

工程控制价编制说明

工程名称：南京中医药大学科教产教融合创新中心项目一期项目装饰安装工程(专业工程暂估价)

一、工程概况：

1、建设规模：本项目为南京中医药大学科教产教融合创新中心项目一期项目装饰安装工程(专业工程暂估价)，位于南京市栖霞区仙林大道 138 号南京中医药大学仙林校区内。项目新建 1#、2# 科技楼 2 栋建筑，本项目可建设用地面积 26262.89 平方米，总建筑面积 38475.12 平方米。其中，地上建筑面积 30438.38 平方米：功能为实验实习用房；地下建筑面积 8036.74 平方米，功能为机动车车库、人防工程及设备用房，并配套建设室外道路、室外管网及景观绿化等附属设施。1# 科技楼，共 5 层，建筑面积 19973.70 平方米。建筑高度 24 米。2# 科技楼，共 5 层，建筑面积 10464.68 平方米。建筑高度 24 米。地下室，共 1 层，建筑面积 8036.74 平方米。

2、结构形式：地上框架结构，地下框架-剪力墙结构。

3、计划工期：详见招标文件。

4、施工现场实际情况：详见招标文件。

二、工程招标范围：

装饰装修、电气工程以及给排水工程，具体详见招标文件说明及工程量清单。

三、控制价编制依据：

1、建设单位提供的江苏省建筑设计研究院股份有限公司设计的施工图、物料表、品牌表及清单编制过程中图纸疑问的设计回复。

2、中华人民共和国建设部《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 及其他配套工程量计算规范；《建筑面积计算规范》GBT50353-2013。

3、江苏省住房和城乡建设厅苏建价〔2014〕448 号《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)、《江苏省建设工程费用定额》(2014 年) 及营改增后调整内容。

5、江苏省住房和城乡建设厅苏建价〔2016〕154 号《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、苏建价函〔2025〕2号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。

7、江苏省住房和城乡建设厅〔2018〕第24号《关于调整建设工程按质论价等费用计取方法的公告》。

8、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》。

9、江苏省住房和城乡建设厅〔2019〕第19号关于建筑工人实名制费用计取方法的公告。

10、江苏省住房和城乡建设厅〔2021〕第16号关于智慧工地费用计取方法的公告。

11、江苏省住房和城乡建设厅苏建函质安〔2023〕145号《关于不再计列建设工程新冠疫情防控措施费用的通知》。

12、人工工资标准按苏建函价〔2025〕273号文件，材料价格按2025年11月份南京市建设工程材料信息指导价，信息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。

13、拟定的招标文件。

14、与建设项目相关的标准、规范、技术资料以及其他相关标准图集、现行预结算文件。

四、暂列金额：无。

五、总承包服务费：详见招标清单。

六、甲供材及暂估价材料：无。

七、专业工程暂估价：无。

八、创优及星级文明工地要求：无。

九、控制价说明事项

1、本工程量清单的工作内容应包含清单计价规范所列出的工作内容（但不仅限于此），其完整的工作内容应为按照设计图纸、现行的相关施工工艺、技术规范标准、施工质量验收规范标准等要求实施完成该项工程并达到设计使用要求的所有内容，投标单位应按全部内容报价。工程量清单特征描述不全时，其相关技术规范及要求应参照施工图纸和招标文件报价；清单特征中未描述的，但“13计价规范”中注明的工程内容，承包人在报价时应充分考虑“工程内容”而产生的费用，列入相应报价中。

2、各投标人在投标报价时自行考虑扬尘污染防治措施及其费用，相关条例及处罚

规定按照市相关文件规定执行。

3、投标单位于投标前必须自行踏勘现场，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、临时占地处硬化地面拆除及外运等，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、临时占地处硬化地面拆除及外运等）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。

4、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、人文地理条件等原因导致的工期影响、机械停滞、多次进退场、裸土覆盖、停工期间现场管理等，自行考虑相关措施，所有费用计入报价，包干使用，一旦中标，不再调整此类费用。

5、投标人必须综合考虑政府行政管理部门的有关政府性要求和变化综合考虑可能产生的相关费用，如社会活动、防洪防汛防灾、环境整治、公共安全治理、疫情防控等引起的停工、窝工、机械停滞费、降效等损失和费用增加等，招标人将不做任何费用补偿和费用调整；若政府出台新文件的执行相关新文件内容。

6、市容、环保（含夜间施工）等协调费用一并计入报价，施工垃圾外运由承包方自理，满足建设单位管理要求。

7、施工现场需满足项目所在地及建设单位现行工地视频监控和环保在线监测、智慧工地、建筑工地差别化管理等文件要求进行智慧工地和工地差别化管理，相关费用包含在投标报价中；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。

8、投标人应充分了解本项目性质、学校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、钢板等）措施等，结算时不另外增加费用。

9、施工期间相邻建筑物、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。配合总承包单位在施工区域与楼栋之间采取隔声措施，减少施工期间噪声及光污染，相关费用在投标报价中综合考虑，结算时不予调整。

10、施工水电费用计算和结算：总承包单位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（申报）挂表计量，按实结算，满足建设单位管理要求，具体以现行规定为准。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。同时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）水电等保障措施的，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。

11、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。总承包服务费已含在投标报价中（费率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。

12、本工程检测、监测工作由建设单位另行委托第三方完成，投标人需充分考虑配合相关检测、监测工作的送检材料费用，并计入投标报价中，包括可能由于检测、监测工作而进行的施工调整，相关费用结算时不再增加。

13、本工程砌筑、楼地面、抹灰砂浆等所需一切砂浆按预拌砂浆考虑。

14、本工程砼按预拌砼考虑，现场采用泵送还是非泵送投标单位自行考虑，砼泵送高度增加的费用在报价时考虑。

15、本工程装饰面层涉及的各类（含总承包及平行发包工程）孔洞、开槽、加固及封堵相关费用在报价时均需综合考虑，结算时不再增加此类费用。安装各系统调试子目，结算时需提供相应系统调试报告，若无法提供，则系统调试费用不予结算。

16、现场不提供任何临时设施且无临设搭设场地，具体情况以现场为准，投标人勘查现场后需自行考虑临设搭设问题，工程完工后，及时恢复因施工原因影响到的红线内外原地形、地貌（含施工前已破损地形、地貌、道路、绿化、管道等），使施工活动对周边环境的影响降至最低，相关费用计入投标报价，结算不予调整。大门、围挡等临设按建设方及建设主管部门要求设置，投标人充分考虑此部分费用，含在投标报价中，结算不调整。

17、本项目超高费及高层增加费，投标人应综合考虑在报价中，结算时不调整。

18、投标人按施工当地主管部门要求自行考虑脚手架或支撑的选型、搭设密度、支撑方式、安全网等安全施工措施，由此引起的增减费用在报价中综合考虑，结算时不调整。

19、本项目施工道路出入口需利用学校内部道路，投标人需结合现场情况在投标报价中综合考虑校内道路运输的保护、加固、安全围护、清理以及交通管制产生的措施及

降效等费用，满足校方的管理规定，结算时不因校内运输问题增加任何费用。配合总承包单位施工围挡需保证施工及工人生活区域形成独立完整的封闭系统与学校做到完全物理隔离，除施工人员、现场车辆、工程机械设备出入外，工地大门应处于常闭。

20、投标人需结合现场情况在投标报价中综合考虑外部道路运输的保护、安全围护、清理以及交通管制产生的措施及降效等费用，结算时不因运输问题增加任何费用。

21、危险性较大的分部分项工程相应的工程专项技术咨询费、专家评审费用等以及经过专家审批后的施工方案调整带来措施费用的增减由投标人自行考虑计入报价，后期结算不在此项目进行价款的调整。

22、不在本次招标范围有：活动家具(除设计提供的家具清单外)、窗帘、成品垃圾桶等。

23、招标代理服务费暂定为 58455.55 元(以最高限价作为收费计算基数，按照“计价格[2011]534 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[2011]534 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。

十、有关图纸及工程量计算的说明：

1、装饰工程：

(1) 所有门窗做法需满足设计、规范及验收标准，如：成品门及钢质门均含所有五金配件等，包括并不限于门窗密封、防水、保温、填缝、灌浆等所有细部节点做法，结算时不另增加费用；内外门处附框与墙体抹灰保温之间的缝隙、处理等综合考虑报价中，结算不做调整。

(2) 装饰面层的对缝、拼缝、倒角、封边条等不单独列项计算，投标人综合考虑计入相关报价，结算不调整。

(3) 吊顶工程含吊顶面的各种开孔、加固、收边条、收边侧板等不单独列项计算，投标人综合考虑计入相关报价，结算不调整。

(4) 相同装饰面层，不同颜色时由投标人综合考虑报价，结算时不因颜色变化而调整综合单价。

(5) 投标人在墙地砖(含马赛克)清单报价时综合考虑墙地砖规格、排版、颜色等因素，结算时不因墙地砖(含马赛克)规格、排版、颜色变化而调整综合单价。

(6) 投标人在投标报价时综合考虑柱面、墙面、梁面、弧形等因素对报价的影响，

相关费用由计入相应报价，结算不因施工难度调整综合单价。

(7) 本项目楼地面基层厚度由总承包单位施工，厚度由装修单位与总承包单位对接，以保证楼地面面层高度达到设计要求。

(8) 总承包单位按合同约定的施工范围及交楼标准施工，工程质量必须符合国家有关规定验收标准，如不满足标准，由总承包施工单位负责整改到满足规范要求为止。如建筑工程规范与装修规范标准有差异时(即总承包单位负责完成的项目达到建筑工程规范标准而达不到装修标准要求时)，则由装修工程负责将施工面完善至符合装修要求，并在报价中综合考虑此部分费用，结算时不增加。

(9) 总承包单位脚手架、垂直运输等措施如无法配合精装修施工，由此产生的额外费用由投标人自行考虑，不另增加费用。

(10) 门套的侧边均计入相应的墙面工程清单中，投标人综合考虑报价，综合单价不调整。

(11) 轻钢龙骨隔墙龙骨由投标人自行深化，特殊位置自行考虑钢骨架加固，满足设计和规范要求，相关费用综合考虑在报价中，结算时不因龙骨规格、间距等调整而调整综合单价。

(12) 所有图纸做法中要求的预留、预埋均由投标人综合考虑，实际施工中无论预埋还是后置，结算时均不调整。

(13) 镀锌型材经切割、钻孔、焊接之后应进行防锈保护层的修补，投标人报价时综合考虑此费用，结算不因此调整综合单价。

(13) 施工图设计不明但规范要求的防止粉刷层空鼓开裂措施、防渗漏措施，由投标人在报价中充分考虑，结算时不得增加相关费用。砼面、墙砖面的界面剂、粘结剂、加气砼砌体的界面处理剂投标时在报价中充分考虑，结算时不得增加相关费用。

(14) 本工程木材面均做防火涂料、所有装饰材料均需符合消防规范要求、符合设计要求及施工验收规范要求，工程竣工后工程保洁等费用也应纳入本次投标范围内，请各投标单位综合考虑，结算不再调整。

(15) 所有装饰面石材、墙地砖投标单位报价时均应考虑排版损耗、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、石材的酸性打蜡嵌缝、石材六面防护、镜面处理、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。

(16) 墙面顶面及地面装饰具体做法详见施工图纸及清单特征描述。招标时工程量

清单中项目特征描述无论是否全面,招标人要求投标人的投标报价应为完成施工图纸的全部内容,若无相关设计变更,除本招标文件及施工合同约定允许调整外中标的综合单价不予调整。

(17) 石材、墙地砖、成品木门、木质饰面等外饰面材料规格、颜色、材质、表面处理方式须满足招标文件要求,中标后综合单价不调整。

(18) 特殊型材或配件需要开模的投标人投标报价时自行考虑,结算不因此增加费用。

(19) 墙面、顶面自行考虑砂浆局部修补平整,以满足施工及验收要求,综合考虑投标报价中结算不做调整。

(20) 投标人应在保证隔墙、干挂墙面、吊顶、柜体、洗漱台、内门、座椅等结构建筑设计效果的前提下,通过优化设计充分预计因力学、安全性要求必须增加的构件、配件费用及因施工组织方案产生的措施费等相关费用闭口包干使用,含在投标报价内。在优化设计及施工过程中,如龙骨、钢支撑、反支撑或转换层等结构的材料规格型号需发生变化时,不能认定为是设计变更,均属优化设计,相关费用含在投标报价内,结算时不予调整。

(21) 所有装饰装修用木材均应进行防火、防虫处理,与建筑主体接触的木楔、木砖、木装饰装修的基层板应进行防潮、防腐和防火处理,木材防腐剂应采用不得含沥青材料的防腐剂,投标人报价时综合考虑此费用,结算不因此调整综合单价。

(22) 所有门窗所需普通五金配件,无论清单项目特征是否涉及,投标报价均须包括在内,结算时综合单价不得调整,请投标人充分考虑风险。

(23) 墙面的装饰板等面层中的钢骨架基层,请投标人综合考虑钢骨架基层及连接件的规格及尺寸,结算不调整墙面龙骨骨架基层、预埋件及连接件的含量。

(24) 请投标人综合考虑不同种材料之间的衔接措施,计入投标报价,结算时不调整。

(25) 所有装饰面(墙地砖、石材面、铝板面、硬包等)开孔及修复均由装饰单位施工,包括但不限于开关面板、插座、灯具、以及消防、机电、智能化、空调、电梯等专业的开孔费用计入综合单价和合价中,竣工结算时,招标人不另计此项费用。

(26) 脚手架等措施:各投标单位需自行踏勘现场,所有脚手架等措施由各投标单位自行考虑报价,按项包干,结算时不做调整。

(27) 本工程量清单子目的项目特征描述,并不能被认为是完整无缺的,各投标人

应认真研究施工界面、施工工艺、工程规范和技术说明、图纸及其它发包方提供的相关资料，结合现场条件综合考虑，项目特征与图纸互为补充，如项目特征与设计图纸矛盾的，以图纸为准。

(28) 本项目中柱饰面、管道包封均计入对应房间同材质面层的墙饰面中(含骨架、基层等)，投标人需综合考虑报价，结算时，不单独列项计费。

(29) 天棚吊顶中的型材、角钢吊筋高度投标人综合考虑，后期不因吊顶高度问题调整吊顶综合单价。

(30) 钢骨架、铝型材等套芯费用，投标人报价时综合考虑此费用，结算不因此调整综合单价

(31) 投标人的所填报的工程量清单中的综合单价，不论其对应的项目特征是否描述完全，都将被认为已包括完成本子目所有工程内容及完成此工作内容而必须的各种辅助工作。

(32) 3KG 以上的重型灯具、电扇及其他重型设备严禁安装在吊顶工程的龙骨上，投标人综合考虑在吊顶综合单价中，不单独列项。

(33) 所有钢结构/轻钢龙骨/钢骨架/转换层/反支撑具体做法均由中标单位二次深化，经设计确认后施工；结算综合单价不因二次深化内容进行增加，投标人综合考虑报价。

(34) 所有钢结构/轻钢龙骨/钢骨架/转换层/反支撑均包含预埋件或后置埋件，投标人综合考虑报价。

(35) 墙面与吊顶交接处收边处理不单列项，投标人综合考虑报价，结算不增加费用。

(36) 天棚吊顶中均包含检修口、开筒灯、射灯孔、空调风口等开孔及洞口加固，吊顶的收口收边，金属收边条，以及封口封边涉及到的基层板(胶合板/防火胶板等)，饰面板等投标人应在对应吊顶中综合考虑报价，结算时，不另行增加费用。

(37) 固定家具(座椅、柜体等)按延长米或者平方米计算工程量；技术要求满足招标文件，式样以使用单位确认为准，投标人综合考虑报价。综合单价包含现场测量，深化设计，柜体、柜门、隔板(如有)、抽屉(如有)、镜子(如有)、插座(如有)、开关面板(如有)、灯具(如有)等主材，辅材，五金件，油漆，制作安装、运输、成品保护等一切费用。

2、安装工程：

- (1) 配电箱不在本次范围内；
- (2) 照明部分电管和电线在本次范围内；
- (3) 插座部分电管和电线不在本次范围内，仅安装插座；
- (4) 洁具感应电源在本次范围内；
- (5) 卫生间洁具根据图纸编入本次清单，具体详见清单；

十、招标界面划分表

| 专业 | 精装修工程 |
|-------|--|
| 装饰部分 | 地下工程均由总包单位实施。地上工程非实验范围内的地面、顶面、墙面装饰面层、各房间内灯具均由装饰工程完成（不包含设备用房及强弱电间、以及内部灯具），非实验室房间与走道交接观察窗及非实验室房间各进户门均由装饰工程完成，报告厅内固定座椅、舞台等，其余未提及处均由总包及其余暂估价招标单位实行 |
| 给排水专业 | 包含接入有水房间预留接口的管道，支管接入到土建立管工作（不包含场地内部综合管网工程） |
| 消防专业 | 所有消防设施（消防管网、消火栓、喷淋系统、火灾自动报警及联动控制系统、消防通讯及广播系统、消防排烟、气体灭火）均由总包单位完成 |
| 暖通专业 | 总包单位实施范围：楼宇内的舒适性空调（多联机）和办公区新风系统、设置气体灭火房间的灾后通风、易燃易爆房间（一层非惰性气体气瓶间等）事故通风、公共区（卫生间、配电间、工具间等）通风、为实验室通风、空调等预留的土建管道井、楼板洞口； |
| 电气专业 | 主体结构范围：每个非实验室区域房间预留户内配电箱及进线由主体单位完成。 装饰工程范围：箱体内出线、非实验范围的管线及未 |

| | |
|-------|--|
| | 端点位、插座等由装饰工程完成。 |
| 智能化专业 | 所有智能化系统（安防、门禁、WIFI、监控、网络、报告厅内相关系统等由）总包单位统一施工 |

备注：精装修区域详见图纸非阴影部分。

十一、其他须说明的问题及特别提醒：

1、投标人必须按照本工程的“工程量清单编制说明”要求进行投标报价，主要材料在设备品牌表中选定，详见附件《南京中医药大学科教融合创新中心项目精装修标段技术要求文件》及相关技术标准和要求。材料设备的颜色、规格、样式、参数等详见《南中医内装物料表》，若物料表、设计图纸、工程量清单表述不一致，按照三者中高标准执行。

2、对招标人所列的措施项目，投标人可根据工程实际与施工组织设计进行增补，但不应更改招标人已列措施项目。结算时，除工程变更引起施工方案改变外，承包人不得以招标工程措施项目清单缺项为由要求新增措施项目。措施费投标人须全面考虑，除招标文件中另有规定外，如有漏项，按投标人让利考虑。

3、总价措施项目清单中的安全文明施工措施费（基本费、扬尘污染防治增加费）为不可竞争费用，并按工程量清单规定的费率进行报价。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。

4、本工程中投标人的所有清单报价内容须包含完成该项工作所需的材料费用（含主材及配件、辅材及其损耗）。

（以下无正文）