

副本

建设工程造价咨询报告书

咨询项目全称：岳阳市中心医院配套健康管理中心项目全过程
跟踪审计服务费项目预算

咨询业务类别：预算复审

咨询报告编号：YSCP2021-YS352

咨询报告日期：2021年07月28日



委托项目编号:

咨询项目委托方全称:

负责人:

联系电话:

建设单位: 岳阳市交通建设投资集团有限公司

联系人: 漆菱潇

联系电话: 18673061666

施工单位:

联系人:

联系电话:

咨询企业执业专用章:

咨询企业法定住所:

邮编:

联系人:

联系电话

法定代表人:

技术负责人:

项目负责人:

执业资格 (章)

专业咨询人员:

执(从)业资格(章)

专业咨询人员:

执(从)业资格(章)

专业咨询人员:

执(从)业资格(章)

一、工程概况：

工程名称：岳阳市中心医院配套健康管理中心项目全过程跟踪审计服务费项目

建设单位：岳阳市交通建设投资集团有限公司

施工单位：

项目背景与工程内容：项目位于南湖新区赶山片区，岳阳市中心医院西侧，北临城市次干路樊陈路、东临尹家冲路、西邻畈中路、南临中心医院预留配套用地。总建筑面积 80411.99 平方米，其中地上建筑面积 57859.14 平方米，地下建筑面积 22552.85 平方米。主要建筑物包括 1 栋 24 层主楼、1 栋 8 层副楼、2-5 层裙楼和 2 层地下室。主要建筑内容包括体检中心、月子中心、办公、商业、酒店、餐饮、会议中心及地下室等。项目总建筑面积 80411.99 平方米，其中地上建筑面积 57859.14 平方米，地下建筑面积 22552.85 平方米。

2021 年 5 月发改委批复了岳阳市中心医院配套健康管理中心项目可行性研究报告（岳发改审[2021]89 号），总投资估算 56020.43 万元，审定概算总投资为 54226.18 万元，其中：工程费用为 36951.62 万元、工程建设其他费用为 10285.35 万元（含征地拆迁费 6410.8 万元）、预备费为 3674.36 万元、建设期贷款利息为 3314.85 万元（岳发改概审[2021]21 号），资金来源为企业自筹和申请银行贷款。

二、评审责任：

送审单位的责任是提供完整、真实、合法的资料，岳阳市财政投资评审中心的责任是按照国家政策文件、市场调查情况计算工程造价，保证审核意见的真实性和准确性。

三、评审方式：

1、自审；

2、全面评审法

四、评审范围：

岳阳市中心医院配套健康管理中心项目全过程跟踪审计服务费，从开工准备开始，至竣工财务决算审计，采用差额累进方法计取，不再收取其他费用（如结算、决算等）

五、评审依据：

1、岳阳市财政投资项目预（结）算类评审联系单及岳阳市财政投资评审业务委托单；

2、关于项目建议书和概算的批复（岳发改概审[2021]21号）；

3、《关于规范工程造价咨询服务收费的意见湖南省建设工程造价管理协会文件》（湘建价协〔2016〕25号）

六、评审程序与方法：

1、熟悉工程相关文件和资料；

2、依据申报预算清单和项目初步设计概算的批复（岳发改概审[2021]21号）、湘建价协〔2016〕25号进行审核；

3、梳理资料；

4、内部初步审核程序；

5、评审后提交初审报告；

6、填写内部二级复核意见及签字；

7、出具评审报告。

七、评审计量计价原则与方法：

1、总价下浮 30%；

2、计费基数：以审定概算的工程费用为基数，计取 5%的不可预见

费后，总体下浮 10%；

3、配备 1 位注册造价工程师，为期 36 个月，每月按 22 天计算驻场，工资按 800 元/人.天计算；

八、评审主要增减金额说明：

详见评审分析表

九、评审其他需说明的问题：

(一) 评审过程、评审结果需要澄清和说明的事项。

(二) 评审风险的规避和控制进行必要的说明：1、对资料提供的真实性及责任进行明确；2、预算或招标控制价除通用工程清单及市场成熟价格的预算清单可进行包干外，其他计量计价不成熟的清单只能作为预算控制价依据，不允许进行清单包干，结算时按实办理（相关清单须注明）；3、设计不明确但需要列入投资预算的暂估价，不能直接作为合同包干价和结算价等等。

十、评审结论：

送审金额：2911500 元

审定金额：2764954 元

大 写：（贰佰柒拾陆万肆仟玖佰伍拾肆元）

审减金额：146546 元

十一、编审作业日期：

2021 年 07 月 22 日至 2021 年 07 月 28 日

一级复核人（签字）：吴登 2021.7.28

二级复核人（签字）：刘新辉 2021.7.28

评审单位（盖章）

2021 年 07 月 28 日

岳阳市中心医院配套健康管理中心项目全过程跟踪审计服务费评审计算表

序号	项目名称	计费基数 (万元)	类别	计费步骤及金额 (万元)	备注
1	岳阳市中心医院配套健康管理中心项目全过程跟踪审计服务费	36951.62*1.05*0.9=34919.2809	全过程跟踪审计D型: 从 5.1 (开工准备) 开始, 至6.3 (竣工财务决算审计)	$5000*12\%+5000*10\%+(34919.2809-10000)*9\%=334.2735$	1. 收费标准: 湘价协[2016]25号文 2. 计费基数: 以审定概算(岳发改概审[2021]21号)的工程费用为基数, 计取5%的不可预见费后, 总体下浮10%; 3. 此两项费用包含所有费用, 不再收取其他费用; 4. 该项目工期为36个月, 每月按22天计算驻场费用, 配备1位驻场注册造价工程师, 扣除每年11天法定节假日
2	驻场人员			$0.08*22*36-3*11*0.08=60.72$	
	合计			$334.2735+60.72=394.9935$	
	下浮30%合计			$394.9935*0.7=276.4954$	

说明: 咨询委托服务机构应具备相应资质, 其服务内容应严格符合相关规范、标准的要求, 其他约定在合同中予以明确



岳阳市中心医院配套健康管理中心项目全过程跟踪审计服务费 预算评审情况分析表


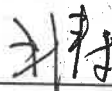
填表时间：2021年7月28日

建设单位	岳阳市交通建设投资集团有限公司	预算编制单位	湖南明诚项目管理有限公司		送审时间	2021.7.22
送审金额 (万元)	291.15	复审金额 (万元)	276.4954	复审-初审 (万元)	预算类别	
预算金额变化原因分析						
二、审定金额与送审金额差异的原因分析						
序号	原因简述			问题类型	金额增减(万元)	
1	驻场人员扣除每年11天法定节假日			工程数量	-2.64	
2	计费基数：以审定概算的工程费用为基数，计取5%的不可预见费后，总体下浮10%			取费标准	-12.0146	
合计(万元)					-14.6546	
填表人：						
复核人：						

岳阳市财政投资项目预算类评审联系单

预算分类: 概、预算 控制价 合同价 清单编审 其他

编号: Y352

项目名称	岳阳市中心医院配套健康管理中心项目全过程跟踪审计服务费					
送审建设单位主管部门(签章)	岳阳市交通建设投资集团有限公司					
送审建设单位(或甲方)	岳阳市交通建设投资集团有限公司			联系人	漆菱潇	
				联系电话	18673061666	
我单位承诺对所提供的项目评审资料的真实性、完整性、合法性和资金落实情况负责。 法人(或项目负责人)签字: 						
送审编制单位(或乙方)	联系电话	相关部门意见				
立项批复、有关批示或年度计划	岳发改核审[2021]89号	送审金额(万元)	291.15	资金来源	政府投资	
					单位自筹	
					其他(BT)	
需送审资料(在□内打√)	<input type="checkbox"/> (1) 立项批复或年度计划 <input type="checkbox"/> (2) 市政府会议纪要或市政府领导批示件 <input type="checkbox"/> (3) 评审联系单(在岳阳市财政局官网首页下载专区中下载) <input type="checkbox"/> (4) 已签字盖章的工程预算书 <input type="checkbox"/> (5) 影响工程造价的其他资料					
评审内容、协定的计价原则(含下浮幅度)及其它有关事项说明	约定评审报告完成时间:					
财政局相关科室负责人意见(加盖公章)	同意按相关程序送审 负责人: 			经办人:		
				评审服务费支出单位		
				列建设成本(建设方 <input type="checkbox"/>)		
市财政投资评审中心签收人				签日	收期	
签收资料清单或反馈处理意见(盖备案章)						

注: ①请送审联系单位逐一审查送审资料后送达评审办签收; ②请将资金来源合计=政府投资+单位自筹+其他。

岳阳市发展和改革委员会文件

岳发改核审[2021] 89号

岳阳市发展和改革委员会 关于岳阳市中心医院配套健康管理中心 项目可行性研究报告的批复

岳阳市交投医养服务有限公司：

你单位报来的《关于审查岳阳市中心医院配套健康管理中心项目可行性研究报告的请示》(岳交投医养[2021]16号)及相关附件收悉。经委托岳阳市国家投资项目评审中心组织评估论证，现批复如下：

一、为完善赶山片区商务办公等公共设施配套，满足中心医院院外延伸服务、城南片区民众健康体检需求、医技行业学术交流和区域健康管理需要，经研究，同意实施岳阳市中心医院配套健康管理中心项目。

项目代码：2105-430600-04-01-900788

二、项目业主：岳阳市交投医养服务有限公司。

三、项目建设地址：位于南湖新区赶山片区，岳阳市中心医院西侧，北临城市次干路樊陈路、东临尹家冲路、西邻畈中路、南临中心医院预留配套用地。

四、项目主要建设内容及规模：该项目净用地面积 19426.25 m²（约 29 亩），总建筑面积 81017.44 m²，其中地上计容建筑面积 58278.6 m²，地下不计容建筑面积 22738.84 m²。项目主要包括 1 栋 23 层主楼、1 栋 8 层副楼、2-4 层裙楼和 2 层地下室等建筑工程（主要功能包括商业、餐饮、休闲娱乐、办公、会议中心、酒店、体检中心、月子中心及地下停车位等），以及给排水、供配电、弱电、消防、绿化、道路等配套工程。

五、项目总投资及资金来源：本项目总投资估算为 56020.43 万元，其中工程费用 38159.43 万元，工程建设其他费用 10337.53 万元（含土地费 6410.80 万元，以实际支付为准），预备费 4208.62 万元，建设期利息 3314.85 万元。

资金来源为企业自筹 11420.43 万元，占总投资的 20%；申请银行贷款 44600 万元，占总投资的 80%。

六、项目建设期：36 个月。

七、项目招标事项：请项目单位严格执行国家有关招标投标的规定，为加快项目实施，控制项目投资成本，该项目采用 EPC 模式建设。本项目的设计、施工、监理和主要设备、材料的采购达到公开招标范围的，均按《中华人民共和国招标投标法》有关规定，实行公开招标，招标组织形式为委托

招标。

八、下步工作要求：

(一)项目单位应严格按照《关于进一步加强市本级政府投资项目审批和概算管理的通知》(岳政办发[2020]10号)文件要求，在项目初步设计批复后及时报我委审查审批概算。

(二)项目单位应抓紧落实各项前期工作，包括方案优化和资金落实等，并严控投资规模，确保工程顺利实施。

(三)项目建设中要引进竞争机制，通过招投标选择施工企业和监理单位，并加强施工、运营期间的组织管理，确保工程质量与安全。

九、项目如扩大建设规模、扩大投资规模、改变建设内容或更改项目选址均须到我委重新审批后才能办理相关手续。项目在建设过程中如发生工程变更须先启动问责，再按工程变更相关程序进行办理。

十、请你单位通过在线平台如实报送项目开工、建设进度、竣工投用等基本信息，其中项目开工前应按季度报送项目进展情况；项目开工后至竣工投用止，应逐月报送进展情况。我委将采取在线监测、现场核查等方式，加强对项目实施的事中事后监管，依法处理有关违法违规行为，并向社会公开。

岳阳市发展和改革委员会

2021年5月28日

岳阳市发展和改革委员会文件

岳发改概审〔2021〕21号

岳阳市发展和改革委员会 关于岳阳市中心医院配套健康管理中心 项目初步设计概算的批复

岳阳市交投医养服务有限公司：

你单位报来的《关于审查岳阳市中心医院配套健康管理中心项目初步设计概算的请示》及有关材料均悉。2021年5月，我委以岳发改审〔2021〕89号文件批复了岳阳市中心医院配套健康管理中心项目可行性研究报告，总投资估算56020.43万元，资金来源为企业自筹。结合岳阳市住房和城乡建设局出具的《关于岳阳市中心医院配套健康管理中心项目初步设计的批复》文件和岳阳市国家投资项目评审中心出具的《政府投资项目初步设计概算审定意见表（岳阳市中心

医院配套健康管理中心项目)》等相关意见，经研究，现批复如下：

一、原则同意岳阳市中心医院配套健康管理中心项目初步设计概算。

二、主要建设内容及规模：项目位于岳阳市南湖新区赶山片区。本项目主要建筑物包括1栋24层主楼、1栋8层副楼、2-5层裙楼和2层地下室。主要建设内容包括体检中心、月子中心、办公、商业、酒店、餐饮、会议中心及地下室等。项目总建筑面积80411.99平方米，其中地上建筑面积57859.14平方米，地下建筑面积22552.85平方米。

三、经审查，本项目送审概算总投资为55948.30万元，审定概算总投资为54226.18万元(其中工程费用为36951.62万元、工程建设其他费用为10285.35万元(含征地拆迁费6410.8万元)、预备费为3674.36万元、建设期贷款利息为3314.85万元)。对比估算总投资核减金额1794.25万元，对比送审概算总投资核减金额1722.12万元。项目规模与概算总投资基本符合可研批复范围。

四、请据此进一步落实建设资金及相关建设条件，进一步优化设计，在满足使用功能和安全需要以及确保工程质量的前提下节约投资。项目实际投资应控制在批准的概算内，最终工程造价以竣工决算为准。

岳阳市发展和改革委员会

2021年6月29日

岳阳市交通建设投资集团有限公司审计部

关于岳阳市中心医院配套健康管理中心项目全过程跟踪审计服务费的审核结论

yyjt-ys21-533 号

根据《岳阳市财政投资评审管理办法》、《关于进一步明确评审工作机制的请示》等相关文件规定，我部室组织湖南明诚项目管理有限公司对岳阳市中心医院配套健康管理中心项目全过程跟踪审计服务进行了协助评审，评审意见如下：

该项目为服务费，审计部 报送该项目金额为 4159200 元，协助评审单位根据申报资料及相关计价文件等进行了全面复核，审定该项目金额为贰佰玖拾壹万壹仟伍佰元整（2911500 元），审减金额 1247700 元。

经我部复核，认为协助单位出具的《评审报告书》（湘明诚审字（2021）089 号）较客观的反映了项目预算投资，现予以确认，其结论可作为市交投集团项目比选控制价或政府采购控制价的参考依据。

岳阳市交通建设投资集团有限公司审计部

2021 年 7 月 12 日

