# 工程估价课程设计

来源：网络 作者：平静如水 更新时间：2025-04-30

*第一篇：工程估价课程设计广西科技大学鹿山学院课程设计任务书课程名称： 工程估价课程设计 课题名称：某办公楼工程预算价编制 指导教师： 班级： 姓名： 学号： 成绩评定： 指导教师签字：二〇一六年元月十八日课程设计报告课程名称： 工程估价课...*

**第一篇：工程估价课程设计**

广西科技大学鹿山学院

课程设计任务书

课程名称： 工程估价课程设计 课题名称：某办公楼工程预算价编制 指导教师： 班级： 姓名： 学号： 成绩评定： 指导教师签字：

二〇一六年元月十八日

课程设计报告

课程名称： 工程估价课程设计 课题名称：柳州市某办公楼工程预算价编制 指导教师： 班级：工程132 姓名： 学号： 成绩评定： 指导教师签字：

二〇一六年元月十八日

目录

1.-----------------------------封面 2.-----------------------------目录 3.-------------课程设计任务书 4.----------------设计内容简介 5.--------------------------预算书 6.--------------------------计算书 7.----------------设计心得体会 8.----------------------参考文献

设计内容简介

一、本次课程设计内容是根据工程施工图纸计算工程量并编制建筑工程

预算。

二、工程名称：柳州市某储配站工程

三、基本情况：详见图纸

四、我是第一组,5号，故运距为6KM，信息价采用《柳州市建设工程造价信息》2024第2期，三类土，钢筋计算基础柱钢筋。

一、课程设计目的

工程估价的课程设计是对工程估价课堂教学的必要补充和深化，通过设计可以更加

切合实际地和灵活地掌握课堂上所学的基本理论，加强建筑工程估价的动手能力，加深对定额的理解，进而提高和培养分析、解决工程实际问题的能力。

二、课程设计内容

（一）本课程设计内容：

依据所给工程施工图纸计算工程量并编制建筑工程预算。

（二）设计资料

1、工程名称：柳州市某办公生活用房工程

2、工程基本情况（详图纸）

三、课程设计步骤

(一)脚手架工程

1.外脚手架：搭设高度：6米，脚手架材质：钢管

外脚手架工程量=（36+0.1×2＋7＋0.1×2）×2×6×1.05＝546.840（㎡）套用定额A15-5 里脚手架：

搭设高度：4.55米，脚手架材质：钢管

里脚手架工程量=4.55×（7-0.35×2）＝28.665（㎡）套用定额A15-2 满堂脚手架

搭设高度：4.55米，脚手架材质：竹架

满堂脚手架工程量=（36-0.2）×（7-0.2）×1＝243.440（㎡）

套用定额A15-19换 竹制满堂脚手架 基本层高3.6--5.2m[实际4.55m] 混凝土模板及支架[撑] 1.垫层

垫层模板：（2+2.3）×2×0.1×14＝12.040（㎡）套用定额A17-1 2.基坑基础

基础类型：独立基础

(1.8＋2.1)×2＋0.3＋（0.35×3＋0.45＋0.8)×2×0.3×14＝132.720（㎡）套用定额A17-9 有肋式带形基础 钢筋混凝土 木模板 木支撑 3.沟槽基础

基础类型：带形基础

[（6-1.8）×12+1.3×3]×0.4×2＋（7-1.175×2）×0.4×6＝54.60（㎡）套用定额A17-5 带形基础 无筋混凝土 木模板 木支撑 4.构造柱

0.2×（5.2+0.2-0.5）×2×7＝13.720（㎡）

套用定额A17-59换 构造柱 木模板 木支撑 [实际4.84m］ 5.矩形柱

A轴：0.35×0.45×（5.34+0.6-0.11）×7×4＝25.710（㎡）

B轴：0.35×0.45×（5.2＋0.6-0.11）×7×4＝25.093（㎡）25.71+25.093=50.803（㎡）

采用定额A17-52换 矩形柱 木模板 木支撑［实际5.34m］ 6.圈梁

1-1：［（6-0.35)×6＋1.3+7-0.35×2］×0.3×2＝24.900（㎡）2-2：［（6-0.35)×6＋1.3×2+7-0.35×2］×0.3×2＝25.680（㎡）3-3：（7-0.35×2）×0.3×2＝3.780（㎡）24.900+25.680+3.780＝54.360（㎡）

套用定额A17-73 圈梁 直形 木模板 木支撑 7.有梁板

支撑高度：6m以内

（7.2×36.2-14×0.35×0.45）＋（7-0.7）×14×（0.65-0.11）＋（36-0.5-0.35）×6×（0.5-0.11）＋0.1×10×0.39＝388.704（㎡）

套用定额A17-91换 有梁板 胶合板模板 钢支撑［实际5.23m］ 8.垂直运输

建筑物檐口高度：5.09米，层数：1层 建筑类型及结构形式：框架结构 为260.64m 套用定额A16-2 建筑物垂直运输高度 20m以内 框架结构 卷扬机 大型机械设备进出场及安拆：1台次 9.混凝土泵送：檐高5.4m 43.475+12.944＝56.419（㎡）

套用定额A18-4换 混凝土泵送 输送泵 40m以内［换：碎石 GD20 商品普通泵 C25］

（二）土（石）方工程 1.平整场地

土壤类别：三类土

36.2×7.2＝260.640(m³)套用定额A1-1 人工平整场地 2.挖沟槽土方 土壤类别：三类土

挖土深度：1.5m以内

沟槽2-2：（0.92＋0.6）×（2.925＋3.175+3.7+3×4.2＋4.125）×1＝40.318(m³)沟槽1-1：（0.7+0.6）×（4.75+4.2×3+4.125×2）＝33.280(m³)沟槽3-3：（0.92+0.6）×3.7×1.2=6.749(m³)40.318+33.280+6.749=80.347(m³)套用定额A1-9 人工挖沟槽(基坑）深2m以内 三类土 3.挖基坑土方 土壤类别：三类土

挖土深度：1.5m以内

（2+0.6）×（2.3+0.6）×（1.2+0.1-0.2）×11＝91.234(m³)（2+0.92+0.6）×（2.3+0.92+0.6）×（1.2+0.1-0.2）×3=44.373(m³)套用定额A1-4 人工挖土方 深1.5m以内 三类土 挖一般土方

土壤类别：三类土

挖土方式：液压挖掘机斗容量（0.8m³）弃土运距：6km 为64.069m³

套用定额A1-17液压挖掘机斗容量（0.8m³）取土回填

材料品种：三类土 取土运距:6km 为64.069m³

6.回填方

填方材料品种：三类土

填方来源：运进64.069平方米，运距6km 填土方式：夯填

基地回填：80.347+135.607-96.889-14×0.4×0.35×0.45＝118.183(m³)室内回填：（24-0.2）×（7-0.2）×1＝161.840(m³)套用定额A1-82 人工回填土 夯填 118.183+161.840＝280.023(m³)

（三）混凝土及钢筋混凝土工程 1.垫层

混凝土强度等级：C15 种类：普通混凝土 2×2.3×0.1=0.460(m³)2.独立基础

混凝土种类：普通混凝土

强度等级：C25 1.8×2.1×0.3+（0.35×3+0.45+0.8）×0.3＝1.824(m³)套用定额A4-7换 独立基础 混凝土［换：碎石 GD40 商品普通砼 C25］ 3.带形基础

混凝土种类：毛石混凝土

强度等级：C15 2-2: 0.35×2×0.4×（4.2×6+1.3×2+7-1.175×2）＝9.086(m³)1-1：0.92×0.4×4.2×（4.2×6+1.3+7-1.175×2）=48.145(m³)3-3：0.92×0.4×（7-1.175×2）＝1.711(m³)

套用定额A4-4 换 带形基础 毛石混凝土［换：碎石GD40 商品普通砼 C15］ 9.086+48.145+1.711=58.942(m³)4.带形基础

混凝土种类：素混凝土

强度等级：C15 2-2: 0.05×0.37×（4.2×6+1.3×2+7-1.175×2）=0.600(m³)3-3： 0.05×0.37×（4.2×6+1.3+7-1.175×2）＝0.576(m³)套用定额A4-5换 带形基础 混凝土［换：碎石GD40 商品普通砼 C15］ 0.600+0.576=1.176(m³)5.圈梁

混凝土强度等级：C25 种类：普通混凝土

0.24×0.3×（6×6+1.3-0.35×6+3.5×2-0.35×2）＋0.3×0.37×（3.5×2-0.35×2）＋0.3×0.37×（3.582-0.35×2＋6×6＋2×1.3-6×0.35）＝8.059(m³)套用定额A4-24换 混凝土 圈梁［换：碎石 GD40 商品普通砼 C25］ 设备基础

混凝土种类：普通混凝土

强度等级：C25 灌浆材料及其强度等级：细石混凝土、C30(1.63×0.9×1.4-0.1×0.1×0.6×6）×2+(1.1×0.7×1.4－0.1×0.1×0.4×6)×2=6.144(m³)套用定额A4-14换 混凝土设备基础 块体体积 5m³以内[换:碎石 GD40 商品普通砼 C25］ 7.散水、坡道

垫层材料种类：3：7，厚度：150mm厚 混凝土种类：普通混凝土 面层厚度：60mm 混凝土强度等级：C15 变形缝填塞材料种类：玛蹄脂

（36.2+0.8+7.2+0.8）×0.8=36（㎡）

套用定额A4-59 散水 混凝土60mm厚 水泥砂浆面20mm［碎石GD40 商品普通砼 C15］ 8.现浇构件钢筋

钢筋种类：热轧圆盘条，规格：直径为8mm（1.7264+1.2584+1.1264+1.7264）×3×0.395×14＝96.846㎏=0.097t 套用定额A4-236 现浇构件圆钢筋制安 直径10mm以内 9.现浇构件钢筋

钢筋种类：螺纹钢筋，规格：直径为10～25mm [（4.48+5.48）×4×2.47+4.48×4×2+1.848×15×0.888+2.148×17×0.888]×14×0.001＝2.678t

套用定额A4-239 现浇构件螺纹钢制安 直径10mm以上 10.有梁板

混凝土种类：普通混凝土

强度等级：C25 板：（36+0.1×2）×（7+0.1×2）×0.11＝28.670(m³)WKL1:（7-0.35×2）×0.25×（0.65-0.11）×2＝1.701(m³)WKL2:（7-0.35×2）×0.25×（0.65-0.11）×2＝1.701(m³)WKL3:（7-0.35×2）×0.25×（0.65-0.11）×2＝1.701(m³)WKL4:（36-0.25×2-0.35×5）×0.25×（0.5-0.11）×2＝6.581(m³)WL1:（6-0.25）×0.25×（0.5-0.11）×6＝3.364(m³)扣减柱：0.35×0.45×14×0.11＝0.243(m³)套用定额A4-31换 混凝土 有梁板［换：碎石GD40 商品普通砼 C25］ 28.670+1.701×3+6.581+3.364-0.243＝43.475(m³)11.矩形柱

混凝土种类：普通混凝土

强度等级：C25 A轴：0.35×0.45×（5.34+0.6)×7=6.549(m³)B轴：0.35×0.45×（5.2+0.6)×7=6.395(m³)套用定额A4-18换 混凝土柱 矩形柱［换：碎石GD40 商品普通砼C25］ 6.549+6.395=12.944(m³)12.构造柱

混凝土种类：普通混凝土

强度等级：C25 GZ1:(5.2-0.65+0.750)×0.2×0.2×3＝0.636(m³)GZ2:(5.2-0.65+0.750)×0.2×0.2×4＝0.848(m³)套用定额A4-20换 混凝土柱 构造柱［换：碎石 GD40 商品普通砼C25］ 0.636+0.848=1.484(m³)

（四）砌筑工程 1.砖基础

砖品种、规格:标准砖 240×115×53 基础类型:条形

砂浆强度等级:混合砂浆M10 防潮层材料种类:1:2水泥砂浆掺5%防水厚20 1-1: 0.2×0.37×4.95×6+（0.2×0.24+0.2×0.1）×5.65×6+0.1846+0.2×0.37×5.5+0.068×5.5＝5.469(m³)2-2: 0.61×0.12×4.95×6+（0.49×0.88+0.35×0.37）×5.65×6+0.1846×2+0.12×0.61×5.5+0.5607×5.5＝25.037(m³)

3-3: 0.61×0.12×5.5+0.6507×5.5＝3.981(m³)套用定额A3-52换 小型空心砌块墙墙体厚度 19cm［换:水泥石灰砂浆细砂M10］ 5.469+25.037+3.981＝34.487(m³)2.零星砌砖

砖品种、规格、强度等级:双排孔混凝土空心砖 390×190×190 名称、部位:砖砌台阶

砂浆强度等级:混合砂浆M10 1.1×1.4×3=4.620（㎡）

套用定额A3-39换 砖砌台阶 双排孔混凝土空心砖 390×190×190［换:水泥石灰砂浆细砂M10］

3.空心砖墙 墙体类型:外墙

砖品种、规格、强度等级:双排孔混凝土空心砖 390×190×190 砂浆强度等级、配合比:混合砂浆M10（6×4+0.2+7+0.2-5×0.35-2×0.45）×（5.34-0.5-0.2）+（4×6+0.1+7+0.2-4.5×0.35-2×0.45）×（5.34-0.8-0.5-0.2）+（6×3×2+7）×（0.6+0.46）-［（1.5×1.8×3）-2.4×1.8×2-1.5×2.4-1×5.65×3］×0.2＝50.476(m³)套用定额A3-5换 混水砖墙 砼空心砌块390×190×190墙体厚度20cm［换:水泥石灰砂浆中砂M10］ 4.空心砖墙

墙体类型:内墙

砖品种、规格、强度等级:砼空心砌块390×190×190 砂浆强度等级、配合比:混合砂浆M10（7+0.2-0.45×2）×（5.34-0.65-0.2-0.8）×0.2＝4.649(m³)套用定额A3-5换 混水砖墙 标准砖240×115×53墙体厚度20cm［换:水泥石灰砂浆中砂M10］

（五）楼地面工程 1.垫层

混凝土种类：普通混凝土

混凝土强度等级：C15（36-0.4）×（7-0.2）×0.06＝14.525(m³)套用定额A4-3换 混凝土垫层 ［换:碎石GD40 商品普通砼 C15］ 2.水泥砂浆楼地面

面层厚度、砂浆配合比:20mm厚、水泥砂浆1:2（36-0.4）×（7-0.2）＝242.080(㎡)套用定额A9-10 水泥砂浆整体面层 楼地面20mm［素水泥浆］ 3.平面砂浆找平层

找平层厚度、砂浆配合比:20mm厚、水泥砂浆1:2.5（36-0.4）×（7-0.2）＝242.08（㎡)套用定额A9-1 水泥砂浆找平层 混凝土或硬基层土 20mm［素水泥浆］ 4.水泥砂浆踢脚线 踢脚线高度:100m 底层厚度、砂浆配合比:水泥砂浆1:2 面层厚度、砂浆配合比:水泥砂浆1:2 6×6-0.1×2+（7-0.2）×3+2×6-1.5-0.1+0.175+0.25×10+0.35×6+0.45×6+0.2＝74.275（㎡

套用定额A9-15 水泥砂浆踢脚线 ［水泥砂浆1:2］

（六）墙、柱面工程 1.墙面一般抹灰 内墙

墙体类型:标准砖墙

底层厚度、砂浆配合比:15mm厚，水泥石灰砂浆1:0.5:3 面层厚度、砂浆配合比:5mm、水泥石灰砂浆1:1:6 装饰画材料种类:刮仿瓷质腻子二道

5-7轴:（6×4+7×2-0.2×4）×（5.34-0.5）-1.5×1.8×3-2.4×1.8-1.5×2.4＝164.028(㎡)1-5轴:（6×4+7×2-0.2×2）×（5.2-0.5-0.8）-2.4×1.8+0.275+0.35×0.45×3＝143.068(㎡)套用定额A10-7 内墙 混合砂浆 砖墙（15+5）mm［水泥砂浆1:2］ 164.028+143.68=307.096(㎡)

（七）天棚工程

油漆、涂料、裱糊工程 1.墙面喷刷涂料 基层类型:抹灰面 喷刷涂料部位:外墙 腻子种类:水泥腻子 刮腻子要求:2遍

涂料品种、喷刷遍数:外墙涂料

［（6×2+0.1+0.5×0.35）×2+（7+0.1×2）］× 5.34+（4×6+0.1-0.5×0.35+7+0.1×2）×（5.34-0.8）+（6×6+0.2+7+0.2）×（0.6+0.46）-（1.5×1.8×3）-2.4×1.8×2-1.5×2.4-1×5.65×3＝319.567(㎡)套用定额A13-251 外墙喷复层涂料抹灰面 2.天棚抹灰

砂浆配合比:水泥石灰砂浆 1:0.5:3（6×6-0.2）×（7-0.2）+0.65×6.05×12+（5.575×0.5×4+5.65×0.5×8+34.45×0.5×2）+0.5×0.15×12＝359.730(㎡)

套用定额A11-5换 混凝土面天棚 混合砂浆 现浇（5+5）mm［换:水泥砂浆1:1］

（八）税前项目工程

1.金属（塑钢、断桥）窗

窗代号及洞口尺寸:TC1-2418、2.4×1.8，TC1-1518、1.5×1.8 框、扇材质:塑钢

玻璃品种、厚度:夹层钢化玻璃 6+6（2.4×1.8）×2+（1.5×1.8）×3＝16.740(㎡)套用定额A12-126 塑钢窗 推拉窗 带亮 2.钢质防火门

门代号及洞口尺寸:1M04-1524、1.5×2.4 门框、扇

防水膜品种:冷底子油

7.2×36.2+［（7-0.2）×2+（36-0.2）×2］×0.6＝311.760(㎡)套用定额A7-83 屋面刷冷底子油防水 第二遍［冷底子油 50:50］ 材质:钢质

1.5×2.4＝3.600(㎡)套用定额A12-80 防火门 钢质

（九）屋面及防水工程 1.屋面涂膜防水

涂膜厚度、遍数:1.2mm、2 防水膜品种:冷底子油

7.2×36.2+［（7-0.2）×2+（36-0.2）×2］×0.6＝311.760(㎡)套用定额A7-83 屋面刷冷底子油防水 第二遍［冷底子油 50:50］

四、总结及心得体会

两个星期的课程设计终于完了，此次的课程设计让我感触很多，不仅仅是知识上的学习和掌握，同时也让我明白了很多做人的道理。

在开始阶段，老师让我们了解一些基本知识，当自己照着学习指导上的内容完成了一个课题时那种心情很棒，在后面的时间里老师让我们自己设计一个课程项目时，就出现了很不好的现象，我觉得自己没有尽自己的最大努力去设计课程项目，很多时候自己去玩了。由于是9人一组，既有团队合作的时候，也出现了“酱油”的现象。

如果时间可以重来，我可能会认真的去学习和研究，也可能会自己独立的完成一个项目，我相信无论是谁看到自己做出的成果时心里一定会很兴奋。此次实验让我明白了一个很深刻的道理：团队精神固然很重要，担人往往还是要靠自己的努力，自己亲身去经历，这样自己的心里才会踏实，学到的东西才会更多。

尽管如此，这两周的时间里我还是学到了很多知识,这些对我将来的学习和工作都有很大的帮助。这次课程设计是一个理论与实践结合的过程，让我明白理论知识往往是不够的，只有把所学的理论与实际行动相结合，才会提高自己的综合实际能力和独立思考能力。在设计的过程中我们都会遇到很多的问题，但往往是一个小问题都会导致实验的失败，这就

要我们花大量的时间去思索和改正，这是一个很艰辛的过程，但同时也是你收获最大的过程。

实验往往是一个苦中有乐的过程，我希望在以后的实验学习中自己能独立思考，同时也要认真去完成，这样既能学到知识，也能让自己的实践操作得到锻炼。

最后，我要感谢我们这个团队的人员，他们帮我学到了很多，同时也付出了很多，也感谢老师的细心指导，让我们顺利的完成了课程设计。

五、主要参考书

1、罗大海，诸葛茜.流体力学简明教程.北京：高等教育出版社，1987.2、钱学森，宋健.工程控制论（修订本）：上册[M].北京：科学出版社，1980

**第二篇：《工程估价课程设计》教学大纲（最终版）**

大学生电脑主页-dxsdiannao.com – 大学生喜欢的都在这里

《工程估价课程设计》教学大纲

一、课程基本信息

1、课程英文名称: Engineering AppraisementⅠCourse Design2、课程类别：实践教学环节

3、课程学时：总学时1周4、学分：15、先修课程：《房屋建筑学》、《工程施工》、《工程概预算》、《工程估价》、《工程造价管理》

6、适用专业：工程管理

7、大纲执笔：土木工程教研室 冯辉红

8、大纲审批：建筑工程学院学术委员会

9、制定(修订)时间：2024年10月

二、课程的目的与任务：

工程估价Ⅰ课程设计是学生在完成工程概预算、工程施工技术等课程学习之后，培养学生估价能力所必须进行的一个重要的实践教学环节。通过本次课程设计，使学生掌握工程估价的步骤，土建、安装工程量计算规则，熟悉工料分料方法，使学生对所学知识得到综合运用和巩固，并掌握计算机辅助工程估价的能力。

三、课程的基本要求：

学生能独立按时完成课程设计任务所规定的全部内容和工作量。完成建筑工程预算书一份，主要内容包括：工程费用预算、工程量计算书、编制说明、工料分料单，并汇编成册。建立实际的工程经济观念，对有关方针政策有所了解。

四、教学内容、要求及学时分配：

1、熟悉定额、熟悉图纸、熟悉相关标准图集（1天）

重点：确定编制依据

难点：对预算定额及费用定额的熟悉。

2、计算工程量（2天）

按照《四川省建筑工程预算定额》规定的各分部分项工程的工程量计算规则，计算各分部分项工程的工程量，详细列出工程量计算表。

重点：工程量计算规则的套用

难点：分部分项工程的划分及列项

3、计算直接费（1天）

按照《四川省建筑工程预算定额》和计算出的工程量，计算工程的直接费；

4、计算工程预算造价（1天）

按照费用定额表，根据直接费计算各项费用后汇总为工程造价。

5、作工料分析（1天）

按照《四川省建筑工程预算定额》进行工料分析，形成工料分析表；

6、整理装订工程预算书（1天）

编写编制说明，填写封面，装订形成完整的施工图预算。

五、考试考核办法：

提供一份完整的工程预算书。

六、教材及参考书：

（一）教材：待定

（二）参考书：待定

【本文由大学生电脑主页[]—大学生的百事通收集整理】 大学生电脑主页 —— dxsdiannao.com —— 大学生的百事通

**第三篇：《房地产估价》课程设计**

《房地产估价》课程设计

目录

1市场调查及分析

1.1盐城地区宏观环境

人口数据

经济数据

收入数据

1.盐城地区房地产政策

盐城地区房地产市场发展状况

项目周边房地产状况

项目周边概况分析

.项目地块周边情况分析

.项目技术经济指标的确定

3.工程项目开发总进度计划

土地费用

其他成本费用

开发费用

项目总投资估算

.5.工程投入费用

.5.销售收入费用

.5.贷款计划

.5.投资计划

风险分析

.1盈亏平衡分析

.2敏感性分析

社会效益评价

.3项目经济效益评价

1市场调查及分析1.1盐城地区宏观环境

1.1.1人口数据

盐城地区人口总量保持稳定，全市常住人口为6709629人。共有家庭户 2609831户，集体户69669户，家庭户人口为6449857人，集体户人口为259772人。平均每个家庭户的人口为2.47人。盐城市常住人口规模在苏州市（1072.17万人）、徐州市（880.20万人）和南京市（843.62万人）、南通市（731.00万人）之后，居全省十三市第五位。人口基数大，房地产潜力巨大。

1.1.2经济数据

经济保持稳定增长。2024年，全市实现地区生产总值5953.4亿元，按可比价计算，比上年增长3.5%。其中，第一产业实现增加值661.2亿元，比上年增长2.7%；第二产业实现增加值2379.4亿元，比上年增长2.8%；第三产业实现增加值2912.8亿元，比上年增长4.3%。产业结构持续优化，三次产业增加值比例调整为11.1:40.0:48.9，第三产业比重比上年提高了1个百分点。

1.1.3 收入数据

生活水平不断提高。2024年，全体居民人均可支配收入33707元，比上年增长5.0%。城镇常住居民人均可支配收入40403元，比上年增长4.1%；人均消费支出20794元，比上年下降0.7%。农村常住居民人均可支配收入23670元，比上年增长6.3%；人均消费支出14994元，比上年下降3.3%。

1.1.4 交通发展迅速

城乡建设成效显著。2024年，全市交通建设完成投资183.2亿元，盐通铁路建成通车，盐城高铁实现“县县全覆盖”，“1+8”铁路综合客运枢纽同步运营，盐城站日开行列车达66对。提档升级农村公路1121公里，新改建桥梁759座，建成美丽乡村旅游公路1036公里。建成沿海港口5万吨级码头2座，万吨级以上码头泊位累计24个。新建和改造BRT站台61座，新增新能源公交车150辆，优化新增线路50条。

1.2盐城地区房地产政策

A.房贷新政出台，3月1日起办理新政规定房贷客户将利率定价方式转换为LPR+加点,或固定利率转换办理时间为2024年3月1日到8月31日。

B.《契税法》正式公布。2024年9月1日起，《中华人民共和国契税法》将施行;

C.盐城出台人才新政购房补贴15-40万，盐城推出升级版人才新政，对20所名校应届毕业生给予全方位补贴。购房:本科生15万、研究生20万、博士40万，租房:每人每月1500元，交通:2024元/年，生活:博士3000元/月、研究生2024元/月、大学本1500元/月。

D.盐城调整公积金月缴存基数上限，自2024年7月1日起，职工住房公积金月缴存工资基数上限为20500元机关事业单位及其职工缴存比例仍为12%;企业及其职工缴存比例为5%6%-12%;个人缴存者缴存比例为10%。

1.3盐城地区房地产市场发展状况

房地产销售稳步增长。2024年，全市房地产开发投资516.9亿元，比上年增长21.3%，其中住宅投资完成401.4亿元，比上年增长16.5%。全市实现商品房销售面积1071.5万平方米，比上年增长26.0%，其中住宅939.5万平方米，比上年增长27.3%；商品房销售额851.9亿元，比上年增长43.0%，其中住宅销售额748.6亿元，比上年增长46.2%。

综上研究盐城房地产，历年来销售套数，销售面积，销售均价均在逐步增长，房地产市场状况发展良好。

1.4项目周边房地产状况

中海华樾

参考价：均价16800元/㎡

物业类别:住宅商业

所属区域:城西南

建筑类别:多层 高层 小高层

开盘时间:2024.05.26

所属学区:神州路学校

容 积 率:2.5

开 发 商:盐城润海置业有限公司

占地面积:10.28万㎡

建 筑 商:未填

建筑面积:25.7万㎡

项目地址:盐都区盐渎路与开创路交汇处（吾悦广场北）

售楼地址:盐都区盐渎路与开创路交汇处（吾悦广场北）

楼盘特色:品牌房企 全功能MASTER住区

房源情况:150 131 109 130 138 134

凤麟府

参考价：16500元/㎡

物业类别:住宅 商铺

所属区域:城西南

建筑类别:高层 小高层

开盘时间:12月1日

所属学区:盐都区实验小学、盐城市第一初

容 积 率:2.5

开 发 商:江苏通园弘置业有限公司

占地面积:约150亩

建 筑 商:未填

建筑面积:约32.57万方

项目地址:盐城市神州路海阔路交汇处（盐都区实验小学旁）

售楼地址:盐城市神州路海阔路交汇处凤麟府营销中心

楼盘特色:临近高架

房源情况:163 99 119 127 141。

南国裕墅

物业类别:住宅 商铺

所属区域:城西南

建筑类别:低层、低层住宅

开盘时间:2024年9月

所属学区:崇礼路小学、盐城市第一初中

容 积 率:1.01

开 发 商:江苏缘隆置业有限公司

占地面积:60407.5m²

建 筑 商:未填

建筑面积:88641m²

项目地址:神州路156号

售楼地址:盐城市盐都区神州路与赶海路交汇处

楼盘特色:低层、低层住宅

房源情况:法式低层、花园洋房

2项目周边概况分析2.1项目地块周边情况分析

城西南区位，城市南进东扩重点发展区域之一。衣食住行各种生活配套齐全，生活便利。规划幼、小、初学区。城西南是作为城南以及高新区的重要衔接部分，可快速链接聚龙湖板块的居住区域，是盐都区政府重点打造的优质地段。近几年板块发展迅猛，配套设施齐全，未来随着城市的扩张，城西南将成为盐城重要组成部分。华樾项目位于城西南板块的住宅区，坐落于城市主干道盐渎路旁，周边配套成熟。

幼儿园：自建幼儿园 中小学：盐都区实验小学、盐城市第一初级中学、枫叶国际学校

综合商场：吾悦、中南城、聚龙湖、新弄里、南金鹰、奥莱城、恒大影城、麦德龙 公园：小马沟城市绿廊、丽都公园、润都生态公园

医院：第三人民医院南院、盐城第一人民医院南院、盐渎社区卫生服务中心

银行：盐城农商银行、南京银行、招商银行、中国邮政储蓄银行、中国工商银行、中国建设银行、中国银行

2.2项目技术经济指标的确定

1、地块位置：地块位于盐渎路与神州路交汇口，占地75亩（49950㎡）。

2、总建筑面积:124800平方米

3、容积率：≤2.54、绿化率≥35%（规划建设用地范围内绿地面积与规划建设用地面积之比）

5、地块性质：住宅、商业

6、建筑密度≤25%（居住建筑基底面积/居住建筑用地面积、建筑覆盖率）

7、总占地面积：49950平方米（75\*666.66=49950平方米）

8、住宅建筑面积：124800平方米

3可行性研究分析3.1项目设计方案

项目设计建造共12栋住宅楼，每栋20层，每层520㎡，共720户。其中，地下车库面积15000m²，道路及绿化面积17500m²，项目总建筑面积为124800m²，总占地面积为49950 m²，容积率为2.49。

3.2工程项目开发总进度计划

项目共12栋住宅楼，分为两期开工。

一期：1#、2#、3#、4#、5#、6#；

二期：7#、8#、9#、10#、11#、12#；

工期划分：

一期工程：2024年1月开工，建筑面积为62400m²，计划2024年4月完工，建设工期16个月，其中分为两个标段建设；

二期工程：2024年5月开工，建筑面积为62400m²，计划2024年8月完工，建设工期16个月，分为两个标段建设；

3.3施工进度计划

建设进度安排，计划在3年内完成该项目，具体安排如下：

2024年6月～12月：前期工程；

2024年1月：一期一标段建设工程开工；

2024年8月：一期二标段建设工程开工；

2024年1月：一期一标段建设工程竣工；

2024年8月；一期二标段建设工程竣工：

2024年2月：二期一标段建设工程开工；

2024年1月：二期一标段建设工程竣工；

2024年4月：二期二标段建设工程开工；

2024年12月：二期二标段建设工程竣工；

3.4销售价格和销售进度

3.4.1销售计划期

销售期为4年，2024年6月开始预售，2024年销售完一期一标段，2024年销售一期二标段，2024年销售完一期二标段，2024年销售二期。

3.4.2比较实例选择

中海华樾隶属于中国建筑集团有限公园，1979年创立于香港，拥有41年房地产开发与不动产管理经验，始终坚持主流城市核心地段打造主流精品物业。于2024年入驻盐城，经过7载蓬勃发展，成为城市高端人居代表品牌，建面约109-134㎡都会风范成品住宅 二期焕新登场；目前少量房源在售，高层19#、21#、26#，建面约109㎡、130㎡、132㎡，参考价16800元/㎡；小高层22#，建面约134㎡，参考价17000元/㎡左右；低层住宅20#、23#、25#，建面约138㎡、150㎡，参考价18000-19000元/㎡。

凤麟府项目是由碧桂园集团、通银集团、弘阳集团联合打造，1、项目自身配备幼儿园，紧邻盐都区实验小学、盐城市第一初级中学。2、紧邻西环路高架，海阔路、神州路主干道，交通便捷。3、畅享3公里繁华都市圈，项目涵盖吾悦、中南城、聚龙湖、新弄里、南金鹰、奥莱城、恒大影城、麦德龙、等大型商业生活配套。4、项目周边景观资源丰富，丽都公园、润都生态公园和小马沟城市绿廊。

南国裕墅项目临近盐都区崇礼路实验学校、崇礼路幼儿园和枫叶国际学校。周边商业区覆盖（中南世纪城、南金鹰、吾悦广场等），医疗覆盖（第一人民医院、南三院）。靠近盐渎路和海洋路高架，出行方便。

3.4.3比较因素说明表

本项目于2024年6月开始销售，其周边交通便捷，四通八达，基础配套设施齐全，商业程度较为繁华。小区绿化率高，停车位足够。将本项目与三个比较实例在交易日期、交易情况、区域个别因素等多个方面进行比较。并编制比较因素条件说明表。

估价比较因素条件说明表

估价对象

中海华樾

凤麟府

南国裕墅

销售均价（元/㎡）

待估

16800

16500

19000

用途

住宅

住宅

住宅

住宅

交易日期

2024年1月

2024年1月

2024年1月

2024年1月

交易情况

正常

正常

正常

正常

区

域

因

素

交通便捷度

便捷

便捷

便捷

便捷

道路通达性

好

好

好

好

基础配套设施

齐全

齐全

较齐全

非常齐全

区域商业繁华程度

繁华

繁华

较繁华

非常繁华

区域生活设施水平

好

好

好

好

环境优劣程度

建设中

好

较好

好

个

别

因

素

小区环境条件

好

好

较好

非常好

停车情况

停车位足够

停车位足够

停车位足够

停车位足够

物业情况

有物业

有物业

有物业

有物业

比较因素条件指数表

估价比较因素条件指数表

中海华樾

凤麟府

南国裕墅

用途

交易日期

交易情况

区

域

因

素

交通便捷度

基础配套设施

区域商业繁华程度

区域生活设施水平

环境优劣程度

个

别

因

素

小区环境条件

停车情况

物业情况

估价比较因素条件修正系数表

中海华樾

凤麟府

南国裕墅

销售均价（元/㎡）

16800

16500

19000

交易日期

100/100

100/100

100/100

交易情况

100/100

100/100

100/100

区

域

因

素

交通便捷度

100/100

100/100

100/100

基础配套设施

100/97

100/97

100/98

区域商业繁华程度

100/99

100/98

100/101

区域生活设施水平

100/98

100/100

100/100

环境优劣程度

100/102

100/100

100/101

个别因素

小区环境条件

100/100

100/98

100/101

停车情况

100/99

100/99

100/98

物业情况

100/100

100/100

100/100

比准售价

17680

17890

19200

3.4.4估价对象销售均价

经过比较分析，采用市场比较法，考虑市场交易情况、市场交易日期、区域因素、个别因素等，将估价对象与中海华樾、凤麟府、凤麟府天铂三个可比实例进行对比分析，最后得出（17680+17890+19200）÷3=18257。所以一期开盘时，估价对象销售均价定为18257元/㎡。并且根据盐城市年销售均价走势定销售均价年增长率约为6.8%。则2024年销售价格为18257元/㎡，之后3年的销售价格约为19499元/㎡，20825元/㎡,22242元/㎡。

3.5项目开发各成本及财务报表

3.5.1土地费用

取得该块土地的价格为5.2亿元（熟地价）。

3.5.2其他成本费用

根据2024年江苏省建设工程费用定额，建安成本定为2024元/㎡，则总建安费用为20486万元，前期费建安费用×5.8%，附属配套费建筑面积100元/㎡，公共基础设施费为建筑面积150元/㎡。不可预见费为土地成本，建安费用，前期工程费，附属配套费，公共基础设施费总和的3%。

3.5.3开发费用

项目的开发费用包括管理费，销售税费，财务费用。现场管理费为开发总成本的3%，销售税费为总销售收入的5%，财务费用为所有贷款所产生的利息总和。

3.5.4项目总投资估算

项目

总额（万元）

说明

1.开发成本

85604.06

1）土地成本

52000

已知

2）建安费用

24960

总建筑面积×2024元/㎡

3）前期工程费

1447.68

建安费用×5.8%

4）附属配套费

1248

建筑面积×100

5）公共基础设施费

1872

建筑面积×150

6）不可预见费

4076.38

{（1）+2）+3）+4）+5）}×5%

2.开发费用

16338.31

1）管理费

2568.12

1×3%

2）销售费

13328.388

销售总收入×5%

3）财务费用

441.80

贷款利息总和

总成本

101942.37

1+2

3.5.5工程投入费用

一期工程建筑面积为62400㎡，二期程建筑面积为62400㎡，根据项目分期建设施工划分表，2024年建设建筑面积41600㎡，2024年建设建筑面积41600㎡，2024年建设建筑面积41600㎡。所以求出2024年到2024年建设面积各为33.3%，33.3%，33.3%。

3.5.6销售收入费用

销售计划：2024年6月，开始一期销售，预计销售期为一年；2024年6月，开始二期销售，预计销售期为一年。由表可知，2024年销售价格为18257元/㎡，之后3年的销售价格约为19499元/㎡，20825元/㎡,22242元/㎡。则2024年至2024年项目销售面积分别为31200㎡,31200㎡，31200㎡，25728㎡。此外共计720户，共计720个车位，车位200000元/个，则2024年~2024年销售收入各为60561.84万，64436.88万，68574万，729951万，总销售收入为266567.76万。

3.5.7贷款计划

按照基础：主体：装饰装修=3：5：2的比例分配每年的建设投资费用，工程的建设工期投资为开发成本加管理费加销售费并除去土地费用及前期工程费，约为48053万元。则2024年至2024年投入1447.68万元、21623万元、18019万元、8410万元。

合 计

建设经营期

万元

2024年

2024年

2024年

1、年初借款累计

25047.82

1491.11

23556.71

2、本年借款

23114.91

1447.68

21667.23

3、本年应计利息

441.80

43.43

398.37

4、销售收入还本付息

23556.71

23556.71

4.1、本年还息

441.80

441.80

4、2本年偿还本金

23114.91

23114.91

5、年末借款累计

25047.82

1491.11

23556.71

3.5.8投资计划

通过贷款利息结算表与自有资金，销售收入等结合分析，做出投资计划与资金筹措表

投资计划与资金筹措表

合 计

建 设 经 营 期

万 元

2024年

2024年

2024年

2024年

1.投资总额

101942.37

53447.68

21667.23

18418.21

8409.26

1.1建设投资

101500.57

53447.68

21623.80

18019.84

8409.26

1.2贷款利息

441.80

0.00

43.43

398.37

0.00

2.资金筹集

101942.37

53447.68

21667.23

18418.21

8409.26

2.1自有资金

52000.00

52000.00

0.00

0.00

0.00

2.2贷款

23114.91

1447.68

21667.23

0.00

2.3销售收入建设回投

26827.46

0.00

0.00

18418.21

8409.26

3.5.9土地增值税

土地增值税超率累进税率表

级数

土地增值额

税率%

速算扣除系数

增值额未超过扣除项目金额50%的部分

增值额超过扣除项目金额50%未超过100%的部分

5%

增值额超过扣除项目金额100%未超过200%的部分

15%

增值额超过扣除项目金额200%的部分

35%

土地增值税计算表

金额（万元）

说 明

1.销售收入

266567.76

2.扣除项目金额

137125.36

2.1总成本

101942.3743

2.2营业税及附加

14661.23

销售收入的5.5%

2.3印花税及管理费

133.28

销售收入的0.05%

2.4其他项目扣除

20388.47486

总成本的20%

3.增值额

129442.40

1减去2

4.增值比例

94.40%

3÷2

5.适用税率

40%

见土地增值税超率累进税率表

6.土地增值税

44920.69

增值额×适用税率—扣除项目金额×速算扣除系数

3.5.10项目利润总额

销售利润统计表

表5

合计（万元）

说 明

1.销售收入

266567.76

2.总成本费用

101942.37

3.营业税及附加

14661.2268

销售收入的5.5%

4.印花税及管理费用

133.28388

销售收入的0.05%

5.土地增值税

44920.69

6.利润总额

104910.18

1-2-3-4-5

7.所得税

26227.55

6\*25%

8.税后利润

78682.64

6减7

3.5.11项目损益表

损益表

序

项 目

合 计

建 设 经 营 期

号

销售收入

266567.76

60561.84

64436.88

68574.00

72995.04

总成本费用

101942.37

23160.41

24642.32

26224.46

27915.18

土地增值税

44920.69

10205.58

10858.59

11555.75

12300.77

销售税金及附加

14794.51

3361.18

3576.25

3805.86

4051.22

利润总额

104910.18

23834.67

25359.72

26987.93

28727.87

所得税

26227.55

5958.67

6339.93

6746.98

7181.97

税后利润

78682.64

17876.00

19019.79

20240.94

21545.90

盈余公积

7868.26

1787.60

1901.98

2024.09

2154.59

可分配利润

70814.37

16088.40

17117.81

18216.85

19391.31

总投资利润率：=102%（5/2）

投资利税率：117.4%。(5+4)/2

自有资金投资利润率：200%(5/自有资金)

3.5.12自有资金现金流量表

将以上分析的资金流动数据整理分析，做出自有资金现金流量表，折现率是在采用现金流量折现法时需用的一个重要参数，具体应等同于同一市场上类似房地产开发项目所要求的平均报酬率。而平均报酬率=平均年现金流量/初始投资额×100%=10%，则取折现率为10%。

建 设 经 营 期（万元）

2024年

2024年

2024年

2024年

2024年

1.现金流入

0.00

60561.84

64436.88

68574.00

72995.04

1.1销售收入

0.00

60561.84

64436.88

68574.00

72995.04

1.2其他收入

0.00

0.00

0.00

0.00

0.00

2.现金流出

60000.00

41149.24

62351.31

30517.85

23533.96

2.1自有资金

60000.00

0.00

0.00

0.00

0.00

2.2销售收入再投入

0.00

21623.80

18019.84

8409.26

0.00

2.3偿还贷款本金

0.00

0.00

23114.91

0.00

0.00

2.4偿还贷款利息

0.00

0.00

441.80

0.00

0.00

2.5销售税金及附加

0.00

3361.18

3576.25

3805.86

4051.22

2.6土地增值税

0.00

10205.58

10858.59

11555.75

12300.77

2.7所得税

0.00

5958.67

6339.93

6746.98

7181.9 7

3.净现金流量

-60000.00

19412.60

2024.57

38056.15

49461.08

4.累计净现金流量

-60000.00

-40587.40

-38501.83

-445.68

49015.40

5.折现净现金流量

-54545.45

17647.82

1895.97

34596.50

44964.62

6.累计折现净现金流量

-54545.45

-36897.63

-35001.66

-405.16

44559.46

财务净现值（i=10%）

44559.46

财务内部收益率

24.50%

投资回收期（静态）

4.01(累计净现金流量出现正值的年数-1)+上一年累计净现金流量的绝对值/出现正值年份净现金流量的现值

投资回收期（动态）

4.009(累计净现金流量现值出现正值的年数-1)+上一年累计净现金流量现值的绝对值/出现正值年份净现金流量的现值

3.5.13总资金现金流量表

总资金现金流量表

项 目

建 设 经 营 期

2024年

2024年

2024年

2024年

2024年

1.现金流入

60561.84

64436.88

68574

72995.04

1.1销售收入

64436.88

48554

72995.04

1.2其他现金流入

0.00

0.00

0.00

0.00

0.00

2.现金流出

52000.00

41149.24

38794.60

30517.85

23533.96

2.1建设投资

52000.00

21623.80

18019.84

8409.26

0.00

2.2销售税金及附加

0.00

3361.18

3576.25

3805.86

4051.22

2.3土地增值税

0.00

10205.58

10858.59

11555.75

12300.77

2.4所得税

0.00

5958.67

6339.93

6746.98

7181.97

3.净现金流量

-52000

19412.60

25642.28

38056.15

49461.08

4.累计净现金流量

-52000

-32587.39543

-6945.11565

31111.03521

80572.1176

5.折现净现金流量

-47272.72727

17647.82234

23311.16344

34596.50078

44964.62036

6.累计折现净现金流量

-47272.72727

-29624.90494

-6313.7415

28282.75928

73247.37964

7.税前净现金流量

-52000

38938.03774

46417.04478

60164.74356

72995.04

8.税前累计净现金流量

-52000

-13061.96226

33355.08252

93519.82608

166514.8661

9.税前折现净现金流量

-47272.72727

35398.21612

46417.04478

54695.22142

66359.12727

10.税前累计折现净现金流量

-47272.72727

-11874.51115

34542.53363

89237.75505

155596.8823

评价指标

税后

税前

财务净现值

80572.1176

166514.8661

财务内部收益率

22.75%

20.77%

投资回收期（静态）

3.182

2.28

投资回收期（动态）

3.18

2.26

3.5.14财务可行性分析

通过项目财务评估分析，税后财务内部收益率大于等于基准收益率，且税后财务净现值为正，所以此项目在财务上可行。

4风险分析4.1盈亏平衡分析

从表可知总成本为101942.37万元，其中固定成本为土地成本，其余为可变成本，固定成本为52000万元，可变成本为49942.37万元，计划建筑面积为124800方米，则单位面积可变成本为4001.8元；

从表中可知计划总销售收入为266567.76万元，总销售税金及附加为14661.23 万元，则单位面积销售价格为21359元，单位面积销售税金及附加为1174元。

由此可得CF=40671.61×10^4，P=17813，V=3970，t=990。则Q=CF÷(P-V-t)=40671.61×10^4÷（17813-3970-990）≈30859。

所以当开发面积（销售面积）为30859m²时，项目盈亏平衡。本项目124800m²远大于30859m²，所以方案可行

4.2敏感性分析

年份序号

21年

22年

23年

24年

25年

合计

(1)原现金流入

60561.84

64436.88

68574.00

72995.04

(2)上升10%

66618.02

70880.57

75431.40

80294.54

(3)下降10%

54505.66

57993.19

61716.60

65695.54

(4)原现金流出

-52000

41149.24

38794.60

30517.85

23533.96

(5)上升10%

-57200

45264.16

42674.06

33569.63

25887.35

(6)下降10%

-46800

37034.31

34915.14

27466.06

21180.56

(7)(2)+(4)

-52000

19412.60

25642.28

38056.15

49461.08

价格+10%

(8)现值

-47272.72727

17647.82

23311.16

34596.50

44964.62

73247.38

(9)(3)+(4）

-52000

13356.42057

19198.59178

31198.75086

42161.57839

价格-10%

(10)现值

-47272.72727

12142.20

17453.27

28362.50

38328.71

49013.95

(11)(1)+(5)

-57200

15297.68

21762.82

35004.37

47107.69

成本+10%

(12)现值

-52000

13906.98

19784.38

31822.15

42825.17

56338.68

(13)(1)+(6)

-46800

23527.53

29521.74

41107.94

51814.48

成本-10%

(14)现值

-42545.45455

21388.66

26837.95

37370.85

47104.07

90156.07

(15)乐观情况(2)+(6)

-46800

29583.71

35965.43

47965.34

59113.98

价格+10%

成本-10%

(16)现值

-42545.45455

26894.28

32695.84

43604.85

53739.98

114389.51

(17)悲观情况(3)+(5)

-57200

9241.50

15319.13

28146.97

39808.18

价格-10%

成本+10%

(18)现值

-52000

8401.36

13926.48

25588.15

36189.26

32105.25

敏感性分析表

敏感性分析结果汇总表

各变量变化幅度

净现值分析

±10%

净现值（万元）

变化幅度（%）

原方案

净现值（万元）

0.00%

价格

10%

80572.1176

9.09%

-10%

73247.37964

-39.17%

成本

10%

49013.94691

-30.08%

-10%

56338.68488

11.89%

价格

10%

90156.0744

41.97%

成本

-10%

价格

10%

114389.5071

-60.15%

成本

-10%

从表中可以看出对于项目的单因素分析状况可见，项目的价格因素较成本因素敏感。在本方案中，价格因素较为敏感。则在项目销售过程中需要控制好价格的变动以及销售情况。

5综合评价5.1社会效益评价

社会效益的内涵包括三方面主要内容：一是社会再生产过程中一定投入对提高人民福利水平作用的内容；二是社会再生产中一定投入对提高社会文明作用方面的内容；三是社会再生产中一定投入对人自身的合理再生产作用的内容。

此项目将会对社会带来以下影响，带来相应的社会效益：

a、促进城市发展b、带动城市经济c、保障社会安定

5.2环境效益评价

项目的环境效益评价，是将开发项目及周边的环境，以及项目开发建设过程中对项目周边环境产生的影响作出分析。项目开发建设可能产生的环境影响有:水污染、空气污染、噪声污染、固体废物污染、光污染、城市景观破坏、生态影响、对特殊用地区的破坏等。

以下是项目环境效益的分析：

a．项目周边地块大多处于待开发状态，所以要加强项目中环境保护基础设施的建设。

b．项目设计方案中绿化对环境有一定的保护，并且有益于周边的环境保护以及环境生态系统的维护。

c．项目建设过程中，严格遵守国家规定来建设施工，控制各类建设污染的产生于排放，提高建设环境保护。

d．随着社会的发展，可持续发展融入了我们的生活中。项目的开发建设施工，要遵循可持续发展的理论，合理地使用新型能源如太阳能、风能、水能进行建设。

5.3项目经济效益评价

综上，项目的财务净现值大于零，所以是可行的，财务内部收益率与基准收益率均符合预期假设。

**第四篇：房地产估价课程设计指导书**

山东建筑大学商学院

《房地产估价》课程设计指导书

一、课程设计的性质、地位和任务

房地产估价课程设计是会计学专业的一门专业选修课程，是在学生学习完房地产估价课程之后，为加强提高学生的实际应用能力而设置的。本课程设计，通过对房地产估价报告的调研、方法测算与撰写，可以培养学生综合运用房地产估价基础理论、基本技能分析、解决问题的能力；并可以进一步巩固所学知识，加深对基础理论的理解，扩大专业知识面，完成教学计划规定的基本理论、基本方法和基本技能的综合训练，实现所学知识向能力转化。

二、课程设计的内容

本课程设计的成果形式为房地产估价技术报告，具体题目自拟，但应侧重于济南市的商业房地产市场选题。

具体包括：

（1）房地产估价技术报告封面

（2）目录

（3）个别因素分析

（4）区域因素分析

（5）市场背景分析

（6）最高最佳使用分析

（7）估价方法

（8）估价测算过程

（9）估价结果

三、课程设计的要求

1．请按照自己拟定的具体题目详细测算，可以协作讨论估价方案和资料收集，但应每人各自进行资料的整理、估价的计算和独立完成报告，报告中要有图、表、数据，在规定的时间提交要求完成的工作量；

2．请统一用课程设计专用纸规范书写；

3．课程设计完成后，请同学们写500字的总结。（总结内容包括过程、心得体会，在那些部分遇到困难等，对房地产估价教学及课程设计内容的意见、建议等）。

四、设计时间

1周，1学分

五、成绩评定

结合学生实习期间的态度表现、学习能力、报告书完成质量、设计能力等方面进行综合评定。

**第五篇：工程估价复习题doc**

1、试述建筑安装工程费用的构成。

2、什么是综合单价，综合单价法如何编制施工图预算？

综合单价是指完成工程量清单中一个规定计量单位项目所需的人工费、材料费、机械使用费、管理费和利润，并考虑风险因素。

3、何为工程量清单计价？工程量清单计价步骤。

工程量清单计价，是指投标人完成由招标人提供的工程量清单所需的全部费用，包括分部分项工程费、措施项目费、其他项目费和规费、税金。

工程量清单计价步骤

① 研究招标文件,熟悉工程量清单、施工图纸及相关资料。② 视察现场，了解地形、地下情况，及周边环境等。

③ 了解施工组织设计,熟悉加工定货的有关情况,明确主材和设备的来源情况，确定施工方案。④计算工程量

两部分内容,一是核算工程量清单所提供清单项目工程量是否准确,二是计算每一个清单主体项目所组合的辅助项目工程量,以便分析综合单价。⑤确定措施项目清单内容

措施项目清单是完成项目施工必须采取的措施所需的工作内容, 因此,在确定措施项目清单内容时,必须结合项目的施工方案或施工组织设计的具体情况填写,必要时要根据自己的施工方案或施工组织设计加以修改。

⑥选定参照定额，确定人工费、材料费、机械费、管理费和利润。⑦分析清单项目的综合单价。

⑧计算措施项目费、其他项目费、规费、税金等，将分部分项工程项目费、措施项目费、其他项目费和规费、税金汇总、合并、计算出工程造价。⑨按招标文件的要求，填写表格，并装订成册。

4、一份完整的工程量清单包含哪些内容？编制工程量清单的依据？

工程量清单应由分部分项工程量清单、措施项目清单、其他项目清单、规费项目清单、税金项目清单组成。

5、工程量清单报价一般要完成哪些表格？投标报价的编制依据是什么？ 工程量清单应采用统一格式编制。一般应由下列内容组成：(1).封面（由招标人填写、签字、盖章）(2).总说明(3).汇总表

(4).分部分项工程量清单(5).措施项目清单(6).其他项目清单

（7）.规费、税金项目清单与计价表

（8）.工程款支付申请（核准表）表

6、定额计价法的编制步骤。

7、分部分项工程量清单设置时应注意哪些问题？

8、招标控制价的编制依据。

9、试述《08综合单价》内容组成。

10、工程估价的特点。

1．单件性计价 2．多次性计价

3．按项目的分解进行组合计价 4.依据的复杂性

11、实行工程量清单项目招标的招标标底价（或拦标价）和投标报价由哪些项目组成。

3.12 施工图预算定额计价编制方法步骤 ① 施工图预算的概念和作用 ⅰ施工图预算的概念 施工图预算即单位工程预算书，是在施工图设计完成之后，工程开工之前，根据已经批 准的施工图纸，在施工方案或施工组织设计已经确定的前提下，按照国家或省市颁发的现行 预算定额、费用标准、材料预算价格等有关规定，进行逐项计算工程量、套用相应定额、进 行工料分析、计算直接费、并计取间接费、利润和税金等费用，确定单位工程造价的技术经 济文件。ⅱ施工图预算的作用 a 施工图预算是确定工程造价的依据 b 施工图预算是建筑工程预算包干和签定施工合同的依据 c 施工图预算是施工企业与建设单位进行结算的依据 d 施工图预算是施工企业安排调配施工力量，组织材料供应的依据 e 施工图预算是建筑安装企业实行经济核算和进行成本管理的依据 ② 施工图预算的编制依据 ⅰ经过审批后的施工图纸和说明书；ⅱ现行预算定额或地区单位估价表； ⅲ施工组织设计或施工方案；ⅳ地区取费标准（或间接费定额）和有关动态调价文件； ⅴ招标文件；ⅵ材料预算价格；ⅶ预算工作手册；ⅷ其他资料 ③ 施工图预算的编制方法和步骤 ⅰ施工图预算的编制方法 施工图预算是由单位工程施工图预算、单项工程施工图预算和建设项目施工图预算三级 逐级综合汇总而成的。施工图预算的编制方法有单价法和实物法两种。a 单价法 用单价法编制施工图预算，就是利用各地区、各部门编制的建筑安装工程单位估价表或 预算定额基价，根据施工图计算出的各分项工程量，分别乘以相应单价或预算定额基价并求 和，得到直接工程费，再加上措施费，即为该工程的直接费；再以直接费或其中的人工费为 计算基础，按有关部门规定的各项取费费率，求出该工程的间接费、利润及税金等费用；最 后将上述各项费用汇总即为一般建筑单位工程施工图预算造价。b 实物法 用实物法编制建筑单位工程施工图预算，就是根据施工图计算的各分项工程量分别乘以 人工、材料、施工机械台班的定额消耗量，分类汇总得出该单位工程所需的全部人工、材料、施工机械台班消耗数量，然后再乘以当时、当地人工工日单价、各种材料单价、施工机械台 班单价，求出相应的人工费、材料费、机械使用费，再加上措施费，就可以求出该工程的直 接费。间接费、利润及税金等费用计取方法与单位估价法相同。

实物法的优点是能比较及时地将反映各种材料、人工、机械的当时单价计入预算价格，不需调价，反映当时的工程价格水平。ⅱ施工图预算的编制步骤 a 收集基础资料，作好准备 主要收集编制施工图预算的编制依据，包括施工图纸、有关的通用标准图、图纸会审记 录、设计变更通知、施工组织设计、预算定额、取费标准及市场材料价格等资料。b 熟悉施工图等基础资料 编制施工图预算前，应熟悉并检查施工图纸是否齐全、尺寸是否清楚，了解设计意图，掌握工程全貌。另外，针对要编制预算的工程内容搜集有关资料，包括熟悉并掌握预算定额 的使用范围、工程内容及工程量计算规则等。c 了解施工组织设计和施工现场情况 编制施工图预算前，应了解施工组织设计中影响工程造价的有关内容。例如，各分部分 项工程的施工方法，土方工程中余土外运使用的工具、运距，施工平面图对建筑材料、构件 等堆放点到施工操作地点的距离等等，以便能正确计算工程量和正确套用或确定某些分项工 程的基价。这对于正确计算工程造价，提高施工图预算质量，有着重要意义。d 计算工程量 工程量计算应严格按照图纸尺寸和现行定额规定的工程量计算规则，遵循一定的顺序逐 项计算分部分项工程子目的工程量。计算各分部分项工程量前，最好先列项。也就是按照分 部工程中各分项子目的顺序，先列出单位工程中所有分项子目的名称，然后再逐个计算其工 程量。这样，可以避免工程量计算中，出现盲目、凌乱的状况，使工程量计算工作有条不紊 地进行，也可以避免漏项和重项。e 汇总工程量，套预算定额基价（预算单价）各分项工程量计算完毕，并经复核无误后，按预算定额手册规定的分部分项工程顺序逐 项汇总，然后将汇总后的工程量抄入工程预算表内，并把计算项目的相应定额编号、计量单 位、预算定额基价以及其中的人工费、材料费、机械台班使用费填入工程预算表内。f 进行工料分析 计算出该单位工程所需要的各种材料用量和人工工日总数，并填入材料汇总表中。这一 步骤通常与套定额单价同时进行，以避免二次翻阅定额。g 价差调整 目前，预算定额基价中的材料费是根据编制定额所在地区的省会所在地的材料预算价格 计算。由于地区材料预算价格随着时间的变化而发生变化，其他地区使用该预算定额时材料 预算价格也会发生变化，所以，用单位估价法计算定额直接费后，一般还要根据工程所在地 区的材料预算价格调整材料价差。h 计算工程直接费 计算各分项工程直接费并汇总，即为建筑单位工程直接工程费，再以此为基数计算措施 费，求和得到工程直接费。

i 计取各项费用 按取费标准（或间接费定额）计算间接费、利润、税金等费用，求和得出工程预算造价，并填入预算费用汇总表中。同时计算技术经济指标，如单方造价等。j 编制说明 编制说明一般包括以下几项内容： ● 编制预算时所采用的施工图名称、工程编号、标准图集以及设计变更情况。● 采用的预算定额及名称。● 间接费定额或地区发布的动态调价文件等资料。● 钢筋、铁件是否已经过调整。● 其他有关说明。通常是指在施工图预算中无法表示，需要用文字补充说明的。例如，分项工程定额中需要的材料无货，用其他材料代替，其价格待结算时另行调整，就需要用文 字补充说明。k 填写封面、装订成册、签字盖章 施工图预算书封面通常需要填写的内容有： 工程编号及名称、建筑结构形式、建筑面积、层数、工程造价、技术经济指标、编制单位、编制人员及编制日期等。最后，把封面、编制说明、费用计算表、工程预算表、工程量计算表、工料分析表等，以上顺序编排并装订成册，编制人员签字盖章，有关单位审阅、签字并加盖单位公章后，完成了该项目建筑单位工程施工图预算的编制工作。

按便

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！