

深圳市宝安区发展和改革局

宝发改概算〔2017〕81号

关于甲岸社康中心综合改造工程总概算的批复

区卫计局：

报来《关于甲岸社康中心综合改造工程概算材料的函》收悉。项目经按程序审定，现批复如下：

一、项目主要建设内容

项目位于新安街道7区甲岸村西22号一至四层，主要建设内容是对现状进行装修改造，按社康中心使用要求分隔设置功能单元，完善功能室配置。工程内容包括装饰工程和安装工程（含电气、给排水、消防等），装修面积612m²。（详见附件2）

二、投资概算及资金来源

项目概算总投资178.80万元。其中，建安工程费153.01万元，工程建设其他费17.28万元，预备费8.51万元（详见附件1）。项目资金来源为区政府投资。

三、下阶段工作要求

（一）请你单位根据《宝安区政府投资项目管理办法》有关要求，按照概算汇总表的取费标准限额进行设计，严禁擅自提高建设标准，增加或减少建设内容，禁止项目投资突破总概算。

(二)根据《深圳市优化行政审批流程实施办法》(深府办〔2015〕36号)及《深圳市政府投资项目协同受理工作方案(试行)》(深府办〔2015〕29号)相关要求,概算审批与其他行政审批并联办理。本概算批复只用于控制项目投资规模,请你单位在开工建设前确保完善各有关行政审批手续。

- 附件: 1. 甲岸社康中心综合改造工程项目概算汇总表
2. 《关于甲岸社康中心综合改造工程概算评审意见》(宝投评审〔2017〕107号)



抄送: 区住建局, 区审计局。

宝安区发展和改革局办公室

2017年9月21日印发

(印8份)

甲岸社康中心综合改造工程概算汇总表

序号	项 目 名 称	数量	单位	单位造价 (元)	概算造价 (万元)	占总投资比 重	备注
一	建筑安装工程费	612	m ²	2500.16	153.01	85.58%	
1	装饰工程	612	m ²	1960.46	119.98		含5%暂列金
2	安装工程	612	m ²	539.71	33.03		
二	工程建设其他费	计费依据	以建安费为 基数计算		17.28	9.66%	
1	建设单位管理费	财建[2016]504号	(一) × 2 %		3.06		
2	工程建设监理费	深价规[2009]1号	(一) × 2.95 %		4.51		含保修阶段
3	工程设计费	计价格[2002]10号	(一) × 4.13 %		6.32		含竣工图编制费
4	施工图审查费	深价管函[2004]6号	(3+4) × 6.49 %		0.41		
5	工程造价咨询费	粤价函[2011]742号	(一) × 0.6 %		0.92		
6	招标代理服务费	计价格[2002]1980号	(一) × 0.9 %		1.37		
7	工程招标交易费	深价[1999]130号	(一) × 0.14 %		0.21		
8	施工安全监督费	深物价[1994]129号	(一) × 0.1 %		0.15		
9	工程保险费	深建价[2010]53号	(一) × 0.1 %		0.15		
10	白蚁防治费	深计联字[2003]8号	按建筑面积3元/m ² 计取		0.18		
三	预备费	(一+二) × 5%			8.51	4.76%	
四	建设项目综合概算	(一+二+三)			178.80	100.00%	

深圳市宝安区政府投资项目评审中心文件

宝投评审〔2017〕107号

关于甲岸社康中心综合改造工程 概算评审的意见

建设单位：宝安人民医院（集团）

管养单位：宝安人民医院（集团）第一人民医院

设计单位：深圳市中深建筑装饰设计工程有限公司

概算单位：深圳市锦绣城工程造价咨询有限公司

一、项目背景

（一）建设背景

本项目为我区2015年社区服务基础设施建设项目。2015年5月24日，区发改局下发立项文件《关于下达西乡街道利锦社区户外文体广场建设工程等三十一个政府投资项目前期计划的通知》（宝发改政投〔2015〕68号），将甲岸社康中心综合改造工程纳入2015年度的政府投资计划。

（二）项目概况

甲岸社康中心 2001 年开业，至今将近 16 年时间，为社区居民解决了看病难的问题，提供了全科诊疗和预防保健服务。

甲岸社康中心为租赁甲岸村股份公司的物业，因使用年限较长，该社康中心仅有一个消防楼梯，隔墙采用夹心钢板，不满足消防要求，并且功能布局不合理，难以满足现有社区居民看病就医需求。本项目拟对现状进行装修改造，工程内容包括装饰工程和安装工程（含电气、给排水、消防等），装修面积为 612m²。

二、建设的必要性

目前甲岸社区居民增多，甲岸社康现有医疗条件已无法社区居民看病就医需求。根据《深圳市社区健康服务机构分类管理办法和深圳市社区服务机构分类标准》（深卫人发〔2010〕872 号）的要求，甲岸社康中心设置卫二类社康中心，需要按照该标准进行重新装修，有利于改善社区居民看病、就医难的问题。

三、初步设计的工程内容

1. 功能设置综合考虑场地实际情况和《深圳市社区健康服务中心设置标准》，设置功能单元如下：

楼层	功能区	建筑面积 (m ²)	备注
一层	全科诊室一	8	
	全科诊室二	9	
	妇科诊室	10	
	检查化验室	8	
	中西医药房	19	
	急救室/换药	10	
	洗手间	5.2	
	处置室	2.3	
	候诊大厅及走道	79	

	楼梯间	34	
二层	登记、收费	7	
	接种室	10	
	儿保室	15	
	B超/心电图室	10	
	登记、配药	13	
	输液室	18	
	洗手间	6	
	计免大厅	27	
	走道、雾化区	67	
	楼梯间	34	
三层	更衣室	6	
	办公室	14	
	机房	8	
	慢性病/老年保健室/心理咨询室	11.3	
	中医康复室/理疗室/康复站	29	
	口腔科	13	
	清洗间	4	
	消毒间	3	
	洗手间	6	
	走道、候诊区	42	
	楼梯间	34.5	
四层	职工餐厅	14.9	
	女值班室	6.9	
	男值班室	6.9	
	楼梯间	21	
	合计	612	

2. 工程主要内容

(1) 装饰工程

室外工程：社康门口重新安装铝扣板外墙，面积约 94.7 m²；

室内天棚：采用双层 12 毫米石膏板吊顶及局部原顶刷漆，面积约 610 m²；

室内墙面：墙面墙裙镶贴瓷砖，面积约 796.19 m²，其他区域主要刷乳胶漆，面积约 1076.39 m²，部分功能房玻璃隔断面积约

7 m²;

室内地面:采用亚光砖,面积约 594.5 m²;卫生间地面采用防滑地砖,面积约 17.6 m²;

安装木质门、固定观察窗、防火门、推拉门等。同时,完善木壁柜、台柜和卫生器具的设置和安装。

(2) 给排水工程

给水管管长约 136.72m,排水管管长约 169.63m。

(3) 电气工程

本工程包括强电、弱电系统,强电主要为照明系统,弱电主要为电话、网络及有线电视系统。

(4) 消防工程

主要完善消防管网,安装消防栓、灭火器以及自动消防报警系统。

四、评审依据

(一) 重要批复

立项文件《关于下达西乡街道利锦社区户外文体广场建设工程等三十一个政府投资项目前期计划的通知》(宝发改政投〔2015〕68号)。

(二) 政策、标准、规范

1. 《关于发展社区健康服务的实施意见》(深府〔2006〕130号)
2. 《关于印发深圳市社区健康服务机构分类管理办法(试行)等文件的通知》(深卫人发〔2010〕872号)

3. 《深圳市社区健康服务中心基本标准》(深卫发〔2007〕73号)

4. 《深圳市社区建设发展规划纲要(2005-2010年)》

5. 《关于申报社区服务基础设施建设项目投资补助有关事项的通知》(深发改〔2011〕1371号)

6. 初步设计图纸及概算书

7. 2016年《深圳市建筑工程消耗量标准》

8. 《深圳建设工程价格信息》

9. 《深圳市建设工程费用》

10. 工程建设其他费用费率标准

五、评审过程

2017年6月6日,送审资料转至我中心;

6月16日,我中心踏勘现场,提出修改意见;

6月26日,完成评审并提交联合会审核;

6月27日,经投资科与评审中心联合会审议通过;

7月3日,经局长办公会议审议通过;

7月4日,我中心出具征询评审意见的确认函;

8月3日,收到项目单位反馈意见,同意评审结论。

六、评审结论

考虑到工程项目的专业特点,工程内容的表述应以设计图纸形式表述,单纯文字仅能做简要概述。因此,后续报建、施工、验收等环节涉及的内容均应以设计图纸为准。本次评审依据申报初步设计方案确定项目建设规模、工程内容及项目概算。

（一）审定的工程内容

甲岸社康中心综合改造工程，对现状进行装修改造，按社康服务中心使用要求分隔设置功能单元，完善功能室配置。工程内容包括装饰工程和安装工程（含电气、给排水、消防等），装修面积为 612m²。

需特别说明的是，考虑到初步设计阶段图纸深度有限，评审时仅对工程内容进行核定，具体工程量以施工图为准。

（二）审定的投资规模

送审总概算 244.50 万元。

审定总概算 178.80 万元。其中，建安工程费 153.01 万元，工程建设其他费 17.28 万元，预备费 8.51 万元。

经评审，共核减 65.70 万元，核减率 26.87%。核减主要原因：材料单价的调整；分体式空调由财政资金另行采购，取消相应内容；取消更换室外 LED 显示屏；工程建设其他费及预备费按计费文件相关规定取费及计费基数变化。

七、投资标准分析

本项目为社康服务中心装修改造工程，内容包括装饰工程和安装工程，不包含医疗设备购置内容。

我区近期批复的社康服务中心装修工程投资指标区间为建安工程费综合单价约 2500 元/m²左右，本项目建安工程综合单价约 2500.16 元/m²，投资标准基本合理。

八、有关说明

1. 批复概算的总金额是整个项目的投资控制目标，编列的所

有单项价格参数仅为计算概算总金额的计算基础，不得作为发包和签订各类合同的价格依据，更不能作为实际支付依据。所有实际成交价格均应通过合法程序予以最终确定。

2. 考虑到初步设计深度以及文字表述的局限性，项目内容包括但不限于评审意见所列的工程内容。在不突破总概算的前提下，可由项目建设单位根据工程实际情况，在批复概算中所列分项金额相互调剂；对后期可能发生的不可预见内容，以及因深化设计及工程实施过程中可能发生的工程变更所需费用，可以使用概算中的基本预备费和暂列金予以解决。概算评审意见参照初步设计图纸确定的设备及主要材料，依据价格信息确定概算金额。特别需要说明的是，本意见所列设备及主要材料仅作为核定概算金额的参考，不作为实际施工的选材依据。

3. 项目建设单位是执行概算的主体，为严格落实概算的严肃性，便于考核评估，项目立项时已确定的项目建设单位未经合法途径一律不得变更。

4. 项目的建设实施是政府投资资金的最终落实。建设单位在开展下一步建设实施工作时，应严格执行国家、省、市相关法律法规。

九、下一步工作建议

请项目建设单位严格按《宝安区政府投资项目管理办法》规定的程序开展后续工作。

十、评审组名单

项目批准人：周元媛

项目负责人：杨建贵

内审会成员：周元媛 杨建贵 曾斌 邓子彬 林雄聚
黄庆锋 罗琳 程昊 毛俊庐 刘丹

- 附件：1. 评审结果确认函及项目单位复函
2. 甲岸社康中心综合改造工程概算审核表
3. 甲岸社康中心综合改造工程概算审核对比表



深圳市宝安区政府投资项目评审中心

2017年8月7日印发

(印5份)

深圳市宝安区政府投资项目评审中心

概算评审结果确认函

宝安区卫生和计划生育局：

贵办报审的《关于申报宝安区人民医院（集团甲岸社康中心综合改造工程初步设计及概算的函）》收悉。现已评审完毕，评审结果详见附件相关内容。

我中心在评审过程中严格执行相关规定和计价标准。对于人工、材料等建筑要素价格波动，以及下一阶段图纸深化可能引起的工程量偏差等问题，因国家、市有明确的政策文件规定，概算阶段无法考虑，我中心通过编列基本预备费予以解决。鉴于上述原因，请贵单位务必组织设计和概算编制单位，根据项目的推进进度、建筑要素价格波动、落实限额设计的可行性等情况，认真评估我中心出具的概算评审结果，确保实现立项目标。如同意本评审结果，请贵单位负责人在附件相关栏目签字盖章，并以正式函件回复；如不同意本评审结果，请详细书面予以说明原因。

概算批复文件是项目投资的最高限额，同时又是非常严肃的政府决策性文件，一经批复，无特殊情况一律不予调整，请贵单位高度重视。

附件：甲岸社康中心综合改造工程概算审核表



深圳市宝安区卫生和计划生育局

关于确认甲岸社康中心综合改造工程项目 概算评审结果的复函

区发展和改革局：

贵局对甲岸社康中心综合改造工程项目概算评审结果已收悉，经复核，我局对该项目概算（总金额 178.8 万元）评审结果无异议。

特此复函。

宝安区卫生和计划生育局

2017 年 8 月 2 日



（联系人：庄乐仪； 联系电话：13580761519）

甲岸社康中心综合改造工程概算审核表

宝安区政府投资项目评审中心制

序号	项目名称	数量	单位	单位造价 (元)	概算造价 (万元)	占总投资 比重	备注
一	建筑安装工程费	612	m ²	2500.16	153.01	85.58%	
1	装饰工程	612	m ²	1960.46	119.98		含5%暂列金
2	安装工程	612	m ²	539.71	33.03		
二	工程建设其他费	计费依据	以建安费为 基数计算		17.28	9.66%	
1	建设单位管理费	财建[2015]504号	(一) × 2%		3.06		
2	工程建设监理费	深价规[2009]1号	(一) × 2.95%		4.51		含保修阶段
3	工程设计费	计价格[2002]10号	(一) × 4.13%		6.32		含竣工图编制费
4	施工图审查费	深价管函[2004]6号	(3+4) × 6.49%		0.41		
5	工程造价咨询费	粤价函[2011]742号	(一) × 0.6%		0.92		
6	招标代理服务费	计价格[2002]1980号	(一) × 0.9%		1.37		
7	工程招标交易费	深价[1997]130号	(一) × 0.14%		0.21		
8	施工安全监督费	深物价[1994]129号	(一) × 0.1%		0.15		
9	工程保险费	深建价[2010]53号	(一) × 0.1%		0.15		
10	白蚁防治费	深计联字[2003]8号	按建筑面积3元/m ² 计取		0.18		
三	预备费	(一+二) × 5%			8.51	4.76%	
四	工程总概算	(一+二+三)			178.80	100.00%	

说明：具体工程内容详见评审意见

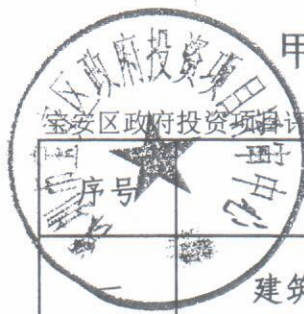
以下为项目（建设）单位对评审结果确认后签字及盖章

项目单位负责人：

日期：

盖章：





甲岸社康中心综合改造工程概算审核对比表

序号	项目名称	送审总价 (万元)	审核总价 (万元)	审核增减 (万元)	备注
一	建筑安装工程费	208.20	153.01	-55.19	-26.51%
1	装饰工程	150.65	119.98	-30.67	
2	安装工程	57.55	33.03	-24.52	
二	工程建设其他费	24.66	17.28	-7.38	-29.93%
1	建设单位管理费	3.12	3.06	-0.06	
2	工程建设监理费	6.87	4.51	-2.36	
3	工程设计费	9.37	6.32	-3.05	
4	施工图审查费	0.94	0.41	-0.53	
5	工程造价咨询费	1.24	0.92	-0.32	
6	招标代理服务 fee	2.20	1.37	-0.83	
7	工程招标交易费	0.29	0.21	-0.08	
8	施工安全监督费	0.21	0.15	-0.06	
9	工程保险费	0.21	0.15	-0.06	
10	白蚁防治费	0.21	0.18	-0.03	
三	预备费	11.64	8.51	-3.13	-26.89%
四	工程总概算	244.50	178.80	-65.70	-26.87%