

江苏志诚工程咨询管理有限公司

GZ653地块四季园邻里中心项目

工程造价咨询报告书

咨询业务类别	预算审核
咨询报告日期	2025年6月10日

联系电话：025-85337773 / 025-57678885 / 0514-85168777 / 0514-80820607
传真：025-57678885 / 0514-80820606

联系地址：南京市建邺区黄山路2号绿溢国际广场B座509-511室
扬州市文昌西路305号金都汇1座3楼

邮政编号：210019 / 225000 电子信箱：zc85550909@126.com

咨询报告书编号：志诚审字[2025]-229

咨询项目委托方全称：扬州邗通建设发展有限公司

咨询企业法定住所：南京市建邺区黄山路2号绿溢国际广场B座509-511室

邮 编：210019 联系电话：025-85337773

咨询作业期：2025年5月28日 至 2025年6月10日

法定代表人：杨晨

技术负责人：赵海涛

项目负责人：韩伟

执业资格：注册造价师 从事专业：土建

专业咨询员：吴威

执业资格：注册造价师 从事专业：安装

专业咨询员：吴威

执业资格： 从事专业：

专业咨询员：

执业资格： 从事专业：

专业咨询员： 执业资格： 从事专业：

咨询报告书目录

第 1 页

[illegible]

江苏誌誠工程諮詢管理有限公司

志诚审字[2025]-229

GZ653 地块邻里中心项目

工程量清单及最高投标限价审核报告

扬州邗通建设发展有限公司：

我们根据咨询合同的要求，按照诚实信用、客观公正的原则，对 GZ653 地块邻里中心项目工程量清单及最高投标限价进行了审核，我公司根据委托方提供的相关资料，依据现行的国家和地方关于建设工程造价的相关法律、法规、计量计价规范标准的规定，按现行《江苏省工程造价咨询业务指导规程》规定的工作流程进行审核，出具真实、合法的审核报告。现将审核情况报告如下：

一、工程概况

- 工程名称：GZ653 地块邻里中心项目；
- 建设地点：位于扬州市秋雨路南侧，原四季园菜场地块；
- 建设规模：本项目为一栋单体建筑及附属工程，总建筑面积约为 34213.97m²，其中地下约 13990.70 m²，地上约 20223.28m²；地下框架剪力墙结构二层，局部人防，地上框架结构四层；
- 建设内容：GZ653 地块邻里中心项目施工图纸及工程量清单范围内的工程施工：含土方、桩基、支护、降排水、土建、钢结构、幕墙、公共部位装修、水电安装、消防、暖通、智能化、电梯、景观、道路、雨污水、室外供电、充电桩、楼宇亮化、屋面光伏、标识标牌（含人防）、海绵城市、屋顶花园等附属配套工程。

二、审核范围

本项目设计图纸范围内的土建、装饰、安装、室外附属等；

三、审核依据

- 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》（GB50854-2013）、《通用安装工程工程量计算规范》（GB50856-2013）、《市政工程工程量计算规范》（GB50857-2013）、《园林绿化工程工程量计算规范》（GB50858-2013）、《仿古建筑工程量计算规范》（GB50855-2013）；
- 《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）、《江苏省仿古建筑与园林工程计价表》（2007 版）；

4. 《江苏省建设工程费用定额》（2014 版）营改增后；

5. 《江苏省工程造价咨询业务操作指导规程》（2021 版）；

6. 苏建价（2014）448 号文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；

7. 《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》及附件（苏建函价〔2019〕178 号文）；

8. 省住房城乡建设厅关于调整建设工程按质论价、扬尘污染防治增加费等费用计取方法的公告（江苏省住房和城乡建设厅公告〔2018〕24 号文）；

9. 《江苏省住房和城乡建设厅关于建筑工人实名制费用计取方法公告文件》（2019）第 19 号文执行相关费率；

10. 省住房城乡建设厅关于智慧工地费用计取方法的公告（2021）第 16 号；

11. 工程地质勘察报告；

12. 委托方提供的招标图纸：扬州市建筑设计研究院有限公司设计的非人防部分电子图；常州市建筑科学研究院集团股份有限公司设计的基坑支护电子图；中国江苏院经济技术合作集团有限公司设计的人防施工电子图；

13. 施工现场情况、工程特点及常规或类似工程的施工组织设计；

14. 人工单价按苏建函价〔2025〕66 号文计算，其中幕墙单独装饰工程的人工按 142.5 元/工日计取；

15. 材料价格按《扬州工程造价管理》2025 年第 4 期信息价计入信息价中没有的参考市场价计入；

16. 与建设项目相关的标准、规范及其它现行的国家和地方的关于工程造价的相关规定。

四、编制说明

（一）工程量清单计价

1. 共性说明

（1）建筑做法及图纸疑问按编标过程中设计院的回复进行编制；

（2）块料楼梯清单工程量按同定额工程量的展开面积计算；

（3）内装饰面层按建筑做法表结合提供的效果图编制；

(4) 按设计回复，楼梯柱、楼梯砼等级按同楼层的梁板等级考虑；

(5) 楼地面中块料面层或石材面层计入精装修中，基层如细石砼找平计入土建中；

(6) 室内墙柱面中面层如墙砖面层、涂料等计入精装修中，基层括糙计入土建中；

2. 土建工程

(1) 土方工程、基坑支护、降排水、钢板桩

1) 土方工程按大型土石方取费，基坑支撑工程按建筑工程二类取费，基坑支护、围护桩工程按制作兼打桩三类取费，钢板桩按打预制桩取费，降排水按建筑工程一类取费；

2) 依据设计院提供的 20250524 版基坑支护图纸，现场地标高按算术平均值 7.54m 考虑，开工前重新测量现场地面高程，土方量按实计算；

3) 现场破除挖除外运建筑垃圾工程量暂估，现场不考虑堆土，运距按 5km 计算；

4) 回填高度按回填至 7.54m 计算；

5) 基坑支护中 SMW 工法桩中使用的 H 型钢桩按租赁方式考虑，租金 7 元/t（含来回运费）租赁时间按 180 天，格构柱、坡道换撑可回收部分按残值回收考虑，型钢残值按现行信息价的 50%考虑，投标报价需综合考虑，结算时单价不调整；

6) 冠梁考虑不拆除，其余混凝土支撑考虑拆除后外运；

7) 筏板、楼板、梁后浇带换撑设计要求不拆除，按预埋件考虑；

8) 基坑加固三轴搅拌桩空搅水泥参量应设计要求按 8%计入；

9) 降水管井 36 座，暂按 150 天使用考虑，费用包干结算时不予调整；

10) 回灌管井只考虑安装费，不考虑加压回灌，按利用降水管井抽出水回灌考虑；

11) 轻型井点降水工程量为暂估，结算时按实际发生时间签证确认后计算；

12) 灌注桩泥浆运输按 50%土方、50%泥浆外运考虑；

13) 考虑 1 台 1m³ 以内挖机、1 台 1m³ 以外挖机、1 台推土机、1 台 30t 起重机、1 台三轴搅拌桩机、1 台打桩机进退场费；

(2) 桩基工程

- 1) 桩基工程按制作兼打桩二类工程取费;
- 2) 原地面高程按提供的地形图算式平均计算高程 7.54 计算;
- 3) 灌注桩泥浆运输, 按 50%泥浆 50%土方外运考虑;
- 4) 考虑 1 台钻孔机、1 台 15t 起重机进退场费;

(3) 地库、人防土建

- 1) 地库、人防土建按建筑工程一类工程取费;
- 2) 筏板基础垫层按人防图纸结构说明筏板基础外扩 100mm 考虑;
- 3) 独立砼柱和凸出墙面的柱梁面考虑抹灰, 面层按各房间做法考虑;
- 4) 人防门按江苏民防网上 2023 年三季度防护设备信息价的七折计算, 运费和安装费均按区间中值费率考虑;
- 5) 机动车、非机动车坡道内侧墙面按石材考虑, 顶棚按铝板考虑;
- 6) 地下室顶板, 地下室顶板 1 (种植), 顶板 2: 地下室顶板 2 (无种植) 暂按 3: 7 比例考虑;
- 7) 负一层降板部位, 地下室顶板 1 (种植) 和地下室顶板 2, 室内回填部位考虑地下室顶板防水做法;
- 8) 集水井、排水沟按 2mm 聚氨酯防水+20mm 厚 1: 2 防水砂浆粉刷考虑;
- 9) 卸货平台轻质混凝土回填, 外围按 MU20 水泥砖 Mb10 水泥砂浆砌筑 120mm 宽挡墙考虑;

(4) 地上土建及精装修

- 1) 地上土建及精装修按建筑工程二类工程取费;
- 2) 出屋面管井墙面按真石漆考虑, 顶板做法按风井屋面做法考虑;
- 3) 根据委托方要求, 菜场地面仅施工至找平层, 其余部位不装修;
- 4) 根据设计回复, 花店、织补、水果店、管理用房、检验检疫室等房间装修按菜场考虑;
- 5) 根据设计回复, 消防控制室、弱电机房按防静电架空活动地板和方块型硅酸钙板吊顶考虑, 硅酸钙板未提供做法, 按常规做法考虑;
- 6) 汽车坡道、非机动车坡道内侧墙面按石材考虑, 顶棚按铝板考虑;
- 7) 风机房、排烟机房墙面按穿孔金属饰面板考虑, 顶棚按穿孔金属饰面板吊顶

考虑；

- 8) 女儿墙内侧及出屋面风井外墙按真石漆考虑；
- 9) 玻璃幕墙内侧墙面按批腻子两遍+外墙涂料考虑；
- 10) 独立砼柱和凸出墙面的柱梁面考虑抹灰；
- 11) 不同材料交接处加强网材质按钢丝网考虑；
- 12) 门窗表内的部分门窗与平面图不符，按平面结合立面计算；
- 13) 电梯厅、走道、中庭、疏散通道无深化图纸，做法暂估，最终以深化后的图纸做法为准；

(5) 屋面钢结构

- 1) 屋面钢结构按按建筑工程二类工程取费；
- 2) 按加工厂制作，现场安装考虑，运距按 15km；
- 3) 采光顶屋面处天沟按 1mm 厚不锈钢天沟考虑；
- 4) 地下砼柱内型钢并入钢结构，管理费利润同地下土建部分取费；
- 5) 钢桁架已考虑现场制作平台摊销；
- 6) 橡胶垫参考桥梁中板式橡胶支座编制；

(6) 幕墙工程

- 1) 幕墙工程按单独装饰工程取费
- 2) 外幕墙及钢结构雨棚无深化图，玻璃幕墙铝型材含量及干挂石材、铝板等钢骨架含量暂按类似工程指标考虑，结算时工程量按深化图计算，与建筑物的连结按预埋件考虑；
- 3) 仿木纹铝板、仿水磨石铝板、深灰色铝板考虑 3mm；铝格栅铝背板考虑 3mm 铝板，铝方通考虑 50*50*1.2mm；
- 4) 干挂石材考虑 25mm 米色水磨石，钢龙骨立柱采用热镀锌 160*80*4mm 间距 1.4m，横向采用 L50*4 镀锌角钢间距 0.6m；
- 5) 跨楼层玻璃幕墙结构梁背面考虑 1.2mm 铝背衬板；
- 6) 玻璃幕墙考虑断桥隔热铝合金龙骨，6 中透光 Low-E+12 氩气+6；
- 7) 陶土砖考虑陶土砖 1500*300*400mm，立柱镀锌型钢龙骨 160*80*4mm 间距 1.2m，横向 L50*4 镀锌角钢间距 0.4m；

- 8) 广告牌背板采用 2.5mm 铝单板;
- 9) 幕墙高窗考虑手动开启装置;
- 10) 隐形门考虑镀锌角钢、石材 (铝板);

3. 安装部分

地上部分水电按二类考虑, 消防按一类考虑; 地下部分水电按二类考虑, 消防按二类考虑; 空调工程、智能化工程、电梯工程按一类考虑; 配电工程按一类考虑, 室外电缆、充电桩按三类考虑, 室外电气管道按市政通用排水三类考虑;

(1) 给排水部分

- 1) 卫生洁具全部安装到位;
- 2) 压力排水管道未描述材质, 设计院回复按涂塑钢管, 与泵、阀连接为法兰连接, 其余为卡箍连接考虑;
- 3) 污水提升系统管道未描述材质, 设计院回复按涂塑钢管, 与泵、阀连接为法兰连接, 其余为卡箍连接考虑;
- 4) 变频恒压供水设备价格已含配套的稳压泵、气压罐及配套阀门;
- 5) 战时给水按图纸计入, 战时水箱已计入; 战时水箱配套阀门及泵按成套考虑;
- 6) 战时压力排水按图纸计入;

(2) 消防水部分

- 1) 进户管道出墙 1.5 米;
- 2) 箱泵一体化设备价格已含配套的稳压泵、气压罐及配套阀门;
- 3) 喷射型自动射流灭火装置稳压设备价格已含配套的稳压泵、气压罐及配套阀门;
- 4) 消火栓稳压设备价格已含配套的稳压泵、气压罐及配套阀门;

(3) 电气部分

- 1) 变电所出线电缆已全部计入, 预留考虑变电所半周长;
- 2) 电表箱按图纸计入;
- 3) 战时电气部分按图纸计入;
- 4) 图纸主线系统图与配电箱系统图不一致时, 按配电箱系统图电缆规格计入;

(4) 消防电部分

- 1) 火灾报警调试只计入一次，计入消防控制室内；

(5) 暖通部分

- 1) 考虑风管防火措施按 50mm 保温棉包裹考虑；
- 2) 战时通风按图纸计入；
- 3) 空调部分按图纸计入，设备基础计入土建部分；

(6) 智能化部分

- 1) 设备按照提供的设备清单计入；
- 2) 所有调试费含在综合单价内不单独列清单；
- 3) 户外大屏按平方计入，材料计入材料暂估价按 3800 元/m² 考虑；

(7) 抗震支架部分

- 1) 抗震支架按成套综合考虑

(8) 室外安装部分

- 1) 室外给水管道按钢丝骨架管考虑，工程量暂估；
- 2) 室外消防管道按球墨铸铁管考虑，工程量暂估；

(二) 措施项目清单计价

1. 应委托单位要求，现场安全文明施工费计取基本费，增加费不按费率计取，按招标文件及合同的奖罚条款结算费用；扬尘污染防治增加费按（2018）24 号文规定计取，结算时按造价管理部门核定的费率调整；

2. 措施费内的夜间施工费、非夜间施工费、冬雨季施工费、已完工程及设备保护费、临时设施费按《江苏省建设工程费用定额》（2014 年）规定的费率计取，有区间值的按中值计取；

3. 建筑工人实名制费用：按相应文件费率计算；

4. 智慧工地费用：按相应文件费率区间值的中值计算；

5. 建筑工程中混凝土、钢筋混凝土模板及支架工程量按接触面积计算；

6. 本项目考虑 QTZ125 塔吊和 QTP 型 310t.m 塔吊各一台，基础和进退场计入地上工程；

7. 地上建筑物外脚手架考虑盘扣式脚手架的增加费用；

8. 外脚手架钢板网使用增加费费率按扬建工（2023）28 号文件计取；

9. 投标单位应充分考虑各项措施费用，脚手架、垂直运输等由投标单位自行协调，结算不因专业之间交叉作业额外增加费用。

（三）其它项目清单计价

1. 暂列金额：应委托方要求，按分部分项费的 5% 计入；

2. 暂估价

2.1 材料暂估价：具体内容详见清单。

2.2 专业工程暂估价：包括室外雨污管网（含雨水收集），地库划线、交通标识，标识系统工程，亮化工程，屋面设置光伏，景观工程（含海绵），屋顶花园。具体内容详见清单。

3. 计日工清单：无。

4. 总承包服务费：无。

（四）其他说明

1. 本项目按一般计税方法进行计价；

2. 本项目中的所有砼按商品砼、所有砂浆按预拌砂浆考虑。凡项目特征中砂浆标号和配比按传统方式标注的，由投标人按相关标准自行换算为预拌砂浆品种；

3. 商品砼按信息价中的出厂含税价加上 45 元/m³ 运费考虑，防水抗裂复合材料增加 20 元/m³，补偿收缩砼增加 20 元/m³；

4. 装饰材料均应提供材料样品，材料颜色、规格、品质等均需满足委托单位要求及设计效果，并经委托单位同意以后，方可批量采购使用。

五、审核说明

1. 所有贴地砖，工序已包含一道素水泥浆，扣除单独计价的素水泥浆子目；

2. 根据地勘报告的土质情况，灌注桩泥浆运输，按 20% 泥浆 80% 土方外运考虑；

3. 根据业主要求，考虑自升式塔式起重机 QTP 型 310t.m 和 QTP 型 80t.m 各一台；

4. 土方工程

① 垃圾挖运的挖一般土方清单特征中，土壤类别改为遗留的建筑物基础等，组价按三类土计价；

② 基坑人工配合挖方按 3% 计量，土方类别按一类土；

- ③ 基坑土方回填按人机比例 1: 9, 外购土方按除税价 12 元/m³;
- ④ 组价的定额中无 1m³ 以外的挖掘机, 故不计量 1m³ 以外的挖掘机进退场费;

5. 基坑支护

- ① 东侧 15m 长的三轴水泥搅拌桩为 73 根, 调整工程量;
- ② H 型钢桩租金 7 元/t (含来回运费), 按含税价处理
- ③ 支护泥浆护壁成孔灌注桩, 充盈系数: 不低于 1.05~1.2, 按平均值计量 1.125;

- ④ 基坑支护中起重机进退场费按汽车式计量;

6. 基坑支撑

- ① 基坑支撑的冠梁设计不设置砼垫层, 予以扣除;
- ② 格构柱按空腹钢柱清单计量, 角钢与缀板的总含量按 1.05 调整;
- ③ 使用成品型钢制作的构件按成品型钢次梁制作计价;
- ④ 筏板处管井封井, 钢制构件按套管制安计价, 砼按管桩填芯计价;
- ⑤ 坡顶排水沟计入基坑支护计价;
- ⑥ 井点降水, 因安装拆除与使用分别计量, 在清单特征中描述彼此另计;

7. 拉森钢板桩

- ① 租金 7 元/t (含来回运费), 按含税价处理;
- ② 大型机械进退场费, 按履带式挖掘机 1m³ 以内计量;

8. 桩基工程

- ① 工程桩充盈系数按设计文件 1.15 调整
- ② 起重机进退场费按汽车式计价;

9. 地下土建工程 (人防区域)

- ① 地下室风机房、内 3: 地下机动车库、工具间、楼梯间、走道等公共部位按砂浆按刮糙计价;

- ② 基础集水坑、排水沟、吸水槽模板, 按无梁式钢筋混凝土满堂基础复合木模板计价;

- 10. 地下土建工程 (非人防区域), 墙体砌块与人防一致, 按砂加气砼砌块计价;

11. 地上土建工程

- ① 楼面排水沟壁按 QL 计价
- ② 空调、光伏、水箱等基础，按设备基础计价

12. 采光顶钢结构

- ① M30 预埋螺栓长度按 1m 以内计价
- ② 钢桁架的制作按成品型钢计价，已考虑加工厂制作和运距，故不计现场制作平台摊销；

13. 地下室装修工程

- ① 机动车坡道、非机动车坡道铝板吊顶的龙骨按设计间距 1200*600 调整；
- ② 涂料踢脚，按两遍内墙乳胶漆子目计量两遍。

14. 安装工程

- ① 安装辅材价格不调整，部分调整的价格还原；
- ② 安装主材价格不统一的调整一致，主材价格为 0 的按实际价格计取；
- ③ 铁构件定额套用有误，调整；
- ④ 桥架防火堵洞漏项，调整；
- ⑤ 空气质量监控主机、楼层显示屏、消毒器调整为设备；
- ⑥ 挖填土方由人工改为人机配合；
- ⑦ 接地调试在地下水电安装中仅计取一次，其余单位工程中删除；
- ⑧ 地下车库消防安装应计取非夜间施工增加费用；
- ⑨ 配电房工程安装中始端箱漏项，调整。

六、审核结论

GZ653 地块邻里中心项目送审价为：175871920.62 元，核减金额为 2898442.03 元，审定金额为：172973478.59 元，大写金额：壹亿柒仟贰佰玖拾柒万叁仟肆佰柒拾捌元伍角玖分。

- 附件：1. 工程量清单
2. 最高投标限价

项目负责人：



江苏志诚工程咨询管理有限公司
二〇二五年六月十日

主题词： 清单 投标 限价 审核

抄送：