

工程造价咨询报告书

咨询项目全称 高邮市三农综合服务中心

咨询业务类别 清单工程量及控制价编制

咨询报告日期 2025-12-8

江苏汇邦工程咨询有限公司

咨询报告书编号：汇邦咨询编 2025-12-8-001

咨询项目委托方全称：江苏汇邦工程咨询有限公司

咨询企业法定住所：高邮市金拇指广场 A 幢 301 室

邮 编： 225600 联系电话： 1373303300

咨询作业期： 2025-11-10 至 2025-12-08

法定代表人： 徐晓宇 技术负责人： 崔余刚

项目负责人： 郭桂花 执业资格： 一级造价师 从事专业： 土木工程

专业咨询员： 明建华 执业资格： 一级造价师 从事专业： 安装工程

专业咨询员： 执业资格： 从事专业：

目 录

序号	咨询报告书内容	文件作者	页码	备注
1	编制报告	郭桂花	1-6	
2	工程预算书及清单	郭桂花	7-结	

江苏汇邦工程咨询有限公司

汇邦咨询编 2025-12-8-001



高邮市三农综合服务中心招标控制价编制报告

扬州兴农高新产业投资开发有限公司：

受贵单位委托，本公司根据建设部《工程造价咨询业务操作指导规程》，对高邮市三农综合服务中心项目工程量清单及招标控制价进行了编制，目前此项工作已经结束，现将编制情况报告如下：

一、工程概况

- 1、项目名称：高邮市三农综合服务中心
- 2、建设地点：高邮市八桥镇
- 3、工程规模：建筑面积：14419.8m²，檐口高度 6m，地上 1 层，钢结构。
- 4、编制范围：本控制价编制范围包括但不限于本工程的土建工程、安装工程（给排水、电气、暖通、弱电等）、钢结构工程、装饰装修工程等施工图所示的全部内容（具体以工程量清单为准）。

二、编制依据

- 1、委托方提供的设计图纸；
- 2、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》等相关法律法规。
- 3、《建设工程工程量清单计价规范》（GB 50500-2013）及其配套的计量规范。
- 4、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014 版）及其配套费用定额。
- 5、《江苏省安装工程计价定额》（2014 版）及其配套费用定额。

6、《江苏省建设工程费用定额》（2014版）。

7、江苏省住房城乡建设厅苏建价[2019]178号《关于建筑业增值税计价政策调整的通知》及江苏省、扬州市现行相关计价取费规定；

8、材料价格依据《扬州工程造价管理》2025年10月，部分采用市场询价；

9、人工工资执行2025年9月-苏建函价(2025)273号文件。

三、编制说明

（一）通用说明

1、计价方式：本工程采用工程量清单计价方式。

2、价格形式：控制价中的综合单价为固定单价。

3、各项费用的计取均严格执行《江苏省建设工程费用定额》（2014版）的规定。本工程按[三类]工程取费，安全生产文明施工措施费按[基本费]足额计取；夜间施工、冬雨季施工、已完工程及设备保护、临时设施费率均按中间值计取。

4、税金：税金按国家现行增值税政策规定计算，税率按[9%]计取。

5、暂列金额：为工程中可能发生但暂无法确定的项目，计列暂列金额人民币[100000.00]元，详见工程量清单。

6、专业工程暂估价：对某些专业性较强、需由专业分包人施工的项目、图纸需优化，计列暂估价[858502.55]元，详见工程量清单。

（二）土建部分

1、土壤类别根据地质勘察报告确定。土方开挖、回填、运输等工程量按图示尺寸确定的放坡、工作面等计算。余土外运距离投标人综合考虑。

2、混凝土强度等级按设计图纸标注。

3、钢筋工程量按图示长度乘以单位理论质量计算，搭接长度按设计及规范要求计算。本控制价已考虑钢筋的理论重量与实际重量的偏差风险。

4、砌体材料种类、规格：MU10 砼实心砖 240*115*53 M5 混合砂浆。

5、蓄水池所有防水层取消。

6、大型机械设备进出场及安拆费按《江苏省建筑与装饰工程计价定额》相关规定计算，只计算1次。

7、本工程砂浆均采用预拌砂浆，混凝土均采用商品混凝土。

(三) 安装部分

1、给排水、采暖、燃气工程

(1) 管道、管件、阀门、卫生洁具等均按设计图纸及国家标准图集计算。

(2) 管道安装包含水压试验、冲洗、消毒等工作内容。主要管材材质的及连接方式按设计说明。

(3) 出墙外给排水管暂按出墙1.5米计算。

(4) 台式洗脸盆台面在装饰中计算。

2、电气工程

(1) 配电箱、电缆、电线、桥架、开关插座、灯具等按图计算。

(2) 配电箱按成套设备考虑，包含箱内元器件安装。电缆敷设已考虑波形敷设、交叉、转弯、接头等附加长度。

(3) 党建活动室、农事发展历史连廊顶棚软膜灯按套计算，所有软膜灯造型及膜均在装饰中计算。

(4) 进线电缆长度暂按40米计算，结算时按实调整。

3、通风与空调工程

(1) 风管、风口、风阀、等按图计算。

(2) 空调系统不在本控制价中考虑。

4、弱电工程

(1) 弱电按设计图纸计算预埋管及桥架量。

(2) 其它待优化后定，价格为暂估。

（四）钢结构部分

1、构件制作与安装：钢柱、钢梁等钢构件工程量按设计图纸尺寸计算，不扣除孔眼、切边、切肢的质量，焊条、铆钉、螺栓等质量不另增加。

2、钢材材质：主要钢材材质 Q235B 按设计说明。本控制价钢材价格依据《扬州工程造价管理》2025 年 10 月信息价确定。

3、钢柱处理：建设单位要求本工程室内所有钢柱均采用红丹防锈漆 2 遍+调和漆 2 遍调和漆颜色由建设单位确定。

4、屋面改造：新做屋面板、采光带、屋脊；女儿墙、天沟、屋面内垂直排水管保留。

5、措施项目：脚手架、垂直运输机械费用按《江苏省建筑与装饰工程计价定额》相关规定计算，包含钢结构专项吊装、拼装、高空安装等措施费用，不得调整。

（五）室内装饰装修

1、楼地面工程

（1）做法见图纸设计，主要面层材料规格按设计说明，面层材料颜色由建设单位确定。

（2）木地板水泥砂浆找平层取消。

2、墙、柱面装饰工程

（1）包含抹灰、墙面砖、石材、木饰面、金属墙面等。

（2）复杂造型墙面设计节点不详，木饰面综合单位暂定为 654.57 元/m²，金属墙面综合单位暂定为 385.13 元/m²计入，石材墙面综合单位暂定为 1185.44 元/m²，结算时按深化图纸结算。面层材料颜色、纹理等由建设单位确定。

3、天棚工程

（1）包含吊顶，吊顶龙骨、面层材料按设计规格计算。

（2）集成吊顶 600*600*0.6 铝合金方板压花板。

(3)室内吊顶钢檩条与现有桁架弦连接，现有桁架上弦顶标高为 5.4m。

4、门窗工程

(1) 室内新建窗为固定窗普通铝型材，中控玻璃 5+6A+5 白玻 B1。

(2) 南外立面窗暂定全部更换，其他外立面暂按 30%更换，更换数量最终按实计算，原铝合金窗型材及玻璃规格不详，更换窗的开启方式不定，综合单价暂按 364.8 元/m²。

(3) JLM4846 设计图中共计 4 樘，保留原 JLM4846，新建 3 樘 JLM4846 铝合金电动防火门。

5、涂料工程

(1) 窗台下内外墙高度暂按 1.1m 出新，结算进按实计算。

6、细部工程

(1) 柜类、铝合金、木质装饰线条、栏杆扶手设计节点不详，综合单价均为暂定价计入。

(六) 室外工程

(1) 卸货平台场地 100mmC20 硬化。

(2) 排水沟长度为暂定数量，结算按实结算。

(3) 卸货平台做法：坡道做法参见 23J909-1-13-坡 3，卸货平台地面做法参见 23J909-3-10-地 A5。

(七) 其他

1、本工程所有拆除均有甲方自行处理，本控制价不考虑。

2、风险说明：本控制价已考虑了在正常施工条件下的一般风险。

3、质量要求：本控制价是基于合格工程质量标准编制的。

4、工期要求：本控制价未考虑赶工措施费。

5、不确定性：本控制价不包含地下未知障碍物、文物处理等不可预见费用。

四、编制结果

本控制价是在现有图纸、资料及市场环境下，依据国家及江苏省现行计价依据和规定，认真计算和审核后编制，最终控制价为 11076482.04 元(大写：壹仟壹佰零柒万陆仟肆佰捌拾贰元零肆分)。其中暂列金额为 100000.00 元，暂估价为 733635.00 元。

附件一：工程量招标控制价

项目负责人（执业印章）：

江苏汇邦工程咨询有限公司

2025 年 12 月 8 日

主题词 工程 控制价 编制 报告

抄 送：

共 印： 三份