

建设项目预算 评审报告

评审机构名称: 永州市财政投资评审中心

委托评审内容: 招标上限值

评审项目名称: 2024 年保障性租赁住房建设将军岭公寓工程

项目业主单位: 永州市城市发展集团有限责任公司

评审起止时间: _____

评审报告时间: 2025. 3. 25

永州市财政局文件

永财办评〔2025〕48号

永州市财政局关于批复 2024 年保障性租赁住房建设将军岭公寓工程招标上限值的函

永州市城市发展集团有限责任公司：

根据《中华人民共和国预算法》、财政部《财政投资评审管理规定》、《湖南省财政监督条例》及《永州市市本级财政投资评审操作规程》等文件规定，我局对贵单位审核送来的 2024 年保障性租赁住房建设将军岭公寓工程招标上限值进行了复核。现将复核结论函告如下：

送审金额： 25,345,969 元；

审减金额： 1,551,758 元；

招标上限值： 23,794,211 元（其中不可预见费 0 元）。

此结论作为项目招标的上限值（具体项目详见附表），不作为资金来源和安排的依据，请依法依规依程序办理工程建设项目等相关事宜。

附件：2024 年保障性租赁住房建设将军岭公寓工程招标
上限值复核报告



附件：

关于 2024 年保障性租赁住房建设将军岭公寓 工程招标上限值复核报告

根据《湖南省财政性基本建设投资审查监督办法》、《财政投资评审管理规定》及建设单位的申请与承诺，我们对永州市城市发展集团有限责任公司报送的永信和瑞工程咨询有限公司编制的 2024 年保障性租赁住房建设将军岭公寓工程招标上限值进行了复核。现将复核结论报告如下：

一、项目概况

1. 项目名称：2024 年保障性租赁住房建设将军岭公寓工程。
2. 建设依据：永发改备〔2024〕13 号及湘建保函〔2024〕157 号文批复概算总投资 3019.63 万元。
3. 资金来源：企业自筹和争取上级资金。
4. 建设单位：永州市城市发展集团有限责任公司。
5. 设计单位：湖南湘楚鸿飞建筑设计有限公司。

二、复核依据

1. 送审的 2024 年保障性租赁住房建设将军岭公寓工程造价预算书、施工图、资金来源、立项文件及施工图审情况说明等。
2. 《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》（湘建价〔2020〕56 号）、湘建价市〔2020〕46 号文、湘建价〔2022〕146 号文、湘建价建〔2024〕

20 号文、永财办〔2024〕10 号文。

3. 2024 年 12 月永州建设造价、2024 年 6 月长沙市财评中心手册、衡阳信息价及市场价。

三、复核范围

2024 年保障性租赁住房建设将军岭公寓工程包括：1 栋样板房(396 套)、套房(44 套)；2 栋单人房(154 套)、套房(22 套)、双人房(44 套)户内装饰装修，水电安装，二次消防喷淋头拆改，屋顶热水泵组安装等内容。

四、复核结果

该项目送审金额为 25345969.30 元（其中建安工程费 24453442.63 元，前期费用 892526.67 元），审定金额 23794210.71 元（其中建安工程费 23267632.15 元，前期费用 526578.56 元），审减金额为 1551758.59 元（其中建安工程费 1185810.48 元，前期费用 365948.11 元）。

五、复核分析及说明

（一）概预算对比分析

永发改备〔2024〕13 号及湘建保函〔2024〕157 号批复概算总投资 3019.63 万元，预算审定金额为 2379.42 万元，预算未超概算。

（二）审（增）减金额及原因

该项目预算共核减约 155.2 万元，审减主要原因为：

1. 装饰工程核减 21.6 万元。

（1）地砖设计为通铺，门槛石不计；

（2）防水根据设计图纸调整为 JS 涂料防水并按地面和墙面分

别出量;

(3) 铝扣板龙骨乘单层结构系数 0.85;

(4) 跌级天棚按平面和侧面分别出量, 龙骨按主墙间净空面积计算;

(5) 窗帘盒做法同天棚, 并入天棚工程量;

(6) 阻燃胶合板根据 2024 年 12 月永州市发布价调整计算;

(7) 钢化玻璃根据 2024 年 12 月长沙市发布价调整计算;

(8) 墙面砖根据 2024 年 12 月衡阳市财评价调整计算;

(9) 人造石、无机涂料、聚合物水泥基防水涂料根据 2024 年 6 月长沙市财评价调整计算;

(10) 轻钢龙骨根据 2024 年 10 月长沙市发布价调整计算;

(11) 铝合金平开门 (不含玻璃) 根据 2024 年 12 月衡阳市发布价调整计算;

(12) 成品隐私窗帘、智能锁根据市场询价调整计算。

(13) 地面和墙面瓷砖粘贴定额含量按消耗量标准调整计算。

(14) 安全责任险、环境保护税根据计价文件按 0.6% 计取。

2. 户内水电安装工程核减 76.5 万元。

(1) 户内配电箱安装乘空箱系数 0.5, 控制开关按系统图另行计算;

(2) 凿 (压) 槽按砌块墙凿槽考虑;

(3) 连体坐便器水箱配件包含在成套费中, 不另计;

(4) 角阀 (带铜活)、PC20 线管、六类网线根据 2024 年 6 月长沙财评价调整计算;

(5) BV 电线根据 2024 年 11 月长沙市发布价调整计算;

(6) 洗涮台 (含水龙头、镜柜)、洗菜盆、沐浴器、方形吸顶灯根据市场价调整计算;

(7) PVC 排水管根据 2024 年 12 月衡阳市发布价调整计算。

3. 二次消防安装工程核减 4.1 万元。

(1) 喷头和感烟器拆除按送审价统一调整为 3.5 元/个 (包干价);

(2) 喷头安装按利旧考虑; 配管按暗配调整计算。

4. 热水系统安装工程核减 16.4 万元。

(1) 空气源热泵根据市场价调整为 19800 元/台 (含税价);

(2) 减震器包含在泵组单价中, 不另计;

(3) 热水循环供水泵按市场价 3045 元/台 (含税价) 计算;

(4) Y 型过滤器 DN50 无依据不计;

(5) 法兰管件含法兰片连接, 法兰片不单独计算;

(6) 耐腐防水传感器无依据; 其他零星材料不计。

5. 前期费用核减 36.6 万元。

(1) 设计与永财办评〔2024〕119 号文重复;

(2) 工程监理费根据发改价格〔2007〕670 号及永财办〔2024〕10 号文调整计算; 其他项因计算基数调整而调减。

(三) 其它相关说明

(1) 家具家电采购送审金额 4839260.00 元, 未纳入本次审核范围, 复核结果和签字表送审金额, 未包括家具家电金额。

(2) 绿色施工安全防护措施项目费、安全责任险、环境保护税按取费文件招标控制价费率标准计算, 结算应根据文件按实际取

定调整。

(3) 工程量暂按送审工程量和设计图进行计算，结算应按实际完成量计算，建议建设单位根据设计图和现场完成情况严格审核实际完成工程量。

附件：1. 复核审结表（签字表）

2. 工程造价明细数

永州市财政投资评审中心

2025年2月20日



2024年保障性租赁住房建设将军岭公寓工程招标上限值复核审结表（复议）

建设单位：永州市城市发展集团有限责任公司

一审单位：

单位：元

项目名称（子项、费用等）	批准概算金额		项目单位送审金额		评审净审减（增）金额		评审审定金额		备注
	数量	金额	数量	金额	数量	金额	数量	金额	
建安工程费		30,196,300.00		24,453,442.63		-1,185,810.48		23,267,632.15	不可预见费为0元
前期费用				892,526.67		-365,948.11		526,578.56	
合 计		30,196,300.00		25,345,969.30		-1,551,758.59		23,794,210.71	

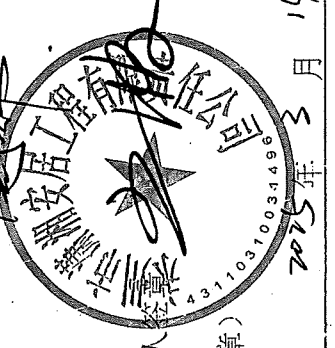
建设单位：

拟同意专家评审意见



评审机构：

拟同意专家评审意见



注：见此审结表即该项目已审结，如有异议请建设单位书面来函，进入复议流程。