

工程造价咨询报告书

咨询项目全称 扬州市邗江区2025年老旧小区改造工程一标段海德庄园

咨询业务类别 招标控制价审核

咨询报告日期 2025年7月3日



江苏苏维工程管理有限公司

咨询报告书编号：苏维价2025-S066

咨询项目委托方全称：扬州市邗江区住房和城乡建设局

企业法定住所：扬州市翠岗路48号121-418#

邮 编：225002 联系电话：0514-87364929

咨询作业期：2025年6月5日至2025年7月3日

法定代 表 人：单达敏

技术负责人：陈善庆

项目 负责人：王 旻 执业资格：注册造价师 从事专业：市政

专业 咨询 员：谭永秀 执业资格：注册造价师 从事专业：安装

专业 咨询 员：李 铭 执业资格：注册造价师 从事专业：市政

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

[illegible]

江苏苏维工程管理有限公司

苏维价 2025-S066



关于扬州市邗江区 2025 年老旧小区改造工程一标段海德庄园 工程量清单及最高投标限价审核报告

扬州市邗江区住房和城乡建设局：

我公司接受委托，派出审核小组对贵单位提供的扬州市邗江区 2025 年老旧小区改造工程一标段海德庄园工程量清单及最高投标限价进行了审核。贵单位的责任是提供真实、合法、完整的工程量清单及最高投标限价资料，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。我公司的审核是依据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，在审核过程中，实施了验算工程量查阅有关计价标准、市场调研等我公司认为必要的审核程序。现将审核结果报告如下：

一、工程概况

1. 项目名称：扬州市邗江区 2025 年老旧小区改造工程一标段海德庄园；

2. 建设地点：西湖街道翠岗社区；

3. 项目概况：扬州市邗江区 2025 年老旧小区改造工程一标段海德庄园西至邗江北路，东临新城河，北起杨柳青路，南至锦绣路。占地面积约 19.5 万平米，总建筑面积约 21 万平方米，住宅楼 147 栋。改造内容包括雨污分流，道路修整，外立面、楼道出新，景观提升，海绵工程，电气工程，消防工程等；

4. 编制内容：本工程量清单编制范围为扬州市邗江区 2025 年老旧小区改造工程一标段海德庄园，施工内容主要包括雨污分流，道路修整，外立面出新，景观提升，海绵工程，电气工程，消防工程等，详见工程量清

单及施工图纸；

5. 计划工期：详见招标文件；

6. 交通条件：交通便利，有道路通入施工现场；

7. 环境保护要求：必须符合当地环保部门对噪音、粉尘、污水、垃圾的限制或处理的要求。

二、审核依据

1、委托单位提供的扬州市邗江区 2025 年老旧小区改造工程一标段海德庄园工程量清单及最高投标限价编制要求、施工图纸、工程量清单及最高投标限价等资料。

2、计价依据：

① 《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013 及 9 本计算规则；

② 《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014 年）；

③ 《江苏省安装工程计价定额》（2014 年）；

④ 《江苏省市政工程计价定额》（2014 年）；

⑤ 《江苏省仿古建筑与园林工程计价表》（2007 年版）；

⑥ 《江苏省房屋修缮工程计价表》（2009 年版）；

⑦ 《江苏省建设工程费用定额》（2014 年）；

⑧ 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）；

⑨ 江苏省住房和城乡建设厅公告（2020）第 224 号《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》；

⑩ 《省住房城乡建设厅关于发布 2024 年下半年建设工程人工工资指导价的通知》（苏建函价(2024) 348 号文）；

⑪ 材料价格依据《扬州工程造价管理》2025 年第 5 期及市场询价；

⑫ 与本工程相关的现行设计、施工规范和标准图集、文件等。

三、编制说明

（一）一般说明

1. 施工现场情况：以现场踏勘情况为准。
2. 交通运输情况：以现场踏勘情况为准。
3. 环境保护要求：满足省、市及当地政府对环境保护的相关要求和规定。

4. 本工程投标报价按《建设工程工程量清单计价规范》和相应计算规范的规定及要求，使用表格及格式按《建设工程工程量清单计价规范》要求执行。

5. 工程量清单中的每一个项目，都需填入综合单价及合价；不同单项及单位工程中的分部分项工程量清单中相同项目（项目特征及工作内容相同）的报价应统一，如有差异，按最低一个报价进行结算。

6. 本工程量清单中的分部分项工程量及措施项目工程量均是根据本工程施工图、按照“工程量计算规范”的规定进行计算的，仅作为施工企业投标报价的共同基础，不能作为最终结算与支付价款的依据。

7. 工程量清单及其计价格式中的任何内容不得随意删除或涂改，若有错误，在招标答疑时及时提出，以“补遗”资料为准。

8. 分部分项工程量清单中对工程项目的项目特征及具体做法制作重点描述，详细情况见施工图设计、技术说明及相关标准图集。组价时应结合投标人现场勘查情况包括完成所有工序工作内容的全部费用。

9. 本工程按增值税一般计税方式计价。

（二）特殊说明

1、土石方工程

（1）所有土方类别投标人应根据地质报告中的各土层分布情况综合考虑，结算时综合单价不作调整；

（2）所有不可利用土方、废弃物、淤泥考虑外运，运距及弃土区场地租金等由投标人自行考虑。

2、道路工程

（1）路缘石采用芝麻灰花岗岩石材；

（2）粘层已按图纸设计要求考虑相关费用，如实际不实施，结算

时扣减。

3、排水工程

(1) 管道软基处理工程量暂按雨水主管长度的 20%考虑，结算时根据现场实际情况调整；

(2) PE 实壁排水管道采用全新料；

(3) 工程量清单编制时检查井井盖座，雨水口篦子均按球墨铸铁材质考虑，如实际采用钢纤维材质，应采用检查井井盖调整、雨水算调整清单调整价差。

4、景观绿化工程

(1) 根据建设单位要求，绿化养护时间按两年、养护等级按三级考虑；

(2) 围墙、标志、座凳、型钢基础等小型土方的回填采用现场原土，多余土方外弃，运距投标人自行考虑；

(3) 水池的清理按照清理水池的面积考虑，包括垃圾清理、清淤污泥、清理杂草等项目；

(4) 应急标志牌按照立柱式考虑；

(5) 景观水池暂时按照 40cm 深注水、注水更换三次考虑，最终以照建设单位要求为准。

5、建筑工程

(1) 幼儿园水箱加固原屋顶四周女儿墙拆除高度按照 600mm 考虑。

6、安装工程

(1) 室外三网合一，根据设计仅计取管道及工作井费用；

(2) 所有电气配管，由于是二次翻新，故均考虑明敷；

(3) 安装项目如有拆除工程，均已在各单位工程费用中计算，拆除下来的废旧管道及设备，均考虑退还建设单位；

(4) 成品一体化消防泵站，由于无具体设计参数，该项内容设置为专业工程暂估价。

7、其他

(1) 所有碎石采用天然石子；

(2) 本项目中的所有砼按商品砼、所有砂浆按预拌砂浆。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) 工程量清单应与招标文件、招标项目图纸等文件结合起来查阅与理解，工程量清单中所描述的项目特征仅为招标人对该分部分项工程特征的概述，而非是工程特征的全面描述，工程量清单特征描述不全时，应结合设计图纸、招标文件，并应当综合考虑专业技术要求、施工规范、地方规章等要求，所产生的费用计入投标报价中；清单特征中未描述的，但 13 计价规范中注明的工程内容，承包人在报价中应充分考虑“工程内容”而产生的费用，列入相应报价中；

(4) 本工程部分涉及到深基坑工程、模板工程及支撑体系、起重吊装及起重机安装拆卸工程，投标人应按照住房城乡建设部发布的《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》的要求，同时结合设计要求并充分考虑现场实际情况编写“危险性较大的分部分项工程”专项方案，专项方案须通过专家论证后方可施工，该专家论证费及因论证引起的方案调整费用增加需投标人综合考虑并包含在投标报价内。

8、措施项目清单

(1) 大型机械设备进出场及安拆：招标人按项列清单，单位工程中未单独立项的视为已在其他单位工程中，机械进退场费按项包干，投标单位报价充分考虑，结算不予调整；

(2) 根据委托单位要求，现场安全文明施工措施费增加费暂按市级一星考虑，最终结算时按造价站核定的计价手册调整；

(3) 除土建工程其余所有模板含在砼清单子目中报价；

(4) 二次搬运费由投标人根据现场查勘情况自行考虑报价，费用包含在综合单价中不单列；

(5) 现场水电接驳费按项计，实际发生包干使用，如未发生则不计；

(6) 投标人可根据工程实际与施工组织设计进行增补措施项目，但不得更改本清单中已列措施项目。结算时，除工程变更引起施工方

案改变外，承包人不得以招标工程措施项目清单缺项为由要求新增措施项目。

四、审核说明

以下是在原最高投标限价编制说明基础上编制，未提出调整的按原最高投标限价编制说明执行。

（一）道路工程

1、根据各种大型机械进退场费只计量一次的原则，扣除道路工程中压路机进退场费；

2、施工护栏：移动式钢护栏按 1m*7 天考虑；

3、抗裂贴按含税单价 10 元/m² 计价；

（二）道路土石方工程

1、外购土方，购土单价按出水加 12 元/m³ 计入；

（三）交安工程

1、热熔漆实线按 15cm 宽计量；

（四）建筑出新工程

1、仅做 15 厚 1:2.5 水泥砂浆找平层的，套土建刮糙定额；

2、10 厚抗裂砂浆上的耐碱玻纤网格布一层漏组价，予以增加；

3、“仿碎石装饰墙面清洗”，改套修缮加固表面清洗定额；

4、“钢构表面除锈”，按轻锈考虑；

5、100 高灰色涂料踢脚线，套内墙乳胶漆定额；

6、块料墙面：基层按墙面抹灰计价，扣除面层计价包含的水泥浆；

7、吊顶天棚：龙骨按单层考虑，铝合金方板按信息价计价；

8、立管外壁喷涂雨/污水标识，单价按排水工程中单价，计按 0.5 元/个计价；

（五）机房出新工程

1、刷防尘漆，借用通补涂刷一遍素水泥浆定额的人工，防尘漆用量按编制标准；

2、吊顶天棚：轻钢龙骨按 600*600 调整，，铝合金方板按信息价计价；

3、天棚脚手架考虑面层净高在 3.6m 以内因素；

(六) 景观工程

1、土方及拆除的工作量与并入绿化土石方，按大型土石方计价；

2、踏步下砖基础顶 QL，包含在踏步砼的面积内，不再单独计量；

3、砖砌树池侧面抹灰，按刮糙计价；

4、散置黄石，按自然式护岸(黄石铺筑)计价，200 厚 C25 混凝土基础单列清单计量；

(七) 海绵工程

1、海绵设施科普宣传牌按 500 元/个计价；

2、管道的管底以上的砂或碎石按回填方单独计价，计入大型土方中；

3、所有土方按大型土方单独计价；

4、苗木价格按 2025 年 3 月的扬州信息价及市场价进行调整；

(八) 排水工程

1、管道的管底以上的砂或碎石按回填方单独计价，计入大型土方中；

2、五防井盖单价中已包含防坠网，扣除所有单独计价的防坠网；

3、排水沟 D400 级铸铁盖板按面积计价，除税价按 300 元/m²；

4、化粪池顶加固的模板按 1m²/m³ 计量；

5、清掏化粪池工程量按实际粪渣量结算，不含化粪池内积水；

6、拆除化粪池与化粪池拆除后回填基坑分开计量；

7、监测设备、防洪泵由主材费调整设备费；

8、拆除管道、拆除井及雨水口，计量单位改为 m³，砖砌井与钢筋砼井分开计价，其中钢筋砼井按总量的 10%考虑；

9、挖土中的人工配合挖土的土方类别按一、二类土考虑；

10、移动式施工钢护栏，使用时间按 7 天/m 考虑；

11、暴雨期间施工的强排措施总价包干，增加“施工期间住户日常污水排放措施”的描述；

(九) 供电管道工程

1、余方弃置中，土方类别与挖土不一致，按挖土类别计价；

(十) 海德室外路灯

1、路灯手孔井，设计仅内粉，扣除多计价的外粉，井内填砂按滤层子目计价；

2、按设计文件调整电缆保护管周围回填 10cm 厚中粗砂，按滤层子目计价；

(十一) 海德智能化

1、市场上空调是包安装的价格，故扣除空调安装子目中的人工费，

(十二) 现场安全文明施工措施费增加费不计，

五、审核结论

本工程送审最高投标限价 74036749.71 元，审定最高投标限价 72115241.21 元，与送审最高投标限价相比减少了 1921508.50 元，

附：审定工程量清单及最高投标限价

项目负责人(签字盖章):



江苏苏维工程管理有限公司

二〇二五年七月三日



主题词：工程量清单最高投标限价审核报告

抄送：

共印：三份

扬州市邗江区2025年老旧小区改造工程一
标段海德庄园工程

最高投标限价

最高投标限价（小写）：72115241.21

（大写）：柒仟贰佰壹拾壹万伍仟贰佰肆拾壹元贰角壹分

招 标 人：_____
（单位盖章）

造价咨询人：_____
（单位公章）



法定代表人
或其授权人：_____
（签字或盖章）

法定代表人
或其授权人：_____
（签字或盖章）

专业咨询员：_____
（造价人员签字盖专用章）



项目负责人：_____
（造价工程师签字盖专用章）



编制时间：2025年07月03日



复核时间：2025年07月03日