

ZICHAN PINGGU CHANGYONG SHUJU YU CANSHU SHOUC

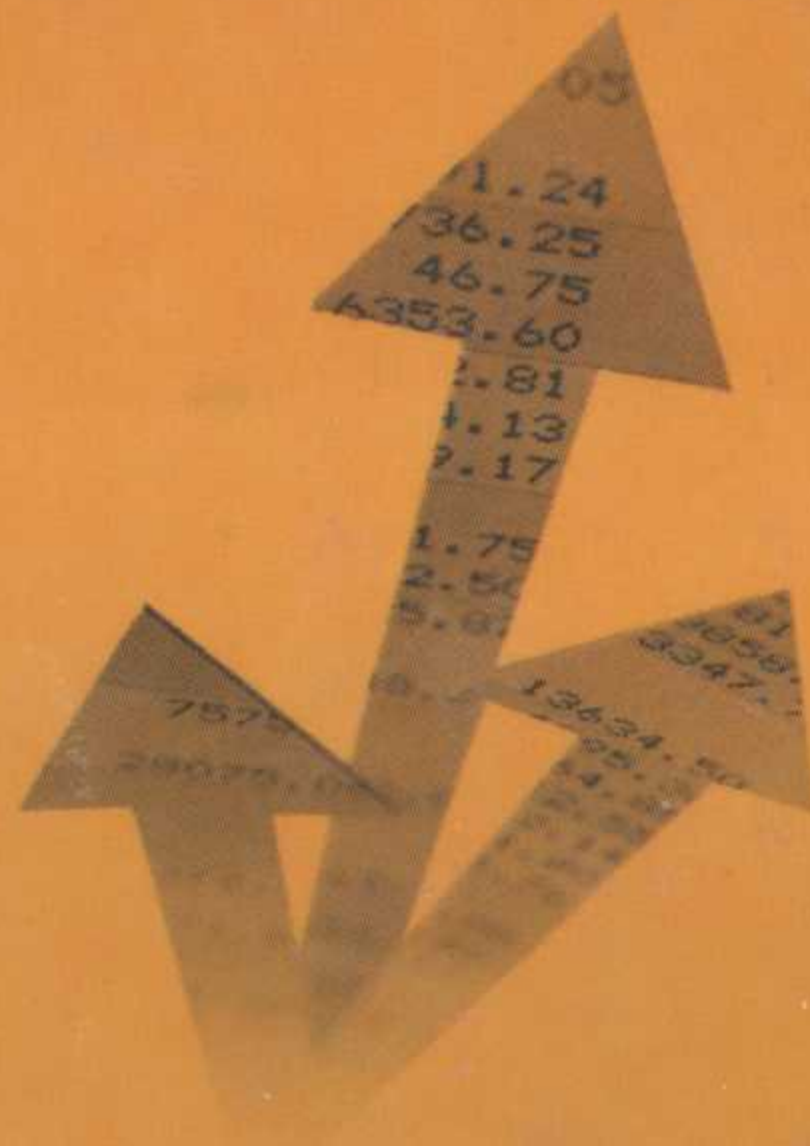
# 资产评估

## 常用数据与参数手册



科学技术文献出版社

封面设计=张宇澜



ISBN 7-5023-4067-X



9 787502 340674 >

ISBN 7-5023-4067-X/F · 314

定价：980.00元（全四卷）

F20-62  
3  
2

# 资产评估常用数据与参数手册

(第二卷)

科学技术文献出版社

## 第一章 指标说明

综合楼建筑技术经济指标,系指主体工程为写字楼或公寓用房,而底层或裙房以及辅助部分用于为写字楼或公寓服务的商业、酒吧、娱乐、停车库等用房。凡属这类建筑均称为综合楼建筑。

商厦建筑技术经济指标,系指主体工程用于经营性商业为主,大型商厦附有车库、餐饮或出租公寓、写字间等用房。

本章各类指标包括的内容和指标计算方法介绍如下:

### 一、工程概况

1. 建设地点:指该项目建设所在省、市、县。
2. 占地面积:指建筑红线范围以内的地面面积之和。
3. 建筑总面积:包括地下建筑面积,地上主体工程建筑面积、裙房和辅助用房建筑面积之和。
4. 办公或公寓用房自然套(间)数:按设计自然套数(不分房型)计算。
5. 商业及服务用房面积:包括 $\pm 0$ 以下和 $\pm 0$ 以上商业、库房、娱乐、餐饮、酒吧、商务、文档、监控、机房、车库等用房建筑面积之和。
6. 商业经营面积:系指商场、影剧院、舞厅、卡拉OK,娱乐等用房面积之和。
7. 仓库及辅助建筑面积:系指仓库、车库、厨房、机房等面积之和。
8. 办公或公寓用房总建筑面积:办公用房总建筑面积按办公用房自然间数乘以每间建筑面积。公寓用房总建筑面积按公寓户型套数分别乘以每套建筑面积。
9. 每间(套)用房建筑面积:总建筑面积除以自然间(套)数。
10. 投资性质:分国家投资、外资、合资、自筹等。
11. 总投资:指综合楼工程或商厦主体工程全部建筑安装费和政策性三材(钢材、水泥、木材)调差。总投资内不包括综合楼工程或商厦主体工程以外的室外工程(如建筑红线范围内的道路、绿化、围墙大门、地下各类管网)及其他费用(土地购置费、勘察设计费、基建单位管理费、工程监理费、工程保险费、市政配套费、招投标管理费……投资方向

调节税、建设期材料设备预调费、建设期资金贷款利息和不可预见等费用)。

12. 每平方米建筑面积投资:总投资除以总建筑面积。
13. 每平方米经营面积投资:总投资除以商业经营建筑面积。
14. 每套总投资:总投资除以公寓自然套数。
15. 施工起止日期:指本工程开工日期至工程竣工时间。
16. 概(预)算编制依据。
  - (1)定额:指采用省、市某年颁发的定额。
  - (2)综合取费标准:指土建及安装工程取费费率。
  - (3)材料差价:指钢材、水泥、木材等主要材料调差。
17. 其他:本指标编制中需要说明的问题。

## 二、主要建筑特征

1. 檐高:指室外设计地坪至建筑物挑檐上皮的高度;无挑檐的建筑由室外设计地坪标高算至屋面板顶面的高度;除梯式建筑物的檐高按最高一层建筑物计算。

2. 层数:指地上、地下自然层数。层高不足 2.2m 的设备层或管道层不予计算。

3. 层高:指首层及标准层楼板面至楼板面的尺寸。

4. 开间和进深:指房间平面的纵横轴线尺寸。

5. 建筑标准:指内、外墙体、楼地面、门窗、装饰面的主要材料作法。

6. 结构构造和主要设备设计参数:均按设计数据填列。本指标所列基础地耐力,均按天然地基承载力填写。

## 三、主体建筑技术经济指标

1. 总造价:包括取费后的工程总造价。

2. 单位造价:指工程总造价除以总建筑面积。

3. 占总造价百分比(%):指 1~7 项(土建工程、给排水工程、采暖及空调工程、强电工程、弱电工程、电梯自动梯工程、其他工程)总造价除以主体工程建筑总造价。

4. 技术经济指标。

(1)单位:指各专业技术经济指标计算单位。

(2)数量:指主体建筑各专业计算单位的总量。如结构工程钢筋混

凝土数量总量包括现浇、预制钢筋混凝土柱、梁、板及其他构件的立方米总和。遇有以平方米计量构件(如楼梯)均折成立方米计算并入总数量内。地面垫层和基础垫层不予计量。

(3)单位指标:各项总造价除以数量。

#### 四、主体建筑每平方米建筑面积土建工程分类指标

##### 1. 实物工程量:

(1)单位:建筑以平方米为计量单位。结构以立方米为计量单位。

(2)数量:按土建工程实物工程量及造价项目归并表,数量之和除以总建筑面积。

2. 单位造价:按土建工程实物工程量及造价归并表,求出直接费除以数量。

3. 占直接费百分比(%):各项单位造价除以土建工程直接费合计。

4. 实物工程量及造价归并如表 5-1-1:

#### 五、主体建筑每平方米建筑面积主要材料及混凝土折厚指标

##### 1. 主要材料指标:

(1)水泥:包括所有混凝土构配件及砂浆用水泥量。

(2)钢筋:包括所有构配件用钢筋、埋件和砌体加强拉结钢筋。

(3)型钢:指结构用钢材。

(4)木材:指木结构和装饰用木材。所有木材一律折合圆木计算。

(5)管道用钢材:指电气、水暖、空调设备安装用钢材。

##### 2. 钢筋混凝土折厚指标:

(1)全部构件均以立方米计算,遇有平方米构件者,均折成立方米计算。

(2)地下部分钢筋混凝土折厚是指地下部分钢筋混凝土总量除以总建筑面积。

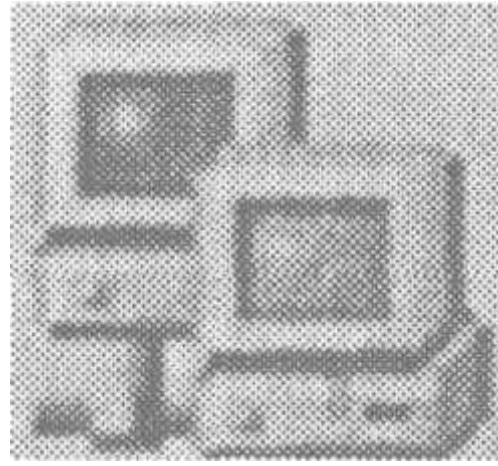


表 5-1-1 土建工程实物工程量及造价项目归并表

类别	项目名称	实物工程量	造价
建筑与装修	外墙	各种不同厚度、种类的外墙	不同种类外墙及圈、过梁构造柱
	内墙	各种不同厚度、种类的内墙和间隔墙(含不同材质)	不同种类内墙、间隔墙及圈、过梁和构造柱
	门	各种不同材质的内外门	内外门、贴脸、盖口条、筒子板、五金、油漆等
	窗	各种不同材质的内外窗	内外窗、与窗有关配套项目,如铁栅、窗帘盒、窗轨、窗台板、五金及油漆等
	楼地面	各种不同用料的楼面和地面	包括场地平整、房心回填土、基层、结合层、面层、踢脚、散水、台阶及坡道等
建筑与装修	顶棚	各种不同材质的内外吊顶	包括吊顶及吊顶表面装饰涂料等
	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
	外墙面装饰	各种不同材质涂料或块料贴面及玻璃幕墙	各种不同材质涂料或块料贴面及玻璃幕墙
	内墙面装饰	各种不同材质内墙面装饰及墙裙装饰	各种不同材质内墙面装饰及墙裙装饰
	其他		包括脚手架、超高费、其他直接费以及不能归并于上述项目的其他项目费用
	小计		以上各项之和
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、打桩机的进出场费用及钻孔取土等
	基础	各种不同类别基础,如砖基础、带形基础、独立基础、杯形基础、满堂基础、箱形基础、基础梁等	除基础外,还应包括护坡桩、井点排水、土方工程及机械进出场等
	柱	各种不同形式的柱	各种不同形式的柱
	梁	各种不同形式的梁,如框架梁、板底梁、单梁等	各种不同形式的梁,发框架梁、板底梁、单梁等
	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
	墙体	不同厚度的钢筋混凝土墙体	不同厚度的钢筋混凝土墙体
	楼梯	各种不同形式的钢筋混凝土楼梯	各种不同形式的钢筋混凝土楼梯
	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
	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
	小计		以上各项之和

说明:本表项目归并以预算定额项目划分及计量单位为基础。如采用概算定额编制者,其归并法可按概算定额的项目划分加以归并。

(3)地上部分钢筋混凝土折厚是指地上部分钢筋混凝土总量除以总建筑面积。

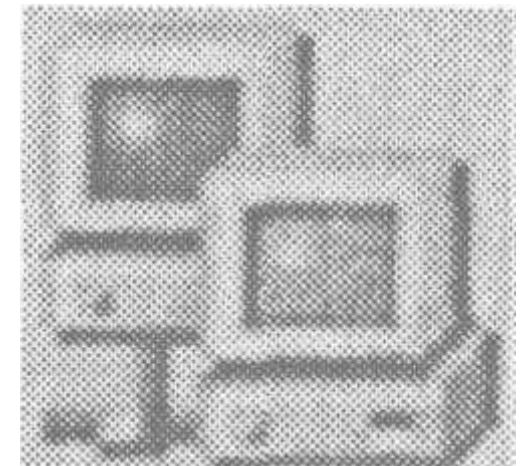
(4)合计:指全部钢筋混凝土总量除以总建筑面积的折算厚度。

#### 六、使用本指标注意事项:

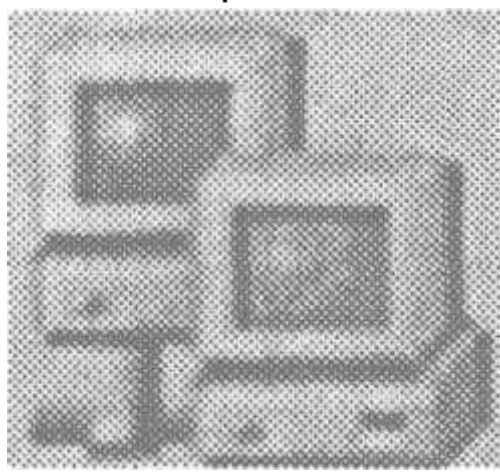
1. 本指标系根据各地区现行概预算定额、材料预算价格、工资和取费标准汇编而成,未经换算成统一地区和现行价格水平。

2. 使用本项目综合指标或单位工程指标计算投资时,均应根据工程所在地的现行人工工资单价、材料价格及取费标准进行调整和换算。

3. 每平方米实物工程量指标是为了套用本地区单位工程分项价格估算投资,使用时应考虑建筑物的规模、特征、平面布置、层高、地基自然承载力等情况予以合理调整后使用。







## 第二章 写字楼公寓建筑

- 一、北京中环广场(表 5-2-1)
- 二、北京南银大厦(表 5-2-2)
- 三、天津金皇大厦(表 5-2-3)
- 四、哈尔滨远东大厦(表 5-2-4)
- 五、长春市人民银行营业楼(表 5-2-5)
- 六、上海新园大厦(表 5-2-6)
- 七、南京港监局综合楼(表 5-2-7)
- 八、福建侨益大厦(表 5-2-8)
- 九、厦门鹏源大厦(表 5-2-9)
- 十、长沙鸿富大厦(表 5-2-10)
- 十一、广州天字广场(表 5-2-11)
- 十二、成都港鹏国际大厦(表 5-2-12)
- 十三、贵阳茅台商厦(表 5-2-13)
- 十四、甘肃青年旅行社(表 5-2-14)
- 十五、新疆交通信息中心(表 5-2-15)

表 5-2-1

北京中环广场

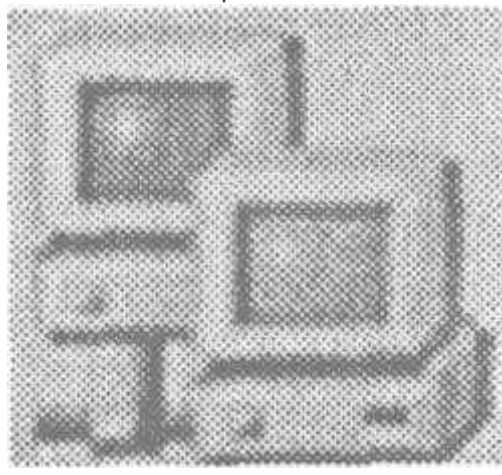
一、工程概况		二、主体建筑特征		三、主体建筑技术经济指标				技术经济指标		备注	
序号	内容	序号	内容	项目名称	总价(万元)	单位造价(元/m <sup>2</sup> )	占造价(%)	单位	数量	单位指标(元)	
1.	建设地点 北京市宣武区白纸坊北侧	1.	檐高 公寓 56.5m, 写字楼 60.4m	1	2	3	4	5	6	7	8
2.	占地面积 23500m <sup>2</sup>	2.	层数 地下 3层	1. 土建工程	41415.54	2943.87	51.76				
3.	建筑总面积 140684m <sup>2</sup>	3.	地上 公寓 18层, 写字楼 16层	建筑装修工程	26012.89	1849.03	32.51				
	其中: 地上主体建筑面积 62700m <sup>2</sup>	4.	标准层 公寓 3.0m, 写字楼 3.45m	结构工程	15402.65	1094.84	19.25	m <sup>3</sup>	19018.7	1341.29	(钢筋混凝土)
	地下建筑面积 51673m <sup>2</sup>	5.	进深 写字楼 8m, 公寓 4.2m, 宾馆 6m	2. 给排水工程	4839.56	344.00	6.05	吨			其中设备 532.28万元
	裙房辅助用房建筑面积 26311m <sup>2</sup>		内外墙体 外墙: 250 厚陶粒空心砖, 50 厚聚苯板; 内墙: 加气混凝土砌块, 轻钢龙骨石膏板	给排水	2716.43	193.09	3.40				其中设备 228.24万元
4.	办公或公寓用房自然间数(写字楼: 288 间 公寓: 134 户)	6.	顶棚 铝合金龙骨石膏板、条板、多彩涂料	喷淋, 气体消防	1118.81	79.53	1.40				其中设备 208.26万元
5.	商业及服务用房建筑面积 45215m <sup>2</sup>		门窗 木门、铝合金门、铝合金中空镜面玻璃窗	水处理(含管线)	1004.32	71.38	1.25				其中设备 95.78万元
6.	办公或公寓用房总建筑面积 43795m <sup>2</sup>	7.	内外饰面	3. 采暖及空调	7980.66	567.28	9.97				其中设备 4731.86万元
7.	每间或每套办公用房面积 (公寓: 113.36m <sup>2</sup> /套 写字楼 99.32m <sup>2</sup> /间)		外墙: 花岗岩、墙面砖、中空玻璃幕墙; 内墙: 多彩涂料、花岗岩	空调	7123.07	506.3	8.9	kW	13350	5335.6	其中设备 4065.79万元
8.	投资性质 自筹		抗震设防 8 度	锅炉及配管	857.59	60.96	1.07	v/h	21.5	398879	其中设备 666.07万元
9.	总投资 80023.12 万元	7.	基础耐力 350kPa	4. 弱电工程	6290.9	447.17	7.86				其中设备 1857.46万元
	其中: 外币 1726.88 万元		基础标高 -14.5m	照明	3143.88	223.47	3.93				其中设备 万元
10.	每 m <sup>2</sup> 建筑面积投资 5688.15 元		基础构造 钢筋混凝土梁式整体筏板基础	电力(动力配线)	1932.23	137.35	2.41				其中设备 825.44 万元
11.	施工起止日期 1995 年 1 月至 1997 年 12 月	8.	上部结构 现浇框架剪力墙	变电	1199.11	85.23	1.50	kVA	9230	1299.14	其中设备 1032.02 万元
12.	预算编制日期 1994 年 12 月		总用水量 冷水 4354L/d	防雷	15.68	1.12	0.02				其中设备 万元
	定额: 北京市 1992 年概算定额		采暖总耗热量 1512kW	5. 弱电工程	8371.95	595.09	10.46				其中设备 7083 万元
	综合取费标准: 土建 33.10%		空调总耗热量 11000kW	电话总机及配线	2428.11	172.59	3.03	门	3729	6511	其中设备 2071.72 万元
	安装 276.19%		锅炉设备 21.5/h	广播音响	265.12	18.85	0.33	W	2921	907.63	其中设备 186.27 万元
	材料差价 4768.92 万元		总用电量 4615kW	共用天线	57.53	4.09	0.07	户	880	653.75	其中设备 18.78 万元
	其他: 1. 综合取费按 1994 年北京市规定计取。综合取费含劳保统筹基金、建筑发展基金。		变配电 9230kVA	闭路电视	199.00	14.15	0.25	户	880	2261.36	其中设备 107.55 万元
	2. 美元: 人民币汇率为 1:8.5。		电梯(载人) 19 部	火灾报警	736.85	52.38	0.92				其中设备 509.22 万元
	3. 造价内未包括商业裙房二次装修及装饰照明		电话总机 3729 门	监视系统	1357.48	96.49	1.70				其中设备 1119.45 万元
			自动扶梯 22 部	大屏幕显示装置	2061.25	146.52	2.58				其中设备 1964.93 万元
			电梯(货梯) 6 部	管理电脑	1266.61	90.03	1.58				其中设备 1105.08 万元
			煤气 采暖期: 62840m <sup>3</sup> /d 非采暖期: 33140m <sup>3</sup> /d	6. 电梯、自动梯	6186.54	439.75	7.73	层	385	160689	其中设备 5380.55 万元
				7. 保龄球	169.05	12.02	0.21	道	6	28.18	其中设备 147.00 万元
				8. 其他材料差价	4768.92	338.98	5.96				
				合计	80023.12	5688.15	100				

编制人: 王贯新

编制单位: 北京有色冶金设计研究院

第五篇 写字楼公寓商厦建筑技术经济指标

第五篇 写字楼公寓商厦建筑技术经济指标



续表

名称	内容	实物工程量		单位造价 (元/m <sup>2</sup> )	占直接费 (%)	
		单位	数量			
1	2	3	4	5	6	
建筑与装修	外墙					
				250厚陶粒空心砖,50厚聚苯板	1.98	
	内墙			加气混凝土砌块30%,轻钢龙骨聚苯板隔音石膏板墙70%	3.76	
	门			硬木门70%,铝合金门30%	2.29	
	窗			铝合金中空镀膜玻璃(5+12+5)窗	6.63	
	楼地面			花岗岩楼地面28%,木楼面24%,地砖22%,水泥楼地面26%	9.47	
	顶棚			轻钢龙骨装饰天棚	2.96	
	屋面			SBS改性沥青卷材FSG防水保温板90厚75%,彩色钢板屋面25%	0.47	
	外墙装饰			花岗岩干挂墙面35%,贴面砖52%,玻璃幕墙13%	33	
	内墙装饰			花岗岩大理石贴面17%,木护壁18%,喷绒25%,多彩涂料40%	15.77	
	其他			脚手架、超高等零星工程	3.34	
	小计				1099.65	55.01
	结构	基础			C30(含护坡桩)	11.60
		柱			C40	3.44
梁				C30	3.04	
楼板				C30	8.05	
墙体				C35	7.58	
楼梯				C20	0.57	
其他				挑檐、楼板、雨罩、阳台、零星物件等	0.33	
钢结构				钢球型网架	1.25	
小计					716.97	35.86
其他直接费					182.58	9.13
土建直接费合计					1999.20	100
综合取费占直接费33.1%					661.74	
议价材料差价占直接费14.15%					282.93	
共计					2943.87	
五、主体结构主要材料及混凝土折厚指标						
名称	单位	数量	现行价(元)	构件部分	数量	
水泥	kg	436	0.34	地下部分	0.469	
钢筋	kg	95	3.20	其中:柱	0.037	
型钢	kg	13.54	3.80	基础或底板	0.247	
木材	m <sup>3</sup>	0.05	1400.00	墙体	0.091	
管道用钢材	kg	38.6	4.65	顶板及梁	0.094	
钢模及脚手架摊销量	kg	9.69	4.35	地上部分	0.377	
				合计	0.846	

表 5-2-2

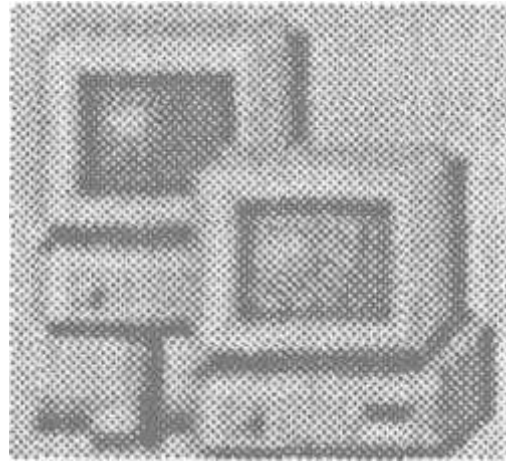
北京南银大厦

一、工程概况		二、主体建筑特征		三、主体建筑技术经济指标							
1. 建设地点	北京市三元立交桥	1. 檐高	83m	项目名称	总造价 (万元)	单位造价 (元/m <sup>2</sup> )	占总造价 (%)	技术经济指标 数量	单位指标 (元)	备注	
2. 建筑总面积	68920.24m <sup>2</sup>	2. 层数	地下 3层 地上 29层	1	2	3	4	5	6	7	8
其中:地上主体建筑面积	58120m <sup>2</sup>	3. 层高	首层 5.0m	1. 土建工程	145132875	2105.82	62.98				
地下建筑面积	10800m <sup>2</sup>	标准层	3.3m	建筑装饰工程	51570062	748.26	22.37				
4. 投资性质	合资	4. 开间	8.5m	结构工程	93562813	1357.56	40.61	53423.7	1751.34	(钢筋混凝土)	
5. 总投资	23045.5万元	5. 进深	8.5m	2. 给排水工程	16774336	243.39	7.28			其中设备 万元	
6. 每 m <sup>2</sup> 建筑面积投资	3343.79元	6 建筑标准	内外墙体 空心砖墙 顶棚 石膏板吊顶 门窗 铝合金 内外饰面 外玻璃幕墙,内喷涂	给排水	3467486	50.31	1.50			其中设备 万元	
7. 施工起止日期	1994年10月至 1996年	7 结构构造	抗震设防 7度 基础地耐力 180kPa 基础标高 -15.6m 基础构造 筏式基础 上部结构 框架剪力墙	喷淋,气体消防	13306850	193.08	5.78			其中设备 万元	
8. 预概算编制日期	1994年10月	8 主要设备设计参数	总用水量 冷水 496t/d 空调总冷量 6978kW 总耗热量 5233.5kW 锅炉设备 4t/h 总用电量 5951kW 变配电 5700kVA 电梯(载人)16部 自动扶梯2部 电梯(货梯)2部 煤气 1260m <sup>3</sup> /d	3. 采暖及空调	40071730	581.42	17.39			其中设备 万元	
定额:北京市 1992年概算定额				空调	40071730	581.42	17.39	6978	5742.58	其中设备 万元	
综合取费标准:土建 32.1%				4. 强电工程	23690886	343.75	10.28			其中设备 万元	
材料差价 6663.94万元				照明	13584597	197.11	5.89			其中设备 万元	
其他:本工程按北京市三资企业概算 编制办法,主要材料按市场价格 计算,人工费按 35元/工日,机械 费上调 38%。 造价内不包括:外幕墙玻璃,电 梯,二次装修,弱电只埋管不含 设备安装费用				电力(动力配线)				5951	2282.74	其中设备 万元	
预概算编制依据				变配电	10106289	146.64	4.39	5700	1773.03	其中设备 万元	
				5. 弱电工程	4506682	65.39	1.96			其中设备 万元	
				6. 其他	278000	4.03	0.12				
				合计	2301454509	3343.79	100				

编制单位:建设部建筑设计院

编制人:赵红

第五篇 写字楼公寓商厦建筑技术经济指标



续表

四、主体结构每 m <sup>2</sup> 建筑面积土石建工程分类指标						
名称	内容	实物工程量		单位造价 (元/m <sup>2</sup> )	占直接费 (%)	
		单位	数量			
1	2	3	4	5	6	
建筑与装饰	外墙	m <sup>2</sup>				
	内墙	m <sup>2</sup>	0.5	45.89	6.15	
	门	m <sup>2</sup>	0.02	5.10	0.68	
	窗	m <sup>2</sup>	0.002	0.67	0.09	
	楼地面	m <sup>2</sup>	0.84	10.16	1.36	
	顶棚	m <sup>2</sup>	0.905	17.89	2.40	
	屋面	m <sup>2</sup>	0.033	3.19	0.43	
	外墙装饰	m <sup>2</sup>	0.017	2.60	0.35	
	内墙装饰	m <sup>2</sup>	1	17.47	2.34	
	其他	元		5.14	0.69	
	小计	元		108.11	14.50	
	结构	基础	m <sup>3</sup>	0.18	90.74	12.17
		柱	m <sup>3</sup>	0.071	65.90	8.84
		梁	m <sup>3</sup>	0.112	65.82	8.83
		楼板	m <sup>3</sup>	0.113	46.80	6.28
墙体		m <sup>3</sup>	0.149	66.32	8.89	
楼梯		m <sup>3</sup>	0.004	2.43	0.33	
其他		吨	0.104	184.03	24.68	
小计		元		522.04	70.0	
其他直接费		元		115.64	15.5	
土建直接费合计		元		745.79	100	
综合取费 占直接费 52.71%		元		393.11		
计价材料差价 占直接费 129.65%		元		966.91		
共计		元		2105.81		
五、主体结构每 m <sup>2</sup> 建筑面积主要材料及混凝土折厚指标						
名称		单位	数量	现行价 (元)	构件部分	单位
水	kg	379	0.36	地下部分	m <sup>3</sup>	0.307
钢筋	kg	120	3.00	基础或底板	m <sup>3</sup>	0.18
型钢	kg	11	4.20	墙体	m <sup>3</sup>	0.057
木材	m <sup>3</sup>	0.03	1600	顶板及梁	m <sup>3</sup>	0.07
管道用钢材	kg	0.9	4.00	地上部分	m <sup>3</sup>	0.322
钢模及脚手架摊销量	元	36.7		合计	m <sup>3</sup>	0.629
钢筋混凝土折厚 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>						

表 5-2-3

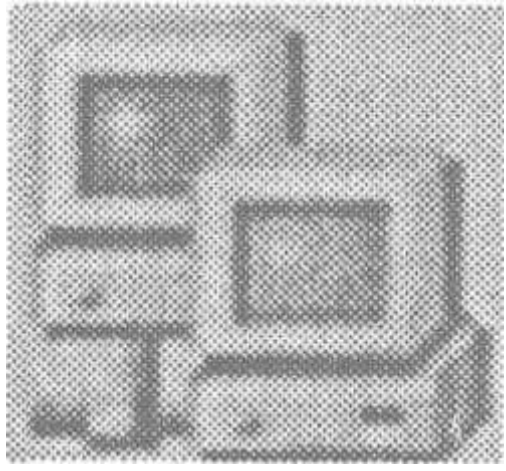
天津金皇大厦

一、工程概况		二、主体建筑特征		三、主体建筑技术经济指标		技术经济指标			备注		
建设地点	天津市南京路小白楼商业区	檐高	161.90m	项目名称	总造价 (万元)	单位造价 (元/m <sup>2</sup> )	占总造价 (%)	单位	数量	单位指标 (元)	
2.占地面积	7381m <sup>2</sup>	2.层数	地下 3层 地上 47层	1.土建工程	206308600	2203.78	56.59	5	6	7	8
3.建筑总面积	93616m <sup>2</sup>	3.层高	首层 5.1m	建筑装修工程	69278600	740.03	19.00				
其中:地上主体建筑面积	65218m <sup>2</sup>	标准层	3.3m	结构工程	137030000	1463.75	37.59	m <sup>3</sup>	68916.66	2011.26	(钢筋混凝土)
地下建筑面积	15279m <sup>2</sup>	4.开间	4.455m	2.给排水工程	12187000	130.18	3.34				其中设备 210.87万元
裙房辅助用房建筑面积	13119m <sup>2</sup>	5.进深	9.00m	给排水	6981700	74.58	1.91	件(卫生洁具)			其中设备 167.60万元
4.办公或公寓用房自然间数	556间	6.建筑标准		喷淋、气体消防	5205300	55.60	1.43				其中设备 43.27万元
5.商业及服务用房建筑面积	26981m <sup>2</sup>	7.结构		3.采暖及空调	23328900	249.20	6.40				其中设备 763.87万元
6.办公或公寓用房总建筑面积	51356m <sup>2</sup>	8.主要设备设计参数		暖气	156300	1.57	0.04				其中设备 万元
7.每间或每套办公用房面积	168.37m <sup>2</sup>	1.檐高		空调	21962700	234.60	6.03	kW	8843	2483.62	其中设备 679.54万元
8.投资性质	自筹	2.层数		锅炉及配管	1209900	12.92	0.33	t/h	4.8	252063	其中设备 84.33万元
9.总投资	36458.28万元	3.层高		4.强电工程	29014500	309.93	7.96				其中设备 1879.64万元
10.每m <sup>2</sup> 建筑面积投资	3894.45元	4.开间		照明	6100200	65.16	1.67				其中设备 137.34万元
11.每间或每套总投资	655724元	5.进深		电力(动力配线)	5385400	57.53	1.48	kW	5997	898	其中设备 138.20万元
12.施工起止日期	1994年10月至 1997年4月	6.建筑标准		变电	17528900	187.24	4.81				其中设备 1604.10万元
13.预算编制日期	1995年2月	7.结构		5.弱电工程	12132800	129.60	3.33				其中设备 656.43万元
定额	天津市 1991年预算定额	8.主要设备设计参数		电话总机及配线				1000门			其中设备 万元
综合取费标准	土建 214.96%	1.檐高		广播音响	1093000	11.68	0.31	W			其中设备 45.96万元
材料差价	6186.00万元	2.层数		共用天线	780000	8.33	0.21	户			其中设备 44.66万元
其他	1.综合取费按 1994 年天津市规定计算。 2.本预算不包括回填土、排水费、基坑护壁及施工措施费。 3.部分待二次装修的内檐工程只算到结构层	3.层高		火灾报警	10259800	109.59	2.81				其中设备 565.81万元
		4.开间		6.电梯、自动梯	56924800	608.07	15.61	14部			其中设备 5127.86万元
		5.进深		7.其他	24686200	263.70	6.77				
		6.建筑标准		合计	364582800	3894.45	100				

编制单位:天津市建筑设计院

编制人:夏萃 陈宏

第五篇 写字楼公寓商厦建筑技术经济指标



续表

四、主体建筑每 m <sup>2</sup> 建筑面积土石建工程分类指标							
名称	内容	实物工程量		单位造价 (元/m <sup>2</sup> )	占直接费 (%)		
		单位	数量				
1	2	3	4	5	6		
建筑与装饰	内墙	m <sup>2</sup>	0.50	15.18	2.12		
	门窗	m <sup>2</sup>	0.058	17.31	2.41		
	窗	m <sup>2</sup>	0.082	17.93	2.5		
	楼地面	m <sup>2</sup>	0.22	3.90	0.54		
	顶棚	m <sup>2</sup>	0.24	1.19	0.17		
	屋面	m <sup>2</sup>	0.05	5.72	0.80		
	外墙装饰	m <sup>2</sup>	0.31	111.18	15.49		
	内墙装饰	m <sup>2</sup>	0.50	2.27	0.32		
	其他	元		66.25	9.231		
	小计	元		240.93	33.58		
	结构	桩基	m <sup>3</sup>	0.084	43.63	6.08	
		基础	m <sup>3</sup>	0.115	60.98	8.49	
		柱	m <sup>3</sup>	0.052	29.27	4.08	
		梁	m <sup>3</sup>	0.091	45.21	6.30	
		楼板	m <sup>3</sup>	0.11	44.18	6.15	
墙体		m <sup>3</sup>	0.26	174.43	24.30		
楼梯		m <sup>3</sup>	0.007	3.23	0.45		
其他		m <sup>3</sup>	0.016	69.07	9.60		
挑檐、雨篷等		t	0.0025	6.83	0.97		
小计		元		476.83	66.42		
土建直接费合计		元		717.76	100		
综合取费 占直接费 214.96%		元		1542.90			
计价材料差价 占直接费 92.08%		元		660.88			
共		元		2203.78			
五、主体建筑每 m <sup>2</sup> 建筑面积主要材料及混凝土折厚指标							
名称	单位	数量	现行价 (元)	构件部分	单位	数量	
主要材料	水	kg	470.28	0.339	地下部分	m <sup>3</sup>	0.284
	钢筋	kg	138.13	2.91	其中:桩基	m <sup>3</sup>	0.085
	型钢	kg	9.03	4.63	基础或底板	m <sup>3</sup>	0.099
	木材	m <sup>3</sup>	0.019	2500	墙体	m <sup>3</sup>	0.26
	管道用钢材	kg	6.50	5.03	顶板及梁	m <sup>3</sup>	0.20
				地上部分	m <sup>3</sup>	0.451	
				合计	m <sup>3</sup>	0.735	

表 5-2-4

哈尔滨远东大厦

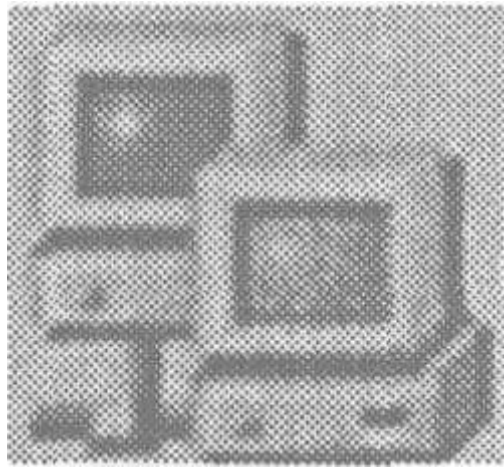
一、工程概况		二、主体建筑特征		三、主体建筑技术经济指标							
项目	内容	项目	内容	项目名称	总价(万元)	单位造价(元/m <sup>2</sup> )	占总造价(%)	单位	数量	单位指标(元)	备注
1. 建设地	占哈尔滨市开发区	1. 檐高	46.45m	1	2	3	4	5	6	7	8
2. 占地	面积 4500m <sup>2</sup>	2. 层数	地下 1 层 地上 14 层	1. 土建工程	29203600	1022.14	67.26				
3. 建筑	总面积 28571m <sup>2</sup>	3. 层高	首层 4.50m 标准层 3.10m	建筑装饰工程	13528700	473.51	31.16				
其中:	地上主体建筑	4. 开间	7.80m	结构工程	15674900	548.63	36.10	m <sup>3</sup>	12200	1285	(钢筋混凝土)
	面积 20044m <sup>2</sup>	5. 进深	6.00m	2. 给排水工程	1055300	36.94	2.43				其中设备 29 万元
	地下建筑	6. 建筑	标准	给排水	686700	24.04	1.58				其中设备 24 万元
	面积 2251m <sup>2</sup>	7. 每间	或每套	喷淋, 气体消防	368600	12.90	0.85				其中设备 5 万元
	裙房辅助	8. 投资	性质	3. 采暖及空调	1550700	54.27	3.57				其中设备 65 万元
	用房建筑	9. 总投	质 自筹	暖气	615200	21.53	1.42	kW	1744.5	352.7	其中设备 万元
	面积 6276m <sup>2</sup>	10. 每 m <sup>2</sup>	建筑面积	空调(防排烟)	790900	27.68	1.82				其中设备 41 万元
	自然间数	11. 每间	或每套	换热站	144600	5.06	0.33				其中设备 24 万元
	302 间	12. 施工	起止日期	4. 强电工程	2254500	78.92	5.19				其中设备 102 万元
	4. 办公或		1994 年 11 月至 1996 年 10 月	照明	907000	31.76	2.09				其中设备 万元
	公寓用房			电力(动力配线)	1347500	47.16	3.10	kW	1058	1273.6	其中设备 102 万元
	自然间数			5. 弱电工程	375300	13.13	0.87				其中设备 11 万元
	302 间			广播音响(消防广 播)	375300	13.13	0.87				其中设备 11 万元
	8527m <sup>2</sup>			6. 电梯、自动梯	4300000	150.50	9.90	层	96	44792	其中设备 378 万元
	16590m <sup>2</sup>			7. 其他材料差价	4678200	163.74	10.78				
	94.6m <sup>2</sup>			合 计	43417600	1519.64	100				
	投资性质										
	自筹										
	4341.76 万元										
	1519.64 元										
	143767 元										
	1994 年 11 月至 1996 年 10 月										
	1994 年 11 月										
	1985 年概算定额										
	39.38%										
	295.44%										
	467.82 万元										
	其他: 1. 1985 年概算定额直接费调至 1991 年定额直接费系数为 238.23%; 2. 造价内未包括二次装修费用。										

编制单位: 黑龙江省建筑设计研究院

编制人: 王桂云



第五篇 写字楼公寓商厦建筑技术经济指标



续表

四、主体建筑每 m <sup>2</sup> 建筑面积土石建工程分类指标		内容	实物工程量		单位造价 (元/m <sup>2</sup> )	占直接费 (%)	
名称	1		单位	数量			
	1	2	3	4	5	6	
建筑与装修	外墙	组合墙,空心砖(120)+加气混凝土(200厚)+空心砖(120)	m <sup>2</sup>	0.36	33.81	4.6	
	内墙	砖墙 13%,空心砖 52%,其他 35%	m <sup>2</sup>	0.47	27.71	3.8	
	门	木门 65%,防火门 25%,铝合金门 10%	m <sup>2</sup>	0.08	18.06	2.4	
	窗	铝合金 64%,钢窗 36%	m <sup>2</sup>	0.157	44.01	6	
	楼地面	水磨石 30%,地砖 6%,花岗岩 2%,水泥地面 62%	m <sup>2</sup>	0.81	29.05	4	
	顶棚	抹灰刷涂料 93%,石膏板吊顶 7%	m <sup>2</sup>	0.81	17.63	2.4	
	屋面	硅质密实剂防水沥青珍珠岩保温	m <sup>2</sup>	0.08	8.45	1.20	
	外墙装饰	面砖 81%,剁斧石 12%,玻璃幕及贴板 7%	m <sup>2</sup>	0.41	28.34	5.20	
	内墙装饰	抹灰涂料 91%,瓷砖 7%,花岗岩 2%	m <sup>2</sup>	1.63	22.87	3.10	
	其他	脚手架,零星工程	元		75.51	10.30	
	小计		元		315.44	43.10	
	结构	桩基础		m <sup>3</sup>	0.10	74.50	10.15
		基础		m <sup>3</sup>	0.02	22.41	3.06
		柱		m <sup>3</sup>	0.046	33.75	4.61
		梁		m <sup>3</sup>	0.074	54.14	7.38
楼板			m <sup>3</sup>	0.13	98	13.37	
墙体			m <sup>3</sup>	0.06	45	6.14	
楼梯			m <sup>3</sup>	0.008	7.40	1	
其他		其他零星物件	m <sup>3</sup>		30.28	4.13	
小计			元		365.48	49.84	
其他直接费		占 7.7%	元		52.43	7.16	
土建直接费合计			元		733.35	100	
综合取费		占直接费 39.38%	元		288.79		
共			元		1022.14		
五、主体建筑每 m <sup>2</sup> 建筑面积主要材料及混凝土折厚指标							
名称		单位	数量	现行价(元)	构件部分	单位	数量
水泥	kg	550	0.34	地下部分	m <sup>3</sup>	0.161	
钢筋	kg	71	3.20	其中:桩基	m <sup>3</sup>	0.069	
型钢	kg	5.2	4.40	基础或底板	m <sup>3</sup>	0.051	
木材	m <sup>3</sup>	0.01	1800	墙体	m <sup>3</sup>	0.014	
管道用钢材	kg	14	4.80	顶板及梁	m <sup>3</sup>	0.027	
钢模及脚手架摊销量	kg	5.93	5.52	地上部分	m <sup>3</sup>	0.277	
木模及脚手架摊销量	m <sup>3</sup>	0.032	850	合计	m <sup>3</sup>	0.438	