

59
761723.3
Z33
建筑装饰装修企业岗位培训丛书

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。它是装饰装修专业人员的必读物,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)

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,其目的一方面在于美化建筑、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、青少年宫、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、剥脱石、简单的门画饰物、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

4. 按档次划分

根据近年来对若干大中城市的调研,按不同的建筑装饰工程项目,以每 m^2 所需费用可分为高、中、低 3 个档次。不同档次建筑装饰费用(元/ m^2)见表 1-2。

表 1-2 不同档次建筑装饰费用(元/ m^2)

工程项目	高档	中档	低档
美容院、饭店、宾馆、文化中心、高级餐厅、舞厅、别墅、音乐厅	3000 以上	1500~3000	1500 以下
商场、文化娱乐中心、影剧院、美术馆、展览馆	2000 以上	1000~2000	1000 以下
旅行社、礼堂、图书馆、体育馆、商店、会议室、办公室、住宅	1500 以下	800~1000	800 以下

需要指出的是,通过提高室内设计、地盘管理、施工技术和优选饰材等,同样的建筑装饰工程投资,可提高其档次。

(三)建筑装饰工程的特点

建筑装饰工程作为一个独立的行业,在设计、施工、使用材料、时间及费用耗费等方面具有显著的特点。

建筑装饰工程设计是建筑设计的继续和深化、丰富和发展,它除了要满足建筑使用功能的要求外,更要突出艺术效果和精神价值。一个建筑装饰设计的成功与否,首先取决于设计的水平和质量。

建筑装饰工程施工受建筑物固定的限制,其人员和机具设备经常流动转移,因而施工企业的生产基地、生活基地的建立,生产组织形式,施工过程中运输的经济合理性,均需适应这一客观要求。施工中设计变更,资金和材料的供给,专业化协作配合,外部城市环境交通诸因素,对工程进度、工程质量和成本有很大影响。尤其是自然条件和气候对某些分部工程将增加困难。

建筑装饰工程施工的工序多,工种复杂,水、暖、电、木工、

油漆工、玻璃工、焊工、电工、钳工等多工种及数十道工序轮流作业,须有条不紊,衔接紧密。因此,建筑装饰工程的施工技术和组织管理人员要有专门知识和经验,才能做好施工设计、调配和管理工作。

建筑装饰工程往往电气线路复杂,而且很多装饰材料属易燃物品,加之装饰施工过程中和完工后火灾隐患均较多,因此装饰设计中消防措施的完善,以及施工过程中安全用电和防火更加重要。

现代建筑装饰工程所使用的装饰材料和设备已远远超出传统建筑材料,它包括:化工、纺织、冶金、电子、机械产品、家具、工艺美术品及贵重金属材料等。一座高级宾馆所需的装饰材料多达四五千种。材料价格往往较贵。建筑装饰工程工艺性强,使用材料档次高,建筑装饰工程费用占工程总造价的比例高。对装饰要求高的建筑如国家重点工程、高级饭店、宾馆、涉外工程等装饰工程费用可占到建筑总造价的50%以上。过去结构、安装和装饰工程的费用比为:结构:安装:装饰=5:3:2,现在变为3:3:4。

三、建筑装饰行业现状及发展

(一)建筑装饰行业的现状

1991年至1993年,建筑装饰行业得到恢复和发展。全国范围的家居装饰热挽救了建筑装饰行业。装饰行业得到了国家确认的宏观发展位置。在1993年形成高潮后,全行业已从幼稚渐入成熟,进入了良性循环的发展时期。目前,建筑装饰行业的蓬勃发展体现在以下几个方面:

- (1)建筑装饰企业及从业人员大幅度增长。
- (2)经资审企业数和上等级企业数大幅度增长。
- (3)建筑装饰工程产值及利税大幅度增长。

- (4)建筑装饰企业平均人数递减而工程产值递增。
- (5)从业人均年工程产值及利润大幅度提高。
- (6)从业者中装饰工程技术和管理人员明显增多。
- (7)行业整体技术水平有较大幅度的提高。
- (8)装饰材料发展很快,基本上可为三星级酒店配套。
- (9)历经二次大考验,恢复发展竞争能力增强。
- (10)家具装饰业空前大发展。
- (11)建筑装饰企业所有制结构状态、规模和工作类型适于市场经济,进入市场的经营目标明确。
- (12)装饰已成为传媒热点,装饰报刊出版业初步形成。
- (13)修订资质等级与定额。

(二)建筑装饰行业的发展

为了适应国际国内对建筑装饰行业的要求,装饰行业必须不断自我完善,为此应采取下述措施:首先要建立 GB/T 1900—ISO 9000 质量管理体系和质量保证体系,并通过认证,从根本上保证工程质量,获得社会认可;其次要建立健全行规、法规,有法可依,有章可循,依法运作,规范行业行为,使之健康发展;第三要以科技为主导,发展装饰新工艺、新材料、新品种,发展装饰系列产品,使之既满足装饰个性化、多样化要求,又为提高装饰工程质量奠定基础。

第二节 建筑装饰工程定额概述

一、定额概述

(一)定额的定义

在正常的施工条件即先进合理的施工工艺和施工组织的条件下,采用科学的方法制定每完成一定计量单位的质量合