



工程造价咨询报告书

咨询项目全称 广陵区2026年老旧小区改造工程一标段

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 2026年6月30日

东方华星建设管理（江苏）有限公司



东方华星建设管理（江苏）有限公司

东方华星 YZ 审标[2026]第 031 号

关于广陵区 2026 年老旧小区改造工程一标段 工程量清单及最高投标限价审核的报告

扬州市广陵区人民政府国有资产监督管理办公室：

扬州市运宏旧城改造建设发展有限公司：

受贵单位的委托，我公司对广陵区 2026 年老旧小区改造工程一标段工程量清单及最高投标限价进行审核。我们的审核是依据《江苏省工程造价咨询业务指导规程》（2021 版）进行的。在审核过程中，我们结合该工程的实际情况，实施了计算工程量、查阅有关定额标准等我们认为必要的审核程序。现将审核情况报告如下：

一、工程概况

1. 项目名称：广陵区 2026 年老旧小区改造工程一标段；

2. 建设地点：本工程位于江苏省扬州市广陵区；

3. 建设内容：主要建设内容包括小区改造与道路及配套改造两部分，其中小区改造将实施建筑外墙除险出新、公共区域整治、楼梯栏杆修补与坐凳增设、楼道窗及号牌更换、非机动车库修缮，景观绿化提升、入口标识增设、休闲活动场地与非机动车棚新建，智能化监控、照明设施升级、强弱电管线规整道路翻新、交安设施完善，雨污分流与排水管道完善，以及雨水花园等海绵工程建设，具体详招标文件以招标文件为准。

二、审核依据

1. 《广陵区 2026 年老旧小区改造工程一标段工程量清单及最高投标限价编制报告》建威预 JWYZb【2026】0509 号；



东方华星建设管理（江苏）有限公司

2. 委托单位提供的本工程图纸（电子版）；
3. 《建设工程工程量清单计价标准》（GB/T50500-2024）及其 9 本工程量计量标准；
4. 《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）等；
5. 苏建价〔2019〕178 号文《江苏省住房和城乡建设厅关于调整建设工程计价增值税税率的通知》；
6. 省住房和城乡建设厅发布建设工程人工价格指数 2026 费用参考人工单价-苏建价〔2026〕76 号及 2026 费用参考台班人工单价-苏建价〔2026〕76 号；
7. 《扬州工程造价管理》2026 年第 5 期、2026 扬州地区配套材料基价，部分缺项材料参考市场价；
8. 与本工程项目有关的标准、规范及其它现行的国家和地方的关于工程造价的相关规定。

三、送审编制说明

（一）工程量清单计价

建筑工程按照修缮土建工程（老旧小区改造工程）计取管理费利润；道路和雨污水工程按照市政工程（通用项目、道路、排水工程）-老旧小区改造工程取费计取；景观、绿化按照园林、绿化工程-老旧小区改造工程取费计取，安装工程按安装工程-老旧小区改造工程取费计取；

建筑工程：

1. 建筑垃圾运距按照 10km 考虑；
2. 砂浆按照预拌砂浆考虑，结算时按实调整；
3. 混凝土按照商品混凝土考虑，结算时按实调整；
4. 建筑阳台空隙处用混凝土多孔砖填塞工程量为暂估，结算时按实调整；

5. 修缮建筑、安装内容及工程量按设计统计汇总工程量计取，实际改造内容及工程量按实结算；

室外电气工程：

按设计清单编制，开关插座、灯具按市场价市场询价后计入；

室外监控工程：

按设计清单编制，设备价格按市场价市场询价后计入；

室外路灯工程：

按设计清单编制，路灯价格按市场价市场询价后计入；

室外强弱电管网工程：

1. 考虑室外管网人工配合机械挖土、回填土及余土外运；

2. 考虑室外管道配套砖砌井砌筑；

道路和排水工程：

1. 根据现场情况，所有开挖土方考虑利用，余方全部外运计算；

2. 开挖道路及雨污水沟槽土方按 20%人工、80%机械考虑；

3. 雨污水中地基处理量为暂估，结算时按实调整；

4. 排水工程中拆除现状混凝土管道及砖石构筑物工程量为暂估，结算时以实际发生为准；

5. 雨污水翻排台班根据各小区管道长度测算，施工单位投标时根据现场踏勘情况自行考虑，此费用包干使用，结算时不再调整；

6. 2 个小区各考虑挖掘机进退场费一次；

7. 砂浆按照预拌砂浆考虑，结算时按实调整；

8. 混凝土按照商品混凝土考虑，结算时按实调整。

景观和绿化工程：

1. 景观工程中拆除工程量按图纸计取，结算时按现场实际情况调整；

2. 本工程绿化养护按两年，成活率养护考虑；

(二) 措施项目清单计价

1. 总价措施费中计取了安全生产费、文明施工费、环境保护费、临时设施费、冬雨季施工费、夜间施工费、已完工程及设备保护费、建筑工人实名制、特殊工程降效费。

2. 市政管网总价措施费除上述计取项以外，还计取了交通组织维护。

(三) 其他项目清单计价

1. 暂列金额：无；

2. 材料暂估价：无；

3. 专业工程暂估价：

(1) 广储门中管线支护及迁改按 2 万元计入；

(2) 莲花街坊中管线支护及迁改按 2 万元计入；

4. 计日工：无；

5. 总承包服务费：无；

6. 甲供材：无。

四、审核调整说明

根据委托方提供的最高投标限价编制文件，我们对定额标准、费率标准、人工单价、原材料价格及利润税金等进行了审核。

主要对以下内容进行了调整：

1. 部分主材价格偏高调整；

2. 渣土及拆除垃圾外运运距按 7KM 调整；

3. 土方开挖人机配合比例按 1：9 调整；

4. 立面抹灰层拆除清单项套用定额由 1-155 调整为 1-154；

5. 莲花街坊室外监控中，光纤清单说明修改为 6 芯；

6. 光纤熔接定额有误，调整为熔接法；

7. 室外强弱电中，PE50 管及 SC65 焊接钢管主材部分未计入调整；

8. 扣除清单列表中没有的 PVC32 管道工程量。

9. 脚手架措施费按项包干，若施工范围变化，结算按实际调整。

五、审核结论

本工程送审最高投标限价 21657147.88 元；审定最高投标限价为 21309028.72 元，净核减造价 348119.16 元。

- 附件：1. 工程量清单
2. 工程最高投标限价

项目负责人：



东方华星建设管理（江苏）有限公司

二〇二六年六月三十日



主题词： 工程 最高投标限价 审核 报告

抄 送： 相关单位

共印 5 份