



深圳市建筑 and 市政工程概算编制规程

深圳市建设工程造价管理站

许尔淑

2018.01.03



主要内容

1

施行时间及适用范围

2

修编背景及主要依据

3

修编方法及主要特点

4

规程主要内容及变化



1. 施行时间和适用范围

本规程自**2017年11月1**日起施行，有效期5年。

适用于深圳市新建、扩建、改建等建筑工程和市政工程**设计概算文件及施工图设计—施工总承包工程招标控制价**的编制，其他项目管理模式可参照本规程执行。

使用**国有资金投资**的建筑和市政工程应执行本规程。其他投资主体的建筑 and 市政工程设计概算可结合项目的特点和要求，参照本规程有关规定进行编制。

2. 修编背景及主要依据

1

试用期
要求

2

适用性
要求

3

使用性
要求



2-1. 试用期要求

为合理确定建设项目造价，加强建设工程项目设计概算工作，规范设计概算文件编制，提高概算编制质量，深圳市住房和建设局、深圳市发展和改革委员会联合发文的《关于发布〈深圳市建筑和市政工程概算编制规程〉的通知》（深建规[2010]13号）（原规程）自二〇一〇年十月一日起试行，**有效期5年**，面临试用期过期，规程失效问题，需要尽快出台新的概算编制规程已满足使用要求。



2-2.适用性要求

近年来，国家、住建部出台了《建设工程工程量清单计价规范》（GB 50500-2013）、《建筑安装工程费用项目组成》（2013）、《市政工程设计概算编制办法》（2011）等文件，原规程中如建筑安装工程费用组成参考2003年文件执行的，已经不适用新的文件要求。



2-3. 使用性要求

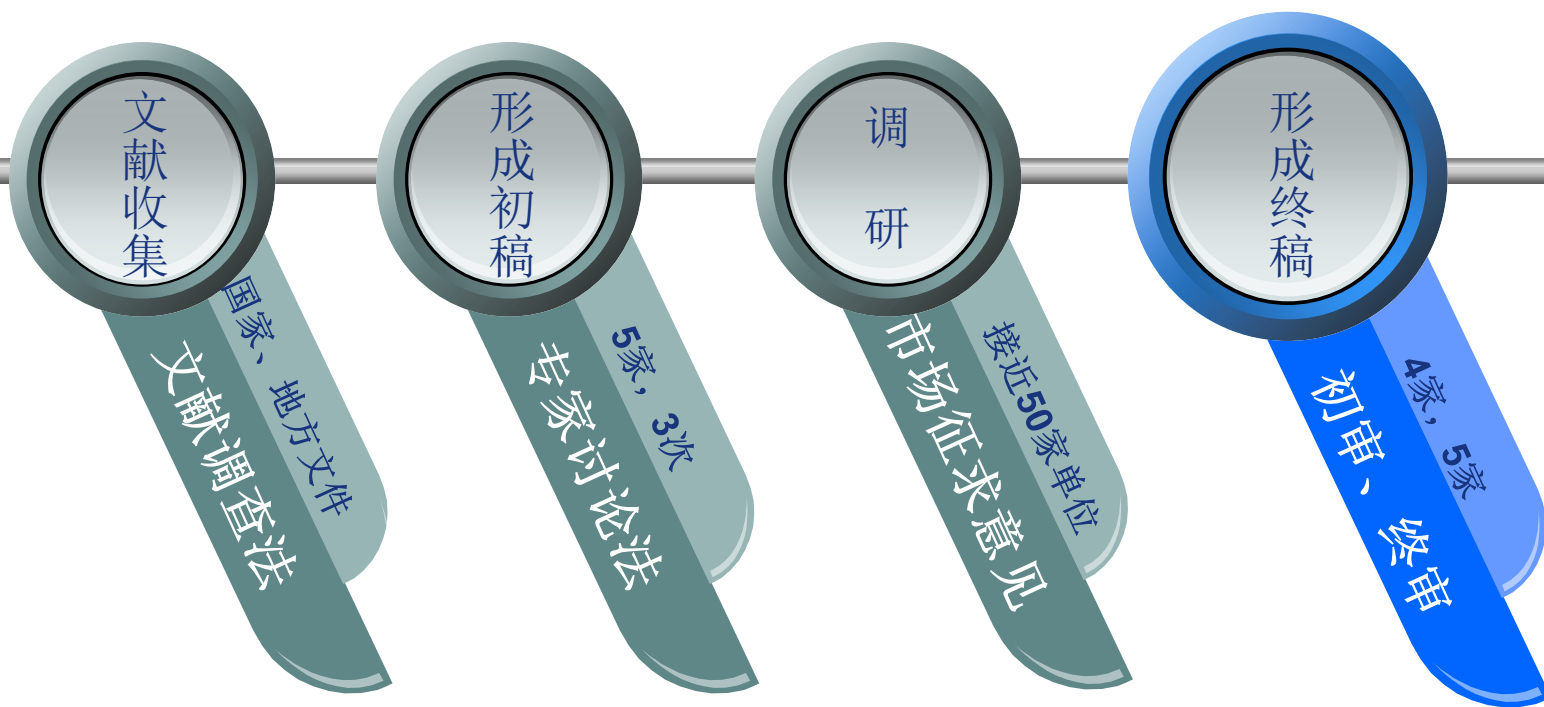
设计单位在使用原规程过程中，积累了一定的经验；针对原规程中的概算编制方法、费用计算方法等内容，提出了合理化的建议，需要对原规程进行修编。



2-4. 主要依据

- ❖ 国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知（发改价格[2015]299号）
- ❖ 广东省发展改革委转发国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知（粤发改价格函[2015]941函）
- ❖ 深圳市发展改革委、深圳市住房和建设局关于转发国家和省放开部分建设项目服务价格有关政策的通知（深发改[2015]479号）
- ❖ 广东省建设工程概算编制办法（2014）
- ❖ 住房和城乡建设部、财政部关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知（建标【2013】44号）
- ❖ 建设工程工程量清单计价规范（GB50500-2013）
- ❖ 深圳市建设工程计价规程
- ❖ 市政工程设计概算编制办法（2011）
- ❖ 工程造价术语（GB/T50875-2013）

3-1. 修编方法



3-2. 修编主要特点

文件

主要是2010年-2015年新出的国家法律、法规文件、办法等，

实用

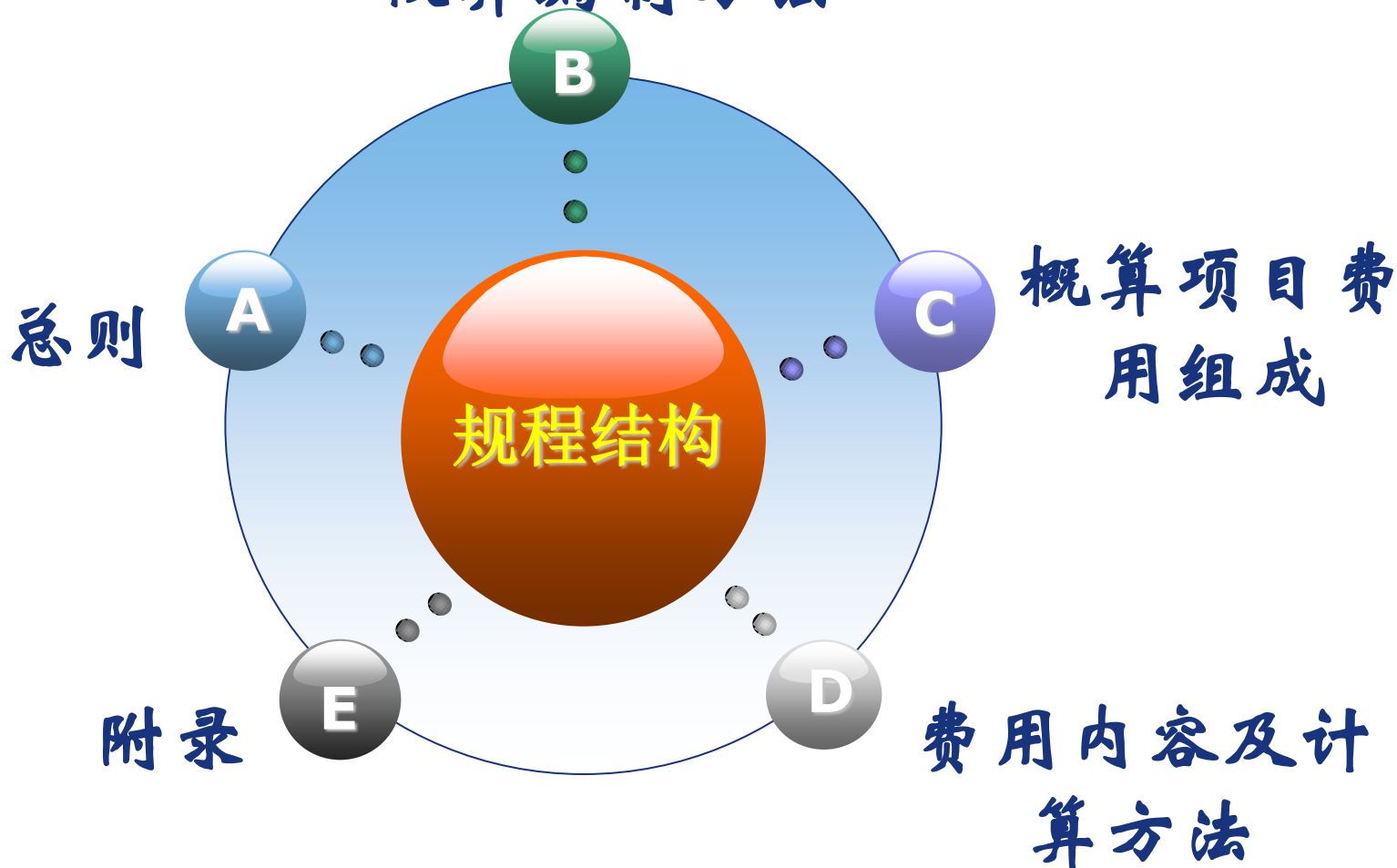
政府投资部门、设计院、工程造价咨询单位等在运用原规程过程中存在的实际问题

补充

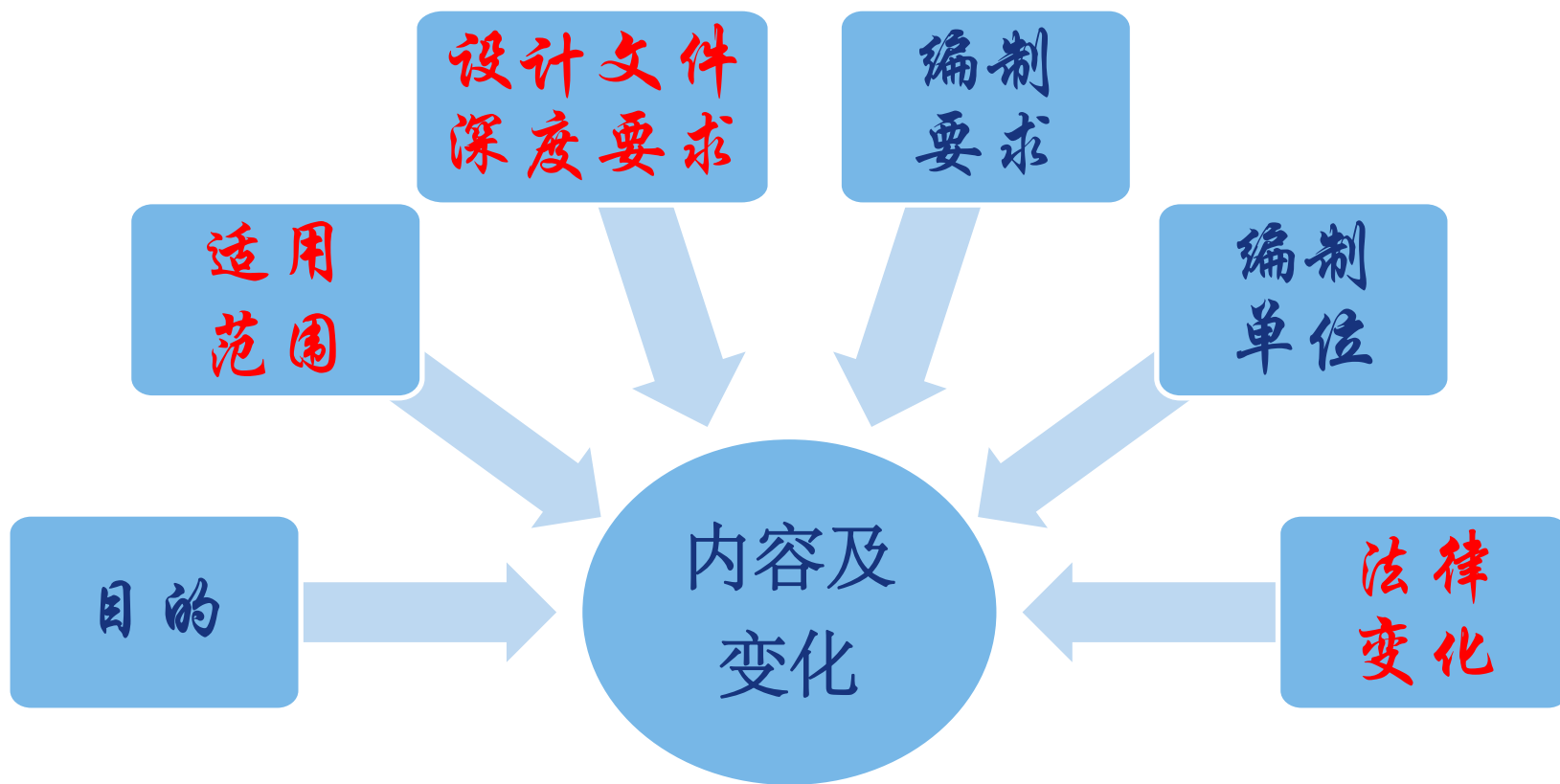
在附录部分补充表格，概算书更趋格式化

4. 规程主要内容及变化

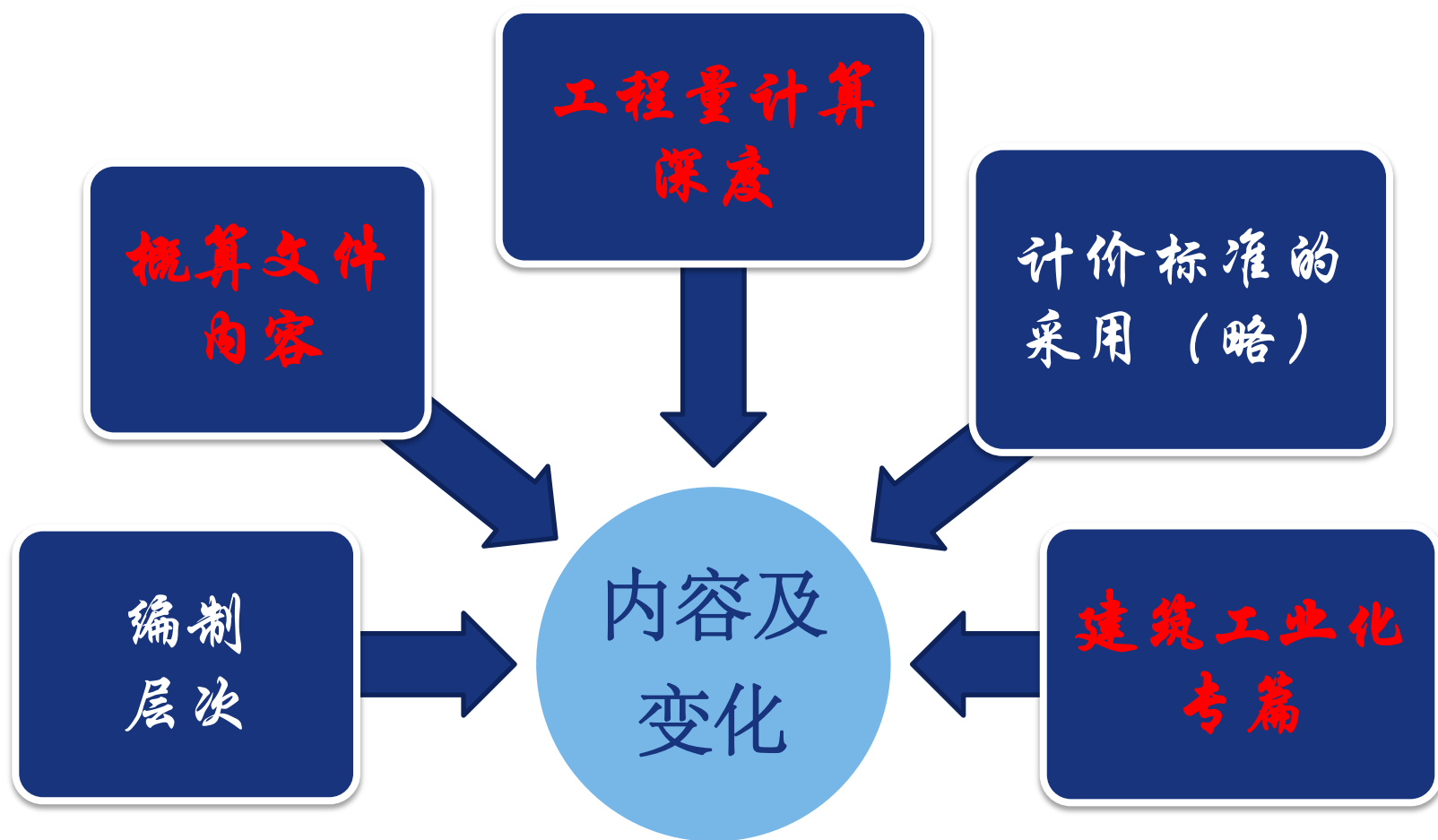
概算编制方法



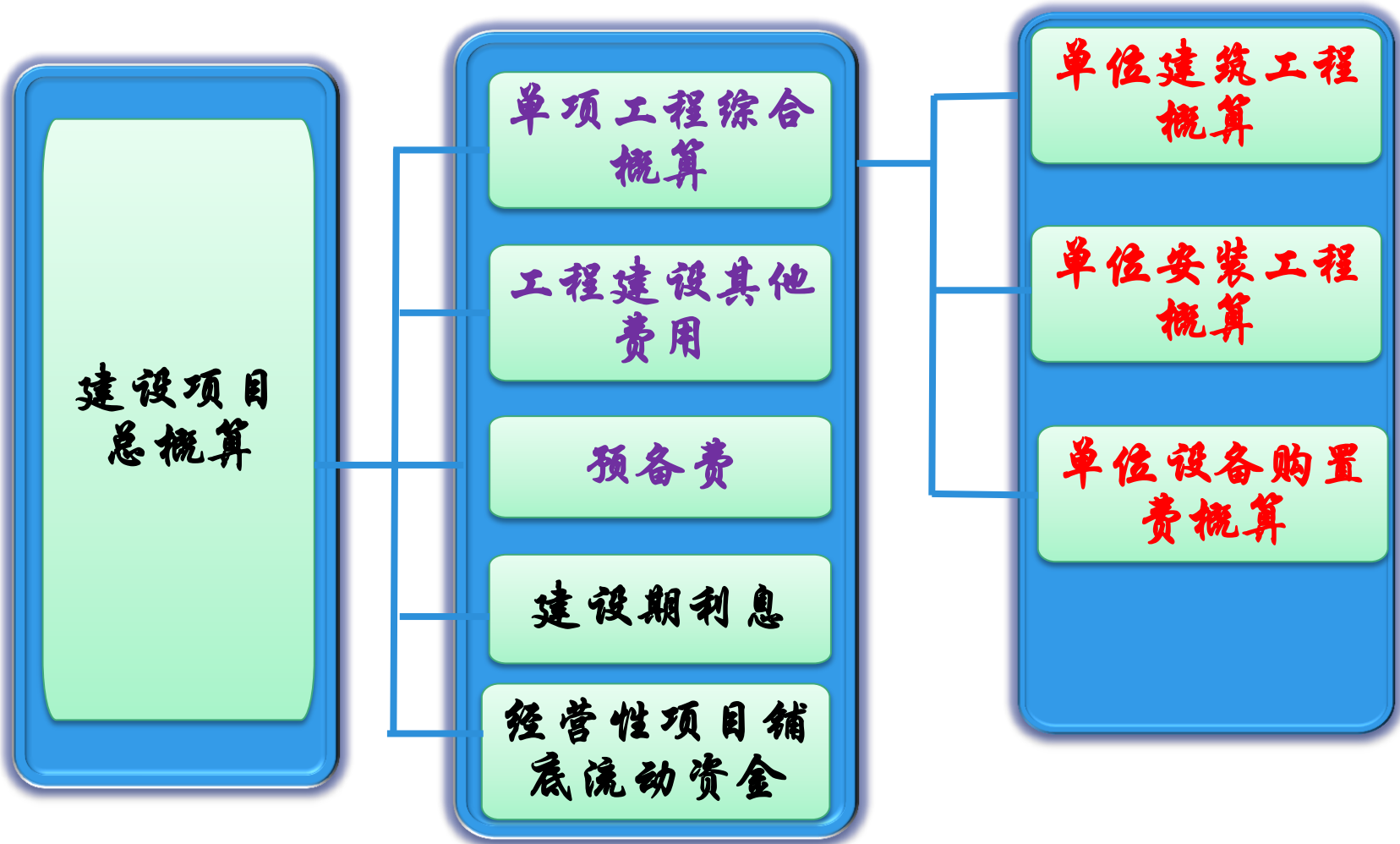
4-1. 第一章 总则



4-2. 第二章 概算编制方法



4-2-1.编制层次



4-2-2.概算文件内容

概算基本文件

构成关系		表格名称	表格编号		
建设项目总概算	1	封面	附表 1		
	2	签署页	附表 2		
	3	目录	附表 3		
	4	编制说明	附表 4		
	5	总（综合）概算表	附表 5		
	6	工程建设其他费用表	附表 6		
	单项工程综合概算	7	单项工程汇总表	附表 7	
		8	人工及主要设备材料（汇总）表	附表 8	
		9	主要工程数量（汇总）表	附表 9	
		10	设备购置费表 / 进口设备购置费表	附表 10	
		单位工程概算书	11	单位工程计价汇总表	附表 11
			12	分部分项工程计价表	附表 12
			13	措施项目计价汇总表	附表 13
			14	措施项目计价表	附表 14
			15	规费、应纳税费计价表	附表 15
			16	人工及主要设备材料（汇总）表	附表 8
	17		主要工程数量（汇总）表	附表 9	
	18	概算、估算对比分析表	附表 16		



4-2-3.工程量计算深度要求

❖ 建筑安装工程概算工程量应根据初步设计图纸、工程量清单规范或消耗量定额及相关规定计算工程量。因图纸设计深度限制暂未设计的内容，其工程量应根据项目实际情况参考类似项目工程量指标计算并加以说明。

❖ 明确**零星工程费（概算幅度差）**计取范围和标准：

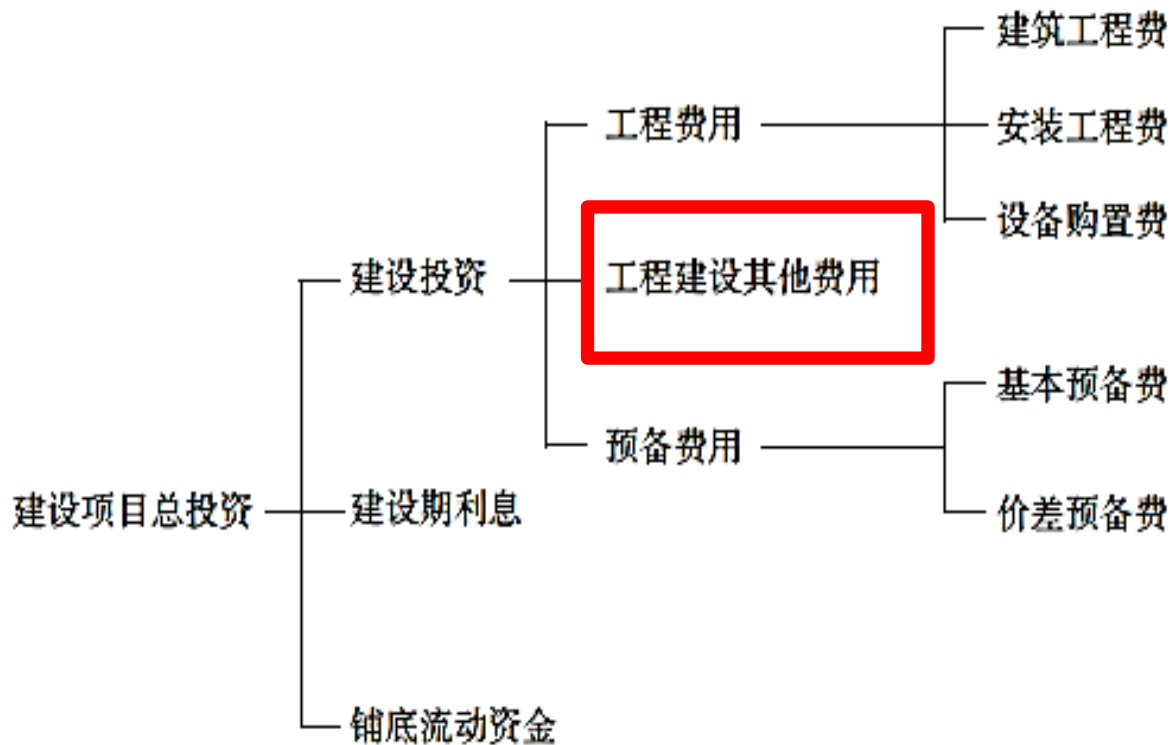
根据初步设计编制概算时，应考虑初步设计与施工图设计之间的设计深度差异，计算施工图中的细部零星工程费（概算幅度差）。建筑专业中**装饰及安装工程、市政专业中地下结构、隧道、桥梁上部结构及安装工程**可按**3%~5%**计取零星工程费（概算幅度差），也可按照经验列项估算，其他工程不计。如采用施工图编制概算或按指标估算的部分不再计取零星工程费。



4-2-5. 建筑工业化专篇

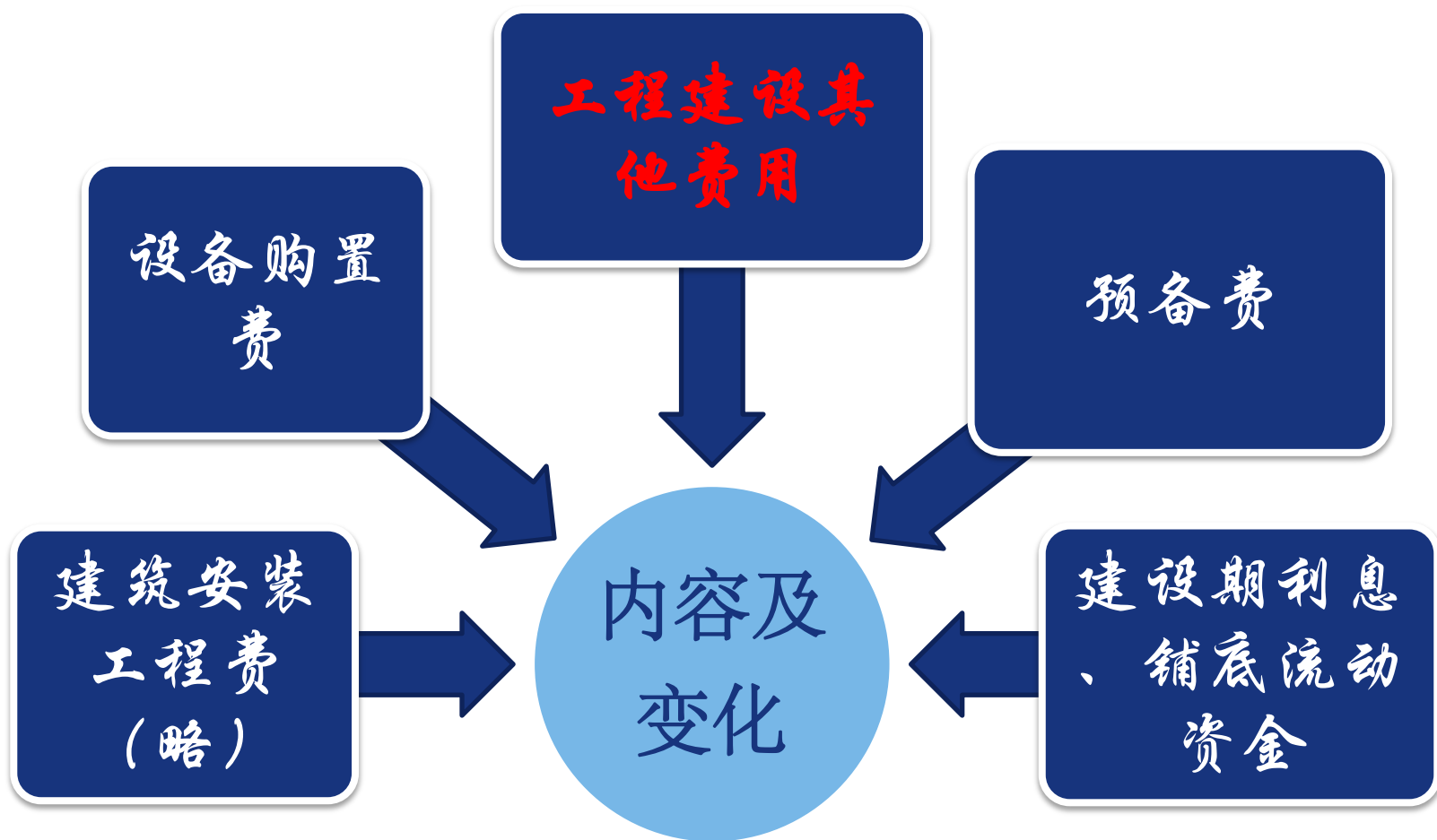
- ❖ 取消绿色建筑专篇，**增加**建筑工业化专篇。
- ❖ 对于初步设计中采用建筑工业化的建设项目，编制设计概算时应编制建筑工业化专篇，单独论述；其余部分仍按本规程相关规定执行。
- ❖ 建筑工业化专篇包括综述、费用计算、经济分析和指标对比，指标对比主要指采用建筑工业化的**增量成本分析**。

4-3. 概算费用项目组成



取消固定资产投资方向调节税

4-4.第四章 费用内容及计算方法





4-4-3.工程建设其他费用的内容及计算方法

- ❖ 建设用地费
- ❖ 场地准备及建设单位临时设施费
- ❖ 建设单位管理费
- ❖ **建设项目前期工作咨询费**
- ❖ **工程勘察设计费**
- ❖ **招标代理费**
- ❖ **工程建设监理费**
- ❖ **环境影响咨询费**
- ❖ **工程造价咨询费**
- ❖ 勘察设计文件审查费
- ❖ 余泥渣土弃置费
- ❖ 其他

4-5.附录

附录一 概算文件格式（略）

附录二 单项工程费用细目表

建筑工程单项工程费用细目表

序号	项目名称	单位	说明
2.2	上部主体(分单体)	地上面积 m ²	
2.2.1	结构工程	地上面积 m ² / m ³	含柱、梁、板、墙混凝土和钢筋等分部分项费用及模板、脚手架等措施费用
2.2.2	主体钢结构工程	t	
2.2.3	地上建筑	地上面积 m ²	含墙体砌筑、保温及防水、防火门和防火卷帘、水泥砂浆抹灰、栏杆与建筑措施费用
2.2.4	门窗工程	m ²	按不同材质、不同部位分列
2.2.5	屋顶钢结构	t	
2.2.6	屋面系统	m ²	按屋面的防水、隔热、防腐和保温等作法列项



Thank You !