

广氮消防站工程

招标控制价编制说明

一、工程概况：

（一）项目内容：本项目占地 4753.17 m²，总建筑面积 7751.91 m²。其中，包含新建 1 栋综合楼、1 座训练塔、1 座门岗。

（二）招标范围：包括但不限于：

（1）土建工程：土石方工程、桩基础工程、砌筑工程，主体工程，装配式工程；

（2）装修工程：精装修工程、外立面装饰工程；

（3）安装工程：电气工程、防雷工程、给排水工程、消防工程、弱电及智能化工程、高低压变配电工程、空调及通风工程、电梯工程、柴油发电机、热水系统、标识、雨水回收系统、抗震支架工程、充电桩工程、燃气工程、集成接处警系统等；

（4）室外工程：岗亭、平整场地、园建工程、绿化工程、围墙、室外给排水工程、室外安装工程、永久用水工程、外电接入工程、燃气工程；

（5）其他工程：拆除工程、临时道路工程、临电工程、临水工程。具体内容详见招标图纸和工程量清单。

（三）实施地点：项目拟建场址位于沐陂西街与沐陂南路交汇处，北侧为广州环城高速，南侧为车陂涌，东侧为黄村立交。

（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：广州市设计院集团有限公司；

编制单位：新誉时代工程咨询有限公司。

（五）项目资金来源

根据《广州市天河区发展和改革局关于广氮消防站可行性研究报告的复函》（穗天发改投批〔2023〕21号），项目资金来源为广州市财政资金。

（六）立项审批情况

根据《广州市天河区发展和改革局关于广氮消防站可行性研究报告的复函》（穗天发改投批〔2023〕21号），项目建设投资 7819.05 万元，其中，工程费用 4181.35 万元，工程建设其他费用 3387.59 万元（含用地费用 2566.71 万元），预备费 250.11 万元。

根据广州市财政局出具的《广州市财政局关于广氮消防站概算评审结果的通知》，概算审定金额：75527148.60 元，其中工程费 39899612.73 元，工程建设其他费 33287391.86 元（含用地费用），预备费 2340144.01 元。

二、编制标准和依据

（一）编制标准

该工程招标控制价采用清单计价法，工程量、综合单价、费用费率、主材价格按以下标准进行编制：

1. 工程量计算依据：执行《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》GB 50854-2013）、《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）。

2. 综合单价计价依据：执行《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013），定额采用《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》（2018年）、《广东省通用安装工程综合定额》（2018年）、《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年），不足部分参考相应工程定额。

3. 人工单价执行《广州市建设工程造价管理站关于发布 2025 年 6 月份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〕102 号，定额人工系数按 1.078 计算。

4. 主要材料价格：执行《广州市建设工程造价管理站关于发布 2025 年 6 月份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〕102 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。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。汽油、柴油按广东省发展改革委发布的最高批发价格计取。

5. 绿色施工安全防护措施费：建筑与装饰工程以分部分项的人工费与施工机具费之和的 19%；安装工程以分部分项的人工费与施工机具费之和的 35.77%；室外管网工程以分部分项的人工费与施工机具费之和的 16.5%；绿化工程以分部分项的人工费与施工机具费之和的 10%。

6. 预算包干费：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；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；室外管网工程按分部分项的人工费与施工机具费之和的 6%计取；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。



7. 暂列金额：按分部分项工程费的 10%计取。

8. 增值税税金以（分部分项工程费+措施项目费+其他项目费）的 9%计取。

（二）编制依据

1. 由广州市设计院集团有限公司设计的广氮消防站审查通过的施工图文件；

2. 广州宏达工程顾问集团有限公司编制并经批复的《广氮消防站可行性研究报告》；

3. 《广州市天河区发展和改革局关于广氮消防站可行性研究报告的复函》（穗天发改投批〔2023〕21 号）；

4. 广州市财政局出具的《广州市财政局关于广氮消防站概算评审结果的通知》。

5. 与本建设项目有关的标准、规范、技术资料等。

三、编制情况说明

1、关于大型机械设备安拆费问题：因目前暂未出具施工平面布置图，无法确定塔吊、施工电梯、静力压桩机具体数量：暂按塔吊 1 台、施工电梯 1 台、静力压桩机 1 台考虑。

2、关于施工围蔽：根据广州市建设工程绿色施工围蔽指导图集(V2.0 版)，项目所在位置属于一般地区，结合工期，本项目施工围蔽采用 A2 装配式钢结构围蔽，工程量暂按用地红线长度计算。

3、树木迁移：根据树保专章方案，本项目建设红线范围内有原址保护 7 株，迁移利用 4 株，砍伐 8 株。其中树木迁移选址在项目用地红线范

范围内的公共绿地内，距离迁移树木均在 500m 范围内。养护期按一年考虑计算。

4、外电接入与临时用电由沐陂路 1 号综合房引入共用路由管廊，外电接入不另计算管廊，但接入电缆各自单独计算。

5、土方回填利用现场原土回填，余方按外运弃置考虑，外运运距由投标人在投标报价中综合考虑。

6、土方消纳费按 5 元/m³ (不含税) 计算，消纳费工程量按余方弃置工程量计算。

7、地面硬化拆除按图纸工程量计算，拆除废料外运工程量结算以现场签证确认据实计算，外运运距由投标人综合考虑。

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：36,235,939.69 元

编制单位：新誉时代工程咨询有限公司

