

副本

# 南湖宾馆提质改造项目—修规方案设计和初步设计费

## 工程造价评审报告书

建设单位：岳阳市城市建设投资集团有限公司  
报告编号：湘彬诚咨字(2024)第Y-104号  
咨询单位：湖南彬诚项目管理有限公司  
评审日期：二〇二四年六月二十七日



# 湖南彬诚项目管理有限公司

湘彬诚咨字【2024】第Y-104号



## 南湖宾馆提质改造项目--修规方案设计和初步设计费 预算评审

岳阳市城市建设投资集团有限公司评审中心：

受贵单位的委托，我公司对南湖宾馆提质改造项目--修规方案设计和初步设计费预算进行审核。

参与本次咨询工作的造价师郑重声明：

- 1、我们本次评审报告中陈述的事实是真实和准确的；
- 2、本评审报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论；
- 3、本次评审报告的结果是依据委托方提供的资料分析计算所得，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、我们与本次评审报告中的编审对象没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系和偏见；
- 5、委托方应正确使用评审报告，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）





一、**建设工程名称：**南湖宾馆提质改造项目--修规方案设计和初步设计费

二、**建设单位名称：**岳阳市城市建设投资集团有限公司项目前期部

### 三、工程概况：

本项目为南湖宾馆提质改造项目，建筑面积 23923.4m<sup>2</sup>，室外及附属工程 56129m<sup>2</sup>，总投资估算为 23298.49 万元，其中工程费用 19275.39 万元，工程建设其他费 1986.17 万元，预备费 1700.93 万元，建设期利息 336 万元。本次评审主要内容是对南湖宾馆提质改造项目--修规方案设计和初步设计费进行预算评审。

### 四、审核责任：

贵单位的责任是提供完整、**真实、合法**的资料，我公司的责任是按照国家政策文件、市场调查情况计算工程造价，保证审核报告的真实性和准确性。



### 五、审核依据：

- 1、岳阳市城建投资项目结算类评审联系单、委托单；
- 2、岳阳市人民政府常务会议纪要（第 26 次会议）；
- 3、市城投集团党委会议纪要【2024】5 号；
- 4、《工程勘察设计收费标准（2002 年修订本）》计价【2002】10 号；
- 5、湖南励强工程咨询有限公司出具的初审报告励强岳咨[2024]064 号。



## 六、审核范围：

南湖宾馆提质改造项目--修规方案设计和初步设计费预算内容。

## 七、审核方法：

公司采取三级复核方法对项目进行评审：一级复核主要对工程预算范围、所用计价依据、工程量的准确性、项目单价是否严格执行合同约定等方面进行复核；二级复核主要对取费依据的是否与合同相符、材料单价的合理性、咨询成果内容是否完整齐全、格式是否符合要求等方面进行复核；三级复核主要对咨询成果文件是否规范，结论是否准确；工作底稿及各项签字是否完整齐全等方面进行审核。

## 八、审核作业日期：

2024年06月26日至2024年06月27日

## 九、审核说明：

1、主体方案设计、初步设计及精装修方案设计费计费基数根据本项目投资估算表中工程费用 19275.39 万元计取，其中主体工程费 7995.4 万元（除精装修工程费用以外的工程费用，其中改造部分为 1430.48 万元），精装修工程费为 11279.99 万元（1#栋、2#栋、3#栋、6#栋的装饰工程费用和酒店软装、家具、家电及厨房设备费用，其中改造部分为 5451.78 万元）。结算时，计算基数根据最后审定的工程费用及按合同约定的方式进行调整；

2、本项目计费标准根据工程勘测设计收费标准(2002版)，专业调整按建筑工程，系数为 1.0；





3、根据南湖宾馆提质改造项目设计费的说明，因南湖宾馆为四星级酒店且在国家级风景名胜区内，需计算工程复杂程度系数，根据工程勘测设计收费标准(2002版)中复杂程度按III级，系数为 1.15；

4、主体方案设计改造部分附加系数调整费、主体初步设计改造部分附加系数调整费、精装修方案设计改造部分附加系数调整费根据南湖宾馆提质改造项目设计费的说明，根据工程勘测设计收费标准(2002版)中附加调整系数的定义，改造部分附加调整系数为 1.1；

5、审核后下浮 40%，主体方案设计设计费为 35.05 万元；主体初步设计设计费为 52.56 万元；精装修方案设计设计费为 122.37 万元。





十、审核结论：

送审金额：2099800.00 元

大写：贰佰零玖万玖仟捌佰元整；

审定金额：2099800.00 元

大写：贰佰零玖万玖仟捌佰元整；

审减金额：0.00 元

大写：零；

核减率：0.00%

审核人（签字盖章）：



复核人（签字盖章）：



技术负责人（签字盖章）：



石晓娟

咨询单位：湖南彬诚项目管理有限公司（盖章）



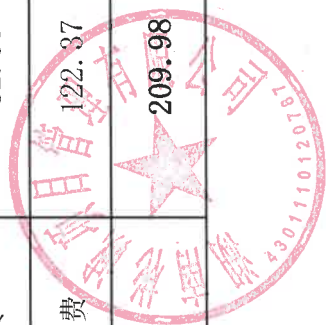
日期：二〇二四年六月二十七日

姓名  
工号  
300  
日期  
全  
件

日期  
姓名  
工号

# 南湖宾馆提质改造项目--修规方案设计和初步设计费预算评审汇报 总表

序号	项目名称	送审金额 (万元)	初审核金额 (万元)	审减金额 (万元)
1	主体方案设计费	35.05	35.05	0.00
2	主体初步设计费	52.56	52.56	0.00
3	精装修方案设计费	122.37	122.37	0.00
<b>合 计</b>		<b>209.98</b>	<b>209.98</b>	<b>0.00</b>





## 南湖宾馆提质改造项目--修规方案设计和初步设计费预算评审计算表

序号	项目名称	工程费用 (万元)	调整系数			建筑市政工程 各阶段工作量		下浮比 例	服务费计算式	审定金额 (万元)
			专业	复杂	附加	高程	方案设计			
1	主体方案设计	7995.40	1.0	1.15	/	20%	40%	$(163.9 + ((219.6 - 163.9) \times 8000 - 5000)) \times (7995.4 - 5000) \times 1.15 \times 0.2 \times 0.6$	34.43	
2	主体方案设计改造部分 附加系数调整费	1430.48	/	/	1.1	/	/	$34.43 \times (1430.48 - 7995.4) \times (1.1 - 1)$	0.62	
3	主体初步设计	7995.40	1.0	1.15	/	30%	40%	$(163.9 + ((219.6 - 163.9) \times 8000 - 5000)) \times (7995.4 - 5000) \times 1.15 \times 0.3 \times 0.6$	51.61	
4	主体初步设计改造部分 附加系数调整费	1430.48	/	/	1.1	/	/	$51.61 \times (1430.48 - 7995.4) \times (1.1 - 1)$	0.92	
5	精装修方案设计	11279.99	1.0	1.15	/	50%	40%	$(301.8 + ((566.8 - 301.8) \times 20000 - 10000)) \times (11279.99 - 10000) \times 1.15 \times 0.5 \times 0.6$	116.73	
6	精装修方案设计改造部 分附加系数调整费	5451.78	/	/	1.1	/	/	$116.73 \times (5451.78 - 11279.99) \times (1.1 - 1)$	5.61	
<b>合 计</b>										
<p>1、设计费计费标准按《工程勘察设计收费标准(2002版)》执行，根据工程类别分别计价；</p> <p>2、计费基数：根据本项目投资估算表中工程费用19275.39万元计取，其中主体工程费7995.40万元（除精装修工程费用以外的工程费用，其中改造部分为1430.48万元），精装修工程费为11279.99万元（1#栋、2#栋、3#栋、6#栋的装饰工程费用和酒店软装、家具、家电及厨房设备费用，其中改造部分为5451.78万元）；</p> <p>3、审核后下浮40%，主体方案设计费为35.05万元；主体初步设计费为52.56万元；精装修方案费设计费为122.37万元；</p>										

咨询单位：湖南彰诚项目管理有限公司

评审日期：二〇二四年六月二十七日





副本

报告编号：励强岳咨[2024]064号

# 建设工程造价咨询报告

项目名称：南湖宾馆提质改造项目一修规方案设计和初步  
设计费

建设单位：岳阳市城市建设投资集团有限公司项目前期部

咨询类别：预算评审

审核人员：宿晓兵

湖南励强工程咨询有限公司

2024年06月26日



# 湖南励强工程咨询有限公司

HUNAN LIQIANG ENGINEERING CONSULTING CO.,LTD

励强岳咨[2024]064号

## 关于南湖宾馆提质改造项目--修规方案设计和初步 设计费预算评审的报告

岳阳市城市建设投资集团有限公司评审中心：

受贵方的委托，我司组织专业人员，秉着客观公正、实事求是的原则，根据贵方提供的相关资料，遵照国家有关政策的规定，对南湖宾馆提质改造项目--修规方案设计和初步设计费进行预算评审，参与本次评审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的和准确的；
- 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相关对象没有利害关系，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。

注册造价工程师（签章）





一、建设单位名称：岳阳市城市建设投资集团有限公司项目前期部

二、设计单位名称：

三、建设工程名称：南湖宾馆提质改造项目--修规方案设计和初步设计  
计费

四、施工单位名称：

五、工程概况：

该项目为南湖宾馆提质改造项目，建筑面积 23923.4m<sup>2</sup>，室外及附属工程 56129m<sup>2</sup>，总投资估算为 23298.49 万元，其中工程费用 19275.39 万元，工程建设其他费 1986.17 万元，预备费 1700.93 万元，建设期利息 336 万元。本次评审主要内容是对南湖宾馆提质改造项目--修规方案设计和初步设计费进行预算评审。

六、审核责任：

贵单位的责任是提供完整、真实、合法的资料，我公司的责任是按照国家政策文件、市场调查情况计算工程造价，保证审核报告的真实性和准确性。

七、审核依据：

1、岳阳市城市建设投资项目预算类评审联系单、岳阳城投公司项目评审业务委托单；

2、岳阳市人民政府第 26 次常务会议纪要；

3、岳阳市城投集团党委会议纪要[2024]5号；

4、南湖宾馆提质改造项目--修规方案设计和初步设计费预算书；

5、其它政策性文件。



## 八、审核范围：

依据咨询业务委托单与送审预算等资料，对南湖宾馆提质改造项目--修规方案设计和初步设计费预算书中全部内容进行审核。

## 九、审核方法：

本工程采用全面审核法，按照客观、公正、实事求是的原则，对送审预算书中主体方案设计、主体初步设计、精装修方案设计费的计取进行全面审核。

## 十、审核作业日期：2024年06月11日-2024年06月26日

## 十一、审核说明：

1、主体方案设计、初步设计及精装修方案设计费计费基数根据关于南湖宾馆提质改造项目设计费计算的说明，按本项目投资估算表中工程费用 19275.39 万元计取，其中主体工程费 7995.4 万元（除精装修工程费用以外的工程费用，其中改造部分为 1430.48 万元），精装修工程费为 11279.99 万元（1#栋、2#栋、3#栋、6#栋的装饰工程费用和酒店软装、家具、家电及厨房设备费用，其中改造部分为 5451.78 万元）。结算时，计算基数根据最后审定的工程费用及按合同约定的方式进行调整；

2、本项目计费标准根据关于南湖宾馆提质改造项目设计费计算的说明及工程勘测设计收费标准(2002版)，专业调整按建筑工程，系数为 1.0；因南湖宾馆为四星级酒店且在国家级风景名胜区内，工程复杂程度按III级，系数为 1.15；根据工程勘测设计收费标准(2002版)中附加调整系数的定义，改造部分附加调整系数为 1.1。

3、本项目按工程勘测设计收费标准(2002版)计算，审核后下浮 40%，主体方案设计费为 35.05 万元，主体初步设计费为 52.56 万元，精装修方案设计费为 122.37 万元；





十二、审核结论：

- 1、送审金额为 3052200.00 元（大写：叁佰零伍万贰仟贰佰元整）；
- 2、审定金额为 2099800 元（大写：贰佰零玖万玖仟捌佰元整）；
- 3、核减金额为 952400 元（大写：玖拾伍万贰仟肆佰元整）。

审核人（签章）：



复核人（签章）：



技术负责人（签章）：



工程造价咨询企业（盖公章）：

二〇二四年六月二十六日





附件一：工作联系单

岳阳市城投集团评审中心中介机构初稿复审

工作联系单

项目名称	南湖宾馆提质改造项目—修规方案设计和初步设计费
类型	预算评审
送审金额	305.22 万元
受托评审机构	湖南励强工程咨询有限公司
评审机构初稿审定金额	209.98 万元
评审中心复核人员签字	
复核时间	
复核意见：	
造价师复核签字：	



# 南湖宾馆提质改造项目--修规方案设计和初步设计费预算评审汇总表

序号	项目名称	送审金额 (万元)	审核金额 (万元)	审减金额 (万元)
1	主体方案设计费	50.50	35.05	-15.45
2	主体初步设计费	75.75	52.56	-23.19
3	精装修方案设计费	178.97	122.37	-56.60
合计		305.22	209.98	-95.24





## 南湖宾馆提质改造项目--修规方案设计和初步设计费预算评审计算表

序号	项目名称	工程费用 (万元)	调整系数				建筑市政工程 各阶段工作量		下浮比 例	服务费计算式	审定金额 (万元)
			专业	复杂	附加	高程	方案设计	初步设计			
1	主体方案设计	7995.40	1.0	1.15	/	/	20%	40%	$(163.9 + ((249.6 - 163.9) / (8000 - 5000)) * (7995.4 - 5000)) * 10000 * 1.15 * 0.2 * 0.6$	34.43	
2	主体方案设计改造部分 附加系数调整费	1430.48	/	/	1.1	/	/	/	$34.43 * (1430.48 / 7995.4) * (1.1 - 1)$	0.62	
3	主体初步设计	7995.40	1.0	1.15	/	/	30%	40%	$(163.9 + ((249.6 - 163.9) / (8000 - 5000)) * (7995.4 - 5000)) * 10000 * 1.15 * 0.3 * 0.6$	51.64	
4	主体初步设计改造部分 附加系数调整费	1430.48	/	/	1.1	/	/	/	$51.64 * (1430.48 / 7995.4) * (1.1 - 1)$	0.92	
5	精装修方案设计	11279.99	1.0	1.15	/	/	50%	40%	$(304.8 + ((566.8 - 304.8) / (20000 - 10000)) * (11279.99 - 10000)) * 10000 * 1.15 * 0.5 * 0.6$	116.73	
6	精装修方案设计改造部分 附加系数调整费	5451.78	/	/	1.1	/	/	/	$116.73 * (5451.78 / 11279.99) * (1.1 - 1)$	5.64	
<b>合 计</b>										<b>209.98</b>	

1、设计费计费标准按工程勘测设计收费标准(2002版)执行，根据工程类别分别计价；

2、计费基数：根据本项目投资估算表中工程费用19275.39万元计取，其中主体工程费7995.40万元（除精装修工程费用以外的工程费用，其中改造部分为1430.48万元），精装修工程费为11279.99万元（1#栋、2#栋、3#栋、6#栋的装饰工程费用和酒店软装、家具、家电及厨房设备费用，其中改造部分为5451.78万元）；

3、审核后下浮40%，主体方案设计设计费为35.05万元；主体初步设计设计费为52.56万元；精装修方案设计设计费为122.37万元；

咨询单位：湖南麻强工程咨询有限公司

评审日期：二〇二四年六月二十六日


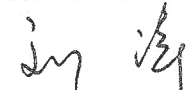




# 岳阳城投公司项目评审业务委托单

岳阳城投集团评审中心

流水号: yyct-yswt24- 078

评审项目名称	南湖宾馆提质改造项目——修规方案设计和初步设计			
评审委托单位	岳阳城投集团评审中心	联系单编号		
项目责任单位	市城建投	联系人与电话	易冯瑞: 8691365	
被评审单位 (或编制方)	详见评审联系单			
委托评审单位与 造价师	励强	业务委托方式	委托	
		委托程序编号		
初始送审金额	305.22万元	评审单位签收人		
项目类别	预算	√	评审计划完成期	5日内
	结算		评审费支付方式	
委托评审原则	详见评审联系单, 审查建议意见, 比照同类项目对该项目进行符合性评审咨询.			
评审计费原则	按照岳城投[2021]231号等现行相关文件执行。复审时概、预算(含上限值评审)误差超过正负6%的, 每超过1%, 则扣评审服务费总额的20%, 扣完为止。因自身的原因造成误差超过正负10%的, 不予计取评审费用。			
评审资料清单	评审联系单 会议纪要 计算书 投资估算表			
评审中心 经办人		委托下单日期	2024/6/11	

备注: 本单作为签订评审委托协议附件并入评审报告, 是考评与费用结算的主要依据。




附件1:

## 岳阳市城市建设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:

项目名称	南湖宾馆提质改造项目一修规方案设计和初步设计					
送审建设单位 (或甲方)	项目前期部			联系人	刘维	
				联系电话1	13307304559	
送审编制单位 (或乙方)				联系电话2		
立项批复文号或 有关领导批示		送审金额 (万元)	305.22	资金来源	政府投资	
				比重	单位自筹	单位自筹
					其他(BT)	
需送审资料 (在□内打√)	(1) 项目预算送审书面报告或有关评审建议性说明 <input type="checkbox"/> (2) 立项批复或有关部门的批复(若无原件, 可提供盖章的复印件) <input type="checkbox"/> (3) 已签字盖章的设计施工图及相应的设计变更图、补充通知单等 <input type="checkbox"/> (4) 已签字盖章的工程预算书(含工程量计算式, 须提供电子文档) <input type="checkbox"/> (5) 无设计施工详图及图纸外对施工有特殊要求的应提供书面说明 <input type="checkbox"/> (6) 建设单位(项目部)的初审意见 <input type="checkbox"/> ; 工程造价专业技术人员签章 <input type="checkbox"/> (7) 影响工程预算评审价的暂估价项目及其他资料 <input type="checkbox"/>					
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	该项目最终评审结果以审计部门评审为准					
	约定评审报告完成时间: 月 日			经办人: 刘维		
项目前期部负责 人意见	 负责人: <span style="font-size: 1.5em;">刘维</span> 6.6			评审服务费支出单位		
				列建设成本(建设方 <input type="checkbox"/> )		
				列专项经费(评审办 <input type="checkbox"/> )		
城建投公司主管 工程领导意见						
城建投公司领导 意见						
备注						

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。



## 南湖宾馆提质改造项目方案设计和初步设计费预算

序号	设计名称	取费依据	计价方式	预算金额
1	主体方案设计		$Y = (304.8 - 249.6) / (10000 - 8000) * (8291.75 - 8000) + 249.6 = 257.65;$ 基本设计费=257.65万元(工程设计收费基价)*1(专业调整系数)*1.4(工程复杂程度调整系数)*1(附加调整系数)=360.71万元; 按照基本设计收费7折计算: 360.71万元*70%=252.50万元; 方案设计工作比例20%, 方案设计费252.50*0.2=50.5	50.5
2	主体初步设计	国家工程勘察设计收费基准(2002年修订本)	$Y = (304.8 - 249.6) / (10000 - 8000) * (8291.75 - 8000) + 249.6 = 257.65;$ 基本设计费=257.65万元(工程设计收费基价)*1(专业调整系数)*1.4(工程复杂程度调整系数)*1(附加调整系数)=360.71万元; 按照基本设计收费7折计算: 360.71万元*70%=252.50万元; 方案设计工作比例20%, 方案设计费252.50*0.2=50.5 初步设计工作比例20%, 方案费为252.50*0.3=75.75万元	75.75
3	精装修方案设计		$Y = \{ (566.8 - 304.8) / (20000 - 10000) \} * (11740.88 - 10000) + 304.8 = 350.41$ 元 基本设计费=350.4万元(工程设计收费基价)*1(专业调整系数)*1(工程复杂程度调整系数)*1.5(附加调整系数)=525.615万元 按照基本设计收费7折计算: 525.615万元*70%=367.93万元 室内方案工作比例50%, 设计费为367.93*0.5=178.97万元	178.97
合计	宾馆方案和初步设计			305.22

备注: 根据国家发展和改革委员会、建设部工程勘察设计收费基准 2002 修订本计算

如下: 按照国家工程勘察设计收费基准(2002年修订本), 详见第 62 页, 1、工程设计收费=工程设计收费基价×(1±浮动幅度值); 2、工程设计收费基价=基本设计收费+其他设计收费; 3、基本设计收费=工程设计收费基价×专业调整系数×工程复杂程度调整系数×附加调整系数; 专业调整系数=1(参见附表二) 工程复杂程度调整系数=1.4(《工程勘察设计收费基准》2002表7.3.1注2), 附加调整系数=1, 工程设计收费基价内插法计算公式

如下:  $Y = \{ (Y2 - Y1) / (X2 - X1) \} * (X - X1) + Y1$ , 式中: X: 已知计费额, X1: 计费额 X 所在区间的下限值

X2: 计费额 X 所在区间的上限值, Y: 所要计算的设计收费基价, Y1: 计费基价 Y 所在区间的下限值, Y2: 计费基价 Y 所在区间的上限值, 基本设计收费=(工程设计收费基价)\*1(专业调整系数)\*1.4(工程复杂程度调整系数)\*1(附加调整系数), 主体复杂程度系数1.4(参见《工程勘察设计收费基准》2002表7.3.1注2); 精装修方案设计附加调整系数1.5(参见 7.3.1 建筑、人防工程复杂程度表, 注: 4)



- a、酒店软装、家具、家电按3200万元暂估；  
b、厨房设备按200万元暂估。

#### 4、投资估算

本项目总投资估算为 23298.49 万元，其中工程费用 19275.39 万元（其中 3#A 栋拆除重建费用 6644.59 万元），工程建设其他费 1986.17 万元，预备费 1700.93 万元，建设期利息 336.00 万元，详见表 6-4、表 6-5。

表6-4 投资构成分析表

序号	投资构成	面积 (m <sup>2</sup> )	金 额 (万元)
一	工程费用		19275.39
(一)	建筑物部分	23923.40	13761.32
1	1#栋	2619.00	1406.19
2	2#栋	2948.00	1605.07
3	3#栋	16057.00	9751.29
4	五号栋（原索道站）	1446.40	216.96
5	六号栋（原宿舍）	853.00	254.04
6	电梯		336.00
7	充电桩		70.00
8	燃气工程		50.00
9	抗震支架	23923.	71.77
(二)	室外及附属工程	56129.00	1996.82
(三)	海绵城市增加费	56129.00	112.26
(四)	酒店软装及厨房设备		3400.00
(五)	拆除费用		5.00
二	工程建设其他费		1986.17
三	预备费		1700.93
	建设投资		22962.49
四	建设期利息		336.00

总投资估算详见下表。

表6-5 本项目投资估算表

序号	建设内容	单位	数量	单价(元)	投资(万元)	备注
一	工程费用				19275.39	
(一)	建筑物部分	m <sup>2</sup>	23923.40	5752	13761.32	
1	1#栋	m <sup>2</sup>	2619.00	5369	1406.19	
1.1	单项拆除				25.45	
1.1.1	门窗拆除	扇	100	100	1.00	
1.1.2	楼地面拆除	m <sup>2</sup>	2619.00	20	5.24	
1.1.3	墙柱面拆除	m <sup>2</sup>	6547.50	10	6.55	
1.1.4	天棚拆除	m <sup>2</sup>	2619.00	10	2.62	
1.1.5	油漆、涂料拆除	m <sup>2</sup>	2192.00	10	2.19	
1.1.6	安装工程拆除	m <sup>2</sup>	2619.00	30	7.86	包含大型设备的拆除
1.2	土建工程				1061.22	含二次墙体砌筑及结构加固
1.2.1	结构加固				80.00	
1.2.2	装饰工程	m <sup>2</sup>	2619.00		904.50	室内装修
1.2.2.1	公区装修	m <sup>2</sup>	1029.00	4000	411.60	
1.2.2.2	客房	m <sup>2</sup>	1590.00	3100	492.90	
1.2.3	外立面工程	m <sup>2</sup>	2192.00	350	76.72	按建筑面积折算
1.3	安装工程				319.52	
1.3.1	给排水工程	m <sup>2</sup>	2619.00	80	20.95	含给水、排水等
1.3.2	消防工程	m <sup>2</sup>	2619.00	150	39.29	
1.3.3	配电、照明、防雷	m <sup>2</sup>	2619.00	120	31.43	含照明系统、动力系统、防雷接地系统等，不含变配电间设备
1.3.4	弱电智能化工程	m <sup>2</sup>	2619.00	450	117.86	
1.3.5	通风及空调工程	m <sup>2</sup>	2619.00	420	110.00	中央空调
2	2#栋	m <sup>2</sup>	2948.00	5445	1605.07	
2.1	单项拆除				30.28	
2.1.1	门窗拆除	扇	200.00	100.00	2.00	



2.1.2	楼地面拆除	m <sup>2</sup>	2948.00	20.00	5.90	
2.1.3	墙柱面拆除	m <sup>2</sup>	7370.00	10.00	7.37	
2.1.4	雨棚拆除	m <sup>2</sup>	80.00	80.00	0.64	
2.1.5	天棚拆除	m <sup>2</sup>	2948.00	10.00	2.95	
2.1.6	油漆、涂料拆除	m <sup>2</sup>	2577.60	10.00	2.58	
2.1.7	安装工程拆除	m <sup>2</sup>	2948.00	30.00	8.84	包含大型设备的拆除
2.2	土建工程				<b>1215.14</b>	
2.2.1	结构加固				80.00	含二次墙体砌筑及结构加固
2.2.2	装饰工程	m <sup>2</sup>	2948.00		1044.92	室内装修
2.2.2.1	公区装修	m <sup>2</sup>	1456.00	4000	582.40	
2.2.2.2	客房	m <sup>2</sup>	1492.00	3100	462.52	
2.2.3	外立面工程	m <sup>2</sup>	2577.60	350	90.22	按建筑面积折算
2.3	安装工程				<b>359.66</b>	
2.3.1	给排水工程	m <sup>2</sup>	2948.00	80	23.58	含给水、排水等
2.3.2	消防工程	m <sup>2</sup>	2948.00	150	44.22	
2.3.3	配电、照明、防雷	m <sup>2</sup>	2948.00	120	35.38	含照明系统、动力系统、防雷接地系统等，不含变配电间设备
2.3.4	弱电智能化工程	m <sup>2</sup>	2948.00	450	132.66	
2.3.5	通风及空调工程	m <sup>2</sup>	2948.00	420	123.82	中央空调
<b>3</b>	<b>3#栋</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>16057.00</b>	<b>6073</b>	<b>9751.29</b>	
3.1	整体拆除				<b>60.94</b>	
3.1.1	钢筋混凝土结构	m <sup>2</sup>	7340.00	80	58.72	
3.1.2	砖混结构	m <sup>2</sup>	740.00	30	2.22	
3.2	单项拆除				<b>99.58</b>	
3.2.1	门窗拆除	扇	500.00	100	5.00	
3.2.2	楼地面拆除	m <sup>2</sup>	7977.00	20	15.95	
3.2.3	墙柱面拆除	m <sup>2</sup>	19942.50	10	19.94	
3.2.4	天棚拆除	m <sup>2</sup>	7977.00	10	7.98	
3.2.5	油漆、涂料拆除	m <sup>2</sup>	2535.00	10	2.54	
3.2.6	安装工程拆除	m <sup>2</sup>	16057.00	30	48.17	

3.3	土建工程				8252.51	
3.3.1	结构加固				150.00	含二次墙体砌筑及结构加固
3.3.2	建筑工程	m <sup>2</sup>	9330.00	2100	1959.30	
3.3.3	装饰工程	m <sup>2</sup>	16057.00		5828.21	室内装修
3.3.3.1	地下室	m <sup>2</sup>	2934.00	1200	352.08	
3.3.3.2	公区装修	m <sup>2</sup>	5578.00	6030	3363.53	
3.3.3.3	客房	m <sup>2</sup>	7545.00	2800	2112.60	
3.3.4	外立面工程	m <sup>2</sup>	9000.00	350	315.00	按建筑面积折算
3.4	安装工程				1138.26	
3.4.1	给排水工程	m <sup>2</sup>	9330.00	80	74.64	含给水、排水等
3.4.2	消防工程	m <sup>2</sup>	9330.00	150	139.95	
3.4.3	配电、照明、防雷	m <sup>2</sup>	9330.00	120	111.96	含照明系统、动力系统、防雷接地系统等，不含变配电间设备
3.4.4	弱电智能化工程	m <sup>2</sup>	9330.00	450	419.85	
3.4.5	通风及空调工程	m <sup>2</sup>	9330.00	420	391.86	中央空调
3.5	基坑支护	项	1.00		200.00	
4	5#栋(原索道站)	m <sup>2</sup>	1446.40	1500	216.96	
4.1	装饰工程	m <sup>2</sup>	1446.40	1000	144.64	室内装修(含二次墙体砌筑及结构加固)
4.2	安装工程				72.32	
4.2.1	给排水工程	m <sup>2</sup>	1446.40	50	7.23	含给水、排水等
4.2.2	消防工程	m <sup>2</sup>	1446.40	50	7.23	
4.2.3	配电、照明、防雷	m <sup>2</sup>	1446.40	50	7.23	含照明系统、动力系统、防雷接地系统等，不含变配电间设备
4.2.4	弱电智能化工程	m <sup>2</sup>	1446.40	300	43.39	
4.2.5	通风及空调工程	m <sup>2</sup>	1446.40	50	7.23	中央空调
5	6#栋(原宿舍)	m <sup>2</sup>	853.00	2978	254.04	
5.1	单项拆除				10.79	
5.1.1	门窗拆除	扇	100.00	100	1.00	

5.1.2	楼地面拆除	m <sup>2</sup>	853.00	20	1.71	
5.1.3	墙柱面拆除	m <sup>2</sup>	2132.50	10	2.13	
5.1.4	天棚拆除	m <sup>2</sup>	853.00	10	0.85	
5.1.5	油漆、涂料拆除	m <sup>2</sup>	2535.00	10	2.54	
5.1.6	安装工程拆除	m <sup>2</sup>	853.00	30	2.56	
5.2	土建工程				<b>192.07</b>	
5.2.1	结构加固				30.00	含二次墙体砌筑及结构加固
5.2.2	装饰工程	m <sup>2</sup>	853.00	1200	102.36	室内装修
5.2.3	外立面工程	m <sup>2</sup>	1706.00	350	59.71	按建筑面积折算
5.3	安装工程				<b>51.18</b>	
5.3.1	给排水工程	m <sup>2</sup>	853.00	80	6.82	含给水、排水等
5.3.2	消防工程	m <sup>2</sup>	853.00	150	12.80	
5.3.3	配电、照明、防雷	m <sup>2</sup>	853.00	120	10.24	含照明系统、动力系统、防雷接地系统等，不含变配电间设备
5.3.4	弱电智能化工程	m <sup>2</sup>	853.00	150	12.80	
5.3.5	通风及空调工程	m <sup>2</sup>	853.00	100	8.53	中央空调
4	电梯	台	12	280000	336.00	
5	充电桩	个	100	7000	70.00	
6	燃气工程	项	1	500000	50.00	
7	抗震支架	m <sup>2</sup>	23923.40	30	71.77	
(二)	室外及附属工程	m <sup>2</sup>	56129.00	356	1996.82	
1	绿化及景观	m <sup>2</sup>	15000	180	270.00	
2	沥青道路工程	m <sup>2</sup>	6000	300.00	180.00	
3	园路铺装工程	m <sup>2</sup>	2987	280	83.64	
4	硬质铺装工程	m <sup>2</sup>	5065	280	141.82	
5	大门	个	1	1800000	180.00	
6	道闸	个	1	30000	3.00	
7	景观亮化	m <sup>2</sup>	56129	35	196.45	
8	景观给排水	m <sup>2</sup>	56129	25	140.32	
9	挖方量	m <sup>3</sup>	2400.00	20	4.80	
10	整理绿化用地	m <sup>2</sup>	52755.00	10	52.76	原土回填

11	室外管网工程	m <sup>2</sup>	56129	20	112.26	
12	室外电气工程	m <sup>2</sup>	56129	30	168.39	
13	室外智能化	m <sup>2</sup>	56129	20	112.26	
14	室外零星配套工程	m <sup>2</sup>	56129	10	56.13	
15	高压电源进线	km	0.50	1000000	50.00	
16	市政接驳工程	项	1	150000	15.00	
17	变配电设备	KV A	2500	900	225.00	
18	标识标线	项	1	50000	5.00	
(三)	海绵城市增加费	m <sup>2</sup>	56129	20	112.26	
(四)	酒店软装、家具、家电及厨房设备				3400.00	
1	酒店软装、家具、家电	项	1	32000000	3200.00	
2	厨房设备	项	1	2000000	200.00	
(五)	拆除费用	亩			5.00	动力机房、锅炉房、米粉厂
二	工程建设其他费				1986.17	
1	项目建设管理费		参考财建[2016]504号, 7折		162.93	
2	工程前期工作费		参计价格[1999]1283号, [2000]湘价房字第95号, 7折		35.04	
3	工程设计费		参计价格(2002)10号, 86折		657.41	
4	工程勘察费		设计费*25%		65.74	
5	施工监理服务费		发改价格[2007]670号, 湘建监协(2016)2号, 发改价格[2015]299号, 按市场行情调整, 7折		338.53	
6	劳动安全卫生评价费		直接工程费*0.1%		19.28	
7	BIM技术服务费		暂定		33.49	
8	全过程造价咨询服务费		参考湘建价协[2016]25号, 7折		94.45	
9	水土保持评估费		参考发改价格[2014]886号, 湘价服[2013]134号文		5.00	
10	水土保持费		参考发改价格[2014]886号, 湘价服[2013]134号文		20.00	
11	工程保险费		工程费*0.3%		77.10	
12	工程质量检测费		工程费用*1%		96.38	
13	建设工程交易服务费		参湘发改价服[2016]147号, 建设方承担40%		5.00	
14	招标代理服务费		参计价格[2002]1980号, 湘		24.63	

		招协(2015)6号,7折		
15	环境影响咨询服务费	参考计价格[2002]125号文件,发改价格[2015]299号,8折	12.45	
16	房屋结构安全质量鉴定		27.00	
17	交通影响评价	湘发改价服[2016]711号文	10.00	
18	防洪影响评价	湘价服[2013]134号文	20.00	
19	涉及风景名胜区选址论证	市场价暂估	20.00	
20	涉及风景名胜区规划调整	市场价暂估	20.00	
21	含氡检测	湘质安协字[2016]19号	16.75	
22	现状地形图及房屋建筑测绘	市场价暂估	20.00	
23	概算审核费	市场价暂估	15.00	
24	建筑面积复核费	市场价暂估	20.00	
25	多测合一费	市场价暂估	20.00	
26	场地临时措施费	保障4号楼独立运营费用(暂估)	150.00	
三	工程预备费		1700.93	
1	基本预备费	$(一+二) \times 4\%$	850.46	
2	价差预备费	$(一+二) \times 4\%$	850.46	
	建设投资		22962.49	
四	建设期贷款利息	贷款16000万元,年利率4.2%	336.00	建设期一年
五	建设总投资		23298.49	

## 5、资金筹措

### (1)资金来源

项目总投资估算约23298.49万元,资金来源为公司自有资金和银行贷款,其中自有资金31.33%,银行贷款资金68.67%。具体为企业自筹7298.49万元,申请银行贷款16000.00万元。

### (2)资本金筹措

项目资本金7298.49万元,资本金来源为公司自有资金。

### (3)债务资金筹措

固定资产贷款金额:16000.00万元(2024年贷入16000万元)。



# 岳阳市南湖宾馆有限责任公司

## 关于南湖宾馆提质改造项目设计费计算的 说 明

集团评审中心：

为迎接我市主办的 2025 年第四届旅游发展大会，2024 年 1 月 18 日，市委副书记、市长李挚主持召开的市政府第 26 次常务会议研究决定启动南湖宾馆提质工程。目前，南湖宾馆取得了市国资委同意投资项目的批复，风景名胜区选址核准通过了市林业局专家评审，可研立项通过了市发改委投资联审，并经市政府常务会议审议通过。2024 年 6 月 7 日，项目前期部向你部门报送了南湖宾馆提质改造项目设计费评审资料，为顺利推进设计费评审，现将情况说明如下：

1、**难度系数问题。**南湖宾馆提质改造项目主要建设内容为 1 号楼、2 号楼、3 号楼 B 栋、老宿舍楼、索道站的装修改造，以及 3 号楼 A 栋拆除重建，其中装修改造部门设计费用计算适用《工程勘察设计收费标准》（计价格[2002]10 号）中 7.3.1 条复杂程度，请评审中心计算该项费用。





2、改扩建和技术改造系数。南湖宾馆提质改造项目适用《工程勘察设计收费标准》（计价格[2002]10号）中1.0.12条的改造系数，请评审中心计算该项费用

3、工程投资下浮问题。南湖宾馆提质改造项目最初的投资估算为2.9亿，为严控投资，我宾馆通过多次讨论研究，并经集团内审，市发改委投资联审，市政府常务会议审定为2.32亿元，该项目的投资基本符合事实，其中工程投资1.92亿几乎没有压缩空间，请评审中心在计算设计费用时，不对工程费用总投资进行下浮。

4、重复送审问题。2022年初，南湖宾馆计划整体装修改造时报送了一次设计费评审，并通过设计竞赛的方式选取了设计方案，因各方面原因，导致项目暂停。2024年重新启动该项目建设，由于原设计方案不符合现在的功能需求，不符合南湖景区风景名胜区规划，原设计方案不能使用，且不能落地建设。为满足全省旅发大会的需要，更好参与市场经营和竞争，顺利推进南湖宾馆提质改造项目建设，现需重新报送设计费用评审后，按程序招采设计单位。

特此说明。







# 岳阳市人民政府常务会议纪要

第 26 次

岳阳市人民政府办公室

2024 年 1 月 31 日

2024 年 1 月 18 日晚，市委副书记、市长李挚主持召开市政府第 26 次常务会议。

会议传达学习了习近平总书记重要文章精神，以及省重要会议精神，研究议定了以下意见：

（一）认真学习贯彻 1 月 16 日《求是》杂志发表的习近平总书记《完整、准确、全面贯彻关于做好新时代党的统一战线工作的重要思想》重要文章精神，充分认识促进非公有制经济健康发展和非公有制经济人士健康成长是重大经济问题，也是重大政治问题，要持续推动构建亲清政商关系，全力促进民营经济高质量发展。

(二)认真落实省委书记沈晓明在“优化营商环境存在的突出问题和对策”专题调研情况汇报会上的讲话精神，突出重点领域、特色优势、诚信体系建设、集成创新、数字化等工作重点，建立健全定期通报、批示件办理等工作机制，强力推动我市营商环境更加公开、透明、可预期和更加法治化、国际化、便利化。

## 二

会议听取了2025年第四届湖南旅游发展大会筹备工作情况汇报，研究议定了以下意见：

(一)高标准、高水平办好2025年第四届湖南旅游发展大会是贯彻落实习近平总书记关于文化和旅游工作重要论述的具体举措，也是全方位展示岳阳形象、全力推动岳阳文旅产业高质量发展的重要机遇。原则同意《2025年第四届湖南旅游发展大会总体方案》，市文旅广电局根据会议讨论意见修改完善后，按程序提交市委常委会审定。

(二)原则同意“守护好一江碧水”打造岳阳生态旅游“三张名片”展示、“守护好一江碧水”首倡地展陈馆数字赋能、最美江湖马拉松赛道提质、君山后湖芦苇艺术展、洞庭湖博物馆展陈及周边配套、南湖水上运动中心、黄梅港湿地公园（一期）、岳阳野生动植物世界、岳阳港龙门吊演艺、洞庭南路历史文化街区提质、洞庭南路历史文化街区（二期）东侧片区提质改造、洞庭湖水上旅游、长江水上旅游、城陵矶客运码头提质改造、临湘桃林铅锌矿三产融合综合开发等15个项目为2025年第

四届湖南旅游发展大会观摩项目；南湖宾馆提质、环南湖旅游码头综合提质、岳阳中华大熊猫苑配套道路建设、岳阳市国家历史文化名城洞庭南路历史文化街区保护提升（洞庭湖夜游）、君山景区柳毅路提质改造、阿波罗御庭酒店提质、户外大型宣传广告牌新建等7个项目为2025年第四届湖南旅游发展大会配套项目。

（三）超常规推进筹备工作。由刘启峰同志、魏淑萍同志牵头负责整体筹备工作，成立工作专班，实行常态化调度。市财政安排2000万元筹备工作经费。由李建华同志统筹调度项目建设工作，市发改委具体牵头，实行“一月一调度、一月一通报”；项目责任单位主要负责人要加**强调度、抓紧推进，力争相关项目在2024年2月底前完成立项、3月底前全面开工建设、12月底前基本竣工。**由魏淑萍同志牵头，就游客服务中心、旅游标识标牌设置等事宜进行研究。市生态环境局、市交通局、市水利局、市林业局、市农业农村局等相关部门单位要全力向上对接，协调涉及岳阳楼—洞庭湖风景名胜区、东洞庭湖国家级自然保护区项目的手续办理问题，确保项目依法依规顺利推进，不形成遗留问题。

（四）坚持“产业思维、市场运作”推进项目建设，加大项目策划包装和招商引资力度，尽可能引进社会资本开发项目，确保项目务实、管用、可持续、有效益，避免出现资产闲置现象。市财政局、市发改委牵头，统筹指导市直各单位向国家部委、省直单位全力争资争项。相关市属国有投融资公司要最大

限度压减项目投资规模，切实做好成本效益分析，确保项目有稳定收益，坚决守住不新增隐性债务的底线。相关业主单位要依法依规加快推进项目建设，严控项目资金管理和使用，尽可能节约项目资金，不得盲目追求“高大上”，确保建成安全、优质、廉洁工程。

出席：李 挚、刘启峰、李建华、李美云、李劲松、魏淑萍、  
张世愚、秦山成、郭占扬、孙志诚。

列席：李 乐、李 谦、刘 琦、白再兴、陈 森、吕 乐、  
林军华、李 峰、廖星辉、蒋 卉、杜 宇、刘爱军、  
何 晖、彭 明、王保林、蔡吉伟、冯 锦、殷 俊、  
郑 匡、毛劲强、徐拥政。

记录：葛 佳。

分送：市委书记、副书记，副市长，市政府秘书长、副秘书长，市政府办公室负责人，市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，各县市区人民政府，岳阳经济技术开发区、城陵矶新港区、南湖新区、屈原管理区，市直及中央、省属驻岳各单位。

岳阳市人民政府办公室

2024年2月1日印发

