

(1) 根据“补充条款协议”，工程单方造价指标比“施工合同”作了明显的调增，即对工程材料单价的增长作出调整和响应性回复，工程材料单价的调整基期应为“补充条款协议”的签订日期 2011 年 4 月 26 日，而根据 2011 年建设工程材料工地结算（信息）价格，2011 年 4 月至停工前的 2011 年 8 月，钢材和砼价格均未有 10% 以上的浮动，因此不需要调整材料价差；

(2) 根据工程施工图纸，地下室水沟、集水井和消防水池应并入相应楼层视为合同内主体工程部分计算；

(3) 关于防雷工程、因甲方回填不实导致的工程返工、混凝土路面、B 栋开挖配合施工、售楼处装修设计费、地下室及楼层板底、墙面批灰、抹面等合同外工程，现资料没有工程变更指示，也没有施工现场签证单对工程做法和发生的工程量进行确认，本次鉴定不计入工程造价；

(4) 根据施工合同，“安全防护、文明施工措施费已包含在总价内（注：承包项目的单价内）”，因此，工地场地硬化处理，设洗车场地子目应视为合同内部分包干计算；

(5) 由于中途停工，建筑施工工地的配套设施、材料损失费用不在本次鉴定中考虑；

(6) 因工程质量问题引起造价变动不在本次鉴定中考虑。

五、鉴定意见

经我司进行计算，该工程已经完成部分的工程造价为 21,616,550.73 元（大写：贰仟壹佰陆拾壹万陆仟伍佰伍拾元柒角

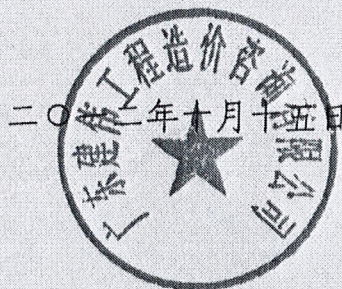
差分), 具体计算结果详见附件。

六、鉴定人员

经办人: 廖永坚 全国建设工程造价员 粤060001498
有效期至2013年12月31日

复核人: 张继扬 中华人民共和国注册造价工程师 执业证证号: A014400000023
有效期至2013年12月31日

批准人: 伍捷 广东建伟工程造价咨询有限公司 执业证证号: A014400000014
有效期至2013年12月31日



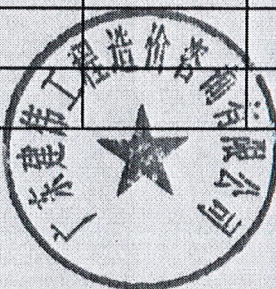
附件:

- 1、工程项目总价表
- 2、梅州市文化休闲区(嘉州湾)(第一期工程)计价情况表;
- 3、梅州市文化休闲区(嘉州湾)第一期工程计价书一份;
- 4、现场的勘察照片。

工程项目总价表

工程名称:梅州市文化休闲区(嘉州湾)(第一期工程)

序号	单位工程名称	计费公式	审定金额(元)	备注
一	合同内工程价款及材料价差合计		21,596,049.29	
1	合同内工程价款合计		21,596,049.29	详见附表
2	材料价差合计		0.00	
二	合同外工程部分		20,501.44	
1	梅州市文化休闲区(嘉州湾)一期工程 (土建合同外)		20,501.44	
三	已完工程造价合计	一+二	21,616,550.73	
四	发包人应支付工程进度款	三×80%	17,293,240.59	

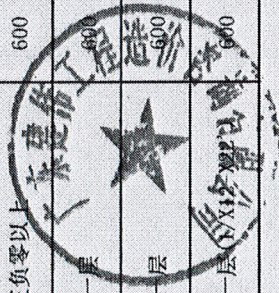


附表

梅州市文化休闲区(嘉州湾)(第一期工程)计价情况表

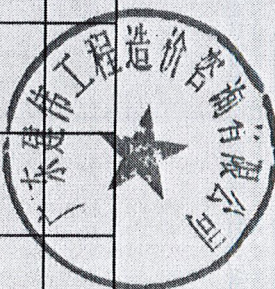
序号	工程项目	工程项目单价计算(元/m ²)				在建工程的建筑面积(m ²)	在建工程合同造价(元)	已完成部分工程占全部完成工程的造价比率%				已完成在建工程的工程总造价(元)	备注
		合同单价	补充协议修正单价	人工费最高增加价格	合计项目单价			已完楼层工程造价(套用定额)(元)	本楼层全部完成工程造价(套用定额)(元)	已完工程造价/全部完成工程造价(%)	I=G/H		
		A	B	C	D=B+C	E	F=D+E	G	H	I=G/H	J=F*I		
一	合同内主体工程费用												
1	A区基础层(A1-A4)	550	550	0	550	5266.065	2896335.75	--	--	100.00%	21316507.52	2896335.75	A区负一层以下不增加人工工资提高的价格
2	C区基础层	550	550	30	580	3605.975	2091465.50	--	--	100.00%	2091465.50		
3	F区基础层	550	680	30	710	3863.950	2743404.50	--	--	100.00%	2743404.50		
4	A区负一层(A1-A4)、CE区负一层、F区负一层	720	720	30	750	12735.990	9551992.50	8581660.33	9622853.99	89.18%	8518466.06		
5	A1栋正负零以上	600	680	30	710	1752.140	1244019.40	1080162.11	1147345.05	94.14%	1171175.68		
6	A2栋正负零以上	600	680	30	710	1258.115	893261.65	766730.47	824208.16	93.03%	830968.39		
7	A3栋正负零以上	600	680	30	710	3027.540	2149553.40	1754709.38	1902588.85	92.23%	1982478.51		
8	A4栋正负零以上	600	680	30	710	1127.563	800569.73	668733.22	707900.94	94.47%	756274.70		
9	C栋第一层	600	680	30	710	832.427	591023.17	78280.01	655653.86	11.94%	70563.60		
10	E栋第一层	600	680	30	710	1190.030	844921.30	130847.82	910632.95	14.37%	121405.79		
11	F栋第一层	600	680	30	710	953.620	677070.20	150981.51	763050.05	19.79%	133969.04		

38613.45



梅州市文化休闲区(嘉州湾)(第一期工程)计价情况表

序号	工程项目	工程项目单价计算(元/m ²)				在建工程的建筑面积(m ²)	在建工程合同造价(元)	已完成部分工程占全部完成工程的造价比率%				已完成在建工程的工程总造价(元)	备 注
		合同单价	补充协议修正单价	人工费提高增加价格	合计项目单价			已完楼层工程造价(套用预算定额)(元)	本楼层全部完成工程造价(套用预算定额)(元)	已完工程造价/全部完成工程造价(%)			
		A	B	C	D=B+C	E	F=D+E	G	H	I=G/H	J=F*I		
二	合同内其他工程费用										279541.77		
12	外脚手架增加费用(单价依据“补充条款协议”,计算方式按实际面积计算)	--	--	--	20[增加单价]*8054.716[脚手架实际面积]=161094.32元			--	--	--	161094.32		
13	高支模增加费	--	--	--	--	--	--	--	--	--	118447.45		
三	合同内工程价款合计(项目1-13)										21,596,049.29		



X=408253.152

Y=85851.230

Y=408249.356

征地界线

经济技术指标

规划总用地面积 25741 m²

总占地面积 11948 m²

计容积率建筑面积 38495 m²

半地下停车场面积 19408 m²

容积率 1.50

建筑密度 14.4%

绿地率 14.8%

地下停车位 460 车位

图中建筑轮廓加粗部分为防火墙。其外墙开口部位应设置甲级防火门窗或符合现行国家标准的设置防火分隔水幕或防火卷帘。

梅州市城市测绘研究院

工程名称 梅州城区文化休闲区工程（梅江区三角梅塘）报建图

审 定 林远清

测绘员

叶明浩 杨柏峰

审 核 郑国荣

制图员

胡玉辉

质检员 郑乃发

比例尺

1:500

图 号 2010-40

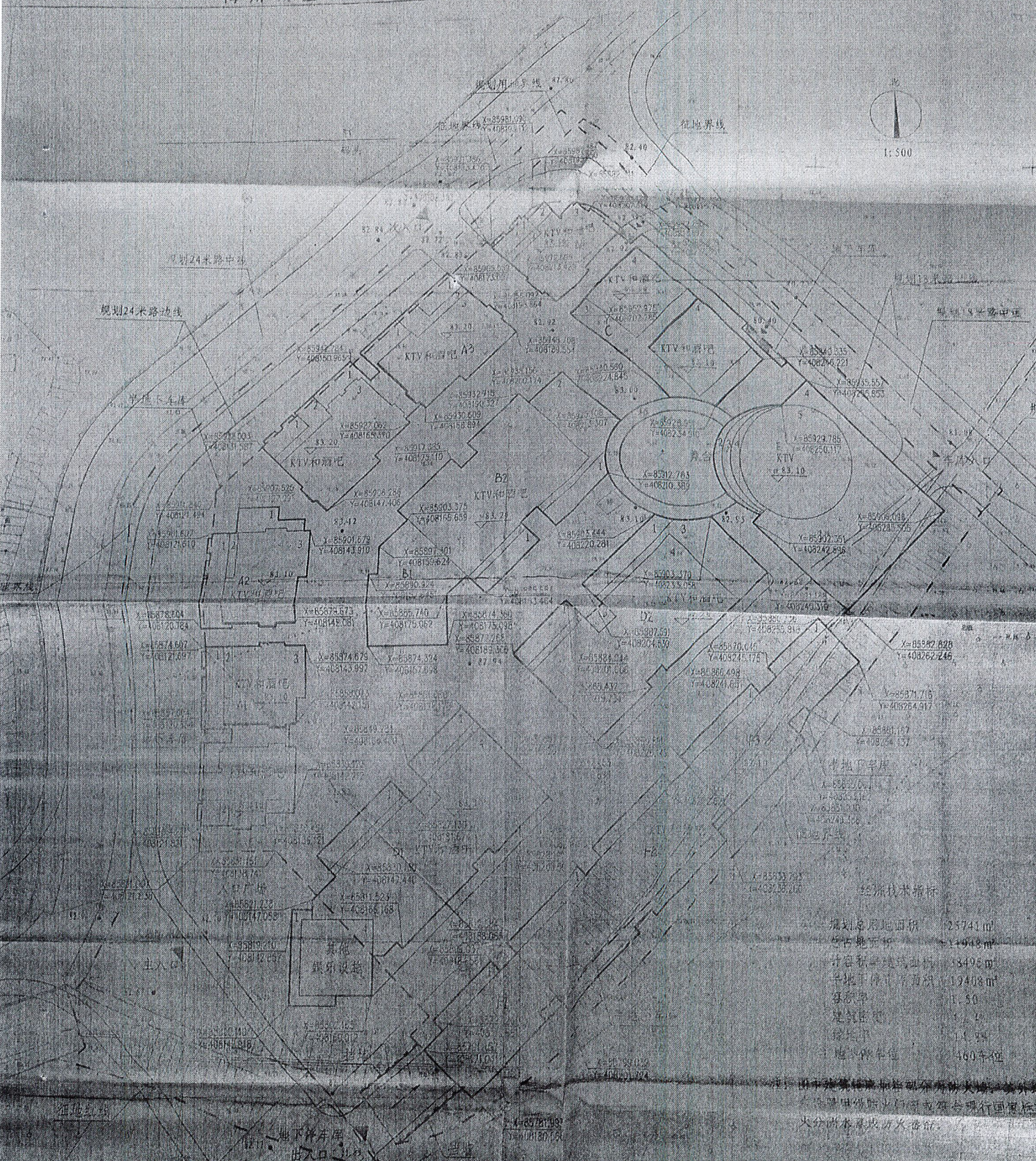
出图日期

2010-3-24

梅州市城市测绘研究院

2010.11.26

梅州城区文化休闲区工程（梅江区三角梅塘）报建图

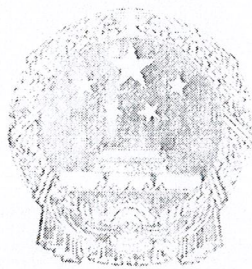


经济技术指标

规划总用地面积	25741 m ²
净用地面积	14948 m ²
计容积率总建筑面积	3496 m ²
半地下停车位面积	19408 m ²
容积率	1.50
建筑密度	31.4%
绿地率	14.9%
停车位数量	460个

梅州市城市测绘

工程名称	梅州城区文化休闲区工程（梅江区三角梅塘）		
审定	林远清	制图员	
审核	张福兴	制图员	
质检员	郑乃俊	比例尺	
图号	2010-00	出图日期	



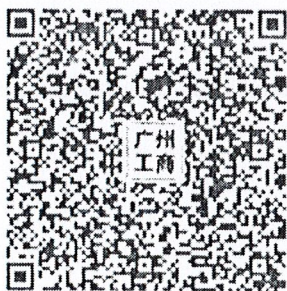
营业执照

(副本)

编号 S2612014062936 (3-1)

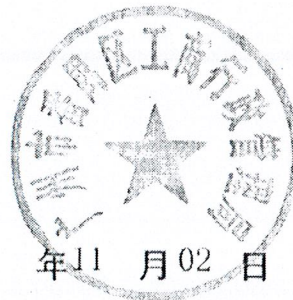
统一社会信用代码 914401137181791934

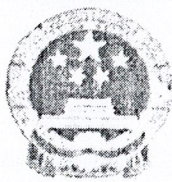
名 称	广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	广州市番禺区南村镇捷顺路9号3栋2202、2203
法 定 代 表 人	何占平
注 册 资 本	叁佰万元整
成 立 日 期	2000年01月20日
营 业 期 限	2000年01月20日 至 2050年01月20日
经 营 范 围	商务服务业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)



登记机关

2017 年 11 月 02 日





房地产估价机构备案证书

证书编号: 粤房估备字壹0100012

企业名称: 广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

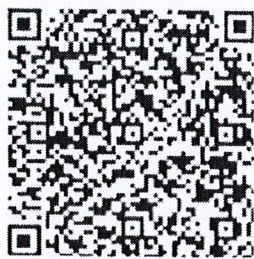
统一社会信用代码: 914401137181791934

法定代表人: 何占平

注册地址: 广州市番禺区南村镇捷顺路9号3栋2202、2203

有效期: 至 2023年08月14日

备案等级: 壹级



关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“住建办事”扫码查询

发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

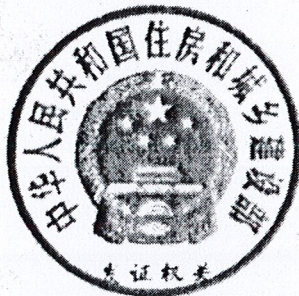
发证日期: 2020年08月14日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



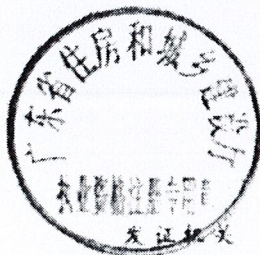
No. 00177500

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. 00217130

姓名 / Full name

蔡二友
姓 名 / So

男
身份证件号码 / ID No.



152824198409112311
注册号 / Registration No.

4120130125
执业机构 / Employer

广州业勤资产评估土地房地产估价
有限公司
有效期至 / Date of expiry

2022-5-23
持证人签名 / Bearer's signature

蔡二友

姓名 / Full name

伍冬松
姓 名 / So

男
身份证件号码 / ID No.



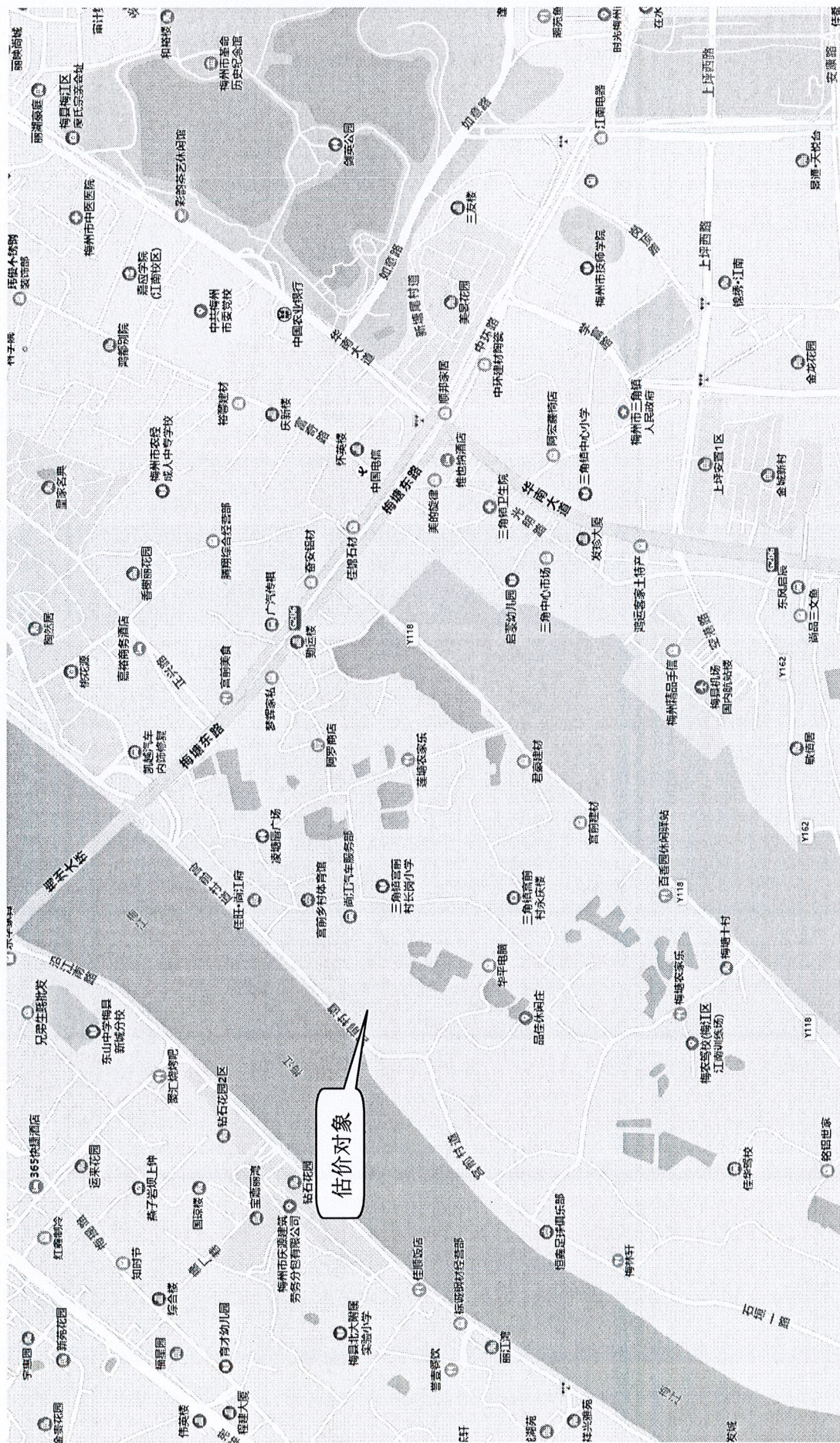
440232197311221471
注册号 / Registration No.

4120030130
执业机构 / Employer

广州业勤资产评估土地房地产估价
有限公司
有效期至 / Date of expiry

2024-11-08
持证人签名 / Bearer's signature

伍冬松



位于梅州市梅江区三角镇沿江西路梅塘村的土地及地上房屋建筑物（在建工程）

位于梅州市梅江区三角镇沿江西路梅塘村的土地及地上房屋建筑物（在建工程） 照片



委估对象周边环境-沿江西路



委估对象周边环境-沿江西路河堤



委估对象周边环境-沿江西路



委估对象现状（有少量建构筑物）



委估对象现状（在建工程）



委估对象现状（在建工程）



委估对象现状（在建工程）



委估对象现状（在建工程）