



2026年度 第一回（2月度）
華鐘月次オンラインセミナー

工場の賃貸および内装工事に関する注意点

2026年2月

華鐘コンサルタントグループ

工程諮詢部部長 陳元

(HP:www.shcs.com.cn)

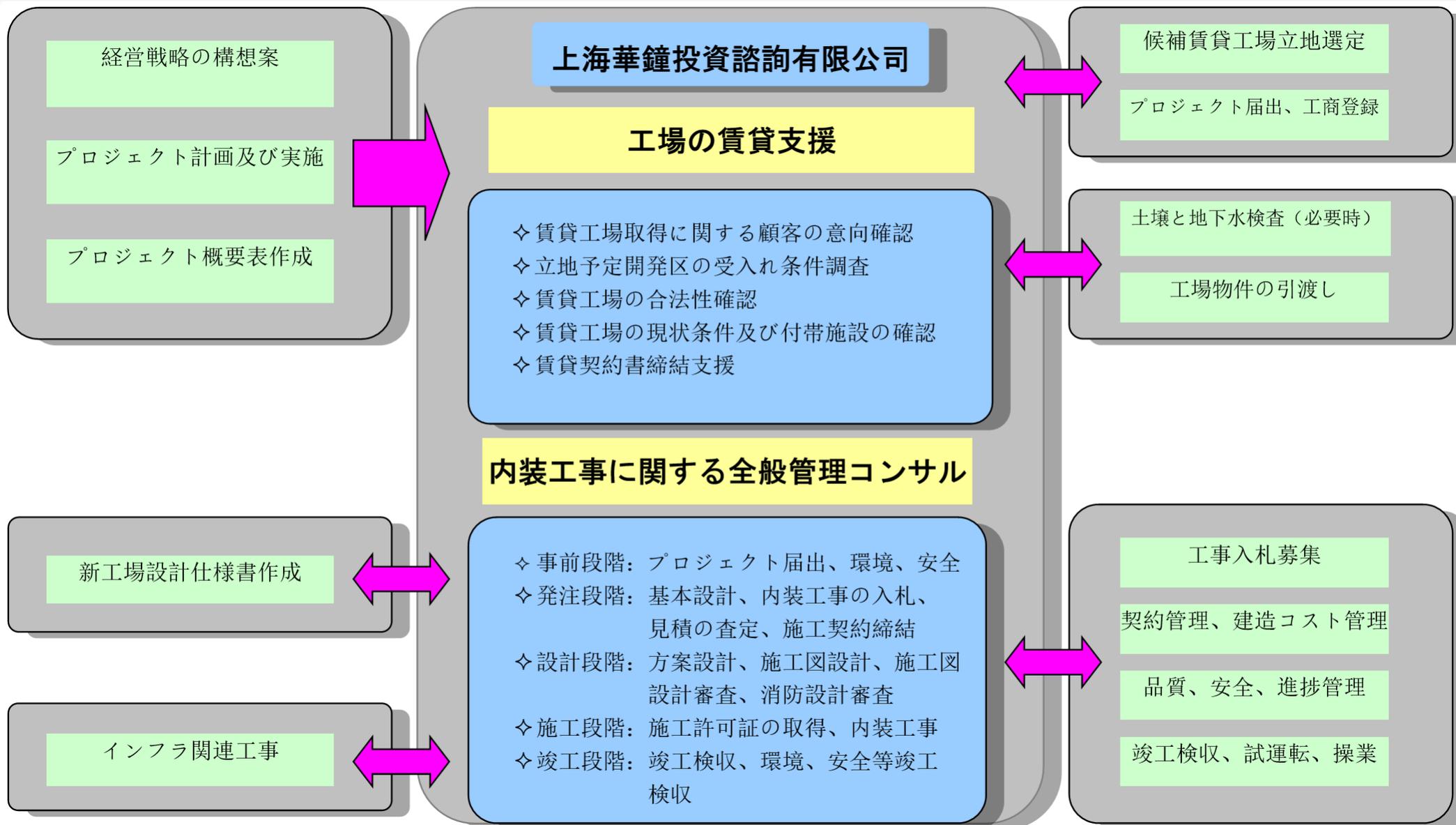
陳 元 (CHEN YUAN)

(略歴)

- 武漢工業大学 建築学科本科
華東政法学院 法律修士
- 過去上海市司法行政機関の建設工事弁公室の政府公務員で、設計と建設工事の管理を担当していた
- 得意分野：
建設用地又は賃貸工場立地選定支援、工場建設及び内装工事関連の全体管理、建設工事関連の法律実務、工場移転関連の統括管理、建設工事関連の専門・特定コンサルティング



- 賃貸工場の優位性（工業用地を取得して工場を新築する方式との比較）
 - 初期投資が低い
 - 投資強度や税金などのプロジェクト参入障壁が相対的に高くない
 - 迅速な生産開始
 - 柔軟性が高い
 - 撤退コストが低い など
- 弊社の日系会員企業の多くは新規工場や工場移転の際に賃貸工場方式を採用
 - （業種） 電子、食品、医療、繊維、環境、機械、自動車部品、
化粧品、化学工業、実験室など
 - （賃貸工場面積） 数百m²、数千m²、場合によっては1万m²を超える規模



目次

1. 建設用地又は賃貸工場立地選定支援業務
 - 1-1. 賃貸工場取得に関する顧客の意向確認
 - 1-2. 工場の賃貸のプロジェクト概要表（サンプル）
 - 1-3. 立地予定開発区の入入れ条件調査
 - 1-4. 賃貸工場の合法性確認
 - 1-5. 賃貸工場の現状条件及び付帯施設の確認
 - 1-6. 賃貸工場の現状条件及び付帯施設の確認表（例）
 - 1-7. 賃貸工場候補物件のまとめ（例）
 - 1-8. 賃貸契約書締結支援

2. 内装工事CM(Construction Management)支援業務
 - 2-1. 内装工事フローチャート

目次

- 2-2. 内装工事CM対応スキームと業務内容
- 2-3. 内装工事CM(Construction Management)設計・施工組織体系
- 2-4. 内装工事工程表(サンプル)
- 2-5. 内装工事品質管理のフロー
- 2-6. 内装工事週間報告(サンプル)

- 3. 基本設計
- 4. 内装工事効果様式参考(例)
- 5. 内装工事入札の流れ
- 6. 内装工事入札文書
- 7. 関連手続き
- 8. 華鐘コンサルタントグループ(工程諮詢部)業務紹介



1-1. 賃貸工場取得に関する顧客の意向確認

賃貸工場の立地選定に先立ち、プロジェクト状況と賃貸意向を十分に確認。
主な確認事項は以下のとおり。

1. プロジェクト概要

- 1) 希望する賃貸工場の候補地域
- 2) 生產品目、出資形態、総投資額、登録資本金、生産量・売上高、納税
- 3) 操業予定時期
- 4) 生産フロー、原材料と製品の情報、危険化学品の有無
- 5) 廃水と廃ガスと廃棄物の排出量及び主な汚染物質

2. 賃貸工場概要

- 1) 用地敷地面積、工場建築面積、工場の長さや幅、柱間隔、軒高、耐荷重、クレーン配置、設備基礎の設置要求。（できれば、初期段階での平面配置図も）
- 2) ユーティリティ

1-2. 工場の賃貸のプロジェクト概要表 (サンプル)

工場の賃貸のプロジェクト概要表

生産品目		
総投資額		万USドル
	登録資本金	万USドル
出資形態		<input checked="" type="checkbox"/> 独資 <input type="checkbox"/> 合弁 (パートナー:)
用地敷地面積		_____ m ²
	工場建築面積等	約 _____ m ² (_____ m × _____ m) 軒高: _____ m、耐荷重: _____ t/m ² 、クレーン: _____
	事務所面積	_____ ~ _____ m ²
操業予定時期		_____ 年 _____ 月
原材料	主要原料・仕入数量	
	危険化学物質の有無	
	輸送方法	トラック自動車 (_____ t ~ _____ t)
製品	主要製品及び販売先	(日本向け _____ %、中国向け _____ %)
	危険化学物質の有無	
	輸送方法	40 feet コンテナトラック (日本向け)
	生産量・売上高・納税	
生産フロー		
ユーティリティ		
	水	月平均 _____ トン/最大月 _____ トン
	電気(KVA)	
	ガス	<input checked="" type="checkbox"/> 不要 <input type="checkbox"/> 要 (用量: _____)
	蒸気	<input checked="" type="checkbox"/> 不要 <input type="checkbox"/> 要 (用量: _____)
	汚水、廃気 (排出量)	
排出する主な汚染物質		
候補地選択時に最も重視したいポイント (複数記入可)		

1. 参入政策

1) 当該地域の産業位置づけ及び計画配置を調査し、淘汰・制限対象項目、並びに高エネルギー消費・高汚染項目に該当しないことを確認する。

2) 投資強度・年間納税額等の参入規定

賃貸工場の場合、投資強度は一般的に協議により決定可能だが、年間納税額（増値税、企業所得税、個人所得税を含む）は絶対的評価指標が存在する。

例：上海、蘇州、南通 40～100万元/1,000m²

2. 環境・安全参入要件

1) 廃水・廃ガス・廃棄物（「三廃」）の排出基準、汚染排出指標の残量

2) 危険化学品の管理

1-4. 賃貸工場の合法性確認

プロジェクトが開発区の参入条件を満たすことを確認したうえで、今後の法的リスクを回避するため、賃貸工場の合法性を確認。

1. 権利証書及び手続きが完備されているか

- 1) 適法な不動産権利証があるかどうか
- 2) 竣工引渡しの手続きが完了しているかどうか
- 3) 「建築工事消防検収意見書」又は「建築工程竣工検収消防届出」を取得しているかどうか

2. 関連合法性の確認

- 1) 土地および建物の所定用途が生産・経営上必要な条件を満たしているか
- 2) 当該賃貸工場に中二階を追加する場合、工事許可証の取得が可能か
- 3) 賃貸物件に抵当権が設定されているか、元の賃借人との賃貸借契約が終了しているか
- 4) 違法建築物があるかどうか

1-5. 賃貸工場の現状条件及び付帯施設の確認

賃貸工場の賃貸借契約を締結する前に、エンジニア等の専門家に現状の建物条件及び付帯設備の調査・確認を委託。

1. 現状条件の確認

- 1) 賃貸工場の火災危険性区分（耐火レベル）が、賃借人の生産に必要な火災危険性区分と一致しているかどうか
- 2) 水漏れ現象があるかどうか
- 3) 工場に明らかな安全上の問題や品質上の欠陥がないかどうか
- 4) 工場の長さ、幅、柱間隔、軒高、耐荷重、クレーン配置の確認
- 5) 設備基礎の追加及び中二階設置の実現可能性（元の構造設計図を調査）
- 6) 屋外消防車通路・大型車両旋回半径が規格及び使用要求を満たしているか

2. 付帯設備の確認

- 1) 水道、電気、ガスなどの各種パイプラインのルート及び容量（ひとつひとつ現場で確認）
- 2) エレベーター、クレーン、シャッター、水、電気、ガス(蒸気、天然ガスなど)、消防、雨下水管網、駐車場などの付帯施設が正常に使用できるかどうか

1-6. 賃貸工場の現状条件及び付帯施設の確認表(例)(1)

別紙. 賃貸工場の現状条件及び付帯施設の確認表

物件番号		入居者名称				
項目		配置基準		テナント工事条件要望	テナント工事条件(引渡版)	備考
建築及び 内装基準	天井	完成基準	平らにパテ仕上			
		階高	1階：11M；			
	床	完成基準	単層・ダブル配筋 C20 コンクリート捨てコン（仕上げ面層 5cm の留保）			
		床耐荷重	2T/M ² (20KN/M ²)			
	楼面	完成基準	両層・ダブル配筋コンクリートスラブ			
		荷載	1,000KG/M ²			
	壁面	外壁	塗料			
		内壁	平らにパテ仕上			
		壁体材料	軽量ブロック			
	屋根	完成基準	配筋コンクリートスラブ			
		荷重	50KG/M ² (0.5-2KN/M ²)			
	空調据付	完成基準	屋上/設備プラットフォームの設置条件確保			
		その他	/			
	窓	窓	プラスチック（アルミ）サッシ			
	ドア	歩行者入り口ドア	枠なしガラス地バネドア			
		消防避難扉	防火扉			
		貨物用入口ドア	スチールシャッター			
	トイレ	内装仕上有無	有			
		壁	内装済み、現場引渡仕様			
		天井	内装済み、現場引渡仕様			
床耐荷重		内装済み、現場引渡仕様				
室内ドア		内装済み、現場引渡仕様				
衛生器具		内装済み、現場引渡仕様				

1-6. 賃貸工場の現状条件及び付帯施設の確認表(例)(2)

別紙. 賃貸工場の現状条件及び付帯施設の確認表

物件番号	入居者名称				
項目	配置基準		テナント工事条件要望	テナント工事条件(引渡版)	備考
	給水配管口径	1本DN40/DN50			
	排水配管口径	1本DN100			
	水道	その他			園区内では生産廃水の排出指標が無し、区内にて申請手続きが必要。生産廃水は専用設備で処理した後、生活污水排管への接続
機械電気	電力負 (KW)	100W/M ²			
	強電	ブレーカー容量 (A)	(間取りタイプに応じて確定) 動力200A; 照明32A		
		電圧	動力380V; 照明220V		
		ケーブル配置基準	各戸/各階動力幹線室まで接続		
		工事インターフェース	当ユニット (戸) の分電盤へ接続		
	弱電	電話/LAN/有線	光ファイバ [®] -設備で三網対応。入居者は各自通信事業者へ申請が必要。すべての回線は共用ダ [®] ク [®] を経て、1階のネットワークホ [®] ックスに集約		
		客用エレベ [®] -ター	無		
	エレベ [®] -ター 工事	貨物用エレベ [®] -ター	OTS 貨物エレベ [®] -ター、荷重4T 貨物エレベ [®] -ター寸法：幅2.3M*高2M*奥行3.4M ドア開閉寸法：幅2.4M*高2M		
		その他	無		
		消防排煙	手動排煙		
		スプリンクラー	スプリンクラー配管用接続口有		
	消防	室内消火栓	配置済み		
		火災自動報知器	配置済み		
		その他	一次消防図面に準拠して提供		
	ガス	その他	無		

1-7. 賃貸工場候補物件のまとめ(例)(1)

年 月 日

区分	物件 1	物件 2	物件 3
名称	〇〇	〇〇	〇〇
所在地			
機能エリア	〇〇先進製造機能エリア		〇〇ビジネスイノベーションエリア
竣工年月	年 月		年 月
オーナー	民営	国有	国有
賃貸可能面積	m ² (※1階)	m ² (※1階)	m ² (※1階)
賃料	元/m ² /月(相談可能)	元/m ² /月	元/m ² /月
管理費	元/m ² /月	元/m ² /月	元/m ² /月
梁下高さ	4.5m	5.2m	4m(つり天井あり、実際約3.5m)
耐荷重	中実床	3T/m ² (地下室なし)	1T/m ² (中実床、補強可能)
供給電力量	500KVA	2,000KVA	約400KVA
消防安全基準	丙類	丙類	丙類
エアコンプレッサー設置	室内室外両方可(事前に物件管理方と協議が必要)		室内室外両方可(室外の場合、事前に政府の許可を貰う必要がある)
排煙ダクト	ない	あり	ない
廃ガス処理施設	廃ガス処理施設は設置されていない。 単独設備追加時、エアコンプレッサーと併せて配置可。 屋上耐荷重(50kg/m ²)超過時は補強が必要。		プロジェクトの状況による。屋上に太陽光発電設備を設置しているため、処理施設及び排煙ダクトの自社設置に適するスペースを確保できない場合がある。
廃水・廃液処理	実験排水処理施設と専門排出配管はない。 生活排水配管は完備されているので、基準適合迄に処理してから、直排生活排水配管に排出可能。または、収集後第三者処理委託。具体的な排出方法は、排出量に基づき環境部門に確認の上決定する。		

1-7. 賃貸工場候補物件のまとめ(例)(2)

年 月 日

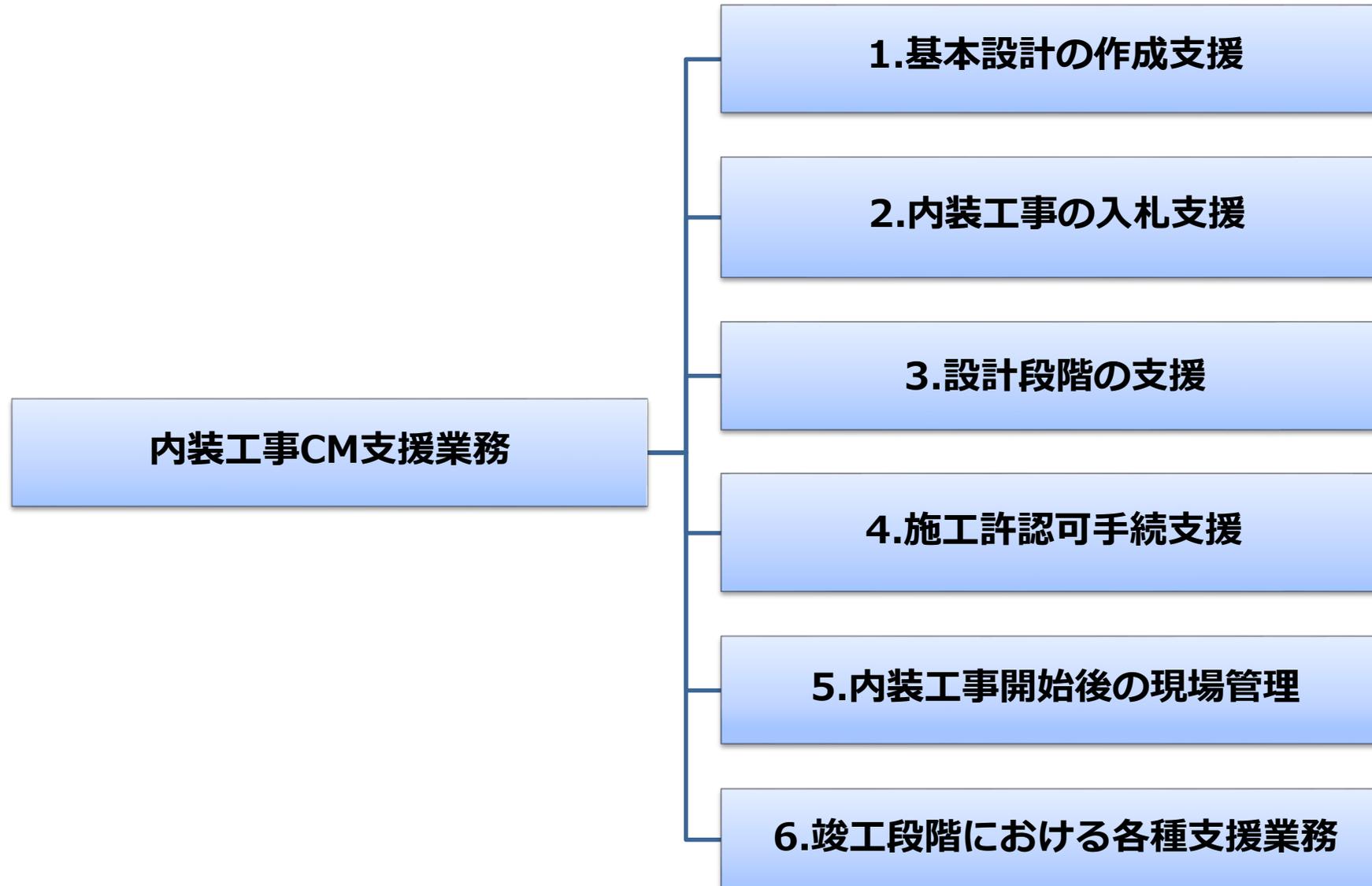
区分	物件 1	物件 2	物件 3
名称	〇〇	〇〇	〇〇
危険物保管	<p>少量保管可。『蘇州市危険化学物質保管キャビネット安全管理ガイドライン』の要求に基づき設置。 安全面から見ると、危険化学品の使用量が少ない場合、窓際に防爆キャビネットを設置できるが、防火・防毒用の緊急物資、装備及び緊急対応計画を備えなければならない。 具体的な要求は、危険物の性質、保管量に基づき安全監督部門(緊急管理部門)に確認の上決定する。</p>		
実験廃棄物、危険廃棄物	<p>処理業者：2025年10月基準の「蘇州市危険廃棄物経営許可証保有会社名簿」</p>		
入居可能日	年 月	年 月	空き室
駐車施設	<ul style="list-style-type: none"> ・園区内 100 台以上の無料駐車スペースがある ・電気自動車充電ステーションあり 		50㎡毎に1台の月額駐車スペース（120元/月）
アクセス	<ul style="list-style-type: none"> ・地下鉄3号線長亭駅まで徒歩10分； ・蘇州新区駅まで車で13分； ・最寄りの高速道路インターチェンジまで車で15分； ・蘇南国際空港まで車で35分； ・イケア、イオンモール、コストコ及びデカトロンまで 車で12分 		<ul style="list-style-type: none"> ・園区の北門が太湖大道高架道路インターチェンジの近くにあり； ・最寄りの新区商業エリアまで車で約10分、蘇州駅まで車で約25分； ・園区内には食堂、飲食施設、コンビニ、スーパーマーケット、寮などの生活サービス施設が完備、21号棟から徒歩50mで食堂及び簡易飲食施設に到着。
<p>物件の立地図、図面や写真など詳細は、蘇州新区の提案書を参考。</p>			
華鐘コメント	<p>面積は貴社希望に適合するが、二つの部屋に分けられている。応接室も設置されている。</p>	<p>希望面積を超えている。 排煙ダクトが設置されている。</p>	<p>物件が古いが、会議室などインフラ施設は揃っている。 電力供給量が少ない。ラボルームの電力使用量を算出して、オーナーに電力供給条件を確認する必要がある。</p>
<p>屋上に廃棄ガス処理施設を設置する場合は、開発区及びオーナーと設置条件を確認する必要がある。 実験廃水については、ラボルームの排出量を算出して、開発区及びオーナーと排出条件や方案を確認する必要がある。</p>			

1. 一般記載事項

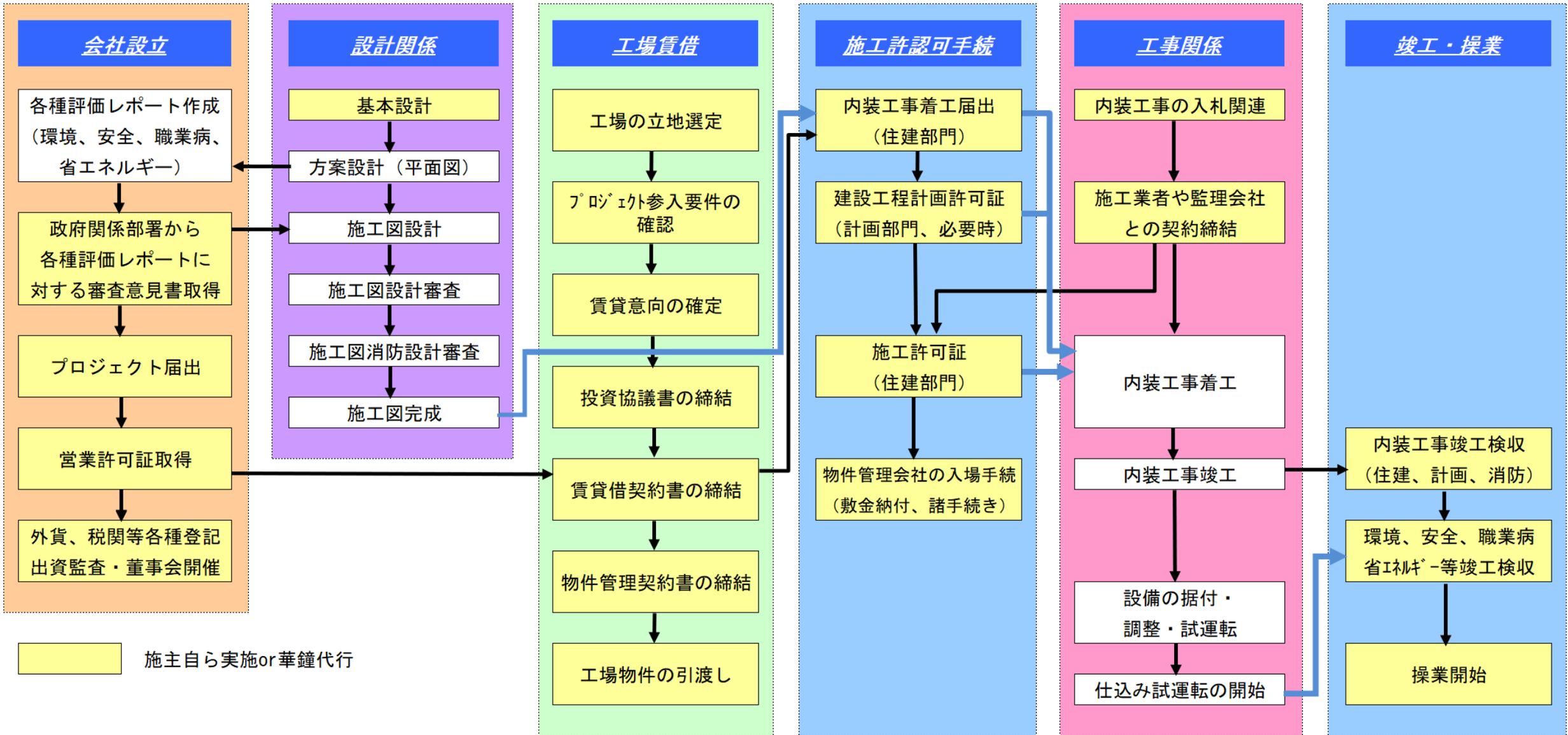
- 1) 工場賃貸契約書には、賃貸人・賃借人双方の基本情報、賃貸工場の概要、使用目的、賃貸期間、免賃期間、賃料金額及び引渡し方法、内装工事の施工許可、修繕責任、転貸に関する取り決め、契約解除条件、明渡し時の原状回復義務、政府による移転・収用時の補償規定、違約責任並びに双方が合意したその他の条項を明記する。
- 2) また、不動産権証の写し、建築設計図、床耐荷重資料、付帯設備リスト等の添付書類を契約書に含めるのが一般的。

2. 関連注意事項

- 1) 施工許可証・工商登記・省工ネ・環境保護・安全・消防等各種申請・検収の実現可能性
- 2) 共用部・共用施設の使用・管理方法及び相隣関係に関する取り決め
- 3) 賃貸借期間中の修繕の責任
- 4) 政府移転・収用時の補償金分配ルール
- 5) 明け渡し時の原状回復義務の有無



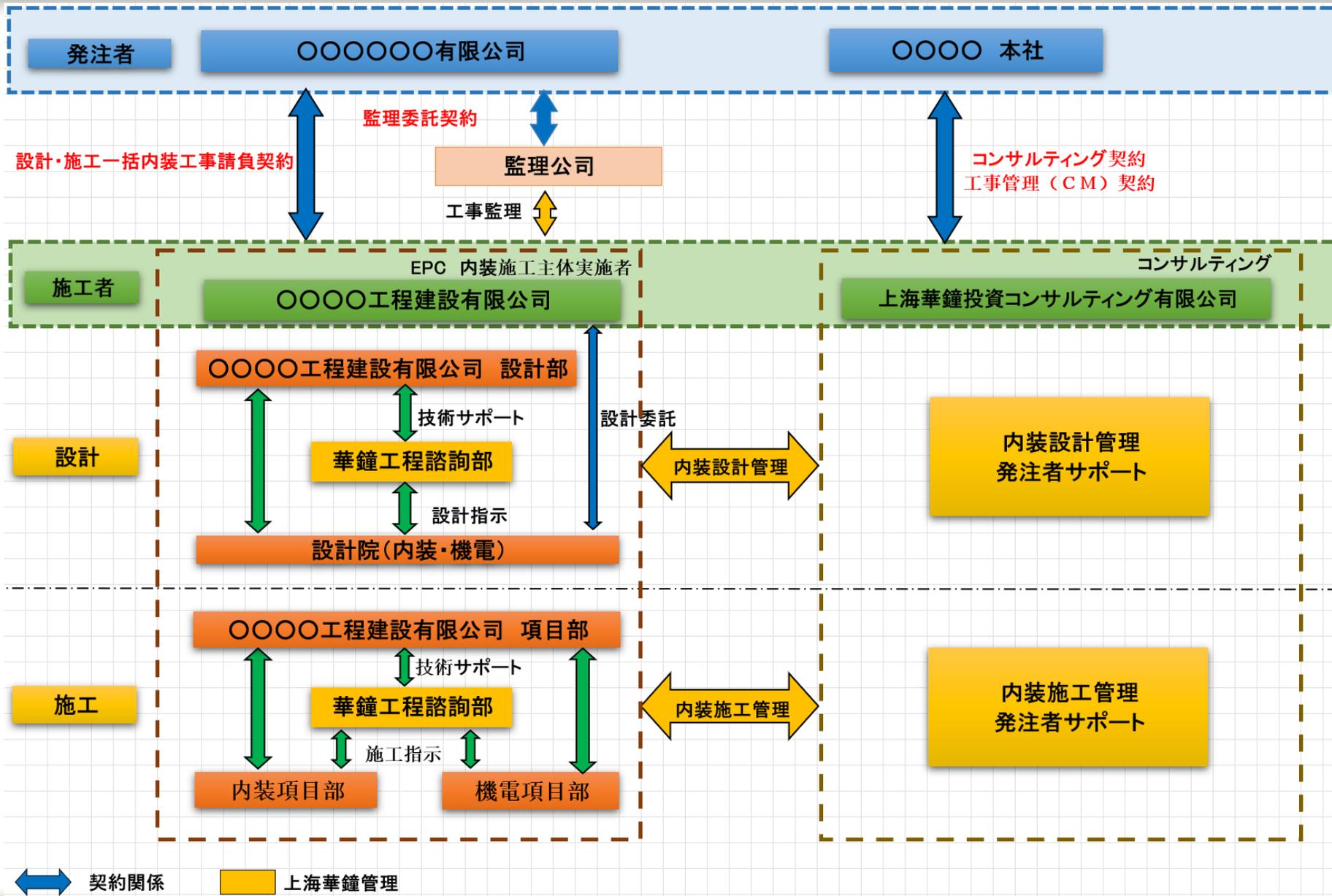
2-1. 内装工事フローチャート



2-2. 内装工事CM対応スキームと業務内容

対応スキーム	業務内容
<p style="text-align: center;">CM契約締結</p> <pre> graph TD Client[OOOO有限公司 (施主)] --- CM[HuaZhong Consulting (CM会社)] Client --- Zenekon[内装ゼネコン (設計会社)] Zenekon --- Design[設計部門] Zenekon --- Construction[施工部門] Zenekon --- Sub[サブコン (専門工事業者)] </pre> <p>■ 施主の賃貸工場をCMの位置付けとして側面サポートを行う</p>	<p>契約報酬業務内容 施主とCM契約締結 CM Fee 施主側に立ち、プロジェクト全体のコーディネート</p> <p>事前段階 環境、安全、職業病、省エネルギーの支援、プロジェクト届出、</p> <p>発注段階 基本設計作成の支援 内装工事の入札 工事見積の査定 施工契約締結の支援</p> <p>設計段階 方案設計（平面図） 施工図設計 施工図設計審査、消防設計審査</p> <p>施工段階 施工許可証の取得 品質、安全、コスト、施工図のチェック 工事進捗報告、中間、完了検査立会い</p> <p>竣工段階 内装工事竣工検収、環境、安全、職業病、省エネルギーの等竣工検収</p>

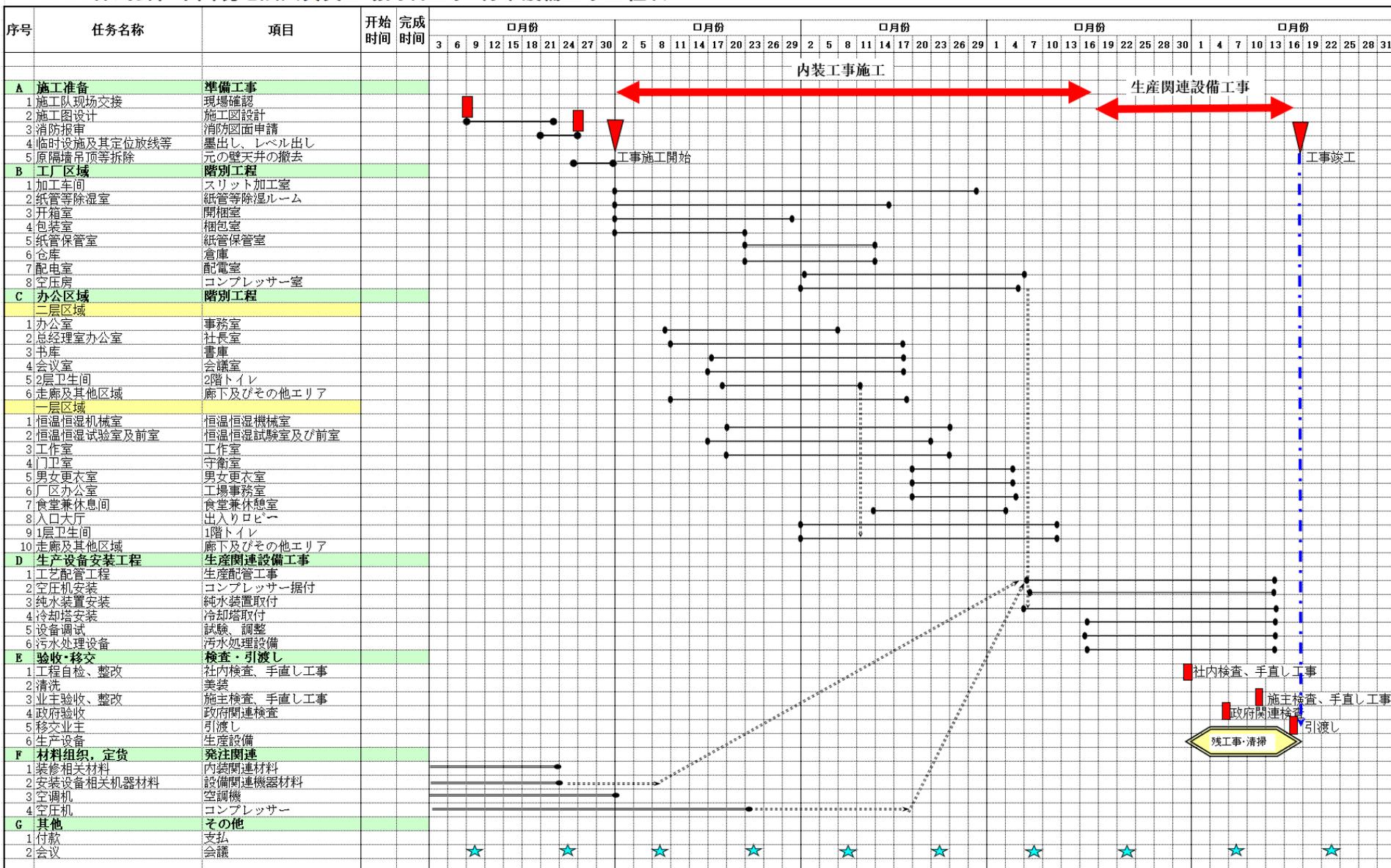
2-3. 内装工事CM(Construction Management)設計・施工組織体系



2-4. 内装工事工程表(サンプル)



□□□□株式会社中国現地法人賃貸工場内装工事・付帯設備工事工程表



賃貸工場の内装工事品質管理のフロー

○：審査 ◎：確認 ★：認可

	内装業者・据付業者	監理業者 (必要な場合)	華鐘諮詢	施主
基本事項	①品質管理規定の作成	○	★	
	②安全衛生管理規定の作成とまとめ	○	★	
	③施工組織設計制作	○	★	
施工計画と実施	①月間工事進捗表	○	◎	★
	②週間工事進捗表	○	◎	★
	③	月間定例工程会議		
	④	週間工程会議		
	⑤	政府機関向書類の作成		
	⑥設備発注報告書	○	◎	★
	⑦工事品質検査報告書	○	◎	★
	⑧主要設備搬入報告書	○	◎	★
	⑨主要設備リストの引渡	○	◎	★
	⑩竣工図作成	○	◎	★

※日本語訳は必要時。

2-6. 内装工事週間報告(サンプル)

工事週間報告(サンプル)

(番号: _____)

日時						
工事名称			責任者/担当			
所在地			工事期間	日		
概要	敷地面積	m ²	建築面積	m ²	契約金額	¥
	延床面積	m ²	内容	工場/事務所	累計金額	¥
	構造		その他:		計画入金	¥
	階数	階			計画出金	¥
進捗状況:						
線上・遅延、その対応:						
先週の主な作業:					完成状況	
①						
②						
③						
④						
⑤						
来週の主な作業:					計画	
①					土木: 人	
②					設備: 人	
③					電気: 人	
④					据付: 人	
⑤						
来週の検査・検収:						
品質状況:						
安全状況:						
取決めに要する事項:						
写真						

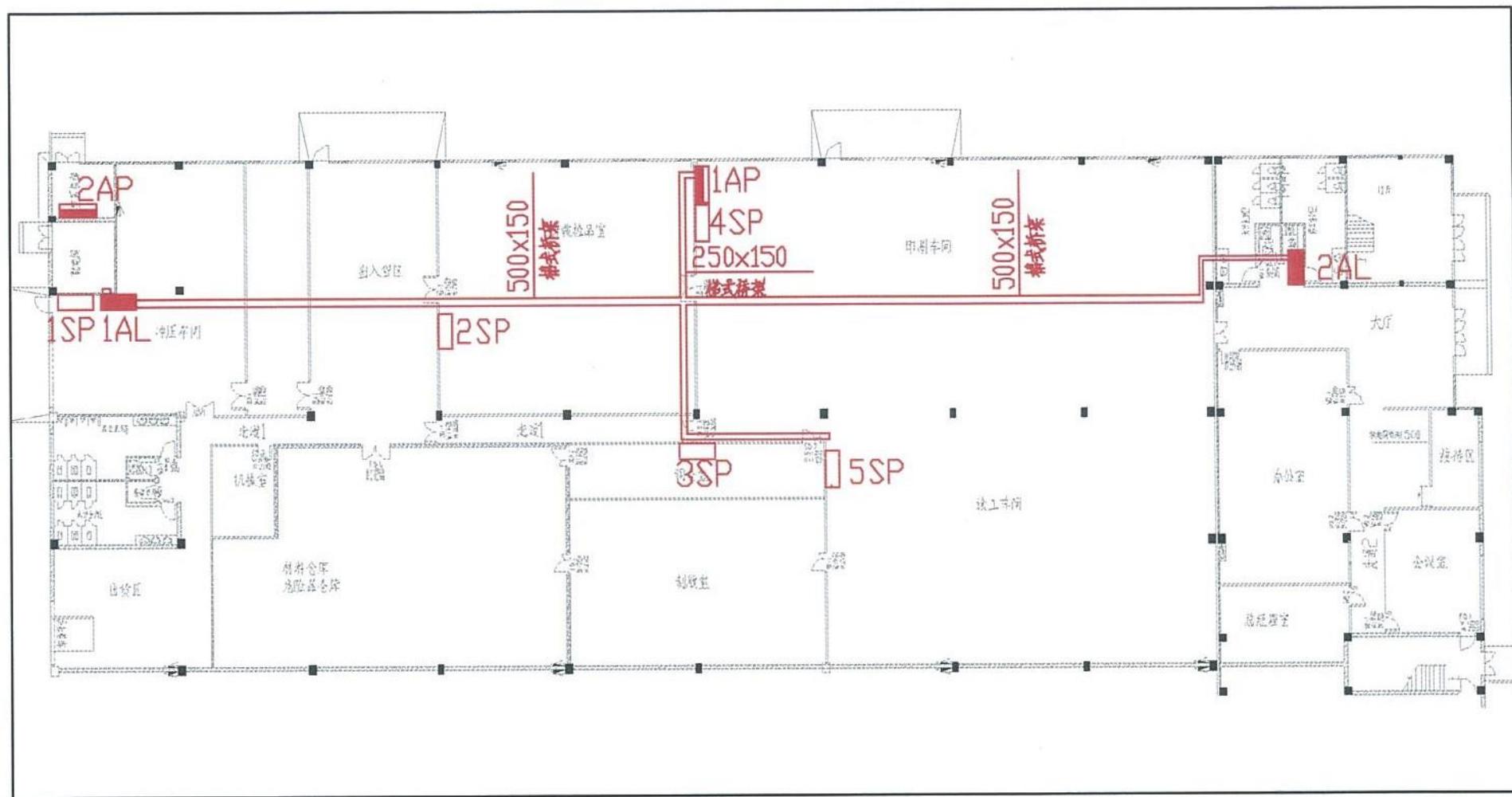
3. 基本設計-内装工事仕様書 (サンプル)

○○○○中国賃貸工場内装(外装)工事仕様書

		工場母屋	数量・規格
1.外装 (建屋)	1)外壁	清掃	
	2)窓	清掃 貨物エレベーターの外壁アライントに板で貼付の防風対策	
	3)屋根	特になし	
	4)搬入口 (シャッター)	清掃	
	5)社名 LOGO	工場棟建物東側外壁上部に設置	会社社名+LOGO、ライトアップ
	6)ロープ	対象なし	
	7)従業員、客さんの出入口	工場棟西北側の現防火扉は従業員、客さんの出入口で、南東側の現防火扉は従業員出入口	モニター付きインターホンの緑地に会社看板の設置。室外にドアと同じ幅の床タイル貼付要
	8)門	現防火扉→ガラス付き防火扉に変更	
	9)西側、東側のガラス扉	社名、会社 LOGO フィルム貼付、様式は要確認	室外入口階段は現状維持
	10)その他	コンプレッサ室外機棚、充電器は工場棟北東角に設置	コンプレッサは現工場の物を利用。写真を参照
2.内装 製造現場 (装飾)	1)ライト	付属書類 1: ライト 20240524	
	2)天井	清掃 現状維持	
	3) 内壁 既存梁柱含む	清掃 塗装	鉄骨構造防火塗料外面再塗装
	4)床	1F 現地盤浮き砂洗浄した後、新規 100 mm 厚み細石コンクリート打設 (単層二方向 6@150 鉄筋の配筋)	1F 金剛砂耐床。 中二階、2F 珪藻土 1mm 厚み塗装
	5)窓	清掃 アライント 設置位置は付属書類 2: (SHTS 調整) 事務所部分図詳細 240523Rev7 を参照	網戸不要
	6)走行カーン	無	
	7)防護パネル	無	
	8)トイレ	清掃 快速温水器、ホットドライヤー不要。事務エリアの男女トイレ便器は洋式に変更、ウオレット各 1 個設置	現内装のまま利用
3.内装 製造現場 (機器電気)	1)電気配線	電気使用ポイント、配電盤位置は付属書類 3: ライト電気工、付属書類 2: (SHTS 調整)事務所部分図詳細 240523Rev7 を参照。 ケーブルラック敷設方式	付属書類 4: 設置機械詳細を参照。 ケーブル (動力ケーブル含む)は既に強電室に引込済み
	2)照明	付属書類 2: (SHTS 調整)事務所部分図詳細 240523Rev7、及び現工場を参考に、設計規範に従い増設	379 セットの LED 照明器具 (40W 型 2 灯式) (T8-1198mm LED チューブライト 6300K AC100-240V 12W) を現工場から移設再利用
	3)コンセント	現工場のもの設置を参考	
	4)IT 関連	付属書類 2: (SHTS 調整)事務所部分図詳細 240523Rev7 を参照	
	5)構内 TEL	同上	
	6)放送	同上	

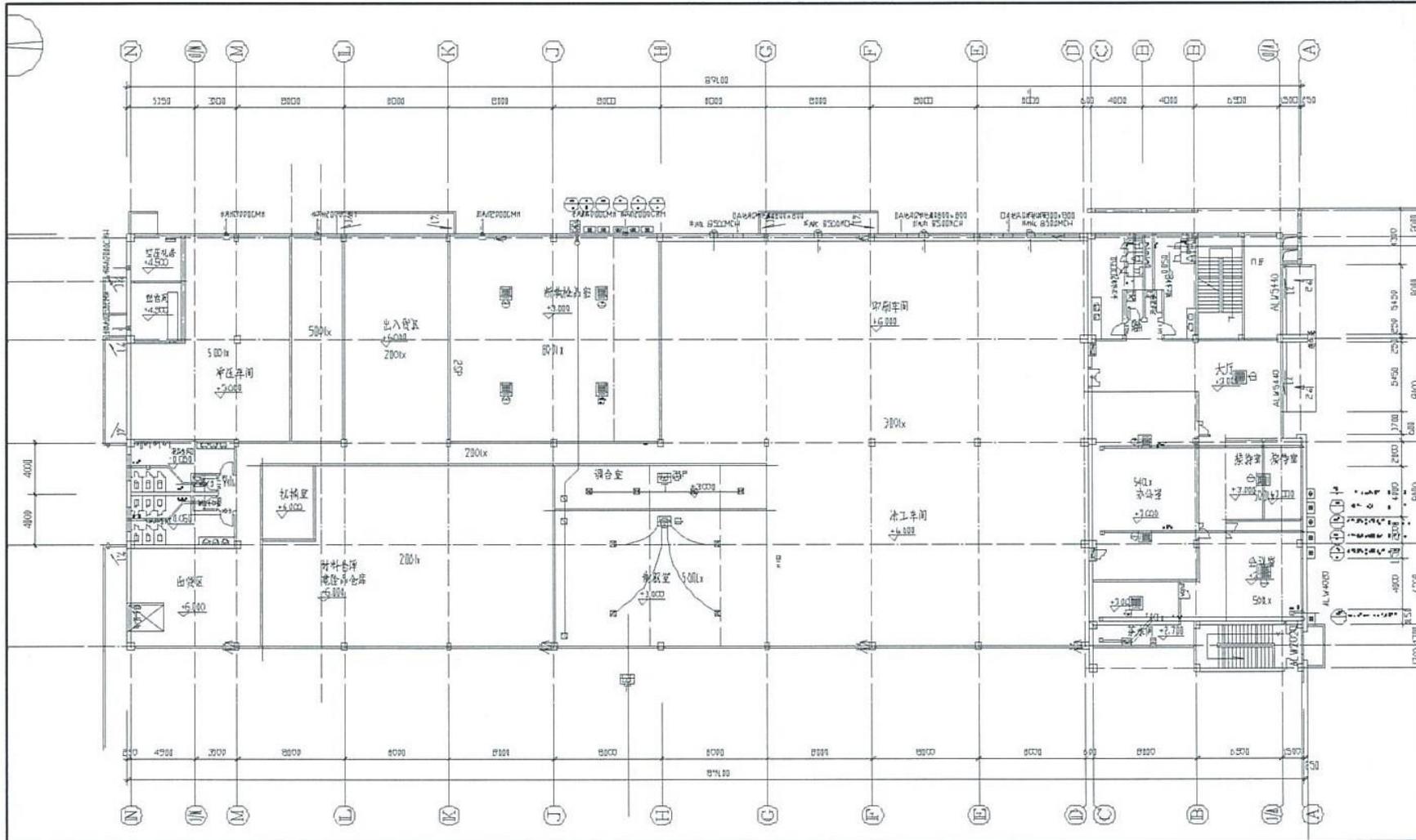
4.内装 製造現場 (消防)	1)スプリンクラー	仮に工場全体設置	消防に確認必要
	2)消防水槽	この後の設計時に検討	暫時不要
	3)火災自動報知器	現物の利用改造、増設	
	4)消防排煙	消防設計規範に従い増設	現排煙機外と連結
	5)消火栓	消防設計規範に従い増設、改造	
	6)消防電動煙遮断シート	現物改造、後の設計段階に検討	
	7)消防予備電源		園区の物を利用
5.内装 製造現場 (設備)	1)設備	各設備 (制御盤含む)のメーカーは機器設備写真 (付属書類 4: 設置機械詳細)を参照	殆ど移設設備で、一部新規購入設備含む。動力盤配電盤は新規設置
	2)設備基礎	新工場横向きの基礎梁 JL26(2)は、頂部標高-0.5m、カート基礎(底-1.5m)で図面の施工法を参考とし、但し基礎梁 JL26(2)に数ヶ所の切れで箱型基礎となるため、基礎の防水対策必要	付属書類 6: カート基礎図を参照
	3)エア配管	付属書類 3: ライト電気工を参照	仕様、配管口径は現工場のものを参照
	4)PVC 静電気防止カーン	設置場所は付属書類 1: ライト 20240524 を参照	高さはスプリンクラー噴射口の輻射範囲以下
	5)排水、排気処理設備	無	
	6)ミール機床金属プレート		後で施工法要確認
6.内装 入口及び階段と貨物エレベーター	1)1F 地面	流し延べ工法 + 珪藻土 1mm 厚み	色検討
	2)天井	塗装	2.5F (17.00m 標高)まで
	3)壁表面、梁柱、階段、階段手摺	塗装	同上
	4)柵	塗装	同上
	5)階段踊り場の床、壁ジョイント	物置棚の新設、棚外面ラックスペイント	同上
	6)壁	ラックスペイント	同上
	7)消火栓、消防配管	現状維持	
	8)貨物エレベーター	扉設置と表記場所のみ増設、その他内装は製造現場と同様	消防設計規範に従い
7.内装 原料倉庫製品倉庫	1)鉄骨構造プラットフォーム (2 階建て)	仕様、耐荷重等 付属書類 1: ライト 20240524 をご参照	防火塗料、ペイント
	2)構造設計	新設鉄骨柱には独立基礎が必要	原則として新設鉄骨柱は新工場構造と各自独立
	3)防火壁	天井までラックスペイント	新規基礎の設置要
	4)消防設計	スプリンクラー、火災自動報知器、防火シャッターの増設。外壁防火脱出扉 2ヶ所の増設が必要	消防設計規範に従い

1.3 電氣幹線計画

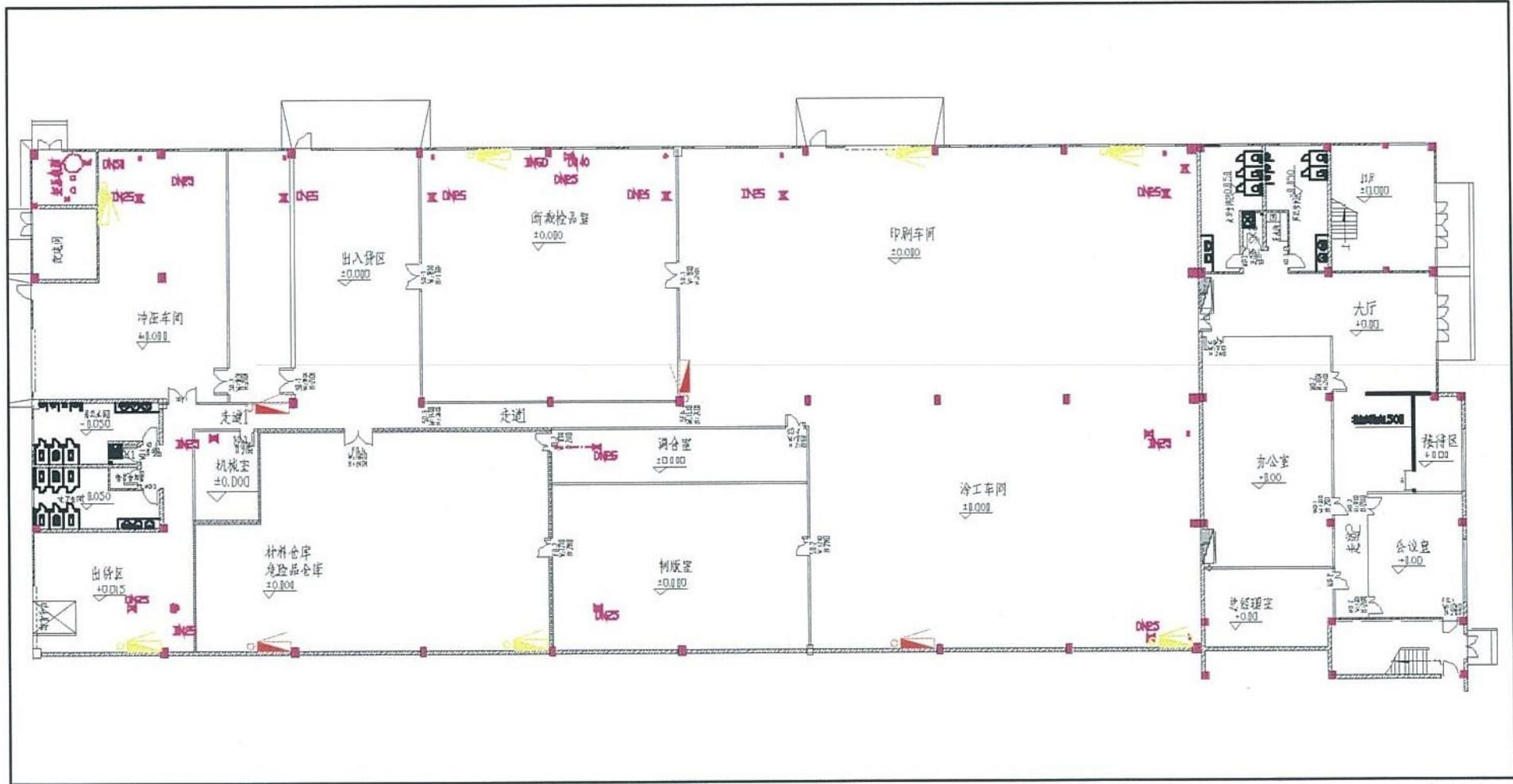


3. 基本設計-空調・換氣 (サンプル)

1.4 空調・換氣



1.5 エアー・屋内消火栓



4. 内装工事效果样式参考(例)(1)

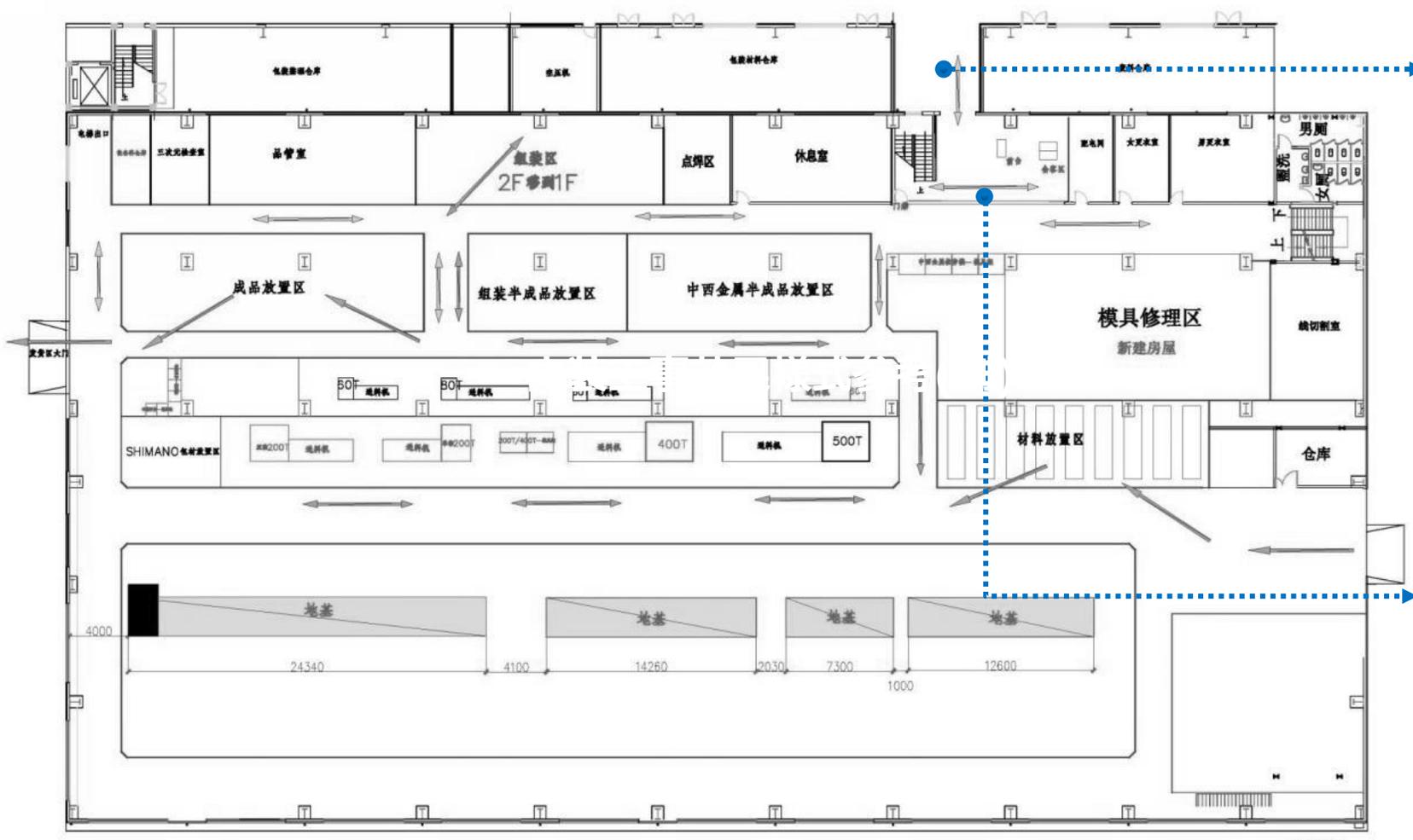


○○○○有限公司賃貸工場内装工事效果样式参考

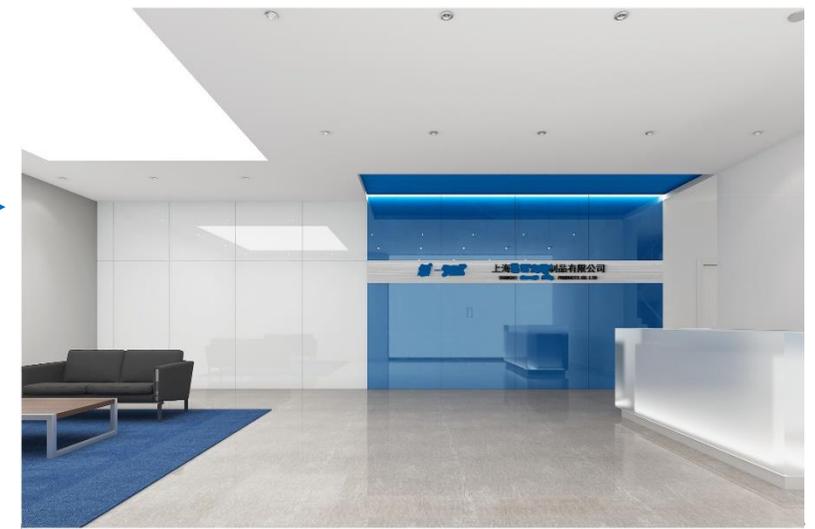
上海華鐘投資諮詢有限公司

年 月 日

4. 内装工事効果様式参考(例)(2)



エントランス様式

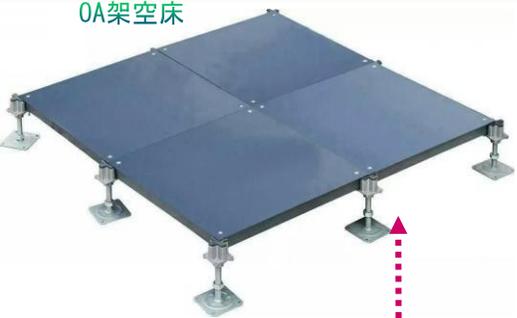


受付フロント背景壁様式

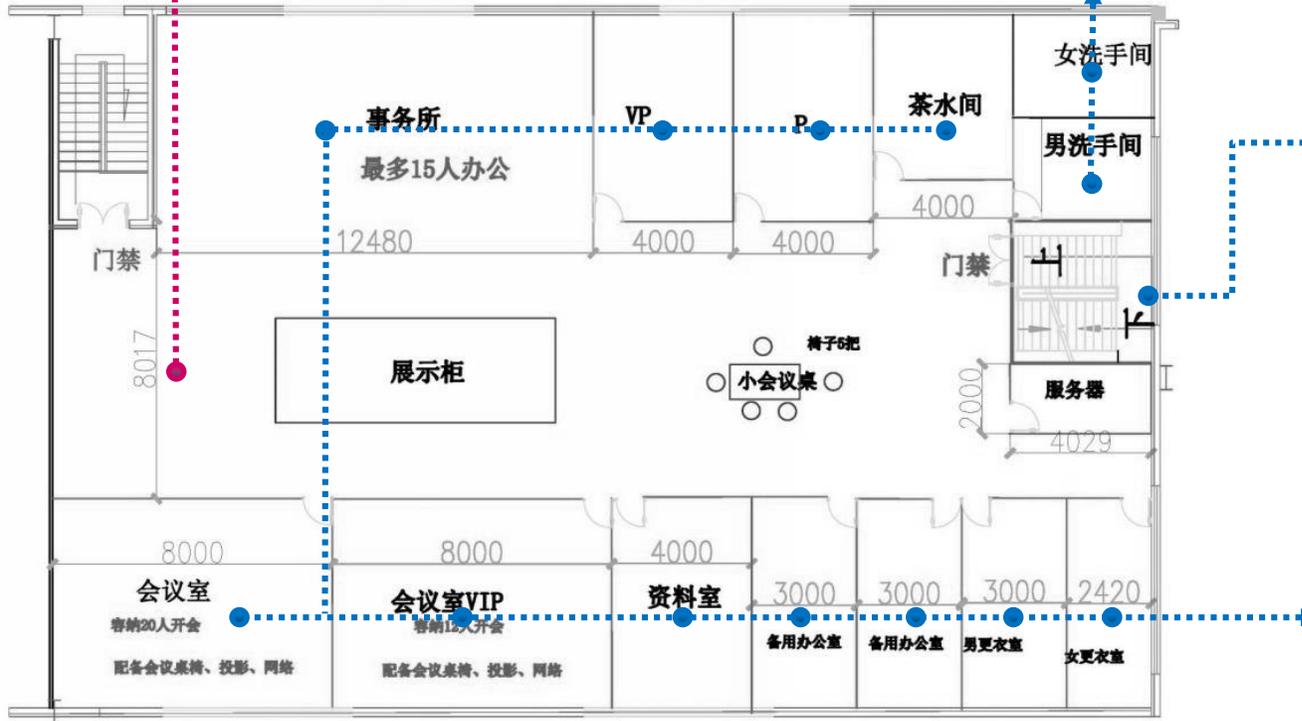
エントランス、受付フロント背景壁参考様式

4. 内装工事効果様式参考(例)(3)

OA架空床



階段手すり様式



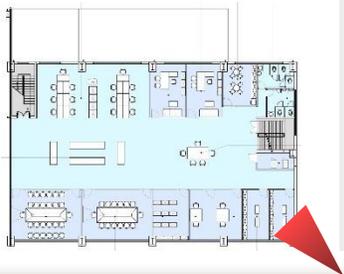
新規事務エリア参考様式



事務室内部様式

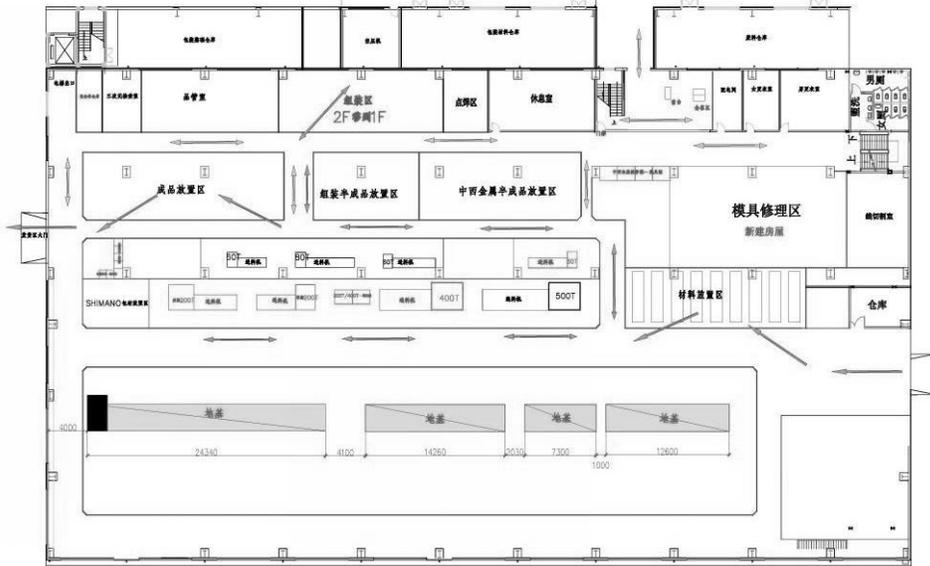
4. 内装工事効果様式参考(例)(4)

3階の室内鳥瞰図

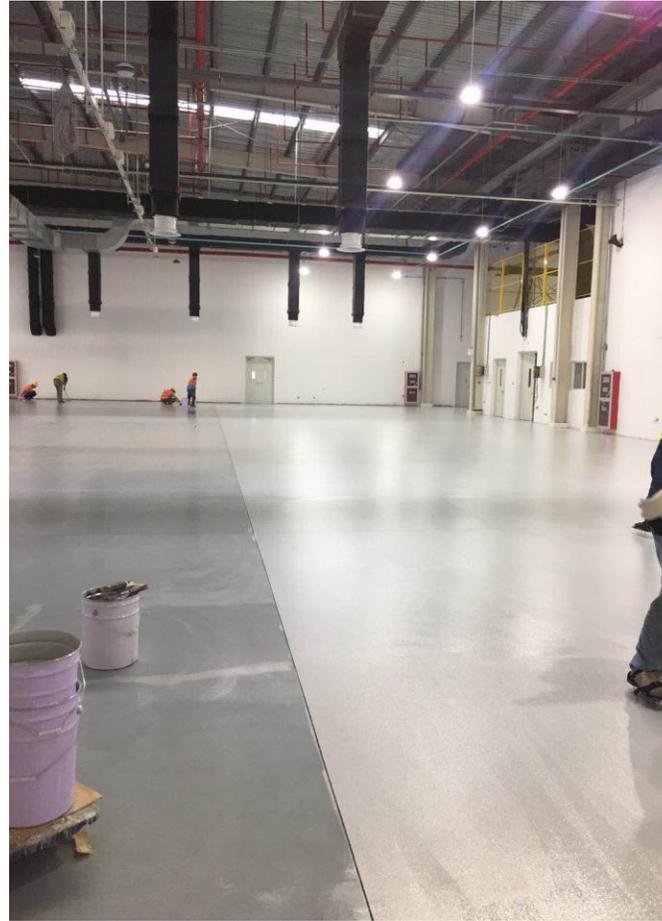


4. 内装工事効果様式参考(例)(5)

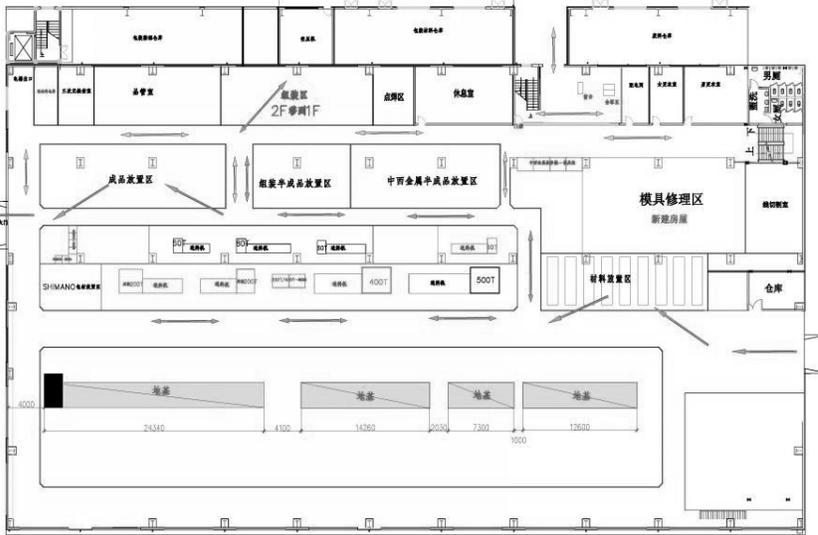
エポキシ塗料床(転がし塗装工法)



工場床改善工事様式参考



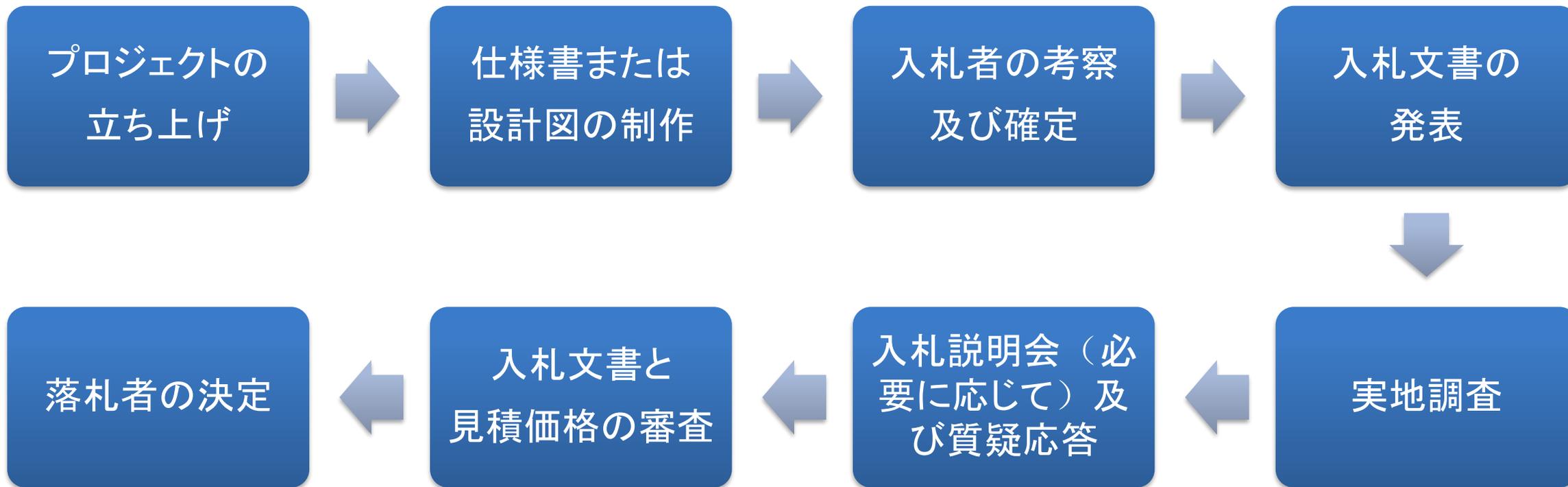
4. 内装工事效果样式参考(例)(6)



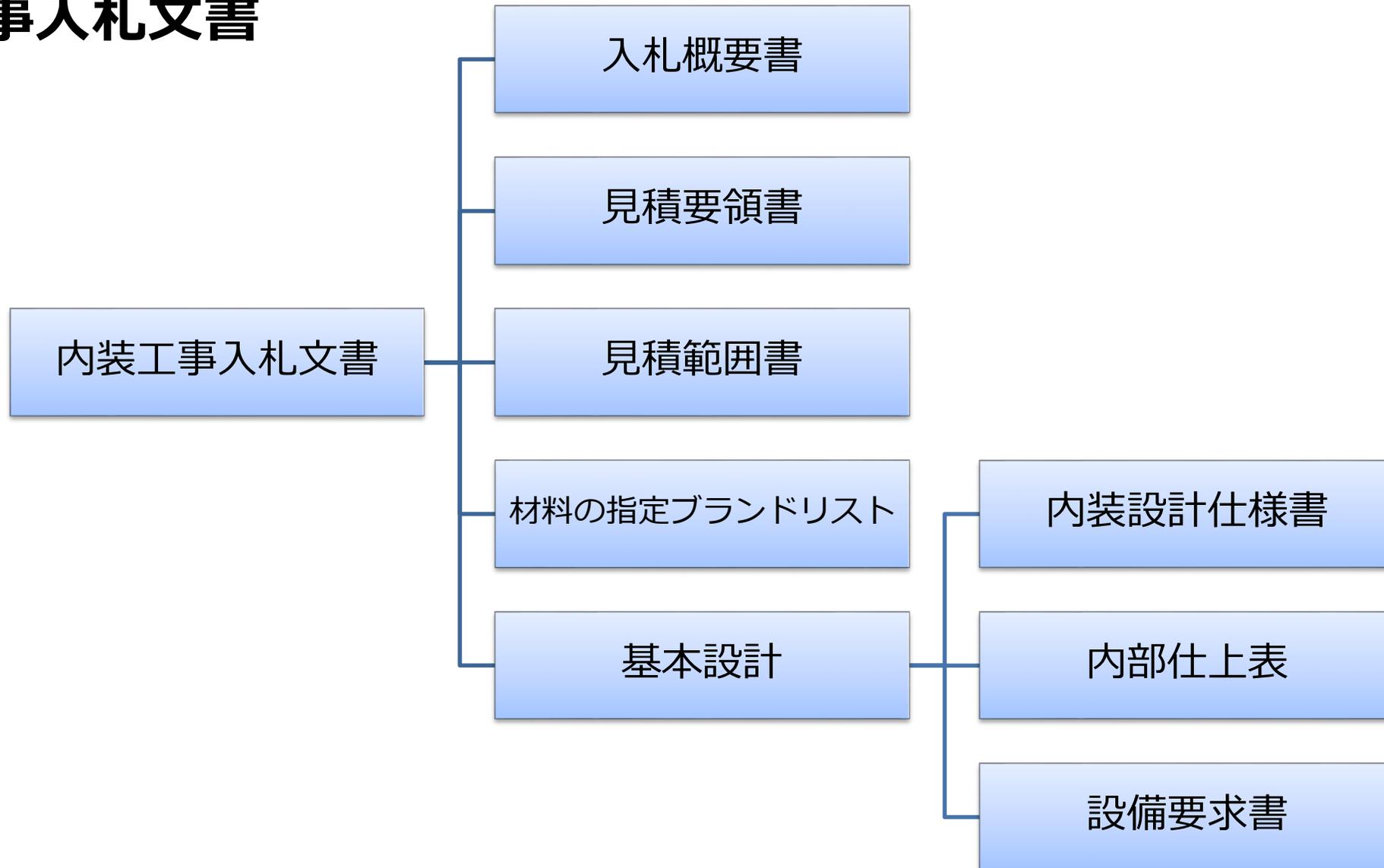
恒温恒湿工場样式参考



• 内装工事入札の流れ



• 内装工事入札文書



上海華鐘投資諮詢有限公司作成

入札概要書

A 入札概要

- | | |
|------------|-------------------------------|
| 1 工事名 | 〇〇〇〇有限公司 賃貸工場内装工事 |
| 2 発注者 | 〇〇〇〇有限公司 |
| 3 建設場所 | 〇〇〇〇経済技術開発区〇〇〇〇路 |
| 4 工事規模・概要 | |
| 1) 種別 | 賃貸工場内装工事 |
| 2) 製造品目 | 〇〇〇〇 |
| 3) 工事種別 | 内装工事、付帯設備工事 |
| 4) 敷地面積 | m ² |
| 5) 建築面積 | m ² |
| 6) 延床面積 | m ² |
| 5 予定工期 | 〇〇-〇-〇 ~ 〇〇-〇-〇 ヶ月 |
| | ① 〇〇年〇月〇日までに、政府竣工検査が完了していること |
| | ② 〇〇年〇月〇日より、設備搬入開始 |
| | ③ |
| | ④ |
| 6 発注形態 | 内装設計施工 一括請負 |
| 7 入札スケジュール | |
| 1) 入札説明会 | 実施しない メールにて随時連絡 |
| 2) 見積書提出 | 〇〇年〇月〇日 (月) 中国時間17:00まで |
| 3) 見積書査定 | 〇〇年〇月〇日 ~ 〇〇年〇月〇日 |
| 4) ヒアリング | 時間未定 |
| 5) 業者決定 | 時間未定 |
| 8 機密保持 | 本入札にて知り得た情報を第三者へ漏洩しないことを原則とする |

6. 内装工事入札文書（サンプル）



上海華鐘投資諮詢有限公司作成

見積要領書

A 見積要領

- | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------|-----|------------------|
| 1 入札説明会 | 実施しない | 〇〇-〇-〇 | (金) | E-Mailにて応札書類を提供 |
| 現説は実施しないため、各社にて確認を実施する。 | | | | |
| 2 質疑応答 | | | | |
| 1) 質疑締め切り | 〇〇-〇-〇 | (火) | | 17:00迄 |
| 2) 質疑提出方法 | E-MAIL形式 | | | |
| * 質疑書には、担当者名・連絡アドレス等を明記すること | | | | |
| 3) 提出先 | 〇〇〇〇有限公司 | | | 〇〇 |
| | E-MAIL | | | : 〇〇〇〇 |
| 4) 質疑回答日 | 〇〇-〇-〇 | (金) | | 17:00迄 |
| 5) 質疑回答方法 | E-MAIL形式 | | | |
| 6) 質疑の公開 | 入札他業者の質疑書は、すべて公開する | | | |
| 3 見積書提出日 | 〇〇-〇-〇 | (月) | | 17:00迄E-MAILにて送達 |
| * 時間厳守（理由なく提出が遅れた場合、失格とすることもあり得る） | | | | |
| 4 見積書提出先（宛名） | 〇〇〇〇有限公司 | | | 〇〇 |
| 5 入札保証金 | 不要 | | | |
| 6 見積用図書 | | | | |
| 1) 見積要領書 | | A4版 | | PDFデータ |
| 2) 見積範囲書 | | A4版 | | PDFデータ |
| 3) 特記仕様書 | | A4版 | | PDFデータ |
| 4) 材料指定メーカーリスト | | A4版 | | PDFデータ |
| 5) 設計仕様書 No1 | 内装仕様・設備仕様 | A4版 | | PDFデータ |
| 6) 設計仕様書 No2 | 内部仕上表・設備要求書 | A4版 | | PDFデータ |
| 7) 〇〇敷地内建屋レイアウト | | A4版 | | EXCELデータ |
| 8) その他の参考資料 | 一式 | A4版 | | PDFデータ |
| 7 見積提出要求書類 | | | | |
| 1) 見積書 | EXCEL書式 | | | |
| 2) 見積条件書 | 各社書式 | | | * 見積内容を明確に説明すること |

3) 全体工程表	各社書式	* 申請、工事全体を表したもの； * 着工日を、〇〇年〇月〇日とする。（仮）
4) 施工組織表	各社書式	* 施工管理体制が理解できるもの
5) 機器材料リスト	配布した指定書式による	* 見積上考慮した、主要材料メーカーを明記すること
6) 会社資料	営業許可証、施工資質証、類似案件施工実績表	
7) 参考資料	許認可費用、インフラ費用等の一覧	
8) 仮設計画図	入退場管理、仮施設設計画が明確な図面	
9) VE/CD提案書	各社書式	* 提案内容を明確に説明すること
8 見積条件	見積用図書に基づき見積書を作成すること	
	見積書に関する諸条件は明確にすること	
9 見積書式	各社書式	
10 言語	中国語を基本とする	（可能な限り日文訳を併記すること）
11 見積範囲	見積範囲書による	
B 一般事項		
1 見積書有効期限	見積書に明記すること	
2 見積用図書の優先順位	配布済み見積用図書に矛盾がある場合、設計図を優先する	
3 現地確認	見積に先立ち、当該賃貸工場の状況を確認する	
4 官公庁申請	施工者はその業務を代行すること	
5 支払い条件	要求支払い条件を提示すること	
6 工事請負契約	契約および瑕疵担保期間は、中国法規に準ずる	
7 物価変動	物価の変動により契約金が増減がある場合、双方により協議・確認	
8 契約金額の変更	工事費に増減がある場合、都度双方協議の上その金額を調整する 増減調整単価は、契約単価によるものとする 共通仮設工事費および軽微なものは、その対象外とする	
9 規範・関連法規の遵守	提出された見積書は、関連規範法規に準拠するものとする	
10 別途業者	発注者により手配される業者に対しての、請負側は適当に 『総括管理費』の徴収ができる。その施工完成に支障のない よう相互協力を図ること	

6. 内装工事入札文書（サンプル）

上海華鐘投資諮詢有限公司作成

見 積 範 囲 書

工事名：○○○○有限公司 賃貸工場内装工事

No	項 目	施工者	発注者	別 途	備 考
◎：実施者 ○：部分実施者 △：補助者					
A	第三者機関委託関連				
1	監理公司		◎		
2	環境評価報告書		◎		
3	安全評価		◎		
4	各種報告		◎		
B	設計・許認可申請関連				
1	基本設計		◎		
2	施工図設計	◎			
3	図面審査	◎			
4	建設工程規画許可証	◎	○		必要時、費用負担を明確に提示すること
5	施工許可証	◎	○		費用負担を明確に提示すること
6	竣工関連検査費用	◎	○		費用負担を明確に提示すること
7	材料試験費（第三者機関への委託）	◎			
8	施工用詳細図	◎			施工上必要なものまたは施主要求詳細図面
C	インフラ関連				
1	電力引き込み				
	1) 受変電室建屋工事	◎			
	2) 受変電設備設計	◎			
	3) 受変電設備据付	◎			
	4) 外線工事（敷地外）	◎			
	5) 外線工事（敷地内）	◎			
2	給水引き込み	◎			
3	排水接続（雨水・汚水）	◎			
4	電話とLAN引き込み		◎		
5	ガス引き込み		◎		
6	蒸気配管引き込み		◎		

D	建築工事関連				
1	不良地盤処理	◎			必要時
2	鉄骨構造フラットフォーム増設	◎			新設鉄骨柱に独立基礎が必要
3	防火壁	◎			
4	防火塗料工事	◎			
5	生産付帯設備基礎工事	◎			
E	内装工事関連				
1	取り外す工事	◎			
2	床仕上げ工事	◎			
3	壁仕上げ工事	◎			
4	天井仕上げ工事	◎			
5	建具工事	◎			
F	電気設備工事関連				
1	低圧幹線設備工事（建築付帯）	◎			
2	分電盤	◎			
3	照明設備工事	◎			
4	電源工事	◎			
5	電話工事	◎			交換機を含む配管配線工事
6	LAN工事	◎			サーバーを含む配管配線工事
7	放送設備工事	◎			
8	TV・CATV工事		◎		
9	防雷工事	◎			
10	接地工事	◎			
G	給排水衛生設備工事関連				
1	給水工事	◎			
2	排水工事	◎			
3	給湯工事	◎			トイレ、湯沸し他
4	衛生器具工事	◎			
5	化糞池工事	◎			
6	隔油池工事（グリーストラップ）	◎			コンプレッサー用
H	空調換気設備工事関連				
1	空調機設備工事	◎			
2	一般換気設備工事	◎			
3	自動制御工事			◎	
4	事務棟暖房工程	◎			市政蒸気がないので、ボイラー使用を配慮

6. 内装工事入札文書（サンプル）

材料の指定ブランドリスト

No.	品名 (中国語)	品名 (日本語)	メーカー (中国語)	メーカー (日本語)
I. 建築と内装工事				
1	钢结构	鉄骨構造	有资质的钢结构加工厂	資格持つ加工メーカー
2	钢筋	鉄筋	国有大型钢铁厂	国有大型製鉄所
3	混凝土	生コン	采用商品混凝土	商品生コン
11	金刚砂耐磨地坪	金刚砂耐摩耗床	西卡或秀铂	SIKAまたは秀铂
12	环氧地坪	床エポキシ塗装	西卡或秀铂	SIKAまたは秀铂
13	PVC地板	PVC床タイル	东理	東リ
14	地砖	床タイル	东鹏	東鹏
15	防火卷帘门	防火シャッター	轩轅、益必达或同级品	軒轅、益必達または同級品
16	防火门	防火扉	轩轅、益必达或同级品	軒轅、益必達または同級品
17	入口不锈钢防火玻璃门	入口ステンレス防火ガラス扉	轩轅、益必达或同级品	軒轅、益必達または同級品
18	铝合金移门	アルミ合金スライドドア	国产名牌	国産ブランド
19	锁具	鋼製建具	安恒	安恒
20	闭门器	ドアクローザー	安恒	安恒
21	固定玻璃窗	フィックスガラス窓	国产名牌	国産ブランド
22	防火窗	防火窓	国产名牌	国産ブランド
23	内墙涂料	内壁塗料	立邦	NIPPON
24	钢结构防火涂料	鉄骨構造防火塗料	消防部门认可品牌	消防認定メーカー
25	钢结构油漆	石材関連	国产名牌	国産ブランド
26	打胶	シーリング材	sunstar	サンスター
27	设备基础防水	設備基礎防水	东方雨虹	東方雨虹
28	石膏板隔墙和封板	石膏ボード間仕切り壁と仕上げ板	龙牌或泰山	龍牌または泰山
29	吸音板吊顶	吸音ボード吊天井	阿姆斯壮	アームストロング

II. 電気設備工事				
1	动力柜、配电箱	動力盤、配電盤	施耐德 常熟开关	施耐德・常熟开关
2	断路器	ブレーカー	施耐德 常熟开关	施耐德・常熟开关
3	电缆、电线	ケーブル、電線	起帆 江南	起帆 江南
4	桥架	ケーブルラック	扬中新宇或同级品	揚中新宇または同級品
5	开关插座	スイッチ、コンセント	松下 西门子	Panasonic、SIEMENS
6	照明	照明器具	飞利浦	フィリップス
7	火灾自动报警	自動火災報知器	消防部门认可品牌	消防認定メーカー
8	疏散应急指示	避難応急指示	消防部门认可品牌	消防認定メーカー
9	广播设备	放送設備	DSPPA	DSPPA
10	电话交换机	電話交換機	TP-LINK	TP-LINK
11	网络交换机	LAN交換機	TP-LINK	TP-LINK
12	广播设备	放送設備	DSPPA	DSPPA
13	電話交換機	電話交換機	TP-LINK	TP-LINK
14	LAN交換機	LAN交換機	TP-LINK	TP-LINK
15	网络系统	ネットワークシステム	AMPCOM	AMPCOM
16	门禁（IC卡）	ドアロックセット（ICカード）	大华	大華
17	可视对讲系统	モニター付きドアホン	大华	大華
III. 機械設備工事				
1	给排水管	給排水PPR配管	公元	公元
2	空压管（镀锌钢管）	エア配管（亜鉛メッキ鋼管）	国产名牌	国産ブランド
3	阀门	バルブ類	上海冠龙・上海良工	上海冠龍・上海良工
4	卫生洁具	衛生器具	TOTO・INAX	TOTO・INAX
5	空调	エアコン	美的或者格力	美的または格力
6	换气扇	換気扇	英飞 绿岛风	英飛 綠島風
7	消防排烟风机	消防排煙ファン	消防部门认可品牌	消防認定メーカー
8	消防排烟风管	消防排煙ダクト	消防部门认可品牌	消防認定メーカー
9	消防喷淋系统	消防スプリンクラー	消防部门认可品牌	消防認定メーカー
10	消火栓	消火栓	消防部门认可品牌	消防認定メーカー
11	升降机	昇降機	专业厂家	専門メーカー

6. 内装工事入札文書（サンプル）

〇〇〇〇有限公司 新工場建設工事				内部仕上表				上海華鐘投資諮詢有限公司作成		
階	室名	床レベル	耐荷重	床	巾木	壁	天井	天井高さ	その他	
〇〇工場										
1	車間	±0.00	2.0	フェロコン+表面硬化剤塗布	モルタル巾木 H=100	EP塗装/断熱材/内張材	屋上断熱材表出し	-		
2	排水処理	±0.00	5.0	フェロコン(撒き床工法)	モルタル巾木 H=100	EP塗装/断熱材/内張材	屋上断熱材表出し	10.00		
3	排ガス処理	±0.00	5.0	フェロコン(撒き床工法)	モルタル巾木 H=100	EP塗装/断熱材/内張材	屋上断熱材表出し	10.00		
4	ボイラー室	±0.00	1.0	フェロコン(撒き床工法)	モルタル巾木 H=100	EP塗装	EP塗装	5.00	防燥壁	
5	原材料倉庫	±0.00	2.0	フェロコン(撒き床工法)	モルタル巾木 H=100	EP塗装	EP塗装	5.00		
6	産業廃棄物倉庫	±0.00	2.0	フェロコン(撒き床工法)	モルタル巾木 H=100	EP塗装	EP塗装	5.00		
7	事務所・検査・トイレ	±0.00	1.0	600*600タイル・300角ノンスリップタイル	SUS製 H=70	EP塗装	600角吸音板天井Tハニ式PVC板	3.00	トイレ標高-0.03	
8	鋼製プラットフォーム	+2.50	5.0					-		
〇〇工場										
1	車間(クレーン運航範囲)	±0.00	4.0	フェロコン+表面硬化剤塗布	モルタル巾木 H=100	EP塗装/断熱材/内張材	屋上断熱材表出し	-		
2	車間	±0.00	2.0	フェロコン+表面硬化剤塗布	モルタル巾木 H=100	EP塗装/断熱材/内張材	屋上断熱材表出し	-		
3	倉庫1	±0.00	1.0	フェロコン(撒き床工法)	モルタル巾木 H=100	EP塗装	EP塗装	5.00		
4	倉庫2	±0.00	1.0	フェロコン(撒き床工法)	モルタル巾木 H=100	EP塗装	EP塗装	5.00		
5	油用倉庫	±0.00	1.0	フェロコン(撒き床工法)	モルタル巾木 H=100	EP塗装	EP塗装	5.00		
6	検査室	±0.00	0.3	600*600タイル	SUS製 H=70	EP塗装	600角吸音板天井Tハニ式	3.00		
7	事務所・トイレ	±0.00	0.3	600*600タイル・300角ノンスリップタイル	SUS製 H=70	EP塗装・200*300タイル	600角吸音板天井Tハニ式PVC板	3.00	トイレ標高-0.03	
事務所棟										
	エントランス外部	±0.00	0.3	600*600 ノンスリップタイル	-	-	アルミ製パネル	3.60		
1	エントランス	±0.00	0.3	600*600 タイル	SUS製 H=70	EP塗装	石膏板EP塗装 造形天井	3.00		
2	応接室	±0.00	0.3	600*600 タイル	SUS製 H=70	EP塗装	石膏板EP塗装 造形天井	3.00		
3	事務室	±0.00	0.3	PVCタイル 300	PVC H=70	EP塗装	600角吸音板天井 Tハニ式	3.00		
4	会議室	±0.00	0.3	PVCタイル 300	PVC H=70	EP塗装	600角吸音板天井 Tハニ式	3.00		
5	IT室	+0.15	0.3	OAフロア H=150	PVC製	EP塗装	600角吸音板天井 Tハニ式	3.00		
6	書庫	±0.00	0.3	600*600 タイル	SUS製 H=70	EP塗装	600角吸音板天井 Tハニ式	3.00		
7	雑物間	±0.00	0.3	PVCタイル 300	PVC H=70	EP塗装	600角吸音板天井 Tハニ式	3.00		

6. 内装工事入札文書（サンプル）

0000有限公司 新工場建設工事		設備要求書												上海華鐘投資諮詢有限公司作成							
No	室名	電気設備工事								給排水衛生設備					空調換気設備				その他設備		
		部位他 単位	照度	照明器具	容量	コンセント	電話	LAN	放送設備	動力	衛生器具				給湯器	空調		換気		特記事項	
			Lx	型式	W	型式					小便	大便	洗面	SK		種別	能力	温度	種別	能力	附帯設備要求
											ヶ処	ヶ処	ヶ処	ヶ処	台		HP	湿度		換気回数	
00工場																					
1	車間	300	笠灯	250	有			有	有				給水				外壁	3次	屋上換気天窓		
2	排水処理	200	笠灯	250	有			有	有				給水				外壁	6次			
3	排ガス処理	200	笠灯	250	有			有	有				給水				外壁	6次			
4	ボイラー室	100	防爆灯	250	有			有	有				給水				外壁	6次			
5	原材料倉庫	200	笠灯	250	有												外壁	3次			
6	産業廃棄物倉庫	150	逆富士	36	有												外壁	3次			
7	事務所・検査・トイレ	500	嵌入	3*36	有	有	有	有		○	和式	○	○	○	天井	5HP	一般	天井	2次		
8	鋼製プラットフォーム	300	笠灯	250	有			有					給水						緊急シャワー		
00工場																				排煙設計考慮	
1	車間(クレーン運航範囲)	300	笠灯	250	有			有	有				給水				外壁	3次			
2	車間	300	笠灯	250	有			有	有				給水				外壁	3次			
3	倉庫1	200	笠灯	250	有												外壁	3次			
4	倉庫2	200	笠灯	250	有												外壁	3次			
5	油用倉庫	200	笠灯	250	有												外壁	3次			
6	検査室	500	嵌入	3*36	有	有	有	有					給水	天井	5HP	一般	天井	2次			
7	事務所・トイレ	500	嵌入	3*36	有	有	有	有		○	和式	○	○	○	天井	5HP	一般	天井	2次		
事務所棟																					
	エントランス外部	150	DL	16																暖房は電熱ポイル使用、2期容量も考慮	
1	エントランス	300	DL	16	有	有	有	有						天井	5HP		天井	2次			
2	応接室	500	嵌入	3*36	有	有	有	有						天井	3HP		天井	2次			

7. 関連手続き-施工図設計審査申告表

〇〇〇〇市建設工程施工図設計審査申告表（専門工事－建物内装）

発注者（社印）:

発注者	〇〇〇〇（〇〇）有限公司		
工事名称	〇〇設備及び〇〇設備等製品の製造（工場改造・内装工事）		
基本設計業者	〇〇〇建築設計有限公司	資格等級	甲級
内装設計業者	〇〇〇〇工程設計有限責任公司	資格等級	甲級
申請者名称	〇〇〇〇建設工程施工図審査センター	申請者住所	〇〇市〇〇路〇〇号
申請担当者指名	〇〇〇	携帯電話手机	〇〇〇〇〇〇〇〇
総投資額	〇〇〇〇（万元）	延床面積	〇〇〇〇 m ²
建築裝飾専門工事施工図審査提出書類			提出部数
政策面の審査資料【以下、コピー提出可】			
元主体工事施工図審査合格証			1
設計契約届出表、または「〇〇省外の調査設計業者が〇〇省単項工事の調査設計業務を引受資格審査申請書」			1
技術面の審査資料【以下、コピー提出可】			
内装工事設計予算書			1
内装施工図設計文書（構造変更が生じる場合、元躯体建築設計業者、または同等の資格を有する設計業者による構造変更図の提出が必要）			4
省エネルギー計算書（内装工事で元建物の省エネルギー設計に変更がある場合）			1
空調冷負荷計算書（空調システム新設または既存空調システムに改造がある場合）			1
内装工事元土建施工図（2003年以降の設計書類に施工図審査合格印鑑押印）			2
竣工検収証明書類（2000年以前に設計された元土建施工図）			1
耐震検査鑑定報告書（2000年以前に設計された元土建施工図で竣工検査証明書がない場合、または内装で用途変更・構造荷重増加・増築・耐力構造部の変更がある場合）			1
設計業者及びプロジェクト参加責任者・主要技術者一覧表（別紙1参照）			1
元建築設計及び建築内装設計状況確認表（別紙2参照）			1

7. 関連手続き-施工許可証

中华人民共和国 建筑工程施工许可证

建设项目编码

施工许可编号

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证



发证机关

发证日期



江苏省建筑工程施工许可证书信息可通过微信信号“江苏建设信息”扫描二维码验证

建设单位	有限公司		
工程名称	等产品项目（厂房改造装修工程）		
建设地址	市 路 号 号厂房		
建设规模	平方米		
合同工期	天	合同价格	万元
参建单位			
勘察单位	项目负责人	勘察合同 备案编码	
设计单位	工程设计有限责任公司 项目负责人	设计合同 备案编码	
施工单位	建设工程有限公司 项目负责人	施工合同 备案编码	
监理单位	建设工程项目管理 有限公司 总监理工程师	监理合同 备案编码	
工程总承包单位		项目负责人	
联合体 施工单位		项目负责人	
备注			

注意事项：

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止之日起一个月内发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

7. 関連手続き-竣工検査消防届出証明書



市住房和城乡建设局

建设工程竣工验收消防备案凭证

编号:竣(2.1.1)第0.1.1号

建设单位(名称)有限公司:

根据《中华人民共和国消防法》第十三条和《建设工程消防监督管理规定》第二十四条的规定,你单位2020年3月5日申报的

消防设施、火灾设备及其设备等项目(厂房改造装修工程)建设工程(地址:城路11号#厂房)的竣工验收消防备案,并提供了下列资料:

- 1、建设工程竣工验收消防备案申报表;
- 2、工程竣工验收报告;
- 3、有关消防设施的工程竣工图纸,数量:壹份(大写);
- 4、消防产品质量合格证明文件复印件;
- 5、具有防火性能要求的建筑构件、建筑材料(含建筑保温材料)、装饰材料符合国家标

准或者行业标准的证明文件、出厂合格证复印件,数量:份(大写);

- 6、消防设施检测合格证明文件复印件;
- 7、施工、工程监理、检测单位的合法身份证明和资质等级证明文件复印件;
- 8、建设单位的工商营业执照等合法身份证明文件复印件;
- 9、法律、行政法规规定的其他材料。

经审查,备案材料齐全,依法核发备案凭证。已经依法进行竣工验收消防备案的建设工程,如需扩建、改建(含室内外装修、建筑保温、用途变更)的,应依法申报消防设计审核或者备案;属于公众聚集场所的,投入使用、营业前应依法申请消防安全检查。

建设单位签收 2020年3月5日

一式两份,一份交建设单位,一份存档。

审批专用章

8. 華鐘コンサルタントグループ(工程諮詢部) 業務紹介(1)



華鐘コンサルタントグループ(工程諮詢部) の主要業務

1.建設用地又は賃貸工場立地選定支援業務

2.工場建設管理支援業務(CM)

3.内装工事管理支援業務(CM)

4.建設工事関連の法律実務

5.工場移転関連の統括管理

6.建設工事関連の専門・特定コンサルティング

業務実績 :

- 建設用地又は賃貸工場立地選定支援業務 50件以上
- 工場建設管理支援業務(CM) 20件以上
- 内装工事管理支援業務(CM) 20件以上
- 建設工事関連の法律実務 50件以上
- 工場移転関連の統括管理 40件以上
- 建設工事関連の専門コンサルティング 30件以上

8. 華鐘コンサルタントグループ(工程諮詢部) 業務紹介(2)



- 他コンサルティング機関と比較した場合の
華鐘コンサルタントグループのプロジェクト立地選定における優位性

No.	サービス内容	不動産仲介	法律事務所	エンジニアリング コンサルティング	華鐘コンサルティング
1	賃借ニーズの確認	○	○	○	○
2	100以上の開発区 との連携	?	?	×	○
3	建築工事専門家 による現地支援	×	×	○	○
4	環境・安全 コンサルティング	×	×	×	○
5	法務 コンサルティング	○	○	×	○
6	内装設計支援	×	×	○	○

8. 華鐘コンサルタントグループ(工程諮詢部) 業務紹介(3)-内装工事総請負モデルの比較



内装エンジニアリング総請負(EPC)方式	サービス内容					業務能力		メリット/デメリット		
	工場賃貸	基本設計	施工図設計	工場内装	調達/据付	図面深度	施工工法	契約価格	契約工期	工事品質
中国系内装会社	×	×	設計院委託	○	○	不足	標準化不足	低+追加可能性	不確定	一般的
日系内装会社	×	○	設計管理+設計院委託	○	○	完備	標準化	中国系比+30%以上	保証	優
華鐘コンサルティングCM+中国系内装会社	○	○	設計管理+設計院委託	○	○	完備	比較的に標準化	中国系比やや高め	保証	やや優

【華鐘コンサルティング（CM）+中国系内装会社の特徴】

- 華鐘コンサルティング（CM）が施主に代わり、日系賃貸工場の内装工事について品質・安全・コスト・進度を全流程管理
- コストパフォーマンスが相対的に優れる

華鐘コンサルティング（CM）費用（月額約3~5万元）+日系賃貸工場内装実績を持つ長期パートナー中国系内装会社

8. 華鐘コンサルタントグループ(工程諮詢部) 業務紹介(4)

区分	番号	プロジェクト内容	工事金額 (万元)	建物面積 (㎡)	工事 所在地	完成時期 (年/月)
内装工事	1	貿易会社オフィス内装工事	168	1,344	上海	01/ 8
	2	電子産品生産工場の内装工事	28	900	上海	01/11
	3	汚水処理施設建設工事	200	200	江蘇	02/ 8
	4	攪拌設備生産工場の内装工事	100	980	上海	02/ 9
	5	自動化設備生産工場の内装工事	39	761	上海	02/11
	6	ニット品加工工場の内装改造工事	180	3,000	江蘇	04/8
	7	ケミカル品加工工場の内装改造工事	108	1,800	上海	04/10
	8	化粧品製造工場の内装改造工事	1,500	8,500	上海	08/12
	9	印刷工場の内装改造工事	266	6,640	江蘇	10/8
	10	分析計測器工場の内装 1 期改造工事	600	9,469	上海	10/8
	11	分析計測器工場の内装 2 期改造工事	180	600	上海	11/10
	12	自動車車両シート工場の内装改造工事	800	3,400	浙江	12/2
	13	茶製品工場の内装工事	700	3,100	上海	12/8
	14	物質品質検査機器工場の内装改造工事	324	2,736	上海	13/2
	15	プラスチック容器製造工場の内装工事	220	2,100	江蘇	14/6
	16	特種バネ製造工場の内装工事	189	1,850	江蘇	15/5
	17	遠心カポンプ工場の内装改造工事	756	5,880	江蘇	20/3
	18	自動車部品製造工場の内装工事	286	2,471	江蘇	20/9
	19	汚水処理設備部品製造工場の内装工事	326	7,938	山東	22/2
	20	紡毛糸、ニット・織物の製造工場内装	683	6,102	上海	24/11
	21	船用各種バルブの製造工場内装工事	200	2,963	江蘇	25/12

ご清聴ありがとうございました。

**工場の賃貸や内装工事に関する事項がございましたら、
ご遠慮なく弊社にご相談ください。**

Shanghai Huazhong Investment Consulting Co., Ltd.

会員のお客様：担当者へご連絡ください。

その他のお客様：shcs@shcs.com.cn