



工程造价咨询报告书

咨询项目全称 扬州市邗江区文昌西路养老院项目
装修改造工程

咨询业务类别 工程量清单及最高投标限价编制

咨询报告日期 2025 年 10 月 14 日

江苏明诚工程管理有限公司

咨询报告书编号： MCZJ[2025]-271

咨询项目委托方全称：中国光大医疗健康产业有限公司

咨询企业单位名称：江苏明诚工程管理有限公司

咨询企业法定住所：扬州市鸿扬路 20 号文汇工业园 A 区 9 号楼 1 楼(东半层)

邮 编： 225000 联系电话： 0514-87920077

咨询作业期： 2025 年 8 月 26 日 — 2025 年 10 月 14 日

法定代表人：秦峰 技术负责人（专业负责人）：陈艳

项目负责人：冯玉云 执业资格：一级造价师 从事专业：土建

安装复核人：李明 执业资格：一级造价师 从事专业：安装

专业咨询员：杨成 执业资格：一级造价师 从事专业：土建

专业咨询员：朱文娟 执业资格：二级造价师 从事专业：土建

专业咨询员：孔云鹏 执业资格：一级造价师 从事专业：安装

专业咨询员：任中杰 执业资格：二级造价师 从事专业：安装

咨询报告书目录

江苏明诚工程管理有限公司

发文号：MCZJ[2025]-271

关于扬州市邗江区文昌西路养老院项目装修改造工程工程量清单及最高投标限价编制的报告

中国光大医疗健康产业有限公司：

受贵方委托，我们组织专业人员对扬州市邗江区文昌西路养老院项目装修改造工程工程量清单及最高投标限价进行了编制。贵方对所提供资料的真实性、完整性、合法性负责，我们对编制报告的真实性、合法性负责。现将编制情况报告如下：

一、工程概况

- 工程名称：扬州市邗江区文昌西路养老院项目装修改造工程；
- 建设地点：扬州市邗江区内；
- 建设内容：门窗安装、加固、外立面新做弹性涂料、新建隔墙、吊顶，墙面、地面装饰、雨污水管网、电气、给排水、消防水、空调、新风、排风、智能化等内容。

二、编制范围及编制方法

（一）编制范围

- 扬州市邗江区文昌西路养老院项目装修改造工程：扬州市邗江区文昌西路养老院项目装修改造工程施工图纸及工程量清单范围内的工程施工；
- 经与委托单位确认，固定家具在本次编制范围内、活动家具不在本次编制范围内。

（二）编制方法

本工程根据委托方提供图纸计算组价。

三、编制依据

1. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
2. 《房屋建筑工程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）；
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）、《江苏省市政工程计价定额》（2014 版）、《江苏省房屋修缮工程计价表》（2009 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. 委托方提供的招标图纸：申都设计集团设计的电子图；
11. 人工单价按苏建函价〔2025〕273 号文计算；
12. 材料价格按《扬州工程造价管理》2025 年第 9 期信息价计入，信息价中没有的参考市场价计入；
13. 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. 装饰工程

1. 1 装饰基层板统一采用玻镁板；
1. 2 经与设计沟通，安全扶手按铝合金转印木纹色考虑；
1. 3 经与设计沟通，聚酯纤维板厚度按 20mm 考虑；
1. 4 经与设计沟通，冰火板厚度按 6mm 考虑；
1. 5 经与委托单位确认，固定家具在本次编制范围内、活动家具不在本次编制范围内；
1. 6 经与设计沟通，铝板雨篷厚度按 3 厚铝板；
1. 7 外立面石材按 35mm 大理石考虑；
1. 8 外立面铝格栅厚度按 2mm 考虑。

2. 雨污水管网

2. 1 室外雨污水管网尽可能利旧，预留部分修缮费用

3. 结构图纸

3. 1 基础底标高按-1.5m 考虑，
3. 2 原独立基础按 2500*2500*300*400 考虑；
3. 3 脚手架按满堂脚手架考虑，面积按梁加固长度*1.5m 考虑；
3. 4 柱筋楼层贯通开孔工程量按柱筋一半考虑，其他在梁位置主筋考虑植筋；
3. 5 楼板厚度按 120mm 考虑；
3. 6 粘钢钢板考虑防火涂料；
3. 7 考虑现场有电梯可以利用，未考虑垂直运输费用；
3. 8 外墙脚手架在装饰部分考虑；
3. 9 考虑挖掘机的大型机械进场费用；

3.10 电梯基坑防水做法参照建筑图纸中做法考虑。

4. 安装工程

4.1 消防水箱已包含稳压泵、气压罐及稳压泵连接管阀门等；

4.2 所有过墙套管及过楼板套管考虑机械开孔；

4.3 热水管、给水管暗敷安装已考虑开槽及恢复费用；

4.4 抗震支架已考虑；

4.5 燃气热水炉混凝土基础费用已包含在设备内；

4.6 室外空调机混凝土基础费用已包含在设备内；

4.7 房间内开关插座考虑计在电气中；

4.8 智能化按设计除室内开关、插座外，都按提供清单计入；

4.9 电梯部分按图纸计入。

5. 材料品牌要求

5.1 投标人投标报价时必须在招标人设置的推荐品牌(或厂家)中选择其中的某一品牌(或厂家)或档次及质量不低于招标文件要求的品牌(或厂家)进行报价，且同一材料、设备不可选多个品牌(或厂家)；

5.2 投标人须在投标文件中列明采用的材料、设备品牌(或厂家)(详见附表二：投标人选定品牌(或厂家)表)；

5.3 若施工过程中因特殊情况中标人需更换材料、设备等的品牌(或厂家)必须征得招标人书面同意并且保证所更换材料、设备等的品牌(或厂家)档次及质量不低于招标文件要求备选品牌(或厂家)的档次及质量，且结算时中标综合单价不得调整。

(二) 措施项目清单计价

1. 现场安全文明施工费计取基本费，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计取；
4. 投标单位应充分考虑各项措施费用，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：按36万元计入，此费用包含规费、税金；
2. 暂估价
 - 2.1 材料暂估价：无；
 - 2.2 专业工程暂估价：雨污水管网修缮费用；
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。

（本页以下无正文）

五、编制结论

本项目的最高投标限价为 14206473.18 元。具体内容详见《扬州市邗江区文昌西路养老院项目装修改造工程工程量清单及最高投标限价》。

附件：1. 工程量清单

2. 最高投标限价

项目负责人署名（造价师执业章）

江苏明诚工程管理有限公司

2025 年 10 月 14 日

主题词： 清单 投标 限价 编制

抄送：

共印:5 份