

# 工程量清单编制说明

## 一、工程概况

本项目为省级机关河西周转房项目三标段装饰装修工程（4#-6-1#楼户内精装修工程、4#-6-1#楼公区精装修工程、6-2#精装修工程），项目位于南京市建邺区苍山路以西，集贤街以北，集庆门大街以南，总建筑面积 4.56 万平方米，其中地上建筑面积 3.86 万平方米，地下建筑面积 0.70 万平方米。

## 二、工程招标范围

发包人提供的图纸及相关要求范围内的全部内容，具体详见工程量清单。

## 三、工程量清单编制依据

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）、《市政工程工程量计算规范》（GB50857-2013）、《园林绿化工程工程量计算规范》（GB50858-2013）、《通用安装工程工程量计算规范》（GB50856-2013）以及相关规范、图集；

2. 甲方提供的招标图纸以及答疑文件；

3. 《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》（苏建价[2016]154 号文）、《省住房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 号文）、《关于明确材料预算价格中含税价和除税价计算方式的通知》（苏建函价[2025]2 号文）、关于贯彻执行《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》的通知（宁建监字[2018]528 号）文件规定，采用一般计税法及关于建筑工人实名制费用计取方法的公告（江苏省住建厅（2019）第 19 号）。

## 四、编制说明

1. 工程量清单中“项目特征”内容描述不详的，以材料设备品牌表、招标图纸和 2013 版清单计价规范为准。凡说明了的工作内容均应包括在报价范围内，清单中未描述到但又是完成该分项工程必须有的工作内容，均应包括在报价范围中。投标人在投标报价中如发现清单存在遗漏内容或不明事项均应在答疑期间提出，否则视同已综合考虑至投标报价中或视同让利，结算时不再另行增加。投标人在报价中应充分考虑所涉及的各项措施费及风险因素后再进行报价。

2. 投标单位所报工程量清单综合单价应包括完成招标文件及其附件规定的工程量清单项目所需的全部费用，其内含：①包括分部分项工程费、措施费、其它项目费和规费、税金；②包括完成每分部分项工程所含全部工程内容的费用；③包括完成每项工程内容所需的全部费用；④工程量清单项目中没有体现的，施工中又必须发生的工程内容所需的费用；⑤考虑风险因素而调整的费用；⑥应招标人在招标文件中的要求而发生的费用；⑦作为有经验的承包商按照合同条款及相关规定判定交付竣工产品还应计

列的其他费用；⑧按照技术方案要求交付竣工产品应该计列的相关费用；⑨其他应当计取的费用。

3. 工程量清单中每一项目的工作内容以设计图纸及《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013及相关规范为准，设计图纸内的全部内容被认为综合在工程量清单中各项目工作内容内，施工材料及施工方法均须满足设计要求或规范要求。

4. 投标人应结合工程量清单、招标文件、图纸、材料设备品牌表、招标答疑及现场踏勘情况报价，充分勘察了解施工现场及周边条件，可能对本项目造成的影响因素做到充分了解并将解决方案考虑在施工组织设计中，相应投标报价视为已包括对影响因素的处理、协调、解决等所有费用。

5. 本项目根据总包完成情况按幢分批次施工，机械和人员一次或多次进场、总（分）包配合、成品保护、赶工措施等增加费用，投标方根据工程具体情况、工程现场条件情况及施工方案可以自行增添措施项目清单内容，自行报价，包干不调整（合同约定除外）。为本工程服务的总价措施费和单价措施费均需报价，该费用均由施工单位结合工程情况及企业自身实力自主报价，包干不调整（合同约定除外）。

6. 所有材料上楼费、卸力费均含在报价中，工程结算时不得调整。

7. 投标人在投标报价中应充分考虑施工期间，因施工场地、交通等限制性因素，招标人的临时通知停工及特殊情况下给投标人带来的临时停工（窝工、机械停滞）和工效降低的影响，该情况产生的费用应由投标人综合考虑在投标报价中，结算时不再调整。

8. 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、政府政策性调整或特殊情况下等可估计的原因导致的工期影响，自行考虑是否需要采取赶工措施，相应的赶工费用计入报价，包干使用，结算不再调整。

9. 临时用电用水需中标人自行接入施工现场，有关费用由中标人自行承担，无论中标人是否在投标报价中单独列支，发包人均认为此项费用包含在合同价中。各专业承包单位的施工用电用水由中标人提供，挂表计量并与其结算（含损耗）。水电设施必须符合国家、江苏省及南京市关于水电安装、使用及维修的有关规定，中标人对水电设施的设计、安装、维修和管理负责，并确保其安全可靠；投标人在报价时需考虑如现场用电无法满足施工需要时增加的发电机组配置及费用，该笔费用由投标人报价时自行考虑，结算时不做任何调整。

10. 投标人应当充分勘察现场情况，对合同范围内各项工作内容的施工顺序、工况、施工组织充分考虑，包括并不限于幕墙、装饰、栏杆等工程衔接造成的已完工部分的破损及维修，相关现有设施的影响造成的降效、局部施工影响、手续办理等；对于可能造成机械停滞、移位、窝工、材料二次搬运、机械可能产生的二次进退场等均由投标人综合考虑，自行报价，结算时不予调整。

11. 投标人应当采取必要措施，尽可能减少在项目实施期间对周边噪音、环境污染的影响。发包人

可能在实施过程中要求部分施工暂缓或暂停，以保证生产经营的任务完成。投标人对此已充分了解，对可能造成的机械停滞、人工窝工、进度影响等情况充分考虑风险，计入投标报价中，发包人不再为此类事项给予任何其他形式的补偿。

12. 在工程实施过程中，由于施工影响可能产生部分额外的临时围挡搭设费用，该费用在投标报价中综合考虑，结算不调整。

13. 本工程夜间施工、临时排水、垃圾外运、城市管理相关的许可办理及其他协调等工作由投标人负责，投标人应充分考虑周边地域情况，并将此费用考虑在投标报价中，结算不调整。

14. 招标人有权取消清单范围或图纸范围内的部分或全部工程量并扣除相关费用，投标人不得以此为理由向招标人提出任何费用的补偿及索赔。

15. 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南京市人民政府令第 287 号《南京市扬尘污染防治管理办法》、《南京市城市施工工地扬尘排污费征收管理试行办法》及其相关附件执行。

16. 混凝土采用商品混凝土，砂浆采用湿拌及预拌砂浆，砼是否采用泵送由各投标人自行考虑，结算时不作调整。

17. 本工程所有图纸中要求的特殊造型及样式产生的人工及材料增加费含在投标报价中，如窗台板下挂、飘窗处窗台板下挂、洗漱台面层（挡水条）下挂、门楣等。

18. 本项目所使用的材料应按设计要求进行防火防腐和防虫处理；所有钢结构表面须刷水性环保无毒防锈漆作防锈处理，螺栓、螺母、垫圈等宜选用不锈钢件，预埋铁件表面须作热浸镀锌防腐处理；所有反应性高分子类防水涂料、聚合物乳液类防水涂料和水性聚合物沥青类防水涂料防水层最小厚度 1.5mm；卫生间镜子背面需作防潮隔膜；防火涂料产品符合本地消防部门验收要求并同意使用；隔墙龙骨、木格栅空腔处根据部位及需要填塞吸音玻璃棉，以保证吸音、保温效果；此部份内容无论清单特征是否说明或描述，均已含在投标报价中；

19. 当吊杆长度大于 1.5m 时，设置的反支撑或转换层（凡露明铁件均应涂刷防锈漆二度，面漆二度）由投标人自行深化设计，费用含在相关报价中。

20. 清单中所有材料的切割、磨边、开孔及检修口（如石材、砖的切割/磨边，石材、玻璃的开孔，天花的灯孔、检修口等）不单独列项，所有装饰装修面的收口打胶、包边材料不单独列项，材料的膨胀系数均视为考虑在综合单价中；PVC 覆膜应在对应的玄关柜、卫生间台盆柜柜门板、厨房吊柜门板、厨房地柜门板、门及门套等报价中综合考虑，结算不予调整。

21. 清单中所有饰面工程均包含基层处理及用料，铁构、木结构部分包含油漆（铁件需包含镀锌处

理），均视为考虑在综合单价中。

22. 除项目特征特殊说明外，吊顶平面按照投影面积计算；接缝封带、检修口、开灯孔等开孔及加固、收边等在其中综合考虑报价。

23. 空调风口背面刷涂黑色乳胶漆综合考虑在相应吊顶综合单价中，结算不予调整；空调风口不论清单是否描述，均考虑在空调费用中，结算不予调整。

24. 管道包封按平方包干，含烟道加固、燃气管包封、卫生间排水立管、阳台排水立管、钢结构隔墙包覆、100 系列轻钢龙骨包覆等。

25. 本工程所有龙骨骨架满足设计、甲方及设计图纸的需求，骨架含量需自行测算计入报价中，结算时不予调整。地板及吊顶收边条综合考虑在报价内，不再单独列项。

26. 按照招标文件、合同文件、图纸、标准规范及技术要求，供应及安装经发包人及设计师认可之墙地砖、石材，包括但不限于基层处理、干硬性水泥砂浆结合层、聚合物水泥胶粘结层、石材切割、定位、石材六面刷养护液（大理石板需做结晶处理）、嵌缝、打磨、抛光、上蜡、切割、磨边、倒角、抽槽以及配合其他专业施工等一切所需物料及工作，由投标人综合考虑计入相应清单子目中，结算时发包人不再为此增加费用。

27. 地面铺装砂浆层厚度、找坡层厚度、找平层厚度与实际清单描述不一致的，依据施工实际情况适当调整，投标报价时综合考虑，结算不予调整。

28. 已完工程成品保护，各投标单位报价时自行考虑，结算时不予调整。

29. 招标工程量清单中按“项”分列的清单子目，投标人需仔细查阅设计方案及图纸并自行勘察现场后，自行报价，结算不予调整。

30. 本工程的所有材料品牌、型号、规格、材质等进场前需经监理、发包人认可方能使用，否则发包人有权要求进场材料全部撤场，一切损失由承包人自行承担。

31. 本项目竣工通过验收合格后，必须提供完整纸质版竣工图（肆份）及电子版，此费用包含投标内不在另行增加。

32. 投标人应先到需施工的现场踏勘以充分了解其施工环境、交通运输情况及自然地理条件、工地位置及任何其他足以影响承包价及工期的情况，发包人对于现有的施工环境及条件将不增加任何投入，请投标人自行考虑并计入投标价内。

33. 各投标人对施工图中需二次深化设计的施工内容自行按常规做法深化设计报价，中标后，深化设计后的方案需经设计单位、发包人认可，相关的设计费及施工费在报价中综合考虑，结算时不因深化设计而调整综合单价，为完成整个工程所必须发生的工序和相关做法均需计入总报价中，如不报价即视

为让利优惠。需了解现场环境的请各投标单位自行前往考察，自行考虑材料运输及堆场、机械进退场所必须的临时道路、场地硬化费用。

34. 投标人需在墙体暗敷开关暗盒或各类管线后的封堵、开洞、开槽、墙面修补等费用由投标人综合考虑计入相应清单子目中，结算时发包人不再为此增加费用。

35. 各投标人须认真踏勘现场，建筑垃圾需按监理和发包人要求集中归堆后外运弃置，运距及弃置费用自行考虑，结算均不调整。建筑垃圾处置地点须征得主管部门的认可，不得随意倾倒。

36. 投标人投标报价时应充分考虑政策性调整、建材市场风险进行报价；投标人不得采用不平衡报价的方法进行报价，否则在结算前，招标人完全有权随时对投标人所报的不合理的过高单价进行调整；所有乙供材料均由投标人负责采购，由投标人和材料供应商签订供货合同，并承担全部责任。

37. 施工中所有材料必须为环保材料，环保等级需达到 E0 国家级标准。厨房顶棚、墙面、地面均采用 A 级装修材料；墙面、隔断、地面等其他装饰材料采用 B1 级装修材料，固定家具采用 B2 级装修材料；入口门厅顶棚采用 A 级装修材料，其他部位采用不低于 B1 级装修材料。候梯厅、楼梯间顶棚、墙面、地面采用 A 级装修材料；装修材料的燃烧性能等级应由专业检测机构检测确定；装修施工应符合《建筑内部装修防火施工及验收规范》；施工中用胶合板或其它木材应按照现行国家标准《建筑内部装修设计防火规范》GB50222-2017 的相关规定进行阻燃处理；燃烧性能等级不低于 B1 级（不可用于平顶及其他需达到 A 级的部位）。室内空气检测不合格，检测费用由承包人承担。

38. 所有施工已完成品、半成品全部由承包人负责保护，如发生损害自行承担，费用含在投标报价中。

39. 施工现场不提供住宿。投标人需充分考虑分标段施工，如产生多次进退场的费用包含在本次投标范围内，结算时不予调整。

40. 电梯保护含在报价中，结算不予增加。

41. 室内木门：货物到现场，将进行随机抽检，如检测污染物超标，发包人有权拒付货款并要求赔偿；承包人在正式制作产品前，应到施工现场认真复核数量及门洞尺寸，并对最终制作数量及尺寸负责。门套线与墙面之间缝隙的处理工序，由承包人负责。

42. 墙地砖及石材面层，投标人根据设计要求综合测算考虑模数及损耗，结算时不再以任何理由调整面砖及石材的损耗率。对于地砖、墙砖规格与品牌厂家不一致时，应考虑采用定做或切割，对于因此而增加的费用，请投标人在报价中充分考虑，结算时不得增加相关费用。

43. 投标人应根据规范及设计要求将地面、天花、墙面部位的收口、阴阳角处的细节处理等考虑在相应的报价中，结算时不再增加相关费用。电梯门套与电梯厅内装交界处的收口、打胶等处理含在内装

工作内容中，不单独计量，中标后不再调整。

44. 无论项目特征是否描述，本工程干挂石材、墙面等对应埋件均须按规范要求设置国产后置埋件（投标人须根据规范要求自行深化设计），埋件的费用含在投标单价中，中标后不再调整。

45. 门窗工程、幕墙工程等需二次深化设计的分部工程应包含二次深化设计费及二次深化增加费，投标单位综合考虑报价，中标后该费用不再调整。

46. 图中尺寸与实际有一定的误差，施工方在施工前务必认真测量。在施工前会同发包人、设计单位、施工单位三方协商处理，不得任意调整和修改。

47. 由于投标人自身原因未能及时发现图纸上的问题（如装饰图与建筑体冲突、立面与平面冲突等）及设计变更下发未按要求执行所引起的返工等，发包人不给予任何补偿和签证，由投标人自行承担。

48. 室内污染控制需满足招标文件、设计图纸、相关规范要求。

49. 本工程的安全防护详见设计图纸，装修防潮部分、防腐部分的处理，此部分内容无论清单特征是否说明或描述，均已含在投标报价中。

50. 本项目招标及施工过程中可能产生的关于技术论证的专家评审费由承包人承担。

51. 按照发包人要求进行样板间施工，费用含在报价中，结算时不予调整。

52. 投标人须充分考虑与总承包及其他单位的施工配合工作，按专业工程合同价（扣除暂列金、专业工程暂估价）的 2%向总包单位缴纳配合费（结算时不调整），该费用已包含在投标报价中，发包人在工程结算时可直接扣除。本次招标暂按 7000 万元作为基数计取。

## **五、暂估价及暂列金额**

### **（一）材料暂估价。**

详见招标文件。

### **（二）专业工程暂估价**

详见暂估价金额明细表。

### **（三）暂列金额**

详见暂列金额明细表。

## **六、甲供材**

详见招标文件。

## **七、设计图纸不明确补充内容**

### **（一）装饰工程**

1. 设计回复：缓坡过度门槛石处结合层厚度：最薄处 10mm 厚，最厚处 20mm 厚；

2. 设计回复：橱柜下水泥砂浆找平层厚度：为 30mm 厚；

3. 设计回复：各门窗的铝型材用量设计不提供要求，但需满足使用需求及相关规范；
4. 设计回复：护窗栏杆在本次招标范围内，投标人根据设计图纸自行考虑报价；
5. 设计回复：原顶涂料面增加：一遍界面剂+5 厚石膏砂浆。

## （二）栏杆工程、门窗工程

1. 设计回复：6-2#楼中外遮阳形式“活动遮阳”，实际不需要，为玻璃自遮阳；
2. 设计回复：招标范围内的铝合金栏杆（氟碳喷涂），参照“栏杆变更”图纸；
3. 设计回复：栏杆竖杆间净距为 110mm；
4. 设计回复：栏杆底部与构件连接节点为 100×160×8 度锌埋件+M8 后扩底锚栓；
5. 设计回复：铝合金防雨百叶需设背衬防虫网，60 目；
6. 设计回复：空调板处的镀锌方管格栅（氟碳喷涂），规格为 30x30mm 方管，壁厚 2.0，不可开启但可拆卸；
7. 设计回复：出屋面栏杆高度为 1200mm，参照栏杆变更做法，铝合金栏杆（氟碳喷涂），尺寸参见原施工图；
8. 设计回复：各门窗的铝型材用量设计不提供要求，但需满足使用需求及相关规范。

## 八、设备、材料品牌（详见招标文件第五章）

本次招标主要材料品牌详见招标文件第五章，投标人需使用本表推荐品牌中的一种，保证其品质为优等品且材料的环保及性能指标必须满足国家现行规范要求；如使用其他品牌时，必须提供充分的依据，证明使用的材料质量高于所列品牌产品；否则其投标有可能被拒绝；招标人有权修改该部分的材料品牌；承包人在实际购买前其品种、品质应征得发包人的同意。

本次招标中的所有材料设备均包含安装调试、质保在内。