

# 深圳市宝安区发展和改革局

宝发改概算〔2018〕1号

## 关于 2016 年社区服务基础设施建设项目——区人民医院兴东社康中心装修改造工程工程项目 总概算的批复

区卫计局：

报来《关于审核 2016 年社区服务基础设施建设项目——区人民医院兴东社康中心装修改造工程概算的函》收悉。经按程序召开工作会议审定，现批复如下：

### 一、项目主要内容

项目位于新安街道创业二路 389 号二层。主要建设内容是对现状场地进行装修改造，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、空调等），装修面积约 396m<sup>2</sup>（详见附件 2）。

### 二、投资概算及资金来源

项目概算总投资 95.88 万元，其中建安工程费 81.62 万元，工程建设其他费用 9.69 万元，预备费 4.57 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辦法（2017 年

修订版)》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)本批复只用于控制项目概算总投资规模,请你单位在项目开工建设之前完善法律法规规定的各项审批手续;并在招标工作完成、施工合同签订后10个工作日内备齐中标通知书、施工合同及相关审批文件等资料向我局申请投资计划。

(三)请在项目前期设计及建设期间,切实履行好安全生产主体责任,严格按照安全生产的相关要求,落实项目安全生产各项措施,确保项目顺利实施。

(四)本批复有效期两年。

附件:1. 2016年社区服务基础设施建设项目--区人民医院兴东社康中心装修改造工程概算汇总表  
2. 关于2016年社区服务基础设施建设项目--区人民医院兴东社康中心装修改造工程概算评审的意见(宝投评审〔2017〕276号)

宝安区发展和改革局  
2018年1月3日

---

抄送:区住建局,区审计局。

---

宝安区发展和改革局办公室

2018年1月4日印发

(印8份)



宝发改概算[2018]1号 附件1

2016年社区服务基础设施建设项目一区人民医院兴东社康中心装修改造工程  
概算汇总表

序号	项 目 名 称	单位	数量	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	m²	396	2061.11	81.62	85.13%	含5% 暂列金
1	装饰工程	m²	396	1649.24	65.31		
2	安装工程	m²	396	411.87	16.31		
二	工程建设其他费	计费依据		以建安费为基数 内插计算	9.69	10.11%	
1	项目建设管理费	财建[2016]504号		(一) × 2 %	1.63		
2	建设工程监理费	深价规[2009]1号		(一) × 2.94 %	2.40		含施工和保 修阶段
3	工程设计费	计价格[2002]10号		(一) × 4.13 %	3.37		含基本设计 费及竣工图 编制费
4	施工图审查费	发改价格[2011]534号		(3) × 6.5 %	0.22		
5	工程造价咨询费	深价协[2017]8号		(一) × 0.6 %	0.49		
6	招标代理服务费	计价格[2002]1980号		(一) × 1 %	0.82		
7	工程招标交易费	深发改〔2016〕1066号		(一) × 0.69 %	0.56		
8	工程保险费	深建价〔[2017]36号		(一) × 0.1 %	0.08		
9	白蚁防治费			按建筑面积3元/m² 计取	0.12		
三	预备费				4.57	4.77%	
1	基本预备费	(一+二)*5%			4.57		
四	建设项目综合概算	(一+二+三)			95.88	100.00%	



室外工程：门口新做社康中心标识标牌。

室内天棚：卫生间采用铝扣板吊顶，面积约 12.49m<sup>2</sup>，其他区域涂白色乳胶漆。

- 3 -

# 深圳市宝安区政府投资项目评审中心文件

宝投评审〔2017〕276 号

## 关于 2016 年社区服务基础设施建设项目— 区人民医院兴东社康中心装修改造工程 概算的评审意见

建设单位：区人民医院

管养单位：区人民医院

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：江西天翔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 2016 年社区服务基础设施建设项目。2016 年 6 月 2 日，区发改局下发立项文件《关于下达 2016 年社区服务基础设施建设项目—新安街道海裕社区户外文体广场改造工程等 28 个政府投资项目前期计划的通知》（宝发改政投

- 1 -



〔2016〕116号），将2016年社区服务基础设施建设项目一区人民医院兴东社康中心装修改造工程纳入2016年度的政府投资计划。

## （二）项目概况

本项目位于新安街道创业二路389号二层，为政府公共配套物业。现状为社康中心功能用房。场地现状装修破旧；隔墙采用夹心钢板，不满足消防要求；且功能布局不合理，难以满足现有社区居民看病就医需求。本项目拟对现状社康中心进行装修改造，按社康中心使用要求分隔设置功能单元，工程内容包括给装饰工程和安装工程（含电气、给排水、消防等），装修面积约396m<sup>2</sup>。

## 二、建设的必要性

根据《深圳市人民政府关于发展社区健康服务的实施意见》（深府〔2006〕130号）的要求，一个社区需建立一个社区健康服务中心。本项目属于宝安区规划建设的社康中心之一。

由于原有社康中心面积小，隔墙采用夹心钢板，不满足消防要求，社康中心功能单元不够完善，对周边居民就医带来诸多不便。因此，兴东社康中心装修改造工程的建设有利于解决兴东社区及周边居民的看病问题。

## 三、初步设计的工程内容

### 1. 功能单元设置

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 (m²)	备注
一层	门厅	40	
	楼梯间	15	
	小计	55	
二层	大厅	25	
	药房	14.5	
	中医诊室	13.5	
	妇科诊室	14.5	
	检验、化验	18.1	
	注射	9.1	
	配药	6.6	
	雾化室	15	
	库房	11.5	
	配电房	4	
	全科诊室 1	15.4	
	全科诊室 2	14.6	
	抢救、换药	16	
	B 超、心电图	13.9	
	办公室	14.6	
	值班室	14.1	
	公共走道	40	
	门厅楼梯间	22.8	
	残卫	5.5	
	洗手间	7	
	消防楼梯	45	
	小计	340.7	
	合计	395.7	

2. 工程主要内容

(1) 装饰工程

室外工程：门口新做社康中心标识标牌。

室内天棚：卫生间采用铝扣板吊顶，面积约 12.49m<sup>2</sup>，其他区域涂白色乳胶漆。



室内墙面:墙面墙裙镶贴瓷砖,面积约 $269.64\text{m}^2$ ;治疗室等采用抗菌板饰面,面积约 $263.55\text{m}^2$ ;部分功能房及卫生间瓷砖墙面,面积约 $46.66\text{m}^2$ ;其余墙面为乳胶漆墙面,面积约 $225.59\text{m}^2$ 。

室内地面:卫生间及部分功能房地面采用灰色防滑砖,面积约 $38\text{m}^2$ ;大厅地面采用大理石,面积约 $18\text{m}^2$ ;其他区域采用防滑防静电地胶,面积约 $295.96\text{m}^2$ 。

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 $81\text{m}$ ,排水管管长约 $35\text{m}$ 。

#### (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,弱电主要为呼叫、网络及有线电视系统。

#### (4) 消防工程

主要为消防自动报警系统。

### 四、评审依据

#### (一) 重要批复

立项文件《关于下达2016年社区服务基础设施建设项目一新安街道海裕社区户外文体广场改造工程等28个政府投资项目前期计划的通知》(宝发改政投〔2016〕116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. 2003年《深圳市装饰工程消耗量标准》

9. 2003年《深圳市安装工程消耗量标准》

10. 《深圳建设工程价格信息》

11. 《深圳市建设工程费用》

12. 工程建设其他费用费率标准

## 五、评审过程

2017年10月31日，送审资料转至我中心；

11月7日，与项目单位及编制单位沟通项目情况；

11月14日，完成评审并提交联合会审核；

11月20日，经投资科与评审中心联合会审议通过；

11月27日，经局长办公会审议通过；

11月27日，我中心出具征询评审意见的确认函；

12月18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

兴东社康中心装修改造工程，对现状场地进行装修改造，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。工程内容包括给装饰工程和安装工程（含电气、给排水、消防、空调等），装修面积约 396m<sup>2</sup>。

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 104.53 万元。

审定总概算 95.88 万元。其中，建安工程费 81.62 万元，工程建设其他费 9.69 万元，预备费 4.57 万元。

经评审，共核减 8.65 万元，核减率 8.28%。核减主要原因：材料单价调整；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/m<sup>2</sup>左右，本项目建安工程综合单价约 2061.11 元/m<sup>2</sup>，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，更不能作为结算和实际支付依据。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》（2017年修订版）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  
黄庆锋 罗琳 程昊 毛俊庐

协审单位：深圳市宝安区建设工程造价咨询站

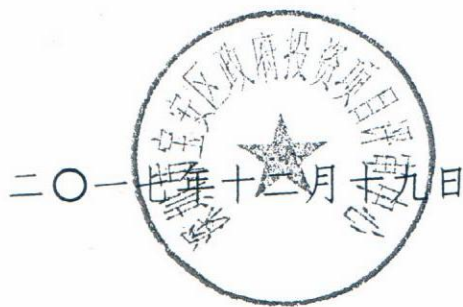
协审派驻人员：谢恩圣



附件：1. 评审结果确认函及项目单位复函

2. 2016 年社区服务基础设施建设项目一区人民医院  
兴东社康中心装修改造工程概算审核表

3. 2016 年社区服务基础设施建设项目一区人民医院  
兴东社康中心装修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 12 月 19 日印发

---

(印 5 份)

附件1-1

# 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

区卫生和计划生育局：

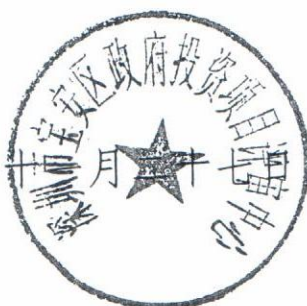
贵局报审的《关于申报宝安人民医院（集团）第一人民医院兴东社康中心装修改造工程初步设计及概算的函》收悉。现已评审完毕，评审结果详见附件相关内容。

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：2016年社区服务基础设施建设项目一区人民医院兴东社康中心装修改造工程概算审核表

二〇一七年十二月十七日



附件1-2

# 深圳市宝安区卫生和计划生育局

---

## 关于确认兴东社康中心改造装修工程项目 概算评审结果的复函

区发展和改革局：

贵局对区人民医院兴东社康中心改造装修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95.88万元）评审结果无异议。

特此复函。

宝安区卫生和计划生育局

2017年12月15日



（联系人：许明清； 联系电话：18938959097）



附件2

2016年社区服务基础设施建设项目一区人民医院兴东社康中心装修改造工程  
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	单位	数量	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	m²	396	2061.11	81.62	85.13%	含5% 暂列金
1	装饰工程	m²	396	1649.24	65.31		
2	安装工程	m²	396	411.87	16.31		
二	工程建设其他费	计费依据		以建安费为基数 内插计算	9.69	10.11%	
1	项目建设管理费	财建[2016]504号		(一) × 2 %	1.63		
2	建设工程监理费	深价规[2009]1号		(一) × 2.94 %	2.40		含施工和保 修阶段
3	工程设计费	计价格[2002]10号		(一) × 4.13 %	3.37		含基本设计 费及竣工图 编制费
4	施工图审查费	发改价格[2011]534号		(3) × 6.5 %	0.22		
5	工程造价咨询费	深价协[2017]8号		(一) × 0.6 %	0.49		
6	招标代理服务	计价格[2002]1980号		(一) × 1 %	0.82		
7	工程招标交易费	深发改〔2016〕1066号		(一) × 0.69 %	0.56		
8	工程保险费	深建价〔[2017]36号		(一) × 0.1 %	0.08		
9	白蚁防治费	深计联字[2003]8号		按建筑面积3元/m² 计取	0.12		
三	预备费				4.57	4.77%	
1	基本预备费	(一+二)*5%			4.57		
四	工程总概算	(一+二+三)			95.88	100.00%	

说明：工程内容详见评审报告。

以下为项目（建设）单位对评审结果确认后签字及盖章

项目（建设）单位负责人

日期：

章

附件3



2016年社区服务基础设施建设项目一区人民医院  
兴东社康中心装修改造工程概算审核对比表

项目名称		送审造价 (万元)	审核造价 (万元)	审核增减 (万元)	备注
一	建筑安装工程费	82.59	81.62	-0.97	-1.17%
1	装饰工程	66.28	65.31	-0.97	
2	安装工程	16.31	16.31	0.00	
二	工程建设其他费	16.96	9.69	-7.27	-42.87%
1	项目建设管理费	1.24	1.63	0.39	
2	建设工程监理费	2.86	2.40	-0.46	
3	工程设计费	4.82	3.37	-1.45	
4	施工图审查费	0.29	0.22	-0.07	
5	工程造价咨询费	0.77	0.49	-0.28	
6	招标代理服务费	0.83	0.82	-0.01	
7	工程招标交易费	0.50	0.56	0.06	
8	工程保险费	0.07	0.08	0.01	
9	前期工作咨询费	1.25	0.00	-1.25	
10	环境影响咨询费	2.80	0.00	-2.80	
11	白蚁防治费	0.12	0.12	0.00	
12	弃土场受纳处置费	0.50	0.00	-0.50	
13	施工安全监督费	0.08	0.00	-0.08	
14	建设单位临时设施费	0.83	0.00	-0.83	
三	预备费	4.98	4.57	-0.41	-8.23%
四	工程总概算	104.53	95.88	-8.65	-8.28%