

工程造价咨询报告书

咨询项目全称 高邮市 2026 年老旧小区改造提升项目

咨询业务类别 工程招标控制价编制

咨询报告日期 2026 年 06 月 03 日

高邮市 2026 年老旧小区改造提升项目

招标控制价的编制报告

一、工程概况

高邮市 2026 年老旧小区改造提升项目。建设单位高邮市住房和城乡建设局。本工程为高邮市 2026 年老旧小区改造工程，共涉及 7 个老旧小区，分别为老电厂宿舍楼、外贸宿舍楼、气象局宿舍楼、药厂公安化肥厂宿舍楼、北海新村 60 号、文游中路 84 号、新华园西区。主要内容：本项目涉及停车位新建、管网梳理、缆线序化、缓解停车、违章拆除、路灯照明、绿化补植、标牌合一、完善物管等内容。

二、编制依据

1. 高邮市规划设计院有限公司设计的高邮市 2026 年老旧小区改造提升项目初步设计文件。

2. 国家、省市颁布的与工程造价有关的法规、文件、规定。

3. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014 版）、《江苏省安装工程计价定额》（2014 版）、《江苏省市政工程计价定额》（2014 版）、《江苏省修缮计价定额》（2009 版）、《江苏省仿古建筑与园林工程计价表》（2007 年）、《江苏省建设工程费用定额》（2014 年）。

4. 人工按苏建函价（2026）027 号《省住房城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知》计取。

5. 苏建函价〔2025〕2 号《省住房城乡建设厅关于调整建设工程计价增值税税率的通知》。

6. 扬尘污染防治增加费按[2018]第 24 号《省住房城乡建设厅关于调整建设工程按质论价等费用计取方法的公告》计算。

7. 材差除注明外的地材材差参照《扬州工程造价管理》2026 年第 3 期，主要材料及缺项部分参照市场价计算。

8. 总价措施项目费取费标准按文件规定中间值计取。

9. 本项目赶工措费、按质论价费用不考虑。

10. 按造价处规定本项目安全文明施工按省级标准化工地创建，按省级标化增加费率取费。

| 计算基础 | 分部分项工程费+单价措施项目费--除税工程设备费 | | | | | |
|--------------|--------------------------|--------|--------|------|------|--------------|
| 项目 | 土建工程 | 单独装饰工程 | 修缮土建工程 | 安装工程 | 绿化工程 | 通用项目、道路、排水工程 |
| 基本费率 | 3.1 | 1.7 | 1.5 | 1.5 | 1 | 1.5 |
| 省级标化增加费（一星级） | 0.7 | 0.4 | | 0.3 | | 0.4 |
| 扬尘污染防治增加费 | 0.31 | 0.22 | 0.21 | 0.21 | 0.21 | 0.31 |
| 建筑工人实名制费用 | 0.05 | 0.03 | 0.05 | 0.03 | 0.04 | 0.03 |

三、编制说明

（一）道路工程

1. 所有破损拆除工程厚度暂按新建厚度计算，余方弃置暂按 5km 考虑，工程量以现场实际为准。

2. 新建水泥路面（车行道）：路床（槽）整形，15cm 厚碎石垫层，15cm 厚 C30 混凝土路面，每 3m 切一道伸缩缝，工程量以现场实际为准。

3. 新建水泥路面（人行道）：路床（槽）整形，10cm 厚碎石垫层，15cm 厚 C30 混凝土路面，每 3m 切一道伸缩缝，工程量以现场实际为准。

4. 管道开槽恢复：10cm 厚碎石垫层，15cm 厚 C30 混凝土路面，工程量以现场实际为准。

5. 植草砖停车位结构层：原土夯实（压实度 $\geq 87\%$ ），30cm厚碎石垫层，10cm厚1:6水泥豆石（无砂）打孔混凝土，3cm厚1:1黄土粗砂，8cm厚植草砖（孔内填种植土拌草籽种子）/倍力砖，工程量以现场实际为准。

6. 新建水泥路面（散水坡）：路床（槽）整形，10cm厚碎石垫层，10cm厚C30混凝土路面，每3m切一道伸缩缝，工程量以现场实际为准。

7. 道路附属项目：

（1）健身器械，暂按800元/套暂估，工程量及单价以现场实际发生为准。

（2）晾晒杆，暂按200元/m暂估，工程量及单价以现场实际发生为准。

（二）排水工程

1. 雨污水管道：采用PE实壁管（SN8），坑槽回填采用100mm厚碎石垫层，中粗砂回填至管道500mm，工程量以现场实际为准。

2. 出户管道：采用UPVC（防紫外线）管道，坑槽回填采用100mm厚中粗砂垫层，6%水泥石回填至管道200mm，工程量以现场实际为准。

3. 雨水口采用乙型单篦雨水口参见图集S01-2021，292，工程量以现场实际为准。

4. 污水检查井：参见图集苏S01-2021-232、233，工程量以现场实际为准。

5. 600*600混凝土污水方井参见图集12S522-P20，工程量以现场实际为准。

6. 钢筋混凝土化粪池参见图集22S702-G6-16S，工程量以现场实际为准。

(三) 建筑工程

1. 外墙修缮项目：铲除原墙面空鼓部分，工程量暂按涂料面积的 30% 计取，铲除外墙涂料面层，具体以现场实际为准；拆除原墙面空鼓部分用 1:2 水泥砂浆抹至表面相平，刷（滚涂）界面处理剂一遍，满布耐碱玻纤网格布一层，刮柔性耐水腻子 2-3 遍，刷（喷）外墙涂料 2 遍，工程量以现场实际为准。

2. 楼梯间墙面及顶棚：铲除原墙面空鼓部分，工程量暂按涂料面积的 20% 计取，铲除涂料面层，具体以现场实际为准；拆除原墙面空鼓部分用 1:2 水泥砂浆抹至表面相平，刷（滚涂）界面处理剂一遍，批白水泥腻子 2 遍，刷（喷）内墙涂料 2 遍，工程量以现场实际为准。

3. 车库、围墙、小屋砖墙墙面：墙面清理，用 1:2 水泥砂浆抹灰，抹灰分二层进行，刮柔性耐水腻子 2-3 遍，刷（喷）外墙涂料 2 遍，工程量以现场实际为准。

4. 建筑附属工程：

(1) 太阳能管道规整换新（DN15 PPR 管材）暂按 50 元/户暂估；工程量及单价以现场实际发生为准。

(2) 小区楼道内管线整理；单元楼前废线清理，管线整理暂按 80 元/户暂估；工程量及单价以现场实际发生为准。

(3) 楼梯踏步修补等细节工程，暂按 30 元/户暂估；工程量及单价以现场实际发生为准。

(4) 公益性宣传标语，暂按 150 元/m²暂估；工程量及单价以现场实际发生为准。

(5) 宣传栏，暂按 6000 元/组暂估；工程量及单价以现场实际发生为准。

(6) 垃圾收集点，暂按 2000 元/个暂估；工程量及单价以现场实际发生为准。

(7) 垃圾房改造，按 10000 元/处暂估；工程量及单价以现场实际发生为准。

(四) 安装工程

(1) 老旧小区该区域车库配线集中下地改造，采用 100*50mm 不锈钢线槽进行统一整理，配线、线槽数量详见清单；每单元配置 2 座 340*440*900mm 手孔井；每单元配置 1 台充电配电箱；工程量以现场实际为准。

(2) 老旧小区该区域配置安装景观照明灯、墙壁灯，同时配置电力电缆接入路灯控制箱，新增路灯控制箱；采用 50*50mm 不锈钢线槽进行统一整理，配线、线槽数量详见清单；配置 340*440mm 手孔井。景观灯及控制箱做好防雷接地等，工程量以现场实际为准。

(3) 给排水工程：室外雨、污、冷凝管更换，周边管网清淤，保证雨污官网畅通无积水，工程量以现场实际为准。

日期：2026 年 6 月 3 日