

车船装备园配套服务楼-主楼及裙楼二、三层改造项目

工程量清单与控制价编制说明

一、工程概况

车船装备园配套服务楼-主楼及裙楼二、三层改造工程项目位于镇江经开区车船装备园内，包括装饰装修工程、智能化工程、空调与通风工程、电气及给排水工程、消防工程、加固工程等。

二、工程招标范围

设计图上所有内容。

三、质量标准

见招标文件

四、工程量清单编制依据

1、委托方提供的设计图纸资料一份。

2、本工程采用工程量清单计价方式；执行 GB50500-2013《建设工程工程量清单计价规范》、2009 年《江苏省房屋修缮工程计价表》、2014 年《江苏省建筑与装饰工程计价定额》、《江苏省建设工程费用定额》（2014 版）、苏建价（2016）154 号文《省住房城乡建设厅关于建筑业营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》及 2025 年 9 月底前的江苏省、镇江市有关计价文件等。

3、人工费 按苏建函价（2025）273 号执行。

4、税金 按苏建函价[2019]178 号文文件执行，按一般计税计入。

5、扬尘污染防治增加费 按省建设厅[2018]24 号文件附表 2 执行。

6、材料费，除注明暂估价以外的材料，参照《镇江工程造价信息》2025 年第 11 期指导价并结合市场询价确定。

7、工程类别及取费标准：工程类别按 2014 年《江苏省建设工程费用定额》划分标准执行。本工程项目中，装饰装修工程按单独装饰工程取费；配套提升工程按建筑三类工程取费；消防工程、通风与空调工程按安装二类工程取费；电气与给排水工程按安装三类取费；智能化工程按安装二类取费；加固工程按照单独加固工程取费。

安全文明施工费、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。

本工程不可竞争费费率如下表（%）：

工程项目	安全文明施工措施费			社会保 障费率	公积金 费率	环境保 护税率	税金费 率
	基本费率	标化增加费率	扬尘污染防治增加费				
单独装饰工程	1.7	0	0.22	2.4	0.42	0	9
建筑工程	3.1	0	0.31	3.2	0.53	0	9
安装工程	1.5	0	0.21	2.4	0.42	0	9
单独加固工程	1.5	0	0.21	3.4	0.61	0	9

五、其它项目费

1、暂列金额：装饰装修工程暂列金额 81000.00 元，提升工程暂列金额 135000.00 元，电气及给排水工程暂列金额 28000.00 元，通风与空调工程暂列金额 4000.00 元，消防工程暂列金额 37000.00 元，加固工程暂列金额 50000.00 元。

2、专业工程暂估价：电梯工程暂估价 400000.00 元，幕墙工程暂估价 41724.00 元。

六、其它需说明事项

1、拆除工程未考虑原建筑的二次结构的拆除，施工时需做好签证，按实计量。

2、二次结构混凝土强度等级暂按 C20 考虑计入本项目造价，40 的方钢暂按壁厚 4mm 考虑计入本项目造价。

3、装饰装修工程中，空调风口、防排烟风口部分，请结合现场吊顶施工情况，做好签证，按实计量。

4、配套提升工程中，新增电梯屋面的做法及费用暂未计取。

5、混凝土均为商品混凝土，砂浆均为预拌砂浆。

6、加固工程中，两部电梯以每部电梯 200000.00 元计入专业工程暂估价。

7、加固工程中，新建玻璃幕墙 MQ1 以每平米 950 元计入专业工程暂估价。

8、加固工程中，原建筑主楼卫生间排烟井洞口封堵的费用暂未计取。

9、配电箱、配电柜内元器件按正泰、德力西、常熟品牌计取。

10、热镀锌钢管卡箍连接的配件暂按相同规格螺纹连接的定额含量计取。

11、开水炉暂未计取。

12、配电柜 aAP2、配电柜 APKT1、配电柜 aAPF1、配电箱 1KT2、配电箱 5ATrd 及进线电缆暂不计入本项目造价。

13、配电柜 aAP2 至配电箱 a1AL3/4 电缆暂不计入本项目造价。

14、卫生洁具按中高档计取。

15、空调设备暂未计取。

16、裙楼一层的给水立管、消防立管均出地面 0.5m 暂不计价。

17、室外暂不计价

18、五层（机房除外）暂不计价。

19、本工程因图纸不详，工程量为暂定，最终工程量按实计价。

20、本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；投标报价时各投标单位应根据企业自身施工方案，结合设计图纸等综合考虑施工的全部工作内容报价。

21、本清单量按设计详图进行计算，竣工结算时，如材料品种、规格与本清单不符时，据实调整（数量增减必须征得甲方和监理同意，否则增加的数量一律不予认可）。

22、对于清单中未列的措施项目，投标人可根据工程实际与施工组织设计在清单部分分项综合单价中综合考虑。结算时，除工程变更引起施工方案改变外，投标人不得新增措施项目。

23、综合单价由投标方依据市场价、自身实力和管理水平等因素自主报价，充分考虑市场风险，并结合市场行情等因素综合考虑。

23、本项目各投标人在投标前自行前往踏勘现场，并充分了解现场状况，投标报价中应充分考虑各方面因素及施工过程中采取的 necessary 措施，费用包含在相应投标报价中。

24、主要品牌要求如下表：

序号	材料名称	品牌	备注
1	墙地砖	金益利、君业、雁京、金意陶	
2	防水涂料	东方雨虹、科顺、宏源、西卡	
3	纸面石膏板	泰山、龙牌、拜尔、莫干山	
4	防火门	盼盼、澳东、大宅、志焱	
5	成品防盗门	澳东、步阳、盼盼	
6	乳胶漆	立邦、三棵树、晨光、多乐士	
7	涂料	立邦、三棵树、晨光、多乐士	
8	水泥	鹤林、海螺、台泥	

9	矿棉板	北丰、京势、左铭、阿姆斯特	
10	铝扣板	奥普、友邦、美尔凯特、欧陆	
11	配电箱、配电柜元器件	正泰、德力西、常熟	
12	灯具	欧普、雷士、飞利浦	
13	开关、插座	欧普、公牛、英特曼	
14	卫生洁具	九牧、箭牌、TOTO	
15	交换机	H3C、海康威视、锐捷	
16	无线 AP	H3C、华为、锐捷	
17	录像机、摄像头	大华、海康威视、普联	
18	门禁设备	大华、海康威视、钉钉	
19	排队叫号设备	联汇永创、爱普生、得力	
20	音响、功放	朗声、山水、漫步者	
21	硬盘	希捷、华为、海康威视	
22	电脑	联想、华为、戴尔	
23	信息插座	格威驰、公牛、欧普	

本编制说明未尽事宜，具体按“工程量清单特征”描述；

镇江万禾项目管理服务有限公司

