



政府投资项目概算审定意见表

编号:[2021]02号

项目名称	岳阳市胥家桥物流园城市配送中心项目物流总部大楼及公寓楼		
建设单位	岳阳市交通建设投资集团有限公司		
立项批复投资估算	130163 万元	送审概算总投资	40031.44 万元
立项批复文号	岳发改审[2019]26号	初设批复文号	岳建初审〔2021〕9号
协作评审机构	湖南天翔工程项目管理有限公司		
编制单位	上海经纬建筑规划设计研究院股份有限公司	受理时间	2021.1.6
项目主要建设内容和规模	<p>建设内容包括展销中心、分拣仓库、配送仓库、流通车间、防雨棚以及综合服务中心、宿舍楼及相关配套附属设施，总建筑面积 163929 m²，项目总投资估算约为 130163 万元；本次概算建设内容仅包括 1 栋 12 层公寓楼、1 栋 23 层物流总部大楼、1 栋 2 层垃圾收集站及 1 层地下室，共计面积 64074.91 m²，对应总投资估算约 41511.43 万元；资金来源为项目建设单位自筹。</p>		
概算审定情况（详见附表）	<p>本工程概算送审金额为 40031.44 万元，审定金额为 30147.60 万元，其中：工程费用 24526.84 万元；工程建设其他费用 4185.15 万元；预备费 1435.60 万元。对比可研投资估算（总部大楼、公寓部分）核减 11363.83 万元，对比送审概算总投资核减 9883.85 万元。</p>		
审核单位	 岳阳市国家投资项目评审中心 2021年1月22日	 岳阳市财政投资评审中心 2021年1月22日	

备注：1、审定情况主要阐述概算评审后总投资及主要子项审定情况以及相比送审稿增减情况等。需附总概算表、综合概算表、工程项目总价表、其他费用计算表、概算审核对比表等；2、此表用于 EPC 项目和 PPP 项目概算审查；3、审定结论由岳阳市国家投资项目评审中心、岳阳市财政局财评中心分别盖章确认；4、本评审意见表仅提供给岳阳市发改委审批概算及确认招标控制价；5、此表一式四份，岳阳市发改委行政审批科、岳阳市国家投资项目评审中心、岳阳市财政局财评中心、项目建设单位各持一份。

总概算表

工程名称：岳阳市胥家桥物流园城市配送中心项目物流总部大楼及公寓楼

序号	工程费用名称	概算价值 (万元)				经济指标 (元)			占总投资比例 (%)	备注
		建筑工程费	设备费	安装工程费	合计	单位	数量	单位造价		
一	工程费用	17990.51	2130.00	4406.34	24526.84	m ²	64074.91	3827.84	81.36%	
二	其他费用				4185.15				13.88%	
	第一、二部分费用合计				28712.00					
三	预备费				1435.60				4.76%	
	基本预备费				717.80					(一+二) *2.5%
	价差预备费				717.80					(一+二) *2.5%
五	工程总投资				30147.60	m ²	64074.91	4705.05	100.00%	

表二

工程综合概算表（工程费用）

工程名称：岳阳市胥家桥物流园城市配送中心项目物流总部大楼及公寓楼

序号	项目名称	计量单位	工程数量	工程费用 (万元)	经济指标 (元)	备注
1	地上部分	m ²	49249.23	10856.80	2204.46	
1.1	物流总部大楼	m ²	32695.03	6976.53	2133.82	
1.2	公寓楼	m ²	14318.06	3627.25	2533.34	
1.3	垃圾站	m ²	293.44	105.90	3608.87	
1.4	连廊	m ²	60.00	18.23	3038.06	
1.5	挡土墙工程	m ³	1882.70	128.89	684.61	
2	地下部分		14825.68	5324.80	3591.60	
2.1	地下室建筑工程	m ²	14825.68	4101.44	2766.44	
2.2	地下室桩基工程	m	1780.00	404.90	2274.70	
2.3	地下室基坑支护工程	m ²	4849.27	149.82	308.96	
2.4	地下室土石方工程	m ³	100189.38	476.45	47.55	
2.5	地下室基坑支护工程	m ²	14825.68	12.19	8.22	
2.6	地下室土石方工程	m ²	2000.00	180.00	900.00	
3	安装工程		64074.91	6536.34	1020.11	
3.1	电气安装	m ²	64074.91	1239.42	193.43	
3.2	给排水安装	m ²	64074.91	306.73	47.87	
3.3	消防安装	m ²	64074.91	683.18	106.62	
3.4	弱电安装	m ²	64074.91	215.31	33.60	
3.5	通风排烟工程	m ²	64074.91	334.76	52.24	
3.6	暖通工程	m ²	49249.23	997.28	202.50	
3.6	高低压配电	m ²	64074.91	629.67	98.27	
3.7	设备费	m ²	64074.91	2130.00	332.42	
4	总图工程	m ²	5768.00	1808.91	3136.11	
4.1	道路、铺装工程	m ²	5768.00	218.03	378.01	

概算审核对比表

工程名称：岳阳市胥家桥物流园城市配送中心项目物流总部大楼及公寓楼

序号	名称	单位	数量	概算价值(万元)			审核原因
				报送金额	审查金额	差额	
一	第一部分：工程费用		64074.91	30618.19	24526.84	-6091.35	
1	地上部分	m ²	49249.23	13740.54	10856.80	-2883.74	
1.1	物流总部大楼	m ²	32695.03	8818.84	6976.53	-1842.31	下浮10%，8层以上装修不做，调整材料价格
1.2	公寓楼	m ²	14318.06	4613.71	3627.25	-986.46	下浮10%，调整工程量，调整材料价格
1.3	垃圾站	m ²	293.44	122.47	105.90	-16.57	下浮10%，调整材料价格
1.4	连廊	m ²	60.00	20.25	18.23	-2.02	下浮10%
1.5	挡土墙工程	m ³	1882.70	165.27	128.89	-36.38	下浮10%
2	地下部分		14825.68	6949.78	5324.80	-1624.98	
2.1	地下室建筑工程	m ²	14825.68	5289.99	4101.44	-1188.55	下浮10%，调整钢筋工程量，调整材料价格
2.2	地下室桩基工程	m	1780.00	514.26	404.90	-109.36	下浮10%，调整材料价格
2.3	地下室基坑支护工程	m ²	4849.27	188.52	149.82	-38.70	下浮10%，调整材料价格
2.4	地下室土石方工程	m ³	100189.38	730.53	476.45	-254.08	下浮10%，调整材料价格
2.5	车库交通标线及设施	m ²	14825.68	26.48	12.19	-14.29	下浮10%，标线按一般标线计价
2.6	人防工程增加费	m ²	2000.00	200.00	180.00	-20.00	下浮10%
3	安装工程		64074.91	7734.90	6536.34	-1198.57	
3.1	电气安装	m ²	64074.91	1377.13	1239.42	-137.71	下浮10%
3.2	给排水安装	m ²	64074.91	340.81	306.73	-34.08	下浮10%
3.3	消防安装	m ²	64074.91	759.09	683.18	-75.91	下浮10%
3.4	弱电安装	m ²	64074.91	239.23	215.31	-23.93	下浮10%
3.5	通风排烟工程	m ²	64074.91	266.41	334.76	68.35	地下室漏项，增加地下室部分
3.6	暖通工程	m ²	49249.23	1513.61	997.28	-516.33	下浮10%，扣除公寓部分多算的中央空调
3.6	高低压配电	m ²	64074.91	699.63	629.67	-69.97	下浮10%
3.7	设备费	m ²	64074.91	2539.00	2130.00	-409.00	按市场价格调整

概算审核对比表

工程名称：岳阳市胥家桥物流园城市配送中心项目物流总部大楼及公寓楼

序号	名称	单位	数量	概算价值(万元)			审核原因
				报送金额	审查金额	差额	
4	总图工程	m ²	5768.00	2192.97	1808.91	-384.06	
4.1	道路、铺装工程	m ²	5768.00	242.26	218.03	-24.22	下浮10%
4.2	绿化、景观	m ²	4289.53	214.48	193.03	-21.44	下浮10%
4.3	室外给水、排水、消防	项	1.00	450.00	405.00	-45.00	下浮10%
4.4	室外亮化	项	1.00	300.00	270.00	-30.00	下浮10%
4.5	围墙工程	m	300.00	12.00	10.80	-1.20	下浮10%
4.6	场地土方平整	m ³	91539.25	549.24	329.54	-219.69	下浮10%，单价由60元/m ³ 调整为40元/m ³
4.7	智能停车位	个	403.00	125.00	112.50	-12.50	下浮10%
4.8	室外智能监控系统、屏幕广告等	项	1.00	300.00	270.00	-30.00	下浮10%
二	第二部分：工程建设其他费用			5774.03	4185.15	-1588.88	
1	征地拆迁费	亩	27.49	2199.14	2199.14	0.00	
2	建设单位管理费	万元		612.36	0.00	-612.36	暂不计列
3	建设工程监理费	万元		829.45	474.02	-355.43	按文件计算，下浮30%
4	可行性研究报告评估费	万元		13.06	8.72	-4.34	按文件计算，下浮30%
5	工程勘察费	万元		244.95	137.35	-107.60	按文件计算，下浮30%
6	工程设计费	万元		862.92	473.95	-388.97	按文件计算，下浮30%
7	环境影响咨询服务费	万元		27.15	8.13	-19.02	按文件计算，下浮30%
8	场地准备及临时设施费	万元		153.09	0.00	-153.09	按文件计算，下浮30%
9	工程保险费	万元		91.85	51.51	-40.35	按文件计算，下浮30%
10	招标代理服务费	万元		169.45	26.47	-142.98	按文件计算，下浮30%
11	工程造价咨询服务费	万元		415.19	287.23	-127.97	按文件计算，下浮30%
12	工程质量检测费	万元		153.09	85.84	-67.25	按文件计算，下浮30%
13	建设工程交易服务费	万元		2.31	1.28	-1.03	按文件计算，下浮30%

概算审核对比表

工程名称：岳阳市胥家桥物流园城市配送中心项目物流总部大楼及公寓楼

序号	名称	单位	数量	概算价值(万元)			审核原因
				报送金额	审查金额	差额	
14	概算评审费用	万元		0.00	13.59	13.59	增加漏项
15	城市基础设施配套费	万元		0.00	417.93	417.93	增加漏项
三	第三部分 预备费			3639.22	1435.60	-2203.62	
1	基本预备费	万元		1819.61	717.80	-1101.81	报送按5%计算，现按2.5%计算
2	价差预备费	万元		1819.61	717.80	-1101.81	报送按5%计算，现按2.5%计算
四	概算总价值	m ²	64074.91	40031.44	30147.60	-9883.85	