



工程造价咨询报告书

咨询项目全称 扬州市广陵区 2025 年老旧小区改造工程-文昌花园

咨询业务类别 工程量清单及最高投标限价审核

咨询报告日期 2025 年 4 月 24 日

永明项目管理有限公司

咨询报告书编号：YMZJ（2025）-02018

咨询项目委托方全称：扬州市运宏旧城改造建设发展有限公司
扬州市广陵区人民政府国有资产监督管理委员会

咨询企业法定住所：陕西省西咸新区沣西新城尚业路 1309 号总部经济
园 6 号楼 516 室

邮 编：710000

咨询作业期： 2025 年 4 月 21 日至 2025 年 4 月 24 日

法定代表人：张宁军

项目负责人： 执业资格： 造价师 从事专业： 土建

专业咨询员： 执业资格： 造价师 从事专业： 土建

专业咨询员： 执业资格： 造价师 从事专业： 安装



永明项目管理有限公司

发文号：YMZJ（2025）-02018

扬州市广陵区 2025 年老旧小区改造工程-文昌花园工程量清单及 最高投标限价审核的报告

扬州市广陵区人民政府国有资产监督管理办公室

扬州市运宏旧城改造建设发展有限公司：（以下简称甲方）

接受贵单位的委托，我公司于二〇二五年四月对你单位委托的扬州市广陵区 2025 年老旧小区改造工程-文昌花园工程量清单及最高投标限价进行了审核。该工程量清单及最高投标限价的编制质量由编标单位负责，我公司的责任是对该工程量清单及最高投标限价发表审核意见。在审核过程中，实施了抽查验算工程量、查阅有关计价标准等我公司认为必要的审核程序，现将工程量清单及最高投标限价审核的具体内容报告如下：

一、基本情况：

1、工程名称：扬州市广陵区 2025 年老旧小区改造工程-文昌花园；

2、编标单位：江苏辰诚工程咨询有限公司；

3、工程概况：该工程位于扬州市广陵区文昌花园小区，本次改造涉及小区内楼道内墙面出新；楼梯栏杆、扶手补充及修复，楼道内增设坐凳；散水修复；小区围墙出新；新增微型消防站和楼道灭火器；住宅内非机动车库内墙面、顶棚改造；强弱电改造；景观绿化提升；新增海绵城市；消防改造等。

二、咨询业务范围：

委托方提供的图纸范围内扬州市广陵区 2025 年老旧小区改造工程-文昌花园工程量清单及最高投标限价审核。

三、咨询依据：

1、委托单位提供的的施工图纸(电子版)及甲方的编制要求；

2、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

3、《通用安装工程工程量计算规范》（GB50856-2013）、《江苏省建设工程费用定额》（2014 年）等适用于本建设项目的计量规范；

4、省住房城乡建设厅关于《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500—2013）及其 9 本工程量计算规范的贯彻意见(苏建价〔2014〕448 号)；

5、关于执行《省住房城乡建设厅关于〈建设工程工程量清单计价规范〉(GB50500-2013) 及其9本工程量计算规范的贯彻意见》的通知(扬建工(2014) 20号)；

6、省住房城乡建设厅《关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》(苏建价〔2016〕154号)、省住房城乡建设厅《省住房城乡建设厅关于建筑业增值税计价政策调整的通知》(苏建价〔2019〕178号文)。

7、《江苏省建筑修缮定额》(2009)、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》(2014)、《江苏省市政工程计价定额》(2014)、《江苏省仿古建筑与园林工程 计价表》(2007)、《江苏省安装工程计价定额》(2014)、《江苏省建设工程费用定额》(2014年)等计价定额；

8、材料价格按《扬州工程造价管理》(2025年3月)计入,《扬州工程造价管理》(2025年3月)上没有列出的材料进行市场询价,计入最高投标限价；

9、《江苏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》苏建函价(2025)66号文件调整；

10、省住房城乡建设厅关于明确城镇老旧小区改造工程计价有关问题的公告((2020)第224号)；

11、《省住房城乡建设厅关于建筑工人实名制费用计取方法的公告》[2019]第19号文；

12、招标文件、设计概算；

13、地质勘查报告以及施工现场情况和地形地貌；

14、国家及省级、行业建设主管部门颁发的计价依据和办法；

15、其它相关计价规定和办法；

16、与本工程项目有关的标准、规范、技术资料。

四、编制说明：

(一) 工程量清单计价

1、建筑工程按照修缮土建工程(老旧小区改造工程)计取管理费利润；景观、绿化按照园林、绿化工程-老旧小区改造工程取费计取，安装工程按安装工程-老旧小区改造工程取费计取；

2、砂浆按照预拌砂浆考虑，结算时按实调整；

3、混凝土按照商品混凝土考虑，结算时按实调整；

4、碎石按照新石料考虑，结算时按实调整；

建筑工程：

5、建筑垃圾运距按照10km考虑；

6、砌体墙钢丝网为暂估量，结算时按实调整；

7、修缮建筑、安装工程量按设计统计汇总工程量计取，实际改造内容及工程量按实结算；

8、室外三网挖填土方、土方外运及道路、绿化拆除恢复等不在本次编制范围内，本次仅考虑设备基础、管道敷设、管道垫层、包封及管道井；

9、单项措施垂直运输费为区域内所有楼幢（包含物业用房）包干施工；
消防工程

10、消防工程按室外提供图纸及工程量清单计取，结算时按实调整；

11、消防室外管网挖填土方、土方外运及道路、绿化拆除恢复等不在本次编制范围内；本次仅考虑管道敷设、阀门安装、管道垫层、包封及管道、阀门井；

景观、绿化工程：

12、苗木养护期按照第一年成活率养护，成活率 100%，第二年三级养护考虑；

13、所有乔灌木都必须是成长良好，全冠苗，不可出现偏冠、缺冠或断头苗；

14、苗木移栽及修剪工程量暂估，结算时按现场实际情况调整；

15、路牌、爱在邻里、运动吧、整石坐凳等小品按照成品价考虑；

16、既有场地、构筑物出新工程量按设计统计汇总工程量计取，实际改造内容及工程量按实结算；

海绵城市：

17、海绵城市-园建工程量按设计统计汇总工程量计取，实际

改造内容及工程量按实结算；

18、青少年区的植物牌按照成品价考虑；

（二）措施项目清单计价

1、总价措施费中计取了安全文明施工费、夜间施工费、二次搬运费、冬雨季施工费、已完工程及设备保护、临时设施费、建筑工人实名制、特殊施工降效、其余不计取，其中安全文明施工费计取了基本费、扬尘污染防治增加费。

（三）其他项目清单计价

1、暂列金额：按照分部分项的 10%计取；

2、专业工程暂估价：

（1）童梦乐园老年健身组合廊架按照 30000 元计入；

（2）儿童戏水池 5 套戏水装置按照 40000 元计入；

五、审核说明：

（一）建筑工程：

1、坡道面层拆除定额予以调整，核增 3232.51 元；

- 2、外墙刷聚合物水泥基防水涂料定额予以调整，核减 30256.74 元；
- 3、外墙抹灰定额予以调整，核减1025.05元；
- 4、材料单价按扬州工程造价管理 2025 年 3 月份信息价及市场价调整，核减 127076.47 元。

(二) 弱电管网工程：

- 1、热镀锌钢管 DN65 主材单价调整，核减 18629.23 元；
- 2、Φ110 七孔梅花管主材单价予以调整，核减 24645.68 元；
- 3、材料单价按扬州工程造价管理2025年3月份信息价及市场价调整，核减 50923.65元。

(三) 楼道强、弱电工程：

- 1、楼道感应灯 15W 主材单价调整，核减 8944.66 元；
- 2、绝缘导线 BV-2.5mm² 主材单价予以调整，核减 7563.08 元；
- 3、热镀锌线槽100*50主材单价予以调整，核减9783.70元；
- 4、热镀锌线槽100*100主材单价予以调整，核减1754.31元。

(四) 景观绿化：

- 1、挖土方定额予以调整，核减 425.3 元；
- 2、土方外运定额予以调整，核增 1563.2 元；
- 3、外墙涂料定额予以调整，核减 41256.7 元；
- 4、材料单价按扬州工程造价管理 2025 年, 3 月份信息价及市场价调整，核减 418634.42 元；
- 5、铜芯多股绝缘导线 RVV-2*2.5mm² 主材单价调整，核减 537.98 元；
- 6、铜芯电缆 YJV-3*2.5mm² 主材单价调整，核减 1156.99 元。

(五) 海绵城市：

- 1、园路碎石定额予以调整，核减 5763.2 元；
- 2、材料单价按扬州工程造价管理 2025 年 3 月份信息价及市场价调整,核减 31484.7 元；
- 3、环氧煤沥青面漆、环氧富锌漆、环氧树脂主材单价调整，核减 319.56 元；
- 4、球墨铸铁管 DN300 主材单价调整，核减 2936.41 元；
- 5、球墨铸铁管定额予以调整，核减 687.88 元。

(六) 消防改造：

- 1、HDPE 钢丝骨架复合管 DN150 主材单价调整，核减 153084.46 元；
- 2、HDPE 钢丝骨架复合管 DN100 主材单价调整，核减 18181.09 元；
- 3、HDPE 钢丝骨架复合管管件 DN150 主材单价调整，核减 37098.98 元；
- 4、灭火器主材单价予以调整，核减26318.26元；
- 5、灭火器放置箱主材单价予以调整，核减3707.60元；

- 6、消火栓单栓65主材单价予以调整，核减31483.35元；
- 7、消防水泵接合器主材单价予以调整，核减 7826.47 元；
- 8、控制电缆 ZR-KVV-4*1.5 主材单价予以调整，核减 137.64 元；
- 9、控制电缆 NH-KVV-4*1.5 主材单价予以调整，核减 308.71 元；
- 10、材料单价按扬州工程造价管理 2025 年 3 月份信息价及市场价调整，核减 76742.19 元。

六、审核结论：

本工程审定最高投标限价为 58685201.1 元，其中送审最高投标限价为 59819099.85 元，核增 4795.71 元，核减 1138694.46 元，净核减 1133898.75 元。

附件：审定的工程量清单及最高投标限价

项目负责人：

永明项目管理有限公司

二〇二五年四月二十四日

主题词：工程量清单 最高投标限价 审核

抄 送：

正本 肆 份

副本 零 份

共印：肆份

