

工程造价咨询报告书

咨询项目全称 江苏省高邮市第一中学学生公寓除险维修及周
边环境改造工程

咨询业务类别 工程最高投标限价编制

咨询报告日期 2026年06月05日

江苏省高邮市第一中学学生公寓除险维修及周边环境改造工程最高投标限价的编制报告

一、工程概况

1、江苏省高邮市第一中学学生公寓除险维修及周边环境改造工程位于高邮市武安路。

2、项目范围：高邮市第一中学学生 3#、4#、5#、6#公寓及周边配套。其外墙局部发生空鼓开裂，内部装修老旧，院墙局部发生空鼓开裂，雨污水管网积淤，公寓当面场地破旧，部分公寓屋面漏水，等。

3、建设内容及规模：3#建筑面积为 1636.70 m²共计 40 间、4#建筑面积为 1636.70 m²共计 40 间、5#、6#建筑面积为 5002.24 m²，共计 109 间，学生公寓内部改造，外墙刷真石漆，屋面防水改造，室外场地局部改造，局部雨污水管网改造、清淤，等。

二、编制依据

1、中设建联工程设计有限公司设计的江苏省高邮市第一中学学生公寓除险维修及周边环境改造工程的设计文件。

2、国家、省市颁布的与工程造价有关的法规、文件、规定。建设工程工程量清单计价标准（GB/T50500-2024）、《通用安装工程工程量计算标准》GB/T 50856-2024、《市政工程工程量计算标准》GB/T 50857—2024、《江苏省建筑与装饰工程消耗量》（2026 年）、《江苏省通用安装工程消耗量》（2026 年）、《江苏省市政工程消耗量》（2026 年）、按照《工程造价改革工作方案》（建办标〔2020〕38 号）要求，以清单计量、价格以市场询价为主，以 2026 年 04 月信息价为参照的工程计价方式。

3、人工按普工 140 元/工日、一般技工 250 元/工日、高级技工 340 元/工日计取。

4、苏建函价〔2025〕002 号《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》。

5、扬尘污染防治增加费计入环境保护总价措施费中。

6、总价措施项目费取费标准按文件规定最小值计取。

7、本项目赶工措费、按质论价费用不考虑。

8、按造价处规定本项目安全文明施工按省级标化增加费率取费。

计算基础	分部分项工程费-除税工程设备费				
	土建工程	单独装饰工程	修缮土建工程	安装工程	通用项目、道路、排水工程
安全生产	3.8	3.8	3.8	2.9	1.9
文明施工	0.6	0.6	0.6	0.5	0.9
环境保护	0.3	0.3	0.3	0.2	1
建筑工人实名制费用	0.045	0.045	0.045	0.027	0.027

三、编制说明

(一) 3#学生公寓

--装饰装修部分

1、内墙、顶棚涂料部分铲除涂料。房间阳台刷 901 胶，批腻子刷涂料二遍，厕所涂料部分刷 901 胶批耐水腻子刷涂料二遍。

2、厕所墙砖拆除部分墙面 12 厚 1:3 水泥砂浆打底，6 厚 1:0.1:2.5 混合砂浆粘贴层，300*600 墙面砖。

3、厕所地面磁砖拆除涂刷 1.5mm 厚聚氨酯防水涂膜，四周沿墙上翻至 0.3 米高，重新铺设磁砖，30 厚干硬性水泥砂浆，防滑地砖规格 300*300。

4、室内地面地砖（零星修补）30厚干硬性水泥砂浆，规格：300*300地砖。

5、外墙换窗，定制成品断桥隔热铝合金推拉窗平开窗含安装含窗框边缝隙填嵌及修补，洞口尺寸：同现宿舍楼窗洞尺寸，立面同原窗；断桥隔热铝合金窗未经表面处理的型材最小实测壁厚 $\geq 1.8\text{mm}$ ，LOW-E中空玻璃6透明+12+6透明，带纱扇。

6、现木门更换成品木门。

7、首层更换不锈钢防盗窗。

8、阳台混凝土水池更换成304不锈钢水池，厚1.0mm。

9、室内窗户加装卷轴窗帘遮光。

--安装部分

1、电气工程：安装室内配电箱；拆除原有老旧灯具、开关、风扇、插座等全部电气配件；重新安装符合规范要求的灯具、开关、插座，含相关线路的敷设、调试。壁挂式空调拆除并恢复。

2、给排水工程：拆除原有给水支管、排水主管及排水支管，含旧管材、管件的拆除与清运；重新安装新型塑料给水管及排水管，含管材铺设、管件连接、水压试验、闭水试验等全部工序。

(二) 4#学生公寓

--装饰装修部分

1、外墙凿除外墙空鼓开裂部位，基层清理，涂抹无机轻集料保温砂浆压耐碱玻纤网格布，批外墙专用腻子，喷涂真石漆，胶带分格。

2、内墙、顶棚涂料部分铲除涂料。房间阳台刷901胶，批腻子刷涂料二遍，厕所涂料部分刷901胶批耐水腻子刷涂料二遍。

3、厨房、厕所墙砖拆除部分墙面 12 厚 1: 3 水泥砂浆打底, 6 厚 1:0. 1:2. 5 混合砂浆粘贴层, 300*600 墙面砖。

4、厨房、厕所地面磁砖拆除涂刷 1. 5mm 厚聚氨酯防水涂膜, 厨房四周沿墙上翻至 0. 3 米高 (厕所地面四周沿墙上翻至 0. 5 米高), 重新铺设磁砖, 30 厚干硬性水泥砂浆, 防滑地砖规格 300*300。

5、室内地面地砖 (零星修补) 30 厚干硬性水泥砂浆, 规格: 300*300 地砖。

6、外墙换窗, 定制成品断桥隔热铝合金推拉窗平开窗含安装含窗框边缝隙填嵌及修补, 洞口尺寸: 同现宿舍楼窗洞尺寸, 立面同原窗; 断桥隔热铝合金窗未经表面处理的型材最小实测壁厚 $\geq 1. 8\text{mm}$, LOW-E 中空玻璃 6 透明+12+6 透明, 带纱扇。

7、现木门更换成品木门。

8、首层更换不锈钢防盗窗。

9、厨房低柜, 定制成品不锈钢台面橱柜高安装到位 800mm。

10、室内窗户加装卷轴窗帘遮光。

11、厨房吊顶, 吊筋规格 $\phi 6\text{mm}$ H=750mm, 铝合金龙骨, 铝扣板天棚面层 搁在龙骨上。

12. 拆除原有屋面防水层, 防水砂浆修补, 满铺 3mm 厚 SBS 改性沥青防水卷材, 上反 300mm。

- -安装部分

1、电气工程: 安装室内配电箱; 拆除原有老旧灯具、开关、风扇、插座等全部电气配件; 重新安装符合规范要求的灯具、开关、插座, 含相关线路的布设、调试。壁挂式空调插座及相关线路适配改造。

2、给排水工程：拆除原有给水支管、排水主管及排水支管，含旧管材、管件的拆除与清运；重新安装新型塑料给水管及排水管，含管材铺设、管件连接、水压试验、闭水试验等全部工序。

（三）5#学生公寓

—装饰装修部分

1、外墙凿除外墙空鼓开裂部位，基层清理，涂抹无机轻集料保温砂浆压耐碱玻纤网格布，批外墙专用腻子，喷涂真石漆，胶带分格。

2、内墙、顶棚涂料部分铲除涂料。房间阳台刷901胶，批腻子刷涂料二遍，厕所涂料部分刷901胶批耐水腻子刷涂料二遍。

3、厨房、卫生间墙砖拆除部分墙面12厚1:3水泥砂浆打底，6厚1:0.1:2.5混合砂浆粘贴层，300*600墙面砖。

4、厨房、卫生间地面磁砖拆除涂刷1.5mm厚聚氨酯防水涂膜，厨房四周沿墙上翻至1.8米高（厨房、厕所地面四周沿墙上翻至0.3米高），重新铺设磁砖，30厚干硬性水泥砂浆，防滑地砖规格300*300。

5、室内地面地砖（零星修补）30厚干硬性水泥砂浆，规格：300*300地砖。

6、外墙换窗，定制成品断桥隔热铝合金推拉窗平开窗含安装含窗框边缝隙填嵌及修补，洞口尺寸：同现宿舍楼窗洞尺寸，立面同原窗；断桥隔热铝合金窗未经表面处理的型材最小实测壁厚 $\geq 1.8\text{mm}$ ，LOW-E中空玻璃6透明+12+6透明，带纱扇。

7、现木门更换成品木门。

8、首层更换不锈钢防盗窗。

9、厨房低柜，定制成品不锈钢台面橱柜高安装到位800mm。

10、室内窗户加装卷轴窗帘遮光。

11、厨房吊顶，吊筋规格 $\phi 6\text{mm}$ $H=750\text{mm}$ ，铝合金龙骨，铝扣板天棚面层 搁在龙骨上。

- -安装部分

1、电气工程：安装室内配电箱；拆除原有老旧灯具、开关、风扇、插座等全部电气配件；重新安装符合规范要求的灯具、开关、插座、热水器，含相关线路的布设、调试。壁挂式空调插座及相关线路适配改造。

2、给排水工程：拆除原有给水支管、排水主管及排水支管，含旧管材、管件的拆除与清运；重新安装新型塑料给水管及排水管，含管材铺设、管件连接、水压试验、闭水试验等全部工序。

(四) 6#学生公寓

- -装饰装修部分

1、外墙凿除外墙空鼓开裂部位，基层清理，涂抹无机轻集料保温砂浆压耐碱玻纤网格布，批外墙专用腻子，喷涂真石漆，胶带分格。

2、内墙、顶棚涂料部分铲除涂料。房间阳台刷 901 胶，批腻子刷涂料二遍，厕所涂料部分刷 901 胶批耐水腻子刷涂料二遍。

3、厨房、卫生间墙砖拆除部分墙面 12 厚 1: 3 水泥砂浆打底，6 厚 1:0. 1:2. 5 混合砂浆粘贴层，300*600 墙面砖。

4、厨房、卫生间地面磁砖拆除，涂刷 1.5mm 厚聚氨酯防水涂膜，厨房四周沿墙上翻至 1.8 米高（厨房、厕所地面四周沿墙上翻至 0.3 米高），重新铺设磁砖，30 厚干硬性水泥砂浆，防滑地砖规格 300*300。

5、室内地面地砖（零星修补）30 厚干硬性水泥砂浆，规格：300*300 地砖。

6、外墙换窗，定制成品断桥隔热铝合金推拉窗平开窗含安装含窗框边缝隙填嵌及修补，洞口尺寸：同现宿舍楼窗洞尺寸，立面同原窗；断桥隔热铝合金窗未经表面处理的型材最小实测壁厚 $\geq 1.8\text{mm}$ ，LOW-E中空玻璃6透明+12+6透明，带纱扇。

7、现木门更换成品木门。

8、首层更换不锈钢防盗窗。

9、厨房低柜，定制成品不锈钢台面橱柜高安装到位800mm，定制吊柜。

10、室内窗户加装卷轴窗帘遮光。

11、厨房、卫生间吊顶，吊筋规格 $\phi 6\text{mm}$ H=750mm，铝合金龙骨，铝扣板天棚面层搁在龙骨上。

12、拆除原有屋面隔热层、防水层，防水砂浆修补，满铺3mm厚SBS改性沥青防水卷材，上反300mm。

- -安装部分

1、电气工程：安装室内配电箱；拆除原有老旧灯具、开关、风扇、插座等全部电气配件；重新安装符合规范要求的灯具、开关、插座、热水器，含相关线路的布设、调试；壁挂式空调插座及相关线路适配改造。

2、给排水工程：拆除原有给水支管、排水主管及排水支管，含旧管材、管件的拆除与清运；重新安装新型塑料给水管及排水管，含管材铺设、管件连接、水压试验、闭水试验等全部工序；新增淋浴间，含淋浴间地面、墙面基础处理及淋浴设施安装；安装热水器，含热水器采购、安装、管道连接及调试。

(五) 4#南东、5~6#南、5~6#北室外-围墙维修改造

围墙出新：围墙水泥砂浆抹灰层空鼓脱落部位修补、压顶采用12厚1:

3 水泥砂浆打底扫毛或划出纹道，2 厚 1:3 水泥砂浆打底扫毛或划出纹道；外墙弹性涂料采用耐水抗裂弹性腻子二遍、喷白色弹性外墙涂料二遍；围墙天棚（檐口）面层采用天棚（檐口）混合腻子批、刷乳胶漆各二遍。

（六）室外改造项目

1、拆除晾衣架、非机动车棚；拆除车棚及浴室处彩钢板棚屋面；室外场地混凝土地面破除；拆除台阶、坡道面层；建筑垃圾外运。

2、室外晾衣架采用 304 不锈钢管晾衣架；更换车棚及浴室处彩钢板棚屋面。

3、室外混凝土场地：基层平整压实，混凝土强度等级：8cm 厚 C30 商品混凝土场地，分仓支模、切伸缩缝（面积不大于 36m²），抹面（随捣随抹），压实压光，刻痕防滑，养护。

4、雨污管网：雨水管道采用 UPVC 管道，中粗砂回填至管道，检查井采用塑料排水检查井（水封井），参照图集 08SS523-φ630；污水管道采用 UPVC 管道及 DN225 实壁管，PE100 级，SDR21 系列，环刚度 $\geq 8\text{KN/m}^2$ ，中粗砂回填至管道，污水井 10cm 碎石垫层，10cmC30 混凝土垫层，砌筑材料品种、规格：MU20 砖砌筑；砂浆强度等级及配合比：内侧 1:2 防水砂浆抹面；污水井及圈口材质、型号、规格：D700 铸铁污水井。原有雨污管网进行清理疏通。

（七）未尽事项详见造价清单。

四、结果

江苏省高邮市第一中学学生公寓除险维修及周边环境改造工程最高投标限价为 7058733.66 元。

日期：2026 年 6 月 5 日