附件1

工程建设其他费控制参考标准表

| 序号 | 内容 | 定义范围 | 南昌市参考取费标准 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | **建设用地费** | 指按照《中华人民共和国土地管理法》等规定，建设项目征用土地或租用土地应支付的费用和管线搬迁及补偿费。主要包括：土地征用及迁移补偿费（本标准单价中不含）、征用耕地按规定一次性缴纳的耕地占用税、建设单位租用建设项目土地使用权而支付的租地费用、管线搬迁及补偿费。 | 依据有关政策规定计取。 |  |
| 2 | **项目建设管理费** | 1、项目建设管理费指项目建设单位从项目筹建之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质的支出。2、市旧城改造项目按“财建〔2016〕504号”执行。 | 项目单位管理费按照财建[2016]504号文件执行，按80%计取 | 区城投公司相关项目按照《红谷滩区人民政府办公室印发<关于支持红谷滩区国有企业做大做强的实施办法>的通知》(红谷府办发〔2021〕49号文)执行 |
| 3 | **建设工程监理费** | 指委托工程监理单位对工程实施监理工作所需费用。包括：施工监理和勘察、设计、保修等阶段监理。 | 参照执行“发改价格[2007]670号”标准，并按照“洪府发[2004]3号”的70%计取。 | 发改价格[2007]670号”标准50%计取 并按照 洪府发[2004]3号0.7%~1.055%取值 |
| 4 | **工程造价咨询费** | 指委托工程造价咨询单位审核设计概算、编制工程量清单、工程结算和竣工决算等计价文件，以及从事建设各阶段工程造价管理的咨询服务，出具工程造价成果文件等费用。 | 执行“赣价协[2021]23号”标准，并按照“洪府发[2004]3号”的70%计取。 |  |
| 5 | **招标代理服务费** | 指招标代理机构接受招标人委托,从事招标业务所需的费用。包括：编制招标文件，审查投标人资格，组织投标人踏勘现场并答疑，组织开标、评标、定标、以及提供招标前期咨询、协调合同的签订等业务。 | 执行“发改价格[2011]534号”标准，并下浮20%计取。 | 执行“发改价格[2011]534号”标准 按4.9折且上限为5万元 |
| 6 | **施工图审查费** | 指施工图审查机构受建设单位委托，根据国家法律、法规、技术标准与规范，对施工图进行审查所需的费用。 | 执行“赣价房字[2000]6号”标准，按70%计取。 | 因“南昌市城市建设项目各类费率（费用额）取费执收标准 洪府发[2004]3号”文件制定年份较早，结合城市经济现状及相关部门提出的意见调整。 |
| 7 | **建设项目前期工作咨询费** | 指建设项目前期工作的咨询收费。包括：建设项目专题研究、编制项目建议书、可行性研究报告,以及其他与建设项目前期工作有关的咨询服务收费。 | 参照执行“计价格［1999］1283号”标准，并按照“洪府发[2004]3号”的60%计取。 | 参照执行“计价格［1999］1283号”标准，并按照“洪府发[2004]3号”的50%计取 |
| 8 | **专项评价费** | 指项目建设单位按照国家规定委托有资质的单位开展专项评价及有关验收工作发生的费用。包括环境影响评价及验收费、安全预评价及验收费、职业病危害预评价及控制效果评价费、地震安全性评价费、地质灾害危险性评价费、水土保持评价及验收费、压覆矿产资源评价费、节能评估费、危险与可操作性分析及安全完整性评价费以及其他专项评价及验收费。 | 执行“建标〔2011〕1号”标准，并按照“洪府发[2004]3号”的70%计取。 | 执行“建标〔2011〕1号”标准，并按照“洪府发[2004]3号”的40%计取，水土保持1.5折 |
| 9 | **研究试验费** | 指为本建设项目提供或验证设计数据、资料进行必要的研究试验，按照设计规定在建设过程中必须进行试验所需的费用，以及支付科技成果、先进技术的一次性技术转让费，但不包括： 1、应由科技三项费用（即新产品试制费、中间试验费和重要科学研究补助费）开支的项目。2 应由建筑安装费中列支的施工企业对建筑材料、构件和建筑物进行一般鉴定、检查所发生的费用及技术革新的研究试验费。 | 执行“建标〔2011〕1号”标准，并按照“洪府发[2004]3号”的70%计取。 |  |
| 10 | **勘察设计费** | 1、勘察设计费指建设单位委托勘察设计单位为建设项目进行勘察、设计等所需费用，由工程勘察费和工程设计费两部分组成。若采用建筑信息模型（BIM），也可根据工程所在地有关规定，单独计列此费用；2、工程勘察费包括：测绘、勘探、取样、试验、测试、检测、监测等勘察作业，以及编制工程勘察文件和岩土工程设计文件等收取的费用。3、工程设计费包括：编制初步设计文件、施工图设计文件、非标准设备设计文件、施工图预算文件等服务所收取的费用。4、建筑信息模型（BIM）费用。 | 工程设计费参照执行“计价格[2002]10号”标准，并按照投资5000万元以下按85%、投资5000万元以上（含）按80%计取。 | 工程设计费参照执行“计价格[2002]10号”标准，根据实际工作量并按照40%计取 |
| 11 | **场地准备及临时设施费** | 1、临时设施费是指为满足施工建设需要而供到场地界区的、未列入工程费用的临时水、电、路、讯、气等其他工程费用和建设单位的现场临时建(构)筑物的搭设、维修、拆除、摊销或建设期间租赁费用，以及施工期间专用公路养护费、维修费。2、临时设施应尽量与永久性工程统一考虑。建设场地的大型土石方工程应计入工程费用中。 | 执行“建标〔2011〕1号”标准，并按照“洪府发[2004]3号”的60%计取。 |  |
| 12 | **特殊设备安全监督检验费** | 指在施工现场组装的锅炉及压力容器、压力管道、消防设备、燃气设备、电梯等特殊设备和设施，由安全监察部门按照有关安全监察条例和实施细则以及设计技术要求进行安全检验，应由建设项目支付的、向安全监察部门缴纳的费用。  | 按照本市安全监察部门的规定标准计取。 |  |
| 13 | **市政公用设施费** | 指使用市政公用设施的建设项目，按照项目所在地省级人民政府有关规定建设或缴纳的市政公用设施建设配套费用，可能发生的公用供水、供气、供热设施建设的贴补费用、供电多回路高可靠性供电费用以及绿化工程补偿费用。  | 按《南昌市市政公用设施配套费征收管理办法实施细则》计取，计取金额不包含“可能发生的公用供水、供气、供热设施建设的贴补费用、供电多回路高可靠性供电费用以及绿化工程补偿费用”。 |  |
| 14 | **联合试运转费** | 指新建项目或新增加生产能力的工程在竣工验收前，按照设计文件所规定的工程质量标准和技术要求，进行整个生产线或装置的负荷联合试运转或局部联动试车所发生的费用净支出。当试运转有收入时，则计列收入与支出相抵后的亏损部分，不包括应由设备安装费用开支的试车调试费用，以及在试运转中暴露出来的因施工原因或设备缺陷等发生的处理费用。不发生试运转费的工程或者试运转收入和支出相抵销的工程，不列此费用项目。试运转费用中包括：试运转所需的原料、燃料、油料和动力的消耗费用，机械使用费用，低值易耗品及其他物品的费用和施工单位参加联合试运转人员的工资以及专家指导费等。试运转收入包括试运转产品销售和其他收入。 | 执行“建标〔2011〕1号”标准，并按照“洪府发[2004]3号”的70%计取。 |  |
| 15 | **工程保险费** | 指建设项目在建设期间根据需要对建筑工程、安装工程及机器设备和人身安全进行投保而发生的保险费用。包括：建筑安装工程一切险、人身意外伤害险和引进设备财产保险等费用。 | 执行“建标〔2011〕1号”标准，并按照“洪府发[2004]3号”的70%计取。 |  |
| 16 | **专利及专有技术使用费** | 指建设项目使用国内外专利和专有技术支付的费用。包括：国外技术及技术资料费、引进有效专利、专有技术使用费和技术保密费；国内有效专利和专有技术使用费；商标权、商誉和特许经营权费等。 | 执行“建标〔2011〕1号”标准，并按照“洪府发[2004]3号”的70%计取。 |  |
| 17 | **生产准备费** | 指建设项目为保证正常生产(或营业、使用)而发生的人员培训费、提前进厂费以及投产使用初期必备的生产办公生活家具用具等购置费用。1、生产准备费。包括生产职工培训及提前进厂费。1）新建企业或新增生产能力的扩建企业在交工验收前自行培训或委托其他单位培训技术人员、工人和管理人员所支出的费用。2）生产单位为参加设备安装、调试等以及熟悉工艺流程、机器性能等需要提前进厂人员所支出的费用。费用内容包括：培训人员和提前进厂人员的工资、工资性补贴、职工福利费、差旅交通费、劳动保护费、学习资料费等。2、办公和生活家具购置费。指为保证新建、改建、扩建项目初期正常生产、使用和管理所必需购置的办公和生活家具用具的费用。改、扩建项目所需的办公和生活用具购置费，应低于新建项目的费用。购置范围包括：办公室、会议室、资料档案室、阅览室、食堂、浴室和宿舍等的家具用具。应本着勤俭节约的精神，严格控制购置范围。 | 执行各行业初设概算编制办法标准，并按照“洪府发[2004]3号”的70%计取。 |  |
| 18 | **引进技术和进口设备项目的其他费** | 分为国内、国外两部分：国外部分其他费用指外国工程技术人员来华工资和生活费、出国人员费用，以外币折合成人民币等；国内部分其他费用包括外国工程技术人员来华费用、出国人员费、银行担保费、图纸资料翻译复制费、调剂外汇额度差价费等。 | 1、引进项目图纸资料翻译复制费、备品备件测绘费。根据引进项目的具体情况计列或按引进设备（材料）离岸价的比例估列；引进项目发生备品备件测绘费时按具体情况估列。2、出国人员费用，包括设计联络，出国考察、联合设计、设备材料采购、设备材料检验和培训等所发生的旅费、生活费等。依据合同或协议规定的出国人次、期限以及相应的费用标准计算。生活费按照财政部、外交部规定的现行标准计算，旅费按中国民航公布的票价计算。3、来华人员费用，主要包括来华工程技术人员的现场办公费用、往返现场交通费用、接待费用等。依据引进合同或协议有关条款及来华技术人员派遣计划进行计算。来华人员接待费用可按每人次费用指标计算。引进合同价款中已包括的费用内容不得重复计算。4、银行担保费。指引进项目中由国内外金融机构出面提供担保风险和责任所发生的费用，一般按承担保险金额的 5‰计取。 |  |
| 19 | **部分桥梁、环保等项目工程综合检测费** | 按照国家及地方相关法规、行业规范等要求，对桥梁、环保工程进行安全检测。 | 按建安费的5‰计列。 | 根据工程实际情况，结合城市经济现状及相关部门提出的意见调整。 |

附件2

红谷滩区政府投资项目新建市政道路桥梁项目建设控制参考标准表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **内容** | **建安单价参考指标值上限（单位：元/平方米）** | **建设标准设定情形** | **备注** |
| 1 | 市政道路工程 | 580 | 城市主干道 | 主要包括：机动车道、非机动车道、人行道路面结构和路基填挖方、路缘石、平石；1米范围内场地平整。不包括路基处理、交通设施、排水、道路照明、道路隔离带绿化、行道树，以及强弱电管道、给水管、燃气管等其它市政管道。 | 1、本指标所指的道路工程，主要指新建城市主干道、城市次干道、城市支路，不包括快速路、隧道等。2、如工程中存在重大特殊地质状况需特别处理的，存在挡墙工程、道侧绿化以及海绵城市建设要求的，或下穿铁路、绕城、中高压燃气管道、智慧路灯（照明）及军用光缆改造等特殊情况的，建设费用另行考虑。特殊地理条件的土方石另行计算。3、按道路面积计取。4、以六车道为例的城市主干道（包括非机动道、绿化带等）综合单价为1470万元/公里。 |
| 530 | 城市次干道 |
| 480 | 城市支路 |
| 2 | 市政桥梁工程 | 7000 | 混凝土梁桥 | 单跨小于50米以下的非涉水桥（含人行天桥）。 | 1、主要包括：土石方工程、桩基础工程、桥下部结构工程、桥上部结构工程、桥面系、围堰或钢便桥。2、不包括：通信工程以及电力工程中的电缆和设备费用。3、如工程中存在重大特殊地质状况需特别处理的，建设费用另行考虑4、按桥梁投影面积（不含搭板面积）计取。 |
| 14000 | 钢桥 |
| 8000 | 混凝土梁桥 | 单跨小于50米的涉水桥。 |

附件3

红谷滩区政府投资项目房建类项目建设控制参考标准表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **内容** | **建安单价参考指标值上限（单位：元/平方米）** | **建设标准设定情形** | **备注** |
| **一** | **新建安置房项目建安费用** |  | 建设内容主要包括地上工程、地下工程、室外附属工程，同时考虑了海绵城市、绿建（基本级）、常规基坑支护。 | 装修标准为800元/平方米。 |
| 1 | 地上工程 | 2300 | 包含上部主体结构、外立面装饰、公共部位装修、给排水、暖通、消防、强弱电、空气能热水器、太阳能及电梯工程等。 | 按地上部分建筑面积计取，非住宅地上工程建安单价按2700元/平方米控制；按市政府相关文件要求建设装配式建筑。 |
| 2 | 地下工程 | 4100 | 包括地下室主体结构（含桩基）、土方工程（含基坑支护，不含场平土方）、内部简装、公共部位装修、给排水、暖通及空调、消防、人防（除人防专项规划规定外，一般不含五级及以上等特殊人防，不包括为其他项目建设的异地人防工程）及强弱电工程等，不包括地下水抗浮措施等工程。 | 1、按地下室建筑面积计取；2、包括常规基坑支护工程（主要指三轴水泥搅拌桩、钻孔灌注桩基坑支护，包括边坡支护、砌体、钢筋混凝土支护主体等）；3、包括桩基工程（按照常用的钻孔灌注桩考虑），按地下室建筑面积为基数，350元/平方米。 |
| 3 | 室外附属工程 | 500 | 包括交通设施工程、景观绿化工程、围墙工程、市政工程、室外给排水工程和强弱电工程等。 | 按室外工程面积计取 |
| **二** | **新建学校工程建安费用** |  | 新建学校是指政府投资新建的中、小学项目、幼儿园以及配套公共停车场库工程。建设内容主要包括地上建筑、地下工程、二次装修、室外工程及其他工程，同时考虑了海绵城市、绿建（基本级）、常规基坑支护、实施可再生能源等因素，不包括教学设施设备的采购和超常规建设标准的内容。 |  |
| 1 | 地上工程 | 2600 | 主要包括教学楼、实验楼、多功能教室、行政楼、食堂及风雨 操场、学生宿舍等建设内容 | 按教学建筑面积计取 |
| 2 | 地下工程 | 4100 | 按一层地下室考虑，主要包括地下室主体结构（含桩基）、土方工程（含基坑支护，不含场平土方）、内部简装、公共部位装修、电气、给排水、暖通及空调、消防、人防（除人防专项规划规定外，一般不含五级及以上等特殊人防，不包括为其他项目建设的异地人防工程）及弱电工程等，不包括地下水抗浮措施等工程 | 按地下建筑面积计取 |
| 3 | 二次装修 | 700 | 仅适用于新建学校在已完成土建工程的基础上实施的室内装修，不含功能性用房 | 按装修面积计取 |
| 4 | 室外附属工程 | 600 | 包括室外运动场、交通设施工程、景观绿化工程、围墙工程、市政工程、室外给排水工程、雕塑工程、室外安全防护措施工程和强弱电工程等 | 按室外工程占地面积计取 |
| **三** | **办公用房装修工程建安费用** |  | 本标准适用于政府投资的行政事业单位办公用房装修，具体包括分为办公室和公共区域两部分，不包括功能性业务用房装修。 | 1、800 元/平方米为工程综合单价上限，按装修面积计取。 2、拆除工程、空调工程、弱电智能化工程、窗户工程发生时参考明细标准表的非常规项目计取。3、门禁系统、监控系统、入侵报警系统等大型智能信息化工程；礼堂等有演出功能或有声学设计要求、保密要求的特殊功能性空间等，发生时另行计取。 |
| **（一）通用项** |
| 1 | 办公室 | 600 | 指工作人员办公及储藏空间、会议室、档案室、文印室、保安室、财务室、弱电机房、监控室、仓库、备用间等 |
| 2 | 公共区域 | 1000 | 指门厅、走廊、电梯厅、楼梯间、餐厅、卫生间、茶水间、接待室及公共服务大厅等，不含室外工程、专业智能化建设（合成作战中心、反诈中心、执法办案中心等）、专业实验室建设、充电桩工程等 |
| **（二）非通用项** |
| 1 | 拆除工程 | 250 | 按拆除部 分建筑面积计取 |
| 2 | 窗户工程 | 600 | 按窗洞面积计取 |
| 3 | 空调工程 | 450 | 中央空调，按空调使用区域面积计取 |
| 4 | 弱电智能化工程 | 120 | 按装修部分的建筑面积计取（基础智能化） |

附件4

红谷滩区政府投资项目绿化工程建设控制参考标准表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **内容** | **建安单价参考指标值上限（单位：元/平方米）** | **建设标准设定情形** | **备注** |
| 1 | 居住区绿化 | 190 | 居住区绿化主要指住宅小区房前屋后的绿化种植。一般包括传统园林植物及较易成活且抗逆性较强的植物种植 | 1、景观绿化工程按绿地、硬质铺装及园路面积计取；植物绿化按绿地面积计取；行道树按行道树株数计取；临时绿化工程按绿地面积计取。2、如绿化工程需要增加名贵树种、定制大型雕塑、定制标志性景石、使用特殊材料或者涉及大量土石方工程的，费用另行考虑。 |
| 2 | 道侧绿化 | 城市主干道 250城市次干道 200 | 道侧绿化指道路两侧（含中央分隔带）的绿化。一般包括苗木种植、园路铺装以及少量景观设施 |
| 3 | 行道树 | 单株标准按当月信息价计取，种植穴、种植土和侧石 500 元/处 | 行道树主要指人行道上单独种植的乔木，包括行道树、种植穴、种植土和侧石 |
| 4 | 公园纯绿化工程 | 190 | 如由于地形原因，需实施大量土石方工程的，费用另行考虑 |
| 5 | 公园景观绿化（绿道）工程 | 400 | 包括绿化工程、景观工程、园路铺装、给水工程、路灯工程、市政家具等内容。如由于地形原因，需实施大量土石方工程的，费用另行考虑 |
| 6 | 临时绿化 | 80 | 临时绿地主要用于拆除后的临时复绿项目，一般仅包括苗木种植，以草本及灌木为主 |

附件5

红谷滩区政府投资项目外立面维修改造工程建设控制参考标准表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **内容** | **建安单价参考指标值上限（单位：元/平方米）** | **建设标准设定情形** | **备注** |
| 1 | 立面 | 外墙面修复 | 涂料 | 70 | 外立面工程主要包括外墙面修复、空调架、防盗窗等的拆除和新装 | 按涂料面积计取 |
| 面砖 | 130 | 按外墙面砖面积计取 |
| 真石漆 | 150 | 按漆面面积计取 |
| 铝板 | 700 | 按铝板面积计取 |
| 干挂石材 | 1000 | 不含进口 |
| 空调架（含空调移位） | 360 | 按延长米计取 |
| 680 | 按个计取 |
| 防盗窗（拆除和新装） | 280 | 按防盗窗面积计取 |
| 2 | 屋面 | 小青瓦屋面 | 280 | 屋面工程主要包括破损屋面的拆旧、建筑垃圾的清理（含人工搬运及外运）、并按原屋面类型重新制作完成 | 按屋面维修面积计取 |
| 水泥平瓦 | 160 | 按屋面维修面积计取 |
| 平屋面 | 160 | 按屋面维修面积计取 |
| 3 | 室外立管 |  | 小区室外立管安装工程主要包括旧管的拆除外运和新管制作安装 | 按立管长度计取 |

附件6

红谷滩区政府投资项目公共停车场建设控制参考标准表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 内容 | 参考指标值（单位：万元/车位） | 建设标准设定情形 | 备注 |
| 1 | 地下公共停车场 | 16 | 地下公共停车场主要包括基坑支护、地下建筑、交通标识标牌、停车机械设备安装和人防工程（除人防专项规划规定外，一般不含五级以上等特殊人防）等 | 1、本标准所指的公共停车场库工程，是指新建、改建、扩建的地上与地下单、多层公共停车场，以及多层、高层钢结构立体停车库；2、地下停车场场按一层地下室考虑；3、按车位数量计取。 |
| 2 | 地上立体停车库 | 混凝土结构 | 12 | 地上混凝土结构立体停车场主要包括土建工程、交通标识标牌和停车场设备等 |
| 3 | 机械式 | 10 | 地上机械式立体停车场主要包括土建工程、机械立体车库设备等 |
| 4 | 快充充电桩 | 2.5 |  |
| 5 | 慢充充电桩 | 0.3 |  |

附件7

红谷滩区政府投资项目非常规项建设控制参考标准表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **内容** | **建安单价参考指标值上限（单位：万元/延米）** | **建设标准设定情形** | **备注** |
| 1 | 基坑支护工程 | 地下一层 | 新建一般房建工程：1、地下一层：2.9 万元/延米；地下二层：3.9 万元/延米; 2、地下二层地下室基坑支护费用占地下室费用比例上限为30%；地下一层地下室基坑支护用占地下室费用比例上限为10% | 1、非常规基坑支护是指距离现有建筑5米以内、基坑开挖深度超过5米；邻近地铁、铁路、桥梁、水域等地质情况较差等情况。2、分为2类：1）地下一层：主要采用放坡+土钉墙、钢支撑、灌注桩等方法；2）地下二层：主要按灌注桩（旋挖或回旋）+三轴搅拌桩+内支撑等方法。 | 按基坑周长（延米）计取。 |
| 2 | 装配式建筑工程 |  | 600元/平方米（常规建筑差价） | 装配率达35%的装配式建筑 | 按装配式面积计取。 |

南昌市红谷滩区政府办公室 2021年12月7日印发