

工程造价咨询报告书

咨询项目全称：高邮市高邮镇东园路西侧、荆花路南侧住宅地块
项目

咨询业务类别：工程量清单和最高投标限价编制

咨询报告日期：2025年5月24日

扬州九域工程咨询有限公司

咨询报告书编号： 20250524

咨询项目委托方全称：扬州聚源置业有限公司

咨询企业法定住所：

邮 编：225600 联系电话：15761657606

咨询作业期： 2025-2-6 至 2025-5-24

法定代表人： 技术负责人：

项目负责人： 执业资格： 从事专业： 安装/土建

专业咨询员： 执业资格： 从事专业： 安装/土建

专业咨询员： 执业资格： 从事专业：

扬州九域工程咨询有限公司

(司字第 20250524 号文)

高邮市高邮镇东园路西侧、荆花路南侧住宅地块项目工程量清单 和最高投标限价编制报告

扬州聚源置业有限公司：

受贵单位委托，我公司对高邮市高邮镇东园路西侧、荆花路南侧住宅地块项目工程量清单及最高投标限价进行了编制。我公司的编制是依据独立造价准则以及各级建设行政主管部门关于工程造价咨询的相关规定进行的，现将预算编制结果报告如下：

一、工程概况：

工程名称：高邮市高邮镇东园路西侧、荆花路南侧住宅地块项目

地点：江苏省高邮市城区

工程概况(施工范围和内容)：地下车库(一层)建筑面积 14737.736m²、1#2#4#6#7#8#10#11#13#15#16#17#18#20#21#22#23# 楼(三层)地上建筑面积 7272.26m²(单体面积 427.78m²)、3#楼辅房(二层)地上建筑面积 313.60m²、5#9#14#19#24#楼(三层)地上建筑面积 2707.8m²(单体面积 541.56m²)、25#楼(六层)地上建筑面积 3930.95m²、26#楼(六层)地上建筑面积 2623.80m²、门卫(一层)建筑面积 32.46m², 合计建筑面积 31618.61m²;

二、编制依据：

1、招标人统一口径要求；

2、GB50500-2013《建设工程工程量清单计价规范》；

3、《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)、《江苏省建设工程费用定额》(2014)及相关的造价文件；

4、国家、省、市颁布的与工程造价有关的法规、文件、规定。

5、苏建函价〔2025〕66 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》；

6、材料价格参考 2025 年第 4 期《扬州工程造价管理》公布的材料指导价；部分材料价格结合市场价计算；

7、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。

8、江苏省住房和城乡建设厅公告(2019)第 19 号《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》；

9、江苏省住房和城乡建设厅公告(2021)第 16 号《省住房城乡建设厅关于智慧工地费用计取方法的公告》；

10、业主提供设计施工图纸等；

三、编制说明：

1、住宅土建做法：

1)、垫层砼标号 C15，结构砼标号 C30 (C35)，二次结构砼标号 C25；

2)、门：门联窗门框扇材质 75 系列平开隔热铝合金系统窗（34mm 隔热条,腔体填充保温材料）、玻璃品种厚度：5+12Ar+5+12Ar+5(暖边)；推拉门门框扇材质 75 系列平开隔热铝合金系统窗（34mm 隔热条,腔体填充保温材料）、玻璃品种厚度 5+12Ar+5+12Ar+5(暖边)；

3)、金属窗：标准化外窗框扇材质 75 系列平开隔热铝合金系统窗（34mm 隔热条,腔体填充保温材料）、玻璃品种厚度 5+12Ar+5+12Ar+5(暖边)，东、西南中置百叶，北无；可开启铝合金防雨百叶窗；

4)、瓦屋面：灰色金属瓦；钢挂瓦条 L30×4，中距按瓦材规格；钢顺水条-25×5,中距 600；40 厚 C20 细石混凝土持钉层，内配双向Φ4@150 钢筋网与屋面板预埋Φ10 钢筋头绑牢；4 厚自粘聚合物改性沥青防水卷材（PY）聚酯胎，上翻建筑完成面至少 250(不可采用热熔法施工)；1.5 厚单组份聚氨防水涂膜附加层，管道周围涂刷加强层宽度不小于 300，卷起高度不小于 300；20 厚 DSM15 砂浆（1:3 水泥砂浆）找平层；150 厚（120x1.25）B1 级挤塑聚苯板保温层(防火隔离带采用相同厚度的岩棉板)；现浇钢筋砼屋面板，随捣随抹平，表面清扫干净（预埋Φ10 钢筋头，露出保温层 30，间距 1500，梅花型布置）；有保温瓦屋面（I 级防水）屋面 1；

5)、水泥砂浆楼地面：面层用户自理、刷素水泥浆一道、钢筋混凝

土现浇楼板原浆抹光；

6)、住宅厨房 楼3 防水防滑地砖：装修面层(用户自理) (防滑地砖防滑等级 Bw 级)；1.5 厚聚氨酯防水涂料防水层，墙角及有垂直管道处翻高至饰面层 上 300, 门口处向外延展 500, 两侧宽 200；1.5 厚聚氨酯防水涂料防水层，墙角及有垂直管道处翻高至饰面层 上 300, 门口处向外延展 500, 两侧宽 200 见防水；最薄处 30 厚 C20 细石混凝土找坡层，向地漏找 1%坡，随打随抹平。地漏四周及管根部用 DSM15；砂浆(1:3 水泥砂浆)抹小八字角；界面剂 1 道；钢筋混凝土现浇楼板原浆抹光与墙连接阴角做 R50 圆角；

7)、住宅卫生间同层排水(微降板) 楼4 防水防滑地砖：装修面层(用户自理) (防滑地砖防滑等级 Bw 级) 1.5 厚聚氨酯防水涂料防水层，墙角及有垂直管道处翻高 300(距楼层地面) (淋浴间处墙面翻高至饰面层上 2000, 盥洗池盆等用水处墙面翻高至饰面层上 1200)， 门口处向外延展 500, 两侧宽 200；1.5 厚聚氨酯防水涂料防水层，墙角及有垂直管道处翻高 300(距楼层地面) (淋浴间处墙面翻高至饰面层上 2000, 盥洗池盆等用水处墙面翻高至饰面层上 1200)， 门口处向外延展 500, 两侧宽 200；最薄处 30 厚 C20 细石混凝土找坡层，向地漏找 1%坡，随打随抹平。地漏四周及管根部 用 DSM15；砂浆(1: 3 水泥砂浆)抹小八字角；界面剂 1 道；钢筋混凝土现浇楼板原浆抹光，与墙连接阴角做 R50 圆角；

8)、露台(下方无房间) 楼5 露台防水防滑地砖：10 厚防滑地砖面层(用户自理) (防滑地砖防滑等级 Bw 级)；20 厚 DSM20 聚合物水泥砂浆(1:2.5) 粘结层；0.4 厚聚乙烯膜隔离层； 3.0 厚自粘聚合物改性沥青防水卷材(PYII 类)聚酯胎，上翻建筑完成面至少 250； 3.0 厚自粘聚合物改性沥青防水卷材(PYII 类)聚酯胎，上翻建筑完成面至少 250；20 厚 DSM15 砂浆(1: 3 水泥砂浆)找平层；20 厚 I 型无机轻集料保温砂浆；最薄处 30 厚 LC5.0 轻骨料混凝土，找坡 1%；1.5 厚聚氨酯防水涂料，四周有墙处上翻 500，并高出完成面；钢筋混凝土现浇楼板原浆抹光，与墙连接阴角做 R50 圆角；

9)、开敞阳台 (下方有房间) 楼6 阳台防水：10 厚防滑地砖面层 面层用户自理；20 厚 DSM20 聚合物水泥砂浆(1:2.5) 粘结层；1.5 厚聚氨酯防水涂料防水层，四周有墙处翻起饰面层至少 250；1.5 厚聚氨酯防水涂料防水层，四周有墙处翻起饰面层至少 250；最薄处 35 厚 C20 细石混

凝土找坡层，向地漏找 1%坡，随打随抹平。地漏四周及管根部 用 DSM15：砂浆(13 水泥砂浆)抹小八字角；(120*1.25)厚挤塑聚苯板(B1 级)；塑料薄膜浮铺；钢筋混凝土现浇楼板原浆抹光，与墙连接阴角做 R50 圆角；

10)、雨棚空调板设备平台 楼 7：最薄处 15 厚 1:3 水泥砂浆(内加 5%防水剂)，找坡 1%；20 厚 I 型无机轻集料保温砂浆(燃烧性能等级：A 级)；2.0 厚聚氨酯防水涂料防水层，四周有墙处翻起至饰面层上 300；钢筋混凝土现浇楼板原浆抹光；

11)、真石漆(有保温)外墙 1：涂饰面层涂料二遍 具体以施工工艺为准 见油漆；喷涂主层涂料 具体以施工工艺为准；涂饰底层涂料 具体以施工工艺为准；7 厚聚合物抗裂胶浆复合耐碱玻纤网格布两层；45 厚挤塑聚苯板(B1 级)(胶粘剂粘贴，锚栓固定，不低于 4 个/平方米)；专用胶粘剂(粘结率不得小于 40%)；1.5 厚聚合物水泥防水涂料；5 厚聚合物水泥防水砂浆(干粉型)；9 厚 DPM15：砂浆(1：3 水泥砂浆)找平；刷专用界面剂一道钢筋混凝土梁与墙体交接处挂 300 宽镀锌钢板网(网格 10X10)网格布见交界处；喷湿墙面；墙体基层(强度不低于 A5.0)；

12)、除卫生间及厨房间外内墙面 内墙 1：A 级无机涂料面层(建设方自理)；专用内墙腻子两遍批平一遍压光(建设方自理)；18 厚 1：3 水泥砂浆分层抹平，，粉刷时将抗裂网格布压入砂浆面层；顶层和底层满铺钢丝网；2 厚 1：1 水泥砂浆(掺水泥重量 10%的 801 胶水)毛化处理；抹灰前墙面浸润；

13)、卫生间及厨房间墙面 内墙 2：刷一道纯 801 胶水泥浆、18 厚(卫生间淋浴区 2000 高度以下 20 厚)1:3 水泥防水砂浆结面拉细毛,铺设 100g/平方耐碱玻纤网格布(墙面满涂)、顶层和底层满铺钢丝网、2 厚 1:1 水泥砂浆(掺水泥重量 10%的 801 胶水)毛化处理、抹灰前墙面浸润；

14)、分户墙 内墙 3 涂料墙面 1：装修面层(用户自理)、专用内墙腻子两遍批平一遍压光(用户自理)、20 厚 1:3 水泥防水砂浆结、面拉细毛，铺设 100g/平方耐碱玻纤网格布(墙面满涂)(此项仅 • 卫生间和厨房分户墙做)、30 厚(每边 15)粉刷石膏保温砂浆,粉刷时将抗裂网格布压入砂浆面层、顶层和底层满铺钢丝网、2 厚 1:1 水泥砂浆(掺水泥重量 10%的 801 胶水)毛化处理 • 基层墙体；

15)、保温隔热墙面：分户隔墙中间 150mm 岩棉；

16)、外墙面装饰(暂定,需二次深化设计):热镀锌型钢 Q235B 按外墙面积 25kg/m² 计算;25 厚石材板开槽固定于不锈钢挂件上,涂云 AB 胶粘结牢固、固定不锈钢挂件、角钢支架与混凝土墙埋件焊接(或用膨胀螺栓固定);外墙干挂 棕灰色铝质格栅(工程量按投影面积计算,铝格栅折叠系数以二次深化设计确定),清单工程量同定额工程量;外墙干挂 灰色铝型材、铝板厚度 2.0mm(工程量按投影面积计算,铝格栅折叠系数以二次深化设计确定),清单工程量同定额工程量;钢骨架上干挂石材线条 200mm 以外;

17)、层顶檐口瓦造型;

18)、白水泥腻子 顶棚 2 住宅户内顶棚除卫生间、厨房:专用腻子两遍批平一遍压光;

19)、涂料 室外保温顶棚 顶棚 3 设备平台:钢筋混凝土板底面清理干净、刷砼界面剂一道、1.5 厚 JS-II 涂膜防水层、20 厚 I 型无机轻集料保温砂浆(燃烧性能等级: A 级、5 厚抗裂砂浆压入耐碱玻纤网格布一层、弹性底漆、柔性腻子、高级外墙涂料;

20)、防水顶棚 顶棚 4 卫生间、厨房:钢筋混凝土板底面清理干净、涂刮 2 厚聚合物水泥防水砂浆防潮层、满刮 N 型腻子两道(用户自理)、刷涂料一底两面(用户自理);

21)、其他装饰工程:检修口、钢梯、H=1200mm 成品玻璃栏板、H=1100mm 成品玻璃栏板、采光玻璃顶,专业厂家二次深化设计;

2、地库土建做法

1)、大型土方:挖一般土方(一、二类土类土、按设计图纸、挖机装车自卸汽车外运 1km 以内,并装车运回、定额工程量同清单工程量、场内转运);回填方(达设计要求,压路机分层压实,人工配合、原土利用、定额工程量同清单工程量);挖一般土方(一、二类土、按设计图纸、挖机装车自卸汽车外运 5km 以内、定额工程量同清单工程量、场外运输);回填方(达设计要求,挖掘机回填,人工配合、原土利用、挖机装车并内运回 5KM 并回填、定额工程量同清单工程量);回填方(达设计要求,压路机分层压实,人工配合、粘土、外购土)

2)、桩基工程:地层情况粘土;送桩深度、桩长:送桩深度 2m,桩长 14m;桩截面: 350*350mm;沉桩方法:静压沉桩;混凝土强度等级: C60;

桩型号：HYRS 350 C C60-14；电焊接桩 方桩包角钢；

3)、土建

①、门：防火卷帘门 甲级带电动装置；甲级防火门；乙级防火门；窗：采光井外窗、地下室防火窗；

②、屋面刚性层：上部做法详见景观施工图； 回填土（标高根据景观设计确定）见土方；最薄处 70mm 厚最厚处 120 厚 C25 细石混凝土找平层，内配 ϕ b4@200 双向钢筋网（位置中上方），设置伸缩缝，内填高分子密封油膏；无纺聚酯纤维布隔离层；4.0 厚弹性体（SBS）改性沥青耐根穿刺防水卷材（复合铜胎基）；4.0 厚弹性体（SBS）改性沥青防水卷材（PY）聚酯胎；20 厚 DS M15 砂浆（1：3 水泥砂浆）找平层；防水钢筋混凝土（P8）地下室顶板随捣随抹平（掺加防水剂 5%），清洁干净、平整；

③、地面面层 地下室底板下部：钢筋混凝土自防水底板（P8）随捣随抹平（掺加防水剂 5%）（厚度具体详见结施）、1.0 厚外涂型水泥基渗透结晶防水涂料，用量 1.5kg/平方米 含侧边及直边、50 厚 C20 细石混凝土保护层、3.0 厚弹性体改性沥青防水卷材（SBSPY II 型）含侧边及直边、20 厚 1：3 水泥砂浆找平层、100 厚 C20 混凝土垫层随捣随抹（见垫层）、素土夯实（压实系数不小于 0.93）见土方；

④、地库顶板 2 防水砂浆屋面（出地面风井）：外墙涂料（含腻子两道）；平整度 $\leq 3\text{mm}$ ；最薄 20mm 厚 1:2.5 普通防水砂浆（防水剂 $\geq 5\%$ （参比水泥用量））分层抹面；（强度等级不低于 M15），与外墙交接及下水管根部做小圆角；现浇钢筋混凝土板（掺加防水剂 5%），表面修补平整清扫干净；

⑤、防滑地砖楼面 H-0.100（H）地下大堂、电梯厅：10 厚防滑地砖楼面，干水泥擦缝（防滑等级 Bd 级）、30 厚 1:3 干硬性水泥砂浆结合层（本层及以上详装修）、60 厚 C25 细石混凝土找平层、刷素水泥浆一道、自防水钢筋混凝土底板（抗渗等级 $\geq \text{P8}$ ）；

⑥、无机水磨石耐磨地坪 1 H-0.100（H）地下机动车库含铜嵌条：15 厚无机水磨石磨光打蜡（铜条分格 ≤ 3000 ）（具体造型由甲方委托专业公司二次深化设计）；80 厚（1m 范围内向浅地沟找坡，找坡 0.5%，沟内找坡 0.1%），C25 细石混凝土，柱中锯缝 内配 ϕ 4@200*200 钢筋网片 注：细石混凝土面层和基层按柱网分箱（分仓面积 $\leq 6\text{M} \times 6\text{M}$ ），并留缝宽 10，内填

浸油膏 刨花板条或防水油膏；自防水钢筋混凝土底板（抗渗等级 $\geq P8$ ）；

⑦、机动车坡道：100 厚毛面花岗岩面层,DTG 砂浆灌缝；20 厚 1: 3 硬性水泥砂浆粘结层,表面撒水泥面；界面剂一道；80 厚 C25 细石混凝土,内配 $\varnothing 4@200$ 双向钢筋,随浇随抹平。注：细石混凝土面层和基层按柱网分箱（分仓面积 $\leq 6M \times 6M$ ）；现浇钢筋砼楼面板,确保平整；

⑧、地下室外墙：回填覆土分层夯实,每层不大于 500,回填密实度不小于 0.93 见土方；25mm 厚挤塑聚苯板保温护层（30Kg/m²）；2.0 厚聚氨酯防水涂料；6 厚聚合物防水砂浆；自防水钢筋混凝土（P8）结构顶板,随捣随抹平（掺加防水剂 5%）；

⑨、室外风井、坡道、楼梯 采光通风井 外墙：外墙涂料一底两面；柔性耐水腻子两遍（女儿墙内侧以上做法改为黑水泥批嵌）；20 厚 1: 2.5 防水水泥砂浆（内加 5%抗渗剂）；墙体表面界面处理,钢筋混凝土梁与墙体交接处挂 300 宽镀锌 钢丝网（网格 15X15,网筋直径不小于 1.0）；基层墙体；

⑩、涂料内墙 1 其余内墙 其余非大堂区域地下室内墙：白色无机防霉涂料（A 级）；专用内墙腻子两遍批平一遍压光；5 厚 1:2.5 水泥砂浆抹面（掺 5%防水剂）；10 厚 1:3 水泥砂浆打底抹面（掺 5%防水剂）；混凝土墙面界面处理（喷浆或抹界面剂）（砖墙与混凝土墙交界处钉 300 宽钢丝网）；

⑪、涂料内墙 2 消防水池、集水坑：20 厚 1:2.5 高标号防水砂浆（内掺 5%抗渗剂）保护层压实抹光；刷一道 1.0 厚水泥基渗透结晶型防水涂料（每平方米不少于 1.5kg/m²）（用水机房内设）；混凝土墙；

⑫、涂料隔声内墙 3 风机房：两遍无机防霉涂料饰面层（A 级燃烧性能）；5 厚抗裂砂浆压入标准型耐碱玻纤网格布两层；30 厚岩棉隔音板（带锚固件）；15mm 厚 1: 3 水泥砂浆打底扫毛（两遍成活）（掺 5%防水剂）；墙体（砖墙与混凝土墙交界处钉 300 宽钢丝网——见钢丝网）,混凝土墙面界面处理（喷浆或抹界面剂）；

⑬、墙砖墙面 地下大堂、电梯厅：墙砖,嵌缝剂填塞；墙砖面层采用专用粘结剂挂钢丝（本层及以上详装修）；15mm 厚 1: 3 水泥砂浆打底扫毛（两遍成活）（掺 5%防水剂）；墙体（砖墙与混凝土墙交界处钉 300 宽钢丝网——见钢丝网）,混凝土墙面界面处理（喷浆或抹界面剂）；

⑭、铝格栅顶棚 地下大堂、电梯厅 机动车车道：钢筋混凝土顶棚,表

面清扫干净； $\Phi 8\text{mm}$ 热镀锌统身螺纹吊杆（本层及以下详装修）；主龙骨（ $60*27*1.2\text{mm}$ ）中心间距 $<1.2\text{m}$ ；次龙骨（ $50*20*0.6\text{mm}$ ）间距 $400*600\text{mm}$ ；铝格栅吊顶；

⑮、吊顶天棚（星空顶顶棚）：钢筋混凝土顶棚,表面清扫干净；星空顶吊顶（该项图纸设计不详，最终由甲方选样定款，价格暂定）；机动车坡道 详见装饰图纸；

⑯、涂料顶棚 1 其余顶棚：钢筋混凝土顶棚,表面清扫干净；两道耐水腻子刮平；5 厚聚合物抗裂砂浆（压入耐碱玻纤网格布,锚固件固定）；水泥基无机矿物轻集料保温砂浆 20mm 厚；两遍深白色防霉无机涂料饰面（A 级燃烧性能）（有装修要求的区域详见精装）；

⑰、涂料顶棚 3 消防水池：钢筋混凝土顶棚,表面清扫干净；批涂 1 厚聚合物水泥涂膜防水层；

⑱、涂料隔声顶棚 4 风机房：钢筋混凝土顶棚,表面清扫干净；30 厚岩棉隔音板； $25*25$ 钢丝网片,每个网格斜插 $\Phi 2.2$ 腹丝； $M5*100$ 膨胀螺栓 $@500$ 梅花型布置；15 厚 1:3 水泥砂浆两面三遍成活；喷(刷)防霉涂料(一底两面)；

⑲、其它：钢骨架成品玻璃雨篷 楼梯顶；成品玻璃雨篷 汽车坡道入口； $H=1.1\text{m}$ 不锈钢成品楼梯栏杆；

3、安装工程

1)、各单体楼电气部分进出外墙预埋管按出外墙 1.5 米计算；

2)、各单体楼总进线电缆未计算，因图纸未设计从配电房至各单体楼电缆走向图以及系统配电图；

3)、地下车库配电箱引自配电房的电缆，因图纸未设计，未计算；

4)、各单体楼电梯配电箱出线回路中的井道照明、检修插座、轿厢照明预留、摄像机电源预留等不计算，按电梯厂家配套供应安装考虑；

5)、各单体楼监控系统系统、可视对讲系统、有线电视系统、综合布线系统等弱电智能化系统仅计算桥架、户内多媒体接线箱以及预埋穿线管与盒，其余均不计算；

6)、各单体楼内电梯间、过道、楼梯间、机房等公共部位的灯具按图纸计算，其余均按座灯头计算；3#配套用房、地下车库灯具按图纸计算；

7)、各单体楼排水主管进出外墙部分按出外墙 1.5m 计算；

8)、住宅楼内排水支管除卫生间支管外其余均按图纸计算(卫生间排水支管不计算,卫生间排水支管与主管连接处计算回填层积水排除装置);

9)、3#配套用房卫生洁具按图纸计算;

10)、各单体楼给水支管算至户内第一用水点处止,高度按管道距地1.5m计算,第一用水点按预留一个DN15水龙头计算;

11)、安装专业上述说明有不详处,详见分部分项工程量清单。

4、其它说明

1)、安全文明施工措施费增加费按省级一星考虑;

2)、总价措施费按中值计算;

3)、赶工措施、工程按质论价不计;

4)、环境保护费不计;

5)、本项目做法明细中如有描述不明处,以工程量清单为准;如遇图纸说明与工程量清单不一致,按图纸处理。请投标单位认真阅读图纸后报价;

6)、本工程主要材料均为甲控乙供,材料进场需征得甲方、监理认可;

7)、本工程图纸需二次深化部分价格均为暂定,具体结算时按甲方、监理、设计单位认可的深化后的图纸予以结算;

四、咨询结论:

高邮市高邮镇东园路西侧、荆花路南侧住宅地块项目预算总价为122922751.11元。

特此报告。

项目负责人:

扬州九域工程咨询有限公司

2025年5月24日

主题词: 工程 预算 编制

抄 送: _____

共印: 5份

高邮市高邮镇东园路西侧、荆花路南侧住宅地块项目最高投标限价 编制统一口径

1、编制范围：地下车库（一层）建筑面积 14737.736m²、1#2#4#6#7#8#10#11#13#15#16#17#18#20#21#22#23# 楼（三层）地上建筑面积 7272.26m²（单体面积 427.78m²）、3#楼辅房（二层）地上建筑面积 313.60m²、5#9#14#19#24#楼（三层）地上建筑面积 2707.8m²（单体面积 541.56m²）、25#楼（六层）地上建筑面积 3930.95m²、26#楼（六层）地上建筑面积 2623.80m²、门卫（一层）建筑面积 32.46m²，合计建筑面积 31618.61m²。

2、编制做法

2.1 住宅土建做法：

1）、垫层砼标号 C15，结构砼标号 C30（C35），二次结构砼标号 C25；

2）、门：门联窗门框扇材质 75 系列平开隔热铝合金系统窗（34mm 隔热条，腔体填充保温材料）、玻璃品种厚度：5+12Ar+5+12Ar+5（暖边）；推拉门门框扇材质 75 系列平开隔热铝合金系统窗（34mm 隔热条，腔体填充保温材料）、玻璃品种厚度 5+12Ar+5+12Ar+5（暖边）；

3）、金属窗：标准化外窗框扇材质 75 系列平开隔热铝合金系统窗（34mm 隔热条，腔体填充保温材料）、玻璃品种厚度 5+12Ar+5+12Ar+5（暖边）， 东西南中置百叶，北无；可开启铝合金防雨百叶窗；

4）、瓦屋面：灰色金属瓦；钢挂瓦条 L30×4，中距按瓦材规格；钢顺水条-25×5，中距 600；40 厚 C20 细石混凝土持钉层，内配双向 Φ4@150 钢筋网与屋面 板预埋Φ 10 钢筋头绑牢；4 厚自粘聚合物改性沥青防水卷材（PY）聚酯胎，上翻建筑 完成面至少 250（不可采用热熔法施工）；1.5 厚单组份聚氨防水涂膜附加层，管道周围涂刷加强层宽度不小于 300，卷起高度不小于 300；20 厚 DSM15 砂浆（1:3 水泥砂浆）找平层；150 厚（120x1.25）B1 级挤塑聚苯板保温层（防火隔离带采用相同厚度的岩棉板）；现浇钢筋砼屋面板，随捣随抹平，表面清扫干净（预埋Φ 10 钢筋头 • 露出保温层 30，间距 1500，梅花型布置）；有保温瓦屋面（I 级防水） 屋面 1；

5)、水泥砂浆楼地面：面层用户自理、刷素水泥浆一道、钢筋混凝土现浇楼板原浆抹光；

6)、住宅厨房 楼3 防水防滑地砖：装修面层(用户自理)(防滑地砖防滑等级 Bw 级)；1.5 厚聚氨酯防水涂料防水层，墙角及有垂直管道处翻高至饰面层 上 300, 门口处向外延展 500, 两侧宽 200；1.5 厚聚氨酯防水涂料防水层，墙角及有垂直管道处翻高至饰面层 上 300, 门口处向外延展 500, 两侧宽 200 见防水；最薄处 30 厚 C20 细石混凝土找坡层, 向地漏找 1%坡, 随打随抹平。地漏四周及管根部用 DSM15; 砂浆(1:3 水泥砂浆)抹小八字角；界面剂 1 道；钢筋混凝土现浇楼板原浆抹光与墙连接阴角做 R50 圆角；

7)、住宅卫生间同层排水(微降板) 楼4 防水防滑地砖：装修面层(用户自理)(防滑地砖防滑等级 Bw 级) 1.5 厚聚氨酯防水涂料防水层，墙角及有垂直管道处翻高 300(距楼层地面)(淋浴间处墙面翻高至饰面层上 2000, 盥洗池盆等用水处墙面翻高至饰面层上 1200)，门口处向外延展 500, 两侧宽 200；1.5 厚聚氨酯防水涂料防水层，墙角及有垂直管道处翻高 300(距楼层地面)(淋浴间处墙面翻高至饰面层上 2000, 盥洗池盆等用水处墙面翻高至饰面层上 1200)，门口处向外延展 500, 两侧宽 200；最薄处 30 厚 C20 细石混凝土找坡层, 向地漏找 1%坡, 随打随抹平。地漏四周及管根部 用 DSM15; 砂浆(1:3 水泥砂浆)抹小八字角；界面剂 1 道；钢筋混凝土现浇楼板原浆抹光，与墙连接阴角做 R50 圆角；

8)、露台(下方无房间) 楼5 露台防水防滑地砖：10 厚防滑地砖面层(用户自理)(防滑地砖防滑等级 Bw 级)；20 厚 DSM20 聚合物水泥砂浆(1:2.5)粘结层；0.4 厚聚乙烯膜隔离层；3.0 厚自粘聚合物改性沥青防水卷材(PYII 类)聚酯胎，上翻建筑完成面至少 250；3.0 厚自粘聚合物改性沥青防水卷材(PYII 类)聚酯胎，上翻建筑完成面至少 250；20 厚 DSM15 砂浆(1:3 水泥砂浆)找平层；20 厚 I 型无机轻集料保温砂浆；最薄处 30 厚 LC5.0 轻骨料混凝土，找坡 1%；1.5 厚聚氨酯防水涂料，四周有墙处上翻 500，并高出完成面；钢筋混凝土现浇楼板原浆抹光，与墙连接阴角做 R50 圆角；

9)、开敞阳台(下方有房间) 楼6 阳台防水：10 厚防滑地砖面层 面层用户自理；20 厚 DSM20 聚合物水泥砂浆(1:2.5)粘结层；1.5 厚聚氨酯防水涂料防水层，

四周有墙处翻起饰面层至少 250；1.5 厚聚氨酯防水涂料防水层，四周有墙处翻起饰面层至少 250；最薄处 35 厚 C20 细石混凝土找坡层，向地漏找 1%坡，随打随抹平。地漏四周及管根部 用 DSM15：砂浆(13 水泥砂浆)抹小八字角；(120*1.25) 厚挤塑聚苯板(B1 级)；塑料薄膜浮铺；钢筋混凝土现浇楼板原浆抹光，与墙连接阴角做 R50 圆角；

10)、雨棚空调板设备平台 楼 7：最薄处 15 厚 1:3 水泥砂浆(内加 5%防水剂)，找坡 1%；20 厚 I 型无机轻集料保温砂浆(燃烧性能等级：A 级)；2.0 厚聚氨酯防水涂料防水层，四周有墙处翻起至饰面层上 300；钢筋混凝土现浇楼板原浆抹光；

11)、真石漆(有保温)外墙 1：涂饰面层涂料二遍 具体以施工工艺为准 见油漆；喷涂主层涂料 具体以施工工艺为准；涂饰底层涂料 具体以施工工艺为准；7 厚聚合物抗裂胶浆复合耐碱玻纤网格布两层；45 厚挤塑聚苯板(B1 级)(胶粘剂粘贴，锚栓固定，不低于 4 个/平方米)；专用胶粘剂(粘结率不得小于 40%)；1.5 厚聚合物水泥防水涂料；5 厚聚合物水泥防水砂浆(干粉型)；9 厚 DPM15：砂浆(1:3 水泥砂浆)找平；刷专用界面剂一道钢筋混凝土梁与墙体交接处挂 300 宽镀锌钢板网(网格 10X10)网格布见交界处；喷湿墙面；墙体基层(强度不低于 A5.0)；

12)、除卫生间及厨房间外内墙面 内墙 1：A 级无机涂料面层(建设方自理)；专用内墙腻子两遍批平一遍压光(建设方自理)；18 厚 1:3 水泥砂浆分层抹平，,粉刷时将抗裂网格布压入砂浆面层；顶层和底层满铺钢丝网；2 厚 1:1 水泥砂浆(掺水泥重量 10%的 801 胶水)毛化处理；抹灰前墙面浸润；

13)、卫生间及厨房间墙面 内墙 2：刷一道纯 801 胶水泥浆、18 厚(卫生间淋浴区 2000 高度以下 20 厚)1:3 水泥防水砂浆结面拉细毛,铺设 100g/平方耐碱玻纤网格布(墙面满涂)、顶层和底层满铺钢丝网、2 厚 1:1 水泥砂浆(掺水泥重量 10%的 801 胶水)毛化处理、抹灰前墙面浸润；

14)、分户墙 内墙 3 涂料墙面 1：装修面层(用户自理)、专用内墙腻子两遍批平一遍压光(用户自理)、20 厚 1:3 水泥防水砂浆结、面拉细毛，铺设 100g/平方耐碱玻纤网格布(墙面满涂)(此项仅 • 卫生间和厨房分户墙做)、30 厚(每边 15)粉刷石膏保温砂浆,粉刷时将抗裂网格布压入砂浆面层、顶层和底层满铺钢丝网、2 厚 1:1

水泥砂浆（掺水泥重量 10%的 801 胶水）毛化处理 • 基层墙体；

15）、保温隔热墙面：分户隔墙中间 150mm 岩棉；

16）、外墙面装饰（暂定，需二次深化设计）：热镀锌型钢 Q235B 按外墙面积 25kg/m² 计算；25 厚石材板开槽固定于不锈钢挂件上，涂云 AB 胶粘结牢固、固定不锈钢挂件、角钢支架与混凝土墙埋件焊接（或用膨胀螺栓固定）；外墙干挂 棕灰色铝质格栅（工程量按投影面积计算，铝格栅折叠系数以二次深化设计确定），清单工程量同定额工程量；外墙干挂 灰色铝型材、铝板厚度 2.0mm（工程量按投影面积计算，铝格栅折叠系数以二次深化设计确定），清单工程量同定额工程量；钢骨架上干挂石材线条 200mm 以外；

17）、层顶檐口瓦造型；

18）、白水泥腻子 顶棚 2 住宅户内顶棚除卫生间、厨房：专用腻子两遍批平一遍压光；

19）、涂料 室外保温顶棚 顶棚 3 设备平台：钢筋混凝土板底面清理干净、刷砼界面剂一道、1.5 厚 JS-II 涂膜防水层、20 厚 I 型无机轻集料保温砂浆（燃烧性能等级：A 级、5 厚抗裂砂浆压入耐碱玻纤网格布一层、弹性底漆、柔性腻子、高级外墙涂料；

20）、防水顶棚 顶棚 4 卫生间、厨房：钢筋混凝土板底面清理干净、涂刮 2 厚聚合物水泥防水砂浆防潮层、满刮 N 型腻子两道（用户自理）、刷涂料一底两面（用户自理）；

21）、其他装饰工程：检修口、钢梯、H=1200mm 成品玻璃栏板、H=1100mm 成品玻璃栏板、采光玻璃顶，专业厂家二次深化设计；

22）、主要材料价格表（除税价）

序号	材料名称	单位	单价(元)
1	150mm 岩棉	m ²	45.74
2	金属瓦（含钢挂瓦条及顺水条）	m ²	133.00
3	金属脊瓦	节	25.00
4	石材块料面板	m ²	160.00
5	20 厚花岗石板	m ²	160.00
6	25mm 石材块料面板	m ²	200.00

7	30 厚岩棉板	m2	17.57
8	外墙干挂 棕灰色铝质格栅	m2	265.00
9	聚苯颗粒保温砂浆	m3	889.38
11	抗裂砂浆	m3	1070.00
12	B05 泡沫混凝土	m3	374.00
13	LC7.5 轻骨料混凝土	m3	358.00
14	预制水泥风帽	套	300.00
15	无机轻集料保温砂浆	m3	583.00

23)、综合单价(除税价)

序号	项目名称	单位	单价(元)
1	层顶檐口瓦造型	m	600.00
2	钢筋带 E 增加费	t	30.00
3	门联窗 75 系列平开隔热铝合金系统窗 (34mm 隔热条, 腔体填充保温材料) 5+12Ar+5+12Ar+5(暖边)	m2	1250.00
5	普通铝合金门玻璃门隔热金属多腔密封 $f=5.0w/(m^2 \cdot K)$ 框面积 20%高透光 Low-E+12 空气+6 透明, 此门采用安全玻璃, 须设置防撞提示标识	m2	800.00
7	推拉门 75 系列平开隔热铝合金系统窗 (34mm 隔热条, 腔体填充保温材料) 5+12Ar+5+12Ar+5(暖边)	m2	1250.00
9	标准化外窗 75 系列平开隔热铝合金系统窗 (34mm 隔热条, 腔体填充保温材料) 5+12Ar+5+12Ar+5(暖边)	m2	1250.00
11	百叶窗 普通铝型材	m2	250.00
12	1.5 厚单组份聚氨防水涂料膜附加层	m2	22.00
13	1.5 厚聚氨酯防水涂料防水层	m2	22.00
14	2.0 厚聚氨酯防水涂料防水层	m2	27.00

15	4 厚自粘聚合物改性沥青防水卷材（PY）聚酯胎	m2	33.71
16	两道 3 厚自粘聚合物改性沥青防水卷材（PY）聚酯胎	m2	60.34
17	成品玻璃雨篷	m2	500.00
18	塑料薄膜浮铺	m2	3.00
19	0.4 厚聚乙烯膜隔离层	m2	3.00
20	1.5 厚聚合物水泥防水涂料	m2	22.00
21	1.5 厚 JS-II 涂膜防水层	m2	22.00
22	H=1200mm 成品玻璃栏板	m	500.00
23	H=1100mm 成品玻璃栏板	m	460.00

2.2 地库土建做法

1）、大型土方：挖一般土方（一、二类土类土、按设计图纸、挖机装车自卸汽车外运 1km 以内，并装车运回、定额工程量同清单工程量、场内转运）；回填方（达设计要求,压路机分层压实，人工配合、原土利用、定额工程量同清单工程量）；挖一般土方（一、二类土、按设计图纸、挖机装车自卸汽车外运 5km 以内、定额工程量同清单工程量、场外运输）；回填方（达设计要求,挖掘机回填，人工配合、原土利用、挖机装车并内运回 5KM 并回填、定额工程量同清单工程量）；回填方（达设计要求,压路机分层压实，人工配合、粘土、外购土）

2）、桩基工程：地层情况粘土；送桩深度、桩长：送桩深度 2m，桩长 14m；桩截面：350*350mm；沉桩方法：静压沉桩；混凝土强度等级：C60；桩型号：HYRS 350 C C60-14；电焊接桩 方桩包角钢；

3）、土建

①、门：防火卷帘门 甲级带电动装置；甲级防火门；乙级防火门；窗：采光井外窗、地下室防火窗；

②、屋面刚性层：上部做法详见景观施工图； 回填土（标高根据景观设计确定）

见土方；最薄处 70mm 厚最厚处 120 厚 C25 细石混凝土找平层，内配 ϕ b4@200 双向钢筋网（位置中上方），设置伸缩缝，内填高分子密封油膏；

无纺聚酯纤维布隔离层；4.0 厚弹性体（SBS）改性沥青耐根穿刺防水卷材（复合铜胎基）；4.0 厚弹性体（SBS）改性沥青防水卷材（PY）聚酯胎；20 厚 DS M15 砂浆（1：3 水泥砂浆）找平层；防水钢筋混凝土（P8）地下室顶板随捣随抹平（掺加防水剂 5%），清洁干净、平整；

③、地面面层 地下室底板下部：钢筋混凝土自防水底板（P8）随捣随抹平（掺加防水剂 5%）（厚度具体详见结施）、1.0 厚外涂型水泥基渗透结晶防水涂料，用量 1.5kg/平方米 含侧边及直边、50 厚 C20 细石混凝土保护层、3.0 厚弹性体改性沥青防水卷材（SBSPY II 型）含侧边及直边、20 厚 1：3 水泥砂浆找平层、100 厚 C20 混凝土垫层随捣随抹（见垫层）、素土夯实（压实系数不小于 0.93）见土方；

④、地库顶板 2 防水砂浆屋面（出地面风井）：外墙涂料（含腻子两道）；平整度 $\leq 3\text{mm}$ ；最薄 20mm 厚 1：2.5 普通防水砂浆（防水剂 $\geq 5\%$ （参比水泥用量））分层抹面；（强度等级不低于 M15），与外墙交接及下水管根部做小圆角；现浇钢筋混凝土板（掺加防水剂 5%），表面修补平整清扫干净；

⑤、防滑地砖楼面 H-0.100（H）地下大堂、电梯厅：10 厚防滑地砖楼面，干水泥擦缝（防滑等级 Bd 级）、30 厚 1：3 干硬性水泥砂浆结合层（本层及以上详装修）、60 厚 C25 细石混凝土找平层、刷素水泥浆一道、自防水钢筋混凝土底板（抗渗等级 $\geq \text{P8}$ ）；

⑥、无机水磨石耐磨地坪 1 H-0.100（H）地下机动车库含铜嵌条：15 厚无机水磨石磨光打蜡（铜条分格 ≤ 3000 ）（具体造型由甲方委托专业公司二次深化设计）；80 厚（1m 范围内向浅地沟找坡，找坡 0.5%，沟内找坡 0.1%），C25 细石混凝土，柱中锯缝 内配 ϕ 4@200*200 钢筋网片 注：细石混凝土面层和基层按柱网分箱（分仓面积 $\leq 6\text{m} \times 6\text{m}$ ），并留缝宽 10，内填浸油膏 刨花板条或防水油膏；自防水钢筋混凝土底板（抗渗等级 $\geq \text{P8}$ ）；

⑦、机动车坡道：100 厚毛面花岗岩面层，DTG 砂浆灌缝；20 厚 1：3 干硬性水泥砂浆粘结层，表面撒水泥面；界面剂一道；80 厚 C25 细石混凝土，内配 ϕ 4@200 双向钢筋，

随浇随抹平。 注：细石混凝土面层和基层按柱网分箱（分仓面积 $\leq 6\text{M} \times 6\text{M}$ ）；现浇钢筋砼楼面板，确保平整；

⑧、地下室外墙：回填覆土分层夯实，每层不大于 500，回填密实度不小于 0.93 见土方；25mm 厚挤塑聚苯板保温护层（30Kg/m²）；2.0 厚聚氨酯防水涂料；6 厚聚合物防水砂浆；自防水钢筋混凝土（P8）结构顶板，随捣随抹平（掺加防水剂 5%）；

⑨、室外风井、坡道、楼梯 采光通风井 外墙：外墙涂料一底两面；柔性耐水腻子两遍（女儿墙内侧以上做法改为黑水泥批嵌）；20 厚 1：2.5 防水水泥砂浆（内加 5%抗渗剂）；墙体表面界面处理，钢筋混凝土梁与墙体交接处挂 300 宽镀锌 钢丝网（网格 15X15,网筋直径不小于 1.0）；基层墙体；

⑩、涂料内墙 1 其余内墙 其余非大堂区域地下室内墙：白色无机防霉涂料（A 级）；专用内墙腻子两遍批平一遍压光；5 厚 1:2.5 水泥砂浆抹面（掺 5%防水剂）；10 厚 1:3 水泥砂浆打底抹面（掺 5%防水剂）；混凝土墙面界面处理（喷浆或抹界面剂）（砖墙与混凝土墙交界处钉 300 宽钢丝网）；

⑪、涂料内墙 2 消防水池、集水坑：20 厚 1:2.5 高标号防水砂浆（内掺 5%抗渗剂）保护层压实抹光；刷一道 1.0 厚水泥基渗透结晶型防水涂料（每平方米不少于 1.5kg/m²）（用水机房内设）；混凝土墙；

⑫、涂料隔声内墙 3 风机房：两遍无机防霉涂料饰面层（A 级燃烧性能）；5 厚抗裂砂浆压入标准型耐碱玻纤网格布两层；30 厚岩棉隔音板（带锚固件）；15mm 厚 1：3 水泥砂浆打底扫毛（两遍成活）（掺 5%防水剂）；墙体（砖墙与混凝土墙交界处钉 300 宽钢丝网——见钢丝网），混凝土墙面界面处理（喷浆或抹界面剂）；

⑬、墙砖墙面 地下大堂、电梯厅：墙砖，嵌缝剂填塞；墙砖面层采用专用粘结剂挂钢丝（本层及以上详装修）；15mm 厚 1：3 水泥砂浆打底扫毛（两遍成活）（掺 5%防水剂）；墙体（砖墙与混凝土墙交界处钉 300 宽钢丝网——见钢丝网），混凝土墙面界面处理（喷浆或抹界面剂）；

⑭、铝格栅顶棚 地下大堂、电梯厅 机动车车道：钢筋混凝土顶棚，表面清扫干净； $\Phi 8\text{mm}$ 热镀锌统身螺纹吊杆（本层及以下详装修）；主龙骨（60*27*1.2mm）中心间距 $<$

1.2m；次龙骨（50*20*0.6mm）间距 400*600mm；铝格栅吊顶；

⑮、吊顶天棚（星空顶顶棚）：钢筋混凝土顶棚,表面清扫干净；星空顶吊顶（该项图纸设计不详，最终由甲方选样定款，价格暂定）；机动车坡道 详见装饰图纸；

⑯、涂料顶棚 1 其余顶棚：钢筋混凝土顶棚,表面清扫干净；两道耐水腻子刮平；5 厚聚合物抗裂砂浆（压入耐碱玻纤网格布,锚固件固定）；水泥基无机矿物轻集料保温砂浆 20mm 厚；两遍深白色防霉无机涂料饰面（A 级燃烧性能）（有装修要求的区域详见精装）；

⑰、涂料顶棚 3 消防水池：钢筋混凝土顶棚,表面清扫干净；批涂 1 厚聚合物水泥涂膜防水层；

⑱、涂料隔声顶棚 4 风机房：钢筋混凝土顶棚,表面清扫干净；30 厚岩棉隔音板；25X25 钢丝网片,每个网格斜插 ϕ 2.2 腹丝；M5X100 膨胀螺栓@500 梅花型布置；15 厚 1:3 水泥砂浆两面三遍成活；喷(刷)防霉涂料(一底两面)；

⑲、其它：钢骨架成品玻璃雨篷 楼梯顶；成品玻璃雨篷 汽车坡道入口；H=1.1m 不锈钢成品楼梯栏杆；

⑳、主要材料价格表（除税价）

序号	材料名称	单位	单价(元)
1	150mm 岩棉	m2	45.74
2	阻根排水板	m2	14.64
3	30 厚岩棉隔音板	m2	35.00
4	墙面砖	m2	120.00
5	地砖	m2	80.00
6	100 厚毛面花岗岩	m2	215.00
7	石材块料面板	m2	200.00
8	卷帘门电动装置	套	1600.00
9	30 厚岩棉隔音板	m2	17.57

10	预制混凝土盖、座	套	140.00
11	铸铁算盖	m2	400.00
12	土工布	m2	2.59
13	铝格栅	m2	120.00
14	柔性耐水腻子	kg	4.98

②①、综合单价（除税价）

序号	项目名称	单位	单价(元)
1	铝格栅	m2	120.00
2	星空顶吊顶	m2	266.19
3	钢筋带 E 增加费	t	30.00
4	4.0 厚弹性体（SBS）改性沥青防水卷材(PY)聚酯胎	m2	33.71
5	4.0 厚弹性体（SBS）改性沥青耐根穿刺防水卷材（复合铜胎基）	m2	84.07
6	3.0 厚弹性体改性沥青防水卷材（SBS PY II 型）	m2	30.17
7	1.0 厚外涂型水泥基渗透结晶防水涂料，用量 1.5kg/平方米	m2	20.00
8	1.5+1.5 厚 JS 防水涂膜，遇墙上翻 300	m2	40.00
9	1.5 厚 JS 防水涂膜	m2	22.00
10	2 厚聚氨酯防水涂膜防水层	m2	27.00
11	钢骨架成品玻璃雨篷	m2	800.00
12	成品玻璃雨篷	m2	500.00
13	不锈钢管栏杆 不锈钢管扶手	m	220.00
14	固定窗 普通铝型材	m2	280.00
15	防火窗	m2	580.00

2.3、安装工程

- 1)、各单体楼电气部分进出外墙预埋管按出外墙 1.5 米计算;
- 2)、各单体楼总进线电缆未计算,因图纸未设计从配电房至各单体楼电缆走向图以及系统配电图;
- 3)、地下车库配电箱引自配电房的电缆,因图纸未设计,未计算;
- 4)、各单体楼电梯配电箱出线回路中的井道照明、检修插座、轿厢照明预留、摄像机电源预留等不计算,按电梯厂家配套供应安装考虑;
- 5)、各单体楼监控系统系统、可视对讲系统、有线电视系统、综合布线系统等弱电智能化系统仅计算桥架、户内多媒体接线箱以及预埋穿线管与盒,其余均不计算;
- 6)、各单体楼内电梯间、过道、楼梯间、机房等公共部位的灯具按图纸计算,其余均按座灯头计算;3#配套用房、地下车库灯具按图纸计算;
- 7)、各单体楼排水主管进出外墙部分按出外墙 1.5m 计算;
- 8)、住宅楼内排水支管除卫生间支管外其余均按图纸计算(卫生间排水支管不计算,卫生间排水支管与主管连接处计算回填层积水排除装置);
- 9)、3#配套用房卫生洁具按图纸计算;
- 10)、各单体楼给水支管算至户内第一用水点处止,高度按管道距地 1.5m 计算,第一用水点按预留一个 DN15 水龙头计算;
- 11)、安装专业上述说明有不详处,详见分部分项工程量清单。

2.4、其它说明

- 1)、安全文明施工措施费增加费按省级一星考虑;
- 2)、总价措施费按中值计算;
- 3)、赶工措施、工程按质论价不计;
- 4)、环境保护费不计;

扬州聚源置业有限公司

二〇二五年五月二十三日