

天河区城市环卫保障综合停车场（建筑工程）

招标控制价编制说明

一、工程概况：

（一）项目内容：项目用地面积约 22488.63 平方米，总建筑面积约 40846.18 平方米。其中，地上建筑配套面积约 3309.01 平方米，建设后勤管理用房、修车库等；地下 3 层建筑面积约 37537.17 平方米，建设环卫车位 444 泊。

（二）招标范围：

1、本次招标控制价编制范围包括但不限于以下内容：

（1）土建工程：基坑支护工程、土石方工程、桩基础工程、砌筑工程，主体工程；

（2）装修工程：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、人防工程、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、污水处理系统、生物除臭系统工程、抗震支架工程、充电桩工程、燃气工程等；

（4）室外工程：园建工程、景观工程、绿化工程、挡土墙工程、围墙工程、室外给排水工程、室外智能化工程、室外电气工程、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、标识工程、树木迁移工程、太阳能光伏工程、临电工程、临水工程、管线迁改工程。

67,465,890.00 元，管线迁改费 3,000,000.00 元），预备费 17,783,616.82 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标准 GB/T50854-2024》、《通用安装工程工程量计算规范》（GB/T50856-2024）、《市政工程工程量计算规范》（GB/T50857-2024）、《园林绿化工程工程量计算规范》（GB/T50858-2024）。

2.综合单价计价依据：执行《建设工程工程量清单计价标准》GB/T50500-2024，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）、《关于调整〈广东省建设工程计价依据 2018〉计价规则的通知》（粤标定函〔2025〕22 号），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 10 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〕141 号，定额人工系数按 1.083 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 10 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

运，后从场外购土至现场回填考虑计算，运距由投标人综合考虑。结算时按实际施工方案据实计算。

5、土方消纳费按 5 元/m³(不含税)计算。

6、地面硬化拆除按图纸工程量计算，钢筋回收单独开项，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。

7、本项目分部分项综合单价包含施工雨水的排除；因地形影响造成的场内料具二次运输；20 米高以下的工程用水加压措施；完工清场后的垃圾外运；施工材料堆放场地的整理；水电安装后的补洞工料费；工程成品保护费；施工中的临时停水停电；基础埋深 2 米以内挖土方的塌方；日间照明施工增加费（不包括地下室和特殊工程）等费用，由投标单位在工程量清单报价中综合考虑，不另外计算。

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：306,066,493.49 元

编制单位：永道工程咨询有限公司

