

JIANZHU
GONGCHENG
JINGJI FENXI YU
GAI YUSUAN SHILI

刘 晓 清 编著

建筑工程 经济分析 与 概预算实例



中国建筑工业出版社

96
F407.937
7
2

建 筑 工 程

经济分析与概预算实例

刘 晓 清 编 著

XAH67/20



3 0084 5181 1

中 国 建 筑 工 业 出 版 社



C

307967

(京)新登字 035 号

本书作者根据多年建筑工程概预算的经验,以丰富的工作笔记和资料为基础,介绍了各种工程类型的经济分析以及某些工程的详细概预算。介绍的工程类型包括宾馆、饭店、写字楼、办公楼、商店、银行、仓库、车站、礼堂、幼儿园、展览馆、文化宫、博物馆、纪念馆、体育场、体育馆、住宅、别墅和援外的体育场和学校等。本书提供的经济分析资料,对工程的可行性研究、工程估算、扩初概算都有较好的参考价值。

本书可供广大建筑工程概预算人员使用、参考。

建 筑 工 程
经济分析与概预算实例

刘晓清 编著

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京市顺义县板桥印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 29¼ 字数: 710 千字

1996 年 1 月第一版 1996 年 1 月第一次印刷

印数: 1—7,100 册 定价: 36.00 元

ISBN7-112-02665-2
F·209 (7760)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题,可寄本社退换

(邮政编码 100037)

前 言

建筑工程概预算是决定建筑产品价格的依据。在社会主义市场经济条件下，工程概预算在控制项目投资，推行经济责任制，提高投资效益方面，将愈来愈起到重要的作用。

我从事建筑工程概预算工作多年，做过多种工程的概预算。本书即是根据积累的工作笔记和有关资料整理而成。书中列举的工程项目，有些是由我主持或独立完成的，有的是我与同事合作完成的。书里介绍了各种工程类型的经济分析，并附有某些工程的详细概预算。如深圳南海酒店，比较详细地提供了饭店各个部位的造价，为同行分析各部位造价的比例关系提供了参考数据。

本书中提供的经济分析资料，对工程早期的可行性研究、工程估算、扩初概算都可以起到一定的参考作用。

援外建筑工程是我国进行国际合作，共同发展的重要方面。我几次出国考察和做援外工程概预算，也积累了一些资料和经验。援外工程较之国内工程概预算更复杂。但只要掌握了它的规律和内容，还是可以做好的。本书介绍了两个援外工程概预算实例，可以给大家一些启示。

目 录

概预算基本知识及编制方法	1
1 深圳南海酒店	7
2 长春某饭店扩初概算	20
3 北京建国饭店经济分析	63
4 北京新大都饭店施工图钢筋测算表	65
5 北京香山饭店经济分析	66
6 前苏联远东光大饭店扩初概算	67
7 北京某宾馆建筑技术经济指标	68
8 北京国际饭店建筑技术经济指标	69
9 北京某饭店建筑技术经济指标	70
10 北京某饭店建筑技术经济指标	71
11 北京饭店新(东)楼建筑技术经济指标	72
12 北京民族饭店建筑技术经济指标	73
13 北京新侨饭店建筑技术经济指标	74
14 北京迎宾馆建筑技术经济指标	75
15 北京某大厦工程标底	76
16 深圳国际贸易中心大厦建筑技术经济指标	159
17 深圳联锦城联合大厦建筑技术经济指标(施工图概算)	160
18 北京某地区综合楼建筑技术经济指标(扩初)	161
19 北京某部新技术试验楼建筑技术经济指标(施工图概算)	162
20 北京某公司综合服务楼建筑技术经济指标	163
21 深圳京鹏大厦建筑技术经济指标	164
22 深圳京鹏大厦辅楼建筑技术经济指标	164
23 中国人民银行金融中心(决算)	165
24 唐山市百货大楼建筑技术经济指标(施工图概算)	169
25 王府井百货大楼建筑技术经济指标	170
26 深圳蛇口招商局培训中心建筑技术经济指标	170
27 中国日报社建筑技术经济指标	171
28 人民日报食堂建筑技术经济指标(施工图概算)	172
29 北京外文出版纸张公司纸库建筑技术经济指标	173
30 北京火车站建筑技术经济指标	174
31 北京石景山发电总厂礼堂建筑技术经济指标	174
32 北京格美特食品公司建筑技术经济指标	175

33	铁道部直属通讯处幼儿园建筑技术经济指标·····	175
34	人民大会堂建筑技术经济指标·····	176
35	全国农展馆建筑技术经济指标·····	176
36	革命军事博物馆建筑技术经济指标·····	177
37	中国革命和中国历史博物馆建筑技术经济指标·····	177
38	北京民族文化宫建筑技术经济指标·····	178
39	北京自然博物馆建筑技术经济指标·····	178
40	辽沈战役纪念馆·····	179
41	深圳体育馆·····	180
42	广州某体育中心·····	191
43	深圳体育场·····	195
44	布隆迪国家体育场扩大初步设计概算书·····	196
45	巴布亚新几内亚国家中学初步设计概算书·····	350
46	花乡住宅建筑技术经济指标·····	442
47	北京龙苑别墅概算·····	444
48	建设部改建3号楼住宅建筑技术经济指标·····	460

概预算基本知识及编制方法

一、建筑安装工程费

建筑安装工程费用，是确定建设项目投资的主要组成部分。它是由直接费、施工管理费、独立费、利润等几部分组成的。所有这些费用，通过建筑物体现在所要做的单项工程估算、概算、预算、决算中去，成为签订工程合同，办理工程拨款、贷款和竣工工程结算的主要依据。

（一）直接费

直接费是指直接耗用在建筑及设备安装工程上的各种费用的总和。它的组成是人工费、材料费、施工机械使用费和其它直接费。

1. 人工费

人工费是指直接从事施工工人(包括现场内水平垂直运输等辅助工人)和附属辅助生产工人(制作构件等工人)的基本工资、附加工资和工资性质的津贴。

这一项费用中，不包括材料采购、保管人员，驾驶施工机械、运输工具工人，材料到达工地仓库(施工地点存放材料的地方)以前的搬运、装卸工人和其他由施工管理费支付工资的人员的工资。上述人员的工资应分别列入各相应的费用项目。

2. 材料费

材料费是指为完成建筑及设备安装工程所需要的主要材料、其他材料、构件、零件、半成品以及周转材料的摊销费。材料费用组成：①材料原价。②材料供销部门手续费。③包装费(不包括押金)。④材料运输费(包括装卸等杂费)。⑤材料采购保管费。

3. 施工机械使用费

施工机械使用费是指在建筑安装工程施工过程中使用施工机械所发生的费用。它包括：基本折旧，大修理费，经常修理费，替换设备、工具及附具费，机械保管费，驾驶人员的基本工资、附加工资和工资性津贴，动力和燃料费以及施工运输机械的养路费等。

4. 其他直接费

其他直接费指概算定额和施工管理费定额规定以外的现场施工生产需用的水、电、蒸气以及因施工场地狭小等特殊情况下发生的材料二次搬运费。

（二）施工管理费

施工管理费包括：①工作人员工资。②生产工人辅助工资。③工资附加费。④办公费。⑤差旅交通费。⑥固定资产使用费。⑦工具用具使用费。⑧劳动保护费。⑨检验试验费。⑩工人大学经费。⑪上级管理费。⑫其他费用。

（三）独立费

独立费用包括：①临时设施费。②施工机构由原驻地调往另一个地区而发生的搬迁费用。③远征工程增加费。④冬雨季施工增加费。⑤劳保支出费。⑥技术装备费。⑦其他费。

（四）法定利润

法定利润指国家规定的实行独立核算的国有施工企业完成建筑安装工程产品应计取的利润。

(五) 其他费用

其他费用，一般属于非生产性支出，如与建设场地准备工作有关的土地征用、青苗赔偿等。

二、工程单项概预算的编制

一般建设项目都按两个阶段进行设计，即初步设计(或扩大初步设计)和施工图设计。与这两个阶段相适应的概预算工作有扩初概算和施工图修正概算。有的工程在扩初设计前也作工程的估算。

(一) 扩初概算

在初步设计阶段，由设计部门根据初步设计图纸、概算定额、概算指标和费用定额及地方当时具体规定，编制初步设计概算。概算文件是设计文件的重要组成部分。设计单位在报批设计文件的同时报批扩初概算。

扩初概算从某种程度讲比施工图概算更不容易计算。因为，扩初设计阶段无论如何不如施工图阶段的图纸明确、细致和完善。所以预算人员在扩初阶段做扩初概算前要做大量的调查工作，拿到各工种的图纸后，首先看图纸的设计程度，一般这个阶段的图纸，各工种都有不完善的地方，这就要求我们能提出问题，用不完善的图纸，能做出比较准确的扩初概算。在做扩初概算时，最好能用以前做过的、类似或相近的工程加以比较，或者在做完各工种的扩初概算后，各个工序都用经验数字比较，以免出入较大，造成误差。如：计算结构工程量时可以求建筑物的混凝土平均厚度，结构的含钢量和水泥用量。各种类型的建筑物，都可以求出一个适中的经验数字，这样就可以使我们心中有数。各工种都可以找出一个经验数字，这就要求我们做完每一个工程的概算，都要做经济分析，这样天长日久，就能总结一套比较完整的概预算经济分析的经验，从而保证扩初概算的准确。

设计单位所做的扩初概算是比较重要的，因为它可以起到控制投资的作用。虽然设计单位的概预算工作有不尽人意的地方，但随着市场经济的不断发展，会逐步得到完善。

扩初概算完成后，编制说明是非常重要的，要写明概算的编制依据和原则，调整原则，设备价格的确定，材料价格的计取等，这样才能为以后的修正概算打好基础，也利于审批单位的审批。

(二) 施工图修正概算

1. 编制原则

施工图设计后，概算要在原来基础上对设计部门根据设计的修正情况作出修正概算。

概算的编制要掌握以下的原则：必须深入现场，对地形地貌等做好调查研究，充分掌握第一手资料。尤其对一些进口设备要做大量的社会调查，或者找相应的进口设备参考，最好能有厂家的具体报价。对地方的文件一定要认真照办。合理计算各项工程量和费用。注意提高工程项目的质量，以便更好地控制整个建设项目的概算造价。

2. 编制方法

(1) 根据设计图纸和概算工程量计算规则计算工程量。

(2) 利用工程量和定额的基价计算直接费。定额价是根据各地区的工资标准和材料价格计算的，各地区的定额价都各不相同。如北京现在采用 1992 年的概算定额，原来定额人

工工资 9.86 元/工日，到 1994 年第二季度，人工工资提高了 70%，并且对定额的五大材作出相应的调整，对另外的材料作出每个季度的调整系数。

(3) 用直接费计取施工管理费和法定利润、税金等。

(4) 根据工程的具体情况，按照工程所在地区规定计取独立费用。

(5) 将以上直接费、施工管理费、独立费、法定利润等相加，即是工程的概算。

设备及安装工程概算的编制和土建工程的编制方法基本相同，设备费，安装费及相应的施工管理费、独立费、法定利润等相加。

3. 编制内容

包括编制说明和综合概算表

(1) 编制说明列在综合概算表的前面，一般包括：编制依据，说明设计文件依据、定额依据、价格依据及费用指标依据；编制方法，说明编制概算是利用概算定额，还是利用概算指标等；主要设备和材料的数量，说明主要机械设备、电气设备及建筑安装主要材料（钢材、木材、水泥）等的数量；其他有关的问题。

(2) 综合概算表一般包括土建（建筑、结构）费用，设备（给水、排水、消防、采暖、通风、电气照明、电梯、弱电）工程费用及其他工程费用。

总概算的编制要根据建设工程项目内各个单项工程综合概算和费用概算等，统一进行编制。

概算工作是贯穿设计全过程的，是形成和确定工程项目投资的一项重要工作。在设计阶段，通过概算工作，可以将工程项目投资有效地控制在规定的限额内，通过概算对工程项目设计方案进行分析评价，可以使工程项目投资的使用效果得到较大提高，同时使项目投资得到充分利用。

三、预算

施工图预算是确定基本建设建筑安装工程造价的文件，是控制投资、加强施工管理和经济核算的基础。因此，正确地编制施工图预算，有利于建筑安装企业进行管理，加强经济核算工作。

施工图预算是建设银行拨付工程价款的依据。建设银行根据审定批准后的施工图预算办理基本建设拨款和工程价款，监督甲、乙两方按工程进度办理结算。工程竣工后，按施工图预算和实际工程变更记录及签证资料修正预算，办理工程价款的结算。施工单位根据已会审的施工图纸，编制施工图预算，审定后，就是建设单位和施工单位结算工程费用的依据。年终结算或竣工结算也是在审定预算的基础上进行调整和作为年终结算或竣工结算依据的施工图预算也可以作为甲、乙双方签订合同后工程造价包干结算的依据。

施工图预算编制前，首先要熟悉必备的基础资料，尤其对定额的内容，工程包括的范围有充分的了解。计算工程量的单位和定额的要求取得一致。

在编制预算前，必须分析、熟悉图纸，了解工程的全貌，并了解施工现场的情况。工程量的计算是预算过程中最繁重也是最麻烦的工作，工程量的计算要占全预算工作过程 60% 的工作量，它的准确与否直接影响预算的质量。在工程量计算之前，首先要熟悉和吃透本地区定额，这样才能做到准确无误。工程量计算后的定额套用也是一种耐心细致的工作，定额套用的准确与否，不但影响工程造价，而且也影响工程的材料用量，套用定额准确能保证以后预算的各道程序。确定了工程的直接费后，再根据各地区的具体规定、标准，

计算施工管理费、独立费、法定利润等一系列要发生的各项费率，最后，计算单位工程的各项技术经济指标。

四、估算

投资估算也是概预算人员要掌握的重要内容。它和概预算一样有着重要的作用，估算的准确与否直接影响建设项目的预期投资，给以后的工程建设造成影响。投资估算，主要靠工程经济分析的积累和对市场的调查研究。多年来我们在老专家的帮助、教育、指导下积累了一些估算的方法，如高层框架综合楼：

(一) 土建工程

- (1) 带地下室筏型基础的结构工程：1100~1300 元/m²；
- (2) 建筑工程(不带装修)：600~800 元/m²；
- (3) 高级装修工程约占总投资的 30%~40%左右。

(二) 电气工程

- (1) 高级建筑物的照明：100~180 元/m²；
- (2) 变配电：1200~1500 元/kVA；
- (3) 电话(程控电话)：1500~2500 元/门；
- (4) 电视天线：20~40 元/m²。

(三) 采暖、空调工程

- (1) 集中式空调：3.5~5 元/cal(300~400 元/m²)；
- (2) 完全采暖：0.4~0.6 元/cal。

(四) 给排水、消防工程

- (1) 给排水：80~90 元/m²；
- (2) 消防、喷洒：60~80 元/m²。

(五) 室外工程

室外工程占总概算的 3%~5%；

(六) 不可预见费

不可预见费占总概算的 5%~10%。

使用指标估算一定要注意，按设计的要求进行主要部位的计算，如地面、墙面、门窗、室内外装修、基础类型、墙、板、梁、柱等，千万不能盲目套用指标。各单项工程都有自己的特点，所以要逐一分析。还要注意价格的上涨因素，掌握本地区增长系数。如 1994 年北京市框架结构的三材预调系数是 8.5%。材料预调指数每个季度 2.02%(从 1992 年 10 月开始计取到工期定额计算的工期结束之日)。每个步骤准确程度如何、问题考虑是否周密都影响估算的准确性。

对于概预算人员而言，估算或概算不准确会造成投资失控，起不到控制投资的作用，造成工程款项的突破及追加，影响工程的顺利进行。

以上的估算指标只能参考，重要的是按图纸计算。

五、援外工程概算

援外工程概算和国内工程概算方法不同，它的费用构成如下：

(一) 考察费

派遣的考察人员的国内外费用。国内费包括基本工资、企业补贴、制装费、国内差旅

费，人身保险和准备费。国外费用包括国际旅费、国外住宿费、伙食费、交通费、零用费，艰苦地区补贴费、医疗费等。

考察费最后列入项目造价中。

（二）勘测设计费

勘测设计费指对援外工程项目进行设计测量、派遣的勘测组所需的费用，以及进行工程设计所需的费用。勘测设计费按国家的现行规定计取。

工程设计费的内容包括：初步设计、施工图设计、概算编制、设计修改等。

（三）建筑安装工程费

建筑安装工程费有工程直接费、间接费和临时工程费。

1. 直接费

（1）人工费：直接从事建筑安装工程施工的国内工人和当地工人的费用。中国工人费用由国内费用和国外费用组成。当地工人费用按当地劳动法的规定由基本工资和劳保福利费组成。

（2）材料费：国内供应的材料费，由材料出厂价（或调拨、市场采购）、国内运费（市内运至出口口岸的装卸、仓储、再包装、保险和港口费）、海洋运保费（按有关规定执行）、当地运杂费（按当地政府有关规定计取）。

当地采购供应的材料费，由材料采购和运至工地的运费组成。

第三国转口的材料费，由材料离岸价、海洋运保费和当地运杂费组成。

（3）机械费：包括机械折旧、维护修理和运费，机上人工费、动力燃料费。

（4）其他直接费：施工需要的水、电所发生的费用，雨季施工增加费，工程施工干扰费，夜间施工增加费，材料二次搬运费等。

2. 间接费

（1）行政、管理人员费用；

（2）办公费；

（3）国外交通差旅费；

（4）炊具、卧具费；

（5）工具用具使用费；

（6）劳动保护费；

（7）检验试验费；

（8）当地工人培训费；

（9）当地工人保险费；

（10）出国人员国外医疗费；

（11）学习、文娱费；

（12）外事活动费。

3. 临时工程费

施工单位为进行建筑安装工程施工所必需的生活和生产用的临时建筑物、构筑物和其他临时设施费用等。

（四）设备费

中国国内供应的设备费，由设备出厂价（或调拨、市场采购）、国内运杂费（市内运至出

口口岸的装卸、仓储、再包装、保险和港口费)，海洋运保费(按有关规定执行)，当地运杂费(按当地政府或有关规定计取)。

当地采购的设备费，由设备采购价和当地运杂费组成。

第三国转口供应的设备费，由设备离岸价、海洋运保费和当地运杂费组成。

(五) 生产技术资料费

(六) 试生产费

(七) 咨询监理费

(八) 计划利润

(九) 预备费

以上这些费用构成了援外工程的全部费用，具体的编制方法请参考书中的援外工程概算书。

1 深圳南海酒店

深圳南海酒店设计于 1984 年，它的设计荣获 1986 年度建设部优秀设计三等奖。是中外合资在深圳经济特区兴建的一座豪华酒店，正式起用是 1986 年 3 月 26 日。它位于深圳经济特区南端的蛇口工业区，此地距市中心三十多公里。南海酒店占地约 3.5 公顷，总建筑面积 34445m²，主楼包括地下室共 11 层，自室外地面起总高度 38.6m，拥有客房 424 间，可出租房 395 间。

一、工程概况

(一) 各层一般层高

- | | |
|----------|------|
| 1. 地下层 | 4.5m |
| 2. 地面层 | 4.5m |
| 3. 一层至八层 | 3m |
| 4. 九层 | 4m |
| 5. 十层 | 5.6m |

(二) 主楼建筑

1. 地下层

包括会议厅、多功能厅、舞厅、酒吧、行政办公服务用房、总厨房、仓库、职工更衣室、餐厅、冷冻机房。

2. 地面层

大堂及咖啡厅、中餐厅、商店、商业服务中心、行李房、旅行社、桌球室、书店。

3. 一层

四人用旅行团用房。

4. 二层至七层

标准双人房、标准单人房、带有工作套间的双人房。

5. 八层

十二套不同情调的豪华套间、一套总统级套房。

6. 九层

西餐厅。

(三) 附属建筑

包括锅炉房、变配电房、总污水泵房、停车场、调度室、人工岛园林亭台、迷你高尔夫球场、缓跑径、网球场、游泳池及更衣室、酒吧、桑拿房、美容室。

(四) 南海酒店的主要设备

空调系统采用三台 340TON 的美国特灵牌水冷密封式离心冷冻机及锅炉，可提供冷暖水给各空调处理单元。电话通讯系统采用 LTT 全电子程序控制数字式通讯电话系统，各餐厅另有无线电话服务，客人可在座位上接听电话。酒店客房结帐及经营管理，各项设备的中央控制管理系统，采用两套电脑系统，分别进行有效的控制管理。另有一套送单风管系

统，客人可以很方便的签单和结帐。

全部客房均有独立保险箱供客人存放个人贵重财物和文件。门锁采用最新型电脑卡，以确保安全，公共场所所有保安电视系统日夜监视。客房内有闭路电视系统，可播放南海酒店自播的电视节目，公共场所配有背景音乐系统，提供三套音乐和广播节目。

(五) 建筑面积

34445m²

1. 主楼建筑面积 32304m²

(1) 地下室 5117m²

(2) 地面层 4659 m²

(3) 一层 3766 m²

(4) 二层 3487 m²

(5) 三层 2912 m²

(6) 四层 2719 m²

(7) 五层 2458 m²

(8) 六层 1742 m²

(9) 七层 1621 m²

(10) 八层 1797 m²

(11) 九层 495 m²

(12) 十层 451 m²

2. 附属建筑面积 2141m²

(1) 游泳池、酒吧及更衣室 390 m²

(2) 桑拿浴室和美容室 390 m²

(3) 锅炉房及变配电间 530 m²

(4) 总污水泵房 102 m²

(5) 停车调度室 81 m²

(6) 亭廊 648 m²

二、南海酒店工程预算汇总表

金额单位：港元

序号	项 目	总造价 (元)	每平方米造价 (元/m ²)
1	土方及基础工程	5499854	159.67
2	土建工程(建筑、结构)	69969377	2031.34
3	设备工程	47990852	1393.26
4	装修工程	39318318	1141.48
5	环境及绿化工程	2710661	78.7
6	其他项目	26823334	778.73
7	设计费	10948227	317.85
9	策划管理费	3700000	107.42
10	总造价	206960623	6008.44
			(总面积 34445m ²)

三、南海酒店工程预算分项工程费用表

(港币:元)

序号	项 目	建筑面积 (m ²)	造价 (元)	每平方米造价 (元/m ²)
1	土方工程	34 445	42 5000	12.34
2	基础工程(主、附楼)	34445	5074854	147.33
3	结构工程(主、附楼)	34445	36815045	1068.81
4	地下室防水工程	34445	1895125	55.02
5	砖石工程	34445	2677529	77.73
6	木门窗工程	34445	2003462	58.16
7	铝合金门窗 (包括玻璃幕墙)	34445	5243426	152.23
8	屋面工程	34445	1889711	54.86
9	楼地面工程	34445	1601993	46.51
10	石膏板墙工程	34445	1549871	45
11	抹灰工程及其他	34445	10851400	315.04
12	附属建筑工程	34445	1627148	47.24
13	各项施工辅助工程	34445	3814667	110.75
14	高压电	34445	667508	19.38
15	中压电	34445	6492830	188.5
16	后备发电机	34445	579000	16.81
17	电视音响	34445	893874	25.95
18	电话通讯	34445	2056291	59.7
19	送单风管	34445	400000	11.61
20	节能开关	34445	200000	5.81
21	给排水系统	34445	4870100	141.39
22	消防系统	34445	1467895	42.62
23	卫生洁具	34445	3032887	88.05
24	游泳池设备	34445	311206	9.03
25	喷水池设备	34445	520860	15.12
26	设备(给、排水、 空调、炊具等)	34445	3418372	99.24
27	锅炉及蒸汽系统	34445	2382107	69.16

续表

序号	项 目	建筑面积 (m ²)	造价 (元)	每平方米造价 (元/m ²)
28	中央空调 300 万 kcal	34445	16666165	483.85
29	电梯	34445	2347614	68.16
30	电脑	34445	1458146	42.33
31	布草、垃圾、投送系统	34445	147900	4.29
32	酒店标志	34445	78096	2.27
33	大堂、咖啡厅装修	(1772)	5578648	161.96
34	会议厅、多功能厅装修	(355)	1085980	31.53
35	中餐厅装修	(705)	2468650	71.67
36	西餐厅装修	(484)	1264471	36.71
37	客房装修	(424 间)	23408285	
38	舞厅、酒吧装修	(405)	711904	20.67
39	桑拿浴、美容室装修	(390)	743093	21.57
40	游泳池、酒吧及更衣室装修	(390)	436914	12.68
41	公共走廊、公用设施装修	(2904)	2552163	74.09
42	行政办公房装修	(655)	709286	20.59
43	职工食堂及厨房装修	(138)	300000	8.31
44	商业服务中心装修	(96)	118924	3.45
45	饼店	(24)	17892	0.52
46	书报店	(24)	43470	1.26
47	环境及绿化		2710661	78.7
48	填海及堤岸	34445	6920100	200.9
49	模型	34445	60000	1.74
50	总承建费	34445	12926187	375.27
51	保险费	34445	714375	20.74
52	税收	34445	3000000	87.1
53	设计费	34445	10948227	317.85
54	策划顾问费	34445	3700000	107.42
55	其他零星增加工程	34445	3081311	89.46
	总合计	34445	206960623	6008.44

四、深圳南海酒店建筑技术经济指标表(决算)

一、工程概况		二、主体建筑特征		三、主体建筑技术经济指标				建筑面积:34445m ²
1. 建设地点	深圳	1. 檐高	38.6m	项目名称	总造价 (港元)	每平方米造价 (港元/m ²)	占总造价 (%)	
2. 占地面积	35000m ²	2. 层数地上	11层	1	2	3	4	
3. 建筑总面积	34445m ²	地下	1层	1. 土建工程	114847549	3334.22	55.49	
其中:地上主体建筑面积	27187m ²			建筑装修工程装修	39378318	1143.22	(19.03)	
地下建筑面积	5117m ²			建筑装修工程建筑	33154332	962.52	(16.02)	
辅助用房面积	2141m ²			结构工程	42314899	1228.48	(20.44)	
4. 客房自然间数	424间	3. 层高首层	4.5m	2. 给排水工程	10202948	296.22	4.93	
5. 每间总建筑面积	81.24m ²	标准层	3.0m	给排水	7902987	229.44	(3.82)	
6. 每间客房面积	34.4m ²			消防系统	1467895	42.62	(0.71)	
7. 投资性质	中外合资			游泳池喷水池设备	832066	24.16	(0.40)	
8. 总投资	20696万港元	6 建筑标准		3. 采暖及空调	19648272	570.43	9.49	
其中:外币	全部	内外墙体	框架填充外墙,石膏板内隔墙	空调	17266165	501.27	(8.34)	
9. 每平方米建筑投资	6008港元	顶棚	轻钢龙骨等吊顶	锅炉及配管	2382107	69.16	(1.15)	
10. 每间总投资	488115港元	门窗	铝合金(包括玻璃幕墙)	4. 强电工程(含后备发电)	7739338	224.69	3.74	
11. 施工起止日期	1984年6月至1986年3月	内外饰面	外喷涂、内各种饰面	5. 弱电工程	2950165	85.65	1.43	
其他:此为结算造价。		抗震设防	度	电话总机及配线	2056291	59.70	(0.99)	
预概算编制依据		基础构造	箱基	广播音响、电视	893874	25.95	(0.44)	
		上部构造	框架	6. 管理电脑	1458146	42.33	0.71	
		8 主要设备参数		7. 厨房设备	3418372	99.24	1.65	
		空调总冷量	308.45万kcal/h	8. 电梯	2347614	68.16	1.13	
		电梯	客梯 4部,货梯 2部	9. 环境及绿化	2710661	78.70	1.32	
				10. 填海及堤岸	6920100	200.90	3.34	
				11. 其他	34717458	1007.91	16.77	
				设计	11008227		(5.31)	
				策划顾问费	3700000		(1.78)	
				总承建费	12926187		(6.26)	
				税收	3000000		(1.45)	
				保险费	714375		(0.35)	
				其他零星工程费	3368669		(1.62)	
				共 计	206960623	6008.44	100.00	