

广州市黄埔区永和街永岗社区田心社城中村改造项目复建住宅地块施工图设计及施工总承包控制价

招 标 控 制 价

招 标 人：

(单位盖章)

造价咨询人：

(单位盖章)

年 月 日

广州市黄埔区永和街永岗社区田心社城中村改造项目复建住宅地块
施工图设计及施工总承包控制价

招 标 控 制 价

招标控制价 (小写) : 125,975,960.21
(大写) : 壹亿贰仟伍佰玖拾柒万伍仟玖佰陆拾元贰角壹分

招 标 人: _____
(单位盖章)

造价咨询人: _____
(单位资质专用章)

法定代表人
或其授权人: _____
(签字或盖章)

法定代表人
或其授权人: _____
(签字或盖章)

编 制 人: _____
(造价工程师签字盖专用章)
有效期至:2025年08月29日

复 核 人: _____
(造价工程师签字盖专用章)
有效期至:2027年08月20日

编 制 时 间: _____

复 核 时 间: _____

广州市黄埔区永和街永岗社区田心社城中村改造项目复建 住宅地块施工图设计及施工总承包

招标控制价编制说明

一、编制基本情况

(一) 工程概况

本项目位于广州市黄埔区科学城片区永和街道，项目用地面积 5878 平方米，总建筑面积 30931 平方米，其中地下室 2 层，建筑面积 9490 平方米，地上 24 层，建筑面积 21441 平方米。建设内容包括住宅、地下室车库、商业、公建配套等，具体以政府批复的规划条件为准。

(二) 编制范围：

编制范围包含施工图设计(含施工图设计及建筑信息模型(BIM)技术应用费)及施工总承包部分，包括但不限于以下内容：

1、设计部分：用地红线范围内的全专业施工图设计及部分红线外设计工作，包括但不限于：总图设计、建筑设计、结构设计、强弱电设计、智能化设计、给排水设计、暖通设计、装配式设计、BIM 设计、消防设计、燃气设计、防雷设计、人防工程设计、土方平衡设计、基坑支护设计、精装修设计、园林景观设计(含围墙设计)、幕墙及门窗设计、标识系统设计、泛光照明设计、小市政设计(红线范围内及红线外接驳)、永久用水设计、永久用电设计、临时用水用电设计、落实绿色建筑标准及海绵城市设计、专业工程审核、变更设计、施工阶段设计的配合、竣工图签审等。

2、施工部分：包括但不限于基坑支护及桩基础工程、土石方工程、建筑工程、装饰装修工程、幕墙工程、人防工程、电气工程、充电桩工程、智能化工程(含 5G 信号覆盖)、暖通工程、给排水工程、消防工程、防雷工程、设备采购及安装、临时用水、临时用电、室外工程、标识标牌、配套(市政)工程、永久用水、永久用电、交付前开荒保洁及零星工程等。

二、编制依据

广州市设计院集团有限公司《广州市黄埔区永和街永岗社区田心社城中村改造项目复建住宅地块初步设计图纸》。

三、编制原则

1、工程量依据初步设计图纸按《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)及《园林绿化工程工程量计算规范》(GB50858-2013)的相关规定计算；工程量清单执行《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)；定额执行《广东省建筑与装饰工程综合定额(2018)》、《广东省安装工程综合定额(2018)》、《广东省市政工程综合定额(2018)》及有关补充规定。

2、人工、主要材料和设备、机械台班价格：

2.1、本招标控制价按《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)执行。

2.2、主要材料和设备按《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)执行, 仍未有部分参考相应时期《广州地区建设工程材料(设备)厂商价格信息》结合市场价格信息综合取定。

2.3、人工、机械台班价格执行《关于发布我省房屋建筑和市政基础设施工程人工价格指数和台班价格指数的通知》(粤标定函〔2022〕117 号)。

3、费用标准:

3.1、利润执行《广东省建设工程计价依据的通知(2018)》(粤建市〔2019〕6 号)的相关规定。

3.2、预算包干费取费标准: 土建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。

3.3、绿色施工安全防护措施费, 以分部分项的人工费与施工机具费之和为计算基础, 建筑与装饰工程费率为 19%, 安装工程费率为 35.77%计取。

3.4、暂列金额按分部分项工程的 3.2%计取。

3.5、税金: 执行广东省住房和城乡建设厅《关于营业税改增值税后调整广东省建设工程计价依据的通知》(粤建市函〔2016〕1113 号)、广州市建设工程造价管理站《关于营业税改征增值税后广州市建设工程计价有关问题的通知》(穗建造价〔2016〕31 号)及关于《住房和城乡建设部办公厅关于重新调整建设工程计价依据增值税税率的通知》(建办标函〔2019〕193 号), 按 9%计取。

四、编制说明

1、根据广州市设计院集团有限公司出具的《广州市黄埔区永和街永岗社区田心社城中村改造项目复建住宅地块初步设计图纸》编制工程量清单。

2、主要材料和设备价格的信息价按《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》计算，信息价有区间值的按最低值计算。

3、其它相关图纸做法不详或者不确定部分，本次招标控制价编制按常用做法考虑。

4、施工图设计费以审定的概算价中建筑安装工程费为计费基数，按《工程勘察设计收费标准》(计价格〔2002〕10 号)计算后下浮 30%。

5、建筑信息模型(BIM)技术应用费以 5.9 元/m² 为基准价，后续按照中标综合单价乘以《建设工程规划许可证》中批准的总建筑面积计算结算价。

五、编制结果

招标控制价金额：125,975,960.21 元

大写：壹亿贰仟伍佰玖拾柒万伍仟玖佰陆拾元贰角壹分

其中：工程施工费：122,274,869.73 元

暂列金额：2,355,061.02 元

设计费：1,346,029.45 元

广东炫诚工程管理有限公司





最高投标限价及最高投标含税建筑单方造价明细表							
项目名称：广州市黄埔区永和街永岗社区田心社城中村改造项目复建住宅地块施工图设计及施工总承包							
序号	项目名称	不含税价（元）	税率（%）	税金（元）	含税价（元）	建筑面积（m2）	单方造价（元/m2）
一	工程施工费	112,178,779.57	9%	10,096,090.16	122,274,869.73	30931	3,953.15
(一)	采用模拟清单部分	84,814,185.69		7,633,276.71	92,447,462.40	30931	2,988.83
1	采用模拟清单开项部分（不含暂列金）	78,701,308.81	9%	7,083,117.79	85,784,426.60	30931	2,773.41
2	绿色施工安全防护措施费	6,112,876.88	9%	550,158.92	6,663,035.80	30931	215.42
(二)	采用单方造价部分	27,364,593.88		2,462,813.45	29,827,407.33	30931	964.32
1	采用单方造价部分	27,364,593.88	9%	2,462,813.45	29,827,407.33	30931	964.32
二	设计费	1,269,839.11		76,190.35	1,346,029.45	30931	43.52
1	施工图设计费	1,097,538.26	6%	65,852.30	1,163,390.56	30931	37.61
2	建筑信息模型（BIM）技术应用费（元）	172,300.84	6%	10,338.05	182,638.89	30931	5.90
三	暂列金额	2,160,606.44	9%	194,454.58	2,355,061.02	30931	76.14
四	合计	115,609,225.12		10,366,735.09	125,975,960.21	30931	4,072.81

模拟清单汇总表														
序号	名称	金额	分部分项		措施项目		其他项目			不含税价	增值税销项税额	占造价比例(%)	工程规模 (m2或m)	单位造价 (元 m2或元/m)
			分部分项合计		绿色施工安全防护措施费	措施项目合计	暂列金额	预算包干费	其他项目合计					
1	前期工程	389380.71	21102.02		334353.14	334353.14	675.26	1099.59	1774.85	357230.01	32150.7	0.32	30931.00	12.59
1.1	清表、砍伐苗木工程	389380.71	21102.02		334353.14	334353.14	675.26	1099.59	1774.85	357230.01	32150.7	100	30931.00	12.59
2	土方及基坑支护工程	8989096.35	6916245.44		569413.63	899528.11	221319.86	209783.97	431103.83	8246877.38	829722.08	10.78	30931.00	290.62
2.1	土石方工程	3,001,243.63	2,252,356.84		313,501.65	313,501.65	72,075.42	115,500.61	187,576.03	2753434.52	247,809.11	20.59	30931.00	97.03
2.2	基坑支护工程	5,987,852.72	4,663,888.60		255,911.98	586,026.46	149,244.44	94,283.36	243,527.80	5493442.86	581912.97	79.41	30931.00	193.59
3	地下室	37364111.5	28214992.69		1824367.38	4756126.83	902879.77	405002.07	1307881.84	34279001.36	3070552.57	29.79	30931.00	1207.98
3.1	桩基础工程	4,844,970.95	4,070,070.96		170,639.37	181,747.11	130,242.27	62,867.14	193,109.41	4444927.48	385485.9	13.32	30931.00	156.64
3.2	地下室工程	21,943,272.95	15,680,998.75		1,203,114.35	3,734,084.80	501,791.96	214,567.56	716,359.52	20131443.07	1811829.88	56.75	9489.63	2312.34
3.3	地下室交通设施工程	536214.11	452927.97		17916.91	17916.91	14493.7	6600.97	21094.67	491939.55	44274.56	1.48	9489.63	56.51
3.4	地下电气工程	3341226.12	2655577.79		147814.37	283465.22	84978.49	41323.56	126302.05	3065345.06	275881.06	9.65	9489.63	352.09
3.5	地下给排水工程	389159.87	297619.47		23243.87	43385.96	9523.82	6498.15	16021.97	357027.40	32132.47	1.08	9489.63	41.01
3.6	地下消防工程	4291133.36	3342304		224240.22	424872.4	106953.73	62689.47	169643.2	3936819.60	354313.76	11.9	9489.63	452.19
3.7	柴油发电机工程	1051998.69	917013.96		8602.63	16373.01	29344.45	2404.99	31749.44	965136.41	86862.28	2.9	9489.63	110.86
3.8	抗震支架工程	168910.83	136770		6523.02	11993.82	4376.64	1823.6	6200.24	154964.06	13946.77	0.47	9489.63	17.80
3.9	充电桩工程	797224.62	661709.79		22272.64	42287.6	21174.71	6226.63	27401.34	731398.73	65825.89	2.45	9489.63	84.01
4	人防工程	535998.59	462330.48		6703.98	12742.58	14794.58	1874.19	16688.77	491741.83	44256.76	0.4	30931	17.33
5	高层住宅	38418738.84	25262307.26		2705518.14	8761396.42	808393.83	414451.9	1222845.73	35246549.41	3172189.43	31.94	16940	2267.93
6	公建配套	5456204.12	3499342.36		399305.13	1337048.92	111978.96	57321.61	169300.57	5005691.85	450512.27	3.2	30931	176.40
7	外墙工程	3648993.32	2873262.3		273215.48	273215.48	100564.18	100658.33	201222.51	3347700.29	301293.03	2.98	19841	183.91
8	精装修	15595130	14307458.72		0	0	0	0	0	14307458.72	1287671.28	11.1	30931	504.19
9	室外景观工程	1735530	2411926.606		0	0	0	0	0	1592229.36	143300.6422	0.93	4233	410.00
9.1	景观工程	1735530	2411926.606		0	0	0	0	0	1592229.36	143300.6422	100	4233	410.00
10	其他专业工程	12496747.33	9555423.881		0	0	0	0	0	11464905.81	1031841.523	8.56	30931	404.02
10.1	其他专业工程【土建】	680482	624295.4128		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	624295.41	56186.58716	0.55%	30931	22.00

模拟清单汇总表														
序号	名称	金额	分部分项	措施项目			其他项目			不含税合价	增值税销项税额	占造价比例 (%)	工程规模 (m2或m)	单位造价 (元/m2或元/m)
				绿色施工安全防护措施费	措施项目合计	暂列金额	预算包干费	其他项目合计						
10.1.1	标识工程	123724	113508.2569	0.00	0.00	0.00		0.00	113508.26	10215.74312	0.10%	30931	4.00	
10.1.2	屋架工程	556758	510787.156	0.00	0.00	0.00		0.00	510787.16	45970.84404	0.45%	30931	18.00	
10.2	其他专业工程【安装】	11816265.33	10840610.39	0.00	0.00	0.00		0.00	10840610.39	975654.9355	9.48%	30931	382.02	
	合计	124629930.76	102152214.74	6112876.38	16374411.48	2160606.44	1190191.66	3350798.10	114339386.01	10363490.29		30931	4029.29	