建筑工程包工价格（2017年4月版），很详细很透明！

2017-05-14 [工程造价](http://mp.weixin.qq.com/s?__biz=MzA5NDc2MDc5Ng==&mid=2651338174&idx=1&sn=1bd0a1b9ffcc4cb227a683afeb96c5f4&chksm=8bb52f8dbcc2a69baed7b10e2ccf67cd25aa7d665f33441394dfea68638257dc025ee4032a63&mpshare=1&scene=23&srcid=0515MiuvJUUEwbMgSRmaVXIN##)

﻿﻿﻿

**目录**

* 建筑工程清包工价格
* 房地产建筑成本（按建筑平方米算）
* 普通住宅建筑混凝土用量和用钢量
* 普通多层住宅楼施工预算经济指标
* 施工工效
* 基础数据

**建筑工程清包工价格**

由于清包工价格随市场变化而变化，以下价格仅供诸位参考。1、模板：22-45元/平米（粘灰面）
2、混凝土：45-50元/立
3、钢筋：600-850元/吨，或者绑扎一个平方20-37元
4、砌筑：90-150元/立
5、抹灰：10-18元/平米（不扣除门窗洞口，不包括脚手架搭拆）
6、面砖粘贴：28/平米
7、室内地面砖：（600\*600）28元/平米
8、踢脚线：12元/米
9、室内墙砖：30元/平米（包括倒角）
10、楼梯间石材：45元/平米
11、踏步板磨边：16元/米
12、石膏板吊顶：26元（平棚）
13、铝扣板吊项：35元/平米
14、蹲台隔断：180-360元/蹭位
15、大白乳胶漆：16元/平米
16、外墙砖：65元/平米
17、外墙干挂蘑菇石：90元/平米
18、屋面挂瓦：43元/平米
19、水暖：22元/平米（建筑面积）
20、电气照明部分：17元/平米
21、架子工：12元/平米

**房地产建筑成本（按建筑平方米算）**

1、桩基工程（如有）：70~100元/平方米；

2、钢筋：40~75KG/平方米（多层含量较低、高层含量较高），合160~300元/平方米；3、混凝土：0.3~0.5立方/平方米（多层含量较低、高层含量较高），合100~165元/平方米；4、砌体工程：60~120元/平方米（多层含量较高、高层含量较低）；

5、抹灰工程：25~40元/平方米；

6、外墙工程（包括保温）：50~100元/平方米（以一般涂料为标准，如为石材或幕墙，则可能高达300~1000元/平方米；

7、室内水电安装工程（含消防）：60~120元/平方米（按小区档次，多层略低一些）；

8、屋面工程：15~30元/平方米（多层含量较高、高层含量较低）；

9、门窗工程（不含进户门）：每平方米建筑面积门窗面积约为0.25~0.5平方米（与设计及是否高档很大关系，高档的比例较大），造价90~300元/平方米，一般为90~150元/平方米，如采用高档铝合金门窗，则可能达到300元/平方米；

10、土方、进户门、烟道及公共部位装饰工程：30~150元/平方米（与小区档次高低关系很大，档次越高，造价越高）；

11、地下室（如有）：增加造价40~100元/平方米（多层含量较高、高层含量较低）；

12、电梯工程（如有）：40~200元/平方米，与电梯的档次、电梯设置的多少及楼层的多少有很大关系，一般工程约为100元/平方米；

13、人工费：130~200元/平方米；

14、室外配套工程：30~300元/平方米，一般约为70~100元/平方米；

15、模板、支撑、脚手架工程（成本）：70~150元/平方米；

16、塔吊、人货电梯、升降机等各型施工机械等（约为总造价的5~8%：约60~90元/平方米；

17、临时设施（生活区、办公区、仓库、道路、现场其它临时设施（水、电、排污、形象、生产厂棚与其它生产用房）：30~50元/平方米；

18、检测、试验、手续、交通、交际等费用：10~30元/平方米；

19、承包商管理费、资料、劳保、利润等各种费用（约为10%）：以上各项之和\*10%=90~180元/平方米；

20、上交国家各种税费（总造价3.3~3.5%）：33~70元/平方米，高档的可能高达100元/平方米。

以上没有算精装修，一般造价约为1000~2000元/平方米，高档小区可达3500元以上。以上没有包括部分国有企业开发造成的腐败成本。精装修造价一般为500~1500元/平方米，这要看档次高低，也有300元/平方米简装修，更有3000~10000元/平方米超高档装修（拎包入住）。

21、设计费（含前期设计概念期间费用）：15~100元/平方米；

22、监理费：3~30元/平方米；

23、广告、策划、销售代理费：一般30~200元/平方米，高者可达500元/平方米以上；

24、土地费：一般二线城市市区（老郊区地带）为70~100万/亩，容积率一般为1.0~2.0，故折算房价为：525~1500元/平方米，市区中心地带一般为200万元/亩，折算房价为：1500~3000元/平方米，核心区域可达300万元/亩以上，单方土地造价更高；一线城市甚至有高达20000元/平方米以上的土地单方造价；三线城市、县城等土地单方造价较低，一般为100~500元/平方米，也有高达2000元/平方米以上的情况；

25、土地税费与前期费，一般为土地费的15%左右，二线城市一般为100~500元/平方米，各地标准都不一样。

**结论：**

基本建设费是固定的，即使是不收土地款的动迁房，以国家最低标准承建，造价也难以少于1000元/平方米。
实际上，多层普通商品房，建安成本大约在1200元/平方米左右，小高层与高层普通商品房，建安成本大约在1500~1800元/平方米左右，档次越高，造价越高。

能让利的主要是：小区的档次、向政府交纳的土地费及地方政府部分的税费、广告策划销售环节的费用、装修费用等。

另外，开发商的开发品质也有一定关系，如果一味压价，品质是要差一些；民营开发商比国营/政府开发商的成本确实也低一些，这主要有两方面的原因，一是大多数民营企业主要以效益为主导，成本一般控制得好一些，二是民营企业腐败成本相对要低一些。

不论何种原因，同品质的小区成本上下也不会超过100~200元/平方米。

12墙一个平方需要64块标准砖

18墙一个平方需要96块标准砖

24墙一个平方需要128块标准砖

37墙一个平方需为192块标准砖

49墙一个平方需为256块标准砖

单位立方米240墙砖用量1/（0.24\*0.12\*0.6）

单位立方米370墙砖用量1/（0.37\*0.12\*0.6）

空心24墙一个平方需要80多块标准砖

**普通住宅建筑混凝土用量和用钢量**

1、多层砌体住宅

钢筋30KG/㎡

混凝土0.3—0.33m³/㎡

2、多层框架match

钢筋38—42KG/ ㎡

混凝土砼0.33—0.35m³/ ㎡

3、小高层11—12层

钢筋50—52KG/ ㎡

混凝土0.35m³/ ㎡

4、高层17—18层

钢筋54—60KG/ ㎡

混凝土0.36m³/ ㎡

5、高层30层H=94米

钢筋65—75KG/ ㎡

混凝土0.42—0.47m³/ ㎡

6、高层酒店式公寓28层H=90米

钢筋65—70KG/ ㎡

混凝土0.38—0.42m³/ ㎡

7、别墅混凝土用量和用钢量介于多层砌体住宅和高层11—12层之间※以上数据按抗震7度区规则结构设计

**普通多层住宅楼施工预算经济指标**

1、室外门窗（不包括单元门、防盗门）面积占建筑面积0.20—0.24

2、模版面积占建筑面积2.2左右

3、室外抹灰面积占建筑面积0.4左右

4、室内抹灰面积占建筑面积3.8

**施工工效**

1、一个抹灰工一天抹灰在35平米

2、一个砖工一天砌红砖1000—1800块

3、一个砖工一天砌空心砖800—1000块

4、瓷砖15平米

5、刮大白第一遍300平米/天，第二遍180平米/天，第三遍压光90平米/天

**基础数据**

1、混凝土重量2500KG/m³

2、钢筋每延米重量0.00617\*d\*d

3、干砂子重量1500KG/m³，湿砂重量1700KG/m³

4、石子重量2200KG/m³

5、一立方米红砖525块左右（分墙厚）

6、一立方米空心砖175块左右

7、筛一方干净砂需1.3方普通砂

**一点不同观点：**1、一般多层砌体住宅：钢筋25—30KG/㎡，其中经济适用房为16—18KG/㎡。2、一般多层砌体住宅，室外抹灰面积占建筑面积0.5--0.7。3、一般多层砌体住宅，模版面积占建筑面积1.3--2.2，现浇板多少、柱密度会引起其数值的变化。4、一个砖工一天砌240砖墙1000—1800块，370或500墙2000—3000块。5、钢筋混凝土重量2200KG/m³，素混凝土重量2100KG/m³。

6、工程石子重量1800KG/m³。

0.617是圆10钢筋每米重量。钢筋重量与直径（半径）的平方成正比。

G=0.617\*D\*D/100
每米的重量（Kg）＝钢筋的直径（mm）×钢筋的直径（mm）×0.00617

其实记住建设工程常用的钢筋重量也很简单

Φ12（含12）以下和Φ28（含28）的钢筋一般小数点后取三位数，Φ14至Φ25钢筋一般小数点后取二位数
Φ6=0.222Kg
Φ8=0.395Kg
Φ10=0.617Kg
Φ12=0.888Kg
Φ14=1.21Kg
Φ16=1.58Kg
Φ18=2Kg
Φ20=2.47Kg
Φ22=3Kg
Φ25=3.86Kg

有经验计算公式，自己计算一个表格就可以了。也可以去买一本有表格的书，用起来也很方便。

钢材理论重量计算简式

材料名称理论重量W（kg/m）

扁钢、钢板、钢带W＝0.00785×宽×厚

钢管W＝0.02466×壁厚（外径--壁厚）

等边角钢W＝0.00785×边厚（2边宽--边厚）

不等边角钢W＝0.00785×边厚（长边宽+短边宽--边厚）

工字钢W＝0.00785×腰厚[高+f（腿宽-腰厚）]

槽钢W＝0.00785×腰厚[高+e（腿宽-腰厚）]

**备注**

1、角钢,工字钢和槽钢的准确计算公式很繁，表列简式用于计算近似值。

2、f值：一般型号及带a的为3.34，带b的为2.65，带c的为2.26。

3、e值：一般型号及带a的为3.26，带b的为2.44，带c的为2.24。

4、各长度单位均为毫米。