

2013-9-3 号 (S3) 地块项目施工总承包 (一标段) 土建

招标控制价编制说明

一、工程概况

1、建设规模

2013-9-3 (S3) 号地块项目位于江苏省镇江市官塘片区。本项目包括 25 幢单体建筑, 含 23 幢住宅建筑及配套用房 (配电房、水泵房、垃圾房)。1 幢商业建筑、1 幢配套建筑 (幼儿园)。23 幢住宅建筑包括 4 幢高层 (17 层)、3 幢小高层 (10 层) 及 14 幢低层住宅 (3 层), 其它为服务配套建筑。所有住宅楼下有连通的地下室。本工程总建筑面积为 155264 m², 其中地上 106462m², 地下 48802m²。

序号	项目名称	面积	备注
1	2 号楼	53642.04	含地上地下部分
2	3 号楼 (住宅区)	8668.56	仅地上部分
3	4 号楼 (住宅区)	11095.12	仅地上部分
4	5 号楼 (住宅区)	8668.56	仅地上部分
5	6 号楼 (住宅区)	5140.64	仅地上部分
6	7 号楼 (住宅区)	7054.32	仅地上部分
7	8 号楼 (住宅区)	7054.32	仅地上部分
8	9 号楼 (住宅区)	3541.67	仅地上部分
9	10 号楼 (住宅区)	1156.55	仅地上部分
10	11 号楼 (住宅区)	1156.55	仅地上部分
11	12 号楼 (住宅区)	1156.55	仅地上部分
12	13 号楼 (住宅区)	1156.55	仅地上部分
13	14 号楼 (住宅区)	1156.55	仅地上部分
14	15 号楼 (住宅区)	1156.55	仅地上部分
15	16 号楼 (住宅区)	1156.55	仅地上部分
16	17 号楼 (住宅区)	1156.55	仅地上部分
17	18 号楼 (住宅区)	1113.31	仅地上部分
18	19 号楼 (住宅区)	1156.55	仅地上部分
19	20 号楼 (住宅区)	939.20	仅地上部分
20	21 号楼 (住宅区)	793.20	仅地上部分
21	22 号楼 (住宅区)	1285.58	仅地上部分
22	23 号楼 (住宅区)	1285.58	仅地上部分
23	24 号楼	300.00	配套用房
24	25 号楼	221.20	配套用房
25	住宅地库	34052.00	仅地下部分
26	小计	155264.247	

2、工程主要特征

本工程采用预拌砂浆，预拌混凝土。高层、小高层主楼部分主要采用预制楼梯、叠合板的技术体系；低层住宅采用现浇框架剪力墙结构；地下车库及附属用房为框架结构。

二、工程招标范围

设计图及工程量清单内的工作内容。

三、质量标准

合格工程

四、工程量清单及招标控制价编制依据

1、建设单位提供的上海中森建筑与工程设计顾问有限公司及江苏省第二建筑设计研究院有限责任公司设计的图纸。

2、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014年）、《江苏省建设工程费用定额》（2014年）及营改后调整内容。

3、执行截止 2025 年 6 月底省、市有关工程造价计价文件。

4、招标控制价人工单价按苏建函价[2025]66号执行。

5、税金按苏建函价[2019]178号文文件执行，按一般计税计入。

6、工程类别及取费标准：按 2014 年《江苏省建筑工程费用定额》划分标准执行。

7、工程措施费：除了清单中所列措施费外，投标单位可结合现场实际情况、工期、设计要求，根据自己的施工组织设计、施工方案等综合考虑自行增加措施费，但不应更改清单已列措施项目。结算时除工程变更引起施工方案改变外，投标人不得新增措施项目。

8、夜间施工增加费、冬雨季施工、临时设施费等均由投标人自行考虑。

9、脚手架费用，招标控制价按定额规定计算，投标人可根据工程实际与施工组织设计进行报价；外脚手架和模板支撑架执行市住建局[2020]425号，采用承插型盘扣式脚手架和模板支撑架，计价执行镇建价[2021]15号，投标单位根据投标方案综合考虑，自主报价竣工结算时不再调整和增加任何费用。

10、本工程不可竞争费费率如下表（%）：

工程项目	工程	环境	社会	公积	税金	按质	现场安全文明施工措
------	----	----	----	----	----	----	-----------

	类别	保护 税	保障 费率	金费 率	率	论价 费	施费率		
							基本 费率	扬尘 污染 防治 费	增加费
地下室	一	/	3.2	0.53	9	/	3.1	0.31	/
多层	二	/	3.2	0.53	9	/	3.1	0.31	/
高层	二	/	3.2	0.53	9	/	3.12	0.31	/
配套用房	三	/	3.2	0.53	9	/	3.1	0.31	/

另注：地库土方工程按大型土方类别，地库工程桩按打预制桩三类，主楼工程桩按打桩三类（部分幢号为二类），支护工程-维护桩及锚喷护壁按打桩三类，钢支撑及换撑、冠梁、支撑梁按建筑二类。

11、中标单位根据工期需要合理布置垂直运输机具等，计取相应费用（塔吊垂直运输机具等的台数，规格，投标单位自报），塔吊垂直运输机具计取相应的基础费用（含因地质条件差所需的支撑加固、地基处理等的一切费用）和设备进退场、验收和设备基础拆除等；上述一切费用均已含在投标报价措施费中，施工过程中不再签证，竣工结算时不作调整。

12、场内外协调、质量监督报监及环保措施费、环保报建费（需在建安工程第一次付款前缴纳完成）、建筑物沉降观测费、安全报建费、工程影像资料拍摄整理费用（满足档案馆档案归档要求）均包含在投标报价中，施工过程中不再签证，结算时不再增加任何相关费用。

13、凡涉及本工程施工区域范围内（含塔吊的工作半径内）所遇到的各种安全防护（含国防光缆）或保护费（不管是已有或未来将发生的，如供电线路防护费）在清单中不单独列项，投标单位应勘查现场，在措施费中自行报价，不另行签证和调整。

14、单体竣工后配套进场前现场的临时混凝土道路及硬化场地、设备基础等钢筋砼的破除、临时围墙的拆除及外运费用已含在综合报价中，由中标单位实施，施工过程中不再签证，决算时不再调整。

15、投标单位充分考虑本工程部分项目（如叠合板、预制楼梯）二次设计，结算时综合单价不予调整。

16、小区交付前，电梯轿厢底面及四周保护采用实木板拼接整蒙保护，四周蒙板要到顶，不得采用模板、木工板等劣质不环保材料，相关的报价在措施费中综合考虑。

五、材料价格取定

1、本工程招标控制价材料价格参考 2025 第 5 期《镇江工程造价信息》并结合市场价与市场波动等因素综合考虑。

2、各投标人根据招标文件要求和工程具体情况，结合市场行情、自身实力和管理水平等因素自主报价，充分考虑市场风险，一旦中标不得变更。

3、本工程中的商品混凝土、预拌砂浆、钢材均按甲控乙供材考虑，由各投标单位自行报价。钢材要求采用沙钢、马钢、永钢、南钢、中天等大钢厂产品。甲控乙供材由中标单位与材料供应商签订合同并提出保证供货的要求，如因混凝土、钢材等材料供应不及时而导致的质量、工期等其它费用的增加均由中标单位自行承担，施工过程中不再签证，结算时不再增加任何相关费用。

4、材料推荐品牌如下，投标人可以另外选用不低于推荐品牌同等档次的其他品牌。

材料推荐品牌表

序号	材料名称	规格	品牌 1	备注
1	钢材		马钢、南钢、沙钢、永钢	必须采用名优厂家产品
2	铝材		中铝铝材、凤铝铝材、兴发铝材、伟业铝材、裕华铝材、海达铝材、鑫裕铝材	必须采用国家、江苏省知名生产厂家产品
3	玻璃		北玻玻璃、南玻玻璃、洛玻玻璃、光宇玻璃、华尔润玻璃、苏州华东玻璃、伟宇玻璃	必须采用国家、江苏省知名生产厂家产品
4	墙地砖		欧美、LD、梦之居、东鹏	
5	乳胶漆		多乐士、立邦、华润	
6	防火门		文翔、苏消、鑫天安、国泰	
7	防水卷材		广西金雨伞，山东正顺，北京东方雨虹	
8	门、窗五金件		坚朗、摩登、立兴、固特	

5、本工程材料除甲供外均由中标人自行采购，中标人采购的材料应符合国家的相

关质量标准。材料进场前，施工单位应与建设单位、设计单位、监理单位及协审单位等确定材料的样式、品牌、色彩后方可采购，否则造成的后果由施工单位承担。

六、其他项目费

暂列金额及专业工程暂估价详各单体清单。

七、清单、招标控制价编制的说明和要求

1、所有砂浆按散装预拌砂浆计算。水泥按袋装计算。

2、除构造柱，圈梁，腰梁，压顶等二次结构采用非泵送混凝土外，其余均采用泵送商品混凝土（具体详见清单描述）。

3、本工程余土及建筑垃圾外运所需缴纳的渣土费（含渣土管理费、回填土调剂费、建筑渣土弃置费），根据镇建价（2020）1号文件精神，不进标计价。

4、本工程钢筋按实翻样，其中Φ6圆钢按Φ6.5钢筋翻样，所有水平和竖向钢筋机械接头费用已考虑在清单内，所有钢筋连接方式严格按照图纸结构说明执行（满足规范要求）。

5、钢筋按实际翻样进入清单，构造按22G101-1-3计算。

6、现浇结构中所有钢筋不能在场外加工。

7、本工程砼单价均含模板制安，单价措施费清单中不再单列模板清单。模板量按定额砼含模量折算模板面积计算，垫块按塑料垫块计算。

8、建筑与结构图有矛盾时，以结构图为准（墙体砌筑材料除外）。

9、电梯厅（候梯厅）、门厅、走道及连廊等公共区域（楼梯间除外）编标时均按毛坯考虑：其地面做至结构层、天棚底批白水泥腻子、墙面做至基底水泥砂浆抹平。

10、以下内容未进标：

1）、图纸注明的各种业主自理项目；

2）、所有木门及厨卫小型砌体（有精装要求交付的进入精装修单位工程）；

3）、配套用房的内装面层（有精装要求交付的进入精装修单位工程）。

4）、室外散水。

11、基坑回填由土建单位实施。投标单位已充分研究地质勘探报告，进行现场踏勘，针对场地现状、地质情况、土壤类别制定切实可行的土方短驳、分层夯实回填方案。根据实际需要，取土回填过程中产生多次翻运，投标单位已充分考虑各类风险，并按甲方要求运送并分层夯实回填平整到位，相关费用均已含在综合单价中，过程中

不再签证，结算时不再增加任何相关费用。

12、本工程 PC 预制件清单工作内容包含了二次深化设计、制作（含模板）、养护、装车、运输、卸车、吊装、矫正、固定、支撑安拆等全部工作。

13、本说明与设计图纸有矛盾的，以图纸设计要求为准，另除满足图纸设计要求外，还应满足施工规范和《江苏省住宅质量通病控制标准》的相关要求。

八、地上住宅建筑做品

详清单描述，如与图纸设计有不符之处，暂按清单描述投标。

九、其它需说明事项

1、投标单位应根据施工图进行实地勘查，结合工程现场实际地形，工期、设计要求，充分考虑和预见施工困难和特殊性，充分考虑一切可见和不可见因素，合理组织施工设计、完善施工方案。本工程只能提前，不能滞后，因此而增加的赶工措施费用投标时自报。施工全过程所有材料的水平、垂直运输，现场的多次搬运以及人货电梯塔吊的昼夜使用维护等一切相关费用、对已完产品的成品保护（含对其他单位和自己已完成品）相关的费用均已包含在投标报价中，施工过程中不再签证，结算时不再增加任何相关费用。

2、本工程按现状交付；投标单位要实地踏勘现场、充分考虑现场实际情况和预见施工困难和特殊性。中标单位根据施工需要在甲方和监理确认下按现状自行负责进行施工临时用水、用电的接取，并按甲方要求及时完善用电和用水申请手续。保证在工程施工结束后 5 天内，将临时设施拆除。中标单位现场影响施工的所有障碍物等各种因素均由中标单位自行负责处理、以上所有费用已包含在投标报价措施费中，施工过程中不再签证，结算时不再增加任何相关费用。

3、甲方根据实际情况可增加或减少工程量或分段分期实施，工程量的增减和分段分期实施不影响施工全费用单价，亦不考虑二次或多次进退场费，中标单位必须按甲方要求及时实施。变更部分的结算仍按中标人的中标单价执行，清单中没有的项目单价，按审定后的单价下浮【 $\text{下浮率} = 1 - (\text{中标价} - \text{暂定价} - \text{暂列金额}) / (\text{标底价} - \text{暂定价} - \text{暂列金额})$ 】。

4、中标单位必须按要求及时完善土建及安装各分部分项的验收资料（桩基、基础、

主体、保温、节能、防雷、竣工等），确保能一次性通过质监站、气象局防雷办、自然资源局、住建局、质监局、城建档案馆等相关部门组织的验收，如有返工由中标人承担全部的返工费用，由此造成工期延误的，工期不顺延，并承担工期延误赔偿责任。

5、施工单位应采取足够必要的措施，减少扰民，防止对已建房屋、道路、市政管道等造成损坏，如发生损坏，施工人自行承担全部的修复费用，否则，甲方可直接从工程款中扣除修复费用。

6、对于中标单位与装饰单位的交接工作：中标单位的交付做品需满足设计要求、相关国家规范及分户验收标准，装饰单位都需对此签字认可；装饰单位需提前现场介入，根据图纸及合同所约定的工程范围且与建安工程中标单位对接，并进行分户移交，并由装饰单位提交问题清单和整改工程量清单，中标单位整改完成后再进行四方验收，四方认为合格，装饰单位必须接收，并形成交接记录，各方持1份；如果中标单位在甲方、监理规定的期限内未整改或未完成整改，甲方可要求遗留质量问题由装修单位整改，并按甲方、监理确认后的整改工程量清单提交签证单最终从中标单位决算中扣除（按装修单位上报的决算并经审计确认后的数字进行扣除）；中标单位移交装饰单位后，质量责任和成品保护责任移交给装饰单位，装饰单位负责装修期间的成品保护，并承担因管理不当带来的建安工程中标单位的损失或返工及维修费用（外墙渗漏和铝合金门窗渗漏的责任归属建安工程中标单位）。

2025.6.12

江苏益邦置业有限公司

2013-9-3 号地块房地产开发项目--安装工程

工程量清单控制价编制说明

一、工程概况：

本工程为江苏益邦置业有限公司 2013-9-3 号地块房地产开发项目--安装工程。工程位于镇江市润州区。工程量清单主要包含 1#楼~25#楼及地下室、人防给排水、电气、消防、通风、电梯等分部分项内容。

二、工程招标范围：

所有工程量清单、设计施工图的内容，详见招标文件。

三、工程量清单编制依据：

- 1、本工程按委托方提供的设计的图纸进行编制。
- 2、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《2014 年江苏省安装工程计价定额》、《2014 年江苏省建设工程费用定额》（含营改增后调整内容）、苏建价〔2016〕154 号文件及截止 2025 年 6 月 12 日前镇江市相关工程造价计价文件。
- 3、工程不可竞争费费率如下表（%）：

工程 项目名称	社会保 险费	公积 金费	扬尘污染防 治增加费	增值 税税金	现场安全文明施工 措施费（%）	
					基本 费	增加费
安装工程	2.4	0.42	0.21	9	1.5	0

- 4、人工费按苏建函价【2025】66 号文执行。
- 5、安全文明施工措施费（基本费、省级标化增加费）按 2014 年费用定额（含营改增后调整内容）及省住建局【2018】第 24 号公告标准执行。除现场安全文明施工措施费、各项规费、综合税金按规定费率计取外，其余由各投标单位自主报价。
- 6、苏建函价 2019_178 号文件。

四、材料价格取定：

1. 本工程材料按乙供方式编标，不设甲供材，控制价中的材料价格执行 2025 年第 5 期《镇江工程造价信息》中的材料信息指导价并接合市场价进入。
2. 报价由各投标人根据招标文件要求和工程具体情况，结合市场行情、自身实力和管理水平等因素自主报价，充分考虑市场风险，一旦中标不得变更。

五、本工程相关说明：

1. 车库由变电所引来的电缆及保护管保护管计算至室外墙皮 1.5 米处。
2. 桥架防火封堵各投标人在投标报价时应综合考虑计入相应规格桥架安装综合单价内，结算时不再增加以上费用。
3. 住宅强电电缆保护管计算至室外墙皮 1.5 米处，进线电缆未进标。
4. 住宅户内灯具按节能灯座（11W）考虑计价。
5. 通风系统有耐火极限要求的材料须满足设计要求，使用符合消防部门验收产品，且须提供相关材料合格的检测报告。
6. 本工程涉及到的所有桥架、风口、风管、各类管道等洞口预留、修补、防火封堵等均在此次招标范围内。各投标人应按设计和相关施工规范要求计入相应规格投标单价内，结算时不再调整或增加以上费用。
7. 所有管道配件（含避让其他系统所需的爬弯）综合考虑计入相应规格管道安装综合单价内，结算时不再调整以上管道配件的含量和单价。同时须采用与管道同品牌配件。
8. 同层排水配件各投标人在投标报价时应综合考虑计入相应规格管道安装综合单价内，结算时不再增加以上费用。
9. 给排水管道计算至室外墙皮 1.5 米。
10. 各系统阀门的公称压力按设计要求。
11. 抗震支架按项包干考虑，所有专业综合考虑，结算时不在调整价格。
12. 消控室内的火灾自动报警主机、电气火灾监控主机、能耗主机、消防设备电源监控主机、消防应急照明控制主机、防火门监控主机、空气质量控制主机、二氧化碳监测控制主机等消防控制中心消防各系统所有的设备采购、安装、调试由投标单位自行报价，结算时不再增加其他任何费用。

13. 给水立管（自来水公司水表前段）由自来水公司施工，不在本次报价中。套管已含在报价中。

14. 工程超高费用各投标人在投标报价时，应结合设计图纸综合考虑报价，计入相应清单报价内（无论清单描述与否）。结算时不再调整或增加以上费用。

15. 各类配管开补墙槽、混凝土墙（地面）槽、打补洞口工作内容，投标人在投标报价时须综合考虑在相应规格配管综合单价内，结算时不再增加以上任何费用。

16. 各类系统调试结算时应以调试报告为准。

17. 所有配电箱（柜）的接地工程量应计入相应清单综合单价内。

18. 所有风机不锈钢防虫网各投标人在投标报价时应综合考虑在风机设备安装综合单价内，结算时不再增加此项费用。

19. 电缆穿密闭墙、电缆穿防护密闭墙、多根电缆穿人防墙(楼板)防护、电缆.电线进出人防工程防密处理等人防防护措施费用各投标人在投标报价时应按设计及规范要求综合考虑在对应管道、线缆、桥架安装综合单价内，结算时不再增加以上人防防护费用。

20. 土方工程量结算时按现场实际发生的工程数量进行调整。

21. 所有卫生器具安装未进标，仅考虑排水预留，精装修除外。

22. 所有人防设备或材料须使用人防验收认可产品。

23. 电梯品牌：蒂升、奥的斯机电、三菱。

24. 电线电缆品牌：宝胜、菊花、远东、上上。

25. 水泵品牌：上海连成、上海凯泉、上海熊猫。

26. 风机、风阀、风口品牌：浙江上虞、江苏知民、江苏昊然。

27. 配电箱（柜）电气元器件品牌：交流塑壳断路器按常熟常熟开关或同档次品牌，交流微型断路器按上海人民电器、德力西、正泰。

28. 镀锌钢管（镀锌钢塑管）品牌：浙江金州、天津友发、江苏国强。

29. HDPE、U-PVC、PP-R 管品牌：中财、公元、公牛。

30. 火灾报警设备、材料品牌：海湾、青鸟消防、泰和安。

31. 2#楼地下室配电箱电缆已计入，变电所预留长度暂按 20 米。

32. 2#~9#楼公区照明灯具及开关插座参照精装修图纸计入。

- 33. 2#楼地上部分变电所至电表箱部位的桥架及电缆未计，从电表箱下出线计算。
- 34. 2#楼办公室空调根据业主要求，仅考虑预留安装条件(冷凝水的接驳排放、室外机的安装位置、电量等)，由小业主后期安装到位。
- 35. 3#、5#、7#、8#楼部分专变至电表箱、AA1、AA2 部位的电缆未计。
- 36. 幼儿园专变至 AA1~AA4 的配电箱电缆未计。
- 37. 1#楼主电缆算至-1 层 1#楼地库专变。变电所预留长度暂按 20 米。
- 38. 3#~23#楼给排水管道仅考虑横向主干管和竖向立管。
- 39. 3#~23#楼每个卫生间或用水点预留给排水点位。
- 40. 弱电仅考虑桥架、弱电箱、配管及接线盒预留，设备及穿线安装未进标。
- 41. 地库 LED 荧光灯照明桥架暂按 100*100 计取。
- 42. 地库智能照明控制器及面板、管线未计算，由智能化厂家配套。
- 43. 地库坡道灯暂按 5W 计取。
- 44. 变电所低压配电柜至地库配电箱、柜电源管线 未计取。
- 45. 地库充电桩电表箱及电缆分支箱由电业定，未计取。
- 46. 地库卷帘控制箱电源配管按 SC25 计取。
- 47. 地库潜污泵控制箱至水泵的电源线及液位控制的管线数量暂估。（平面图中无管线）
- 48. 地库雨水回收机房设备控制箱 B1ACYS 有设备自带未计取。
- 49. 地库消防泵房报警回路接入防火三分区端子箱。
- 50. 地库火灾报警系统管线从端子箱开始计取。
- 51. 地库智能化只计取桥架及套管预留。
- 52. 未尽事宜详见清单描述。

六、工程量清单应与招标文件、招标项目图纸等文件结合起来查阅与理解，工程量清单中所描述的项目特征仅为招标人对该分部分项工程特征的概述,而非是工程特征的全面描述,计价时必须按施工图纸及相关的国家规范的要求进行报价。各投标人投标报价时应仔细阅读设计图纸，如有疑问应书面提出答疑，一旦中标后所有做品须满足设计图纸和相关规范要求，不因清单描述与否均不调整投标综合单价。

七、暂估价设备、材料（具体详见清单）：详见清单。

八、专业工暂估价：详见清单。

九、暂列金额：详见清单。

2025.6.12

2013-9-3 号（S3）地块项目施工总承包（一标段） 幕墙工程量清单编制说明

一、工程概况：

2013-9-3（S3）号地块项目位于江苏省镇江市官塘片区，幕墙工程主要内容包括石材、玻璃、铝板幕墙，铝板雨棚、铝合金百叶、铝合金格栅等。

二、招标范围：2~23#楼、26#楼图纸及清单内工作内容。

三、编制依据：

1、GB50500-2013《建设工程工程量清单计价规范》、2014 年《江苏省建筑与装饰工程计价定额》、2014 年《江苏省建设工程费用定额》营改增，苏建价（2016）154 号文《省住房城乡建设厅关于建筑业营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》及 2025 年 6 月底前镇江市的有关计价文件等。

2、施工图纸：上海中森建筑与工程设计顾问有限公司设计的图纸。

四、工程质量及工期要求详见招标文件。

五、工程取费标准：

本工程装饰部分按单独装饰工程取费。除安全文明施工措施费、规费、综合税金等按镇江市相关计价规定计算外(见下表)，其余由投标人自主确定。

工程项目	社会保 障费率	公积金 费率	环境保 护税费 率	税金	安全文明施工措施费		
					基本费率	增加费	扬尘污染防治 增加费
装饰工程	2.4%	0.42%	0	9%	1.7%	0	0.22%

六、人工、材料、机械：

1、人、材、机均由投标人根据招标文件、设备选型要求，其他材料价格结合工程具体情况、企业管理水平，并考虑风险因素自主确定。

2、标底编制中人工费按苏建函价[2025]66 号执行；材料费参照《镇江工程造价信息》2025 年第 5 期指导价并结合市场行情确定。

3、主要材料品牌表详见附件，业主保留对材料、设备品牌、系列调整的权利，投标人在投标报价应综合考虑。

七、措施项目费：

除措施项目清单中所列项目外，各投标单位应结合工程现场情况、工期、设计要求和投标单位的施工组织设计方案等全面考虑，可自行调整、补充项目并自主报价，相关的费用均视为已含在措施费用或综合单价报价中，竣工结算时不再调整和增加任何费用。

八、其他项目费：

1、暂列金额（不可预见费）： 详见招标清单；

2、专业工程暂估价:具体详见招标清单；

九、工程量计算及相关说明：

（一）装饰工程：

1、工程量清单按图纸设计计算：（1）2#、26#楼为预埋铁件，其余为后置埋件，预埋铁件按设计图纸计算工程量，结算按实际数量调整，后置埋件及化学锚栓投标人应根据设计图纸并结合自身施工经验，综合考虑单位平方米所用的含量，结算时不调整含量。（2）镀锌钢龙骨骨架投标人应根据设计图纸并结合自身施工经验，综合考虑单位平方米所用的含量，结算时不调整含量。（3）铝板雨棚按展开面积计算。（4）装饰人工降效投标人在综合单价内自行考虑。（5）本工程为总承包工程，脚手架及垂直运输费已含在土建工程内，不再单独计取此项费用。（6）幕墙的防雷接地在安装工程中。

2、所有室内钢龙骨骨架须作镀锌处理。

3、除清单描述外，投标人还应结合设计及施工说明进行计算并报价。

4、装饰主材选择以下三个品牌或者同档次及其以上品牌：

序号	材料名称	品牌
1	铝型材（室内粉末喷涂、室外氟碳喷涂）	江阴裕华、江阴海达、江阴鑫裕
2	LOW-E 中空钢化玻璃、夹胶钢化玻璃	南玻、信义、皓晶
3	2.0mm 氟碳铝单板、3.0mm 氟碳铝单板	江苏金近、江苏丰顺、江苏鑫丰源
4	结构胶、密封胶	杭州之江、广州白云、广东新展
5	不锈钢制品材质 304	国内优质产品
6	地弹簧、门锁、拉手	坚朗、国强
7	开窗五金	坚朗、国强
8	钢材选用 Q235B 钢	国内优质产品

5、本工程中的钢材由乙方自行采购，要求采用沙钢、马钢、永钢、南钢、中天五大钢厂产品。

6、石材倒角磨边切割、开孔、开槽等加工费用应包含在相应子目的清单价内，结算时不增加相应费用。

7、本工程量清单中项目特征、工作内容描述的完整程度，准确性，不影响施工单位按相应规范要求施工；施工单位应根据企业自身施工方案，结合设计图纸等综合考虑施工的全部工作内容报价。

2013-9-3 号（S3）地块项目施工总承包（一标段） 内装饰工程量清单编制说明

一、工程概况：

2013-9-3（S3）号地块项目位于江苏省镇江市官塘片区，内装饰工程主要为2~9#楼的公区装饰。具体内容：块料楼地面、木地板、石膏板吊顶、蜂窝铝板吊顶、块料墙面、金属踢脚线等。

二、招标范围：2~9#楼图纸及清单内工作内容。

三、编制依据：

1、GB50500-2013《建设工程工程量清单计价规范》、2014年《江苏省建筑与装饰工程计价定额》、2014年《江苏省建设工程费用定额》营改增，苏建价（2016）154号文《省住房城乡建设厅关于建筑业营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》及2025年6月底前镇江市的有关计价文件等。

2、施工图纸：上海中森建筑与工程设计顾问有限公司设计的图纸。

四、工程质量及工期要求详见招标文件。

五、工程取费标准：

本工程装饰部分按土建工程取费。除安全文明施工措施费、规费、综合税金等按镇江市相关计价规定计算外(见下表)，其余由投标人自主确定。

工程项目	社会保 障费率	公积金 费率	环境保 护税费 率	税金	安全文明施工措施费		
					基本费率	增加费	扬尘污染防治 增加费
土建工程	3.2%	0.53%	0	9%	3.1%	0	0.31%

六、人工、材料、机械：

1、人、材、机均由投标人根据招标文件、设备选型要求，其他材料价格结合工程具体情况、企业管理水平，并考虑风险因素自主确定。

2、标底编制中人工费按苏建函价[2025]66号执行；材料费参照《镇江工程造价信息》2025年第5期指导价并结合市场行情确定。

3、主要材料品牌表详见附件，业主保留对材料、设备品牌、系列调整的权利，投标人在投标报价应综合考虑。

七、措施项目费：

除措施项目清单中所列项目外，各投标单位应结合工程现场情况、工期、设计要求和投标单位的施工组织设计方案等全面考虑，可自行调整、补充项目并自主报价，相关的费用均视为已含在措施费用或综合单价报价中，竣工结算时不再调整和增加任何费用。

八、其他项目费：

1、暂列金额（不可预见费）： 详见招标清单；

2、专业工程暂估价:具体详见招标清单；

九、工程量计算及相关说明：

（一）装饰工程：

1、工程量清单按图纸设计计算：（1）所有砼按商品砼计算、所有砂浆按预拌计算。（2）装饰人工降效投标人在综合单价内自行考虑。（3）本工程为总承包工程，脚手架及垂直运输费已含在土建工程内，不再单独计取此项费用。

2、所有室内钢龙骨骨架须作镀锌处理。

3、除清单描述外，投标人还应结合设计及施工说明进行计算并报价。

4、装饰主材选择以下三个品牌或者同档次及其以上品牌：

（1）石膏板轻钢龙骨采用泰山、龙牌、可耐福品牌。

（2）无机涂料采用华润、立邦、多乐士品牌。

（3）磁砖品牌：广东宏宇、广东嘉俊、广东汇远。

（4）木工板采用大王椰、莫干山、可耐福品牌。

（5）木质门采用美心、盼盼、TATA 品牌。

5、本工程中的钢材由乙方自行采购，要求采用沙钢、马钢、永钢、南钢、中天五大钢厂产品。

6、地砖、石材倒角磨边切割、开孔、开槽等加工费用应包含在相应子目的清单价内，结算时不增加相应费用。

7、本工程量清单中项目特征、工作内容描述的完整程度，准确性，不影响施工单位按相应规范要求施工；施工单位应根据企业自身施工方案，结合设计图纸等综合考虑施工的全部工作内容报价。