



筑龙网图书系列
zhulong.com



ICD

建筑工程

预结算书实例精选

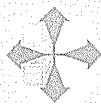
筑龙网 组编

JIANZHUGONGCHENG
YUJIESUANSHU
SHILIJINGXUAN



中国电力出版社

www.cepp.com.cn



筑龙网图书系列
zhulong.com

建筑工程

设计施工一体化

本书主要围绕施工过程来阐述建筑工程预结算，重点介绍了施工投标报价和施工前预算以及竣工结算。本书通过对大量精选的预结算书实例的展示，让读者对各地建筑工程预结算的情况能有所了解，具有很强的实用性和参考性，可供在施工企业、工程造价咨询机构等从事工程预算工作的人员进行学习参考。

图书在版编目 (CIP) 数据

建筑工程预结算书实例精选/筑龙网组编. —北京:
中国电力出版社, 2006
ISBN 7 - 5083 - 4750 - 1

I. 建... II. 筑... III. 建筑预算定额-编制
IV. TU723.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 114565 号

中国电力出版社出版发行

北京三里河路 6 号 100044 <http://www.cepp.com.cn>

责任编辑: 周娟华 责任印制: 陈焊彬 责任校对: 崔燕

北京盛通彩色印刷有限公司印刷·各地新华书店经售

2006 年 12 月第 1 版·第 1 次印刷

1000mm×1400mm·B5·9 印张·154 千字

定价: 58.00 元 (1CD)

版权专有 翻印必究

本书如有印装质量问题, 我社发行部负责退换

本社购书热线电话 (010 - 88386685)

编写组成员

主 编：谭祖欢

参 编：郭成华 贾晓军 王来地 梁 瑶 王 勇
 李晓红 刘天北 王雅琦 陈 瑞 迟 悦
 贺兰畹 张志建 杨 扬 浦 实 王雪峰
 徐 晖 姜 敏 林燕云 王 健 张艳傅
 张新诺 梁 芳 郭玉莲 王小燕 康美霞



前 言

工程预结算是一项多学科综合性的工作，它不仅要求预结算人员掌握一定的预结算专业知识和有关政策、法规，还要了解相关的专业设计、材料设备采购、施工方法与投资控制等方面的基础知识。可以说，建设工程预结算是一项专业性、知识性、政策性很强的工作。在当今这个竞争激烈的市场经济大潮中，如何提高预结算的编制水平，有效地控制工程造价投资，对实现项目预期经济效益和社会效益起着至关重要的作用。

本书主要围绕施工过程来阐述建筑工程预结算，重点介绍了施工投标报价和施工前预算以及竣工结算。为了使读者在最短的时间内全面掌握建筑工程预结算的基本思路与方法，达到熟练运用《全国统一建筑工程基础定额》、《建设工程工程量清单计价规范》编制投标预算书和施工预结算书的目的，本书通过对大量精选的预结算书实例的展示，让读者对各地建筑工程预结算的情况能有所了解，具有很强的实用性和参考性。本书可供在施工企业、工程造价咨询机构等从事工程预算工作的人员学习参考。

本书分为5章，第1章简单介绍建筑工程的特点和分类；第2章分类介绍建筑工程的预结算，重点介绍施工过程中产生的预算和结算，特别介绍了用定额法及清单法进行预结算工作的区别及联系；第3章介绍了预算书和结算书编制的流程和技巧；第4章为精选预结算书范例的展示；第5章为多篇精选预结算书实例的介绍和简评。



本书为编委会成员共同努力的结晶。随书光盘中，我们收集并精选出 47 个建筑工程预结算书实例。光盘中的建筑工程预结算书均由网友们投稿，编辑们进行了审核和挑选。本书的编写得到了广大筑龙网网友的积极参与和大力支持，同时也参考了大量相关书籍和资料，得到了多方面专家的帮助，在此一并表示衷心的感谢。

本书在编写过程中，筑龙网工作人员已尽量与选中稿件的投稿人取得联系并获得投稿人同意授予版权。但因出书仓促，与部分投稿作者未能及时沟通，在此敬请尚未取得联系的投稿人见到本书出版后，主动与本编委会取得联系。

由于建筑工程施工预算所涉及的内容较多，特别是清单法和定额法编制的预算书同时存在。尽管我们在编写过程中对不少章节多次进行修改，但由于时间和编者水平有限，书中难免有遗漏和不足之处，敬请广大读者批评、指正。

编 者



目 录

前言

第 1 章 建筑工程概论	1
1.1 建筑工程的定义	1
1.2 建筑产品的特点	1
1.3 建筑工程施工程序	2
第 2 章 建筑工程预结算	3
2.1 建筑工程预结算简述	3
2.2 建筑工程定额计价	4
2.3 建筑工程工程量清单计价	10
2.4 工程量清单计价与预算定额计价的联系和区别	15
第 3 章 建筑工程预结算书的编制	21
3.1 建筑工程预算书的编制	21
3.2 建筑工程结算书的编制	28
第 4 章 建筑工程预结算书实例	33
4.1 投标预算书实例	33
4.2 建筑工程施工图预算范例	84
4.3 竣工结算书实例	107
第 5 章 精选预结算书范例简介	119
5.1 江苏某综合大楼土建及安装商务标	119
5.2 天津某办公楼外檐幕墙装饰工程投标报价	119
5.3 湖南某办公楼工程投标书汇总及复核	119
5.4 甘肃某综合大厦设计概算书及预算标底	120



5.5	某大型建筑土、水、电全套清单投标文件（中标）	121
5.6	湖南某小学校区建设工程清单报价	121
5.7	江苏某大学公寓商务投标书	121
5.8	某16层框架结构办公楼工程清单报价	122
5.9	某9层综合大楼工程清单投标书（土建及安装工程）	122
5.10	某国际公寓弱电工程报价书（清单模式）	122
5.11	某超高层住宅经济标书（清单）	123
5.12	某高层住宅楼投标预算（土建、水电暖、消防）	123
5.13	某学院图书中心清单报价（中标）	124
5.14	某学校食堂、宿舍工程清单投标书（中标价）	124
5.15	某厂区宿舍楼土建工程经济标书（2006年新并中标）	125
5.16	某宾馆土建及装修投标报价书	125
5.17	某办公楼工程清单报价（土建及安装）	125
5.18	某10层综合服务楼清单报价（土建及安装）	126
5.19	某幼儿园土建工程图纸及清单计算书	126
5.20	某建筑消防工程成套图纸及预算	126
5.21	某酒店中央空调工程预算书	127
5.22	某商住综合楼土建、水、暖、电全套预算书	127
5.23	某六层砖混结构住宅楼建设工程预算书	127
5.24	某油库安装工程全套预算书	128
5.25	某化工厂全套概算书（主体工业安装）	128
5.26	消防系统预算书（消防水、消防电）	128
5.27	某22层大酒店安装工程预算书	128
5.28	某大厦工程预算书（土建、装饰、电）	129
5.29	某26层综合楼幕墙工程预算及单价分析	129
5.30	某厂房土建安装工程全套预算	129
5.31	某超市机电安装改造工程预算及图纸	129
5.32	某特大酒店全套预算书（土建、安装）	130
5.33	甘肃某三十层住宅小区安装预算书	130
5.34	综合办公楼水、暖、电、消防全套预算书	130
5.35	某节水灌溉项目100余水井工程预算	131
5.36	某医院综合楼预算书（土建\水\电\采暖）	131
5.37	某人防地下室工程全套预算（土建、装饰）	132

5.40	某教室装饰、安装、室外园林、绿化工程预算书	132
5.41	某 31 层框架结构住宅预算书	133
5.42	某花园园林景观工程预算书	133
5.43	某 2 层别墅全套图纸及结算书	133
5.44	某车站安装工程结算书	134
5.45	某校区二期综合布线工程结算书	134
5.46	某客站主站房安装工程结算书	134
5.47	某中学校区校消防工程预结算书	134

第1章

建筑工程概论

1.1 建筑工程的定义

为满足生产和生活需要而建造的房屋及其附属工程称为建筑工程。建筑工程是一个综合性概念,根据其中各组成部分的性质、内容、作用的不同,可作以下的分类:

1. 土建工程

所有建筑物与构筑物的结构工程和装修工程,都属于土建工程。如土(石)方工程、基础工程、砌筑工程、门窗工程、混凝土及钢筋混凝土工程等。

2. 特殊构筑物工程

主要是指各种设备的基础、水塔、各种池类、烟囱、桥涵、隧道等。

3. 卫生技术工程

包括室内给排水工程、室内采暖工程、民用燃气工程等。

4. 电气照明工程

包括照明设备安装、灯具安装、电器安装、线路敷设和防雷接地装置的设置等。

1.2 建筑产品的特点

建筑产品是建筑企业进行建筑安装生产活动的成果。它包括建筑物和构筑物的建造,机械设备的安装,建筑物和构筑物的维修工作及现场非标准设备制造工作。建筑产品是一种特殊商品,与其他工业产品比较,具有一系列的产品及施工的独特技术经济特点。这些特点直接影响着工程造价的计算。

1. 产品是固定的而施工是流动的

建筑产品在建造后是不能移动的,只能在建造的地方作为一种固定资产提供长期使用;而施工就只能是流动性的,施工的地区也就不断变换,所以,建筑产品造价计算要比工业产品的价格计算更为复杂,它需要考虑在不同地区施



2. 产品的多样性和施工的单体性

建筑产品根据不同的使用要求、规模、结构及建造地点，具有不同形式的建筑物和构筑物，这就表现出建筑产品的多样性。建筑产品的生产是不同的建筑物和构筑物，由其各自具有的设计图纸、施工组织，一件一件地组织施工，这就表现出建筑产品施工的单体性。由于建筑产品的这种特点，使得每个产品的生产都具有个体性，其造价也就各不相同。

3. 产品形体庞大，施工资源消耗多

建筑产品高度大、体积大、质量大，在建造过程中要消耗大量的人力、物力和财力，所需建筑材料、安装设备、电气、管道等数量巨大，且品种复杂、规格繁多。因此，建筑产品往往要在露天作业，很受自然条件的影响，使得建筑产品造价的编制和审查的工作量也随之增大。

4. 产品组成内容多，生产周期长

建筑产品是由土建、装修、设备安装、各种管道、电气安装等部分组成，其生产周期往往以月或年为计量单位。一个建设项目少则数月，多则数年，甚至数十年。因为生产周期长，所以工程造价的时间值突出，计价时，人工、材料、机械的价格以及利率、汇率、税率等随时间而变化，其成为影响产品造价的重要因素。

5. 产品大都是先交易后生产

建筑产品除商品房外，大都是按订购的计划价格和数量生产。因此，工程费用项目的划分、计价依据、工程预算人员的业务水平等，对建筑产品的造价和建筑企业之间的平等竞争有显著影响。

1.3 建筑工程施工程序

1. 建筑工程施工和程序

建筑工程施工是建筑企业为生产建筑产品而进行的一系列工作。施工程序是指工程建设项目在整个施工过程中各项工作必须遵循的先后顺序。它是多年来施工实践经验的总结，反映了施工过程中必须遵循的客观规律。建筑施工的5个阶段构成了施工的全过程。这5个阶段是：

- (1) 投标、签约阶段，此阶段需要编制投标预算书。
- (2) 施工准备阶段，此阶段需要编制施工预算书。



第2章

建筑工程预结算

2.1 建筑工程预结算简述

建筑工程预算是在建筑工程动工以前，事先对其所需要的物化劳动和活劳动的耗费进行周密的计算，即以货币指标确定工程项目从筹建到正式建成投产或竣工验收所需要的全部建设费用的经济性文件。

根据拟建建筑工程的设计图纸、建筑工程预算定额、建筑安装工程间接费定额、建筑安装工程材料预算价格以及与其配套使用的调价文件和其他有关规定等资料，预先计算和确定每项新建、扩建、改建和迁建工程所需全部费用额的技术经济文件，则称为建筑工程预算。建筑工程预算是以工程项目为前提，围绕工程项目分层次的工程价格体系，由建设项目总预算、单项工程预算、单位工程造价等构成。

根据阶段划分的不同，建筑工程预算分为估算造价、概算造价、施工图预算造价、投标及施工预算造价以及竣工结算与决算造价等。本书主要围绕施工过程中来阐述建筑工程预算，重点介绍施工投标报价和施工前预算造价以及竣工结算造价。

1. 投标报价

投标报价是投标单位为了争取到工程项目，根据招标文件及有关的工程造价的依据，对工程进行预算造价，计算出投标总价并进行竞标的过程。这对投标的成败和将来工程的盈亏起着决定性作用。投标报价除了与市场价格因素、



施工预算的作用如下：

(1) 能准确地计算出各工种劳动力需要量，为施工企业有计划地调配劳动力提供可靠的依据。

(2) 能准确地确定材料的需用量，施工企业可据此安排材料采购和供应。

(3) 能计算出施工中所需的人力和物力的实物工作量，为施工作业计划的编制提供分层、分段及分部分项工程量、材料数量及分工种的用工数，以便施工企业作出最佳的施工进度计划。

(4) 确定施工任务单和限额领料单上的定额指标和计件单价等，以便向班组下达施工任务。

(5) 施工预算是衡量工人劳动成果的尺度和实行计件工资的依据，有利于贯彻多劳多得的原则，调动工人的生产积极性。

(6) 施工企业在进行经济活动分析中，可把施工预算与施工图预算进行对比，分析其中超支、节约的原因，有针对性地控制施工中的人力、物力消耗。

3. 竣工结算

竣工结算是在一个单位工程或单项工程完工后，经质量监督等部门验收合格，由施工单位根据合同价款，结合工程施工实际发生的设计变更等引起工程建设费的增加或减少，编制的以表达该项工程最终造价为主要内容的经济文件，经建设单位或委托的监理单位签认后，即作为结算工程价款的依据。

2.2 建筑工程定额计价

消耗在一定计量单位产品（工程）上的劳动力（工日）、机械（台班）和材料数量的标准，称作定额。建筑工程基础定额是指完成规定计量单位分项工程计价的人工、材料、施工机械台班消耗量标准，是统一全国建筑工程预算工程量计算规则、项目划分、计量单位的依据。在建筑工程定额中，按编制程序和用途可分为施工定额、预算定额、概算定额和概算指标四种。

1. 建筑产品的定额计价的基本方法

工程量计算和工程计价是编制工程造价的两个基本过程，建筑产品的定额计价的基本方法和程序如下：

(1) 假定建筑产品的直接费单价 = 人工费 + 材料费 + 施工机械使用费，其

现场经费

(3) 单位工程概预算造价 = 单位直接工程费 + 间接费 + 利润 + 税金

(4) 单项工程概算造价 = 单位工程概预算造价 + 设备、工器具具体购置费

(5) 建设项目全部工程概算造价 = 单项工程概算造价 + 有关的其他费用 + 预备费

2. 施工定额

施工定额是施工企业内部直接用于施工管理的一种技术定额。它以工作过程或复合作业过程为标定对象,规定某种建筑产品的劳动消耗量、材料消耗量和机械台班使用消耗数量。施工定额是建筑企业中最基本的定额,用于编制施工预算,编制施工组织设计、施工作业计划,考核劳动生产率和进行成本核算。施工定额也是编制预算定额的基础。

(1) 施工定额的组成。

施工定额是由劳动定额、材料消耗定额和机械台班使用定额三个相对独立的部分组成的。为了适应组织施工生产和管理的需要,施工定额的项目划分得很细,是建筑工程定额中分项最细、定额子目最多的一种定额,也是建筑工程定额中的基础性定额。在预算定额的编制过程中,施工定额的劳动、材料、机械台班使用消耗的数量标准,是计算预算定额的重要依据。

(2) 施工定额的作用。

施工定额包括了劳动定额、机械台班定额和材料消耗定额三个部分。施工定额的作用主要表现在合理地组织施工生产和按劳分配两个方面。因此,认真执行施工定额,正确地发挥施工定额在施工管理中的作用,对于促进施工企业的发展具有十分重要的意义。施工定额的作用概括起来有以下几方面:

1) 施工定额是企业计划管理工作的基础,是编制施工组织设计、施工作业计划、劳动力、材料、机械台班使用计划的依据。建筑施工企业利用施工组织



控制成本、降低费用开支的目的。同时，企业可以运用施工定额进行成本核算，挖掘企业潜力，提高劳动生产率，降低成本，在招投标竞争中提高竞争力。

3) 施工定额是衡量企业工人劳动生产率，贯彻按劳分配推行经济责任制的依据。施工定额中的劳动定额是衡量和分析施工工人劳动生产率的主要尺度。企业可以通过施工定额实行内部经济包干，签发包干合同，衡量每一个施工队、组及工人在生产劳动中的成绩，计算劳动报酬与奖励，奖勤罚懒。开展社会主义劳动竞赛，制定评比条件，调动劳动者的积极性和创造性，促使劳动者超额完成定额所规定的合格产品数量，不断提高劳动生产率。

4) 施工定额是编制预算定额和单位估价表的基础。建筑工程预算定额是以建筑工程施工定额为基础的，这样就能使预算定额符合现实的施工生产和经营管理的要求，进而使施工生产中所耗费的人力、物力能够得到合理的补偿。当前建筑工程施工中，由于应用新材料、采用新工艺而使预算定额缺项时，就必须以建筑工程施工定额为依据，制定补充预算定额和补充单位估价表。

3. 预算定额

预算定额是以建筑物或构筑物的各个分项工程为单位编制的。定额中包括所需人工工日数、各种材料的消耗量和机械台班使用数量，同时表示相应的地区基价。预算定额是以施工定额为基础编制的，它是施工定额的综合和扩大，用以编制施工图预算，确定建筑安装工程造价，编制施工组织设计和工程竣工决算。预算定额也是编制概算定额和概算指标的基础。

(1) 建筑工程预算定额与施工定额的关系。

现行的建筑工程预算定额是以施工定额为基础编制的，但是两种定额水平确定的原则是不同的。预算定额是按社会消耗的平均劳动时间确定其定额水平，

(2) 建筑工程预算定额的作用:

1) 预算定额是编制单位估价表的依据。

2) 预算定额是编制施工图预算, 确定工程造价, 编制标底、报价, 进行评标、决标的依据。

3) 预算定额是拨付工程款和进行工程竣工结算的依据。工程结算是建设单位(发包人)和施工企业(承包人)按照工程进度, 对已完工程实行货币支付的行为, 是商品交换中结算的一种形式。由于建筑安装工程工期很长, 不可能都采取竣工后一次性结算的方法, 往往要在工期中通过不同方式采用分期付款, 以解决施工企业资金周转的困难。当采用按已完工分部分项工程量进行结算时, 必须以预算定额为依据, 计算应结算的工程价款。在具备地区单位估价表的条件下, 虽然可以直接利用预算单独进行结算, 但预算单价的计算基础仍然是预算定额。

4) 预算定额是编制施工组织设计, 进行工料分析, 实行经济核算的依据。在不同的设计项目、不同的设计阶段编制施工组织设计, 确定出现场平面布置和施工进度安排, 确定出人工、机械、材料、水电力资源需要量以及物料运输方案, 这不仅是建设和施工准备工作所必不可少的内容, 而且是保证任务顺利实现的条件。根据建筑工程预算定额, 能够比较精确地计算出劳动力、建筑材料、成品、半成品和施工机械及其使用台班的需要量, 从而为有计划地组织材料供应和预制构件加工、平衡劳动力和施工机械提供可靠的计算依据。实行经济核算的根本目的是用经济的方法促使企业用最少的劳动消耗, 取得最好的经济效果。建筑工程预算定额反映着企业的收入水平, 因此企业必须以建筑工



包括人工、材料和机械台班消耗量，并列有工程费用。概算定额是以预算定额为基础编制的，它是预算定额的综合和扩大。它用以编制概算，进行设计方案经济比较；也可作为编制主要材料申请计划的依据。概算指标是比概算定额更为综合的指标。它是以整座房屋或构筑物为单位来编制的。其内容包括劳动力、材料消耗和机械台班使用定额三个组成部分，同时还列出了各结构部分的工程量和以每 100m² 建筑面积或每座构筑物体积为计量单位而规定的造价指标。概算指标是初步设计阶段编制概算的依据，是进行技术经济分析、考核建设成本的标准，是国家控制基本建设投资的主要依据。

(1) 建筑工程概算定额的主要特点：

- 1) 以分部工程或扩大构件为计价项目。
- 2) 按组成的各分项工程含量，运用现行预算定额（或单位估价表）综合核定其指标。
- 3) 口径统一，计价项目较少，因此工程量计算及套价比较简便。
- 4) 概算定额作为编制概算的基础，故法律效力不强。

(2) 建筑工程概算定额的作用：

1) 建筑工程概算定额是对设计方案进行技术经济分析比较的依据。设计方案比较，主要是对不同的建筑及结构方案的人工、材料和机械台班消耗量、材料用量、材料资源短缺程度等进行比较，弄清不同方案、人工材料和机械台班消耗量对工程造价的影响，材料用量对基础工程量和材料运输量的影响，以及由此而产生的对工程造价的影响，短缺材料用量及其供给的可能性，某些轻型材料和变废为利的材料应用所产生的环境效益和国民经济宏观效益等。其目的是选出经济合理的建筑设计方案，在满足功能和技术性能要求的条件下，降低造价和人工、材料消耗。概算定额按扩大建筑结构构件或扩大综合内容划分定额项目。对上述各方面均能提供直接或间接的比较依据，从而有助于做出