

# 控 制 价 编 制 说 明

工程名称：浦口监狱迁建工程室外工程

## 一、工程概况：

### 1. 建设规模：

本项目为浦口监狱迁建工程室外工程。项目位于南京市浦口区, 百合路北侧, 紫峰路南侧, 端木路西侧。该地块总建设用地面积:224333.975 平方米, 总建筑面积 137705.06 平方米, 其中包含:地上建筑面积 129981.92 方米, 主要包括监狱警戒关押区, 行政及后勤区等;地下建筑面积 7723.14 平方米, 主要功能为生活加压水泵房、车库等。具体详见招标文件、图纸(含 PDF)及工程量清单。

2. 计划工期: 详见招标文件。

3. 施工现场实际情况: 详见招标文件。

## 二、工程招标范围：

土石方工程、室外道路、景观铺装工程、室外高低压土建工程、室外管综工程、室外安装及其附属土建工程、20#地下消防水池及泵房安装工程等。

## 三、工程量清单编制依据

1. 建设单位提供的室外编标图汇总版以及设计院回复的相关问题。

2. 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)、《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》(GB50854-2013)、《通用安装工程工程量计算规范》(GB50856-2013)、地方相关法规、文件等。

3. 苏建价(2014)448 号省住房城乡建设厅关于《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)及其 9 本工程量计算规范的贯彻意见。

4. 《江苏省建筑与装饰工程计价定额》(2014 年)、《江苏省安装工程计价定额》(2014 年)、《江苏省市政工程计价定额》(2014 年)、《江苏省建设工程费用定额》(2014 年)及营改增后调整内容。

5. 苏建价(2016)154 号《省住房城乡建设厅关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》及其调整文件。

6. (2018)第 24 号《省住房城乡建设厅关于调整建设工程按质论价等费用计取方法的公告》

7. 招标控制价人工工资标准按苏建函价[2023]391 号文件, 材料价格按 2025 年 8 月份南京市建设工程材料信息指导价, 缺项部分材料价格按市场询价。投标报价由投标

人自行考虑计入。

8. 江苏省住房和城乡建设厅关于调整建设工程计价增值税税率的通知苏建函价〔2019〕178 号。

9. 《江苏省住房和城乡建设厅》2019（19）号文，（省住房和城乡建设厅关于建筑工人实名制费用计取方法）。

10. 拟定的招标文件。

11. 其他相关标准图集及现行预结算文件。

12. 智慧工地相关费用详见《省住房和城乡建设厅关于智慧工地费用计取方法的公告》〔2021〕第 16 号文。

五、暂列金额：详见招标清单。

六、清单说明事项

1. 消防一体化泵房电气部分的进线电缆及管道、消防配电柜出线电缆及管道、应急配电箱 B1ALE-fp、B1APE-S 标 2/4 及出线管线纳入室外工程；消防一体化泵房给排水和消防除预埋外，其他内容纳入室外工程；
2. 室外电力管道穿 6#楼室内部分拆改纳入室外工程。
3. 4#监狱大门至各单体的火灾报警穿线管及穿线井在本次招标范围；
4. 硬质铺装中井盖需考虑下层井盖及隐形井盖、花盆井盖等也需满足上述要求综合考虑计入报价。各检查井、化粪池、雨水收集和处理构筑物等的检修孔、井,应密闭并设置加锁防盗井盖,且需有永久性固定标识。
5. 现场进场需考虑清表，去除草籽、杂物等工作，同时考虑该部分清除垃圾外运，综合考虑进入投标报价。
6. 景观照明配电箱、充电桩配电箱、雨水收集池配电箱的进线电缆不在本次招范围；
7. 三网合一仅光缆（纤）管道敷设及穿线井在本次招标范围，穿线管材质根据设计回复修改为 PE 管，与智能化管材一致。管顶最大覆土深度超过相应管材承受规定值或最小覆土深度小于规定值时,应采用管道混凝土包封处理，行车道下管子包封等综合考虑进入报价。
8. 现场多种管沟、井开挖合理组织开挖方案，报监理及甲方审核，严禁多次开挖重复开挖，考虑同沟开挖。
9. 投标报价中须同时考虑因承包人施工进度影响而增加的施工各类措施、土石方稳定支撑措施、协调各类矛盾所需各类措施而产生的损失和费用。

10. 本工程施工过程中遇到平行、交叉施工之间的施工矛盾及由此发生的费用由承包人自行负责。
11. 投标人应考虑成品、现场管线、设施保护围护等费用，同时结合现场踏勘情况考虑运输条件及场内运输等一切可能发生的费用。
12. 投标人根据发包人提供的设计图纸和现场的实际情况，根据现场的施工环境、交通环境、杆管线位置等，以及施工期间交通导改、施工作业面等对施工产生的影响。综合考虑各阶段外运土方临时堆场及装车点，并综合考虑在投标报价中，结算时不再调整。
13. 投标人应考虑招标范围内的施工过程中产生的垃圾废弃物清运费，结算时不另行增加费用。
14. 本工程雨、污水管网接入原有检查井的费用，由投标人综合考虑，结算时不再增加费用。
15. 本项目涉及的道路、广场铺装结构层等需按设计规范及设计要求切割伸缩缝（或沉降缝），具体详见图纸设计说明及相关设计规范、设计要求等，投标单位需自行考虑伸缩缝（或沉降缝）的相关费用到综合单价内，结算时，不再另行增加。
16. 所有金属构件均包含除锈、防腐、油漆等，结算时不再另行增加。
17. 透水混凝土综合考虑各种颜色计入投标报价，景观工程中相同厚度的石材，不因规格尺寸不同，投标人自行根据图纸综合报价，结算不调整。地面铺装因设计效果需要，弧形增加的铺装材料切割损耗，由投标人综合考虑到投标综合单价中。所有饰面石材投标单位报价时均应考虑磨边、防污、成品保护、打磨、防腐、镜面处理、倒角、抛光、开洞、异形加工、美容胶、石材的酸性打蜡嵌缝、石材六面防护、美缝处理、不锈钢和铝板折边等相关工序及费用，结算时一律不予调整，不另计取相关费用。
18. 景观置石，都需选型，相关费用含在综合单价中，结算时不调整。
19. 所有灰土土源利用现场土方，运距自行考虑，素土回填按照场内土方平衡，场内短驳等费用包含在综合单价内。
20. 各类雨、污、废水管道井，按照特征结合图纸描述报价，结算时不调整综合单价。
21. 道路、给排水工程中，混凝土综合单价均包含模板的制作及安装，投标单位自行综合考虑报价。混凝土预留孔洞导致的模板含量增加，投标人综合考虑在相应子目中，结算时投标人不得以清单子目模板工程量的变化调整综合单价。

## 七、其他说明：

1. 投标单位于投标前必须自行踏勘现场（请注意勘察现有水电接口位置）（包括施工现场红线范围内需要拆除的部位），充分了解并分析施工条件；工程施工所需水、电、路、渣土堆放、施工便道修建等是否满足施工需求，承包人必须根据其自身施工条件，考虑自备电源发电、场地硬化、施工便道填筑等，招标人对于现有的施工条件将不增加任何投入，涉及到的（水、电、路、渣土堆放、施工便道修建等）增加投入的因素，投标人在投标报价中予以考虑，结算时概不调整。

2. 各投标人在投标报价时自行考虑扬尘污染防治费用，相关条例及处罚规定按照市相关文件规定执行。

3. 施工过程中不能污染、破坏路面。如有污染、破坏要及时恢复。在投标报价中必须予以考虑，结算时不得调整。

4. 市容、环保（含夜间施工）、街道、交警、派出所和附近居民协调的一切费用一并计入报价。施工垃圾外运由承包方自理，不得混入土方内外运。

5. 双方在确定竣工日期及各项控制工期时，已充分考虑可能出现的雨雪、冰雹、台风、高温天气、城市管制、供电供水部门正常停电停水、节假日、高（中）考、扰民和民扰、市内重大活动（如社会活动、公共安全治理、环境整治等）、疫情防控、防汛防汛、省市各级领导对工地现场进行视察等因素及发包人分包工程的合理工期，除发包人认为可以顺延工期的情况外，将不再另行顺延工期；因上述情况，发包人可能对施工作出某些限制和配合要求，承包人应予以服从，按照要求作出必要的配合，并在投标报价中考虑因此对本工程造成的停工、窝工、人员调配、机械停滞费、施工降效、材料运输及现场管理等费用增加，增加的费用包含在合同价中，承包人不得向发包人进行任何索赔。

6. 施工水电费用计算和结算：招标人提供现场水电的接入点，以目前现场条件为准，承包人应充分考虑驳接和临时停水、停电；水电挂表计量，按施工用水电市场价结算。承包人在投标报价时自行考虑临时水电价格的波动对工程造价的影响，结算时不予调整。要求投标人充分考虑今后市场价格风险和临时停水、停电、供电水负荷不足，采取自取（发）水电等保障措施，其费用均含在投标报价中，结算时凡涉及此类费用均不调整。

7. 本工程砌筑、地面、抹灰砂浆等按预拌砂浆考虑。

8. 本工程砼按均采用商品砼，现场采用泵送还是非泵送投标单位自行考虑，砼泵送增加的费用考虑在报价考虑，中标后不作调整，设计图纸及规范如要求掺加外加剂，其

费用含在投标报价中，中标后不作调整。

9. 施工图、招标文件（含物料表、材料选用表等）、技术要求、有关施工规范及工程量清单中的项目特征互为补充（若有矛盾，按照高标准或发包人要求执行），均作为编制投标报价的依据，投标报价时应充分考虑清单、图纸及现行规范对报价的影响，结算时，不得以清单描述不全增加费用。

10. 本工程涉及安装各类管道预留孔洞、开槽及封堵相关费用，应由总包综合协调实施，其费用在报价时均需综合考虑，结算时不再增加此类费用；

11. 投标人应充分了解本项目性质、管理制度及地理位置，所需人员、机械、材料的超常规运费等增加费用，应在综合单价中考虑。投标人应充分考虑保证机械正常运转的措施费用，含场地硬化(回填道碴)措施等，结算时不另外增加费用。

12. 施工期间地下管网保护、相邻建筑物安全、道路、树木等保护及风险费用投标人综合考虑并自行报价，结算时不予调整。

13. 本项目总承包服务费由分包单位向总承包单位支付。总承包服务费计算基数按专业承包工程的结算价格（不含设备费）计取，总承包服务费费率为 1.5%。总包服务费（管理、配合费用）包含不限于以下内容：提供现场已有的临时道路、脚手架、起重机械、临时用水电接口、施工放线、填缝、局部抹灰、垃圾清运、对分包项目的成品保护及分包项目竣工资料的整理、分包人员的安全、质量、进度管理等，具体总包协调管理、配合等工作内容见合同相关条款之规定。

14. 施工现场需满足《关于印发南京市工地视频监控和环保在线监测信息系统建设实施方案的通知》（宁建质字〔2018〕590 号）、《关于做好智慧工地监管平台接入前相关工作的通知》（宁建质字〔2019〕147 号）等文件要求，并根据《市政府办公厅关于对全市建设工程工地实施差别化管理的通知》（宁政传〔2019〕11 号）、《关于全市房屋建筑和市政基础设施工地差别化管理实施细则的通知》（宁建质字〔2019〕67 号）等文件申报施工工地差别化管理，如项目所在地出台新的政策要求或规范性文件，承包人须按项目所在地最新的规定执行。

15. 投标人根据招标文件给定的工期进行投标，且应充分考虑本工程所处地区的自然气候、人文地理条件、政府政策性调整、招标人分区或分阶段提前使用等可估计的原因导致的工期影响，自行考虑赶工措施。

16. 投标人需充分考虑配合相关检测工作所产生的费用，并计入投标报价中，包括可能由于检测工作而进行的施工调整，相关费用结算时不再增加。

17. 红线外沿路施工通道围挡做法见招标文件，满足南京市安全文明工地要求。由投标人根据招标文件规定自行报价，包括制作安装拆除及使用费用，结算时不予调整。

18. 本项目安全文明施工争创“南京市市级标化工地”，“安全文明施工增加费”，此部分作为不可竞争费，投标人需按清单中费率进行报价，并综合考虑所有创优费用，结算时不额外增加；若投标人未完成安全文明施工，招标人将扣除报价中已计取的“安全文明施工增加费”费用。

19. 总价措施项目清单中的安全文明施工措施费（基本费、增加费、扬尘污染防治增加费），并按工程量清单规定的费率进行报价；除安全文明施工措施费以外，总价措施项目清单中其他项目报价包干使用，中标后不作调整。单价措施项目费中除模板费用（按接触面积结算）及脚手架可根据分部分项工程量变化、设计变更、现场签证相应调整后，其余单价措施费均已由投标人在投标报价中充分考虑，结算时均不调整。

20. 在本次招标图纸范围内，前期已施工部分需本次中标人进行拆除施工等所产生费用（包括施工垃圾清理外运），由投标人综合考虑在投标报价中，后期结算不予以调整。