

**2021 年《北京市房屋修缮工程计价依据  
—预算消耗量标准》应用指南**

**北京市房屋修缮工程定额管理站**

**2022 年 04 月**

## 目 录

第一部分 编制概况.....	1
一、编制依据.....	1
二、编制单位.....	1
三、编制原则.....	1
第二部分 主要内容及变化.....	3
一、编制内容.....	3
二、适用范围.....	3
三、主要作用.....	3
四、主要变化.....	4
五、人工、材料、机械变化.....	4
六、措施项目变化.....	5
七、费用项目变化.....	7

## 第一部分 编制概况

### 一、编制依据

- (一)《建设工程工程量清单计价规范》(GB 50500-2013)
- (二)《房屋修缮工程工程量计算规范》(DB11/638-2016)
- (三)现行的设计标准、图集、规范以及现行的法律、法规、规章等
- (四)国家建设行政主管部门及其他省市已有的房屋修缮工程定额资料
- (五)现行北京市禁止使用建筑材料目录
- (六)近年来有代表性的房屋修缮工程设计图纸
- (七)成熟的新技术、新工艺、新做法、新材料(设备)

### 二、编制单位

- (一)北京市建设工程造价管理总站
- (二)北京市房屋修缮定额管理站
- (三)北京首都开发控股(集团)有限公司
- (四)北京房地集团有限公司
- (五)北京城建集团有限责任公司
- (六)北京城建亚泰建设集团有限公司
- (七)北京中威正平工程造价咨询有限公司
- (八)北京展创丰华工程项目管理有限公司
- (九)北京京园诚得信工程管理有限公司
- (十)北京英诺威建设工程管理有公司
- (十一)北京京诚集团有限公司
- (十二)北京市公园管理中心
- (十三)北京市建设工程招标投标和造价管理协会

### 三、编制原则

随着房屋修缮市场发展,2012年《北京市房屋修缮工程计价依据——预算定额》(以下简称12房修定额)已不适应我市工程造价管理市场化改革的新形势。

自 2019 开始，市住房城乡建设委按照市场化定价机制要求，遵循“三减三增一统一”原则，采取“共编共享”方式，组织编制了 2021 年《北京市房屋修缮工程计价依据——预算消耗量标准》（以下简称本标准）。主要内容包括分部分项工程的人、材、机等生产要素施工消耗数量，不包括传统预算定额的生产要素价格以及脚手架、垂直运输等措施项目和企业管理费、利润、规费等费用项目，改革了不可精确计量的措施项目、企业管理费、利润和规费等按定额固定费用标准计价的传统做法，彻底实现量价费分离。

#### （一）“三减三增一统一”

- 1.减少：人工消耗量、消耗量标准发布内容、淘汰落后项目；
- 2.增加：人工工日单价、造价信息发布内容、“四新”工艺；
- 3.统一：不同专业相同项目的水平（含人材机编码、取费基数）。

#### （二）共编共享

共编共享既是市场化的要求，也是为提高消耗量标准质量的必然选择。此次修编我站充分借助社会力量，选择多家施工单位、咨询单位及京价协作为共同参与编制，选取了多个典型工程进行了大量实地测算，组织建设单位、咨询单位和设计单位的专家开展多次评审，做到了市场各方主体充分参与，共同编制，共享成果。

#### （三）措施项目市场化计价

为落实我市工程造价管理市场化改革试点工作目标，着力健全工程造价市场化形成机制，改变按照固定定额子目计价的思维，引导市场主体和造价专业人员根据施工方案和市场询价确定措施项目费用，此次将措施项目分为可精确计量措施项目和不可精确计量措施项目分别编制。

可精确计量措施项目（如模板）在消耗量标准中编制，不可精确计量措施项目以费用指标形式在《北京工程造价信息（房屋修缮工程）》予以发布。

## 第二部分 主要内容及变化

### 一、编制内容

12 房修定额由分部分项工程和部分措施项目（模板、脚手架等）人材机消耗量、相应的人材机基价以及相关措施、费用标准组成；本标准只包含分部分项工程和部分措施项目（模板等）人材机消耗量，不包括相应的人材机基价与费用标准。

序号	专业名称	21 消耗量标准 子目数量	12 定额子目 数量	子目增减 数量
第一部分	土建工程	2217	3280	-1063
第二部分	古建筑工程	5023	4968	55
第三部分	安装工程	5356	4902	454
合计		12596	13150	-554

### 二、适用范围

本标准适用于北京市行政区域内的既有房屋建筑及其附属设施的维修、改造、加固、装饰装修；一般单层房屋翻建；古建筑修缮；系统更新等修缮工程。不适用于新建、扩建及临时性工程。

【主要变化】取消了 12 房修定额和 2012 新建定额在整体装修改造在适用范围中存在的交叉现象。

【解释说明】此次修编，明确了既有建筑及附属设施在投入使用后进行维修改造（含整体装修改造）时，不再区分室内是否腾空均应使用房屋修缮工程计价依据进行计价。

### 三、主要作用

本标准是国有资金投资工程编制最高投标限价的依据。

【解释说明】12 房修定额作为北京市行政区域内编制房屋修缮工程预算、工程招标、工程量清单计价、国有投资工程编制标底或最高投标限价（招标控制价）、签订工程施工承包合同、拨付工程款及办理竣工结算的依据；本标准仅作

为北京市行政区域内国有资金投资工程编制最高投标限价的依据，不再作为签订施工合同、竣工结算等的依据。

#### 四、主要变化

（一）12 房修定额综合考虑了房屋修缮工程中存在的工程规模相对较小且分散、室内不易全部腾空、场地狭小、连续作业性差、要保护原有建筑物及周边景观等对施工作业不利因素的影响；本标准同新建工程相同的项目水平做到了统一，在消耗量中不再综合考虑上述不利因素，发生时根据现场情况在措施项目中计算。

（二）12 房修定额是以建筑物檐高 25m 以下为准编制的，25m 以内的垂直运输综合考虑在定额的含量中；本标准含量中不再综合考虑 25m 以内的垂直运输，垂直运输按照不可精确计量的措施项目中的垂直运输费计算

（三）12 房修定额除个别章节外均以人工作业为主且配合中小型机械作业为准编制的；本标准此次修编结合了当前修缮工程市场现状，除因修缮工程特殊情况必须以人工为主进行作业的项目外，对于原房修定额中的工效水平进行较大调整，主要原则是提高了机械利用率，大幅提高了定额水平，改变 12 房修定额以主要人工为主配合中小型机械进行施工的测算原则，在保留部分人工作业的项目的同时增加了机械作业的项目。

（四）12 房修定额拆除项目是按“保护性”拆除考虑，并且主要是靠人去拆，在拆除时需要保护拆除物本体及周边的完好性，拆下来的物品再重复利用等因素；12 房修定额的拆除已经不适用当前房修工程市场的实际情况了，本标准中的拆除项目（除各章另有说明外）不再强调“保护性”，按照目前市场常见的拆除方式（人工+合理的机械配备）编制的。但是一些特殊情况如完全使用机械进行破坏性拆除时本标准不适用，应结合施工方案合理确定。

#### 五、人工、材料、机械变化

（一）人工：12 房修定额的人工不分工种和技术等级，一律以综合工日表示；本标准仍以综合工日表示，但采用综合用工一类、综合用工二类、综合用工三类对应不同项目内容。编制招标控制价时，依据《北京工程造价信息（房屋修

缮工程)》发布的人工工日市场价格信息,合理确定人工工日单价。

(二)材料:本标准材料消耗量中不包含燃油、水、电,其中燃油计入机械台班价格中,水、电计入工程水电费(不可精确计量的措施费)中;其他材料费以材料费为基数乘以相应比例计算(其中带括号的材料不作为计取基数)。

(三)机械:12房修定额的机械台班消耗量是按照正常合理的机械配备综合取定的,并以中小型机械费的形式体现;本标准中的机械按合理配备的常用机械、本市机械化程度,并结合工程实际综合确定,以机械台班的消耗量形式体现。本标准以燃油为动力的机械台的燃油费计入机械台班价格中;以电为动力的机械台班价格中不含电费,该项费用计入工程水电费(不可精确计量的措施费)中;机械费中的其他机具费以人工费为基数乘以相应比例计算。

## 六、措施项目变化

(一)措施项目分为可精确计量的措施项目(在本标准中编制)和不可精确计量的措施项目(本标准不含),不可精确计量的措施项目目前根据房屋修缮工程的特点,暂列为脚手架费、垂直运输费、冬雨季施工增加费、二次搬运费、原有建筑物及设备保护费、工程水电费、现场管理费,在《北京工程造价信息(房屋修缮工程)》中,按月动态发布相应费用指标。未发布相应费用指标的,应自主测算,合理确定。

**1.脚手架费**包括满足施工所需的脚手架及附属设施的搭设、拆除、运输、使用和维护费用,以及脚手架购置费的摊销(或租赁)等费用,不包括脚手架底座以下的基础加固及安全文明施工费用中的防护架、防护网及施工现场安全通道。

**【解释说明】**本标准取消了12房修定额措施项目中的脚手架相应子目及定额中综合考虑3.6m以内移动架子的规则,发生脚手架措施项目(含移动架子)时应另行计取。房屋修缮工程的脚手架费指标包括:双排脚手架(含马道)按搭设长度乘以高度,以垂直投影面积计算;满堂红脚手架按吊顶部分或天棚净空的水平投影面积计算;电动吊篮按数量计算。如使用其他种类脚手架时可根据施工方案自主测算,合理确定。

**2.垂直运输费**包括满足施工所需的人工、各种垂直运输机械和设备安装、拆除、运输、使用和维护费用,以及固定装置、基础制作安装及其拆除等费用,包

括垂直运输机械租赁、一次进出场、安拆、附着、接高和塔吊基础等费用，不包括塔吊基础的地基处理费用。

【解释说明】本标准取消了 12 房修定额 25m 以内垂直运输综合考虑在定额含量中的规则，发生时应另行计取。房屋修缮工程的垂直运输费指标包括以人工方式（含利用原有电梯）搬运材料、设备和施工机械等费用按高度计取，其中：多层（高层）建筑按修缮施工楼层高度计取；单层建筑按檐高计取，檐高 $\leq 3.6$ 米时不计取。如使用其他垂直运输机械时，可根据施工方案自主测算，合理确定。

3. **冬雨季施工增加费**包括在冬季或雨季施工需增加的临时设施、防滑、排除雨雪，人工及施工机械效率降低等费用。

【解释说明】房屋修缮工程的冬雨季施工增加费指标除上述内容外，在非冬季或雨季施工但遇雨雪、寒冷天气时，为保证工程质量安全所增加的上述费用也应计入冬雨季施工增加费。而当房修工程只有室内维修改造时可不计取冬雨季施工增加费。

4. **二次搬运费**包括因施工场地条件限制而发生的材料、构配件、半成品等一次运输不能到达堆放地点，必须进行二次或多次搬运所发生的费用。

【解释说明】房屋修缮工程的二次搬运费指标是指由于非承包人原因造成的材料、设备不能直接运至施工现场或由于现场特殊原因发生多次倒运所产生的费用。二次搬运费用应根据措施方案并结合现场情况合理确定。

5. **原有建筑物及设备保护费**包括防止施工中损坏、玷污原有建筑物、设备、陈设、树木、绿地、文物及展示牌等采取的支搭、遮盖、拦挡等保护措施费用。

【解释说明】房屋修缮工程由于是对既有建筑进行维修改造，不可避免会发生一些特殊的防护费用（除标准各册另有规定外），应在招标文件中明确需防护的位置及防护的标准并结合方案合理确定保护费用。

6. **工程水电费**包括现场施工、办公和生活等消耗的全部水费、电费，含安全文明施工、夜间施工、场地照明以及施工机械等消耗的水电费。

【解释说明】12 房修定额工程水电费按照直接费或人工费作为取费基数乘以相应的费率计算；本标准将工程水电费列入不可精确计量的措施项目中。若业主方提供水电，则不计取此项费用。

7. **现场管理费**指施工企业项目部在组织施工过程中所需的费用，包括现场管



理及服务人员工资、现场办公费、差旅交通费、劳动保护费、低值易耗品摊销费、工程质量检测配合费、财产保险费和其他等，不包括临时设施费。

**【解释说明】12 房修定额企业管理费中包括了现场管理费；本标准将现场管理费作为不可精确计量的措施项目单独列项，企业管理费中不再包含现场管理费。**

（二）措施项目中的模板按本标准土建结构分册相应子目计算，施工垃圾场外运输和消纳费按《关于印发配套 2021 年计价的安全文明施工费等费用标准的通知》（京建发〔2021〕404 号）的规定计算。

（三）除模板及施工垃圾场外运输和消纳费外，其他措施项目费用均需依据拟定的施工组织设计及其措施方案等自主测算确定，其中安全文明施工费应不低于按现行《关于印发配套 2021 年计价的安全文明施工费等费用标准的通知》（京建发〔2021〕404 号）规定计算的费用。

（四）编制最高投标限价时，《北京工程造价信息（房屋修缮工程）》发布相应费用指标的措施项目，发生时应依据费用指标合理确定，但不得低于相应费用指标的中间值。《北京工程造价信息（房屋修缮工程）》未发布相应费用指标的措施项目，发生时应依据拟定的施工组织设计及其措施方案等，自主测算确定，但应符合相关文件的规定。

（五）措施项目均应计取企业管理费、利润。

## 七、费用项目变化

（一）本标准将企业管理费中的现场管理费拆分出来，列入不可精确计量的措施费用，企业管理费中不再包含现场管理费。

（二）企业管理费、利润应依据拟定的施工组织设计及其措施方案等自主测算，参考《北京工程造价信息（房屋修缮工程）》发布的费用指标合理确定；编制最高投标限价时，企业管理费、利润的费率不得低于《北京工程造价信息（房屋修缮工程）》发布的费用指标中间值。

（三）规费作为综合单价的费用组成，按现行《关于印发配套 2021 年计价的安全文明施工费等费用标准的通知》（京建发〔2021〕404 号）的规定计取。