

# 知识城广场 21#楼装修提升项目设计施工总承包 (EPC) 招标控制价编制报告

业务编号：智诚咨询（全）2023-0023-002

广州智诚工程咨询有限公司  
二〇二三年五月二十三日



# 知识城广场 21#楼装修提升项目设计施工总承包 (EPC) 招标控制价编制报告

业务编号：智诚咨询（全）2023-0023-002

项目名称：知识城广场 21#楼装修提升项目

建设单位：知城（广州）建设管理有限公司

编制造价：102,081,919.16 元

编制金额大写：壹亿零贰佰零捌万壹仟玖佰壹拾玖元壹角陆分

编制单位：广州智诚工程咨询有限公司

编制日期：二〇二三年五月二十三日

评审人：

郭秀珍



审批人：



广州智诚工程咨询有限公司

2023 年 5 月 23 日

# 知识城广场 21#楼装修提升项目设计施工总承包 (EPC) 招标控制价编制报告

智诚咨询(全) 2023-0023-002

知城(广州)建设管理有限公司:

根据贵司委托,我单位对知识城广场 21#楼装修提升项目设计施工总承包(EPC)招标控制价进行编制,本次编制是在项目代建单位及建设单位提供的相关资料基础上进行的,项目代建单位及建设单位对其提供资料的真实性、完整性和有效性负责。现将控制价编制情况报告如下:

## 一、项目概况:

(一)项目内容:室外工程、地下室~屋顶各层(主要包括首层大堂空间,二层餐厅,厨房,办公空间、娱乐休闲空间等,3~20层公寓空间,21~30层酒店空间)天地墙装修工程(含拆改及现有装饰面成品保护工程);装修总面积约为 29939 m<sup>2</sup>,本项目按照原建筑布局进行二次装修,并重新设置火灾自动报警及自动喷淋灭火系统,不对原有建筑结构、防火分区、标准层走道、楼梯间等进行施工拆除,不影响原建筑物结构主体安全性。

## 二、编制依据:

- 1、根据建设单位提供《21#楼装修提升项目原投资概算与现有方案测算差异对比(投资估算表)(2023-3-30版)》立项投资估算表;
- 2、广州市建设工程造价管理站《2019年广州市房屋建筑工程技术经济指标》;
- 3、人工、材料、机械台班单价参考(穗建造价[2023]42号)《广州市建设工程造价管理站关于发布2023年3月份广州市建设工程价格信息及有关计价办法的通知》,部分材料价格参考同期《广州地区建设工程材料(设备)厂商价格信息》,并结合市场情况调整。

### 三、编制情况说明：

- 1、本项目智能化仅管线工程列入本次招标范围。
- 2、项目包括但不限于：地下仓库、冷藏室、首层~屋面层硬装、软装、拆改、成品保护、健身器材，室外改造、功能提升、标识标牌、厨房设备等工程；
- 3、本项目含精开荒、白蚁防治费。
- 4、工程设计费计算依据：国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知-计价格[2002]10号文。计费基数按建设单位要求取费并执行指定下浮率计算。
- 5、本招标控包含暂列金额。

### 四、编制结果：

本项目招标控制价总价为 102081919.16 元（其中建安工程费 99491919.16 元，设计费为 2590000.00 元，）。详附表《知识城广场 21#楼装修提升项目设计施工总承包（EPC）招标控制价汇总表》。

广州智诚工程咨询有限公司

2023 年 5 月 23 日



知识城广场21#楼装修提升项目设计施工总承包（EPC）招标控制价汇总表

序号	项目	招标控制价			备注
		建筑面积 m <sup>2</sup>	单方经济指标 元/m <sup>2</sup>	金额/元	
一	建安工程费（1+2~8）			99491919.16	
1	公寓			50258338.40	
1.1	套内硬装	16470	1605.00	26434350.00	1、不含护窗栏杆 2、含装饰及原墙面抹灰腻子层拆除
1.2	套内软装（内容详见附后部分户型清单）	395套	28000.00	11060000.00	按单套2.8万元考虑
1.3	电气工程	16470	200.00	3294000.00	1、不含公区电井至入户强电（由主体施工单位施工） 2、含电气工程拆改
1.4	给排水工程	16470	200.00	3294000.00	含公区水表井到户内末端（不含智能水表）
1.5	空调工程（分体空调）	1	项	2649200.00	2P空调暂定216台，每台暂估4950元（具体以施工图采用品牌参数为准） 大1P空调暂定395台，每台暂估4000元（具体以施工图采用品牌参数为准）
1.6	二次消防改造	396套	800.00	316800.00	拆除原有喷淋点位及管道，重新设计改造，按单套800元考虑
1.7	厨房家电	395套	2700.00	1066500.00	考虑油烟机1500元、热水器1200元
1.8	标识标志牌	16470	15.00	247050.00	室内及公区发光标识标牌，按每平方米15元考虑
1.9	首层大堂	70	4500.00	315000.00	含硬装、机电、软装、挂画工程
1.10	二层娱乐休闲区+通道	123	4500.00	553500.00	含硬装、机电、软装、挂画工程
1.11	拆除户内陶粒地面、垃圾清运（公寓户内基础拆改费、含拆除灯具及管线）	395套	1500.00	592500.00	不含原建筑墙面抹灰及腻子铲除
1.12	成品保护工程（原走廊及电梯成品保护工程）	2597.4	26.00	67532.40	原公区未在二次装修范围内需进行成品保护
1.13	成品保护工程（入户门、玻璃幕墙及栏杆）	395套	200	79000.00	原户内未在二次装修范围内需进行成品保护
1.14	开荒保洁费	19260.4	15	288906.00	含公区开荒保洁
2	酒店			43441362.56	
2.1	套内硬装	9090.00	2244.08	20398676.34	1、不含护窗栏杆 2、含装饰及原墙面抹灰腻子层拆除
2.2	套内软装	220套	38000.00	8360000.00	按单套3.8万元考虑
2.3	电气工程	9090.00	278.38	2530440.63	1、不含公区电井至入户强电（由主体施工单位施工） 2、含电气工程拆改 3、含台灯、壁灯。

知识城广场21#楼装修提升项目设计施工总承包（EPC）招标控制价汇总表

序号	项目	招标控制价			
		建筑面积 m <sup>2</sup>	单方经济指标 元/m <sup>2</sup>	金额/元	备注
2.4	给排水工程	9090.00	389.06	3536592.60	含公区水表并到户内末端（不含智能水表）、热水系统（含设备吊装、设备基础加固、屋面防水及饰面拆改修复）
2.5	空调工程	1	项	2092000.00	2P空调暂定80台，每台暂估9750元（具体以施工图采用品牌参数为准） 大1P空调暂定160台，每台暂估8200元（具体以施工图采用品牌参数为准）
2.6	标识标志牌	9090	25	227250.00	室内及公区发光标识标牌及照灯，按每平方米25元考虑
2.7	二次消防改造	220套	800.00	176000.00	拆除原有喷淋点位及管道，重新设计改造，按单套800元考虑
2.8	首层大堂	163	5000.00	815000.00	含硬装、机电、挂画工程
2.9	二层厨房	106	2500.00	265000.00	含硬装、机电、挂画工程
2.10	厨房设备（含排烟系统、排烟井道套管等）	1	项	1450000.00	隔油池总包范围内，不含厨房餐具、碗筷、咖啡机、面包机
2.11	二层餐厅	268	2900.00	777200.00	含硬装、机电、挂画工程
2.12	二层健身房	68	2500.00	170000.00	含硬装、机电、挂画工程
2.13	二层健身房器材	1	项	100000.00	
2.14	二层酒店办公室及后勤区	341	1500.00	511500.00	含硬装、机电工程，含办公桌椅、洗衣房设备、器具、熨烫操作台等，不含打印机、办公电脑
2.15	二层过道墙面拆改	1	项	20000.00	建筑空间布局调整拆改工程
2.16	地毯（走廊及户内移动地毯）	1	项	1450000.00	
2.17	拆除户内陶粒地面、垃圾清运（公寓户内基础拆改费）	220套	1500.00	330000.00	不含原建筑墙面抹灰及腻子铲除
2.18	成品保护工程（原走廊保护工程）	1443	26.00	37518.00	原公区未在二次装修范围内需进行成品保护
2.19	成品保护工程（入户门、玻璃幕墙及栏杆）	220套	100	22000.00	原户内未在二次装修范围内需进行成品保护
2.20	开荒保洁费	11479	15	172185.00	含公区开荒保洁
<b>3</b>	<b>室外工程</b>			<b>2200000.00</b>	
3.1	门口广场景观改造（园建、园艺）	1	项	1000000.00	
3.2	楼宇山墙招牌	1	项	900000.00	室外广告字体（广告招牌2项）

知识城广场21#楼装修提升项目设计施工总承包（EPC）招标控制价汇总表

序号	项目	招标控制价			
		建筑面积 m <sup>2</sup>	单方经济指标 元/m <sup>2</sup>	金额/元	备注
3.3	用电增容	1	项	300000.00	1、办公室改酒店用电增容费 2、厨房增加电缆桥架至用电房
4	地下室物资库房	1	项	200000.00	含硬装、机电工程
5	智能化	1	项	1200000.00	智能化管线工程
6	冷藏室	1	项	100000.00	含硬装、机电、立体冷藏柜（暂定4台，技术参数等功能需满足日常使用要求）工程
7	白蚁防治	30739.4	3	92218.20	
8	暂列金			2000000.00	
二	设计费			2590000.00	
三	招标控制价合计（一+二）			102081919.16	