

ARCHITECTURE

建筑

装饰装修工程预算

赵延军 编著

机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



建筑装饰装修工程预算

赵延军 编著



机械工业出版社

本书根据新颁布的《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额》和《全国建筑装饰装修工程量清单计价暂行办法》、《全国统一建筑装饰装修工程量清单计量规则》及1995年颁布的《全国统一建筑工程基础定额》编写,主要叙述传统预算方法和工程量清单计价的有关方法及新定额的应用。内容包括:绪论、预算编制准备、预算定额应用、分部分项子目确定、工程量计算、各项费用的确定、工程造价计算及其实例、预算造价审核等。

本书反映了最新建筑装饰装修工程预算的发展,可供广大建筑工程预算编制人员、审计人员、基层管理人员阅读,也可供建筑工程专业师生参考。

图书在版编目(CIP)数据

建筑装饰装修工程预算/赵延军编著. —北京:机械工业出版社, 2003.6

ISBN 7-111-12163-5

I. 建… II. 赵… III. 建筑装饰—建筑预算定额
IV. TU723.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 037272 号

机械工业出版社(北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

策划编辑:何文军 责任编辑:何文军 版式设计:张世琴
责任校对:唐海燕 封面设计:张 静 责任印制:施 红

北京铭成印刷有限公司印刷·新华书店北京发行所发行

2004 年 1 月第 1 版·第 2 次印刷

1000mm×1400mm B5·5.625 印张·214 千字

4 001—7 000 册

定价:17.00 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换
本社购书热线电话(010)68993821、88379646
封面无防伪标均为盗版

前 言

随着我国加入 WTO, 工程造价编制与审计业务正逐步与国际接轨, 传统的建筑装饰装修工程预算同样进行着深刻的变革, 从量价合一的套算模式正在向量价分离转变, 即预算将分化为“工程量计量”和“工程计价”两部分工作或工种。2001 年 11 月, 建设部颁布《建设工程施工发包与承包计价管理办法》。2001 年 12 月, 建设部颁布《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额》和《全国统一建筑装饰装修工程量清单计价暂行办法》与《全国统一建筑装饰装修工程量清单计量规则》。这意味着在今后的建筑装饰装修工程预算中将逐步实行工程量清单计价, 先统一计量, 再分别计价, 这是市场化经济的必然发展, 是与国际接轨的客观要求。目前, 工程量清单计价方法正处于理论研究和实践试行之中。

本书根据新颁布的《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额》和《全国统一建筑装饰装修工程量清单计价暂行办法》、《全国统一建筑装饰装修工程量清单计量规则》及 1995 年颁布的《全国统一建筑工程基础定额》编写, 全书共分 8 章。第 1 章绪论主要叙述了行业的新变化和本书思路; 第 2 章主要介绍了装饰装修预算的概要及编制步骤; 第 3 章对定额的理解和应用进行阐述; 第 4 章主要叙述了分部分项工程子目的列项; 第 5、6、7 章重点介绍了工程量计算、费用确定及工程造价的计算及其实例; 第 8 章简要介绍了预算造价的审核。

本书由长安大学建筑工程学院赵延军编著, 在有关章节及实例部分得到了长安大学田安民老师的指导和帮助, 同时参考了有关作者的论著、研究成果等书籍资料, 在此表示诚挚的谢意。

鉴于作者水平有限, 书中定会存在缺点和错误, 敬请读者批评指正。

目 录

前言

1 绪论	1
1.1 工程计价特点	1
1.2 定额计价与清单计价	2
2 建筑装饰装修工程预算编制准备	6
2.1 建筑装饰装修工程预算内容	6
2.2 建筑装饰装修工程预算编制步骤	8
2.3 建筑装饰装修工程预算表式	12
3 建筑装饰装修工程预算定额应用	20
3.1 定额体系	20
3.2 消耗指标	22
3.3 基础单价	25
3.4 定额应用	30
4 建筑装饰装修工程分部分项子目确定	38
4.1 建筑装饰装修工程分部分项工程划分	38
4.2 建筑装饰装修工程分部分项子目列项	39
5 建筑装饰装修工程量计算	43
5.1 统筹法计算工程量	43
5.2 基本数据计算	43
5.3 建筑面积计算规则	44
5.4 楼地面工程	47
5.5 墙柱面工程	54
5.6 天棚工程	65
5.7 门窗工程	70
5.8 油漆、涂料、裱糊工程	78

5.9 其他工程	84
5.10 装饰装修脚手架及项目成品保护费	91
5.11 垂直运输及超高增加费	92
5.12 工程量清单计量规则	93
6 建筑装饰装修工程各项费用确定	97
6.1 技术措施费	98
6.2 其他措施费	101
6.3 综合单价的费用	104
7 建筑装饰装修工程造价计算	111
7.1 工程造价计算	111
7.2 工程造价计算实例	116
7.3 技术经济指标	125
8 建筑装饰装修工程预算造价的审核	127
8.1 工程预算造价审核的意义和分类	127
8.2 工程预算造价审核的方法和内容	128
附录	133
附录 A 建筑工程施工发包与承包计价管理办法	133
附录 B 住宅室内装饰装修管理办法	136
附录 C 2002 年全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额材料、半成品、 成品损耗率表	142
附录 D 全国统一建筑装饰装修工程量清单计量规则(2002)	144
参考文献	172

1 绪 论

工程(泛指一切建设工程)造价计价具有单件性计价、多次性计价、按工程构成组合计价等特点,了解这些特点有利于认识和掌握工程造价计价原理和方法。工程造价的计价随着建设市场的发展而变化,并逐渐趋于完善。在绪论部分,我们介绍工程计价的特点及目前现状与将来发展趋势。

1.1 工程计价特点

通常,工程计价具有以下特点:

1. 单件性计价 每项建设工程都必须单独计算造价,而不能像一般工业产品那样按品种、规格、质量等成批定价。主要原因是:其一,每项工程一般情况下都有专门的用途,这使其结构、造型及装饰等往往各不相同,从而带来造价上的差异;其二,即便是用途相同的工程,其技术水平、建筑等级标准的不同也会使造价不同;其三,工程建设地点的不同所带来的水文地质条件、气候、资源条件等的差异使各工程的造价不尽相同。

2. 多次性计价 建设工程生产周期长,并且是分段进行的,相应地应在不同阶段多次计价,以适应各建设阶段的造价控制与管理。多次性计价实际上是一个逐步深化、逐步细化、逐步接近实际造价的过程,通常分别计算:

- (1) 可行性研究阶段的投资估算造价;
- (2) 初步设计阶段的概算造价;
- (3) 技术设计阶段的修正概算造价;
- (4) 施工图设计阶段的预算造价;
- (5) 招投标阶段的合同价;
- (6) 合同实施阶段的结算价;
- (7) 竣工验收阶段的实际造价。

3. 按工程构成组合计价 计算工程造价,包括建筑装饰装修工程预算造价,要想直接计算出整个项目的总造价是很难的,除非使用估算指标进行粗算。因此,通常在计算工程造价时将整个建设项目分解为若干个基本构成部分,通过计算各个基本构成部分的人工费、材料费、机械费等各种费用,再将它们汇总相加得到整个工程的造价。

通常将一个基本建设项目作如下划分:

- (1) 建设项目 又叫做基本建设项目,是指行政上具有独立的组织形式,经

济上进行独立的核算，经过批准按照一定总体设计进行施工的建设实体。例如，一所学校、一个企业、一个度假村、一家酒店等。它一般由一个或若干个单项工程组成。

(2) 单项工程 又叫做工程项目，是指在一个建设项目中，具有独立的设计文件，竣工后可以独立发挥生产能力或使用效益的工程。例如，某企业的办公大楼、住宅楼；某学校的教学楼、学生宿舍楼等。单项工程通常由若干个单位工程组成。

(3) 单位工程 是指在单项工程中，具有独立设计文件，能进行独立施工，但竣工后不能独立发挥生产能力或使用效益的工程。例如，一栋住宅楼中的土建工程、装饰装修工程、暖卫工程、电气照明工程等，如果只完成其中一项单位工程，是不能发挥使用效益的。单位工程通常由若干个分部工程组成。

(4) 分部工程 是指在单位工程中，为方便工料核算及施工管理等，按照工程的结构特征和施工方法而划分的施工部位或构件部件。例如，装饰装修工程中的楼地面工程、墙地面工程、门窗工程等。分部工程通常由若干个分项工程组成。

(5) 分项工程 是指在分部工程中，为确定工程造价及施工管理等，按照施工要求和材料品种规格而划分的一定计量单位的产品。例如，楼地面工程中的大理石楼地面面层、花岗岩楼地面面层、大理石楼梯面层等。

因此，计算工程造价时，根据从局部到整体的分部组合，通过计算分项工程、分部工程、单位工程、单项工程的相关费用，汇总可得出建设项目的总造价。

工程计价还有其他一些特点，如计价方法的多样性、计价依据的复杂性等。

本书中的基本理论和方法体现了工程计价的特点。

1.2 定额计价与清单计价

定额计价和清单计价是工程计价的两种主要方式。近几年来，我国建设市场快速发展，并且逐步与国际接轨，呈现出良好的趋势，工程造价计价更趋合理，工程造价的确定正从“定额计价”向“清单计价”过渡。这两种计价方式在我国将同时存在一定时期，我们这里对这两种计价方式谈一些初步的认识。

1.2.1 定额计价

定额计价这里是指在工程造价的确定中，根据现行的计量规则计算工程量，然后依据现行的综合概预算定额和取费定额等进行定额子目套算和费用计取，最后确定工程造价。

定额计价可以分为：

(1) 概预算。

(2) 投标价、标底价及合同价的有关计价。

(3) 工程结算。

(4) 竣工结算。

传统的预算,从广义上,包括了预算和投标价、标底价和其他的预算基础价。目前,国内的很多地区仍采用传统的预算模式。

本书中将主要介绍工程造价的定额计价的有关预算部分。

1.2.2 工程量清单计价

综合预算定额计价使用的定额的工料机消耗量是社会平均的,施工方法是综合取定的,工料机预算价格是地区统一确定的,取费是地区平均测算的,因此,不利于促使施工企业积极革新技术,提高管理水平,降低成本,自主报价,公平竞争。这就需要进行改革,采取新的计价模式。欧美发达国家大多数采用工程量清单计价模式,统一计量规则,计算方法标准化,工程造价在市场中确定,在实践中取得了好的效果。清单计价使工程造价计价更趋合理,实行工程量清单计价已成为趋势所向。在建筑装饰装修行业,《全国建筑装饰装修工程量清单计价暂行办法》和《全国统一建筑装饰装修工程量清单计量规则》已经颁布,一些地区正在推行实施。

1.2.2.1 工程量清单计价模式的理解

工程量清单计价应是一个以市场为主确定工程价格的体系,在这个体系中:

(1) 国家制定统一的工程量清单计价办法与规则。对于建筑装饰装修行业,目前主要有《全国建筑装饰装修工程量清单计价暂行办法》和《全国统一建筑装饰装修工程量清单计量规则》。通过办法与规则,规范工程量清单计价行为,维护招标人与投标人的合法权益。

(2) 企业根据清单计价办法与规则,进行工程量清单计价。

1) 招标人编制工程量清单及其他招标文件。

2) 招标人编制标底(根据工程量清单等)。

3) 投标人自主确定投标报价(根据工程量清单等)。

4) 确定合同价。

5) 工程结算。

6) 竣工结算。

这样,国家在宏观方面进行管理,企业根据规则运作,作为投标人根据工程量清单和自身情况及市场情况,可自主报价。

1.2.2.2 工程量清单计价的划分

1. 工程量清单计价分类 从整个建筑装饰装修工程量清单计价过程来看,清单计价应主要包括:

(1) 招投标阶段的清单计价;

- (2) 签定合同阶段的清单计价;
- (3) 工程结算阶段的清单计价;
- (4) 竣工结算阶段的清单计价。

下面主要介绍招投标阶段的清单计价。

2. 招投标阶段的清单计价 对于招投标阶段的清单计价,也可以称为一种预算(并非传统概念的预算),是用清单计价模式的预先计算(或叫估价)。它主要包括:工程量清单的形成和根据工程量清单计算造价。

(1) 工程量清单的形成 工程量清单是招标文件的重要组成部分,它主要包括总说明、分部分项工程量清单项目、工程量等。

招投标阶段的清单计价对建设单位或招标人来讲,其中一项重要任务是要编制工程量清单。它可由招标人自身或委托具有相应资质的工程造价咨询机构进行编制。编制时应依据《全国建筑装饰装修工程量清单计价暂行办法》和《全国统一建筑装饰装修工程量清单计量规则》,以及招标文件有关规定,并结合施工图、施工现场具体情况等。

(2) 根据工程量清单计算造价 这分为两部分:报价的形成和标底的形成。

对于施工单位或投标人来讲,招投标阶段的清单计价意味着根据招标文件的工程量清单及有关要求,结合工程实际情况和自身实际情况,自主确定形成报价,简单地说是据量计价。目前很多人说的工程量清单计价是指的这一部分内容,其实这只是工程量清单计价的一个阶段内容,是这一阶段施工单位或投标人的一项工作内容。

对于建设单位或招标人来讲,招投标阶段的清单计价在编制了工程量清单及招标文件其他内容,还需自己或委托具有相应资质的造价咨询机构,根据清单和招标文件要求及其他情况编制标底。

标底是结合施工现场实际情况及合理施工方法,按照《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额》及工程造价管理机构发布的市场价格信息编制的;而报价是根据施工现场实情及自行制定的施工方案或施工组织设计,按照企业定额或参照《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额》及工程造价管理机构发布的市场价格信息编制确定的。

对于工程造价的计算,标底和报价均按分部工程、技术措施、其他措施等项目,采用综合单价分别计算。综合单价由完成单位工程清单项目所必须的人工费、材料费、机械费、管理费、风险金、利润、规费和税金等相关费用组成。

本书主要介绍招投标阶段的清单计价,一般情况下,书中提到的清单计价主要指招投标阶段的清单计价。

本书对传统预算法和工程量清单计价进行了叙述,对于工程量清单计价是从一个综合的角度进行介绍的,而不是对投标人的各自工作内容分别介绍。这是

考虑到在整个项目建设过程中，今后的承发包双方虽然是按照新的规则各司其职，但仍需对计量和计价的全过程都熟悉，而不是只管其中一个方面。作为工程造价管理人员，则不论是建设单位的，还是施工单位的，不仅要具备计量或计价一方面能力，而且应对造价形成的整个过程有深刻的理解及熟练的掌握。

随着工程量清单计价的实施和推广，我国的工程造价行业将逐步与国际接轨，不断发展进步。

2 建筑装饰装修工程预算编制准备

通常,在做预算工作之前,我们需要做一些准备。这些准备既包括理论上的,也包括方法和资料等。本章首先介绍建筑装饰装修工程预算的概念、内容及分类,然后介绍装饰预算的编制步骤,最后以装饰预算表式作总结。

2.1 建筑装饰装修工程预算内容

2.1.1 建筑装饰装修工程预算概念

1. 建筑装饰装修概念 作为建筑装饰装修工程预算编制人员,首先应该认真理解建筑装饰装修的概念。根据2001年11月发布的《建筑装饰装修工程质量验收规范》(GB50210—2001),建筑装饰装修是指为保护建筑物主体结构、完善建筑物的使用功能和美化建筑物,采用装饰装修材料或饰物,对建筑物的内外表面及空间进行的各种处理过程。

目前建筑装饰装修的术语是综合了建筑装饰、建筑装修、建筑装潢等,其含义在新的《建筑装饰装修工程质量验收规范》中已提出和说明的,以前《建筑装饰工程施工及验收规范》(JGJ73—91)和《建筑工程质量检验评定标准》(GBJ301—88)沿用了“建筑装饰”术语,《建设工程质量管理条例》和《建筑内部装修设计防火规范》(GB50222—1995)沿用了“建筑装修”术语。从含义上看,建筑装饰反映面层处理,建筑装修与基层处理、龙骨设置等工程内容更相符合,装潢则本意是指裱画,“建筑装饰装修”术语含义则包括了所有这些内涵。

建筑装饰装修工程原本属于土建工程中的一个分部工程,由于其迅猛发展,很快成为一个独立的单位工程,单独设计,单独编制预算,单独招投标和施工等。

在建立这个概念的基础上,应当熟悉建筑装饰装修工程的施工过程,其每一道工序是如何操作的,事先的准备工作有哪些,应达到什么样的规范要求,工序之间如何搭接等等,这些与准确进行建筑装饰装修工程预算有着密切的联系。

2. 建筑装饰装修工程预算 传统的建筑装饰装修工程预算是根据施工设计图纸及有关标准图、现行预算定额、费用定额和地区设备、材料、人工、施工机械台班等预算价格,以及施工组织设计或施工方案、有关动态调价文件、工程承包合同或招标文件、最新市场材料价格等预先编制和确定的建筑装饰装修工程所需要的全部投资额的技术经济文件。

上述预算依据中, 施工设计图纸及有关标准图结合工程量计算规则用以计算确定工程量; 现行预算定额、费用定额和地区设备、材料、人工、施工机械台班等预算价格用以确定分部分项工程的定额单价和费用计取; 施工组织设计或施工方案用以帮助确定和选取所对应定额子目; 有关动态调价文件用以确定地方性材料等的价差; 工程承包合同或招标文件用以帮助确定预算范围和内容; 最新市场材料价格用以确定市场材料价差。

作为建筑装饰装修工程预算, 它与其他预算的关系可理解如下: 一个单项工程包括土建单位工程、给排水单位工程、电气照明单位工程、暖通单位工程、装饰装修单位工程等。因此, 建筑装饰装修工程预算同土建单位工程预算性质一样, 是一个单项工程中的单位工程预算。

为了和相关学科的理论进行衔接和比较, 在这里可以将建筑装饰装修工程预算称为建筑装饰装修工程预算造价, 以便和建设工程造价衔接; 有时也可以将其称为建筑装饰装修工程预算投资, 以便和工程建设投资衔接; 还可以将其理解为建筑装饰装修工程预算估价, 以便逐步和国际接轨。

2.1.2 建筑装饰装修工程预算内容

建筑装饰装修工程预算是根据设计图纸、现行的工程量计算规则等编制依据, 计算楼地面工程、墙柱面工程、天棚工程、门窗工程、油漆、涂料、裱糊工程、其他工程的分部分项工程量及其他项目的工程量, 套取预算定额(结合地区单位估价表)及费用定额, 最后得出装饰装修工程预算造价。

通常, 装饰装修工程预算书由以下几部分组成:

- (1) 预算书封面。
- (2) 编制说明。
- (3) 单位工程预算表。
- (4) 单位工程费用表(或工程造价计算表)。
- (5) 单位工程工料汇总表。
- (6) 单位工程材料价差表。
- (7) 其他。如单位工程甲方供应材料表、三材汇总表及设计修改变更通知等。

作为建筑装饰装修工程预算的延伸和拓展, 还可以包括水暖装饰装修预算和电气照明装饰装修预算等, 包含的原因是因为现代的水暖、电气照明工程不仅具有基本房屋建筑设备的功能, 而且具有特有的装饰作用, 因而带有装饰装修性质。

2.1.3 建筑装饰装修工程预算分类

根据完成预算的主体不同, 可分为乙方建筑装饰装修工程预算和甲方建筑装饰装修工程预算或甲方审核建筑装饰装修工程预算。一般情况下, 乙方预算大于

甲方预算或甲方审核预算。

在规范建筑市场,采用招投标情况下,根据建筑装饰装修工程预算与标底的关系可分为建筑装饰装修工程标底预算和建筑装饰装修工程投标预算。投标预算可能小于或大于标底预算。

根据新的《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》和《全国建筑装饰装修工程量清单计价暂行办法》的有关内容,我国将实行工程量清单计价。作为一种理解,把建筑装饰装修工程预算可分为建筑装饰装修工程计量预算和建筑装饰装修工程计价预算。计量预算主要计算工程量,计价预算则主要根据工程量进行工程造价计算。

2.2 建筑装饰装修工程预算编制步骤

本节编制步骤是按照传统预算方法的思路叙述的,并在其中对于工程量清单计价方法给予说明。但实际工作中应注意工程量清单计价方法大的分界线:计量及清单的给出由招标人(业主或建设单位)负责,投标人(施工单位)则根据清单及其他情况计价。

2.2.1 收集资料

为了快速高效地完成建筑装饰装修工程预算,需要在做预算之前做好收集有关资料的准备工作,这些资料主要包括:

- (1) 施工图以及有关标准图;
- (2) 《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额》、《全国统一建筑工程基础定额》、相关工程量计量规则;
- (3) 地区单位估价表、地区取费定额、市场材料的最新市场价格以及有关动态调价文件;
- (4) 施工组织设计或施工方案;
- (5) 工程承包合同或招标文件;
- (6) 其他有关资料。

对于工程量清单计价,则应收集的资料主要有:用于计量的设计图纸及《全国统一建筑装饰装修工程量清单计量规则》等;用于计价的综合单价的有关资料、技术措施和其他措施的计量规则、计价标准及相关市场行情等。

2.2.2 熟悉施工图样

施工图是编制建筑装饰装修工程预算的重要依据。建筑装饰装修工程一般都有一套完整的设计施工图,主要包括建筑图、结构图、给排水图、暖通图、电气等施工图。预算编制人员在收到施工图后,应按照下列程序熟悉施工图样。

1. 清点、整理施工图 收到设计施工图,应与图样提供部门或单位当面点

清,按照图样目录的图纸编号和张数,逐一核对,收齐后,进行装订成册,以免混乱、丢失。

2. 准备有关标准图 设计施工图中有时引用有关标准图,因此在编制建筑装饰装修工程预算之前,应配备本工程有关的标准图集和通用图集。

3. 修改或更正施工图 在进行建筑装饰装修工程预算之前,应按照设计交底等的有关工程意图及变化内容,修改或更正施工图。

4. 阅读施工图 阅读施工图应注意以下问题:

(1) 读图

原则:先面后点,先粗后细,先整体后局部,先易后难。

具体顺序:设计总说明、总平面图、施工用料说明、平面图、立面图、剖面图、各详图及大样图、标准图等。

(2) 标注容易遗漏的项目 在熟悉施工图过程中,应注意对一些容易遗漏的项目标注其基本数据信息,主要是关于计算脚手架费、垂直运输费、超高增加费等的数据信息。例如在熟悉立面图和剖面图时,了解建筑物檐高,以便计算确定垂直运输费和超高增加费。《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额》中规定,“檐口高度 3.6m 以内的单层建筑物,不计算垂直运输机械费。”、“带一层地下室的建筑物,若地下室垂直运输高度小于 3.6m,则地下层不计算垂直运输机械费。”、超高增加费则适用于建筑物檐高 20m 以上的工程。再例如,了解各层层高,以便计算确定装饰装修脚手架工程量及费用。《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额》中规定,“凡超过 3.6m、在 5.2m 以内的天棚抹灰及装饰装修,应计算满堂脚手架基本层;层高超过 5.2m,每增加 1.2m 计算一个增加层,增加层的层数 = (层高 - 5.2m)/1.2m,按四舍五入取整数。”目前有些地区对计算脚手架费、垂直运输费、超高增加费等有一些简化规定,预算编制中应注意这些地区规定。例如某省规定砖混、砖石结构按定额基价的 3% 计算脚手架摊销费,混凝土结构按定额基价的 1.5% 计算脚手架摊销费。

(3) 其他有关细节问题的记录。

2.2.3 熟悉招标文件与合同

编制建筑装饰装修工程预算之前,应熟悉可获得的招标文件与合同。例如通过熟悉招标文件与合同,明确发包或施工范围以便确定预算内容;了解发包方是否提供备料款、三材如何供应等以便确定取费程序中的相关费率,某省规定当甲方不提供备料款,但供三材时流动资金贷款利息按直接工程费的 1.89% 收取。对于工程量清单计价方法,投标人(施工单位)根据清单计价则要熟悉全套工程量清单及其他招标文件。

2.2.4 熟悉施工组织设计

建筑装饰装修工程施工组织设计是指导和全面安排建筑装饰装修工程施工的技术经济文件。作为预算编制人员,应熟悉施工组织设计,了解施工方案等情况。因为施工方法、施工机械及工具设备的选择、建筑材料的运距、环境等因素的不同和变化会影响定额子目的选用,从而影响建筑装饰装修工程预算价值。

2.2.5 熟悉现行预算定额与工程量计算规则

熟悉的具体步骤应为:

- (1) 学习定额总说明、各章说明及附录与附表的说明与规定。
- (2) 熟悉并掌握各分项工程所综合的内容及定额子目计量单位。
- (3) 浏览各定额子目。
- (4) 熟练掌握建筑面积计算方法和各分项工程工程量计算规则。

当前很多地区仍使用量价合一的建筑工程综合概预算定额(装饰装修工程预算定额包括在内),在这种情况下,不但要熟悉各分项工程所综合的内容等,还应掌握各定额子目单价的适用条件及允许换算的范围与方法。

对于工程量清单计价方法,则应熟悉 2002 年新颁布的《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额》和《全国建筑装饰装修工程量清单计价暂行办法》及《全国统一建筑装饰装修工程量清单计量规则》。

2.2.6 划分和确定分部分项工程

开始计算工程量之前,应首先划分和排列分部工程。一般情况下,单纯的建筑装饰装修工程主要包括楼地面工程、墙柱面工程、天棚工程、门窗工程、油漆、涂料、裱糊工程和其他工程。然后按照各分部工程中各分项子目的顺序列出所有该建筑装饰装修工程的分项子目的名称,以便后续计算其工程量。这样可以避免在计算工程量中出现盲目混乱状况,使工程量计算井井有条。划分和排列分部分项工程,最好标出分部分项工程的定额编号,以便以后套用定额。

对于工程量清单计价方法,则应根据统一的项目编码和项目名称进行列项。

2.2.7 计算工程量

工程量计算是编制建筑装饰装修工程预算中最烦琐、最细致的工作,其占到整个预算编制工作量约 60% 以上(在使用量价合一综合预算定额或已经形成综合单价情况下),工程量计算是否高效准确等,直接关系预算的编制质量和编制进度。统筹法计算工程量会提高工作效率(有关内容将在第 4 章中进一步介绍),其方法为先计算有关工程量基础数据,然后计算各分部分项工程的工程量。

工程量基础数据主要包括建筑面积、外墙外边线总长度、外墙中心线总长度、内墙净长线总长度、各结构层主墙间净面积等。计算这些基础数据,一方面

帮助有效熟悉图纸内容及其他,另一方面可加快以后工程量计算的速度和提高效率。

各分部分项工程的工程量计算应遵循以下原则:

(1) 工程量计算项目必须与现行定额项目(工程量清单项目及项目编码)保持一致的原则。

(2) 工程量计算的计量单位必须与现行定额的计量单位(工程量清单项目的计量单位)保持一致的原则。

(3) 工程量计算的方法必须与现行定额相关的工程量计算规则(工程量清单项目的工程量计算规则)相一致的原则。

(4) 工程量计算必须按照设计施工图计算的原则。

2.2.8 套用量价合一综合定额

在使用传统的量价合一的建筑工程综合概预算定额(装饰装修工程预算定额包括在内)的情况下,计算出分项工程的工程量之后,直接用该工程量与对应的定额子目的定额单价相乘可得出分项工程的合价,将各分部分项工程的合价累计相加即可得出建筑装饰装修单位工程的定额人工费、材料费、机械费之和。

按照工程量清单计价方法,在分项工程定额子目工程量计算完毕,形成工程量清单之后,投标人(或招标人编制标底时)应对各分项工程定额子目及其他项目确定综合单价。综合单价由完成单位工程清单项目所必须的人工费、材料费、机械费、管理费、风险金、利润、规费和税金等相关费用组成。投标报价的综合单价具体确定一般由投标人根据建筑装饰装修市场的供求情况、市场中人工、材料、机械的市场价格及企业经营的目标利润等计算并综合决策。

2.2.9 计算建筑装饰装修单位工程预算造价

在使用传统的量价合一的建筑工程综合概预算定额(装饰装修工程预算定额包括在内)的情况下,在计算出建筑装饰装修单位工程的定额人工费、材料费、机械费之和后,应用取费定额,并按照一定的取费程序,通过计算项目直接费、直接工程费、间接费、利润、规费、税金等,最终计算得出建筑装饰装修单位工程预算造价。例如某省费用定额规定,在计算出定额人工费、材料费、机械费之和后,按照有关的取费定额和给定的装饰工程取费表,即可算出建筑装饰装修单位工程预算造价。

按照工程量清单计价方法,建筑装饰装修单位工程造价可由各分部分项工程等的工程清单项目的工程量与其相对应的综合单价相乘后累计相加计算,并加上措施费用等单列费用得出。

2.2.10 形成相关数据表格及资料