

关于发布新版深圳市建设工程造价指数的通知

为了适应建筑业新技术、新工艺、工程计价变革以及建筑业主体的需要,更好地反映建设工程造价的变化趋势,我决定自2006年6月起,以本月各类建设工程单位工程造价为基期(基期指数定为100),按月发布新的造价指数,同时本通知发布之日起,以1993年12月为基期的造价指数终止发布。新的指数体系及基期工程成本情况见下表:

类 别	项 目	基期指数	平均成本	样本成本区间
建安工程	多层住宅	100	1282 元/m ²	860-1620 元/m ²
	高层住宅	100	1961 元/m ²	1568-2553 元/m ²
	多层写字楼	100	1900 元/m ²	1210-2280 元/m ²
	高层写字楼	100	2488 元/m ²	1990-3100 元/m ²
	工业建筑	100	1175 元/m ²	940-1411 元/m ²
	公共建筑	100	1451 元/m ²	866-1914 元/m ²
市政工程	给水管道工程	100	1861 元/m	1428-2190 元/m
	排水管道工程	100	1737 元/m	1319-2024 元/m
	道路工程(沥青砼路面)	100	6030 元/m	5567-6796 元/m
	道路工程(混凝土路面)	100	6233 元/m	5789-7076 元/m
	高架桥工程	100	60330 元/m	54290-66380 元/m

上述指数为综合造价指数,人工、材料、机械等单项价格指数与相应的项目同期发布。指数测算说明和项目特征详见附件一、附件二。

深圳市建设工程造价管理站

二〇〇六年六月十日

关于发布新版深圳市建设工程造价指数的通知

为了适应建筑业新技术、新工艺、工程计价变革以及建筑业主体的需要，更好地反映建设工程造价的变化趋势，我站决定自 2006 年 6 月起，以本月各类建设工程单位工程造价为基期（基期指数定为 100），按月发布新的造价指数。同时自本通知发布之日起，以 1993 年 12 月为基期的造价指数终止发布。新的指数体系及基期工程成本情况见下表：

类别	项 目	基期指数	平均成本	样本成本区间
建安工程	多层住宅	100	1282 元/m ²	860-1620 元/m ²
	高层住宅	100	1961 元/m ²	1568-2553 元/m ²
	多层写字楼	100	1900 元/m ²	1210-2280 元/m ²
	高层写字楼	100	2488 元/m ²	1990-3100 元/m ²
	工业建筑	100	1175 元/m ²	940-1411 元/m ²
	公共建筑	100	1451 元/m ²	866-1914 元/m ²
	给排水管道工程	100	1861 元/m	1428-2190 元/m
市政工程	排水管道工程	100	1737 元/m	1319-2024 元/m
	道路工程（沥青砼路面）	100	6030 元/m	5567-6796 元/m
	道路工程（混凝土路面）	100	6233 元/m	5789-7076 元/m
	高架桥工程	100	60330 元/m	54290-66380 元/m

上述指数为综合造价指数，人工、材料、机械等单项价格指数与相应的项目同期发布。指数测算说明和项目特征详见附件一、附件二。

深圳市建设工程造价管理站

二〇〇六年六月十日

工程造价指数测算说明

一、指数体系

本次发布的指数包括综合造价指数及单项价格指数两部分。

1、综合造价指数分为建安工程与市政工程两部分，其中建安工程分为多层住宅、高层住宅、多层写字楼、高层写字楼、工业建筑、公共建筑六类，指数测算的项目由土石方、基础、主体、电气、给排水、消防及空调（写字楼、公共建筑）构成，不包括室外配套工程；市政工程分为给水管道、排水管道、道路工程（混凝土路面）、道路工程（沥青混凝土路面）及高架桥五类。市政工程指数测算的项目由基槽土方、基础、主体及桥面辅助工程等构成，不包括场地平整土方、软基处理、绿化种植、地下管线、电缆沟及路灯等。

2、单项价格指数按建安工程和市政工程类别分人工费、材料费、机械费、费用等四类发。

二、样本的采集

本次指标测算样本是从近期已竣工的建设工程项目中收集大量的工程造价案例，经分析、比较，筛选出能够反映现阶段施工工艺、设计规范及被市场广泛采用的建筑装饰标准的建设项目，作为指数测算的基准样本。

1、工程综合造价指数中，建安工程采样内容：基础包括有独立基础、预制管桩、人工挖孔桩、沉降桩基、搅拌水泥桩；结构包括框架、框剪、钢结构；1~3层地下室；多层住宅和多层写字楼为地上9层以下建筑，高层住宅和高层写字楼为地上10~32层建筑，工业建筑为地上7层以下建筑，公共建筑为地上5层以下建筑；外墙包括外墙砖、外墙涂料、玻璃幕墙；电气包括10kv变配电系统的建筑；带灯具、洁具的建筑，大厅等公共场所带灯具与洁具的建筑；写字楼考虑了有中央空调系统或局部中央空调系统的建筑；有消防工程的建筑。市政工程采样内容：给水包括碳钢管、预应力混凝土管，管径从300mm到1500mm之间；排水包括混凝土管，管径从300mm到1650mm之间；高架桥为钢筋混凝土结构；道路路面包括混凝土路面与沥青混凝土路面。

2、单项价格指数是以相应的建安工程和市政工程材料消耗量为基础计算。

三、指数的测算

基期建安工程套用《2003年深圳市消耗量标准》，市政工程套用《2002年深圳市市政工程综合价格》，费用按推荐费率计取，价格以2006年第6期深圳市价格信息与市场价为基础计算。本次指数同时测算了各类工程的单位造价，单位造价测算方式特强调以下几点：

1、样本单位造价区间是由测算的单个样本单位造价经修正后确定的，平均单位造价是同一指数类别工程样本造价的加权

平均值。

2、本次测算受采集的工程案例数量、类别所限，可能影响平均单位造价的准确率，报告期指数测算时可视市场变化趋势做进一步补充和完善。

3、本次测算仅考虑了正常的施工工序和工作内容，对于特殊施工工序和工作内容未在指数中体现，如工期、降水、软基处理等因素。

四、指数的发布

综合造价指数及单项价格指数以定基指数的形式发布，其中综合造价指数及材料费指数按月发布，人工费、机械费、费用指数在市场变化较大时根据需要发布，基期定为 2006 年 6 月。

■工程造价指数与物价指数一样，是说明不同时期单项价格和综合价格的相对变化趋势和变化幅度的指标，不能作为项目概算、预算、结算的依据。

附件 1:

工程项目特征

建安工程

多层住宅

钢筋混凝土框架或框剪结构；桩基础；防水保温屋面；大厅、楼道、电梯厅等公共部分楼地面铺玻化砖，电梯天棚铝板吊顶；入户门为防火门，阳台为不锈钢栏杆玻璃栏板；部分铝合金门窗；室内水泥砂浆楼地面；内墙柱、天棚刷乳胶漆；外墙面贴装饰小方砖或喷刷彩砂涂料；电气、给排水、消防。

高层住宅

钢筋混凝土框架或框剪结构；地下室 1-3 层，地上 1 层架空；桩基础；防水保温屋面；楼大厅、楼道、电梯厅等公共部分楼地面铺玻化砖，大厅柱面干挂花岗岩，大厅天棚铝板吊顶，大厅部分墙面为艺术玻璃或复合铝板等材料装饰；入户门防火门，阳台为不锈钢栏杆玻璃栏板；部分铝合金门窗，室内水泥砂浆楼地面；内墙柱、天棚刷乳胶漆；外墙面贴装饰小方砖或喷刷彩砂涂料；电气、给排水、消防。

多层写字楼

钢筋混凝土框架或框剪结构，地下室 1-3 层；桩基础；防水保温屋面；一楼大厅、电梯厅和台阶面铺花岗岩；公共洗手间精装修，包括防滑砖楼地面，砖墙面到顶，铝板天棚，各种材料隔断；大厅柱面干挂花岗岩，大厅天棚铝板吊顶，大厅部分墙面为艺术玻璃或复合铝板等材料装饰；入户门防火门，阳台为不锈钢栏杆玻璃栏板；铝合金窗，部分木门，部分防火门；室内水泥砂浆楼地面；内墙柱、天棚刷乳胶漆；外墙面贴装饰小方砖或喷刷彩砂涂料或是玻璃幕墙；电气、给排水、消防、中央空调。

高层写字楼

钢筋混凝土框架或框剪结构，地下室 1-3 层，地上 1 层架空；桩基础；防水保温屋面；一楼大厅和台阶为大理石地面；大厅铝合金方板天棚，大厅柱面干挂花岗岩；大厅部分墙面为玻璃或复合铝板等材料装饰；楼道等公共部分楼地面铺玻化砖；阳台为不锈钢栏杆玻璃栏板；公共洗手间精装修，包括防滑砖楼地面，砖墙面到顶，铝板天棚，各种材料隔断等；室内为水泥砂浆楼地面；内墙柱、天棚刷乳胶漆；铝合金窗，木门或钢门；外墙为玻璃幕墙或氟碳喷涂铝板或干挂花岗岩；电气、给排水、消防、中央空调。

工业建筑

钢筋混凝土框架或框剪结构，钢结构；独立基础；防水屋面；水泥砂浆楼地面，局部楼地面铺木地板；阳台和楼梯间为不锈钢栏杆；铝合金窗，部分钢门或防火卷帘门；内墙柱、天棚刷乳胶漆；卫生间防滑砖地面，墙面砖到顶以及铝板吊顶；外墙为涂料；电气、给排水、消防。

公共建筑

钢筋混凝土框架结构，钢结构；桩基础；防水保温屋面；铝合金窗，局部木门和钢门；内墙柱、天棚刷乳胶漆，外墙贴装饰小方砖或彩砂涂料；楼地面铺中低档瓷砖，部分楼地面铺木地板；洗手间简装修，包括防滑砖地面，砖墙面到顶，铝扣板天棚，隔断等；阳台和楼梯间为不锈钢栏杆；电气、给排水、消防、中央空调。

市政工程

给水工程

管道基础为砂垫层或石粉渣垫

层：碳钢管、预应力混凝土管，管径 300mm~1500mm；管道外环氧煤沥青防腐处理；砖砌检查井 $\phi 1000 \sim \phi 2000$ ，井深 3~4 米。

排水工程

混凝土管道基础：混凝土管，管径 300mm~1650mm；砖砌污水检查井 $\phi 600 \sim \phi 1000$ ，砖砌雨水检查井 $\phi 1000 \sim \phi 2500$ 。

高架桥工程

灌注桩和扩大基础；钢筋混凝土墩柱；预应力混凝土连续箱梁，混凝土防撞墙，钢栏杆，桥宽 20 米；改性沥青混凝土桥面。

道路工程（混凝土路面）

双向四车道：水泥石灰土基层 20~40cm 厚；混凝土路面 20~30cm；路宽 16 米；混凝土预制块安砌人行道。

道路工程（沥青混凝土路面）

双向四车道：水泥石灰土基层 20~40cm 厚；沥青混凝土路面 6~10cm；路宽 16 米；混凝土预制块安砌人行道。

06 版建设工程造价指数简介

多年以来，我站发布的造价指数是基于上世纪 90 年代初期建设工程的特点、施工工艺、材料品种、计价模式等测算的，显然已不适应当前建筑市场状况。为了更好的反映建设工程造价变化趋势，深圳市建设工程造价管理站对 93 指数样本进行了全面置换，测算出 06 版指数，并于 2006 年 6 月正式对外发布。在建筑市场、房地产市场供需矛盾日益突出的今天，通过发布新的工程造价指数，强化价格成本管理，既有利于科学评价和预测建筑业、房地产业的发展，也有利于调动各方面的力量，采取综合性措施缓解建筑业、房地产市场的供需矛盾。因此，本次调整指数体系显得非常必要和具有重要意义。为了让大家了解 06 版造价指数，我们将 06 版指数的主要特征介绍如下：

■ 指数体系更加完善

93 版指数未能全面的反映建设工程的全貌，比如建筑工程指标未包含基础工程、安装工程、装饰工程等，06 版指标建立了以单位工程为对象，综合与其有关的所有项目，包括基础、安装、装饰等工程，力求指数反映建设工程的全貌。

■ 样本的采集更加广泛，体现了当代建筑的特点

93 年版指数受当时建设工程特点、施工工艺、材料品质以及产品交易需求等的影响，其测算样本、施工工艺等方面已不适应当前的需要，06 版指数根据当代建筑的实际情况，从大量的工程样本中筛选出符合当代建筑特点，具有普遍性的建设工程，并在分部分项工程中综合考虑近年来建筑施工新工艺、新材料、新技术，力求指数反映当代建筑的特点。

■ 指数更加贴近实际

93 年指数采用了 90 年代工程造价计价模式，06 版指标全面采用国家计价规范和深圳市现行计价标准，同时在价格构成中，充分考虑了建筑市场价格交易的实际情况和建筑材料、人工、机械等价格要素在价格中的权重及其影响，力求指数反映建筑市场的实际。

■ 指数测算动态化

06 版指数，增加了电脑辅助测算功能。报告期指数的测算，通过分析可以在任何时候对已不合时宜的样本进行修订，对建筑业出现的新材料、新工艺、新项目进行补充。通过电脑辅助测算，力求指数测算动态化。

深圳市建设工程造价管理站

二〇〇六年六月十日