



建筑装修装饰企业岗位培训丛书

概预算员必读



金盾出版社

建筑装饰装饰企业岗位培训丛书

概 预 算 员 必 读

丛书主编 房志勇

编 著 者 张理晖 张理毅 张连阁

金 盾 出 版 社



内 容 提 要

本书为“建筑装修装饰企业岗位培训丛书”的一种,主要介绍了建筑装饰工程预算定额、工程费用、概预算编制、工程结算、工程招投标和工程合同管理等方面的内容。

本书文字简明,图文结合,较全面地介绍了建筑装饰概预算所应具备的基本知识,实用性强。它是装修装饰专业人员的必读物,也是居室主人的装修参谋。

图书在版编目(CIP)数据

概预算员必读/张理晖等编著. —北京:金盾出版社,2002.3
(建筑装修装饰企业岗位培训丛书/房志勇主编)
ISBN 7-5082-1810-8

I. 概… II. 张… III. ①工程装饰-预算编制②工程装饰-概算编制 IV. TU723.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 005843 号

金盾出版社出版、总发行

北京太平路 5 号(地铁万寿路站往南)

邮政编码:100036 电话:68214039 68218137

传真:68276683 电挂:0234

封面印刷:北京 2207 工厂

正文印刷:北京 3209 工厂

各地新华书店经销

开本:787×1092 1/32 印张:15.25 字数:337 千字

2002 年 3 月第 1 版第 1 次印刷

印数:1—11000 册 定价:15.50 元

(凡购买金盾出版社的图书,如有缺页、
倒页、脱页者,本社发行部负责调换)

前 言

对于我国的建筑装饰行业来说,近几年发生了三件影响整个行业的大事:一是国家正式将装修装饰业确定为国民经济行业划分的一个行业,且将其定为建筑业三大支柱行业之一;二是在国家统一协调建筑装饰业管理机制的前提下,分别由建设部和劳动人事部推出了面向建筑装饰行业从业人员的两大系列培训——建筑装饰装饰施工企业项目经理培训和建筑装饰装饰施工企业从业人员职业技能培训;三是建设部下决心要整顿装修市场,推行精装修楼盘,取消前几年曾风靡一时的毛坯房楼盘并减少用户的二次装修。这三件事对于建筑装饰装饰施工企业来讲是机遇与挑战并存,它在提供更大的装修市场的同时,也要求装修企业更为规范化、市场化和更现代化。

建筑装饰装饰施工企业项目经理制度在我国已推广并已制度化。现在在建筑装饰装饰施工企业搞项目管理,应该说是一种必然的趋势。与之相适应的从业人员的职业技能培训和职业技术等级培训与评定,势必大大加快在建筑装饰装饰施工企业中推行职业资格认定制度,使中国的装修装饰施工企业与国际接轨,不断提高装修装饰施工企业的技术和管理水平。这无论对于装修装饰施工企业及其从业人员,还是对于社会而言,无疑都是很有益的。

本套丛书就是在上述背景下组织编写的。这套丛书包括《项目经理必读》、《施工工长(施工员)必读》、《设备工长(施工

员)必读》、《材料员必读》、《质量检查员必读》和《概预算员必读》共6种。这套丛书按装修装饰施工企业中的岗位划分方法,分门别类地从基础知识、建筑识图、常用材料、基本专业知识、相关专业知识、管理常识和管理技巧等方面进行论述,力求使装修装饰施工企业中各岗位的人员一册在手,即能解决学习、实践、提高三方面的问题。其作用是帮助他们更好、更快地做好本职工作。

我们曾经组织编写并由金盾出版社负责出版过“建筑装饰装修技术丛书”,将那套丛书与本次编写的“建筑装饰装修企业岗位培训丛书”相结合,可以形成一个涵盖装饰装修企业工种、职能岗位及一些专业技术问题的培训教材系列。希望这两套丛书能够对我国装饰装修业的职业化、专业化、现代化进程起到推波助澜的作用。

本丛书在编写中参考、借鉴、引用了国内许多学者、同仁的著作与研究成果,在此一并致谢,恕不一一专门致函。

房志勇

2001年10月

于北京建筑工程学院

目 录

第一章 建筑装饰工程及定额概述	(1)
第一节 建筑装饰工程概述	(1)
一、建设工程项目的划分	(1)
二、建筑装饰工程的分类	(3)
三、建筑装饰行业现状及发展	(7)
第二节 建筑装饰工程定额概述	(8)
一、定额概述	(8)
二、建筑装饰工程定额	(9)
第二章 建筑装饰工程预算定额	(19)
第一节 预算定额的编制依据和方法	(19)
一、编制依据	(19)
二、建筑装饰工程预算定额编制步骤和方法	(21)
三、建筑装饰工程预算定额基价的确定	(29)
第二节 建筑装饰工程预算定额的组成和应用	(38)
一、定额的组成	(38)
二、定额项目的选套方法	(41)
第三节 定额项目的换算	(46)
一、工程量换算法	(46)
二、系数增减换算法	(47)
三、材料价格换算法	(48)
四、材料用量换算法	(50)
五、材料种类换算法	(52)

六、材料规格换算法	(54)
七、砂浆配合比换算法	(56)
第四节 建筑装饰工程单位估价表	(57)
一、单位估价表的种类和内容组成	(58)
二、补充单位估价表编制示例	(63)
第三章 建筑装饰工程及分部分项计算	(70)
第一节 建筑面积计算规则	(70)
一、计算建筑面积的范围	(71)
二、不计算建筑面积的范围	(77)
三、其他	(78)
第二节 楼地面装饰工程及分部分项计算	(78)
一、找平层	(78)
二、整体面层	(82)
三、块料面层	(93)
第三节 墙柱面工程	(118)
一、墙柱面抹灰	(118)
二、镶贴块料	(129)
三、墙柱面装饰	(142)
四、隔墙和隔断	(156)
五、墙柱面装饰及隔墙工程量计算与定额说明	(164)
第四节 顶棚装饰工程	(168)
一、抹灰顶棚	(168)
二、顶棚龙骨	(173)
三、顶棚面层饰面	(195)
四、采光屋面	(199)
五、吊顶棚定额说明	(201)

六、顶棚工程例题	(203)
第五节 门窗工程	(206)
一、木门窗	(206)
二、铝合金门窗	(211)
三、彩板组角钢门窗	(221)
四、塑料门窗	(222)
五、钢门窗安装	(223)
六、门窗工程的工程量计算及定额说明	(223)
七、门窗工程例题	(224)
第六节 油漆涂料及裱糊类饰面工程	(228)
一、油漆涂料工程	(228)
二、裱糊工程	(242)
第七节 其他工程	(245)
一、扶手、栏杆、栏板	(245)
二、招牌	(249)
三、压条、装饰线条	(260)
四、零星装饰	(263)
五、柜类	(268)
六、工程量计算及定额说明(GJD-101-95)	(275)
第八节 水电及装饰灯具安装工程	(277)
一、安装工程定额及施工图预算特点	(277)
二、给排水及暖通工程量计算	(279)
三、照明线路及装饰灯具工程量计算	(297)
四、照明装饰灯具安装工程量计算	(300)
五、装饰灯具及配管、配线安装几项费用的计算	(311)
第九节 某银行营业大厅装饰预算编制实例	(312)

一、银行营业厅装饰设计说明	(312)
二、银行营业厅装饰工程量计算	(321)
第四章 建筑装饰工程费用	(335)
第一节 建筑装饰工程费用的构成	(335)
第二节 建筑装饰工程直接工程费	(335)
一、定额直接费	(336)
二、其他直接费	(338)
三、现场经费	(339)
第三节 建筑装饰工程间接费	(341)
一、间接费的概念	(341)
二、间接费的内容	(341)
三、间接费的计算	(343)
四、关于间接费定额的执行	(344)
第四节 计划利润及税金	(345)
一、计划利润	(345)
二、税金	(346)
第五节 建筑装饰工程费用计算顺序	(347)
第五章 建筑装饰工程概预算的编制	(351)
第一节 概述	(351)
第二节 建筑装饰工程概算	(352)
一、概算的编制内容	(352)
二、概算的编制方法	(354)
第三节 建筑装饰工程预算	(356)
一、概念	(356)
二、建筑装饰工程预算的编制依据和条件	(357)
三、建筑装饰工程预算的编制方法和步骤	(359)
第四节 工料分析	(368)

一、工料分析的方法和步骤	(368)
二、工料分析应注意的问题	(368)
三、补充说明	(371)
第五节 装饰工程两算对比及其工料分析	(372)
一、装饰工程两算对比	(372)
二、装饰工程两算对比的内容与方法	(372)
三、装饰工程两算对比的工料机分析	(374)
第六节 建筑装饰工程造价的审查	(377)
一、审查的原则和依据	(377)
二、审查的方式与方法	(379)
三、审查中常见问题及处理	(380)
第七节 某餐厅装饰工程预算编制实例	(382)
第八节 计算机在建筑装饰工程造价计算中的应用 ..	(401)
一、概述	(401)
二、装饰工程概预算系统	(403)
第六章 建筑装饰工程竣工结算	(407)
第一节 工程结算的分类	(407)
一、工程价款结算	(407)
二、年终结算	(408)
三、竣工结算	(408)
第二节 工程备料款和进度款的收取和抵扣	(409)
一、备料款的收取	(409)
二、工程备料款的扣还	(409)
三、工程进度款的收取	(410)
第三节 竣工结算的编制和工程结算审查	(413)
一、竣工结算的编制	(413)
二、工程结算审查	(413)

第七章 建筑装饰工程招投标	(414)
第一节 概述	(414)
第二节 建筑装饰工程招标	(414)
一、招标程序	(416)
二、标底的编制	(419)
第三节 建筑装饰工程投标	(421)
一、投标资格	(421)
二、投标程序	(422)
三、投标文件及格式	(422)
四、标价计算及确定方法	(424)
五、工程投标报价单的编制及格式	(429)
第四节 国际工程施工招标投标	(436)
一、国际工程招标文件的内容	(436)
二、标价和费用的组成及划分	(440)
三、投标策略和作价技巧	(441)
四、标价的确定	(445)
五、参加国际工程投标应办的手续和注意事项	(448)
第八章 建筑装饰工程合同管理	(452)
第一节 建筑装饰工程合同的基本特点	(452)
一、合同的基本概念	(452)
二、合同在承包活动中的作用	(452)
三、建筑装饰工程合同的基本特点	(453)
第二节 建筑装饰工程合同订立阶段的管理	(455)
一、签订建筑装饰工程施工合同的基本原则	(455)
二、选择合同类型	(457)
三、建筑装饰工程合同订立前的准备工作	(459)
四、建筑装饰工程合同订立的方式和程序	(460)

五、建筑装饰工程合同应具备的条款	(461)
六、建筑装饰工程合同订立阶段合同管理应注意 的主要问题	(462)
第三节 建筑装饰工程合同履行阶段的管理	(463)
一、明确界定建筑装饰工程合同规定权利与义务 的依据,作好合同分析工作,为具体的工程 活动提供合同依据	(463)
二、建筑装饰工程合同变更	(464)
三、建筑装饰工程合同价款的调整	(464)
四、建筑装饰工程合同的违约责任	(465)
五、建筑装饰工程合同的纠纷及其解决方式	(466)
六、工程索赔	(466)
第四节 建筑装饰工程承包合同提要	(471)
参考文献	(473)

第一章 建筑装饰工程及定额概述

第一节 建筑装饰工程概述

一、建设工程项目的划分

建设工程是由许多部分组成的综合体。为了能准确、方便地进行造价预算,只能按造价构成因素分别计算,然后汇总求得。在整个建设工程的造价中,设备、工具、器具的预算价值是比较容易确定的,因为它是一种价值的转移;但是对构成建设工程造价的主要组成部分——建筑及安装工程造价的计算,却是一件较为复杂的工作。因此必须把建筑及安装工程的组成分解为简单的、便于计算的基本构成部分,然后根据国家或地区颁布的建筑工程定额计算造价。建设工程可划分为以下项目:

(一)建设项目

建设项目一般是指按一个总体设计进行施工的、由一个或几个单项工程组成的基本建设工程,在行政上具有独立的组织形式,实行统一管理,并在经济上实行独立的统一核算的基本建设单位,如一座工厂、一所医院等。

(二)单项工程

单项工程是建设项目的组成部分,一般指在一个建设项目中具有独立的设计文件,建成后可以独立发挥设计规定的效益的工程。如一座工厂中的各个车间、办公大楼等;一所医

院中的门诊楼、病房楼等。可见,单项工程是具有独立存在意义的一个完整工程,也是一个复杂的综合体,仍需分解为许多单位工程。

(三)单位工程

单位工程是指在单项工程中,具有独立的设计文件、能进行独立施工,但竣工后不能独立发挥生产能力的工程,如生产车间的土建工程、电气工程等。

(四)分部工程

分部工程是单位工程的组成部分。一般是按单位工程的多个部位、构件性质、使用的材料、工种或设备种类和型号等的不同而划分的工程。如建筑装饰工程可划分为:墙面工程、柱面工程、楼地面工程、顶棚工程、铝合金工程、楼梯栏杆扶手工程、卫生洁具安装工程、灯具安装工程等分部工程。

(五)分项工程

分项工程一般是按照所选用的施工方法,所使用的材料,结构构件、配件规格的不同等因素划分的,用较为简单的施工过程就能完成的,以适当的计量单位就可以计算工程量及其单价的建筑或设备安装工程的产品。如在顶棚装饰工程中根据顶棚构造、施工方法、材料及其规格等因素的不同可划分为:轻钢骨架顶棚、木骨架顶棚、顶棚贴墙布纸等分项工程。分项工程是单项工程组成部分中最基本的构成要素。每个分项工程都能求出完成相应的计量单位的分项工程所需要消耗的人工、材料和机械的数量及其单价。

综上所述,一个建设项目是由几个单项工程组成的,一个单项工程是由几个单位工程组成的,一个单位工程又可划分为若干个分部工程,一个分部工程又可划分为若干个分项工程。建设预算文件的编制就是从分项工程开始的。

二、建筑装饰工程的分类

(一)建筑装饰工程的意义及内容

建筑装饰工程是在已建立起来的建筑实体上进行装饰的工程,是建筑工程的重要组成部分。它包括建筑内外装饰和相应设施,其目的方面在于美化建筑、美化城市、美化室内环境;另一方面在于保护建筑物外不受风霜雨雪及大气侵蚀,室内不受使用性质的影响和破坏,延长寿命,并提供适宜的物理环境,如保温隔热、隔声、防潮等,从而提高人们的生活质量。

建筑装饰工程按所用材料、施工方法及效果不同,可分为前期装饰和后期装饰。

前期装饰又称粗装修、一般建筑装饰,它指的是按照建筑设计施工图对建筑物内外进行装饰的分部工程,在建筑工程预算定额中一般列为:清水墙勾缝、抹灰工程、刷白、水质涂料、水刷石、干粘石、涂刷、拉毛、油漆及门窗玻璃安装工程等。

后期装饰又称精装修、高级装修,它指的是按照装饰设计施工图对新建房屋或旧建筑进行进一步或重新装修装饰的工程。

本书所讲的建筑装饰工程是指后期装饰,其内容包括:①室内外高级装饰;②照明灯饰;③空调;④音响、通信设备工程;⑤艺术陈设;⑥庭院美化及植物绿化;⑦厨房卫生用具;⑧特种高级家具;⑨特种电子工程等。

(二)建筑装饰工程分类

1. 按功能划分

依据国家经委 1985 年 6 月在上海召开的国内宾馆配套样板座谈会的精神,建筑装饰工程按建筑物的使用功能分为 11 类:①酒店、宾馆、饭店、度假村;②展览馆、图书馆、博物馆;③商场、购物中心、店铺;④银行营业大厅、证券交易所;⑤

办公楼、写字楼；⑥歌剧院、戏院、电影院；⑦歌舞厅、卡拉 OK 舞厅；⑧高级公寓、高级商住楼；⑨厨房橱柜工程；⑩园林工程；⑪其他。

2. 按项目划分

为统一建筑装饰工程各分部工程的语言，1992 年深圳市装饰行业协会提出了《建筑装饰工程目录》，得到了中国建筑装饰协会的认可，并向全行业公布。该目录共分 7 个分部，合计 320 个工程项目，为规范我国建筑装饰工程项目语言，取得了进步。

3. 按等级划分

建筑装饰工程按装饰水平的不同，划分为不同的等级，1992 年吉林省建设厅制定《建筑装饰工程内容及分类标准》（试行），以直接费占工程造价的百分比，提出了 5 级分类标准。

装饰工程按等级分类见表 1-1。

表 1-1 建筑装饰工程按等级分类

类别	造价标准	项目举例	装饰内容举例
特高级装饰工程	不限	特高级大型公共建筑、全国性历史性工程，如：国家大会堂、国际会议中心、国际贸易中心、国际大型航空港、国际综合俱乐部、重要历史人物纪念堂、国家级图书馆、博物馆、美术馆、学术厅、使领馆、四星级以上宾馆等	装饰材料及做法不限

续表 1-1

类别	造价标准	项目举例	装饰内容举例	
高级 装饰工程	直接工程 费的 100% 以下	高级大型公共建筑、有历史意义的地区性工程,如:高级宾馆、酒店、舞厅、高级别墅、省级展览馆、科学实验楼、高级俱乐部、邮电通信楼、三星级宾馆等	铝合金、特殊窗门、玻璃幕墙、大理石、花岗岩	空调、音响、灯饰、雕塑、壁画、聚合物洁具、家具、吊顶、特种电子工程等 同水平的要优先采用国产材料、设备
中高 级装饰工程	直接工程 费的 50% 以下	中高级大型公共建筑,如:酒楼、舞厅、大专院校教学楼、礼堂、电影院、市级图书馆、文化馆、青少馆、大中城市汽车客运站、中等城市火车站、多层综合商场、二星级宾馆	饰画砖、局部玻璃幕墙、预制水磨石板	木地板、局部空调等,采用国产材料、设备为主,对进口材料、设备进行严格控制
中级 装饰工程	直接工程 费的 20% 以下	中小型公共建筑,如:重点中学、中等专科学校、教学实验楼、电教楼、图书馆、招待所、百货楼、商城、一星级宾馆	外墙如:玻璃锦砖、剥假石、简单的门面画饰物、局部画砖	内墙墙纸、彩色水磨石、瓷砖,严禁采用进口材料和设备
一般 装饰工程	直接工程 费的 10% 以下	一般民用工程	外墙如:水磨石、干粘石、涂料等,拉毛、线条等不同色彩变化	内墙刮大白粉、涂料、油漆、局部瓷砖