

南通市建设工程造价管理处

通建价〔2024〕45号

关于发布老旧小区改造工程造价指标的通知

各有关单位：

为了更好引导建筑市场主体合理确定和有效控制工程造价,同时也为政府和社会投资提供有效参考,我处根据通建价〔2021〕34号文件精神,结合已经完成竣工结算审核的部分典型工程,组织编制了部分老旧小区改造工程造价指标,现予以发布。

本指标是编审投资估算、设计概算、招标控制价、投标报价、施工图预算和竣工结算等对比分析的参考资料,各单位在使用过程中如有意见和建议,请及时向我处反映。

附件：老旧小区改造工程造价指标

南通市建设工程造价管理处

2024年10月22日



附件

老旧小区改造工程造价指标

某老旧小区改造工程造价指标

工程概况表

名称	内容
小区总建筑面积	51149.64m ²
计税方式及竣工时间	本工程一般计税法计价。竣工时间：2021年12月1日。
改造内容	
1、建筑部分	
1.1 原屋面拆除	1、屋面拆除（包含空鼓裂缝防水、隔热层、太阳能支墩、原屋面、雨水口疏通、檐沟面层拆除）；2、太阳能拆除后重新安装；3、原屋顶处水箱拆除。
1.2 原屋面翻新	1、大屋面：找平、防水涂膜、防水卷材、保温板、细石砼刚性层；2、屋面防雷设施翻新；3、上人孔盖板更换；4、檐沟：找平、防水涂膜、防水卷材；5、坡屋面（平改坡）：圈梁、矩形柱、装配式屋面轻钢结构、0.4mm 镀铝锌钢板；6、屋顶不锈钢栏杆恢复。
1.3 外墙出新	1、外墙仿石涂料；2、未封闭阳台顶板涂料出新；3、楼梯间公共部位内墙天棚出新、楼梯间铁栏杆出新、木扶手出新；4、公共部位铝合金窗更换；5、恢复的防盗窗做不锈钢推拉式防盗窗；6、不锈钢晾衣架；7、楼栋牌门牌；8、空调外机支架翻新及恢复；9、相应的垂直运输，脚手架等相关措施费。
1.4 其他土建工程	1、院墙整治：拆除及恢复；2、院内砼地面恢复；3、围墙拆除及新建；4、楼道口增设台阶；5、零星砌筑修复。
2、室外配套	
2.1 土方工程	1、原道路破除及清运；2、道路、管沟、绿化土方的挖填运。
2.2 道路工程	1、沥青道路：碎石、砼路基、沥青面层；2、侧平石；3、电瓶车车棚；4、岗亭、道闸。
2.3 排水工程	1、屋面排水管；2、PVC-U 雨污水管、各类砌筑井、混凝土井；3、现状化粪池清掏及改造
2.4 交通设施	1、减速带；2、标线；3、标志板；4、视线诱导器
2.4 绿化景观工程	1、各类乔灌木及绿篱；2、硬质铺装

工程造价指标表

某老旧小区改造工程	造价 (元)	单方造价 (元/m ²)					占单项工程造价总造价 比例 (%)
		人工费 (元/m ²)	材料费 (元 /m ²)	机械费 (元/m ²)	管理费和 利润(元/m ²)	单方总造价 (元/m ²)	
1、建筑部分	12679389.37	37.39	161.64	1.92	11.01	247.89	64.05%
2、土方工程	357203.05	1.39	0.48	3.94	0.37	6.98	1.82%
3、道路工程	3857782.12	7.28	55.49	1.77	1.60	75.42	19.62%
4、排水工程	1819600.39	2.43	28.08	0.06	4.41	35.57	9.26%
5、交通设施	23859.03	0.14	0.20	0.02	0.06	0.47	0.12%
6、绿化景观工程	921578.28	1.79	13.81	0.13	0.46	18.02	4.69%
合计	19659412.24	50.42	259.70	7.84	17.90	384.35	100%

数据提供：江苏春为全过程工程咨询有限公司南通分公司

某老旧小区改造工程造价指标

工程概况表

名称	内容
小区总建筑面积	31900m ²
计税方式及竣工时间	本工程一般计税法计价。竣工时间：2022年11月15日。
改造内容	
1、建筑部分	
1.1 原屋面拆除	1、屋面拆除（包含空鼓裂缝防水、隔热层、太阳能支墩、原屋面、雨水口疏通，檐沟面层拆除）；2、太阳能拆除后重新安装；3、原屋顶处水箱拆除。
1.2 原屋面翻新	1、大屋面：找平、防水涂膜、防水卷材、保温板、细石砼刚性层；2、屋面防雷设施翻新；3、上人孔盖板更换；4、檐沟：找平、防水涂膜、防水卷材；5、坡屋面（平改坡）：圈梁、矩形柱、装配式屋面轻钢结构、0.4mm镀锌铝锌钢板；
1.3 外墙出新	1、外墙仿石涂料；2、未封闭阳台顶板涂料出新；3、楼梯间公共部位内墙天棚出新、楼梯间铁栏杆出新、木扶手出新；4、公共部位铝合金窗更换；5、恢复的防盗窗做不锈钢推拉式防盗窗；6、不锈钢晾衣架；7、楼栋牌门牌；8、空调外机支架翻新及恢复；9、相应的垂直运输，脚手架等相关措施费。
1.4 其他土建工程	1、院墙整治：拆除及恢复；2、院内砼地面恢复；3、围墙拆除及新建；4、楼道口增设台阶；5、零星砌筑修复。
2、室外配套	
2.1 土方工程	1、原道路破除及清运；2、道路、管沟、绿化土方的挖填运。
2.2 道路工程	1、沥青道路：碎石、砼路基、沥青面层；2、侧平石；3、岗亭、道闸。
2.3 排水工程	1、PVC-U雨污水管、各类砌筑井、混凝土井；2、现状化粪池清掏及改造
2.4 交通设施	1、减速带；2、标线；3、标志板；4、视线诱导器
2.5 供电工程	1、热浸塑钢管，塑料CP排管；2、现浇各类供电手井及盖板
2.6 安装工程	1、雨污水排水立管、楼梯间灯具更换、避雷更换

工程造价指标表

某老旧小区改造工程	造价 (元)	单方造价(元/m ²)					占单项工程造价总造价 比例 (%)
		人工费 (元/m ²)	材料费(元 /m ²)	机械费 (元/m ²)	管理费和 利润(元/m ²)	单方总造价 (元/m ²)	
1、建筑部分	8547515.08	15.96	192.84	0.43	6.22	267.95	74.62%
2、土方工程	49415.37	0.53	0.36	0.2	0.08	1.55	0.43%
3、道路工程	1814584.61	4.47	41.72	1.41	1.76	56.88	15.81%
4、排水工程	374660.52	0.11	9.86	0.01	0.04	11.74	3.27%
5、交通设施	26542.68	0.05	0.6	0.01	0.02	0.83	0.24%
6、供电工程	321696.38	2.2	5.28	0.1	0.87	10.08	2.82%
7、安装工程	320538.17	1.15	6.38	0.1	0.38	10.05	2.81%
合计	11454952.81	24.47	257.04	2.26	9.37	359.08	100%

数据提供：江苏广和工程咨询有限公司

某老旧小区改造工程造价指标

工程概况表

名称	内容
小区总建筑面积	51810m ²
计税方式及竣工时间	本工程一般计税法计价。竣工时间：2021年12月11日。
改造内容	
1、建筑部分	
1.1 原屋面拆除	1、屋面拆除（包含空鼓裂缝防水、隔热层、太阳能支墩、原屋面、雨水口疏通，檐沟面层拆除）；2、太阳能拆除后重新安装；3、原屋顶处水箱拆除。
1.2 原屋面翻新	1、大屋面：找平、防水涂膜、防水卷材、保温板、细石砼刚性层；2、屋面防雷设施翻新；3、上人孔盖板更换；4、檐沟：找平、防水涂膜、防水卷材；5、坡屋面（平改坡）：圈梁、矩形柱、装配式屋面轻钢结构、0.4mm 镀锌铝锌钢板；6、屋顶不锈钢栏杆恢复。
1.3 外墙出新	1、外墙仿石涂料；2、未封闭阳台顶板涂料出新；3、楼梯间公共部位内墙天棚出新、楼梯间铁栏杆出新、木扶手出新；4、公共部位铝合金窗更换；5、恢复的防盗窗做不锈钢推拉式防盗窗；6、不锈钢晾衣架；7、楼栋牌门牌；8、空调外机支架翻新及恢复；9、相应的垂直运输，脚手架等相关措施费。
1.4 其他土建工程	1、院墙整治：拆除及恢复；2、院内砼地面恢复；3、围墙拆除及新建；4、楼道口增设台阶；5、零星砌筑修复。
2、室外配套	
2.1 土方工程	1、原道路破除及清运；2、道路、管沟、绿化土方的挖填运。
2.2 道路工程	1、沥青道路：碎石、砼路基、沥青面层；2、侧平石；3、标记标线；4、减速垄
2.3 排水工程	1、PVC 实壁管；2、各类砌筑井；3、现状化粪池清掏及改造；4、更换井盖
2.4 安装工程	1、给排水；2、楼梯间灯具更换；3、避雷
2.5 景观工程	1、硬质铺装；2、门卫岗亭

工程造价指标表

某老小区改造工程	造价 (元)	单方造价 (元/m ²)					占单项工程造价总造价 比例 (%)
		人工费 (元/m ²)	材料费 (元 /m ²)	机械费 (元/m ²)	管理费和 利润(元/m ²)	单方总造价 (元/m ²)	
1、建筑部分	12512516.25	16.59	181.40	0.22	7.45	241.51	66.06%
2、土方工程	330766.93	2.19	0.25	2.13	1.00	6.38	1.75%
3、道路工程	2173476.76	4.57	28.73	1.09	1.91	41.95	11.47%
4、排水工程	1143268.17	0.76	17.90	0.02	0.26	22.07	6.04%
5、安装工程	748457.43	4.18	5.64	0.18	2.59	14.45	3.95%
6、景观工程	2033633.88	4.11	27.55	0.48	1.56	39.25	10.74%
合计	18942119.42	32.39	261.46	4.12	14.77	365.61	100%

数据提供：南通新江海建设项目管理咨询有限公司

某老旧小区改造工程造价指标

工程概况表

名称	内容
小区总建筑面积	45420.2m ²
计税方式及竣工时间	本工程一般计税法计价。竣工时间：2022年12月30日。
改造内容	
1、建筑部分	
1.1 原屋面拆除	1、屋面拆除（包含空鼓裂缝防水、隔热层、太阳能支墩、原屋面、雨水口疏通、檐沟面层拆除）；2、太阳能拆除后重新安装；3、原屋顶处水箱拆除。
1.2 原屋面翻新	1、大屋面：找平、防水涂膜、防水卷材、保温板、细石砼刚性层；2、屋面防雷设施翻新；3、上人孔盖板更换；4、檐沟：找平、防水涂膜、防水卷材；5、坡屋面（平改坡）：圈梁、矩形柱、装配式屋面轻钢结构、0.4mm 镀铝锌钢板；6、屋顶不锈钢栏杆恢复。
1.3 外墙出新	1、外墙仿石涂料；2、未封闭阳台顶板涂料出新；3、楼梯间公共部位内墙天棚出新、楼梯间铁栏杆出新、木扶手出新；4、公共部位铝合金窗更换；5、恢复的防盗窗做不锈钢推拉式防盗窗；6、不锈钢晾衣架；7、楼栋牌门牌；8、空调外机支架翻新及恢复；9、相应的垂直运输，脚手架等相关措施费。
1.4 其他土建工程	1、院墙整治：拆除及恢复；2、院内砼地面恢复；3、围墙拆除及新建；4、楼道口增设台阶；5、零星砌筑修复。
2、室外配套	
2.1 土方工程	1、原道路破除及清运；2、道路、管沟、绿化土方的挖填运。
2.2 道路工程	1、沥青道路：碎石、砼路基、沥青面层；2、侧平石；3、电瓶车车棚；4、岗亭、道闸。
2.3 排水工程	1、屋面排水管；2、PVC-U 雨污水管、各类砌筑井、混凝土井；3、现状化粪池清掏及改造

工程造价指标表

某老旧小区改造工程	造价 (元)	单方造价 (元/m ²)					占单项工程造价总造价 比例 (%)
		人工费 (元/m ²)	材料费 (元/m ²)	机械费 (元/m ²)	管理费和 利润(元/m ²)	单方总造价 (元/m ²)	
1、建筑部分	13253860.23	23.84	205.11	1.45	11.22	291.81	69.52%
2、土方工程	848295.315	4.78	0.01	9.32	1.55	18.68	4.45%
3、道路工程	3046218.38	9.45	40.69	1.95	3.77	67.07	15.98%
4、排水工程	1915481.01	5.62	27.13	0.37	1.99	42.17	10.05%
合计	19659412.24	43.69	272.94	13.09	18.53	419.72	100%

数据提供：中证房地产评估造价集团有限公司南通分公司

某老旧小区综合改造项目造价指标

工程概况表

名称	内容
小区总建筑面积	56000m ²
计税方式及竣工时间	本工程一般计税法计价。竣工时间：2022年1月22日。
改造内容	
1、建筑部分	
1.1 原屋面拆除	1、屋面拆除（包含空鼓裂缝防水、隔热层、太阳能支墩等一切需要拆除的工作内容）；2、太阳能拆除后移位重新安装。
1.2 原屋面翻新	1、平屋面：找平、防水涂膜、防水卷材、保温板、细石砼刚性层；2、屋面防雷设施翻新；3、上人孔盖板更换；4、坡屋面（平改坡）：植筋、圈梁、装配式屋面轻钢结构、彩石金属瓦（0.4mm 镀铝锌钢板）。
1.3 外墙及公区出新	1、大刀片修补、外墙真石漆、落水管真石漆、现状窗户外侧油漆出新；2、楼梯间公共部位内墙天棚出新、楼梯间铁栏杆出新、木扶手出新；3、公共部位新装铝合金推拉窗；4、所有突出墙面的防盗窗一律拆除，恢复的防盗窗做不锈钢平开防盗窗；5、新做不锈钢信报箱；6、晾衣架拆除，新做不锈钢晾衣架；7、更换楼栋牌、单元牌；8、空调外机支架翻新，部分更换不锈钢支架；10、车库门出新；11、相应的垂直运输，脚手架等相关措施费。
1.4 其他土建工程	1、院墙整治：局部院墙拆除，保留原基础，基础破坏处修补，新建院墙；2、院内砼地面恢复；3、围墙拆除及新建；4、单元入口原台阶改造坡道；5、零星砌筑修复。
2、安装部分	
2.1 原屋面翻新	1、屋面空调拆除后重新安装。
2.2 排水工程	1、雨污水立管及埋地管拆除及换新 UPVC 排水管；2、空调冷凝水管拆除换新 PVC 管。
2.3 公区出新	1、更换原有楼梯间灯光源 LED，增加声控感应装置，检查线路，如有问题修复或更换部分管线。
2.4 防雷接地	1、屋面防雷设施修复、除锈、出新和检测，没有避雷带的统一增加。
3、室外配套	
3.1 土方工程	1、原道路破除及清运；2、道路、管沟、围墙土方的挖填运。
3.2 道路工程	1、沥青道路：碎石、砼路基、土工格栅、沥青面层；2、停车位：植草砖、陶土砖；3、石材侧平石。
3.3 排水工程	1、新建 UPVC 雨污水管、各类砌筑井、雨水口；2、原有井标高调整。3、更换井盖座；4、管道疏通。5、化粪池清掏。
3.4 交通设施	1、减速带；2、标线。
3.5 景观工程	1、硬质铺装；2、坐凳；3、花坛；4、廊架。

工程造价指标表

某老旧小区综合改造项目	造价 (元)	单方造价 (元/m ²)					占单项工程造价总造价 比例 (%)
		人工费 (元/m ²)	材料费 (元 /m ²)	机械费 (元/m ²)	管理费和 利润(元/m ²)	单方总造价 (元/m ²)	
1、建筑部分	15954749.40	23.82	202.61	0.81	9.36	284.91	67.22%
2、安装部分	788248.84	2.29	9.12	0.00	1.21	14.08	3.32%
3、土方工程	970770.90	5.55	1.14	5.17	3.22	17.34	4.09%
4、道路工程	3871979.05	8.99	45.31	2.00	3.29	69.14	16.31%
5、排水工程	1789866.76	1.57	26.00	0.12	0.51	31.96	7.54%
6、交通设施	10053.07	0.00	0.15	0.00	0.00	0.18	0.04%
7、景观工程	348966.67	0.76	4.11	0.05	0.40	6.23	1.47%
合计	23734634.69	42.98	288.44	8.15	17.99	423.83	100%

数据提供：江苏海审工程咨询有限公司

某老旧小区综合改造项目造价指标

工程概况表

名称	内容
小区总建筑面积	86084.4m ²
计税方式及竣工时间	本工程一般计税法计价。竣工时间：2023年11月15日。
改造内容	
1、建筑部分	
1.1 拆违	1、楼顶违建及屋顶下私搭楼梯拆除；2、地面违建拆除（二层违建计入）（院内、院外违建）
1.1 原屋面拆除	1、平屋面及檐沟拆除至找坡层顶；零星拆除（原平屋面及檐沟包含空鼓裂缝防水、隔热层、太阳能支墩等一切需要拆除的工作内容； 2、坡屋面（含局部平屋面、檐沟）；零星拆除（原现浇坡屋面拆除原瓦片等至结构层顶面；平屋面及檐沟拆除至找坡层顶）
1.2 原屋面翻新	1、坡屋面：彩色水泥瓦；2、屋面防雷设施翻新；3、上人孔盖板更换；4、檐沟：找平、防水涂膜、防水卷材；5、屋顶不锈钢栏杆恢复。
1.3 外墙出新	1、外墙仿石涂料；2、未封闭阳台顶板涂料出新；3、楼梯间公共部位内墙天棚出新、楼梯间铁栏杆出新、木扶手出新；4、公共部位铝合金窗更换；5、恢复的防盗窗做不锈钢推拉式防盗窗；6、不锈钢晾衣架；7、钢门窗出新8、楼栋牌门牌；9、成品岗亭；10、相应的垂直运输，脚手架等相关措施费。
1.4 其他土建工程	1、围墙拆除及新建及相关措施费；2、围墙铁艺栏杆；3、围墙真石漆
2、室外配套	
2.1 土方工程	1、原道路破除及清运；2、道路、管沟、供电井及管道、绿化土方的挖填运。
2.2 道路工程	1、沥青道路：碎石、砼路基、沥青面层；2、侧平石；3、大型机械设备进出场及安拆
2.3 排水工程	1、PVC-U雨污水管、各类砌筑井、混凝土井；2、现状化粪池清掏及改造；3、原有井盖调高、更换
2.4 标线	1、标线、标记；2、成品宣传栏
2.5 安装	1、屋面排水管、冷凝管；2、桥架、灯、开关灯室内电气改造；3、原避雷网维护；
2.6 供电工程	1、新建钢筋混凝土手孔井；2、排管及素混凝土包管，3、甲供材井盖及钢管安装

工程造价指标表

老小区改造	造价 (元)	单方造价(元/m ²)					占单项工程造价总造价 比例 (%)
		人工费 (元/m ²)	材料费(元 /m ²)	机械费 (元/m ²)	管理费和 利润(元/m ²)	单方总造价 (元/m ²)	
1、建筑改造工程	10,473,715.29	4.48	81.71	0.11	1.75	121.67	58.86%
2、土方工程	417,551.80	0.93	0.66	1.66	0.78	4.85	2.35%
3、道路	4,488,260.79	6.82	33.20	1.09	2.37	52.14	25.22%
4、排水	1,188,930.91	1.31	9.51	0.00	0.66	13.81	6.68%
5、标线	143,105.09	-	1.39	-	-	1.66	0.80%
6、安装	876,192.60	0.91	6.80	0.02	0.53	10.18	4.92%
7、供电工程	205,726.10	0.38	1.46	0.03	0.13	2.39	1.16%
合计	17,793,482.58	14.83	134.73	2.91	6.21	206.70	100.00%

数据提供：永道工程咨询(江苏)有限公司苏中分公司

某老旧小区改造工程造价指标

工程概况表

名称	内容
小区总建筑面积	37450m ²
计税方式及竣工时间	本工程一般计税法计价。竣工时间：2022年9月30日。
改造内容	
1、建筑部分	
1.1 原屋面拆除	1、屋面拆除（包含空鼓裂缝防水、隔热层、太阳能支墩、原屋面、雨水口疏通、檐沟面层拆除）；2、太阳能拆除后重新安装；3、原屋顶处水箱拆除。
1.2 原屋面翻新	1、大屋面：找平、防水涂膜、防水卷材、保温板、细石砼刚性层；2、屋面防雷设施翻新；3、上人孔盖板更换；4、檐沟：找平、防水涂膜、防水卷材；5、坡屋面（平改坡）：圈梁、矩形柱、装配式屋面轻钢结构、0.4mm 镀铝锌钢板；
1.3 外墙出新	1、外墙仿石涂料；2、未封闭阳台顶板涂料出新；3、楼梯间公共部位内墙天棚出新、楼梯间铁栏杆出新、木扶手出新；4、公共部位铝合金窗更换；5、恢复的防盗窗做不锈钢推拉式防盗窗；6、不锈钢晾衣架；7、楼栋牌门牌；8、空调外机支架翻新及恢复；9、相应的垂直运输，脚手架等相关措施费。
1.4 其他土建工程	1、院墙整治：拆除及恢复；2、院内砼地面恢复；3、围墙拆除及新建；4、楼道口增设台阶；5、零星砌筑修复。
2、室外配套	
2.1 土方工程	1、原道路破除及清运；2、道路、管沟、绿化土方的挖填运。
2.2 道路工程	1、沥青道路：碎石、砼路基、沥青面层；2、侧平石；3、岗亭、道闸。
2.3 排水工程	1、PVC-U 雨污水管、各类砌筑井、混凝土井；2、现状化粪池清掏及改造
2.4 交通设施	1、减速带；2、标线；3、标志板；4、视线诱导器
2.5 安装工程	1、雨污水排水立管、楼梯间灯具更换、避雷更换

工程造价指标表

某老旧小区改造工程	造价 (元)	单方造价 (元/m ²)					占单项工程造价总造价 比例 (%)
		人工费 (元/m ²)	材料费 (元 /m ²)	机械费 (元/m ²)	管理费和 利润(元/m ²)	单方总造价 (元/m ²)	
1、建筑部分	9060207.28	14.29	183.06	0.58	6.55	241.93	74.22%
2、土方工程	73507.37	0.69	0.29	0.54	0.13	1.96	0.6%
3、道路工程	1842611.29	4.82	32.48	1.67	2.14	49.2	15.09%
4、排水工程	730328.3	0.31	15.89	0.06	0.12	19.5	5.98%
5、交通设施	15086.58	0.09	0.13	0.06	0.08	0.4	0.12%
6、安装工程	485722.68	2.79	6.19	0.03	1.23	12.96	3.98%
合计	12207463.5	22.99	238.04	2.94	10.25	325.95	100%

数据提供：江苏广和工程咨询有限公司

某老旧小区改造工程造价指标

工程概况表

名称	内容
小区总建筑面积	26200m ²
计税方式及竣工时间	本工程一般计税法计价。竣工时间：2022年11月26日。
改造内容	
1、建筑部分	
1.1 原屋面拆除	1、屋面拆除（包含空鼓裂缝防水、隔热层、太阳能支墩、原屋面、雨水口疏通、檐沟面层拆除）；2、太阳能拆除后重新安装；3、原屋顶处水箱拆除。
1.2 原屋面翻新	1、大屋面：找平、防水涂膜、防水卷材、保温板、细石砼刚性层；2、屋面防雷设施翻新；3、上人孔盖板更换；4、檐沟：找平、防水涂膜、防水卷材；5、坡屋面（平改坡）：圈梁、矩形柱、装配式屋面轻钢结构、0.4mm 镀锌锌钢板；
1.3 外墙出新	1、外墙仿石涂料；2、未封闭阳台顶板涂料出新；3、楼梯间公共部位内墙天棚出新、楼梯间铁栏杆出新、木扶手出新；4、公共部位铝合金窗更换；5、恢复的防盗窗做不锈钢推拉式防盗窗；6、不锈钢晾衣架；7、楼栋牌门牌；8、空调外机支架翻新及恢复；9、相应的垂直运输，脚手架等相关措施费。
1.4 其他土建工程	1、院墙整治：拆除及恢复；2、院内砼地面恢复；3、围墙拆除及新建；4、楼道口增设台阶；5、零星砌筑修复。
2、室外配套	
2.1 土方工程	1、原道路破除及清运；2、道路、管沟、绿化土方的挖填运。
2.2 道路工程	1、沥青道路：碎石、砼路基、沥青面层；2、侧平石；3、岗亭、道闸。
2.3 排水工程	1、PVC-U 雨污水管、各类砌筑井、混凝土井；2、现状化粪池清掏及改造
2.4 交通设施	1、减速带；2、标线；3、标志板；4、视线诱导器
2.5 供电工程	1、热浸塑钢管，塑料 CP 排管；2、现浇各类供电手井及盖板
2.6 安装工程	1、雨污水排水立管、楼梯间灯具更换、避雷更换

工程造价指标表

某老旧小区改造工程	造价 (元)	单方造价 (元/m ²)					占单项工程 造价总造价 比例 (%)
		人工费 (元/m ²)	材料费 (元 /m ²)	机械费 (元/m ²)	管理费和 利润 (元/m ²)	单方总造价 (元/m ²)	
1、建筑部分	6346418.77	11.77	176.81	0.77	5.52	242.23	72.78%
2、土方工程	45077.65	0.55	0.38	0.42	0.11	1.72	0.52%
3、道路工程	1473160.46	5.95	36.41	2.05	2.64	56.23	16.89%
4、排水工程	385549.84	0.36	11.83	0.01	0.12	14.72	4.42%
5、交通设施	19951.64	0.09	0.45	0.06	0.08	0.76	0.23%
6、供电工程	216538.78	1.63	9.96	0.27	0.74	8.26	2.48%
7、安装工程	233159.25	2.05	4.51	0.02	0.79	8.9	2.67%
合计	8719856.39	22.39	240.35	3.6	9.99	332.82	100%

数据提供：江苏广和工程咨询有限公司

某老旧小区改造工程造价指标

工程概况表

名称	内容
小区总建筑面积	73964.69m ²
计税方式及竣工时间	本工程一般计税法计价。竣工时间：2023年1月11日。
改造内容	
1、建筑部分	
1.1 违建建筑拆除	楼顶砖混、砖木、现浇违建、楼顶棚披、铁皮棚、阳光房违建、地面违建拆除
1.2 原屋面拆除	1、屋面拆除（包含空鼓裂缝防水、隔热层、太阳能支墩、原屋面、雨水口疏通、檐沟面层拆除）；2、太阳能拆除后重新安装；3、原屋顶处水箱拆除。
1.3 原屋面翻新	1、大屋面：找平、防水涂膜、防水卷材、保温板、细石砼刚性层；2、屋面防雷设施翻新；3、上人孔盖板更换；4、檐沟：找平、防水涂膜、防水卷材；5、坡屋面（平改坡）：圈梁、矩形柱、装配式屋面轻钢结构、0.4mm 镀铝锌钢板；6、屋顶不锈钢栏杆恢复。
1.4 外墙出新	1、外墙仿石涂料；2、雨污水管更换；3、楼梯间公共部位内墙天棚出新、楼梯间铁栏杆出新、木扶手出新；4、公共部位铝合金窗更换；5、恢复的防盗窗做不锈钢推拉式防盗窗；6、不锈钢晾衣架；7、楼栋牌门牌；8、空调外机支架翻新及恢复；9、相应的垂直运输，脚手架等相关措施费。
1.5 其他土建工程	1、院墙整治：拆除及恢复；2、院内砼地面恢复；3、围墙拆除及新建；4、楼道口增设台阶；5、零星砌筑修复。
2、室外配套	
2.1 土方工程	1、原道路破除及清运；2、道路、管沟土方的挖填运。
2.2 道路工程	1、沥青道路：碎石、砼路基、沥青面层；2、侧平石；3、电瓶车车棚；4、岗亭、道闸。
2.3 排水工程	1、屋面排水管；2、PVC-U 雨污水管、各类砌筑井、混凝土井；3、现状化粪池清掏及改造

工程造价指标表

老小区	造价 (元)	单方造价 (元/m ²)					占单项工程造价总造价 比例 (%)
		人工费 (元/m ²)	材料费 (元 /m ²)	机械费 (元/m ²)	管理费和 利润 (元/m ²)	单方总造价 (元/m ²)	
1 土石方工程	765606.16	2.75	1.00	3.38	1.59	10.35	2.74%
2 建筑改造工程	21418623.20	21.53	204.98	0.69	5.77	289.58	76.59%
3 道路工程	4178875.51	6.38	37.07	1.74	2.09	56.50	14.94%
4 排水工程	1600916.50	1.28	16.01	0.38	0.43	21.64	5.72%
合计	27964021.37	31.94	259.06	6.19	9.88	378.07	100%

数据提供：江苏中蓬土地房地产资产评估造价有限公司

某老旧小区改造工程造价指标

工程概况表

名称	内容
小区总建筑面积	33591.38m ²
计税方式及竣工时间	本工程一般计税法计价。竣工时间：2023年11月15日。
改造内容	
1、建筑部分	
1.1 违建建筑拆除	楼顶砖混、砖木、现浇违建、楼顶棚披、铁皮棚、阳光房违建、地面违建拆除
1.2 原屋面拆除	1、屋面拆除（包含空鼓裂缝防水、隔热层、太阳能支墩、原屋面、雨水口疏通，檐沟面层拆除）；2、太阳能拆除后重新安装；3、原屋顶处水箱拆除。
1.3 原屋面翻新	1、大屋面：找平、防水涂膜、防水卷材、保温板、细石砼刚性层；2、屋面防雷设施翻新；3、上人孔盖板更换；4、檐沟：找平、防水涂膜、防水卷材；5、坡屋面（平改坡）：圈梁、矩形柱、装配式屋面轻钢结构、0.4mm 镀铝锌钢板；6、屋顶不锈钢栏杆恢复。
1.4 外墙出新	1、外墙仿石涂料；2、雨污水管更换；3、楼梯间公共部位内墙天棚出新、楼梯间铁栏杆出新、木扶手出新；4、公共部位铝合金窗更换；5、恢复的防盗窗做不锈钢推拉式防盗窗；6、不锈钢晾衣架；7、楼栋牌门牌；8、空调外机支架翻新及恢复；9、相应的垂直运输，脚手架等相关措施费。
1.5 其他土建工程	1、院墙整治：拆除及恢复；2、院内砼地面恢复；3、围墙拆除及新建；4、楼道口增设台阶；5、零星砌筑修复；6、门头改造。
2、室外配套	
2.1 土方工程	1、原道路破除及清运；2、道路、管沟土方的挖填运。
2.2 道路工程	1、沥青道路：碎石、砼路基、沥青面层；2、侧平石；3、电瓶车车棚；4、岗亭、道闸。
2.3 排水工程	1、屋面排水管；2、PVC-U 雨污水管、各类砌筑井、混凝土井；3、现状化粪池清掏及改造

工程造价指标表

老小区	造价 (元)	单方造价 (元/m ²)					占单项工程 造价总造价 比例 (%)
		人工费 (元/m ²)	材料费 (元 /m ²)	机械费 (元/m ²)	管理费和 利润 (元/m ²)	单方总造价 (元/m ²)	
1 土石方工程	191451.18	0.97	0.50	2.73	0.82	5.70	1.68%
2 建筑改造工程	7485141.32	32.19	143.03	2.54	13.21	222.83	65.75%
3 道路工程	3011701.16	10.25	62.33	3.03	2.93	89.66	26.46%
4 排水工程	695608.55	0.95	16.98	0.03	0.21	20.71	6.11%
合计	11383902.21	44.36	222.83	8.33	17.17	338.89	100%

数据提供：江苏中莲土地房地产资产评估造价有限公司

某老旧小区改造工程造价指标

工程造价指标

名称	内容
小区总建筑面积	10881.11m ²
计税方式及竣工时间	本工程一般计税法计价。竣工时间：2022年12月26日。
改造内容	
1、建筑部分	
1.1 原屋面及地面违建拆除	1、屋面拆除（原平屋面及檐沟包含空鼓裂缝防水、隔热层（板）、太阳能支墩等一切需要拆除的工作内容）；2、太阳能拆除后重新安装；3、屋面上人孔盖板更换及违建洞口修复；4、地面违建拆除。
1.2 原屋面翻新	1、大屋面：找平、防水涂膜、防水卷材、保温板、细石砼刚性层；2、屋面防雷设施翻新；3、上人孔盖板更换；4、檐沟：找平、防水涂膜、防水卷材；5、坡屋面（平改坡）：圈梁、矩形柱、装配式屋面轻钢结构、彩石金属瓦（0.4mm镀锌钢板）。
1.3 外墙出新	1、外墙仿石涂料；2、未封闭阳台顶板涂料出新；3、楼梯间公共部位内墙天棚出新、楼梯间铁栏杆出新、木扶手出新；4、公共部位铝合金窗更换；5、恢复的防盗窗做不锈钢推拉式防盗窗；6、不锈钢晾衣架；7、楼栋牌门牌；8、空调外机支架翻新及恢复；9、相应的垂直运输，脚手架等相关措施费。
1.4 其他土建工程	1、院墙整治：拆除及恢复；2、院内砼地面恢复；3、围墙拆除及新建；4、楼道口增设台阶；5、零星砌筑修复。
2、室外配套	
2.1 土方工程	1、原道路破除及清运；2、道路、管沟、绿化土方的挖填运。
2.2 道路工程	1、沥青道路：碎石、砼路基、沥青面层；2、侧平石；3、电瓶车车棚；4、岗亭、道闸。
2.3 排水工程	1、屋面排水管；2、PVC-U雨污水管、各类砌筑井、混凝土井；3、现状化粪池清掏及改造
2.4 交通设施	1、减速带；2、标线；3、标志板；4、凸面反光镜

工程造价指标表

某老小区改造工程	造价 (元)	单方造价 (元/m ²)					占单项工程造价总造价 比例 (%)
		人工费 (元/m ²)	材料费 (元 /m ²)	机械费 (元/m ²)	管理费和 利润 (元/m ²)	单方总造价 (元/m ²)	
1、建筑部分	3681833.58	21.36	231.38	0.9	8.06	338.36	71.28%
2、土方工程	220075.29	8.61	0.11	2.89	2.22	20.23	4.26%
3、道路工程	750960.51	8.02	43.99	2.31	3.25	69.02	14.54%
4、排水工程	350596.63	1.03	25.57	0.02	0.37	32.22	6.79%
5、交通设施	23859.03	0.13	0.60	0.08	0.07	1.05	0.22%
6、供电土建	150771.96	2.21	6.17	0.12	0.99	13.86	2.92%
合计	5165634.48	41.34	307.82	6.29	14.95	474.73	100%

数据提供：江苏天信建设项目咨询有限公司南通分公司

某老旧小区改造工程造价指标

工程概况表

名称	内容
小区总建筑面积	84035.40m ²
计税方式及竣工时间	本工程一般计税法计价。竣工日期 2022 年 1 月 20 日
改造内容	
1、建筑部分	
1.1 原屋面拆除	1、屋面拆除（包含空鼓裂缝防水、隔热层、太阳能支墩、原屋面、雨水口疏通，檐沟面层拆除）；2、太阳能拆除后重新安装；3、原屋顶处水箱拆除。
1.2 原屋面翻新	1、大屋面：找平、防水涂膜、防水卷材、保温板、细石砼刚性层；2、屋面防雷设施翻新；3、上人孔盖板更换；4、檐沟：找平、防水涂膜、防水卷材；5、坡屋面（平改坡）：圈梁、矩形柱、装配式屋面轻钢结构、0.4mm 镀锌钢板；6、屋顶不锈钢栏杆恢复。
1.3 外墙出新	1、外墙仿石涂料；2、未封闭阳台顶板涂料出新；3、楼梯间公共部位内墙天棚出新、楼梯间铁栏杆出新、木扶手出新；4、公共部位铝合金窗更换；5、恢复的防盗窗做不锈钢推拉式防盗窗；6、不锈钢晾衣架；7、楼栋牌门牌；8、空调外机支架翻新及恢复；9、相应的垂直运输，脚手架等相关措施费。
1.4 其他土建工程	1、院墙整治：拆除及恢复；2、院内砼地面恢复；3、围墙拆除及新建；4、楼道口增设台阶；5、零星砌筑修复。
2、室外配套	
2.1 土方工程	1、原道路破除及清运；2、道路、管沟、绿化土方的挖填运。
2.2 道路工程	1、沥青道路：碎石、砼路基、沥青面层；2、侧平石；
2.3 排水工程	1、屋面排水管；2、PVC-U 雨污水管、各类砌筑井、混凝土井；3、现状化粪池清掏及改造
2.4 交通设施	1、减速带；2、标线；3、标志板；4、视线诱导器
2.5 景观工程	1、硬质铺装

工程造价指标表

某老旧小区改造工程	造价 (元)	单方造价 (元/m ²)					占单项工程造价总造价 比例 (%)
		人工费 (元/m ²)	材料费 (元 /m ²)	机械费 (元/m ²)	管理费和 利润 (元/m ²)	单方总造价 (元/m ²)	
1、建筑部分	16252990.74	—	—	—	—	193.41	56.91%
2、土方工程	837126.59	—	—	—	—	9.96	2.93%
3、道路工程	6598217.12	—	—	—	—	78.52	23.10%
4、排水工程	3485118.93	—	—	—	—	41.47	12.20%
5、交通设施	33935.63	—	—	—	—	0.40	0.12%
6、景观工程	1350928.30	—	—	—	—	16.08	4.73%
合计	28558317.31	—	—	—	—	339.84	100.00%

数据提供：江苏瑞信建设项目管理咨询有限公司

某老旧小区改造工程造价指标

工程概况表

名称	内容
小区总建筑面积	73307.07 m ²
计税方式及竣工时间	本工程一般计税法计价。竣工日期 2021 年 12 月 30 日
改造内容	
1、建筑部分	
1.1 原屋面拆除	1、屋面拆除（包含空鼓裂缝防水、隔热层、太阳能支墩、原屋面、雨水口疏通、檐沟面层拆除）；2、太阳能拆除后重新安装；3、原屋顶处水箱拆除。
1.2 原屋面翻新	1、大屋面：找平、防水涂膜、防水卷材、保温板、细石砼刚性层；2、屋面防雷设施翻新；3、上人孔盖板更换；4、檐沟：找平、防水涂膜、防水卷材；5、坡屋面（平改坡）：圈梁、矩形柱、装配式屋面轻钢结构、0.4mm 镀铝锌钢板；6、屋顶不锈钢栏杆恢复。
1.3 外墙出新	1、外墙仿石涂料；2、未封闭阳台顶板涂料出新；3、楼梯间公共部位内墙天棚出新、楼梯间铁栏杆出新、木扶手出新；4、公共部位铝合金窗更换；5、恢复的防盗窗做不锈钢推拉式防盗窗；6、不锈钢晾衣架；7、楼栋牌门牌；8、空调外机支架翻新及恢复；9、相应的垂直运输，脚手架等相关措施费。
1.4 其他土建工程	1、院墙整治：拆除及恢复；2、院内砼地面恢复；3、围墙拆除及新建；4、楼道口增设台阶；5、零星砌筑修复。
2、室外配套	
2.1 土方工程	1、原道路破除及清运；2、道路、管沟、绿化土方的挖填运。
2.2 道路工程	1、沥青道路：碎石、砼路基、沥青面层；2、侧平石；
2.3 排水工程	1、屋面排水管；2、PVC-U 雨污水管、各类砌筑井、混凝土井；3、现状化粪池清掏及改造
2.4 交通设施	1、减速带；2、标线；3、标志板；4、视线诱导器
2.5 绿化工程	1、各类乔灌木及绿篱；

工程造价指标表

某老小区改造工程	造价 (元)	单方造价 (元/m ²)					占单项工程造价总造价 比例 (%)
		人工费 (元/m ²)	材料费 (元/m ²)	机械费 (元/m ²)	管理费和 利润 (元 /m ²)	单方总造价 (元/m ²)	
1、建筑部分	18640668.97	—	—	—	—	254.28	67.14%
2、土方工程	306057.48	—	—	—	—	4.18	1.10%
3、道路工程	4861952.74	—	—	—	—	66.32	17.51%
4、排水工程	2589582.27	—	—	—	—	35.33	9.33%
5、交通设施	17714.06	—	—	—	—	0.24	0.06%
6、绿化工程	1346229.26	—	—	—	—	18.36	4.85%
合计	27762204.78	—	—	—	—	378.71	100.00%

数据提供：江苏瑞信建设项目管理咨询有限公司

某老旧小区改造工程造价指标

工程概况表

名称	内容
小区总建筑面积	45192.67m ²
计税方式及竣工时间	本工程一般计税法计价。竣工时间：2022年3月9日。
改造内容	
1、建筑部分	
1.1 原屋面拆除	1、屋面拆除（包含空鼓裂缝防水、隔热层、太阳能支墩、原屋面、雨水口疏通、檐沟面层拆除）；2、太阳能拆除后重新安装；3、原屋顶处水箱拆除。
1.2 原屋面翻新	1、大屋面：找平、防水涂膜、防水卷材、保温板、细石砼刚性层；2、屋面防雷设施翻新；3、上人孔盖板更换；4、檐沟：找平、防水涂膜、防水卷材；5、坡屋面（平改坡）：圈梁、矩形柱、装配式屋面轻钢结构、0.4mm 镀铝锌钢板；6、屋顶不锈钢栏杆恢复；7、局部瓦屋面翻新：防水涂膜、防水卷材、0.4mm 镀铝锌钢板
1.3 外墙出新	1、外墙仿石涂料；2、未封闭阳台顶板涂料出新；3、楼梯间公共部位内墙天棚出新、楼梯间铁栏杆出新、木扶手出新；4、公共部位铝合金窗更换；5、恢复的防盗窗做不锈钢推拉式防盗窗；6、不锈钢晾衣架；7、楼栋牌门牌；8、空调外机支架翻新及恢复；9、相应的垂直运输，脚手架等相关措施费。
1.4 其他土建工程	1、院墙整治：拆除及恢复；2、院内砼地面恢复；3、围墙拆除及新建、老围墙出新；4、新建小区入口；5、零星砌筑修复。
2、安装工程	
2.1 安装工程	1、更换原有楼梯间灯具；2、屋面防雷设施翻新；3、屋面空调拆除后重新安装；4、室外线缆、室外配电箱防护；5、微型消防站；6、屋面防雷设施。
3、室外配套	
3.1 土方工程	1、原道路破除及清运；2、道路、管沟土方的挖填运。
3.2 道路工程	1、沥青道路：碎石、砼路基、沥青面层；2、侧平石；3、电瓶车车棚；4、岗亭、道闸。
3.3 排水工程	1、屋面排水管；2、PVC-U 雨污水管、各类砌筑井、混凝土井；3、局部新老管与井的连接处理、移栽。
3.4 交通设施	1、标线。

工程造价指标表

某老旧小区改造工程	造价 (元)	单方造价 (元/m ²)					占单项工程造价总造价比例 (%)
		人工费 (元/m ²)	材料费 (元/m ²)	机械费 (元/m ²)	管理费和 利润 (元/m ²)	单方总造价 (元/m ²)	
1、土建工程	10700529.49	39.73	152.29	1.78	9.94	236.78	74.39%
2、安装工程	189553.41	0.44	3.01	0.03	0.16	4.19	1.32%
3、土方工程	202556.41	0.55	0.05	2.90	0.40	4.48	1.41%
4、道路工程	2488615.96	7.53	34.53	2.21	3.00	55.07	17.30%
5、排水工程	796301.66	1.69	12.69	0.04	0.70	17.62	5.54%
6、交通设施	5932.09	0.04	0.03	0.02	0.02	0.13	0.04%
合计	14383489.02	49.98	202.61	6.98	14.23	318.27	100.00%

数据提供：江苏春为全过程工程咨询有限公司南通分公司

某老旧小区改造工程造价指标

工程概况表

名称	内容
小区总建筑面积	24701.51m ²
计税方式及竣工时间	本工程一般计税法计价。开工时间：2022年3月3日，竣工时间：2022年11月26日。
改造内容	
1、建筑部分	
1.1 原屋面拆除	1、屋面拆除（包含空鼓裂缝防水、隔热层、太阳能支墩、原屋面、雨水口疏通、檐沟面层拆除）；2、太阳能拆除后重新安装；3、原屋顶处水箱拆除。
1.2 原屋面翻新	1、大屋面：找平、防水涂膜、防水卷材、保温板、细石砼刚性层；2、屋面防雷设施翻新；3、上人孔盖板更换；4、檐沟：找平、防水涂膜、防水卷材；5、坡屋面（平改坡）：圈梁、矩形柱、装配式屋面轻钢结构、0.4mm 镀铝锌钢板。
1.3 外墙出新	1、外墙仿石涂料；2、未封闭阳台顶板涂料出新；3、楼梯间公共部位内墙天棚出新、楼梯间铁栏杆出新、木扶手出新；4、公共部位铝合金窗更换；5、恢复的防盗窗做不锈钢推拉式防盗窗；6、不锈钢晾衣架；7、楼栋牌门牌；8、空调外机支架翻新及恢复；9、相应的垂直运输，脚手架等相关措施费。
1.4 其他土建工程	1、院墙整治：拆除及恢复；2、院内砼地面恢复；3、围墙拆除及新建；4、楼道口增设台阶；5、零星砌筑修复；6、楼梯间出新；7、拆违；8、外墙面雨污水立管；9、楼梯间桥架。
2、室外配套	
2.1 土方工程	1、原道路破除及清运；2、道路、管沟、绿化土方的挖填运。
2.2 道路工程	1、沥青道路：碎石、砼路基、沥青面层；2、侧平石；3、电瓶车车棚；4、岗亭、道闸。
2.3 排水工程	1、屋面排水管；2、PVC-U 雨污水管、各类砌筑井、混凝土井；3、现状化粪池清掏及改造
2.4 交通设施	1、减速带；2、标线；3、标志板；4、视线诱导器
2.5 供电土建工程	1、手孔井、箱变基础等；2、供电排管。

工程造价指标表

某老小区改造工程	造价 (元)	单方造价 (元/m ²)					占单项工程造价总造价 比例 (%)
		人工费 (元/m ²)	材料费 (元 /m ²)	机械费 (元/m ²)	管理费和 利润 (元 /m ²)	单方总造价 (元/m ²)	
1、建筑部分	7502954.86	21.29	215.41	0.79	10.01	303.74	78.30%
2、土方工程	55985.9	0.94	0.47	0.36	0.14	2.27	0.58%
3、道路工程	1299632.54	5.79	38.06	1.38	2.42	52.61	13.56%
4、排水工程	548875.48	0.27	18.23	0.00	0.09	22.22	5.73%
5、交通设施	10816.71	0.13	0.14	0.04	0.06	0.44	0.11%
6、供电土建工程	163457.35	1.52	6.72	0.28	0.72	6.62	1.71%
合计	9581722.84	29.94	279.03	2.85	13.45	387.90	100%

数据提供：南通城建工程项目管理有限公司