

中国房地产丛书

夏克强 总主编

房地产概预算

周 明 杨伟鸣 徐 蓉 徐燕琴 编著



百 家 出 版 社

内 容 简 介

本书介绍房地产建筑安装工程概预算的基本知识、基本原理,着重论述了建筑安装工程概预算的编制方法和程序。内容主要包括:基本建设与概预算、建筑安装工程费用、阅读施工图、建筑安装工程定额、概算书的编制、施工图预算编制、建设工程结算与竣工决算、工程建设概预算的审查等。并编有建筑安装工程预算编制实例及工程量计算参考资料,可供读者自学时参考。

本书可作为房地产专业的教材,也可作为建筑经济管理、工业与民用建筑、建筑企业会计等专业的教材或参考书,同时也可作为建筑施工管理、设计、经济核算和预算专业人员自学或培训的参考书。

房 地 产 概 预 算

周 明 杨伟鸣 编著
徐 蓉 徐燕琴

百家出版社出版发行

(上海绍兴路5号)

本书由上海发行所经销 江苏省句容县排印厂印刷

开本 787×1092 1/16 印张 11.75 字数 274 000

1995 年 6 月第 1 版 1995 年 6 月第 1 次印刷

印数: 1—7000 册

ISBN 7-80576-499-2/F·52 定价: 15.00 元

(沪)新登字 120 号

中国房地产丛书编委会

总 主 编 夏克强

副 总 主 编 张小华 谢家瑾 谭企坤 张重光

编 委 (以姓氏笔划为序)

王国海 张小华 陈阳元 吴报璋

陆剑鸣 张重光 赵财福 夏克强

彭再康 谢家瑾 储继明 蒋维疆

谭企坤

编委办公室

主 任 樊炳奎

副 主 任 应兴国 施建刚

执 行 编 委 (以姓氏笔划为序)

叶克强 白征东 刘卫东 陈龙飞

何 芳 余志峰 赵小虹 周 明

胡丛玮 姚坤一 洪炳隆 侯国富

顾孝烈 钱瑛瑛 崔 裴 鲁伯霖

彭 俊 程效军 楼 江

责 任 编 辑 曹桂珍 姜逸青

总 序

房地产作为房屋和土地的社会经济形态,是人类活动的空间和重要的生产要素。房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务的行业。房地产业涵盖面广,涉及面多。因此,世界上许多国家都把房地产业作为国民经济的支柱产业之一。

在我国,现代房地产业的兴起虽然还是最近几年的事,但是其发展之迅速、规模之巨大,正为世人所瞩目。房地产业现在已成为我国一项基础性、先导性的产业。它的迅速发展反映出我国国民经济持续高速发展,深化改革开放的良好势头。并且在推动我国城市建设,促进社会生产力迅速发展,改善人民居住条件,以及完善市场机制方面,发挥着愈来愈重要的作用。

任何一项大事业的发展,必然伴随着对从事此项工作的大批专业人材的需求。就上海的房地产业现状来看,相当多的从业人员都是“半途出家”的,这给房地产业的规范运作带来一些问题。因此,必须对这部分从业人员进行培训,使他们通过学习,能掌握和运用房地产的基础理论、实践经验和政策法规,以做到科学管理、规范经营,从而推动房地产业的健康发展。

从长远来看,要使我国的房地产业持续而健康的发展,必须造就一支素质好、业务精的专业队伍。这是高等学校责无旁贷的任务。令人高兴的是,近年来我国一些大专院校已设置了房地产专业。由于我国房地产业还处于刚起步的阶段,理论滞后于实践的现象十分明显,迄今未有一套全面系统而又较为成熟的教材问世。

同济大学是我国开设房地产专业较早的高等院校之一,他们根据自己多年的教学实践,并会同兄弟单位的专家、教授,编写了这套房地产专业系列教材(共23本),涵盖了房地产业的开发、经营、管理、服务等各个方面,甚至包括专业英语和微机应用等,体系完整,内容丰富。作者们都以严肃的科学态度,借鉴国内外较为成熟的房地产理论,并结合我国的实际情况,进行全面、系统、深入浅出的阐述,既注重理论,又注重可操作性。我相信,这套系列教材的出版,将有助于我国大专院校房地产专业的教材建设和人材的培养,并对我国房地产的健康发展产生良好的影响。

夏克强

前 言

为了适应国内房地产业的蓬勃发展,合理使用建设资金,讲究投资效益,进一步提高概预算编制质量,加快培养房地产专业人材,我们编写了这本《房地产概预算》。

本书在编写过程中,我们参考了有关房地产和概预算方面的书籍,在此对这些作者表示衷心感谢;同时在编写过程中我们得到同济大学建筑设计研究院预算室有关预算师的大力支持,在此也表示衷心感谢。

由于时间仓促和水平有限,书中难免有缺点和错误,恳请读者批评指正。

编 者

目 录

第一章 基本建设与概预算	1
§ 1-1 基本建设	1
一、基本建设的含义	1
二、基本建设程序	1
三、房地产业开发程序	3
§ 1-2 建设项目划分	3
一、建设项目	3
二、单项工程	3
三、单位工程	4
四、分部工程	4
五、分项工程	4
§ 1-3 建设工程概预算概论	4
一、建设概预算的分类和作用	4
二、建设概预算文件的组成	6
三、房地产业开发成本	6
习题	7
第二章 建筑安装工程费用	8
§ 2-1 概述	8
§ 2-2 工程费用项目的划分和组成	8
§ 2-3 直接费	9
一、人工费	9
二、材料费	11
三、机械使用费	12
四、其他直接费	13
五、直接费的计算	13
§ 2-4 施工管理费	14
一、项目和内容	14
二、计算方法	15
§ 2-5 独立费、计划利润、税金	16
一、流动施工津贴	16
二、特殊条件下施工增加费	17
三、临时设施费	17
四、劳保支出	17
五、流动资金贷款利息	17
六、技术装备费	17
七、计划利润	17
八、税金	17

§ 2-6 材料差价	18
一、材料差价计算方法	18
二、计算材差的基数	19
§ 2-7 工程费用计算程序	19
§ 2-8 上海市 93 定额工程费用	22
一、直接费	23
二、综合间接费	24
三、利润	26
四、开办费	26
五、其他费用	27
六、税金	27
七、建筑安装工程造价计算顺序表	27
习题	29
第三章 阅读施工图	30
§ 3-1 概述	30
一、阅读施工图的目的和意义	30
二、关于图形的一些基本知识	30
§ 3-2 阅读施工图的一般方法	31
一、什么是施工图	31
二、施工图的分类	31
三、阅读施工图的步骤及注意事项	31
四、施工图中常用符号及其用途	32
§ 3-3 阅读建筑施工图的方法	34
一、建筑平面图	34
二、建筑立面图	35
三、建筑剖面图	36
四、建筑详图	36
§ 3-4 阅读结构施工图的方法	36
一、基础图	38
二、楼层结构图	38
三、屋顶结构图	39
四、钢筋混凝土构件	39
§ 3-5 阅读安装施工图的方法	39
一、室内给排水施工图	40
二、室内电气照明施工图	40
习题	43
第四章 建筑安装工程定额	44
§ 4-1 概述	44
一、定额的概念	44
二、定额的性质	44
三、定额的分类	44
§ 4-2 建筑工程预算定额	44

一、建筑工程预算定额的作用	46
二、建筑工程预算定额的编制	46
三、建筑工程预算定额手册的组成内容	47
四、建筑工程预算定额手册的应用	49
五、单位估价表	50
六、综合预算定额	50
七、预算定额的有关说明	56
§ 4-3 安装工程预算定额	59
一、安装工程预算定额的作用	59
二、安装工程预算定额的编制依据	59
三、安装工程预算定额的编制方法	59
四、安装工程预算定额的划分	60
五、安装工程价目表	61
§ 4-4 概算定额	64
一、概算定额的概念和作用	64
二、概算定额的内容	64
三、概算定额的应用	64
§ 4-5 概算指标	65
一、概算指标的概念和作用	65
二、概算指标的内容	65
三、概算指标的表现形式	65
四、概算指标的应用	66
习题	66
第五章 概算书的编制	67
§ 5-1 概述	67
一、概算编制程序	67
二、概算编制的准备工作	68
§ 5-2 单位工程概算	68
一、建筑安装工程概算的编制方法	68
二、建筑工程概算	70
三、给排水工程概算	73
四、采暖、通风、煤气工程概算	75
五、电气照明工程概算	76
六、设备及其安装工程概算	78
§ 5-3 单项工程综合概算	78
一、综合概算书的组成内容	78
二、综合概算书的编制步骤和方法	79
三、工器具和生产家具购置概算	80
四、其他工程和费用的概算	80
§ 5-4 建设项目总概算	82
一、总概算书的组成内容	82
二、总概算书的编制步骤和方法	83
习题	86

第六章 建筑工程施工图预算编制	87
§ 6-1 施工图预算编制依据和一般要求	87
一、施工图预算编制依据	87
二、施工图预算编制程序	87
三、施工图预算编制程序中的基本方法和一般要求	88
§ 6-2 建筑面积计算规则	89
一、计算建筑面积的范围	89
二、不计算建筑面积的范围	90
三、其他	91
§ 6-3 分部分项工程量计算	91
一、基础工程	91
二、打桩工程	94
三、柱梁工程	96
四、墙身工程	99
五、楼、地、屋面工程	102
六、门窗工程	105
七、装饰工程	106
八、耐酸、防腐和保温工程	106
九、金属结构工程	108
十、构筑物工程	108
十一、杂项工程	113
十二、附属工程	114
习题	114
第七章 安装工程施工图预算编制	116
§ 7-1 给排水工程预算	116
一、给排水安装工程概述	116
二、工程量的计算及定额应用	116
三、给排水工程预算书的编制	119
§ 7-2 电气安装工程预算	120
一、电气安装工程概述	120
二、工程量的计算及定额应用	120
三、电气工程预算书的编制	124
习题	124
第八章 工程结算与竣工决算	125
§ 8-1 工程结算	125
一、工程备料款的收取和抵扣	125
二、工程价款结算的分类	127
§ 8-2 竣工决算	131
一、施工单位工程竣工决算	131
二、建设项目竣工决算	131
习题	131
第九章 工程建设概预算的审查	132

§ 9-1 概述	132
一、审查的意义	132
二、审查的形式和原则	132
三、审查的依据	133
§ 9-2 审查概算	133
一、审查内容	133
二、审查方法	133
§ 9-3 审查预结算	134
一、审查内容	134
二、审查方法	134
§ 9-4 建设工程竣工结算造价审查的管理	134
一、审价范围	134
二、审价委托	134
三、审价时效	135
习题	135
附录:	136
××住宅楼建筑安装工程预算书实例	136
参考文献	176

第一章 基本建设与概预算

§ 1-1 基本建设

一、基本建设的含义

基本建设是指国民经济各部门为维持简单再生产和进行扩大再生产所进行的新建、改建、扩建、恢复工程以及与之有关的工作,包括工厂、铁路、农场、商店、学校、医院、住宅等的建设。实质上,基本建设是形成新的固定资产的经济活动。

基本建设的最终成果表现为固定资产的增加,但固定资产的再生产并不都是基本建设。对于利用基本折旧基金、国家更新改造预算投资、企业自有资金、国内外技术改造贷款等资金进行的技术改造、革新、挖潜项目,均视作固定资产的更新改造,而不属于基本建设范围之内。

二、基本建设程序

基本建设程序是指建设项目从提出、决策、设计、施工到竣工验收的整个过程中各项工作的先后次序,一般经过以下几个阶段:

(一) 提出项目

根据国民经济发展的长远规划或五年计划的要求,提出拟建项目的计划。这是基本建设程序中的最初阶段,是投资决策前对拟建项目的轮廓设想。主要从拟建项目的必要性和宏观可能性方面考虑,并初步分析拟建的可行性。

(二) 可行性研究

可行性研究是项目建设中的关键阶段。必须运用科学研究的成果,对拟建项目的投资进行综合分析、论证、决策。

每个项目都必须按照可行性研究的有关规定,作定性和定量分析研究,如资源勘察,工程水文地质勘察,地形测量,工程工艺技术试验。地震、气象、环境保护资料的收集,水、电、气、供、产、销,以及项目的经济、社会、环境效益的测算比较,然后在此基础上论证项目在技术上、经济上的可行性,经过方案比较,推荐出最佳方案。

可行性研究是由建设项目的主管部门或地区委托勘察设计单位、工程咨询单位按基本建设审批规定的要求进行的。

(三) 编制设计任务书

设计任务书,又称计划任务书,是确定建设项目和编制设计文件的主要依据。设计任务书的编制依据是批准的项目建议书和可行性初步研究报告。按照项目的隶属关系,由主管部门组织建设单位、设计单位编制,再由主管部门审查上报。

设计任务书的内容,随各类建设项目的不同而不尽相同。对于大中型项目,一般应包括以下内容:

1. 建设目的和依据。
2. 建设规模和产品方案或工艺原则的确定。

3. 矿产资源、水文、地质、原材料、燃料、动力、供水、运输等外部协作配套条件。
4. 资源综合利用和环境保护方案。
5. 建设地址以及征地拆迁的方案。
6. 人防、抗震方案。
7. 建设工期和实施进度。
8. 投资控制数。
9. 企业组织、劳动定员和人员培训。
10. 达到的技术水平和经济效益。

(四) 选择建设地点

选择建设地点是编制设计文件的前提。建设地点的选择要考虑以下四点：

1. 工程地质、水文地质等自然条件是否可靠。
2. 建设时所需的水、电、运输等协作条件是否落实。
3. 项目建设投产后的原材料、燃料等是否满足需要。
4. 要考虑保护当地的土地资源和生态环境。

在综合研究和进行多种方案比较的基础上,提出选点报告。

(五) 编制设计文件

建设项目的任务书和选点报告批准后,就可进行招标或委托取得设计证书的设计单位进行设计。设计文件是安排建设项目和组织施工、确定投资额的主要依据。

一般建设项目,按初步设计和施工图设计两个阶段进行。对于技术复杂而又缺乏经验的项目经主管部门指定,增加技术设计阶段,即采用初步设计、技术设计、施工图设计三个阶段进行设计。对于按两个阶段进行设计的,因其初步设计深度接近于技术设计,故通常也称之为扩大初步设计。

初步设计是对已批准的计划任务书中所提出的内容进行概括的计算,从技术上和经济上,对建设项目作出通盘规划和合理安排,并作出基本技术决定。初步设计由文字说明、图纸、总概算三部分组成。

技术设计是为了进一步确定初步设计中所采用的工艺工程、建筑和结构等方面的主要技术问题,补充和修正初步设计,并编制修正总概算。

施工图设计是在批准的初步设计或技术设计的基础上进行的,它是初步设计和技术设计的具体化,包括绘制平、立、剖面图和建筑详图,并注引标准图集。在施工图设计阶段,需要编制施工图预算。

(六) 建设准备

建设准备工作一般包括:技术准备,征地拆迁,现场的“三通一平”(水通、电通、路通、场场平整),大型设备、特殊材料的预订货,组建班子或委托工程承包公司,确定项目经理,并提出开工报告等。

(七) 列入年度计划

一切建设项目都必须纳入国家基本建设计划,它是进行基本建设拨款或贷款、分配资源和设备的主要依据。列入年度计划后才可进行工程建设。

(八) 组织施工

建设项目应列入国家计划,做好建设准备,获准开工时才开工。建设项目一般不再由行

⑤

政手段分配施工任务,应由建设单位、工程承包公司或其委托的代理机构通过招标择优选定施工单位。

施工一定要严格按照设计要求和施工规范进行,确保工程质量。对于未达到质量要求的,要及时采取措施,不留隐患。不合格的工程不得交工。

(九) 验收投产或使用

任何一个工业或民用工程,建成后都必须办理交工验收手续。工业项目建完后,经过试运转和试生产阶段,能生产出合格产品,办理交工验收;非工业项目竣工后,能符合设计要求和正常使用,办理交工验收。

验收前,建设单位要组织设计单位、施工单位进行初验,提出竣工报告,绘制竣工图,并整理好技术资料,分类立卷,在正式验收时作为技术档案,移交给生产单位保存。经验收合格后,施工单位则向建设单位办理工程移交,并办理竣工结算。建设单位按照国家有关规定,向上级主管部门编报工程竣工决算表。

竣工项目经验收交接后,建设单位向生产单位办理固定资产交付使用转帐手续。

三、房地产开发程序

房地产业开发的过程一般可分为以下几个阶段:

(一) 可行性研究阶段

调查市场对各种类型的新建筑物的需求情况,详尽论证项目开发的必要性和可行性。

(二) 前期工作阶段

做好项目开工前的准备工作。内容包括:获取土地(申请建设用地规划许可证、申请建设用地),申请建筑施工执照,动拆迁,扩大初步设计,施工图设计等。

(三) 施工阶段

选择合适的建筑公司进行建筑物的建造。

(四) 竣工验收阶段

在工程施工结束后,房地产公司组织有关人员进行验收。

(五) 销售、出租阶段

工程竣工验收后便进行房产的经营,其营销方式可分为出售和出租两种。

(六) 物业管理

房地产开发公司负责对物业的管理工作。

§ 1-2 建设项目划分

一、建设项目

又称基本建设项目,一般是指在一个总体设计范围内,由一个或几个单项工程所组成,在行政上是独立的组织形式,经济上实行统一核算的建设工程实体。

在工业建设中,一般是以一个企业(或联合企业)为建设项目;在民用建设中,一般以一个事业单位,如一所学校、一所医院为建设项目,也有以营业性质的单位,如一座宾馆、商场为建设项目。

二、单项工程

又称工程项目。它是建设项目的组成部分,具有独立的设计文件,竣工后可以独立发挥

生产能力或效益的工程。如生产车间、学校的教学楼、办公楼、宿舍工程等。一个建设项目，可以是一个单项工程，也可以包括多个单项工程。

三、单位工程

单位工程是单项工程的组成部分，是可以进行独立施工的工程。一般指不能独立发挥生产能力或使用效益的工程，如土建工程、工业管道安装工程、设备安装工程、电气照明工程等。因此，一个单项工程可划分若干单位工程。生产车间的厂房建筑为一个单位工程，车间设备安装又为另一个单位工程。

建设工程一般以单位工程作为编制概、预算和成本考核的对象。按照单位工程分别编制概预算，如土建工程需要编制土建工程概预算书，给排水工程需要编制给排水工程概预算书等。

四、分部工程

分部工程是单位工程的组成部分。一般是按建筑物的主要结构、主要部位以及安装工程的种类划分的。

土建工程划分为土石方、打桩、砌筑、混凝土及钢筋混凝土、木结构、金属结构、楼地面、屋面、装饰和脚手架等工程，其中每一部分称为分部工程。

安装工程也可分为管道安装、设备安装、电气安装等工程。

五、分项工程

分项工程是分部工程的组成部分。根据分部工程划分的原则，再进一步将分部工程划分为若干个分项工程。例如：基础工程又可划分为基槽开挖、垫层、基础砌筑、防潮层等分项工程。分项工程一般没有独立存在的意义。

§ 1-3 建设工程概预算概论

一、建设概预算的分类和作用

基本建设概预算是根据各阶段设计文件的要求和国家编制基本建设概预算的有关规定，计算每项新建、扩建、改建和恢复工程全部投资额的文件。根据建设工程的建设顺序将建设概预算作如下分类，并分别阐述它们的作用。

(一) 投资估算

投资估算是在初步设计前期各个阶段工作中，作为论证拟建项目在经济上是否合理的重要文件。具有下列作用：

1. 投资估算是国家审批项目建议书和设计任务书的依据。
2. 投资估算是国家编制中长期规划，保持合理比例和投资结构的依据。

(二) 概算

概算是在初步设计阶段，由设计单位根据初步设计或扩大初步设计图纸、概算定额或概算指标、各项费用定额或取费标准以及设备预算价格等资料，预先计算和确定建设项目从筹建到竣工验收乃至交付使用的全部建设费用的文件。概算一般有以下几个作用。

1. 概算是设计文件的重要组成部分。
2. 概算是国家编制年度固定资产投资计划，平衡建设所需财力、物力、劳力的依据。
3. 概算是实行投资包干和银行办理拨款或贷款的依据。

4. 概算是考核设计方案经济合理性和建设成本的依据。
5. 概算是进行“三算”(概算、施工图预算、竣工决算)对比的基础。

(三) 修正概算

修正概算是在技术设计阶段,随着设计的深化,可能会出现所需费用与初步设计时相比有所出入,对设计总概算进行修正而形成的经济文件。其作用与概算基本相同。

(四) 施工图预算

施工图预算是在施工图设计阶段,确定单位工程全部建设费用的文件。它包括单位工程中的人工、材料、机械台班和其他直接费、间接费、计划利润等。其作用有以下几点:

1. 施工图预算是考核施工图设计是否经济合理的依据。
2. 施工图预算是施工单位和建设单位进行工程结算的依据。
3. 施工图预算是建设银行办理工程拨贷款的依据。
4. 施工图预算是施工单位编制计划和统计完成工作量的依据。
5. 施工图预算是加强企业经济核算和“两算”(施工图预算、施工预算)对比的依据。

(五) 施工预算

施工预算是指施工阶段在施工图预算控制下根据施工定额,结合施工组织设计中的平面布置、施工方法、施工技术组织措施及施工现象的实际情况等编制的。它是施工单位内部编制单位工程或分部(项)的人工、材料、施工机械台班消耗数量和间接费的标准。施工预算一般有以下几方面的作用:

1. 施工预算是施工企业安排各工种的劳动力、材料和组织施工的依据。
2. 施工预算是施工单位签发施工任务单和限额领料单的依据。
3. 施工预算是保证降低成本技术措施计划完成的基础。
4. 施工预算是企业经营部门进行“两算”对比、研究经营决策、推行各种形式经济责任制的依据。

(六) 工程结算

工程结算是指建筑安装施工企业完成施工任务,并经建设单位及有关部门验收后,施工企业根据施工过程中的实际情况按规定编制的向建设单位办理结算工程价款,取得收入,用以补偿施工过程中的资金耗费,确定施工盈亏的经济文件。

工程结算一般分为定期结算、阶段结算、年终结算和竣工结算四种。它们是确定工程收入、考核工程成本、进行经济核算及竣工决算等的依据。其中竣工结算是反映工程全部造价的经济文件。以它为依据通过建设银行向建设单位办理完工程结算后,就标志着双方所承担的合同义务和经济责任的结束。

(七) 竣工决算

竣工决算又称竣工成本决算。它是在竣工验收阶段,当建设项目完工后,由建设单位编制的建设项目从筹建到建成投产或使用的全部实际成本的技术经济文件。它也是建设单位向国家报告建设工程实际造价和投资效果的重要文件。其作用主要有以下几点:

1. 竣工决算是竣工验收的主要依据。
2. 竣工决算是实行“三算”对比的基本依据。
3. 竣工决算是确定建设单位新增固定资产价值的依据。
4. 竣工决算是基本建设成果和财务的综合反映。

（八）各算关系

申请项目要编估算,设计要编概算,施工要编预算,竣工要做结算和决算。另外需要做到决算不能超过预算,预算不能超过概算。

二、建设概预算文件的组成

建设工程概预算文件由单位工程概预算、单项工程综合概预算、其他工程费用概预算和建设项目总概算四大部分组成。

（一）单位工程概预算

单位工程概预算是确定某一单项工程中的一般土建工程、给排水工程、采暖通风工程、工业管理工程、特殊构筑物工程、电气照明工程、机械设备及其安装工程、电气设备及其安装工程等各单位工程建设费用的文件。

（二）单项工程综合概预算

单项工程综合概预算是确定某一单项工程全部建设费用的文件,是根据单项工程内的各个单位工程概预算及其他工程和费用概预算汇总编制而成。其中包括:建筑工程概预算、设备及其安装工程概预算、其他工程和费用概预算。

（三）其他工程费用概预算

其他工程费用是指列入总概算而又不属于主要工程项目的各项费用,是根据国家和地方规定及本工程的适用性逐项编制的。

（四）建设项目总概算

建设项目总概算是确定某一建设项目从筹建到建成的全部费用的总文件,它是根据各单项工程综合概预算以及其他工程和费用概预算汇总编制而成。总概预算书的项目组成分三大部分:第一部分是工程费用项目,第二部分是其他费用项目,第三部分是不可预见费(未能预见的工程和费用)。

三、房地产业开发成本

房地产业开发成本主要包含以下内容:

（一）基地开发费

基地开发费是指按国家和当地有关部门规定支付的征地费、青苗补偿费、生产和生活设施补偿费、劳动力安置费、私房补偿费、动迁房屋建设费、临时过渡房屋搭建费、平整场地费等。

（二）勘察设计费

勘察设计费是指按规定支付的居住区规划费、建筑设计费、地质勘察费及施工执照费等。

（三）房屋建筑安装工程费

房屋建筑安装工程费是指按建筑工程和设备安装定额,以及各项费用取费标准支付的房屋建筑安装及附属设施工程费等费用。

（四）市政公用设施费

市政公用设施费是指按市有关部门规定的住宅建设市政公用设施配套的费用标准支付的居住区内的供水、供电、通讯、排污、排水、供气、道路、绿化等工程费用。

习 题

1. 基本建设项目从筹建到建成交付使用一般要经过哪些阶段?
2. 试述建设项目、单项工程、单位工程、分部工程、分项工程之间的区别和联系。
3. 一个建设项目的概预算有哪些主要文件组成?
4. 试述房地产业的开发过程和开发成本。