

最高投标限价编制说明

一、工程概况

1. 工程名称：东南大学九龙湖校区未来技术楼项目智能化工程
2. 建设地点：南京市江宁区
3. 建设单位：江苏省公共工程建设中心有限公司
4. 工程规模：本工程项目用地面积 18332 平方米，总建筑面积为 34914 平方米，其中地上建筑面积为 28451 平方米，地下建筑面积为 6463 平方米。建筑高度<24 米，为多层公共建筑。工程项目种类为技术楼，工程建设性质为新建。地下一层设置信息接入间，一层设置网络机房(供本项目使用)和安防控制室(与消防控制室合用一室)。
5. 本项目计划开工时间：具体工期以实际要求为准。

二、编制范围

1. 本项目招标范围如下：综合布线系统、信息网络系统、信息导引及发布系统、安全防范系统、智能卡应用系统、建筑设备监控系统、建筑能效监管系统、五方对讲系统、机房工程、配线等内容。
2. 其中不在本次招标范围内的如下：实验室内终端插座点位及管线、三网通信系统、连接至学校网络中心主干光缆等由学校统一实施，桥架、室内配管（明配及暗配）、机房防火门、抗震支架等由总包负责施工。
3. 其它具体详见工程量清单、招标文件及设计图纸。

三、编制依据

1. 建设单位提供的东南大学建筑设计研究院有限公司提供的智能化施工图纸、设备配置清单、编标提疑答复、品牌推荐表等相关资料。
2. GB50500-2013《建设工程工程量清单计价规范》；GB50854-2013《房屋建筑与装饰

工程工程量计算规范》；GB500854-2013《通用安装工程计量规范》；《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)及其他配套工程量计算规范。

3. 苏建价(2016)154号文《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。

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

5. 最高投标限价人工工资标准按苏建函价〔2025〕273号文件，材料价格按2025年10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；投标报价时人工单价及材料价由投标人自行考虑计入。

6. 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综合报价。

四、最高投标限价

本工程最高投标限价为5693780.69元，大写金额：伍佰陆拾玖万叁仟柒佰捌拾元陆角玖分（其中招标代理费为23344.94元）。

五、其它项目费用

1. 暂列金额：无

2. 暂估价：无

3. 总承包服务费：总承包服务费费率按2%（扣除设备费）

4. 规费：

(1) 安装工程：社会保障费按2.4%计取、住房公积金按0.42%计取、环境保护税按0.1%计取。

5. 税金按一般计税方法，增值税税率为9%。

六、清单说明事项：

1. 本工程涉及的智能化各专业相关调试及系统联调，均含在此次招标范围内，由投标人综合考虑在投标报价中，结算时不调整。
2. 投标人应充分考虑光 AP 远程供电问题，控制器等涉及费用已在设备中考虑，不单独列项，由投标人综合考虑在投标报价中，结算时不调整。
3. 连接光 AP 的光电复合缆规格、参数需满足项目使用需求及设备技术功能要求，由投标人综合考虑报价，结算时不调整。
4. 工程超高费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。
5. 清单项目特征描述与施工图不一致时，如未提请招标人对招标文件澄清，投标人报价须按以下原则：有详细设计要求的，以施工图为准；没有详细设计要求的，按清单要求；清单项目特征对某些材料、工序（艺）无须描述，如配件辅料、材料运输、嵌缝塞口、上下左右合理衔接、设计行业标准及施工验收规范等。
6. 投标人须按照本工程的要求进行投标报价，材料设备的颜色、规格、样式、参数等详见设备表及设备配置清单，若设备表、配置清单、设计图纸、工程量清单表述不一致，按高标准执行。
7. 本工程地处东南大学校园内部，项目实施过程中的所有车辆及人员管理应当服从校方、总包统一管理要求，由此涉及的相关费由投标单位综合考虑在报价中。
8. 设计图纸不完善、不详细、节点不明之处，投标单位应根据现场施工条件及进度要求，并根据图纸进行深化设计。深化设计应经招标人认可后方可施工，深化设计费用包含在投标报价中。
9. 工程量清单项目中没有体现的，施工中又必须发生的工作内容所需的费用，如：包括但不限于临时设施费、脚手架费、垂直运输费、原材料的二次搬运费、场外运输费、摊

销费、吊装费、超高部位人工、机械降效费、成品保护费等，由投标人根据现场实际施工场地考察的情况并结合各自条件情况自行计入报价。

10. 施工用水电由承包人自行与总包对接，结算时不另行增加此部分费用。

11. 安装调试费（包含检测费及调试所需材料费用）包含在投标总价中，由投标人承担，结算时不予调整。

12. 总价措施费：除安全文明施工措施费、按质论价费以外，总价措施项目清单中其他项目费用包干，结算时不予调整。

13. 本项目部分系统需接入校园原有系统，投标单位应自行勘查现场，不同品牌设备之间的连接以及兼容等所需的相关费用由投标人自行考虑，结算时不做调整。

14. 总包服务费：本项目由总承包单位提供总承包管理、配合等工作，承包人须向总承包单位支付总承包服务费。总承包服务费需含在投标报价中（费率为扣除设备费的 2%），如承包人未在投标报价中列支本费用，也均视为其费用已含在其他项目的综合单价或合价中，承包人不得以此索赔任何费用。结算时，总承包服务费的计算基数按本专业承包工程的结算价格（扣除设备费）进行调整，总承包服务费费率按 2%不变。如承包人未按合同约定向总承包单位支付总承包服务费，则发包人有权在其结算款中扣除。

15. 招标代理服务费暂定为 23344.94 元（以最高限价作为收费计算基数，按照“计价格[2002]1980 号”文件规定收费标准的 56%计算得出），该费用作为不可竞争费，单独列项并作为投标总价的组成部分（见招标清单）；待确定中标人后则以中标金额作为收费的计算基数，按“计价格[2002]1980 号”文件规定收费标准的 56%执行。招标代理服务费由中标人在领取中标通知书前代招标人支付给招标代理机构。

16. 本工程安全防范系统，投标单位选用品牌、技术参数及功能需满足原校园系统兼容性需求。

17. 同一系统采用同一个品牌并在推荐品牌中选择，成套设备应成套供应使用，不得

拼装。

18. 本工程中所有线缆的耐火等级均为 B1 级，相关费用由投标人自行考虑，结算时不
做调整。

19. 其他未尽事宜，详见清单报价及招标文件。