

# 最高投标限价编制说明

工程名称：江苏省市场监督管理实训技术研究院既有建筑改造工程

## 一、工程概况：

1. 本工程建设地点位于江苏省无锡市滨湖区马山街道十里明珠堤 8 号。建设使用功能为实训楼、配套用房及设备用房等。改造内容共分为三部分：一是整体拆除部分既有建筑，其余 7 栋既有建筑拆除装饰面层至结构；二是对 7 栋既有建筑进行加固、局部改扩建及新建一栋建筑；三是对用地红线内的室外拆除及对室外工程进行改造。具体详见图纸。

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：

拆除工程、加固工程、改扩建工程、安装工程、室外管综工程等，具体详见招标文件说明及工程量清单。

## 三、编制依据：

1. 建设单位提供的江苏省建工设计研究院有限公司的江苏省市场监督管理实训技术研究院既有建筑改造工程施工图及清单编制过程中图纸疑问的设计回复。

2. 中华人民共和国住房和城乡建设部《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)、《建筑面积计算规范》GB/T50353-2013、《民用建筑通用规范》(GB55031-2022)、《园林绿化工程工程量计算规范》(GB50858-2013)及其他配套工程量计算规范。

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)、《江苏省房屋修缮工程计价表》(2009年)、《江苏省装配式砼建筑工程定额》、《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. 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. 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》。

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〔2019〕第19号关于建筑工人实名制费用计取方法的公告。

9. 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。

10. 招标控制价人工工资标准按苏建函价〔2025〕273号文件调整；材料价格按2025年12月无锡市建设工程材料信息指导价，缺项部分材料价格结合品牌要求市场询价，投标报价由投标人自行考虑计入。

11. 无锡市建筑设计研究院有限责任公司提供的详勘报告(编号为:KC25069)文件，江苏鑫源岩土勘察工程有限公司提供的详勘报告(编号为:KC25-004)文件。

12. 拟定的招标文件。

13. 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。

14. 施工现场情况、工程特点及常规施工方案。

**四、工程质量要求：详见招标文件。**

**五、暂列金额：无。**

**六、甲供材及暂估价材料：无。**

**七、专业工程暂估价：详见招标文件及工程量清单。**

**八、创优及星级文明工地要求：无。**

**九、清单说明事项：**

1. 不在本次招标范围有：除管综外的所有室外工程(含室外景观、道路、连廊、绿化及移植、室外视频监控系统、电子围栏周界报警系统、景观照明、喷灌系统、停车管理系统及人行道闸管理系统、实训塔吊基础及实训龙门吊基础、大门围墙等)；实训电梯、扶梯、行车及行车检修钢楼梯；活动家具、窗帘、烘手器；变电所高压进线(电缆、保护管、电缆沟)。

2. 部分设计图纸不详细的，以工程量清单为准。

3. 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。

4. 扬尘污染防治、水土保持（施工场地平面布置时需与水土保持方案相结合，含施工排水沟、沉砂池、冲洗平台等）、市容环保（含夜间施工协调）、施工垃圾（不含清单列明的拆除项）外运、噪音控制（含临近敏感区域隔音措施）等，须满足项目属地主管部门现行标准及招标文件的要求，相关费用计入报价，结算不予调整。

5. 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。

6. 投标人应根据招标文件给定工期，充分考虑项目所在地自然气候、人文地理、政府行为（如社会活动、检查、防洪防汛、环境整治、公共安全治理等）可能导致停工、窝工、机械停滞、多次进退场、裸土覆盖、停工期间现场管理、降效等风险及其费用，含在投标报价中，结算时不得调整。

7. 临时排污、排水：投标人自行现场踏勘确定具体接驳方案（包括不限于自备临时污水及排污处理装置等排污措施），以目前现场条件为准。施工临时排污、排水（红线内、外）、水资源的使用需满足相关规范及当地主管部门要求。排污管、排水管理深按现行相关规范执行；红线外临时排污、排水施工过程中须按原样修复破坏的路面、绿化和施工造成的原有管线破损等；临时排污的相关手续办理由投标人负责；上述相关费用均包含在本次投标报价中，结算时不予调整。

8. 本项目的钢筋除设计图示注明以外的，其他的预留插筋，绑扎钢筋用的铁丝，预制混凝土垫块或专用垫铁，定位筋，现浇构件中固定位置的支撑钢筋，架立件、马凳筋、铁马、垫铁等措施钢筋由投标人按需自定在综合单价中综合考虑，结算不予另行计量，该部分钢筋也不在调差范围之内计算。

9. 投标人必须综合考虑政府行政管理部門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。

10. 施工水电费用计算和结算：招标人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，按施工用水电市场价结算，满足建设单位管理要求，具体以建设单位现行规定为准。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，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. 施工期间对周边管网、相邻建筑物、道路、树木等的保护及风险费用由投标人综合考虑并报价，结算不予调整。因施工原因造成的损坏，由投标人负责修复，不另计费。

12. 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。

13. 智慧工地（视频监控、环保在线监测、差别化管理等）、高标准施工围挡（包括但不限于独立封闭、人脸/刷卡门禁等）、临时设施（临水、临电、临建、临排）及完工后红线内外地形地貌恢复等，须满足项目属地主管部门现行标准及招标文件的要求，相关费用计入报价，结算不予调整。

14. 投标人应充分了解本项目性质、项目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。

15. 施工期间相邻建筑物安全、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。

16. 本项目周边存在需保护的建筑物、树木、燃气设备及管道、供配电设备及电缆、供水管等管网设施，施工场地狭小，投标人需结合现场实际情况，充分考虑周边既有建筑物和重要设施的保护及隔离措施和施工难度、施工降效、施工机械投入增加、物料倒运及现场无法提供住宿场地等因素引起的费用增加和对工期的影响，满足项目的管理规定，结算时不因场地与管理原因增加任何费用。如承包人在施工过程中造成既有建筑物和设施的损坏其修复费用由承包人承担。

17. 投标人在施工过程中严格落实粉尘、废水等污染防治措施及生态保护、水土保持措施。在进行场地平面布置时需与水土保持方案（如有）相结合，施工排水沟、沉砂

池、冲洗平台等水土保持措施产生的相关费用在投标报价中综合考虑，结算时不予调整。

18. 本项目总承包服务费由分包单位向总承包单位支付。总承包服务费计算基数按专业承包工程的结算价格（不含设备费）计取，总承包服务费费率为2%。总承包服务费（管理、配合费用）包含内容详见合同条款。

19. 无论项目特征是否描述，本工程砌筑、楼地面、抹灰砂浆等所需砂浆均按预拌砂浆考虑，禁止在现场使用水泥拌制，相关费用已包含在投标总价中，结算时不予调整。

20. 无论项目特征是否描述，本工程混凝土按预拌考虑，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。投标人需认真查阅设计文件及相关规范，相关费用已包含在投标总价中，结算时不予调整。

21. 无论项目特征是否描述，设计图纸及验收规范中明确要求，针对基础混凝土或特殊部分的混凝土需添加砼外加剂，投标人应在投标报价时充分考虑此项要求，相关费用已包含在投标总价中，结算时不予调整。

22. 根据《建设工程安全生产管理条例》及相关技术规范要求，针对本工程涉及的危险性较大的分部分项工程（以下简称“危大工程”），其所需的专项施工方案技术咨询费、专家论证评审费及相关技术服务费用，无论是否在招标文件或工程量清单中单独列项，投标人均应视为完成该部分工程所必需的措施费用，在投标报价时综合考虑，并计入投标报价中。经专家论证后批准的危大工程专项施工方案调整带来措施费用的增减，以及在后续实施过程中如因非招标人原因（包括但不限于根据专家意见优化、深化设计或满足现场特定条件等）需进行调整，由此导致的措施费用增减（如盘扣脚手架、加固措施、设备投入、工期影响等产生的费用变化），其风险均由投标人承担，投标人应在投标报价时充分考虑此风险，相关费用已包含在投标报价中，结算时不予调整。

23. 无论项目特征是否描述，《建筑施工模板安全技术规范》或其他相关要求中规定的高大模板支撑体系定义的局部梁、板等结构部位，因需采用特殊加固支撑系统、加强安全措施、专家论证及监测等而产生的所有增加费用，投标人应在投标报价时充分考虑此项要求，相关费用已包含在投标总价中，结算时不予调整。

24. 投标人按施工当地主管部门要求考虑脚手架或支撑的选型（例如盘扣式等）、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。

25. 无论项目特征是否描述，设计图纸及验收规范中明确要求，针对大体积混凝土或特殊部分的混凝土需采取温度监测与控制、分层分段浇筑、特殊养护（保温、保湿）、

延长养护周期等专项技术措施而产生的所有增加费用，投标人应在投标报价时充分考虑此项要求，相关费用已包含在投标总价中，结算时不予调整。

26. 施工期间所有排水费、降水费由投标人根据地勘报告结合现场勘察和设计图纸自行测算包干使用计入投标报价（包括并不限于设计及规范要求的合理抽水时间，地质条件、气候原因增加的抽水时间及工期延长可能增加的抽水时间、补充其他辅助性降水方式等），结算不予调整。

27. 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、监测工作所产生的费用（包括但不限于砼、砂浆试块的标养、一桩一勘等）及送检材料费用，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，相关费用及工期结算时不再增加投标人原因产生的额外检测费。

28. 本工程(含暂估价工程及平行发包工程)涉及安装各类管道的预留孔洞、穿墙、穿板、打洞、开槽、穿梁、绕梁、套管、开孔、封堵、修补等一系列相关内容，应由土建及安装专业综合协调实施，投标人按规范、图纸要求自行考虑相关费用，除清单已列项外，其余在报价时均需综合考虑，结算时不再增加此类费用。

29. 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计量。

30. 投标人需结合现场情况在投标报价中综合考虑内、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。

31. 本项目超高费及高层增加费，投标人应综合考虑在报价中(无论清单描述与否)，结算时不调整。本项目模板、钢筋、混凝土浇捣等工序施工高度增加费，投标人应综合考虑在报价中，结算时不调整。

32. 现场不提供任何临时设施，投标人勘查现场后需自行考虑临时设施搭设，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。同时本项目位于环太湖区域，投标人需充分考虑大门、围挡、临设及交通运输等特殊要求，按项目及主管部门要求设置，投标人充分考虑此部分费用，含在投标报价中，结算不调整。

33. 施工场地周边、地下隐蔽管道（如有）的保护费用，投标人踏勘现场自行考虑计算相关费用，结算时不增加费用，包含：施工期间保护加固、确保地下管网不移位、不变形等。

34. 拆除回收费用综合考虑在相应拆除清单项中，包含项目现场拆除产生的所有可回收物资，投标人报价时需充分勘查现场，结算时不予调整。

35. 本项目需做施工碳排放监测，承包人需提供配合工作，相关费用在投标报价中综合考虑。

## 十、有关图纸及工程量计算的说明：

### 一）、拆除、加固工程

1. 本项目为改造项目，投标人应自行充分勘察现场，拆除工程中按项列的清单结合拆除图纸及改造前后图纸对比测算出需要拆除的工程量进行报价，费用结算时不调整。

2. 投标单位自行踏勘现场，投标报价时应充分考虑改造时可能发生的临时加固、场地狭小所产生的措施及降效费用，结算时不予调整，费用不增加。

3. 由投标人拆除的工程在拆除前后均需要向建设单位报备，拆除后残值均由投标人自行考虑回收，请投标人勘查现场时充分考虑在相应的清单中，结算时不增加。

4. 块料楼地面、块料墙面、抹灰层、找平层等拆除厚度投标人自行考虑，实际拆除后引起的新做基层厚度超出设计厚度的恢复修补找平等工作由投标人自行完成并在报价时综合考虑，相关费用包含在投标报价中，结算时不予调整，费用不增加。

5. 砖砌体、砼构件按图纸尺寸拆除，实际施工拆除尺寸偏大或者不整齐引起的恢复修补找平等工作由投标人自行完成，侧面处理要满足后续抹灰等工序的基层要求，相关费用综合考虑在投标报价中，结算时不予调整，费用不增加。

6. 门窗及幕墙拆除后洞口的侧边修补找平等费用综合考虑在对应的拆除清单中，结算时不予调整，费用不增加。

7. 部分施工图纸未反映、现场须拆除的夹层、设备基础、柜体、隔断隔墙等投标人报价时需充分勘查现场，综合考虑相关拆除外运费用并在清单相应子目中报价，结算时不予调整。

8. “其他杂项拆除”清单是为保证正常开展下道工序所必须的拆除工作，包含不限于室内外变形缝、空调支架、地面螺栓、墙面镜子、服务台、现有废弃物、安装各专业拆除等本项目范围内其他所有未单独列项的须拆除部分，投标人报价时需充分勘查现场，综合考虑相关拆除外运费用并在清单相应子目中报价，结算时不予调整。

9. 基础加固所产生的土方工程量包含在改建土方清单内。

10. 在加固前，需对被加固构件先卸载，无法卸载的，必须进行支撑卸载；全楼卸载后进行基础加固施工，基础加固前进行支挡，待达设计强度后方可拆除支挡；支撑支挡措施

由投标单位自行考虑，结算时不予增加费用。

11. 拆除工程措施项目含在相应拆除清单项目中，不再单列措施项目，投标人综合考虑报价。

12. 加固工程垂直运输费含在相应加固清单项目中，不再单列措施项目，投标人综合考虑报价。

13. 室外拆除部分中包含原有水电气（燃气为计量表后端）管道拆除费用以及新建管道施工发生的需要拆除费用。

14. 为配合加固施工及新增结构施工所必须的拆除及恢复内容应满足图纸及规范要求，禁止野蛮施工，拆除及恢复费用综合考虑到拆除项目中，超出部分不增加费用。

15. 图纸中已明确拆除工程量的仅为参考，投标人需自行勘察现场确定此部分工程量准确性并将误差考虑到投标报价中，所有拆除均按项包干，结算时不因工程量的变化而调整。

16. 室外红线范围内杂树、杂草等绿化及原室外景观、道路、管网等所有需要拆除外运的内容由投标人自行勘查现场，具体拆除范围及内容需达到新建室外工程的范围和标高需要(以现场情况为准)，综合考虑相关费用后在相应清单中报价，结算时单价不调整。

17. 柱、梁扩大截面及板下新增柱、梁所涉及的板面开浇筑孔或其他浇筑工艺，投标人投标时综合考虑开孔及封堵的费用到相应浇筑清单项目中，结算不增加费用。

18. 构件包钢、粘钢、粘纤维布中清单项目“混凝土接触面处理”工程量按钢材或碳纤维与混凝土实际接触面面积计算。

19. 加固工程接触面处理、凿毛、凿除混凝土保护层、高延性混凝土面层与墙体之间局部剔砖缝、墙体开孔凿洞、楼板开孔凿洞等产生的垃圾，运输处置等费用综合考虑到相应处理清单项目中。

## **二）、土方及土建装饰工程：**

1. 土石方开挖时应控制好开挖深度，严禁超挖，因施工方原因造成的超挖及回填工作量自行承担，不予结算。无论投标人采用何种开挖形式(含人工配合开挖)，结算时严格按照清单计价规范中明确的土石方计算规则计算土石方工程量，综合单价不予调整。

2. 投标单位自行踏勘现场，投标报价时应充分考虑开挖可能发生的需要加固及与已有结构的保护所产生的措施费用，结算时不予调整。

3. 投标人应结合地勘报告及现场情况，投标报价时综合考虑因土石方含水率偏高、

地下水位偏高而采用的各种有利于挖、运措施产生的费用，结算不予调整。

4. 投标人自行考虑土石方开挖时所需的临时通道(如钢板铺设、建筑垃圾回填等)、机械无法一次性开挖装车而需要增加机械投入、特殊原因需增加特殊机械或处理等施工措施，相关费用含在投标报价中，结算时不再另行增加费用。

5. 挖出的淤泥和湿土，需要经过晾晒、掺入石灰及其它材料等方式进行土壤处置后才能运输，相关费用由投标人根据现场实际情况及施工经验，自行考虑到报价中；包括但不限于运费、保洁费、内倒土方覆盖等所有费用，结算时不予调整。

6. 施工过程中，综合考虑已知地下管线、地下障碍物、夹岩层等会增加施工难度，投标人充分考虑施工的难度，在投标报价中综合考虑此部分费用，结算时不予调整。

7. 对于基础挖土、人工清土、人工配合修坡整平、基底不少于 30cm 土石方人工开挖、由于施工现场原因机械无法一次性开挖装车需要增加机械投入等请投标单位在报价中充分考虑，结算时不另行调整。

8. 土石方开挖应根据图纸完善施工方案，开挖时应控制好开挖深度，并采取可靠保护措施对原结构进行保护；因挖土原因造成的倾斜、折断等由投标人承担相关责任。

9. 投标人自行考虑预留现场回填用土及多余素土，其余土方（包含杂填土、建筑垃圾、地下障碍物及拆除工程产生的垃圾等）需外运，按照渣土运输管理办法执行，运距由投标人结合现场勘查自行考虑。现场回填土土质需满足回填土施工规范及图纸等要求，挖、取土后须对该区域场地进行平整、覆盖，满足相关管理部门要求。

10. 投标人自行考虑土方含水率、支撑等不利影响因素挖土时所采取的措施及增加费用。

11. 综合考虑白天和夜间降效及白天不能出土现场临时堆放等因素投标人综合考虑，中标后不再调整；投标人自行勘察现场，含保洁费等自行考虑，结算时不予调整。

12. 埋件中包含埋件的校正费用，单价包含此费用结算不做调整。

13. 投标单位综合考虑使用塔吊和施工电梯，自行考虑塔吊和施工电梯的型号、台数、基础（含桩基础），满足施工工期及主管部门要求，相关费用含在垂直运输措施费报价中，结算时不得调整，未报视同让利。

14. 施工图中所有预留孔洞、降水井、管道井、套管（消防、强弱电、给排水、燃气、通风等预埋套管）及其封堵计入相应报价中，未报视同让利，封堵时间点根据现场实际要求。

15. 模板清单项目中综合考虑模板是否可拆除的摊销费用，使用永久性模板的位置

投标人根据具体浇筑部位自行判定，结算时不因模板无法拆除增加费用。

16. 对于设计中应该预埋的砌体与砼主体结构相连的拉结筋和二次构件等所有与砼主体结构及主体砼结构之间的连接钢筋，必须事前根据设计要求预埋到位，施工中对于因投标人原因没有预埋而采取植筋增加的费用，请投标人在报价充分考虑，竣工结算时不予调整。

17. 所有门窗做法需满足设计、规范及验收标准，包括并不限于门窗密封、防水、隔热、填缝、灌浆等所有细部节点做法，结算时不另增加费用；内外门窗处与墙体抹灰保温之间的缝隙处理等综合考虑报价中。窗淋水试验投标人自行考虑计入总报价中，结算不做调整。门窗工程的预埋件综合考虑在报价中；门窗工程按规范要求必须使用的钢化玻璃、防火玻璃，安全玻璃投标人自行考虑计入总报价中，结算不做调整。电动排烟窗电动装置清单工程量按开启扇的量计算，综合考虑窗扇的大小、电动装置的推力。

18. 内墙护角线综合考虑在相应内墙抹灰清单中；外墙抹灰、涂料等，需按外立面抹灰要求，分格缝、窗台滴水、装饰线条、女儿墙顶部找坡、阳台栏板顶面找坡等细部节点及造型等零星项目，均按设计、规范及验收要求，综合考虑在报价中，结算时不予调整。

19. 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。

20. 本工程不锈钢均为 304 材质、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、工程竣工后工程保洁等费用包含在本次投标范围内，请各投标单位综合考虑，结算不再调整。

21. 所有装饰面石材、墙地砖等所有装饰面层投标单位报价时均应考虑磨边、防污、成品保护、打磨、防腐、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。

22. 成品保护请各投标单位综合考虑，结算不再调整。

23. 装饰材料符合设计要求及施工验收规范要求，基层板环保要求必须达到 E1 级、乳胶漆必须选用环保型。

24. 楼地面地砖贴面、天棚面涂料及天棚吊顶，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。

25. 墙面、顶面需悬挂设备、家具、电器等增加承重荷载时，需要考虑加固的由投标人自行考虑计入相应部位报价，不再另行计算。

26. 石材、墙砖、地砖、木地板、吊顶等的所有装饰面层，投标人在报价时，须将开关、插座、灯具、检修口等洞口开孔、修补、加固等费用计入综合单价和合价中，竣工结算时，不另计此项费用。

27. 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。

28. 钢结构、幕墙、吊顶、轻质隔墙、雨棚、栏杆、干挂墙面、吸音墙面、吸音顶面、固定家具等项目深化设计的工作由中标人完成，深化设计图纸经设计单位确认，满足相关规范及主管部门要求，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。投标人应在符合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，如干挂墙面、雨棚、铝板龙骨规格、间距、布置形式等需发生变化时，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。

29. 无论项目特征是否描述，本项目的钢筋除设计图示（不包括设计说明）注明以外的，均不单独计量。如：剪刀撑、吊环、保护铁、定位钢垫块、管线加强筋、马凳筋等附加钢筋投标人按需自定，将相关费用计入报价，结算不予另行计量。

30. 轻质隔墙墙面投标人自行考虑清理、打磨以及砂浆局部修补平整，以满足施工及验收要求，相关费用综合考虑在投标报价中，结算不做调整。

31. 防水清单项目价格中综合考虑转角处防水附加层，防水附加层不单独计算。保温清单价格中除门窗洞口保温外，综合考虑转角保温构造、勒角保温构造、女儿墙保温构造、滴水线构造等，保温构造不单独计算。

32. 柱、梁、板等混凝土构件的混凝土等级不一致时所采取的浇筑措施由投标人自行考虑含在报价中，结算时不增加相关费用。

33. 砼泵送高度增加费投标人自行考虑含在报价中，结算时不增加相关费用。

34. 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。

35. 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。

36. 所有门窗所需五金配件，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。

37. 同一轴线上砌体墙与砼墙厚度相差 10mm 以内时砌体墙面补粉砂浆费用，由投标人在报价中充分考虑，结算时不得增加相关费用。

38. 吊筋高度超规范要求时需按规范要求设置反支撑或转换层，相关深化设计的工作由中标人完成，深化设计图纸经设计单位确认，满足相关规范及主管部门要求，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。

39. 无粉刷天棚及无粉刷混凝土墙柱面模板摊销增加、增加的支撑和混凝土表面打磨、砂浆修补等费用，由投标人在报价中充分考虑，结算时不得增加相关费用。

40. 幕墙中钢龙骨表面处理采用热镀锌处理，投标人报价时综合考虑在相应的综合单价中，结算不因此调整综合单价。

41. 铝板雨棚工程量按设计图示尺寸以下口水平投影面积计算，封边、侧板等投标人综合考虑在报价中，结算不予调整。

42. 铝板造型线条遇到包梁时按铝板梁面清单项计算。

43. 幕墙的各节点间的细节处理相关费用由投标人自行考虑在各综合单价中，结算不因此调整综合单价。

44. 玻璃幕墙转角处使用的铝型材及辅材变化相关费用计入在相应报价中，结算不因此调整综合单价。

45. 铝板与玻璃转角交接处做法及骨架变化相关费用计入在相应报价中，结算不因此调整综合单价。

46. 铝板幕墙、玻璃幕墙等各部分变形缝处理相关费用计入在相应报价中，结算时不予增加。

47. 变电所、智能化管理间等专业房间装修做法按建筑做法表编制。

48. 19#楼卫生间隔断、洗漱台、镜子等参考精装修区域卫生间做法。

49. 吊顶及墙面嵌平变形缝处龙骨切断、增加吊筋等做法费用考虑到相应吊顶及墙面清单项目中，结算不增加此部分费用。

50. 实腹钢柱、压型钢板制作安装清单中投标人综合考虑栓钉费用，不再另计栓钉

重量。

51. 控制箱至排烟窗及防火卷帘的配管配线含在电动排烟装置及防火卷帘电动装置中，安装工程不再单独计取。

52. 楼地面、内外墙面、顶面拆除后表面局部修补综合考虑到相应基层做法清单项目中，结算不增加此项费用。

53. 弧形幕墙、弧形门窗、弧形栏板、墙面弧形装饰等弧形构件，投标人综合考虑报价，无论清单是否单列，结算时不因异形构件调整综合单价。

54. 弧形房间的块料地面、顶面、墙面投标人综合考虑排版、分段等引起的材料损耗费用。

55. 本项目的大型机械进出场费用全部计入到 19#楼改建工程中大型机械设备进出场及安拆项目中，其他单位工程不再单独列项。各单位工程之间除模板措施外，脚手架、垂直运输费、超高增加费、大型机械进退场、降排水等总价措施费综合考虑，投标人综合考虑在报价中，结算时不增加相关费用。

56. 19#楼防火门全部采用钢制防火门。

### 三）、室外工程

1、投标报价中须同时考虑因投标人施工进度影响而增加的施工各类措施、土石方稳定支撑措施、协调各类矛盾所需各类措施而产生的损失和费用。

2、本工程施工过程中遇到平行、交叉施工之间的施工矛盾及由此发生的费用由承包人自行负责。

3、投标人应考虑成品、现场管线、设施保护围护等费用，同时结合现场踏勘情况考虑运输条件及场内运输等一切可能发生的费用。

4、投标人应根据发包人提供的设计图纸和现场实际状况，充分考虑土石方的装卸运输，并将地形整理达到图纸设计标高时必须发生的人工费、机械费、运输费等所有费用。

5、投标人应考虑招标范围内的施工过程中产生的垃圾废弃物清运费，结算时不另行增加费用。

6、混凝土工程的模板费用，不管清单是否详细描述，均需自行考虑含在相应的报价中，结算时不再增加相关费用。

7、现场施工时对现状路面的破坏、污染，投标人自行考虑修复，结算时不再增加费用。

8、所有金属构件均包含除锈、防腐、油漆等，结算时不再另行增加。

9、雨污水管道中管道排水等措施费投标人在报价中综合考虑，结算时不再增加相关费用。

10、室外新建管综工程遇现状道路、铺装、排水渠、水池驳岸等发生的拆除费用在拆除工程中考虑，结算不增加费用；

11、室外新建管综工程不考虑道路保留部位管网施工后道路基层面层恢复项目。

12、室外雨污管道与现有管井对接费用综合考虑在报价中，结算时不增加相关费用。

#### **四）、安装工程**

1. 雨水管道的灌水试验和排水立管的通球试验，请投标人在报价中综合考虑，结算时不再调整或增加以上费用。

2. 工程超高费由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费用。

3. 所有配电箱（柜）的接地工程量应计入相应清单综合单价内，结算时不再调整或增加以上费用。配电箱内的电气元器件和模块，感温探头、互感器等均含在相应的配电箱单价中（智能照明模块除外），不单独列项。

4. 所有电线管、水管均包含管件、配件、开槽及修复，费用综合考虑在综合单价中。

5. 所有管道配件（含避让其他系统所需的爬弯）综合考虑计入相应规格管道安装综合单价内，结算时不再调整以上管道配件的含量和单价，同时须采用与管道同品牌配件。

6. 桥架线槽，投标报价应将连接件、接地跨接、盖板、中间隔板等费用综合考虑在综合单价中，结算时综合单价不调整。

7. 投标人应考虑成品、现场管线、设施保护围护等费用，同时结合现场踏勘情况考虑运输条件及场内运输等一切可能发生的费用，包含在报价中，结算时不增加。

8. 落地式设备的混凝土基础已计入土建专业；

9. 预留的配电箱本次招标仅考虑已设计的箱体及元器件，箱体内应给后期元器件预留位置，满足后期施工要求。

10. 清单描述为镀锌，均为热浸镀锌，热镀锌选型要求均满足国标要求及验收规范要求，所有材料均采用国标产品。

11. 室外主干管道开挖未区分土壤类别、现场其他管道避让、土方堆积、垃圾清运、回填，运输距离等因素，投标报价时应根据本工程的实际情况综合考虑，结算时综合单价不调整。

12. 各专业开孔、堵洞、防水封堵、防火封堵按项包干，结算时不予调整，变更签

证另计。

13. 电气中 RC 管按镀锌钢管计取。
14. 所有改造楼栋给排水设计说明以 19#楼给排水设计说明为准。
15. 水表均计入室外给水工程，各楼栋不单独计取。
16. 给水管径 $\leq$ DN50 采用 PPR 材质。
17. 其他单体楼栋给水自动排气阀均参照 19#的规格计取，均按照 DN20 计取。
18. 出户管计算至室外第一个检查井。
19. 19#楼 1AP-BDS 配电箱计入变配电工程。
20. 楼栋进线计入各单体单位工程中。
21. 等电位连接至金属件的跨接线包含在等电位综合单价中，不单独计取。
22. 接地极按不锈钢角钢 40\*4，L=2.5m 计取。
23. 光伏系统应结合设计图纸、验收规范由投标人自行深化，相关的设计费及施工费在报价中综合考虑。
24. 金属软管包含在灯具综合单价中，不单独列项。
25. 报告厅升降平台按图纸计入电梯工程。
26. 消防报警主机、电气火灾监控主机、消防设备电源监控主机、消防应急照明控制主机、防火门监控主机、智能照明主机、可燃气体报警主机、消防广播及通讯控制器等消防各系统所有的设备采购、调试及联调由投标单位自行报价，不再增加其他任何费用。
27. 消防系统的二次深化设计、检测（含第三方检测费用）、联网由投标单位自行考虑在综合单价中，不单独列项。
28. 消防卷盘进水管材质同给水管，采用 PPR 管。
29. 消防卷盘内真空破坏器不计取。
30. 空调信号管、线及控制线包含在空调综合单价中，不单独计取。（空调控制线的配管按 JDG25 计取）
31. 风机盘管风管及风口平面图标注的以平面图为准，平面图未标注的，以室内机参数表为准。
32. 改造楼栋空调冷凝水管材质均以 19#楼设计说明为准，采用 UPVC 管。
33. 制冷剂包含在铜管及相应设备的综合单价中，不单独列项，投标单位自行报价，结算时不予调整。

34. 弱电机房内装修按装饰图纸计算，计入装饰工程中。
35. 弱电机房内照明按电气图纸计算，计入电气工程中。
36. 智能化桥架按镀锌材质计取。
37. 智能化配管均采用 JDG 管。
38. 本项目所有智能化系统调试计入 19#楼。
39. 智能化工程量按图纸计算，图纸不明确部分按智能化设备表计取；参数按智能化设备表编制。
40. 报告厅内舞台灯光不在本次招标范围内。
41. 消费机不在本次招标范围内。
42. 室外智能化部分仅计算预埋管道及检查井，其余不在本次招标范围内。
43. 变电所高压进线（电缆、保护管、电缆沟）不在本次招标范围内。
44. 室外景观照明不在本次招标范围内。
45. 喷灌系统不在本次招标范围内。

## 十一、招标界面划分表

19#楼工程界面划分表

| 专业名称 | 部位   | 系统名称  | 本次招标范围                                                                             |       | 非本次招标范围  |
|------|------|-------|------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------|
|      |      |       | 实体清单范围                                                                             | 暂估价范围 |          |
| 拆除   | 19#楼 | 拆除    | 1层、2层、3层物资用房结构建筑拆除;1层顶屋面、2层顶屋面、3层物资用房顶屋面、6层顶屋面、构架层顶屋面拆除;3层-6层因加固产生拆除;楼栋内所有安装设施全部拆除 | /     | 建筑结构拆除工程 |
| 加固   |      | 加固/结构 | 整栋楼加固及结构工程全部完成                                                                     | /     | /        |

|      |                    |                                                                                   |                                         |                                                                  |
|------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 土建装饰 | 砌筑、二次结构、门窗、内防水、内保温 | 一层(除模拟实训教室)、二层、三层物资库房全部完成                                                         | 内部隔墙、门窗等                                | 全部工程                                                             |
|      | 屋面、外立面             | 1层顶屋面、2层顶屋面、3层物资用房顶屋面、6层顶屋面、构架层顶屋面全部完成；<br>1层外立面、2层外立面、3层物资用房外立面、6层女儿墙及构架层外立面     |                                         | 3层(除物资用房)-5层顶屋面、<br>3层(除物资用房)-5层外立面                              |
|      | 楼地面、墙柱面、天棚等装饰工程    | 一层(除模拟实训教室)、二层、三层物资库房全部完成，模拟实训教室楼面施工至隔声砂浆地面，内墙施工至水泥石灰膏砂浆墙面，顶棚施工至水泥石灰膏砂浆抹平         | 除楼面隔声砂浆地面，内墙水泥石灰膏砂浆墙面，顶棚水泥石灰膏砂浆抹平以外全部内容 | 全部工程                                                             |
| 给排水  | 给水系统               | 1、生活泵房至各楼层竖向立管施工到位。<br>2、一层、二层、三层物资库房及屋面由主管至相应点位施工到位。                             | 19#楼模拟实训教室安装工程                          | 1、三到六层管井内干管三通口至各点位的支管。（三层物资库房除外）<br>2、三到六层阀门、洁具等各末端设施。（三层物资库房除外） |
|      | 热水系统               | 1、屋面至厨房主管道施工到位。                                                                   |                                         | 1、热水机房内所有设施。<br>2、厨房支管及末端设施。                                     |
|      | 排水系统               | 1、管道井内竖向立管施工到位，三至六层预留三通口。<br>2、一层、二层、三层物资库房由主管至相应点位施工到位。<br>3、管道出户至第一个检查井施工到位。    |                                         | 1、三到六层管井内干管三通口至各点位支管及末端设施。（三层物资库房除外）                             |
|      | 雨水系统               | 1、全系统均按施工图纸施工到位。                                                                  |                                         | /                                                                |
| 电气   | 电气工程               | 1、一层、二层、三层屋面空调电源、三层物资库房、五层电梯机房及屋面电梯机房：配电箱、桥架、配管、进出线按及末端设施图纸施工到位。<br>2、所有竖井内桥架按图纸施 |                                         | 1、三至六层的配电箱、桥架、配管进出线及末端设施。（三层物资库房、5层和屋面电梯机房除外）<br>2、六层屋面空调电源。     |

|     |  |     |                                                                                                                                                                        |                |                                                  |
|-----|--|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------|
|     |  |     | 工到位。<br>3、一~五层弱电一回路主干电缆施工到位，三至六层预留电缆分支器。<br>4、一~七层弱电二回路主干电缆施工到位，三至六层预留电缆分支器。<br>5、公共照明回路主干电缆施工到位，三至六层预留电缆分支器。<br>6、一~机房应急照明用电回路主干电缆施工到位，三至六层预留电缆分支器。<br>7、防雷接地按图纸施工到位。 |                | 3、二层厨房的配电箱及进出线。                                  |
| 消防  |  | 消防电 | 1、一层、二层、二层屋面、三层物资库房、五层电梯机房及屋面：桥架、配管、线缆及消防设备按图纸施工到位。<br>2、所有竖井内竖向桥架按图纸施工到位。                                                                                             | /              | 1、三至六层的桥架、配管、线缆及消防设备。（3层物资库房、5层和屋面电梯机房除外）        |
|     |  | 消防水 | 1、所有竖井内主管按图纸计算到位，三至六层预留三通口。<br>2、六层消防环管按图纸施工到位。<br>3、屋面水箱按图纸施工到位。<br>4、配合提供精装修区域吊顶、饰面墙面的开孔、开槽定位。                                                                       |                | 1、三至六层管井干管三通口至各点位的支管及末端设备。（3层物资库房、5层和屋面电梯机房除外）   |
| 暖通  |  | 暖通  | 1、一层、二层、二层屋面、三层物资库房、五层电梯机房、屋面：风管、风阀、风口、设备按图纸施工到位。<br>2、所有管井内竖向风管按图纸施工到位，三至六层水平支管预留至第一个风阀。                                                                              |                | 1、三至六层风管井外第一个风阀至各点位的支管及末端设备。（3层物资库房、5层和屋面电梯机房除外） |
| 智能化 |  | 智能化 | 1、一层、二层、二层屋面、三层物资库房、五层电梯机房、屋面：桥架、配管、线                                                                                                                                  | 19#楼模拟实训教室安装工程 | 1、三至六层的桥架、配管、线缆及智能化设备。（3层物资库                     |

|  |  |  |                                                    |  |                 |
|--|--|--|----------------------------------------------------|--|-----------------|
|  |  |  | 缆及智能化设备按图纸施工<br>到位。<br><br>2、所有竖井内竖向桥架按图<br>纸施工到位。 |  | 房、5层和屋面电梯机房除外)。 |
|--|--|--|----------------------------------------------------|--|-----------------|

备注：暂估价区域为1层市场监督管理实训模拟教室，非本次招标区域为1-2层厨房及餐厅、3层(除物资用房)-6层。

## 十二、特别提醒

1. 投标人必须按照本工程的“工程量编制说明”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《江苏省市场监督管理实训技术研究院既有建筑改造工程设备材料技术要求》及相关技术要求。材料设备的颜色、规格、样式、参数等详见《主要设备材料物料表》，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。单价措施项目费中除模板费用可根据分部分项工程量变化、设计变更、现场签证相应调整外，其余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应包括招标文件所确定的招标范围内相应图纸的全部内容，以及为完成上述内容所必须的人工费、施工机械使用费、制作安装费、材料费（除甲供材含主材及配件、辅材及其损耗）、运杂费、缺陷修复费、保险费，临时设施、现场安全文明、环境保护、围挡、维护、成品保护、交叉配合费、检验试验费用（不含苏建定（2004）414号文规定的检测费用）、施工照明、施工排水、通风、施工恶劣环境增加费、管理费、利润、税金、个人所得税以及合同明示或暗示的风险、责任和义务等为完成本工程项目所涉及到的全部费用。