

建设工程咨询报告书

台州府城依水山庄亭廊及美人靠等修缮维护 项目

隆耀咨字（2026）3066 号

咨询业务类别： 预算审核

咨询报告日期： 二〇二六年五月二十一日

隆耀（浙江）工程咨询有限公司



咨询项目名称：台州府城依水山庄亭廊及美人靠等修缮维护项目

咨询报告书编号：隆耀咨字（2026）3066 号

咨询项目委托方：临海市江南长城旅游发展有限公司

咨询作业期：2026 年 3 月 17 日至 2026 年 5 月 21 日

咨询企业法定住所：浙江省台州市椒江区白云街道新东方商厦 5002 室

联系电话：0576-88663718

法定代表人：陈攀


技术负责人：王友益


项目负责人：戴文杰


专业咨询人员：戴文杰


专业咨询人员：戴文杰


咨 询 报 告 书 目 录

共 1 页, 第 1 页

[illegible]

隆耀（浙江）工程咨询有限公司

隆耀咨字〔2026〕3066号

关于台州府城依水山庄亭廊及美人靠等修缮维护项目预算的审核报告

临海市江南长城旅游发展有限公司：

我公司依据《浙江省建设工程造价咨询执业规程》及相关法律法规规定，遵循依法客观、实事求是的原则，对贵单位委托的由浙江华耀建设咨询有限公司编制的台州府城依水山庄亭廊及美人靠等修缮维护项目预算进行审核，我们的责任是对工程预算造价发表审核意见，在与贵单位进行沟通，并与预算编制人员交流和完善，形成一致意见，现将审核结果报告如下：

一、工程概况

（一）项目审批

台州府城依水山庄亭廊及美人靠等修缮维护项目为临海市发展和改革局备案建设项目，该工程位于临海市东湖公园，主要工作内容包括对伊水山庄亭廊及美人靠、月湖清隐居、载阳亭、水华园、东湖石刻碑林、西侧水榭屋面、骆宾王祠东厢房、樵云阁、知乐堂东侧长廊、漱石亭、问樵亭等木结构建筑现状修缮，建筑面积约1250m²。计划总投资为380万元，资金来源为财政拨款。

（二）项目内容

1. 依水山庄长廊：(1)更换(墩接)霉烂的木柱、梁枋桁和木椽等，局部需揭顶瓦屋面和落架木构架；(2)拆除整修美人靠，更换霉烂或补配缺失的木构件后，再重新安装；(3)清理未作更换的美人靠木构表面油漆及基层，重做油漆；(4)所有新更换的木构表面新做一底三度调合漆，与原油漆颜色相同；(5)揭顶、落架部位的小青瓦屋面按原工程做法复原；

2. 知乐堂东侧长廊：(1)局部揭顶瓦屋面或局部落架，更换(墩接、嵌补)霉烂的木柱、梁枋桁和木椽等；(2)拆除整修美人靠及一处木栏杆，更换霉烂或补配缺失的木构件后，再重新安装；(3)清理未作更换的木柱和美人靠木构表面油漆及基层，重做油漆；

(4)所有新更换的木构表面新做一底三度调合漆,与原油漆颜色相同;(5)揭顶或落架部位的筒瓦屋面按原工程做法复原。

3. 水华园贵宾楼:(1)墩接霉烂蚁蛀的木柱,更换霉烂的梁枋桁、封檐板、连檐、望板、木椽;(2)拆除更换坐凳板,拆除整修美人靠,更换霉烂或补配缺失的木构件后,再重新安装;(3)清理外立面木柱和门窗木构表面油漆及基层,重做油漆;(4)所有新更换的木构表面新做一底三度调合漆,与原油漆颜色相同;(5)揭顶重铺小青瓦屋面,更换碎裂的瓦片,重筑正脊、垂脊和戗脊;(6)铲除内墙白色乳胶漆面层并重做面漆二遍,外立面现状保持;

4. 碑林小瀛洲:(1)局部落架木梁架,墩接霉烂蚁蛀的木柱,更换霉烂的梁枋桁和角梁;(2)更换霉烂的封檐板、连檐、望板、木椽;(3)拆除并重砌2轴上的山花墙;(4)所有新更换的木构表面新做一底三度调合漆,与原油漆颜色相同;(5)揭顶修缮小青瓦屋面,清理植株、杂草,更换碎裂的瓦片,重筑正脊、垂脊和戗脊;

5. 问樵亭:(1)石柱以上所有木构全部霉烂、蛀蚀严重,需全部落架更换;(2)更换霉烂的连檐、封檐板、望板、木椽;(3)筒瓦屋面全部揭顶重铺,更换碎裂的瓦片,正脊和戗脊全部拆除并按原样式重做;(4)所有新更换的木构表面新做一底三度调合漆,与原油漆颜色相同;(5)拆除整修美人靠和挂落,更换霉烂的木构件后重新安装,清理旧漆后重做油漆;

6. 载阳亭:(1)木梁架局部落架,更换蚁蛀的木构按原形制和尺寸重做,可继续使用的木构归位安装;(2)更换霉烂的连檐、封檐板、望板、木椽;(3)筒瓦屋面全部揭顶重铺,更换碎裂的瓦片,正脊和戗脊全部拆除并按原样式重做;(4)清理所有木构表面油漆及基层,重做一底三度调合漆,与原油漆颜色相同;(5)拆除整修美人靠和挂落,更换霉烂的木构件后重新安装,清理旧漆后重做油漆;

7. 漱石亭:(1)木梁架局部落架,更换蚁蛀的木构按原形制和尺寸重做,可继续使用的木构归位安装;(2)更换霉烂的连檐、望板、木椽;(3)筒瓦屋面全部揭顶重铺,更换碎裂的瓦片,戗脊全部拆除并按原样式重做;(4)清理所有木构表面油漆及基层,重做一底三度调合漆,与原油漆颜色相同;(5)拆除整修美人靠和雀替,更换霉烂的木构件后重新安装,清理旧漆后重做油漆;(6)铲除内、外墙白色外墙涂料面层并重做面漆二遍;

8. 骆宾王祠东厢房:(1)木梁架局部落架,更换蚁蛀的木构按原形制和尺寸重做,可继续使用的木构归位安装;(2)更换霉烂的连檐、望板、木椽;(3)筒瓦屋面全部揭顶重铺,更换碎裂的瓦片,正脊和垂脊全部拆除并按原样式重做;(4)所有新更换的木构表面新做一底三度调合漆,与原油漆颜色相同;(5)铲除内墙白色乳胶漆面层并重做面

漆二遍,外立面现状保持;

9. 樵云阁: (1) 揭顶修缮一层筒瓦屋面, 更换碎裂的瓦片及霉烂的椽望, 采用钢板箍将角梁与木柱进行加固, 再重做屋面木基层、瓦屋面和戗脊、围脊等; 椽条下新增加承椽枋与原有的承椽枋用螺栓锚固, 再用方钉将椽条和承椽枋固定, 起承托、稳定椽条的作用; (2) 二层和三层的檐柱处的木构架(虚线内) 采用整体落架的方式进行修缮, 更换檐柱处糟朽、霉烂的腰枋、承椽枋、出头木及椽望、木楼板等, 采用钢板箍将角梁、梁枋等与木柱进行加固, 再重做屋面木基层、瓦屋面和戗脊、围脊, 封檐板和连檐全部更换。椽条下新增加承椽枋与原有的承椽枋用螺栓锚固, 再用方钉将椽条和承椽枋固定, 起承托、稳定椽条的作用; (3) 整修三层木栏杆, 更换糟朽的构件, 归位脱榫的枋格。栏杆归安后, 在柱脚处两面加“L”型 300 长 80 宽 10 厚钢板用 $\Phi 8$ 螺栓进行加固; (4) 重做各层外立面上所有木构的油漆, 一底三度调合漆, 与室内原油漆颜色(栗壳色) 相同;

10. 依水山庄长廊墙体油漆: 铲除砖砌坐凳、围墙及长廊墙体现有 20 厚水泥砂浆粉刷层及腻子、涂料, 露明原墙面基层, 再重做 20 厚水泥砂浆粉刷层、腻子和白色高级外墙弹性涂料。

(三) 前期项目实施单位

1. 建设单位: 临海市江南长城旅游发展有限公司
2. 设计单位: 浙江风土工程设计有限公司
3. 预算编制单位: 浙江华耀建设咨询有限公司

二、审核范围

设计施工图纸所包括的台州府城依水山庄亭廊及美人靠等修缮维护项目中的建筑本体的修缮等专业内容, 不包括给排水、智能化、特殊装修、景观、消防等其他内容。

三、审核依据

1. 建设单位提供的由浙江风土工程设计有限公司于 2025 年 12 月设计的工程号为 FT25060ZJ 的台州府城依水山庄亭廊及美人靠等修缮维护项目施工图纸及建设单位情况说明;

2. 《浙江省建设工程计价规则》(2018 版)、《浙江省房屋建筑与装饰工程预算定额》(2018 版)、《浙江省古建筑修缮预算定额》(2018 版)、《浙江省园林绿化及仿古建筑工程预算定额》(2018 版)、《浙江省建筑安装工程修缮预算定额》(2018 版)、《浙江省建设工程施工机械台班费用定额》(2018 版);

3. 浙建建[2018]61 号、台建[2019]11 号、台建[2019]16 号、浙建建发[2019]92 号、浙建建发(2022) 37 号、浙建建函[2025]320 号等文件及有关规定;

4. 《台州造价》(正刊 2026/4)、《浙江造价信息》(正刊 2026/4);
6. 省、市建设行政主管部门有关补充规定及工程造价文件等。

四、审核程序

1. 明确工程项目审核范围;
2. 拟订工程审核实施方案;
3. 收集审核所需资料;
4. 资料完整性;
5. 工程量审核计算及内部整理汇总;
6. 与预算编制单位进行核对,并与建设单位沟通协调;
7. 初步确定审核结果,撰写审核报告初稿;
8. 内部复核形成结论,调整审核报告;
9. 审核资料整理、归档。

五、审核说明

1. 计价模式:定额清单计价
2. 人工、材料价格的计取:

(1) 人工工日价格:人工信息价按《台州造价》2026 年第 4 期;

(2) 材料价格:材料价格按《台州造价》2026 年第 4 期中临海的价格,缺项的材料单价依次参照《浙江造价信息》(2026 年 4 月刊),无信息价材料参照市场价取定,上述材料价均为除税价。

3. 取费标准:

(1) 企业管理费:按古建筑修缮工程中值计取,即 11.75%;

(2) 利润:按古建筑修缮工程中值计取,即 7.6%;

(3) 组织措施费:安全文明施工基本费按市区中值并根据浙建建函[2025]320 号文件计取,即 5.61%;冬雨季施工增加费按中值计取,即 0.11%;不计标化工地增加费、提前竣工增加费;

(4) 规费:按 2018 版计价规则的规定的古建筑修缮工程费率计取,即 31.75%;

(5) 计税方法:一般计税法,税率按 9%计取;

(6) 其他计费费率:标化工地增加费、提前竣工增加费、优质工程增加费、总包服务费等不计;

4. 本工程整体水泥、砂、石子、砖、瓦、椽子、望板、板壁、柱、梁、桁、枋等材料及垃圾清运费人工电瓶车入园二次搬运费(含上车、卸车、人机)暂按 50000 元/项

(除税价)计入预算;

5. 本工程白蚁防护请专业机构制定白蚁防治专项方案, 不计入本次预算。
6. 碑林小瀛洲的石碑和碑墙加固保护和遮挡一项按除税价 1000 元计入预算。
7. 新更换的木构件全部增加防火漆二遍和木材防腐涂刷 ACQ 三遍;
8. 其余未尽说明详见设计回复及建设单位情况说明;
9. 本预算审核结果已包括定额用量的施工用水用电费用;
10. 以上未尽事宜均按施工说明和相应的施工验收规范执行。

六、审核结果

(一) 工程预算造价审核情况

送审造价 3172233 元, 审核造价 3144443 元; 净核减额为 27790 元, 净核减率为 0.88%。

(二) 主要核增核减原因分析

根据对送审工程预算及相关资料的审核, 送审预算存在着编制的清单项目漏项、清单描述错误、清单描述不够规范、清单子目与图纸不一致、工程量计算错误、价格有偏差等情形。具体情况如下:

1. 行车、行人干扰增加费取消, 造价核减约 1.22 万元;
2. 三元乙丙橡胶防水卷材厚度调整, 造价核增约 0.3 万元;
3. 椽子、望板、平棋、吴王靠等木作构件及配套油漆、支撑等工程量及定额调整, 造价核减约 4.69 万元;
4. 水华园贵宾楼楼梯间及樵云阁正脊、垂脊、戗脊等屋脊及屋脊头定额调整, 造价核减约 0.31 万元;
5. 问樵亭、载阳亭、漱石亭及骆祠东厢房防护罩棚脚手架多计, 造价核减约 2.33 万元;
6. 依水山庄长廊、知乐堂东侧长廊、水华园贵宾楼、碑林小瀛洲、樵云阁外墙脚手架子目删除, 造价核减约 4.05 万元;
7. 砖、瓦、石灰、水泥、砂人工垂直运输部分区域未乘系数, 造价核减约 1.71 万元;
8. 樵云阁木构件落架编号、记录、拍照子目多计, 造价核减约 0.1 万元;
9. 根据建设单位要求, 新增墙体油漆内容, 造价核增约 17.38 万元;
10. 因计算方式调整, 取消工程材料及垃圾清运人工电瓶车入园二次搬运费, 造价核减约 5.45 万元;

11. 其余零星调整及信息价调整，造价核减约 0.6 万元。

七、重要事项提示：

1. 截止本报告出具日，受托方未收到招标文件正式稿，由此可能带来的后果与受托方无关；
2. 本工程增值税按一般计税方法考虑，如实际发包时采用简易计税方法时，建议在招标文件、施工合同中明确相应调整方法；
3. 委托方应正确使用审核报告，由于使用不当所造成的后果，与受托方无关；
4. 本审核报告所涉及的金额均为人民币。

隆耀（浙江）工程咨询有限公司

二〇二六年五月二十一日

主题词： 工程 预算 审核 报告

抄 送：相关单位

共印 6 份