

天河区少年宫新校区专用功能场室装修及配套工程

最高投标限价编制说明

一、工程概况：

(一) 项目内容：项目建设内容主要包括室内装饰工程、专用场室设备以及其他工程；室内装饰工程 3,537.93m²，其中剧场装饰工程 1,176.75m²，化妆间、更衣室、休息室、接待室等装饰工程 276.89m²，排练室琴房装饰工程 867.05m²，科技馆装饰工程 838.04m²，美术培训室装饰工程 379.2m²。

(二) 招标范围：

1、本次最高投标限价编制范围包括但不限于以下内容：

(1) 装修工程：室内装饰工程（不含专用场室的美工工程）；

(2) 安装工程：电气工程、消防工程、弱电及智能化工程、空调及通风工程、电梯工程、5G 通信基础配套设施及室内分布系统工程、标识系统工程、插杆式擦窗机等；

2、不在本次编制范围的内容：剧场观众厅座椅设施采购、专用场室设施设备（剧场、科技馆、多功能厅、美术培训室等场室设施设备）、科技馆、美术培训室的美工工程等。

具体详见施工图纸及招标工程量清单。

(三) 实施地点：项目位于广州国际金融城二期西区核心区域范围内，北靠花城大道，南邻临江大道，员村四横路西侧地块。

(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：中晟建设管理有限公司。

（五）项目资金来源

根据《广州市天河区发展和改革局关于天河区少年宫新校区专用功能场室装修及配套工程可行性研究报告的复函》（穗天发改投批〔2025〕51号），项目资金来源为天河区财政资金。

（六）立项审批情况

根据《广州市天河区发展和改革局关于天河区少年宫新校区专用功能场室装修及配套工程可行性研究报告的复函》（穗天发改投批〔2025〕51号），项目总投资约 7655 万元，其中工程费约 6789 万元，工程建设其他费约 643 万元，预备费约 223 万元。

根据天河区财政局概算核定通知书（财核定〔城建社保科 20250215〕号），概算审定金额 65,474,475.88 元，其中工程费用 22,917,094.98 元，工程建设其他费 3,403,449.64 元，预备费 1,316,027.23 元，专用场室设备（采购）37,837,903.73 元。

二、编制标准和依据

（一）编制标准

该工程最高投标限价采用清单计价法，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标准》（GB/T50856-2024）、

《市政工程工程量计算标准》（GB/T50857-2024）、《园林绿化工程工程量计算标准》（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〔2025〕141 号），其中钢筋、水泥、碎石、混凝土等发布区间价格的材料按低价计取。未有发布综合价格信息的价格参考周边城市信息价或同期市场。

5. 施工机具费价格：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〔2025〕141 号），按定额施工机具使用费乘以房屋建筑工程施工机具费指数 103.11 计算。

6、绿色施工安全防护措施费：

（1）装饰工程：文明施工措施费按分部分项的人工费与施工机具费

之和的 2.86%；环境保护措施费：按分部分项的人工费与施工机具费之和的 2.6%；临时设施措施费：按分部分项的人工费与施工机具费之和的 3.38%；安全生产措施费：按分部分项的人工费与施工机具费之和的 7.93%。

(2) 安装工程：文明施工措施费按分部分项的人工费与施工机具费之和的 7.8694%；环境保护措施费：按分部分项的人工费与施工机具费之和的 7.154%；临时设施措施费：按分部分项的人工费与施工机具费之和的 9.3002%；安全生产措施费：按分部分项的人工费与施工机具费之和的 21.8197%。

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-专业工程暂估价）的 9%计取。

(二) 编制依据

1、经审查通过的天河区少年宫新校区专用功能场室装修及配套工程施工图文件；

2、广州市天河区发展和改革局关于天河区少年宫新校区专用功能场室装修及配套工程可行性研究报告的复函》（穗天发改投批〔2025〕51号）；

3、广州市天河区财政局出具的《天河区财政投资工程概算核定通知书》（财核定[城建社保科 20250215]号）。

4、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、本项目舞台区域天棚装饰需搭设 20m 高的满堂脚手架，超出定额

考虑的 10m 搭设高度范围，目前预算阶段无专项搭设施工方案，参考市场价计算费用，由投标人在措施费报价时综合考虑方案深化、扣件方式、超高脚手架搭设及其所需加固、符合施工进度工期的使用费和场内二次运输材料等费用。

2、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。

3、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。

4、投标人应充分考虑本项目使用材料的声学性能、耐磨性能、环保性能等参数满足设计及规范要求。

5、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

最高投标限价：21,818,886.50 元。

编制单位：中成建设管理有限公司



