

江苏省住房和城乡建设厅

公告

[2020]第224号

省住房城乡建设厅关于明确城镇老旧小区 改造工程计价有关问题的公告

为贯彻落实《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)、《住房和城乡建设部等部门关于印发绿色社区创建行动方案的通知》(建城〔2020〕68号),进一步规范和改进全省城镇老旧小区改造工程计价工作,现就城镇老旧小区改造工程计价有关问题公告如下。

一、城镇老旧小区改造工程在使用我省各专业计价定额时,专业定额之间的适用关系如下:

(一)拆除项目适用《江苏省房屋修缮工程计价表》(2009

版), 人工单价执行修缮标准。

(二) 出新项目:

1. 建筑装饰部分优先适用《江苏省房屋修缮工程计价表》(土建工程 2009 版)。缺项部分适用《江苏省建筑与装饰工程计价定额》(2014 版), 同时对应子目人工、机械含量乘 1.2 系数。人工单价执行修缮标准。

2. 安装部分优先适用《江苏省房屋修缮工程计价表》(安装工程 2009 版)。缺项部分适用《江苏省安装工程计价定额》(2014 版), 同时对应子目人工、机械含量乘 1.1 系数。人工单价执行修缮标准。

(三) 市政项目适用《江苏省市政工程计价定额》(2014 版), 人工单价执行市政标准。

(四) 园林绿化项目优先适用《江苏省仿古建筑与园林工程计价表》(2007 版)。缺项部分适用《江苏省绿色建筑工程计价定额》(2016 版)。人工单价执行园林绿化标准。

二、城镇老旧小区改造工程相关费用定额部分取费标准调整如下:

(一) 企业管理费和利润取费见附件 1。

(二) 措施项目取费:

1. 调整城镇老旧小区改造工程部分措施项目取费标准, 详见附件 2。

2. 新增城镇老旧小区改造工程措施项目工程量清单, 详见附件

件3。对应取费标准见附件4。

(三)未作说明的措施项目按原各专业取费标准计取：出新项目的建筑装饰部分、安装部分均按修缮标准计取，市政项目按市政标准计取，园林绿化项目按园林绿化标准计取。

三、部分城镇老旧小区改造工程补充定额见附件5。

四、本公告自发布之日起实施，适用于公告实施后发布招标文件的招标工程或签订施工合同的依法不招标工程。

公告实施前尚未完成结算的城镇老旧小区改造工程，发生《江苏省建设工程费用定额》(2014年)未包含的措施项目内容，且施工合同约定不明的，可参考本公告。

五、本公告实施中如遇问题，请及时向江苏省建设工程造价管理总站反馈。

- 附件：1.企业管理费和利润取费标准表
2.部分措施项目取费标准表
3.新增措施项目工程量清单
4.新增措施项目取费标准表
5.城镇老旧小区改造工程补充定额

江苏省住房和城乡建设厅

2020年12月15日

(此件公开发布)

附件 1

企业管理费和利润取费标准表

1.一般计税方法

序号	项目名称	计算基础	企业管理费率(%)	利润率(%)
1	建筑装饰工程、修缮 土建	人工费+除税施工 机具使用费	32	12
2	安装工程、修缮安装	人工费	48	14
3	市政工程(通用项目、 道路、排水工程)	人工费+除税施工 机具使用费	23	10
4	市政工程(路灯及交 通设施工程)	人工费	43	13
5	园林绿化工程	人工费	24	14

2.简易计税方法

序号	项目名称	计算基础	企业管理费率(%)	利润率(%)
1	建筑装饰工程、修缮 土建	人工费+施工机具 使用费	31	12
2	安装工程、修缮安装	人工费	47	14
3	市政工程(通用项目、 道路、排水工程)	人工费+施工机具 使用费	22	10
4	市政工程(路灯及交 通设施工程)	人工费	42	13
5	园林绿化工程	人工费	24	14

附件 2

部分措施项目取费标准表

项目名称	工作内容及包含范围	一般计税方法		简易计税方法	
		计费基础	费率 (%)	计费基础	费率 (%)
垂直运输	由于施工场地不能搭设塔吊、施工电梯而发生的垂直运输费	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费	2.1	分部分项工程费+单价措施项目费-工程设备费	2
二次搬运	由于施工场地条件限制而发生的材料、成品、半成品等一次运输不能到达堆放地点,必须进行的二次或多次搬运费		2.1		2
已完工程及设备保护	对已完工程及设备采取的覆盖、包裹、封闭、隔离、破损维修、丢失补装等必要保护措施所发生的费用		0.5		0.5
临时设施	1.施工企业为进行工程施工所必须的生活和生产用的临时建筑物、构筑物和其他临时设施的搭设、使用、拆除等费用 2.由于施工场地限制不能搭设临时建筑物,而发生的场地、房屋租赁等费用		2.1~3.1		2~3

注:垂直运输费按本标准计取的,原修缮子目中的垂直运输机械扣除。

附件 3

新增措施项目工程量清单

1.特殊施工降效工程量清单

工程类型	项目编码	项目名称	工作内容及包含范围
房屋建筑与装饰工程	011707013	特殊施工降效	1.由于施工场地非封闭式,施工受行车、行人的干扰导致的人工、机械降效以及为了行车、行人安全发生的防护设施(不包括防护通道)与疏导人员费用 2.为了不干扰住户的正常作息时间,每天的施工时长缩短而增加的施工降效
通用安装工程	031302013		
市政工程	041109012		
园林绿化工程	050405013		

2.交通组织维护工程量清单

工程类型	项目编码	项目名称	工作内容及包含范围
市政工程	041109013	交通组织维护	交通部门对施工现场交通疏导而增加的疏导牌与疏导人员费用

3.协管费工程量清单

工程类型	项目编码	项目名称	工作内容及包含范围
房屋建筑与装饰工程	011707014	协管费	由施工单位负责监管协调违建拆除及恢复工作的费用
通用安装工程	031302014		
市政工程	041109014		
园林绿化工程	050405014		

附件 4

新增措施项目取费标准表

项目名称	一般计税方法		简易计税方法	
	计费基础	费率 (%)	计费基础	费率 (%)
特殊施工降效	分部分项工程费+单价措施项目费-除税工程设备费	3.1	分部分项工程费+单价措施项目费-工程设备费	3
交通组织维护		0.5		0.5
协管费		按实际发生计取		按实际发生计取

城镇老旧小区改造工程补充定额

定额说明

一、本补充定额按城镇老旧小区改造工程常用施工工艺和施工做法编制。

二、本定额中人工工资单价按《省住房城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知》(苏建函价〔2020〕382号)中修缮人工标准计取,材料单价按南京市2020年9月市场信息价计取。建筑装饰子目企业管理费按32%列入,利润按12%列入;安装子目企业管理费按48%列入,利润按14%列入。

三、部分子目可参照已有计价定额,具体如下:

1.车棚顶拆除参照《江苏省房屋修缮工程计价表》(土建工程2009版)1-8子目执行。车棚立柱拆除参照《江苏省建筑与装饰工程计价定额》(2014版)14-183子目人工、机械含量乘0.3系数执行,材料费不计取。

2.防盗窗拆除参照《江苏省房屋修缮工程计价表》(土建工程2009版)1-131~134子目执行。

3.拆除原空调执行《江苏省房屋修缮工程计价表》(安装工程2009版)3-81子目。重新安装空调执行《江苏省安装工程计价定额》(2014版)第七册中7-14子目,仅安装外机时,人工乘0.7

系数。

4.临时通道参照《江苏省建筑与装饰工程计价定额》(2014版)满堂支撑架子目执行,其中人工、机械含量乘1.2系数。

四、部分缺项定额补充如下。

工程量计算规则

- 一、晾衣架、花架拆除以个计算。
- 二、真石漆、饰面砂浆工程量按设计图示尺寸以面积计算，不扣除 0.3 m^2 以内的孔洞面积。
- 三、安装不锈钢外墙风帽以只计算。
- 四、临时店招按垂直投影面积计算。
- 五、空调充氟根据不同规格分别以台计算。
- 六、安装空调外机支架以台计算。
- 七、空调管序化以台计算。

晾衣架、花架拆除

工作内容：拆除连接件，物件分类编号，运至 30 米以内堆放整齐。垃圾清理归堆。

计量单位：个

定 额 编 号				SB1-171		
项 目		单 位	单 价	晾衣架、花架拆除		
				数 量	合 计	
综 合 单 价			元	30.57		
其中	人 工 费		元	19.19		
	材 料 费		元	—		
	机 械 费		元	2.04		
	管 理 费		元	6.79		
	利 润		元	2.55		
人 工		工日	101.00	0.19	19.19	
机械	99194538	手提砂轮机 Φ150mm	台班	10.19	0.20	2.04

注：遮阳棚拆除可参照本子目乘 0.8 系数执行。

真石漆

工作内容：基层清理、刮腻子、放线弹线、涂底涂、贴分缝模具、喷中漆面漆、撕分缝模具、涂刷罩面漆。

计量单位：10 m²

定 额 编 号				SB9-150		
项 目		单 位	单 价	仿青砖外墙真石漆		
				53mm×240mm 分格		
				数 量	合 价	
综 合 单 价			元	708.78		
其中	人 工 费		元	174.53		
	材 料 费		元	430.33		
	机 械 费		元	18.84		
	管 理 费		元	61.88		
	利 润		元	23.20		
人 工		工日	101.00	1.73	174.53	
材料	11010323	水性封底漆	kg	10.00	3.50	35.00
	11010319	真石漆	kg	6.30	45.00	283.50
	11112512	透明罩光漆	kg	10.00	4.00	40.00
	04010701	白水泥	kg	0.70	5.30	3.71
	12030107	油漆溶剂油	kg	14.00	0.58	8.12
	32070309	仿砖胶带模具	m ²	5.00	11.00	55.00
	12413518	901 胶水	kg	2.50	1.80	4.50
	31130106	其它材料费	元			0.50
机械	99433306	电动空气压缩机 排气量 0.6m ³ /min	台班	140.95	0.12	16.91
	99453577	HVLP 喷枪	台班	16.03	0.12	1.92

工作内容：刷环氧树脂漆处理、涂底涂、弹线、分缝、中涂、面漆配色喷涂、涂刷罩面漆。

计量单位：10 m²

定 额 编 号				SB9-151		
项 目			单 位	单 价	铝板面仿青砖真石漆	
					53mm×240mm 分格	
				数量	合价	
综 合 单 价				元	835.86	
其中	人 工 费			元	174.73	
	材 料 费			元	557.12	
	机 械 费			元	18.84	
	管 理 费			元	61.94	
	利 润			元	23.23	
人 工			工日	101.00	1.73	174.73
材料	11010323	水性封底漆	kg	10.00	3.50	35.00
	11010319	真石漆	kg	6.30	45.00	283.50
	11112512	透明罩光漆	kg	10.00	4.00	40.00
	80150307	环氧树脂底料	kg	45.00	3.00	135.00
	12030107	油漆溶剂油	kg	14.00	0.58	8.12
	32070309	仿砖胶带模具	m ²	5.00	11.00	55.00
	31130106	其它材料费	元			0.50
机械	99433306	电动空气压缩机 排气量 0.6m ³ /min	台班	140.95	0.12	16.91
	99453577	HVLP 喷枪	台班	16.03	0.12	1.92

注：铝板打磨处理、拉毛、酸浸在铝板材料费中考虑。

工作内容：刷环氧树脂漆处理、涂底涂、弹线、分缝、中涂、面漆配色喷涂、涂刷罩面漆。

计量单位：10 m²

定 额 编 号				SB9-152		
项 目		单 位	单 价	铝板面外墙真石漆		
				400mm×700mm 分格		
				数量	合价	
综 合 单 价			元	709.56		
其中	人 工 费		元	117.56		
	材 料 费		元	513.14		
	机 械 费		元	18.84		
	管 理 费		元	43.65		
	利 润		元	16.37		
人 工		工日	101.00	1.16	117.56	
材料	11010323	水性封底漆	kg	10.00	3.50	35.00
	11010319	真石漆	kg	6.30	45.00	283.50
	11112512	透明罩光漆	kg	10.00	4.00	40.00
	80150307	环氧树脂底料	kg	45.00	3.00	135.00
	12030107	油漆溶剂油	kg	14.00	0.58	8.12
	12430326	分缝胶带	m	0.20	55.10	11.02
	31130106	其它材料费	元			0.50
机械	99433306	电动空气压缩机 排气量 0.6m ³ /min	台班	140.95	0.12	16.91
	99453577	HVLP 喷枪	台班	16.03	0.12	1.92

注：铝板打磨处理、拉毛、酸浸在铝板材料费中考虑。

饰面砂浆

工作内容：基层清理、涂底涂、弹线、分缝、批刮干粉彩色饰面砂浆两遍、涂刷罩面漆。

计量单位：10 m²

定 额 编 号				SB9-153		
项 目		单 位	单 价	饰面砂浆高仿小条砖		
				50mm×200mm 分格		
				数 量	合 价	
综 合 单 价			元	1133.26		
其中	人 工 费		元	190.28		
	材 料 费		元	832.12		
	机 械 费		元	18.84		
	管 理 费		元	66.92		
	利 润		元	25.09		
人 工		工日	101.00	1.88	190.28	
材料	11033105	抗碱底涂	kg	15.00	4.50	67.50
	80090318	干粉彩色饰面砂浆	kg	16.50	40.00	660.00
	11112512	透明罩光漆	kg	10.00	4.00	40.00
	12030107	油漆溶剂油	kg	14.00	0.58	8.12
	32070309	仿砖胶带模具	m ²	5.00	11.00	55.00
	31130106	其它材料费	元			1.50
机械	99433306	电动空气压缩机 排气量 0.6m ³ /min	台班	140.95	0.12	16.91
	99453577	HVLP 喷枪	台班	16.03	0.12	1.92

不锈钢外墙风帽

工作内容：定位、放线、安装、校正、打胶等全部操作过程。

计量单位：10 只

定 额 编 号				SB5-62		
项 目			单 位	单 价	不锈钢外墙风帽	
					数 量	合 价
综 合 单 价				元	764.58	
其中	人 工 费			元	181.80	
	材 料 费			元	499.38	
	机 械 费			元	2.37	
	管 理 费			元	58.93	
	利 润			元	22.10	
人 工			工日	101.00	1.80	181.80
材料	19470115	不锈钢外墙风帽 Φ180	只	45.00	10.10	454.50
	03070114	膨胀螺栓 M8×80	套	0.64	42.00	26.88
	31130106	其它材料费	元			18.00
机械	99192305	电锤功率 520W	台班	8.45	0.28	2.37

注:不包含钻孔工作, 若需钻孔, 另行执行相应定额。

临时店招

工作内容：下料、方管切割、焊接、焊接处防锈处理、安装面层广告布、安装等全部操作过程。

计量单位：10 m²

定 额 编 号				SB5-63		
项 目		单 位	单 价	平面临时店招		
				钢骨架外包广告布		
				数量	合价	
综合单价			元	889.29		
其中	人工费		元	153.08		
	材料费		元	639.37		
	机械费		元	20.48		
	管理费		元	55.54		
	利润		元	20.83		
人工		工日	101.00	1.52	153.08	
材料	10410309	广告布	m ²	25.00	10.50	262.50
	01650101	钢材	kg	5.00	71.27	356.35
	03410205	电焊条 J422	kg	5.80	1.22	7.08
	12370305	氧气	m ³	2.66	1.02	2.71
	12370336	乙炔气	m ³	16.92	0.20	3.45
	12030107	油漆溶剂油	kg	14.00	0.02	0.28
	03070110	膨胀螺栓 M8	套	0.30	3.33	1.00
	31130106	其它材料费	元	6.00		
机械	99191741	型钢剪断机	台班	214.51	0.01	2.57
	99250306	交流弧焊机	台班	146.27	0.12	17.90

注：本定额按平面临时店招垂直投影面积 1200mm×2100mm 测算。设计店招尺寸及型材规格不同时，按设计调整。

空调充氟

工作内容：抽真空、充氟、测压、调试等全部工作内容。

计量单位：台

定 额 编 号				SB3-110									
项 目				单 位		单 价		空 调 充 氟					
								1.5P 以下		2P-3P		5P	
				数量	合 价	数量	合 价	数量	合 价				
综 合 单 价				元	201.99		301.31		424.89				
其中	人 工 费			元	66.66		72.72		103.02				
	材 料 费			元	89.00		178.50		249.50				
	机 械 费			元	5.00		5.00		8.50				
	管 理 费			元	32.00		34.91		49.45				
	利 润			元	9.33		10.18		14.42				
人 工			工日	101.00	0.66	66.66	0.72	72.72	1.02	103.02			
材料	04230907	R410A 制冷剂	kg	70.00	1.25	87.50	2.50	175.00	3.50	245.00			
	31130106	其它材料费	元			1.50		3.50		4.50			
机械	31130537	其他机械费	元			5.00		5.00		8.50			

注：制冷剂品种不同，按实调整。

安装空调外机支架

工作内容：放线、安装等全部工作内容。

计量单位：台

定 额 编 号				SB3-111		
项 目		单 位	单 价	安装空调外机支架		
				数 量	合 价	
综 合 单 价			元	136.62		
其中	人 工 费		元	22.22		
	材 料 费		元	98.26		
	机 械 费		元	2.37		
	管 理 费		元	10.67		
	利 润		元	3.11		
人 工		工日	101.00	0.22	22.22	
材料	30410314	不锈钢空调成品支架	套	90.00	1.01	90.90
	03070114	不锈钢膨胀螺栓 M8×80	套	1.45	4.04	5.86
	31130106	其它材料费	元			1.50
机械	99192305	电锤功率 520W	台班	8.45	0.28	2.37

空调管序化

工作内容：测量、放线、定位、切割、安装、调直。

计量单位：台

定 额 编 号				SB3-112		
项 目			单 位	单 价	空调管序化	
					数 量	合 价
综 合 单 价				元	231.51	
其中	人 工 费			元	66.66	
	材 料 费			元	120.57	
	机 械 费			元	2.96	
	管 理 费			元	32.00	
	利 润			元	9.33	
人 工			工日	101.00	0.66	66.66
材料	26061140	PVC 阻燃管 100×60	m	45.00	1.89	85.05
	15170991	PVC 阻燃管 90°弯头 100×60	个	8.50	1.05	8.93
	02190117	洞口塑料盖 Φ100	个	6.50	1.05	6.83
	14312591	塑料波纹软管 75×60	m	3.00	1.89	5.67
	15170101	PVC 塑料管接头	只	3.50	1.05	3.68
	03652422	钢锯条	根	0.21	0.15	0.03
	03050414	带母镀锌螺栓 M8×100	套	0.86	10.31	8.87
	03070110	膨胀螺栓 M8	套	0.30	2.25	0.68
31130106	其它材料费	元			0.85	
机械	99192305	电锤 功率 520W	台班	8.45	0.35	2.96

注：本子目中 PVC 装饰阻燃方管按 1.8m 长考虑，设计长度不同时按比例调整材料用量。

江苏省住房和城乡建设厅办公室

2020年12月15日印发