



工程造价咨询报告书

咨询项目全称 苏中智慧城 B 地块冷库工艺深化项目

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 14 日

江苏时代投资咨询有限公司



咨询报告书编号：苏时投咨〔2025〕150 号

咨询项目委托方全称：扬州市广陵区人民政府国有资产监督管理办公室
扬州世邮城市发展有限公司

咨询企业法定住所：江苏省扬州市汶河北路 65 号六楼

邮 编：225002 联系电话：87936586

咨询作业期：2025 年 3 月 21 日—2025 年 4 月 14 日

法定代表人：张爱兰



专业负责人：李桂兰、罗华伟



项目负责人：赵军 执业资格：一级造价师

从事专业：土建



专业咨询员：吴禹寒 执业资格：一级造价师

从事专业：土建



专业咨询员：曹越 执业资格：一级造价师

从事专业：安装



江苏时代投资咨询有限公司

苏时投咨〔2025〕150号

关于苏中智慧城B地块冷库工艺深化项目工程量 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委员会：

扬州世邮城市发展有限公司：

受贵单位委托，我公司组织专业人员对苏中智慧城B地块冷库工艺深化项目进行了工程量清单及最高投标限价审核。该工程量清单及最高投标限价的编制质量由编制单位负责，我公司的责任是对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情况报告如下：

一、工程概况

项目名称：苏中智慧城B地块冷库工艺深化项目。

建设地点：位于扬州市沙头镇镇区控制性详细规划单元范围内，四周范围为：东至晨兴路，南至绿化用地，西至陈祠南路，北至主河。

主要建设内容：苏中智慧农业产业示范城项目(B地块)-1#楼冷库深化。

二、审核依据

1. 我公司与扬州市广陵区人民政府国有资产监督管理委员会、扬州世邮城市发展有限公司签订的本项目咨询合同；

2. 委托方提供的“苏中智慧农业产业示范城项目(B地块)-1#楼”施工图纸（扬州市城市规划设计研究院有限责任公司出图设计编号 YZ-JZ-25-001）；

3. 江苏立信建设工程造价咨询有限公司提供的苏中智慧城B地块冷库工艺深化项目工程量清单及最高投标限价的编制报告（电子版）；

4. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

5. 《市政工程工程量计算规范》（GB50857-2013）；

6. 《通用安装工程工程量计算规范》（GB50856-2013）；

7. 《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》（GB50854-2013）；

8. 《江苏省建设工程费用定额》（2014版）《江苏省安装工程计价定额》（2014版）、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014版）、《江苏省市政工程计价定额》（2014版）、《江苏省修缮建筑计价表》（2009版）、《江苏省抗震加固工程计价表》（2009版）及扬州市关于工程造价的现行有关规定；

8. 《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）；

9. 根据委托方要求，材料价格按《扬州工程造价管理》2025年第2期信息价计入，信息价中没有的参考市场价计入；

10. 税金按苏建函价〔2019〕178号文件一般计税模式计取；

11. 与本工程相关的现行设计、施工规范和标准图集、造价文件等；

12. 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；

13. 国家、行业的地方政府的法律、法规及有关规定；

14. 其他相关资料。

三、审核责任

委托方：对提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

受托方：对工程量清单及最高投标限价审核报告的真实性、合法性负责。

四、送审编制说明

详见送审报告

五、审核说明

（一）共性部分：

1. 按委托方要求，安全文明施工增加费按市级标准考虑；

2. 按委托方要求，不计取建筑工人实名制费用和智慧工地费用。

（二）土建部分：

1. 拆除部分取费有误，应按修缮工程取费，其余部分应按土建工程取费，涉及核增金额约 3 万元；

2. 送审拆除部分未考虑拆除垃圾清运，审核已调整，涉及核增金额约 0.55 万元；

3. 送审清单保温柱、梁组价有误，审核已调整，涉及核减金额约 1 万元；

4. 送审金属包边应单列清单，审核已调整；

5. 送审天棚喷 80 厚硬泡聚氨酯清单借用和组价有误，审核已调整，涉及核减金额约 14 万元；

6. 送审天棚喷 200 厚聚氨酯发泡保温层组价有误，审核已调整，涉及核减金额约 48 万元；

7. 送审自流平楼地面中环氧地坪组价有误，审核已调整，涉及核增金额约 0.8 万元；

8. 送审垫层套用自拌混凝土有误，审核已调整，涉及核减金额 0.5 万元；

9. 送审设备基础套用自拌混凝土有误，审核已调整，涉及核减金额约 0.8 万元；

10. 经咨询委托方：DTLM 电动推拉门和手动推拉门清单特征需增加不锈钢门套和门边电加热，审核已调整，涉及核增金额 5 万元；

11. 送审成品定制百叶窗工程量计算有误，审核已调整，涉及核减金额 6 万元；

12. 送审保温隔热墙面组价有误，现已调整，涉及核减金额 2.3 万元

13. 送审墙面抹灰外墙清单描述及组价有误，审核已调整，涉及核增金额 2.6 万元

14. 送审真石漆外墙价格偏高，审核已调整，涉及核减金额 0.5 万元；

15. 经计算复核调整了冷库门工程量，涉及核增金额 26 万元；

16. 经计算复核调整了金属板工程量，涉及核增金额 4.5 万元；
17. 经与委托方确认：增加垂直运输费按项包干，涉及核增金额 1 万元。

（三）安装部分：

1#楼安装（电气）：

1. 配电柜 1APd/1APn1/1APn2，根据控制柜接地极做法图，基础为 C25 混凝土基础，清单特征中基础描述有误，已修改，涉及核减金额 0.03 万元；
2. 清单序号 61，三速开关，缺少全热交换器开关的工程量，已调增，对应开关接线盒工程量也已调增，涉及核增金额 0.15 万元；
3. 清单序号 64，风机盘管检查接线，缺少全热交换器的工程量，已调增，涉及核增金额 0.04 万元；
4. 清单序号 66~69，检查接线，定额需乘 0.2，已修改，涉及核减金额 3.51 万元；
5. 清单序号 82、84，YJV-5*2.5、YJV-5*4，清单名称和主材不一致，已修改，不涉及调整金额；
6. 清单序号 116，强电金属桥架 400*100，清单名称和主材不一致，已修改，不涉及调整金额；
7. 清单序号 150，镀锌角钢 50*50*5*2500，工程量有误，已修改，涉及核减金额 0.15 万元；
8. 清单序号 152，MEB，根据系统图，1APd/1APn1/1APn2，也需要跟 MEB 连接，所以工程量有误，已修改，涉及核增金额 0.11 万元；

1#楼安装（制冷工艺）：

1. 清单序号 28，20#无缝钢管 $\Phi 425 \times 14.0$ ，根据设计图钢管管道壁厚表应为 $\Phi 426 \times 14.0$ ，已修改，不涉及调整金额；
2. 清单序号 61，缺少直通式截止阀 DN150 及对应法兰、阀门绝热的工程量，已调增，涉及核增金额 0.27 万元；
3. 清单序号 67~68，直通式截止阀 DN32、DN25 的工程量有误，已修改，涉及核减金额 0.09 万元；

4. 清单序号 82, 压力表缺少压力表表弯安装, 已调增, 涉及核增金额 0.002 万元;

5. 根据设计回复, 制冷工艺保温防护采用防锈薄铝板 0.5mm, 不涉及调整金额;

1#楼安装 (冲霜水):

1. 清单序号 2~3, 潜水泵缺少电机检查接线, 已调增, 涉及核增金额 0.03 万元;

2. 冲霜水箱处, 缺少柔性防水套管, 已调增, 并删减刚性防水套管对应数量, 涉及核增金额 0.14 万元;

1#楼安装 (穿堂制冷):

1. 清单序号 13~16, 冷凝管的材质名称, 清单特征中未说明, 已调整, 不涉及调整金额;

2. 清单序号 15~16, 冷凝水 DN32、DN40 的工程量有误, 已修改, 涉及核减金额 0.21 万元;

3. 清单序号 22, 金属软管价格偏高, 已调整, 涉及核减金额 0.62 万元;

4. 清单序号 41, 压力表缺少压力表表弯安装, 已调增, 涉及核增金额 0.002 万元;

5. 缺少金属波纹管 DN80, 已调增, 涉及核增金额 1.00 万元;

1#楼安装 (空调):

1. 清单序号 15, 缺少单层百叶风口 800*500 的工程量 2 个 (在一楼 3-C 轴附近), 已调增, 涉及核增金额 0.05 万元;

1#楼安装 (消防):

1. 清单序号 12, 灭火器移位, 平面图无, 已删除, 涉及核减金额 0.08 万元;

2. 清单序号 13, 钢套管 DN200, 清单特征材质有误, 已修改, 不涉及调整金额;

3. 清单序号 24, 消火栓启泵按钮主材与消火栓系统清单描述中重复, 消火栓启泵按钮仅计取安装费, 涉及核减金额 0.57 万元;

4. 恢复单位工程辅材价格，部分主材（如管道、阀门、桥架、消防材料等）价格偏高，已修改，涉及核减金额 25.55 万元。

六、审定最高投标限价

本工程送审最高投标限价总价为 23172544.02 元，经审核，净核减 586196.32 元，审定最高投标限价总价为 22586347.70 元，大写人民币贰仟贰佰伍拾捌万陆仟叁佰肆拾柒元柒角整（详见审定最高投标限价汇总表）。

- 附件：1. 审定最高投标限价汇总表
2. 单位工程审定工程量清单
3. 单位工程审定最高投标限价

项目负责人签名（盖执业印章）：



江苏时代投资咨询有限公司

2025 年 4 月 14 日

主题词： 工程量清单 最高投标限价 审核 报告

抄 送：

共印：4 份