

控制价清单编制说明

工程名称：东南大学九龙湖校区工科综合科研大楼项目变配电工程（专业工程暂估价）

一、工程概况

1、建设规模：本项目为东南大学九龙湖校区工科综合科研大楼，位于江苏省南京市江宁区东南大学九龙湖校区内，西邻能环学院、机械动力实验楼，北侧机械学院，东侧计算机学院。总建筑 146789.50 平方米，其中地上建筑约 106117.67 平方米，地下建筑面积约 40671.83 平方米。变电所工程变压器总装机容量 14400kVA；本工程电源引自东南大学九龙湖校区东南侧清水亭变新放的两回环网柜备用线路间隔 G111 和 G131。两个电源同时工作，独立运行。当一个电源断电时，另一个电源不应同时断电，两个电源均能负担全部一、二级负荷的供电。

2、供电范围：工科科研综合大楼包含五个学院：仪器科学与工程学院、电气工程学院、自动化学院、网络空间安全学院及未来技术学院。主要有：实验室、教师办公、研究所工作间、公共教学区、预留用房等功能组团。地下一层除机动车库和相关设备用房外，设置有会议中心、咖啡厅及部分学院的实验室；地下二层为机动车库和设备用房，建有配套人防区。人防工程为附建式核 6 级、常 6 级人防工程。地下机动车库停车位 777 个（其中充电桩停车位 153 个），为 I 类大型汽车库。地上停车位 23 个（其中充电桩停车位 17 个）。

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

1. 本变电所工程地下一层设置开闭所及一号、二号变电所；本次招标范围：开闭所、一号变电所、二号变电所的高、低压配电系统设备安装及调试、INT-IPS 数字化电力综合自动化监控系统等。

2. 开闭所及变电所内照明（含应急照明）、插座、风机配电、火灾报警装置、气体灭火等由总包实施；

3. 开闭所及变电所内强电桥架、弱电桥架、强电电缆走向、弱电线路走向设计配置到位，由总包根据图纸实施到位；

4. 低压出线电缆与母线不在招标范围，由总包根据图纸实施到位；

5. 开闭所至二号变电所高压路由（桥架）由总包单位实施到位。

6. 10kV 外线高压电缆计入本次清单，由 110kV 清水亭变附近预留环网柜经已建好的排管路径引来，具体详见外线路由图。

7. 高压中间电缆头按 500m/盘计算工程量，后续结算按实计取。

8. 送配电系统调试（1kV 以下）本次清单不单列，投标人自行考虑综合报价，后续不做调整。

9. 其它具体详见工程量清单、招标文件及设计图纸。

三、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提供的变电所施工图纸、设备配置清单、有关会议纪要、品牌推荐表及工科楼变电所工程招标界面划分等相关资料。

2. GB50500-2013《建设工程工程量清单计价规范》；GB50854-2013《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》；GB500854-2013《通用安装工程计量规范》；《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）及其他配套工程量计算规范。

3. 苏建价(2016)154 号文件《省住房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。

4. 江苏省住房和城乡建设厅苏建函价〔2025〕2 号《关于调整建设工程计价增值税税率的通知》。

5. 招标控制价人工工资标准按苏建函价[2026]027 号-2026 年上半年人工工资指导价文件，材料价格按 2026 年 04 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；投标报价时人工单价及材料价由投标人自行考虑计入。

6. 工程量清单应与招标文件、招标项目图纸等文件结合起来查阅与理解，工程量清单中所描述的项目特征仅为招标人对该分部分项工程特征的概述，而非是工程特征的全面描述，计价时必须按施工图纸及相关的国家规范的要求综合报价。

四、工程质量要求

根据总承包工程质量验收标准，该项目包含供电部门施工期间检查、竣工验收、报送电手续等一切相关手续及费用，需保证学校的正常运行。

五、其它项目费用

1. 暂列金额：无

2. 暂估价：无

3. 总承包服务费：详见招标清单。

4. 招标代理费：详见招标清单。

六、清单说明事项：

1. 本工程高低压配电系统调试及系统联调，均含在此次招标范围内。
2. 高低压配电系统的设备、线缆等规格型号、技术参数需满足项目使用需求及设备技术功能要求。
3. 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），结算时不再调整或增加以上费用。
4. 清单项目特征描述与施工图不一致时，如未提请招标人对招标文件澄清，投标人报价须按以下原则：有详细设计要求的，以施工图为准；没有详细设计要求的，按清单要求。
5. 投标人须按照本工程的要求进行投标报价，材料设备的颜色、规格、样式、参数等详见设备表及设备配置清单，若设备表、配置清单、设计图纸、工程量清单表述不一致，按高标准执行。
6. 本工程地处东南大学校园内部，项目实施过程中的所有车辆及人员管理应当服从校方、总包统一管理要求，由此涉及的相关费用由投标单位综合考虑在报价中。
7. 设计图纸不完善、不详细之处，投标单位应根据现场施工条件及进度要求，并根据图纸进行深化设计。深化设计应经招标人认可后方可施工，深化设计费用包含在投标报价中。
8. 工程量清单项目中没有体现的，施工中又必须发生的工作内容所需的费用，如：包括但不限于临时设施费、脚手架费、垂直运输费、原材料的二次搬运费、场外运输费、摊销费、吊装费、超高部位人工、机械降效费、成品保护费等，由投标人根据现场实际施工场地考察的情况并结合各自条件情况自行计入报价。
9. 施工用水电由承包人自行与总包对接，结算时不另行增加此部分费用。
10. 总承包服务费：本项目由中铁建工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。总承包服务费需含在投标报价中（**费率为不含设备费的 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（不含设备费）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。
11. 招标代理服务费暂定为 57100.00 元（以最高限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（见招标清单）；待确定中标人后则以中标金额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。

12. 本工程高低压配电系统设备材料等，投标单位选用品牌、技术参数及功能须满足设计要求并报发包人和监理工程师同意后方可进场使用。

13. 同一系统采用同一个品牌并在推荐品牌中选择。

14. 其他未尽事宜，详见招标清单及招标文件。