

# 工程量清单编制说明

工程名称：南京邮电大学仙林校区学生宿舍修缮项目（一期）

## 一、工程概况：

1、本工程为南京邮电大学仙林校区学生宿舍修缮项目（一期），项目建设地点位于南京市仙林大学城仙林校区内，项目改造建筑面积 51506.81 平方米。

2、结构形式：框架混凝土结构。

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、编制范围：

拆除工程、土建装饰工程、安装工程、室外工程等，详见招标文件说明及工程量清单。

## 三、编制依据：

1、建设单位提供的北京中外建建筑设计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）；《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《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（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》。

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、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疫情防控措

施费用的通知》。

11、最高投标限价人工工资标准按苏建函价[2026]027号文件，材料价格按2026年4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，投标报价由投标人自行考虑计入。

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：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：无。**

**九、清单说明事项：**

1、不在本次招标范围有：上床下桌式成品组合家具、成品中低床、成品书桌椅等家具采购，室外设备及室外综合管网破损修复更换，花洒、置物架、卡机、混水阀等卫浴五金（不含洗手池龙头）拆除，监控设备破损更新，消防泵房末端设备零件更新，屋顶水箱部分消防改造，水控卡机。

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(分期实施)，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、赶工等风险及其费用，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、垫铁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。

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。

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、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。

19、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。

20、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。

21、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。

22、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。

23、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、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。

24、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。

25、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。

26、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。

27、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。

28、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。

29、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。

30、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。

31、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。

32、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。

33、除已明确由校方回收的物资外，本项目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。

36、本项目完工后需进行精保洁，满足学生入住要求并通过学校验收。此工作不单独列项，投标单位在报价中综合考虑，结算时不另行增加。

37、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。

## 十、其他说明

### （一）、拆除工程

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，并对拆除内容及处置方式进行二次确认，在相关部门指导下进行拆除工作。拆除后残值（除已明确由校方回收的物资外）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盖板、地面螺栓、墙面镜子、窗帘及其附件、晾衣杆、原有阳台及外走廊栏杆、防盗网、现有废弃物、卫生间内蹲坑砌体、洗漱台、扶手等构件、成品不锈钢置物隔板拆除、石材置物隔板拆除、浴帘杆及浴帘拆除、已经自行拆除后遗留、遗漏部分、原有垃圾清理外运（包括不限于学生遗留被子、桌子、书本等现场遗留垃圾）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、拆除工程措施项目（脚手架除外）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。

10、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，拆除均按项包干，结算时不因工程量的变化而调整价格。

11、现场所有需更换的地砖、石材楼地面、踢脚线（块料及石材）、墙砖、天棚、门窗及门窗五金、室外台阶、室外路牙、室外井盖井圈等拆除外运等工作在装饰工程相应更换清单中考虑报价，综合单价不因工程量变化而修改，其余的拆除工程均在拆除工作中按项包干。

12、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察现场，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。

13、分体空调（包含内机、外机、铜管、支架等全套设备）、电表、采集器、电力元器件、无线AP、ONU设备、多媒体箱、灭火器、消防广播及主机需要保护性拆除，放至校方指定位置，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。

14、花洒、置物架、卡机、混水阀等卫浴五金（不含洗手池龙头）由校方组织专业队伍拆除处置，不在本次招标范围；

15、宿舍内床架和书桌（包括上床下桌铺位、上下铺、独立书桌等）需拆除运至校方指定位置，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。

16、井道中施工降效费用综合考虑；拆除后周边修补费用综合考虑在报价中，结算不予增加。

## （二）、土石方工程

1、施工场地内清表及部分杂树、杂草等清除外运，投标人自行勘察现场（以现场情况为准），综合考虑报价，相关费用在相应清单中报价，结算时单价不调整。

2、本项目回填土方按校园内倒考虑，其余土石方按外运考虑；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。用于回填的土方考虑原土回填，土方堆放方案及回填方案由投标人自行考虑，满足建设单位要求，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。

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。

### （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垂直运输机械，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。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。

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、成品保护请各投标单位综合考虑入投标报价中,结算时一律不予调整,不另计取相关费用。

12、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。

13、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。

14、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。

15、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。

16、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。

17、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。

18、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。

19、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。

20、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。

21、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。

22、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。

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、门窗、栏杆、装饰墙顶面龙骨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，如洗漱台龙骨规格、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。

27、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。

28、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。

29、新建构件钢筋与原有构件钢筋连接、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。

30、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。

31、本项目顶棚表面空鼓、起皮、发霉铲除新做工程量暂按顶棚投影总面积的 5%考虑。

32、本项目面砖及花岗岩踢脚线损坏更换工程量按相应总长度的 10%考虑。

33、本项目门窗损坏更换工程量按相应总面积的 10%考虑。

34、本项目门窗五金损坏更换工程量按相应总樘数的 10%考虑。

35、所有拆除产生的垃圾（包含现场遗留垃圾）均需考虑垃圾上下楼、楼层水平运输，总价包干，结算不予调整。

36、室内钢材涂料按图集 23J909-9-6-钢涂 7-8（室内）考虑计入清单。

37、木门锁按物料表参照铝合金门锁计入清单。

38、对于配电房电缆沟，投标单位需综合考虑电缆沟沟壁、沟底板等的厚度，电缆沟的防水，土方开挖、回填，土方外运，满足设计及规范要求，综合单价结算时不予调整。

39、置物架/水控卡机/混水阀/花洒由 BOT 供货，除水控卡机外其余由总包安装。

#### （四）、室外及配套工程

1、投标报价中须同时考虑因承包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、投标人应参照招标文件，在报价中应充分考虑所涉及的各项措施费及风险因素后再进行报价，如施工期间苗木的保湿遮阳等费用的计取。

7、本工程雨、污水管网接入原有检查井的费用，由投标人综合考虑，结算时不再增加费用。

8、现场施工时对现状路面的破坏，投标人自行考虑修复，结算时不再增加费用。

9、投标人应参照招标文件，在报价中应充分考虑所涉及的各项措施费及风险因素后再进行报价，如施工期间苗木的保湿遮阳等费用的计取。

10、本工程所有砼均采用商品砼，砼是否采用泵送由各投标人自行考虑，中标后不作调整，设计图

纸及规范如要求掺加除清单已列项外的其他外加剂，其费用含在投标报价中，中标后不作调整；所有混凝土构件模板费用均考虑在分部分项混凝土相关清单内。

11、本项目涉及的道路、广场铺装结构层等需按设计规范及设计要求切割伸缩缝（或沉降缝），具体详见图纸设计说明及相关设计规范、设计要求等，投标单位需自行考虑伸缩缝（或沉降缝）的相关费用到综合单价内，结算时，不再另行增加。

12、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。

13、所有面层材料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。

14、沥青加铺路面及场地硬化需同步对井盖标高进行调整，投标单位自行考虑综合单价，结算时不再另行增加。

15、对于南北荷组团中间道路增铺沥青，需考虑原路面停放车辆的挪位及保管措施费用，投标单位自行考虑综合单价，结算时不再另行增加。

16、室外井盖更换为铸铁井盖，投标单位需根据现场情况，综合考虑各种尺寸井盖的报价。

17、卫生间吊顶按物料表材料规格 300\*300\*0.8mm 考虑。

#### （五）、安装工程

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、安装专业涉及到的土方开挖、夯填、余方弃置等均在室外工程中计入。

3、对于室外管综基础，图纸无做法；本次仅按照常规方案考虑，按照一般土方开挖及原土回填计入，并局部考虑砂垫层及 C20 砼包封计入，结算时依据实际情况调整。

4、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综合单价中，结算时不再调整或增加以上费用。

5、对于给排水管道更新，本次仅考虑冷水管的立管（不含连接清洁间的立管）、卫生间污水立管及支管更新、对于给水点位有调整的部分其对应的给水支管更新，其余给排水管道均不在本次改造范围内。

6、自动报警系统调试包含火灾报警系统调试、消防电源监控系统调试、防火门监控系统调试、电气火灾系统调试、应急照明系统调试、广播、通信分机及插孔调试）等，其中消防系统的二次深化设计与原系统对接、检测（含第三方检测费用）、联网联调等均由投标单位自行考虑在综合单价中，不单独列项。

7、消防系统探测器、模块、广播等相关设备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。

8、变电所低压出线依据电缆清册及相关材料表中工程量综合考虑，结算时据实调整。

9、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。

10、对于新增墙体部分的线路管道、风管、暗盒等，投标报价应将管件、配件、开孔洞、管道开槽及修复等费用综合考虑在综合单价中，结算时不再调整或增加以上费用。

11、排水管道的灌水和通球试验，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。

12、所有设备检查接线含在相应设备报价中，不单独列项，结算时不再调整或增加以上费用。

13、智能化系统调试包含设备调试、线缆及光纤测试、分系统调试、全系统联调等，以及接入原有平台及系统调试按项计入，对于桂苑部分在45#楼计取，南北荷部分在48#49#楼计取，结算时不再调整或增加以上费用。

14、投标人在投标报价时，应结合设计图纸及现场踏勘情况综合考虑工程超高费，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以上费用。

15、投标人应考虑成品保护、现场管线保护、设施保护等费用，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。

16、所有配电需要的金属软管均在清单中综合考虑，不单独列项，结算时不再调整或增加以上费用。

17、变电所高压进线（电缆、保护管、电缆沟等）不在本次招标范围内，本次仅考虑低压柜出线部分。

18、各专业涉及到的开孔、堵洞及孔洞的防水防火封堵按项包干，结算时不予调整，如发生变更签证另计。

19、对于给排水、电气、消防、智能化等各个专业，原敷设于墙体或顶板部分的线管，本次均不考虑墙体开槽及线管拆除费用。

20、明配管及吊顶内敷设的管道用支架、防腐刷油的清单不单列，其费用计入相应的配管清单综合单价内，结算时不再调整或增加以上费用。

21、控制电缆头不单列清单，其费用计入相应的控制电缆综合单价内，结算时不再调整或增加以上费用。

22、对于新建墙体部分，例如轻钢龙骨等，其配管的刨沟槽及沟槽恢复的费用计入到相应配管的综合单价内，结算时不再调整或增加以上费用。

23、对于移位的户内箱，其户内箱的进线按重新敷设考虑，其走道公区部分沿桥架敷设；户内箱出

线至每个利旧回路的第一个点位均按重新敷设考虑。

24、应急照明系统、火灾报警系统、智能化各系统的电气配管均考虑水平明敷、沿墙暗敷。

25、对于 LEB 箱，考虑开水炉区域新增的 LEB 箱及卫生间 LEB 箱，其余均不在本次编制范围内。

26、消防水系统更新本次仅考虑立管及屋顶消防水管道更新。

27、屋顶消防水管道保温绝热做法按 50mm 橡塑保温及 1mm 厚铝皮保护考虑。

28、监控设备破损更新无具体数量及型号、消防泵房末端设备零件根据新规调整更新无具体要求、屋顶水箱部分消防改造无具体图纸，以上三项费用均不在本次编制范围内。

29、智能化工程中的水控机均按照 BOT 模式考虑，不在本次编制范围内。

30、淋浴房为成品，其相应的淋浴龙头、花洒、不锈钢置物架、照明灯具、排气扇、淋浴房专用地漏、接水托盘及上下水连接、五金件均不单列，计入装饰工程成品淋浴房清单中。

31、给排水工程中的水表本次仅计取水表拆除的费用，其余由 BOT 单位深化，不在本次编制范围内。

32、对于重新敷设的给水及热水管，依据系统图，本次仅考虑其新增的管道及阀门的费用。对于是否需要新增或更换水表及其他阀组，图纸设计未明确，故不在本次编制范围内。

33、对于室外管综工程中涉及到路面破除、绿化破除以及修复等费用，清单中按项列项，投标单位自行踏勘现场综合报价，结算时不再调整或增加以上费用。

34、依据设计图纸，卫生间开关、插座、灯具均采用防水型，本次仅卫生间内开关、插座、灯具按照防水型计取，其余均按照非防水型考虑。

35、抗震支架无深化设计图，抗震支架费用综合计入各专业支吊架清单中，投标单位综合考虑报价，并包含二次深化费用，结算时不再调整或增加以上费用。

36、光纤熔接、尾纤、光纤跳线等不单列清单，其费用计入到相应的光缆或光纤配线架的综合单价内，结算时不再调整或增加以上费用。

37、清单中每组灭火器箱按配置 2 具 MF/ABC5 灭火器考虑。

38、消控室设备依据电变 1 图纸中的设备计入，本项目的消控室设备均计入到 48#49#楼。

39、对于应急照明、火灾报警等明配管道，需考虑刷防火涂料等防火措施，其费用计入到相应的配管综合单价内，结算时不再调整或增加以上费用。

41、所有宿舍内空调均换新，对于三人间及其以下人数的宿舍均按照 1P 壁挂式空调计取，4 人间及其以上人数的宿舍均按照 1.5P 壁挂式空调计取。

42、能耗计量及预付费系统所需设备箱，其清单统一列在能耗计量预付费系统中，对于是否需要新增能耗计量主机，设计未明确，本次清单不考虑，但对需接入原平台及其相关调试费投标单位需自行考

考虑报价，清单不再单独列项。

43、对于弱电工程中线缆、线槽、配管等工程量，弱电图纸中其相应点位未在平面图全部标注，仅有户型大样图，其相应工程量依据预算清单及结合图纸进行估量，结算时按实调整。

44、变电所改造部分计入 48#49#楼电气工程中计入，对于低压送配电装置系统调试均计入到各个单体中，变配电改造中不再单独计入。

45、变电所 3P 柜机拆换，换新柜机采用一级能耗，并把拆除后柜机移位至甲方指定位置进行安装；此部分费用放在 48#49#楼中计入。

46、对于冷凝水管局部由客厅改造的新宿舍于室外新增一根 De50 空调排水管，每层设置一个 De32 三通接口，接收空调冷凝水；阳台区域空调排水由阳台排水立管每层新增三通接收空调冷凝水，此部分费用在空调清单中综合考虑，结算时不调整。

47、对其施工区域可能涉及监控的保护性拆除、恢复及调试，桂苑计入到 45#楼，南北荷计入到 48#49#楼弱电工程中。

48、户内局部点位，例如插座等需根据家具点位进行现场调整；清单考虑增加部分工程量；暂按照每个点位 JDG20 配管 1m，WDZB1-BYJ-2.5 配线 3m，开槽及修复 1m 计入。

49、对于户内局部区点位调整的，例如插座等需采用空白面板进行封堵，其工程量暂按照家具点位数进行计入。

50、对于水箱式蹲便器，水箱由学校合作单位提供，清单中水箱主材费不计取，仅计取安装费

51、物料表中成品不锈钢盥洗池规格为 2900\*600，清单中依据图纸中画的尺寸进行计量，但宽度均为 600mm。

52、应急照明疏散指示材质为 304 不锈钢，具体详见物料表。

53、对于电缆标志牌，清单不单独列项，此部分费用在电力电缆清单中综合考虑，结算时不调整。

54、对于室外 PE 管道所需的管枕、堵头、防火封等，此部分费用在配管清单中综合考虑，结算时不调整。

55、对于变电所套管清单计入到室外及配套工程（安装）中，对于其开孔、孔洞封堵、防火封堵等均在 48#49#楼综合考虑，均按项计入，结算时不调整。

#### **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，主要材料在设备品牌表中选定，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、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（按接触面积计算）可根据分部分项工程量变化、设计变更、现场签证相应调整后，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、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。

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）