



广州市金融城东区车陂村集体物业重建项目

投 资 估 算 书

广东拓腾工程造价咨询有限公司

二〇二五年七月十二日





广州市金融城东区车陂村集体物业重建项目

投资估算报告

编制人：

肖秋英

资格证号：



复核人：

谢赛民

资格证号：



审定人：

曹绿章

资格证号：



建设单位：广州市天河区车陂街车陂股份合作经济联社

编制单位：广东拓腾工程造价咨询有限公司

编制日期：2025年7月12日



广州市金融城东区车陂村集体物业重建项目

估算编制说明

一、项目概况

项目名称：广州市金融城东区车陂村集体物业重建项目

项目地点：广州市天河区车陂街道广州市天河区车陂街道黄埔大道东以南、车陂新涌口西路以东、珠江以北。

建设单位：广州市天河区车陂街车陂股份合作经济联社

建设项目性质：新建工程

项目建设概况及规模：本项目总建筑面积 284350.10 平方米，其中：

1、地块一建筑面积约 65841.10 m²，地下车库建筑面积 18120 m²，地上建筑面积 47721.10 m²(其中商业建筑面积 4360 m²，办公建筑面积 36492.10 m²，公服 5360 m²，不计容骑楼架空 1509 m²)；

2、地块二建筑面积约 66677 m²，地下建筑面积 14602 m²（其中地下商业建筑面积 2000 m²，地下车库建筑面积 12602 m²），地上建筑面积地上 52075 m²（其中精品酒店建筑面积 20000 m²，星级酒店建筑面积 15000 m²，餐饮建筑面积 13111 m²，不计容骑楼架空 3964 m²)；

3、地块三建筑面积约 70372 m²，地下建筑面积 23654 m²（其中地下商业建筑面积 8900 m²，地下车库建筑面积 14754 m²），地上建筑面积 46718 m²；

4、地块四建筑面积约 81460 m²，地下建筑面积 23580 m²，地上建筑面积 57880 m²；

二、编制依据与标准

（一）、华南理工大学建筑设计研究院有限公司初步设计方案及提供的 20250526 版经济技术指标；

（二）、相关部门或专业机构的文件

1. 代建服务费按照财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建〔2016〕504 号）计取；

2. 场地准备及临时设施费根据建筑面积按 1.5 元/m²计取；

3. 可行性研究报告编制、评估费参考广东省物价局、广东省计划委员会《转发

国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格〔1999〕1283号）的规定计取；

4. 工程基本设计费参考国家计委、建设部《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）的规定计取；

5. 工程勘察费参考国家计委、建设部《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）的规定，按建安费0.5%计取；

6. 建设工程监理费参考国家发展改革委、建设部《关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》（发改价格〔2007〕670号）及发改价格〔2011〕534号的规定下浮40%计取；

7. 招标代理服务费参考《关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（计价格〔2002〕1980号）及《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号）的规定计取，其中勘察设计、监理、检测、工程造价咨询服务招标代理服务费下浮20%计取，施工招标代理服务费下浮40%计取；

8. 施工图技术审查费参考《关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号）的规定计取；

9. 竣工图编制费按设计费的8%计取；

10. 工程造价咨询服务费（工程量清单及招标控制价编制费）依据广东省物价局《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）的规定下浮10%计取；

11. BIM技术应用费依据《广州市城市信息模型（CIM）平台建设试点工作联席会议办公室关于进一步加快推进我市建筑信息模型（BIM）技术应用的通知》（穗建CIM〔2019〕3号），按设计阶段应用考虑下浮20%计取；

12. 检验监测费依据《广州市建设工程造价管理站关于调整我市工程检验监测费费率的通知》（穗建造价〔2019〕38号）的规定，按建安费的2%计取；

13. 城市基础设施配套费按照《关于缴交“配套设施建设费”有关计算基数问题的通知》（穗建城〔1998〕74号）、《广州市住房和城乡建设局关于进一步加强城市基础设施配套费征收管理的通知（修订）》（穗建规字〔2024〕3号）的规定按5%计取；

14. 白蚁防治费依据广东省物价局、广东省建设厅《关于白蚁防治收费管理有

关问题的通知》（粤价（2002）370号）的规定，按建筑面积*3元/m²计取；

15. 节能报告编制费按《国家发展改革委关于〈不单独进行节能审查的行业目录〉的通知》（发改环资规〔2017〕1975号）计列，按可行性研究编制费用下浮40%计算；

16. 环境影响评价咨询费（编制报告书）按计价格（2002）125号、发改价格（2011）534号下浮40%计取；

17. 水土保持咨询服务费参考广东省水利厅《关于发布我省水利水电工程设计概（估）算编制规定与系列定额的通知》（粤水建管【2017】37号）下浮40%计取；

18. 地质灾害评估费参考《广东省地质灾害危险性评估取费指导价格》（2017年版），按一级中等计取；

19. 地震安全性评价费参考广东省物价局、广东省财政厅、广东省地震局《关于印发广东省工程建设场地地震安全性评价收费项目及标准的通知》（粤价〔1998〕264号）计取；

20. 绿色建筑咨询费参考广东省建筑节能协会关于发布《绿色建筑咨询、设计及施工图审查收费标准（试行）的通知》（粤建节协〔2013〕09号）计取；

21. 工程保险费依据《广东省建设工程概算编制办法》（2014）的规定，按建安费*0.3%计取；

22. 高可靠性供电费参考《关于降低我省可靠性供电费用及临时接电费用征收标准的通知》（粤发改价格函〔2017〕5068号）计取；

23. 树木保护专章为暂估造价；

24. 管线综合规划费为暂估造价；

25. 消防性能化设计评估及专家论证费为暂估造价；

26. 设计咨询费暂不考虑。

（三）、基本预备费：

（1）工程预备费按5%计取。

（2）不考虑价差预备费。

三、编制范围

本次估算包括专业：

1.地下工程

（1）基坑土石方工程：包括场地土方挖运、基坑内大型土方开挖工程、余泥渣

土消纳费、顶板及侧壁土方回填工程等；

(2) 基坑支护工程：包括基坑支护的围护桩、支撑梁、支撑梁及钢立柱的拆除、降水措施、泥浆外运等；

(3) 桩基础工程：包括地下室桩基础工程；

(4) 地下室建筑及装饰工程：包括承台基础土石方挖运、基础工程、砌筑工程、钢筋及混凝土工程、防水工程、门窗工程、栏杆工程、人防门工程、保温、隔热、防腐工程、地下室室内装饰工程（电梯厅除外）、包含地面环氧地坪、划线、车挡、护角等；

(5) 地下室电气工程：包含电力监控系统、动力系统、照明系统、应急照明系统、防雷系统、配电箱、电力电缆、桥架、电线、配管、人防配电箱电源引入、套管等；

(6) 地下室给排水工程：包含给排水系统、水泵房、人防平水管道、阀门等；

(7) 地下室通风空调工程：详第四部分各地块特别说明；

(8) 地下室消防水工程：包含消火栓、消防管道、喷淋管道、喷头、阀门及管道配件、灭火器设备、水泵房、支架等；

(9) 地下室气体灭火系统：包含七氟丙烷灭火装置、泄压口等；

(10) 地下室火灾自动报警工程：包含火灾自动报警系统、余压监控系统、消防电源监控系统、电气火灾监控系统、防火门监控系统、气体灭火系统等；

(11) 地下室弱电智能化工程：包含停车场管理系统、出入口控制系统、视频监控系统等；

(12) 地下室抗震支架工程：包含消防水、给排水、强电工程等的抗震支架；

(13) 地下室充电桩工程：仅考虑线槽敷设。低压柜出线至充电桩的配电箱、线缆、配管及充电桩本体由后期运营商建设；

(14) 柴油发电机系统：包含柴油发电机及机房的环保工程、低压柜等配电设备、电缆、规范所需的配套设施及附属内容；

(15) 人防工程：包含防护门、密闭门等防护设备及配套设施。

2.地上工程

(1) 地上建筑工程：包括地上部分钢筋混凝土工程、基础工程、砌筑工程、钢筋及混凝土工程、装配式混凝土结构工程（如有）、装配式 ALC 墙板（如有）、金属结构工程、屋面及防水工程、门窗工程（不含外墙窗）、栏杆工程、保温、隔热、

防腐工程；

(2) 地上装饰工程：详第四部分各地块特别说明；

(3) 外立面装饰工程：包括外墙窗及幕墙工程、外立面铝板装饰、外立面金属漆、玻璃雨棚等，各地块的外立面单价标准详第四部分各地块特别说明；

(4) 擦窗机暂按 2 套考虑，地块一、地块二各考虑一套；

(5) 地上电气工程：包含电力监控系统、动力系统、照明系统、应急照明系统、防雷系统、配电箱、电力电缆、桥架、电线、配管、人防配电箱电源引入、套管等。其中非装修区域仅预留电缆至非装修区域配电箱，非装修区域配电箱（含箱体）及出线均不在范围；

(6) 地上给排水工程：给水系统、排水系统、雨水系统、中水回用水系统、热水系统、水箱等的给排水设备（热水器、净水器、潜污泵、传输泵等）、水箱、管道、阀门附件、附属等。其中非装修区域的给排水不在本次范围，仅预留预留接口

(7) 地上通风空调工程：详第四部分各地块特别说明；

(8) 地上消防水工程：包含消火栓、消防管道、喷淋管道、喷头、阀门及管道配件、灭火器设备、水泵房、支架等

(9) 地上气体灭火系统：包含药剂瓶、驱动瓶组、气体喷头、气体管道、集流管、泄压口、阀门及管道附件等；

(10) 地上火灾自动报警工程：包含火灾自动报警系统、余压监控系统、气体灭火系统、消防电源监控系统、电气火灾监控系统、防火门监控系统、消控室设备等；

(11) 地上抗震支架工程：包含消防水、给排水、强电工程等的抗震支架；

(12) 厨房排油烟工程：包含屋面油烟设备、管井油烟管、预留厨房接口；

(13) 电梯工程：包含客梯、客货梯、扶梯；

(14) 泛光照明工程：包括智能控制系统、灯具、电缆、开关电源等；

(15) 地上弱电智能化工程：包括建筑设备监控系统、消防自动化系统等；

(16) 燃气工程：主要考虑在厨房和餐厅区域。

3. 室外配套及其他工程费用

(1) 室外道路工程：包括设计范围内道路工程、原有道路破除修复工程；

(2) 室外绿化工程：包含设计范围内乔木、灌木、地被种植等；

(3) 屋顶及架空层园林绿化工程：包含设计范围内绿化种植等；

(4) 室外园建、广场工程：包括设计范围内园路、建筑物外围地面、停车位等；包含海绵城市下凹绿地等；

(5) 高低压变配电工程：包含高压柜、变压器、低压柜、电缆、母线槽等；

(6) 室外照明工程：室外景观照明灯具、线管等系统工程；

(7) 室外给排水工程：包括设计范围内给水、污水、雨水工程；

(8) 外水接入工程：包括市政接驳、用水管网及阀门、土方开挖回填等；

(9) 外电引入工程：包括高压电缆、电缆排管、箱式变压器、箱式高压柜、路面破复等；

(10) 导向标识工程：包括屋顶标识、室外标识、商业标识、服务区指引标识（含基础）、地下交通标识、各种 logo 标识、指示牌、警告牌等全部标识系统；

(11) 光伏发电工程：包含逆变器、光伏板、支架等；

(四) 各地块的特别编制说明

(一) 地块一（办公、商业）

1.地下室工程

(1) 地下室通风、空调工程：包括通风系统，不含空调工程；

2.地上工程

(1) 商业区域装饰工程、办公区域装饰工程：仅考虑公共区域装修，商业区域单方装修造价按 2500 元/m²考虑，办公区域单方装修造价按 2000 元/m²考虑，非公共区域、商户区域按毛坯考虑；

(2) 公服配套区域装饰工程：内部区域考虑简单精装修，单方装修造价按 1000 元/m²考虑；

(3) 地上外立面装饰工程：外墙窗及幕墙工程、外立面铝板装饰、外立面金属漆、玻璃雨棚等，外立面单价按 1300 元/m²；

(4) 地上通风、空调工程：包括通风、防排烟系统、空调工程管线预埋，不含非装修区域的风机盘管、风管及风管部件、水管及阀门。

(二) 地块二（酒店、餐饮）

1.地下室工程

(1) 地下室通风、空调工程：通风、防排烟系统，非商业区域不含空调工程；

(2) 商业公共区域单方装修造价按 2250 元/m²考虑；非商业区域按粗装修考虑，单方装修造价按 385 元/m²考虑。

2.地上工程

- (1) 精品公寓区域装饰工程：所有区域均按毛坯考虑；
- (2) 星级酒店区域装饰工程：所有区域均按毛坯考虑；
- (3) 餐饮区域装饰工程：内部区域考虑简单精装修，单方装修造价按 1300 元/m² 考虑；
- (4) 地上外立面装饰工程：外墙窗及幕墙工程、外立面铝板装饰、外立面金属漆、玻璃雨棚等，外立面单价按 1300 元/m²；
- (5) 地上通风空调工程：包括通风、防排烟系统、空调工程管线预埋，不含非装修区域的风机盘管、风管及风管部件、水管及阀门；
- (6) 厨房排油烟工程：厨房面积大约 860m²，包含屋面油烟设备、管井油烟管、预留厨房接口。

(三) 地块三、四（特色商业）

1.地下室工程

- (1) 地下室商业（地下超市）区域装饰工程：内部区域考虑简单精装修，单方装修造价按 1500 元/m² 考虑；
- (2) 地下室通风、空调工程：包括通风系统，非商业（地下超市）区域不含空调工程。

2.地上工程

- (1) 装饰工程：仅考虑公共区域装修，单方装修造价按 3000 元/m² 考虑，非公共区域按毛坯考虑；
- (2) 地上外立面装饰工程：外墙窗及幕墙工程、外立面铝板装饰、外立面金属漆、玻璃雨棚等，外立面单价按 1600 元/m²；
- (3) 地上通风、空调工程：包括通风、防排烟系统、空调配置；
- (4) 厨房排油烟工程：地块三厨房面积大约 2950m²，地块四厨房面积约 3150m²，包含屋面油烟设备、管井油烟管、预留厨房接口；
- (5) 弱电智能化工程：入户光纤预留至弱电间；以下内容不在本次智能化实施范围：前端运营商设备、有线电视系统、入侵报警系统、智能化集成系统、会议系统、舞台灯光、舞台机械、舞台音响、无线 AP（含相应控制系统）和 LED 屏。

(五) 室外配套及其他工程费用

外水接入：按 1200 米考虑，单价按 800 元/m；

外电接入：按 6000 米考虑，单价按 2489 元/m。

四、主要技术经济指标

1.总估算金额及各费用构成

序号	项目名称	估算金额 (万元)	占估算总额比例	备注
1	建筑工程费	199165.15	86.60%	
2	工程建设其他费	19881.80	8.64%	
3	基本预备费	10952.35	4.76%	
	估算总额	229999.30		

本项目估算总投资为¥229,999.30 万元，可行性研究报告中的总投资估算金额¥230,000.00 万元，未超额。其中基坑支护及土石方工程、基础土方挖运及回填、地基基础工程、主体结构工程、二次结构及砌筑工程、钢结构制作及安装工程、防雷工程、外墙饰面工程、所有门窗工程、幕墙工程施工、屋面工程、人防工程、防水工程、室内外装修工程、室外工程、标识工程、污水处理工程、园林景观工程、地坪漆、车位划线、交通标志标识等；人防土建、设备安装工程（平时）、电梯工程（含深化设计）、给排水工程、电气工程、消防工程、空调工程、智能化工程、柴油发电机组及环保工程施工验收（含深化设计）、永久用水工程、泛光照明工程、燃气工程、驻地网工程、信号覆盖工程、汽车充电桩、擦窗机、厨房排油烟、光伏发电等，建筑工程费为**¥194,392.15 万元**。

五、估算文件组成内容

- 1.封面、目录；
- 2.估算编制说明；
- 3 总估算表。

广东拓腾工程造价咨询有限公司

2025 年 07 月 12 日

项目总投资估算表

项目名称：广州市金融城东区车陂村集体物业复建项目

序号	工程项目名称	估算金额(万元)					单位	数量	经济技术指标 (元)	总投资额比例 (%)	说明
		建筑装饰工程	机电安装及设备工程	设备安装工程费	其他费用	合 计					
	建筑工程费	140059.61	59105.54	0.00	0.00	199165.15	m2	284350.1	7004.22	86.60%	
(一)	地块一（办公、商业）	30187.48	10238.83	0.00	0.00	40426.31	m2	65841.1	6139.98	17.58%	
1	地下工程	10661.38	2568.33	0.00	0.00	13229.71	m2	18120	7301.16	5.75%	
1.1	基坑支护及基础工程	4708.38				4708.38	m2	18120	2598.44	2.05%	
1.1.1	基坑土方开挖工程	1327.38				1327.38	m3	102106.2	130.00	0.58%	
1.1.2	基坑支护工程	1261.00				1261.00	m2	2834	4450.00	0.55%	垂直投影面积
1.1.3	地下室桩基础工程	2120.00				2120.00	m2	18120	1170.00	0.92%	
1.2	土建工程	5953.00				5953.00	m2	18120	3285.32	2.59%	
1.2.1	地下室土建工程	5255.00				5255.00	m2	18120	2900.00	2.28%	
1.2.2	地下室装饰工程	698.00				698.00	m2	18120	385.00	0.30%	
1.3	地下安装工程	0.00	2287.00			2287.00	m2	18120	1262.14	0.99%	
1.3.1	地下室电气工程		815.00			815.00	m2	18120	450.00	0.35%	
1.3.2	地下室给排水系统		326.00			326.00	m2	18120	180.00	0.14%	
1.3.3	地下室通风工程		272.00			272.00	m2	18120	150.00	0.12%	不含空调，仅考虑通风工程
1.3.4	地下室消防水系统		326.00			326.00	m2	18120	180.00	0.14%	
1.3.5	地下室气体灭火系统		54.00			54.00	m2	18120	30.00	0.02%	
1.3.6	地下室火灾自动报警工程		181.00			181.00	m2	18120	100.00	0.08%	
1.3.7	地下室弱电智能化工程		236.00			236.00	m2	18120	130.00	0.10%	
1.3.8	地下室抗震支架工程		54.00			54.00	m2	18120	30.00	0.02%	
1.3.9	地下室汽车充电桩工程		23.00			23.00	个	90	2500.00	0.01%	仅考虑线槽敷设，低压柜出线至充电桩的配电箱、线缆、配管及充电桩本体由后期运营商建设
1.4	柴油发电机系统		104.00			104.00	KVA	800	1300.00	0.05%	
1.5	人防工程		177.33			177.33	m2	5910.85	300.00	0.08%	数量由设计提供数据
2	地上工程	19526.10	7670.50	0.00		27196.60	m2	47721.10	5699.07	11.82%	

项目总投资估算表

项目名称：广州市金融城东区车陂村集体物业复建项目

序号	工程项目名称	估算金额(万元)					单位	数量	经济技术指标(元)	占总投资额比例(%)	说明
		建筑装饰工程	机电安装及设备工程	设备安装工程费	其他费用	合 计					
2.1	地上土建装饰工程	19526.10				19526.10	m2	47721.10	4091.71	8.49%	
2.1.1	地上土建工程	10499.00				10499.00	m2	47721.10	2200.00	4.56%	含粗装修
2.1.2	地上室内装饰工程	3603.92				3603.92	m2	47721.10	755.20	1.57%	
2.1.2.1	商业区域装饰工程	513.54				513.54	m2	2054.15	2500.00	0.22%	加不计容2311m ² ，考虑装修系数0.35
2.1.2.2	公服配套区域装饰工程	536.00				536.00	m2	5360.00	1000.00	0.23%	公服配套考虑全部简装
2.1.2.3	办公公区装饰工程	2554.38				2554.38	m2	12771.89	2000.00	1.11%	考虑装修系数0.35
2.1.3	地上外立面装饰工程	5273.18				5273.18	m2	40562.94	1300.00	2.29%	外立面面积按0.85系数
2.1.4	擦窗机	150.00				150.00	台	1.00	1500000.00	0.07%	
2.2	地上安装工程	0.00	7670.50			7370.50	m2	47721.1	1607.36	3.34%	
2.2.1	地上电气工程		1909.00			1909.00	m2	47721.1	400.00	0.83%	
2.2.2	地上给排水工程		382.00			382.00	m2	47721.1	80.00	0.17%	
2.2.3	地上通风、空调工程		1741.00			1741.00	m2	47721.1	364.77	0.76%	不含非装修区域的风机盘管、风管及风管部件、水管及阀门
2.2.4	地上消防水工程		716.00			716.00	m2	47721.1	150.00	0.31%	
2.2.5	地上气体灭火系统		143.00			143.00	m2	47721.1	30.00	0.06%	
2.2.6	地上火灾自动报警工程		382.00			382.00	m2	47721.1	80.00	0.17%	
2.2.7	地上抗震支架工程		143.00			143.00	m2	47721.1	30.00	0.06%	
2.2.8	电梯工程		1310.00			1310.00	台	28	467857.14	0.57%	
2.2.8.1	垂直梯		1070.00			1070.00	台	22	486363.64	0.47%	
2.2.8.2	扶梯		240.00			240.00	台	6	400000.00	0.10%	
2.2.9	泛光照明工程		324.50			324.50	m2	40562.94	80.00	0.14%	外立面面积
2.2.10	弱电智能化工程		620.00			620.00	m2	47721.10	130.00	0.27%	
(二)	地块二(酒店、地下商业2850m2)	27939.47	11910.55	0.00	0.00	39350.02	m2	66677	5976.58	17.33%	
1	地下工程	8358.47	2346.55	0.00	0.00	10705.02	m2	14602	7331.20	4.65%	
1.1	基坑支护及基础工程	3447.47				3447.47	m2	14602	2360.96	1.50%	

项目总投资估算表

项目名称：广州市金融城东区车陂村集体物业复建项目

序号	工程项目名称	估算金额(万元)					单位	数量	经济技术指标 (元)	占总投资额比例 (%)	说明
		建筑装饰工程	机电安装及设备工程	设备安装工程费	其他费用	合 计					
1.1.1	基坑土方开挖工程	1263.32				1263.32	m3	97178.27	130.00	0.55%	
1.1.2	基坑支护工程	476.15				476.15	m2	1070	4450.00	0.21%	垂直投影面积
1.1.3	地下室桩基础工程	1708.00				1708.00	m2	14602	1170.00	0.74%	
1.2	土建工程	4911.00				4911.00	m2	14602	3363.24	2.14%	
1.2.1	地下室土建工程	4235.00				4235.00	m2	14602	2900.00	1.84%	
1.2.2	地下室装饰工程	676.00				676.00	m2	14602	463.00	0.29%	1、2850平方商业考虑公共区域装修系数0.33，标准按2250元/m2 2、非商业部分按粗装修考虑，标准按385元/m2
1.3	地下安装工程	0.00	2076.00	0.00	0.00	2076.00	m2	14602	1421.72	0.90%	
1.3.1	地下室电气工程		657.00			657.00	m2	14602	450.00	0.29%	
1.3.2	地下室给排水系统		263.00			263.00	m2	14602	180.00	0.11%	
1.3.3	地下室通风、空调工程		457.00			457.00	m2	14602	312.96	0.20%	
1.3.4	地下室消防水系统		263.00			263.00	m2	14602	180.00	0.11%	
1.3.5	地下室气体灭火系统		44.00			44.00	m2	14602	30.00	0.02%	
1.3.6	地下室火灾自动报警工程		146.00			146.00	m2	14602	100.00	0.06%	
1.3.7	地下室弱电智能化工程		190.00			190.00	m2	14602	130.00	0.08%	
1.3.8	地下室抗震支架工程		44.00			44.00	m2	14602	30.00	0.02%	
1.3.9	地下室汽车充电桩工程		12.00			12.00	个	48	2500.00	0.01%	仅考虑线槽敷设，低压柜出线至充电桩的配电箱、线缆、配管及充电桩本体由后期运营商建设
1.4	柴油发电机系统		130.00			130.00	KVA	1000	1300.00	0.06%	
1.5	人防工程		140.55			140.55	m2	4684.90	300.00	0.06%	数量由设计提供数据
2	地上工程	19581.00	9564.00	0.00	0.00	29145.00	m2	52075	5596.74	12.67%	
2.1	地上土建装饰工程	19581.00	0.00	0.00	0.00	19581.00	m2	52075	3760.15	8.51%	
2.1.1	地上土建工程	11457.00				11457.00	m2	52075	2200.00	4.98%	含粗装修
2.1.2	地上室内装饰工程	2220.00				2220.00	m2	52075	426.31	0.97%	

项目总投资估算表

项目名称：广州市金融城东区车陂村集体物业复建项目

序号	工程项目名称	估算金额(万元)					单位	数量	经济技术指标 (元)	占总投资额比例 (%)	说明
		建筑装饰工程	机电安装及设备工程	设备安装工程费	其他费用	合 计					
2.1.2.1	精品公寓区域装饰工程	0.00				0.00	m2	20000	0.00	0.00%	毛坯考虑
2.1.2.2	星级酒店区域装饰工程	0.00				0.00	m2	15000	0.00	0.00%	毛坯考虑
2.1.2.3	餐饮区域装饰工程	2220.00				2220.00	m2	17075	1300.00	0.97%	1、面积已加不计容3964m2 2、餐饮区域及不计容区域考虑筒灯
2.1.3	地上外立面装饰工程	5754.00				5754.00	m2	44263.75	1300.00	2.50%	外立面面积按0.85系数（按设计院提供展开面积计算）
2.1.4	擦窗机	150.00				150.00	台	1.00	1500000.00	0.07%	
2.2	地上安装工程	0.00	9564.00	0.00	0.00	9564.00	m2	52075	1836.58	4.16%	
2.2.1	地上电气工程		2083.00			2083.00	m2	52075	400.00	0.91%	
2.2.2	地上给排水工程		1042.00			1042.00	m2	52075	200.00	0.45%	
2.2.3	地上通风、空调工程		2213.00			2213.00	m2	52075	424.98	0.96%	不含非装修区域的风机盘管、风管及风管部件、水管及阀门
2.2.4	地上消防水工程		781.00			781.00	m2	52075	150.00	0.34%	
2.2.5	地上气体灭火系统		156.00			156.00	m2	52075	30.00	0.07%	
2.2.6	地上火灾自动报警工程		417.00			417.00	m2	52075	80.00	0.18%	
2.2.7	地上抗震支架工程		156.00			156.00	m2	52075	30.00	0.07%	
2.2.8	厨房排油烟工程		359.00			359.00	m2	860	4179.06	0.16%	数量由设计提供数据
2.2.9	电梯工程		1260.00			1260.00	台	26	484615.38	0.55%	
2.2.9.1	垂直梯		860.00			860.00	台	16	537500.00	0.37%	
2.2.9.2	扶梯		400.00			400.00	台	10	400000.00	0.17%	
2.2.10	泛光照明工程		354.00			354.00	m2	44263.75	80.00	0.15%	外立面面积
2.2.11	弱电智能化工程		677.00			677.00	m2	52075	130.00	0.29%	
2.2.12	燃气工程		66.00			66.00	m2	13111	50.00	0.03%	
(三)	地块三、四(商业)	79054.66	28941.76	0.00	0.00	107996.42	m2	151832	7112.89	46.96%	
1	地下工程	29892.87	8149.76	0.00	0.00	38042.63	m2	47234	8054.08	16.54%	
1.1	基坑支护及基础工程	13383.87	0.00	0.00	0.00	13383.87	m2	47234	2833.52	5.82%	

项目总投资估算表

项目名称：广州市金融城东区车陂村集体物业复建项目

序号	工程项目名称	估算金额(万元)					单位	数量	经济技术指标 (元)	总投资额比例(%)	说明
		建筑装饰工程	机电安装及设备工程	设备安装工程费	其他费用	合 计					
1.1.1	基坑土方开挖工程	4008.62				4008.62	m3	308355.32	130.00	1.74%	
1.1.2	基坑支护工程	3849.25				3849.25	m2	8650.00	4450.00	1.67%	垂直投影面积
1.1.3	地下室桩基础工程	5526.00				5526.00	m2	47234	1170.00	2.40%	
1.2	土建工程	16509.00	0.00	0.00	0.00	16509.00	m2	47234	3495.15	7.18%	
1.2.1	地下室土建工程	13698.00				13698.00	m2	47234	2900.00	5.96%	
1.2.2	地下工程装饰工程	2811.00				2811.00	m2	47234	595.12	1.22%	
1.2.2	地下室商业区域装饰工程	1335.00				1335.00	m2	8900	1500.00	0.58%	地下超市考虑前装
1.2.2	地下室其他区域装饰工程	1476.00				1476.00	m2	38334	385.00	0.64%	非超市区域按粗装修考虑
1.3	地下安装工程	0.00	7388.00	0.00	0.00	7388.00	m2	47234	1564.13	3.21%	
1.3.1	地下室电气工程		2126.00			2126.00	m2	47234	450.00	0.92%	
1.3.2	地下室给排水系统		850.00			850.00	m2	47234	180.00	0.37%	
1.3.3	地下室通风、空调工程		1723.00			1723.00	m2	47234	364.79	0.75%	
1.3.4	地下室消防水系统		850.00			850.00	m2	47234	180.00	0.37%	
1.3.5	地下室气体灭火系统		142.00			142.00	m2	47234	30.00	0.06%	
1.3.6	地下室火灾自动报警工程		472.00			472.00	m2	47234	100.00	0.21%	
1.3.7	地下室弱电智能化工程		1039.00			1039.00	m2	47234	220.00	0.45%	
1.3.8	地下室抗震支架工程		142.00			142.00	m2	47234	30.00	0.06%	
1.3.9	地下室汽车充电桩工程		44.00			44.00	个	174	2500.00	0.02%	仅考虑线槽敷设，低压柜出线至充电桩的配电箱、线缆、配管及充电桩本体由后期运营商建设
1.4	柴油发电机系统		312.00			312.00	KVA	2400	1300.00	0.14%	
1.5	人防工程		449.76			449.76	m2	14991.90	300.00	0.20%	数量由设计提供数据
2	地上工程	49161.79	20792.00	0.00	0.00	69953.79	m2	104598	6687.87	30.41%	
2.1	地上土建装饰工程	49161.79	0.00	0.00	0.00	49161.79	m2	104598	4700.07	21.37%	
2.1.1	地上土建工程	25627.00				25627.00	m2	104598	2450.00	11.14%	含粗装修

项目总投资估算表

项目名称：广州市金融城东区车陂村集体物业复建项目

序号	工程项目名称	估算金额(万元)					单位	数量	经济技术指标 (元)	占总投资额比例 (%)	说明
		建筑装饰工程	机电安装及设备工程	设备安装工程费	其他费用	合 计					
2.1.2	地上室内装饰工程	10982.79				10982.79	m2	36609.3	3000.00	4.78%	考虑装修系数0.35
2.1.3	地上外立面装饰工程	12552.00				12552.00	m2	78448.5	1600.00	5.46%	外立面面积按0.75系数
2.2	地上安装工程		20792.00			20792.00	m2	104598	1987.80	9.04%	
2.2.1	地上电气工程		4184.00			4184.00	m2	104598	400.00	1.82%	
2.2.2	地上给排水工程		1569.00			1569.00	m2	104598	150.00	0.68%	
2.2.3	地上通风、空调工程		6171.00			6171.00	m2	104598	590.00	2.68%	
2.2.4	地上消防水工程		1569.00			1569.00	m2	104598	150.00	0.68%	
2.2.5	地上气体灭火系统		314.00			314.00	m2	104598	30.00	0.14%	
2.2.6	地上火灾自动报警工程		837.00			837.00	m2	104598	80.00	0.36%	
2.2.7	地上抗震支架工程		314.00			314.00	m2	104598	30.00	0.14%	
2.2.8	厨房排油烟工程		915.00			915.00	m2	6100	1500.00	0.40%	数量由设计提供数据
2.2.9	电梯工程		2400.00			2400.00	台	73	3287671.23	1.04%	
2.2.9.1	垂直梯		840.00			840.00	台	21	400000.00	0.37%	
2.2.9.2	扶梯		1560.00			1560.00	台	52	300000.00	0.68%	
2.2.10	泛光照明工程		628.00			628.00	m2	78448.5	80.00	0.27%	外立面面积
2.2.11	弱电智能化工程		1778.00			1778.00	m2	104598	170.00	0.77%	不含LED屏
2.2.12	燃气工程		113.00			113.00	m2	6100	185.00	0.05%	
(五)	室外连廊及地下通道	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0	0.00	0.00%	
2	地下室联通通道	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	m2	0	0.00	0.00%	
2.1	基坑支护及基础工程	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	m2	0	0.00	0.00%	
2.1.1	基坑土方开挖工程	0.00				0.00	m3		130.00	0.00%	
2.1.2	基坑支护工程	0.00				0.00	m2		4450.00	0.00%	垂直投影面积
2.1.3	地下室桩基础工程	0.00				0.00	m2	0	1170.00	0.00%	

项目总投资估算表

项目名称：广州市金融城东区车陂村集体物业复建项目

序号	工程项目名称	估算金额(万元)					单位	数量	经济技术指标(元)	占总投资额比例(%)	说明
		建筑装饰工程	机电安装及设备工程	设备安装工程费	其他费用	合 计					
2.2	土建工程	0.00				0.00	m2	0	0.00	0.00%	
2.2.1	地下室土建工程	0.00				0.00	m2	0	2900.00	0.00%	
2.2.2	地下室其他区域装饰工程	0.00				0.00	m2	0	385.00	0.00%	
2.3	地下安装工程		0.00	0.00	0.00	0.00	m2	0	1200.00	0.00%	
(六)	室外配套及其他工程费用	2878.00	8014.40	0.00	0.00	10892.40	m2	284350.1	383.06	4.74%	
1	室外道路工程	201.00				201.00	m2	4010	500.00	0.09%	
2	室外绿化工程	162.00				162.00	m2	1620	1000.00	0.07%	
3	屋顶及架空层园林绿化工程	929.00				929.00	m2	23220	400.00	0.40%	
4	室外园建、广场工程	1159.00				1159.00	m2	19316	600.00	0.50%	含海绵城市下凹绿地、小品布置
5	空调冷热源系统		1791.00			1791.00	RT	8954	2000.00	0.78%	
6	高低压变配电工程		3280.00			3280.00	KVA	32800	1000.00	1.43%	高低压柜/变压器品牌档次按国产标准
7	室外照明工程		523.00			523.00	m2	20936	250.00	0.23%	
8	室外给排水工程		733.00			733.00	m2	20936	350.00	0.32%	包含雨水收集系统、污水处理站
9	外水接入工程		96.00			96.00	M	1200	800.00	0.04%	
10	外电引入工程		1493.00			1493.00	M	6000	2489.00	0.65%	
11	导向标识工程	427.00				427.00	m2	284350.1	15.00	0.19%	
12	光伏发电系统		98.40			98.40	KW	164.00	6000.00	0.04%	
二	工程建设其他费用				19881.80	19881.80	m2	284350.1	699.20	8.64%	
1	代建服务费				1458.01	1458.01	m2			0.63%	财建[2016]504号
2	场地准备及临时设施费				42.65	42.65	m2			0.02%	按1.5元/m2
3	可行性研究报告编制、评估费				128.61	128.61	m2			0.06%	
4	勘察设计费				5429.45	5429.45	m2			2.36%	

项目总投资估算表

项目名称：广州市金融城东区车陂村集体物业复建项目

序号	工程项目名称	估算金额(万元)					单位	数量	经济技术指标(元)	占总投资额比例(%)	说明
		建筑装饰工程	机电安装及设备工程	设备安装工程费	其他费用	合 计					
4.1	工程设计费				4433.62	4433.62	m2			1.93%	按计价格[2002]10号
4.2	工程勘察费				995.83	995.83	m2			0.43%	按计价格[2002]10号，按建安费×0.5%计算
5	监理费				1626.19	1626.19	m2			0.71%	发改价格[2007]670号文下浮40%计取
6	招标代理服务费				93.51	93.51	m2			0.04%	计价格[2002]1980号文《招标代理服务收费管理暂行办法》、发改价格[2011]534号
6.1	勘察设计招标代理服务费				13.90	13.90	m2			0.01%	下浮20%
6.2	监理招标代理服务费				6.81	6.81	m2			0.00%	下浮20%
6.3	施工招标代理服务费				51.28	51.28	m2			0.02%	下浮10%
6.4	检测招标代理服务费				11.53	11.53	m2			0.01%	下浮20%
6.5	工程造价咨询服务招标代理服务费				6.10	6.10	m2			0.00%	下浮20%
6.6	建筑信息模型(BIM)技术应用招标代理服务费				3.88	3.88	m2			0.00%	
7	施工图技术审查费				352.91	352.91	m2			0.15%	
8	竣工图编制费				351.69	351.69	m2			0.15%	设计费×8%
9	工程造价全过程咨询服务费				1269.68	1269.68	m2			0.55%	按粤价[2011]742号文，并参考市场价
10	建筑信息模型(BIM)技术应用费				398.09	398.09	m2			0.17%	仅考虑设计阶段，参照穗建CIM[2019]3号下浮20%计取
11	检验监测费				3983.30	3983.30	m2			1.73%	穗建造价[2019]38号，工程费用*2%
12	城市基础设施配套费				3198.62	3198.62	m2			1.39%	穗建城[1998]74号、穗建规字[2024]3号按5%计算
13	白蚁防治费				85.31	85.31	m2			0.04%	按建筑面积*3元/m2
14	专项评价费				249.29	249.29	m2			0.11%	
14.1	节能报告编制费				66.79	66.79	m2			0.03%	按可行性研究报告编制下浮40%计取
14.2	环境影响评价费				26.95	26.95	m2			0.01%	
14.3	水土保持咨询服务费				107.55	107.55	m2			0.05%	粤水建管【2017】37号文下浮40%计取

项目总投资估算表

项目名称：广州市金融城东区车陂村集体物业复建项目

序号	工程项目名称	估算金额(万元)					单位	数量	经济技术指标 (元)	占总投资额比例 (%)	说明
		建筑装饰工程	机电安装及设备工程	设备安装工程费	其他费用	合 计					
14.4	地质灾害危险性评估费				18.00	18.00	m2			0.01%	《广东省地质灾害危险性评估收费指导价格》(2017年版)一级中等计取
14.5	地震安全性评价费				10.00	10.00	m2			0.00%	粤价[1998]261号
14.6	绿色建筑评估费				20.00	20.00	m2			0.01%	粤建节协[2013]09号,三星
15	控规调整内容及费用					0.00	m2			0.00%	暂定
16	工程保险费				597.50	597.50	m2			0.26%	《广东省建设工程概算编制办法》(2014)的规定,按建安费×0.3%计算
17	高可靠性供电费				551.00	551.00	KVA	32800	168.00	0.24%	粤发改价格函(2017)5068号
18	树木保护专章				23.00	23.00	m2	284350.1	0.80	0.01%	暂估
19	管线综合规划费				10.00	10.00	项	1	100000.00	0.00%	暂估
20	消防性能化设计评估及专家论证费				30.00	30.00	项	1	300000.00	0.01%	暂估
21	设计咨询费				0.00	0.00	项	1		0.00%	此项目不考虑计取
三	基本预备费				10952.35	10952.35	项	284350.1	385.17	4.76%	
1	建筑工程费基本预备费(5%)				10952.35	10952.35	m2	284350.1	385.17	4.76%	
四	合计(一~三)	140059.61	59105.54	0.00	30834.15	229999.30	m2	284350.10	8088.60	100.00%	