

北 京 市
房屋修缮工程预算定额
土 建 分 册

北京市市政管理委员会
北京市城乡建设委员会

一九八五年

江苏工业学院图书馆
藏书章

北 京 市
房屋修缮工程预算定额
土 建 分 册

关于颁布《北京市房屋修缮工程预算定额》的通知

(86)京政管字第20号 签发人：陈向远

(86)京建字第055号 签发人：万嗣铨

各局（总公司）、各区、县建委（市政委）：

为适应房屋修缮工程的需要，进一步加强修缮工程预算的管理，合理、有效的使用房屋修缮资金和材料。我市重新编制了一九八五年《北京市房屋修缮工程预算定额》，现予以颁发实行。新编北京市房屋修缮工程预算定额，自一九八六年四月一日起执行。

新编制的定额，由北京市房屋修缮工程定额管理处负责管理、解释。

北京市市政管理委员会

北京市城乡建设委员会

一九八六年三月二十五日

报：城乡建设部

抄：中国人民建设银行北京分行

总 说 明

一、房屋修缮工程预算定额是编制工程预（决）算，确定工程造价与投资的依据；是加强施工企业经济管理，进行成本核算的依据。

二、本定额适用于本市平、楼房、古代建筑及其附属设备的修缮和平房翻改建工程；随同修缮施工的零星、小型建筑安装工程亦使用本定额。本定额不适用于抗震加固工程，遇有房屋修缮工程与抗震加固工程同时施工时，应分别执行定额。但其中脚手架的费用分别按以下处理：抗震加固工程使用的外脚手架，按抗震加固定额计算费用，列入抗震加固工程预算，修缮工程不计算外脚手架费用。抗震加固与修缮工程所需的内脚手架，一律按修缮定额计算，列入修缮工程预算。

三、本定额分为土建、暖卫、电气、油漆、古建和油漆彩画等分册，各册的技术质量要求，除暖卫，电气工程按国家和本市颁发的现行有关专业技术资料为依据外，其余均以北京市房地产管理局颁发的现行修缮工程质量评定标准，技术和安全操作规程为依据。有关定额的使用范围、内容要求和计算规则，均由各分册说明中具体规定。

四、定额规定的工、料消耗包括以下因素：

1.人工：已考虑到修缮工程零星分散、现场狭窄，施工时房屋不腾空、不停止使用，要保护原建筑物和装修、设备、家具等环境困难和影响；同时对修缮工人专业化程度低，经常变工种操作和以手工作业为主，不能大量使用机械等不利因素也一并考虑在内，凡遇以上情况，人工及人工费不予调整。

2.材料：本定额的材料用量是按标准合格的建筑材料和正常施工方案，一般通用的技术作法确定的。包括一次耗用的材料，周转使用的工具性材料和其他零星材料费三项。其中主要材料用量已在定额中列出，次要和零星材料虽未列出，但已包括在内。在材料用量中，对于配料、运输、操作损耗均已考虑在内，除因正式设计要求与定额规定的规格，数量不符时可以按实调整外，一般不得变更。

五、定额中的“预算总价”包括人工费、材料费、机具费和二次搬运费等四项构成。其中：

1.人工费由基本工和其他工合计工日的级配等级工资确定。其中基本工和其他工的比例，以各章节所需辅助工数量而定；工资等级依各章节的技术繁简、质量要求而定；工资单价中除按技术等级工资基价外，每个工日均包括副食品补贴和工资性质的津贴0.25元。

2.材料费以1984年《北京市基本建设材料预算价格》确定，有关材料价格的调整，另按本定额关于调价办法的统一规定执行。

3.机具费包括中小型机械使用费和生产工具使用费。

4.二次搬运费是指因施工地点场地狭小或社会因素，各种材料、构件不能直接运至施工

场地而发生的费用。

六、定额中的周转材料、工具设备等，均包括城近郊区工地之间的转移费。

七、本定额不包括大型机械施工费和大型机械进退场费，发生时按实列入直接费，不计取各项费用。但原定额的人工及人工费扣减60%，超高部分的人工费也不计取增加系数。

八、本定额包括修缮材料、成品、半成品的场内运输。场内运输的范围包括：被修缮建筑物周围300米以内的地面水平运输、高度20米以内的垂直运输，楼层水平运输。地面水平运输超过300米时，另增加场外运输费。垂直高度超过20米时，超高部分的人工费乘以1.2系数。

九、部分定额项目的预算价值、材料费，带有（ ）符号的为不完全价，凡遇以上情况应补充预算价格后使用。

十、定额中凡注明“×××”以内（下）者，均包括“×××”本身，注明“×××”以外（上）者，则不包括“×××”本身。

十一、修缮工程的间接费和其他费用，按《房屋修缮工程间接费及其他费用定额》中有关规定计取。

土建分册说明

1.本定额是按选用标准合格的建筑材料成品、半成品和合理的施工组织编制的，除各章另有规定外，不得因具体工程的施工组织，施工方案与本定额有出入而变更。

2.本册各项定额均包括搭拆3.6米高以内的非承重脚手架，超过上述高度或室内面积大于 50m^2 ，需要支搭简易“满堂红”脚手架时，执行架子工程相应定额。

3.各项修缮工程均包括必要的支顶加固，打伞保护，利用旧料，清理现场，清运渣土等工作。

4.瓦工项目是按技术比混合编制的，包括筛砂、筛土、焖筛灰、焖焦渣、配制搅拌砂浆，以及供挡等全部工序。

5.定额中有些项目仅列出主要材料的用量，次要和另量材料已包括在其它材料费中，除设计要求与定额规定的材料规格和数量不符时，可以按实调整外，一般不得变更。

6.定额中的总价和材料价格中带（ ）者，均为不完全价格。使用时须补充缺项的材料成品，半成品的预算价格后使用，但用量不得调整。

7.定额中除预制钢筋混凝土构件外，建筑材料和成品，半成品的进场运输费均已包括

在定额中，不得因多次转运而加价。

8. 定额材料中的黄土，是按现场就地取土考虑的，如需外购黄土时，凭购土单据列入直接费。

9. 定额中的机具费和二次搬运费是按各种房屋修缮工程综合考虑的，发生多少均不调整。

目 录

分册说明.....	1
第一章 土方、灰土工程.....	1
第二章 墙身工程.....	6
第三章 抹灰工程.....	26
第四章 屋面工程.....	44
第五章 地面与垫层工程.....	60
第六章 木构架及屋面木基层工程.....	72
第七章 门窗装修工程.....	92
第八章 木模板、钢筋、混凝土工程.....	138
第九章 下水道工程.....	162
第十章 油毡工程.....	172
第十一章 保温工程.....	182
第十二章 炉灶工程.....	197

第十三章	白铁工程·····	207
第十四章	拆除工程·····	214
第十五章	架子工程·····	221
第十六章	渣土清运·····	296

第一章 土方、灰土工程

一、本章包括挖槽、沟、挖土方、灰土、素土夯实、槽沟、房心回填以及拍底、打钎等工程共13个子目。其中土方项目已综合了黄砂土、杂坚土、砾土等三类土壤。

二、挖土方工程是按人工操做考虑的，如使用“两头忙”挖土亦执行。

三、各子目所含内容：

1)挖槽，挖土方不分土壤、深度以及垂直倒运方式，均按本定额执行本定额。

2)灰土不分配比和每步厚度，均分别执行人工夯或机夯定额。单位工程量在2平方米以内者，执行另星灰土定额。

3)管、槽沟、房心回填、拍底等工程已综合考虑了人工夯和机夯的水平，故不论使用哪种操作方式，均执行本定额。

4)挖冻土、挖灰土不分冻层厚度和灰土层厚度，均按定额执行。

5)平垫院子以平垫范围内 ± 10 厘米以内的挖、运、填土、找平为准，超出 ± 10 厘米者，超出部分执行挖土方或回填土定额，但平垫范围的面积亦不减少。

四、工程量计算规则：

1.挖槽、挖土方等工程，无图示者以实挖冻体积计量。有图示者挖土深度超过1.4米时，不分土壤类别，其土方总量按图示量乘下列系数：挖土方1.23，挖槽（沟）1.27，挖柱基1.64均包括工作面及放坡增量。

2.回填土：室外按设计要求扣除地坪以下的建筑物、构筑物、墙基、柱基、垫层、及管道直径大于500毫米以上之体积；室内按地面面积乘以室外设计地坪至室内地面垫层下皮的高度差，以立方米计算，扣除各种沟道所占的体积。

3.拍底按沟槽或地面实夯面积计量。

4.挖冻土、灰土均以冻土或灰土的实际厚度，按立方米计量。

粉化灰需生石灰数量换算表

项 目	单 位	生 石 灰 成 份 (块末比)								
		8:2	7:3	6:4	5:5	4:6	3:7	2:8	1:9	0:10
每m ³ 粉化灰用生石灰数量	kg	383	399	417	434	456	476	502	526	558
每100公斤生石灰粉化后体积	m ³	2.61	2.51	2.40	2.30	2.20	2.10	1.99	1.90	1.79
不同块末比生石灰量换算系数		0.88	0.92	0.96	1	1.05	1.10	1.16	1.21	1.29

灰 土 用 料 表

材 料 名 称	规 格	单 位	灰 土 配 合 比 (灰土)							
			1:9		2:8		3:7		4:6	
			每 步 夯 实 厚 度 (cm)							
			10	15	10	15	10	15	10	15
粉 化 灰		m³	0.16	0.15	0.32	0.31	0.48	0.46	0.64	0.61
生 石 灰	块末 5:5	kg	(69)	(67)	(139)	(133)	(208)	(200)	(278)	(266)
黄 土		m³	1.44	1.38	1.28	1.23	1.12	1.08	0.96	0.92

第一章 土方、灰土

工程项目	定额 编号	单 位	预 算 价 值	其 中				人 工				材 料		
				人 工 费	材 料 费	二 次 搬 运 费	机 具 费	基 本 工	其 它 工	合 计 工 日	工 资 等 级	白 灰	黄 土	其 它 材 料 费
				元				工 日			级	kg	m ³	元
												0.0255		
挖 槽	1	m ₃	1.50	0.99		0.21	0.30	0.37	0.07	0.44	2.8			
挖 土 方	2	m ³	1.47	0.97		0.20	0.30	0.36	0.07	0.43	2.8			
灰土(人工夯)	3	m ³	10.61	3.47	5.34	0.73	1.07	1.28	0.26	1.54	2.8	208	1.11	0.04
灰土(机夯)	4	m ³	9.03	2.43	5.34	0.51	0.75	0.9	0.18	1.08	2.8	208	1.11	0.04
零星灰土	5	m ³	13.34	5.27	5.34	1.11	1.62	1.95	0.39	2.34	2.8	208	1.11	0.04
素土夯实	6	m ³	1.72	1.13		0.24	0.35	0.42	0.08	0.50	2.8			
沟槽回填	7	m ³	0.99	0.65		0.14	0.20	0.24	0.05	0.29	2.8			

续上表

工程项目	定额 编号	单 位	预 算 价 值	其 中				人 工				材 料		
				人 工 费	材 料 费	二 次 搬 运 费	机 具 费	基 本 工	其 它 工	合 计 工 日	工 资 等 级			
				元				工 日			级			
房心回填	8	m ³	0.89	0.59		0.12	0.18	0.22	0.04	0.26	2.8			
拍 底	9	10m ³	0.63	0.41		0.09	0.13	0.15	0.03	0.18	2.8			
打 钎	10	10m ³	2.87	1.89		0.40	0.58	0.7	0.14	0.84	2.8			
挖 冻 土	11	m ³	6.15	4.05		0.85	1.25	1.5	0.3	1.8	2.8			
平垫院子	12	10m ³	0.82	0.54		0.11	0.17	0.2	0.04	0.24	2.8			
挖 灰 土	13	m ³	6.15	4.05		0.85	1.25	1.5	0.3	1.8	2.8			

第二章 墙身工程

说 明

一、本章包括新砌、拆砌、整碎砖，毛石墙身，各种墙帽。砖檐和高烟囱工程共三节67个子目。

二、新砌整砖墙不分厚度，按砂浆种类和标号，分别执行清水、混水定额；独立砖柱不分清水、混水、柱基、柱身和砂浆标号执行同一定额。

三、新砌和拆砌乱石墙，不分清水、混水、按砌筑泥浆或砂浆分别执行相应定额。

四、拆砌柱门不分规格、均执行同一定额。墙身开门、窗口、不分整、碎砖墙体和门窗口规格、分别执行开门口或开窗口定额。

五、砌高烟囱的基础、囱身、内衬、烟道等分别执行相应定额。

六、定额中的砌砖工程以综合选定的红机砖为准，如使用兰机砖时，红、兰机砖的预算价差按实调整，0.03立方米以内之小型混凝土构件，每立方米增加材料费308.00元。墙体加拉筋者，每吨钢筋按667元计价，以实用钢筋数量增加材料费，人工费已包括在定额工内。

七、工程量计算规则：

1.基础与墙身的分界线以防潮层为准，无防潮层者以室内地面为分界线。

2. 砖、石基础不分厚度和深度，按立方米计量。其长度：外墙按中心线，内墙按净长线计算。应扣除组合柱，圈梁（地梁）所占体积。丁字岔处重叠部分以及管道穿墙洞等已综合在定额内，计算时不予扣除，但暖气沟挑砖亦不增加。

3. 墙身不分厚度均以立方米计量。其长度：外墙按中心线，内墙按净长线。分别扣除0.5平方米以上的门窗洞口面积，嵌入墙内的钢筋混凝土柱，竖风道、烟囱，圈梁和0.03立方米以上构件所占的体积。不扣除伸入墙内的板头、梁头、垫块、钢筋、砖过梁，雨罩梁及凹进墙内的壁龛、管槽、暖气槽、消火栓箱和0.03立方米以下的过梁以及0.5平方米以内的孔洞等所占的体积。但凸出墙面的腰线、挑檐、压顶、窗台线、虎头砖、门窗套、预制楼板靠墙挑砖等体积亦不增加。凸出墙外的砖垛并入墙体内计算。

4. 墙身高度：平屋顶有挑檐板者算至板底；不带挑檐者算至板面。坡顶或其它墙体出檐者，一层檐以内算至出檐上皮，一层檐并入墙身计算；以上檐子单独计算，按延长米计量，墙身高度算至檐子下皮。

5. 附墙烟囱，通风道，垃圾道等并入墙身内计算，不扣除空心体积，但内衬抹泥（灰）亦不再计量。

6. 新砌或拆砌各种墙帽，均包括墙身以上自出檐砖底及以上之双面工程量，包括出檐、砌胎、勾缝、抹灰按延长米计量。

7. 山檐墙各种砖檐均包括勾缝。

8. 新做或拆砌盘头均以带肖、混砖者为准，不带肖、混砖者，执行墙身定额。