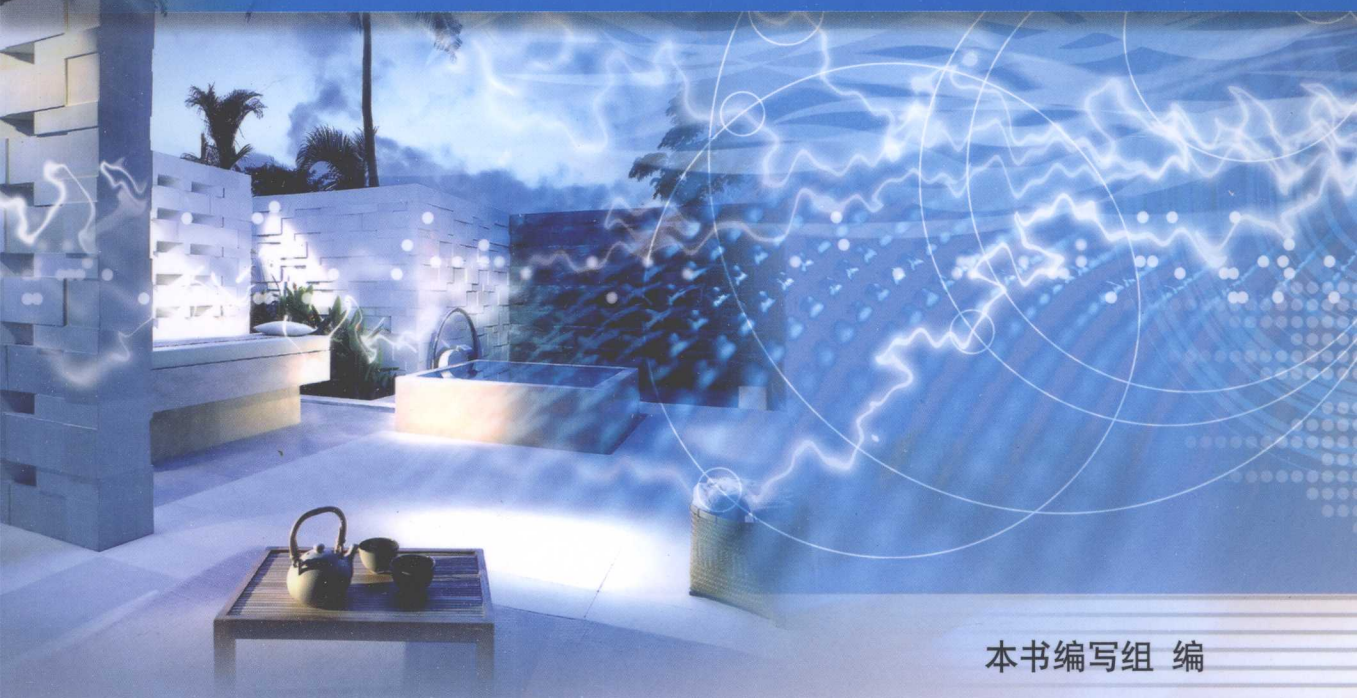


ZHUANGSHIZHUANGXIU GONGCHENG
ZAOJIAYUAN PEIXUN JIAOCAI

装饰装修工程 造价员培训教材



本书编写组 编

中国建材工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

装饰装修工程造价员培训教材/《装饰装修工程造价员培训教材》编写组编. —北京:中国建材工业出版社,2010.1

ISBN 978-7-80227-647-5

I. ①装… II. ①装… III. ①建筑装饰—工程造价—技术培训—教材 IV. ①TU723.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 211204 号

装饰装修工程造价员培训教材

本书编写组 编

出版发行:中国建材工业出版社

地 址:北京市西城区车公庄大街 6 号

邮 编:100044

经 销:全国各地新华书店

印 刷:北京鑫正大印刷有限公司

开 本:787mm×1092mm 1/16

印 张:23

字 数:619 千字

版 次:2010 年 1 月第 1 版

印 次:2010 年 1 月第 1 次

书 号:ISBN 978-7-80227-647-5

定 价:46.00 元

本社网址:www.jccbs.com.cn 网上书店:www.kejibook.com

本书如出现印装质量问题,由我社发行部负责调换。电话:(010)88386906

对本书内容有任何疑问及建议,请与本书责编联系。邮箱:dayi51@sina.com

内 容 提 要

本书主要阐述了建筑装饰工程概预算的编制原理与方法。全书共分七章,主要内容包括概论、装饰装修工程施工图识读、工程量清单与工程量清单计价、装饰装修工程定额与定额计价、装饰装修工程清单计价工程量计算、装饰装修工程工程量清单与计价编制、装饰装修工程造价审核与管理等。

本书可作为装饰装修工程造价员岗位培训的教材,也可供建筑装饰工程概预算编制人员参考。

装饰装修工程造价员培训教材

编写组

主 编：宋丽华

副主编：徐 晶 杜爱玉

编 委：黄志安 高会芳 王刚领 王翠玲 王秋艳

卢晓雪 左万义 华克见 王晓丽

闫文杰 徐梅芳 王 冰

前 言

工程造价的确定是规范建设市场秩序,提高投资效益的重要环节,具有很强的政策性、经济性、科学性和技术性。装饰装修工程造价是建设工程造价的重要组成部分之一,其对装饰装修工程的作用及重要性自然不言而喻。

随着我国工程造价体制改革的不断深入,正逐步改变过去以定额为主导的静态管理模式,实现依据市场变化的动态管理体制,并积极推行工程量清单计价制度。特别是住房和城乡建设部以第 63 号文件于 2008 年 7 月颁布实施了《建设工程工程量清单计价规范》(GB 50500—2008)后,大大推进了工程造价管理体制改革的进步步伐。作为 2003 版清单计价规范的修订版,《建设工程工程量清单计价规范》(GB 50500—2008)主要增加了工程量清单计价中有关招标控制价、投标报价、合同价款约定、工程计量与价款支付、工程价款调整、索赔、竣工结算、工程计价争议处理等内容,这充分体现了工程造价各阶段的要求,更有利于规范工程建设参与各方的计价行为。

为了满足我国装饰装修工程造价员培训教学和装饰装修工程造价工作人员自学工程造价基础知识的需要,本书编写组以《建设工程工程量清单计价规范》(GB 50500—2008)、《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额》(GYD-901—2002)和《全国统一建筑工程基础定额(土建)》(GJD—101—95)为依据,组织编写了本教材。与市面上同类书籍相比较,本书具有以下几方面特点:

(1)注重理论与实践的结合,汲取以往装饰装修工程造价工作的经验,并将收集的资料和积累的信息与理论联系在一起,以更好地帮助建设工程造价员提高自己的工作能力和解决工作中遇到的实际问题。

(2)本书主要依据装饰装修工程相关定额及清单计价规范进行编写,具有很强的实用性和可操作性。

(3)本书言简意赅、通俗易懂,可满足读者自学装饰装修工程造价基础知识

以及装饰装修工程造价员培训的需要。

(4)为使读者加深对内容的掌握和理解,书中根据需要列举了大量工程量计算示例,以帮助读者掌握工程造价的编制与计算方法。

参与本书编写的多是多年从事工程造价编审工作的专家学者,但由于工程造价编制工作涉及范围较广,加之我国目前处于工程造价体制改革阶段,许多方面还需不断总结与完善,故而书中错误及不当之处在所难免,敬请广大读者批评指正,以便及时修正和完善。

目 录

第一章 概论	(1)
第一节 装饰装修工程概述	(1)
一、装饰装修工程的概念和意义	(1)
二、装饰装修工程的分类	(1)
三、建筑装饰装修工程的内容、设计要求、作用与施工特点	(2)
四、装饰装修工程的要求与等级标准	(3)
第二节 装饰装修工程造价的构成与计算	(5)
一、装饰装修工程造价的概念及特点	(5)
二、装饰装修工程造价计价的特征	(6)
三、装饰装修工程各项费用的构成	(7)
第三节 装饰装修工程工程量清单计价费用的确定	(16)
一、清单计价模式下的费用构成	(16)
二、分部分项工程费	(17)
三、措施项目费用	(25)
四、其他项目费用	(25)
五、规费	(26)
六、税金	(26)
第四节 装饰装修工程造价计价常用术语	(27)
第二章 装饰装修工程施工图识读	(29)
第一节 装饰装修工程施工图识读基础	(29)
一、装饰装修工程构造项目	(29)
二、装饰装修工程施工图的概念	(30)
三、装饰装修工程施工图的作用	(30)
四、装饰装修工程施工图的特点	(30)
第二节 装饰装修工程施工图形成原理	(31)
一、投影原理	(31)
二、轴测投影基础	(38)
三、剖面图和断面图	(39)
第三节 装饰装修工程制图与识图	(46)
一、装饰装修工程施工图绘制	(46)
二、装饰装修工程施工图识读	(51)
第三章 工程量清单与工程量清单计价	(67)
第一节 概述	(67)

一、工程量清单及其计价的基本概念	(67)
二、工程量清单计价的特点	(68)
三、影响工程量清单计价的因素	(69)
四、实行工程量清单计价的目的是意义	(70)
第二节 《建设工程工程量清单计价规范》简介	(72)
一、《计价规范》的概念和内容	(72)
二、《计价规范》的特点和适用范围	(73)
第三节 工程量清单的组成及编制要求	(74)
一、工程量清单的组成	(74)
二、工程量清单编制的依据和原则	(74)
三、工程量清单编制的程序和要求	(75)
第四章 装饰装修工程定额与定额计价	(77)
第一节 工程定额概述	(77)
一、定额的概念	(77)
二、定额的作用	(77)
三、工程定额的特点	(78)
四、装饰装修工程定额的分类	(79)
第二节 装饰装修工程施工定额	(82)
一、施工定额概述	(82)
二、劳动定额	(83)
三、材料消耗定额	(86)
四、机械台班消耗定额	(89)
五、《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额》GYD—901—2002 简介	(92)
第三节 装饰装修工程预算定额	(94)
一、装饰装修工程预算定额的概念	(94)
二、装饰装修工程预算定额的作用	(94)
三、装饰装修工程预算定额的编制原则和依据	(95)
四、装饰装修工程预算定额的编制步骤和方法	(96)
五、装饰装修工程预算定额与施工定额的比较	(99)
六、装饰装修工程预算定额的结构、内容	(100)
第四节 装饰装修工程定额的应用与换算	(102)
一、定额的应用	(102)
二、定额换算的条件和基本公式	(104)
三、装饰装修工程定额换算的规定	(105)
四、装饰装修工程定额换算的方法	(109)
第五节 装饰装修工程单位估价表	(111)
一、单位估价表和单位估价汇总表	(111)
二、单位估价表的编制	(112)
三、单位估价汇总表	(113)

四、补充单位估价表	(114)
第六节 装饰装修工程定额计价工程量计算	(115)
一、装饰工程量计算的依据	(115)
二、装饰工程量计算的方法	(115)
三、楼地面工程工程量计算	(117)
四、墙、柱面工程工程量计算	(137)
五、顶棚工程工程计算	(160)
六、门窗工程工程量计算	(176)
七、油漆、涂料、裱糊工程工程量计算	(218)
八、其他工程工程量计算	(236)
九、脚手架、垂直运输超高费工程量计算	(244)
第五章 装饰装修工程清单计价工程量计算	(249)
第一节 楼地面工程	(249)
一、清单工程量计算有关问题说明	(249)
二、楼地面清单工程量计算	(250)
三、楼地面清单项目编制应注意的问题	(255)
四、楼地面清单工程量计算实例	(256)
第二节 墙、柱面工程	(258)
一、清单工程量计算有关问题说明	(258)
二、墙、柱面清单工程量计算	(260)
三、墙、柱面清单工程量计算实例	(263)
第三节 顶棚工程	(264)
一、清单工程量计算有关问题说明	(264)
二、顶棚清单工程量计算	(265)
三、顶棚清单项目编制应注意的问题	(266)
四、顶棚清单工程量计算实例	(267)
第四节 门窗工程	(268)
一、清单工程量计算有关问题说明	(268)
二、门窗清单工程量计算	(269)
三、门窗清单工程量计算实例	(272)
第五节 油漆、涂料、裱糊工程	(274)
一、清单工程量计算有关问题说明	(274)
二、油漆、涂料、裱糊清单工程量计算	(275)
三、油漆、涂料、裱糊清单工程量计算实例	(278)
第六节 其他工程	(279)
一、清单工程量计算有关问题说明	(279)
二、其他工程清单工程量计算	(280)
三、其他工程清单项目编制应注意的问题	(281)
四、其他工程清单工程量计算实例	(282)

第七节 建筑工程建筑面积计算	(282)
一、计算建筑面积的意义	(282)
二、计算建筑面积的方法	(282)
三、计算建筑面积时应注意的几个问题	(297)
第六章 装饰装修工程工程量清单与计价编制	(299)
第一节 装饰装修工程工程量清单编制	(299)
一、工程量清单的组成	(299)
二、分部分项工程量清单的编制	(299)
三、措施项目清单的编制	(302)
四、其他项目清单的编制	(304)
五、规费项目清单的编制	(307)
六、工程量清单的整理	(308)
七、工程量清单的编制	(309)
八、工程量清单编制实例	(310)
第二节 装饰装修工程工程量清单计价编制	(319)
一、分部分项工程量计算	(319)
二、措施项目费用计算	(319)
三、其他项目费计算	(320)
四、规费和税金计算	(321)
五、工程总费用的计算	(322)
六、工程量清单计价格式及填写	(322)
七、工程量清单计价编制实例	(323)
第七章 装饰装修工程造价审核与管理	(335)
第一节 设计概算编制与审查	(335)
一、设计概算概述	(335)
二、设计概算的编制	(337)
三、设计概算的审查	(340)
第二节 施工图预算编制与审查	(342)
一、施工图预算概述	(342)
二、施工图预算的编制	(343)
三、施工图预算的审查	(347)
第三节 工程结算与竣工决算	(349)
一、工程结算	(349)
二、工程竣工决算	(354)
参考文献	(358)

第一章 概 论

第一节 装饰装修工程概述

一、装饰装修工程的概念和意义

1. 装饰装修工程的概念

建筑装饰工程是房屋建筑工程的装饰或装修活动的简称,具体地说,是指在工程技术与建筑艺术综合创作的基础上,对建筑物或构筑物的局部或全部进行修饰、装饰、点缀的一种再创作的艺术活动。

在建筑学中,建筑装饰和装修一般是不易明显区分的。通常,建筑装修系指为了满足建筑物使用功能的要求,在主体结构工程以外进行的装潢和装饰,如门、窗、阳台、楼梯、栏杆、扶手、隔断等配件的装潢,以及墙、柱、梁、挑檐、雨篷、地面、顶棚等表面的修饰。建筑装饰主要是为了满足人的视觉要求而对建筑物进行的艺术加工,如在建筑物内外加设的雕塑、绘画以及室内家具、器具等的陈设布置等。所以,装饰和装修仅在“粗”和“细”的程度方面存在着一定的区别,在实质方面并没有区别。即:二者都是为增加建筑物的耐用、舒适和美观程度而进行的技术与艺术的再创作活动。

2. 装饰装修工程的意义

装饰装修工程是在建筑主体结构完成以后,为美化装饰建筑环境、改善建筑使用功能,保护主体结构而对建筑物进行的再设计、再施工。

它起着保护建筑构件,美化建筑工程,增加使用功能,改善使用环境的基本作用。从根本上来说,它是建筑工程的组成部分。但近几年来,随着人们生活水平的不断提高,人们对建筑装饰的要求越来越高,从而引发了人们对建筑装饰的浓厚兴趣,使得建筑装饰独树一帜。

由于建筑装饰工程工艺性强,使用材料档次较高,建筑装饰工程费用占工程总造价的比例也在不断上升。

因此,合理、准确地确定建筑装饰工程造价对于建筑装饰工程管理与技术人员而言,具有极为重要的意义。

二、装饰装修工程的分类

1. 按照装饰装修部位分类

按装饰装修部位的不同,可分为室内装饰(内部装饰)、室外装饰(外部装饰)和环境装饰等。

(1)内部装饰。内部装饰是指对建筑物室内所进行的建筑装饰,包括:楼地面;墙柱面、墙裙、踢脚线;楼梯及栏杆(板);顶棚;室内门窗(包括门窗套、贴脸、窗帘盒、窗帘及窗台等);室内装饰设施(包括给排水与卫生设备、电气与照明设备、暖通设备、用具、家具以及其他装饰设施)。

(2)外部装饰。外部装饰也称室外建筑装饰,通常包括:外墙面、柱面、外墙裙(勒脚)、腰线;屋面、檐口、檐廊;阳台、雨篷、遮阳篷、遮阳板;外墙门窗,包括防盗门、防火门、外墙门窗套、花窗、老虎窗等;台阶、散水、落水管、花池(或花台);其他室外装饰,如楼牌、招牌、装饰条、雕塑等外露部分的装饰。

(3)环境装饰。室外环境装饰包括围墙、院落大门、灯饰、假山、喷泉、水榭、雕塑小品、院内(或小区)绿化以及各种供人们休闲小憩的凳椅、亭阁等装饰物。室外环境装饰和建筑物内外装饰有机融合,形成居住环境、城市环境和社会环境的协调统一,可营造一个幽雅、美观、舒适、温馨的生活和工作氛围。因此,环境装饰也是现代建筑装饰的重要配套内容。

2. 按照建筑装饰的材料划分

有水泥砂浆装饰,石灰砂浆装饰,水刷石装饰,干粘石装饰,大理石装饰,花岗岩装饰,面砖装饰,板材装饰,塑料装饰以及其他各种新型材料装饰等。

3. 按照建筑装饰的施工方法划分

有抹、刷、铺、贴、钉、喷、滚、弹涂等常见类型。

4. 按装修时间划分

(1)前期装饰。前期装饰也称为前装饰、一般装饰、普通装饰、传统装修或粗装修,是指建筑物的工程结构施工完成后,按照建筑设计装饰施工图所进行的室内、外装饰施工,如内墙面抹灰,喷刷涂料,贴墙纸,外墙面水刷石、贴面砖等。

(2)后期装饰。后期装饰是指原房屋的一般装饰已完工或尚未完工的情况下,依据用户的某种使用要求,对建筑物或构筑物的局部或全部所进行的内外装饰工程。目前社会上泛称的装饰工程,多数是指后期装饰,也有人称之为高级装饰工程或现代装饰工程。

三、建筑装饰装修工程的内容、设计要求、作用与施工特点

1. 建筑装饰装修工程的内容

建筑装饰装修工程的内容包括:

- (1)楼地面工程;
- (2)墙、柱面工程;
- (3)顶棚工程;
- (4)门窗工程;
- (5)油漆、涂料、裱糊工程;
- (6)其他工程。

目前,建筑装饰装修工程的内容和范围有了进一步的扩展,除上述内容外,一般还包括铝合金门窗及制品、灯饰、卫生器具、家具、陈列品、绿化等内容。

2. 建筑装饰装修设计的要求

建筑装饰装修设计的原则为:适用、经济、美观。

(1)适用原则。适用,是指建筑装饰工程必须满足使用功能的需要,使建筑装饰与人们的生活与生产环境相和谐,并能满足保温、隔热、隔声、照明、采光、通风等基本使用要求。

(2)经济原则。经济,则表现为建筑装饰成本应最大限度地降低,在保证使用功能的前提下,

正确选择与合理使用装饰材料,选择方便可行的施工方法,降低人工消耗,以保证建筑装饰的适用性。

(3)美观原则。美观,是指建筑装饰所表现出的综合效果与使用要求的一致性及与外部环境的和谐性。

适用、经济、美观相辅相成,缺一不可。设计人员进行建筑装饰工程设计时,必须遵守上述设计原则。

3. 装饰装修工程的作用

(1)保护建筑主体结构。通过建筑装饰,使建筑物主体不受风、雨、雪、雹和其他有害气体、大气的直接侵蚀,延长建筑物的寿命。

(2)改善居住和生活条件。这是指为了满足某些建筑物在灯光、卫生、隔音等方面的要求而进行的各种装饰。

(3)强化建筑物的空间序列。对公共娱乐设施、商场、写字楼等建筑物的内部进行合理布局 and 分隔,可以满足这些建筑物在使用上的各种要求。

(4)美化城市环境,展示城市艺术魅力。

(5)促进物质文明与精神文明建设。

(6)弘扬祖国建筑文化和促进中西方建筑艺术的交流。

4. 装饰装修工程的施工特点

(1)工程量大,施工时间较长。对于一般的施工经验数字统计表明,装饰工程的施工工期要占地面以上工程施工工期的 30%~40%,高级装饰占总工期的 50%~60%。建筑装饰工期所占的比重之所以如此之高,主要是由于装饰工程的工程量较大,装饰项目繁多所致,且建筑装饰标准较高,施工过程琐碎,施工难度较大。

(2)新型材料用量大,劳动消耗量多。为了达到设计要求的装饰效果,建设单位与施工单位必须选择材质好、单价高的新型建筑装饰材料,因而要求较高的建筑装饰施工工艺。另外,我国现在的装饰设计、施工,大都采用手工操作,机械化程度较低,因而必然导致劳动消耗量的增加。目前的有关资料表明,装饰工程所耗用的劳动量占建筑工程总劳动量的 15%~30%。

(3)装饰造价较高,装饰质量不稳定。装饰工程的造价占建筑总造价的 30%左右,一些装饰要求较高的建筑则占总造价的 50%以上。这与装饰过程量大、工期长、劳动消耗量大等因素密切相关。另外,目前建筑装饰材料市场上,普遍存在质量不稳定,以次充好的问题,致使建筑装饰质量不稳定,也是造成建筑装饰造价提高的一个因素。

四、装饰装修工程的要求与等级标准

1. 装饰装修工程的等级

房屋建筑的等级按照不同的环境、功能、建筑装饰和建筑设备划分为高级、中级、普通三个等级。目前,我国对建筑装饰工程的等级划分还没有明文规定,设计图纸也不注明建筑装饰工程的等级,现将常规的高级建筑标准列出,供进行高级建筑装饰工程预算时参考。

(1)按房屋建筑的重要性划分高级建筑物。

1)具有重大纪念性、历史性、代表性、国际性或国家级的各类建筑。如国宾馆、国际贸易建筑、国家大剧院、大会堂、纪念性建筑、博览建筑、体育馆建筑、国家图书馆、国际航空港、特大城市

的火车站等,以及按建筑等级列为特等的,都属于高级建筑,其装饰工程应列入高级装饰。

2)高级住宅建筑和公共建筑。如外交公寓、高级宾馆、省军级办公楼,省、自治区级重点集会建筑,医疗建筑,交通邮电建筑,商业服务建筑等。

(2)按房屋建筑质量等级划分。

高级建筑应具有下列综合指标:

房屋等级:甲等;

耐久年限:二级;

环境功能:中级以上;

建筑装饰:中级以上或高级;

建筑设备:高级;

室内设备:高级。

1)环境功能。指室内热环境等级标准,夏季室内干湿球温度为 $27\sim 29^{\circ}\text{C}$,冬季室内干湿球温度为 $18\sim 20^{\circ}\text{C}$ 。

2)室内卫生设备。依其重要性、使用要求及投资情况而定。高级住宅卫生间设置三件(浴盆、坐便器、洗面器)中、高级设备和壁镜等,旅馆建筑单间卫生间设置三件高级卫生设备和化妆台、壁镜柜等。

3)采暖通风设备。高级住宅集中采暖、自然通风或厨房设置自动排烟罩。旅馆设置集中采暖、空调。

4)电气设备。以民用建筑主要厅、室使用的电气设备为例。高级住宅安装中级灯具,卧室及起居室各设两个双联插座,设电话。旅馆安装高级灯具,每间设两个双联插座、电话、传呼信号、广播系统、电视系统,服务台设电话等。

5)电梯设备。特大城市的火车站、港口客运站、航空候机楼、百货公司等,可根据需要设自动扶梯;高级民用建筑设消防电梯。

2. 建筑装饰标准

根据不同建筑装饰等级的建筑物各个部位所使用的材料和做法,按照不同类型的建筑来区分装饰标准,如表 1-1 所示。

表 1-1 高级装饰建筑的内、外装饰标准

装饰部位	内装饰材料及做法	外装饰材料及做法
墙面	大理石、各种面砖、塑料墙纸(布)、织物墙面、木墙裙、喷涂高级涂料	天然石材(花岗岩)、饰面砖、装饰混凝土、高级涂料、玻璃幕墙
楼地面	彩色水磨石、天然石料或人造石板(如大理石)、木地板、塑料地板、地毯	
顶棚	铝合金装饰板、塑料装饰板、装饰吸声板、塑料墙纸(布)、玻璃顶棚、喷涂高级涂料	外廊、雨篷底部,参照内装饰
门窗	铝合金门窗、一级木材门窗、高级五金配件、窗帘盒、窗台板、喷涂高级油漆	各种颜色玻璃铝合金门窗、钢窗、遮阳板、卷帘门窗、光电感应门
设施	各种花饰、灯具、空调、自动扶梯、高档卫生设备	

第二节 装饰装修工程造价的构成与计算

一、装饰装修工程造价的概念及特点

1. 装饰装修工程造价的概念

装饰装修工程造价是建筑装饰工程装饰价格的简称。建筑装饰工程造价是建筑装饰工程价值的货币表现,是以货币形式反映的装饰装修工程施工活动中耗费的各种费用的总和。装饰装修工程造价是建设工程造价的组成部分,所以装饰装修工程也同样具有两种不同的含义。

工程造价的第一种含义是指建设工程投资费用,即指建设一项工程预期开支或实际开支的全部固定资产投资费用,也就是一项工程通过建设形成相应的固定资产、无形资产、流动资产、递延资产以及其他资产所需要的一次性费用的总和。显然,这一含义是从投资者——业主的角度来定义的。投资者选定一个投资项目,为了获得预期的效益,就要通过项目决策,然后进行勘察设计、设备材料采购、施工营造,直至竣工验收等一系列活动,在这一系列投资活动中所支付的全部费用开支就构成了工程造价。从这个意义上说,工程造价就是工程投资费用,工程项目造价就是工程项目固定资产投资。

第二种含义是指工程价格,即为建成一项工程,预计或实际在土地市场、设备市场、技术劳务市场以及承包市场等交易活动中所形成的建筑安装工程的价格和建设工程的总价格。显然,工程造价的第二种含义是以社会主义商品经济和市场经济为前提的。它以工程这种特定的商品形式作为交易对象,通过招标投标或其他交易方式,在进行多次预估的基础上,最终由市场形成的价格。

工程造价的两种含义从不同角度把握同一事物的本质。对建设工程的投资者来说,面对市场经济条件下的工程造价就是项目投资,是“购买”工程项目要付出的价格,同时也是投资者在作为市场供给主体“出售”工程项目时定价的基础。对于承包商、供应商和规划、设计等机构来说,工程造价是他们作为市场供给主体出售商品和劳务的价格的总和,或是特指范围的工程造价,如建筑装饰工程造价。

2. 装饰装修工程造价两种含义的区别

工程造价的两种含义是对客观存在的概括,它们既共生于一个统一体,又相互区别。

其最主要的区别在于需求主体和供给主体在市场追求的经济利益不同,因而管理的性质和管理目标不同。从管理性质角度看,第一种含义属于投资管理范畴,第二种含义属于价格管理范畴,但二者又互相交叉。投资是一种为实现预期收益而垫付资金的经济行为,项目决策是重要的一环。从管理目标看,作为项目投资或投资费用,投资者在进行项目决策和项目实施中,首先追求的便是决策的正确性。

项目决策中投资数额的大小、功能和价格(成本)比是投资决策最重要的依据。

在项目实施中完善项目功能,提高工程质量,降低投资费用,按期或提前交付使用,是投资者始终关注的问题,因此降低工程造价是投资者始终如一的追求。作为工程价格,承包商所关注的是利润和高额利润,为此他追求的是较高的工程造价。不同的管理目标,反映他们不同的经济利益,但他们都要受那些支配价格运动的经济规律的影响和调节。他们之间的矛盾是市场的竞争机制和利益风险机制的必然反映。

区别工程造价的两种含义,其理论意义在于为投资者和以承包商为代表的供应商的市场行为提供理论依据。政府提出降低工程造价时,是站在投资者的角度充当市场需求主体的角色;当承包商提出要提高工程造价、提高利润率,并获得更多的实际利润时,他们是要实现一个市场供给主体的管理目标。这是市场运行机制的必然,不同的利益主体绝不能混为一谈,同时两种含义也是对单一计划经济理论的一个否定和反思。

3. 装饰装修工程造价的特点

(1)工程造价的大额性。土木工程实物形体庞大,投入人力、物力、设备众多,且施工周期长,因而造价高昂,特大的工程项目造价可达数百亿元、甚至数千亿元人民币。工程造价的大额性使它关系到各方面的重大经济利益,同时对宏观经济产生重大影响。工程造价的大额性决定了工程造价的特殊地位,同时也体现出了造价管理的重要意义。

(2)个别性、差异性。任何一项工程都有其特定的用途、功能、规模,因此对每一项工程的结构、造型、空间分割、设备配置和内外装饰都有具体的要求,从而使工程内容和实物形态都具有个别性、差异性。产品的差异性决定了工程造价的个别性差异,同时每项工程所处地区、地段都不相同,使这一特点得到强化。

(3)动态性。任何一项建设工程从决策到竣工交付使用,都需要一个较长的建设期,而且由于不可控因素的影响,在预计工期内,许多影响工程造价的动态因素,如工程设计变更,设备材料价格、工资标准、利率、汇率等变化,必然会影响到造价的变动。所以,工程造价在整个建设期中处于动态状态,直至竣工决算后才能最终确定工程的实际造价。

(4)层次性。造价的层次性取决于工程的层次性。一个建设项目往往含有多个能够独立发挥设计效能的单项工程。一个单项工程又由能够各自发挥专业效能的多个单位工程组成。与此相适应,工程造价有3个层次:建设项目总造价、单项工程造价和单位工程造价。如果专业分工更细,单位工程(如土建工程)的组成部分——分部分项工程也可以成为交换对象,如大型土方工程、基础工程等,这样工程造价的层次就增加分部工程和分项工程而成为5个层次。即使从造价的计算和工程管理的角度看,工程造价的层次性也是非常突出的。

(5)兼容性。工程造价的兼容性表现为两种含义,即工程造价构成因素的广泛性和复杂性。在工程造价中,成本因素非常复杂。其中为获得建设工程用地支出的费用、项目可行性研究和规划设计费用、与政府一定时期政策(特别是产业政策和税收政策)相关的费用占有相当的份额。此外,盈利的构成也较为复杂,资金成本较大。

由于建筑产品(工程)一般都是按照规定的地点、特定的设计内容进行施工建造的,所以建筑产品(工程)的生产价格,也只能按照设计图纸规定的内容、规模、结构特征以及建设地点的地形、地质、水文等自然条件,通过编制工程概预算的方式进行单个核算,单个计价。

二、装饰装修工程造价计价的特征

装饰装修工程造价计价具有以下特征:

1. 计价的单件性

装饰装修工程一般都是按照施工设计图纸规定的内容、样式、结构特征、规格等特点进行的,其生产价格通过编制工程概预算的方式进行单个核算,单个计价。

2. 计价的多次性

装饰装修工程在其施工建造生产活动中要按一定的建设程序进行决策和实施,其周期长,环节多,工程计价也需要在不同阶段多次进行,每个阶段又包含许多环节。多次计价是个逐步深

化、逐步细化和逐步接近实际造价的过程(图 1-1)。

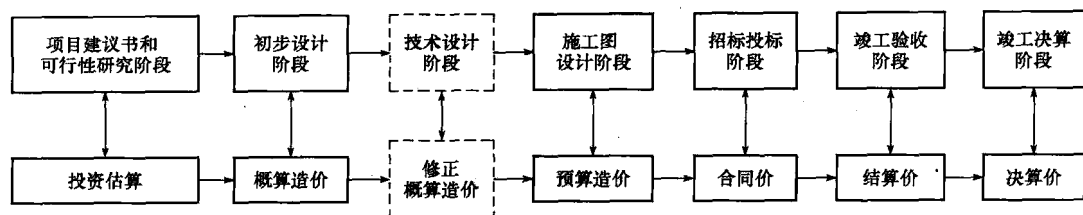


图 1-1 工程多次计价示意图

综上所述,从投资估算→概算造价→预算造价→合同价→竣工结(决)算,是一个由粗到细,逐步深化,逐步接近实际造价,由先到后的动态过程。只有及时掌握每个阶段造价变化的因素,并做合理的调整和控制,才能加强工程造价的管理。

3. 计价的组合性

装饰装修工程造价的计算是由分部分项组合而成的。一个建设项目是一个工程综合体,它可以分解为许多有内在联系的工程。从计价和管理的角度来说,建设项目的组合性决定了工程造价确定的过程是一个逐步组合的过程。即:分部分项工程单价→单位工程造价→单项工程造价→建设项目总造价,逐项计算、层层汇总而成。

4. 计价方法的多样性

工程的多次计价各有不同的计价依据,每次计价的精确程度也各不相同,这就决定了计价方法有多样性特征。例如在投资估算时造价确定的方法有设备系数法,生产能力指数估算法,系数估算法和比例估算法,初步设计概算造价确定方法有概算指标和定额法;施工图预算造价确定有工料单价法和综合单价法两种。不同的方法有不同的适用条件,应根据具体情况加以选择。

5. 计价方法的复杂性

影响工程造价的因素较多,决定了计价依据的复杂性。计价依据主要可分为以下七类:

- (1)设备和工程量计算依据。包括项目建议书、可行性研究报告、设计文件等。
- (2)人工、材料、机械等实物消耗量计算依据。包括投资估算指标、概算定额、预算定额等。
- (3)工程单价计算依据。包括人工单价、材料价格、材料运杂费、机械台班费等。
- (4)设备单价计算依据。包括设备原价、设备运杂费、进口设备关税等。
- (5)措施费、间接费和工程建设其他费用计算依据。主要是相关的费用定额和指标。
- (6)政府规定的税、费。
- (7)物价指数和工程造价指数。

三、装饰装修工程各项费用的构成

(一)装饰装修工程费用的构成

根据建标(2003)206号文件规定,建筑装饰装修工程预算造价由直接费、间接费、利润和税金的部分内容构成(图 1-2)。