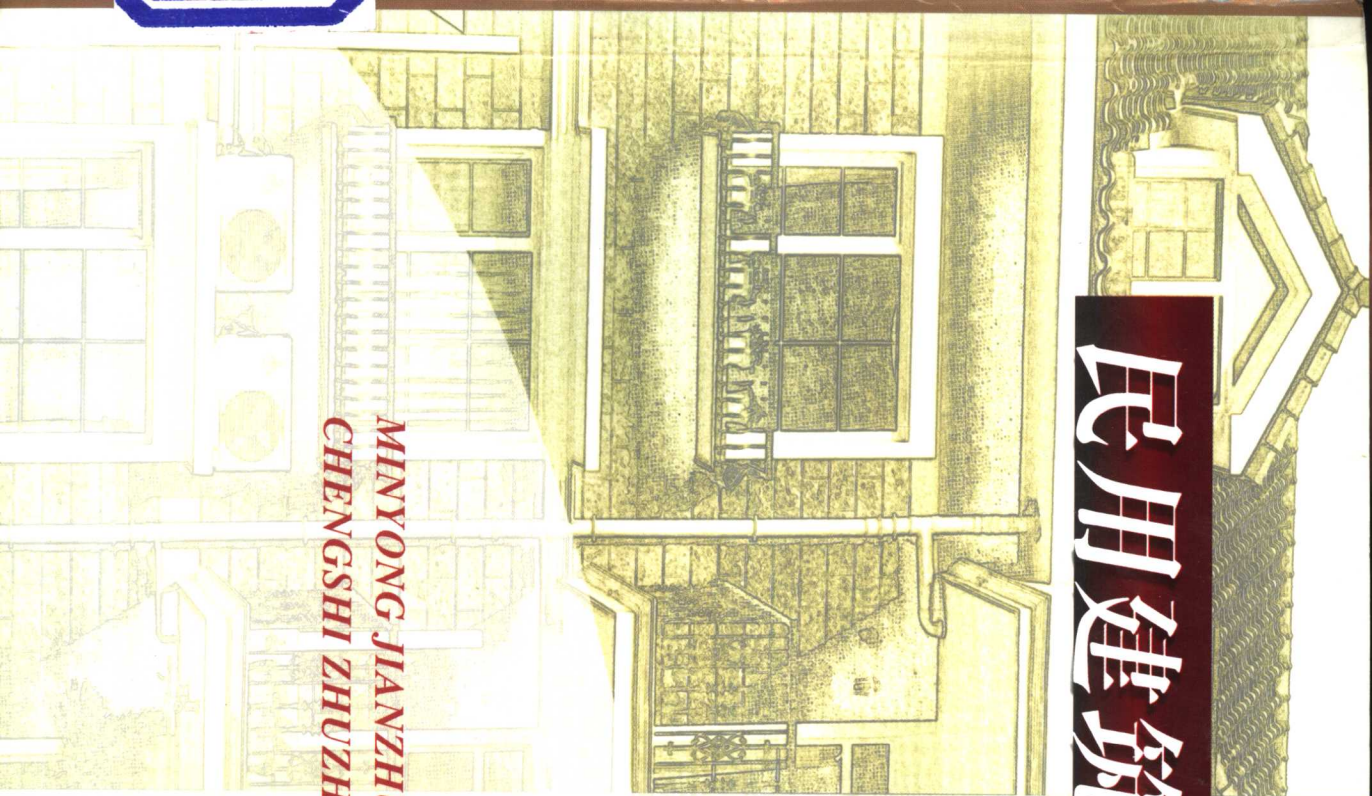




民用建筑技术经济指标

城市住宅建筑

- 中国勘察设计协会技术经济委员会
 - 建设部标准定额研究所
- 编

MINYONG JIANZHU JISHU JINGJI ZHIBIAO
CHENGSHI ZHUZHAI JIANZHU

中国建筑工业出版社

民用建筑技术经济指标



城市住宅建筑

中国勘察设计协会技术经济委员会
建设部标准定额研究所 编

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

民用建筑技术经济指标. 城市住宅建筑/中国勘察设计协会技术经济委员会等编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2002

ISBN 7-112-05329-3

I. 民... II. 中... III. ①民用建筑—技术经济指标—中国②城市—住宅—技术经济指标—中国
IV. F426.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 070655 号

民用建筑技术经济指标 城市住宅建筑

中国勘察设计协会技术经济委员会
建设部标准定额研究所 编

*

中国建筑工业出版社、发行 (北京西郊百万庄)
新华书店经销
北京建筑工业印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 横 1/16 印张: 15 1/4 插页: 4 字数: 368 千字

2002 年 12 月第一版 2002 年 12 月第一次印刷

印数: 1—2,000 册 定价: 20.00 元

ISBN 7-112-05329-3

TJ·4969 (10943)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本社网址: <http://www.china-abp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

本书以 1999 年以来已建成在建并具有代表性城市住宅工程的施工图 (部分为初步设计) 设计预算为基础, 根据编制内容统一要求, 完成填写“住宅建筑技术经济指标”和“住宅建筑土建工程技术经济指标”, 同时辅以相应简图 (平面图、立面图或剖面图) 加以说明, 而成为一套完整的住宅建筑技术经济指标。

本书共引用 59 项工程为例, 并按地域区与高层和多层为类别分类。按 7 个部分列表, 主要有: 工程概况, 使用功能指标, 设施与装修标准, 主要经济指标, 每 100m² 主要材料消耗量, 编制说明, 每 100m² 土建工程实物工程量及工程造价。

本书可供各规划、设计、工程咨询、工程建设、房地产开发、教学科研等单位的有关人员参考使用。

编写委员名单

主任委员：王金森 曹善琪

副主任委员：赵红 王贵新 马桂芝

委员：陈根元 汪淋芳 关效 张丽君

主 编：王贵新

副 主 编：赵红 张丽君

前 言

在建设部标准定额司、建设部标准定额研究所及中国建设工程造价管理协会的支持下，由中国勘察设计协会技术经济委员组织编写的《民用建筑技术经济指标》，于1996年陆续出版了城市居住小区、城市住宅建筑、综合楼建筑、别墅建筑、高层建筑等全套《民用建筑技术经济指标》。通过几年的规划、设计、工程咨询、工程建设、房地产开发、教学科研等单位的使用，普遍认为这是一套实用性较强、具有指导意义的参考工具书。但是随着时间的推移、设计规范的修改变化、新型建筑材料推广使用、新的施工方法的采用推广以及建筑材料价格的变化等因素，这套指标已不能完全反映我国当前设计、施工、材料价格水平。为了能及时反映当前的设计标准和全国各地的造价水平，我委会组织全国三十一个省市自治区的有关设计、施工、房产开发等单位，续编这套《民用建筑技术经济指标》，并将陆续出版。本《城市住宅建筑技术经济指标》汇编了国内近年来普遍采用的高层、多层等住宅建筑的技术经济指标，现已出版，可供各规划、设计、工程咨询、工程建设、房地产开发、教学科研等单位的有关人员参考使用。

由于时间有限，难免疏漏，敬请指正。

编者

2002年3月

编制说明

为建筑工程的设计方案比选、投资估算、技术管理提供使用的参考资料，中国勘察设计协会技术经济委员会负责组织编制《城市住宅建筑技术经济指标》。本指标分工程概况、使用功能指标、设施与装修标准、主要经济指标、每 100m² 主要材料消耗量、编制说明、每 100m² 土建工程实物工程量及工程造价 7 个部分，并附建筑物标准层平面、剖面图等。

一、编制依据

为了全面反映我国现阶段住宅建筑的工程设计、施工造价水平，更具有广泛使用性、代表性，选择 1999 年以来已建或在建并具有代表性城市住宅工程，以施工图设计预算为基础，根据编制内容统一要求，逐表逐项进行填写，并绘制必要简图（标准层平面图、主剖面图），成为一套完整的住宅建筑技术经济指标。

二、工程概况

1. 工程名称：该工程设计项目名称。
2. 建设地点：该项目所在省（市）县。
3. 建设时间：该项目开工时间至竣工时间。
4. 建筑面积：该栋住宅的总建筑面积。
5. 居住套数：该栋住宅的设计住户数。
6. 层数：该栋住宅的地上层数与地下层数之和，其中地上层数与地下层数分界线为 ± 0.00 。
7. 标准层层高：该栋住宅的标准层层高。
8. 结构类型：该栋住宅的结构类型。
9. 抗震设防等级：该栋住宅的抗震设防烈度。

三、使用功能指标

1. 户 (套) 均建筑面积: 该栋住宅的总建筑面积与设计户 (套) 数之比。
2. 户 (套) 均使用面积: 该栋住宅卧室、起居室、过厅、餐厅、厨房、卫生间、壁橱等使用面积之和与设计户 (套) 数之比。使用面积 = 建筑面积 - 结构面积 - 公共交通面积
- 2-1 ~ 2-4 分别为该栋住宅卧室、起居、餐厅、过厅、厨房、卫生间的使用面积之和与设计户 (套) 数之比。
- 2-5 其他使用面积: 该栋住宅不在上述内容的其他使用面积之和与设计户 (套) 数之比。
3. 户外公用建筑面积: 指该栋建筑楼梯、公用门厅、计算建筑面积的雨篷等建筑面积之和与设计户 (套) 数之比。

四、设施与装修标准

1. 室内卫生洁具: 注明标准层每户卫生洁具标准及数量。
2. 采暖: 采暖方式及散热器类型。
3. 通风空调: 通风空调类型及主要设备选型。
4. 照明: 主要灯具类型。
5. 通讯: 标准层每户出线口 (插座) 数量。
6. 电视天线: 标准层每户插座数量。
7. 煤 (燃) 气: “有”、“无”, 并注明是否含燃气表、煤灶、热水器。
8. 电梯: 应注明电梯品牌、吨位、几部。
9. 变配电: 注明主要变配电设备及数量。

五、主要经济指标

1. 单位造价: 各专业单位造价 (土建、给排水、采暖……) 是以各专业总造价 (均包括取费的工程造价) 除以建筑面积求得。
2. 占总造价百分比 (%): 是以该栋工程总造价与各专业工程总造价之比。
3. 上述造价包括直接费、施工企业管理费、利润、税金。

六、每 100m² 主要材料消耗指标

1. 主要材料消耗指标应包括各专业工程 (土建、给排水、采暖、通风空调、弱电……)。
2. 按计算机分析的全工程的主要材料量, 再求出 100m² 主要材料消耗量。

3. 所有构配件：成品、半成品（如加气混凝土，预制构件、胶合板等），均应计算三材用量。

4. 钢材应分别计算结构用钢筋、型钢、建筑用材（包括门窗、铁件等）；钢模及脚手架摊销量，水暖、空调安装工程用钢材，并分别归并到主要材料消耗量中去。

5. 木材包括木结构用木材和建筑装修用木材、木模板及脚手架等摊销量等。

七、土建工程实物工程量及造价项目归并表

类别	项目名称	实 物 工 程 量	造 价	类别	项目名称	实 物 工 程 量	造 价
建 筑 与 安 装	外 墙	各种不同厚度、种类的外墙保温	不同种类的外墙及圈过梁、构造柱	结 构	桩 基	各种不同种类的桩（钢桩按吨计）	包括：不同种类桩、桩尖帽、桩承台、打桩机的进出场费及钻孔取土等
	内 墙	各种不同厚度种类的内墙和隔墙（含不同材质）	不同种类的内墙间隔墙及圈过梁和构造柱		基 础	各种不同类型的的基础：砖基础、带形基础、独立基础、箱形基础、满堂红基础、箱形基础、基础梁等	除基础外，还应包括：井点排水、土方工程及机械进出场费
	门	不同材质的内外门	内外门脸、盖口条、筒子板、五金、油漆		柱	各种不同形式的基础	内容同左
	窗	各种不同材质的内外窗及玻璃幕墙	内外窗、与窗有关配套项目如铁窗、窗帘盒、窗轨、窗台板、五金及油漆等		梁	各种不同形式的梁，如框架梁、板底梁、单梁等	内容同左
	楼 面	各种不同用料的楼面	包括：垫层、面层、踢脚		楼 板	各种不同形式的板，如平板、叠合板、有梁板、空心板等	内容同左，预制板包括运输、吊装、灌缝养护等
	地 面	各种不同用料的地面	包括：场地平整、房心回填、基层、结合层、面层、踢脚、散水、台阶及坡道等		墙 体	不同厚度的钢筋混凝土	内容同左
	顶 棚	不同材质的内外吊顶	包括：吊顶及吊顶表面装饰涂料等		楼 梯	各种不同形式的钢筋混凝土楼梯	内容同左
	屋 面	屋面及屋面排水工程	包括：不同材质的防水层、保温层、隔气层、屋顶平台、小品绿化排水		其他钢筋混凝土		包括：阳台、雨罩、挑檐、栏板、模板超高、调整钢筋以及其他不能归并项目
	外墙面装饰	各种不同材质涂料或块料贴面	内容同左		钢结构	各种钢屋架、梁、柱网架、平台、铁梯等	包括：运输、安装、油漆、防火涂料等
	内墙面装饰	各种不同材质内墙面装饰及墙裙装饰	内容同左		小 计		以上各项之和
	其 他		包括：脚手架、超高费、其他直接费、以及不能归并于上述各项的其他项目费用				
	小 计		以上各项之和		小 计		以上各项之和

目 录

一、华北地区	1	二、华东地区	75
--------------	---	--------------	----

(一) 高层住宅	1	(一) 高层住宅	75
----------------	---	----------------	----

1. 忠实里小区三区1号住宅楼	1	19. 鸿运星城2号、3号楼	75
-----------------------	---	----------------------	----

2. 北京广泉住宅小区—7号	5	20. 潍坊东方烟草公司高层住宅楼	79
----------------------	---	-------------------------	----

3. 建设部大院甲8号住宅楼	9	21. 福建医大附一医院高层职工住宅	82
----------------------	---	--------------------------	----

4. 青年公寓住宅	13	22. 泉州千亿华园	86
-----------------	----	------------------	----

5. 监狱局干警住宅2号塔楼	17	23. 杭州某医院职工住宅	90
----------------------	----	---------------------	----

6. 银都花园高层住宅	21	24. 运丰阁高层住宅	94
-------------------	----	-------------------	----

7. 宣武一汽高层住宅3号楼	24	(二) 小高层住宅	98
----------------------	----	-----------------	----

8. 外国专家公寓及住宅——住宅	28	25. 万科时代家园10号房	98
------------------------	----	----------------------	----

(二) 小高层住宅	32	26. 好都市家园7号楼	102
-----------------	----	--------------------	-----

9. 大江山3号商住楼	32	27. 长乐航辉9号楼	106
-------------------	----	-------------------	-----

10. 丰益花园7号楼	36	(三) 多层住宅	110
-------------------	----	----------------	-----

(三) 多层住宅	41	28. 福州乌山园景A1号楼	110
----------------	----	----------------------	-----

11. 金果林家园住宅楼北2号	41	29. 怡康新寓	114
-----------------------	----	----------------	-----

12. 南宫苑小区2号楼	45	30. 万科时代家园2号房	118
--------------------	----	---------------------	-----

13. 龙泽苑住宅小区1号楼	49	31. 某小区2号住宅	122
----------------------	----	-------------------	-----

14. 丰台783-12-12A商住楼	54	32. 济南公路局2号住宅楼	126
---------------------------	----	----------------------	-----

15. 内蒙古水利厅住宅楼	58	三、西部地区	129
---------------------	----	--------------	-----

16. 石家庄市电信局5号住宅	62	(一) 高层住宅	129
-----------------------	----	----------------	-----

17. 新康家园4号住宅楼	66	33. 成都肖家河新区二滩住宅楼	129
---------------------	----	------------------------	-----

18. 北京某危改小区样板楼	71	34. 延大附属医院8号住宅楼	133
----------------------	----	-----------------------	-----

35. 自治区烟草公司高层住宅楼	137	四、东北地区	197
36. 四川公路桥梁建设集团有限公司职工安居房	141	(一) 小高层住宅	197
37. 贵州省政协职工综合住宅	145	50. 万龙花园小区 19 号楼	197
38. 明珠商住小区 11 号高层住宅	149	51. 威尼斯花园 10 号住宅楼	201
39. 陕西食品 (集团) 有限公司 7 号楼	153	(二) 多层住宅	203
40. 西安某高层住宅	157	52. 双城市农业发展银行住宅	203
41. 乌鲁木齐市天山区法院高层住宅	161	53. 长春明珠 C4 号住宅楼	208
42. 中国银行新疆分行高层住宅	166	54. 威尼斯花园 23 号楼	212
43. 新疆某研究所高层住宅	170	五、其他地区	214
44. 新疆乌市禧年有限公司高层住宅	174	(一) 高层住宅	214
(二) 多层住宅	177	55. 湖南日报社 2 号高层住宅	214
45. 成都市房改办多层住宅	177	56. 广西某高层集资住宅楼	218
46. 西安亚欧圆小区 1 号楼	181	(二) 多层住宅	222
47. 西安市新城区人民检察院住宅楼	185	57. 岳麓科教新村 3-6 号 D 型住宅	222
48. 恒宾馆 A-1 幢	189	58. 岳麓科教新村 15-16 号 C 型住宅	226
49. 莲花小区住宅楼	193	59. 广西南宁市某局 1 号住宅楼	230

一、华北地区

(一) 高层住宅

1. 忠实里小区三区1号住宅楼

住宅建筑技术经济指标

表 1-1

一、工程概况			三、设施与装修标准			五、每 100m ² 主要材料消耗量				
序号	项 目	内容或数量	序号	项 目	内容或数量	序号	名 称	单位	数量	单价 (元)
1.	工程名称	忠实里小区三区1号住宅楼	1.	室内卫生洁具	初装(三件套不安装)	1.	人	工日	5.54	22.47
2.	建设地点	北京市朝阳区忠实里	2.	采暖	钢制柱形散热器	2.	水	泥	0.242	332
3.	建设起止日期	2000年9月至2001年12月	3.	通风空调	地下室人防通风	3.	钢	筋	4.70	3068
4.	建筑面积	24075.87m ²	4.	照 明	一般白炽灯	4.	型	管	0.80	2880
5.	居住套数	184套	5.	通 讯	每户有3个出线口	5.	钢	管	0.18	3300
6.	层数	23层	6.	电视天线	每户有3个插座	6.	铸	铁	0.42	1015
	其中：地上	21层	7.	煤 气	每戶煤氣表2眼炉灶	7.	UPVC	管	0.05	14353
	地下	2层	8.	电 梯	3部1000kg电梯	8.	圆	木	0.89	1051
7.	标准层高度	2.8m	9.	变 配 电		9.	机	砖	0.35	236.00
8.	结构类型	现浇钢筋混凝土剪力墙	10.			10.	砂	子	23.52	44.23
9.	抗震设防等级	8度	11.			11.	石	玻	35.51	43.96
序 号	项 目	单 位	序 号	项 目	单 位	序 号	瓷	砖	97.78	16.89
1.	户(套)均建筑面积	m ² /套	1.	土 给 排 水	元/m ²	12.	子	玻	9.36	49.30
2.	户(套)均使用面积	m ² /套	2.	建 筑	元/m ²	13.	璃	砖		
2-1	卧室使用面积	m ² /套	3.	米 通 风 空 调	元/m ²	14.	电 线	导 线		
2-2	起居、餐厅、过厅使用面积	m ² /套	4.	照 明	元/m ²	15.	高 级 装 修 材 料	m		
2-3	厨房使用面积	m ² /套	5.	通 讯	元/m ²	15-1				
			6.	电 视 天 线	元/m ²	15-2				
			7.	煤 气	元/m ²	16.	编 制 说 明			
2-4	卫生间使用面积	m ² /套	8.	电 梯	元/m ²	1.	编 制 时 间	2000年7月		
			9.							
2-5	其他使用面积	m ² /套	10.	变 配 电	元/m ²	2.	编 制 依 据	1996年北京市建设工程概算定额、1996年北京市建设工程间接费及其他费用定额、施工图		
3.	户外公用建筑面积	m ² /套	11.	其 他 计	元/m ²	3.	其 他 说 明	施工企业管理费、税金4.26%		

住宅建筑土建工程技术经济指标

表 1-2

每 100m ² 土建工程实物量及造价						建筑面积：24075.87m ²					
序号	名 称	内 容 说 明	实物工程量		造 价 (元)	序号	名 称	内 容 说 明	实物工程量		造 价 (元)
			单 位	数 量					单 位	数 量	
1.	基础工程				7529.26	3-4	窗	钢塑保温窗	m ²	10.94	3857.99
1-1	土 方	槽深 10m 以内	m ³	49.01	3199.86	3-5	地 面	水 泥	m ²	7.23	209.31
1-2	钢筋混凝土基础	C10	m ³	0.51	149.98	3-6	楼 面	水 泥	m ²	82.09	806.94
1-3	混凝土墙	C40	m ³	6.62	3809.68	3-7	屋 面	聚苯板、卷材、缸砖屋面	m ²	5.19	864.34
1-4	其 他	2:8 抗渗灰土	m ³	9.29	369.74	3-8	地下防水	1mm、2mm 氯化聚乙烯卷材	元	12.05	819.52
2.	钢筋混凝土工程		m ³		32514.70	3-9	建筑配件		元		27.45
2-1	楼 板	C40	m ³	2.31	1799.67	3-10	墙 面 装	刮水泥腻子，公共喷耐磨涂料	m ²	226.39	3654.59
2-2	楼 板	C30	m ³	16.19	11232.62	3-11	外 装 修	首层花岗岩，其他涂料	m ²	0.42	27.63
2-3	楼 梯		m ³	0.38	276.17	3-12	顶 棚	刮水泥腻子，公共喷耐磨涂料	m ²	79.59	680.49
2-4	墙	C40	m ³	4.92	4208.96						
		C35	m ³	18.1	14627.52	4.	其他直接费		m ²	100	24249
2-5	其 他	C30	m ²	0.51	369.75	5.	综合取费		m ²	100	32931.00
3.	建筑及装修		m ²		22693.21		材料调价				
3-1	外 墙	吉威特保温体系	m ²	42.86	3428.80						
3-2	内 墙	红砖 365	m ²	0.87	70.66						
		陶粒砌块 200	m ²	0.86	46.58						
		陶粒砌块 150	m ²	26.65	1084.39						
		GRC 样板	m ²	34.91	2426.94						
3-3	门	钢塑复合保温门	m ²	6.72	2369.81						
		防火门及特种门	m ²	4.27	2317.76		造价合计		元		119917.00

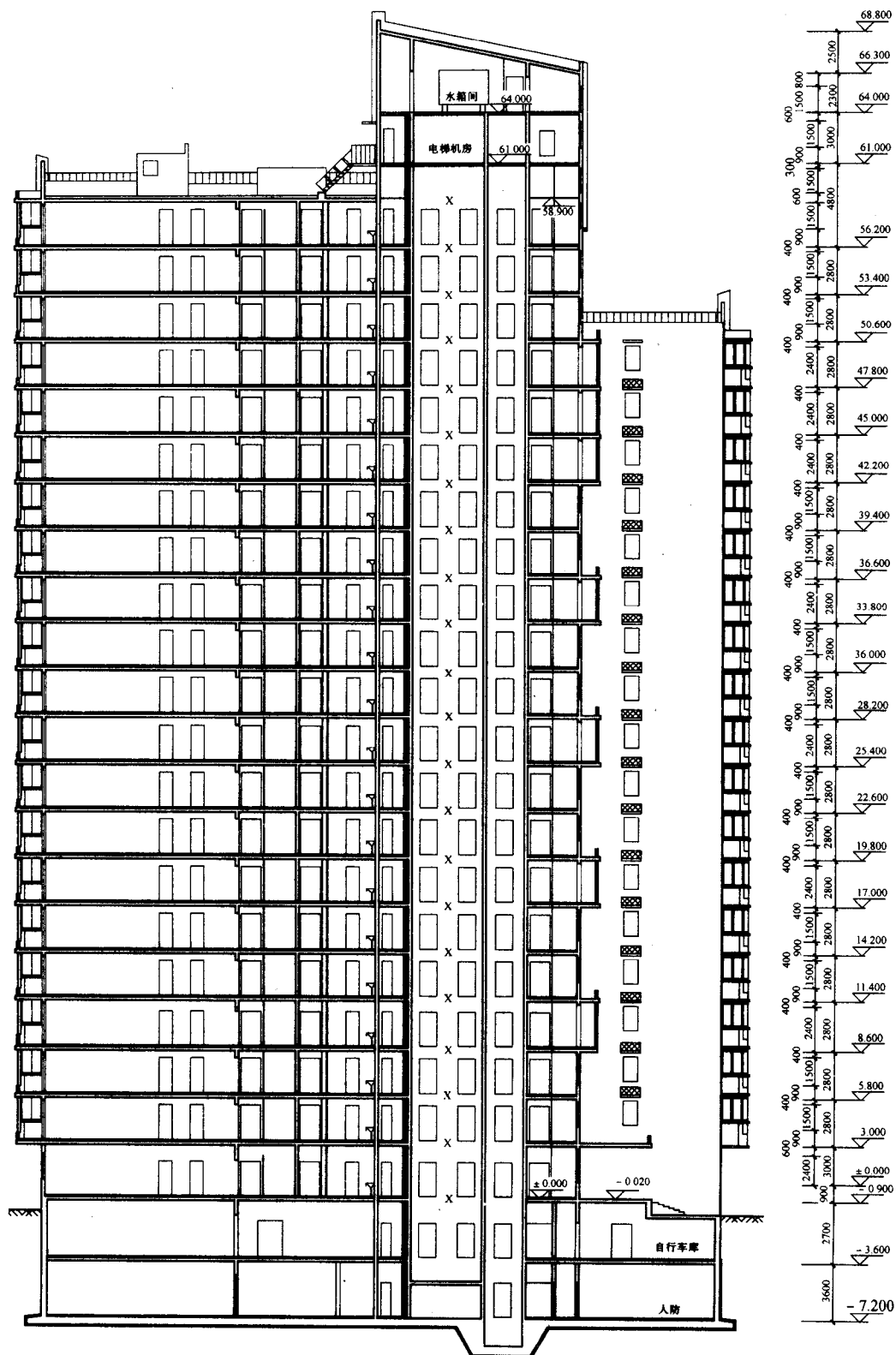


图 1-2 剖面图

2. 北京广泉住宅小区—7号

住宅建筑技术经济指标

表 2-1

一、工程概况			三、设施与装修标准			五、每 100m ² 主要材料消耗量 (不含 2 次装修)				
序号	项 目	内容或数量	序号	项 目	内容或数量	序号	名 称	单位	数量	单价 (元)
1.	工程名称	北京广泉住宅小区—7号	1.	室内卫生洁具	(洗脸盆、浴盆、坐厕各 1—2 件) 只计安装	1.	人 工	工日	587.71	22.47
2.	建设地点	三环内	2.	采 暖	柱型散热器, 分户计量	2.	水 泥	t	25.12	332.0
3.	建设起止日期	2000.10	3.	通风空调	地下人防通风、卫生间排风	3.	钢 筋	t	8.70	3068.0
4.	建筑面积	28341.8m ²	4.	照 明	裸灯头	4.	型 钢	t	1.76	2880.0
5.	居住套数	224 套	5.	通 讯	每户 3~4 出线口	5.	钢 管	t	0.55	3300.0
6.	层 数	30 层	6.	电视天线	每户 3~4 出线口	6.	铸铁管	t	0.09	2722.26
	其中: 地上	28 层	7.	煤 气		7.	PPR 管	m	65.63	综合
	地下	2 层	8.	电 梯	3 部电梯其中 1 部 29/29 2 部 28/28	8.	圆 木	m ³	3.993	1051.0
7.	标准层层高	2.8m	9.	变 配 电		9.	机 砖	千块	0.227	236.0
8.	结构类型	全现浇				10.	砂 子	t	44.25	31.0
9.	抗震设防等级	8 度	1.	土 建		11.	石 子	t	62.01	30.0
二、使用功能指标			2.	给 排 水		12.	玻 璃	m ²	66.19	16.89
序号	项 目	单 位	数量	项 目	单 位	数量	%	13.	瓷 砖	m ²
1.	户 (套) 均建筑面积	m ² /套	97.81	采 暖	元/m ²	75.69	3.69	14.	电 线、导线	m
2.	户 (套) 均使用面积	m ² /套	81.73	通 风 空 调	元/m ²	94.26	4.60	15.	高 级 装 修 材 料	
2-1	卧室使用面积	m ² /套	30.7	照 明	元/m ²	146.17	0.47	15-1		
2-2	起居、餐厅、过厅使用面积	m ² /套	31.398	通 视 天 线	元/m ²	42.48	2.07	15-2		
2-3	厨房使用面积	m ² /套	7.81	煤 气	元/m ²	42.48	2.07	六、编制说明		
2-4	卫生间使用面积	m ² /套	7.835	电 梯	元/m ²	98.50	4.80	1.	编制时间	2000.10.30
2-5	其他使用面积 阳台	m ² /套	3.98	变 配 电	元/m ²			2.	编制依据	1996 年北京市建设工程概算定额 1996 年北京市建设工程间接费及其他费用定额、施工图
3.	户外公用建筑面积	m ² /套	11.87	其 他	元/m ²			3.	其他说明	施工企业管理费 15.34%, 利润 10%, 税金 4.26%
				合 计	元/m ²	2050.69	100.00			

建设部建筑设计院 程珠

住宅建筑土建工程技术经济指标

表 2-2

每 100m² 土建工程实物量及造价建筑面积: 28341.8m²

序号	名 称	内 容 说 明	实物工程量		造 价 (元)	序号	名 称	内 容 说 明	实物工程量		造 价 (元)
			单 位	数 量					单 位	数 量	
1.	基础工程				8172.51	3-4	窗	钢塑窗	m ²	27.01	10569.82
1-1	土 方		m ³	27.3	2193.83	3-5	地 面	水 泥	m ²	3.82	107.92
1-2	基 础	满堂板基	m ³	5.07	2748.14	3-6	楼 面	基层抹灰, 局部水磨石	m ²	93.78	2108.17
1-3	垫 层		m ³	0.34	99.95	3-7	屋 面	聚苯保温水泥砂浆屋面	m ²	3.23	486.92
1-4	其 他	2:8 抗渗灰土	m ³		3130.59	3-8	储藏空间		元		
2.	钢筋混凝土工程		m ³		52403.49	3-9	建筑配件	排水沟, 通风管子	元		26.18
2-1	柱		m ³	0.07	69.52	3-10	内墙面装修	基层抹灰, 局部涂料	m ²	257.81	2237.79
2-2	梁		m ³	0.07	92.33	3-11	外 装 修	涂料, 局部石材	m ²	45.18	5181.69
2-3	板		m ³	11.53	6734.67	3-12	顶 棚	不含二次装修	m ²	11.51	71.13
2-4	墙		m ³	30.71	20449.48	3-13	其 他	阳台, 地下防水, 脚手架, 保温板	元		6356.64
2-5	其 他	阳台、楼梯、雨罩、模板	m ³	2.1	3043.53	4.	其他直接费		m ²	100	19872.00
		商品混凝土, 钢筋调整	元		22013.95	5.	综合取费		m ²	100	42923.00
3.	建筑及装修				35017.00		材料调价				
3-1	外 墙		m ²	0.39	19.76						
3-2	内 墙	陶粒砌块 200、陶粒内隔板 90	m ²	28.1	2254.74						
3-3	门	钢塑双拉门	m ²	11.59	5596.23		造价合计		元		158388.00

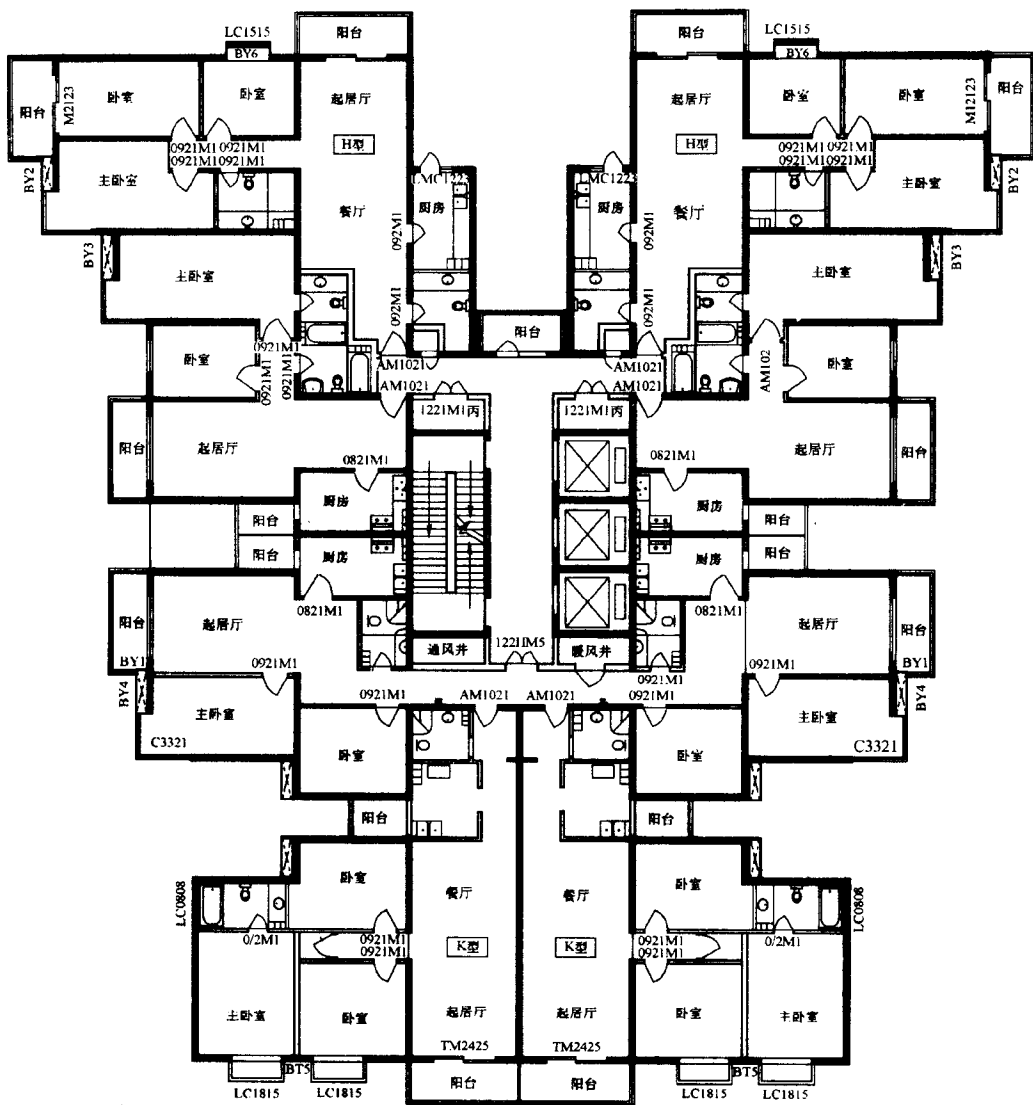


图 2-1 平面图