

中国

造价信息汇编

2018年3月



全球办事处

非洲

博兹瓦纳

哈博罗内

毛里求斯

圣皮埃尔

莫桑比克

马普托

南非

开普敦

约翰内斯堡

比勒陀利亚

亚洲

北亚

北京

成都

重庆

大连

广州

贵阳

海口

杭州

香港

济州岛

澳门

南京

南宁

首尔

上海

沈阳

深圳

天津

武汉

无锡

厦门

西安

珠海

南亚

巴科洛德

保和

卡加延 - 德奥罗

宿务

达沃

胡志明市

怡朗

雅加达

吉隆坡

拉古娜

马尼拉大都会

新加坡

仰光

美洲

加勒比

巴巴多斯

开曼群岛

圣卢西亚

北美

奥斯丁

波士顿

卡尔加里

芝加哥

丹佛

关岛

希洛

火奴鲁鲁

拉斯维加斯

洛杉矶

毛伊岛

纽约

奥兰多

凤凰城

波特兰

旧金山

西雅图

多伦多

图森

威可洛亚

华盛顿

欧洲

英国

伯明翰

布里斯托尔

坎布里亚

利兹

伦敦

曼彻斯特

谢菲尔德

泰晤士河谷

沃灵顿 / 伯奇伍德

韦林花园城

利比 | 欧洲联盟

奥地利

比利时

捷克共和国

芬兰

德国

匈牙利

爱尔兰

意大利

卢森堡

荷兰

挪威

波兰

葡萄牙

俄罗斯

西班牙

瑞典

土耳其

中东

阿曼

马斯喀特

卡塔尔

多哈

沙特阿拉伯

利雅得

阿拉伯联合酋长国

阿布扎比

迪拜

大洋洲

澳大利亚

阿德莱德

布里斯班

凯恩斯

堪培拉

科夫斯港

达尔文

黄金海岸

墨尔本

纽卡斯尔

珀斯

阳光海岸

悉尼

汤斯维尔

新西兰

奥克兰

基督城

汉密尔顿

北帕默斯顿

昆士城

陶兰加

惠灵顿

编者语：

2017年，中国经济继续保持了总体平稳、稳中向好、好于预期。国内生产总值 GDP 同比增长 6.9%，延续了去年下半年来稳中有进的发展形势，表现为就业扩大、物价稳定、外汇收支改善、居民收入增加的良好局面，也呈现出结构优化、效益提升，新旧动能有序转换的良好势头。

2017年，全国房地产开发投资 109,799 亿元，同比名义增长 7.0%，增速比 1-11 月份回落 0.5 个百分点。其中，住宅投资 75,148 亿元，增长 9.4%，增速回落 0.3 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 68.4%。

其中东部地区（* 见下注）房地产开发投资 58,023 亿元，同比增长 7.2%，增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点；中部地区投资 23,884 亿元，增长 11.6%，增速回落 0.8 个百分点；西部地区投资 23,877 亿元，增长 3.5%，增速回落 0.8 个百分点。

2017年，房地产开发企业房屋施工面积 781,484 万平方米，同比增长 3.0%，增速比 1-11 月份回落 0.1 个百分点。其中，住宅施工面积 536,444 万平方米，增长 2.9%。房屋新开工面积 178,654 万平方米，增长 7.0%，增速提高 0.1 个百分点。其中，住宅新开工面积 128,098 万平方米，增长 10.5%。房屋竣工面积 101,486 万平方米，下降 4.4%，降幅扩大 3.4 个百分点。其中，住宅竣工面积 71,815 万平方米，下降 7.0%。

2017年，房地产开发企业土地购置面积 25,508 万平方米，同比增长 15.8%，增速比 1-11 月份回落 0.5 个百分点；土地成交价款 13,643 亿元，增长 49.4%，增速提高 2.4 个百分点。

（以上资料来源：www.stats.gov.cn）

- * 东部地区包括北京、天津、河北、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东、海南 10 个省（市）；
- * 中部地区包括山西、安徽、江西、河南、湖北、湖南 6 个省；
- * 西部地区包括内蒙古、广西、重庆、四川、贵州、云南、西藏、陕西、甘肃、青海、宁夏、新疆 12 个省（市、自治区）。



中国建筑材料 / 设备进口价格组成

建筑材料 / 设备进口价格指正常国际贸易情况下，一国向另一国进口某一建筑材料 / 设备的价格，即进口商向出口商购买产品的价格。其价格组成主要有以下几项：

1. 进口货价

一般指卖方国装运港船上交货价，亦称为离岸价（FOB）。进口材料 / 设备货价按有关生产厂商询价、报价、订货合同价计算。

2. 进口费用

进出口商在材料 / 设备进入中国境内的国际贸易结算中，除材料 / 设备的货价（FOB）外所发生的一切相关费用开支。

2.1 国际运费

即从卖方国装运港（站）到达我国目的港（站）的运费。我国进口材料 / 设备大部分采用海洋运输、小部分采用铁路运输、个别采用航空运输。进口材料 / 设备国际运费计算公式为：

(1) 国际运费（海、陆、空）= 原币货价（FOB）× 运费率；或

(2) 国际运费（海、陆、空）= 运量 × 单位运价；

其中运费率或单位运价参照有关部门或进出口公司的规定执行。

* 货价（FOB）+ 国际运费 = 成本加运费（CFR）

2.2 运输保险费

对外贸易货物运输保险是由保险人（保险公司）与被保险人（出口人或进口人）订立保险契约，在被保险人交付议定的保险费后，保险人根据保险契约的规定对货物在运输过程中发生的承保责任范围内的损失给予经济上的补偿。这是一种财产保险。计算公式为：

运输保险费 = (原币货价（FOB）+ 国外运费) / (1- 保险费率) × 保险费率；

其中，保险费率按保险公司规定的进口货物保险费率计算。

* 货价（FOB）+ 国际运费 + 运输保险费 = 进口到岸价（CIF）

2.3 进口从属费用

包括银行财务费、外贸手续费、关税、消费税、进口环节增值税、进口车辆的还需缴纳车辆购置税。其计算公式如下：

(1) 银行财务费 = 离岸价格（FOB）× 人民币外汇汇率 × 银行财务费率。

(2) 外贸手续费 = 到岸价格（CIF）× 人民币外汇汇率 × 外贸手续费率。

(3) 关税 = 到岸价格（CIF）× 人民币外汇汇率 × 进口关税税率。

(4) 应纳消费税税额 = (到岸价格（CIF）× 人民币外汇汇率 + 关税) / (1- 消费税税率) × 消费税税率；其中，消费税税率根据规定的税率计算。

(5) 进口产品增值税额 = 组成计税价格 × 增值税税率；组成计税价格 = 关税完税价格 + 关税 + 消费税；其中，消费税税率根据规定的税率计算。

2.4 运杂费

即从国外采购的材料 / 设备自我国到岸港运至工地仓库或指定堆放地点发生的采购、运输、运输保险、保管、装卸等费用。其计算公式：

材料 / 设备运杂费 = 材料 / 设备原价 × 设备运杂费率；

其中：材料 / 设备运杂费率按各部门及省、市有关规定计取。

3. 预期利润

进出口商所期望获得的利润。

以上并不能视为巨细无遗的，在不同地区进口建筑材料 / 设备还应咨询当地政府主管部门及进出口商，遵从有关的规定执行。而上述各项各地区因运输、货代、海关等不同部门亦有相关的取费标准，须于进口前进一步咨询及确认。

中国建筑产品进口价格组成

费用分解

本案例为进口商品 - 18mm 厚 新西米黄 A 级板石材：长度：1600mm-2800mm；宽度：1200mm-1800mm

下表所列进口价乃指商品从埃及进口至中国上海的价格。
(按 2017 年第 4 季度价格)

项目名称		价格 RMB/m ²	百分比 %	备注	
1.	进口货价	190.00	65.01%	卖方国装运港船上交货价 (亦即离岸价)	
2.	进口费用	53.56	18.33%		
	2.1 国际运费	12.38	4.24%	从卖方国装运港(站)到达我国目的 港(站)的运费, 海洋运输; 根据不 同季节及船舶公司而定	
	2.2 运输保险费	0.29	0.10%	对货物在运输过程中发生的承保责任 范围内的损失给予经济上的补偿	
	2.3	进口从属费用	34.82	11.91%	
		2.3.1 银行财务费	1.90	0.65%	
		2.3.2 外贸手续费	0.62	0.21%	
		2.3.3 关税	-	-	不适用
		2.3.4 消费税	-	-	不适用
	2.3.5 进口环节增值税	32.30	11.05%		
2.4 设备运杂费	6.07	2.08%	自我到岸港运至工地仓库或指定 堆放地点发生的采购、运输、运输保 险、保管、装卸等费用		
3.	预期利润 (按 1 至 2 合计之 20%)	48.71	16.67%		
进口价格 (1 至 3)		292.27	100%		

建筑建材业部分出口产品采购成本

序号	类别 / 名称	规格 / 尺寸	单位	参考价格 (RMB) (不计退税额)	
1.	预制钢筋混凝土构件				
	PC 外墙板	预制外墙板 (含钢量 130kg/m ³)	m ³	3,400.00 ~ 4,190.00	
	PCF 外墙板	预制外墙板 (含钢量 130kg/m ³)	m ³	3,740.00 ~ 4,540.00	
	楼梯	预制楼梯 (含钢量 125kg/m ³)	m ³	3,010.00 ~ 3,710.00	
2.	木质门 / 钢质门				
	油漆木门 (适用于室内门)	800x2150x40	No.	550.00 ~ 1,100.00	
	油漆木门 (适用于厨房、卫生间)	800x2150x40	No.	605.00 ~ 1,100.00	
	油漆木门框 (单开门框 L 线条)	858x2041x150	No.	715.00 ~ 990.00	
	油漆木门框 (单开门框 L 线条)	858x2041x250	No.	825.00 ~ 1,100.00	
	钢质安全门	1000x2100	m ²	935.00 ~ 1,980.00	
3.	门五金件				
	三维铰链 (适用于推拉门)	标准产品	No.	22.00 ~ 28.00	
	门锁 (静音锁, 适用于室内门)	标准产品	No.	110.00 ~ 220.00	
	门锁 (静音保险锁, 适用于室内门)	标准产品	No.	220.00 ~ 440.00	
4.	防火门 / 防火卷帘门				
	钢质防火门	定制尺寸	m ²	750.00 ~ 3,600.00	
	木质防火门	定制尺寸	m ²	850.00 ~ 1,500.00	
	垂直复合型钢质防火卷帘 (耐火 4 小时, 不含电机及配件)	镀锌钢材	m ²	300.00 ~ 400.00	
5.	墙面砖 / 地面砖				
	金刚沙岩 (抛面) 砖	600x600	m ²	80.00 ~ 95.00	
	金刚沙岩 (模面) 砖	600x600	m ²	75.00 ~ 90.00	
6.	木地板				
	拉丝仿古实木复合木地板 (山核桃 / 桦木 / 榆木等)	12 mm 厚	m ²	240.00 ~ 310.00	
	实木地板 (印茄木)	18 mm 厚	m ²	370.00 ~ 480.00	
7.	架空地板				
	OA 网络地板	500x500/600x600/609.4x609.4	m ²	170.00 ~ 200.00	
	自由式线槽地板	500x500/600x600	m ²	190.00 ~ 220.00	
	联体式线槽地板	500x500/600x600	m ²	170.00 ~ 190.00	
	防静电地板	600x600/609.4x609.4	m ²	250.00 ~ 270.00	
	硫酸钙地板	600x600x30 (26)	m ²	210.00 ~ 240.00	
8.	石膏板				
	普通纸面石膏板	9.5mm/12m/15mm/ 公 / 英制	m ²	9.00 ~ 18.00	
	防潮纸面石膏板	9.5mm/12m/15mm/ 公 / 英制	m ²	14.00 ~ 30.00	
9.	涂料				
	内墙高级乳胶漆	I 型 - III 型	kg	7.50 ~ 14.00	
	内墙高效防霉乳胶漆	I 型 - III 型	kg	12.00 ~ 24.00	
10.	玻璃 (以下所有玻璃价格对应板面尺寸不大于标准尺寸 2.44m x 3.66 m)				
	浮法透明玻璃	6mm/8mm 厚	m ²	47.00 ~ 63.00	
	钢化透明玻璃	6mm/8mm/10mm/12mm 厚	m ²	59.00 ~ 130.00	
	超白浮法透明玻璃	6mm/8mm 厚	m ²	65.00 ~ 87.00	
	超白钢化透明玻璃	6mm/8mm/10mm/12mm 厚	m ²	77.00 ~ 166.00	
	6 mm/8 mm+12A+6 mm+1.52PVB+6mm 全钢化 Low-E(双银) 中空夹胶玻璃		m ²	397.00 ~ 417.00	
	6 mm+12A+6 mm 全钢化 Low-E(双银) 中空玻璃		m ²	218.00 ~ 230.00	
	8 mm+12A+8 mm 全钢化 Low-E(双银) 中空玻璃		m ²	258.00 ~ 270.00	
	6 mm+1.14PVB+6 mm 全钢化夹胶玻璃		m ²	208.00 ~ 220.00	
	8 mm+1.52PVB+8 mm 全钢化夹胶玻璃		m ²	278.00 ~ 290.00	
	12 mm+1.52PVB+12 mm 全钢化夹胶玻璃		m ²	380.00 ~ 400.00	
	12 mm+1.78SGP+12 mm 全钢化夹胶超白玻璃		m ²	830.00 ~ 860.00	
	11.	建筑用钢结构			
		螺纹钢	Φ 10/ Φ 12/ Φ 14/ Φ 16/ Φ 18/ Φ 20/ Φ 22/ Φ 25/ Φ 28/ Φ 32/ Φ 40	ton	3,571.00 ~ 4,772.00
12.	金属管材				
	镀锌钢管	DN20	m	7.20 ~ 7.30	

序号	类别 / 名称	规格 / 尺寸	单位	参考价格 (RMB) (不计退税额)	
		DN25	m	8.80 ~ 8.90	
		DN32	m	11.40 ~ 11.60	
		DN40	m	12.90 ~ 13.00	
		DN50	m	16.40 ~ 16.60	
		DN70	m	20.20 ~ 20.40	
		W 型离心铸铁排水管	DN50	m	42.80 ~ 52.30
			DN75	m	61.80 ~ 75.60
			DN100	m	77.60 ~ 94.90
			DN150	m	128.90 ~ 157.50
			DN200	m	192.70 ~ 235.50
13.	非金属管材 UPVC 排水管	DN50	m	4.40 ~ 6.00	
		DN75	m	7.60 ~ 10.20	
		DN100	m	16.30 ~ 22.10	
		DN150	m	27.80 ~ 37.70	
		DN200	m	45.20 ~ 61.20	
14.	电线电缆 电线	WDZB-BYJ-2.5mm ²	m	2.30 ~ 2.80	
		WDZB-BYJ-4.0mm ²	m	3.40 ~ 4.20	
		WDZB-BYJ-6.0mm ²	m	4.90 ~ 6.30	
		WDZB-BYJ-10.0mm ²	m	7.80 ~ 9.70	
		电缆	WDZA-YJY-4x2.5+E2.5mm ²	m	12.10 ~ 16.00
			WDZA-YJY-4x10+E10mm ²	m	34.80 ~ 46.40
			WDZA-YJY-4x50+E25mm ²	m	142.10 ~ 184.20
			WDZA-YJY-4x120+E70mm ²	m	347.00 ~ 452.00
15.	阀门	球阀 (铜质)	DN20	No.	18.50 ~ 22.60
			DN25	No.	29.30 ~ 35.90
			DN32	No.	44.50 ~ 54.30
			DN40	No.	70.00 ~ 85.50
			DN50	No.	85.10 ~ 104.00
		闸阀 (铜质)	DN20	No.	22.50 ~ 27.50
			DN25	No.	32.00 ~ 39.10
			DN32	No.	42.50 ~ 52.00
			DN40	No.	57.70 ~ 70.50
			DN50	No.	85.10 ~ 104.00
		闸阀 (球墨铸铁)	DN65	No.	864.00 ~ 1,056.00
			DN80	No.	972.00 ~ 1,188.00
			DN100	No.	1,094.40 ~ 1,337.60
			DN125	No.	1,488.60 ~ 1,819.40
			DN150	No.	1,641.60 ~ 2,006.40
		蝶阀 (球墨铸铁)	DN50	No.	240.00 ~ 290.00
			DN65	No.	285.00 ~ 335.00
			DN80	No.	345.00 ~ 420.00
			DN100	No.	450.00 ~ 545.00
			DN150	No.	545.00 ~ 660.00
16.	机电设备	离心风机 (HTFC-I)	风量 3000CMH,1000RPM	No.	1,620.00 ~ 1,980.00
			风量 9000CMH,1000RPM	No.	3,150.00 ~ 3,850.00
			风量 15000CMH,900RPM	No.	4,050.00 ~ 4,950.00
			风量 25000CMH,700RPM	No.	6,669.00 ~ 8,151.00
			风量 45000CMH,600RPM	No.	9,900.00 ~ 12,100.00
		单级离心泵 (KQL)	流量 50M ³ /H, 扬程 50M	No.	4,800.00 ~ 6,300.00
			流量 100M ³ /H, 扬程 80M	No.	10,000.00 ~ 13,200.00
			流量 100M ³ /H, 扬程 150M	No.	23,000.00 ~ 30,500.00
		冷水机组	水冷离心式冷水机组, 制冷 900 冷吨	No.	1,000,000.00 ~ 1,300,000.00
			水冷螺杆式冷水机组, 制冷 390 冷吨	No.	550,000.00 ~ 700,000.00
		锅炉	燃气锅炉, 供热 4300KW	No.	463,500.00 ~ 618,000.00
			常用功率 500KVA	No.	302,400.00 ~ 369,600.00
		发电机组	常用功率 1000KVA	No.	1,086,210.00 ~ 1,327,590.00

最新政策

2017年2月21日中国国务院办公厅印发《关于促进建筑业持续健康发展的意见》，其中第三条“完善工程建设组织模式”提出：1. 加快推行工程总承包；2. 培育全过程工程咨询。主要内容如下：

1. 工程总承包

工程总承包是指从事工程总承包的企业按照与建设单位签订的合同，对工程项目的勘察、设计、采购、施工、试运行（竣工验收）等实行全过程的承包，并对工程的质量、安全、工期和造价等全面负责的承包方式。

工程总承包一般采用设计-采购-施工总承包或者设计-施工总承包模式。

政府投资项目、采用装配式或者BIM建造技术的项目应当积极采用工程总承包模式。工程总承包发包可以采用以下方式实施：

- 1.1 项目审批、核准或者备案手续完成（其中政府投资项目的工程可行性研究报告已获得批准），进行工程总承包发包；
- 1.2 初步设计文件获得批准或者总体设计文件通过审查，并已完成依法必须进行的勘察和设计招标，进行工程总承包发包。

工程总承包项目宜采用总价包干的固定总价合同，建设单位和工程总承包企业应当在招标文件以及工程总承包合同中约定总承包风险的合理分担。

2. 全过程工程咨询

全过程工程咨询，涉及建设工程全生命周期内的策划咨询、前期可研、工程设计、招标代理、造价咨询、工程监理、施工前期准备、施工过程管理、竣工验收及运营保修等各个阶段的管理服务。

鼓励投资咨询、勘察、设计、监理、招标代理、造价等企业采取联合经营、并购重组等方式发展全过程工程咨询，培育一批具有国际水平的全过程工程咨询企业。

政府投资工程应带头推行全过程工程咨询，鼓励非政府投资工程委托全过程工程咨询服务。

2017年5月2日，住建部发布了《关于开展全过程工程咨询试点工作的通知》，共选择8省市和40家企业开展为期两年的全过程工程咨询试点工作。



超高层项目全过程造价控制实施要点

中国超高层项目业主一般会聘请国际建筑师负责项目的方案设计及扩初设计，而施工图设计则交由本地设计院承担。由于本地设计院施工图深度还是与中国传统的定额计价及按实结算的方式相吻合，故其设计深度及质量不能满足准确计量及包干计价的要求，如本地设计院不提供技术规格说明书，不负责如幕墙、弱电等专业工程的详细设计，某些细部设计一定要在业主设备采购后才能开展等，这就给项目的造价控制带来极大的困难。以下为本地超高层项目普遍存在的造价控制问题：

- a. 由于以上的原因，业主无法全面及准确地进行设计方案的经济比较，无法准确地确定项目的估算、概算及目标成本，不能有效地进行成本控制、目标的分解及实施限额设计，导致成本目标的可靠性低，限额设计无法得到有效实施；
- b. 业主无法编制出准确完整可靠的招标工程量清单，清单项目或描述不清或漏项多，大量的材料设备只能采用暂定价，依赖后期的批价核价审价，无法进行市场的充分竞争；
- c. 大量采用开口合同，合同纠纷争议多；
- d. 由于本地设计院不参与回标文件的技术分析和询标，大量的技术问题得不到澄清，导致施工阶段的合同争议和纠纷多；
- e. 业主采用大量的甲供合同（指由业主负责购买的材料及设备合同，安装则由承包商负责）或甲定乙供合同（指由业主确定供应单位及价格，但由承包商负责购买的材料及设备合同），合同数量少则几十个，多则数百个，导致项目的合同关系相当复杂，极大增加了工程进度、质量和造价控制的难度；
- f. 由于众多设计遗留问题延至施工阶段解决，施工阶段的设计修改、现场签证、技术核定单等多，合同纠纷多，合同管理困难等。

就如何解决上述问题，我们结合众多超高层项目的经验，建议如下：

1. 因超高层项目的复杂性，参与项目建设的建筑师、设计院和专业顾问单位达数十家，如建筑师、本地设计院、交通顾问、结构顾问、机电顾问、幕墙顾问、围护设计、精装修设计、电梯顾问、消防技术顾问、阻尼器顾问、泛光照明顾问、安全及防灾顾问、航线评估顾问、地震安全分析顾问、反恐措施顾问、Leed 顾问、绿色建筑顾问、BIM 顾问、风险管理和保险顾问等。业主应根据超高层项目的业态和项目涉及的专业，聘请建筑师、本地设计院和专业顾问团队，确保所有项目的专业均由设计院或相应的专业团队负责设计，使得所有的设计团队从一开始就得到整合，所有的设计工作能同步开展及得到协调。其中还需要明确界定本地设计院与专业顾问之间的工作界面，如机电顾问与本地设计院的关于机电施工图与机电技术规格说明书的分工，本地设计院与精装修设计单位关于二次机电的设计界面、景观方案设计单位与景观施工图设计单位的分工界面等。由于超高层项目的设计及专业顾问来自全球，故特别还需要从一开始就要明确界定各设计阶段的设计成果文件深度要求，以确保他们所有的设计成果文件能够符合全过程造价控制要求。在此基础上，在建筑师或项目管理单位的统筹下，在本地设计院和专业顾问配合下，测量师顾问能够全面地进行设计阶段的造价控制，包括方案比较、估算、概算、造价规划、成本目标确定，及确保所有的设计成果文件能够满足总价包干的计价模式要求。

2. 因本地设计院不参与招标阶段的技术标书分析及询标，事实上他们也无这一方面的经验，鉴于超高层项目技术的复杂性，专业多样性，标准要求高，技术难度大等特点，业主应延伸专业顾问团队的服务至招标和施工阶段，包括对所有技术回标文件的分析，撰写询标问卷，参加技术询标，编制回标分析报告，制定合同图纸，于施工阶段负责深化图纸审批、物料审批等，使专业顾问能全过程地发挥他们的作用，真正体现专业工程由专业人士负责的理念。只有这样，招标阶段的所有商务和技术疑问才能得到澄清，投标报价得到充分竞争，合同风险得到控制，包干计价得到保证，招标阶段造价才能得到全面控制。
3. 因超高层项目涉及的材料设备成千上万，参与施工的承包商及供应单位多达百家，中国的传统发包模式，如土建施工 + 总承包施工管理 + 专业承包 + 甲供、平行发包 + 甲供等，是不能适应超高层项目工程管理需要的。业主应根据超高层项目的施工及工程管理特点，合理地划分标段，建立一个与整个项目设计、开发进度、工程管理等相吻合的合同架构体系，实行总承包加指定分包的合同体系，其中分包工程一般划分至专业工程。考虑到专业分包工程的相对完整性，为体现单一的深化设计及施工质量责任制原则，不宜将分包工程的材料及设备抽出作为甲供。总承包方需要对整个项目的工期和质量负全部的责任，专业分包工程则由业主经招标确定，分包合同则由总承包方与专业分包单位签署。典型的超高层合同架构包括桩基及围护独立工程、总承包工程（含土方开挖、围护工程、土建工程、钢结构吊装工程、砌筑工程、精装修工程、室外总体工程、为专业分包工程提供协调配合管理服务等）、钢结构供应分包工程、幕墙分包工程、综合机电分包工程、电梯及扶梯分包工程、弱电分包工程、直升机停机坪分包工程、擦窗机分包工程、防火门分包工程、精装修分包工程、泛光照明分包工程、景观绿化分包工程、阻尼器分包工程、标志标识分包工程、交通划线分包工程等。上述合同体系有利于项目的进度、质量的控制，由于各专业分包工程均在完整的图纸及技术规范基础上通过招标竞标确定，故也有利于项目的充分竞标。
4. 除土建工程外，超高层项目的钢结构工程、幕墙工程、机电工程、弱电工程、精装修工程、泛光照明工程、电梯工程等均需要承包商负责深化设计，通常这些工程的招标图或施工图无法达到准确编制工程量清单的深度要求，为减少争议，可以采用招标图纸加技术规范包干计价的合同模式，即业主提供参考工程量清单，由投标单位结合其深化设计和综合管线设计考虑对工程量清单的修改及报价，并承担清单数量准确与否的风险。这样可大幅度降低按实结算模式给业主带来的造价控制风险。
5. 超高层项目的材料和设备数量多达成千上万，本地业主的甲供合同模式虽然可以降低成本、控制质量，但势必增加业主工程管理的成本，业主需要投入大量的人员处理甲供材料设备的招标和日常管理；增大了合同界面风险，如合同范围的重复或遗漏；引起质量责任的纠纷，如系统调试不合格责任的界定等；增加了业主的额外责任，如甲供材料设备不能按时到场，业主要承担承包商窝工的损失和工期延误赔偿等。因此，应尽可能地减少甲供或取消甲供。

6. 按本地惯例，施工阶段构成工程变更的内容包括业主要求的设计变更、设计院提出的设计修改通知、承包方的技术核定单、业主的现场签证等，形式多样、内容众多。其中设计院的设计修改主要是设计错误和前期考虑不周到引致，技术核定单主要是承包商以设计图纸可建造性差以及便于施工为由而提出，当然也存在设计院以技术核定单的方式修正其设计错误的情况，现场签证则多数情况下由承包商起草，实践中经常发现内容失真、工程量虚报和资料不全的情况。因此建立一套按国际惯例进行施工阶段造价控制的流程是本地业主需要考虑的。国际建筑师负责制下的变更控制体系可以直接借鉴，包括设计变更的预评估制度、工程指令制度等。
7. 本地造价控制采用的是分段式的管理模式，如估算和概算由设计院负责，工程招标由招标代理负责，施工阶段付款及变更评估由监理或跟踪审计负责，结算由结算审价单位负责等，全过程造价控制被人为地分解，结果是普遍导致结算超预算，预算超概算的失控情况。超高层项目业主应聘请工料测量师顾问，实行造价的全过程控制，即围绕以“合同价±累计变更 ≤ 成本控制目标”开展各阶段的造价控制工作，最终将结算价控制在成本目标范围内。
8. 根据众多项目实践经验，许多超高层项目业主多多少少都会聘请一些专业顾问团队，但由于本地业主人员缺少使用这些顾问的经验，他们往往不知道如何使用这些顾问，当然也就会无法充分发挥这些顾问的作用，导致全过程造价控制不能有效地落实。因此，专业顾问团队有必要协助业主建立一个与使用专业顾问团队相适应的内部管理环境，包括工作流程、管理制度等，并且通过加强对业主内部设计、工程、预算及合同管理专业人员的培训来减少与专业顾问团队的磨合，同时专业顾问团队还应主动与业主相关方交流沟通，更应以远超本地设计院的严谨、认真、执业、敬业的工作态度服务业主。而上述制度的建立、各方之间密切的合作、设计及顾问团队专业的服务是全过程造价控制的必要保证。

抓住了以上几个环节，超高层项目的设计、招标、施工就能有条不紊的进行，设计阶段的估算、概算、造价规划、目标成本、限额设计、合约规划、现金流分析，招标阶段的工程量清单、招标文件、合同条款、专用条款、回标分析、询标、获得有竞争力的合同总价，施工阶段的合同管理、变更的动态控制、财务报告，以及竣工结算阶段的竣工结算等全过程造价控制的每一个环节就能从根本上落到实处，项目的成本目标得到有效控制。

主要建筑材料平均市场价（人民币）

各项单价为 2017 年第 4 季度价格

建筑材料		北京	成都	重庆	广州	杭州	南京	上海	沈阳	深圳	天津	武汉	西安	
1	钢筋混凝土用钢筋 HPB235 (I级) 10mm	¥/t	3,969	4,200(#)	4,593 HPB300 (I级) 10mm	4,446	4,835	4,597	4,597	3,748	5,001 HPB300 (I级) 10mm	4,416	4,590	4,337
2	钢筋混凝土用钢筋 HRB400 (III级) 10mm	¥/t	4,026	4,629 HRB400E 8-10mm	4,643	4,511	4,784	4,827	4,757	3,827	5,070	4,210	4,692	4,343
3	钢筋混凝土用钢筋 HRB400 (III级) 25mm	¥/t	3,812	4,366	4,523	4,439	4,615	4,763	4,597	3,673	4,905	4,134	4,471	4,343
4	泵送 C30 混凝土 5-25 石子抗渗 P8(不含泵送费)	¥/m³	447	505	395 主城九区均价, 电动泵送	365	516	458	533	374	504	439	402 5-31.5 石子	460
5	木模板成材 取各地常用木模成材	¥/m³	1,983	1,859 2440x1220x15 覆模板	1,202 主城九区均价, 原木	1,280 松杂枋板材 (周转料)	2,200 松枋材	1,650	1,867	1,990(#)	2,610 1830x915x18 三级黑板	2,210	2,203	1,872 硬杂原木
6	普通硅酸盐水泥 42.5 级(散装)	¥/t	444	467	457 主城九区均价, 袋装	398	510	499	520	346	489	426	431	447
7	黄砂 中粗 / 混合	¥/t	91	124	100 主城九区均价, 特细砂	74	95 毛砂	133	119	80	68	82	153	52
8	热轧等边角钢 45-50 × 3-6mm	¥/t	3,755	4,617 Q235 L50x50x5	4,693 Q235 4-8mm	4,362	4,625 3#-4#	4,725	4,597	3,593	5,088	4,196	4,517 45-50x3-5mm	4,613
9	镀锌钢板 1.0mm	¥/t	4,533	7,188 0.5-1.2mm	5,297	4,747	4,853	5,788	6,583	4,833	5,795	4,966	5,183	5,233
10	无缝钢管 108 × 3.5-4mm	¥/t	4,670	7,215	5,923 108x4.5mm	4,967	5,800 108x4mm	5,900	5,943 108x3-4.5mm #20	4,873	6,223	5,134	5,423 108x4.5-5mm	6,263 冷拔无缝钢管
11	镀锌焊接钢管 20mm 26.75 × 2.75mm	¥/t	5,391	5,947	5,983 热镀锌钢管 Q235 / Q195 DN15-20	5,977 水、煤气输 送镀锌管	5,944	6,233	6,536 Φ 20 mm	4,820	6,577	5,761	5,797 20x2.75mm	5,893 镀锌钢管
12	热轧槽钢 A 级钢 #16-18mm	¥/t	3,800	4,614 Q235 #18mm	4,877 槽钢 Q235 16-22#	4,448	4,727 8#-10#	4,736	4,530 Q235 # 16	3,677	5,108	4,196	4,568	4,730
13	浮法平板玻璃 5mm	¥/m²	23	28 浮法白玻	27 浮法白玻	28	37	37	31(#) (白玻原片)	29	35	32	33	30
14	铝材 A00 铝锭	¥/t	15,255											
15	铜材 1# 电解铜	¥/t	53,117											
16	钢质防火门 乙级	¥/m²	338	400(#)	520	364 单扇	530	-	704(#)	533	600(#)	530(#)	516(#)	520(#)
17	木质防火门 乙级	¥/m²	458	374(#)	320	428 单扇	430	-	360	350(#)	680(#)	425(#)	444(#)	380(#)
18	PHC 管桩 Φ 400A	¥/m	-	131(#)	-	103 壁厚 95mm	132 壁厚 95mm	-	155(#) 壁厚 95 mm	130(#)	123 壁厚 95 mm	99 壁厚 95mm	140(#)	130(#) 壁厚 95 mm
19	APP 塑性体改性沥青防水卷材 3 mm 厚 聚酯胎	¥/m²	33	43	27	27	37	29	37(#)	26	37(#) SBS 3mm	30(#)	27	44(#)
20	JS 聚合物水泥复合防水涂料 I 型 双组分	¥/kg	10	21	16	13	9	13	15(#)	12(#)	14	14	15(#)	12(#)
21	内墙高级乳胶漆 II 型	¥/kg	16	15(#)	9	11	16 内墙亚面乳胶漆	16 新 2000 型内 墙乳胶漆(无 光,22kg)	16(#)	11	11(#)	13	10 内墙乳胶漆 8802	13(#)
22	外墙高级乳胶漆 II 型	¥/kg	25	23(#)	30 高级乳胶漆(高光)	27 耐候外墙乳胶漆	20 外墙弹性乳胶漆	21	24(#)	11	25(#)	26	21(#)	23(#)

备注：

1. 上表内各项建筑材料价格（除 14、15 项及标注以“#”之价格外）乃按照各地工程造价管理站网址 / 期刊上每月发布的指导价或中国建材在线网站 (<http://www.jc.net.cn>) 发布的市场价取定；
2. 上表内 14 至 15 项乃按上海期货交易所 (www.shfe.com.cn) 发布的每月末结算价并作为各地统一参考价格；
3. 上表内标注“#”之价格项乃根据市场询价结果的价格取定；

4. 上表内“-”之价格项乃表示该地区暂无此建筑材料价格信息；
5. 价格信息采样原则为当期实际市场价；
6. “广州”工程造价信息网无按每月发布的上表内各项建筑材料价格，每一季价格乃按照广州建设工程造价信息每季度发布的指导价取定。

建筑业工人平均日工资（人民币）

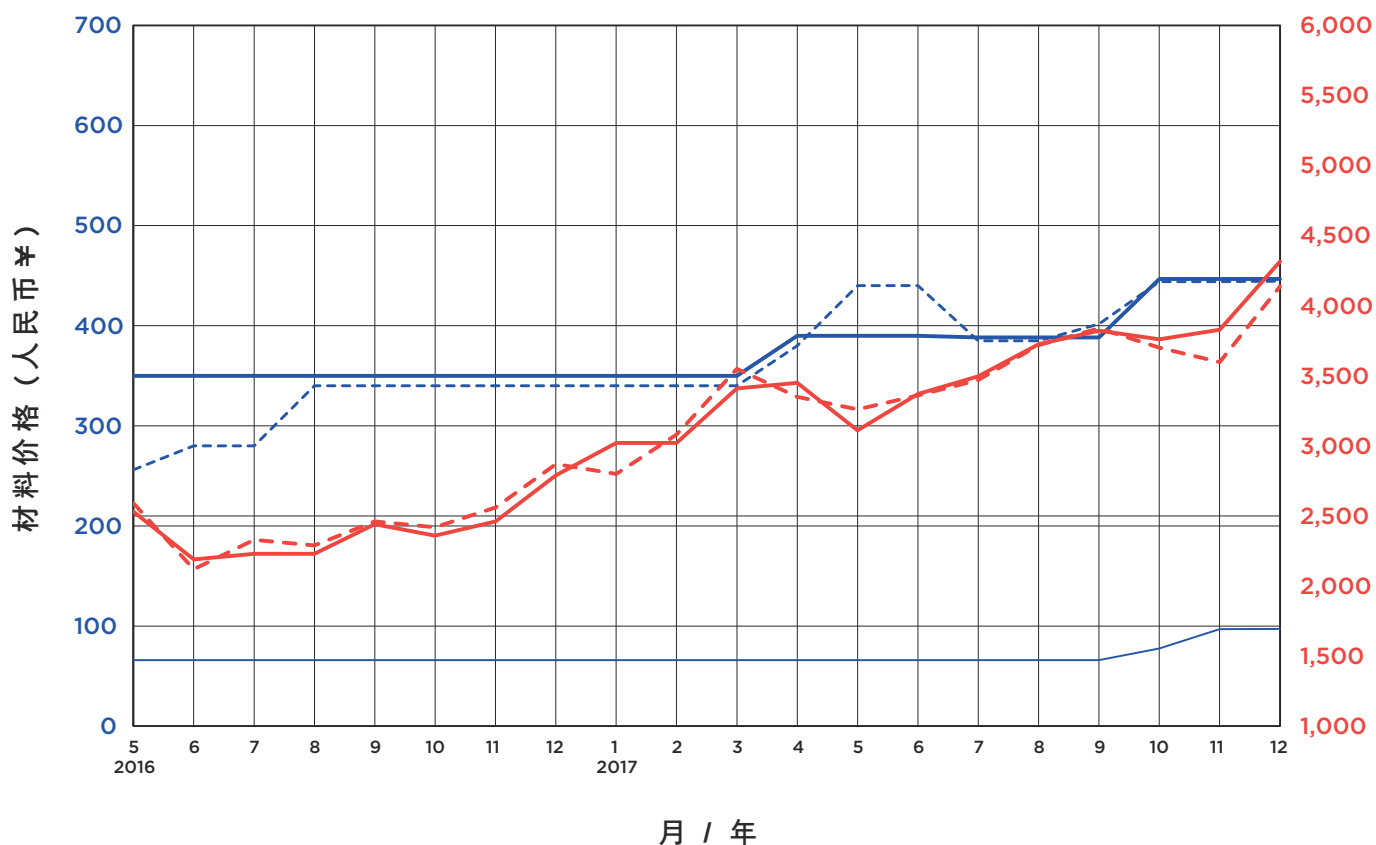
各项单价为 2017 年第 4 季度价格

主要工种 (按普工标准考虑)		北京	成都	重庆	广州	杭州	南京	上海	沈阳	深圳	天津	武汉	西安
1	木工(土建)	257	238	202 装饰木工	199	190	173	280	177	338 精装修木工	203	187	290
2	油漆工	239	176	176	192	180	152	260	129	255	183	170	230
3	模板工(支拆模板)	279	238	210	206	180	163	280	152	300	188	187	282
4	抹灰工(普通)	232	205	172	192	178	143	280	152	257	183	169	223
5	钢筋工	255	230	198	206	179	159	280	152	292	178	173	266
6	砖瓦工(砌筑工)	237	210	173	192	188	152	280	152	277	180	177	210
7	安装综合工	214	149	165 管工/电工/ 通风工均价	184	194	163	280	129	261	175	168	243
8	混凝土工	243	170	172	177	196	152	260	129	274	164	150	203
9	防水工	285	169	166	174	181	152	280	129	252	170	167	217
10	抹灰工(镶贴工)	298	192	191	199	205	163	300	177	291	183	211	280
11	架子工	291	227	204	203	205	156	350	129	306	184	201	292
12	电焊工	265	185	176	192	186	164	280	129	266	175	198	317
13	起重工	241	159	147	184	185	156	260	129	264 机械工	173	169	247
14	玻璃工	317	147	158	181	192	153	260	129	274	119	159	290
平均日工资(1-14)		261	193	179	192	188	157	281	142	279	176	178	256

备注：

- 各工种工人日工资乃建筑市场劳动力工资，依据实时询价取定。此数据包含了各地工业建筑和民用建筑，每项数值为 2-4 家省 / 市级建工企业劳务分包所报日工资，经汇总所得；
- 人工成本包括：基本工资、补贴、福利等一切费用，即工人到手的全部费用；
- 日工资按 8 小时 / 天计算，不计算加班工资加点工资；
- 各工种考虑按普工标准之价格。

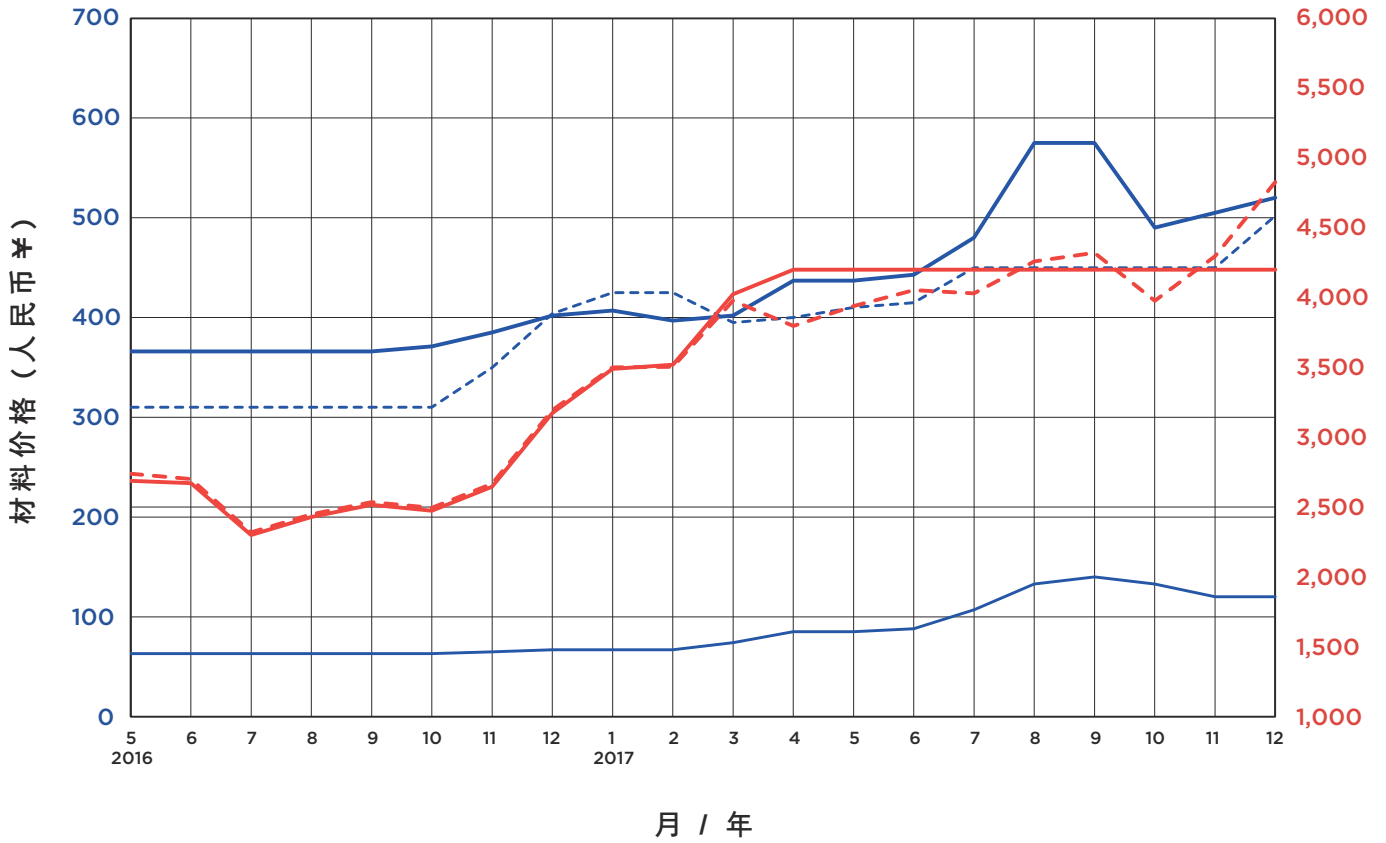
北京主要建筑材料平均市场价



建筑材料		北京主要建筑材料平均市场价																			
		2016						2017													
		5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
钢筋混凝土用钢筋 HPB235 (I级) 10mm	¥/t	2,530	2,190	2,230	2,230	2,440	2,360	2,460	2,790	3,020	3,020	3,410	3,450	3,110	3,370	3,496	3,726	3,821	3,761	3,829	4,316
钢筋混凝土用钢筋 HRB400 (III级) 25mm	¥/t	2,590	2,120	2,330	2,290	2,460	2,420	2,560	2,870	2,800	3,080	3,550	3,350	3,260	3,360	3,470	3,718	3,838	3,701	3,598	4,137
普通硅酸盐水泥 42.5级 (散装)	¥/t	256	280	280	340	340	340	340	340	340	340	340	380	440	440	385	385	402	444	444	444
泵送 C30 混凝土 5-25 石子 抗渗 P8 (不含泵送费)	¥/m ³	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	390	390	390	388	388	388	447	447	447
黄砂 (中粗 / 混合)	¥/t	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	78	97	97

(Source: www.bjzj.net)

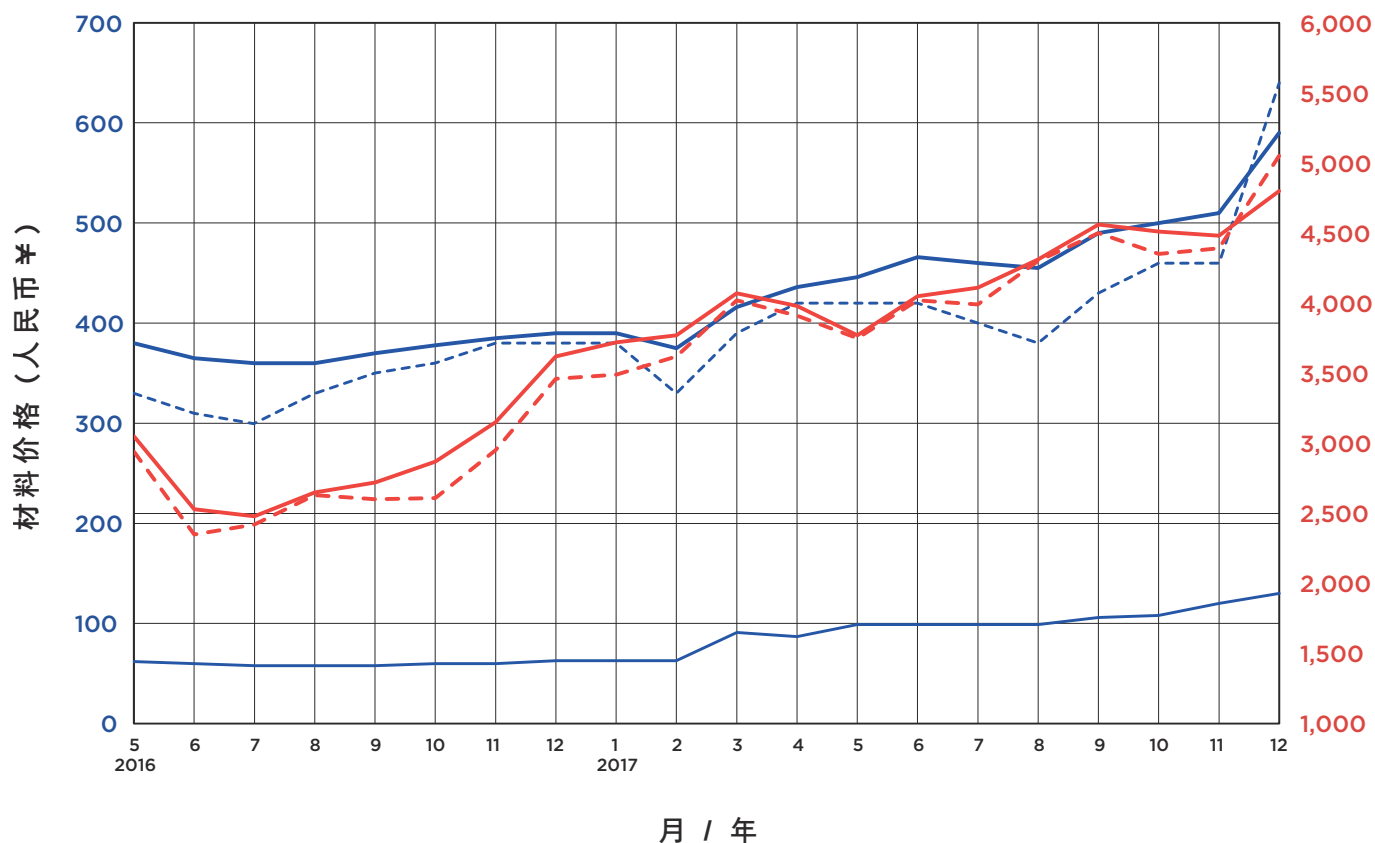
成都主要建筑材料平均市场价



建筑材料		成都主要建筑材料平均市场价																			
		2016						2017													
		5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
钢筋混凝土用钢筋 HPB235 (I级) 10mm	¥/t	2,689	2,670	2,300	2,429	2,516	2,474	2,646	3,174	3,490	3,519	4,024	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200	4,200
钢筋混凝土用钢筋 HRB400 (III级) 25mm	¥/t	2,739	2,700	2,320	2,449	2,536	2,494	2,666	3,194	3,500	3,505	3,977	3,797	3,940	4,053	4,030	4,260	4,320	3,977	4,295	4,827
普通硅酸盐水泥 42.5级 (散装)	¥/t	310	310	310	310	310	310	350	404	425	425	395	400	410	415	450	450	450	450	450	502
泵送 C30 混凝土 5-25 石子 抗渗 P8 (不含泵送费)	¥/m³	366	366	366	366	366	371	385	402	407	397	402	437	437	443	480	575	575	490	505	520
黄砂 (中粗 / 混合)	¥/t	63	63	63	63	63	63	65	67	67	67	74	85	85	88	107	133	140	133	120	120

(Source: www.sceci.net)

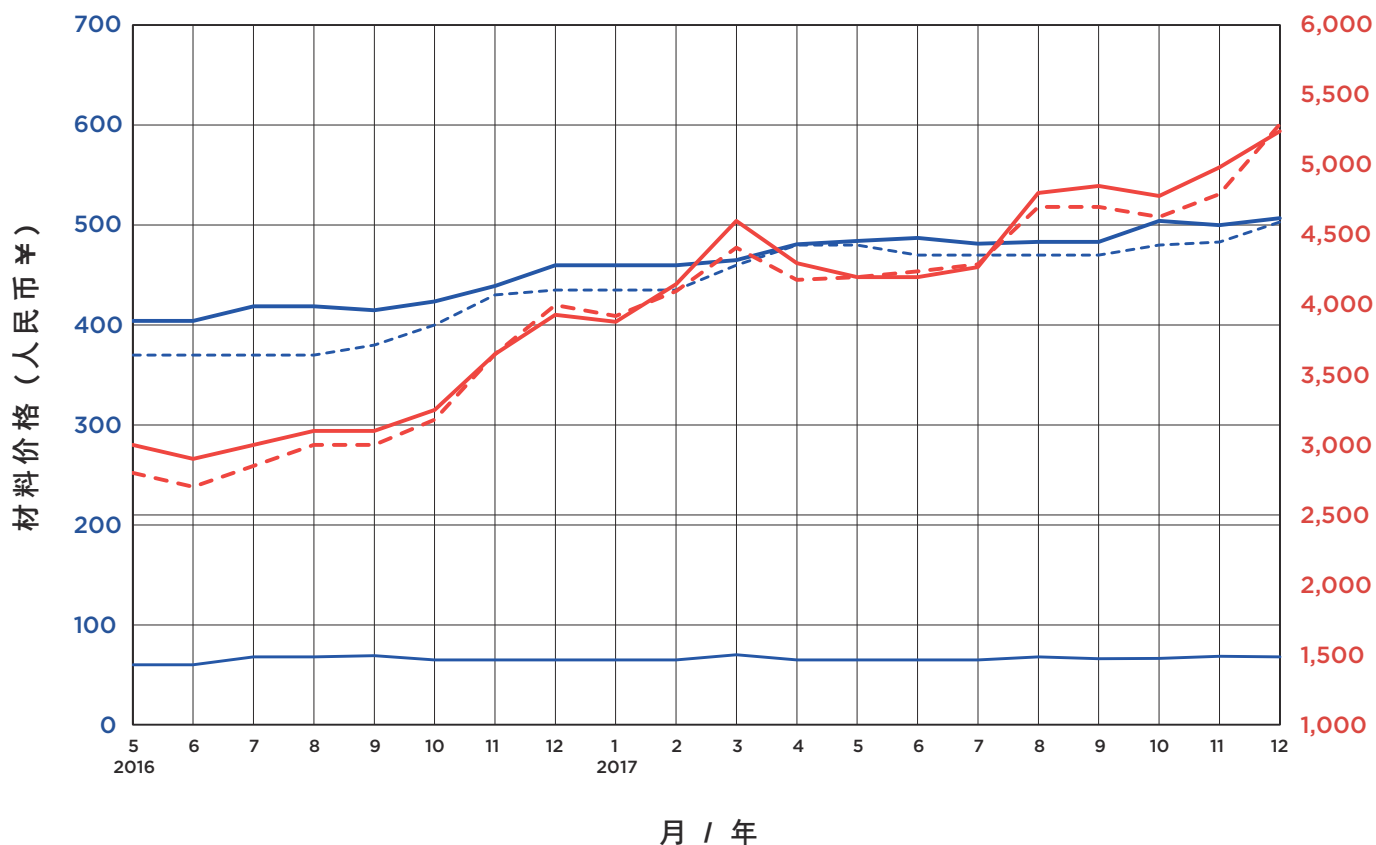
上海主要建筑材料平均市场价



建筑材料		上海主要建筑材料平均市场价																			
		2016						2017													
		5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
钢筋混凝土用钢筋 HPB235 (I级) 10mm	¥/t	3,050	2,530	2,480	2,650	2,720	2,870	3,150	3,620	3,720	3,770	4,070	3,980	3,770	4,050	4,110	4,310	4,560	4,510	4,480	4,800
钢筋混凝土用钢筋 HRB400 (III级) 25mm	¥/t	2,940	2,350	2,420	2,630	2,600	2,610	2,950	3,460	3,490	3,620	4,020	3,910	3,750	4,020	3,990	4,300	4,500	4,350	4,390	5,050
普通硅酸盐水泥 42.5级 (散装)	¥/t	330	310	300	330	350	360	380	380	380	330	390	420	420	420	400	380	430	460	460	640
泵送C30混凝土 5-25石子 抗渗P8 (不含泵送费)	¥/m³	380	365	360	360	370	378	385	390	390	375	416	436	446	466	460	455	490	500	510	590
黄砂 (中粗/混合)	¥/t	62	60	58	58	58	60	60	63	63	63	91	87	99	99	99	99	106	108	120	130

(Source: www.ciac.sh.cn)

深圳主要建筑材料平均市场价



建筑材料		深圳主要建筑材料平均市场价																				
		2016						2017														
		5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
钢筋混凝土用钢筋 HPB235 (I级) 10mm	¥/t	—	3,000	2,900	3,000	3,100	3,100	3,250	3,650	3,930	3,880	4,150	4,600	4,300	4,200	4,200	4,270	4,800	4,850	4,780	4,983	5,241
钢筋混凝土用钢筋 HRB400 (III级) 25mm	¥/t	2,800	2,700	2,850	3,000	3,000	3,180	3,650	4,000	3,920	4,100	4,410	4,180	4,200	4,240	4,290	4,700	4,700	4,630	4,793	5,292
普通硅酸盐水泥 42.5级 (散装)	¥/t	370	370	370	370	380	400	430	435	435	435	460	480	480	470	470	470	470	480	483	503
泵送 C30 混凝土 5-25 石子 抗渗 P8 (不含泵送费)	¥/m³	—	404	404	419	419	415	423	439	460	460	460	465	481	484	487	481	483	483	504	500	507
黄砂 (中粗/混合)	¥/t	—	60	60	68	68	69	65	65	65	65	65	70	65	65	65	65	68	66	67	69	68

(Source: www.szcost.cn)

中国、香港、澳门、韩国办事处

香港

香港筲箕湾耀兴道3号
东汇广场20楼
电话：852 2823 1823
传真：852 2861 1283
电邮：hongkong@hk.rlb.com

澳门

澳门新口岸
宋玉生广场398号
中航大厦9楼I-J座
电话：853 2875 3088
传真：853 2875 3308
电邮：macau@mo.rlb.com

北京

中国北京市
朝阳区建国门外大街24A
东海中心18楼1803-9室
邮编100004
电话：86 10 6515 5818
传真：86 10 6515 5819
电邮：beijing@cn.rlb.com

成都

中国四川省成都市
锦江区东御街18号
百扬大厦2901-2904室
邮编610016
电话：86 28 8670 3382
传真：86 28 8613 6160
电邮：chengdu@cn.rlb.com

重庆

中国重庆渝中区
邹容路68号
大都会商厦30楼3007-3008室
邮编400010
电话：86 23 6380 6628
传真：86 23 6380 6618
电邮：chongqing@cn.rlb.com

大连

中国辽宁省大连市
中山区中山路136号
希望大厦11楼1103室
邮编116001
电话：86 411 3973 7778
传真：86 411 3973 7779
电邮：dalian@cn.rlb.com

广州

中国广东省广州市
洗村路5号
凯华国际中心1302-1308单元
邮编510623
电话：86 20 8732 1801
传真：86 20 8732 1803
电邮：guangzhou@cn.rlb.com

贵阳

中国贵州省贵阳市
新华路126号
富中国际广场12楼E座
邮编550002
电话：86 851 553 3818
传真：86 851 553 3618
电邮：guiyang@cn.rlb.com

海口

中国海南省海口市
大同路38号
财富中心17楼1708室
邮编570102
电话：86 898 6672 6638
传真：86 898 6672 1618
电邮：haikou@cn.rlb.com

杭州

中国浙江省杭州市
朝晖路203号
深蓝广场23楼2306室
邮编310014
电话：86 571 8539 3028
传真：86 571 8539 3708
电邮：hangzhou@cn.rlb.com

南京

中国江苏省南京市
中央路201号
金茂广场12楼1202室
邮编210009
电话：86 25 8678 0300
传真：86 25 8678 0500
电邮：nanjing@cn.rlb.com

南宁（项目办）

中国广西省南宁市
青秀区中文路10号
领世郡一号1栋3单元801室
邮编530000
电话：86 771 589 6101
电邮：nanning@cn.rlb.com

上海

中国上海市闸北区
恒丰路436号
环智国际大厦22层
邮编200070
电话：86 21 6330 1999
传真：86 21 6330 2012
电邮：shanghai@cn.rlb.com

沈阳

中国辽宁省沈阳市
和平区和平北大街69号
总统大厦A座25楼
邮编110003
电话：86 24 2396 5516
传真：86 24 2396 5515
电邮：shenyang@cn.rlb.com

深圳

中国广东省深圳市
深南东路5002号信兴广场
地王商业大厦45楼4510-13室
邮编518001
电话：86 755 8246 0959
传真：86 755 8246 0638
电邮：shenzhen@cn.rlb.com

天津

中国天津市
和平区南京路75号
天津国际大厦5楼502室
邮编300050
电话：86 22 2339 6632
传真：86 22 2339 6639
电邮：tianjin@cn.rlb.com

武汉

中国湖北省武汉市
汉口建设大道568号
新世界国贸大厦23楼2301室
邮编430022
电话：86 27 6885 0986
传真：86 27 6885 0987
电邮：wuhan@cn.rlb.com

无锡

中国江苏省无锡市
南长区永和路6号
君来广场14楼1410-1412室
邮编214000
电话：86 510 8274 0266
传真：86 510 8274 0603
电邮：wuxi@cn.rlb.com

厦门（项目办）

中国福建省厦门市
思明区厦禾路189号
银行中心22楼2216室
邮编361000
电话：86 592 2205 201
传真：86 592 2915 365
电邮：xiamen@cn.rlb.com

西安

中国陕西省西安市
碑林区南关正街88号
长安国际中心F座15楼1506号
邮编710068
电话：86 29 8833 7433
传真：86 29 8833 7438
电邮：xian@cn.rlb.com

珠海

中国广东省珠海市
吉大九洲大道东1199号
泰福国际金融大厦14层1401-1402室
邮编519015
电话：86 756 388 9010
传真：86 756 388 9169
电邮：zhuhai@cn.rlb.com

首尔

韩国首尔特别市江南区
论岬洞513, 3楼
邮编135-880
电话：82 2 582 2834
传真：82 2 563 5752
电邮：seoul@kr.rlb.com

济州岛（项目办）

韩国济州岛西归浦市
安德面西广里1084
电话：82 64 792 8991
传真：82 64 792 8995

RLB.com

非洲 | 美洲 | 亚洲 | 欧洲 | 中东 | 大洋洲

