

(DBJD25-312-2026)

甘肃省城市更新工程造价指标

——老旧小区改造工程

甘肃省建设工程造价管理总站

编制说明

一、为满足城市更新老旧小区改造工程项目计价的市场化需要，结合我省工程项目实际，制定发布《甘肃省城市更新工程造价指标—老旧小区改造工程》（DBJD25-312-2026）（以下简称本指标）。

二、本指标主要适用于我省老旧小区改造工程的屋面保温及防水、外立面保温、单元门窗、公共部位天棚及墙柱面、室外管网改造工程，可作为投资控制的参考。

三、本指标编制参考了有关通用设计图集和我省具有代表性的多层住宅改造工程结算造价数据。

四、本指标已包括所有材料（包括损耗）及设备水平和垂直运输。单方造价指标组成包括人工费、材料费、机械费及综合费用（包括措施费、管理费、利润、增值税等）。

五、本指标按照拆除后改造的方式编制，包括原部位的拆除、废料运输、改造及措施费用。

六、本指标为参考指标，结合项目实际，适当调整和使用。

目录

屋面保温及防水改造	- 1 -
外墙保温改造	- 2 -
单元门改造	- 3 -
楼梯间窗户改造	- 4 -
楼梯间天棚改造	- 5 -
楼梯间墙面改造	- 6 -
室外地面改造工程	- 7 -
室外管网改造土方挖填及垫层工程	- 8 -
室外管网给水管道改造	- 9 -
室外管网排水管道改造	- 10 -
室外管网供热管道改造	- 11 -

屋面保温及防水改造

一、工作内容

屋面拆除工程	拆除原屋面防水层及保护层、原屋面找平层及找坡层、原屋面保温层、落水管等，并完成废料清理及外运等。
屋面改造工程	轻集料找坡层、100mm厚保温板、水泥砂浆找平层、两道高聚物改性沥青防水卷材（自粘聚酯胎）、水泥砂浆保护层及落水管安装等。
其他	1. 包括各类脚手架、垂直运输及安全防护等。 2. 以上做法均包括材料的倒运转运，完工后的清理、实验等内容。

二、工程造价构成

指标名称	单方造价 (元/m²)	其中							
		费用 (元/m²)				占比 (%)			
		人工费	材料费	机械费	综合费用	人工费	材料费	机械费	综合费用
屋面拆除工程	54.98	27.12	0.05	6.89	20.92	49.32%	0.09%	12.53%	38.06%
屋面改造工程	274.87	57.87	162.40	3.79	50.82	21.05%	59.08%	1.38%	18.49%

注：工程单方造价中的面积为屋面水平投影面积。

外墙保温改造

一、工作内容

外墙清理、拆除	原外墙面清理、杂物拆除等，并完成废料清理及外运。
外墙保温改造工程	基层处理、60厚外墙保温板、挂网、水泥砂浆抹灰、外墙分割走线刮腻子、喷刷真石漆等。
其他	1. 包括各类脚手架、垂直运输及安全防护等。 2. 以上做法均包括材料的倒运转运，完工后的清理等内容。

二、工程造价构成

指标名称	单方造价 (元/m²)	其中							
		费用 (元/m²)				占比 (%)			
		人工费	材料费	机械费	综合费用	人工费	材料费	机械费	综合费用
外墙清理拆除	5.60	2.93	0.01	0.35	2.32	52.20%	0.18%	6.22%	41.39%
外墙保温改造工程	345.43	96.18	140.28	15.90	93.07	27.84%	40.61%	4.60%	26.94%

注：工程单方造价中的面积为外墙保温面积。

单元门改造

一、工作内容

单元门拆除	拆除原单元门，并完成废料清理及外运。
单元门安装	基层处理、安装单元门、洞口局部修补等。
其他	以上做法均包括材料的倒运转运，完工后的清理等内容。

二、工程造价构成

指标名称	单方造价 (元/m²)	其中							
		费用 (元/m²)				占比 (%)			
		人工费	材料费	机械费	综合费用	人工费	材料费	机械费	综合费用
单元门拆除	19.07	10.37	0.17	0.52	8.01	54.39%	0.87%	2.72%	42.02%
单元门安装	1119.75	36.35	963.02	0.45	119.94	3.25%	86.00%	0.04%	10.71%

注：1. 工程单方造价中的面积为门洞口面积；
2. 以上指标不包含对讲系统费用。

楼梯间窗户改造

一、工作内容

楼梯间窗户拆除	拆除原窗户，并完成废料清理及外运等。
楼梯间窗户改造	基层处理、安装断桥窗、洞口局部修补等。
其他	1. 包括各类脚手架、垂直运输及安全防护等。 2. 以上做法均包括材料的倒运转运，完工后的清理等内容。

二、工程造价构成

指标名称	单方造价 (元/m²)	其中							
		费用 (元/m²)				占比 (%)			
		人工费	材料费	机械费	综合费用	人工费	材料费	机械费	综合费用
楼梯间窗户拆除	22.20	11.85	1.03	0.82	8.51	53.36%	4.62%	3.70%	38.32%
楼梯间窗户改造	777.41	95.61	561.25	0.84	119.71	12.30%	72.20%	0.11%	15.40%

注：工程单方造价中的面积为窗洞口面积。

楼梯间天棚改造

一、工作内容

楼梯间天棚拆除工程	原涂料面铲除，并完成废料清理及外运等。
楼梯间天棚改造工程	局部修整、基层处理、刮腻子、喷刷乳胶漆等。
其他	1. 包括各类脚手架、垂直运输及安全防护等。 2. 以上做法均包括材料的倒运转运，完工后的清理等内容。

二、工程造价构成

指标名称	单方造价 (元/m²)	其中							
		费用 (元/m²)				占比 (%)			
		人工费	材料费	机械费	综合费用	人工费	材料费	机械费	综合费用
楼梯间天棚拆除工程	6.51	2.49	0.02	1.37	2.62	38.27%	0.35%	21.08%	40.29%
楼梯间天棚改造工程	52.06	25.02	8.54	0.76	17.73	48.07%	16.40%	1.46%	34.06%

注：工程单方造价中的面积为天棚涂料面积。

楼梯间墙面改造

一、工作内容

楼梯间墙面拆除工程	原涂料面铲除，并完成废料清理及外运。
楼梯间墙面改造工程	局部修整、基层处理、刮腻子、喷刷乳胶漆等。
其他	1. 包括各类脚手架、垂直运输及安全防护等。 2. 以上做法均包括材料的倒运转运，完工后的清理等内容。

二、工程造价构成

指标名称	单方造价 (元/m²)	其中							
		费用 (元/m²)				占比 (%)			
		人工费	材料费	机械费	综合费用	人工费	材料费	机械费	综合费用
楼梯间墙面拆除工程	5.79	2.76	0.01	0.78	2.24	47.67%	0.16%	13.43%	38.74%
楼梯间墙面改造工程	43.77	19.68	9.86	0.35	13.88	44.97%	22.51%	0.80%	31.72%

注：工程单方造价中的面积为墙面涂料面积。

室外地面改造工程

一、工作内容

室外地面改造拆除工程	原地面50cm以内的破碎、拆除，包括面层及基层拆除，并完成废料清理及外运。
室外地面改造新做工程	拆除后的地面修复，包括300mm厚3:7灰土垫层、20mm厚砂垫层、180厚混凝土面层等。
其他	1. 包括围挡及安全防护等。 2. 以上做法均包括材料的倒运转运，完工后的清理等内容。

二、工程造价构成

指标名称	单方造价 (元/m²)	其中							
		费用 (元/m²)				占比 (%)			
		人工费	材料费	机械费	综合费用	人工费	材料费	机械费	综合费用
室外地面改造拆除工程	73.94	20.74	0.19	22.37	30.65	28.05%	0.25%	30.25%	41.45%
室外地面改造新做工程	218.56	46.87	119.39	2.61	49.70	21.44%	54.62%	1.19%	22.74%

注：工程单方造价中的面积为地面改造面积。

室外管网改造土方挖填及垫层工程

一、工作内容

室外管网改造土方挖填工程	包括管网土方开挖、堆放、回填及余土外运等内容。
室外管网改造3:7灰土垫层工程	包括3:7灰土垫层拌合、回填、夯实等内容。
室外管网改造砂垫层工程	包括砂垫层回填、夯实等内容。
其他	1. 包括围挡及安全防护等。 2. 以上做法均包括材料的倒运转运，完工后的清理等内容。

二、工程造价构成

指标名称	单方造价 (元/m³)	其中							
		费用 (元/m³)				占比 (%)			
		人工费	材料费	机械费	综合费用	人工费	材料费	机械费	综合费用
室外管网改造土方挖填工程	78.32	29.80	0.18	16.96	31.37	38.05%	0.23%	21.66%	40.06%
室外管网改造3:7灰土垫层工程	259.75	87.30	104.06	1.23	67.16	33.61%	40.06%	0.47%	25.85%
室外管网改造砂垫层工程	274.78	52.55	157.89	1.04	63.31	19.12%	57.46%	0.38%	23.04%

注：1. 土方挖填工程单方造价中的体积为设计挖方量的体积；
2. 垫层工程单方造价中的体积为设计回填量的体积。

室外管网给水管道改造

一、工作内容

室外管网给水管道改造拆除工程	原管道拆除，并完成废料清理及外运。
室外管网给水管道改造新做工程	外墙及遮挡物开洞、套管安装、管道及附件制作安装、阀门安装、消毒及压力试验等。
其他	1. 包括各类脚手架、围挡及安全防护等。 2. 以上做法均包括材料的倒运转运，完工后的清理等内容。

二、工程造价构成

指标名称		工程单方造价 (元/m)	其中							
			费用 (元/m)				占比 (%)			
			人工费	材料费	机械费	综合费用	人工费	材料费	机械费	综合费用
室外管网给水管道改造拆除工程	DN100	14.15	9.13	0.08	0.15	4.79	64.56%	0.57%	1.03%	33.84%
	DN50	11.14	6.26	0.06	0.05	4.77	56.24%	0.51%	0.42%	42.83%
室外管网给水管道改造新做工程	DN100	111.86	20.47	64.77	0.96	25.65	18.30%	57.91%	0.85%	22.93%
	DN65	82.67	16.90	44.35	0.91	20.51	20.44%	53.65%	1.10%	24.81%

注：1. 工程单方造价中长度为管道长度（包含阀门及管道附件等），管材按给水聚乙烯管（PE100级）计算。
2. 以上指标不包括管沟（槽）及各类井室工程的费用。

室外管网排水管道改造

一、工作内容

室外管网排水管道改造拆除工程	原管道拆除，并完成废料清理及外运。
室外管网排水管道改造新做工程	外墙及遮挡物开洞、套管安装、管道及附件制作安装、试验等。
其他	1. 包括各类脚手架、围挡及安全防护等。 2. 以上做法均包括材料的倒运转运，完工后的清理等内容。

二、工程造价构成

指标名称		工程单方 造价 (元/m)	其中							
			费用 (元/m)				占比 (%)			
			人工费	材料费	机械费	综合 费用	人工费	材料费	机械费	综合 费用
室外 管网 排水 管道 改造 拆除 工程	DN300	36.42	21.51	0.02	1.63	13.26	59.04%	0.06%	4.48%	36.42%
	DN200	29.14	15.13	0.21	1.40	12.39	51.94%	0.72%	4.80%	42.54%
	DN150	24.57	12.95	0.28	0.81	10.53	52.70%	1.13%	3.29%	42.87%
室外 管网 排水 管道 改造 新做 工程	DN300	208.43	17.12	157.49	0.23	33.59	8.22%	75.56%	0.11%	16.12%
	DN200	152.26	16.25	110.00	0.47	25.54	10.67%	72.25%	0.31%	16.77%
	DN150	89.59	11.45	63.04	0.00	15.11	12.77%	70.36%	0.00%	16.87%
	DN100	75.19	12.84	45.27	0.40	16.69	17.07%	60.20%	0.53%	22.20%

注：1. 工程单方造价中的长度为管道长度（包含管道附件等），管径>DN150的管材按高密度聚乙烯（HDPE）双壁波纹管计算，管径≤DN150的管材按UPVC排水管计算。
2. 以上指标不包括管沟（槽）及各类井室工程的费用。

室外管网供热管道改造

一、工作内容

室外管网供热管道改造拆除工程	原管道拆除，并完成废料清理及外运。
室外管网供热管道改造新做工程	外墙及遮挡物开洞、套管安装、管道及附件制作安装、阀门安装、压力试验等。
其他	1. 包括各类脚手架、围挡及安全防护等。 2. 以上做法均包括材料的倒运转运，完工后的清理等内容。

二、工程造价构成

指标名称		工程单方 造价 (元/m)	其中							
			费用 (元/m)				占比 (%)			
			人工费	材料费	机械费	综合 费用	人工费	材料费	机械费	综合 费用
室外 管网 供热 管道 改造 拆除 工程	DN150	34.33	21.85	0.22	0.54	11.72	63.64%	0.64%	1.56%	34.15%
	DN100	23.88	14.86	0.15	0.46	8.41	62.23%	0.65%	1.92%	35.20%
	DN80	19.76	11.06	0.14	0.49	8.07	55.98%	0.72%	2.46%	40.84%
室外 管网 供热 管道 改造 新做 工程	DN125	283.80	32.13	197.04	7.86	46.76	11.32%	69.43%	2.77%	16.48%
	DN100	248.49	35.09	161.03	9.31	43.06	14.12%	64.80%	3.75%	17.33%
	DN80	189.03	23.36	128.72	2.87	34.08	12.36%	68.10%	1.52%	18.03%
	DN65	161.14	20.25	109.37	2.58	28.93	12.57%	67.88%	1.60%	17.96%

注：1. 工程单方造价中长度为单管管道长度（包含阀门及管道附件等），管材按聚氨酯硬质泡沫预制保温管计算。
2. 以上指标不包括管沟（槽）及各类井室工程的费用。

甘肃省城市更新工程造价指标 ——老旧小区改造工程 编委会

一、主编单位：甘肃省建设工程造价管理总站
中维信达项目管理咨询有限公司

二、参编单位：兰州市建设工程造价站
武威市建设工程造价站
甘肃建设工程造价管理协会
兰州市建设工程造价协会
甘肃馨信工程咨询有限公司
鸣森项目管理咨询有限公司
兰州市政建设集团有限责任公司

三、编制人员：孙建 武永娉 张晓雪 张喜重 达朝萍
赵合军 宁军 郭鹏键 令鸿飞 李欣
文元佳 魏明

四、审核人员：贾廷芬 程海霞 王陇娟 杨青花 齐亚军