工程造价咨询报告书

苏建淮(2024)造价咨字 010 号

咨询项目名称：徐州市 2023-43 地块住宅小区项目

咨询业务类别：预算编制

咨询报告日期：2024 年 8 月 8 日

江苏建淮工程造价咨询有限公司

咨询报告书编号:苏建淮(2024)造价咨字第 010 号

咨询项目委托方全称:徐州云盛建设发展投资集团有限公司

咨询企业法定住所：徐州市民主北路 58 号

邮编：221000　　联系电话：83729738

造价咨询资质等级：甲级　　资质证书编号：甲 191632003171

咨询作业期：　2024 年 6 月-2024 年 8 月

法定代表人：　　技术负责人：

项目负责人：　　执业资格：　　从事专业：土建

专业咨询员：　　执业资格：　　从事专业：安装

咨询报告书目录

序号	文 件 内 容	文件作者	页码	备 注
1	封面	江苏建淮	1	原件
2	扉页	江苏建淮	2	原件
3	目录	江苏建淮	3	原件
4	咨询成果报告	江苏建淮	4-12	原件
5	工程预算书汇总表及明细表格等	江苏建淮	13-504	原件

江苏建淮工程造价咨询有限公司

苏建淮(2024)造价咨字第 010 号

徐州市 2023-43 地块住宅小区项目
预算审核报告

徐州云盛建设发展投资集团有限公司：

受贵单位委托，我司对徐州市 2023-43 地块住宅小区项目的预算进行了预算编制。建设单位负责全面、真实、合法的工程预算及相关资料，我们依据国家有关工程建设法律、法规的规定，本着客观、公正的原则，结合该工程项目的具体情况，实施了我们认为必要的审核程序。现将编制结果报告如下：

一、工程概况：

1.项目名称：徐州市 2023-43 地块住宅小区项目；

2.委托单位：徐州市云龙区财政局；

3.建设地点：位于徐州市云龙区黄山街道，庆丰路以东，学院路以北；

4.主要工程概况：主要有住宅楼及地库、综合楼的土建和安装工程及其配套附属。

二、编制范围和内容

1.本项目含住宅楼、综合楼、地库、室外附属工程；

（1）项目建设内容：

其中住宅楼、综合楼及地库包括大型土石方、土建工程、电气工程、给排水工程、消防工程、通风防排烟工程、采暖工程等；

室外附属工程包括围墙工程、室外附属大型土石方、雨污水工程、道路工程、室外给水管网、室外强弱电工程、消防控制室及配套线缆敷设等；

（2）项目实际编制范围为上述住宅楼、地库、室外附属工程包含的各土建、安装专业；

2.编制范围：徐州市2023-43地块住宅小区项目；

3.编制内容：工程量计算、工程单价套用、工程材料价格及取费标准等全面编制。

三、编制依据

1.国家法规及省、市建设行政部门的有关规定和规范性文件

（1）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

（2）《江苏省市政工程计价定额》（2014）、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014）、《江苏省安装工程计价定额》（2014）、《江苏省园林工程计价定额》（2007）等；

（3）2014年《江苏省建设工程费用定额》及《建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》（苏建价[2016]154号）；

（4）人工工资调整按照苏建函价【2024】83号文件执行；

（5）徐州市现行取费文件和政策性调整文件；

（6）地方现行的有关法规制度；

（7)按照增值税一般计税编制,执行税改文件苏建函价2019_178号文；

（8）标化工地增加费及扬尘污染防治增加费按江苏省住房和城乡建设厅公告【2018】24号文件计价；

（9）建筑工人实名制费用按规定计入；

（10）其他相关法律法规。

2.其他依据

（1）委托方提供的电子版设计图纸；

（2）材料单价参照《徐州工程造价信息》（2024年3月）指导价,指导价没有的按照市场价计入；

（3）其他影响工程造价的有关资料。

四、审核情况说明

1.工程量根据设计图纸进行建模计算；

2.取费：

（1）工程类别按对应类别计取；

（2）总价措施费：

安全文明施工费基本费：土方工程按1.5%计取；土建按3.1%计取；安装工程按1.5%计取；

扬尘防治增加费：土方工程按0.42%计取；土建按0.31%计取；安装工程按0.21%计取；

临时设施：土方工程按1.65%计取；土建按1.65%计取；安装工程按1.1%计取；

实名制费用：土方工程按0.02%计取；土建按0.05%计取；安装工程按0.03%计取；

住宅分户验收：土建按0.4%；安装工程按0.1%计取；

智慧工地费用：土方工程按0.03%计取；土建按0.115%；安装工程按0.06%计取；

（3）规费：

社会保险费：土方工程按1.3%计取；土建按3.2%计取；安装工程按2.4%计取；

住房公积金：土方工程按0.24%计取；土建按0.53%计取；安装

工程按 0.42%计取；

（4）税金按 9%计取；

3.人工费：人工工资调整按照苏建函价【2024】83 号文件执行；

4.材料价格：材料单价参照《徐州工程造价信息》（2024 年 3 月）指导价,指导价没有的按照市场价计入；

5.暂估价：应业主要求，本项目安装专业在室外强弱电工程中考虑一项专业工程暂估价，内容为智能化系统及三网室分系统，按每平 40 元计取，总费用约为 235.42 万元；

6.暂列金额：应业主方要求，本项目考虑一项暂列金额为不可预见费用，取费基数按分部分项以及措施项目费合计金额的 2%计取。

五、其他需要说明的问题

1.共性问题：

（1）经业主明确后，本次措施费中计取智慧工地费用；

2.土建部分

（1）经业主明确后，土方外运按照 20km 计取；

（2）经业主明确后，砼单价按照信息价计取；

（3）经业主明确后，绿化暂无图纸，按照专业工程暂估价计入；

3.安装部分需要说明的情况：

（1）本项目电气工程经业主及设计划分界面后，本次编标的计算范围明确为：

1.住宅楼居民用电以电井内各电表箱后(不包含电表箱)为界，计算电表箱出线端子后的工程量（含电井内桥架）；住宅楼公共用电以对应各楼栋-1 层配电间内公共用电配电总箱为界，计算总箱及总箱后的工程量。

2.人防及非人防地库以对应防火分区/防护单元配电间内配电

总箱为界，计算总箱及总箱后的工程量。

3.其他功能房间公共用电（门卫岗亭、物业楼、消控室、消防泵房、生活泵房）以对应功能房间配电总箱为界，计算总箱及总箱后的工程量。

（2）经业主与设计确认，电气专业中地库机动车充电桩不在本次编标范围内，包括充电桩分支箱、配套电力电缆、充电桩等；充电桩配套桥架本次计取；

（3）本项目给排水工程经业主划分界面后，本次编标的计算范围明确为：

1.给水进水管和主立管到水表前管道及配套阀门等不计入，表后至室内总阀及室内总阀后的给水工程量按照图纸正常计入；

2.住宅楼内卫生器具考虑预留；

3.太阳能管道系统按图纸设计正常计入，以出屋面井 300mm 作为分界；

（4）本项目采暖工程经业主划分界面后，本次编标的计算范围明确为：水暖井内热表至户内分集水器的供回水管计入此次范围，分集水器后地暖盘管不计入此次范围；

（5）按业主建议在室外强弱电单位工程中将智能化及三网工程合并成一项，列为专业工程暂估价，按照 40 元/平方米（建筑面积）计取此项总价；

4.编制结果使用范围：本报告专为委托单位所使用，并为本报告所列明的目的而作。未经我公司同意，不得向委托方、施工方和报告审查部门之外的单位和个人提供。本报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

5.委托单位提供资料的真实性、完整性由委托单位负责，因资料

失实造成审计结果出现偏差或失误，我公司及相关审计人员不承担相应责任。

6.本审核报告解释权归报告出具单位。

八、编制结论

本工程编制造价金额为206339432.20元，大写：贰亿零陆佰叁拾叁万玖仟肆佰叁拾贰元贰角）。

九、附件：

（1）工程预算书

（本页无正文）

项目负责人：

江苏建淮工程造价咨询有限公司

2024 年 8 月 8 日

主题词：徐州市 2023-43 号地块　　预算编制　　控制价

抄　送：

共印 4 份