

# 编制说明

## 一、工程概况

- 1、工程名称：江都宜居人家(住宅楼)人才公寓装修改造工程
- 2、建设地点：扬州市江都区
- 3、工程类别：三类
- 4、主要施工内容：江都宜居人家（住宅楼）人才公寓装修改造项目施工，完成施工图纸及工程量清单范围内所有内容施工，施工内容包括：19#楼 34 户建筑面积为 118.5 平方和 34 户 125.2 平方的，21#楼 34 户 125.2 平方，22#楼 34 户 125.2 平方；23#楼 34 户 125.2 平方；总计 170 户，该户型均为三室两厅两卫一厨，按照两套独立户型改造（即每个卧室配套壹个卫生间，可以满足两个住户的需求，公共部位共享使用），总建筑面积约为 21056 平方；该项目楼层均为 17 层，公共部位均装修已好，电梯可正常使用。

## 二、编制依据

- 1、建设单位有江都宜居人家(住宅楼)人才公寓装修改造工程《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)
- 2、《江苏省建筑工程工费用定额》（2014 年）；
- 3、《2014 江苏建筑工程计价定额》
- 4、《2014 江苏安装工程计价定额》；
- 5、工程材料价格依据《扬州工程造价管理》2025 年第 8 期的扬州建筑材料指导价及相关市场价；
- 6、人工费采用 2025 年 9 月苏建函价【2025】273 号文计取；
- 7、扬州市现行的不可竞争费用内容及标准；
- 8、扬州市安全生产、文明施工的相关规定。

## 三、编制说明

### 装修工程：

- 1、卧室和衣帽间采用 800\*800 地砖、墙面天棚刷白、局部石膏板吊顶，客餐厅采用 800\*800 地砖、墙面天棚刷白、局部石膏板吊顶，卫生间采用 300\*300 地砖、贴 300\*600 墙砖、铝扣板吊顶，厨房和阳台 600\*600 地砖、贴 300\*600 墙砖、300\*300 铝扣板吊顶，厨卫间及阳台墙地面天棚均重做防水，卧室、客餐厅均考

- 考虑双眼皮样式石膏线条造型；
- 2、卧室内放置 1 套 1.5m 床及配套床垫床头柜、1 台电视、1 台空调挂机、1 张书桌+椅子及配套吊柜、1 组衣柜，卫生间内放置 1 套浴霸、1 套淋浴器、1 间淋浴间、1 套洗漱台+镜子、1 套坐便器，厨房间放置 1 套燃气灶+油烟机、1 套热水器、厨房矮柜和吊柜、1 套洗涤盆带水嘴，客餐厅放置 1 套鞋柜、1 套冰箱、1 套组合式沙发+茶几、1 套餐桌+4 椅，阳台放置 2 套手动式升降晾衣架、1 套洗衣机，衣帽间沿墙放置衣柜；
  - 3、原卧室、客餐厅内墙面及天棚，原敞开阳台外墙面及天棚全部铲除后再施工；
  - 4、原阳台栏杆按照保护性拆除考虑，待封阳台窗户完成后再安装；
  - 5、卧室和客厅窗帘采用带轨道窗帘布，窗帘布面积已按实际展开面积计算，卫生间、衣帽间窗帘采用带轨道卷帘；
  - 6、卧室、客餐厅吊顶侧面石膏板面积已计入综合单价内；
  - 7、本工程已考虑脚手架费用；
- 8、本工程使用材料品牌如下表

序号	材料名称	品牌型号	备注
1	墙砖、地砖	圣凯罗、顺意成、贝多森同等及以上档次	/
2	内墙涂料	多乐士、立邦、雅士利同等及以上档次无机涂料	/
3	家具、柜类板材	千年舟、大王椰、莫干山同等及以上档次	18 厚 E0 级实木多层免漆板，含相关五金配件
4	冰箱	海尔、美的、康佳同等及以上档次	容量大于 180L 一级能耗
5	空调挂机	格力、海尔、海信同等及以上档次	1.5 匹壁挂式 一级能耗
6	燃气热水器	美的、海尔、万和同等及以上档次	13L 壁挂式 一级能耗

7	燃气灶(双头)+油烟机	老板、方太、美的同等及以上档次	顶侧双吸，爆炒风量(短时升速) $24\text{m}^3/\text{min}$ 出风口径180mm 工作噪声小于68dB(A) 半消声室噪声小于62dB(A) 不含开户费用，一级能耗
11	浴霸	欧普、正泰、雷士同等及以上档次	/
12	洗衣机	TCL、海尔、美的同等及以上档次	洗涤容量(kg) $\geqslant 10\text{kg}$ , 一级能耗 滚筒洗衣机 自动化程度：全自动，开门方式：前开式
13	43寸电视机	TCL、创维、海信同等及以上档次	一级能耗，支持有线和无线网络连接
14	马桶	箭牌、恒洁、九牧同等及以上档次	含角阀、软管等配件
15	成品洗手柜+镜子	箭牌、恒洁、九牧同等及以上档次	含下水、角阀、软管等配件
16	淋浴龙头及淋浴花洒	箭牌、恒洁、九牧同等及以上档次	含配件
备注：设备单价包含货物制作、运输、安装、施工、调试验收相关的技术指导和售后服务、利润、保险、税金以及所包含的风险、责任等所有费用。整机质保不低于1年；其中冰箱压缩机质保不低于2年、电视机屏幕质保不低于2年。			

12、措施项目费：室内装修按基本费率1.7%、扬尘污染防治增加费率0.22%、已完工程及设备保护费率0.05%、临时设施费率0.8%、建筑工人实名制0.03%考虑；

13、规费：按社会保险费率2.4%，住房公积金率0.42%，环境保护税率不计，税金率为9%考虑；

14、报价中未考虑暂列金费用；

15、未尽事宜详见最高投标限价的清单描述。

安装工程：

- 1、卫生间考虑增加毛巾架；
- 2、弱电工程的户内多媒体箱暂按利旧考虑；
- 3、措施项目费：按基本费率 1.5%、扬尘污染防治增加费率 0.21%、已完工程及设备保护费率 0.025%、临时设施费率 1.1%、建筑工人实名制 0.03% 考虑；
- 4、规费：按社会保险费率 2.4%，住房公积金率 0.42%，环境保护税率不计，税金率为 9% 考虑；
- 5、报价中未考虑暂列金费用；
- 6、未尽事宜详见最高投标限价的清单描述。

**四、咨询结论：江都宜居人家（住宅楼）人才公寓装修改造工程招标控制价为：**

**24073216.04 元**