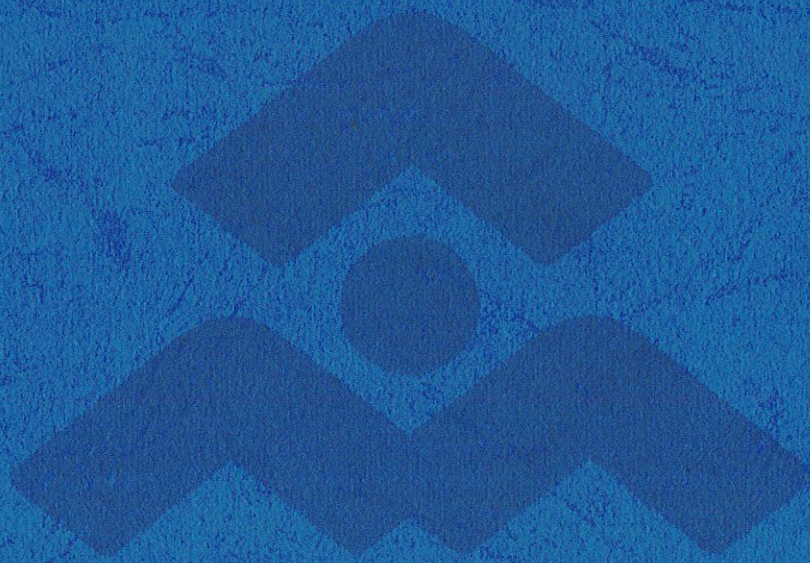


岳茂苑四期（网挂 4#地块）施工

总承包工程 EPC

概算编制

报告书



万众隆项目管理有限公司

Wanzhonglong Project Management Co., Ltd.

万众隆概编 [2020]第 896 号

岳茂苑四期（网挂 4#地块）施工总承包工程
EPC 概算编制的报告

岳阳和茂置业有限公司：

受贵单位委托，我公司派出工程造价咨询专业人员，对岳茂苑四期（网挂 4#地块）总承包工程 EPC 概算进行编制。

参与本次咨询工作的造价工程师郑重声明：

- 1、我们在本咨询报告中陈述的事实是真实和准确的；
- 2、本咨询报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论；
- 3、本咨询报告的结果是依据委托方提供的资料进行分析计算所得，对所提供资料的准确性等其他因素造成的造价变化不承担责任；
- 4、我们与本咨询报告中的编审对象没有利益关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见；
- 5、委托方应正确使用咨询报告，由于使用不当所造成的后果，与受托方无关。

造价工程师（签章）



注册证号：

一、建设单位名称：岳阳和茂置业有限公司

二、设计单位名称：中机国际工程设计研究院有限责任公司

三、建设工程名称：岳茂苑四期（网挂 4#地块）项目建设工程

四、工程概况：

岳茂苑四期（网挂 4#地块）总承包工程总建筑面积为 71004.00m²，其中公寓面积 39904.00m²，商业面积为 8890.00 m²，地下室面积为 21900m²，公共服务配套为 310 m²，具体包括以下内容：土石方工程、桩基工程、边坡支护工程、建筑工程、安装工程、栏杆工程、入户门工程、三网工程、土石方工程机械土方大开挖、外立面工程、公共区装修工程、门窗工程、电梯工程、消防工程、弱电工程、公共区域精装修工程（安装）、园林景观工程、园林景观工程（安装）、室外道路工程、室外管网工程、空调工程（具体详见工程量清单和图纸）。

五、编制责任：

我公司的责任是根据与委托方签订的委托咨询合同、委托方提供的与本工程相关的全部资料，对本工程的概算进行编制并提交成果文件。

六、编制依据：

1、本工程的造价咨询合同；

2、建设单位提供的设计图纸及有关技术资料；

3、湖南省住房和城乡建设厅文件湘建价[2020]56 号《关于印发〈湖南省建设工程计价办法〉及〈湖南省建设工程消耗量标准〉的通知》；

4、2020 年《湖南省市政工程消耗量标准》、2020 年《湖南省仿古建筑及园林景观工程消耗量标准》、2020 年《湖南安装工程消耗量标准》、2020 年《湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量标准》及相关文件；

5、财税〔2016〕36 号文《关于全面推行营业税改征增值税试点的通知》；

6、湘建价〔2016〕72 号文《关于印发〈关于增值税条件下计费程序和计费标准的规定〉及〈关于增值税条件下材料价格发布与使用的规定〉的通知》；

7、湘建价〔2016〕134 号《关于取消建筑行业劳保基金与增加社会保险费有关事项的通知》；

8、湘建价〔2019〕130 号《湖南省住房和城乡建设厅关于发布 2019 年湖南省建设工程人工工资单价的通知》，除装修人工工资按 130 元/工日，其余人工工资按 100 元/工日计取；；

9、湖南省住房和城乡建设厅关于调整建设工程销项税额税率和材料价格综合税率计费标准的通知(湘建价〔2019〕47 号)；

10、；财建[2002]394 号、发改价格[2007]670 号、计价格[1999]1283 号、计价格[2002]125 号、计价格[2002]10 号、湘建价协〔2016〕25 号、湘发改价服[2015]861 号；

11、《岳阳 2020 年第五期》信息价及市场询价；

12、相关法律法规及其他补充规定等。

七、编制范围：

本概算编制范围及内容为：岳茂苑四期（网挂 4#地块）总承包工程总建筑面积为 71004.00m²，其中公寓面积 39904.00m²，商业面积为 8890.00 m²，地下室面积为 21900m²，公共服务配套为 310 m²，具

体包括以下内容：土石方工程、桩基工程、边坡支护工程、建筑工程、安装工程、栏杆工程、入户门工程、三网工程、土石方工程机械土方大开挖、外立面工程、公共区装修工程、门窗工程、电梯工程、消防工程、弱电工程、公共区域精装修工程（安装）、园林景观工程、园林景观工程（安装）、室外道路工程、室外管网工程、空调工程（具体详见工程量清单和图纸）。

八、编制方法：

接受委托后，我们指派了造价人员 3 人参与本次的造价咨询工作，根据委托要求，实施了现场实地勘察、指标测算等我们认为必要的编制程序。

十、工程建设其他费用计算依据：

（1）建设单位管理费：按财政部财建〔2016〕504 号文的有关规定计算。

（2）建设工程监理费：按国家发改委、建设部发改价格〔2007〕670 号文的有关规定计算。

（3）建设项目的期工作咨询费：按国家计委计价格〔1999〕1283 号文的有关规定计算。

（4）环境影响咨询费：按国家计委、国家环保总局计价格〔2002〕125 号文的有关规定计算。

（5）工程勘察费：按工程费用的 1.1% 计算。

（6）工程设计费：按国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文的《工程勘察设计收费标准》（2002 年修订本）计算。

（7）竣工图编制费：按设计费的 8% 计算。

(8) 生产准备费：办公及生活家具购置费按设计定员（20 人），每人 2000 元计算；生产职工培训费按设计定员的 60%，培训期 6 个月，每人每月 2000 元计算。

(9) 招标代理服务费：按湘招协[2015]6 号文计算。

(10) 工程造价咨询服务费：按湘建价协[2016]25 号文计算。

(11) 场地准备及临时设施费：按工程费用的 1%计算。

(12) 劳动安全卫生评审费：按总投资的 0.03%计算。

(13) 工程保险费：建筑安装工程一切险、人身意外伤害险和引进设备财产保险等费用。暂按第一部分工程费用的 0.3%计算。

(14) 项目社会稳定风险评估报告费：根据国家相关规定计算编制及评估费用。

(15) 初步设计评审费：参照可研报告评审费计算。

(16) 工程质量检测费：估列 26.91 万元。

(17) 工程报建费及竣工测量费：估列 6.62 万元。

(18) 施工图、勘察报告审查费：按湘发改价服[2015]861 号文计算。

(20) 基本预备费：以第一部分“工程费用”总额和第二部分“工程建设其他费用”总额之和为基数，乘以基本预备费费率 3%计算。

十、编制作业日期：2020 年 11 月 15 日-2020 年 12 月 1 日

十一、概算投资：

本工程概算总金额为 **¥14322.7 万元**（其中工程费 ¥12990.64 万元，其他费 ¥914.9 万元，预备费 ¥417.17 万元）（大写：**壹亿肆仟**

叁佰贰拾贰万柒仟元整), 详见工程概算表。

十二、附件:

工程概算总表及工程建设其他费计算表。

项目负责人:



复核负责人:



造价工程师注册证号:

万众隆项目管理有限公司 (盖章)

二〇二〇年 月 日

概算投资表

序号	项目	投资 (万元)	投资比例 (%)
1	第一部分 工程费用	12990.64	90.69%
2	第二部分 工程建设其他费用	914.9	6.38%
3	基本预备费	417.17	2.91%
4	建设期利息		
5	铺底流动资金		
	项目总投资	14322.7	100%

审核人:



咨询企业执业专用章

复核人:



万众隆项目管理有限公司

2020 年 月 日

概算总表

工程名称：金茂苑四期（网挂4#地块）总承包工程

序号	概算	价值（万元）					技术经济指标		
	工程和费用名称	建筑工程	安装工程	其他费用	小计	合计	单位	数量	单位价值 (元/m2)
一	第一部分工程费用	11170.71	1819.92	0.00	12990.64	12990.64	m2	71004.00	1829.56
1	土石方工程	69.86			69.86		m2	71004.00	9.84
2	桩基工程	479.40			479.40		m2	71004.00	67.52
3	边坡支护工程	66.52			66.52		m2	71004.00	9.37
4	建筑工程	8367.10			8367.10		m2	71004.00	1178.40
5	安装工程		865.96		865.96		m2	71004.00	121.96
6	栏杆工程	92.16			92.16		m2	71004.00	12.98
7	入户门工程	55.23			55.23		m2	71004.00	7.78
8	三网工程		25.09		25.09		m2	71004.00	3.53
9	土石方工程机械土方大开挖	207.87			207.87		m2	71004.00	29.28
10	外立面工程	282.37			282.37		m2	71004.00	39.77
11	公共区装修工程	476.42			476.42		m2	71004.00	67.10
12	户内装修工程				0.00		m2	71004.00	0.00
13	门窗工程	519.69			519.69		m2	71004.00	73.19
14	电梯工程	234.10			234.10		m2	71004.00	32.97
15	消防工程		354.81		354.81		m2	71004.00	49.97
16	弱电工程		221.85		221.85		m2	71004.00	31.24
17	公共区域精装修工程（安		87.31		87.31		m2	71004.00	12.30
18	空调工程		176.02		176.02		m2	71004.00	24.79
19	地暖工程								
20	新风工程								
21	园林景观工程	267.32			267.32		m2	71004.00	37.65
22	园林景观工程（安装）		26.98		26.98		m2	71004.00	3.80
23	室外道路工程	52.68			52.68		m2	71004.00	7.42
24	室外管网工程		61.91		61.91		m2	71004.00	8.72
二	工程建设其他费用			914.90	914.90	914.90	m2	71004.00	128.85
1	建设单位管理费			136.93	136.93				
2	建设工程监理费			72.07	72.07				
3	可行性研究编制、评审费			33.51	33.51				
3.1	编制项目建议书			0.00	0.00				
3.2	编制可行性研究报告			25.21	25.21				
3.3	评估项目建议书			0.00	0.00				
3.4	评估可行性研究报告			8.30	8.30				
4	环境影响咨询费			4.83	4.83				
5	工程勘察费			30.00	30.00				
6	设计费			213.36	213.36				
7	竣工图编制费			30.00	30.00				
8	生产准备费			22.00	22.00				
8.1	办公及生活用具购置费			4.00	4.00				
8.2	生产人员培训费			18.00	18.00				
9	招标代理服务费			37.28	37.28				
9.1	工程招标			32.05	32.05				
9.2	服务招标			5.24	5.24				
10	工程造价咨询服务费			89.65	89.65				

概算总表

工程名称：金茂苑四期（网挂4#地块）总承包工程

序号	概算	价值（万元）					技术经济指标		
	工程和费用名称	建筑工程	安装工程	其他费用	小计	合计	单位	数量	单位价值 (元/m ²)
10.1	工程量清单及清单计价编制费			24.35	24.35				
10.2	工程量清单及清单计价审核费			17.42	17.42				
10.3	工程量结算审核费			35.67	35.67				
10.4	竣工结算审核费			6.23	6.23				
10.5	概算审查费			5.98	5.98				
11	场地准备及临时设施			129.91	129.91				
12	劳动安全卫生评审费			12.01	12.01				
13	工程保险费			38.97	38.97				
14	社会稳定风险分析评价费用			11.20	11.20				
14.1	社会稳定风险分析评价编制费用			6.75	6.75				
14.2	社会稳定风险分析评价评估费用			4.45	4.45				
15	初设评审费			8.30	8.30				
16	工程质量检测费			26.91	26.91				
17	工程报建费与竣工测量费			6.62	6.62				
18	施工图、勘察报告审查费			11.36	11.36				
三	工程基本预备费					417.17	m ²	71004.00	58.75
1	基本预备费（一+二）×3%					417.17			
2	涨价预备费					0.00			
四	征地拆迁费					0.00	m ²		
五	贷款利息					0.00	m ²		
六	工程总投资					14322.70	m ²	71004.00	2017.17

工程建设其他费用计算表

工程名称：金茂苑四期（网挂4#地块）总承包工程

单位：万元

序号	工程名称或费用名称	相关文件依据	金额（万元）		备注
1	建设单位管理费	财建[2002]394号	136.93	136.93	
2	建设工程监理费	发改价格[2007]670号	72.07	72.07	
3	可行性研究编制、评审费	计价格[1999]1283号	33.51	•	
3.1	编制项目建议书			0.00	
3.2	编制可行性研究报告		25.21	25.21	
3.3	评估项目建议书			0.00	
3.4	评估可行性研究报告		8.30	8.30	
4	环境影响咨询费	计价格[2002]125号	4.83	4.83	
5	工程勘察费	按实际发生	30.00	30.00	
6	设计费	计价格[2002]10号	213.36	213.36	
7	竣工图编制费		30.00	30.00	
8	生产准备费		22.00	22.00	
8.1	办公及生活用具购置费	20人*2000元/人	4.00	4.00	
8.2	生产人员培训费	20人*60%*6月*2500元/人/月	18.00	18.00	
9	招标代理服务费		37.28	37.28	
9.1	工程招标	建安工程	32.05	32.05	
9.2	服务招标	监理费、设计费、勘察费为基数	5.24	5.24	
10	工程造价咨询服务费		89.65	89.65	
10.1	工程量清单及清单计价编制费	湘建价协〔2016〕25号	24.35	24.35	
10.2	工程量清单及清单计价审核费	湘建价协〔2016〕25号	17.42	17.42	
10.3	工程量结算审核费	湘建价协〔2016〕25号	35.67	35.67	
10.4	竣工结算审核费	湘建价协〔2016〕25号	6.23	6.23	
10.5	概算审查费	湘建价协〔2016〕25号	5.98	5.98	
11	场地准备及临时设施	工程费用*1%	129.91	129.91	
12	劳动安全卫生评审费	总投资*0.03%	12.01	12.01	
13	工程保险费	建安工程费用*0.3%	38.97	38.97	
14	社会稳定风险分析评价费用	按国家相关规定计算	11.20	11.20	
14.1	社会稳定风险分析评价编制费用		6.75	6.75	
14.2	社会稳定风险分析评价评估费用		4.45	4.45	
15	初设评审费	参照可行性研究报告评审计算	8.30	8.30	
16	工程质量检测费	估列	26.91	26.91	
17	工程报建费与竣工测量费	估列	6.62	6.62	
18	施工图、勘察报告审查费	湘发改价服[2015]861号	11.36	11.36	
	合计		914.90	914.90	

招标控制价总表

工程名称：金茂苑四期（网挂4#地块）总承包工程招标控制价

序号	控制价	价值（万元）					技术经济指标		
	工程和费用名称	建筑工程	安装工程	其他费用	小计	合计	单位	数量	单位价值 (元/m2)
一	工程费用	11170.71	1819.92	0.00	12990.64	12990.64	m2	71004.00	1829.56
1	土石方工程	69.86			69.86		m2	71004.00	9.84
2	桩基工程	479.40			479.40		m2	71004.00	67.52
3	边坡支护工程	66.52			66.52		m2	71004.00	9.37
4	建筑工程	8367.10			8367.10		m2	71004.00	1178.40
5	安装工程		865.96		865.96		m2	71004.00	121.96
6	栏杆工程	92.16			92.16		m2	71004.00	12.98
7	入户门工程	55.23			55.23		m2	71004.00	7.78
8	三网工程		25.09		25.09		m2	71004.00	3.53
9	土石方工程机械土方大开挖	207.87			207.87		m2	71004.00	29.28
10	外立面工程	282.37			282.37		m2	71004.00	39.77
11	公共区装修工程	476.42			476.42		m2	71004.00	67.10
12	户内装修工程				0.00		m2	71004.00	0.00
13	门窗工程	519.69			519.69		m2	71004.00	73.19
14	电梯工程	234.10			234.10		m2	71004.00	32.97
15	消防工程		354.81		354.81		m2	71004.00	49.97
16	弱电工程		221.85		221.85		m2	71004.00	31.24
17	公共区域精装修工程（安		87.31		87.31		m2	71004.00	12.30
18	空调工程		176.02		176.02		m2	71004.00	24.79
19	地暖工程								
20	新风工程								
21	园林景观工程	267.32			267.32		m2	71004.00	37.65
22	园林景观工程（安装）		26.98		26.98		m2	71004.00	3.80
23	室外道路工程	52.68			52.68		m2	71004.00	7.42
24	室外管网工程		61.91		61.91		m2	71004.00	8.72
二	设计费			213.36	213.36	213.36	m2	71004.00	30.05
1	设计费			213.36	213.36				
三	总费用					13204.00	m2	71004.00	1859.61