

如意江南余福里安置房小区物业管理移交维修工程

工程量清单及投标最高限价编制说明

一、工程概况：

- 1、工程概况：本工程为如意江南余福里安置房小区物业管理移交维修工程；
- 2、本次编标工程内容主要为土建、安装、智能化、景观绿化、电梯维修工程。
- 3、工程招标范围：详见甲方提供的施工设计图纸及查验报告。

三、工程量清单编制依据：

- 1、《建设工程工程量清单计价标准》（GB/T50500-2024）、

《房屋建筑与装饰工程工程量计算标准》（GB/T50854-2024）、《园林绿化工程工程量计算标准》（GB/T50858-2024）、《通用安装工程工程量计算标准》（GB/T50856-2024）、《江苏省建筑与装饰工程消耗量》（2026年）、《江苏省安装工程消耗量》（2026年）、《江苏省市政工程消耗量》（2026年）、《江苏省建设工程费用参考》、《江苏省修缮建筑定额》（2009年）、《江苏省市政设施养护维修定额》（2013年），截止2026年5月底前省、市有关工程造价计价文件。

- 2、招标人提供的施工设计图纸。

- 3、招标人提供的查验报告。

四、取费参考标准

土建维修工程按修缮建筑工程取费；安装维修工程按修缮安装工程取费；安防智能化工程按安装工程取费；景观工程按园林绿化工程取费；

安全生产措施项目、文明施工措施项目、环境保护措施项目、临时设施措施项目等措施项目费用参考《江苏省建设工程费用参考》。

招标清单中安全生产措施费的费率为下限值，承包方可根据项目实际确定费率。

工程措施费：各投标单位应结合工程实际、工期、设计要求和投标单位的施工组织设计、施工方案等综合考虑一切可见和不可见因素，除安全生产措施费外均按项包干。

最高投标限价中人工工资单价参考《江苏省建设工程费用参考》。

五、材料价格取定

1、本工程最高投标限价中材料价格参考《镇江工程造价信息》2026年第6期并结合市场价与市场波动等因素综合考虑。

2、各投标人根据招标文件要求和工程具体情况，结合市场行情、自身实力和管理水平等因素自主报价，充分考虑市场风险，一旦中标结算时不得调整（招标文件有规定的除外）。

六、工程质量要求：达到合格标准（详见招标文件），另需满足验收规范要求。

七、其他说明

1、绿化相关栽植技术措施费用，由投标人根据施工组织设计需要，在分部分项和措施项目清单报价中综合考虑。反季节种植的风险由投标单位自行考虑包含到报价内。

2、绿化养护期按6个月计算，自竣工验收日期起计算，

3、本清单量按设计详图、查验报告进行计算，竣工结算时，如现场苗木品种、规格与本清单不符时，据实调整（数量增减必须征得甲方和监理同意，否则增加的数量一律不予认可）。

4、综合单价由投标方依据自有苗圃价、综合市场价、自身实力和管理水平等因素自主报价，充分考虑市场风险，并结合市场行情等因素综合考虑。

5、本项目各投标人在投标前自行前往踏勘现场，并充分了解现场状况，投标报价中应充分考虑各方面因素及施工过程中采取的必要措施，如垂直运输费、二次搬运费、多次进出场费等，费用包含在相应投标报价中，结算时不予以调整。

6、本工程以固定综合单价报价，承包人如对清单描述模糊或需要进一步明确的，须在招投标期间以书面形式提交发包人答疑。否则一旦中标，即视为确认按设计施工图纸及相应规范完成全部工程内容，不得以任何理由变更或调整投标综合单价。

本工程中电梯工程在结算时，以中标单位电梯工程中标总价为结算依据，如结算价格低于电梯工程中标总价则按实结算，如结算价格高于电梯工程中标总价则按电梯工程中标总价结算。因此投标单位应在投标前联系招标人踏勘现场，详细自行排查电梯工程需要维修的内容，工程施工过程中不得以维修内容增加或工作量超过清单内容，拒绝进行有关于电梯工程的任何维修工作，电梯工程维修完成后最终满足通过相关部门、属地政府、物业、维保单位、发包人的验收和移交工作。

本工程中潜污泵维修工程在结算时，以中标单位潜污泵维修工程中标总价为结算依据，如结算价格低于潜污泵维修工程中标总价则按实结算，如结算价格高于潜污泵维修工程中标总价则按潜污泵维修工程中标总价结算。因此投标单位应在投标前联系招标人踏勘现场，详细自行排查潜污泵维修工程需要维修的内容，工程施工过程中不得以维修内容增加或工作量超过清单内容，拒绝进行有关于潜污泵维修工程的任何维修工作，潜污泵维修工程维修完成后最终满足通过相关部门、属地政府、物业、发包人的验收和移交工作。

7、本工程量清单中项目特征、工作内容描述的完整程度，准确性，不影响中标人按相应规范要求施工并完成设计施工图纸内的全部工作内容；投标报价时各投标单位应根据企业自身施工方案，结合设计图纸等综合考虑施工的全部工作内容报价。

8、其他费用：

（1）、暂列金额：土建部分预留金80万元；

(2)、专业工程暂估价：土建部分109.9650万元；

序号	费用名称	工程内容	暂估金额 (元)
1	岗亭	社区具体选样确定	300000
2	智能垃圾分类箱	社区具体选样确定	400000
3	宣传栏（精神堡垒、红色物业宣传栏等）	社区具体选样确定	200000
4	物业管理用房装饰工程	社区具体选样确定	149650
5	室外运动器材	社区具体选样确定	50000
	合 计		1099650

9、型号品牌：

本次设计图纸中部分设施设备按该项目原始图纸设计参数考虑，可能导致设施设备与现有市场产品存在代差。本工程投标单位报价时，对于设施设备材料的品牌型号选择时，需与现有小区设施设备材料品牌一致，型号需与现有设施设备材料项兼容，中标后不得以不兼容、不匹配为理由要求调整造价。

10、临时设施费：

本工程建设项目临时办公地点由发包人提供，投标人需向发包人和监理单位提供满足发包人要求的临时办公装修、网络通讯、办公设施设备、办公区产生的水电费和保洁保安服务。投标人在投标前应联系发包人踏勘办公地点，并充分考虑临时设施费用。

11、安全生产措施费：

本工程安全管理和环境保护工作的极其重要和困难，在施工过程中安全管理和环境保护措施必须完全满足发包人、属地街道、物业和小业主要求，尤其是在消防工程维修过程中如存在需现有消防系统停止运行的情况时，中标单位应采取满足消防安全的一切必要措施。中标单位在施工各个分部分项工程时，必须安全环保防护设施到位、安全环保管理人员到位、安全环保措施到位。以上费用各投标单位在投标时应充分考虑，费用包含在投标报价中。

12、中标单位负责本工程资料编制（含电子资料）、竣工图绘制（含电子版）、档案制作（含电子档）并满足发包人要求，中标单位需配备专职资料员负责完成发包人、监理提出的关于工程资料相关的工作。中标单位所配备的专职资料员需持有镇江市建设工程质量检测协会统一培训考试合格颁发的资料员证，并在近两年内独立负责过10万平方米以上住宅类（镇江市市区范围内）项目资料及使用同规模项目智慧质检系统的经验，经发包人认可后方可上岗。相关费用包含在投标报价中。

13、配合工程各类检测、验收的相关费用包含在投标报价中。

