

招标控制价编制说明

工程名称：镇江金学问教育培训有限公司镇江校区女生宿舍内部装修和实习工厂（教室）、食堂消险维修改造项目施工总承包

一、工程概况：

1、建设规模：

镇江金学问教育培训有限公司镇江校区女生宿舍内部装修和实习工厂（教室）、食堂消险维修改造项目位于江苏省镇江市京口区。本次消险维修改造涉及建筑单体共 6 幢。其中维修改造单体共 5 栋，包含：女生宿舍楼、实习工厂、食堂、配电房、公共厕所；整体拆除单体共 1 栋，包含：老办公楼。

2、计划工期：详见招标文件。

3、施工现场实际情况：详见招标文件。

二、工程招标范围：

包含女生宿舍楼消险改造、食堂消险改造、阶梯教室消险改造、室外工程、配电房改造、公共厕所改造、老办公楼拆除、男生宿舍楼一二层外立面改造；具体详见工程量清单及施工图纸。

三、控制价编制依据

1、江苏中宁建筑设计研究院有限公司设计的图纸以及设计院回复的相关问题。

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；《市政工程工程量计算规范》（GB50857-2013）；《构筑物工程工程量计算规范》GB50860-2013 及其他配套工程量计算规范。

3、苏建价（2014）448 号省住房城乡建设厅关于《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）、《江苏省房屋修缮工程计价表》（2009 年）、《江苏省市政工程计价定额》（2014 年）、《江苏省仿古建筑与园林工程计价表》（2007 年）、《江苏省建设工程费用定额》（2014 年）及营改增后调整内容。

5、苏建价(2016)154 号《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。

6、招标控制价人工工资标准按苏建函价[2025]066 号文件，材料价格按 2025 年最

新镇江市建设工程材料信息指导价，缺项部分材料价格按江苏地区其他地区同期建设工程材料信息指导价及市场询价。投标报价由投标人自行考虑计入。

7、江苏省住房和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。

8、《江苏省住房和城乡建设厅》2019（19）号文，（省住房省住房和城乡建设厅关于建筑工人实名制费用计取方法）。

9、拟定的招标文件。

10、其他相关标准图集及现行预结算文件。

四、编制说明

（一）女生宿舍楼消险改造

1、原图纸设计内墙面抹灰（1.5厚水泥石灰膏砂浆抹平+8厚水泥石灰膏砂浆打底+3厚外加剂专用砂浆刮糙或界面剂一道甩毛+喷湿墙面）按仅局部破损修补考虑编制，工程量约占内墙面总面积20%。

2、原图纸设计外墙面抹灰（素水泥胶浆一道甩毛+20厚+水泥防水砂浆分两层抹平）按仅局部破损修补考虑编制，工程量约占外墙面总面积20%。

3、原图纸设计天棚抹灰（5厚DPM10砂浆抹平+界面剂1道）按仅局部破损修补考虑编制，工程量约占天棚面总面积10%。

4、根据设计回复，门厅地面按建筑图首层走廊做法编制

5、根据设计回复，卫生间装修按精装修图纸编制。

6、卫生间原设计纸面石膏板吊顶按集成吊顶编制，原设计智能镜按普通银镜（5mm银镜+10宽黑钛不锈钢边框）编制。

7、原图纸设计二层及以上宿舍楼面做法参照首层宿舍地面做法（8厚防滑地砖(600x600), DTG砂浆擦缝用人造石专用填缝+30厚1:3干硬性水泥浆结合层, 表面撒水泥粉+. 界面剂1道）编制。

8、原图纸设计楼梯间出新所有内容取消，未包含在此次编制范围。

9、原图纸设计矿棉吸声板墙面取消，未包含在此次编制范围。

10、原图纸设计屋面防水卷材翻边高度上翻至女儿墙按上翻500高编制。

11、外立面空调板等部位原设计采用ACL墙板封堵以及所涉及的外墙面做法、防飘雨百叶内容均取消，未包含在此次编制范围。

12、原宿舍厕所照明4套5W-LED射灯取消改为1套集成LED-12W防潮灯，浴霸也取

消。

13、原楼层配电箱 1AP-7AP 到宿舍配电箱 MX10mm² 进线改为 6mm² 的。14、给排水工程：消防给水，冷热水给水、排水、雨水、冷凝水、卫生洁具（含淋浴器），均在此次编制范围内；卫生间电热水器未包含在此次编制范围。

15、暖通工程：卫生间排风系统在此次编制范围内，宿舍空调未包含在此次编制范围。

16、安装工程抗震支架数量根据深化设计，结合实际施工情况结算。

（二）食堂消险改造

1、暖通工程：包间、卫生间排风系统在此次编制范围内，包间空调未包含在此次编制范围。

2、给排水工程：冷水给水、排水、雨水、卫生洁具，均在此次编制范围内；

（三）阶梯教室消险改造

1、观众席地面原图纸设计地毯地面按橡胶板卷材楼地面（6.0 厚 PVC 地胶贴饰+水泥基自流平）编制

2、原图纸设计的智能化所有内容取消，未包含在此次编制范围。

3、暖通工程：排风及空调系统均在此次编制范围内。

4、给排水工程：消防给水，冷水给水、排水、雨水、卫生洁具均在此次编制范围内。

（四）室外工程

1、食堂入口改造花岗岩台阶原设计 20 厚芝麻白花岗岩烧面踢面按 18 厚编制

2、食堂入口改造台阶花池原设计 20 厚芝麻白荔枝面按 18 厚编制

3、景观广场及活力广场铺装及土建原设计 25mm 厚芝麻黑荔枝面仿石 PC 砖、25mm 厚芝麻白荔枝面仿石 PC 砖按 18 厚编制

4、景观广场及活力广场铺装及土建台阶坐凳（台阶）原设计 20mm 厚芝麻白烧面（踢面）按 18 厚编制

5、景观广场及活力广场铺装及土建台阶花池原设计 20 厚芝麻白荔枝面按 18 厚编制

6、休憩广场铺装条形坐凳原设计 20mm 厚 400x400 芝麻白荔枝面花岗岩按 18 厚编制

7、主入口水景（景观水池）原设计 20 厚哑光面黑金砂花岗岩、30 厚烧面芝麻灰仿石砖、30 厚烧面芝麻黑仿石砖按 18 厚编制

8、运动场地改造、女生宿舍东侧户外阅读休憩处景观亭、户外阅读休憩处铺装及

土建取消，未包含在此次编制范围。

9、绿化工程中各清单项工程量按减少后编制。

10、原图纸设计的室外景观照明所有内容取消，未包含在此次编制范围。

（五）配电房改造

1、原图纸设计外墙抹灰（素水泥胶浆一道甩毛+20 厚+水泥防水砂浆分两层抹平）按仅局部破损修补考虑编制，工程量约占外墙总面积 10%。

（六）公共厕所改造

1、原图纸设计外墙抹灰（素水泥胶浆一道甩毛+20 厚+水泥防水砂浆分两层抹平）按仅局部破损修补考虑编制，工程量约占外墙总面积 10%。

（七）男生宿舍楼一二层外立面改造

1、原图纸设计外墙抹灰（素水泥胶浆一道甩毛+20 厚+水泥防水砂浆分两层抹平）按仅局部破损修补考虑编制，工程量约占外墙总面积 10%。四、专业工程暂估价：详见招标文件。

五、暂列金额：详见招标文件。

六、总承包服务费：无。

七、控制价说明事项：

1、取费按《江苏省建设工程费用定额》（2014 年）计入；

2、人工费按苏建函价[2025]066 号文计取；

3、材料价格参照镇江市工程造价管理指导价 2025 最新月份计取；

4、安全文明措施费计取基本费、扬尘污染防治增加费；

5、建筑工人实名制费用按 2019（19）号文规定计取。