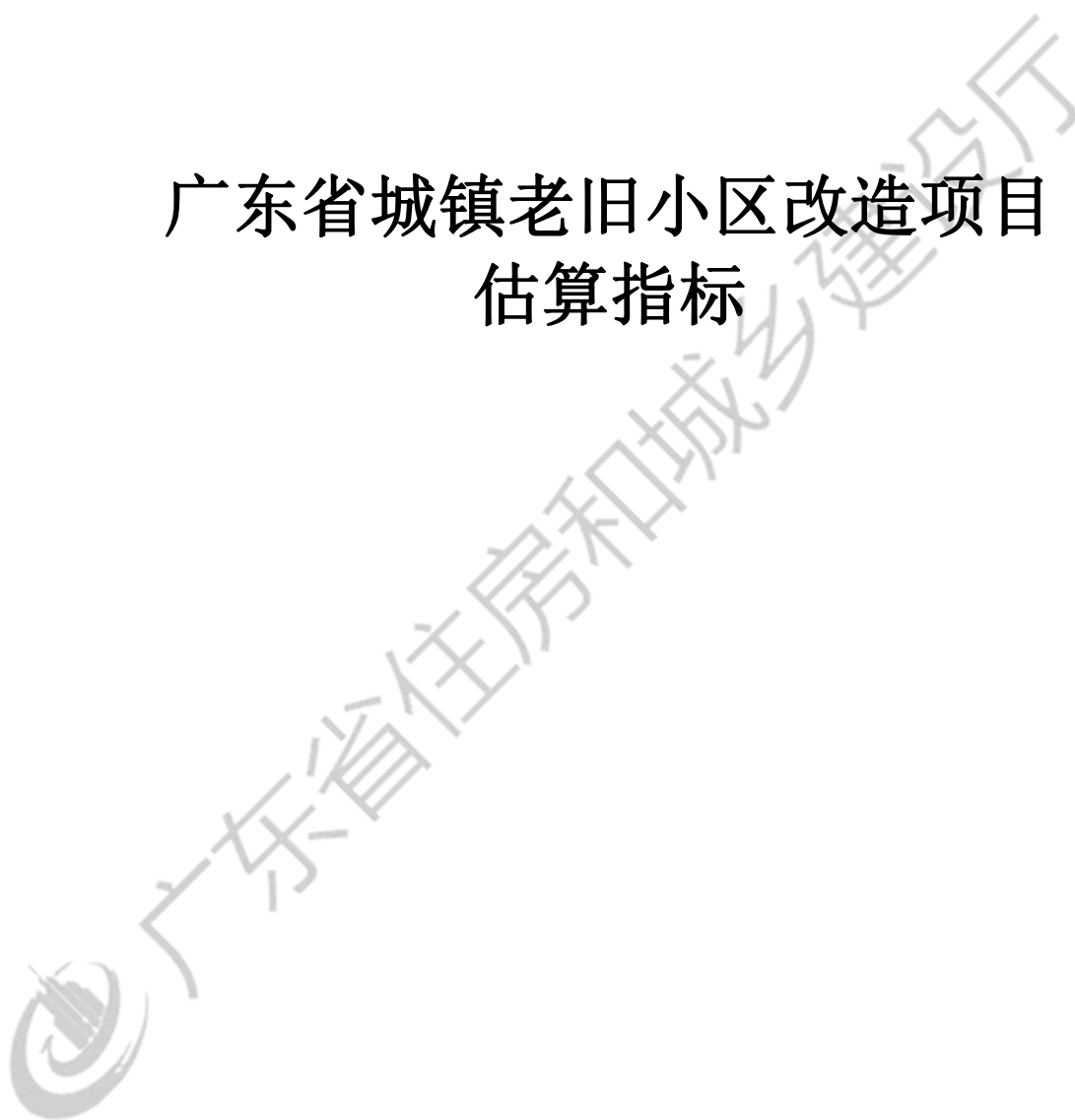




广东省城镇老旧小区改造项目 估算指标



广东省住房和城乡建设厅

广东省城镇老旧小区改造项目 估算指标

主编单位：广东省建设工程标准定额站

广东省工程造价协会

批准部门：广东省住房和城乡建设厅

执行日期：2023 年 11 月 1 日

《广东省城镇老旧小区改造项目估算指标》

主要编审单位和人员

主 编 单 位：广东省建设工程标准定额站

广东省工程造价协会

副主编单位：华联世纪工程咨询股份有限公司

协 编 单 位：建成工程咨询股份有限公司

广州菲达建筑咨询有限公司

广东正中信德建设工程咨询有限公司

永道工程咨询有限公司

立齐工程咨询（广东）有限公司

审 核：黄守新

主 编：卢立明

副 主 编：薛 瑞 查世伟 黄 文 庄 颖 劳伟权

主要编制人：张毅坚 方雪慧 吴增衡 胡绮颖 卢惠端 许志凌 严华君

刘洪俊 刘 斌 雷露明 郑 松 祝建红 杜 坚 李慧萍

黎海伟 刘 练 陈延珍 王新峰 杨 科 符淑芳 陈 凯

赵 明 甘红梅 邹代锋 谢志东 义红社 陈敏华 叶秋燕

吴 斑 周文兴 黄基辉 钟惠华 方 园 李国永 李国伟

赖越群 利葆珊 张 河 焦 虹 罗炽发 成冬楠 王建昆

马愈翩 许碧君 张映丹 郑奕宏 罗建欧 关丽芬 黄永鹏

龙星宇 刘泽略 吴伟英 敖嘉颖 莫文蕊 李海旭 刘晓丽

曾金竹 罗 昕 李坤杨 杨燕玲 林日楠 申 健 郑永贞

周 军 邓慧婷 陈晓琳

技术指导：许锡雁 黄钊雄 王喜勇 杨庆东

软件支持：广州易达建信科技开发有限公司

目 录

总 说 明	1
第一章 建筑本体修缮估算指标	
说 明	7
第一节 建筑本体修缮综合指标	11
第二节 建筑本体修缮单项指标	15
第二章 基础设施改造估算指标	
说 明	23
第一节 基础设施改造综合指标	25
第二节 基础设施改造单项指标	29
第三章 小区环境整治估算指标	
说 明	45
第一节 小区环境整治综合指标	49
第二节 小区环境整治单项指标	52
第四章 服务设施提升估算指标	
说 明	63
第一节 服务设施提升综合指标	65
第二节 服务设施提升单项指标	68
第五章 片区联动改造估算指标	
说 明	73
第一节 片区联动改造综合指标	75
第二节 片区联动改造单项指标	76
附录 城镇老旧小区改造示意图	
附录一 建筑本体修缮	83
附录二 基础设施改造	95
附录三 小区环境整治	111
附录四 服务设施提升	120
附录五 片区联动改造	124

总 说 明

一、本指标适用于全省行政区域内使用政府财政资金的城镇老旧小区改造建设项目，其他资金来源的城镇老旧小区改造建设项目可参照使用，是编制、审查我省城镇老旧小区改造建设项目前期投资估算的参考依据，是城镇老旧小区改造建设项目投资决策、方案比选的主要经济指标。

二、本指标编制主要依据

1. 《住房和城乡建设部办公厅关于印发工程造价改革工作方案的通知》（建办标〔2020〕38号）；
2. 《广东省住房和城乡建设厅关于印发〈广东省城镇老旧小区改造技术导则（试行）〉的通知》（粤建节〔2021〕80号）；
3. 《建设工程工程量清单计价规范》GB 50500—2013；
4. 《市政工程设计概算编制办法》建标〔2011〕1号；
5. 《广东省建设工程计价依据（2018）》；
6. 《广东省房屋建筑和市政修缮工程综合定额（2012）》；
7. 《城市居住区规划设计标准》GB 50180—2018；
8. 《城市社区服务站建设标准》建标 167—2014；
9. 广东省近几年城镇老旧小区改造工程建设造价数据。

三、本指标共五个章节，分别为建筑本体修缮、基础设施改造、小区环境整治、服务设施提升、片区联动改造。

四、本指标包含城镇老旧小区改造建设工程从开工到竣工的建筑安装工程费，指标范围值已涵盖广东省城镇老旧小区改造建设总体情况，可根据项目的定位和具体情况合理选择取值，作为规划项目的估算值。

五、本指标的综合指标、单项指标是建设项目建筑安装工程全费用的单位价格，各指标均包括分部分项工程费、措施项目费、其他项目费、税金。本指标按照广东省 2022 年第一季度综合水平取定。

1. 综合指标：建成后包含齐全的内在构造及完整外观形态，能独立发挥作用的单位工

程估算造价指标，以每单位工程造价形式呈现，适用于整体改造工程。

2. 单项指标：按部位、材料和工种进一步分解单位工程后的估算造价指标，适用于相应部位的改造工程。

六、工程建设其他费（不包括建设用地费）按城镇老旧小区改造工程建设投资估算总表计算。工程建设其他费包括建设单位管理费、建设前期工作咨询费、勘察设计费、工程建设监理费、施工图审查费、环境影响评价费、场地准备及临时设施费、工程保险费、房屋安全鉴定费、招标代理服务费、造价咨询服务费、检验监测费、竣工图编制费、白蚁防治费、地震安全评价等。

七、基本预备费以建筑安装工程费（指标）与工程建设其他费之和为计算基数，费率按 5%~8%取定。

八、城镇老旧小区改造建设项目估算总投资组成如下图所示。

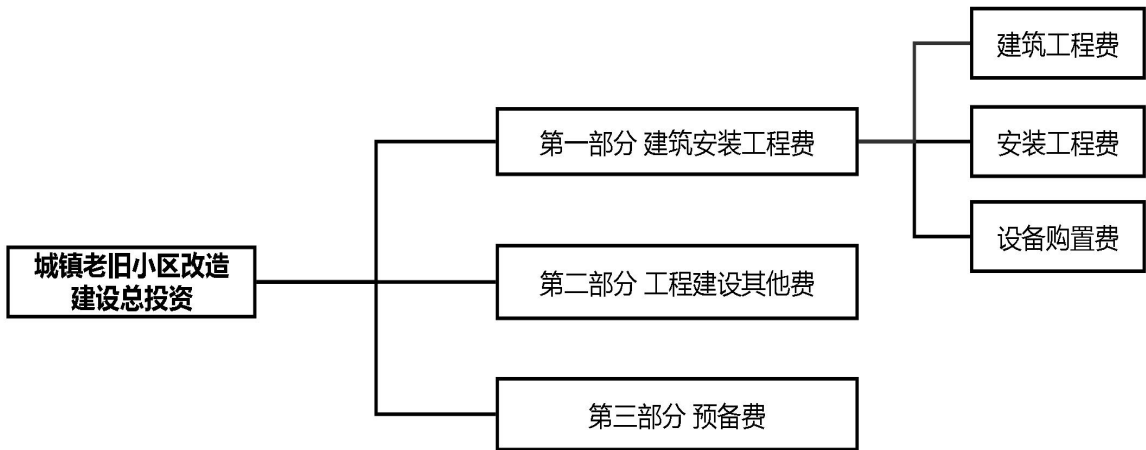


图 1 城镇老旧小区改造建设项目总投资组成

九、编制城镇老旧小区改造建设工程投资估算的计算程序见下表。

城镇老旧小区改造建设工程投资估算总表

项目名称：×××××

序号	工程项目 或费用名称	单位	数量	估算 指标	估算总价	备注
一	建筑安装工程费			××××.××	××××.××	
(一)	建筑本体修缮			××××.××		
.....				××××.××		
(二)	基础设施改造			××××.××		
.....				××××.××		
二	工程建设其他费	一 × 综合费率			××××.××	
2.1	建设单位管理费	工程建设其他费用以建筑安装工程费为基数。 建筑安装工程费在 2000 万元以内，取综合费率 16%以内；建筑安装工程费在 2000 万元以上，取综合费率 15%以内。				
2.2	工程勘察费					
2.3	工程设计费					
2.4	工程建设监理费					
2.5	建设项目前期工作咨询费					
2.6	施工图审查费					
2.7	工程保险费					
2.8	房屋安全鉴定费					
2.9	场地准备费及临时设施费					
2.10	招标代理服务费					
2.11	检验监测费					
2.12	造价咨询服务费					
2.13	竣工图编制费					
2.14	环境影响评价费					
2.15						
三	预备费					
1	基本预备费	(一 + 二) × (5%~8%)			××××.××	
	建设投资	一 + 二 + 三			××××.××	

十、本指标中指标编号为“×Z-××-××”或“×D-××-××-××”，除注明英文字母表示外，均用阿拉伯数字表示。

1. Z 表示综合指标，1Z 为建筑本体修缮综合指标，2Z 为基础设施改造综合指标，3Z 为小区环境整治综合指标，4Z 为服务设施提升综合指标，5Z 为片区联动改造综合指标。

2. D 表示单项指标，1D 为建筑本体修缮单项指标，2D 为基础设施改造单项指标，3D 为小区环境整治单项指标，4D 为服务设施提升单项指标，5D 为片区联动改造单项指标。

十一、本指标中注有“×× 以内”或“××以下”者，均包括××本身；注有“××以外”或“×× 以上”者，则不包括 ×× 本身。

第一章

建筑本体修缮估算指标



说 明

一、本章分为综合指标和单项指标，包括楼梯和公共空间更新改造、建筑外立面改造、屋面维修升级改造、节能改造、无障碍通道维修升级改造、增设电梯、建筑配套设施改造、建筑结构加固等项目。

二、本章适用于城镇老旧小区的建筑本体修缮，综合考虑脚手架、模板、垂直运输、二次运输、成品保护、清理、建筑垃圾场内外运输等内容。

三、本章指标主要编制依据有：

1. 《民用建筑设计统一标准》GB 50352—2019；
2. 《建筑工程施工质量验收统一标准》GB 50300—2013；
3. 《建筑地面工程施工质量验收规范》GB 50209—2010；
4. 《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB 50210—2018；
5. 《屋面工程质量验收规范》GB 50207—2012；
6. 《砌体结构工程施工质量验收规范》GB 50203—2011；
7. 《混凝土结构工程施工规范》GB 50666—2011；
8. 《混凝土结构加固设计规范》GB 50367—2013；
9. 《建筑结构加固工程施工质量验收规范》GB 50550—2010；
10. 《电梯工程施工质量验收规范》GB 50310—2002；
11. 《建筑给排水及采暖工程施工质量验收规范》GB 50242—2002；
12. 《消防给水及消火栓系统技术规范》GB 50974—2014；
13. 《建筑电气工程施工质量验收规范》GB 50303—2015；
14. 《智能建筑工程质量验收规范》GB 50339—2013。

四、综合指标

1. 楼梯和公共空间更新改造分基础类和提升类，范围包括地面、天棚、墙面、栏板（含栏杆）、扶手。基础类为破损部分铲除、修补、刷乳胶漆、扶手修补等。提升类为原面层和基层铲除、重新抹灰、面刷乳胶漆、墙裙贴瓷片、地面（含梯级）铺防滑砖、更新扶手等。

2. 建筑外立面改造不包括历史文化保护建筑。

3. 屋面维修改造，维修改造指局部维修率在 20%以内项目，升级改造指局部维修率在 20%以外项目。局部维修率=维修面积/屋面水平投影面积×100%。

4. 屋面隔热系统改造仅为屋面隔热保温层更换。

5. 外墙保温改造按保温砂浆考虑。外墙找平层、面层改造参考本章节的建筑外立面改造综合指标。

6. 住宅楼栋单元入口无障碍通道升级改造按更换考虑，面层按普通粗面花岗岩考虑，通道栏杆扶手按不锈钢材质考虑。综合考虑室内外地面高差。

7. 住宅增设电梯，电梯井分为钢筋混凝土井道和钢结构井道。指标已包含廊桥 1.5 m/站，廊桥长度超出 1.5m 的执行本章节单项指标电梯廊桥延长段。

8. 建筑配套设施改造范围为单体建筑物室内的公共区域，包括楼梯间、楼道走廊、电梯间、前室。

9. 公共区域给水系统改造包括单体建筑物内公共区域给水管网、住户水表，不包括住户内的管网和用水设备、小区供水管网和供水设备。指标分以下两种方式：

1) 住户水表集中首层安装，配管至住户室内接水口；

2) 住户水表安装在住户室内原来位置。

10. 公共区域照明系统改造包括单体建筑物室内公共区域的配电管线、灯具，不包括住户的入户管线、住户配电箱、供电部门负责的线路和供配电设备。

11. 电信、电视、网络三线整治指标包括从单体住宅建筑物入口至末端的电信、电视、网络线路整治。

12. 更新楼栋防盗大门对讲系统包括单体建筑物内相应管线及设备。

五、单项指标

1. 钢筋混凝土柱墙加固综合考虑首层额外增加的破除地面、挖土、填土及恢复等建设内容。

2. 钢材加固和碳纤维布加固采用低压注胶法。

3. 天棚维修改造和更新改造按抹灰刷乳胶漆考虑。

4. 地面、梯级维修改造按抹灰考虑，更新改造按陶瓷块料考虑。

5. 墙面、楼梯栏板维修改造按抹灰刷乳胶漆考虑；更新改造按抹灰刷乳胶漆，墙裙按

陶瓷块料考虑。

6. 楼梯栏杆、扶手更新改造按不锈钢材质考虑，形式简单；单独制装钢塑、不锈钢附墙扶手按 130～200 元/m 考虑。

7. 空调机架更换按不锈钢材质考虑；如空调机架外用铝合金格栅装饰，每个铝合金格栅增加 750～900 元。

8. 墙面拆除面层综合考虑各种抹灰和陶瓷块料，若拆除石材面层按 1.05 的系数考虑。

9. 墙面清洗包含外立面门窗清洗，作业方式按“蜘蛛人”吊挂安全绳作业考虑，清洗剂按常用普通清洁剂考虑。

10. 阳台整治按零星砌筑、抹灰和油漆考虑。若单个阳台整治面积大于 50%，参考本章节建筑外立面综合指标。

11. 楼梯间窗洞整饰材料按轻质材料、玻璃钢线条考虑。

12. 屋面女儿墙内面维修、升级改造，维修改造指局部维修率在 20%以内项目，升级改造指局部维修率在 20%以外项目。局部维修率=维修面积/整体面积×100%。

13. 外遮阳设施改造按玻璃钢、阳光板等材料考虑。

14. 电梯廊桥延长段按钢结构考虑。

15. 更换给水管道及水表只包括单体建筑物内公共区域给水管道，不包括住户水表后的管网、用水设备、小区供水管网和供水设备。

16. 更换消防栓管道为更换单体建筑物内公共区域消防栓管道及阀门，不包括消防栓。单独管道翻新油漆按 15～18 元/m 计算。

17. 更换消防栓为更换单体建筑物内公共区域消防栓，不包括小区公共消防栓和接合器。单独箱体翻新油漆整饰按 70～85 元/套计算。

18. 灭火器箱包括箱体、手提灭火器、防烟面罩。

19. 屋面避雷设施包括屋面避雷网、避雷针、引下线、接地设施。

20. 更换雨水管为更换单体建筑物的雨水管，材质按 UPVC 雨水管考虑。



第一节 建筑本体修缮综合指标

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
1Z-1	楼梯和公共空间 更新改造					
1Z-1-1	楼梯(含楼道)维修改 造(基础类)4户以内	层	3480~3940	按每单元 楼梯以“层” 计算	包括:清理楼梯(含楼道)、 破损部分拆除,修补,刷乳 胶漆	
1Z-1-2	楼梯(含楼道)维修改 造(基础类)4户以外	层	4350~4750	按每单元 楼梯以“层” 计算	包括:清理楼梯(含楼道)、 破损部分拆除,修补,刷乳 胶漆	
1Z-1-3	楼梯(含楼道)更新改 造(提升类)4户以内	层	4090~5570	按每单元 楼梯以“层” 计算	包括:清理楼梯(含楼道)、 拆除,更新地面、天棚、墙 面、扶手	
1Z-1-4	楼梯(含楼道)更新改 造(提升类)4户以外	层	8690~8810	按每单元 楼梯以“层” 计算	包括:清理楼梯(含楼道)、 拆除,更新地面、天棚、墙 面、扶手	
1Z-2	建筑外立面改造					
1Z-2-1	涂料油漆墙面改造	m ²	200~280	按外墙更 新改造垂直 投影面积以 “m ² ”计算	包括:旧抹灰层铲除、清 理及修补基层、挂网、防水、 抹灰、涂料油漆	计量面积 不包括外立 面门窗
1Z-2-2	陶瓷块料墙面改造	m ²	280~310	按外墙更 新改造垂直 投影面积以 “m ² ”计算	包括:旧块料面层(含抹 灰层)铲除、清理及修补基 层、挂网、防水、抹灰、块 料粘贴	计量面积 不包括外立 面门窗

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
1Z-3	屋面维修改造、 升级改造					
1Z-3-1	上人屋面维修改造	m ²	480~500	按改造部 位的水平投 影面积以 “m ² ”计算	包括：局部铲除清理破损 面层、基层、防水层、保护 层、隔热层、杂物，修补面 层、基层、防水层、保护层、 隔热层	
1Z-3-2	上人屋面升级改造	m ²	430~490	按改造部 位的水平投 影面积以 “m ² ”计算	包括：铲除清理面层、基 层、防水层、保护层、隔热 层、杂物，更新面层、基层、 防水层、保护层、隔热层	
1Z-3-3	非上人屋面维修改造	m ²	300~350	按改造部 位的水平投 影面积以 “m ² ”计算	包括：局部铲除清理破损 面层、基层、防水层、保护 层、隔热层、杂物，修补面 层、基层、防水层、保护层、 隔热层	
1Z-3-4	非上人屋面升级改造	m ²	260~290	按改造部 位的水平投 影面积以 “m ² ”计算	包括：铲除清理面层、基 层、防水层、保护层、隔热 层、杂物，更新面层、基层、 防水层、保护层、隔热层	
1Z-4	节能改造					
1Z-4-1	屋面隔热系统改造	m ²	92~130	按改造部 位的水平投 影面积以 “m ² ”计算	包括：拆除隔热（保温） 层、更新屋面隔热（保温） 层	综合考虑 正置式和倒 置式屋面
1Z-4-2	外墙保温改造	m ²	77~80	按外墙更 新改造垂直 投影面积以 “m ² ”计算	包括：拆除隔热（保温） 层、更新外墙隔热（保温） 层	不包含基 层和保护层
1Z-5	无障碍通道维修 改造、升级改造					
1Z-5-1	住宅楼栋单元入口无障 碍通道升级改造	处	5490~6420	按每单元 入口以“处” 计算	包括：拆除、清理、铺设 垫层、基层、面层、扶手制 作安装	

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
1Z-6	增设电梯					
1Z-6-1	住宅增设电梯 (6层5站内)	台	489600~523500	按电梯数量以“台”计算	包括: 桩基础、承台、钢筋混凝土结构电梯井道及机房和连接廊桥(廊桥按 1.5m/站考虑)、砌体围护结构、陶瓷块料外墙面、栏杆扶手、电梯设备及电气系统	
1Z-6-2	住宅增设电梯 (9层8站内)	台	561000~599200	按电梯数量以“台”计算	包括: 桩基础、承台、钢筋混凝土结构电梯井道及机房和连接廊桥(廊桥按 1.5m/站考虑)、砌体围护结构、陶瓷块料外墙面、栏杆扶手、电梯设备及电气系统	
1Z-6-3	住宅增设电梯 (6层5站内)	台	530000~586900	按电梯数量以“台”计算	包括: 桩基础、承台、钢结构电梯井道及机房和连接钢结构廊桥(廊桥按 1.5m/站考虑)、钢化玻璃或铝板围护、栏杆扶手、电梯设备及电气系统	
1Z-6-4	住宅增设电梯 (9层8站内)	台	582400~662900	按电梯数量以“台”计算	包括: 桩基础、承台、钢结构电梯井道及机房和连接钢结构廊桥(廊桥按 1.5m/站考虑)、钢化玻璃或铝板围护、栏杆扶手、电梯设备及电气系统	
1Z-7	建筑配套设施改造					
1Z-7-1	建筑物楼栋内公共区域 给水系统改造 (集中安装)	户	2240~2590	按住户数量以“户”计算	包括: 拆除旧管道及配套设施, 新装管道及配套设施	
1Z-7-2	建筑物楼栋内公共区域 给水系统改造 (分散安装)	户	546~580	按住户数量以“户”计算	包括: 拆除旧管道及配套设施, 新装管道及配套设施	
1Z-7-3	建筑物楼栋内公共区域 照明系统改造	户	260~400	按住户数量以“户”计算	包括: 拆除旧线管、线缆及配套设施, 新装线管、线缆及配套设施	

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
1Z-7-4	电信、电视、网络三线 整治(原线路整理绑扎)	户	94~100	按住户数量 以“户”计算	包括: 理顺线路, 分类绑 扎线路	
1Z-7-5	电信、电视、网络三线 整治(拆卸原有线路后 放入线管或线槽内)	户	560~690	按住户数量 以“户”计算	包括: 拆卸旧线路, 新装 线路入槽	
1Z-7-6	更新楼栋防盗大门对讲 系统(非可视对讲)	户	520~790	按住户数量 以“户”计算	包括: 拆除旧线路, 新装 线路、对讲设备、门禁	
1Z-7-7	更新楼栋防盗大门对讲 系统(可视对讲)	户	1460~1720	按住户数量 以“户”计算	包括: 拆除旧线路, 新装 线路、视频对讲设备, 门禁	

第二节 建筑本体修缮单项指标

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
1D-1	建筑结构加固					
1D-1-1	钢筋混凝土柱、墙 加固					
1D-1-1-1	外包钢筋混凝土加固 (钢筋混凝土柱、墙)	m ²	800~870	按加固表 面积以“m ² ” 计算	1. 界面处理; 2. 凿出原钢筋(或植筋) 与新增钢筋接驳; 3. 模板安装; 4. 混凝土浇筑	
1D-1-1-2	钢材加固 (钢筋混凝土柱、墙)	m ²	1910~2060	按加固表 面积以“m ² ” 计算	1. 界面处理、修补; 2. 粘贴钢材; 3. 对拉螺栓; 4. 植筋; 5. 挂网高强抗裂砂浆保 护	
1D-1-1-3	碳纤维布加固 (钢筋混凝土柱、墙)	m ²	1510~1760	按加固表 面积以“m ² ” 计算	1. 界面处理、修补; 2. 粘贴碳纤维布; 3. 挂网高强抗裂砂浆保 护	
1D-1-2	钢筋混凝土梁、板 加固					
1D-1-2-1	钢材加固 (钢筋混凝土梁、板)	m ²	1820~1960	按加固表 面积以“m ² ” 计算	1. 界面处理、修补; 2. 粘贴钢材; 3. 对拉螺栓; 4. 植筋; 5. 挂网高强抗裂砂浆保 护	
1D-1-2-2	碳纤维布加固 (钢筋混凝土梁、板)	m ²	1600~1770	按加固表 面积以“m ² ” 计算	1. 界面处理、修补; 2. 粘贴碳纤维布; 3. 挂网高强抗裂砂浆保 护	

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
1D-1-3	砌体加固					
1D-1-3-1	砌体加固	m ²	170~190	按加固表面积以“m ² ”计算	1. 界面处理、修补; 2. 挂网[包括但不限于钢(铁、玻璃纤维)网等]; 3. 挂网高强抗裂砂浆保护	
1D-2	楼梯和公共空间更新改造					
1D-2-1	楼梯(楼道)地面、天棚、墙面、扶手维修改造					
1D-2-1-1	天棚维修改造	m ²	61~72	按改造水平投影面积以“m ² ”计算	铲除、修补破损部分抹灰、油漆	
1D-2-1-2	地面、梯级维修改造	m ²	39~43	按改造水平投影面积以“m ² ”计算	铲除、修补破损部分抹灰	
1D-2-1-3	墙面、楼梯栏板维修改造	m ²	79~84	按改造垂直投影面积以“m ² ”计算	1. 铲除、修补破损部分抹灰; 2. 原有墙面、楼梯栏板翻新油漆	
1D-2-1-4	栏杆、扶手维修改造	m	94~110	按改造长度以“m”计算	铲除、修补、更换破损部分	
1D-2-2	楼梯(楼道)地面、天棚、墙面、扶手更新改造					
1D-2-2-1	天棚更新改造	m ²	83~92	按改造水平投影面积以“m ² ”计算	1. 铲除原面层、结合层、找平层; 2. 抹灰、油漆	

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
1D-2-2-2	地面、梯级更新改造	m ²	180~210	按改造水平投影面积以“m ² ”计算	1. 铲除原面层、结合层、找平层； 2. 新铺贴陶瓷地砖、梯级砖、踢脚线	
1D-2-2-3	墙面、楼梯栏板更新改造	m ²	120~150	按改造垂直投影面积以“m ² ”计算	1. 铲除原面层、结合层、找平层； 2. 墙面抹灰、油漆，墙裙铺贴陶瓷块料； 3. 楼梯（道）安装室内标识	
1D-2-2-4	楼梯栏杆、扶手更新改造	m	240~280	按改造长度以“m”计算	拆除、更换楼梯栏杆和扶手	
1D-3	建筑外立面改造					
1D-3-1	拆除工程					
1D-3-1-1	金属防盗网拆除	m ²	32~37	按防盗网垂直投影面积以“m ² ”计算	拆除金属防盗网	
1D-3-1-2	雨篷更换	m ²	250~310	按雨篷水平投影面积以“m ² ”计算	1. 拆除旧雨篷； 2. 制作安装新雨篷、洞边修补	
1D-3-1-3	空调机架更换	个	520~540	按拆除数量以“个”计算	1. 拆除、更换空调机架； 2. 拆除、安装空调机主机	
1D-3-1-4	墙面拆除	m ²	60~62	按拆除面积以“m ² ”计算	铲除原面层、结合层、找平层	

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
1D-3-2	建筑外饰面清洗					
1D-3-2-1	墙面清洗	m ²	4~6	按垂直投影面积以“m ² ”计算	清洗剂清洗墙面	
1D-3-3	立面其他整饰					
1D-3-3-1	防盗网整饰	m ²	23~25	按防盗网垂直投影面积以“m ² ”计算	防盗网除锈、刷油	
1D-3-3-2	阳台整治	m ²	120~180	按阳台立面垂直投影面积以“m ² ”计算	阳台镂空处砌筑、抹灰、油漆	
1D-3-3-3	楼梯间窗洞整饰	m ²	11~17	按楼梯间窗洞整饰垂直投影面积以“m ² ”计算	窗洞边修补、油漆	
1D-3-3-4	铝合金门窗更换	m ²	450~580	按门窗面积以“m ² ”计算	1. 拆除旧门窗; 2. 制作安装新门窗、洞边修补	
1D-3-3-5	不锈钢防盗网制安	m ²	180~210	按防盗网垂直投影面积以“m ² ”计算	制作安装不锈钢防盗网	
1D-4	屋面维修改造、升级改造					
1D-4-1	屋面维修、升级改造					
1D-4-1-1	屋面女儿墙内面维修改造	m ²	250~280	按改造部位的垂直投影面积以“m ² ”计算	铲除、抹灰、饰面层修复	

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
1D-4-1-2	屋面女儿墙内面升级改造	m ²	270~310	按改造部位的垂直投影面积以“m ² ”计算	铲除、抹灰、铺贴块料面层	
1D-5	节能改造					
1D-5-1	其他节能改造					
1D-5-1-1	外遮阳设施改造	m ²	210~260	按设计图示尺寸以“m ² ”计算	1. 外遮阳设施拆除; 2. 更新改造	
1D-5-1-2	其他节能改造措施	m ²	3~5	按建筑面积以“m ² ”计算	1. 能量计量装置; 2. 集中监测与控制系统	
1D-6	增设电梯					
1D-6-1	电梯配套设施建设					
1D-6-1-1	电梯廊桥延长段 (半封闭型)	m	2588~2960	按连接长度以“m”计算	1. 廊桥制作安装; 2. 栏杆及扶手制作安装	
1D-6-1-2	电梯廊桥延长段 (全封闭型)	m	4619~6200	按连接长度以“m”计算	1. 廊桥制作安装; 2. 钢化玻璃或铝板围护、栏杆及扶手制作安装	
1D-7	建筑配套设施改造					
1D-7-1	建筑公共区域水电改造					
1D-7-1-1	更换给水管道及水表	户	2240~2590	按住户数量以“户”计算	1. 拆除旧管道及配套设施、旧孔洞封堵与防水; 2. 新开孔洞及加装套管、新装管道及配套设施	

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
1D-7-1-2	更换消防栓管道	m	340~580	按管道延长米以“m”计算	1. 拆除旧管道及配套设施、旧孔洞封堵与防水; 2. 新开孔洞及加装套管、新装管道及配套设施	
1D-7-1-3	更换消防栓	套	1230~1850	按数量以“套”计算	1. 拆除旧消防栓及配套设施; 2. 新装消防栓及配套设施	
1D-7-1-4	灭火器箱	套	350~560	按成套产品数量以“套”计算	灭火器箱安装、固定	
1D-7-1-5	屋面避雷设施更新	m ²	32~42	按屋面水平投影面积以“m ² ”计算	1. 拆除破旧避雷网、避雷针、接地设施; 2. 新装避雷网、避雷针、引下线、接地设施、测试	
1D-7-2	建筑公共区域 污废分流改造					
1D-7-2-1	更换雨水管	m	45~57	按更换长度以“m”计算	1. 拆除旧管道及配套设施、旧孔洞封堵与防水; 2. 新开孔洞及加装套管、新装管道及配套设施	

第二章

基础设施改造估算指标



说 明

一、本章分为综合指标和单项指标，包括小区道路整治、给排水设施改造、供配电和照明设施改造、智慧设施改造建设、燃气设施改造、环卫设施与垃圾分类、消防安全保障等项目。

二、本章适用于城镇老旧小区楼栋外的基础设施改造，综合考虑脚手架、模板、二次运输、成品保护、清理、建筑垃圾场内外运输等内容。

三、本章指标主要编制依据有：

1. 《城市道路工程设计规范 2016 年版》CJJ 37—2012；
2. 《无障碍设计规范》GB 50763—2012；
3. 《道路交通标志和标线 第 2 部分：道路交通标志》GB 5768.2—2022；
4. 《城镇道路工程施工与质量验收规范》CJJ 1—2008；
5. 《城镇道路养护技术规范》CJJ 36—2016；
6. 《室外给水设计标准》GB 50013—2018；
7. 《混凝土和钢筋混凝土排水管》GB/T 11836—2023；
8. 《给水排水管道工程施工及验收规范》GB 50268—2008；
9. 《给水排水构筑物工程施工及验收规范》GB 50141—2008；
10. 《市政给水管道工程及附属设施》07MS101；
11. 《市政排水管道工程及附属设施合订本》06MS201；
12. 《全国通用给排水标准图集》。

四、综合指标

1. 车行道改造。小区内供机动车行驶的道路，承担小区内交通的功能，且同步满足消防通道的要求。道路区分沥青混凝土路面、水泥混凝土路面。

2. 人行道改造。小区内供非机动车及行人通行的道路，按材质分为花岗岩砖、环保砖（透水砖）、混凝土路面。

3. 供水系统优化、雨污分流改造、清理疏通。综合考虑各种管道材质、管径，按主管长度考虑。

4. 供配电设施改造。箱式变压器按国产品牌考虑。
5. 视频监控系统。该系统分为系统更换和局部改造，综合考虑摄像机、管线敷设、机房控制设备、调试等。
6. 燃气管线整治。综合考虑管道、管件及附件安装、阀门及阀门井、新旧管道接驳等。不含调压站、调压箱。
7. 燃气接入改造（瓶改管）。综合考虑管道、管件、加装安全装置、燃气表等。不含户内费用。
8. 移动式环卫设施。本指标按建筑面积 22.5 m² 以内综合考虑，材质综合考虑，配置洗手盆、排风扇、LED 灯、漏电保护器、安全插座等。
9. 生活垃圾分类改造区分简易型、造型和智能型。本指标简易型按搭设简易雨棚，包含 4~6 个 240L 标准挂车塑料垃圾桶；造型按造型屋顶考虑；智能型按箱体材质、大小综合考虑，含人脸识别、扫码按钮刷卡、感应投口、满溢报警、摄像头等功能。

五、单项指标

1. 人行道改造按加铺面层考虑，分为环保砖（透水砖）面层、花岗岩面层、混凝土面层。
2. 供水系统优化的给水管道按不同管道材质及不同管道直径设置指标。
3. 雨污分流改造的排水管道按不同管道材质及不同管道直径设置指标。排水管和检查井指标已综合考虑放坡开挖、挡土板支护开挖。
4. 检查井中的井盖材质综合考虑球墨铸铁井盖、树脂井盖等。
5. 排水管道清淤按不同管道公称直径设置指标。
6. 化粪池改造按钢筋混凝土化粪池、砖砌化粪池、成品玻璃钢化粪池分别设置指标。
7. 更换高压柜、低压柜，包括壳体、电器元件（包括绝缘件）、各类机构、二次端子及连线等。断路器按国产品牌考虑，若采用合资品牌，指标值按 1.8 系数考虑。
8. 电缆管线敷设区分埋地式和架空式，按电压 10kV 以下，截面 50~150mm² 的电力电缆综合考虑。

第一节 基础设施改造综合指标

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
2Z-1	小区道路整治					
2Z-1-1	车行道改造 (混凝土路面)	m ²	440~590	按改造面积以 “m ² ”计算	包括：旧路拆除、 开挖清运、路基碾压、 垫层、基层、面层铺 设、安装交通标识、 安砌路缘石及路面养 护等	结构层厚度 范围为 53 ~ 64cm
2Z-1-2	车行道改造 (沥青路面)	m ²	330~540	按改造面积以 “m ² ”计算	包括：旧路拆除、 开挖清运、路基碾压、 垫层、基层、面层铺 设、安装交通标识、 安砌路缘石及路面养 护等	结构层厚度 范围为 44 ~ 61cm
2Z-1-3	人行道改造 (花岗岩砖)	m ²	390~650	按改造面积以 “m ² ”计算	包括：旧路拆除、 开挖清运、人行道整 形碾压、垫层、基层、 面层铺设、安砌路缘 石等	结构层厚度 范围为 27 ~ 30cm
2Z-1-4	人行道改造 [环保砖(透水 砖)]	m ²	290~520	按改造面积以 “m ² ”计算	包括：旧路拆除、 开挖清运、人行道整 形碾压、垫层、基层、 面层铺设、安砌路缘 石等	结构层厚度 范围为 24 ~ 40cm
2Z-1-5	人行道改造 (混凝土路面)	m ²	370~400	按改造面积以 “m ² ”计算	包括：旧路拆除、 开挖清运、人行道整 形碾压、垫层、基层、 面层铺设、安砌路缘 石及路面养护等	结构层厚度 范围为 25 ~ 35cm

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
2Z-2	给排水设施改造					
2Z-2-1	供水系统优化	m	800~1350	按主管延长米以“m”计算	包括：开挖清运、回填、垫层铺设、管道敷设、阀门及阀门井、管件安装，供水设备、试压、消毒冲洗	
2Z-2-2	雨污分流改造	m	1000~1590	按主管延长米以“m”计算	包括：开挖清运、回填、管道基础、管道安装、井及其他构筑物、闭水试验、管道检测	
2Z-2-3	清理疏通	m	46~80	按主管延长米以“m”计算	包括：开、盖井盖，冲洗井环、井壁上的积泥垃圾，清除管井内积泥并运至施工场内指定地点堆放，清洗保养机具	
2Z-3	供配电和照明设施改造					
2Z-3-1	供配电设施改造 (630kV·A)	套	264000~320000	按数量以“套”计算	包括：基础工程、箱式变压器及其安装和调试、防雷及接地的安装和调试、围护及配套设施等	箱式变压器
2Z-3-2	供配电设施改造 (800kV·A)	套	340000~420000	按数量以“套”计算	包括：基础工程、箱式变压器及其安装和调试、防雷及接地的安装和调试、围护及配套设施等	箱式变压器

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
2Z-3-3	新建高低压 供配电	kV·A	1100~1400	按 功 率 以 “kV·A” 计算	包括：开挖清运、 回填、基础工程、变 压器及其安装和调 试、高低压柜及其安 装和调试、敷设高低 压电缆、敷设母线槽、 接地及其安装和调 试、围护及配套设施 等	
2Z-4	智慧设施改造 建设					
2Z-4-1	通信线路整治	户	1500~2600	按数量以“户” 计算	包括：开挖清运、 回填、主线路铜芯线 缆更改为光缆、配管、 设备、安装及调试、 弱电井砌筑等	包括电话、 电视、网络线 路整治
2Z-4-2	视频监控系统（系 统更换）	系统	166300~232150	按数量以“系 统” 计算	包括：开挖清运、 回填、线缆、配管、 设备、安装及调试等	
2Z-4-3	视频监控系统（局 部改造）	系统	61000~97000	按数量以“系 统” 计算	包括：开挖清运、 回填、线缆、配管、 设备、安装及调试等	
2Z-5	燃气设施改造					
2Z-5-1	燃气管线整治	m	270~465	按管线长度以 “m” 计算	包括：开挖清运、 回填、阀门、管道、 管件及附件安装等	不 含 调 压 站、调压箱
2Z-5-2	燃气接入改造 （瓶改管）	户	2500~4000	按数量以“户” 计算	包括：开挖清运、 回填、阀门、管道、 管件、加装安全装置、 燃气表等	不 含 户 内 费 用

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
2Z-6	环卫设施与 垃圾分类					
2Z-6-1	移动式环卫设施	座	20000~31700	按数量以“座” 计算	包括：成品板房及 配套安装等	
2Z-6-2	生活垃圾分类点 (简易)	点	4000~6000	按数量以“点” 计算	包括：基础工程、 垃圾分类收集点、轻 钢结构雨棚、配置 4~6个240L标准挂 车塑料垃圾桶等	
2Z-6-3	生活垃圾分类点 (造型)	点	11600~21000	按数量以“点” 计算	包括：基础工程、 垃圾分类收集点、钢 结构主体、造型屋顶、 墙体砌筑及装饰、地 面垫层及装饰、配置 4~6个垃圾分类箱等	
2Z-6-4	生活垃圾分类点 (智能)	点	17000~28000	按数量以“点” 计算	包括：基础工程、 线缆、配管、全智能 垃圾分类收集点、配 置4~6个垃圾箱、LED 显示屏、感应开启、 监控、配置称重功能 等	

第二节 基础设施改造单项指标

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
2D-1	小区道路整治					
2D-1-1	车行道改造					
2D-1-1-1	混凝土路面加铺	m ²	190~250	按改造面积以“m ² ”计算	1. 清扫整理、旧路凿毛； 2. 混凝土路面浇捣、养护； 3. 构造筋； 4. 交通标线、视线诱导器、交通标志杆、减速垄等	结构层厚度范围为18~24cm
2D-1-1-2	沥青路面加铺	m ²	95~220	按改造面积以“m ² ”计算	1. 清扫整理、旧路凿毛（铣刨）； 2. 封层、透层、粘层； 3. 人工或机械摊铺沥青混凝土； 4. 交通标线、视线诱导器、交通标志杆、减速垄等	结构层厚度范围为6~16cm
2D-1-2	人行道改造					
2D-1-2-1	环保砖（透水砖）面层	m ²	130~170	按改造面积以“m ² ”计算	1. 拆除旧人行道； 2. 环保砖（透水砖）铺设、盲道砖铺设； 3. 水泥砂浆结合层	
2D-1-2-2	花岗岩面层	m ²	195~305	按改造面积以“m ² ”计算	1. 拆除旧人行道； 2. 花岗岩铺设、盲道砖铺设； 3. 水泥砂浆结合层	
2D-1-2-3	混凝土面层	m ²	130~220	按改造面积以“m ² ”计算	1. 拆除旧人行道； 2. 混凝土路面浇捣、养护	结构层厚度范围为10~20cm

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
2D-1-2-4	路缘石(石材)	m	155~265	按路缘石长度以 “m”计算	1. 清理基层、挖槽; 2. 结合层砂浆(制 作)运输; 3. 混凝土后座浇筑; 4. 安砌路缘石	
2D-1-2-5	路缘石(混凝土)	m	90~130	按路缘石长度以 “m”计算	1. 清理基层、挖槽; 2. 结合层砂浆(制 作)运输; 3. 混凝土后座浇筑; 4. 安砌路缘石	
2D-2	给排水设施 改造					
2D-2-1	供水系统优化					
2D-2-1-1	PE 给水管 De50~90	m	160~300	按管道中心线延 长米以“m”计算	1. 开挖清运、回填; 2. 垫层铺设; 3. 管道敷设; 4. 管件安装、试压、 消毒冲洗	
2D-2-1-2	PE 给水管 De110~200	m	280~330	按管道中心线延 长米以“m”计算	1. 开挖清运、回填; 2. 垫层铺设; 3. 管道敷设; 4. 管件安装、试压、 消毒冲洗	
2D-2-1-3	钢塑复合管 DN50~100	m	140~210	按管道中心线延 长米以“m”计算	1. 开挖清运、回填; 2. 垫层铺设; 3. 管道敷设; 4. 管件安装、试压、 消毒冲洗	
2D-2-1-4	钢塑复合管 DN125~200	m	230~470	按管道中心线延 长米以“m”计算	1. 开挖清运、回填; 2. 垫层铺设; 3. 管道敷设; 4. 管件安装、试压、 消毒冲洗	

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
2D-2-1-5	不锈钢管 DN50~100	m	230~470	按管道中心线延 长米以“m”计算	1. 开挖清运、回填; 2. 垫层铺设; 3. 管道敷设; 4. 管件安装、试压、 消毒冲洗	
2D-2-1-6	不锈钢管 DN125~200	m	490~655	按管道中心线延 长米以“m”计算	1. 开挖清运、回填; 2. 垫层铺设; 3. 管道敷设; 4. 管件安装、试压、 消毒冲洗	
2D-2-1-7	砖砌阀门井	座	4280~6520	按数量以“座” 计算	1. 开挖清运、回填; 2. 基础、垫层铺设; 3. 主体结构砌筑; 4. 阀门安装; 5. 井盖安装	井深 2.5m 内
2D-2-2	雨污分流改造					
2D-2-2-1	II 级钢筋混凝土 承插口管 DN300 以内	m	270~490	按管道中心线延 长米以“m”计算	1. 开挖清运、回填; 2. 管道基础; 3. 管道敷设; 4. 闭水试验、管道检 测	
2D-2-2-2	II 级钢筋混凝土 承插口管 DN400~600	m	460~650	按管道中心线延 长米以“m”计算	1. 开挖清运、回填及 沟槽支护; 2. 管道基础; 3. 管道敷设; 4. 闭水试验、管道检 测	
2D-2-2-3	II 级钢筋混凝土 承插口管 DN700~800	m	940~1380	按管道中心线延 长米以“m”计算	1. 开挖清运、回填及 沟槽支护; 2. 管道基础; 3. 管道敷设; 4. 闭水试验、管道检 测	采用钢板桩 加固增加 2680 元/m

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
2D-2-2-4	HDPE 双壁波纹管 DN300 以内 (环刚度 8KN/m²)	m	320~610	按管道中心线延 长米以“m”计算	1. 开挖清运、回填; 2. 管道基础; 3. 管道敷设; 4. 闭水试验、管道检 测	
2D-2-2-5	HDPE 双壁波纹管 DN400~600 (环刚度 8KN/m²)	m	460~810	按管道中心线延 长米以“m”计算	1. 开挖清运、回填及 沟槽支护; 2. 管道基础; 3. 管道敷设; 4. 闭水试验、管道检 测	
2D-2-2-6	HDPE 双壁波纹管 DN700~800 (环刚度 8KN/m²)	m	1430~1580	按管道中心线延 长米以“m”计算	1. 开挖清运、回填及 沟槽支护; 2. 管道基础; 3. 管道敷设; 4. 闭水试验、管道检 测	采用钢板桩 加固增加 2680 元/m
2D-2-2-7	UPVC 管 De110 以内	m	80~140	按管道中心线延 长米以“m”计算	1. 开挖清运、回填; 2. 管道基础; 3. 管道敷设; 4. 闭水试验、管道检 测	
2D-2-2-8	UPVC 管 De160~200	m	175~310	按管道中心线延 长米以“m”计算	1. 开挖清运、回填; 2. 管道基础; 3. 管道敷设; 4. 闭水试验、管道检 测	
2D-2-2-9	砖砌检查井	座	2110~3720	按数量以“座” 计算	1. 开挖清运、回填; 2. 基础、垫层铺设; 3. 主体结构砌筑; 4. 井盖安装	井径: Φ1000mm 内; 井深 1.5m 内
2D-2-2-10	砖砌检查井	座	3270~4880	按数量以“座” 计算	1. 开挖清运、回填; 2. 基础、垫层铺设; 3. 主体结构砌筑; 4. 井盖安装	井径: Φ1000~ 1250mm; 井深 2.5m 内

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
2D-2-2-11	混凝土检查井	座	6570~7590	按数量以“座” 计算	1. 开挖清运、回填; 2. 基础、垫层铺设; 3. 主体结构浇筑; 4. 井盖安装	井径: $\Phi 1000 \sim 1250\text{mm}$; 井深 2.5m 内
2D-2-2-12	塑料检查井	座	1000~1500	按数量以“座” 计算	1. 开挖清运、回填; 2. 垫层铺设; 3. 成品检查井安装	井径: $\Phi 450 \sim 700\text{mm}$; 井深 1.5m 内
2D-2-2-13	检查井提升	座	1040~1580	按数量以“座” 计算	1. 挖路面结构层、开 挖清运、回填; 2. 修正井坑壁底、砌 砖抹缝、井身抹灰、更 换井盖; 3. 新旧路接顺平整	
2D-2-2-14	雨水口	座	1200~1500	按数量以“座” 计算	1. 开挖清运、回填; 2. 基础、垫层铺设; 3. 主体结构浇筑; 4. 井盖安装	
2D-2-3	清理疏通					
2D-2-3-1	排水管道清淤 DN300 以内	m	15~21	按管道中心线延 长米以“m”计算	1. 开、盖井盖; 2. 冲洗管道内的积 泥垃圾,并运至施工场 内指定地点堆放; 3. 清洗保养机具	
2D-2-3-2	排水管道清淤 DN400~600 以内	m	29~45	按管道中心线延 长米以“m”计算	1. 开、盖井盖; 2. 冲洗管道内的积 泥垃圾,并运至施工场 内指定地点堆放; 3. 清洗保养机具	

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
2D-2-3-3	排水管道清淤 DN700~1000 以内	m	55~80	按管道中心线延 长米以“m”计算	1. 开、盖井盖； 2. 冲洗管道内的积 泥垃圾，并运至施工场 内指定地点堆放； 3. 清洗保养机具	
2D-2-3-4	排水渠清淤	m	35~50	按渠道中心线延 长米以“m”计算	1. 清除、冲洗渠内积 泥，并运至施工场内指 定地点堆放； 2. 清洗保养机具	
2D-2-3-5	检查井清淤	座	65~150	按数量以“座” 计算	1. 开、盖井盖； 2. 冲洗井环、井壁上 的积泥垃圾、吸出井内 积泥、砂石、杂物等； 3. 清洗保养机具	淤泥厚 150~ 450mm
2D-2-4	化粪池改造					
2D-2-4-1	钢筋混凝土 化粪池	m ³	2400~3300	按化粪池有效容 积以“m ³ ”计算	1. 开挖清运、回填； 2. 基础、垫层铺设； 3. 钢筋混凝土主体 结构浇筑； 4. 井盖安装、连接粪 管安装、防水层铺设	
2D-2-4-2	砖砌化粪池	m ³	2020~2870	按化粪池有效容 积以“m ³ ”计算	1. 开挖清运、回填； 2. 基础、垫层铺设； 3. 主体结构砌筑； 4. 井盖安装，连接粪 管安装，防水层铺设	

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
2D-2-4-3	成品玻璃钢化粪池	m ³	960~1500	按化粪池有效容积以“m ³ ”计算	1. 开挖清运、回填; 2. 基础、垫层铺设; 3. 主体结构安装	
2D-2-4-4	化粪池清淤	m ³	55~85	按化粪池有效容积以“m ³ ”计算	1. 开、盖井盖; 2. 冲洗井环、井壁上的积泥垃圾, 吸出井内积泥、砂石、杂物等; 3. 综合考虑场外运输, 清洗保养机具	
2D-3	供配电和照明设施改造					
2D-3-1	供配电设施改造					
2D-3-1-1	变电所装饰装修及配套安装	项	30000~80000	按数量以“项”计算	1. 外立面装饰、室内装修; 2. 电气、给排水、通风; 3. 标识、标志牌、安健环设备	
2D-3-1-2	更换变压器 (630kV·A)	台	110000~130000	按数量以“台”计算	1. 原有设备拆除; 2. 设备及其安装; 3. 基础型钢制作安装、接地、单体调试、电气系统调试等	
2D-3-1-3	更换变压器 (800kV·A)	台	140000~158000	按数量以“台”计算	1. 原有设备拆除; 2. 设备及其安装; 3. 基础型钢制作安装、接地、单体调试、电气系统调试等	

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
2D-3-1-4	更换高压柜	台	30000~54000	按数量以“台” 计算	1. 原有设备拆除; 2. 设备及其安装; 3. 基础型钢制作安 装、接地、单体调试、 电气系统调试等	
2D-3-1-5	更换低压柜	台	24000~38000	按数量以“台” 计算	1. 原有设备拆除; 2. 设备及其安装; 3. 基础型钢制作安 装、接地、单体调试、 电气系统调试等	
2D-3-2	电力线路整治					
2D-3-2-1	电缆管线敷设 (埋地式)	m	885~1220	按电缆管线长度 以“m”计算	1. 开挖清运、回填; 2. 电缆、电缆保护管 敷设; 3. 电压 10kV 以下, 截面 50~150mm ² ; 4. 电缆井砌筑	
2D-3-2-2	电缆管线敷设 (架空式)	m	750~1200	按电缆管线长度 以“m”计算	1. 电缆、电缆保护管 敷设; 2. 支架制作安装; 3. 电压 10kV 以下, 截面 50~150mm ²	
2D-3-2-3	电缆管线规整	m	150~220	按电缆管线长度 以“m”计算	1. 电缆管线规整; 2. 装饰面综合考虑 金属线槽、金属格栅、 支架等	
2D-3-2-4	10kV 线路设备	套	300000~350000	按线路数量以 “套”计算	智能断路器、跌落式 开关、高压避雷器、故 障指示灯等	

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
2D-3-3	充电基础设施 建设					
2D-3-3-1	电动汽车充电桩 配电系统（快充）	点位	18500~33500	按数量以“点位” 计算	1. 低压柜出线端至 末端充电桩之间的配 电箱柜、线缆用电器 具、金属构件及辅助项 目； 2. 功率 7~9kVA	
2D-3-3-2	电动汽车充电桩 配电系统（慢充）	点位	4000~6000	按数量以“点位” 计算	1. 低压柜出线端至 末端充电桩之间的配 电箱柜、线缆用电器 具、金属构件及辅助项 目； 2. 功率 3~5kVA	
2D-3-3-3	电动自行车 充电桩	系统	10000~16000	按数量以“系统” 计算	低压柜出线端至末 端充电桩之间的配 电箱柜、线缆用电器 具、金属构件及辅助项目	
2D-3-4	照明设施改造					
2D-3-4-1	单臂路灯	套	5410~7800	按灯杆数量以 “套”计算	1. 金属灯杆 5~9m、 LED 光源安装； 2. 路灯配电箱、时控 装置、电缆保护管、电 缆电线、接线井等配电 工程； 3. 钢筋混凝土基础、 防雷接地； 4. 开挖清运、回填	

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
2D-3-4-2	太阳能路灯	套	3380~4500	按灯杆数量以 “套”计算	1. 金属灯杆 4~6m、 LED 光源安装; 2. 太阳能板、太阳能 蓄电池、自动控制装置 等安装; 3. 钢筋混凝土基础、 防雷接地; 4. 开挖清运、回填	
2D-3-4-3	庭院灯	套	3650~4580	按灯杆数量以 “套”计算	1. 金属灯杆 3~4m、 LED 光源安装; 2. 灯杆基座、配电 箱、时控装置、电缆保 护管、电缆电线等配电 工程; 3. 钢筋混凝土基础、 防雷接地; 4. 开挖清运、回填	
2D-3-4-4	草坪灯	套	1450~1650	按灯杆数量以 “套”计算	1. 金属灯杆 0.6~ 0.8m、LED 光源安装; 2. 配电箱、时控装 置、电缆保护管、电缆 电线等配电工程; 3. 混凝土基础、防雷 接地; 4. 开挖清运、回填	
2D-3-4-5	泛光灯	套	980~1450	按灯杆数量以 “套”计算	1. LED 光源安装; 2. 配电箱、时控装 置、电缆保护管、电缆 电线等配电工程; 3. 混凝土基础、防雷 接地; 4. 开挖清运、回填	

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
2D-3-4-6	弯脖灯	套	1300~1600	按数量以“套” 计算	1. LED 光源安装; 2. 配电箱、时控装置、电缆保护管、电缆电线等配电工程	
2D-4	智慧设施改造 建设					
2D-4-1	通信线路整治					
2D-4-1-1	通信线路敷设	m	952~1425	按通信线路长度 以“m”计算	1. 开挖清运、回填; 2. 通信线路敷设、光纤头熔接、接线井等	包括电话、电视、网络线路整治
2D-4-2	安防设施改造					
2D-4-2-1	人行道闸	套	11920~21250	按闸机数量以 “套”计算	1. 线缆安装、配管安装、设备安装、调试等; 2. 含人脸识别功能	
2D-5	燃气设施改造					
2D-5-1	燃气管线整治					
2D-5-1-1	镀锌钢管 DN20~32	m	60~90	按管道中心线延 长米以“m”计算	1. 管道及管件安装; 2. 接驳、气压试验、空气吹扫、氮气置换等; 3. 管道刷油	

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
2D-5-1-2	镀锌钢管 DN40~50	m	105~120	按管道中心线延 长米以“m”计算	1. 管道及管件安装; 2. 接驳、气压试验、 空气吹扫、氮气置换 等; 3. 管道刷油	
2D-5-1-3	PE 燃气管 De63~110	m	160~255	按管道中心线延 长米以“m”计算	1. 开挖清运、回填; 2. 管道及管件安装; 3. 接驳、气压试验、 空气吹扫、氮气置换、 X 射线摄影; 4. 地面警示标志桩 安装等	
2D-5-1-4	PE 燃气管 De160~200	m	360~490	按管道中心线延 长米以“m”计算	1. 开挖清运、回填; 2. 管道及管件安装; 3. 接驳、气压试验、 空气吹扫、氮气置换、 X 射线摄影; 4. 地面警示标志桩 安装等	
2D-5-1-5	燃气调压器	台	18000~30000	按数量以“台” 计算	1. 调压器就位、安 装、试压检查; 2. 流量 300~500m ³ /h	

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
2D-6	消防安全保障					
2D-6-1	消防设施改造					
2D-6-1-1	镀锌钢管 DN100 以内	m	154~297	按管道中心线延 长米以“m”计算	1. 管沟开挖清运、回 填、抽水、清理等； 2. 管道基础砌筑(含 模板)、管道防腐、管 道敷设	不含设备费， 需另增加： 1. DN100 阀门 1140 元/个； 2. 消防接合 器 1320 元/套； 3. 阀门井 3650 元/座
2D-6-1-2	镀锌钢管 DN150~200	m	215~425	按管道中心线延 长米以“m”计算	1. 管沟开挖清运、回 填、抽水、清理等； 2. 管道基础砌筑(含 模板)、管道防腐、管 道敷设	不含设备费， 需另增加： 1. DN150~200 阀门 2500 元/ 个； 2. 消防接合 器 1735 元/套； 3. 阀门井 3650 元/座
2D-6-1-3	钢丝网骨架塑料 复合管 DN100 以内	m	148~198	按管道中心线延 长米以“m”计算	1. 管沟开挖清运、回 填、抽水、清理等； 2. 管道基础砌筑(含 模板)、管道防腐、管 道敷设	不含设备费， 需另增加： 1. DN100 阀门 1140 元/个； 2. 消防接合 器 1320 元/套； 3. 阀门井 3650 元/座

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
2D-6-1-4	钢丝网骨架塑料 复合管 DN150~200	m	195~275	按管道中心线延 长米以“m”计算	1. 管沟开挖清运、回 填、抽水、清理等； 2. 管道基础砌筑(含 模板)、管道防腐、管 道敷设	不含设备费， 需另增加： 1. DN150~200 阀门 2500 元/ 个； 2. 消防接合 器 1735 元/套； 3. 阀门井 3650 元/座
2D-6-1-5	室外消防栓	套	1070~1600	按成套产品的数 量以“套”计算	室外消防栓安装、固 定	
2D-6-1-6	成套型墙边直立式 微型消防站	套	14460~19560	按成套产品的数 量以“套”计算	1. 成套型墙边直立 式微型消防站摆放固 定； 2. 含配套消防器材、 工具、防身装备等	消防站规格： 高(1600~ 2100mm)×长 (850~ 1700mm)×宽 390mm

第三章

小区环境整治估算指标



说 明

一、本章分为综合指标和单项指标，包括小区风貌整治、公共空间改造、绿化环境整治、停车设施整治、标识系统改造等项目。不包含园林艺术造景等项目。

二、本章适用于城镇老旧小区内环境完善及提升，综合考虑脚手架、模板、二次运输、成品保护、清理、建筑垃圾场内外运输等内容。

三、本章指标主要编制依据有：

1. 《城市居住区规划设计标准》GB 50180—2018；
2. 《海绵城市建设评价标准》GB/T 51345—2018；
3. 《公共建筑标识系统技术规范》GB/T 51223—2017；
4. 《城市公共设施规划规范》GB 50442—2008；
5. 《城市绿地设计规范（2016 年版）》GB 50420—2007；
6. 《城市道路交通标志和标线设置规范》GB 51038—2015；
7. 《城市旧居住区综合改造技术标准》T/CSUS 04-2019；
8. 《城乡建设用地竖向规划规范》CJJ 83—2016；
9. 《电动伸缩围墙大门》JG/T 154—2013；
10. 《海绵城市建设技术指南》。

四、综合指标

1. 大门改造按门柱垂直投影面积计算，扣除门柱中间通道的虚空面积。
2. 大门更换按大门垂直投影面积计算，不扣除大门的虚空面积，包含拆除及废料外运。
3. 小区沿街外立面整治不含空调机架的整治，发生时执行第一章建筑本体修缮估算指标相应指标。

4. 既有绿化改造按常规乔木规格胸径 8~30cm，灌木苗高（40~120cm）×冠幅（40~120cm）、假植苗、地苗等综合考虑，已含竹木支撑及养护期养护费用。

5. 海绵设施改造采用的透水材料应充分利用再生材料，符合海绵城市建设要求。

6. 新增绿化选取能适应当地气候和土壤条件的本土植物，按常规乔木规格胸径 8~

30cm、灌木苗高（40~120cm）×冠幅（40~120cm）、花卉育苗袋Φ10~20cm（育苗袋直径）、草皮 300mm×300mm/件、假植苗、地苗等综合考虑，已含竹木支撑及养护期养护费用。其中，乔灌木覆盖率=乔灌木冠幅总面积/绿化总面积×100%。

7. 停车设施整治适用于单独建设停车场地的情况，不包含充电设施的建设，发生时执行第二章基础设施改造估算指标相应指标。

五、单项指标

1. 铁艺大门围墙刷漆按刷漆面积计算，已综合考虑油漆品种及遍数。
2. 铁艺大门按大门单面面积计算，不区分大门种类（含平开门、推拉门等）。
3. 成品保安岗亭尺寸按 1.5m×1.5m×3m~2.5m×2.5m×3m 考虑。
4. 牌坊按最大外尺寸的矩形面积计算，且不扣除虚空面积。
5. 围墙粉刷按围墙粉刷面积计算。
6. 拆除围墙，适用于厚度≤240mm 的墙体。
7. 围墙贴砖按围墙饰面镶贴面积计算。
8. 砌筑围墙不区分砌块材质综合考虑，包括墙身底层、面层抹灰涂料、块料等。
9. 凉亭屋面结构已综合考虑瓦、木、玻璃等不同材质。
10. 景观小品按“普通造型的小型小品”和“主题艺术造型的中型小品”考虑。
11. 背景墙按背景墙单面垂直投影面积计算。
12. 混凝土连廊屋面结构已综合考虑瓦质、钢质、耐力板等不同材质。
13. 钢结构连廊屋面结构已综合考虑玻璃、铝质、钢质、耐力板等不同材质。
14. 树桩加固支撑适用于易受风害的乔木加固，支撑按镀锌钢管考虑。
15. 停车棚、遮阳棚已综合考虑玻璃、铝塑板、耐力板、雨棚板等不同材质，不含地面整治，发生时执行本章停车设施整治综合指标。
16. 立体机械停车位已综合考虑简易升降和升降横移等型式，不含与停车设备相关的土建、交通标志、供配电、消防、暖通、排水、照明及外装等费用。一套机械车位的费用为单个车位指标×车位数。
17. 金属质导向牌已综合考虑钢、铁、不锈钢等材质，含油漆、凹凸、艺术字体、图案等版面内容。

18. 金属质楼栋门牌已综合考虑铜、铝、不锈钢等不同材质,含油漆、凹凸、艺术字体等版面内容。

19. 金属宣传栏已综合考虑镀锌钢板、不锈钢等不同材质,含刷漆及图形文字喷绘或其他工艺字体。当宣传栏为附墙式时,按宣传展板最外框单面面积计算且不扣除虚空面积;当宣传栏为立柱式时按宣传栏占地长度 $\times$ 高度得出的面积计算且不扣除虚空面积。

20. 砌筑式宣传栏按宣传栏占地长度 $\times$ 高度计算面积,且不扣除虚空面积。





第一节 小区环境整治综合指标

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
3Z-1	小区风貌整治					
3Z-1-1	大门改造	m ²	1350~1800	按大门局部改造面积以“m ² ”计算	包括：拆除原有门柱、新建基础及门柱、外立面涂料饰面、镶贴文化石、大门维修及改造、安装小区标识等	不含门本体更换
3Z-1-2	大门更换	m ²	1450~2100	按大门面积以“m ² ”计算	包括：拆除原有大门、新建基础及门柱、外立面涂料饰面、镶贴文化石、大门制作、安装及安装小区标识等，综合考虑铁门、不锈钢门	含门本体更换
3Z-1-3	围墙翻新	m	1050~1300	按翻新围墙延长米以“m”计算	包括：拆除墙面原有抹灰及瓷砖、双面围墙重新抹灰、刮腻子、贴面砖、顶铺琉璃瓦等	围墙高度2~2.5m
3Z-1-4	小区沿街外立面整治	m ²	580~750	按外立面整治面积以“m ² ”计算	包括：拆除原有广告牌、新建铝塑板招牌及线槽、原有商铺卷帘除锈喷漆等	

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
3Z-2	公共空间改造					
3Z-2-1	公共广场改造	m ²	360~550	按改造面积以 “m ² ” 计算	包括：对公共广场的地面进行更新改造、布置桌椅、石凳及垃圾桶等，配置背景墙和景观小品等。有条件的可以设置廊架、凉亭等	广场砖、花岗石等材质综合考虑
3Z-2-2	海绵设施改造	m ²	200~300	按改造面积以 “m ² ” 计算	包括：设置简易雨水花园、排水沟及连接排水设施等。有条件的可设置简易下凹式绿地、铺透水砖或植草砖等	简易雨水花园及下凹式绿地包括土石方、铺防渗膜或土工布、回填碎石或土
3Z-3	绿化环境整治					
3Z-3-1	既有绿化改造	m ²	55~85	按绿化改造面积以 “m ² ” 计算	包括：清除地被、修剪树枝、砍伐或移植乔灌木等。假植苗、地苗综合考虑，已含竹木支撑及养护期养护费用	仅含清除地被、修剪树枝时，选用 25~40 元/m ²
3Z-3-2	新增绿化	m ²	50~90	按绿化面积以 “m ² ” 计算	包括：整理绿化用地、栽植乔木、灌木、片栽地被（含花卉及草皮）、种植土回（换）填、灌溉等。假植苗、地苗综合考虑，已含竹木支撑及养护期养护费用。有条件可新建树池	适用乔灌木覆盖率≤5%，或大量种植廉价的草皮

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
3Z-3-3	新增绿化	m ²	90~200	按绿化面积以 “m ² ” 计算	包括：整理绿化用地、栽植乔木、灌木、片栽地被（含花卉及草皮）、种植土回（换）填、灌溉等。假植苗、地苗综合考虑，已含竹木支撑及养护期养护费用。有条件可新建树池	适用 5% < 乔灌木覆盖率 ≤ 50%
3Z-3-4	新增绿化	m ²	200~300	按绿化面积以 “m ² ” 计算	包括：整理绿化用地、栽植乔木、灌木、片栽地被（含花卉及草皮）、种植土回（换）填、灌溉等。假植苗、地苗综合考虑，已含竹木支撑及养护期养护费用。有条件可新建树池	适用乔灌木覆盖率 > 50%；单价超过 1 万元的名贵乔木需另计
3Z-4	停车设施整治					
3Z-4-1	智能停车管理系统	系统	48000~70000	按数量以“系统” 计算	包括：安装出入口道闸、出入口控制机、车牌识别摄像机、车辆检测器、电感线圈、车辆感应器、额满显示器、发卡电脑、停车场管理软件、停车场管理系统调试、配套线管及附属设施等	各类停车管理设备按一套考虑
3Z-4-2	停车设施整治	m ²	320~460	按停车场面积以“m ² ” 计算	包括：拆除原有路面及基层、清表、路床整形、水泥石屑稳定层（石粉垫层）或水泥混凝土垫层、普通透水砖或嵌草砖（格）铺装、排水盲管、花岗岩或成品车挡、划定停车位	停车位结构层厚度范围为 30~50cm

第二节 小区环境整治单项指标

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
3D-1	小区风貌整治					
3D-1-1	大门局部改造					
3D-1-1-1	铁艺大门围墙刷漆	m ²	25~40	按刷漆面积以 “m ² ” 计算	1. 铁艺大门围墙除锈; 2. 刷漆处理	铁艺围墙刷漆
3D-1-1-2	新建保安岗亭	座	42000~55000	按岗亭数量以 “座” 计算	1. 挖填土石方, 余土弃置; 2. 垫层、基础制安, 铁件预埋; 3. 砌筑保安岗亭; 4. 屋面防水隔热; 5. 门窗工程; 6. 外立面装饰、室内装修; 7. 给排水及消防、通风、强弱电、防雷接地安装及调试等	保安岗亭建筑面积 8~14 m ² ; 保安亭结构类型为混凝土框架结构
3D-1-1-3	成品保安岗亭	座	8000~19000	按岗亭数量以 “座” 计算	1. 垫层、基础制安, 铁件预埋; 2. 地面硬化处理; 3. 铝合金或不锈钢岗亭定位安装; 4. 强弱电、防雷接地安装及调试等	1. 铝合金岗亭选用 8000~12500 元/座; 2. 不锈钢岗亭选用 12000~19000 元/座
3D-1-2	大门更换					
3D-1-2-1	拆除原有大门	樘	120~220	按大门数量以 “樘” 计算	1. 拆除原有金属大门; 2. 废料清除外运	金属大门面积 4~8 m ²

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
3D-1-2-2	伸缩大门	m	1300~1850	按门洞口宽度 以“m”计算	1. 挖填土石方, 余方 弃置; 2. 垫层、基础制安, 铁件预埋; 3. 不锈钢伸缩大门 制作与安装; 4. 电动装置系统、门 禁控制器、门禁系统接 口安装	
3D-1-2-3	铁艺大门	m ²	900~1850	按大门面积以 “m ² ”计算	1. 挖填土石方, 余方 弃置; 2. 垫层、基础制安, 铁件预埋; 3. 钢铁大门或不锈 钢大门制作与安装; 4. 大门刷漆; 5. 门禁安装	1. 铁艺大门 选用 900~1450 元/m ² ; 2. 不锈钢大 门选用 1200~ 1850 元/m ²
3D-1-2-4	钢结构牌坊	m ²	3250~4350	按牌坊最大外 尺寸的矩形面积 以“m ² ”计算	1. 挖填土石方, 余方 弃置; 2. 垫层、基础制安, 铁件预埋; 3. 钢结构牌坊制作 与安装; 4. 金属面刷漆, 外立 面油漆或贴石材; 5. 牌匾或金属字安 装	
3D-1-2-5	钢筋混凝土牌坊	m ²	3660~4620	按牌坊最大外 尺寸的矩形面积 以“m ² ”计算	1. 挖填土石方, 余方 弃置; 2. 垫层、基础制安, 铁件预埋; 3. 钢筋混凝土牌坊 制作与安装; 4. 外立面油漆或贴 石材; 5. 牌匾或金属字安 装	

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
3D-1-3	围墙翻新					
3D-1-3-1	围墙粉刷	m ²	65~100	按粉刷面积以 “m ² ” 计算	1. 清扫原有墙面基 层; 2. 水泥砂浆抹灰; 3. 刷乳胶漆	彩绘费用另加 100~150 元/m ²
3D-1-3-2	围墙粉刷	m ²	100~170	按粉刷面积以 “m ² ” 计算	1. 清扫原有墙面基 层; 2. 水泥砂浆抹灰; 3. 刷真石漆	彩绘费用另加 100~150 元/m ²
3D-1-3-3	围墙贴砖	m ²	170~250	按饰面镶贴面 积以 “m ² ” 计算	1. 拆除原有陶瓷面 层及基层; 2. 水泥砂浆抹灰; 3. 贴外墙面砖	
3D-1-4	新建围墙					
3D-1-4-1	拆除原有围墙	m	100~150	按围墙长度以 “m” 计算	1. 拆除砖砌围墙 2~ 2.5m 高; 2. 清理、废料堆放	不含拆除围 墙基础, 如若发 生, 需在单项指 标基础上增加 50~80 元/m ²
3D-1-4-2	砌筑围墙	m	1200~2100	按围墙长度以 “m” 计算	1. 挖填土石方, 余土 弃置; 2. 垫层、基础制安, 铁件预埋; 3. 砌筑围墙及构造 柱; 4. 混凝土压顶; 5. 双面墙面抹灰, 刷 乳胶漆或贴砖; 6. 围墙高度为 2~ 2.5m	1. 墙面刷乳 胶 漆, 选 用 1200~1600 元/ m ² ; 2. 墙面贴砖, 选 用 1500 ~ 1800 元/m ² ; 3. 围墙顶铺 瓦, 选用 1700~ 2100 元/m ²

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
3D-1-4-3	铁艺围墙	m	850~1300	按围墙长度以 “m” 计算	1. 挖填土石方,余土弃置; 2. 垫层、基础制安,铁件预埋; 3. 铁艺围栏制作安装,浇筑钢筋混凝土构造柱及底座; 4. 围墙底座、柱立面抹灰,贴砖; 5. 围墙高度为 1.8~2.5m	1. 无底座的铁艺围墙,选用 850~1000 元/m; 2. 有底座的铁艺围墙,选用 1000~1300 元/m
3D-2	公共空间改造					
3D-2-1	公共广场改造					
3D-2-1-1	公共广场地面改造	m ²	290~450	按改造地面面积以“m ² ” 计算	1. 破损面铲除、废料清理外运; 2. 水泥石屑稳定层或水泥混凝土基层处理; 3. 广场砖或花岗岩面层铺设	1. 广场砖选用 290~360 元/m ² ; 2. 花岗岩选用 380~450 元/m ²
3D-2-1-2	桌、椅	套	2000~3500	按桌椅数量以 “套” 计算	1. 垫层、结合层制安; 2. 布置成品花岗岩石桌椅	适用于一桌四椅、桌子直径 700~900mm 的休闲桌椅组合
3D-2-1-3	石凳	张	500~1500	按石凳数量以 “张” 计算	1. 垫层、结合层制安; 2. 布置花岗岩石凳	适用于双人石凳,长 1~1.6m
3D-2-1-4	凉亭	m ²	2200~4400	按凉亭水平投影面积以“m ² ” 计算	1. 挖填土石方,余方弃置; 2. 垫层、基础制安,铁件预埋; 3. 搭建主体结构,安装普通靠背坐凳、飞来椅等,凉亭水平投影面积 12~22 m ² ; 4. 石材楼地面,石材块料或油漆材质外饰面	1. 水平投影面积在 16~22 m ² ,选用 2200~3300 元/m ² ; 2. 水平投影面积在 12~15 m ² ,选用 3300~4400 元/m ²

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
3D-2-1-5	景观小品	件	3000~10000	按小品数量以 “件” 计算	1. 挖填土石方, 余方 弃置; 2. 垫层、基础制安, 铁件预埋; 3. 配置中小型钢结 构或玻璃钢雕塑小品	普通造型的 小型小品
3D-2-1-6	景观小品	件	10000~30000	按小品数量以 “件” 计算	1. 挖填土石方, 余方 弃置; 2. 垫层、基础制安, 铁件预埋; 3. 配置中小型钢结 构或玻璃钢雕塑小品	主题艺术造 型的中型小品
3D-2-1-7	背景墙	m ²	1100~1750	按单面垂直投 影最外边面积以 “m ² ” 计算	1. 挖填土石方, 余方 弃置; 2. 垫层、基础制安, 铁件预埋; 3. 砌筑、浇筑或金属 造型; 4. 外立面饰面; 5. 字体安装	
3D-2-2	风雨连廊改造					
3D-2-2-1	连廊维修	m ²	1300~1600	按连廊水平投 影面积以 “m ² ” 计算	1. 外立面刷漆; 2. 修补墙面及金属 零星构件; 3. 更换玻璃天棚	
3D-2-2-2	混凝土连廊	m ²	2200~3300	按连廊水平投 影面积以 “m ² ” 计算	1. 挖填土石方, 余方 弃置; 2. 垫层、基础制安, 铁件预埋; 3. 浇筑钢筋混凝土 结构连廊; 4. 屋面防水处理; 5. 外立面饰面; 6. 其他零星构件制 安等	

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
3D-2-2-3	钢结构连廊	m ²	2700~4300	按连廊水平投影面积以“m ² ”计算	1. 挖填土石方, 余方弃置; 2. 垫层、基础制安, 铁件预埋; 3. 钢结构制作与安装, 含屋面; 4. 金属面刷漆; 5. 其他零星构件制安等	
3D-3	绿化环境整治					
3D-3-1	既有植被改造					
3D-3-1-1	树桩加固支撑	套	250~400	按树桩数量以“套”计算	1. DN40 镀锌钢管支护; 2. 长 4m, 4 杆/套	若考虑竹木支撑按 30~50 元/套
3D-4	停车设施整治					
3D-4-1	机动车停车设施整治					
3D-4-1-1	停车棚	m ²	800~1200	按停车棚的水平投影面积以“m ² ”计算	1. 挖填土石方, 余方弃置; 2. 垫层、基础制安, 铁件预埋; 3. 钢结构制作与安装, 含屋面; 4. 金属面刷漆; 5. 其他零星构件制安等	
3D-4-1-2	立体机械停车位	车位	16000~24000	按机械停车位的数量以“车位”计算	1. 含设备费、软件费用、安装费用和特检验收; 2. 含钢结构框架部分、载车板部分、驱动系统、电气控制部分、安全系统及标识和其他辅料	适用于简易升降、升降横移类机械停车位

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
3D-5	标识系统改造					
3D-5-1	建筑标识改造					
3D-5-1-1	金属质导向牌	套	900~1200	按导向牌数量 以“套”计算	1. 标识导向(指示)牌, 如小区楼栋指示牌、导视牌、警示牌等小型标牌; 2. 单块面积 3 m^2 以内; 3. 挖填土石方、余方弃置; 4. 垫层与基础制安; 5. 小型金属立管或采用挂、粘方式制安	
3D-5-1-2	金属质楼栋门牌	个	100~160	按门牌数量以 “个”计算	1. 单块面积 1 m^2 以内; 2. 采用挂、粘方式制安	
3D-5-1-3	金属宣传栏 (附墙式)	m^2	600~900	按宣传栏面积 以“ m^2 ”计算	1. 成品宣传栏, 如小区公告栏、户内公告栏、物业服务费公示、车库管理规定、娱乐设施管理规定、小区公约、法制宣传栏等; 2. 挖填土石方、余方弃置	
3D-5-1-4	金属宣传栏 (立柱式)	m^2	1100~1500	按宣传栏面积 以“ m^2 ”计算	1. 成品宣传栏, 如小区公告栏、户内公告栏、物业服务费公示、车库管理规定、娱乐设施管理规定、小区公约、法制宣传栏等; 2. 挖填土石方、余方弃置; 3. 垫层与基础制安; 4. 立柱及其他金属构件制安等	

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
3D-5-1-5	砌筑式宣传栏	m ²	1450~1700	按宣传栏面积 以“m ² ”计算	1. 挖填土石方，余土 弃置； 2. 垫层、基础制安， 铁件预埋； 3. 砌筑宣传栏； 4. 墙面抹灰及饰面	
3D-5-2	公共标识改造					
3D-5-2-1	转弯凸面镜	个	500~800	按凸面镜的数 量以“个”计算	1. 挖填土石方，余方 弃置； 2. 垫层、基础制安， 铁件预埋 3. 安装亚克力或不 锈钢镜面 Φ800，立柱 高 3m 以内； 4. 其他金属配件制 安等	



第四章

服务设施提升估算指标



说 明

一、本章分为综合指标和单项指标，包括文体设施改造、老人服务设施改造、功能性服务设施改造等项目。

二、本章适用于城镇老旧小区的服务设施提升改造，综合考虑经济实用、美观、便利及安全性等相关内容。综合考虑二次运输、成品保护、清理、建筑垃圾场内外运输等内容。

三、本章指标主要编制依据有：

1. 《城市居住区规划设计标准》GB 50180—2018；
2. 《城市公共设施规划规范》GB 50442—2008；
3. 《公共体育设施 室外健身设施的配置与管理》GB/T 34290—2017；
4. 《城市社区多功能公共运动场配置要求》GB/T 34419—2017；
5. 《体育场地与设施（一）》08J933-1；
6. 《室外健身器材的安全 通用要求》GB 19272—2011；
7. 《老年人照料设施建筑设计标准》JGJ 450—2018；
8. 《城镇老年人设施规划规范(2018年版)》GB 50437—2007；
9. 《社区老年人日间照料中心服务基本要求》GB/T 33168—2016；
10. 《建筑设计防火规范(2018年版)》GB 50016—2014；
11. 《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222—2017；
12. 《声环境质量标准》GB 3096—2008；
13. 《民用建筑通用规范》GB 55031—2022；
14. 《既有建筑维护与改造通用规范》GB 55022—2021。

四、综合指标

1. 新建混凝土和涂装运动场地及设施，是指户外小型多功能球类运动场，包括篮球场、羽毛球场、乒乓球场，不包括跑道、游泳池。

2. 既有建筑改造为阅览室、文体活动室等，是指既有室内建筑改造后的封闭式空间，不包含可移动的家具和设备（固定的书柜/展示柜除外）。

3. 既有过道或空间改造为文化广场、文化宣传栏、文化长廊，综合考虑了既有过道或空间本身无围护墙体，改造后形成开放式空间，不包含可移动的家具和设备。

4. 儿童游乐场地，仅为新建场地的建设、防护措施及相关休息设施如座椅安装等的费用，不含儿童游乐设施安装。儿童游乐设施发生时按相应单项指标考虑，如滑梯、秋千、游戏墙、攀登架、跷跷板等器材。

5. 本章不单列“既有建筑改造为老人日间照料中心（包含老年人生活用房、文娱与健身用房、康复与医疗用房及管理用房）”和“既有建筑改造为老年人服务中心（站）”综合指标，发生时可以参考“公共管理功能用房改造”综合指标，并结合老人日间照料中心的建设标准、要求和特殊性，增加 200~450 元/m²。该费用指标不适用于新建老人日间照料中心。康复与医疗用房的估算指标不含相关专业医疗设备设施。

6. 本章不单列“既有建筑改造为长者饭堂”综合指标，发生时可以参考“公共管理功能用房改造”综合指标，并结合长者饭堂的建设标准、要求和特殊性（安全卫生、环保、防滑防撞、无障碍、易清洁），增加 120~180 元/m²。该费用指标不适用于新建长者饭堂。

7. 公共管理功能用房改造，包括了社区公共管理功能用房、社区党组织和居民委员会办公用房、社区警务用房、居民服务中心或活动用房（如居民议事室、社会组织活动室等多功能室）。

8. 本章不单列“既有建筑改造为便民设施”综合指标，发生时可以参考“公共管理功能用房改造”综合指标，减少 50~110 元/m²。便民设施主要包括门房、便利店、餐饮、家政保洁、医疗、理发、维修等功能性服务设施。

五、单项指标

1. 拆除户外小型多功能球类运动场地及设施，已综合考虑废料废渣外运、处理。需要新建运动场地基层、面层和安装健身康体设施时等按相应的综合指标和单项指标考虑。

2. 拆除儿童游乐场地及设施，已综合考虑废料废渣外运、处理。需要新建运动场地基层、面层和安装游乐设施时等另套相应的综合指标和单项指标。

3. 室外康体健身场地及设施，区分不同类别（类型）的配置一般包含五大类，如：1）乒乓球桌、篮球架、羽毛球网架；2）拳击不倒翁、单杠；3）漫步机、健骑机（骑马机）、坐式（立式）扭腰器、划船器；4）美姿器材（带扶手）、路径天梯、云梯；5）成品象棋桌椅等。选用时结合实际需求，在对应的备注栏中合理选择。

4. 幼儿游乐设施常规配置一般包含四大类，如脚踏车、玩具座椅（摇马等）、滑梯、跷跷板等器材。选用时注意合理配置各不同类别的组合，在对应的备注栏中选择。

第一节 服务设施提升综合指标

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
4Z-1	文体设施改造					
4Z-1-1	新建混凝土运动 场地及设施	m ²	180~340	按运动场地 占地面积以 “m ² ”计算	包括：混凝土地坪硬底 化、水泥砂浆面层铺设、 划线；休息区和休闲座 椅、遮阴、夜间照明安装 等	属于户外小 型多功能球类 如篮球场(含篮 球架)、羽毛球 场(含羽毛球网 架)、乒乓球 等运动场
4Z-1-2	新建涂装运动 场地及设施	m ²	250~480	按运动场地 占地面积以 “m ² ”计算	包括：混凝土地坪硬底 化、弹性面层涂装、划线； 休息区和休闲座椅、遮 阴、夜间照明安装等	1. 属于户外 小型多功能球 类如篮球场(含 篮球架)、羽毛 球场(含羽毛球 网架)、乒乓球 场等运动场； 2. 基于原有 结构层局部修 补、涂料、划线 选用 50~65 元 /m ²
4Z-1-3	既有建筑改造为 阅览室、文体 活动室等	m ²	1320~1800	按改造建筑 面积以“m ² ” 计算	包括：拆除现状原有构 建筑物或设施及清运、砖 地面铺设、墙面装饰、天 花改造、配套水电改造、 相关书柜等	现场制作的 书柜立面投影 面积在 2~5 m ²
4Z-1-4	既有过道(或空 间)改造为文化 广场	m ²	1200~1400	按改造设施 的水平投影面 积以“m ² ”计 算	包括：砖地面铺设、墙 面装饰、配套水电改造等	
4Z-1-5	既有过道(或空 间)改造为文化 长廊	m ²	1900~2220	按改造设施 的水平投影面 积以“m ² ”计 算	包括：砖地面铺设、墙 面装饰、配套水电改造等	

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
4Z-1-6	既有过道(或空间)改造或增设嵌墙式框式文化宣传栏	m ²	250~420	按改造设施的垂直投影面积以“m ² ”计算	包括:基础、主体结构、油漆、配套水电改造等	
4Z-1-7	既有过道(或空间)改造或增设立式金属文化宣传栏	m ²	760~1100	按改造设施的垂直投影面积以“m ² ”计算	包括:基础、主体结构、油漆、配套水电改造等	
4Z-1-8	儿童游乐场地	m ²	260~430	按游乐设施场地占地面积以“m ² ”计算	包括:地坪铺装、弹性/软性面层铺设、安全防护措施、警示牌、休息座椅等	
4Z-2	老人服务设施改造					
4Z-2-1	既有室外空间改造为老年人服务中心(站)	m ²	1560~2520	按改造设施投影面积以“m ² ”计算	包括:砖地面铺设、墙面装饰、天花改造、遮阳避风措施、配套水电改造、相关无障碍/适老化设施,室外遮阴、夜间照明等	
4Z-3	功能性服务设施改造					
4Z-3-1	公共管理功能用房改造	m ²	850~1460	按改造建筑面积以“m ² ”计算	包括:拆除现状原有构筑物或设施及清运、砖地面铺设、墙面装饰、天花改造、门窗安装、防盗网、配套水电设施改造等	不区分具体功能用房
4Z-3-2	既有建筑改造为物业用房	m ²	980~1740	按改造建筑面积以“m ² ”计算	包括:砖地面铺设、墙面装饰、天花改造、门窗安装、防盗网、配套水电设施改造等	

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
4Z-3-3	新建物业用房	m ²	2410~2890	按新建建筑面积以“m ² ”计算	包括：基础、主体结构、砌筑、门窗、外墙装饰、屋面防水隔热；室内砖地面铺设、内墙装饰、天花改造、防盗门窗安装、防盗网、配套水电设施改造等	
4Z-3-4	既有建筑改造为公共卫生间	m ²	880~1290	按改造建筑面积以“m ² ”计算	包括：防水（防滑）砖地面、墙面装饰、厕所隔断、洗手台、拖把池、天花改造、防盗门窗安装、防盗网、配套水电设施改造等	
4Z-3-5	新建公共卫生间	m ²	2730~3350	按新建建筑面积以“m ² ”计算	包括：基础、主体结构、砌筑、门窗、外墙装饰、屋面防水隔热；室内防水（防滑）砖地面、墙面装饰、厕所隔断、洗手台、拖把池、天花改造、防盗门窗安装、防盗网、配套水电设施改造等	按高标准做法如地面铺装石材、铝板天花、采用智能感应洁具的，增加400~500元/m ²

第二节 服务设施提升单项指标

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
4D-1	文体设施改造					
4D-1-1	康体设施改造					
4D-1-1-1	原有户外小型多功能球类运动场地及设施(拆除)	m ²	10~16	按运动场地占地面积以“m ² ”计算	1. 拆除旧健身器材; 2. 块料面层铲除	
4D-1-1-2	室外康体健身设施(组合一)	套	660~1200	按健身器材组合配置以“套”计算	1. 安全防护措施, 设施安装固定; 2. 健身设施立柱、骨架、配件安装; 3. 扣件边角圆滑、抛砂; 4. 表面粉末喷涂, 高温固化	1. 羽毛球网架选用 660~750 元/架; 2. 拳击不倒翁、单杠等健身器械选用 750~1200 元/套
4D-1-1-3	室外康体健身设施(组合二)	套	1200~2230	按健身器材组合配置以“套”计算	1. 安全防护措施, 设施安装固定; 2. 健身设施立柱、骨架、配件安装; 3. 扣件边角圆滑、抛砂; 4. 表面粉末喷涂, 高温固化	1. 乒乓球桌选取 1500~2000 元/桌; 篮球架选用 2000~2230 元/架; 2. 漫步机、健骑机、划船器等健身器械选用 1200~1600 元/套; 3. 成品象棋桌椅选用 1500~1700 元/套; 4. 美姿器(带扶手)、路径天梯、云梯等健身器械选用 1600~2000 元/套

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
4D-1-2	儿童游乐设施改造					
4D-1-2-1	儿童游乐场地及设施（拆除）	m ²	9~14	按游乐设施场地占地面积以“m ² ”计算	1. 拆除旧健身器材； 2. 块料面层铲除	
4D-1-2-2	幼儿游乐设施（组合一）	套	300~700	按游乐设施组合配置以“套”计算	1. 安全防护措施，设施安装固定； 2. 健身设施立柱、骨架、配件安装； 3. 扣件边角圆滑、抛砂； 4. 表面粉末喷涂，高温固化	1. 脚踏车、摇马、梅花桩等单（双）儿童器械选用 300~500 元/套； 2. 钻山洞、3 m ² 健身蹦床等选用 500~700 元/套
4D-1-2-3	幼儿游乐设施（组合二）	套	4000~10000	按游乐设施组合配置以“套”计算	1. 安全防护措施，设施安装固定； 2. 健身设施立柱、骨架、配件安装； 3. 扣件边角圆滑、抛砂； 4. 表面粉末喷涂，高温固化	1. 攀爬架、滑梯等多人儿童器械选用 4000~7000 元/套； 2. 多功能组合儿童器械选用 7000~10000 元/套



第五章

片区联动改造估算指标



说 明

一、本章分为综合指标和单项指标，包括道路交通设施连片改造、公共空间和公共服务设施及街巷地面提升等项目。

二、本章适用于城镇老旧小区片区联动改造，在片区范围内统筹交通、市政、公共服务设施，实现片区设施共建共享。综合考虑模板、二次运输、成品保护、清理、建筑垃圾场内外运输等内容。

三、本章指标主要编制依据有：

1. 《城市道路工程设计规范（2016版）》CJJ 37—2012；
2. 《城市绿地设计规范（2016版）》GB 50420—2007；
3. 《室外健身器材的安全 通用要求》GB 19272—2011；
4. 《城市旧居住区综合改造技术标准》T/CSUS 04—2019；
5. 《广东省传统建筑保护修复工程综合定额》（试行）（2018）。

四、综合指标

1. 道路交通设施连片改造，是指次干道和支路的改造，可在限制通行速度、保障安全性的前提下，根据相关规范适当缩窄车道宽度，优化路权分配，保障非机动车及人行空间，完善道路功能。

2. 路权分配优化，是指紧邻小区的城市道路宜在保障公共交通和步行交通的前提下，优化道路横断面，通过明显的道路刷漆、铺装、隔离护栏、防撞墩、车止石等，将自行车道与机动车道隔离开来，提升自行车道优先权。

3. 片区道路改造（沥青路面），综合考虑旧路凿毛（铣刨）、封层、透层、粘层、摊铺沥青混凝土、交通标线、视线诱导器、交通标志杆、减速垄等。

4. 口袋公园，不包括公园内的运动健身设备、儿童游乐设施、亭子等。

5. 舞台，不包括灯光设备。

五、单项指标

1. 景石，综合考虑各类石材。

2. 公园景观小品，综合考虑各类室外配套小品，不含高档艺术品。

3. 移动花池围栏，按首尾相接实体长度以“m”计算，若间隔摆放，应扣除间隔距离长度，不含内填种植土、绿化苗木。

4. 栏杆，指标设置不锈钢栏杆、铁艺栏杆、木质栏杆、混凝土仿木栏杆、花岗岩栏杆、不锈钢玻璃栏杆。栏杆高度综合考虑。

5. 空花墙，计算空花部分面积时不扣除空洞部分面积。



第一节 片区联动改造综合指标

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
5Z-1	道路交通设施 连片改造					
5Z-1-1	片区道路改造 (沥青道路)	m ²	472~550	按道路面积以 “m ² ”计算	包括:土石方开挖清运、 路基碾压、垫层、基层、 面层铺设、交通标识、路 面标线、路缘石、路面养 护等	结构层厚度 范围为 55 ~ 63cm
5Z-1-2	增设公交站点	个	53350~72343	按公交站的数量 以“个”计算	包括:土石方、基础工 程、主体结构、屋盖系统、 防水、外立面粉刷、钢结 构油漆、座凳、灯箱、站 牌、宣传栏等	
5Z-2	公共空间和公共 服务设施					
5Z-2-1	口袋公园	m ²	320~550	按实际建设面 积以“m ² ”计算	包括:各类运动场地地 面铺装、排水设施、围栏、 绿化等	
5Z-2-2	舞台	m ²	480~650	按实际建设面 积以“m ² ”计算	包括:钢结构舞台、铝 合金舞台、混凝土基础等	

第二节 片区联动改造单项指标

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
5D-1	道路交通设施 连片改造					
5D-1-1	片区道路					
5D-1-1-1	人行过街设施 (安全岛)	m ²	710~820	按铺设面积以 “m ² ”计算	1. 混凝土基层浇捣、养 护; 2. 面层铺装; 3. 警示柱安装; 4. 钢筋制作与安装等	
5D-1-2	路权分配优化					
5D-1-2-1	交通标志杆(牌)	套	1410~2360	按标志杆数量 以“套”计算	1. 基础土石方开挖及 清运; 2. 混凝土垫层及基础 浇捣、养护; 3. 钢筋制作与安装; 4. 标志板、标杆制作与 安装等	
5D-1-2-2	隔离绿化带	m ²	80~100	按隔离带面积 以“m ² ”计算	1. 种植土回填; 2. 草皮种植、养护; 3. 四周围砌砖(或预制 块)等	
5D-1-2-3	隔离护栏	m	210~310	按隔离护栏长 度以“m”计算	1. 预埋件制作与安装; 2. 隔离护栏采购(或制 作)、安装等	栏杆高度 0.8m 内
5D-1-2-4	隔离护栏	m	311~440	按隔离护栏长 度以“m”计算	1. 预埋件制作与安装; 2. 隔离护栏采购(或制 作)、安装等	栏杆高度 0.8~ 1.2m
5D-1-2-5	防撞墩(柱)	个	410~610	按防撞墩数量 以“个”计算	防撞墩(柱)采购(或 制作)、安装等	
5D-1-2-6	路面标识	m ²	50~80	按标识面积以 “m ² ”计算	交通标线画线(综合考 虑标 线厚度)	

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
5D-1-2-7	木栈道	m ²	500~790	按铺设面积以 “m ² ”计算	1. 地面龙骨制作与安装; 2. 面层的铺设、油漆、防腐等; 3. 防护栏杆及预埋件制作与安装	
5D-2	公共空间和公共服务设施					
5D-2-1	口袋公园					
5D-2-1-1	景石	m ³	1370~11060	按外围体积以 “m ³ ”计算	1. 各类景石, 包含刻字; 2. 混凝土基础; 3. 基坑开挖、回填	
5D-2-1-2	公园景观小品	件	1000~80000	按小品数量以 “件”计算	1. 普通泥塑、玻璃钢雕塑、金属雕饰、木质雕花成品、石质雕饰等主题造景小品; 2. 其他辅材及小五金配件制作安装	1. 普通造型的小型小品, 选用 1000~10000 元/件; 2. 主题艺术造型的中型小品, 选用 10000~30000 元/件; 3. 较大型小品 (直径大于 2m), 选用 30000~80000 元/件
5D-2-2	围栏护栏					
5D-2-2-1	移动花池围栏	m	270~1560	按长度以 “m” 计算	1. 移动花池围栏; 2. 不含绿化苗木	

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
5D-2-2-2	不锈钢栏杆	m	380~560	按长度以“m” 计算	1. 不锈钢扶手、柱、横杆、立杆; 2. 预埋铁件、螺栓; 3. 混凝土基础; 4. 基坑开挖、回填	
5D-2-2-3	铁艺栏杆	m	200~860	按长度以“m” 计算	1. 钢材扶手、柱、横杆、立杆; 2. 预埋铁件、螺栓; 3. 镀锌、喷刷油漆; 4. 混凝土基础; 5. 基坑开挖、回填	
5D-2-2-4	木质栏杆	m	390~720	按长度以“m” 计算	1. 扶手、柱、横杆、立杆; 2. 预埋铁件; 3. 刷防腐漆、面漆; 4. 混凝土基础; 5. 基坑开挖、回填	
5D-2-2-5	混凝土仿木栏杆	m	390~630	按长度以“m” 计算	1. 钢筋绑扎; 2. 混凝土浇筑、砂浆涂抹; 3. 刷防油漆; 4. 混凝土基础; 5. 基坑开挖、回填	
5D-2-2-6	花岗岩栏杆	m	1040~2120	按长度以“m” 计算	1. 花岗岩立柱、柱头、栏板、抱鼓、垫块; 2. 混凝土基础; 3. 基坑开挖、回填	
5D-2-2-7	不锈钢玻璃栏杆	m	730~860	按长度以“m” 计算	1. 不锈钢扶手、立柱; 2. 预埋铁件、螺栓; 3. 钢化玻璃、紧固件; 4. 混凝土基础; 5. 基坑开挖、回填	

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
5D-3	街巷提升					
5D-3-1	街巷外立面修复					
5D-3-1-1	仿古砖墙(柱)面	m ²	460~520	按修缮外墙面积以“m ² ”计算	1. 铲除原有面层(含找平层); 2. 原有墙(柱)体清理、平整、打磨; 3. 水泥砂浆找平层; 4. 满挂钢丝网或抗裂纤维网; 5. 聚合物防水砂浆层; 6. 贴仿古砖、擦缝、清洁表面	
5D-3-1-2	青瓦屋面	m ²	300~400	按屋面斜面积以“m ² ”计算	1. 青瓦铺设、安装瓦脊; 2. 水泥砂浆结合层; 3. 防水卷材、涂料; 4. 刷基层处理剂	
5D-3-1-3	琉璃瓦屋面	m ²	520~680	按屋面斜面积以“m ² ”计算	1. 琉璃瓦铺设、安装瓦脊; 2. 水泥砂浆结合层; 3. 防水卷材、涂料; 4. 刷基层处理剂	
5D-3-1-4	空花墙	m ³	1110~1500	按设计图示尺寸以空花部分外形面积乘以墙厚以“m ³ ”计算	1. 砂浆制作、运输; 2. 砖砌空花墙; 3. 刮缝	
5D-3-1-5	青瓦花窗	m ²	220~250	按设计图示尺寸以“m ² ”计算	1. 砂浆制作、运输; 2. 砌筑花窗	
5D-3-1-6	琉璃花窗	m ²	240~290	按设计图示尺寸以“m ² ”计算	1. 砂浆制作、运输; 2. 砌筑花窗	

续表

编号	项目名称	单位	建安工程费 (元)	计量规则	改造内容	备注
5D-3-1-7	砖花格窗	m ²	260~350	按设计图示尺寸以“m ² ”计算	1. 砂浆制作、运输; 2. 砌筑花窗	
5D-3-2	街巷地面提升					
5D-3-2-1	青石板路(地)面	m ²	410~440	按铺设面积以“m ² ”计算	1. 土石方开挖、回填、 整形碾压; 2. 级配碎石垫层; 3. 水泥混凝土基层; 4. 铺设青石板面层	青石板厚度 按 50mm 考虑
5D-3-2-2	鹅卵石路(地)面	m ²	290~400	按铺设面积以“m ² ”计算	1. 土石方开挖、回填、 整形碾压; 2. 级配碎石垫层; 3. 水泥混凝土基层; 4. 铺设鹅卵石面层	
5D-3-3	仿古标识标牌					
5D-3-3-1	仿古牌匾	m ²	4760~6440	按构件外边框 面积以“m ² ”计算	仿古牌匾制作安装	

附 录

城镇老旧小区改造示意图



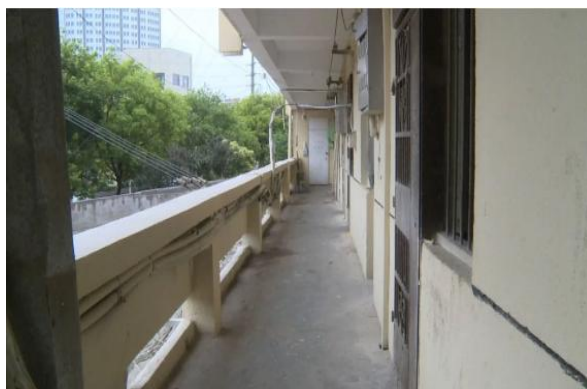
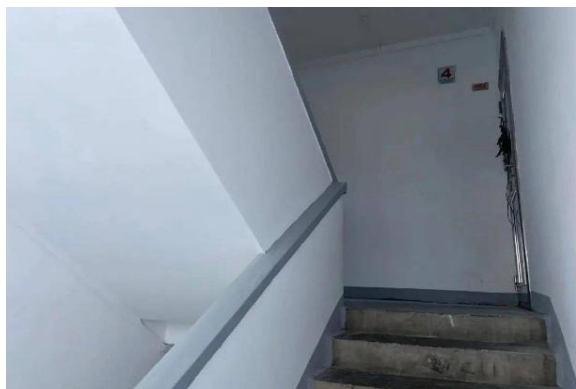


附录一 建筑本体修缮

综合指标

1Z-1 楼梯和公共空间更新改造

1Z-1-1~1Z-1-2 楼梯（含楼道）维修改造（基础类）



1Z-1-3~1Z-1-4 楼梯（含楼道）更新改造（提升类）



1Z-2 建筑外立面改造

1Z-2-1 涂料油漆墙面改造



1Z-2-2 陶瓷块料墙面改造



1Z-3 屋面维修改造、升级改造

1Z-3-1 上人屋面维修改造



1Z-3-2 上人屋面升级改造



1Z-3-3 非上人屋面维修改造



1Z-3-4 非上人屋面升级改造



1Z-4 节能改造

1Z-4-1 屋面隔热系统改造



1Z-4-2 外墙保温改造



1Z-5 无障碍通道维修改造、升级改造

1Z-5-1 住宅楼栋单元入口无障碍通道升级改造



1Z-6 增设电梯

1Z-6-1 住宅增设电梯（6层5站内） 混凝土井道



1Z-6-2 住宅增设电梯（9层8站内） 混凝土井道



1Z-6-3 住宅增设电梯（6层5站内）
钢结构井道



1Z-6-4 住宅增设电梯（9层8站内）
钢结构井道



1Z-7 建筑配套设施改造

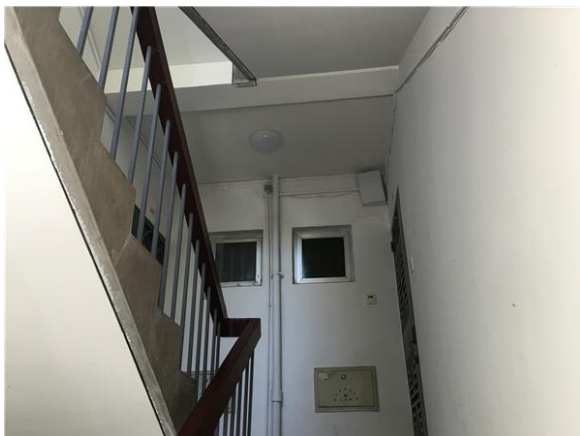
1Z-7-1 建筑物楼栋内公共区域给水
系统改造（集中安装）



1Z-7-2 建筑物楼栋内公共区域给水
系统改造（分散安装）



1Z-7-3 建筑物楼栋内公共区域照明
系统改造



1Z-7-4 电信、电视、网络三线整治
(原线路整理绑扎)



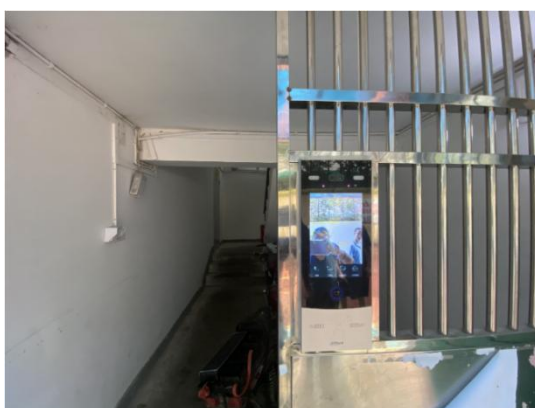
1Z-7-5 电信、电视、网络三线整治
(拆卸原有线路后放入线管或线槽内)



1Z-7-6 更新楼栋防盗大门对讲系统
(非可视对讲)



1Z-7-7 更新楼栋防盗大门对讲系统(可视对讲)



单项指标

1D-1 建筑结构加固

1D-1-1 钢筋混凝土柱、墙加固

1D-1-1-1 外包钢筋混凝土加固
(钢筋混凝土柱、墙)



1D-1-1-2 钢材加固
(钢筋混凝土柱、墙)



1D-1-1-3 碳纤维布加固 (钢筋混凝土柱、墙)



1D-1-2 钢筋混凝土梁、板加固

1D-1-2-1 钢材加固
(钢筋混凝土梁、板)



1D-1-2-2 碳纤维布加固
(钢筋混凝土梁、板)



1D-1-3 砌体加固

1D-1-3-1 砌体加固



1D-2 楼梯和公共空间更新改造

1D-2-1 楼梯（楼道）地面、天棚、墙面、扶手维修改造

1D-2-1-1 天棚维修改造



1D-2-1-2 地面、梯级维修改造



1D-2-1-3 墙面、楼梯栏板维修改造



1D-2-1-4 栏杆、扶手维修改造



1D-2-2 楼梯（楼道）地面、天棚、墙面、扶手更新改造

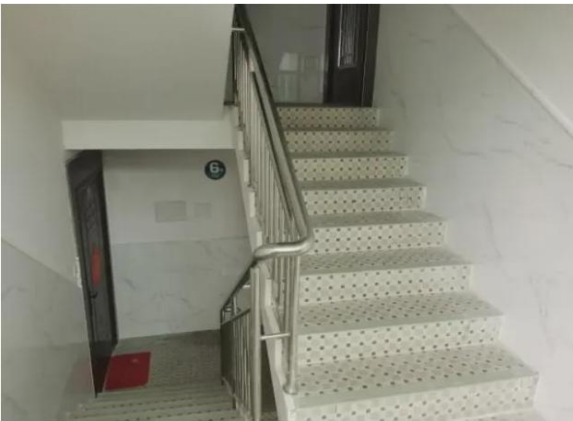
1D-2-2-1 天棚更新改造



1D-2-2-2 地面、梯级更新改造



1D-2-2-3 墙面、楼梯栏板更新改造



1D-2-2-4 楼梯栏杆、扶手更新改造



1D-3 建筑外立面改造

1D-3-1 拆除工程

1D-3-1-2 雨篷更换



1D-3-1-3 空调机架更换



1D-3-2 建筑外饰面清洗

1D-3-2-1 墙面清洗



1D-3-3 立面其他整饰

1D-3-3-1 防盗网整饰



1D-3-3-2 阳台整治



1D-3-3-3 楼梯间窗洞整饰



1D-3-3-5 不锈钢防盗网制安



1D-4 屋面维修改造、升级改造

1D-4-1 屋面维修、升级改造

1D-4-1-1 屋面女儿墙内面维修改造



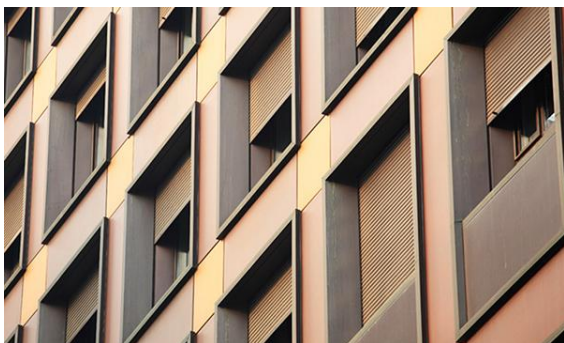
1D-4-1-2 屋面女儿墙内面升级改造



1D-5 节能改造

1D-5-1 其他节能改造

1D-5-1-1 外遮阳设施改造



1D-5-1-2 其他节能改造措施



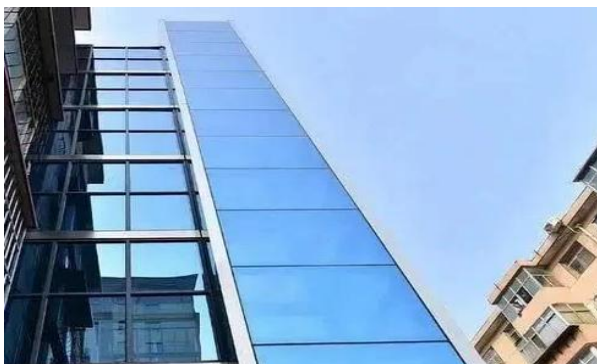
1D-6 增设电梯

1D-6-1 电梯配套设施建设

1D-6-1-1 电梯廊桥延长段（半封闭型）



1D-6-1-2 电梯廊桥延长段（全封闭型）



1D-7 建筑配套设施改造

1D-7-1 建筑公共区域水电改造

1D-7-1-1 更换给水管道及水表



1D-7-1-2 更换消防栓管道



1D-7-1-3 更换消防栓



1D-7-1-4 灭火器箱



1D-7-2 建筑公共区域污废分流改造

1D-7-2-1 更换雨水管

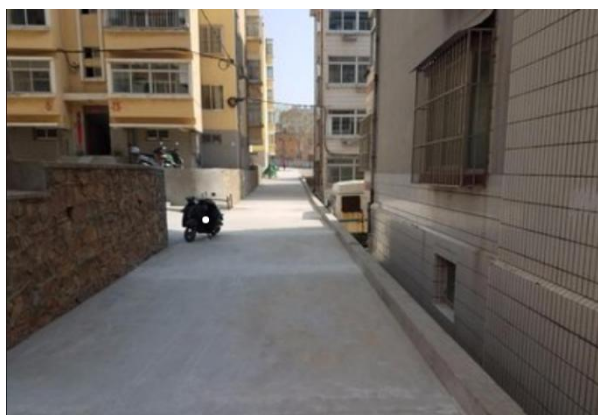


附录二 基础设施改造

综合指标

2Z-1 小区道路整治

2Z-1-1 车行道改造（混凝土路面）



2Z-1-2 车行道改造（沥青路面）



2Z-1-3 人行道改造（花岗岩砖）



2Z-1-4 人行道改造[环保砖(透水砖)]



2Z-1-5 人行道改造（混凝土路面）



2Z-2 给排水设施改造

2Z-2-1 供水系统优化



2Z-2-2 雨污分流改造



2Z-2-3 清理疏通



2Z-3 供配电和照明设施改造

2Z-3-1、2Z-3-2 供配电设施改造（箱式变压器）



2Z-4 智慧设施改造建设

2Z-4-1 通信线路整治



2Z-4-2、2Z-4-3 视频监控系统



2Z-5 燃气设施改造

2Z-5-1、2Z-5-2 燃气管线整治、燃气接入改造



2Z-6 环卫设施与垃圾分类

2Z-6-1 移动式环卫设施



2Z-6-2 生活垃圾分类点（简易）



2Z-6-4 生活垃圾分类点（智能）



单项指标

2D-1 小区道路整治

2D-1-1 车行道改造

2D-1-1-1 混凝土路面加铺



2D-1-1-2 沥青路面加铺

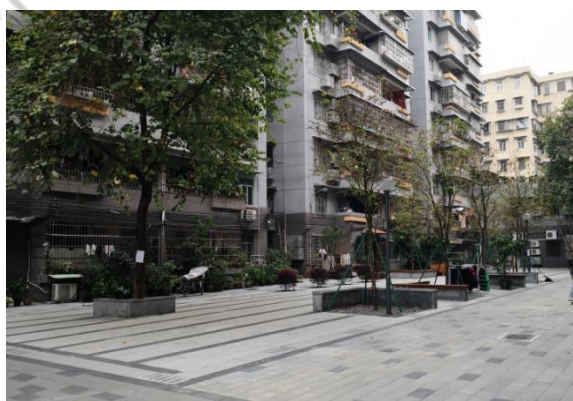


2D-1-2 人行道改造

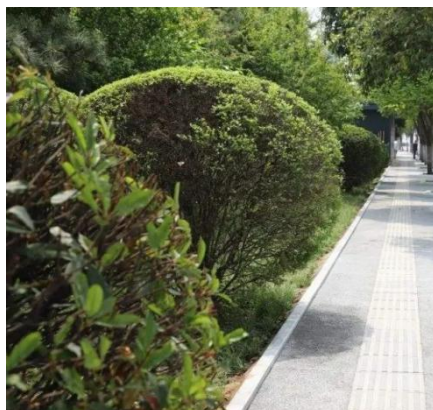
2D-1-2-1 环保砖（透水砖）面层



2D-1-2-2 花岗岩面层



2D-1-2-3 混凝土面层



2D-1-2-4 路缘石（石材）



2D-1-2-5 路缘石（混凝土）



2D-2 给排水设施改造

2D-2-1 供水系统优化

2D-2-1-1、2D-2-1-2 PE 给水管



2D-2-1-3、2D-2-1-4 钢塑复合管



2D-2-1-7 砖砌阀门井



2D-2-2 雨污分流改造

2D-2-2-1~2D-2-2-3 II级钢筋混凝土承插口管



2D-2-2-4~2D-2-2-6 HDPE 双壁波纹管



2D-2-2-7、2D-2-2-8 UPVC 管



2D-2-2-9、2D-2-2-10 砖砌检查井



2D-2-2-11 混凝土检查井



2D-2-2-12 塑料检查井



2D-2-2-13 检查井提升



2D-2-2-14 雨水口



2D-2-3 清理疏通

2D-2-3-1~2D-2-3-3 排水管道清淤



2D-2-3-4 排水渠清淤



2D-2-3-5 检查井清淤



2D-2-4 化粪池改造

2D-2-4-1 钢筋混凝土化粪池



2D-2-4-2 砖砌体化粪池



2D-2-4-3 成品玻璃钢化粪池



2D-2-4-4 化粪池清淤



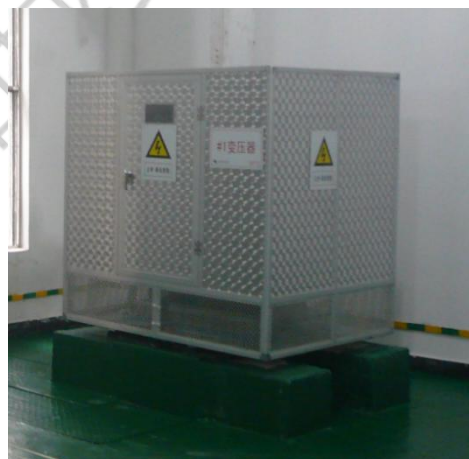
2D-3 供配电和照明设施改造

2D-3-1 供配电设施改造

2D-3-1-1 变电所装饰装修及配套安装



2D-3-1-2、2D-3-1-3 更换变压器



2D-3-1-4 更换高压柜



2D-3-1-5 更换低压柜

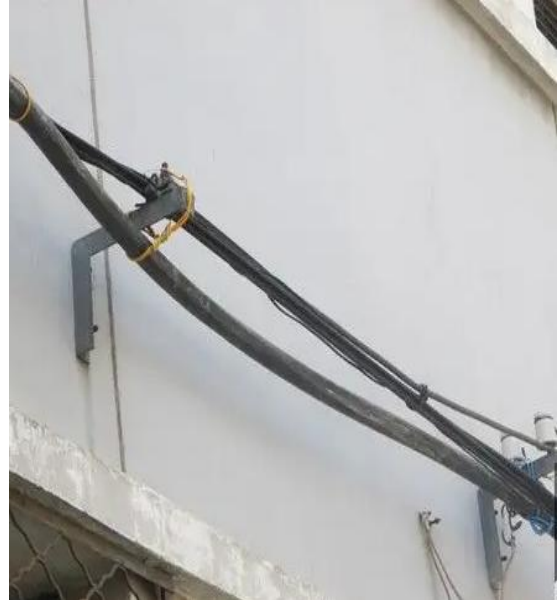


2D-3-2 电力线路整治

2D-3-2-1 电缆管线敷设（埋地式）



2D-3-2-2 电缆管线敷设（架空式）



2D-3-2-3 电缆管线规整



2D-3-2-4 10kV 线路设备



2D-3-3 充电基础设施建设

2D-3-3-1、2D-3-3-2 电动汽车充电桩配电系统



2D-3-3-3 电动自行车充电桩



2D-3-4 照明设施改造

2D-3-4-1 单臂路灯



2D-3-4-2 太阳能路灯



2D-3-4-3 庭院灯



2D-3-4-4 草坪灯



2D-3-4-5 泛光灯



2D-3-4-6 弯脖灯



2D-4 智慧设施改造建设

2D-4-1 通信线路整治

2D-4-2 安防设施改造

2D-4-1-1 通信线路敷设



2D-4-2-1 人行道闸



2D-5 燃气设施改造

2D-5-1 燃气管线整治

2D-5-1-1、2D-5-1-2 镀锌钢管



2D-5-1-3、2D-5-1-4 PE 燃气管



2D-5-1-5 燃气调压器



2D-6 消防安全保障
2D-6-1 消防设施改造

2D-6-1-1、2D-6-1-2 镀锌钢管



2D-6-1-3、2D-6-1-4 钢丝网骨架塑料复合管



2D-6-1-5 室外消防栓



2D-6-1-6 成套型墙边直立式微型消防站



附录三 小区环境整治

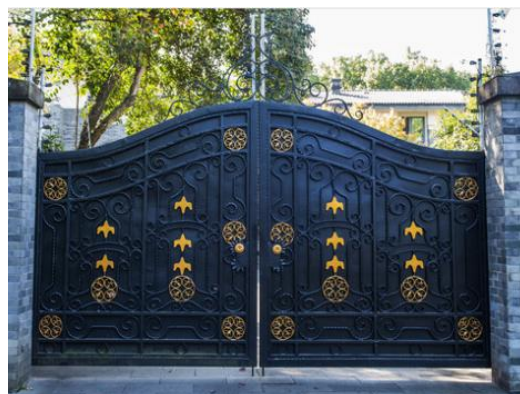
综合指标

3Z-1 小区风貌整治

3Z-1-1 大门改造



3Z-1-2 大门更换



3Z-1-3 围墙翻新



3Z-1-4 小区沿街外立面整治

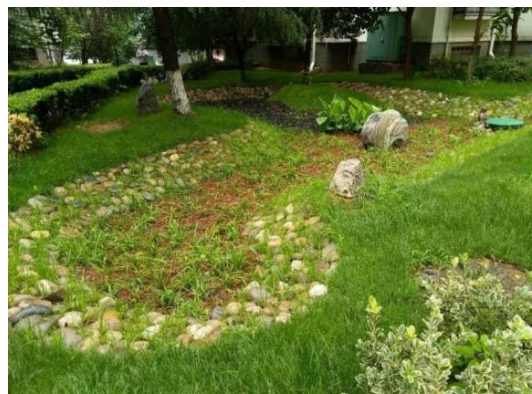


3Z-2 公共空间改造

3Z-2-1 公共广场改造



3Z-2-2 海绵设施改造



3Z-3 绿化环境整治

3Z-3-1 既有绿化改造



3Z-3-2~3Z-3-4 新增绿化



3Z-4 停车设施整治

3Z-4-1 智能停车管理系统



3Z-4-2 停车设施整治



单项指标

3D-1 小区风貌整治

3D-1-1 大门局部改造

3D-1-1-1 铁艺大门围墙刷漆



3D-1-1-2 新建保安岗亭



3D-1-1-3 成品保安岗亭



3D-1-2 大门更换

3D-1-2-1 拆除原有大门



3D-1-2-2 伸缩大门



3D-1-2-3 铁艺大门



3D-1-2-4 钢结构牌坊



3D-1-2-5 钢筋混凝土牌坊



3D-1-3 围墙翻新

3D-1-3-1、3D-1-3-2 围墙粉刷



3D-1-3-3 围墙贴砖



3D-1-4 新建围墙

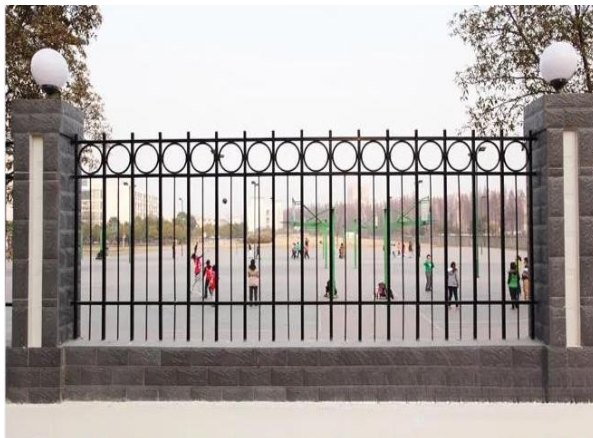
3D-1-4-1 拆除原有围墙



3D-1-4-2 砌筑围墙



3D-1-4-3 铁艺围墙



3D-2 公共空间改造

3D-2-1 公共广场改造

3D-2-1-1 公共广场地面改造



3D-2-1-2 桌、椅



3D-2-1-3 石凳



3D-2-1-4 凉亭



3D-2-1-5、3D-2-1-6 景观小品



3D-2-1-7 背景墙



3D-2-2 风雨连廊改造

3D-2-2-1 连廊维修



3D-2-2-2 混凝土连廊



3D-2-2-3 钢结构连廊



3D-3 绿化环境整治

3D-3-1 既有植被改造

3D-3-1-1 树桩加固支撑



3D-4 停车设施整治

3D-4-1 机动车停车设施整治

3D-4-1-1 停车棚



3D-4-1-2 立体机械停车位



3D-5 标识系统改造

3D-5-1 建筑标识改造

3D-5-1-1 金属质导向牌



3D-5-1-2 金属质楼栋门牌



3D-5-1-3 金属宣传栏（附墙式）



3D-5-1-4 金属宣传栏（立柱式）



3D-5-1-5 砌筑式宣传栏



3D-5-2 公共标识改造

3D-5-2-1 转弯凸面镜



附录四 服务设施提升

综合指标

4Z-1 文体设施改造

4Z-1-1 新建混凝土运动
场地及设施



4Z-1-2 新建涂装运动场地及设施



4Z-1-3 既有建筑改造为阅览室、
文体活动室等



4Z-1-4 既有过道（或空间）改造为
文化广场



4Z-1-5 既有过道（或空间）改造为
文化长廊



4Z-1-7 既有过道（或空间）改造或增设立式
金属文化宣传栏



4Z-1-8 儿童游乐场地



4Z-2 老人服务设施改造

4Z-2-1 既有室外空间改造为老年人服务中心（站）



4Z-3 功能性服务设施改造

4Z-3-1 公共管理功能用房改造



4Z-3-2 既有建筑改造为物业用房



4Z-3-3 新建物业用房



4Z-3-4 既有建筑改造为公共卫生间



4Z-3-5 新建公共卫生间



单项指标

4D-1 文体设施改造 4D-1-1 康体设施改造

4D-1-1-1 原有户外小型多功能球类运动场地及设施（拆除）



4D-1-1-2、4D-1-1-3 室外康体健身设施



4D-1-2 儿童游乐设施改造

4D-1-2-1 儿童游乐场地及设施（拆除）



4D-1-2-2、4D-1-2-3 幼儿游乐设施



附录五 片区联动改造

综合指标

5Z-1 道路交通设施连片改造

5Z-1-1 片区道路改造（沥青道路）



5Z-1-2 增设公交站点



5Z-2 公共空间和公共服务设施

5Z-2-1 口袋公园



5Z-2-2 舞台



单项指标

5D-1 道路交通设施连片改造

5D-1-1 片区道路

5D-1-1-1 人行过街设施（安全岛）



5D-1-2 路权分配优化

5D-1-2-1 交通标志杆（牌）



5D-1-2-2 隔离绿化带



5D-1-2-3、5D-1-2-4 隔离护栏



5D-1-2-5 防撞墩（柱）



5D-1-2-6 路面标识



5D-1-2-7 木栈道



5D-2 公共空间和公共服务设施

5D-2-1 口袋公园

5D-2-1-1 景石



5D-2-1-2 公园景观小品



5D-2-2 围栏护栏

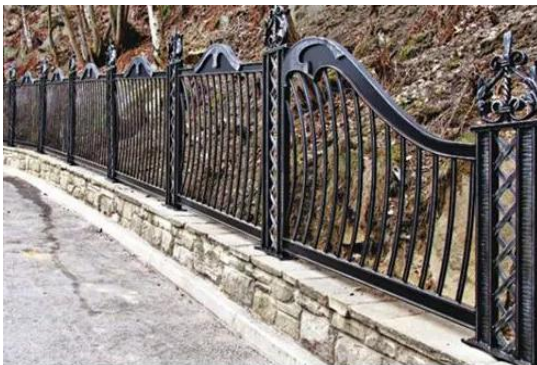
5D-2-2-1 移动花池围栏



5D-2-2-2 不锈钢栏杆



5D-2-2-3 铁艺栏杆



5D-2-2-4 木质栏杆



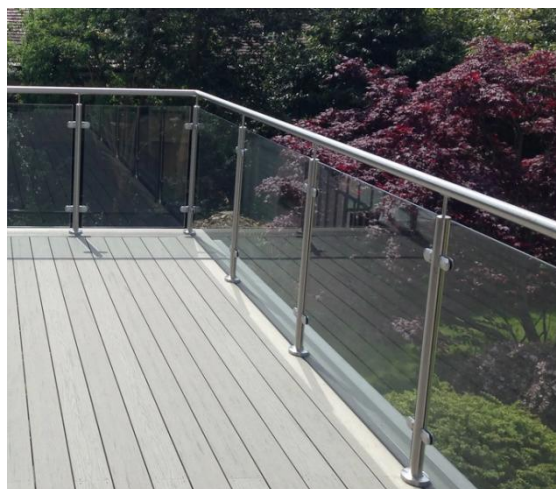
5D-2-2-5 混凝土仿木栏杆



5D-2-2-6 花岗岩栏杆



5D-2-2-7 不锈钢玻璃栏杆



5D-3 街巷提升

5D-3-1 街巷外立面修复

5D-3-1-1 仿古砖墙（柱）面



5D-3-1-2 青瓦屋面



5D-3-1-3 琉璃瓦屋面



5D-3-1-4 空花墙



5D-3-1-5 青瓦花窗



5D-3-1-6 琉璃花窗



5D-3-1-7 砖花格窗



5D-3-2 街巷地面提升

5D-3-2-1 青石板路（地）面



5D-3-2-2 鹅卵石路（地）面

