

广州铁路运输检察分院、广州铁路运输检察院办案和专业技术用房工程项目施工总承包招标控制价编制说明

一、工程概况

项目名称：广州铁路运输检察分院、广州铁路运输检察院办案和专业技术用房工程项目施工总承包

工程地点：广州市天河区五山白石岗路

建设单位：广东省代建项目管理局

设计单位：广东省城乡规划设计研究院科技集团股份有限公司

工程内容：新建一栋地上 16 层，地下 1 层的综合办公楼，总建筑面积为 26653.89m²。其中地上建筑面积 20441.27m²，包括模拟大法庭，餐厅、包厢、传菜间，厨房，办案工作区、配套用房及档案储存室等办公用房等。地下室面积 6212.62m²，包括地下室车库、设备用房及人防地下室等用房。保留建筑建筑面积 875.25m²。

二、编制范围

包括施工图范围内土建工程、安装工程、室外及配套工程，具体范围如下：

(1) 土建工程包含：土石方工程、基坑支护工程、地下土建工程、地下装修工程；地上土建工程、地上装修工程、精装修工程；

(2) 安装工程包含：电气工程、消防工程、暖通工程、给排水工程、人防工程、柴油发电机、充电桩工程、电梯工程、高低压配电工程、抗震支架工程；

(3) 室外及配套工程包含：拆除工程、保留建筑外立面改造、室外园建工程、室外围墙、标识标牌、室外景观绿化、室外电气工程、外电工程、外水接入工程、外水接入工程、景观电气、室外给排水、消防工程、室外雨水回收处理系统；

(4) 本次编制范围不包含业务专网系统工程、树木迁移工程、办公设备安装。

三、工程费编制依据

1、计量及计价依据：

(1) 《广州铁路运输检察分院、广州铁路运输检察院办案和专业技术用房岩土工程勘察报告》(详细勘察阶段)；

(2) 中华人民共和国国家标准《建设工程工程量清单计价规范(GB50500-2013)》;

(3) 《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范(GB50854-2013)》、《通用安装工程工程量计算规范(GB50856-2013)》、《市政工程工程量计算规范(GB50857-2013)》、《园林绿化工程工程量计算规范(GB50858-2013)》、《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额(2018)》、《广东省通用安装工程综合定额(2018)》、《广东省市政工程综合定额(2018)》、《广东省园林绿化工程综合定额(2018)》等;

(4) 《广东省建设工程计价依据(2018)》;

(5) 与上述定额相应配套的取费文件,取费规定中有上下限的,按中值计算。

2、材料价格:优先执行2024年5月份广州市建设工程常用材料税前综合价格,钢筋、水泥、砂、碎石、商品混凝土等涉及有上下限的,按中值计算;综合价格没有的材料按《广州地区建设工程材料(设备)厂商价格信息》土建、市政材料下浮5%,建筑装饰材料下浮20%,机电安装材料下浮25%,园林绿化材料下浮30%,或品牌同期市场询价。

3、绿色施工安全防护措施费:建筑工程以分部分项的人工费与施工机具费之和为计算基础按费率19%计算,安装工程以分部分项的人工费与施工机具费之和为计算基础按费率35.77%计算,市政工程以分部分项的人工费与施工机具费之和为计算基础按费率16.5%计算,园林绿化工程以分部分项的人工费与施工机具费之和为计算基础按费率10%计算。

4、预算包干费:建筑工程以人工费与施工机具费之和为计算基础按费率7%计算,安装工程以人工费与施工机具费之和为计算基础按费率10%计算,市政工程、园林绿化工程以人工费与施工机具费之和为计算基础按费率6%计算。

5、税费按增值税率按9%计取。

6、暂列金按6.2%考虑。

四、本次编制的图纸版本

本招标控制价是根据审查合格的施工图和外水、外电、燃气图纸及业务联系单(一~十)进行编制,其中园建图纸以设计优化项目变更盖章版为准。

五、其他编制规定

(一) 土建工程

1、开挖土石方综合单价的土石方比例根据《广州铁路运输检察分院、广州铁路运输检察院办案和专业技术用房岩土工程勘察报告》（详细勘察阶段）综合考虑，结算时土石比例不予调整，土石方开挖综合单价不予调整。

2、由于项目现场没有场地堆放土石方，土石方按全部外运考虑，回填土按外购土考虑（外购土单价已包含运距）。

3、关于余泥渣土外运、土石方外运，由于出土时间受限，参照以往工程出土时间及《关于本市中心城区建筑废弃物运输时间的通告》（穗城管规字（2022）3号）文，本项目的出土时间已综合考虑功效损失增加费；控制价的废料、土石方外运运距综合考虑，回填土单价已综合考虑运距因素，由投标人结合现场及弃土点的情况综合考虑报价，结算时综合单价不予调整，运距不予调整。

4、本次招标“消纳费”在“其他项目”中列项，结算时依据发票按实结算，如果发票单价超过合同综合单价，按合同综合单价结算。

5、本项目现有一栋保留建筑，建筑面积约 875.25m²，地面进行保护后可用作临时办公和部分工人宿舍。但由于项目场地限制，临设场地不够，还需考虑租赁场地作为材料堆放、临时办公、工人住宿使用，由此增加费用已在地下建筑工程“措施其他项目”中列项，已综合考虑材料倒运、堆放，设备进场，人员交通、临时办公、工人住宿的增加费用、保留建筑作为临建的地面保护费用等；由投标单位结合项目情况综合考虑进行报价（含保留建筑作为临建的地面保护费用）。“临时设施增加费”以“项”为单位，总价包干，结算时不予调整。

6、本项目拆除工程：

(1) 旧建筑拆除工程，工程量清单工程内容已综合考虑房屋结构、层数、建基面积、基础形式；拆除后土石方废料挖装、土石方含量、外运运距、外运功效损失增加费、钢筋残值回收等有关所有工程内容；由投标单位结合项目情况综合考虑进行报价。“拆除旧建筑”以“项”为单位，总价包干，结算时不予调整；

(2) 原有围墙、原有路面、原有基础等所有拆除工程，工程量清单工程内容已综合考虑基础形式；拆除后土石方废料挖装、土石方含量、外运运距、外运功效损失增加费、钢筋残值回收等有关所有工程内容；由投标单位结合项目情况综合考虑进行报

价；结算时综合单价不予调整；

(3) 基坑内支撑等拆除工程，工程量清单工程内容已综合考虑拆除后土石方废料挖装、外运运距、外运功效损失增加费、钢筋残值回收等有关所有工程内容；由投标单位结合项目情况综合考虑进行报价；结算时综合单价不予调整；

7、本项目标识标牌工程无图纸，在标识标牌工程“其它项目”中的“专业工程暂估价”中列项计取，不含税暂估价 530522.20 元，含税暂估价 578269.20 元。

(二) 安装工程

1、电气工程：强电系统由一级配电箱(含)出线至各用电设备(不含低压柜出线至一级配电箱)，应急照明系统由公共照明配电箱 ALG(含)出线至末端设备。

2、高低压配电工程：计算高低压配电间的全部设备，与从高低压配电柜出线到一级箱的全部内容。

3、柴油发电机工程：柴油发电间的设备与连接到柴油发电机的内容，并同时综合考虑环保费用。

4、消防水工程：包含室内消火栓系统、喷淋系统、室外消防水泵接合器、消防水泵房的图纸内容。

5、消防电工程：包含火灾自动报警系统、电气火灾监控系统、消防电源监控系统、防火门监控系统、气体灭火监控系统、余压监控系统、消防水炮监控系统的图纸内容。

6、给排水工程：给水系统由市政水表(含)到户内末端各个用水设备，排水系统由排水系统从室内至室外第一个井的图纸内容。

7、通风空调及防排烟工程：空调、通风、防排烟平面图纸的全部内容。

8、室外给排水及消防水工程：室外给排水平面图纸全部内容。

9、室外电气工程：由进小区经 H-Q1 井至开闭所此段的图纸内容(不含进开闭所部分)。

10、外电工程：由红线外计算至高低压室的高低压柜(不含)、变压器(不含)的图纸内容。

11、燃气接入工程：接红线外预留中压燃气管线 De90、新建燃气阀门 De63 至末端的图纸内容。

12、外水接入工程：从市政给水管 DN200 接入新建阀门井、不锈钢管 D219*8 至新

建水表组 DN200 的所有内容。

13、充电桩工程：由 B1-CDAP1/2 箱(含)出线至末端的图纸内容（不含充电桩）。

14、雨水回收利用系统：包含 HM-02 图纸的全部内容。

15、防雷接地工程：包含地下室至屋面防雷接地平面图纸的全部内容。

16、人防工程：

16.1 通风范围：人防平时通风平面图纸中涉及平时安装的全部内容；

16.2 电气范围：人防平时电气平面图纸中涉及平时安装的全部内容；

16.3 给排水范围：人防平时给排水平面图纸中涉及平时安装的全部内容。

17、抗震支架：抗震支架本次招标控制价按套列清单，由投标单位结合项目情况综合考虑进行报价，结算时该清单项目综合单价不予调整。

六、编制结果

本工程含税招标控制价¥149253523.86 元

大写：壹亿肆仟玖佰贰拾伍万叁仟伍佰贰拾叁元捌角陆分

其中：不含税绿色施工安全防护措施费：8771371.21 元

不含税暂列金：6718442.94 元

不含税暂估价：530522.20 元

附件 1：广州铁路运输检察分院、广州铁路运输检察院办案和专业技术用房工程项目施工总承包风险提示及告知

附件 2：广州铁路运输检察分院、广州铁路运输检察院办案和专业技术用房工程项目施工总承包招标控制价

