

万众隆基工字（2020）第 897 号

岳茂苑四期（网挂 4#地块）建设工程

项目造价咨询与监理服务

招标控制价

报告书

万众隆项目管理有限公司

Wanzhonglong Project Management Co., Ltd.

万众隆预编[2020]第 897 号

关于岳茂苑四期（网挂4#地块）建设工程项目造价咨询招标控制价与监理服务招标控制价编制的报告

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）建设工程项目造价咨询招标控制价与监理服务招标控制价编制的报告编制。

参与本次审核工作的造价工程师郑重声明：

- 1、我们在本审核报告中陈述的事实是真实和准确的；
- 2、本审核报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论；
- 3、本审核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、我们与本审核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、建设工程名称: 岳茂苑四期(网挂 4#地块)建设工程项目造价咨询与监理服务工程

三、工程概况:

本工程为岳茂苑四期(网挂 4#地块)建设工程项目咨询与监理服务工程, 本项目总建筑面积约 71004m², 其中公寓和地下室建筑面积约 62804m², 综合性商业项目建筑面积约 8890m²。

具体范围包括但不限于以上建筑物及所含地下室的土建及初步装饰工程、室内电气及给排水安装工程; 土石方工程; 外立面装饰工程; 园林景观工程; 室外道路工程及室外管网工程; 公共区精装修工程; 室内精装修工程; 桩基工程; 边坡支护工程; 门窗工程; 栏杆工程; 入户门工程; 消防工程; 弱电工程; 三网工程; 空调工程、电梯工程、海绵城市(具体详见工程量清单和图纸)。

四、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, 对本工程造价咨询与监理服务工程招标控制价并提交成果文件。

五、编制依据:

1、按建设方提供的占地面积。

六、编制范围:

网挂 3#地块分为 LOFT 公寓和 SOHO 公寓以及综合性商业、门厅、物管、公厕、养老服务设施等的土建及初步装饰工程、室内电气及给排水安装工程; 土石方工程; 外立面装饰工程; 园林景观工程; 室外道路工程及室外管网工程; 公共区精装修工程; 室内精装修工程; 桩基工程; 边坡支

护工程；门窗工程；栏杆工程；入户门工程；消防工程；弱电工程；三网工程；空调工程、电梯工程、海绵城市等（具体详见工程量清单和图纸）。

七、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、工程量的计算、市场价的询问及选定、取费标准的选定等我们认为必要的编制程序。

八、编制作业日期：2020 年 12 月 01 日

九、编制说明：

- 1、综合单价参考岳阳周边类似项目，并结合项目管理需求编制；
- 2、增值税税率按 6%计取。

十、编制结论：

本工程招标控制价编制总金额为 RMB1617235.02 元（大写：壹佰陆拾壹万柒仟贰佰叁拾伍元零贰分），增值税金额 RMB91541.6 元。其中造价咨询招标控制价金额为 RMB 896518.86 元（大写：捌拾玖万陆仟伍佰壹拾捌元捌角陆分），监理服务招标控制价金额为 RMB720716.16（大写：柒拾贰万零柒佰壹拾陆元壹角陆分）；详见本工程监理咨询及造价咨询服务清单汇总表。

十一、附件：

工程造价汇总表、监理服务及造价咨询招标控制价工程量清单及其他重要资料等。

项目负责人:



复核负责人:

邱红



造价工程师注册证号:

万众隆项目管理有限公司 (盖章)

二〇二〇年十二月三日



岳茂苑四期（网挂4#地块） 监理工程报价清单

序号	业态类型	内容	单位	暂定工程量(m2)	综合单价(元/m2)	合价 (元)	备注
1	5-10万m2 (含10万m2) 住宅/公寓/底商/独立商业/地下室 (毛坯交付)		m2	71,004.00	10.03	712,170.12	
2	小计 (元)			71,004.00		712,170.12	
3	综合措施费 (元)			712,170.12	1.20%	8,546.04	
4	汇总金额 (元) =小计+综合措施费					720,716.16	

备注:以上费用包含工程管理服务费用。



岳茂苑四期（网挂4#地块）项目建设工程造价咨询工程量清单

序号	项目名称	服务范围或服务内容	单位	暂定工程量	含税单价 (或费率)	含税合价 (元)	其中增值税 (元)	其中不含税金额 (元)	其中固定部分 (含税)	其中浮动考核部分 (含税)	备注
一	二级项目					620,518.86	6%	585,395.15	558,466.97	62,051.89	
1	一般住宅项目（含高层、小高层、超高层住宅等）	服务范围：包括但不限于项目住宅部分、住宅底商或裙楼商业、地下室部分、小区配套物业用房、幼儿园及社区配套用房、门楼、门卫室、垃圾站、污水处理设施、项目内道路工程、园林景观工程、消防工程、弱电工程、泛光照明工程、人防工程、周边围护工程等。	m ²	62114.00	9.99	620,518.86	35,123.71	585,395.15	558,466.97	62,051.89	
2	一般精装修综合性商业项目	服务范围：包括但不限于综合性商业、集中商业、商业WALL项目、地下室部分、配套物业用房、门楼、门卫室、垃圾站、污水处理设施、项目内道路工程、园林景观工程、消防工程、弱电工程、泛光照明工程、人防工程、周边围护工程等。	m ²	8890.00	14.00	124,460.00	7,044.91	117,415.09	112,014.00	12,446.00	
三	自报延期服务费	项目负责人	元/人/月	1.00	20000.00	20,000.00	1,132.08	18,867.92	18,000.00	2,000.00	项目负责人
		专业工程师	元/人/月	2.00	18000.00	36,000.00	2,037.74	33,962.26	32,400.00	3,600.00	专业工程师
四	暂列项（驻场团队奖金）	奖金发放期为总包进场至项目整体竣工验收为必发期（暂定14个季度），竣工验收后甲方视项目决定发放时间（暂定2个季度）	季度	12.00	100000.00	120,000.00	6,792.45	113,207.55	108,000.00	12,000.00	
五	营销、客关等其他类别全过程造价咨询服务增加费（选择项）	根据业主要求在规定的时间内完成营销、客关等其他专业类别的招标工作，包括但不限于工程量清单的编制、招标文件编制、参加招标投标、投标保证金和质疑、回标分析并编制分析报告、招标投标制价或参考价的编制、参与商务谈判、司内司外对标、合同整理或编制、成本估算预算等工作，应满足项目要求。	元/开发项目	1.00	1000000.00	100,000.00	5,660.38	94,339.62	90,000.00	10,000.00	
六	总计	综合考虑各业态，包括但不限于营销、客关等其他开发项目				896,518.86	50,746.35	845,772.51	806,866.97	89,651.89	

备注: 以上费用包含工程管理服务费用。

岳茂苑四期（网挂4#地块）项目建设工程造价咨询及监理服务汇总表

序号	项目名称	造价金额	备注
一	岳茂苑四期（网挂4#地块）监理工程	720, 716. 16	
二	岳茂苑四期（网挂4#地块）工程造价咨询工程 量清单	896, 518. 86	
三	合计	1, 617, 235. 02	