

最高投标限价编制说明

工程名称：江苏开放大学（江苏城市职业学院）新校区（二期）项目一标段施工总承包

一、工程概况：

1、建设规模：本项目为江苏开放大学（江苏城市职业学院）新校区（二期）项目一标段施工总承包工程，总建筑面积：114465.22 平方米，其中：地上 110335.48 平方米，地下 4129.74 平方米。江苏开放大学（江苏城市职业学院）新校区（二期）项目施工一标段包含学生宿舍 F4、F5、F6、F7；H-3 第三食堂及食堂地下室。

2、结构形式：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、最高投标限价编制范围：

设计施工图纸范围内的土石方工程、桩基工程、基坑支护工程、土建装修工程、幕墙工程、电气工程、智能化管线预埋（仅含桥架、管线、多媒体空箱）、空调通风工程、给排水工程、消防工程、电梯工程等，具体详见招标文件说明及工程量清单。

三、最高投标限价编制依据：

1、建设单位提供的江苏省城市规划设计研究院有限公司设计的施工图（电子图 2025 年 12 月图审版图纸）、物料表、技术要求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）、《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；《建筑面积计算规范》（GBT50353-2013）、《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022）。

3、江苏省住房和城乡建设厅苏建价（2014）448 号省住房和城乡建设厅《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《省住房和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、江苏省住房和城乡建设厅(2018)第24号《省住房城乡建设厅关于调整建设工程按质论价等费用计取方法的公告》。

7、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》。

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，材料价格按2026年1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。

11、《江苏开放大学（江苏城市职业学院）新校区（二期）项目岩土工程勘察报告》（报告编号:2025042）。

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、其他说明：

（一）、土石方工程

1、宿舍楼开挖标高按相对标高-0.3米计算，回填土按回填至-0.3米标高考虑；食堂开挖标高按场地整平标高计算，回填土按回填至-0.3米标高考虑，进场后根据实测标高计算土方工程量。

2、本项目余土堆放至校内指定地点，投标人自行踏勘现场，运费、保洁、堆放、覆盖等费用投标人综合考虑在报价中，并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。用于回填的土方由投标人自行考虑运距、土方堆放位置、堆放方案及回填方案，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，并请发包人组织验收。结算不再另行增加费用。

3、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（例如为施工方便采用的大开挖）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基槽、基坑土石方计算规则计算土石方工程量，土方体积按天然密实体积计算，综合单价不予调整。

4、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，结算不做调整。

5、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加固、临时通道（如钢板铺设、建筑垃圾回填等）、场地狭小、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所产生的措施费用，综合在投标报价中，结算时不予调整。

6、挖出的淤泥和湿土，若不能按环保和相关部门要求进行及时外运，需要经过晾晒、掺入石灰及其它材料进行土壤处置后才能外运，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；运费、含处置消纳费、处置保洁费、土方覆盖等所有费用，结算时综合单价不调整。

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、土石方开挖前应对原始场地标高进行方格网测量，并根据施工图纸完善施工方案，并采取可靠保护措施对桩基进行保护；因挖土原因造成的桩倾斜、折断等由投标人承担赔偿责任。

9、施工过程中，综合考虑地下管线、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。

（二）、桩基、基坑围护工程：

1、本项目桩与基础连接方式由投标人根据设计及规范要求选用，单价包干，结算时不调整。

2、投标单位根据勘探报告，自行勘探现场土方自然标高，桩综合单价不因土方标高的变化调整，中标后综合单价不调整。

3、桩施工之前应探明每根桩是否有地下障碍物及市政管线，费用综合考虑在报价中。施工过程中如遇地下障碍物，所产生的额外费用由承包人自行考虑，计入报价，结算时不调整。

4、根据周边地质情况及本工程特点，施工时可能会发生场地硬化(回填道碴等)费用，投标人应充分考虑机械施工的措施费用，包括可能发生的场地硬化措施等。

5、投标人必须做好检测和监测的配合工作，包括道路硬化及临时场地、配合检测单位预埋荷载箱、注浆管、检测管及检测线等工作，此项费用综合考虑在投标报价中，

结算不作调整

6、基坑四周护栏需满足规范要求施工，此部分费用需在总价措施费中综合考虑，结算不另增加。

7、桩机械台数，由投标人结合工期要求自行考虑，实际施工机械必须满足工期要求，如由于施工机械导致工期明显延误，招标人有权要求增加机械，由此产生的费用结算时不增加。

8、为施工支护工程而导致土方临时放坡等二次施工增加的相关费用投标人综合考虑在报价中，结算时不增加。

9、工程桩按有效桩长计算，施工过程中配桩节数不同，综合单价不调整。预制桩有效桩长与设计长度不一致时(有效桩长小于设计长度)，结算时材料费按设计桩长计入，施工费按有效桩长计入。

10、桩基工程投标人综合考虑地质情况因送桩达不到设计标高，可能发生采取必要措施如：引孔等费用，结算不增加费用。

(三)、土建、装饰工程：

1、预埋件中包含预埋件的校正费用，单价包含此费用结算不做调整。

2、本工程预埋件如未埋设或埋设严重偏位的采用后置埋件及化学螺栓固定，材料具体要求详见施工图设计总说明及规范，投标人报价时综合考虑此费用，结算不因此调整综合单价。因深化设计、变更设计、施工漏埋等原因引起埋件调整后，无论采用预埋方式还是采用后置埋件，均执行本清单单价，结算时单价不调整。

3、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基础（含桩基础），综合考虑各单位间配合使用垂直运输机械及脚手架等措施，相关费用包含在报价中，结算时不得调整。

4、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。

5、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（含检测费），请投标人在报价充分考虑，竣工结算时不予调整。

6、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、

保温、填缝、灌浆等所有细部节点做法，结算时不另增加费用；内外门窗框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、按规范要求必须使用的钢化玻璃投标人自行考虑计入总报价中，结算不做调整。

7、内墙护角线综合考虑在相应内墙抹灰清单中,综合考虑在报价中。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、阳台栏板顶面找坡等细部节点及造型等零星,均按设计、规范及验收要求,综合考虑在报价中。

8、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。砗面、墙砖面的界面剂、粘结剂、加气砗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。

9、本工程钢材级别和规格如图要求,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。

10、所有装饰面石材、墙地砖投标单位报价时均应考虑切割、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、美容胶、石材的酸性打蜡嵌缝、石材六面防护、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。

11、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。

12、楼地面地砖贴面、天棚面涂料,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。

13、本项目物料表中所有材料材料规格、颜色、材质、表面处理方式须经发包人确认后采购,中标后综合单价不调整。

14、石材、墙砖、地砖、木地板等的分部分项工程,投标人在报价时,须将开关、插座等洞口开孔、修补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。

15、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。

16、ALC 墙板与梁柱的连接、门窗洞口锚固、门窗框构造做法、墙缝处理详见图集

苏 G29-2019《轻质内隔墙构造图集》，二次深化设计后构造措施，由投标人在 ALC 墙板报价中综合考虑，结算不调整综合单价。

17、砌块墙开槽部位抗裂腻子及网格布加强等措施需综合考虑在墙面报价中，满足规范要求，投标后的综合单价不调整。

18、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。

19、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。

20、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。保温清单价格中综合考虑转角保温构造、勒角保温构造、女儿墙保温构造、门窗洞口保温构造、滴水线构造等，保温构造不单独计算。各类固定模板用的对拉螺栓（含止水螺栓）及拆除、螺杆孔的填补及防水、管道孔的填补及防水均在综合单价中综合考虑，结算不予另行计量。

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、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。

23、吊筋高度超规范要求时需按规范要求设置反支撑、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。

24、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。

25、所有门窗所需五金配件，无论清单项目特征是否涉及，均须包括在投标报价内，结算时综合单价不得调整，请投标人充分考虑风险。

26、防火门窗、防火隔断应满足现行消防规范及消防主管部门要求，深化不调整综合单价。

27、无粉刷天棚及地下室无粉刷混凝土墙面模板摊销增加、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；

28、本项目装配式构件吊装所需的支撑、模板等措施费用综合考虑在相应的叠合板

清单子目中，包括板缝处增加的措施费用，结算时不调整。

29、地面、墙面、顶面、屋面等部位无论图纸是否要求基层处理，投标人均应保证基层清洁完善程度达到下一工序的施工条件，相关费用包含在投标报价中，不另外计取。

30、预制构件钢筋与现浇钢筋连接、二次深化、钢筋含量变化等均考虑在报价中，结算综合单价不调整。

31、各单位工程脚手架、垂直运输费、超高增加费等措施费综合考虑，投标人综合考虑在报价中，结算时不增加相关费用。

32、土建工程中的建筑工、装饰工的人工单价，由投标人自行综合考虑。

33、直行墙厚度综合考虑，投标人报价时综合考虑此费用，结算不因此调整综合单价。

34、室外连廊地面不在本次招标范围内。

35、墙面抹灰工程量，在结算时，按实际抹灰高度计算。

36、卫生间墙面砖暂按吊顶以上 10CM 考虑。

37、吊顶检修口不单独计取，投标人综合考虑计入吊顶报价中，结算不调整。

38、卫生间窗磨砂玻璃投标人，需综合考虑在报价中，结算不调整。

39、H3 食堂地下室平转战时的早期转换、临战转换、紧急转换所需工作及材料、设备等暂未计入工程量清单。

40、厨房后场（含走廊）地面、楼面、墙面、顶面装修均未计入工程清单（包括碎石垫层、泡沫凝土回填、混凝土找平、防水等）。

41、宿舍楼暂按不上人吊顶考虑。

（四）、幕墙工程

1、埋件按预埋考虑，因施工单位漏埋、错埋引起的后置埋件费用，由施工单位自行承担。

2、本工程幕墙工程量清单仅对主要铝、钢龙骨型号进行了描述，涉及边角处、收边处采用不同型号、以及局部龙骨调整投标人认真须核对图纸，自行考虑在报价中；投标人不得以局部幕墙龙骨与图纸不对应为由调整综合单价。

3、本工程铝板有加强肋详见大样图，均匀布置，并计入相应清单综合单价中。

4、投标人报价时须根据设计图示尺寸自行测算龙骨含量、及投标人根据设计图纸深化报价，计入综合单价中，结算时综合单价不调整。

5、主要材料选用（包括铝型材、铝板等）选用说明及参数详见设计说明，工程量

清单项目特征仅对主要规格及参数进行描述，投标人须充分考虑其参数报价。

6、本工程采用国产优质铝型材，材质为 6063-T5 或 T6(具体详见铝合金型材表)，铝合金型材室外可视面氟碳喷涂处理，室内可视面粉末喷涂处理，其余不可视部位阳极氧化处理。对应的清单中投标人需自行考虑此费用，结算时不另行增加费用。

7、本工程铝板工程量为可视面展开面积，折边工程量自行考虑在综合单价中，结算时不另行增加折边工程量。

8、钢骨架、铝型材等套芯费用需含在综合单价中，投标人报价时综合考虑此费用，结算不因此调整综合单价。

9、特殊型材或配件需要开模的投标人投标报价时自行考虑，结算不因此另行增加费用。

10、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。

11、异型玻璃加工、吊装、施工难度增加费以及玻璃、铝板开孔（洞）的费用由投标人在投标报价中综合考虑，结算时不予调整。

12、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。

13、无论后期深化设计是否变更钢骨架以及铝型材的规格等，投标人需综合考虑报价，综合单价不因钢骨架、铝型材变化而调整。

14、在相应子目清单工程量中已经考虑转接件工程量，本项目不单独列项。

15、本项目超高增加费及高层增加费，投标人应综合考虑在相应子目报价中，结算时不调整。

16、本项目所有有关管路的穿墙、穿板、打洞、开槽、穿梁、绕梁、开孔、封堵、修补等一系列相关内容，请投标单位按规范、图纸要求自行考虑在综合单价中，施工中不另签证。

17、幕墙完工后，应对幕墙进行一次全面清洗，清洗费用综合考虑在本次报价中，结算时不另增加费用。

18、幕墙所用脚手架、垂直运输等措施费综合考虑在土建工程中，投标人自行考虑报价，结算时不增加。

19、幕墙防雷接地费用包含在幕墙工程中，请投标人综合考虑报价，结算时不予调整。

（五）、安装工程共性

1、所有管道配件（含避让其他系统所需的爬弯）材料及安装费用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。

2、桥架线槽，投标报价应将连接件、接地制安、穿墙开孔、修补、盖板、中间隔板等材料及安装费用综合考虑在相应的综合单价中。

3、所有配电箱（柜）的接地工作内容应计入相应的综合单价中。

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），结算时不再调整以上费用。

5、涉及穿墙穿防火区桥架、配管、风管的套管及封堵包含在相应的综合单价中。

6、各种管道孔（含空调洞、水、电、燃气、电信等公共基础配套设施所涉及的管道孔洞）的预留、填补及防水、金属构件与墙体连接填补及防水，管线暗埋的开槽刨沟及砼面压槽、电表箱、配电箱及消火栓箱等预留（含预留木盒制作、安装、拆除、清理、洞口填缝及饰面修补等），包含在投标报价中。

7、清单中所有管道包含色环、标识标牌，请投标人在报价充分考虑，包含在相应的综合单价中。

9、所有预埋线管、风管等综合单价须包含穿越人防区域密闭肋。

10、本次人防清单不包含战时水箱、干厕桶等。

（六）、电气工程

1、本次清单编制不含变电所高、低压设备及以上部分。

2、本次清单编制不包含 H3 变电所、F6 配电房低压配电柜出线至配电箱电缆。

3、电气配电箱按成套考虑，包含设计系统图中所有元器件（含各系统模块、传感器、智能电表等）。

4、本工程涉及到金属阀门及管道附件等接地线工作须包含在相应的综合单价中。

5、明配线管清单中须包含防火涂料等价格。

6、入户预埋管每根按 10 米计入，工程量按实结算。

7、本项目电线电缆均需要满足图纸设计指标（含耐火温度、持续供电时间、燃烧性能、阻燃级别等），投标人自行考虑。

（七）、给排水工程

1、所有给、排水管道计算至出外墙 1.5 米处。

2、空气源热泵系统（含泵组、水控机、控制柜等）不在本次范围内，屋面给水管、热水管计算至阀门组最后一个阀门。

3、电开水器、洗衣机、淋浴器不在本次清单编制范围。

（八）、消防工程

1、消防系统探测器、模块、广播等相关材料的底座费用由投标单位自行考虑在相应综合单价中，不单独列项。

2、A1 图文信息中心一层消控室至各单体楼栋的电缆、电线不在本次清单编制范围。

3、室内消防水管计算至出外墙 1.5 米。

4、本项目消防调试仅为配合调试。

5、清单中桥架不区分槽式、梯式等，已综合考虑在综合单价中，请投标人在报价充分考虑，结算时不予调整。

（九）、智能化工程

1、本次范围：多媒体箱（空箱）、桥架、预埋管及各系统线、缆。

2、线缆、光纤链路调试等，已综合考虑在综合单价中，请投标人在报价充分考虑。

（十）、暖通工程

1、食堂后厨仅防排烟系统在本次范围内，其余通风系统不在本次清单编制范围内。

2、分体空调不在本次范围内。

3、空调温控开关及控制线、信号线费用须含在室内机综合单价中，不单独列项。

4、暖通工程中弯头导流叶片、风管检查孔、温度风量测定孔等费用须包含在相应的综合单价中。

五、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、技术要求、设计图纸表述不一致，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、增加费、扬尘污染防治

增加费)、工程按质论价为不可竞争费用,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(按接触面积计算)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、钢筋汇总方式按“中心线汇总”;设计图纸中直径 6mm 的钢筋,钢筋比重均按 $\Phi 6$ 计算,不按 $\Phi 6.5$ 调整;钢筋网片不参与材料调差。

5、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”,后浇带处收口网及钢筋挡网等措施钢筋由投标人按需自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。

6、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。

(以下无正文)