

单位工程概算编制方法资产评估师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/519/2021\\_2022\\_\\_E5\\_8D\\_95\\_E4\\_BD\\_8D\\_E5\\_B7\\_A5\\_E7\\_c47\\_519586.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/519/2021_2022__E5_8D_95_E4_BD_8D_E5_B7_A5_E7_c47_519586.htm)

(一) 单位建筑工程概算编制方法 (掌握)

1. 概算定额法：(1) 方法适用：要求初步设计达到一定深度，建筑结构比较明确。

2. 概算指标法：(1) 方法适用：初步设计深度不够，不能准确地计算工程量，但工程设计是采用技术比较成熟而又有类似工程概算指标可以利用的情况。(2) 计算方法：拟建工程结构特征与概算指标相同时：百考试题为你加油 相同的条件：建设地点相同、工程特征和结构特征基本相同、建筑面积相差不大三个条件 两种套算方法：A、直接套：概算指标  $\times$  拟建工程建筑面积 (体积)；直接工程费 =  $m^2$  ( $m^3$ ) 造价  $\times$  拟建工程建筑面积 (体积) B、先调整差价，再套：100 $m^2$  建筑物面积的人工费 = 指标规定的工日数  $\times$  本地区工日单价 材料、机械同样的。再求出 $m^2$  建筑面积的直接工程费的指标，回到与a.直接套一样了。直接工程费 =  $m^2$  ( $m^3$ ) 造价  $\times$  拟建工程建筑面积 (体积) 拟建工程结构特征与概算指标有局部差异时的调整：a. 结构变化修正概算指标 (元/ $m^2$ ) = 原概算指标 + 换入 - 换出——调价量  $\times$  价量  $\times$  价 b. 结构变化修正概算指标的量 (元/ $m^2$ ) = 原概算指标量 + 换入量 - 换出量——调量 小结：1. 相同时：(1) 直接套 (2) 调整再套 2. 不同时：(1) 调价 (2) 调量 3. 类似工程预算法：(1) 方法适用：拟建工程初步设计与已完工程或在建工程的设计相类似又没有可用的概算指标的情况。(2) 计算方法：必须进行调价 A、建筑结构差异的调整：与前面调价相同，新的量

$\times$  价与旧的量  $\times$  价的总价差加入（减出）总价中。B、价差调整：两种其一：有人工、材料、机械的用量，乘以拟建工程所在地的人工、材料、机械的单价，汇总。其二：只有人工、材料、机械的费用，那么：求K：给了a%、b%、c%等等，就直接求K；没给就求a%、b%、c%，再求K。求D：注意：这一步求出的指标可能是直接工程费；在这一步可能要加上换入的减去换出的；再加上综合费求出拟建工程概算造价。求造价：单位造价  $\times$  建筑面积 注意：P413例题8 - 7

06年考试的综合题！评估人员在2005年底拟对1990年底建成的某钢筋混凝土框架结构公寓楼进行评估，其建筑面积经测量为15000m<sup>2</sup>。评估人员在未获得该公寓楼图纸的情况下，获得了与待估公寓楼建筑面积相同的类似建筑物的有关技术资料，其中土建工程直接费合计1680万元。待估公寓楼与类似建筑物的工程特征略有不同，类似工程外墙面为普通花岗石，待估公寓楼外墙面为进口花岗石。类似工程外墙面干挂花岗石工程的预算单价为390元 / m<sup>2</sup>，其中花岗石的预算单价为220元 / m<sup>2</sup>，每m<sup>2</sup>外墙装饰花岗石消耗量为1.02m<sup>2</sup>；间接费率、利润率和税率分别为12%、7%和3.41%。经评估人员调查，待估公寓楼使用的进口花岗石的预算单价为500元 / m<sup>2</sup>，外墙面工程量与类似建筑物的工程量同为4500m<sup>2</sup>。问题：1. 计算待估公寓楼外墙面干挂花岗石工程的预算单价。预算单价=普通花岗石预算单价 进口花岗石调整部分=390（500-220） $\times$  1.02=676（元/m<sup>2</sup>）（2分）2.计算待估公寓楼土建工程的直接费和造价。 土建工程直接费用=16800000（676-390） $\times$  4500=18087000（元）（2分） 土建工程造价=18087000  $\times$ （1+12%） $\times$ （1+7%） $\times$ （1+3.41%）=22414594（元）（3分）

) 3.假定待估公寓楼的给排水、采暖、电气工程造價占建安工程造價的12%，与工程项目建设有关的其他费用为建安工程造價的10%。假设不发生资金成本和其他费用，并不计开发利润，计算待估公寓楼的水暖电工程造價、建安工程造價和总造價。水暖电工程造價=22 414 594 / 88% × 12%=3 056 536 (元) (2分) 公寓楼建安工程造價=22414594 3 056 536=25 471130 (元) (1分) 公寓楼总造價=建安工程造價 其他费用=25471130 × (1 10%) =28018243 (元) (2分) 4.待估公寓楼经济耐用年限按60年计算。经评估人员现场勘察后对损耗率进行打分：房屋结构部分40分，装修部分10分，设备部分40分，三部分评分修正系数分别为0.75、0.12和0.13。分别用年限法和打分法确定待估公寓楼的成新率。按年限法计算成新率：(60-15) / 60 × 100%=75% (2分) 按打分法计算成新率：1- (40 × 0.75 10 × 0.12 40 × 0.13) / 100=64% (2分) 5.评估人员考虑其他因素后确定的成新率为80%。如果取年限法、打分法和考虑其他因素确定成新率的方法的权重分别为40%、50%和10%，按综合法确定待估公寓楼的成新率。假定待估公寓楼的残值为零，评估其价值(不含地价)。(计算结果涉及金额的，以元为单位并保留整数；百分数保留整数) 按综合法计算成新率：75% × 40% 64% × 50% 80% × 10%=70% (1分) 公寓楼价值=28018243 × 70%=19612770 (元) (1分) (二) 单位设备及安装工程概算编制方法(熟悉) 设备安装工程概算的编制方法：注意使用条件 (1) 预算单价法：当初步设计较深，有清单；(2) 扩大单价法：当初步设计深度不够，清单不完备；(3) 设备价值百分比法：当初步设计深度不够，常用于价格波动不大的设备产品

；（4）综合吨位指标法：有设备规格和重量时，常用于价格波动较大的设备产品。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)