

苏州市住宅工程建安成本参考指标（2021年）

为进一步提升我市的建设工程造价管理和服务水平，为政府楼市调控提供参考，根据大量典型住宅工程的造价数据，经分析测算，我处整理编制了2021年苏州市住宅工程建安成本参考指标，现予以发布，以供有关各方参考使用。

一、编制依据

1、我市现行：《江苏省建筑与装饰工程计价表》、《江苏省安装工程计价表》和《江苏省建设工程费用定额》（2014年）；

2、2021年上半年的工人工指导价、材料信息价及机械台班价格。

二、指标的测算范围和项目特征

1、本指标按地上住宅和地下连通车库考虑。户内按毛坯、公区按简装考虑。

2、土建工程中包括土方、基坑围护、桩基、地下室和地上主体结构、保温、防水、门窗、外墙装饰和公区简装。

桩基类型：管桩、钻孔灌注桩；

主体结构类型：框架一剪力墙和剪力墙结构，包括预制装配式三板结构；

门窗类型：断桥隔热铝合金门窗、断桥隔热铝合金LOW-E双层玻璃门窗、断热铝合金三玻两腔中空玻璃门窗(带玻纤卷帘)和塑钢断桥隔热Low-E中空玻璃窗等；

装饰：外墙面为涂料、仿石涂料、真石漆和石材；户内毛坯，公区楼地面为瓷砖，内墙面、天棚为水泥砂浆、普通涂料；

主要材料每平方米建筑面积的含量：钢筋 45~77kg/m²，砼 0.4~0.65m³/m²。

3、安装工程中包含电气、给排水、消防、防排烟通风、弱电（智能化）预埋管线。

电气安装至户内座灯头；给水管引入厨房第一个给水点并预留阀门；雨污水、冷凝水管道安装到位，未考虑卫生洁具安装；消防、防排烟安装到位；消防含消防栓、喷淋和火灾报警系统。

三、指标的使用

因住宅工程造价受建筑结构、施工工艺、层高、层数、建筑平面形状、户型、地下室占比、建筑材料种类和品牌等众多因素的影响，本指标仅供参考，在实际使用时，需结合工程具体情况和相应时点要素价格的波动情况，合理取定。

苏州市工程造价管理处

2021年12月31日

苏州市住宅工程建安成本参考指标（2021年）

单位：元/m²

序号	层数	结构类型	建安成本参考指标			备注
			土建	安装	合计	
1	4~6层	框剪、剪力墙	2900~ 3700	325~ 400	3230~4100	总建筑面积 为基数
2	7~17层	剪力墙	2800~ 3550	355~ 430	3160~3980	
3	18~24层	剪力墙	2840~ 3590	365~ 440	3210~4030	
4	25~34层	剪力墙	2900~ 3700	370~ 460	3270~4160	

土建专业单位工程成本参考指标（2021年）

单位：元/m²

编号	层数或类型	土建成本参考指标	项目特征
一、地上部分			
1-1	4~6层	2350~2550	含砌体隔墙、钢筋混凝土、公共部位地砖及墙面天棚涂料、户内墙面粉刷和腻子、天棚腻子、铝合金门窗、栏杆，外墙保温及涂料等。
1-2	7~17层	2250~2450	含砌体隔墙、钢筋混凝土、公共部位地砖及墙面天棚涂料、户内墙面粉刷和腻子、天棚腻子、铝合金门窗、栏杆，外墙保温、真石漆或面砖等。
1-3	18~24层	2300~2500	含砌体隔墙、钢筋混凝土、公共部位地砖及墙面天棚涂料、户内墙面粉刷和腻子、天棚腻子、铝合金门窗、栏杆，外墙保温、真石漆或面砖等。
1-4	25~34层	2400~2600	含砌体隔墙、钢筋混凝土、公共部位地砖及墙面天棚涂料、户内墙面粉刷和腻子、天棚腻子、铝合金门窗、栏杆，外墙保温、真石漆或面砖等。
二、地下连通车库			
2-1	-1层非人防	3200~4100	层高3.6~5.5米，包含砌体、钢筋混凝土、门窗、防水、保温、地面、墙柱面及天棚面粉刷涂料等。
2-2	-1层人防	4100~5200	层高3.6~5.5米，包含砌体、钢筋混凝土、门窗（包括人防门）、防水、保温、地面、墙柱面及天棚面粉刷涂料等。
三、土方			
3-1	有堆放场地，仅余土外运	90~140	场内运输按1KM考虑，余土外运运距按30KM考虑，回填考虑素土、砂石、灰土回填。不含清淤换填等。
3-2	无堆放场地	110~250	现场无堆场，土方全部外运、外进，运距按30KM考虑，回填考虑素土、砂石、灰土回填。不含清淤换填等。
四、基坑围护			
4-1	锚喷护壁	10~40	自然放坡，采用挂网喷浆及土钉形式；适用基坑深度4.5~6.5m。
4-2	一道围护	40~80	主要为一道围护，局部二道，主要围护形式高压旋喷桩、水泥搅拌桩、工法桩、锚喷护壁，局部灌注桩、钢板桩；适用基坑深度4.5~6.5m。
4-3	二道围护	110~150	主要为二道围护，局部三道，主要灌注桩、工法桩、重力式挡墙、高压旋喷桩、水泥搅拌桩；适用基坑深度5~7m。
4-4	三道围护	230~280	主要为三道围护，局部二道，主要灌注桩、工法桩、重力式挡墙、高压旋喷桩、水泥搅拌桩；适用基坑深度5~7m。
五、桩基			
5-1	预制管桩	100~200	预制管桩，桩径400~600mm，桩长50m以内。
5-2	灌注桩	240~300	桩径600~700mm，桩长50m以内。

备注：地上部分、地下连通车库指标分别以地上部分、地下部分建筑面积为基数，土方、基坑围护、桩基指标以总建筑面积为基数。

安装专业单位工程成本参考指标（2021年）

单位：元/m²

编号	层数	安装成本参考指标						项目内容及特征
		电气	给排水	消防（含 消火栓、 喷淋和 火灾报警）	防排烟、 通风	弱电（智 能化）	合计	
一、地上部分								
1-1	4~6层	140~185	60~75	35~45	15~25	30~40	290~360	1、电气：配电箱，桥架，电气配管，电缆电线，灯具（除应急照明外均按座灯头考虑），开关插座，防雷接地等。2、给排水：生活给排水、雨水、空调冷凝水管道安装，供水干管采用衬塑钢管，支管采用PP-R给水管；太阳能热水管采用PP-R给水管；污水管采用U-PVC塑料排水管或双壁发泡塑料排水管；雨水采U-PVC塑料管或硬聚氯乙烯管；集水坑排污管采用镀锌钢管。 3、消防：消火栓、喷淋设备、管道（按镀锌钢管考虑）、阀门安装及调试；火灾报警，防火门监控，消防设备电源监控，电气火灾监控，集中控制型消防应急照明等系统的设备及部件安装、配管及线缆安装、调试等。 4、防排烟、通风：排烟风机、镀锌钢板或复合通风管道安装、风阀、风口安装、通风系统调试等。 5、弱电：电视、电话、网络系统干线桥架、配管、配线及面板安装；分接箱、户内弱电箱安装，远传水表配管预留。 6、材料均为乙供，档次为国产普通品牌。
1-2	7~17层	160~215	60~75	35~50	20~30	35~45	330~400	
1-3	18~24层	165~220	60~75	40~55	25~35	35~45	340~410	
1-4	25~34层	175~225	60~80	45~60	30~40	40~50	350~430	

编号	层数	安装成本参考指标						项目内容及特征
		电气	给排水	消防(含 消火栓、 喷淋和火 灾报警)	防排烟、 通风	弱电 (智能 化)	合计	
二、地下连通车库								
2-1	-1层非人防	165~200	20~30	80~110	75~100	10~20	365~450	<p>1、电气：配电箱，桥架，电气配管，电缆电线，灯具（除应急照明外均按座灯头考虑），开关插座，防雷接地等。</p> <p>2、给排水：压力排水系统的水泵、镀锌钢管及阀门安装。 3、消防：消火栓、喷淋设备、管道（按镀锌钢管考虑）、阀门安装及调试；火灾报警，防火门监控，消防设备电源监控，电气火灾监控，集中控制型消防应急照明等系统的设备及部件安装、配管及线缆安装及调试。</p> <p>4、防排烟、通风：排烟风机、镀锌钢板或复合通风管道安装、风阀、风口安装、通风系统调试等。</p> <p>5、弱电：干线桥架和配管配线安装。</p> <p>6、材料均为乙供，档次为国产普通品牌。</p>
2-2	-1层人防	250~280	120~170	80~110	180~220	10~20	680~760	<p>1、电气：配电箱，桥架，电气配管，电缆电线，灯具（除应急照明外均按座灯头考虑），开关插座，防雷接地，战时电气安装。</p> <p>2、给排水：战时给水（含水箱），压力排水系统的水泵、镀锌钢管及阀门安装。</p> <p>3、消防：消火栓、喷淋系统的设备、镀锌钢管、阀门安装及调试；火灾报警，防火门监控，消防设备电源监控，电气火灾监控，集中控制型消防应急照明等系统的设备及部件安装、保护管预埋、线缆敷设及调试。</p> <p>4、防排烟、通风：战时排烟风机、镀锌钢板或复合风管通风管、风阀、风口安装、通风系统调试等。</p> <p>5、弱电：干线桥架和配管配线安装，战时通风信号及通讯设备安装。</p> <p>6、材料均为乙供，档次为国产普通品牌。</p>

备注：地上部分、地下连通车库指标分别以地上部分、地下部分建筑面积为基数。