

广州市第八十九中学新建教学综合楼工程 招标控制价编制说明

广州市天河区建设工程项目代建局：

受贵单位委托，我司遵循客观、公正、科学、合理、实事求是的原则，按照招标控制价的编制方法，对“广州市第八十九中学新建教学综合楼工程”招标控制价进行了编制，本次编制是在项目建设单位提供的相关资料基础上进行的，项目建设单位对其提供资料的真实性、完整性和有效性负责，现将编制情况报告如下：



一、项目概况

(一)项目内容概况：项目新建 1 栋教学综合楼，地上 6 层，地下 1 层，建筑高度 23.5 米。总建筑面积 7638.54 平方米，其中地上建筑面积 5964.64 平方米，地下建筑面积 1673.9 平方米。拆除校园现状 8 号楼、室外游泳池、废弃更衣房及废弃电房等。

(二)编制范围：土石方工程、基坑支护工程、基础工程、建筑主体工程、室内装修工程、门窗工程、外立面工程、拆除工程、景观绿化工程、标识工程、电气工程、给排水工程、消防工程、通风空调工程、智能化工程、电梯工程、管线迁改、永水工程、外电接入工程、高低压变配电工程、临水工程、临电工程等。

(三)实施地点：广州市天河区天源路 1219 号

（四）实施单位：

建设单位：广州市天河区建设工程项目代建局；

设计单位：华南理工大学建筑设计研究院有限公司；

编制单位：中量工程咨询有限公司。

（五）项目资金来源：

根据《广州市天河区发展和改革局关于广州市第八十九中学新建教学综合楼工程可行性研究报告的复函》（穗天发改投批〔2024〕65号），本项目资金来源为天河区财政投资。

（六）立项批复情况：

1、依据《广州市天河区发展和改革局关于广州市第八十九中学新建教学综合楼工程项目建议书的复函》（穗天发改投批〔2024〕65号）批复，本项目总投资 5162 万元，其中工程费用 4435 万元，工程建设其它费用 577 万元，预备费 150 万元。

2、依据《天河区财政投资工程概算核定通知书》（财核定〔城建社保科 20240138〕号）批复，本项目概算总投资 4996.34 万元，其中工程费约 4314.68 万元，工程建设其他费用约 536.14 万元，基本预备费约 145.52 万元。

二、编制标准和依据

（一）工程量计算依据

1、广州市第八十九中学新建教学综合楼工程审查通过的施工图文件、岩土工程详细勘察报告；

2、广东省住房和城乡建设厅印发的《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》（GB50854-2013）、《市政工程工程量计算规范》（GB50857-2013）、《通用安装工程工程量计算规范》（GB50856-2013）、《园林绿化工程工程量计算规范》（GB50858-2013）。

（二）计价依据

1、工程量依据施工图并按照《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《房建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）计算。

2、定额执行广东省住房和城乡建设厅印发的《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）》、《广东省市政工程综合定额（2018）》，采用清单计价，不足部分参考相应工程定额。

3、人工、材料、机械台班单价执行《广州市建设工程造价管理站关于发布 2025 年 2 月广州市建设工程价格信息及有关计价办法的通知》（穗建造价〔2025〕46 号），定额人工系数按 1.08 计算。

4、主要材料价格依据：执行《广州市建设工程造价管理站关于发布 2025 年 2 月广州市建设工程价格信息及有关计价办法的通知》（穗建造价〔2025〕46 号），其中钢筋、水泥、碎石、混凝土等发布区间价格的材料按低值计取。其余未有发布综合价格信息的材料价

格参考周边城市信息价或同期市场价。汽油、柴油按广东省发展改革委发布的最高零售价格计取。

5、费用费率

(1) 措施项目费中关于绿色施工安全防护措施费计取如下：①建筑与装饰工程按分部分项的人工费与施工机具费之和的 19%计取；②园建工程按分部分项的人工费与施工机具费之和的 19%计取；③绿化工程按分部分项的人工费与施工机具费之和的 10%计取；④安装工程按分部分项的人工费与施工机具费之和的 35.77%计取；⑤市政工程以分部分项费的人工费与施工机具费之和为计算基础，以专业工程类型区分不同费率计算。

(2) 预算包干费计取如下：①建筑与装饰工程按分部分项的人工费与施工机具费之和的 7%计取；②园建工程按分部分项的人工费与施工机具费之和的 7%计取；③绿化工程按分部分项的人工费与施工机具费之和的 6%计取；④安装工程按分部分项的人工费与施工机具费之和的 10%计取；⑤市政工程按分部分项的人工费与施工机具费之和的 6%计取。

(3) 暂列金额，按分部分项工程费的 10%计取；

(4) 增值税销项税额，按分部分项工程费、措施项目费、其它项目费之和的 9%计算。

三、其他情况说明

(一) 土建工程

1、土方工程：因场地狭小，基坑开挖出的土方一部分直接运至电房附近回填，剩余挖土方全部外运。地下室及地下室顶板回填的素土采用外购土方式回填（外购土来源及运距由投标人综合考虑）；土方工程暂按此方案编入预算，结算按经审批的施工方案据实计算。

2、消纳费按 5.00 元/m³ 计算。

3、土方、石方、废料外运运距投标时由投标人综合考虑。

4、泳池、淋浴室、8 号教工住宅楼和配电房拆除工程量依据广东省林业勘察设计院的泳池、淋浴室、配电房和 8 号教工住宅楼图纸计算，结算时按现场签证工程量据实计算。

5、拆除的钢筋、不锈钢等金属根据原房屋竣工图计算，考虑残值回收。结算时以签证工程量据实计算。

6、运动场修复面积按图示范围计算，结算时以签证工程量据实计算。

7、围蔽形式及工程量根据图纸按广州市建设工程绿色施工围蔽指导图集（V2.0 版） A2 装配式 H 型钢结构围蔽和泡沫夹心板围挡两种样式考虑。

8、本工程文明工地增加费、工程优质费不计提，投标人需按招标文件要求的获奖等级执行，相关费用由投标人在投标下浮率中综合考虑。

9、投标人应充分考虑本项目实施场地情况，因场地不足引起的额外场地租用、材料转运、办公用房等临设的租用、工人于工地外的住宿安排及交通安排措施费用，投标人应自行在实施方案（或施工组

织方案中)进行考虑或优化,该费用由投标人在投标下浮率中综合考虑,发包人不另外计算相关费用。

四、编制结果

招标控制价: 42,199,017.36 元。



中量工程咨询有限公司