附件：

**专项竞赛**

**住宅项目工程总承包方案设计后项目清单及**

**标底编制内容说明**

近年来，国家和省市颁布了一系列推行工程总承包的法律、法规、规范和文件，促进了工程总承包健康有序、可持续、高质量发展。今年3月1日起，中国建设工程造价管理协会团体标准《建设项目工程总承包计价规范》和《房屋建筑工程总承包工程量计算规范》开始施行。为了紧跟行业发展，助力新规范的实施，本届竞赛的专项竞赛内容是以某房地产企业的住宅建设项目为模拟竞赛场景，委托参赛单位，为甲方工程总承包项目编制方案设计后项目清单及标底。

**一、竞赛题目**

住宅项目工程总承包方案设计后项目清单及标底编制

二、**编制依据**

1. 中国建设工程造价管理协会团体标准

（1）《建设项目工程总承包计价规范》（T/CCEAS 001-2022）

（2）《房屋工程总承包工程量计算规范》（T/CCEAS 002-2022）

2. 四川省住房和城乡建设厅关于《四川省房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包合同计价指导意见》（川建行规〔2022〕12号）

## 3. 四川省住房和城乡建设厅关于调整《四川省房屋建筑和市政基础设施工程总承包项目安全文明施工费计取标准》的通知（川建标发〔2022〕226号）

4. 本项目发包人要求与方案设计文件

（1）拟招标技术要求及备选品牌表；

（2）住宅建设标准；

（3）初步勘察文件；

（4）建筑方案；

（5）公区精装方案；

（6）景观方案。

1. **参考资料**
2. 成都市建设工程造价和招投标监督服务站发布的《工程造价信息》；
3. 成都市工程造价协会指标数据库的典型案例库和《房屋建筑和市政基础设施工程造价指标手册》；

3. 参赛企业自己积累或其他企、事业单位及社会组织发布的造价数据指标。

**四、项目概况**

1. 项目名称：成都市某住宅项目。

2. 建设地址：成都市成华区二仙桥街道(没有具体项目地址，仅作为建设环境参考)。

3. 项目规模：项目用地面积31050.62㎡，拟建10栋，总建筑面积为94331㎡；地下室1层建筑面积为24851㎡（其中人防面积6600㎡），地上共10栋建筑面积为69480㎡，总平面积为24376㎡。本项目装配率为40%，绿建一星。具体详下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 建筑面积  (m2) | 公区精装面积  (m2) | 建筑特征 |
| 1 | 地下室 | 24851 | 1015 | 1F |
| 2 | 1/2#楼 | 7624 | 首层110，标准层1006 | 多层(5F) |
| 3 | 3/7#楼 | 15989 | 首层232，标准层2112 | 高层(15F) |
| 4 | 4/8#楼 | 12150 | 首层176，标准层1606 | 高层(17F) |
| 5 | 5/6/9/10#楼 | 33717 | 首层491，标准层4455 | 小高层(10F) |
| 6 | 总图工程 | 24376 | / | / |

**说明：**

（1）所有单位工程以±0.000划断(包含结构、建筑、安装系统)。

（2）外部配套工程与室外安装工程的划分界限参见《房屋工程总承包工程量计算规范》(T/CCEAS 002-2022)详P15。

（3）公区精装包含的范围如下表：

|  |  |
| --- | --- |
| 墙面 | 装饰面层【含粘接层、龙骨及基层板(如有)】，如：乳胶漆(含腻子)、无机涂料(含腻子)、墙纸、墙裙、面砖、踢脚线、石材等。 |
| 地面 | 装饰面层(含粘接层及龙骨)，如：地砖、石材等。 |
| 天棚 | 如无吊顶为装饰面层，如：乳胶漆(含腻子)、无机涂料(含腻子)等。  如有吊顶为龙骨、装饰面层及基层(如有)，如：石膏板、矿棉板、铝格栅、乳胶漆(含腻子)、无机涂料(含腻子)等。 |
| 安装 | 含开关、插座面板、灯具、装饰性风口。 |

（4）总图与楼栋的界面划分：

总图工程，有散水和台阶的以散水和台阶外边线为界，散水和台阶计入建筑；无散水和台阶的以建筑外墙皮为界。

4. 本项目计划工期630个日历天，招标时间为2023年6月。本项目里程碑节点计划详下表：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **里程碑节点计划表** | | |
| **序号** | **里程碑节点** | **持续时间** |
| 1 | 地下室土建工程完成 | 2024年1月1日-2024年3月31日 |
| 2 | 地上5层土建工程完成 | 2024年4月1日-2024年6月30日 |
| 3 | 地上10层土建工程完成 | 2024年7月1日-2024年9月30日 |
| 4 | 地上15层土建工程完成 | 2024年10月1日-2024年12月31日 |
| 5 | 地上土建工程全部完成 | 2025年1月1日-2025年3月31日 |
| 6 | 地上住宅外立面装饰工程 | 2025年2月1日-2025年4月30日 |
| 7 | 住宅公区精装修工程完成 | 2025年3月1日-2025年6月30日 |
| 8 | 地下室机电安装工程完成 | 2024年3月1日-2025年3月31日 |
| 9 | 地上住宅机电安装工程完成 | 2024年5月1日-2025年3月31日 |
| 10 | 总平景观工程完成 | 2025年5月1日-2025年9月22日 |

1. 编制范围

工程费用：土建工程、外立面装饰工程、公区精装修、机电安装工程、总平景观工程，不含竖向土石方、户内精装修工程、外部配套工程。

工程总承包其他费：勘察费、设计费、工程总承包管理费、场地准备及临时设施费、工程保险费；不含研究试验费、临时用地及占道使用补偿费、检验检测及运转费用、系统集成费、其他专项费。

预备费：预备费，费率按5%计算。

**五、编制成果**

**1. 技术文件部分**

（1）编制过程中的重点问题分析和难点问题解决的方法。

（2）本项目没有预付款，质量保证金为3%，在缺陷责任期满支付，请结合本项目里程碑节点提出合同价款支付分解方案。

（3）本项目调差材料为钢筋、商品混凝土，请结合本项目实际情况对材料调差提出可行性方案。

（4）针对住宅建设标准和招标技术要求，提出2点优化建议。

优化建议要满足现行规范要求，且有可实施性，附带进行经济性分析对比(成本经济性、时间经济性)。(可通过行业对标案例进行阐述)

优化建议不能对产品整体档次进行降档，但是可通过对客户敏感点及非敏感点进行合理调配，提出建议。

（5）以地下室和5/6/9/10#楼为例，阐述各单位工程单价编制依据。

**2. 经济文件部分**

报表组成及报表格式参考《四川省房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包合同计价指导意见》(川建行规〔2022〕12号)附件：“工程总承包项目清单计价表格组成”。

（1）工程总承包项目清单

**工程总承包项目建筑工程费项目清单(总价部分)**

工程名称： 第 页共 页

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目编码** | **项目名称** | **工程内容** | **计量单位** | **数量** | **金额(元)** | |
| **单价** | **合价** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

表-05（2）工程总承包项目标底

**工程总承包项目汇总表**

工程名称：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目名称** | **金额(元)** | **其中：**  **安全文明施工费(元)** |
| 一 | 工程费用 |  |  |
| 二 | 工程总承包其他费 |  |  |
| 三 | 工程总承包预备费 |  |  |
|  |  |  |  |
| 合计 | |  |  |

注：安全文明施工费为不可竞争费，招标人应在此表中公布。

表-02

**六、现场解析演讲**

现场解析演讲的相关事宜详见后续具体通知。

1. **竞赛时间**
2. 报名时间

2023年7月3日0时—7月31日18时

报名方式：在报名时间段内登陆协会官网“技能竞赛”—专项竞赛页面，填写具体内容，上传团队照片，完成网上报名。

2. 项目资料下载开始时间

2023年8月1日0时

3. 答疑时间

2023年8月2日—8月8日

答疑方式：参赛企业将疑问以书面形式并加盖单位公章（电子版）发送至邮箱414849556@qq.com，主办方将在专项竞赛页面的“答疑解惑”栏目进行统一答复。

4. 成果文件提交截止时间

2023年8月22日24时

5. 成果文件评审和决赛名单公布时间

2023年9月4日—9月10日

1. 现场解析演讲时间

2023年9月18日—9月22日

1. 获奖名单公布时间

2023年9月25日—9月26日