

北京市 建筑安装工程工期定额

北京市城乡建设委员会

一九九一年

北京市

建筑安装工程工期定额

北京市城乡建设委员会

一九九一年

关于颁发一九九一年

《北京市建筑安装工程工期定额》的通知

(91)京建造字第185号

签发人：赵宝山

各区、县建委，市属各局、总公司，北京地区各建设单位、施工单位：

为了适应基本建设管理体制改革的需要，加强施工工期管理，提高工程投资效益和企业效益，在一九八五年城乡建设环境保护部颁发的《建筑安装工程工期定额》的基础上，结合我市情况，我们组织修编了一九九一年《北京市建筑安装工程工期定额》，现予颁发。于一九九一年七月一日起执行。

凡一九九一年七月一日以前已经决标或签订施工合同的工程，仍按原规定执行。

本工期定额由北京市建设工程造价管理处负责管理、解释。

北京市城乡建设委员会

一九九一年六月十日

抄报：国家计委、建设部、中国人民银行

百发同志、纪诚同志

抄送：首规委、市计委、市政管委、市经委、市商委、市府法制办、市财办、
市农办、市审计局、市财政局、市统计局、市物价局
市法院、市检察院、建设银行北京市分行。

目 录

总说明	(1)	——2 住宅小区工程	(42)
建筑面积计算规则	(7)	第二章 公共建筑工程	
第一章 住宅建筑工程		说明	(46)
说明	(12)	二—1 砖混结构宾馆工程	(47)
——1 砖混结构住宅工程	(13)	现浇框架结构宾馆工程	(49)
砌块结构住宅工程	(16)	滑模宾馆工程	(56)
内浇外砌结构住宅工程	(18)	二—2 砖混结构旅馆工程	(61)
内浇外挂结构住宅工程	(20)	内浇外砌结构旅馆工程	(63)
内板外砌结构住宅工程	(24)	内浇外挂结构旅馆工程	(64)
全现浇住宅工程	(26)	预制框架结构旅馆工程	(67)
全装配结构住宅工程	(29)	现浇框架结构旅馆工程	(70)
预制框架结构住宅工程	(32)	滑模旅馆工程	(73)
现浇框架结构住宅工程	(35)	二—3 砖混结构办公楼工程	(78)
滑模住宅工程	(39)	预制框架结构办公楼工程...	

.....	(80)
现浇框架结构办公楼工程...	
.....	(85)
二—4 砖混结构科研楼工程	(90)
预制框架结构科研楼工程...	
.....	(92)
现浇框架结构科研楼工程...	
.....	(96)
二—5 砖木结构教学楼工程.....	(100)
砖混结构教学楼工程.....	(101)
预制框架结构教学楼工程...	
.....	(103)
现浇框架结构教学楼工程...	
.....	(105)
二—6 砖混结构图书馆工程	(107)
预制框架结构图书馆工程...	
.....	(109)

现浇框架结构图书馆工程...	
.....	(111)
升板结构图书馆工程.....	(113)
滑模图书馆工程.....	(115)
砖木结构医疗、门诊楼工程	
.....	(117)
砖混结构医疗、门诊楼工程	
.....	(118)
预制框架结构医疗、门诊楼工程.....	(121)
现浇框架结构医疗、门诊楼工程.....	(124)
砖木结构商店工程.....	(127)
砖混结构商店工程.....	(128)
预制框架结构商店工程.....	(130)
现浇框架结构商店工程.....	(132)
升板结构商店工程.....	(134)

柱板结构商店工程.....	(136)	程.....	(155)
二—9 砖混结构影剧院工程.....	(138)	预制门架结构单层厂房(一	
现浇框架结构影剧院工程.....		类)工程	(156)
二—10 现浇框架结构体育馆工程.....	(139)	预制排架结构单层厂房(一	
.....	(140)	类)工程	(157)
二—11 砖木结构食堂工程.....	(142)	现浇框架结构单层厂房(一	
砖混结构食堂工程.....	(143)	类)工程	(158)
预制框架结构食堂工程.....	(144)	砖混结构单层厂房(二类)工	
现浇框架结构食堂工程.....	(146)	程.....	(159)
预制门架结构食堂工程.....	(148)	预制排架结构单层厂房(二	
二—12 砖木结构幼儿园工程.....	(149)	类)工程	(160)
砖混结构幼儿园工程.....	(150)	现浇框架结构单层厂房(二	
二—13 砖混结构浴室工程.....	(152)	类)工程	(161)
第三章 工业建筑工程		砖混结构多层厂房(一类)工	
说明.....	(154)	程.....	(162)
三—1 砖混结构单层厂房(一类)工		预制框架结构多层厂房(一	
		类)工程	(164)

三—4	现浇框架结构多层厂房(一类)工程.....	(168)	三—6	砖混结构冷冻机房工程.....	(187)
	升板结构多层厂房(一类)工程.....	(172)		预制框架结构冷冻机房工程.....	(188)
	砖混结构多层厂房(二类)工程.....	(173)		现浇框架结构冷库冷藏间工程.....	(189)
	预制框架结构多层厂房(二类)工程.....	(175)	三—8	砖混结构空压机房工程.....	(192)
	现浇框架结构多层厂房(二类)工程.....	(179)		第四章 其它建筑工程	
	升板结构多层厂房(二类)工程.....	(183)		说明.....	(194)
	砖混结构降压站工程.....	(184)	四—1	钢筋混凝土结构地下汽车库工程.....	(195)
二—5	预制框架结构降压站工程.....	(185)	四—2	砖混结构其它独立地下工程.....	(197)
	现浇框架结构降压站工程.....	(186)		钢筋混凝土结构其它独立地下工程.....	(198)
			四—3	砖木结构仓库工程.....	(201)
				砖混结构仓库工程.....	(202)
				预制框架结构仓库工程.....	(204)

现浇框架结构仓库工程.....	(206)	(2)水塔	(222)
升板结构仓库工程.....	(208)	(3)钢筋混凝土烟囱带水塔... ..	
砖混结构锅炉房工程.....	(210)		(223)
预制框架结构锅炉房工程... ..	(211)	(4)钢筋混凝土贮水池	(227)
.....		(5)钢筋混凝土污水池	(228)
现浇框架结构锅炉房工程... ..	(212)	(6)滑模筒仓	(229)
.....		第五章 分包工程	
砖混结构变电室工程.....	(213)	说明.....	(235)
砖混结构开闭所工程.....	(214)	五一-1 设备安装工程	
砖混结构汽车库工程.....	(215)	(1)电梯	(237)
现浇框架结构汽车库工程... ..		(2)起重机	(239)
.....	(216)	(3)锅炉房	(241)
砖混结构服务用房工程.....	(218)	(4)供热交换站	(243)
混凝土结构停车场工程.....	(219)	(5)空调机房	(244)
园林庭院工程.....	(220)	(6)通风空调	(245)
构筑物工程.....	(221)	(7)变电室	(246)
(1)烟囱	(221)	(8)开闭所	(247)

(9)降压站	(248)	(17)锅炉砌筑	(259)
(10)发电机房	(249)	(18)锅炉安装附表	(261)
(11)肉联厂屠宰间	(250)	(19)设备安装系数附表	(262)
(12)冷冻机房	(251)	五—2 机械施工工程	
(13)冷库冷藏间	(253)	(1)构件吊装	(263)
(14)空压站	(254)	(2)网架吊装	(269)
(15)自动电话交换机	(255)	(3)机械土方	(272)
(16)金属容器	(256)	(4)机械打桩	(275)

总 说 明

一、北京市建筑安装工程工期定额(以下简称本定额)是在一九八五年原城乡建设环境保护部颁发的《建筑安装工程工期定额》的基础上,结合我市工期定额执行情况,本着先进、合理的原则编制的,共五章三十六节。

二、本定额的作用,

1.是编制标书、标底、投标和签订建筑安装工程承包合同的工期依据。

2.是对提前或延误工期进行奖罚的依据。

3.是工程结算计算竣工工期调价的依据。

4.是施工企业编制施工组织设计、标书承包和考核施工进度依据。

三、本定额除各章另有规定者外系指单项工程工期。群体或小区建筑工程应分别按单项工程工期计算竣工调价和考核工期。

四、本定额工期以日历天(月)为单位,并综合北京地区一般自然影响因素和地区限电因素。因不可抗拒的自然灾害造成工程停工,经建设主管部门核准,可按实际停工和处理的天数顺延工期。

五、单项工程工期是指单项工程从基础工程破土开工起至完成工程全部设计项目或承包

内容，并达到国家验收标准办理验收签证之日止的全部日历天数。

六、因重大设计变更或建设(发)包单位供应的物质等影响，造成工程主导工序连续停工，经建设(发)包单位签证后，可按实际停工天数顺延工期。

七、施工技术规范或设计要求，明确冬季不能施工者并造成工程主导工序连续停工，可相应延长工期，但最长不得超过50天。

八、本定额除第五章分包工程工期定额仅作为总分包之间确定承包合同和考核进度的依据外，其它各章定额工期中均已包括了分包工程的工期，单项工程工期不得累加计算。

九、本定额适用一般民用建筑和通用工业建筑，凡定额中未包括的工程项目，建设单位与施工单位可参照本定额协商确定，并报北京市建设工程造价管理处备案。

十、本定额计算规则及有关规定

1. 定额中的层数指建筑物地面以上部分的层数，出屋面的楼(电)梯间、水箱间及地下室、地下车库均不计算层数。单项工程中设计有层高小于2.2米(含2.2米)的技术层时，其技术层不计算建筑面积，但可计算层数。

2. 单项工程层数、面积超出本定额时，其工期可按定额中相邻层数、面积的工期差值递增。

例：某单项工程为22层(地下2层)建筑面积35000m²预制框架结构住宅工程，工期为

①查预制框架住宅 定额编号 1—191(三)20层30000m² 780天

1—190(三)20层25000m² 750天

$$1-187(三)18 \text{层} 25000\text{m}^2 \quad 715 \text{天}$$

②计算相邻层数差的工期差值为

$$750 \text{天} - 715 \text{天} = 35 \text{天}$$

③计算相邻面积差的工期差值为 $780 \text{天} - 750 \text{天} = 30 \text{天}$

④其22层 35000m^2 预制框架结构住宅的工期为 $780 \text{天} + 35 \text{天} + 30 \text{天} = 845 \text{天}$

3. 同一结构不同用途的单项工程，按建筑使用功能占建筑面积比重大的计算工期。

4. 单项工程中由两种结构或两种以上结构组成时，其工期计算应先按单项工程总面积的不同结构查出相应工期，再按不同结构各自的建筑面积加权平均计算。

如：某单项工程6层 7000m^2 无地下室，其中1层建筑面积 2000m^2 为预制框架结构商店，3~6层建筑面积 5000m^2 为砖混结构住宅，该单项工程的工期为：

查砖混结构住宅 定额编号 1—24(—)285天

查预制框架结构商店 定额编号 2—699(—)380天

$$\text{该工期} = \frac{5000\text{m}^2 \times 285 \text{天} + 2000\text{m}^2 \times 380 \text{天}}{7000\text{m}^2} = 312 \text{天}$$

5. 有高低跨建筑的单项工程，以沉降缝为界，按单项工程总面积分别查出高跨、低跨的定额工期，再按高低跨的面积工期加权平均计算。

例：某住宅为全现浇工程，有一层地下室，建筑面积为 15000m^2 ，其中高跨为16层 10000m^2 ，低跨为8层 5000m^2 ，该单项工程的工期为：

查全现浇住宅 定额编号 1—126(二)510天 定额编号 1—114(二)420天

$$\text{该工期} = \frac{10000\text{m}^3 \times 510\text{天} + 5000\text{m}^3 \times 420\text{天}}{15000\text{m}^3} = 480\text{天}$$

6. 带裙房的单项工程，应将主楼与裙房的工期分开按各自建筑面积计算，再进行综合。其单项工程工期为：主楼工期加裙房工期的25%，即为该工程的综合工期。

例：某宾馆为现浇框架结构，有一层地下室，建筑面积为9818m²。其中主楼12层8450m²，顶部另有一层高2.2米技术层，裙房为2层1368m²(带一层地下室)，该单项工程的工期为：

主楼工期：查现浇框架宾馆 定额编号 2—31(二)780天

裙房工期：查现浇框架宾馆 定额编号 2—13(二)315天

$$\text{该工期} = 780 + 315 \times 0.25 = 859\text{天}$$

7. 群体工程系指一个施工企业承包2栋~4栋以内的群体建筑工程。不论使用功能、结构及建筑层数，其群体工程的总工期以承包工程中一栋单项工程的最大工期为基数，加其它栋号的单项工程工期总和的30%计算。超过4栋以上的栋号不再另加总工期。

8. 定额中的现浇框架结构指梁、板、柱均为全现浇钢筋混凝土结构，如梁板柱中有部分为预制时，其工期按现浇框架定额工期乘0.96系数。

9. 凡单项工程的屋面采用仿古式建筑屋顶及挑檐的，按建筑物自然层的上一档次的定额工期执行。

10. 本定额已综合了外墙内保温做法的施工因素，工期不得调整。

11. 除宾馆、体育场馆外，其它工程的外墙面全部贴块料面层时，其工期按相应定额工期乘1.06系数。

12. 本定额7层以上的工程工期已综合了打桩的施工因素，7层及7层以下未包括打桩工期，如遇有打桩可另加打桩工期。

13. 开挖一层土方后，再打护坡桩的工程，护坡桩施工的施工期按定额单位可按施工方案确定，但最多不得超过30天。

14. 定额中的基础开挖，不分土质类别(包括机械挖土)均按定额执行，如遇石方时，每 100m^3 增加工期1天。

15. 基础施工遇到障碍物或古墓、文物、流砂、溶洞、暗浜、淤泥等需要变更设计，进行基础处理时，按处理方案甲、乙双方协商确定顺延工期。

16. 单项工程的室外管线(不包括直埋管道)累计长度超过100米以上者，增加工期15天，道路及停车场的面积超过500平方米，在1000平方米以内者加工期10天，在5000平方米以内者加工期20天，围墙工程不另加工期。

十一、本定额中“ $\times \times \times$ ”以内(或以下)，均包括“ $\times \times \times$ ”本身。

十二、本定额由北京市建设工程造价管理处负责管理及解释。



建筑面积计算规则

一、计算建筑面积的范围:

1. 单层建筑物无论其高度如何, 均按建筑物勒脚以上外墙外围水平面积计算。单层建筑物内如带有部分楼层者, 亦应计算建筑面积。高低联跨需分别计算建筑面积时, 按高低跨相邻处高跨柱外边线为分界线。
2. 多层建筑物按分层层建筑面积总和计算, 每层建筑面积按建筑物勒脚以上外墙外围的水平面积计算。
3. 建筑物外墙为预制挂(壁)板的, 按挂(壁)板外墙主墙面间的水平面积计算。
4. 地下室、半地下室、地下车间、仓库、商店、指挥部等及附属建筑物外墙有出入口的(沉降缝为界)建筑物, 按其上口外墙(不包括采光井、防潮层及其保护墙)外围水平面积计算。人防通道端头出口部分为楼梯踏步时, 按楼梯上口外墙外围水平面积计算。
5. 用深基础做地下室架空层, 层高超过2.2米, 设计包括安装门窗、地面抹灰装饰者, 按架空层外墙外围的水平面积计算建筑面积。
6. 坡地建筑物利用吊脚做架空层, 有围护结构者, 按其围护结构外围水平面积计算建筑面积。
7. 建筑物内的门厅、大厅, 不论其高度如何, 均按一层计算建筑面积, 门厅、大厅内回廊