

DB42

湖 北 省 地 方 标 准

DB42/T 2180—2024

老旧小区改造项目投资估算
编制规程

Regulations for the preparation of investment estimation for old
residential area renovation projects

2024 - 02 - 01 发布

2024 - 06 - 01 实施

湖北省住房和城乡建设厅
湖北省市场监督管理局

联合发布

目 次

前言	III
引言	IV
1 范围	1
2 规范性引用文件	1
3 术语和定义	1
4 投资估算费用构成	1
5 投资估算编制	2
5.1 一般规定	2
5.2 投资估算编制依据	2
5.3 投资估算内容	2
5.4 工程费编制方法	2
5.5 工程费编制	2
5.6 工程建设其他费编制	23
5.7 基本预备费编制	26
5.8 建设期利息编制	26
附录 A（资料性） 投资估算编制格式说明	27
附录 B（规范性） 工程建设其他费分档计费	28
参考文献	33

前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由湖北省住房和城乡建设厅提出并归口管理。

本文件起草单位：湖北永业行评估咨询有限公司、湖北省住房和城乡建设厅城市建设处、湖北省建设工程标准定额管理总站、永业行工程项目管理有限公司、武汉市汉阳市政建设集团有限公司、中建三局第三建设工程有限责任公司、武汉市市政建设集团有限公司、中国市政工程中南设计研究总院有限公司、宜昌市建设工程标准定额站、湖北中诚信达工程造价咨询有限责任公司、湖北兴焱工程咨询有限公司、湖北公力工程咨询服务有限公司。

本文件主要起草人：文云波、禹滋柏、刘登强、朱杰峰、石世华、王成成、魏战、朱海波、裴新桃、赵辉、敖应波、王建平、杨书航、褚金平、叶小宁、郭璇、欧娜、范丽邦、曲双双、王思阳、姜海亮、朱成煜、余娟、魏威、蔡明霞、吉莹、李丽、李晓玲、杨乾坤、吴瑜红、毛兰美、巫惠苹、何燕、鲍秀琼、王超。

本文件实施应用中的疑问，可咨询湖北省住房和城乡建设厅，联系电话：027-68873088。对本文件的有关修改建议或意见请反馈至湖北永业行评估咨询有限公司，联系电话：027-87250866，邮箱：469733704@qq.com。

引 言

投资估算是进行建设项目技术经济评价和投资决策的基础。在项目申请报告、项目建议书、预可行性研究、可行性研究以及方案设计中编制投资估算。政府投资主管部门批复的建设项目投资估算是控制初步设计概算、项目资金筹措的依据。

投资估算编制的方法包括指标估算法、系数估算法、类比估算法等多种，最常见的是指标估算法。

为规范湖北省老旧小区改造项目的投资估算编制内容、明确湖北省老旧小区改造项目投资估算指标标准，结合本省实际，制定本编制规程。

老旧小区改造项目投资估算 编制规程

1 范围

本文件规定了湖北省老旧小区改造项目投资估算费用构成、编制依据、投资估算内容、工程费编制方法与造价指标、工程建设其他费、基本预备费与建设期利息进行计取等。

本文件适用于湖北省使用财政资金投资建设的老旧小区改造项目。非财政资金占控股或者主导地位的建设项目，其投资估算可参照本规程执行。

2 规范性引用文件

本文件没有规范性引用文件。

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

基础类改造 basic renovation

为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造提升以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。其中，改造提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整（入地）等。

3.2

完善类改造 perfection renovation

为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。其中，改造建设环境及配套设施包括拆除违法建设，整治小区及周边绿化、照明等环境，改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、停车库（场）、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信包箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。

3.3

提升类改造 promotion renovation

为丰富社区服务供给、提升居民生活品质、立足小区及周边实际条件积极推进的内容，主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造，包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施，以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

4 投资估算费用构成

4.1 老旧小区改造项目投资估算费用构成包括建设投资、建设期利息。

4.2 建设投资包括建设项目的工程费、工程建设其他费及预备费。

4.3 工程费包括建筑工程费、安装工程费及设备购置费。

4.4 工程建设其他费是指工程从项目筹建到项目竣工交付使用期间发生的，按照有关规定可以在建设投资中列支的费用。

4.5 预备费仅考虑基本预备费。

5 投资估算编制

5.1 一般规定

5.1.1 湖北省老旧小区改造项目的投资估算应由具备编制能力的建设单位或委托具有相应资格与能力的咨询机构编制。

5.1.2 投资估算根据项目所处阶段不同，可分为项目建议书阶段投资估算、可行性研究阶段投资估算、方案设计阶段投资估算。

5.1.3 本标准未列出但另有规定可以计取的费用应根据项目情况按照有关规定计列；本标准列出的费用但项目建设不发生的，不应计列。

5.2 投资估算编制依据

投资估算编制依据包括下列内容：

- a) 国家、行业和地方政府发布的有关法律法规或规定；
- b) 政府有关部门、金融机构等发布的价格指数、利率、汇率、税率等有关参数；
- c) 省级、行业建设主管部门、项目所在地工程造价管理机构等编制的投资估算指标、预算定额、工程建设其他费用定额（规定）、价格指数和有关造价文件等；
- d) 类似工程的各种技术经济指标和参数；
- e) 工程所在地同期的人工、材料、机械市场价格，建筑、工艺及附属设备的市场价格和有关费用；
- f) 与建设项目相关的工程地质资料、设计文件、图纸或有关设计单位提供的主要工程量和主要设备清单等；
- g) 其他技术经济资料。

5.3 投资估算内容

投资估算内容包括工程费用、工程建设其他费用、基本预备费及建设期利息。投资估算编制说明及汇总表格式详见附录A。

5.4 工程费编制方法

老旧小区改造项目工程费估算编制应采用指标估算法，按建设内容划分为基础类改造、完善类改造、提升类改造三大类，进行各单位工程或分部分项工程的估算，在此基础上汇集成项目工程费估算。

5.5 工程费编制

5.5.1 工程费编制造价指标包括下列及表1的内容：

- a) 工程费造价指标按照基础类、提升类、完善类改造设置为分类区间数值，包含完成指标工作内容所需的全部人工、材料、机械、管理费、利润、规费、税金和必要的措施费用。
- b) 设备购置包含加装电梯、健身器材、智能快递柜、充电桩等，其指标包含在完善类改造工程费用指标中，不单列。

表 1 工程费用造价指标包含内容

大类	中类	改造内容
基础类改造 (34项)	建筑本体 (20项)	单元门禁及建筑安防改造; 门牌标识统一; 楼道整理修缮; 外墙修缮美化; 外墙构件整治; 屋面整治改造; 楼栋消防设施维修改造; 一户一表改造; 楼内供水管道改造; 建筑本体外公共部分排水改造; 楼内电力设施改造; 管道燃气入户及整治; 楼栋三线整治; 楼道照明改造; 雨水管改造; 空调冷凝水排水系统改造; 对讲系统; 防雷设施整治; 成品烟道; 结构加固。
	市政设施 (14项)	小区道路改造; 合理设置交通标识标线; 小区公共部分雨污分流改造; 疏通改造化粪池; 雨污检查井改造; 小区公共供电设施更新改造; 管道更新; 小区公共“三线”整治; 垃圾分类收集设施; 室外消防设施维修改造; 疏通消防通道; 安防设施安装; 小区出入口及道闸设置; 挡土墙。
完善类改造 (18项)	建筑本体 (4项)	建筑节能改造; 楼面绿化改造; 加装电梯; 建筑适老化改造。
	市政设施 (1项)	无障碍坡道建设。
	公共环境 (9项)	小区公共照明设施改造; 小区违法建筑物、构筑物及设施的拆除; 小区绿化景观提升; 小区围墙改造; 小区公共空间建设; 文化长廊、宣传栏、电子信息牌等设施建立; 增设停车位; 增设非机动车棚及充电设施; 公共晾晒设施。
	服务设施 (4项)	维修安装体育锻炼器械、增设文体活动场地; 物业用房设置; 智能信包箱更新补建; 智能快件箱设置。
提升类改造 (8项)	服务设施 (8项)	社区党群服务中心; 幼儿园、托儿所; 社区居家养老服务站; 社区医务室; 综合超市; 社区食堂; 社区盒子; 公共厕所。

5.5.2 工程费用造价指标内容包括:

- a) 建筑本体改造工程费用指标 (20 项):
 - 1) 单元门禁及建筑安防改造造价指标参照见表 2:

表 2 单元门禁及建筑安防改造造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
缺失单元门禁及建筑安防改造	1. 楼栋安装单元门; 2. 安装智能门禁和监控设施。	元/樘	按单元门数量计算	4000~6300
未缺失单元门禁及建筑安防改造	1. 楼栋单元门进行除锈及美化翻新; 2. 安装智能门禁和监控设施。	元/樘	按单元门数量计算	1200~1800
注1: 缺失单元门按不锈钢或玻璃材质考虑。本指标范围值按中档品牌、单元门宽度1—2米、高度2.1米考虑, 实际单元门规格不同时, 根据尺寸进行折算。 注2: 智能门禁含门禁控制器、电源、读卡器(人脸识别)、电锁、出门按钮及配套管线, 不含物业中心管理软件、设备等。				

- 2) 门牌标识统一改造造价指标参照如下表 3:

表 3 门牌标识统一改造造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
门牌标识统一更换	1. 原有门牌拆除; 2. 重新安装门牌	元/块	按单元门牌数量计算	80~120
门牌标识统一维修	1. 原有门牌除锈及美化翻新	元/块	按单元门牌数量计算	12~15
注: 门牌标识按铝合金或不锈钢材质, 规格20*40cm—30*50cm考虑, 不同规格的估算单价可按面积进行折算。				

3) 楼道整理修缮改造造价指标参照如下表 4:

表 4 楼道整理修缮改造造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
缺失扶手楼道整理修缮	1. 人工清理楼道杂物; 2. 楼道原墙面铲除; 3. 楼道墙面刷漆; 4. 楼梯损坏部位修补; 5. 安装扶手及刷漆。	元/m²	按改造楼梯水平投影面积计算	320~400
未缺失扶手楼道整理修缮	1. 人工清理楼道杂物; 2. 楼道原墙面铲除; 3. 楼道墙面刷漆; 4. 楼梯损坏部位修补; 5. 腐蚀铁制构件修补; 6. 栏杆、扶手等铁制构件重刷防锈漆或木制构件重刷油漆。	元/m²	按改造楼梯水平投影面积计算	150~250
注1: 缺失扶手更换按不锈钢材质考虑。 注2: 根据墙面、天棚、楼梯及栏杆构件的实际损坏情况及破损程度, 进行指标取值。				

4) 外墙修缮美化改造造价指标参照如下表 5:

表 5 外墙修缮美化改造造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
外墙清洗	1. 外墙清洗。	元/m²	按外立面面积计算	6~10
外墙真石漆美化	1. 原墙面铲除; 2. 外墙防水层; 3. 涂刷墙面真石漆; 4. 外门窗成品保护。	元/m²	按外立面面积计算	230~280
外墙涂料美化	1. 原墙面铲除; 2. 外墙防水层; 3. 涂刷外墙涂料; 4. 外门窗成品保护。	元/m²	按外立面面积计算	180~230
注1: 外墙真石漆和涂料美化包含原墙面铲除、外墙防水层及涂刷涂料或真石漆面层, 不包含保温层施工。 注2: 外墙清洗已考虑高空作业措施费。 注3: 外墙涂料和真石漆已包含搭设双排脚手架的措施费。				

5) 外墙构件整治改造造价指标参照如下表 6:

表 6 外墙构件整治改造造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
已有防盗网刷漆	1. 补焊、打磨, 基层处理; 2. 喷涂底漆(铁红底漆); 3. 面漆(醇酸磁漆)。	元/m²	按防盗网面积计算	20~30
防盗网更换	1. 拆除防盗网; 2. 隐形防盗网安装。	元/m²	按防盗网展开面积计算	220~350

表 6 外墙构件整治改造造价指标表（续）

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
空调移位改造	1. 空调移机位（不含铜管）；	元/套	按改造空调数量计算	260~300
金属空调外机罩	1. 金属空调外机罩安装。	元/套	按改造空调数量计算	220~280
注1：防盗网更换指标220元/m ² 为铝合金材质，350元/m ² 为不锈钢材质。 注2：空调移位改造包含空调外机拆除、移位、本体及附件安装及补充制冷剂。 注3：金属空调外机罩安装均按三面铝合金计算，本指标均按1.5P（外机罩尺寸为L100*D50*H70cm）考虑，实际规格不同，可按外机罩面积进行换算。 注4：由于铜管是否需要更换及更换长度需结合实际，本指标中未考虑铜管费用，如实际需要可根据不同规格，按100~150元/米另行考虑。				

6) 屋面整治改造造价指标参照如下表 7：

表 7 屋面整治改造造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
屋面整治改造	1. 屋面防水修缮：屋面结构层铲除、增加防水卷材（或涂膜）、增加屋面保温材料等； 2. 屋面安装设施及设备规范化设置。	元/m ²	按屋面面积计算	450~580
屋面改造栏杆	1. 现状女儿墙净高度不足 1.2m 处时，加装不锈钢栏杆。	元/m	按改造栏杆长度计算	180~240
太阳能移位改造	1. 拆除、移位、本体及其附件安装。	元/套	按移位套数计算	360~380
注1：本指标已考虑垂直运输费、材料二次转运费。 注2：屋面整治改造包含了防水及保温，如与实际做法不同，可自行增减。 注3：面层按细石混凝土或砂浆面层，不考虑瓷砖面层； 注4：女儿墙加装栏杆，根据栏杆高度不同进行取值。				

7) 楼栋消防设施维修改造造价指标参照如下表 8：

表 8 楼栋消防设施维修改造造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
楼栋消防设施维修改造	1. 灭火器安装； 2. 消防栓安装。	元/层	按楼栋层数计算	1200~1500
注：本指标按每楼层更换1个消火栓、2个灭火器考虑。				

8) 一户一表改造造价指标参照如下表 9：

表 9 一户一表改造造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
电表改造	1. 新建端子箱（含总开关）； 2. 智能电表及表箱安装（含分户开关）； 3. 新建配管、配线。	元/户	按改造楼栋户数计算	1200~1600
水表改造	1. 智能水表更换安装； 2. 新建配管、配线。	元/户	按改造楼栋户数计算	800~1200
注：一户一表改造包含表箱、表及配套管线。				

9) 楼内供水管道改造造价指标参照如下表 10:

表 10 楼内供水管道改造造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
楼内供水管道改造	1. 破损给水管道更换; 2. 原有二次供水设备破损修复及部分更换。	元/户	按改造楼栋户数计算	800~1200
楼内供水管道改造	1. 新增二次供水设备安装。	元/户	按改造楼栋户数计算	1200~2000
注1: 对楼栋内破损管道及二次供水设备进行修复更换, 根据破损程度及更换比例取值。 注2: 对没有二次供水设备的楼栋增加加压供水设备, 具体需要根据小区户数规模进行取值。				

10) 建筑本体外公共部分排水改造造价指标参照如下表 11:

表 11 建筑本体外公共部分排水改造造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
建筑本体外公共部分排水改造	1. 拆除及新建建筑外面污水管道; 2. 恢复原雨水管道; 3. 阳台排水改造。	元/m	按排水管道长度计算	100~180
注: 本指标仅考虑建筑外立面的管道改造, 不考虑地面断接。				

11) 楼内电力设施改造造价指标参照如下表 12:

表 12 楼内电力设施改造造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
楼内电力设施改造	1. 采用附挂、配管等方式整治强电线路; 2. 新建保护箱接地线。	元/m ²	按楼内公共部分建筑面积计算	80~120
注1: 本指标包括对原有线路进行规整、增加配管、线槽等, 不包含线路更换费用。 注2: 根据需要规整线路的难易程度进行取值。				

12) 管道燃气入户及整治造价指标参照如下表 13:

表 13 管道燃气入户及整治造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
新建管道燃气入户	1. 新建燃气管道; 2. 智能燃气表等设备安装。	元/户	按改造楼栋户数计算	2200~2800
已有管道燃气入户及整治	1. 老旧燃气管道及设备维修; 2. 原有非智能燃气表更换。	元/户	按改造楼栋户数计算	800~1200
注: 本指标中入户燃气管道包含了庭院管道、楼内立管及户内管道部分, 不包含小区接市政燃气管道部分工程量。				

13) 楼栋三线整治造价指标参照如下表 14:

表 14 楼栋三线整治造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
强电、通信、有线电视线路整治	1. 采用附挂、配管、线槽等方式整治线路; 2. 安装格栅、广告牌、护栏架等方式美化线路。	元/m	按整治线路管道长度计算	10~20
注: 本指标包括对原有线路进行规整, 不含线路更换费用。				

14) 楼道照明改造造价指标参照如下表 15:

表 15 楼道照明改造造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
配管配线改造	1. 楼道照明设施配管、配线。	元/m	按配管长度计算	15~30
灯具改造	1. 楼道声光控 LED 节能灯。	元/套	按灯具数量计算	120~180
消防疏散设施	1. 楼道消防疏散标志。	元/套	按标志数量计算	120~160
注: 仅考虑楼道内照明所需的灯具及配套线路, 未包含消防照明类部分改造; 本指标中灯具按中档考虑。				

15) 雨水管改造造价指标参照如下表 16:

表 16 雨水管改造造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
雨水管改造	1. 更换雨水管道; 2. 改造散水及排水沟。	元/m	按改造管道长度计算	550~650
注: 本指标中雨水管改造指建筑物落水管与市政雨水管道衔接部分敷设、原有散水破除及恢复。				

16) 空调冷凝水排水系统改造造价指标参照如下表 17:

表 17 空调冷凝水排水系统改造造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
空调冷凝水排水系统改造	1. 安装冷凝水管道。	元/台	按改造空调机数量计算	40~60
注: 本指标中包含冷凝水管安装, 按塑料管道考虑。				

17) 对讲系统造价指标参照如下表 18:

表 18 对讲系统改造造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
对讲系统	1. 安装可视对讲或无线对讲系统。	元/户	按改造楼栋户数计算	250~350
注: 本指标中的对讲系统是指户内对讲机及配套管线安装, 参考范围值按中档品牌及标准考虑。				

18) 防雷设施整治造价指标参照如下表 19:

表 19 防雷设施整治造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
防雷设施整治	1. 避雷网及接地极改造; 2. 按建筑面积计量。	元/m²	按房屋建筑面积计算	4~6
注: 对原有避雷设施破损部分进行更换修复, 对原来没有避雷设施的建筑加装避雷设施, 包括避雷针、避雷网等。				

19) 成品烟道造价指标参照如下表 20:

表 20 成品烟道改造造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
成品烟道	1. 新增成品烟道	元/m	按烟道长度计算	85~110
注: 本指标中的85元/m按规格300*400*15mm预制混凝土成品烟道考虑; 110元/m按规格400*500*15mm预制混凝土成品烟道考虑。				

20) 结构加固工程造价指标参照如下表 21:

表 21 结构加固改造造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
结构加固工程	1. 碳纤维加固。	元/m ²	按结构加固碳纤维面积计算	430~450
注1: 结构加固工程按一层碳纤维布加固考虑, 如实际不同, 每增加一层可按260元/m ² 增加取值。				
注2: 如需要植筋加固, 植筋规格按Φ10mm~Φ34mm考虑, 单位指标参考值为8~30元/根。				

b) 基础类改造—市政设施 (14 项)

1) 小区道路改造造价指标参照如下表 22:

表 22 小区道路改造造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
人行道改造 (花岗岩)	1. 铺装花岗岩 (含盲道板); 2. 混凝土底层。	元/m ²	按改造道路面积计算	330~430
人行道改造 (青石板/透水砖)	1. 铺装青石板/透水砖等 (含盲道板); 2. 混凝土底层。	元/m ²	按改造道路面积计算	190~320
机动车道改造	1. (沥青) 混凝土面层; 2. 新建道路基层; 3. 道路路缘石。	元/m ²	按改造道路面积计算	220~300
道路刷黑 (一层)	1. 细粒式沥青混凝土; 2. 粘油层、抗裂贴。	元/m ²	按改造道路面积计算	65~110
道路刷黑 (两层)	1. 细粒式沥青混凝土; 2. 中粒式沥青混凝土; 3. 粘油层、抗裂贴。	元/m ²	按改造道路面积计算	125~170
混凝土道路拆除	1. 原混凝土道路拆除; 2. 建筑垃圾清理外运。	元/m ²	按改造道路面积计算	40~60
沥青混凝土道路拆除	1. 沥青混凝土道路拆除; 2. 建筑垃圾清理外运。	元/m ²	按改造道路面积计算	50~75
人行道拆除	1. 拆除现状人行道、广场砖, 面层砖、路缘石; 2. 建筑垃圾清理外运。	元/m ²	按改造道路面积计算	35~55
注1: 人行道改造的混凝土底层强度等级按 C20、C25 考虑, 混凝土厚度按10 cm~20 cm考虑, 花岗岩厚度按3 cm~5 cm厚考虑, 透水砖、盲道砖按6 cm厚考虑。				
注2: 人行道改造 (花岗岩) 指标中330元/m ² 按铺装3 cm厚花岗岩、10 cm厚C20混凝土底层考虑; 430元/m ² 按铺装5 cm厚花岗岩、20 cm厚C25混凝土底层考虑。				
注3: 人行道改造 (青石板/透水砖) 指标中190元/m ² 按铺装6cm厚透水砖、10 cm厚C20混凝土底层考虑; 320元/m ² 按铺装5 cm厚青石板、20 cm厚C25混凝土底层考虑。				
注4: 道路刷黑沥青 (一层) 指标中65元/m ² 按3cm细粒式沥青混凝土、粘油层、抗裂贴考虑; 110元/m ² 按5cm细粒式沥青混凝土、粘油层、抗裂贴考虑。				
注5: 道路刷黑沥青 (两层) 指标中125元/m ² 按3 cm细粒式沥青混凝土、3 cm中粒式沥青混凝土、粘油层、抗裂贴考虑; 170元/m ² 按4cm细粒式沥青混凝土、5 cm中粒式沥青混凝土、粘油层、抗裂贴考虑。				
注6: 混凝土道路拆除指标中40元/m ² 按20 cm原混凝土道路拆除、杂渣外弃运距15 km考虑; 60元/m ² 按24 cm原混凝土道路拆除、杂渣外弃运距15 km考虑。				

表22 小区道路改造造价指标表（续）

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
注7：沥青混凝土道路拆除指标中50元/m²按5 cm原沥青拆除、20 cm原混凝土道路拆除、余渣外弃运距15 km考虑；75元/m²按9 cm原沥青拆除、24 cm原混凝土道路拆除、余渣外弃运距15 km考虑。 注8：人行道拆除指标中35元/m²按原面层拆除、10 cm原混凝土道基层拆除、余渣外弃运距15 km考虑；55元/m²指标按原面层拆除、15 cm原混凝土基层拆除、余渣外弃运距15 km考虑。				

2) 合理设置交通标识标线造价指标参照如下表 23：

表 23 合理设置交通标识标线造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
合理设置交通标识	1. 新建道路标识牌； 2. 混凝土基础。	元/个	按改造标识个数计算	640～890
合理设置交通标线	1. 新建道路标线。	元/m ²	按改造道路划线面积计算	40～55
注：合理设置交通标识中道路标识牌长宽按Φ70—Φ90cm考虑，其中Φ70cm标识牌对应指标为640元/个，Φ90cm标识牌对应指标为890元/个。				

3) 小区公共部分雨污分流改造参照如下表 24：

表 24 小区公共部分雨污分流改造造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
小区公共部分雨污分流改造	1. 雨污水分流； 2. 雨污水管破损修复及疏通。	元/m	按雨污水管道长度计算	140～300
注：140元/m指标对应小区改造难度低，改造分流管道少的情形；300元/m指标对应小区改造难度高，改造分流管道多的情形。				

4) 疏通改造化粪池造价指标按照如下表 25：

表 25 疏通改造化粪池造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
已有化粪池疏通及清理	1. 化粪池疏通及清理； 2. 化粪池及隔油池维修。	元/m ³	按化粪池容积计算	160～200
新建混凝土化粪池	1. 土石方开挖、回填； 2. 新建混凝土化粪池； 3. 化粪池井筒，井盖。	元/m ³	按化粪池容积计算	870～1170
新建砖砌化粪池	1. 土石方开挖、回填； 2. 新建砖砌化粪池； 3. 化粪池井筒，井盖。	元/m ³	按化粪池容积计算	1000～1450
新建玻璃钢化粪池	1. 土石方开挖、回填； 2. 新建玻璃钢化粪池； 3. 化粪池井筒，井盖。	元/m ³	按化粪池容积计算	400～650
新建混凝土隔油池	1. 土石方开挖、回填 2. 新建混凝土隔油池	元/m ³	按隔油池容积计算	800～1000

表25 疏通改造化粪池造价指标表（续）

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
新建玻璃钢隔油池	1. 土石方开挖、回填 2. 新建玻璃钢隔油池	元/m ³	按隔油池容积 计算	470~600
注：本指标中未考虑化粪池支护费用，如实际需要按1.3~1.5系数调整。				

5) 雨污检查井改造造价指标参照如下表 26：

表 26 雨污检查井改造造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
雨污检查井改造	1. 更换检查井井盖； 2. 检查井防坠网安装； 3. 检查井维修。	元/座	按检查井座数 计算	610~900
注：检查井井盖更换按铸铁或混凝土材质考虑。				

6) 小区公共供电设施更新改造造价指标参照如下表 27：

表 27 小区公共供电设施更新改造造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
小区公共供电设施更新改造	1. 维修、疏通及新建电力通道； 2. 配电装置更换及配电房修缮； 3. 高、低压线缆敷设。	元/m ²	按小区房屋建筑面积 计算	120~180
注：对原有线路进行维修、疏通等，破损部位进行更换。当小区改造面积较小时，选取参考范围高值；当小区改造面积较大时，选取参考范围低值。				

7) 管道更新造价指标参照如下表 28：

表 28 管道更新造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
塑料给水管 DN50	1. 道路破除及恢复； 2. 土石方开挖及回填； 3. 室外消火栓、砖砌水表井； 4. 塑料管道安装； 5. 中粗砂回填。	元/m	按改造管道长度 计算	250~300
铸铁给水管 DN50	1. 道路破除及恢复； 2. 土石方开挖及回填； 3. 室外消火栓、砖砌水表井； 4. 铸铁管道安装； 5. 中粗砂回填。	元/m	按改造管道长度 计算	320~340
塑料给水管 DN80	1. 道路破除及恢复； 2. 土石方开挖及回填； 3. 室外消火栓、砖砌水表井； 4. 塑料管道安装； 5. 中粗砂回填。	元/m	按改造管道长度 计算	290~340

表28 管道更新造价指标表（续）

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
铸铁给水管 DN80	1. 道路破除及恢复； 2. 土石方开挖及回填； 3. 室外消火栓、砖砌水表井； 4. 铸铁管道安装； 5. 中粗砂回填。	元/m	按改造管道长度 计算	340~370
塑料给水管 DN100	1. 道路破除及恢复； 2. 土石方开挖及回填； 3. 室外消火栓、砖砌水表井； 4. 塑料管道安装； 5. 中粗砂回填。	元/m	按改造管道长度 计算	350~420
铸铁给水管 DN100	1. 道路破除及恢复； 2. 土石方开挖及回填； 3. 室外消火栓、砖砌水表井； 4. 铸铁管道安装； 5. 中粗砂回填。	元/m	按改造管道长度 计算	370~460
塑料给水管 DN200	1. 道路破除及恢复； 2. 土石方开挖及回填； 3. 室外消火栓、砖砌水表井； 4. 塑料管道安装； 5. 中粗砂回填。	元/m	按改造管道长度 计算	400~480
铸铁给水管 DN200	1. 道路破除及恢复； 2. 土石方开挖及回填； 3. 室外消火栓、砖砌水表井； 4. 铸铁管道安装； 5. 中粗砂回填。	元/m	按改造管道长度 计算	490~540
塑料给水管 DN300	1. 道路破除及恢复； 2. 土石方开挖及回填； 3. 室外消火栓、砖砌水表井； 4. 塑料管道安装； 5. 中粗砂回填。	元/m	按改造管道长度 计算	550~700
铸铁给水管 DN300	1. 道路破除及恢复； 2. 土石方开挖及回填； 3. 室外消火栓、砖砌水表井； 4. 铸铁管道安装； 5. 中粗砂回填。	元/m	按改造管道长度 计算	640~710
塑料给水管 DN400	1. 道路破除及恢复； 2. 土石方开挖及回填； 3. 室外消火栓、砖砌水表井； 4. 塑料管道安装； 5. 中粗砂回填。	元/m	按改造管道长度 计算	850~1140

表28 管道更新造价指标表（续）

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
铸铁给水管 DN400	1. 道路破除及恢复； 2. 土石方开挖及回填； 3. 室外消火栓、砖砌水表井； 4. 铸铁管道安装； 5. 中粗砂回填。	元/m	按改造管道长度 计算	900~1200
塑料排水管道 DN100	1. 道路破除及恢复； 2. 土石方开挖及回填； 3. 雨污水检查井、雨水口、排水沟； 4. 管道安装； 5. 中粗砂回填。	元/m	按改造管道长度 计算	300~450
塑料排水管道 DN200	1. 道路破除及恢复； 2. 土石方开挖及回填； 3. 雨污水检查井、雨水口、排水沟； 4. 管道安装； 5. 中粗砂回填。	元/m	按改造管道长度 计算	450~550
塑料排水管道 DN300	1. 道路破除及恢复； 2. 土石方开挖及回填； 3. 雨污水检查井、雨水口、排水沟； 4. 管道安装； 5. 中粗砂回填。	元/m	按改造管道长度 计算	550~670
塑料排水管道 DN400	1. 道路破除及恢复； 2. 土石方开挖及回填； 3. 雨污水检查井、雨水口、排水沟； 4. 管道安装； 5. 中粗砂回填。	元/m	按改造管道长度 计算	620~710
塑料排水管道 DN500	1. 道路破除及恢复； 2. 土石方开挖及回填； 3. 雨污水检查井、雨水口、排水沟； 4. 管道安装； 5. 中粗砂回填。	元/m	按改造管道长度 计算	790~900
混凝土排水管道 DN300	1. 道路破除及恢复； 2. 土石方开挖及回填； 3. 雨污水检查井、雨水口、排水沟； 4. 管道安装； 5. 中粗砂回填。	元/m	按改造管道长度 计算	540~680
混凝土排水管道 DN500	1. 道路破除及恢复； 2. 土石方开挖及回填； 3. 雨污水检查井、雨水口、排水沟； 4. 管道安装； 5. 中粗砂回填。	元/m	按改造管道长度 计算	650~770

表28 管道更新造价指标表（续）

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
混凝土排水管道 DN600	1. 道路破除及恢复； 2. 土石方开挖及回填； 3. 雨污水检查井、雨水口、排水沟； 4. 管道安装； 5. 中粗砂回填。	元/m	按改造管道长度 计算	900~1000
混凝土排水管道 DN800	1. 道路破除及恢复； 2. 土石方开挖及回填； 3. 雨污水检查井、雨水口、排水沟； 4. 管道安装； 5. 中粗砂回填。	元/m	按改造管道长度计 算	1400~1500
混凝土排水管道 DN1000	1. 道路破除及恢复； 2. 土石方开挖及回填； 3. 雨污水检查井、雨水口、排水沟； 4. 管道安装； 5. 中粗砂回填。	元/m	按改造管道长度 计算	1850~1950
混凝土排水管道 DN1200	1. 道路破除及恢复； 2. 土石方开挖及回填； 3. 雨污水检查井、雨水口、排水沟； 4. 管道安装； 5. 中粗砂回填。	元/m	按改造管道长度 计算	2500~2650
混凝土排水管道 DN1500	1. 道路破除及恢复； 2. 土石方开挖及回填； 3. 雨污水检查井、雨水口、排水沟； 4. 管道安装； 5. 中粗砂回填。	元/m	按改造管道长度 计算	3400~3580
室外供热管道改造	1. 阀门井、警示带； 2. 管道及管件安装； 3. 土石方开挖及回填。	元/m	按改造管道长度计 算	1250~1550
注1：本指标中给水检查井、排水检查井按每40m/个考虑；管道回填砂按回填至管顶以上10—20cm，塑料给水管管道材质综合考虑。 注2：本指标中不包括车行道管道开挖深度不够时采用的混凝土包封处理，可依据实际需要计取。 注3：室外给水管道改造、室外排水管道改造的破除混凝土厚度按20cm、沟槽回填砂考虑。				

8) 小区公共“三线”整治造价指标参照如下表 29:

表 29 小区公共“三线”整治造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
室外电力改造（有入地条件）	1. 电缆电力井； 2. 电缆保护管及包封； 3. 电力电缆安装； 4. 杆件拆除。	元/m	按改造线缆长度计算	540~560
室外电力改造（无入地条件）	1. 整理高低压电缆； 2. 新立电杆及旧杆拆除； 3. 利用墙体、桥架、线槽规整； 4. 电力电缆安装。	元/m	按改造线缆长度计算	140~180
室外通信整治（有入地条件）	1. 新建通信井及管道； 2. 安装室外共用光交设备； 3. 安装通信光缆； 4. 光缆接续及测试。	元/m	按改造线缆长度计算	145~170
室外通信整治（无入地条件）	1. 新建或整治架空线路； 2. 安装室外共用光交设备； 3. 安装通信光缆； 4. 光缆接续及测试。	元/m	按改造线缆长度计算	20~30
室外有线电视改造（有入地条件）	1. 新建有线电视井及管道； 2. 安装有线线缆。	元/m	按改造线缆长度计算	145~170
室外有线电视改造（无入地条件）	1. 新建或整治架空线路； 2. 有线线缆。	元/m	按改造线缆长度计算	20~30
注1：本指标包括对原有线路进行规整、增加配管、线槽等，包含线路测试费用。				
注2：室外电力改造（无入地条件）杆件重新组立按9m高考虑。				

9) 垃圾分类收集设施造价指标参照如下表 30:

表 30 垃圾分类收集设施造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
垃圾分类收集设施	1. 常用普通垃圾箱。	元/处	按构筑物数量计算	1200~1800
	1. 智能垃圾分类设备亭。	元/处	按构筑物数量计算	9500~11000
	1. 垃圾处理房。	元/m ²	按构筑物建筑面积计算	2150~2600
注1：本指标中垃圾箱按一套四个考虑，不包含基础费用。垃圾桶中档偏低时按1200~1500元/处考虑，中档偏高时按1500~1800元/处考虑。				
注2：智能垃圾分类设备亭按一套四个考虑，不包含基础费用。智能垃圾分类设备中档偏低时按9500~10000元/处考虑，中档偏高时按10000~11000元/处考虑。				

10) 室外消防设施维修改造造价指标参照如下表 31:

表 31 室外消防设施维修改造造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
室外消防设施维修改造	1. 增设消防栓等。	元/个	按设施数量计算	1200~1600
微型消防站	1. 成套微型消防站, 主要包含柜体、消防桶、干粉灭火器、消防靴、防火手套、消防斧、安全绳、防毒面具等。	元/个	按设施数量计算	2000~2500
注1: 消防栓改造中档偏低指标按1200~1400元/处计取, 中档偏高指标按1400~1600元/处计取。 注2: 微型消防站改造中档偏低指标按2000~2300元/处考虑, 中档偏高指标按2300~2500元/处考虑。				

11) 疏通消防通道造价指标参照如下表 32:

表 32 疏通消防通道造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
疏通消防通道	1. 新建道路基层、沥青混凝土面层; 2. 疏通消防通道标识牌及地面划线。	元/m ²	按疏通消防通道面积计算	300~330
注: 本指标中疏通消防通道指可满足机动车及非机动车行驶的消防通道。				

12) 安防设施安装造价指标参照如下表 33:

表 33 安防设施安装造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
安装监控摄像机	1. 200W 高清球型摄像机; 2. 安装线缆、附件。	元/个	按数量计算	1900~2400
安装监控摄像机	1. 安装 200W 星光级彩色枪式 摄像机; 2. 安装线缆、附件。	元/个	按数量计算	500~670
	1. 安装 400W 高空抛物摄像机; 2. 安装线缆、附件。	元/个	按数量计算	1050~1350
安装监控屏	1. 安装监控屏; 2. 安装线缆、附件。	元/个	按数量计算	4000~5100
安装管理电脑	1. 安装管理电脑。	元/个	按数量计算	3500~4000
安装交换机	1. 安装 8 口交换机; 2. 安装线缆、附件。	元/个	按数量计算	750~800
	1. 安装 16 口交换机; 2. 安装线缆、附件。	元/个	按数量计算	900~1000
	1. 安装 24 口交换机; 2. 安装线缆、附件。	元/个	按数量计算	1700~1850
数字录像机	1. 安装数字录像机; 2. 安装线缆、附件。	元/个	按数量计算	3450~4100
注1: 监控屏指标中档偏低按4000~4500元/处考虑, 中档偏高按4500~5100元/处考虑。 注2: 管理电脑指标中档偏低按3500~3800元/处考虑, 中档偏高按3800~4000元/处考虑。 注3: 数字录像机指标中档偏低按3450~3800元/处考虑, 中档偏高按3800~4100元/处考虑。				

13) 小区出入口及道闸设置造价指标参照如下表 34:

表 34 小区出入口及道闸设置造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
小区出入口及道闸设置	1. 安装小区门禁; 2. 安装道闸。	元/套	按数量计算	27000~30000
注1: 人行门禁按一套考虑, 车行门禁(车辆检测器两套)按一套考虑。 注2: 本指标按中档品牌及要求考虑。				

14) 挡土墙改造造价指标参照如下表 35:

表 35 挡土墙改造造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
生态挡土墙 (新建)	1. 原有挡土墙拆除; 2. 新建生态挡土墙。	元/m ²	按挡土墙面积计算	460~640
混凝土挡土墙 (新建)	1. 原有挡土墙拆除; 2. 新建混凝土挡土墙。	元/m ³	按挡土墙体积计算	1000~1200
浆砌挡土墙 (新建)	1. 原有挡土墙拆除; 2. 新建浆砌挡土墙。	元/m ³	按挡土墙体积计算	500~550
挡土墙(改造)	1. 加装防撞护栏; 2. 勾缝、粉刷处理; 3. 泄水管疏通。	元/m ²	按挡土墙面积计算	240~300
挡土墙(修缮)	1、原有挡土墙清扫砂浆勾缝美化。	元/m ²	按挡土墙修缮面积计算	10~15
注1: 本指标中挡土墙厚度按0.2米~0.4米考虑。 注2: 本指标中新建生态挡土墙包括拆除原有挡土墙、利用生态袋构建挡土墙及在其表面栽植攀缘植物。				

c) 完善类改造—建筑本体(4项)

1) 建筑节能改造造价指标参照如下表 36:

表 36 建筑节能改造造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
建筑屋顶节能改造	1. 安装太阳能板。	元/m ²	按太阳能面积计算	1050~1250
建筑立面节能改造	1. 更换高效节能窗; 2. 建筑垃圾场内外运输。	元/m ²	按改造窗户面积计算	690~870
注1: 太阳能板按每块长度2.278米, 宽度1.134米考虑。 注2: 节能窗按铝合金隔热断桥平开窗, 含中空玻璃考虑。				

2) 楼面绿化改造造价指标参照如下表 37:

表 37 楼面绿化改造造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
楼面绿化改造	1. 屋顶花园土方成品种植土; 2. 绿地平整; 3. 铺设草坪。	元/m ²	按改造绿化面积计算	100~180
注: 楼面绿化改造土方按成品种植土考虑, 不包含泥炭土, 草坪种类按马尼拉、养护期按1年考虑。				

3) 加装电梯按照如下表 38:

表 38 加装电梯造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
住宅增设电梯 (8 层 7 站内)	1. 钢结构电梯井道及基础;	元/台	按电梯数量计算	350000~370000
住宅增设电梯 (6 层 5 站内)	2. 钢化玻璃或铝板围护、栏杆扶手、电梯设备及电气系统, 建筑 垃圾场内外运输。	元/台	按电梯数量计算	220000~280000
注: 本指标中的电梯按老旧小区常见的6~8层考虑, 如实际层数不同, 需参照调整。				

4) 建筑适老化改造造价指标参照如下表 39:

表 39 建筑适老化改造造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
地面改造	1. 铺设防滑地砖; 2. 高差处理; 3. 平整硬化。	元/m ²	按改造面积计算	120~150
卧室改造	1. 安装床边护栏。	元/套	按数量计算	200~240
如厕洗浴设备改造	1. 安装扶手; 2. 蹲便改坐便; 3. 配置淋浴椅。	元/套	按数量计算	1850~2150
老年用品配置	1. 手杖; 2. 防走失装置。	元/套	按数量计算	200~240
注: 卧室改造中床边护栏按医用护理护栏, 不锈钢11档考虑。				

d) 完善类改造—市政设施 (1 项), 无障碍坡道建设造价指标参照如下表 40:

表 40 无障碍坡道建设造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
无障碍坡道建设	1. 室外无障碍坡道及扶手。	元/m ²	按坡道面积计算	570~700
注: 无障碍坡道宽度按1米、面层按普通花岗岩、扶手按铝合金或不锈钢材质考虑。				

e) 完善类改造—公共环境（9项）

1) 小区公共照明设施造价指标参照如下表 41：

表 41 小区公共照明设施改造造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
小区公共照明设施改造	1. 照明配电箱柜； 2. 电缆接线井； 3. 玻璃钢电缆保护管； 4. 路灯电缆； 5. 庭院灯灯具及灯杆安装。	元/套	按灯杆数量计算	2500～3300
注：公共照明设施包含了配套的配电箱柜、管线及灯杆灯具等的破损部分修复及安装，本指标参考范围值按中档品牌及参数要求考虑。				

2) 小区违法建筑物、构筑物及设施拆除造价指标参照如下表 42：

表 42 小区违法建筑物、构筑物及设施拆除改造造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
屋面违法建筑物、构筑物及设施拆除	1. 建筑物拆除及垃圾外运； 2. 建筑垃圾消纳。	元/m³	按违法面积计算	120～150
地面违法建筑物、构筑物及设施拆除	1. 建筑物拆除及垃圾外运； 2. 建筑垃圾消纳。	元/m²	按违法面积计算	90～120
注：小区违法建筑物、构筑物及设施的拆除，按机械拆除临时性一层砖混结构构筑物考虑。				

3) 小区绿化景观提升造价指标参照如下表 43：

表 43 小区绿化景观提升改造造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
小区绿化景观提升	1. 铺种草皮； 2. 其他绿化种植； 3. 原小区内苗木移栽。	元/m²	按改造绿地面积计算	100～240
注：小区绿化景观提升，按一般项目常规做法考虑，若项目实际改造要求及标准较高，可进行系数调整。				

4) 小区围墙改造造价指标参照如下表 44：

表 44 小区围墙改造造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
小区围墙维修	1. 墙面粉刷及油漆修补。	元/m	按围墙长度计算	380～440
小区围墙新建	1. 砖砌围墙，双面粉刷，墙面及造型刷外墙真石漆。	元/m	按围墙长度计算	1200～1500
注：小区围墙维修按围墙高2米、涂刷真石漆、维修面积按围墙总量的50%、双面粉刷考虑；本指标中已考虑脚手架等措施项目。				

5) 小区公共空间建设造价指标参照如下表 45:

表 45 小区公共空间建设造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
儿童游乐设施	1. 儿童滑梯。	元/套	按数量计算	14500~20000
	1. 不锈钢爬桶（长 5.4m*直径 0.8m）。	元/套	按数量计算	13000~16500
	1. 室外圆形蹦床（内空直径 3.3m）。	元/套	按数量计算	16500~20000
微绿道	1. 基础处理； 2. 微绿道铺设。	元/m²	按绿道面积计算	280~330
注1：本指标中的儿童游乐设施均包含基础。 注2：儿童滑梯规格按3.3*3.8*3m~4.8*3.6*3.5m不锈钢材质考虑，如实际选用规格或材质不同，可根据尺寸规格按1000元/m²~1200元/m²进行换算。 注3：不锈钢爬桶按长5.4m*直径0.8m内部不锈钢材质、外包塑料考虑，如实际选用规格不同，可进行相应换算。 注4：室外圆形蹦床按内空直径3.3m考虑，如实际选用规格不同，可进行相应换算。 注5：微绿道的基层按20cm级配碎石、10cm本色透水混凝土考虑；面层按3cm~5cm厚透水彩色水泥混凝土路面考虑。				

6) 文化长廊、宣传栏、电子信息牌等设施建设造价指标参照如下表 46:

表 46 文化长廊、宣传栏、电子信息牌等设施建设造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
新增文化长廊	1. 基础处理； 2. 地面铺装； 3. 钢结构长廊主体。	元/m²	按长廊面积计算	1500~3000
新增文化长廊	1. 基础处理； 2. 地面铺装； 3. 木结构长廊主体。	元/m²	按长廊面积计算	1200~2200
宣传栏	1. 基础处理； 2. 宣传栏主体。	元/套	按数量计算	1500~1700
电子信息牌	1. 基础处理； 2. 电子信息牌主体。	元/套	按数量计算	9000~11000

7) 增设停车位造价指标参照如下表 47:

表 47 增设停车位造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
增设停车位	1. 混凝土路面通道； 2. 植草砖停车位。	元/m²	按停车场面积计算	260~350
注：停车位包含混凝土路面通道、植草砖、草籽、混凝土站石及车挡等的安装。				

8) 增设非机动车棚及充电设施造价指标参照如下表 48:

表 48 增设非机动车棚及充电设施造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
电动车车棚	1. 车棚基础; 2. 钢结构骨架及屋面。	元/m²	按顶棚面积计算	700~950
机动车交流充电桩(慢充)	1. 慢充电桩; 2. 功率: 7kW; 3. 充电桩基础。	元/个	按数量计算	2500~3500
机动车直流充电桩(快充)	1. 快充充电桩; 2. 功率: 30kW; 3. 充电桩基础。	元/个	按数量计算	25000~30000
电动车智能充电桩	1. 电动车智能充电桩安装; 2. 充电桩基础。	元/套	按数量计算	900~1200
自行车立体停车装置	1. 自行车立体停车架安装。	元/套	按数量计算	450~550
注1: 电动车车棚结构按钢结构考虑, 屋面按阳光板或膜结构考虑。 注2: 充电桩按中档品牌考虑。 注3: 自行车立体停车架按双层碳钢考虑。				

9) 公共晾晒设施造价指标参照如下表 49:

表 49 公共晾晒设施造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
固定式	1. 基础处理; 2. 钢架安装。	元/套	按数量计算	550~700
临时式	1. 可拆卸钢架安装; 2. 柔性绳索。	元/套	按数量计算	180~230
成品移动式	1. 成品移动式镀锌晾衣杆。	元/套	按数量计算	200~250
注: 固定式晾晒设施含土方、混凝土基础, 钢架按长4m, 高2米考虑, 实际长度不同时, 可自行换算。				

f) 完善类改造—服务设施(4项)

1) 维修安装体育锻炼器械、增设文体活动场地造价指标参照如下表 50:

表 50 维修安装体育锻炼器械、增设文体活动场地造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
安装体育锻炼器械	双人坐推训练器	元/套	按数量计算	2300~2900
	三人扭腰器/双人坐蹬训练器/单人平步机	元/套	按数量计算	1500~2000
	健骑机/单人椭圆机	元/套	按数量计算	1600~1900
	乒乓球桌	元/套	按数量计算	2000~3000

表 50 维修安装体育锻炼器械、增设文体活动场地造价指标表（续）

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
健身场地	1. 场地平整； 2. 碎石垫层、混凝土垫层； 3. 块料面层。	元/m ²	按场地面积计算	230~300
	1. 场地平整； 2. 碎石垫层、C15 混凝土垫层； 3. 弹性面层。	元/m ²	按场地面积计算	270~330
注1：本指标中乒乓球桌按带轮折叠，22mm~25mm大赛面板考虑。 注1：健身场地块料面层按广场砖、碎石垫层按150mm、混凝土垫层按150厚C15考虑。 注2：健身场地弹性面层按5cm厚弹性PU球场面层、碎石垫层按150mm、混凝土垫层按150厚C15考虑。				

2) 物业用房改造造价指标参照如下表 51：

表 51 物业用房改造造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
物业用房改造	1. 既有物业用房装修改造（含拆除、水电、消防）。	元/套	按单体建筑面积计算	720~1200
注：本指标按在现有房屋结构完好的情况下进行改造考虑；若隔墙拆除量大、装修等级要求高，取参考范围高值；若隔墙拆除量小、装修等级要求低，取参考范围低值。				

3) 智能信报箱更新补建造价指标参照如下表 52：

表 52 智能信报箱更新补建造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
智能信报箱更换	1. 拆除原有老旧破损信报箱； 2. 共享型不锈钢智能信报箱安装。	元/套	按数量计算	5200~5600
新增智能信报箱	1. 共享型不锈钢智能信报箱安装	元/套	按数量计算	5000~5400
注：本指标中信报箱按32户/套，150~165/户考虑。				

4) 智能快件箱设置造价指标参照如下表 53：

表 53 智能快件箱设置造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
智能快件箱设置	1. 智能快件箱安装。	元/套	按数量计算	6500~7000
注：智能快件箱按10寸屏一主二副成品智能柜考虑。				

g) 提升类—新建类服务设施（9项）

1) 新建类服务设施造价指标参照如下表 54:

表 54 新建类服务设施造价指标表

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
既有房屋改造为 党群服务中心	1. 拆除工程; 2. 改造门窗工程、地面、墙面、天棚装饰装修; 3. 改造防水、保温、隔热; 4. 改造给排水及采暖、电气、通风空调、消防设施等。	元/m ²	按改造建筑 面积计算	1000~1800
既有房屋改造为 社区居家养老服 务站	1. 拆除工程; 2. 改造门窗工程、地面、墙面、天棚装饰装修; 3. 改造防水、保温、隔热; 4. 改造给排水及采暖、电气、通风空调、消防设施等。	元/m ²	按改造建筑 面积计算	1150~2550
既有房屋改造为 幸福食堂	1. 拆除工程; 2. 改造门窗工程、地面、墙面、天棚装饰装修; 3. 改造防水、保温、隔热; 4. 改造给排水及采暖、电气、通风空调、消防设施等。	元/m ²	按改造建筑 面积计算	1200~2600
既有房屋改造为 社区医务室	1. 拆除工程; 2. 改造门窗工程、地面、墙面、天棚装饰装修; 3. 改造防水、保温、隔热; 4. 改造给排水及采暖、电气、通风空调、消防设施等。	元/m ²	按改造建筑 面积计算	1000~2150
既有房屋改造为 综合超市	1. 拆除工程; 2. 改造门窗工程、地面、墙面、天棚装饰装修; 3. 改造防水、保温、隔热; 4. 改造给排水及采暖、电气、通风空调、消防设施等。	元/m ²	按改造建筑 面积计算	800~1900
既有房屋改造为 幼儿园、托儿所	1. 拆除工程; 2. 改造门窗工程、地面、墙面、天棚装饰装修; 3. 改造防水、保温、隔热; 4. 改造给排水及采暖、电气、通风空调、消防设施等。	元/m ²	按改造建筑 面积计算	1000~1900
社区盒子	1. 钢结构单元盒子, 每个标准单元长度 4 米~5 米; 宽度 2. 5 米~3.5 米; 高度 2.8 米~3.5 米。	元/套	按单元盒子 数量计算	87000~ 92000
公共厕所	1. 基础、主体结构、砌筑、门窗、外墙装饰、屋面防水隔热; 2. 室内防水/防滑砖地面、墙面装饰、厕所洁具及隔断、洗手台、拖把池、天花、防盗门窗安装、防盗网、配套水电设施等。	元/m ²	按改造建筑 面积计算	4700~5500
成品岗亭安装	1. 5m*1.5m 钢结构可移动式	元/套	按数量计算	7900~13000
	2m*2m 钢结构可移动式			12850~ 17950
	3m*3m 钢结构可移动式			15150~ 20250

表54 新建类服务设施造价指标表（续）

分类名称	工作内容及说明	计量单位	计量规则	参考范围值
注1：党群服务中心、社区居家养老服务站、幸福食堂、社区医务室、社区综合超市、幼儿园、托儿所均按照既有房屋改造考虑，不包含可移动的家具和设备。 注2：社区盒子、成品岗亭均按照成品采购考虑。其中社区盒子按钢结构单元盒子，每个标准单元长度4米~5米米、宽度2.5米~3.5米、高度 2.8米~3.5米考虑。成品岗亭不考虑空调、岗亭基础硬化。 注3：公共厕所按新建考虑。 注4：根据改造内容和装修档级对上述指标进行取值。				

5.5.3 工程造价指标的系数修正

当物价水平发生较大波动时，可依据项目估算时期与本文件发布时期行业主管部门发布的主要材料、人工价格，对本文件工程造价指标的数值进行系数修正。

修正指标单价按照如下公式（1）计算

$$p_1 = p_0 \times \left(\frac{A_1}{A_0} \times 20\% + 60\% \times \left(\frac{B_1}{B_{01}} \times C_1 + \frac{B_2}{B_{02}} \times C_2 + \cdots \frac{B_n}{B_{0n}} \times C_n \right) + 20\% \right) \cdots \cdots (1)$$

式中：

P_0 ——本文件中的指标单价；

P_1 ——修正指标单价；

A_0 ——本文件发布时期人工单价；

A_1 ——估算时期人工单价；

$B_1 \cdots B_n$ ——估算时期主要材料单价；

$B_{01} \cdots B_{0n}$ ——本文件发布时期主要材料单价；

$C_1 \cdots C_n$ ——各类材料材料费占比， $C_1 + C_2 + \cdots + C_n = 1$ 。

5.6 工程建设其他费编制

5.6.1 结合湖北省城镇老旧小区改造项目特点，工程建设其他费编制主要包括拆迁补偿费、与工程项目建设有关的费用、迁改工程费三部分。

- 拆迁补偿费：包含房屋拆迁补偿、拆迁安置补偿、停产停业损失、城市房屋拆迁管理费，结合项目实际情况考虑。
- 与工程项目建设有关的费用：含建设单位管理费、建设单位临时设施费、建设项目前期工作咨询费、工程勘察设计费、交通疏解费、场地准备费、工程招标费、工程监理费、造价咨询费、工程质量检测费、工程保险费、房屋安全鉴定费、房屋测量费、房屋入户调查费等。
- 迁改工程费：包含因项目建设需对水、电、燃气、通讯等管线设施进行迁移改造的费用，需根据管线权属单位提供的迁改工程设计及施工方案进行计取，纳入估算总投资。

5.6.2 工程建设其他费包含内容及参考计费详见表55，其中：建设项目前期工作咨询费、工程勘察设计费、工程招标费、工程监理费、造价咨询费、工程质量检测费、竣工图编制费、工程保险费、房屋安全鉴定费、房屋测量费、房屋入户调查费已实行市场调节价，可参考本文件计费方式进行计算约定。

表55 工程建设其他费包含内容及参考计费表

序号	费用名称	包含内容及参考计费
1	拆迁补偿费用	包含内容：房屋拆迁补偿、拆迁安置补偿、停产停业损失及城市房屋拆迁管理费。 参考计费：房屋拆迁补偿、拆迁安置补偿、停产停业损失：按照拆迁建筑面积，参照各地区《房屋征收补偿方案及标准》计算；城市房屋拆迁管理费：以城市拆迁规模大小，按照不超过房屋拆迁安置费用的 0.2%~0.4%计取。
2	与整个工程项目建设有关的费用	
2.1	建设单位管理费	包含内容：为不在原单位发工资项目人员工资、基本养老与医疗保险费、失业保险费、办公费、差旅交通费、劳动保护费、施工现场津贴、工器具使用费、固定资产使用费、零星购置费、招募生产工人费、技术图书资料费、业务招待费、印花税、竣工验收费等。 参考计费：《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕50号）
2.2	建设单位临时设施费	包含内容：为满足施工建设管理需要，建设单位现场临时设施的搭设、维修、拆除、摊销费用或建设期间租赁费用。 参考计费：按建筑安装工程费用之和的 0.5%~1.0%计取。
2.3	建设项目前期工作咨询费	
2.3.1	项目建议书、可行性研究报告	包含内容：为编制项目建议书、可行性研究报告的咨询服务费。 参考计费：详见附录 B.1
2.3.2	节能评估费	包含内容：分析建设项目的建筑、设备、工艺等的能耗水平和其使用的用能产品的效率或能耗指标，编制节能评估报告的费用。 参考计费：详见附录 B.2
2.3.3	水土保持咨询服务费	包含内容：为编制水土保持方案所需的技术咨询服务费用。 参考计费：详见附录 B.3
2.3.4	重大项目社会稳定风险评估费	包含内容：围绕可能存在的稳定风险开展合法性、合理性、可控性等评估工作的各项费用。 参考计费：详见附录 B.4
2.3.5	施工图审查费、深基坑工程设计专项审查费	包含内容：审查机构受建设单位委托，根据国家法律法规、技术标准与规范，对施工图设计、深基坑工程设计进行审查所需费用。 参考计费：《湖北省房屋建筑和市政基础设施工程施工图联合审查计费参考依据（试行）》（厅头〔2023〕840号文）
2.3.6	环境影响咨询服务费	包含内容：环境影响咨询内容包括：编制环境影响报告书报告表、评估编制环境报告书（含大纲）、评估编制环境报告表。 参考计费：详见附录 B.5
2.4	工程勘察设计费	
2.4.1	工程勘察费	包含内容：提供收集已有资料、现场踏勘、制定勘察纲要，进行测绘、勘探、取样试验、测试、检测、监测等勘察作业，以及编制工程勘察文件和岩土工程设计文件等服务收取的费用。 参考计费：按建筑安装工程费的 0.2%~0.4%计算。

表55 工程建设其他费包含内容及参考计费表（续）

序号	费用名称	包含内容及参考计费
2.4.2	工程设计费	包含内容：提供编制建设项目初步设计文件、施工图设计文件、非标准设备设计文件、施工图预算文件、竣工图文件等服务收取的费用。
		参考计费：《湖北省工程勘察设计收费参考标准（试行）》（厅头〔2023〕936号）
2.4.3	勘察设计文件审查费	包含内容：审查机构受建设单位委托，根据国家法律法规、技术标准和规范，对工程勘察设计文件进行审查的费用。
		参考计费：勘察审查费：1元/㎡；设计审查费：1~1.5元/㎡。
2.5	交通疏解费	包含内容：依据交通疏解设计方案，为保证工程实施而采取的交通疏解措施费用。
		参考计费：按经批准的交通疏解设计方案，据实计算。
2.6	场地准备费	包含内容：是指为使工程项目的建设场地达到开工条件，由建设单位组织进行的场地平整等准备工作而发生的费用。
		参考计费：改扩建项目一般只计拆除清理费（参照工程费用的0.5%~1.0%）。
2.7	工程招标费	包含内容：指建设单位在组织招标过程中发生的招标代理服务费、场地使用及交易服务费。
		参考计费：《湖北省招标代理服务收费参考标准（试行）》（鄂建文〔2023〕35号）
2.8	工程监理费	包含内容：提供建设工程施工阶段质量、进度、费用控制管理和安全生产监督管理、合同、信息等方面协调管理等服务收取的费用。
		参考计费：《湖北省建设工程监理与相关服务收费参考标准（试行）》（鄂建文〔2023〕34号）
2.9	造价咨询费	包含内容：指对工程项目建设期（含各阶段）的工程造价管理提供咨询服务、出具工程造价成果文件等收取的费用，
		参考计费：《湖北省建设工程造价咨询服务收费参考标准（试行）》（鄂建文〔2023〕33号）
2.10	工程质量检测费	包含内容：对涉及结构安全项目的抽样检测和对进入施工现场的建筑材料、构配件的见证取样检测；对工程项目整体进行环境、安全、质量检测所发生的费用。
		参考计费：详见附录B.6
2.11	竣工图编制费	包含内容：竣工图编制
		参考计费：设计费×8.00%
2.12	工程保险费	包含内容：为转移工程项目建设的意外风险，在建设期内对建筑工程、安装工程、机器设备和人身安全进行投保而发生的费用。包括建筑安装工程一切险、设备财产保险和人身意外伤害险等。
		参考计费：建筑工程一切险费率：3‰~4.5‰，安装工程一切险费率：5‰，第三者责任险0.8‰~3.0‰。
2.13	房屋安全鉴定费	包含内容：对房屋的安全性做出科学评价
		参考计费：详见附录B.7
2.14	房屋测量费	包含内容：对房地产进行测绘
		参考计费：详见附录B.8

表55 工程建设其他费包含内容及参考计费表（续）

序号	费用名称	包含内容及参考计费
2.15	房屋入户调查费	包含内容：对居民改造意愿及诉求进行调查
		参考计费：80 元/户
3	迁改工程费	包含内容：水、电、燃气、通讯等管线设施迁移改造的费用
		参考计费：根据管线权属单位提供的迁改工程设计及施工方案进行计取。

5.7 基本预备费编制

以建设项目的工程费用和工程建设其他费用之和为基础，乘以基本预备费费率计算。基本预备费费率按照5%~10%考虑计取。

5.8 建设期利息编制

5.8.1 建设期利息是指在建设期内发生的为工程项目筹措资金的融资费用及债务资金利息，并按规定允许在投产后计入固定资产原值。建设期利息包括各种机构借款、集资、建设债券和外汇贷款的利息以及其他融资费用等。

5.8.2 建设期利息可按如下计算：

- a) 总贷款分年均衡发放时，建设期利息的计算可按当年借款在年中支用考虑，即当年贷款按半年计，上年贷款按全年计息，按照公式（2）计算：

$$Q = \sum_{i=1}^n \left(P_{j-1} + \frac{1}{2} A_j \right) \times i \quad (2)$$

式中：

Q ——建设期应计利息；

P_{j-1} ——建设期第 $j-1$ 年末贷款累计金额与利息累计金额之和；

A_j ——建设期第 j 年贷款金额；

i ——贷款年利率；

n ——建设期年份数。

- b) 如建设单位与贷款方达成协议采用其他方式计算，则按实际达成的协议方式计算融资费用（含债务融资中发生的手续费、承诺费、管理费、信贷保险费等）。

附 录 A
(资料性)
投资估算编制格式说明

A.1 老旧小区改造项目投资估算编制说明应包括：①工程概况；②编制范围；③编制方法；④编制依据；⑤主要技术经济指标；⑥有关参数、率值选定的说明；⑦特殊问题的说明等。

A.2 投资估算汇总表式样如表 A.1 所示。

表 A.1 老旧小区改造项目投资估算汇总表

序号	费用名称	金额（万元）	经济指标			计算公式
			单位	数量	造价指标（元）	
一	工程费用					
（一）	基础类					
						
（二）	提升类					
						
（三）	完善类					
						
二	工程建设其他费					
						
三	基本预备费					$(一+二)*5\% \sim 10\%$
四	建设期利息					
五	总投资					$(一+二+三+四)$

附 录 B

(规范性)

工程建设其他费分档计费

B.1 项目建议书、可行性研究报告编制按建设项目估算投资额分档计费，如表 B.1、B.2 所示。

表 B.1 项目建议书、可行性研究报告编制分档计费表

单位：万元

咨询评估项目	估算投资额				
	3000 万元 —1 亿元	1 亿元—5 亿 元	5 亿元—10 亿元	10 亿元—50 亿元	50 亿元以上
编制项目建议书	6—14	14—37	37—55	55—100	100—125
编制可行性研究报告	12—28	28—75	75—110	110—200	200—250
注1：建设项目估算投资额是指项目建议书或者可行性研究报告的估算投资额。 注2：建设项目的具体收费标准，根据估算投资额在相对应的区间用插入法计算。 注3：根据行业特点和各行业内部不同类别工程的复杂程度，计算咨询费用时可分别乘以行业调整系数和工程复杂程度调整系数（见附表B.2）。					

表 B.2 项目建议书、可行性研究报告编制专业调整系数

行业	调整系数
1. 林业、商业、粮食、建筑	0.8
2. 建材、交通（公路）、铁道、市政公用工程	0.7

B.2 节能评估编制按建设项目估算投资额分档计费，如表 B.3 所示。

表 B.3 节能评估编制分档计费表

建设项目估算总投资额	编制费用（万元）
3000 万元—1 亿元	12—28
1 亿元～5 亿元（含）	28—75
5 亿元～10 亿元（含）	75—110
10 亿元～50 亿元（含）	110—200
50 亿元以上	200—250
注1：建设项目估算投资额是指项目建议书或者可行性研究报告的估算投资额。 注2：建设项目的具体收费标准，根据估算投资额在相对应的区间用插入法计算。	

B.3 水土保持方案编制按建设项目估算投资额分档计费，如表 B.4 所示。

表 B.4 水土保持方案编制分档计费表

主体工程土建投资 (亿元)	0.5	1.0	2.0	3.0	4.0	5.0	6.0	7.0	8.0	9.0	10.0
水土保持方案编制费 (万元)	30	52	72	82	95	104	116	119	132	156	171
主体工程土建投资 (亿元)		11.0	12.0	13.0	14.0	15.0	16.0	17.0	18.0	19.0	20.0
水土保持方案编制费 (万元)		185	200	220	230	245	259	270	290	320	350

B.4 重大项目社会稳定风险评估按建设项目估算投资额分档计费，如表 B.5 所示。

表 B.5 重大项目社会稳定风险评估分档计费表

建设项目估算总投资额	编制费用 (万元)
1 亿元 (含) 以下	15
1 亿元~5 亿元 (含)	15~20
5 亿元~10 亿元 (含)	20~30
10 亿元~50 亿元 (含)	30~50
50 亿元以上	50~100
注1：建设项目估算投资额是指项目建议书或者可行性研究报告的估算投资额。	
注2：建设项目的具体收费标准，根据估算投资额在相对应的区间用插入法计算。	

B.5 环境影响咨询服务按建设项目估算投资额分档计费，如表 B.6~B.8 所示。

表 B.6 环境影响咨询分档计费表

单位：万元

咨询评估项目	估算投资额					
	0.3 亿元 以下	0.3 亿 元~2 亿 元	2 亿元~ 10 亿元	10 亿元~ 50 亿元	50 亿元~ 100 亿元	100 亿 元以上
编制环境影响报告书 (含大 纲)	5~6	6~15	15~35	35~75	75~110	110
编制环境影响报告表	1~2	2~4	4~7	7 以上		
评估环境影响报告书 (含大 纲)	0.8~1.5	1.5~3	3~7	7~9	9~13	13 以 上

表B.6 环境影响咨询分档计费表（续）

咨询评估项目	估算投资额					
	0.3 亿元 以下	0.3 亿 元~2 亿 元	2 亿元~ 10 亿元	10 亿元~ 50 亿元	50 亿元~ 100 亿元	100 亿元 以上
注1：表中数字下限为不含，上限为包含； 注2：估算投资额为项目建议书或可行性研究报告中的估算投资额； 注3：咨询服务项目收费标准根据估算投资额在对应区间内用插入法计算； 注4：以本表收费标准为基础，按建设项目行业特点和所在区域的环境敏感程度，乘以调整系数，确定咨询服务收费基准价。调整系数见表B.7、B.8 注5：评估环境影响报告书（含大纲）的费用不含专家参加审查会议的差旅费；环境影响评价大纲的技术评估费用占环境影响报告书评估费用的40%。 注6：本表所列编制环境影响报告表收费标准为不设评价专题的基准价，每增加一个专题加收50%。 注7：本表中费用不包括遥感、遥测、风洞试验、污染气象观测、示踪试验、地探、物探、卫星图片解读、需要动用船、飞机等的特殊监测等费用。						

表 B.7 环境影响咨询服务按建设项目估算投资额分档收费的调整系数

行业	调整系数
林业、畜牧、渔业、农业、交通、铁道、民航、管线运输、建材、市政、烟草、兵器	1
粮食、建筑、信息产业、仓储	0.6

表 B.8 环境影响评价大纲、报告书编制收费环境敏感程度调整系数

环境敏感程度	调整系数
敏感	1.2
一般	0.8

B.6 建设工程质量检测按检测的内容计费，如表 B.9 所示。

表 B.9 建设工程质量检测试验计费表（见证取样）

名称	包含检测内容	计费单价（元/m ² ）
见证取样检测	按规范标准应做的常规检测：水泥、钢筋（含焊接与机械连接）力学性能检验、混凝土、砂浆检验与试验、砂、石常规检验、墙体材料、混凝土掺加剂检验、防水材料、土工试验、钢结构防火涂料、钢结构防腐涂料、型钢及金属压型钢板、外门窗（含防火窗）性能、高强螺栓及连接副、电线电缆、给排水管材、喷涂硬质聚氨酯、挤塑聚苯板装饰装修材料，专项检测除外。	3.5
主体结构检测	混凝土强度（含回弹、钻芯）、楼板厚度、钢筋间距、钢筋保护层厚度、植筋拉拔；其他按规范标准应做的常规检测，专项检测除外。	2.5
钢结构检测	钢结构焊接质量无损检测；钢结构防腐及防火涂装检测；钢结构节点、机械连接用紧固标准件及高强度螺栓力学性能检测；钢网架结构的变形检测，专项检测除外。	2

表 B.9 建设工程质量检测试验计费表（见证取样）（续）

名称	包含检测内容	计费单价（元/m ² ）
设备安装检测	水压试验、绝缘电阻、接地电阻、地下室通风、给排水管材电线电缆材料检测，专项检测除外。	1.5
建筑保温检测	饰面层与保温层粘结强度现场拉拔试验、基层与保温层粘结强度现场拉拔试验、建筑外窗现场气密性检测、外墙节能构造钻芯检验；后置锚固件现场拉拔试验。	2
室内环境检测	空气中甲醛含量、现场氨、甲醛、苯、TVOC、空气氨浓度、臭氧浓度、分析 CO ₂ 、P m ³ .5/PM10/TSP、噪声；其他按规范标准应做的常规检测，专项检测除外。	2.5
防雷检测	防雷装置类别、接闪器、下线、接地装置、防雷区划分、电磁屏蔽等电位连接、电涌保护器检测，专项检测除外。	1.5
消防检测	火灾自动报警系统、消防供水系统、室内消火栓系统、自动喷水（雾）灭火系统、防排烟及通风空调系统、防火门、防火卷帘和挡烟垂壁、气体灭火系统检测，专项检测除外。	1.5
注：以上计费单价以房屋建筑面积为单位。		

B.7 老旧小区改造房屋安全鉴定服务计费，如表 B.10、B.11 所示。

表 B.10 一般情况房屋安全鉴定服务计费表

鉴定类型	单幢鉴定面积	计费金额（元/m ² ）
民用建筑	<1000	10
	≥1000, <3000	7
	≥3000, <10000	5
	≥10000	3.5
	民用建筑单幢（或套）收费不足 2800 元按 2800 元收取	

表 B.11 特殊房屋安全鉴定服务计费表

序号	特殊鉴定类型	鉴定费用	备注
1	局部鉴定	在表 B.10 整幢鉴定的基础上综合单价乘以调整系数 1.40	当存在多种特殊类型时，采用连乘
2	幼儿园等教育用房	根据单栋鉴定面积分为三档，采用阶梯计价：≤500m ² ，8 元/m ² ；500~5000（含 5000）m ² ，6 元/m ² ；>5000m ² ，5 元/m ²	
3	工程影响区房屋鉴定（保全鉴定）	在表 B.10 鉴定的基础上综合单价乘以调整系数 1.20	
4	投诉鉴定	在表 B.10 鉴定的基础上综合单价乘以调整系数 1.20	
5	应急鉴定	在表 B.10 的基础上综合单价乘以调整系数 1.60	
6	房屋基础资料缺失影响	在表 B.10 的基础上综合单价乘以调整系数 1.30，检测与图纸恢复费用另计	

7	同一幢房屋或局部二次鉴定	在第一次鉴定的基础上综合单价乘以调整系数 0.6~0.9	
---	--------------	------------------------------	--

B.8 房屋测量计费，按下表 B.12 所示。

表 B.12 房屋测量计费表

序号	费用名称	计取方式
1	房产平面图测绘（1:500） （不含房产调查和分户图绘制）	按每平方公里32万元收取（或2万元/幅）
2	房产测绘费	按实地测量的建筑面积计收：住宅每平方米 1.36 元，经济适用住房按此标准的 70%收取；非住宅每平方米 2.40 元。
3	查阅、复制房屋测绘成果资料	由房屋测绘成果管理部门向申请人按每套资料分别收取。查阅费：单位50元；个人30元；复制费：单位300元；个人150元
4	房产测绘成果鉴定费	当事人对房产测绘成果有异议的，可委托国家认定的房产测绘成果鉴定机构鉴定，鉴定费用由委托人交纳。房产测绘成果鉴定费按户收取，住宅为2200元/户，非住宅为3500元/户。

参 考 文 献

- [1] 《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》国办发〔2020〕23号；
- [2] 《湖北省人民政府办公厅关于加快推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》鄂政办发〔2021〕19号；
- [3] 《湖北省城镇老旧小区改造技术导则》鄂建文〔2023〕18号；
- [4] 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC~1 2015）；
- [5] 《工程造价指标分类及编制指南》中国建设工程造价管理协会2022年12月28日发布；
- [6] 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- [7] 《建设工程工程量清单计价规范》（GB 50500）；
- [8] 《工程造价术语标准》（GB/T 50875）；
- [9] 《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及全费用基价表》（2018）；
- [10] 《湖北省通用安装工程消耗量定额及全费用基价表》（2018）；
- [11] 《湖北省建设工程公共专业消耗量定额及全费用基价表》（2018）；
- [12] 《湖北省市政工程消耗量定额及全费用基价表》（2018）；
- [13] 《湖北省园林绿化工程消耗量定额及全费用基价表》（2018）；
- [14] 《湖北省建设项目总投资组成及其他费用定额》（鄂建文〔2022〕48号）。
-