

扬州览众建设工程有限公司

扬览咨【2025】062号

关于广悦居·曲江人才公寓室内装修工程 工程量清单及最高投标限价审核咨询成果报告书

扬州市广陵区人民政府曲江街道办事处：

我公司接受贵单位委托，为广悦居·曲江人才公寓室内装修工程审核工程量清单及最高投标限价。现将最高投标限价情况报告如下：

一、工程概况

1、建设规模：本工程为广悦居·曲江人才公寓室内装修工程。装修面积约3000m²，主要建设内容包括室内拆除、装饰、安装及定制家具家电等；

2、建设地点：扬州市广陵区曲江街道；

3、计划工期：详见招标文件；

4、质量要求：详见招标文件。

二、审核依据

1、江苏远锐工程管理咨询有限公司编制的关于该工程的咨询报告书等相关资料；

2、《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)；

3、《江苏省建设工程费用定额》(2014年)(营改增)；

4、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》(2014版)

5、《江苏省安装工程计价定额》(2014年)；

6、《江苏省修缮工程计价表》(2009年)；

7、《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〕273号文)

8、材料价格按《扬州工程造价管理》（2025 年 9 月）扬州指导价及市场价；

9、扬州市现行的不可竞争费用内容及标准；

10、扬州市安全生产、文明施工的相关规定；

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。

三、编制说明：

（1）分部分项清单计价

1）、现场拆除建筑垃圾自行考虑弃运。

2）、厨房间卫生间等有水房间按设计调整为 150mm 厚 A3.5B06 粉煤灰加气块砌筑，按相关规范要求设置二次结构。

3）、室内防火门均按钢制乙级防火门考虑。

4）、卫生间成品整体卫浴玻璃隔断包含卫生间门及淋浴隔断，整体定制。

5）、办公区、阅读区、健身房采用成品玻璃隔断,A 类防火钢化玻璃, 6+6 双层夹胶, 耐火极限 ≥ 1 小时。

6）、原楼梯护栏及护窗栏杆考虑拆除后利旧重新安装。

7）、外墙封堵处考虑真石漆修补。

8）、室内活动家具、家电不在本次编制范围内。

（2）总价措施费

1）、总价措施费中的安全文明施工费为不可竞争费，必须按招标清单中列明的费率进行报价；其他总价措施费由投标人自行考虑，以费率报价。本项目无创建优质工程要求；

2）、安全文明施工费：按《江苏省建设工程费用定额》（2014 年）营改增调整后规定的费率计算，其中增加费不计。安全文明施工费结算时按造价管理部门核定的费率调整，未经核定，不得计算；

3）、最高投标限价中冬雨季施工增加费不计，夜间施工、已完工

程及设备保护、临时设施费按《江苏省建设工程费用定额》（2014 年）营改增调整后规定的费率取中间值计算；

4）、最高投标限价中建筑工人实名制费用按相关文件规定计取，智慧工地费用不计；

5）、赶工措施费、按质论价费不计取。

（3）单价措施费

1）、脚手架工程:按一般钢管脚手架考虑。

2）、混凝土模板及支架（撑）：按接触面积按实计算。

3）、垂直运输：按项计取。

（4）、其他项目清单计价：

1）、暂列金额：按照分部分项合计 10%计取，合计 537719.75 元；

2）、暂估价

①材料暂估价：无；

②专业工程暂估价：3-4 层维修出新 200000 元；

3）、计日工清单：无；

4）、总承包服务费：无。

（5）规费和税金项目清单：

按《江苏省建设工程费用定额》（2014 年）中规定的费率计算：

1、规费：不计取，由甲方自行缴纳。

1) 社会保险费；

2) 住房公积金；

2、税金：按一般计税法（税率 9%），为不可竞争费，必须按招标清单中列明的费率进行报价

四、审核说明

（1）装饰部分：

1)、部分做法漏项，现已增加；

- 2)、现场有电梯可以使用，垂直运输费扣除；
- 3)、部分材料价格偏高，适当核减；
- 4)、部分材料未按信息价，现已调整。

(2) 安装部分：

- 1)、调整了部分定额的含量；
- 2)、调整了应急照明灯具、摄像头的主材价格。

五、工程结论：

广悦居·曲江人才公寓室内装修工程送审最高投标限价为 7130861.48 元，审定最高投标限价为 7021610.51 元，调整金额为 109250.97 元。

附样：工程量清单、最高投标限价

项目负责人（签字盖章）



扬州览众建设工程咨询服务有限公司（盖章）

2025 年 10 月 29 日

主题词：工程量清单及最高投标限价审核报告

抄送：

共印：3 份