

北京市城市更新工程造价指标
——老旧小区楼内上下水管线改造工程

编制说明

一、《北京市城市更新工程造价指标——老旧小区楼内上下水管线改造工程》（以下简称本指标）主要适用于我市老旧小区多层、高层住宅楼内共用上下水管线改造，可作为投资控制的参考。

二、本指标所采集市场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和计算规范等规范标准。

三、本指标包括多层和高层住宅两部分，为建筑安装工程造价指标。包括人工费、材料费、机械费以及综合费用（包括相应措施费、企业管理费、利润、规费、税金），不包括工程建设其他费。

四、本指标的人工、材料、机械等价格按照 2024 年 6 月《北京工程造价信息》的工程造价信息价确定，造价信息中未包括的材料价格参照同期市场价。

五、本指标的改造范围包括楼内上下水管道拆除安装及室内装饰装修拆除及恢复，包括：干管、立管，至用户水表前，首层下水管道改为单排；卫生间地面按全部恢复考虑，厨房地面按满足管道施工工作面恢复考虑。

六、本指标未考虑为小区居民集中提供临时卫生间、临时洗浴及生活用水等措施费用及扰民扰因素。

七、多层住宅指标按地上 6 层无地下室、无底商编制，如出现有地下室或首层有底商时，应根据实际情况进行调整。

八、本指标依据典型工程编制，其中室内装饰装修拆除及恢复工程单方造价按照卫生间、厨房的装修拆除恢复使用面积计算。该指标单方造价与每户卫生间、厨房拆除恢复使用面积有较大的关联

性。在室内装饰装修拆除范围及恢复标准相同时，每户卫生间、厨房拆除恢复使用面积越大则单方造价越低，相关单位在使用时应结合改造项目实际情况参考使用。

九、本指标将替换《北京市老旧小区综合改造技术经济指标》(2017) 安装工程中多层住宅给排水系统改造工程和高层住宅给排水系统改造工程指标。

十、本指标将按照每半年一次发布动态指标或动态调整指数。

多层住宅上下水管线改造工程

一、工程概况

本工程为多层住宅楼内给排水系统改造工程。地处五环内，建筑面积 2021.34 m ² ，地上 6 层，无地下室，共 36 户。		
土建工程	拆除工程	拆除原有地面、墙面及天棚等。卫生间地面全部拆除，墙面拆除 300mm 高，天棚全部拆除。厨房地面、墙面及天棚分别拆除 1 m ² 。
	地面工程	采用普通防滑地砖；卫生间防水采用 1.5 厚聚合物水泥基防水涂料+1.5 厚聚氨酯防水涂料。
	墙面工程	采用普通釉面砖；管道包封采用轻钢龙骨水泥加压板面层、外贴瓷砖。
	天棚工程	采用轻钢龙骨、铝扣板吊顶。
	其他	原拆原装橱柜。
安装工程	拆除工程	拆除原有给排水管道及附件。
	给水工程	采用内衬塑热镀锌钢管、铜截止阀。
	排水工程	水平干管采用柔性机制铸铁排水管；室内立管和支管分别采用 PVC-U 双层中空螺旋消音排水管、单层螺旋消音排水管、柔性机制铸铁排水管；采用不锈钢地漏；扫除口、阻火圈安装。
	其他	原拆原装卫生洁具及水表。

二、工程造价构成

(一) 管线改造工程

指标名称	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	合计	人工费	材料费	机械费	综合费用	合计
PVC-U 单层螺旋消音排水管综合	641.58	200.75	170.40	14.87	255.56	641.58	31.29	26.56	2.32	39.83	100
PVC-U 双层中空螺旋消音排水管综合	648.36	200.75	175.64	14.87	257.10	648.36	30.97	27.09	2.29	39.65	100
柔性机制铸铁排水管综合	814.73	226.62	259.50	18.92	309.69	814.73	27.82	31.85	2.32	38.01	100

注：1. 单方造价单位中的 m 指排水立管及水平干管长度，其中立管长度为 208.8m，干管长度为 114m。

2. 管线改造指标综合了给水水平干管、立管、部分支管，排水水平干管、立管、支管，阀门等附件。

(二) 室内装饰装修拆除及恢复工程

单方造价 元/m ²	其 中									
	费用 (元/m ²)					占比 (%)				
	人工费	材料费	机械费	综合费用	合计	人工费	材料费	机械费	综合费用	合计
1723.32	445.27	604.64	25.00	648.41	1723.32	25.83	35.09	1.45	37.63	100.00

注：1. 单方造价单位中的 m²指卫生间和厨房的拆除恢复使用面积。

2. 卫生间按全部拆除恢复计算，每户面积为 1.89 m²；厨房按每户 1.0 m²拆除恢复计算。

3. 单方造价与每户卫生间、厨房拆除恢复使用面积有较大的关联性。在室内装饰装修拆除范围及恢复标准相同时，拆除恢复使用面积越小，单方造价越高，相关单位在使用时应结合改造项目实际情况参考使用。

高层住宅上下水管线改造工程

一、工程概况

本工程为高层住宅楼内给排水系统改造工程。地处五环内，建筑面积 9229 m ² ，地上 17 层，有地下室，共 132 户。		
土建工程	拆除工程	拆除原有地面、墙面及天棚等。卫生间地面全部拆除，墙面拆除 300mm 高，天棚全部拆除。厨房地面、墙面及天棚分别拆除 1 m ² 。
	地面工程	采用普通防滑地砖；卫生间防水采用 1.5 厚聚合物水泥基防水涂料+1.5 厚聚氨酯防水涂料。
	墙面工程	采用普通釉面砖；管道包封采用轻钢龙骨水泥加压板面层、外贴瓷砖。
	天棚工程	采用轻钢龙骨、铝扣板吊顶。
	其他	原拆原装橱柜。
安装工程	拆除工程	拆除原有给排水管道及附件。
	给水工程	采用内衬塑热镀锌钢管、铜截止阀。
	排水工程	水平干管采用柔性机制铸铁排水管；室内立管和支管分别采用 PVC-U 双层中空螺旋消音排水管、单层螺旋消音排水管、柔性机制铸铁排水管；采用不锈钢地漏；扫除口、阻火圈安装。
	其他	原拆原装卫生洁具及水表。

二、工程造价构成

(一) 管线改造工程

指标名称	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	合计	人工费	材料费	机械费	综合费用	合计
PVC-U 单层螺旋消音排水管综合	730.63	216.72	224.26	16.19	273.46	730.63	29.66	30.69	2.22	37.43	100
PVC-U 双层中空螺旋消音排水管综合	737.70	216.72	229.73	16.19	275.06	737.70	29.38	31.14	2.19	37.29	100
柔性机制铸铁排水管综合	934.22	254.74	319.95	20.57	338.96	934.22	27.27	34.25	2.20	36.28	100

注：1. 单方造价单位中的 m 指排水立管及水平干管长度，其中立管长度为 765.6m，干管长度为 238.14m。

2. 管线改造指标综合了给水水平干管、立管、部分支管，排水水平干管、立管、支管，阀门等附件。

(二) 室内装饰装修拆除及恢复工程

单方造价 元/m ²	其 中									
	费用 (元/m ²)					占比 (%)				
	人工费	材料费	机械费	综合费用	合计	人工费	材料费	机械费	综合费用	合计
1403.42	357.50	514.07	23.60	508.25	1403.42	25.47	36.63	1.68	36.22	100

注：1. 单方造价单位中的 m²指卫生间和厨房的拆除恢复使用面积。

2. 卫生间按全部拆除恢复计算，每户面积为 2.94 m²；厨房按每户 1.0 m²拆除恢复计算。

3. 单方造价与每户卫生间、厨房拆除恢复使用面积有较大的关联性。在室内装饰装修拆除范围及恢复标准相同时，拆除恢复面积越大，单方造价越低，相关单位在使用时应结合改造项目实际情况参考使用。

楼内上下水管线改造工程典型工程照片



PVC-U 排水管安装和卫生间地面防水施工



PVC-U 排水管安装和吊顶恢复



埋地排水铸铁管拆除



排水铸铁立管拆除



埋地排水铸铁管安装



排水铸铁管安装及装饰恢复



厨房上下水管线改造完成



卫生间上下水管线改造完成