是指施工管理用财产、车辆等的保险费用。

(12)财务费:是指企业为施工生产筹集资金或提供预付款担保、履约担保、职工工资支付担保等所发生的各种费用。

(13)税金:是指企业按规定缴纳的房产税、车船使用税、土地使用税、印花税等。

(14)其他:包括技术转让费、技术开发费、投标费、业务招待费、绿化费、广告费、公证费、法律顾问费、审计费、咨询费、保险费等。

5. 利润

利润是指施工企业完成所承包工程获得的盈利。

(1)施工企业根据企业自身需求并结合建筑市场实际自主确定,列入报价中。

(2)工程造价管理机构在确定计价定额中利润时,应以定额人工费或(定额人工费+定额机械费)作为计算基数,其费率根据历年工程造价积累的资料,并结合建筑市场实际确定,以单位(单项)工程测算,利润在税前建筑安装工程费的比重可按不低于5%且不高于7%的费率计算。利润应列入分部分项工程和措施项目中。

6. 规费

规费是指按国家法律、法规规定,由省级政府和省级有关权力部门规定必须缴纳或计取的费用。包括社会保险费、住房公积金及工程排污费。