

北京市城市更新工程造价指标 ——老旧小区改造外保温工程

编制说明

一、《北京市城市更新工程造价指标——老旧小区改造外保温工程》（以下简称本指标）主要适用于我市老旧小区外墙外保温工程，可作为投资控制的参考。

二、本指标所采集工程数据符合国家现行设计规范、施工及验收规范、技术操作规程、质量评定标准、产品标准、安全操作规程、工程量清单计价规范等规范标准。

三、本指标包括老旧小区更换外墙外保温，为建筑安装工程造价指标。包括人工费、材料费、机械费及综合费用（包括措施费、企业管理费、利润、规费、税金），不包括工程建设其他费。

四、本指标按照拆除后新做外保温材料类型编制，包括六面裹覆聚氨酯板、岩棉板、热固复合聚苯板三种类型。主要包括原有外墙外保温及饰面拆除工程、外墙外保温新做工程、外墙外饰面新做工程等。

五、本指标的人工、材料、机械等价格按照 2024 年第 5 月《北京工程造价信息》的工程造价信息确定，未包括的材料价格参照同期市场价。

六、本指标按照每半年一次发布动态指标或动态调整指数。

老旧小区改造外保温工程 (六面裹覆聚氨酯板)

一、工程概况

本工程为住宅项目，层数为地上16层、地下1层。包括土建工程等。		
檐高	48.2m	
标准层层高	2.9m	
土建工程	拆除工程	拆除原外墙面粉料层、原外墙抹灰层、原外墙保温层、原外墙保温砂浆。
	外墙外保温工程	聚合物砂浆找平处理，厚度6mm；收口部位粘贴翻包网格布；粘贴六面裹覆聚氨酯板，厚度为60mm，锚栓按6个/m ² 测算；粘贴一层网格布；分两次抹抹面砂浆，总厚度5mm。
	喷刷涂料工程	刮腻子两遍，总厚度3mm；底漆一遍，真石漆两遍，罩光漆一遍。
	脚手架工程	电动吊篮脚手架、护头棚。

二、工程造价构成

工程单方造价 (元/m ²)	占工程单方造价比例(%)				
	人工费	材料费	机械费	综合费用	合计
557.32	24.32	38.39	2.10	35.19	100

注：1.工程单方造价单位中的面积为外墙面积，不包含门窗面积。工程单方造价(元/m²)=老旧小区改造外保温工程总造价(元)/外墙面积(m²)。

2.工程单方造价指标包含拆除原墙体保温材料及饰面、外墙外保温新做、外饰面新做、综合费用。

老旧小区改造外保温工程 (岩棉板)

一、工程概况

本工程为住宅项目，层数为地上12层、地下1层。包括土建工程等。		
檐高	35.7m	
标准层层高	2.9m	
土建工程	拆除工程	拆除原外墙面粉料层、原外墙抹灰层、原外墙保温层、原外墙保温砂浆。
	外墙外保温工程	聚合物砂浆找平处理，厚度6mm；收口部位粘贴翻包网格布；粘贴岩棉板，厚度60mm，锚栓按14个/m ² 测算；粘贴两层网格布；分三次抹抹面砂浆，总厚度8mm。
	喷刷涂料工程	刮腻子两遍，总厚度3mm；底漆一遍，真石漆两遍，罩光漆一遍。
	脚手架工程	电动吊篮脚手架、护头棚。

二、工程造价构成

工程单方造价 (元/m ²)	占工程单方造价比例(%)				
	人工费	材料费	机械费	综合费用	合计
481.47	26.13	33.84	2.02	38.01	100

- 注：1.工程单方造价单位中的面积为外墙面积，不包含门窗面积。工程单方造价(元/m²)=老旧小区改造外保温工程总造价(元)/外墙面积(m²)。
- 2.工程单方造价指标包含拆除原墙体保温材料及饰面、外墙外保温新做、外饰面新做、综合费用。

老旧小区改造外保温工程 (热固复合聚苯板)

一、工程概况

本工程为住宅项目，层数为地上 22 层、地下 2 层。包括土建工程等。		
檐 高	60.8m	
标准层层高	2.7m	
土 建 工 程	拆除工程	拆除原外墙面涂料层、原外墙面抹灰层、原外墙面保温层、原外墙面保温砂浆。
	外墙外保温工程	聚合物砂浆找平处理,厚度 6mm;收口部位粘贴翻包网格布;热固复合聚苯板,厚度为 80mm,锚栓按 6 个/m ² 测算;粘贴一层网格布;分两次抹抹面砂浆,总厚度 5mm。
	喷刷涂料工程	刮腻子两遍,总厚度 3mm;底漆一遍,真石漆两遍,罩光漆一遍。
	脚手架工程	电动吊篮脚手架、护头棚。

二、工程造价构成

工程单方造价 (元/m ²)	占工程单方造价比例 (%)				
	人工费	材料费	机械费	综合费用	合计
461.74	25.11	34.23	2.12	38.54	100

- 注：1.工程单方造价单位中的面积为外墙面面积，不包含门窗面积。工程单方造价(元/m²)=老旧小区改造外保温工程总造价(元)/外墙面面积(m²)。
- 2.工程单方造价指标包含拆除原墙体外保温材料及饰面、外墙外保温新做、外饰面新做、综合费用。