

# 津市市财政投资评审中心

津财审预〔2024〕61号

## 关于津市中设公租房建设项目 二期工程概算的评审报告

津市智慧产业运营有限公司:

根据财政部财建〔2009〕648号《财政投资评审管理规定》及津市市相关文件规定,我中心对你单位报来的《津市中设公租房建设项目二期工程》概算进行了评审,现报告如下:

### 一、项目概况

项目位于津市市高新区,主要建设内容包括新建3栋公租房及地下设备用房等土建工程的建设;同时包括建筑周边道路及场地硬化、供配电、给排水、绿化及消防等配套设施的建设。

资金来源为上级资金及企业自筹。

### 二、评审依据

- 建设单位申请概算评审报告;
- 建设单位送审的概算文件和初步设计;
- 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013);
- 《湖南省建筑工程概算定额》、湘建价〔2001〕第72号《关于颁发湖南省建筑工程概算定额的通知》;
- 津发改投〔2024〕23号《关于津市中设公租房建设项目二期工

程可行性研究报告的批复》;

6、湘建价[2020]56号文《《关于印发2020<湖南省建设工程计价办法>及<湖南省建设工程消耗量标准>的通知》;

7、湘建价〔2022〕146号《关于发布<湖南省建设工程计价依据动态调整汇编(2022年度第一期)>的通知》;

8、2020年《湖南省建筑工程消耗量标准》、《湖南省装饰装修工程消耗量标准》、《湖南省安装工程消耗量标准》、《湖南省市政工程消耗量标准》及其配套解释文件;

9、常建价〔2024〕3号《关于发布<常德市二〇二四年第三期建设工程材料价格>的通知》;

10、常建价〔2023〕16号《关于发布<常德市二〇二三年第二期安装工程材料价格>的通知》;

11、有关的标准图集和设计、施工规范

12、市场询价。

### 三、评审范围

津市中设公租房建设项目二期工程的工程费用及可行性研究报告编制费、设计费等工程建设其他费用。

### 四、评审程序

1、熟悉资料;

2、审查报送的定额套用、取费标准及价格是否合理,形成初步结果;

3、将初步结果告知送审方,通过对审达成一致,将审定结论交建设单位签字盖章认可。

### 五、评审中发现的主要问题及说明

#### 一) 建筑工程

1、砖地沟不计、砖墙工程量多计及ALC墙板材料价格调整;

2、±0处梁调整为砖基础,混凝土工程量多计;

3、墙面防水,外墙内保温工程量多计。

#### 二) 门窗外墙工程

- 1、门窗价格高计；
- 2、真石漆工程量多计，价格高计；
- 3、铝合金门窗(成品)安装 价格高计。

#### 三) 室内装修工程

- 1、地面砖价格高计；
- 2、材料价格高计；
- 3、墙面、墙裙抹水泥砂浆 内砖墙  $20\text{mm}^-$ 实际厚度(mm):10, 定额已综合考虑, 不重复计取。

#### 四) 道路及园林工程

- 1、路床整形子目调整, 垃圾收集箱价格调整, 路缘石材料价格高计；
- 2、栽植桂花(带土球)定额高套, 价格高计；
- 3、外购种植土, 价格高计。

#### 五) 消防工程

- 1、开槽不计, 消防调试子目调整, 阀门、刷油、支架工程量多计；
- 2、脚手架搭拆, 土建定额已计取, 不重复计取。

#### 六) 水电安装工程

- 1、闸阀井不计, 污水井子目调整, 地漏, 水表工程量调整, 保温不计, 主材价格调整；
- 2、PC20、管道支架、开关、插座、电线工程量调整, 开槽不计, 主材价格调整；
- 3、弱电桥架, 支架工程量调整, 开槽不计, 主材价格调整；
- 4、脚手架搭拆, 土建定额已计取, 不重复计取。

#### 七) 其他

- 1、工程建设其他费用同工程费用同步调整；
- 2、本工程设计费包含初步设计费与施工图设计费, 初步设计费占 25%、施工图设计费占 75%；
- 3、按规定该项目工程费用下浮 8 个百分点, 人工费不下浮；

- 4、本工程砂类价格按澧县机制砂、回填砂发布价执行；
- 5、其他审核内容详见后附计价文件。

## 六、评审结论

本工程送审金额 49473521.18 元，审定金额 44872054.25 元，审减金额 4601466.93 元，审减率 9.30%（详见后附评审汇总表）。

## 七、项目建议及有关事项说明

1、该项目安全责任险和环境保护税金额暂计为 241559.43 元（含税），招投标时不得作为竞争性费用，结算时根据实际缴纳有效票证（明确到具体项目名称）调整；

2、本工程开工前，建设单位根据相关法律法规进行政府采购或招标投标；

3、项目特征描述模糊的清单，投标方根据初步设计及建设单位补充意见进行投标报价；

4、本工程采用一般计税法，建设单位在确定施工方后需根据施工方的纳税身份拟定相应的合同条款；

5、建设单位在施工过程中做好隐蔽工程的影像资料收集，为工程结算评审提供可靠依据；

6、项目不得随意变更设计，必须变更的，按照相关规定履行好报批手续，严格控制工程造价；

7、项目建设单位应正确理解和使用评审报告，有异议之处书面咨询财政投资评审中心，否则由此引发的一切事宜均与我中心无关。

二〇二四年五月三十日

送：建设单位、财政主管业务股室、政府采购办



