

工程造价咨询报告书

咨询项目全称 江苏省工人扬州疗养院维修改造工程

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 二〇二五年十一月十四日

扬州大学工程设计研究院有限公司

咨询报告书编号：扬大造价〔2025〕第 015 号

咨询项目委托方全称：江苏省工人扬州疗养院

咨询企业法定住所：扬州市江阳中路 131 号

邮 编：225300

联系电话：0514-89985353

咨询作业期：2025.10.24-2025.11.14

法定代表人：帅华国

技术负责人：殷加华

项目负责人：卜龙章 执业资格：注册造价师 从事专业：土建

专业咨询员：梁华 执业资格：注册造价师 从事专业：土建

专业咨询员：

执业资格：

从事专业：

咨询报告书目录

扬州大学工程设计研究院有限公司

扬大造价〔2025〕第 015 号



关于江苏省工人扬州疗养院维修改造工程 工程量清单及最高投标限价审核的咨询报告

江苏省工人扬州疗养院：

我司接受贵单位委托，派出卜龙章负责对江苏省工人扬州疗养院维修改造工程项目施工最高投标限价进行了审核。我们的责任是根据国家的法规以及省、市、区建设行政主管部门和行业协会的有关适时规定，独立地对该工程的最高投标限价进行客观、公正、公平的审核，现将审核情况报告如下：

一、工程概况：

1. 该工程位于扬州市区，对原有大厅、客房、外立面、内装拆除，包含拆除工程、地面铺装、天棚吊顶、墙面油漆以及部分装饰内容、水电改造等。

二、审核依据：

1. 建设单位提供的设计图纸；

2. 计价依据：

(1) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)；

(2) 《江苏省建筑与装饰工程计价定额》(2014年)；

(3) 《江苏省建设工程费用定额》(2014版)；

- (4) 《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)及其附件(一般计税方法计价);
- (5) 江苏省扬州市现行的计价文件及补充计价规定;
- (6) 与本工程项目相关的标准、规范及技术资料;
- (7) 其他与计价的相关资料;
- (8) 《扬州工程造价管理》2025年10月;
- (9) 江苏省工人扬州疗养院提供的扬州筑苑工程招标咨询有限公司编制的最高投标限价报告。

三、审核范围

本次最高投标限价编制范围为江苏省工人扬州疗养院维修改造工程，包括图纸及工程量清单范围内的所有内容。

四、编制说明

分部分项工程量清单计价:

- (1) 所有砂浆、混凝土均按预拌考虑;
- (1) 经设计回复，一层走道吊顶节点参照会议门厅节点;
- (2) 经设计回复，一层石材地台考虑打磨出新;
- (3) 经设计回复，楼梯间石材打磨出新，墙顶面涂料出新;
- (4) 经设计回复，三层走道原地面石材打磨出新;
- (5) 经设计回复，二层餐厅卫生间考虑出新;
- (6) 经设计回复，二层会议室窗台板考虑新做;
- (7) 经设计回复，客房层卫生间吊顶为双层防水纸面石膏板;
- (8) 经设计回复，客房层木饰面、墙布考虑出新;
- (9) 经设计回复，一层大门外立面石材柱面，石材材料规格、厚度

由设计选样确定；

(10) 经设计回复，一层大门外门厅吊顶透光石为干挂工艺；

(11) 经设计回复，所有客房部分木饰面重新贴皮不考虑，按木饰面油漆出新考虑；

(12) 空调系统按图纸计入，空调水泵按材料清册计入；

(13) 强电系统干线电缆利用原有，配电箱按系统图改造内容考虑；

(14) 给排水系统按图纸考虑，房间内洁具洗脸盆和淋浴器考虑换新，马桶考虑利用原有马桶；

(15) 1⁻3层公共区域卫生间考虑全部换新；

(16) 地下室灯具考虑换新，管线考虑利用原有；

(17) 4⁻11层客房内灯具考虑换新，管线利用原有；

(18) 1⁻3层厨房考虑预留热水管道；

(19) 热水机房内新增设备，管线工程量暂估，最终按实结算；

(20) 火灾报警系统考虑更换末端设备，火灾报警主机考虑换新，管线利旧；

(21) 厨房电梯考虑换新，其余电梯维修；

(22) 暖通系统中冷却塔两台考虑换新，一层二层立式空气处理机组换新；

(23) 地下室消防系统考虑管道重新刷漆，支架考虑部分换新。

措施项目清单计价：

(1) 安全文明施工费：按《江苏省建设工程费用定额》（2014年）及《江苏省建设工程费用定额》（2014年）营改增后调整内容中规定的

相应费率计取，增加费不计，扬尘污染防治费按相关规定计取；

(2) 夜间施工费、冬雨季施工增加费、已完工程及设备保护、临时设施费按《江苏省建设工程费定额》（2014年）及《江苏省建设工程费用定额》（2014年）营改增后调整内容中规定的相应费率中间值计取。

(3) 建筑工人实名制费用按[2019]第19号省住房城乡建设厅关于建筑工人实名制费用计取方法的公告计取；

(4) 智慧工地费用不计；

(5) 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。

其他项目清单计价：

(1) 暂列金额：有；

(2) 专业工程暂估价：新做玻璃开门及电动移门、新做铝合金玻璃平开门、屋面防水维修、一二三层吊顶现状漏水维修、大门外侧两端装饰、疗养院发展历程文化展示墙、一二三层挂画换新；

(3) 其他未详尽部分按图纸设计及招标文件要求计算；

五、审核说明

1、有关取费的说明

(1) 江苏省工人扬州疗养院维修改造工程措施费计取：安全文明施工费、夜间施工费、冬雨季施工费，临时设施费，已完成工程及设备保护费，建筑工人实名制费等，其中安全文明施工费计算了基本费和扬尘污染防治增加费。以上均按中间值计算；

(2) 该工程分别按照单独装饰工程以及安装工程二类进行编制；

2、有关计价的说明

(1)《省住房城乡建设厅关于建筑工人实名制费用计取方法的公告》〔2019〕19号;

(2)材料价格按照江苏省扬州建设工程造价管理处发行的2025年第9期指导价，指导价没有的按现行市场询价计入；

3、其他说明

(1)一二三层走道疗养院发展历程文化展示墙（设计回复专业工程暂估价），暂按60000元计取；

(2)一二三层挂画拆除换新，（设计回复专业工程暂估价），暂按90000元计取；

(3)部分石材面六面防护漏计；

(4)部分主材价格偏高调整；

(5)预留金按300000元计入；

(6)块料地面考虑成品保护，结算按实调整。

(7)吊筋长度、含量调整；

(8)定额14-185备注2中材料自攻螺钉数量为0，按15个/m²计入；

(9)安装工程包含部分机房设备、消防设备、暖通设备等拆除，完善拆除清单描述。

(10)一层、二层建筑层高为6米，补充脚手架清单，结算按实调整；

(11)三层建筑层高为4.2米，补充脚手架清单，结算按实调整；

(12)垂直运输按11-13层考虑，增加清单描述；

(13)客房拆除费用仅计取部分出新墙面的铲除费用；

(15)智能化清单由甲方提供进行计价；

(16)安装工程统一按安装二类工程取费；

(17)空调冷凝水材料设计为加厚防火型U-PVC管，调整清单描述及主材价格；

(18) 地下室所有空间消防末端重新换新（排烟风机、喷头、水力警铃、消火栓箱等）；

(19) 卫生间排风扇、空调等增加检查接线费用；

(20) 考虑增加防火阀、消声器等支架费用；

(21) 通风空调工程增加系统调试费用；

(22) 部分材料调整至合理市场价格。

(23) 主要品牌参考如下：

1	装饰	轻钢龙骨	双源、泰山、可耐福、龙牌
2		纸面石膏板	泰山、可耐福、龙牌、泰尔美
3		无机涂料	立邦、三棵树、亚士、多乐士、PPG（大师漆）
4		阻燃板	兔宝宝、三棵树、圣戈班
5		防水材料	东方雨虹、大禹、禹红
6		石材	国产中档
7		瓷砖	诺贝尔、马可波罗、宏宇陶瓷
8		铝型材	中旺、龙鼎、伟业
9		镀锌钢材	宝钢、鞍钢、马钢
10		石材	国产中档
11		玻璃	南玻、信义、耀皮
12		铝单板	阿姆斯壮、昌祥、吉祥
13	电气	配电箱主要元器件	常熟开关厂、日本富士、西门子
14		开关面板、插座	施耐德、西门子、汇雁
15		电线、电缆	江扬、上上、宝胜、长江线缆
16		普通灯具	西顿、飞利浦、三雄极光
17		应急照明灯具	左向科技、中消电子、广东起点
18		桥架	电保姆、固工、赛光
19		智能化	西门子、西贝、海康威视、锐捷、DSPPA
20	暖通	多联机空调	格力、美的、海尔
21		磁悬浮变频离心式冷水机组	格力、美的、海尔
22		空调冷冻泵	凯泉、熊猫、连成
23	给排水	PP-R、PE、UPVC 管材	中财、伟星、日丰、顾地
24		卫生洁具	九牧、箭牌、恒洁、美标
25		阀门	纽威、罗佳森、中核苏阀
26		板材	兔宝宝，三棵树，圣戈班
27		火灾报警设备	海湾、北大青鸟、松江
28		门	春天、步阳、亚森
29		不锈钢	宏旺、开宝、邦泰
30		木地板	春天、亿美达、海韵

31	地毯	开利、海马、盛佳
----	----	----------

六、审核结果

本工程最高投标限价编制价格为 18006891.73 元,我公司依据现行规定,对照工程量清单,进行了工程量计算、计价定额套用、材料价格调整、相关费用取定,得出江苏省工人扬州疗养院维修改造工程最高投标限价审核结果为 17030045.53 元(装饰 12254946.13 元、安装 4775099.40 元),其中暂列金额 300000.00 元、专业工程暂估价为 549606.00 元。

附件: 1. 建设工程最高投标限价审核汇总表

2 最高投标限价

项目负责人署名(造价师执业章) :

扬州大学工程设计研究院有限公司

二〇二五年十一月十四日

主题词: 工程量清单 最高投标限价 审核 报告

抄 送: 江苏省工人扬州疗养院

共印: 4 份

建设工程最高投标限价审核汇总表

2025年11月14日

建设单位	江苏省工人扬州疗养院		建筑面积 (m ²)	
工程名称	江苏省工人扬州疗养院维修改造工程		结构层次	
工程类别	装饰			批准投资额
	安装			单方造价 (元/M2)
审核范围	装饰、安装			
编制单位	扬州筑苑工程招标咨询有限公司			
审核单位	扬州大学工程设计研究院有限公司		资质等级	甲级
			证书编号	
最高投标限价组成 (元)	合计	其中		
		装饰工程	安装工程	
编制价格	18006891.73	12991296.57	5015595.16	
审核价格	17030045.53	12254946.13	4775099.40	
审核价(大写)	壹仟柒佰零叁万零肆拾伍元伍角叁分			

编制说明：详见最高投标限价审核报告。

定额工期_____		要求工期_____				抢工费用_____元	
主要及特殊材料消耗用量	材料名称	单位	数量	材料名称			单位

