

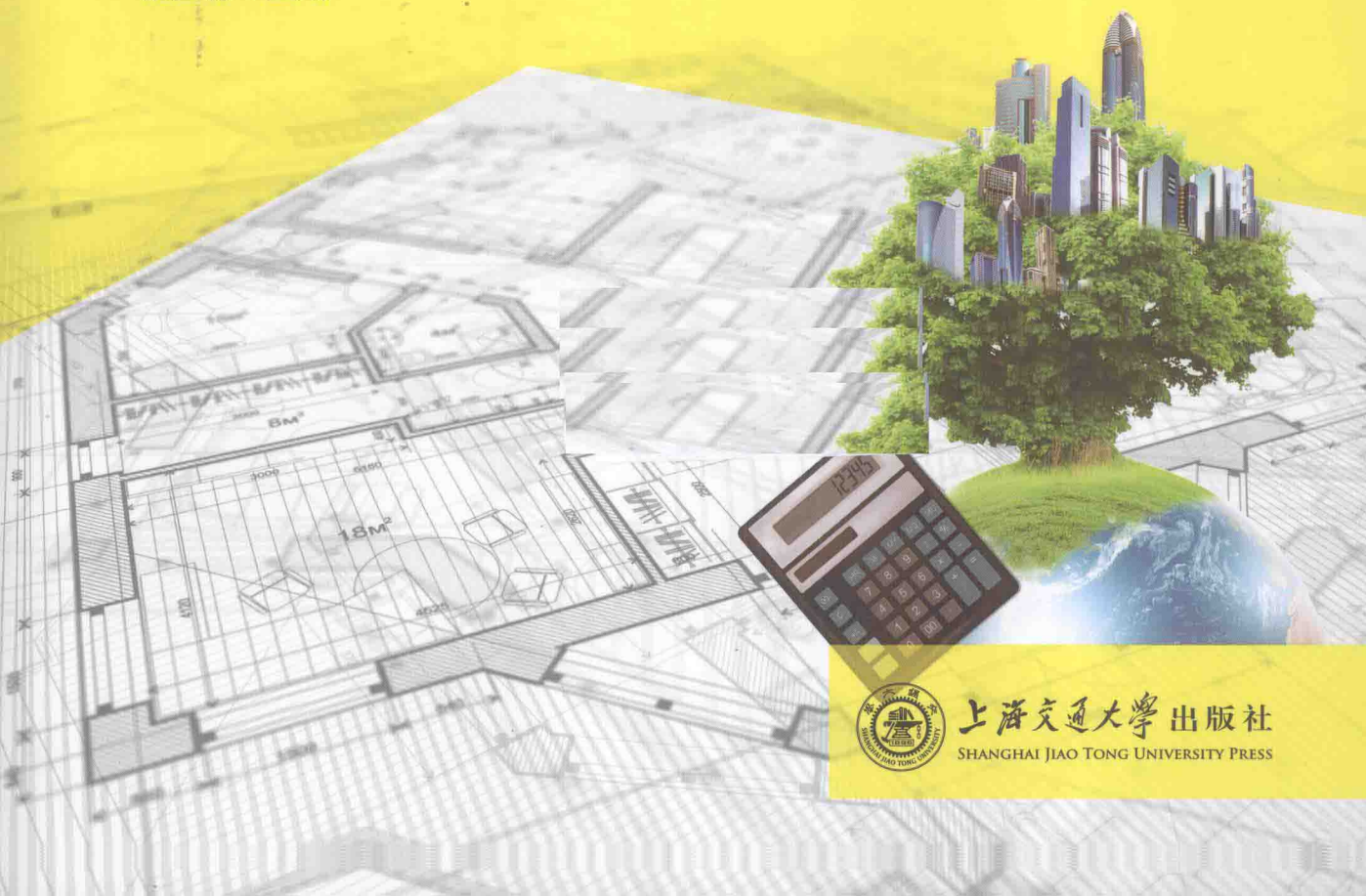


建设工程概预算与清单报价系列

装饰装修工程 概预算与清单报价

实例详解

张国栋◎主编



上海交通大学出版社
SHANGHAI JIAO TONG UNIVERSITY PRESS

建设工程概预算与清单报价系列

装饰装修工程概预算与清单报价 实例详解

张国栋 主编

上海交通大学出版社

内容提要

本书主要内容为装饰装修工程,以住房和城乡建设部新颁布的《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500—2013)、《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》(GB50854—2013)和部分省、市的预算定额为依据编写,在结合实际的基础上设置案例。主要是中、小型实例,以结合实际为主,在实际的基础上运用理论知识进行造价分析。案例总体上涉及图纸、工程量计算、综合单价分析以及投标报价的表格填写四部分,其中工程量计算是根据所采用定额和清单规范上的计算规则进行,综合单价分析是在定额和清单工程量的基础上进行,投标报价则是在前三项的基础上进行填写的。整个案例从前到后结构清晰,内容全面,做到了系统性和完整性的两者合一。

图书在版编目(CIP)数据

装饰装修工程概预算与清单报价实例详解/张国栋主编. —上海:上海交通大学出版社,2014

ISBN 978-7-313-11551-5/TU

I. ①装… II. ①张… III. ①建筑装饰—建筑概算定额②建筑装饰—建筑预算定额③建筑装饰—工程造价 IV. ①TU723.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 112303 号

装饰装修工程概预算与清单报价实例详解

主 编:张国栋

出版发行:上海交通大学出版社

邮政编码:200030

出 版 人:韩建民

印 制:上海宝山译文印刷厂

开 本:787mm×1092mm 1/16

字 数:262 千字

版 次:2014 年 6 月第 1 版

书 号:ISBN 978-7-313-11551-5/TU

定 价:32.00 元

地 址:上海市番禺路 951 号

电 话:021-64071208

经 销:全国新华书店

印 张:12

印 次:2014 年 6 月第 1 次印刷

版权所有 侵权必究

告读者:如发现本书有印装质量问题请与印刷厂质量科联系

联系电话:021-56482128

编 委 会

主	编	张国栋			
参	编	洪 岩	马 波	邵夏蕊	郭芳芳
		赵小云	王春花	郑文乐	张 燕
		张国喜	李小金	杨进军	杨 光
		郭小段	王文芳	张扬扬	徐文金
		李晶晶	邓 磊	李 瑶	何婷婷

前 言

在经济建设迅速发展的当今,建筑市场也呈现蒸蒸日上的发展趋势,继 2013 清单规范颁布实施以来,建筑行业一片繁荣,与之相应所需求的造价工作者也在增多,而对造价工作者的要求不仅仅是停留在“懂”的层次上,而是要求造价工作者会“做”,能独立完成某项工程的预算。为了切实符合建筑市场的需求,作者从实地考察选取典型案例,详细且系统地讲解了工程量计算以及清单报价的填写,为更多的读者提供了便利。

为了推动《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500—2013)、《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》(GB50854—2013)的实施,帮助造价工作者提高实际操作水平,我们特组织编写此书。

本书在编写时参考了《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500—2013)、《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》(GB50854—2013)和相应定额,以实例阐述各分项工程的工程量计算方法和清单报价的填写,同时也简要说明了定额与清单的区别,其目的是帮助工作人员解决实际操作问题,提高工作效率。

本书与同类书相比,其显著特点叙述如下:

(1)实际操作性强。书中主要以实际案例说明实际操作中的有关问题及解决方法,便于提高读者的实际操作水平。

(2)通过具体的工程实例,依据定额和清单工程量计算规则对装饰装修工程各分部分项工程的工程量计算进行了详细讲解,教读者学预算,从根本上帮读者解决实际问题。

(3)在详细的工程量计算之后,每道题的后面又针对具体的项目进行了清单工程量单价分析,而且在单价分析里面将材料进行了明细,让读者学习和利用起来更方便。最后将清单报价的系列表格填写做上去,方便读者学习和使用。

(4)该书结构清晰、内容全面、层次分明、针对性强、覆盖面广,适用性和实用性强,简单易懂,是造价者的一本理想参考书。

本书在编写过程中得到了许多同行的支持与帮助,在此表示感谢。由于编者水平有限和时间紧迫,书中难免存在疏漏和不妥之处,望广大读者批评指正。如有疑问,请登录 www.gc-zjy.com(工程造价员网)或 www.ysypx.com(预算员网)或 www.debw.com(企业定额编制网)或 www.gclqd.com(工程量清单计价网),也可以发邮件至 zz6219@163.com 或 dlwhgs@tom.com 与编者联系。

编 者

目 录

项目一 某宾馆装饰装修工程	(1)
一、清单工程量	(5)
二、定额工程量(套用《河南省建设工程工程量清单综合单价(2008)B. 装饰装修工程》)	
.....	(43)
三、将定额计价转换为清单计价形式	(48)
四、投标报价	(64)
项目二 某大学学生食堂	(70)
一、清单工程量	(72)
二、定额工程量(《江苏省建筑与装饰工程计价表》2004 年)	(106)
三、将定额计价转换为清单计价形式	(112)
四、投标报价	(129)
项目三 某物流配送中心装饰装修	(135)
一、清单工程量	(135)
二、定额工程量(套用《河南省建设工程工程量清单综合单价(2008)B. 装饰装修工程》)	
.....	(150)
三、将定额计价转换为清单计价形式	(157)
四、投标报价	(179)

项目一 某宾馆装饰装修工程

某宾馆平面图如图 1-1 所示,楼地面、墙柱面、天棚工程、门窗工程等各项装饰装修工程做法如图 1-2 ~ 图 1-19 所示,试计算该宾馆装饰装修工程各项工程量。

1. 工程概况

该宾馆工程为两层框架结构,宾馆采用内廊式建筑,建筑面积 387.94m²,建筑总高度为 7.050m,层高为 3.00m,楼板厚均为 120mm,楼梯为板式楼梯,平台板厚为 100mm,内外墙均为 200mm 厚加气混凝土砌块,室内外地平高差 450mm,屋面女儿墙 600mm 高,为不上人屋面。

2. 房间名称

1) 底层

设有 3 900mm × 6 900mm 大厅;2 100mm × 23 400mm 走廊;3 900mm × 6 900mm 洁具间,用来清洗宾馆床被;另有 3 900mm × 2 300mm 配电室;标准房间 9 间,其中在建筑四角的房间较其他房间在横向多出 1/2 墙厚;每个标准间内设有 2 300mm × 2 300mm 大小的卫生间。

2) 二层

设有 2 100mm × 23 400mm 走廊;3 900mm × 6 900mm 洁具间,用来清洗宾馆床被;另有 3 900mm × 2 300mm 配电室;标准房间 10 间,其中在建筑四角的房间较其他房间在横向多出 1/2 墙厚;每个标准间内设有 2 300mm × 2 300mm 大小的卫生间。

3. 门窗洞口尺寸

对门窗的要求如表 1-1 和表 1-2 所示。

表 1-1 门 窗 表

类型	设计编号	洞口尺寸/mm	数 量		
			1 层	2 层	合 计
门	M0921	900 × 2 100	11	12	23
	M921	900 × 2 100	9	10	19
	M2721	2 700 × 2 100	1		1
窗	C1518	1 500 × 1 800	2	2	4
	C2718	2 700 × 1 800	11	12	23

表 1-2 宾馆门窗洞口尺寸

序号	名 称	编号	宽 (mm)	高 (mm)	数量	所在位置	备 注
1	铝塑门	M0921	900	2 100	23	标准间房门	铝合金窗用 5mm 厚 蓝色玻璃
2	铝塑门	M921	900	2 100	19	卫生间房门	
3	定制玻璃旋转门	M2721	2 700	2 100	1	大厅门	
4	铝合金窗	C1518	1 500	1 800	4	走廊两旁	
5	铝合金窗	C2718	2 700	1 800	23	标准间房内	

4. 楼地面装饰

对楼地面装饰的要求如表 1-3 所示。

表 1-3 宾馆楼地面装饰

序 号	房间部位	装饰做法	备 注
1	一、二层走廊	铺橡胶绒地毯	
2	大厅	铺大理石面层	
3	走廊	铺大理石面层	包括上下两层走廊
4	标准间内	铺大理石面层	
5	标准间卫生间	铺 300mm × 300mm 防滑砖	不扣除坐便器、洗面器、淋浴器所占面积
6	洁具间	铺大理石面层	
7	配电室	铺大理石面层	
8	楼梯	面层材料——大理石	
9	室外台阶	豆绿色花岗岩地面	
10	踢脚板	花岗岩踢脚板	高 150mm

5. 墙面装饰

内墙墙面装饰如表 1-4 所示。

表 1-4 宾馆内墙墙面装饰

序号	房间名称	墙面做法	备 注
1	标准间卫生间	米黄色瓷砖墙面到顶	瓷砖 300mm × 300mm
2	标准间、洁具间	墙裙——水刷卵石 800mm 高	窗台距地面 800mm
3	标准间、洁具间	墙裙以上墙面混合砂浆抹面后喷仿瓷涂料	
4	走廊	混合砂浆抹面后喷仿瓷涂料	
5	大厅	混合砂浆抹面后贴仿锦缎壁纸到顶	

宾馆外墙面装饰取勒脚高度——室内外地平高差 450mm；外墙裙——水刷白石子，高度——800mm；墙裙上方刷喷暗红色涂料。

6. 顶棚装饰

宾馆顶棚装饰如表 1-5 所示。

表 1-5 宾馆顶棚装饰

序号	房间名称	顶棚做法	备 注
1	标准间	混合砂浆抹灰后，喷仿瓷涂料	
2	标准间卫生间	木方格吊顶顶棚，润油粉二遍，刮腻子，封油漆一遍，聚氨酯漆一遍，聚氨酯清漆二遍	吊顶高 150mm
3	走廊、楼梯	混合砂浆抹面后喷仿瓷涂料	走廊包括上下两层
4	大厅	T 型铝合金龙骨上安装胶合板面，底油一遍，调和漆二遍，磁漆二遍	吊顶高 150mm

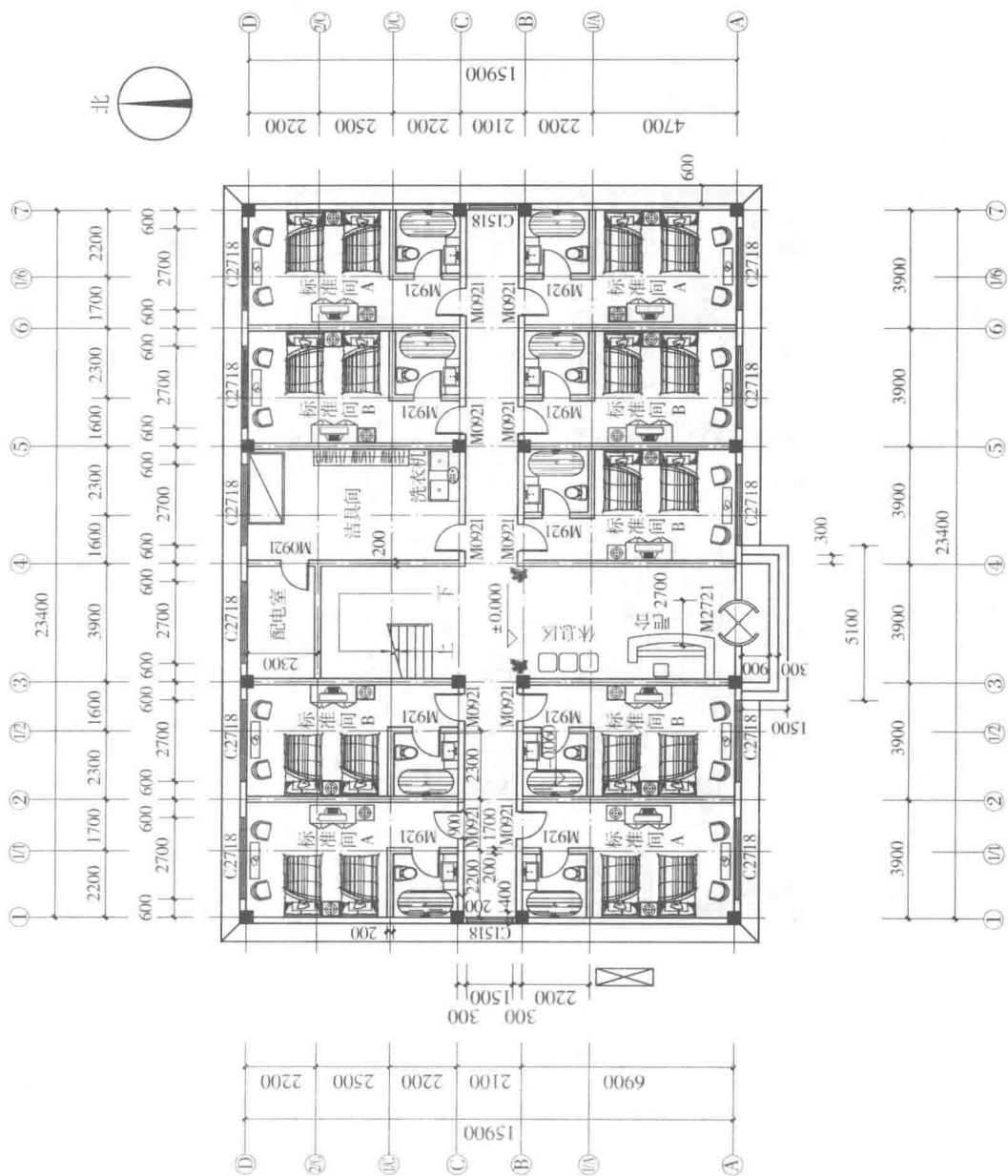


图1-1 底层平面图



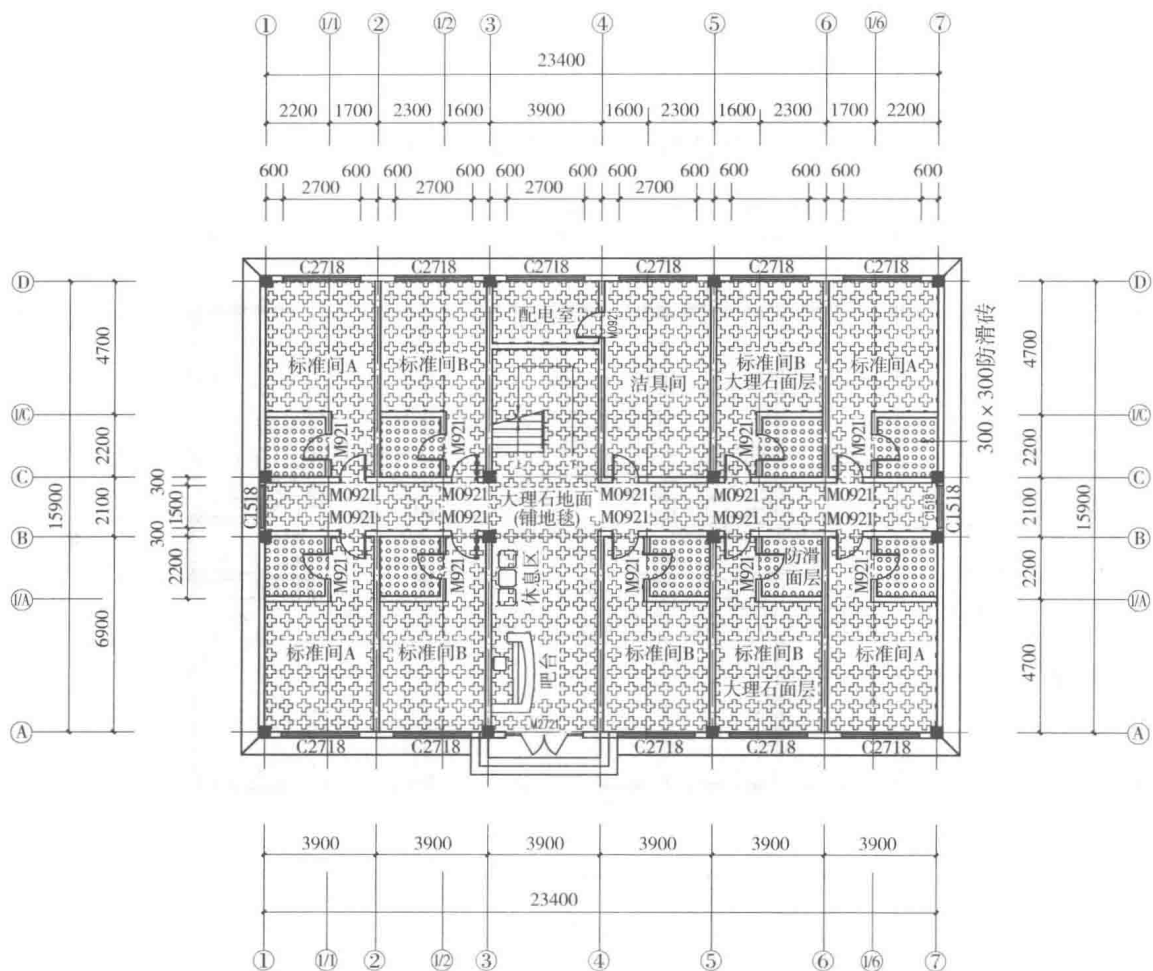


图 1-3 底层地面

一、清单工程量

1. 楼地面工程(见图 1-1、图 1-2、图 1-3、图 1-4、图 1-5、图 1-6)

1) 室内楼地面工程

楼地面做法自上而下依次——大理石面层,素水泥砂浆结合层一道,20mm 厚 1:3 水泥砂浆找平层,素水泥砂浆结合层一道,混凝土结构层;

卫生间做法自上而下依次——防滑面层,20mm 厚 1:2 水泥砂浆随捣抹光,3mm 厚聚氨酯涂膜,1:3 水泥砂浆找坡,坡度——1%,最薄处 10mm 厚,素水泥砂浆一道(内掺建筑胶),混凝土结构层;

走廊铺设橡胶绒地毯,踢脚板——石材踢脚板;

四个角部标间——标准间 A,其余标间——标准间 B。

(1) 一层。

① 大厅。

$$(3.9 - 0.1 \times 2) \times 6.9 \text{m}^2 = 25.53 \text{m}^2$$

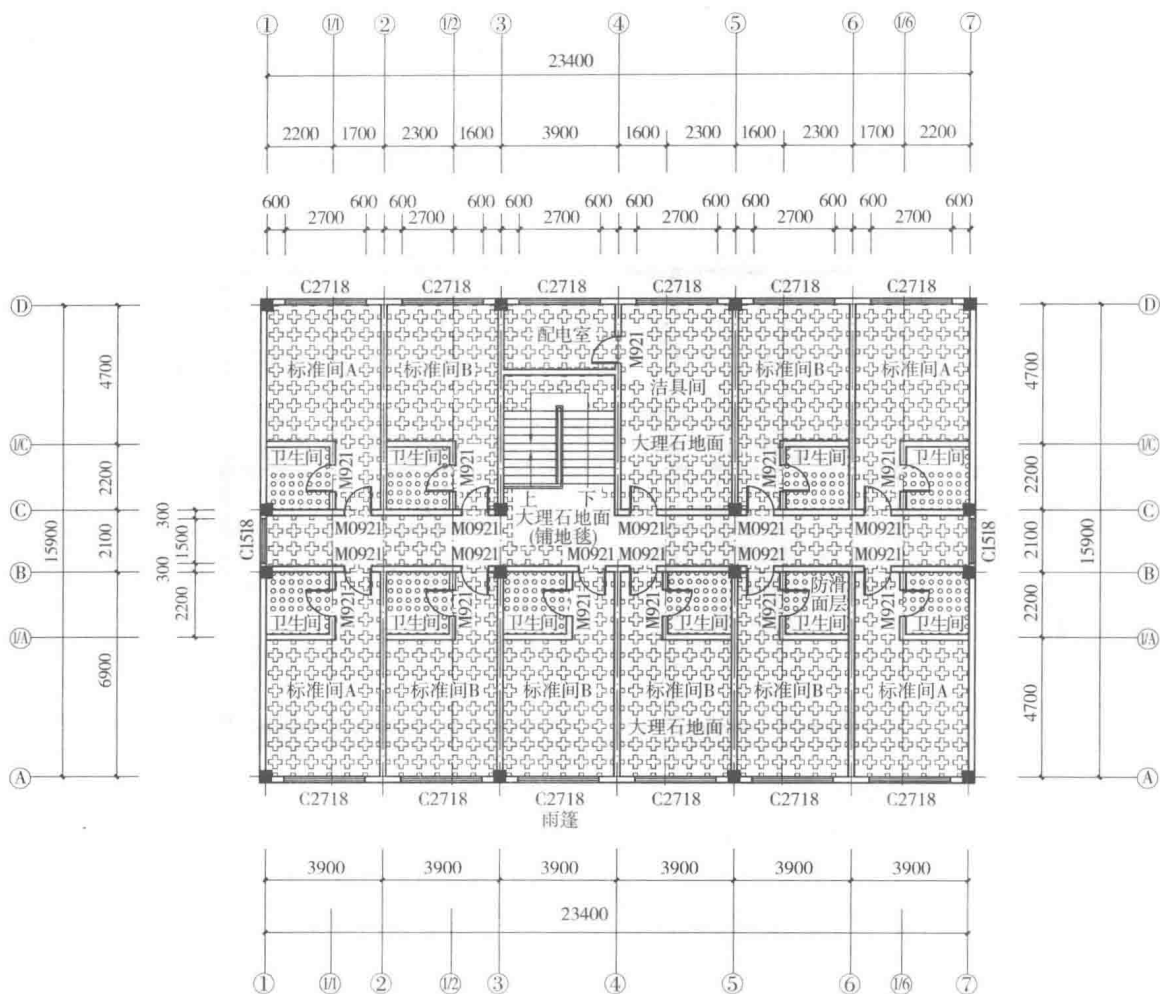


图 1-4 二层楼面装饰图

【注释】 楼地面工程要计算的是建筑物的使用面积,其中:

3.9——大厅轴线间距;

0.1——轴线与墙边的距离,乘以2代表两边都要减去轴线与墙边的间距,得大厅横向的净距离;

6.9——大厅纵向方向的净距,如图 1-1 所示。

②走廊。

$$(2.1 - 0.2 \times 2) \times 23.4 \text{ m}^2 = 39.78 \text{ m}^2$$

【注释】 2.1——走廊轴线间距;

0.2——轴线与墙边的距离,乘以2代表两边都要减去轴线与墙边的间距,得走廊纵向的净距离;

23.4——大厅横向方向的净距,如图 1-1 所示。

③标准间 A (不包括卫生间部分)。

$$[(4.7 - 0.1) \times (3.9 - 0.1) + (2.2 + 0.1) \times (1.7 - 0.1 \times 2)] \text{ m}^2 = 20.93 \text{ m}^2$$

【注释】 4.7——⑩轴与①轴之间的轴距;

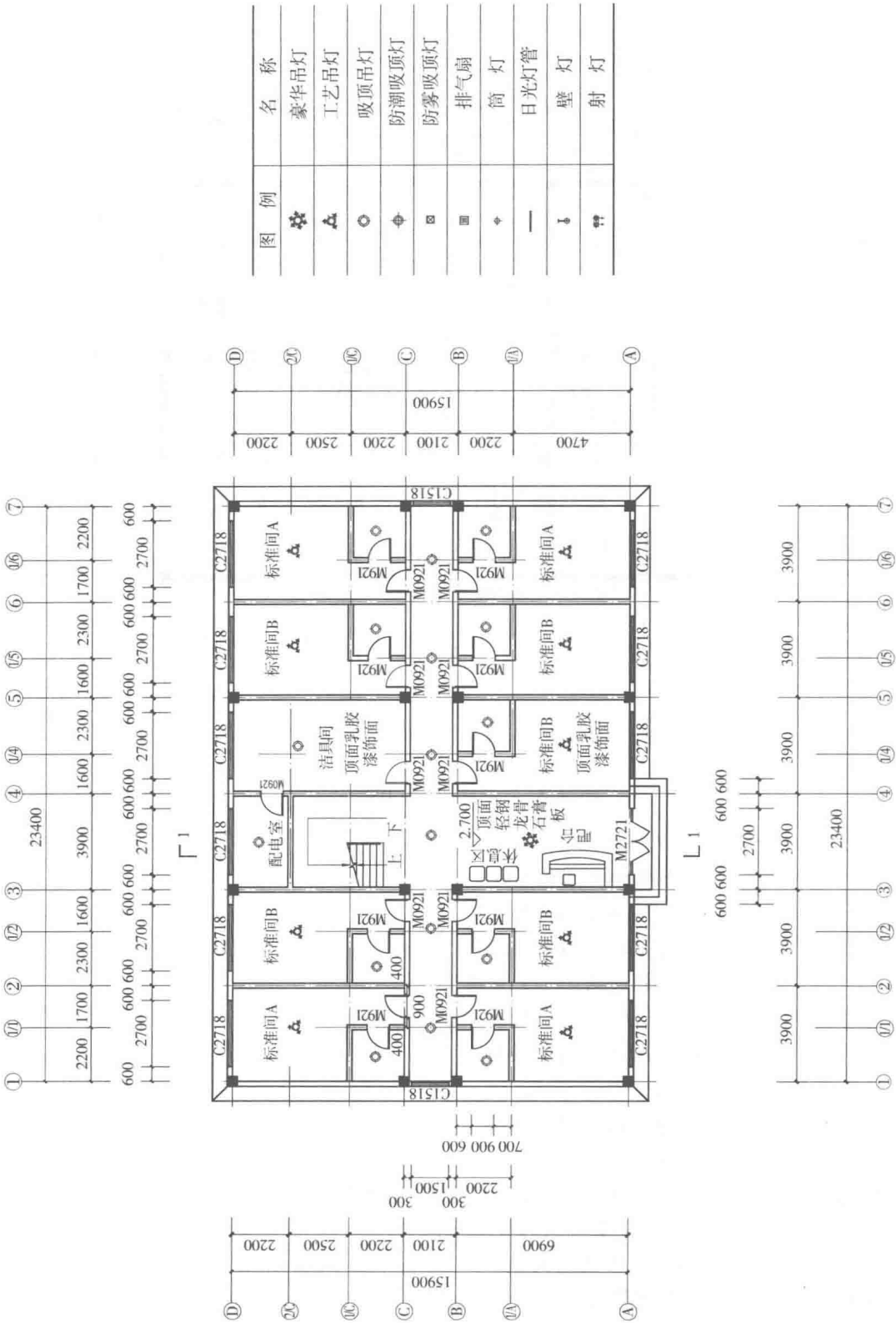


图1-5 底层地面 1 : 100

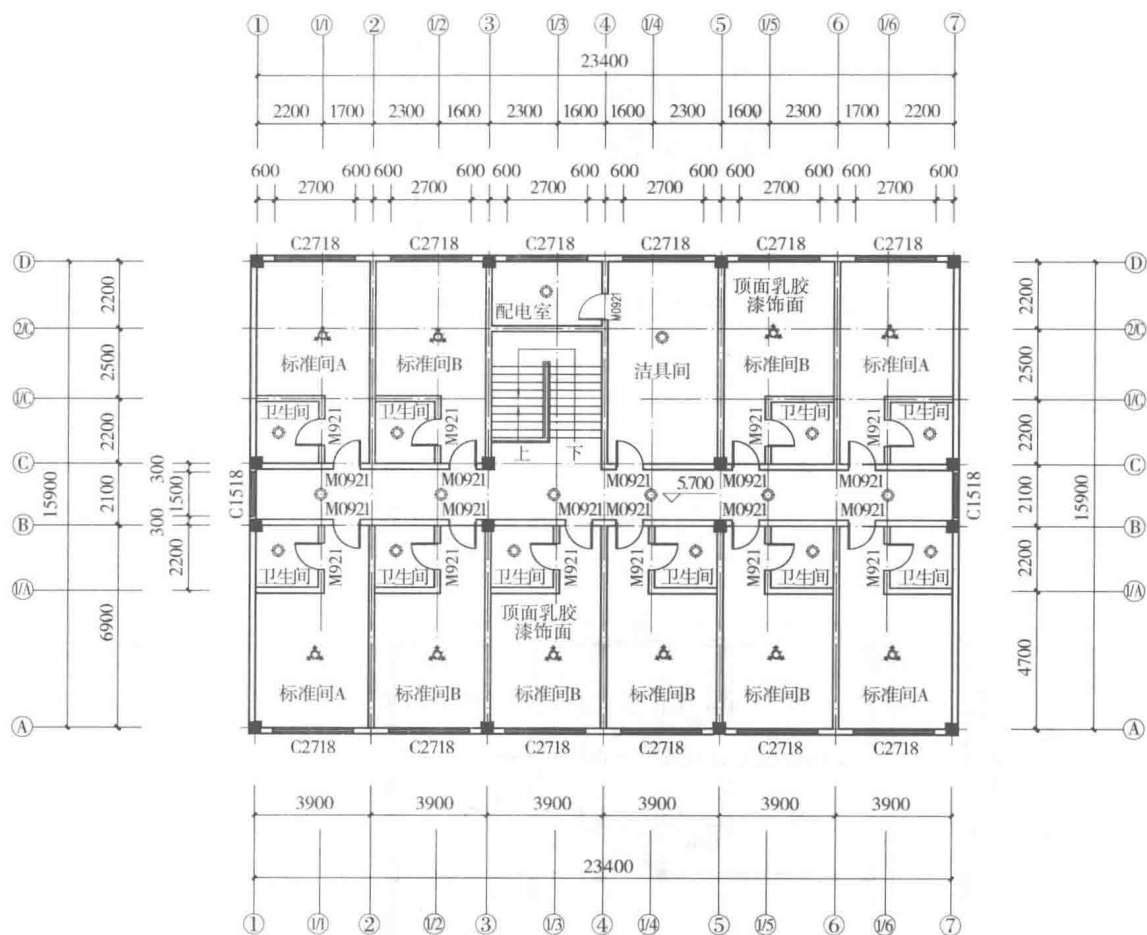


图 1-6 二层楼面 1:100

- 0.1——墙厚的一半；
 3.9——①轴与②轴之间的轴距；
 2.2——③轴与④轴之间的轴距；
 1.7——⑤轴与⑥轴之间的轴距；
 2——⑦轴与⑧轴的两个 1/2 墙厚。

卫生间部分： $(2.2 - 0.1) \times (2.2 - 0.1) \text{m}^2 = 4.41 \text{m}^2$

【注释】 2.2——③轴与④轴之间的轴距；

0.1——墙厚的一半；

2.2——①轴与⑦轴之间的轴距。

共计： $(20.93 + 4.41) \times 4 \text{m}^2 = 101.36 \text{m}^2$

【注释】 20.93——标准间 A (不包括卫生间) 的楼地面面积；

4.41——标准间 A 卫生间的楼地面面积；

4——一层标准间 A 的房间数。

④标准间 B (不包括卫生间部分)。

$[(4.7 - 0.1) \times (3.9 - 0.1 \times 2) + (2.2 + 0.1) \times (1.6 - 0.1 \times 2)] \text{m}^2 = 20.24 \text{m}^2$

【注释】 4.7——⑤轴与⑥轴之间的轴距；

- 0.1——墙厚的一半;
 3.9——③轴与②轴之间的轴距;
 2.2——①轴与⑩轴之间的轴距;
 1.6——⑫轴与③轴之间的轴距;
 0.1——③轴上墙厚的一半。

卫生间部分: $(2.2 - 0.1) \times (2.3 - 0.1) \text{m}^2 = 4.62 \text{m}^2$

- 【注释】 2.2——①轴与⑩轴之间的轴距;
 0.1——墙厚的一半;
 2.3——②轴与⑫轴之间的轴距。

共计: $(20.24 + 4.62) \times 5 \text{m}^2 = 124.30 \text{m}^2$

- 【注释】 20.24——标准间 B (不包括卫生间) 的面积;
 4.62——标准间卫生间 B 的面积;
 5——一层标准间 B 的房间数。

⑤配电室。

$$(2.3 - 0.1) \times (3.9 - 0.1 \times 2) \text{m}^2 = 8.14 \text{m}^2$$

- 【注释】 2.3——①轴与⑫轴之间的轴距;
 0.1——墙厚的一半;
 3.9——③轴与④轴之间的轴距;
 0.1——分别为③轴和④轴上的 1/2 墙厚。

⑥洁具室。

$$6.9 \times (3.9 - 0.1 \times 2) \text{m}^2 = 25.53 \text{m}^2$$

- 【注释】 6.9——①轴与①轴之间的轴距;
 3.9——④轴与⑤轴之间的轴距;
 0.1——④轴和⑤轴上的两个 1/2 墙厚。

⑦一层楼地面工程量。

房间采用大理石面层工程量。

$$(25.53 + 39.78 + 20.93 \times 4 + 20.24 \times 5 + 8.14 + 25.53) \text{m}^2 = 283.9 \text{m}^2$$

- 【注释】 25.53——一层大厅楼地面面积;
 39.78——一层走廊楼地面面积;
 20.93——一层标准间 A (不包括卫生间) 的楼地面面积;
 20.24——一层标准间 B (不包括卫生间) 楼地面面积;
 8.14——一层配电室的楼地面面积;
 25.53——一层洁具间的楼地面面积。

卫生间采用 300 × 300 防滑砖工程量。

$$(4.41 \times 4 + 4.62 \times 5) \text{m}^2 = 40.74 \text{m}^2$$

- 【注释】 4.41——一层标准间 A 卫生间的楼地面面积;
 4——一层标准间 A 卫生间的房间数;
 4.62——一层标准间 B 卫生间的楼地面面积;
 5——一层标准间 B 卫生间的房间数。

一层楼面抹灰工程量。

$$(25.53 + 39.78 + 101.36 + 124.3 + 8.14 + 25.53) \text{m}^2 = 324.73 \text{m}^2$$

- 【注释】 25.53——一层大厅抹灰面积；
 39.78——一层走廊抹灰面积；
 101.36——一层标准间 A(包括卫生间)的抹灰面积；
 124.3——一层标准间 B(包括卫生间)的抹灰面积；
 8.14——一层配电室的抹灰面积；
 25.53——一层洁具间的抹灰面积。

走廊铺设橡胶绒地毯。

$$\text{单层} = 39.78 \text{m}^2$$

(2) 二层。

①走廊。

$$(2.1 - 0.2 \times 2) \times 23.4 \text{m}^2 = 39.78 \text{m}^2$$

- 【注释】 2.1——走廊轴线间距；
 0.2——轴线与墙边的距离，乘以 2 代表两边都要减去轴线与墙边的间距，得走廊纵向的净距离；
 23.4——大厅横向的净距。

②标准间 A(不包括卫生间部分)。

$$[(4.7 - 0.1) \times (3.9 - 0.1) + (2.2 + 0.1) \times (1.7 - 0.1 \times 2)] \text{m}^2 = 20.93 \text{m}^2$$

- 【注释】 4.7——Ⅹ轴与①轴之间的轴距；
 0.1——墙厚的一半；
 3.9——①轴与②轴之间的轴距；
 2.2——③轴与Ⅹ轴之间的轴距；
 1.7——Ⅲ轴与①轴之间的轴距；
 2——Ⅲ轴与②轴的两个 1/2 墙厚。

$$\text{卫生间部分: } (2.2 - 0.1) \times (2.2 - 0.1) \text{m}^2 = 4.41 \text{m}^2$$

- 【注释】 2.2——③轴与Ⅹ轴之间的轴距；
 0.1——墙厚的一半；
 2.2——①轴与Ⅲ轴之间的轴距。

$$\text{共计: } (20.93 + 4.41) \times 4 \text{m}^2 = 101.36 \text{m}^2$$

- 【注释】 20.93——标准间 A(不包括卫生间)的面积；
 4.41——标准间卫生间 A 的面积；
 4——4 个一层 4 个角部标准间 A 的房间数。

③标准间 B(不包括卫生间部分)。

$$[(4.7 - 0.1) \times (3.9 - 0.1 \times 2) + (2.2 + 0.1) \times (1.6 - 0.1 \times 2)] \text{m}^2 = 20.24 \text{m}^2$$

- 【注释】 4.7——Ⅹ轴与①轴之间的轴距；
 0.1——墙厚的一半；
 3.9——③轴与②轴之间的轴距；
 2.2——③轴与Ⅹ轴之间的轴距；
 1.6——Ⅳ轴与③轴之间的轴距；
 0.1——③轴上墙厚的一半。

卫生间部分: $(2.2 - 0.1) \times (2.3 - 0.1) \text{m}^2 = 4.62 \text{m}^2$

【注释】 2.2——③轴与⑩轴之间的轴距;

0.1——墙厚的一半;

2.3——②轴与⑫轴之间的轴距。

共计: $(20.24 + 4.62) \times 6 \text{m}^2 = 149.16 \text{m}^2$

【注释】 20.24——标准间 B(不包括卫生间)的面积;

4.62——标准间卫生间 B 的面积;

6——一层标准间 B 的房间数。

④配电室。

$(2.3 - 0.1) \times (3.9 - 0.1 \times 2) \text{m}^2 = 8.14 \text{m}^2$

【注释】 2.3——①轴与⑫轴之间的轴距;

0.1——墙厚的一半;

3.9——③轴与④轴之间的轴距;

0.1 分别——③轴和④轴上的 1/2 墙厚。

⑤洁具室。

$6.9 \times (3.9 - 0.1 \times 2) \text{m}^2 = 25.53 \text{m}^2$

【注释】 6.9——③轴与①轴之间的轴距;

3.9——④轴与⑤轴之间的轴距;

0.1——④轴和⑤轴上的两个 1/2 墙厚。

⑥二楼楼地面工程量。

房间采用大理石面层工程量为

$[(39.78 + 20.93 \times 4 + 20.24 \times 6 + 8.14 + 25.53)] \text{m}^2 = 278.61 \text{m}^2$

【注释】 39.78——二层走廊楼地面面积;

20.93——一层标准间 A(不包括卫生间)的楼地面面积;

4——二层标准间 A(不包括卫生间)的房间数;

20.24——二层标准间 B(不包括卫生间)的楼地面面积;

6——二层标准间 B(不包括卫生间)的房间数;

8.14——二层配电室的楼地面面积;

25.53——二层洁具间的楼地面面积。

卫生间采用 300 × 300 防滑砖工程量为

$(4.41 \times 4 + 4.62 \times 6) \text{m}^2 = 45.36 \text{m}^2$

【注释】 4.41——二层标准间 A 卫生间的楼地面面积;

4——二层标准间 A 卫生间的房间数;

4.62——二层标准间 B 卫生间的楼地面面积;

6——二层标准间 B 卫生间的房间数。

二楼楼面抹灰工程量为

$(39.78 + 101.36 + 149.16 + 8.14 + 25.53) \text{m}^2 = 324.09 \text{m}^2$

【注释】 39.78——二层走廊抹灰面积;

101.36——二层标准间 A(包括卫生间)的抹灰面积;

149.16——二层标准间 B(包括卫生间)的抹灰面积;