

铁东区2025年危房改造楼本体项目

初步设计

概算书

辽宁省建设科学研究院有限责任公司

二〇二五年三月

概算说明

一、项目概况

- 1、项目名称：铁东区 2025 年危房改造楼本体项目
- 2、建设单位：鞍山市铁东区住房和城乡建设局
- 3、建筑概况：

项目改造范围为鞍山市铁东区南胜利路 87 栋/97 栋住宅楼、鞍山市铁东区长兴 2 号住宅楼、鞍山市铁东区鞍海路 75 栋/85 栋住宅楼、鞍山市铁东区解放东路 190 甲、鞍山市铁东区铁东二道街 161 栋/163 栋住宅楼，共计 8 栋住宅楼，513 户，总建筑面积约 3.54 万平方米。小区建成时间为上世纪 60~90 年代。主要建设内容涉及结构工程，建筑工程，给排水工程、供热工程、电气工程等。

二、编制范围

本设计概算由建筑安装工程费、设备工器具购置费、工程建设其他费用和预备费组成。

三、编制依据

- 1、依据铁东区 2025 年危房改造楼本体项目初步设计说明书及初步设计图纸编制；
- 2、铁东区 2025 年危房改造楼本体项目可行性研究报告及《鞍山市铁东区发展和改革局关于铁东区 2025 年危房改造楼本体项目可行性研究报告的批复》鞍东发改审字(2025)4 号；
- 3、2017 年《辽宁省建设工程计价依据》及相关文件；

- 4、材料价格执行 2025 年 1 月鞍山市信息价，部分材料价格按市场价计入；
- 5、人工费动态调整系数按 2024 年第四季度（24%+10%）计入；
- 6、增值税依据辽住建建管[2019]9 号文件，税率 9%；
- 7、建设单位提供的有关概算的其他资料；
- 8、工程建设其他费用计费依据

工程建设其他费用主要包括以下费用：建设单位管理费、前期工作咨询服务费、招标代理服务费等、测绘费、勘察设计费、建设工程监理费、建设工程造价咨询服务费、施工图审查费、社会稳定风险评估费、场地准备及临时设施费、工程保险费、劳动安全卫生评审费、建设工程质量检测费、住宅居民安置费用。

- (1)、建设单位管理费：按照《基本建设财务管理规定》（财政部财建〔2016〕504 号）相关规定计算；
- (2)、前期工作咨询服务费：按照实际发生额计列；
- (3)、招标代理服务费等：按照国家计委计价格〔2002〕1980 号《招标代理服务收费管理暂行办法》，按工程费用差额定率累计进费法进行估算，参照发改价格〔2015〕299 号文件进行调整；
- (4)、测绘费：按照第一部分工程费用的 0.2%计算；
- (5)、勘察设计费：执行国家计委、建设部计价格[2002]10 号文，并参照发改价格〔2015〕299 号文件进行调整，第一部分工程费用的 4%计算；
- (6)、建设工程监理费：按照发改价格[2015]299 号文件计算；

- (7)、建设工程造价咨询服务费：按照辽价发【2013】005号《关于制定〈辽宁省工程造价咨询企业服务收费管理办法〉的通知》辽价函〔2014〕22号文件计算；
- (8)、施工图审查费：依据《勘察设计收费标准》（2002版）1.0.16条计算；
- (9)、社会稳定风险评估费：按照实际发生额计列；
- (10)、场地准备及临时设施费：按照第一部分工程费用的0.3%计算；
- (11)、工程保险费：按照《中国人民保险公司建筑、安装工程保险条款》、《关于进一步做好贯彻执行〈建筑法〉工作的通知发布的通知》（建市〔2003〕225号）文件计算；
- (12)、劳动安全卫生评审费：执行【建标〔2007〕164号】文件，按照第一部分工程费用0.1%计算；
- (13)、建设工程质量检测费：按照第一部分工程费用的0.1%计算；
- (14)、住宅居民安置费用：按照《铁东区危房改造涉及多个街道的居民租房补贴及搬家费相关费用情况说明》计算。

四、费用构成

本概算的总金额 9669.65 万元人民币，其中工程费用 7618.52 万元；工程建设其他费用 1641.08 万元；预备费 410.05 万元；

五、资金筹措

资金来源为 70%申请中央财政资金，30%地方配套解决。

概算汇总表									
序号	工程项目或 费用名称	概算造价（万元）					技术经济指标		
		建筑 工程费	安装 工程费	设备 购置费	其他 费用	合计	单位	数量	单位指标 （元）/m²
I	工程费用	6536.38	1082.14			7618.52			
一	鞍山市铁东区南胜利路 87 栋住宅楼	1280.31	172.73			1453.04	m²	5354.05	2714
1	拆除工程	43.73				43.73	m²	5354.05	82
2	加固工程	765.97				765.97	m²	5354.05	1431
3	建筑工程	470.61				470.61	m²	5354.05	879
4	给排水工程		35.23			35.23	m²	5354.05	66
5	暖通工程		41.93			41.93	m²	5354.05	78
6	电气工程		95.57			95.57	m²	5354.05	179
二	鞍山市铁东区南胜利路 97 栋住宅楼	1275.88	166			1441.88	m²	5351.81	2694
1	拆除工程	43.72				43.72	m²	5351.81	82
2	加固工程	761.33				761.33	m²	5351.81	1423
3	建筑工程	470.83				470.83	m²	5351.81	880
4	给排水工程		35.23			35.23	m²	5351.81	66
5	暖通工程		41.93			41.93	m²	5351.81	78
6	电气工程		88.84			88.84	m²	5351.81	166
三	鞍山市铁东区长兴 2 号住宅楼	1063.94	229.9			1293.84	m²	9442.30	1370
1	拆除工程	77.13				77.13	m²	9442.30	82
2	加固工程	255.49				255.49	m²	9442.30	271
3	建筑工程	731.32				731.32	m²	9442.30	775
4	给排水工程		30.75			30.75	m²	9442.30	33
5	暖通工程		64.77			64.77	m²	9442.30	69
6	电气工程		134.38			134.38	m²	9442.30	142
四	鞍山市铁东区鞍海路 75 栋	366.22	58.71			424.93	m²	1791.70	2372
1	拆除工程	14.64				14.64	m²	1791.70	82

2	加固工程	164.27				164.27	m²	1791.70	917
3	建筑工程	187.31				187.31	m²	1791.70	1045
4	给排水工程		10			10.00	m²	1791.70	56
5	暖通工程		18.16			18.16	m²	1791.70	101
6	电气工程		30.55			30.55	m²	1791.70	171
五	鞍山市铁东区鞍海路 85 栋	663.83	108.49			772.32	m²	3927.31	1967
1	拆除工程	32.08				32.08	m²	3927.31	82
2	加固工程	284.42				284.42	m²	3927.31	724
3	建筑工程	347.33				347.33	m²	3927.31	884
4	给排水工程		17.38			17.38	m²	3927.31	44
5	暖通工程		30.48			30.48	m²	3927.31	78
6	电气工程		60.63			60.63	m²	3927.31	154
六	鞍山市铁东区解放东路 190 甲	1043.81	86.94			1130.75	m²	3207.79	3525
1	拆除工程	26.2				26.20	m²	3207.79	82
2	加固工程	689.12				689.12	m²	3207.79	2148
3	建筑工程	328.49				328.49	m²	3207.79	1024
4	给排水工程		17.26			17.26	m²	3207.79	54
5	暖通工程		23.81			23.81	m²	3207.79	74
6	电气工程		45.87			45.87	m²	3207.79	143
七	鞍山市铁东区铁东二道街 161 栋住宅楼	496.21	163.27			659.48	m²	3418.60	1929
1	拆除工程	27.92				27.92	m²	3418.60	82
2	加固工程	118.02				118.02	m²	3418.60	345
3	建筑工程	350.27				350.27	m²	3418.60	1025
4	给排水工程		52.28			52.28	m²	3418.60	153
5	暖通工程		39.46			39.46	m²	3418.60	115
6	电气工程		71.53			71.53	m²	3418.60	209
八	鞍山市铁东区铁东二道街 163 栋住宅楼	346.18	96.1			442.28	m²	2917.32	1516
1	拆除工程	23.83				23.83	m²	2917.32	82
2	加固工程	58.51				58.51	m²	2917.32	201
3	建筑工程	263.84				263.84	m²	2917.32	904

4	给排水工程		28.47			28.47	m²	2917.32	98
5	暖通工程		20.92			20.92	m²	2917.32	72
6	电气工程		46.71			46.71	m²	2917.32	160
II	工程建设其他费用				1641.08	1641.08			
1	建设单位管理费				37.88	37.88	基数	7618.52	0.50%
2	前期工作咨询服务费				22.48	22.48	合同额	7618.52	0.30%
3	招标代理服务费用				7.62	7.62	基数	7618.52	0.10%
4	测绘费				15.24	15.24	基数	7618.52	0.20%
5	勘察设计费				304.74	304.74	基数	7618.52	4.00%
6	建设工程监理费				91.42	91.42	基数	7618.52	1.20%
7	建设工程造价咨询服务费				45.71	45.71	基数	7618.52	0.60%
8	施工图审查费				4.57	4.57	基数	7618.52	0.06%
9	社会稳定风险评估费				7.00	7.00	合同额	7618.52	0.09%
10	场地准备及临时设施费				22.86	22.86	基数	7618.52	0.30%
11	工程保险费				7.62	7.62	基数	7618.52	0.10%
12	劳动安全卫生评审费				7.62	7.62	基数	7618.52	0.10%
13	建设工程质量检测费				7.62	7.62	基数	7618.52	0.10%
14	住宅居民安置费用				1058.70	1058.70			
	第 I、II 部分费用合计	6536.38	1082.14		1641.08	9259.60			
III	预备费				410.05	410.05			
1	基本预备费				410.05	410.05	基数	8200.90	5.00%
IV	建设项目概算总投资					9669.65			