

最高投标限价编制说明

工程名称：东南大学九龙湖校区未来技术楼项目外幕墙工程

一、工程概况：

1、建设规模：本工程为东南大学九龙湖校区未来技术楼项目外幕墙工程，项目位于江苏省南京市，总规划用地面积约为 18332.22 平方米，建设总建筑面积约为 34750.02 平方米，幕墙高度约 26.65 米，幕墙面积约 14373.39 平方米。

2、幕墙结构类型：详见图纸。

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、工程招标范围：

幕墙工程，具体详工程量清单及招标文件。

三、工程量清单编制依据：

1、建设单位提供的东南大学建筑设计研究院有限公司设计的施工图、物料表、品牌表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)；《建筑面积计算规范》(GBT50353-2013)等。

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(2019)第19号关于建筑工人实名制费用计取方法的公告。

8、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。

9、江苏省住房和城乡建设厅苏建函质安〔2023〕145号《关于不再计列建设工程新冠肺炎疫情防控措施费用的通知》。

10、最高投标限价人工工资标准按苏建函价〔2026〕27号文件，材料价格按2026年2月份南京市江宁区及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，投标报价由投标人自行考虑计入。

11、拟定的招标文件。

12、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。

13、施工现场情况、工程特点及常规施工方案。

四、工程质量要求：合格。

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：无。

八、创优及星级文明工地要求：争创“江苏省二星级省级标化工地”。

九、清单说明事项：

1、不在本次招标范围有：幕墙预埋件。

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、各投标人在投标报价时自行考虑扬尘污染防治措施及其费用，相关条例及处罚规定按照市相关文件规定执行。

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、施工便道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、施工便道修建、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、投标人根据招标文件给定的工期进行投标，且应充分考虑本工程所处地区的自然气候、人文地理条件等原因导致的工期影响、机械停滞、多次进退场、裸土覆盖、停工期间现场管理等，自行考虑相关措施，所有费用计入报价，包干使用，一旦中标，不再调整此类费用。

7、投标人必须综合考虑政府行政管理部门的有关政府性要求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。

8、施工水电费用计算和结算：总承包单位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。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、供水负荷不足，采取自取（发）水电等保障措施的，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。

9、临时排污、排水需按照相关要求处理达标后接入校方指定点，满足总承包单位要求。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。投标人自行现场踏勘确定具体接驳排污方案，临时排污的相关手续办理由总承包单位负责。上述相关费用均包含本次投标报价中，结算时不予调整。

10、施工过程中不能污染、破坏路面。如有污染、破坏要及时恢复。在投标报价中必须予以考虑，结算时不得调整。

11、投标人需结合现场情况在投标报价中综合考虑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。

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、施工现场需满足项目所在地及建设单位现行工地视频监控和环保在线监测、智慧工地、建筑工地差别化管理等文件要求进行智慧工地和工地差别化管理，相关费用包含在投标报价中；如项目所在地出台新的政策要求或规范性文件，承包人须按项目所在地最新的规定执行。

14、投标人应充分了解本项目性质、学校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(回填道渣、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、投标人勘查现场后需自行考虑临设搭设，结算时不调整。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、地貌并铺设草皮，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。大门、围挡等临设按校方及主管部门要求设置，临近教学楼、学院侧需采取隔音措施，减少对周边教学的影响，投标人充分考虑此部分费用，含在投标报价中，结算不调整。

17、危险性较大的分部分项工程相应的工程专项技术咨询费、专家评审费用等以及经过专家审批后的施工方案调整带来措施费用的增减由投标人自行考虑计入报价，后期结算不在此项目进行价款的调整。

18、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。承包人原因产生的额外检测费用，由承包人承担。

19、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。

20、本项目由总承包单位中国二十冶集团有限公司提供总承包管理、配合等工作，承包人须向总承包单位支付总承包服务费。总承包服务费已含在投标报价中（费率2%），如承包人未在投标报价中列支本费用，也均视为其费用已含在其他项目的综合单价或合价中，承包人不得以此索赔任何费用。结算时，总承包服务费的计算基数按本专业承包工程的结算价格（扣除设备费）进行调整，总承包服务费费率按2%不变。如承包人未按合同约定向总承包单位支付总承包服务费，则发包人有权在其结算款中扣除。

21、投标人自行考虑选用脚手架或吊篮形式，按施工当地主管部门要求自行考虑搭设密度、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。

22、本项目安全文明施工争创“江苏省二星级省级标化工地”，清单措施费中已按文件规定计取了“安全文明施工增加费”，此部分作为不可竞争费，投标人需按清单中费率进行报价，并综合考虑所有创优费用，结算时不额外增加；最终金额根据合同约定条款进行结算。

23、招标代理服务费暂定为 47207.61 元(以招标控制价作为收费计算基数,按照“计价格[2011]534号”文件规定收费标准的 56%计算得出),该费用作为不可竞争费,单独列项并作为投标总价的组成部分,最终金额以中标金额(不含招标代理服务费)作为收费的计算基数,按“计价格[2011]534号”文件规定收费标准的 56%执行。招标代理服务费由中标人在领取中标通知书前代招标人支付给招标代理机构。

十、有关图纸及工程量计算的说明:

1、幕墙工程:

(1) 幕墙工程的预埋件计入总承包单位土建范围内,预埋件的校正及因深化设计、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,均由总承包单位完成,幕墙单位进行配合,具体要求详见施工图设计总说明及规范。

(2) 投标单位综合考虑使用塔吊和施工电梯,相关费用包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。

(3) 特殊型材或配件等需要开模的投标人在投标报价时自行考虑,结算不因此增加费用。

(4) 幕墙、钢结构雨棚、栏杆栏板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,如雨棚、幕墙龙骨规格、间距、布置形式等需发生变化或增加构件时,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。

(5) 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。

(6) 投标单位报价时均应考虑所有装饰面层以及配套龙骨等弯弧处理(包含并不局限于热弯、拉弯等),磨边、防污、成品保护、打磨、防腐、倒角、嵌槽、抛光、开洞、异形加工、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。

(7) 幕墙工程中所需五金配件,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。

(8) 幕墙工程中钢结构及转接件等采用Q235B钢,外露部位采用涂氟碳漆防腐处理,隐蔽部位均采用热浸镀锌处理,颜色按建筑设计要求,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。

(9) 幕墙工程中涉及部分防火窗，深化设计的工作由中标人完成，无论采用成品定制还是现场制作方式，深化设计图纸需经设计单位确认，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。在优化设计及施工过程中，如幕墙龙骨规格、间距、布置形式等需发生变化或增加构件时，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。

(10) 幕墙工程中凡涉及玻璃幕墙与铝板幕墙等交接部位工程量计算规则：按面层材质交界处中心线划分。

十一、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“工程量编制说明”要求进行投标报价，主要材料满足设备品牌表要求，详见附件《主要设备材料品牌表》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、增加费、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内容须包含完成该项工作所需的材料费用（含主材及配件、辅材及其损耗）。

（以下无正文）