

宁波市建筑市场管理服务总站

关于印发《城市更新项目工程造价参考指标(二) -老旧小区改造》的通知

各有关单位：

为贯彻落实党中央和省建设厅关于城市更新的决策部署，结合宁波市城市更新试点工作实际，我站编制了《城市更新项目工程造价参考指标（二）-老旧小区改造》，建立了一套科学、系统、可比、动态的造价参考指标体系。

《城市更新项目工程造价参考指标（二）-老旧小区改造》按改造部位与专业类别划分为地上建筑、地下建筑、室外附属、智能化、电梯五大板块，基本涵盖了老旧小区改造的各类主要工程内容。本指标的发布旨在为政府管理部门及市场各方主体开展老旧小区改造项目投资估算、项目决策、投资控制、快速报价时提供技术支撑。对规范本地老旧小区改造工程造价管理、提升政府财政资金使用效益、推动城市更新工作有序开展具有现实指导意义。

附件：1.城市更新项目工程造价参考指标（二）-老旧小区改造

2.《城市更新项目工程造价参考指标（二）-老旧小区改造》编制组成员名单

宁波市建筑市场管理服务总站

2026年10月22日



城市更新项目工程造价参考指标（二）-老旧小区改造

一、使用说明

（一）本指标以国家现行计价与计量规范、浙江省 2018 版计价依据及国家、浙江省现行工程建设标准等为依据，以近年来我市普通老旧小区改造项目工程计价成果数据为测算基础，经综合分析后编制。

（二）本指标可作为政府管理部门及市场各方主体在编制老旧小区改造项目投资估算、项目决策、投资控制、快速报价时的参考依据。

（三）本指标均为全费用造价指标，包括人工费、材料费、机械费、企业管理费、利润、规费、税金，不包括优质工程增加费、标化工地增加费等暂列金。

（四）本指标不包括工程建设其他费用、工程预备费。

（五）本指标未考虑结构加固内容。

（六）本指标的“指标特征描述”仅列举了主要工作内容，其他为完成主要工作内容所必需的辅助工作、常规施工措施（除单列措施项外）等均已包含在指标中。

（七）本指标测算的价格基期为 2025 年 9 月。

(八) 由于工程个体存在差异性, 本指标具体应用时应结合工程实际动态调整, 参考使用。

二、造价指标

序号	名称	指标特征描述	单位	造价指标	计量单位说明	备注
一	地上建筑					
1	外立面					
1.1	外立面清洗	外立面清洗。	元/m ²	6-8	外墙清洗面积, 不含门窗洞口	
1.2	墙面抹灰层拆除、修复	1.原抹灰(含涂料层)铲除、清理; 2.墙面基层粉刷; 3.建筑垃圾外运及处置。	元/m ²	53-64	外墙改造面积, 不含门窗洞口	基层粉刷按普通砂浆考虑, 未考虑保温、抗裂及防水砂浆做法。
1.3	墙面块料面层拆除、粉刷修复	1.原块料面层、结合层铲除、清理; 2.墙面基层粉刷; 3.建筑垃圾外运及处置。	元/m ²	65-75	外墙改造面积, 不含门窗洞口	按块料更改为涂料饰面做法考虑, 基层粉刷按20厚普通砂浆考虑, 未考虑保温、抗裂及防水砂浆做法。
1.4	墙面涂料饰面拆除	1.原涂料层铲除、清理; 2.建筑垃圾外运及处置。	元/m ²	9-12	外墙改造面积, 不含门窗洞口	
1.5	外立面改造涂料饰面(弹性涂料)	1.面层涂料施工; 2.空调板饰面改造; 3.窗户周边防水修缮; 4.楼栋标识更换; 5.外墙变形缝更换。	元/m ²	55-70	外墙改造面积, 不含门窗洞口	含界面剂和腻子。如要求增加防水涂料、抗裂砂浆及挂网, 费用另加。

1.6	外立面改造 涂料饰面 (真石漆)	1.面层涂料施工; 2.空调板饰面改造; 3.窗户周边防水修缮; 4.楼栋标识更换; 5.外墙变形缝更换。	元/m ²	80-120	外墙改造 面积,不含 门窗洞口	含界面剂和腻子 。如要求增加 防水涂料、抗 裂砂浆及挂 网,费用另加。
1.7	外立面毡胶 复合层加固 修复系统 (弹性涂料 饰面)	1.墙面基层缺陷修复与节点处理; 2.钻孔注浆; 3.清理、清洗墙面,涂刷界面剂; 4.涂布第一道防水毡胶,压入抗裂 毡; 5.钉锚加固, 不锈钢专用锚栓内注 胶, 钉帽防水处理; 6.涂布第二道防水毡胶覆盖、加固; 7.批刮复层中涂料找平; 8.涂料面层施工; 9.窗户周边防水修缮; 10.楼栋标识更换; 11.外墙变形缝更换。	元/m ²	200-230	外墙改造 面积,不含 门窗洞口	
1.8	外立面毡胶 复合层加固 修复系统 (真石漆饰 面)	1.墙面基层缺陷修复与节点处理; 2.钻孔注浆; 3.清理、清洗墙面,涂刷界面剂; 4.涂布第一道防水毡胶,压入抗裂 毡; 5.钉锚加固, 不锈钢专用锚栓内注 胶, 钉帽防水处理; 6.涂布第二道防水毡胶覆盖、加固; 7.批刮复层中涂料找平; 8.涂料面层施工; 9.窗户周边防水修缮; 10.楼栋标识更换; 11.外墙变形缝更换。	元/m ²	240-280	外墙改造 面积,不含 门窗洞口	
1.9	外墙基面修 复 (透明防水 涂膜)	1.原墙面清洗、干燥、修补裂缝消除 蜂窝麻面; 2.面刷防水涂膜。	元/m ²	50-65	墙面修复 面积,不含 门窗洞口	
1.10	外墙粉刷层 局部渗漏 修补	1.墙面粉刷基层铲除、清理; 2.防水层施工; 3.粉刷层修复; 4.建筑垃圾外运及处置。	元/m ²	120-170	墙面修复 面积,不含 门窗洞口	
1.11	外立面改造 (店招)	1.店招拆除、更换; 2.拆除物处置。	元/m	1800-250 0	店招延长 米	

1.12	防盗窗改造	1.防盗窗拆除、更换; 2.拆除物处置。	元/m ²	180-240	窗面积	
1.13	防盗窗维修	防盗窗除锈刷漆。	元/m ²	25-38	窗面积	
1.14	空调百叶改造	1.空调百叶拆除、更换; 2.拆除物处置。	元/m ²	250-300	百叶面积	
1.15	空调外机拆装	1.空调外机移位; 2.更换冷凝水管、冷凝水接入集中排水管。	元/台	260-300	空调外机台数	如需更换铜管、加冷媒(制冷剂)另加200-400 元/台
1.16	雨水落水管改造	1.雨水管拆除; 2.雨水管安装。	元/m	50-60	雨水管长度	材质按UPVC雨水管考虑
2	屋面					
2.1	平屋面翻新(无需拆除)	1.屋面清理; 2.防水层施工; 3.屋面上人口修复; 4.屋面变形缝更换。	元/m ²	50-55	屋面改造面积	防水层施工按一道防水考虑
2.2	平屋面翻新(拆除刚性层)	1.屋面刚性层拆除、清理; 2.防水层施工; 3.保温层施工; 4.刚性屋面施工; 5.屋面上人口修复; 6.屋面变形缝更换; 7.水箱修复; 8.建筑垃圾外运及处置。	元/m ²	185-240	屋面改造面积	防水层施工按二道防水考虑
2.3	平屋面翻新(拆除建筑构造层)	1.屋面整体建筑构造层拆除、清理; 2.找平(找坡)层施工; 3.保温层施工; 4.防水层施工; 5.刚性屋面施工; 6.屋面上人口修复; 7.屋面变形缝更换; 8.水箱修复; 9.建筑垃圾外运及处置。	元/m ²	270-320	屋面改造面积	防水层施工按二道防水考虑
2.4	坡屋面翻新	1.屋面层拆除、清理; 2.屋面防水层施工; 3.瓦屋面施工; 4.建筑垃圾外运及处置。	元/m ²	155-210	屋面改造面积	含天沟改造,瓦片按水泥瓦考虑。

2.5	防雷设施整修	屋顶接闪带整修。	元/m ²	4-6	屋面改造面积	
3	公共楼道					含电梯前室等公共区域
3.1	楼道整修	1.楼梯平台、踏步局部修复； 2.墙面粉刷层、涂料铲除清理、修复； 3.天棚粉刷层、涂料铲除清理、修复； 4.楼梯扶手、栏杆除锈刷漆； 5.单元门除锈刷漆； 6.楼层标识更换； 7.建筑垃圾外运及处置。	元/m ²	190-280	楼道建筑面积	常规整修，涂料按普通乳胶漆考虑。
3.2	楼道窗更换	1.楼道窗拆除及处理； 2.楼道窗新做。	元/m ²	350-400	窗面积	按普通铝合金窗考虑
3.3	楼道单元门更换	1.楼道单元门拆除及处理； 2.楼道单元门新做。	元/m ²	1500-2000	门面积	
3.4	楼道照明改造	1.拆除原有管线； 2.电线、配管安装； 3.照明灯具、开关灯拆装或更换； 4.开槽、补槽。	元/m ²	35-50	楼道建筑面积	
4	普通信奶箱改造	信奶箱拆除、安装。	元/户	180-220	户数	按不锈钢材质考虑
5	地上建筑改造措施费（多层）	含脚手架、登高车及垂直运输等相关措施。	元/m ²	25-30	按地上建筑面积	
6	地上建筑改造措施费（高层）	含脚手架、吊篮、登高车及垂直运输、施工降效等相关措施。	元/m ²	45-55	按地上建筑面积	
二	地下建筑					
1	建筑与装饰工程					
1.1	环氧自流平地坪修复	1.环氧自流平地面破损部位拆除及清理、修补； 2.环氧自流平面层； 3.地面标识、标线； 4.建筑垃圾外运及处置； 5.完成该项工作的措施费用。	元/m ²	60-90	自流平地面改造面积	

1.2	耐磨地坪修复	1.耐磨地面破损部位拆除及清理、修补; 2.金刚砂耐磨面层; 3.地面标识、标线; 4.建筑垃圾外运及处置; 5.完成该项工作的措施费用。	元/m ²	35-50	耐磨地面改造面积	
1.3	地下内墙面改造(铲除粉刷)	1.墙面粉刷基层铲除、基层清理; 2.基层重新粉刷; 3.面层防霉涂料施工,踢脚线施工; 4.建筑垃圾外运及处置; 5.完成该项工作的措施费用。	元/m ²	130-150	内墙改造面积,不含门窗洞口	
1.4	地下内墙面改造(铲除涂料)	1.墙面涂料基层铲除、基层清理; 2.面层防霉涂料施工,踢脚线施工; 3.建筑垃圾外运及处置; 4.完成该项工作的措施费用。	元/m ²	65-80	内墙改造面积,不含门窗洞口	
1.5	地下天棚改造	1.天棚涂料铲除; 2.面层防霉涂料施工; 3.建筑垃圾外运及处置; 4.完成该项工作的措施费用。	元/m ²	55-75	改造天棚平面面积	
2	通用安装工程					
2.1	电气设备安装工程	1.灯具、接线盒、开关等拆除、安装更换; 2.垃圾清理外运及处置。	元/m ²	8-12	地下室改造建筑面积	
三	室外附属					
1	沥青道路改造	1.现状道路面层、结构层拆除及外运处置; 2.沥青面层及结构层铺设; 3.侧平石施工; 4.路面划线; 5.模板、机械进退场等必要的技术措施。	元/m ²	370-450	改造沥青道路面积	
2	混凝土道路改造	1.现状道路面层、结构层拆除及外运处置; 2.混凝土面层浇筑、结构层铺设; 3.侧石施工; 4.路面划线; 5.模板、机械进退场等必要的技术措施。	元/m ²	245-305	改造混凝土道路面积	

3	花岗岩（仿花岗岩）铺装改造	1.现状铺装面层、结构层拆除及外运处置； 2.3cm厚花岗岩（仿花岗岩）面层及结构层铺设； 3.侧石施工； 4.模板、机械进退场等必要的技术措施。	元/m ²	320-420	改造花岗岩（仿花岗岩）铺装面积	
4	道路砖类铺装改造	1.现状铺装面层及结构层拆除及外运处置； 2.道路砖面层及结构层铺设； 3.侧石施工； 4.模板、机械进退场等必要的技术措施。	元/m ²	265-325	改造道路砖铺装面积	
5	沥青道路面层修复（双层沥青混凝土）	1.现状路面铣刨、拆除及外运处置； 2.10cm厚沥青路面摊铺； 3.路面划线，侧平石施工； 4.机械进退场等必要的技术措施。	元/m ²	180-210	修复沥青道路面积	
6	沥青道路面层修复（单层沥青混凝土）	1.现状路面铣刨、拆除及外运处置； 2.4-5cm厚沥青路面摊铺； 3.路面划线； 4.机械进退场等必要的技术措施。	元/m ²	75-85	修复沥青道路面积	
7	混凝土路面修复	1.现状路面拆除及外运处置； 2.混凝土路面浇筑； 3.路面防滑处理、路面划线； 4.模板、机械进退场等必要的技术措施。	元/m ²	180-220	修复混凝土道路面积	
8	花岗岩（仿花岗岩）铺装修复	1.现状铺装面层拆除及外运处置； 2.3cm厚花岗岩（仿花岗岩）面层铺设。	元/m ²	185-225	修复花岗岩（仿花岗岩）铺装面积	
9	道路砖类铺装修复	1.现状铺装面层拆除及外运处置； 2.道路砖类面层铺设。	元/m ²	120-130	修复道路砖铺装面积	
10	围墙修复	1.原装饰面铲除及外运处置； 2.涂料或块料贴面； 3.金属栏杆更换； 4.脚手架等必要措施。	元/m	600-800	修复围墙长度	

11	绿化改造	1.死亡苗木、场地等清理、外运处置，种植土回填； 2.现状苗木修剪； 3.新种灌木、花卉、草皮等； 4.新种植苗木养护； 5.必要的技术措施。	元/m ²	80-180	改造绿化面积（修剪和新种绿化面积之和）	不含新种乔木
12	排水改造	1.管道开挖； 2.雨污水管铺设； 3.检查井、化粪池、隔油池等砌筑； 4.模板、脚手架、基坑围护等必要的技术措施费。	元/m ²	200-400	室外面积	适用整体雨污水改造
13	室外电气改造	1.现状灯具拆除； 2.配套管线铺设； 3.配电箱安装； 4.路灯、景观灯安装。	元/m ²	15-35	室外面积	
四	智能化					
1	人行出入口控制系统（不含人行通道门）	1.门禁管理系统（含人脸识别）； 2.配套管线敷设(含土方挖填)； 3.调试。	元/套	10000-15000	按设备套数计算	双机双通道
2	人行出入口控制系统（含人行通道门）	1.门禁管理系统（含人脸识别）； 2.配套管线敷设(含土方挖填)； 3.调试。	元/套	30000-40000	按设备套数计算	双机双通道
3	监控系统	1.监控设备安装； 2.配套管线敷设、立杆安装(含土方挖填)； 3.调试。	元/点位	2600-3200	按摄像机点位计算	
4	单元门门禁	1.单元门门禁设备安装； 2.对讲室内机安装； 3.配套管线敷设； 4.调试。	元/户	700-1000	按住户数量计算	
5	车辆管理	1.车辆检测识别设备(道闸、摄像机、控制机、软件等)安装； 2.配套管线敷设(含土方挖填)； 3.调试。	元/套	30000-40000	按出入口数量计算（一人一出为一套车辆管理系统）	

五	电梯					
1	多层住宅加装电梯（半层入户）无机房客梯	包括桩基础、承台、电梯井道及机房和连接廊桥、围护结构、屋面及防水、室内外装饰装修、栏杆扶手、电梯设备及电气系统等相关内容。	万元/部	45-55	按 电 梯 数 量	
2	多层住宅加装电梯（平层入户）无机房客梯		万元/部	60-70		
3	住宅小区电梯更换		万元/部	15-18		原电梯设备考虑回收，基准层数为10层。每增加一层站另按1.0万-1.5万考虑。

附件 2

《城市更新项目工程造价参考指标（二）-老旧小区改造》编制组成员名单

组长：俞刚 宁波市建筑市场管理服务总站

副组长：庄建波 宁波市建筑市场管理服务总站

成员：郑伟青 宁波市建筑市场管理服务总站

杨鹏辉 宁波市建设工程造价管理协会

潘哲妙 宁波市建设工程造价管理协会

李俊骁 宁波市建设工程造价管理协会

马 怡 宁波市建设工程造价管理协会

高宇红 宁波高正工程管理有限公司

毛旭君 浙江中瑞工程管理有限公司

王祖伟 北仑区政府投资项目评审中心

郭雪梅 宁波高正工程管理有限公司

韩松明 德威工程管理有限公司

蔡红伟 浙江中瑞工程管理有限公司

林碧蓉 世明建设管理有限公司

何勇庄 宁波国咨工程造价咨询有限公司