

工程造价咨询报告书

咨询项目名称： 扬州迎宾馆睿绮酒店景观绿化工程

咨询业务类别： 最高投标限价审核

咨询报告日期： 2026年03月02日

中企华建友工程管理有限公司



中企华建友工程管理有限公司



中企华建友咨[2026]YZS002号

关于扬州迎宾馆睿绮酒店景观绿化工程 最高投标限价审核报告

扬州瘦西湖旅游度假投资管理集团有限责任公司：

我们接受委托，对扬州迎宾馆睿绮酒店景观绿化工程最高投标限价进行审核。本次审核所需的相关资料由委托方提供，其真实性、完整性和合法性由委托方负责，我们的责任是对送审的最高投标限价发表审核意见。

在审核过程中，我们结合所提供的有关资料，按照住建部《工程造价咨询业务操作指导规程》，成立项目审核小组，实施了包括认真查看送审资料、定额套用、材料市场询价、工程取费检查等必要的程序。现将审核情况报告如下：

一、工程概况

该工程为扬州迎宾馆内部景观绿化整体提升改造，地点位于扬州市瘦西湖路48号扬州迎宾馆内，改造面积约11000m²。实施内容主要包括院内景观、绿化、道路、排水、安装工程（含净化设备）、部分土建工程等。

二、审核范围

设计图纸及委托单位要求范围内的工程量清单和最高投标限价审核。

三、审核依据

- 委托方提供的扬州扬派景观规划设计有限公司设计图纸（电子版）；
- 设计图纸疑问回复（25年12月12日、25年12月15日、25年12

月 17 日) (电子版未盖章) ;

- 3、委托方 2026 年 2 月 28 日审核问题回复 (电子版未盖章) ;
- 4、江苏苏中兴工程造价咨询有限公司编制的最高投标限价文件;
- 5、现行的的工程量清单计价规范、定额、造价信息等;
- 6、江苏省相关税改文件;
- 7、报告期的《扬州工程造价管理》;
- 8、报告期的人工单价调整文件;
- 9、国家、省市颁布与工程造价有关的法规、文件、规定。

四、 审核说明

(一) 共性说明

- 1、工程按一般计税方式计价;
- 2、本工程甲供材: 精品造型油松、精品油松;
- 3、本工程材料暂估价: 铝合金门窗、幕墙金属艺术图案及金属字、地库入口金属字、幕墙门把手、可开启木窗;
- 4、根据委托方要求暂列金额按分部分项费 10% 计入;
- 5、总价措施费中计取了安全文明施工费、冬雨季施工费、已完工程及设备保护、临时设施费、建筑工人实名制费用, 其余不计。其中安全文明施工仅计取基本费、扬尘污染防治增加费, 不考虑增加费; 以上其它费率有区间值的按中间值计, 安全文明施工费最终按核定计取;
- 6、施工图纸中部分施工做法不详, 按送审清单考虑;
- 7、人工指导价按《苏建函价[2026]27 号》执行, 其中装饰工程按中间值计入;
- 8、材料按《扬州工程造价管理》2026 年 1 月信息价计入, 信息价没有的, 按市场询价计入;
- 9、工程所用砼采用商品砼、砂浆采用预拌砂浆;
- 10、考虑砂采用优质中粗砂、碎石采用级配碎石, 不得采用再生材料;
- 11、防水材料采用国内一线品牌国标产品;
- 12、景观绿化用石料、苗木均按精品考虑;

13、所有材料需满足国家相关防火、环保规范要求；

14、所有拆除材料未考虑残值因素。

（二）酒店景观绿化

1、施工范围包含拆除工程、土方工程、酒店大堂土建工程、净化仓土建工程、水榭、幕墙工程、道路工程、排水工程、绿化工程、景观工程、净化设备、景观给排水；

2、拆除按修缮建筑工程取费；土方按市政大型土石方工程取费；土建按建筑三类取费；水榭按仿古建筑工程三类取费；幕墙按单独装饰工程取费；道路、排水按通用项目、道路、排水工程三类取费；绿化、景观按园林工程三类取费；净化设备、景观给排水按安装三类取费；

3、拆除工程

(1) 拆除材料不考虑残值因素，园路面层不利用；

(2) 考虑项目位置原因，余方弃置外运按 15KM 计取；

4、土方工程

(1) 余方弃置外运统一按 15KM 计取；

(2) 根据会议阐述现场土方存在建筑下脚较多，挖土按 2/3、挖渣按 1/3 考虑；

5、土建工程

(1) 根据设计回复，大堂内部面层装饰本次不考虑；

(2) 根据设计回复，C0626 窗“专业厂家深化设计安装”，故按材料暂估价计入；

6、幕墙工程

(1) 根据设计说明，把手“具体样式及材质由建筑设计师确定”，故按材料暂估价计入；

7、道路、排水工程

(1) 根据设计回复，地库顶板距道路结构层底距离暂按 1.2m 计入，结算按实调整；

(2) 根据设计回复，粘层喷油量按 0.4L/m²，透层喷油量按 1L/m² 计入；

(3)根据设计回复，污水检查井做法参图集苏 S01-2021-232 页计入；

(4)根据设计回复，雨污水管道考虑闭水试验；

(5)施工围挡工程量暂估，做法按扬州市及甲方要求考虑；

8、景观绿化

(1) 石料、苗木等按市场询价计入，所有精品造型油松、精品油松按甲供考虑，所有苗木价格根据图纸、设计图册要求按精品树形考虑；

(2) 拆除部分的做法及结构层厚度无图纸，结构层拆除暂按 150mm 厚混凝土+100 厚碎石考虑；

(3) 外购种植土按除税价 25 元/m³ 自然方考虑；

(4) 黄菖蒲设计未说明种植密度，暂按 36 丛/m²、2-3 芽/丛计算；

(5) 根据设计回复，景墙中砖砌体混凝土压顶改为不锈钢压顶；

(6) 挡墙、桥、亲水平台、排水管道、沟塘、河道等的降水及排水（即本项目所有的降排水）按项包干考虑；

(7) 户外成品活动桌椅已按市场询价计入；

(8) 根据设计回复，水榭屋面做法调整为一层钢丝网+一层钢筋网；

(9) 根据设计回复，图上荷包椽 50*70、矩形飞椽 40*60 统一改成 60*80 矩形椽及矩形飞椽；

(10) 根据设计回复，水榭挑檐枋及撑牙二次深化，暂按常规做法 120*200 挑檐枋、双面雕花撑牙 450*150*40 计算；

(11) 根据设计回复，摔网椽直径按 $\Phi 8\text{cm}$ 考虑；

(12) 根据设计回复，歇山内侧按木板饰面，外侧按墙面砖雕饰面考虑；

(13) 根据设计回复，木材油漆面按天然广漆明光 4 遍考虑，其中柱面增加一麻五灰考虑；

(14) 根据设计施工图补充说明，景观工程中增加一组假山，水系驳岸中山西黑改为中国黑。

（三）北入口区域

1、施工范围包含拆除改造工程、北入口土方工程、地库出入口、门楼土建工程、门楼幕墙工程、景墙改造工程、北入口绿化工程、北入口区域

道路工程；

2、拆除按修缮建筑工程取费；土方按市政大型土石方工程取费；土建按建筑三类取费；幕墙按单独装饰工程取费；绿化、景观按园林工程三类取费；道路按通用项目、道路、排水工程三类取费；

3、北入口区域拆除改造工程

(1)设计未明确尺寸的拆除构件为暂估量，结算按实调整；

(2)新建道闸基础设计未明确尺寸，工程量为暂估，结算按实调整，混凝土按 C30 考虑；

4、北入口区域改造道路工程

(1)由于设计未说明，拆除、新建道路做法均暂按设计图标准道路做法考虑，结算按实调整；

(2)拆除道牙按石质材质考虑，结算按实调整；

(3)侧缘石做法参照内部道路做法；

5、北入口区域地库出入口工程

(1)地库入口标识牌字体按金属字，材料暂估价考虑；

6、北入口区域门楼工程

(1)铝板、幕墙按单独装饰工程列项；

(2)根据设计图，铝合金门、铝合金窗由专业厂家深化设计安装，故按材料暂估价计入；

(3)由于图纸不明，保安亭门前花岗岩按 30 厚干硬性水泥砂浆考虑；

7、北入口区域景墙改造工程

(1)原景墙饰面做法图纸未说明，改造导致的周边饰面的修复本次未考虑，结算时按签证按实调整；

(2)过梁按 C25 混凝土考虑；

(3)原景墙拆除工程量及修补工程量为暂估，结算按实调整；

(4)根据设计图，可开启木窗由专业厂家深化设计安装，故按材料暂估价计入。

(三) 2#、5#地下出入口改造

- 1、施工范围包含 2#与 5#地下出入口改造工程；
- 2、改造按修缮建筑工程取费；
- 3、出入口改造完成后考虑回土至原地面，此项土方计入土方工程中进行土方平衡；
- 4、由于图纸中部分构件规格尺寸信息不全，故拆除工程量为暂估，结算按实调整。

(四) 审核主要调整内容

拆除工程

- 1、拆除的现有园路按不利用考虑；
- 2、清单 4 拆除碎石垫层定额 1-144 调整为 1-417 备注 3；
- 3、清单 5 拆除混凝土垫层定额 1-576 调整为 1-417 备注 2；
- 4、清单 6、10 拆除园路面层及粘结层定额 1-149 调整为 1-576-[1-577]*9；
- 5、清单 8 现有木平台拆除定额 1-104 调整为 1-105。

土方工程

- 1、清单 3 挖土按 2/3，挖碴按 1/3 考虑；
- 2、清单 14 删除定额 1-146 备注 1；
- 3、清单 15 种植土价格调整，含量 0.92 考虑；
- 4、清单 25 反铲挖掘机(斗容量 1.0m³)不装车定额工程量调整。
- 5、增加清单 26 外运建筑下脚。

酒店大堂土建工程

- 1、清单 13、14 电渣压力焊、套筒规格清单描述调整；
- 2、清单 15 铝合金窗材料价按暂估价 1330.93 元/平计取；
- 3、清单 16 SBS 弹性体改性沥青防水卷材定额 10-63 调整为 10-30，清单描述增加 2 厚非固化橡胶沥青防水涂料，4 厚 SBS 防水卷材材料价格调整，卷材按东方雨虹同品质国标材料考虑；

- 4、清单 18 删除 2 厚非固化橡胶沥青防水涂料计入清单 16 内；
- 5、清单 23 外墙保温增加清单描述；
- 6、清单 25 定额 14-35 调整计入 14-8 内；
- 7、措施费清单 2 卷扬机台班按 1 台考虑。

净化仓土建工程

- 1、清单 6、7 JS 防水涂料含量调整；
- 2、清单 8、9 SBS 改性沥青防水卷材定额 10-157/10-158 调整为 10-30；
- 3、清单 10 水泥砂浆找平定额 13-16 调整为 13-15。

水榭

- 1、钢筋按不同规格分类，增加清单 8、9；
- 2、清单 37、38、39、40 宫式眉窗、吴王靠、坐凳面、宫式古式木短窗人工费乘 0.5 系数；
- 3、清单 43 蝴蝶瓦材料价格调整；
- 4、清单 44 花沿、滴水价格调整；
- 5、清单 45 4 厚 SBS 防水卷材材料价调整；
- 6、清单 50、51、52、53 碎石垫层定额工程量调整；
- 7、清单 55 歇山墙面砖细歇山花砖雕按成品部品件考虑计入；
- 8、清单 59~63 清单描述增加天然生漆，生漆价格调整。

幕墙工程

- 1、清单 9~12 金属字按定额套用，材料价格按暂估价考虑；
- 2、清单 19 铝方通定额中的规格与清单描述规格不一致，按回复调整；
- 3、清单 23 保温岩棉 50 厚材料价调整；
- 4、清单 24 保温岩棉 200 厚材料价调整。

道路工程

- 1、清单 8、9 混凝土垫层增加草袋养护；
- 2、增加清单 10 混凝土路面锯缝、填缝沥青玛蹄脂。

排水工程

- 1、雨污水管热熔连接借用燃气定额，管理费、利润调整；
- 2、清单 4 DN100UPVC 管定额 7-150 调整为 6-189；
- 3、清单 10 包塑铁爬梯、防坠网按雨水井中的包塑铁爬梯、防坠网价格调整。

绿化工程

- 1、景观绿化工程取费类别按三类调整；
- 2、清单 7 精品油松 B 定额 3-112/3-415 备注 1/3-311/3-257 调整为 3-110/3-414 备注 1/3-310/3-257；
- 3、清单 9 精品朴树 B 定额 3-112 调整为 3-111；
- 4、清单 12 精品乌桕 B 定额 3-112 调整为 3-111；
- 5、清单 15 精品娜塔栎 B 定额 3-112 调整为 3-111；
- 6、清单 19 现有乌桕移栽定额 3-13/3-122/3-259 调整为 3-12/3-111/3-258；
- 7、清单 20 现有朴树移栽定额 3-11/3-110 调整为 3-10/3-109；
- 8、清单 25 精品丛生桂花 A 定额 3-147 调整为 3-145；
- 9、清单 28 精品造型红枫 A 新歌 3-145 调整为 3-146；
- 10、清单 34 精品染井吉野樱 3-145 调整为 3-146；
- 11、清单 49 精品红叶石楠球 D 定额 3-426 备注 1/3-322 调整为 3-425 备注 1/3-321；
- 12、清单 51 精品大叶黄杨球 D 定额 3-426 备注 1/3-322 调整为 3-425 备注 1/3-321；
- 13、清单 51 精品云南黄馨定额 3-425 备注 1/3-321 调整为 3-424 备注 1/3-320；
- 14、清单 72 无尽夏绣球材料价调整；
- 15、清单 73 大吴风草+肾蕨养护定额 3-402 调整为 3-350；
- 16、清单 74、75 日本矮麦冬、大塘麦冬定额 3-210 备注 1 调整为 3-212 备注 1；

17、清单 76 矮生百慕大+黑麦草人工含量调整；

18、支撑及草绳绑扎计入单价措施费中。

景观工程

1、清单 2、3 碎石垫层定额工程量调整；

2、清单 51~53 英德石置石(错落有致,自然生态)单块长宽 600~1200,高 500~1500,单块长宽 400~1200,高 250~550,单块长宽 100~180,高 80~120 材料单价调整；

3、清单 62、64 单层 3 厚 SBS 改性沥青防水卷材根据会议调整为双层；

4、清单 67 卵石散置定额 3-484 调整为 3-495；

5、清单 70、97 石材栏杆异型加工 350 高材料价、500*350*300 抱鼓石材料价调整；

6、清单 80 石材栏杆 400 高材料价、600*400*300 抱鼓石材料价调整；

7、清单 88 石材栏杆 500 高材料价调整；

8、清单 106 石材栏杆 320 高材料价调整；

9、清单 107 成品座椅一价格调整。

拆除改造工程

1、清单 7 自卸汽车运距统一按 15km 计取。

北入口土方工程

1、清单 2 删除定额 1-146 备注 1；

2、清单 4 反铲挖掘机(斗容量 1.0m³)不装车定额工程量调整。

地库出入口

1、清单 3 土工布材料价调整。

门楼土建工程

1、清单 11 M24 高强螺栓定额工程量调整；

2、清单 12 钢板预埋件材料价调整；

3、清单 17 600*600 灰色防滑地砖材料价调整。

门楼幕墙工程

- 1、清单 2~4 金属字按定额套用，材料价格按暂估价考虑。

景墙改造工程

- 1、清单 6 特色小青砖窗花定额 2-67 调整为 2-69。

北入口绿化工程

- 1、清单 1 精品造型黑松 C 定额 1-145 调整为 1-144，树棍扁担桩计入单价措施费中；

- 2、清单 7 无尽夏绣球材料单价调整；

- 3、清单 8 大吴风草+肾蕨养护定额 3-402 调整为 3-350。

北入口区域道路工程

- 1、清单 2 增加定额 1-418 备注 3，定额工程量调整。

2#与 5#地下出入口改造工程

- 1、清单 3 拆除混凝土楼梯定额调整；

- 2、清单 9 自卸汽车运碴统一按运距 15km 考虑；

- 3、清单 12 删除 2 厚非固化橡胶沥青防水涂料计入清单 13 内；

- 4、清单 13 SBS 耐根穿刺防水卷材定额 10-63 调整为 10-30，清单描述增加 2 厚非固化橡胶沥青防水涂料；

- 5、清单 14 土工布材料价格调整。

净化设备

- 1、清单 1、2、3 净化仓设备价格依据编标询价价格计取。

景观给排水

- 1、清单 8 阀门井根据图纸阀门井做法大样调整定额。

五、审核结论

扬州迎宾馆睿绮酒店景观绿化工程送审金额为 1675.97 万元，经审核验证，该项目的最高投标限价为 1584.99 万元（大写：壹仟伍佰捌拾肆万玖仟玖佰元整），净核减工程造价 90.98 万元。

附件：1、最高投标限价预算书（含清单）。

中企华建友工程管理有限公司

二〇二六年五月二日



主题词：工程 最高投标限价 审核 报告

抄送：各单位

存档：1份

共印 4 份