

清远市存量农房外立面品质提升（涂装）施工工法及参考单价分析

农房现状	涂装方案	工艺做法	项目费用名称		单位	工程量	全费用单价 (元/m²)	参考单价 (含税)	备注	
抹灰墙面	(一) 普通喷涂	一、工艺流程： 墙面清洗→墙面修复→底漆→面漆 二、工法步骤： 1. 用高压水枪等清洗表面浮灰和油污； 2. 对局部表面风化（空鼓、开裂）部位使用防水抗裂砂浆进行修复； 3. 喷或滚刷底层涂料一遍； 4. 喷或滚刷面层涂料二遍。	步骤1	用高压水枪等清洗表面浮灰和油污	m²	1	4.91-6.54	69.62-92.82 元/m²	一、计量规则： 涂料工程量按设计图示更新改造涂料部分展开面积以“m²”计算。 二、工程量按如下考虑： 1. 表面风化（空鼓、开裂）部位按0.2m²，其余面积按1m²。 2. 涂料含满刮腻子二遍、打磨、刷涂料三遍、所有分隔缝、阳角线、滴水线。 3. 涂料深、浅颜色价格一致。 4. 抗裂砂浆中如需增加耐碱玻璃纤维网布，其价格需要另外计算（一层耐碱玻璃纤维网布全费用9.99元/m²），工程量按铺贴面积计算。 5. 参考单价包含税价（9%）、成品保护等，但不含脚手架。 6. 按定额组价的措施内容参考价格详见备注。	
			步骤2	对局部表面风化（空鼓、开裂）部位使用防水抗裂砂浆进行修复；	m²	0.2	43.62-58.16			
			步骤3-4	喷或滚刷底层涂料一遍； 喷或滚刷面层涂料二遍。	m²	1	55.99-74.65			
	(二) 真石漆	一、工艺流程： 墙面清洗→墙面修复→底漆→面漆 二、工法步骤： 1. 用高压水枪等清洗表面浮灰、油污等； 2. 对局部表面风化（空鼓、开裂）部位使用防水抗裂砂浆进行修复； 3. 滚刷底层涂料； 4. 喷涂主层涂料； 5. 涂饰面层涂料二遍。	步骤1	用高压水枪等清洗表面浮灰和油污	m²	1	4.91-6.54			82.85-110.47 元/m²
			步骤2	对局部表面风化（空鼓、开裂）部位使用防水抗裂砂浆进行修复；	m²	0.2	43.62-58.16			
			步骤3-5	滚刷底层涂料； 喷涂主层涂料； 涂饰面层涂料二遍。	m²	1	69.23-92.3			

清远市存量农房外立面品质提升（涂装）施工工法及参考单价分析

农房现状	涂装方案	工艺做法	项目费用名称	单位	工程量	全费用单价 (元/m²)	参考单价 (含税)	备注	
农房现状	(三) 清水墙 + 轮廓勾勒	一、工艺流程： 墙面清理→墙砖和砖缝修复→墙面防水处理→勒脚（墙裙）和窗（门）套涂层处理 二、工法步骤： 1. 清除表面，并对损坏的砖缝进行清洁； 2. 对处理后的墙面进行预湿、清洗，清洗后的墙面，刷砖用增强剂，待到规定时间后，再用砖粉进行分层修补； 3. 纵横交错涂刷透明防水胶两遍； 4. 涂料勒脚（墙裙）高度为600mm和窗套宽度为200-300mm：滚刷底层涂料一遍；滚刷面层涂料一遍。	步骤1	清除表面，并对损坏的砖缝进行清洁；	m²	1	7.84-10.45	96.65-128.87 元/m²	一、计量规则： 涂料工程量按设计图示更新改造涂料部分展开面积以“m²”计算。 二、工程量按如下考虑： 1. 勒脚（墙裙）涂料为0.08m²，窗套涂料为0.05m²，其余面积按1m²。 2. 透明防水胶按丙烯酸防水涂料计算 3. 涂料含满刮腻子二遍、打磨、刷涂料二遍、所有分隔缝、阳角线、滴水线。 4. 涂料深、浅颜色价格一致。 5. 参考单价包含税价（9%）、成品保护等，但不含脚手架。 6. 按定额组价的措施内容参考价格详见备注。
			步骤2	对处理后的墙面进行预湿、清洗；	m²	1	27.38-36.5		
			步骤2	清洗后的墙面，刷砖用增强剂，待到规定时间后，再用砖粉进行分层修补；					
			步骤3	纵横交错涂刷透明防水胶两遍；	m²	1	56.1-74.8		
			步骤4	涂料勒脚（墙裙）高度为600mm：滚刷底层涂料一遍；滚刷面层涂料一遍。	m²	0.08	40.12-53.49		
	步骤4	窗套宽度为200-300mm：滚刷底层涂料一遍；滚刷面层涂料一遍。	m²	0.05	42.59-56.79				
	(四) 普通喷涂 + 轮廓勾勒	一、工艺流程： 墙面清理→基底处理→抹灰→底漆→面漆→勒脚（墙裙）和窗（门）套涂层处理 二、工法步骤： 1. 清理表面浮灰和油污； 2. 刷专用界面剂一遍或水泥浆掺108胶水拉毛； 3. 框架结构外墙不同材料交接处挂镀锌电焊网； 4. 15mm厚1:3水泥砂浆分层找平； 5. 5mm厚聚合物干粉类水泥防水抗裂砂浆； 6. 喷或滚刷底层涂料一遍； 7. 喷或滚刷面层涂料二遍。 8. 涂料勒脚（墙裙）高度为600mm和窗套宽度为200-300mm：滚刷底层涂料一遍；滚刷面层涂料二遍。	步骤1	清理表面浮灰和油污；	m²	1	2.93-3.91	135.07-180.09 元/m²	一、计量规则： 涂料工程量按设计图示更新改造涂料部分展开面积以“m²”计算。 二、工程量按如下考虑： 1. 不同材料交接处镀锌电焊网为0.2m²，其余面积按1m²。 2. 涂料含满刮腻子二遍、打磨、刷涂料三遍、所有分隔缝、阳角线、滴水线。 3. 涂料深、浅颜色价格一致。 4. 抗裂砂浆中如需增加耐碱玻璃纤维网布，其价格需要另外计算（一层耐碱玻璃纤维网布全费用9.99元/m²），工程量按铺贴面积计算。 5. 参考单价包含税价（9%）、成品保护等，但不含脚手架。 6. 按定额组价的措施内容参考价格详见备注。
			步骤2	刷专用界面剂一遍或水泥浆掺108胶水拉毛；					
			步骤3	框架结构外墙不同材料交接处挂镀锌电焊网；	m²	0.2	17.23-22.97		
			步骤4	15mm厚1:3水泥砂浆分层找平；	m²	1	29.09-38.78		
步骤5			5mm厚聚合物干粉类水泥防水抗裂砂浆；	m²	1	43.62-58.16			
步骤6-8			喷或滚刷底层涂料一遍； 喷或滚刷面层涂料二遍。 涂料勒脚（墙裙）高度为600mm和窗套宽度为200-300mm：滚刷底层涂料一遍；滚刷面层涂料二遍。	m²	1	55.99-74.65			

(五) 真石漆	一、工艺流程： 墙面清理→基底处理→抹灰→底漆→面漆 二、工法步骤： 1. 清理表面浮灰和油污； 2. 刷专用界面剂一遍或水泥浆掺108胶水拉毛； 3. 框架结构外墙不同材料交接处挂镀锌电焊网； 4. 15mm厚1:3水泥砂浆分层找平； 5. 5mm厚聚合物干粉类水泥防水抗裂砂浆； 6. 滚刷底层涂料； 7. 喷涂主层涂料； 8. 涂饰面层涂料二遍。	步骤1	清理表面浮灰和油污；	m ²	1	2.93-3.91	148.31-197.74 元/m ²	一、计量规则； 真石漆工程量按设计图示更新改造涂料部分展开面积以“m ² ”计算。 二、工程量按如下考虑： 1. 不同材料交接处镀锌电焊网为0.2m ² ，其余面积按1m ² 。 2. 真石漆含满刮腻子二遍、打磨、刷底漆、真石漆、罩面漆、所有分隔缝、阳角线、滴水线。 3. 真石漆深、浅颜色价格一致。 4. 抗裂砂浆中如需增加耐碱玻璃纤维网布，其价格需要另外计算（一层耐碱玻璃纤维网布全费用9.99元/m ² ），工程量按铺贴面积计算。 5. 参考单价含税价（9%）、成品保护等，但不含脚手架。 6. 按定额组价的措施内容参考价格详见备注。
		步骤2	刷专用界面剂一遍或水泥浆掺108胶水拉毛；					
		步骤3	框架结构外墙不同材料交接处挂镀锌电焊网；	m ²	0.2	17.23-22.97		
		步骤4	15mm厚1:3水泥砂浆分层找平；	m ²	1	29.09-38.78		
		步骤5	5mm厚聚合物干粉类水泥防水抗裂砂浆；	m ²	1	43.62-58.16		
		步骤6-8	滚刷底层涂料； 喷涂主层涂料； 涂饰面层涂料二遍。	m ²	1	69.23-92.3		

备注：

1. 清远市存量农房外立面品质提升（涂装）施工工法是对《清远市存量农房外立面改造提升指引施工工法说明及大样图(v1.0)》外立面改造的一个深化设计施工。
2. 价格参照清远市2024年第2季度建设工程主要材料参考价格，缺项部分参考市场价进行计算。
3. 装修综合钢铁脚手架4.5米内，全费用单价16.24元/m²（脚手架使用期按24天考虑，税金9%；工程量按《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额2018》规则计算）
4. 装修综合钢铁脚手架12.5米内，全费用单价29.06元/m²（脚手架使用期按24天考虑，税金9%；工程量按《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额2018》规则计算）
5. 装修综合钢铁脚手架20.5米内，全费用单价36.29元/m²（脚手架使用期按24天考虑，税金9%；工程量按《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额2018》规则计算）
6. 全费用单价包含系数部分措施费、预算包干费、税金。
7. 以上单价综合考虑了不限于房屋现状、材料品牌、材料档次、施工机具、施工环境、施工时间等，所以存在一定的价格幅度。

农房现状和涂装效果图

【农房现状：裸砖墙面】



【农房现状：抹灰墙面】



【效果图：真石漆】



【效果图：清水墙+轮廓勾勒】



【效果图：普通喷涂+轮廓勾勒】



【真石漆大样】



【参考案例】

清远某施工单位农房外立面品质提升施工方案

方案	农房现状	墙面施工要求及效果	综合单价	备注
一	2层+楼梯间 混合结构 <u>裸砖墙面</u> 铝合金窗	效果一：有凹凸造型层的墙面质感砂浆+线条+树脂瓦 施工要求： 1. 基层清洗打磨，使墙体满足国标GB50202-2018 2. 找平层使用抗裂彩感质感砂浆，厚4-5mm，耗材4-5kg/m ² 3. 防水层使用刚性防水厚1.0mm/2.2kg/m ² 4. 造型层使用彩色质感砂浆，厚4-5mm，耗材4-5kg/m ² 5. 底漆使用丙烯酸外墙涂料12m ² /L/遍 6. 面漆使用丙烯酸外墙涂料5m ² /L/二遍 7. 罩光使用丙烯酸外墙涂料12m ² /L/遍	墙面+树脂瓦 108元/m ²	1. 墙面施工主要耗材使用品牌材料(立邦\多乐士\亚士漆)，符合中国绿色建材产品认证(二星级)； 2. 综合价格含外架和分色艺术造型； 3. 三层以上需增加外架费10元/m ² ； 4. 木窗翻新6元/m ² ； 5. 树脂瓦150元/米； 6. 发泡陶瓷分层线/窗边线/檐口线等约16~50元/米； 7. 综合单价含税，不含报建、材料检测等费用。
			墙面+发泡陶瓷线条 132元/m ²	
			仅墙面 98元/m ²	
		效果二：没有凹凸造型层的墙面质感砂浆+线条+树脂瓦 施工要求： 1. 基层清洗打磨，使墙体满足国标GB50202-2018 2. 喷涂透明外墙底漆一遍，耗材10m ² /L/遍 3. 造型线：上下贴彩色砖，窗套线，勒脚线，描多余混凝土梁柱部位，致使颜色大体统一，使用彩色质感砂浆，厚2-3mm，耗材3-4kg/m ² 4. 使用丙烯酸透明防水涂料1m ² /L/遍	防水罩光+线条 121元/m ²	
			防水罩光+线条+树脂瓦 147元/m ²	
			仅墙面 86元/m ²	
二	2层+楼梯间 混合结构 <u>外墙抹砂浆</u> 铝合金窗	效果一：外墙涂料+线条 施工要求： 1. 基层清洗打磨，使墙体满足国标GB50202-2018 2. 造型线条使用发泡陶瓷线条做窗套、分层线、勒脚线 3. 底漆使用丙烯酸外墙涂料12m ² /L/遍 4. 面漆使用丙烯酸外墙涂料5m ² /L/二遍 5. 罩光使用丙烯酸外墙涂料12m ² /L/遍 效果二、外墙涂料+树脂瓦 施工要求： 1. 基层清洗打磨，使墙体满足国标GB50202-2018 2. 屋顶安装树脂瓦(钢结构) 3. 底漆使用丙烯酸外墙涂料12m ² /L/遍 4. 面漆使用丙烯酸外墙涂料5m ² /L/二遍 5. 罩光使用丙烯酸外墙涂料12m ² /L/遍	外墙涂料+线条 114元/m ²	1. 墙面施工主要耗材使用品牌材料(立邦\多乐士\亚士漆)，符合中国绿色建材产品认证(二星级)； 2. 综合价格含外架和分色艺术造型； 3. 三层以上需增加外架费10元/m ² ； 4. 木窗翻新6元/m ² ； 5. 树脂瓦150元/米； 6. 发泡陶瓷分层线/窗边线/檐口线等约16~50元/米； 7. 综合单价含税，不含报建、材料检测等费用。
			外墙涂料+树脂瓦 94元/m ²	