



广东道信工程管理有限公司

莲塘村市场综合大楼项目

## 估算编制

## 报告书

地址：佛山市禅城区石湾镇街道绿景西路3号11座商业楼2层自编19号

电话：0757-81263948

邮箱：2746086843@qq.com

诚实 · 公平 · 公正 · 守信

# 莲塘村市场综合大楼项目

## 估 算 价

建 设 单 位： 佛山市禅城区张槎街道莲塘村莲丰股份经济合作社

(单位盖章)



造价咨询人： 广东道信工程管理有限公司

(单位盖章)



2023年3月16日



# 莲塘村市场综合大楼项目

## 估 算 价

估 算 价 (小写): 59,629,730.71

(大写): 伍仟玖佰陆拾贰万玖仟柒佰叁拾元柒角壹分

建 设 单 位:

佛山市禅城区张槎街道莲塘村莲丰股份经济合作社  
(单位盖章)

法定代表人  
或其授权人:



(签字或盖章)

造价咨询人:

广东道信工程管理有限公司  
(单位盖章)

法定代表人  
或其授权人:



(签字或盖章)

编 制 人:

许秀芬  
B212440009157  
广东道信工程管理有限公司  
(造价工程师签字盖章)  
有效期至:2028年11月08日

编 制 时 间:

2023.3.16

复 核 人:

符茜  
B1120440017399  
广东道信工程管理有限公司  
(造价工程师签字盖章)  
有效期至:2024年09月16日

复 核 时 间:

2023.3.16



# 广东道信工程管理有限公司

## 莲塘村市场综合大楼项目估算编制报告

### 佛山市禅城区张槎街道莲塘村莲丰股份经济合作社：

我公司接受贵单位委托，对“莲塘村市场综合大楼项目”估算进行了编制。我们遵循客观性、公正性和科学性的原则，实事求是地对该项目的估算造价发表客观结论。在编制过程中，我们根据本项目的专业特点和实际情况，对项目的指标等方面进行了详细的分析，现将估算编制情况报告如下：

### 一、项目概况：

本工程为莲塘村市场综合大楼项目，位于佛山市禅城区莲塘村莲大路东南侧、环村路东侧、南北二涌西侧，占地面积约5547.76平方米，建筑面积22894.58平方米，为五层建筑，首层高6.0米，二至五层层高约4.0米，范围包括土建、装饰、给排水、防雷、电气（包括消防电气）、消防（含消防给水、喷淋系统、通风防排烟及自动报警）及室外给排水、道路工程和电梯安装工程等。具体内容详见方案设计图纸。

### 二、编制依据：

#### 1、建设单位提供的依据：

1.1、莲塘村市场综合大楼项目方案设计图纸。

#### 2、文件依据：

2.1、国家计委《关于工程建筑其他项目划分暂行规定》、《关于改进建筑安装工程费用项目划分的若干规定》及《建设项目投资估算编审规程》（CECA-GC1-2015）；

2.2、清单定稿依据：国家标准《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）及配套计算规范，广东省住房和城乡建设厅2019年3月颁布实施的《广东省建设工程计价依据（2018）》（包括《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》、《广东省通用安装工程综合定额（2018）》、《广东省市政工程综合定额（2018）》等）和《佛山市建设工程补充综合定额（2019）》、《佛山市建设工程计价办法（2018）》、2022年《广东省建设工程



标准工期定额》；

2.3、佛山2022年第四季度《佛山工程造价信息》；

2.4、《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）；

2.5、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）；

2.6、《招标代理服务收费管理暂行办法》（国家计委计价格〔2002〕1980号）；

2.7、《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格〔2002〕10号）及建设工程设计合同（方案设计）；

2.8、《广东省物价局关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤价函〔2011〕742号）；

2.9、佛山市建设工程施工图审查收费标准（2019年修订）2020年1月1日实施；

2.10、《项目决策分析与评价》（注册咨询工程师教材）；

2.11、《投资项目经济咨询评估指南》（中国国际工程咨询公司）；

2.12、《广东省建设工程概算编制办法2020》（征求意见稿）；

2.13、编制依据还包括其它相关计价文件以及施工规范等有关规定。

### 三、编制方法：

1、估算编制方法采用类似工程指标法，并参考当地类似相关工程技术经济指标，当地近期各项工程造价指标，依据当地工程造价相关文件标准、技术经济指标（人工、材料、机械、工程标准等）进行估算。

2、主要建材按国产或合资品牌考虑。

### 四、编制内容：

1、本项目投资估算包括主体基础、建筑结构、外装饰、室内普通装饰、给排水、电气、暖通、消防、防雷和总图工程等。

2、建设项目总投资为工程的静态投资，包括建筑安装工程费用、工程建设其他费用和预备费，工程建设其他费用包括如下：

2.1 建设单位管理费；

2.2 工程勘探费；

2.3 工程建设监理费；

2.4 工程方案设计费；



- 2.5 工程施工图设计费;
  - 2.6 设计施工招标代理费 (EPC);
  - 2.7 估算编制费;
  - 2.8 预算编制费;
  - 2.9 结算审核费;
  - 2.10 施工图审查费;
  - 2.11 城市基础设施配套费;
  - 2.12 白蚁防治费。
- 3、预备费按建筑安装工程费用的2%计取。

## 五、估算编制结果:

工程估算编制金额: 59,629,730.71 元

大 写: 伍仟玖佰陆拾贰万玖仟柒佰叁拾元柒角壹分

其中: 建安工程费 55,130,148.64 元, 工程建设其他费用 3,396,979.10 元, 预备费 1,102,602.97 元。



编制人:

许秀芬

复核人:

符茜

审批人:



广东道信工程管理有限公司

2023年3月16日





## 建设项目估算价表

工程名称：莲塘村市场综合大楼项目

建设单位：佛山市禅城区张槎街道莲塘村莲丰股份经济合作社

序号	工程名称	金额（元）	建筑面积 (M2)	指标 (元/M2)
一	建安工程费用	55,130,148.64	22894.58	2408.00
1	建筑部分	47,391,780.60	22894.58	2070.00
1.1	土建工程	32510303.6	22894.58	1420.00
1.2	装饰工程	14881477	22894.58	650.00
2	安装部分	4,991,018.44	22894.58	218.00
2.1	防雷工程	183156.64	22894.58	8.00
2.2	电气工程	1373674.8	22894.58	60.00
2.2	给排水工程	1144729	22894.58	50.00
2.3	消防水工程	1831566.4	22894.58	80.00
2.4	通风防排烟工程	114472.9	22894.58	5.00
2.5	自动报警工程	343418.7	22894.58	15.00
3	市政部分	1,831,566.40	22894.58	80.00
3.1	室外给排水工程	801310.3	22894.58	35.00
3.2	室外道路工程	1030256.1	22894.58	45.00
4	电梯工程	915,783.20	22894.58	40.00
4.1	电梯工程	915783.2	22894.58	40.00
二	工程建设其他费用	3,396,979.10	22894.58	148.37
1	建设单位管理费	915,556.77	22894.58	39.99
2	工程勘探费	38,675.00	22894.58	1.69
3	工程建设监理费	524,377.99	22894.58	22.90
4	工程方案设计费	45,789.16	22894.58	2.00

## 建设项目估算价表

工程名称：莲塘村市场综合大楼项目

建设单位：佛山市禅城区张槎街道莲塘村莲丰股份经济合作社

序号	工程名称	金额（元）	建筑面积 （M2）	指标 （元 /M2）
5	工程施工图设计费	343,418.70	22894.58	15.00
6	设计施工招标代理费（EPC）	216,447.13	22894.58	9.45
7	估算编制费	36,562.64	22894.58	1.60
8	预算编制费	162,415.82	22894.58	7.09
9	结算审核费	232,294.56	22894.58	10.15
10	施工图审查费	52,657.53	22894.58	2.30
11	城市基础设施配套费	760,100.06	22894.58	33.20
12	白蚁防治费	68,683.74	22894.58	3.00
三	预备费	1,102,602.97	22894.58	48.16
1	基本预备费	1,102,602.97	22894.58	48.16
四	建设项目总投资 （一+二+三）	59,629,730.71	22894.58	2604.53



# 工程建设其他费用计算表

工程名称：莲塘村市场综合大楼项目

建设单位：佛山市禅城区张槎街道莲塘村莲丰股份经济合作社

金额单位：元

序号	工程名称	审定金额	按标准计算前期费 金额	收费标准计算式	备注
一	建安工程费	55,130,148.64			A值
二	工程建设其他费用	3,396,979.10	3,396,979.10		B值
1	建设单位管理费	915,556.77	915,556.77	$(10000000*2\%+40000000*1.5\%+(估算总金额-50000000)*1.2\%)*10000$	财建[2016]504号
2	工程勘探费	38,675.00	38,675.00		按合同约定
3	工程建设监理费	524,377.99	524,377.99	$(120.8+(181-120.8)/(8000-5000))*(A值/10000-5000))*10000*1*1*40\%$	发改价格[2007]670号
4	工程方案设计费	45,789.16	45,789.16	建筑面积*2元/平方米	按合同约定
5	工程施工图设计费	343,418.70	343,418.70	建筑面积*15元/平方米	参考市场价
6	设计施工招标代理费 (EPC)	216,447.13	216,447.13	$(100*1\%+400*0.7\%+500*0.55\%+4000*0.35\%+(A值+施工图设计费)/10000-5000)*0.2\%)*10000$	计价格[2002]1980号
7	估算编制费	36,562.64	36,562.64	$(100*0.13\%+400*0.11\%+500*0.09\%+4000*0.07\%+(估算总金额-5000)*0.05\%)*10000*85\%$	粤价函[2011]742号
8	预算编制费	162,415.82	162,415.82	$(10000000*0.48\%+40000000*0.41\%+50000000*0.38\%+(A值-10000000)*0.34\%)*85\%$	粤价函[2011]742号
9	结算审核费	232,294.56	232,294.56	$(10000000*0.28\%+40000000*0.25\%+50000000*0.22\%+40000000*0.16\%+(A值-10000000)*0.13\%)+A值*5\%*5\%$	粤价函[2011]742号
10	施工图审查费	52,657.53	52,657.53	建筑面积*920元/平方米*0.25%	佛山市建设工程 施工图审查收费 标准（2019年修 订）2020年1月1 日实施
11	城市基础设施配套费	760,100.06	760,100.06	地上建筑面积*830*4%	（按禅城区文 件）
12	白蚁防治费	68,683.74	68,683.74	建筑面积*3元/平方米	粤价函（2007） 559号

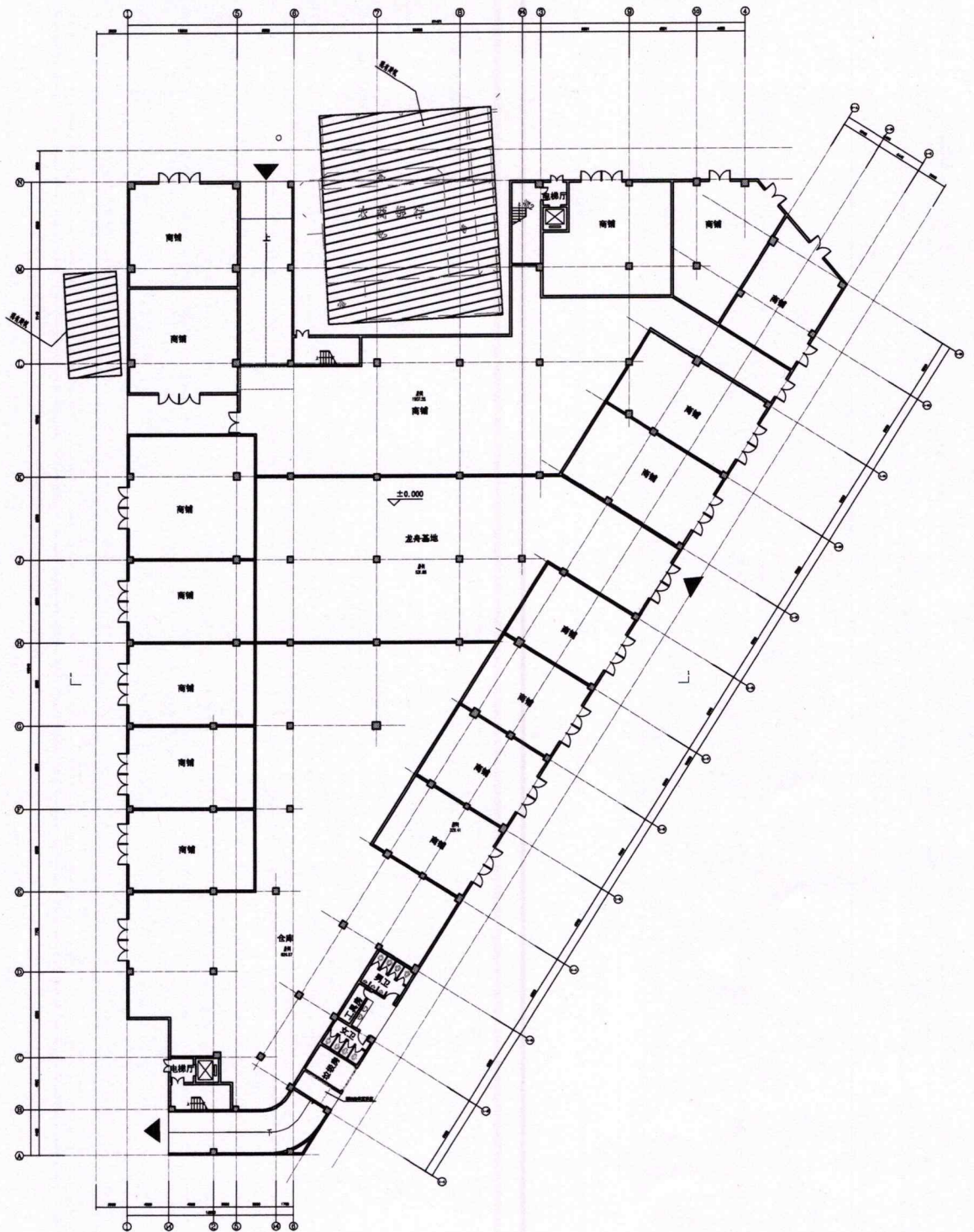
三	预备费	1, 102, 602. 97	1, 102, 602. 97		
1	基本预备费	1, 102, 602. 97	1, 102, 602. 97	(建安工程费)*2%	
四	合计	59, 629, 730. 71			



## 建筑面积计算书

工程名称：莲塘村市场综合大楼

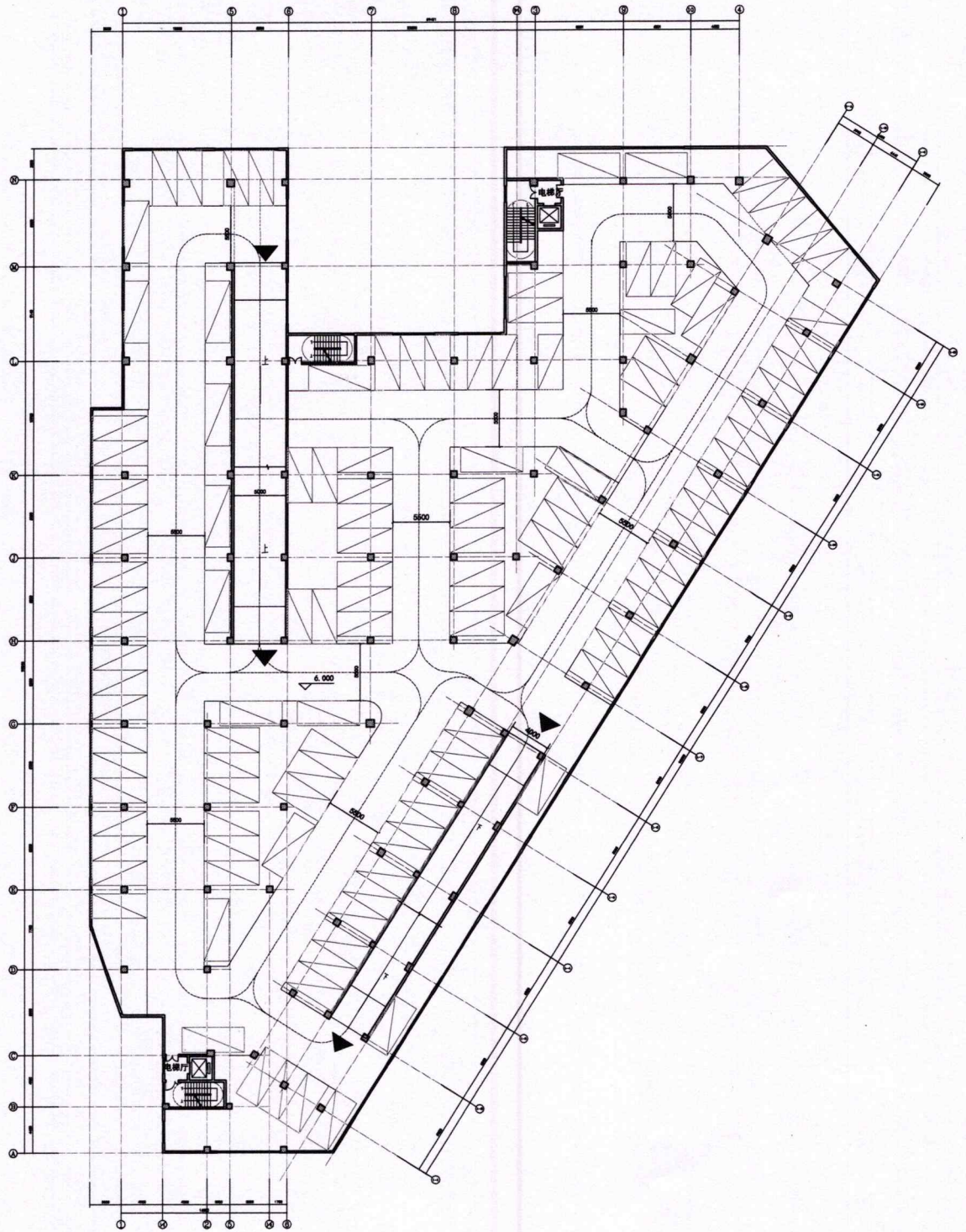
序号	项 目 名 称	计 算 式	数量	单位	备注
	建筑面积		<b>22894.58</b>	m2	
1	首层	3908.88	3908.88	m2	
2	二层	4535.86	4535.86	m2	
3	三层	4535.86	4535.86	m2	
4	四层	4535.86	4535.86	m2	
4	五层	4535.86	4535.86	m2	
5	天面	842.26	842.26	m2	
6	小计		22894.58		



首层平面图 1:100

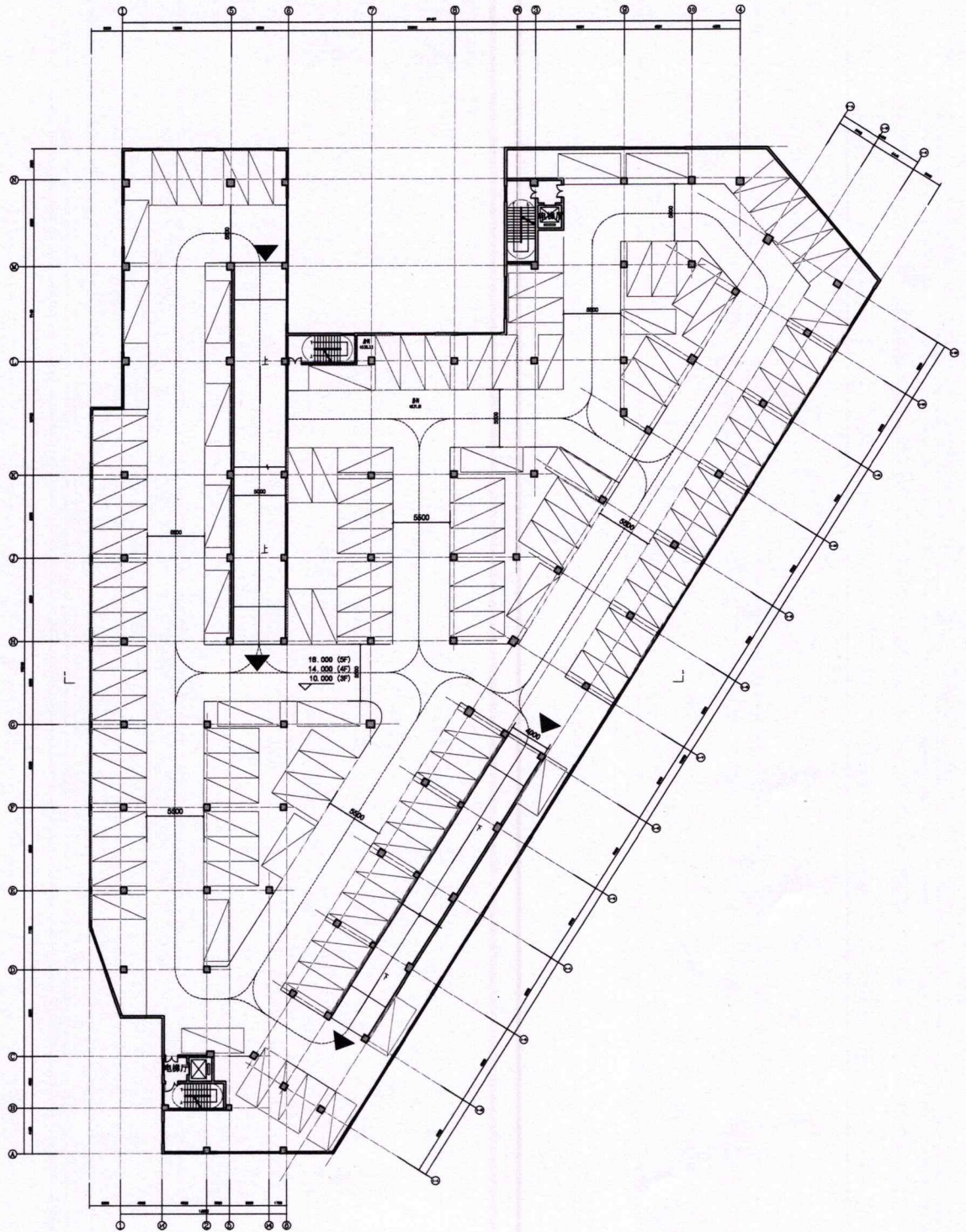
本栋建筑面积: 22894.58m<sup>2</sup>  
本层建筑面积: 3908.88m<sup>2</sup>  
商铺面积: 2236.96m<sup>2</sup>  
总停车数量: 610





二层平面图 1:100  
本层建筑面积: 4535.86m<sup>2</sup>  
本层车辆数: 121

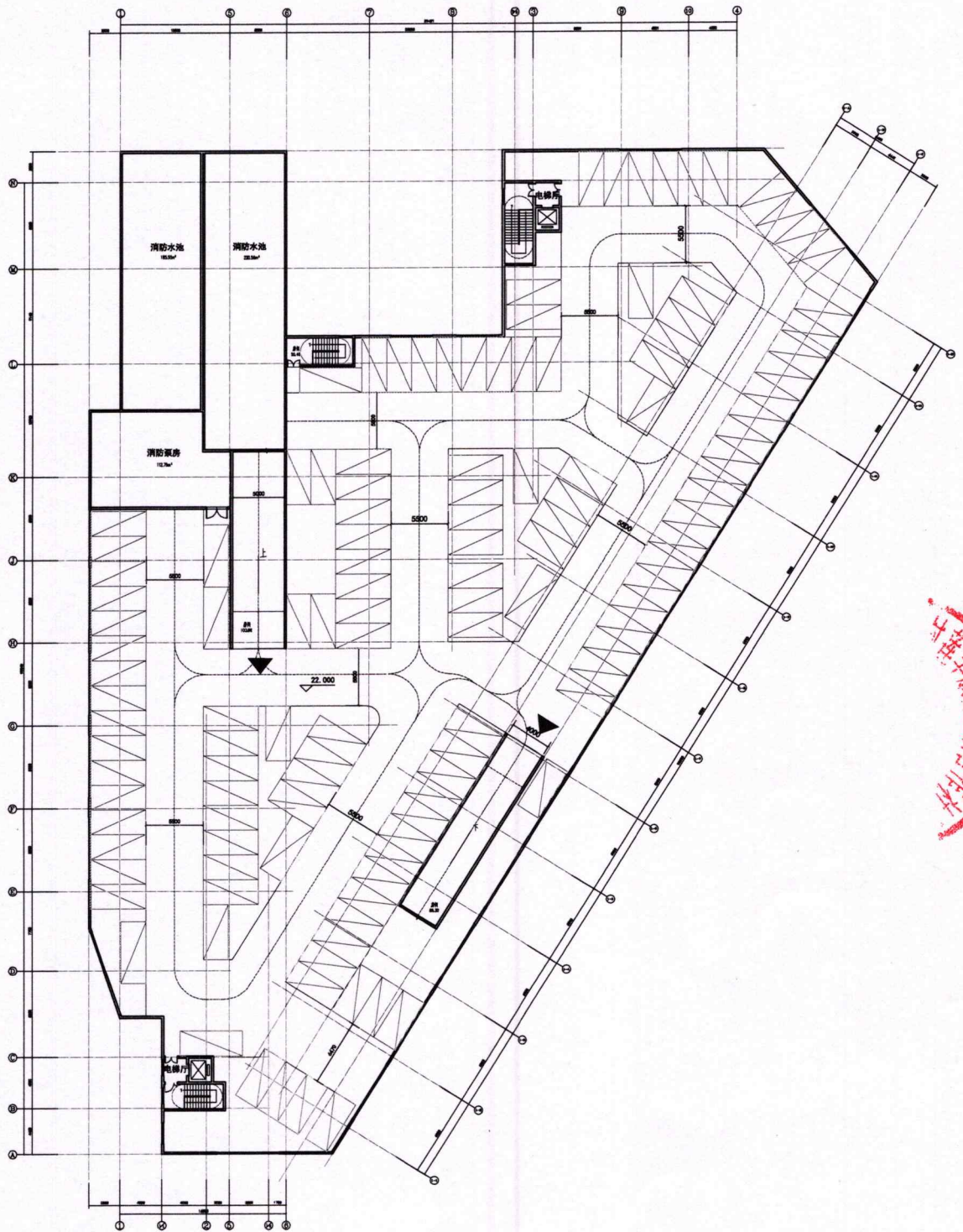




三-五层平面图 1:100

本层建筑面积: 4535.86m<sup>2</sup>  
本层车辆数: 121





天面层平面图 1:100  
本层建筑面积: 842.26m²  
本层车辆数: 126