

国网江苏镇江供电公司官塘桥基地运维检修用房置换内装工程项目  
 内装饰及建筑智能化工程  
 工程量清单及招标控制价编制说明

一、工程概况

本项目位于镇江市润州区三里岗路以南、官塘桥路以东。对 2#楼及 4#楼（均为地下 1 层，地上 5 层）两个单体建筑装饰装修分系统、给水排水分系统、空调通风分系统、建筑智能化分系统、电气分系统等进行改造，改造面积约 20000 平方米。

二、工程招标范围及质量标准

工程招标范围：招标图纸内室内装饰装修、给水排水、空调通风、建筑智能化、电气工程等。详见工程量清单。

质量标准：合格。

三、工程量清单及招标控制价编制依据

- 1、《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）、《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）、《江苏省建设工程费用定额》（2014 年）及其营改增后调整内容。
- 2、江苏中森建筑设计有限公司设计的图纸。
- 3、执行截止 2025 年 10 月底以前镇江市相关工程造价计价文件，人工工资按照苏建函价[2025]273 号文执行。
- 4、本工程安全文明施工措施费（基本费、省级标化增加费及扬尘污染防治增加费）按 2014 年费用定额（营改增后调整内容）标准及省住建厅公告[2018]第 24 号文执行。除现场安全文明施工措施费、各项规费、综合税金按镇江市规定费率计取外，其余由各投标单位自主报价。

工程不可竞争费费率如下表（%）

工程 项目	环 境 保 护 税 率	社会保 险费率	公积金 费率	增值税 税率	现场安全文明施工 措施费率		
					扬尘污染防 治增加费费 率	基本 费率	省级标化 增加费率
装饰工程		2.4	0.42	9	0.22	1.7	0.4
安装工程		2.4	0.42	9	0.21	1.5	0.3

- 5、工期：按招标文件要求，具体开工时间以招标人书面通知或监理单位签发的开工令为准，

本工期只能提前，不能滞后，因此而增加的施工费用和赶工措施费用均已含在报价中，不再另行计取。投标单位已充分考虑本项目施工周期内和因业主原因超出合同工期外的脚手、垂直运输（含垂直运输设备设施费）等现场施工机械设备设施费用，已在措施费中自行报价，不另行签证和调整；中标单位已充分考虑到因政府政策性停工，只计算顺延工期，其余费用不另行签证，竣工结算时不再增加相关费用。

6、工程量清单中项目特征、工作内容描述的完整程度，准确性，不影响中标人按相应规范要求施工；投标报价时应结合设计图纸、本单位施工方案等综合考虑施工的全部工作内容。

7、投标单位应根据施工图进行实地勘查，结合工程现场实际、工期、设计要求和投标单位的施工组织设计、施工方案等综合充分考虑和预见施工困难和特殊性，充分考虑可见和不可见因素；施工全过程所有材料的水平、垂直运输（含机械设备设施），现场的多次搬运、脚手架等相关费用已含在措施费用或报价中，竣工结算时不再调整和增加相关费用。同时，施工单位必须配合做好穿插施工工作，现场具备条件的就必须按要求及时施工，确保工期。场内外协调、扬尘防治费、渣土费用、质量报监等费用已含在报价中。

8、已标价工程量清单中已报价的主要材料、设备（包含推荐品牌与未推荐品牌的材料、设备），承包人施工前应将主要材料、设备的样品提交发包人。发包人将会同设计、跟踪审计、监理和承包人综合评定确认供货品牌、型号（对于发包人在工程量清单“工程关键材料技术标准及推荐品牌表”中要求品牌的材料设备，还将核查确认承包人提交的材料设备品牌是否与投标文件和工程量清单中要求的一致），并封存样品，作为实际施工供货依据。施工过程中，发包人与承包人因供货产品品牌、规格型号、技术标准和质量要求等发生分歧的，承包人承诺同意按施工前发包人会同设计、审计、监理综合评定确认了品牌、规格型号、技术标准和质量要求的封存样品供货施工。

最终选用的品牌、规格型号、技术标准和质量要求经设计、跟踪审计、监理和承包人协商一致的，结算时对应的投标报价均不作调整。

9、本工程现场无场地搭建临时生活区，投标单位自行考虑住宿问题，上述费用已包含在投标报价措施费中，施工过程中不再签证，结算时不再增加相关费用。

10、本工程按现状交付。由于本工程地处市区，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，每月及时按

规定缴纳临时用电和用水费用。

11、工程施工现场门口必须采用封闭式安全文明围栏封闭施工，并保证施工期间直至竣工验收前每天每班有足够的保安（男性保安年龄必须在 50 岁以下）采取三班制看护巡视现场，防止消防、智能化等设备被盗，确保施工现场安全，杜绝未经甲方同意的外来人员进入现场，产生的相关费用已含报价中，不再另行计取。

#### **四、材料价格取定**

1、本工程材料价格：参考 2025 年第 9 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、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。

3、中标单位自行创优产生的一切增加费用（含按质论价费等）不另行签证，竣工决算时不作增加。

#### **五、工程做品**

1、具体详见图纸和清单特征说明及附件“工程关键材料技术标准及推荐品牌详见表”。

2、本工程包工包料，所有材料、设备由承包人采购；承包人采购的材料必须符合设计文件和相关规范的要求，符合国家的相关质量标准，并按规定向发包人或监理工程师提供产品合格证、产品质量检验（试验）资料。主要材料、设备在采购前应向发包人或监理工程师提供样品及其规格、产地、供应单位等资料，经发包人或监理工程师审核确认后方可采购使用。本工程严禁使用不合格或不符合设计要求的材料，如发现使用不合格或不符合设计要求的材料，限期退场并处每次 10 万元的罚款，不按要求退场的，造成的损失及工期延误由承包人负责；如购进的材料设备与提供的样品不一致时，由承包人无条件退货，造成的损失由承包人负责。同时发包人保留将主要材料、设备转为甲供的权利。

承包人未经发包人同意选用工程量清单“工程关键材料技术标准及推荐品牌表”外的其他厂家的产品，由承包人无条件退货，限期退场并处以每次 10 万元的罚款，造成的损失及工期延误由承包人负责。同时发包人保留将主要材料、设备转为甲供的权利。

3、本工程细石砼按商品细石砼考虑，砂浆按商品砂浆考虑。

#### **六、其他说明**

1、清单描述不详细处详见图纸、节点大样及编制说明。工程量清单应与招标文件、招标项目现场结合起来查阅与理解。工程量清单项目特征仅对主要工作内容进行描述。对于清单项目

特征中没有体现完全，施工过程中又必须发生的工作内容，投标人应结合相关规范考虑相关费用并包括在投标综合单价中。

2、本工程量清单中项目特征所描述的内容均为终饰，投标人须按常规装饰工程施工要求考虑基层的施工并作出报价，举例如下：

- a) 所有装修基层为木作材料时均需考虑防火涂料三遍，以达到防火要求；
- b) 所有木装修及石材、块料装修均含相关收边等，投标人均需按常规施工要求考虑；
- c) 石材面层均含防护费用；

工程量清单中所有项目包含并不限于以上所述，投标人均需按清单描述参照常规施工要求考虑施工并报价。装修面层的保护、清洁费用包括在综合单价中。

3、本工程按现状交付，少量几处防火封堵不达标、楼梯线角局部不顺直或粉刷平整度不足由中标单位完善，产生的相关费用已含报价中，不再另行计取，施工方不得要求签证。

4、在本项目的措施项目报价时，投标人除按招标文件所列的常规措施项目报价外，需根据施工组织设计等情况自行增加所需措施项目并进行报价。如无相关报价，视为让利，结算时不再调整。

5、投标人在投标报价时所有建筑材料的价格均应考虑为“到各个工作面的价格”，施工过程中将不再增加场内二次搬运费。

6、本工程施工时按现状交付，请施工单位认真考察现场，充分考虑现场交付条件，对相应施工部位自行报价，施工时不得以各种理由要求调整做品并增加费用（建设单位书面同意的除外）。

7、各投标单位应结合图纸及自身经验，充分考虑威法金不锈钢板、烤漆钢板、抗倍特板、阻燃板、木饰面板、蜂窝吸音板、钢化玻璃隔断、岩板、玻化砖、石材、块材地胶、防静电架空地板、晶石地板、纸面石膏板、铝扣板、木饰面门、防火门、五金件、方块地毯、吸音硬包、涂料、洁净板、楼梯扶手、护窗栏杆、窗帘、卷帘、幕布、多联机室外机、多联机室内机、全热换气机、通风器、全彩轻智能球机、高清枪机、网络摄像机、拼接屏、交换机、人脸门禁一体机、灯具、卫生洁具、开关插座等主材及骨架基层、后置埋件、连接件等辅材的含量，报价均含在综合单价报价中。

8、投标人使用的所有材料均应满足招标文件要求及环保要求。实际施工的威法金不锈钢板、烤漆钢板、抗倍特板、阻燃板、木饰面板、蜂窝吸音板、钢化玻璃隔断、岩板、玻化砖、石材、

块材地胶、防静电架空地板、晶石地板、纸面石膏板、铝扣板、木饰面门、防火门、五金件、方块地毯、吸音硬包、涂料、洁净板、楼梯扶手、护窗栏杆、窗帘、卷帘、幕布、多联机室外机、多联机室内机、全热换气机、通风器、全彩轻智能球机、高清枪机、网络摄像机、拼接屏、交换机、人脸门禁一体机、灯具、卫生洁具、开关插座等必须与招标人发布的主材表确认的小样保持一致，上述材料施工时不得以矿脉、货源、加工、运输等各种理由增加费用和延长工期。

9、窗帘、卷帘、幕布必须提供权威检测单位（MA、ilac-MRA、CNAS 等）所出的甲醛含量、PH 值、异味、色牢度、可分解致癌芳香胺染料等指标的环保合格证明文件，窗帘卷帘采购安装前必须征得发包人确认认可，现场安装产品必须是原厂原件，涉及费用已由承包人在上述材料分部分项清单综合单价中考虑，施工期间不得以各种理由增加费用和延长工期。

10、卫浴五金件现场安装产品必须是原厂原件，采购安装前必须征得发包人确认认可，不得以现场业主确认的具体颜色、材质式样大小等各种理由增加费用和延长工期，涉及费用已由承包人在上述材料分部分项清单综合单价中考虑。

11、木饰面门、防火门安装（已包含门套、木工板基层）等木门配套产品，设计合理，款式高档新颖，且有很强整体感受和立体感。产品经过严格的干燥处理，精工细作而成；实木复合门所有木材经过蒸汽烘干保证含水率在 8%-12%之间，保证木门在正常使用情况下不易变形，木饰面门的五金开孔(内开合页槽、锁孔等)均在厂内机械加工，木饰面门和钢防火门必须配合智能化、消防单位安装门禁、消防报警系统开槽安装固定（含门套基层板固定加固、门扇安装智能门禁锁具）、开孔的配合，确保尺寸准确，所有费用已由投标人考虑在投标综合报价中，施工期间不得以各种理由增加费用和延长工期。

12、所有电梯门套基层封板已考虑电梯轿厢门安装完成后与结构门洞留下两边 10 公分缝隙，涉及费用已由投标人在每层电梯厅轿厢门套分部分项清单综合单价中考虑；公共走道楼梯踏步贴砖施工已考虑楼梯踏步侧面粉刷腻子油漆滴水线条费用，施工期间不得以各种理由增加费用和延长工期。

13、防火门饰面同周边木饰面，增加的费用，已包含在投标报价中，不再调整。

14、玻璃、镜（含隔断玻璃等）制品要求：产品必须采用原厂原片，品种、规格与色彩与设计相符，应同时满足美观和耐久力的要求，整幅玻璃色泽均匀，没有析碱、发霉、镀膜脱落、自爆等现象（并且玻璃自爆率竣工验收合格后五年内控制在千分之三以内，竣工验收合格后五年内免费更换玻璃含淋浴隔断玻璃等），（玻璃施工时不得以原厂原片、货源、加工、运输等

任何理由增加费用和延长工期），具体要求参照国家标准；玻璃具体颜色由施工前业主及建筑师确认，投标人报价已充分考虑，施工时不得以具体颜色等各种理由增加费用和延长工期）。

15、铝板制品要求：外观整洁平整，使用中不出现变色、开胶、脱落、起鼓等现象，具有良好的耐候性、防火、防震、隔音性能，具体要求参照国家标准，（铝板施工时不得以原厂、货源、加工、运输等任何理由增加费用和延长工期）。铝板中的切割、倒角、打（开）孔（必须配合水电安装、消防、智能化等单位开孔安装灯具、开关、消防报警设备、智能化设备等）、六面防护、磨边、折边、洗槽，等所有费用已由投标人考虑在投标综合报价中，施工期间不得以各种理由增加费用和延长工期。铝单板表面清理、防水处理及铝型材防护剂、必须符合设计、质量验收规范、技术规范及材料标准要求，涉及费用已由投标人在铝型材分部分项清单综合单价中考虑，施工期间不得以各种理由增加费用和延长工期。

16、钢型材：选用国产的优质钢型材，材质为 Q235B，外表面热浸镀锌处理（镀锌材料需要）。产品符合 GB/T699-1999《优质碳素结构钢》的要求。冶金质量等级为高级优质钢。在钢架焊接后，应当按照规范处理焊渣处,应当严格按照规范进行处理，涉及费用已由投标人在钢型材分部分项清单综合单价中考虑，施工期间不得以各种理由增加费用和延长工期。

17、不锈钢制品均采用 304 国产优质产品。

18、本工程关键材料技术标准及推荐品牌详见附表，投标人选用产品须响应附表所列技术规范及品牌要求，并在附表中明确所选用品牌。

19、本工程装饰采用木质材料或其他绝燃性材料,涂刷防火涂料,必须达到消防部门要求，一次性验收通过，装饰主辅材料必须达到国家环保检测要求，环保检测和验收一次性验收通过。卫生间区域橱柜木质材料必须具备防火、防潮、防霉性能；上述涉及费用已由投标人在木质材料分部分项清单综合单价中考虑，施工期间不得以各种理由增加费用和延长工期。

20、所有室内空调百叶风口四周基层板加固费用由投标单位自行考虑到综合单价中，不再单独列项考虑，结算时不再调整。

21、吊顶天棚中当吊杆>1.5 时需要设置反支撑；当吊杆>2.5 时需要设置转换层。

22、现场施工的主要材料进场前必须提供原厂采购合同原件提交业主、跟踪审计、监理以及相关监管部门以备平行检查和监管。

23、现场要加强对于所有的成品保护，施工单位不仅仅是施工期间，还要对成型的成品对已建房屋、管道等进行合理养护，保证交付业主时能正常使用，且美观大方，涉及所有成品保

护费用已由投标人考虑在投标综合报价中，施工期间不得以任何理由增加费用和延长工期。如发生损坏，承包人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。

24、承包人现场材料、设备拆除和利旧承包人的义务：①、承包人必须严格依据设计文件，按照发包人和监理单位确定的拆除范围进行拆除，不得擅自更改或扩大拆除范围，否则造成的损失由承包人承担；②、现场拆除的材料、设备能够利用的，承包人应当尽可能利用，无法利用的所有权归发包人所有，承包人拆除后负责交由发包人签收入库；③、现场材料、设备拆除工程量、可利旧工程量以及无法利旧工程量由监理、跟踪审计和承包人三方现场计量签字确认，并形成书面签证资料；④、无法利旧的部分拆除后由承包人按照发包人要求暂统一存放在现场指定地点，并由承包人负责保管和看护工作，上述无法利旧部分的材料设备移交发包人入库时，承包人移交入库的量比现场清点计量的数量减少的，量差由承包人按照同类材料设备新购市场价赔偿，在结算时扣除；⑤、现场拆除的材料、设备发生的场内运输、保管、看护以及入库移交转运（转运运输距离约 30 公里）发生的费用由承包人承担，在投标报价中考虑，结算时不再增加调整；⑥、现场拆除所产生的与本拆除材料设备有关的建筑垃圾由承包人自行处理，发包人不再另行支付垃圾清运等相关费用；⑦、现场涉及需要保护性拆除的材料、设备，承包人需要采取措施进行保护性拆除，相应的措施费用由承包人在投标报价中考虑，结算时不再增加调整。

25、施工期间如出现装饰品牌被厂家指定经销商操作备案；招标人有权增加同等档次型号品牌参与市场化比选，不涉及价格调整（增减）。

26、空调室外机布线桥架按不锈钢桥架 200\*100 进标。

27、暂列金额和专业工程暂估价详其他项目清单。

28、其他未尽事宜见招标文件、技术标准及工程量清单。

工程关键材料技术标准及推荐品牌表

序号	材料名称	推荐品牌或生产厂家	防火等级	环保等级	规格
1	岩板、玻化砖	冠军、马可波罗、东鹏	A	E1	详见清单
2	块材地胶	得嘉、洁福、阿姆斯壮	B1	E1	详见清单
3	石材	石材均为 A 级	A	符合国家相关规范标准	详见清单
4	纸面石膏板	莫干山、龙牌、千年舟	B1	E0	详见清单
5	轻钢龙骨	莫干山、龙牌、千年舟	A	符合国家相关规范标准	详见清单
6	方块地毯	山花、诺娜雅特、海马	B1	E1	详见清单
7	洁净板	龙牌、得高、阿姆斯壮	A	E0	详见清单
8	木饰面板	千年舟、TATA、美心	B1	E1	详见清单
9	晶石地板	乐迈、巨美家、海利得	A	E0	详见清单
10	蜂窝吸音板	乐恩龙、法狮龙、至高	A	符合国家相关规范标	详见清单

11	防静电全钢活动地板	亿华、荣城、锦松	A	符合国家相关规范标	详见清单
12	铝扣板	欧普、樱花、吉祥	A	符合国家相关规范标准	详见清单
13	无机涂料(含防潮无机涂料及防霉防潮无机涂料)	立邦、华润、多乐士	A	符合国家相关规范标准	详见清单
14	防水材料	东方雨虹、科顺、德宝	B1	符合国家相关规范标准	详见清单
15	水泥	鹤林、海螺、中联	A	符合国家相关规范标准	详见清单
16	混凝土	福世特、亨威、名和	A	符合国家相关规范标准	详见清单
17	防火岩棉	华美、华能中天、富达	A	符合国家相关规范标准	容重: 100kg/m³
18	玻璃	南玻、台玻、信义	A	符合国家相关规范标准	详见清单
19	密封胶、玻璃胶	广州白云、道康宁、之江	B1	符合国家相关规范标准	详见清单
20	阻燃板	千年舟、莫干山、兔宝宝	B1	E1	详见清单
21	钢制防火门	亚森、轩源、森林	/	符合国家相关规范标	详见清单
22	木质防火门	欧派、美心、TATA	/	符合国家相关规范标	详见清单
23	成品木饰面套装门	千年舟、TATA、美心	B1	E1	详见清单
24	套装门配套五金件	名门、雅洁、坚朗	/	符合国家相关规范标准	详见清单
25	配电箱内电器原件	施耐德、西门子、ABB	/	符合国家相关规范标准	详见清单
26	空开、断路器、漏保、开关插座(含地插)	施耐德、西门子、ABB	/	符合国家相关规范标准	详见清单
27	电线电缆	江南、上上、远东	/	符合国家相关规范标准	详见清单
28	桥架、抗震支架	江苏士林、安徽明远、江苏环宇	/	符合国家相关规范标准	详见清单
29	普通照明	欧普、雷士、三雄极光	/	符合国家相关规范标准	详见清单
30	洁具（马桶、台盘、花洒）及配件	科勒、汉斯格雅、杜拉维特	/	符合国家相关规范标准	详见清单
31	水龙头	科勒、汉斯格雅、杜拉维特	/	符合国家相关规范标准	详见清单
32	管材（镀锌钢管、钢塑复合给水管）	天津友发、华岐、国强	/	符合国家相关规范标准	详见清单
33	管材（塑型材）	公元、日丰、中材	/	符合国家相关规范标准	详见清单
34	阀门（不锈钢铜芯阀门）	南京恒安、上海良工、上海华通	/	符合国家相关规范标准	详见清单
35	空调多联机	日立、东芝、三菱电机	/	符合国家相关规范标准	详见清单
36	新风机及排气扇	松下、日立、东芝	/	符合国家相关规范标准	详见清单
37	应急照明	北大青鸟、敏华、振辉	/	符合国家相关规范标准	详见清单
38	消防报警设备	北大青鸟、海湾、上海松江	/	符合国家相关规范标准	详见清单
39	综合布线	南京普天天纪、康普、罗格朗	/	符合国家相关规范标准	详见清单
40	视频监控	海康威视、大华、天地伟业	/	符合国家相关规范标准	详见清单
41	门禁	海康威视、大华、天地伟业	/	符合国家相关规范标准	详见清单
42	周界报警	海康威视、大华、天地伟业	/	符合国家相关规范标准	详见清单
43	楼宇自控系统（给排水监测、大楼环境质量监测、能耗监测、智能照明）	清优、运维牛、德易安	/	符合国家相关规范标准	详见清单
44	网络设备	华为、华三、锐捷	/	符合国家相关规范标准	详见清单

投标人须采用所选推荐品牌或生产厂家中的中档及以上材料