

工程量清单总说明

项目名称：GZ486 地块房地产开发项目

第 1 页共 6 页

一、工程概况

1. 项目名称：GZ486 地块房地产开发项目 B 地块。
2. 工程特征：本工程为 GZ486 地块房地产开发项目 B 地块，建设单位为扬州邗杰置业发展有限公司，建设地点为扬州市邗江区，建筑面积共 50888.37m²，地下建筑面积 16994.90m²，其中地下车库整体负 1 层，分人防与非人防两个区域；地上 1 栋 5 层住宅，1 栋 6 层住宅，1 栋 7 层住宅，6 栋 8 层住宅，1 栋 3 层商业，1 栋 1 层停车楼，其余为配套用房，地上建筑面积 33893.47m²。本次招标范围为桩基、土方、基坑支护、建筑、结构、幕墙工程、水电、消防、电梯、智室外雨污水管网、海绵城市、道路、景观绿化等。
3. 计划工期：详见招标文件。

二、编制依据

1. 建设单位提供的设计图纸及有关编制口径。
2. 《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。
3. 2014 版《江苏省建筑与装饰工程计价定额》、《江苏省安装工程计价定额》、《江苏省市政工程计价定额》及其配套补充定额、定额解释，及现行的其他专业定额。根据建设单位要求，部分清单综合单价按市场价格计入。
4. 2014 版《江苏省建设工程费用定额》及其营改增调整后的内容。
5. 《江苏省住宅工程质量通病控制标准》（DJ132/J16-2014）。
6. 《扬州市建筑工程质量通病防治办法》（2004 年）。
7. 设计院答疑回复文件（电子版）。
8. 扬州市现行的不可竞争费用内容及标准。
9. 扬州市安全生产、文明施工的相关规定。
10. 与本工程相关的现行设计、施工规范和标准图集、造价文件等。

三、编制责任

- （一）委托方：对提供资料的真实性、合法性、完整性负责。
- （二）受托方：对本报告的真实性、合法性负责。

四、编制说明

- （一）一般说明

工程量清单总说明

项目名称：GZ486 地块房地产开发项目

第 2 页共 6 页

1. 施工现场情况：以现场踏勘情况为准。
2. 交通运输情况：以现场踏勘情况为准。
3. 环境保护要求：满足省、市及当地政府对环境保护的相关要求和规定。
4. 本工程投标报价按《建设工程工程量清单计价规范》和相应计算规范的规定及要求，使用表格及格式按《建设工程工程量清单计价规范》要求执行。
5. 工程量清单中的每一个项目，都需填入综合单价及合价。
6. 本工程量清单中的分部分项工程量及措施项目工程量均是根据本工程施工图、按照“工程量计算规范”或本项目清单总说明中的规定进行计算的，仅作为施工企业投标报价的共同基础，不能作为最终结算与支付价款的依据。
7. 工程量清单及其计价格式中的任何内容不得随意删除或涂改，若有错误，在招标答疑时及时提出，以“补遗”资料为准。
8. 分部分项工程量清单中对工程项目的项目特征及具体做法制作重点描述，详细情况见施工图设计、技术说明及相关标准图集。组价时应结合投标人现场勘查情况包括完成所有工序工作内容的全部费用。
9. 清单项目特征中备注“清单量同定额量”的，是指清单工程量按《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014 年）中相应计算规则计算。
10. 投标人可根据工程实际与施工组织设计进行增补措施项目，但不得更改本清单中已列措施项目。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。
11. 本说明中对设计内容进行的调整、补充和暂考虑的做法等仅为工程量清单和最高投标限价编制时暂定的内容，不构成设计变更。

（二）分部分项说明

（二.1）土建通用说明

1. 混凝土是否采用泵送由投标人自行考虑并进行报价，结算时不因实际采用方式不同而调整单价。
2. 工程量清单“混凝土及钢筋混凝土工程”章节标题后备注的混凝土泵送高度，在本单位工程本章内有效。
3. 不同材质交接处考虑 300mm 宽钢丝网，包含砌体与主体结构、砌体与二次结构交接处，阴角处不考虑。

工程量清单总说明

项目名称：GZ486 地块房地产开发项目

第 3 页共 6 页

4. 墙面抹灰工程中设计有界面剂的，按图纸设计考虑。设计无界面剂的，考虑一道素水泥浆。

5. 钢筋定尺按 9m，竖向钢筋直径 $\geq 14\text{mm}$ 接头按电渣压力焊考虑，水平钢筋直径 $> 22\text{mm}$ 接头按套筒连接考虑，其他钢筋按绑扎考虑，板底钢筋不计绑扎。

6. 按楼栋 ± 0 区分地上地下部分，地下部分将单体楼栋地下室与大地库分开计价。

7. 外墙双排脚手架和危大工程的模版支撑采用按盘扣式脚手架。

8. 外脚手架按全部使用钢板网考虑，结算时按考评结果进行调整，若考评结果大于“ $X = \text{规定费率} * \text{外脚手架钢板网实际使用面积} / \text{外脚手架总面积}$ ”，则按上述 X 值计算。

9. C15 混凝土暂按 C20 计入，实际不同，按实调整。

（二.2）土方、支护、桩基说明

1. 应建设单位要求，编标考虑场地平整。

2. 土方工程量按基坑支护图纸计算。

3. 土方工程自现状地面进行初步平整后起挖，挖至设计底高程。开挖方式、土方运距及消纳均由投标人自行考虑，发包人不提供堆土场地。

4. 基坑支护图纸中标注 1:1 砂石换填或回填部位，暂按图纸范围考虑，实际不同，按实调整。

5. 应建设单位要求，预制桩凿桩头暂按 30% 计取（不含试桩）。

6. 需拔出 H 型钢的搅拌桩上的冠梁考虑拆除，实际不同，按实际方案调整。

7. 搅拌桩水泥用量按设计掺入比根据加固土体积计算。

8. 搅拌桩的空桩、空搅长度由投标人自行考虑，实际不同，不调整单价。

9. 灌注桩的钻孔方式、混凝土充盈系数、泥浆处置方式、泥浆池、泥浆制备采用的黏土量、水源和混凝土浇筑方式均由投标人自行考虑，实际不同，不进行调整。

10. 直径 800 的灌注桩声测管埋设根数按总根数按设计要求 10% 计取。

（二.3）土建地下室说明

1. 人防装饰做法除人防区特殊做法外均按非人防装饰做法。

2. 沉降后浇带、温度后浇带均按超前止水带考虑，参照非人防结施中节点

工程量清单总说明

项目名称：GZ486 地块房地产开发项目

第 4 页共 6 页

大样。

3. 楼栋筏板与地库筏板变截面节点按图示 60 度考虑。
4. 地库顶板以上至±0.00 楼栋外墙处防水做法按顶板做法中防水上翻+100 厚水泥砖墙保护考虑，结算时按实际情况调整。
5. 汽车坡道素土回填段，无结构现浇板处考虑 300 厚粒径 5~32 砾石(卵石)灌 1:3 水泥砂浆，宽出面层 300。
6. 地库配电间做法按单体地下做法中配电间做法。
7. 地下室整片墙为混凝土处及混凝土外墙内侧墙面按不抹灰考虑。
8. 竖井外墙做法按单体施工图建筑构造做法一览表中外墙 WQ5。
9. 汽车坡道栏杆高度按标注 H=1200mm 考虑。
10. 人防地库参照非人防地库说明考虑了抗裂纤维和微膨胀剂，结算时按实际情况调整。
11. 人防地库说明中顶板盲沟节点未注明位置，且非人防地库未见相关说明，暂均未考虑。
12. 顶板种植屋面与硬质铺地屋面平面图中未注明分界位置，暂按 7:3 计入，结算时按实际情况调整。
13. 顶板种植屋面与硬质铺地屋面中成品凹凸型排水板、土工布过滤层已计入，结算时按实际情况调整。

(二.4) 土建地上说明

1. 本项目主楼、商业、地库建筑做法按 A 地块建筑做法计入。
2. 预制混凝土墙暂按编标图纸计算，结算时按深化图调整。
3. 预制混凝土墙套筒注浆，暂按每段墙体 4 个计算，结算时根据图纸深化调整。
4. 二次结构构造柱暂按内配 4C10, C6@200，门框柱暂按内配 4C10, C6@200 考虑，结算时按深化图调整。
5. 卫生间、阳露台、设备平台、出屋面所有构件迎水面、一层墙体与室内交接部位按高出建筑完成面 250mm 考虑。
6. 满铺钢丝网部位暂按顶层填充墙、楼梯间、电梯厅、大堂、厨房、卫生间计入。

工程量清单总说明

项目名称：GZ486 地块房地产开发项目

第 5 页共 6 页

7. 门窗洞口小面保温宽度暂按 100mm 计入。
8. 外墙面保温建筑做法表和节能说明不一致时以节能说明为准。
9. 地上防火门按甲方要求，均采用钢质防火门。
10. 11#商业一层与地下室顶板高差由地下室考虑顶板土回填，商业楼栋暂不考虑回填土。
11. 11#商业公建楼地面暂不考虑建筑做法。
12. P1#水泵建筑做法按设计回复计入，详对应清单项目特征。
13. 外墙防水含门窗侧壁防水。

（二.5）安装说明

1. 按甲方要求，每户考虑预留一个 DN50 燃气钢套管。
2. 户内冷热水管穿梁套管两侧 PVC 装饰环计入。
3. 新风机控制线缆的供货及安装在新风机报价中综合考虑。
4. 按甲方要求，每台电梯轿厢内计入一台空调。
5. 抗震支架按深化图纸计入。
6. 人防施工界面按“扬发改国动发(2024)93 号”文计入。
7. 人防电气按人防战时平面图计入。
8. 雨污水井开孔费用按甲方要求单列，投标人自行考虑进行报价。

（三）措施项目说明

（三.1）总价措施费

1. 总价措施费中的安全文明施工费和工程按质论价费为不可竞争费，必须按招标清单中列明的费率进行报价；其他总价措施费由投标人自行考虑，以费率报价。本项目无创建优质工程要求。

2. 安全文明施工费：按《江苏省建设工程费用定额》（2014 年）营改增调整后规定的费率计算，其中增加费不计，质量等级合格工程。安全文明施工费结算时按造价管理部门核定的费率调整，未经核定，不得计算。

（三.2）单价措施费

1. 大型机械设备进出场及安拆，投标人自行考虑进行报价。
2. 垂直运输。垂直运输费的使用天数按《建筑安装工程工期定额》（TY01-89-2016）执行，垂直运输机械由投标人自行考虑进行报价。垂直运输机

工程量清单总说明

项目名称：GZ486 地块房地产开发项目

第 6 页共 6 页

械固定装置、基础制作及安装在垂直运输费中综合考虑。钢结构安装和涂装施工垂直运输费用按升降机考虑按项包干。

3. 脚手架。按常规施工组织方案设置工程量清单并计价。

4. 模板工程。本项目模板工程量按混凝土接触面积方式计算。筏板、桩承台、柱墩等混凝土构件的垂直面计算砖胎膜，净高 $\leq 50\text{cm}$ 按半砖计算， $> 50\text{cm}$ 按一砖计算。

5. 冠梁按支模考虑，实际不同，按实际方案调整。

6. 管井降水包含安装、使用、拆除，按项包干，费用投标人综合考虑。封井费用按“座”包干，数量不同，按实调整。

（四）其他项目

1. 暂列金额：为不可竞争费，本项目按分部分项合计的 5%考虑。

2. 专业工程暂估价：为不可竞争费，详见清单明细。专业工程暂估价不计规费和税金。

3. 计日工：无。

4. 总承包服务费：无。

（五）规费和税金

1. 规费：为不可竞争费，必须按招标清单中列明的费率进行报价。

1.1 环境保护税：不计取，由甲方自行缴纳。

1.2 社会保险费：按规定费率计取。

1.3 住房公积金：按规定费率计取。

2. 税金：按一般计税法（税率 9%），为不可竞争费，必须按招标清单中列明的费率进行报价。