红星桃花源二期安置房小区物业管理移交维修工程

清单编制说明

一、工程概况：

本工程为红星桃花源二期安置房小区物业管理移交维修工程。项目主要内容包括修缮土建、配套、绿化、电梯维修、消防维修、智能化工程等。

二、招标范围：

1、镇江交通产业集团 2026 年 4 月提供的查验清单。

2、详见招标文件。

三、编制依据：

1、委托方提供的清单

2、《建设工程工程量清单计价标准》（GB/T50500-2024）及《房屋建筑与装饰工程工程量计算标准》（GB/T50854-2024）、《通用安装工程工程量计算标准》（GB/T50856-2024）、《市政工程工程量计算标准》（GB/T50857-2024）、《园林绿化工程工程量计算标准》（GB/T50858-2024）

3、《江苏省建筑与装饰工程消耗量》(2026)、《江苏省通用安装工程消耗量》(2026)、《江苏省市政工程消耗量》(2026)、《江苏省建设工程费用组成规则》及《江苏省建设工程费用参考》(2026)、《江苏房屋修缮工程计价表》（2009 年）、《江苏省园林工程计价表》（2007 年）。

4、安全生产报价可以自主报价，但不能低于《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财资〔2022〕136 号）及省级、行业主管部门要求的最低费率。

5、苏建函价〔2019〕178 号省住房城乡建设厅关于建筑业增值税计价政策调整的通知。

四、工程及材料质量要求：

详见招标文件及清单

五、工程类别及取费标准：

清单最高投标限价中土建工程按建筑工程（城镇老小区改造）取费，配套工程按打通用工程、道路、排水工程取费，绿化工程按园林绿化工程取费，电梯、消防、智能化维修工程按照安装工程取费。安全生产自主报价，但不能低于《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财资〔2022〕136 号）及省级、行业主管部门要求的最低值，各项取费除增值税外，其它均由投标人根据工程具体情况、企业管理水平、并考虑风险因素自主确定。

名 称	增值税
修缮土建工程	9
配套工程	9
绿化工程	9
安装工程	9

六、人工、材料、机械费：

1、材料价格参考 2026 年镇江市造价管理部门发布的《镇江工程造价信息》第 6 期并结合市场行情；

2、人工价格参考苏建价（2026）76 号省住房城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知；

3、报价由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，一旦中标综合单价不得变更；

七、措施项目费：

除措施项目清单中所列项目外，各投标单位应结合工程现场情况、工期、

设计要求和投标单位的施工组织设计方案等全面考虑，可自行调整、补充项目并自主报价，相关的费用均视为已含在措施费用或综合单价报价中，竣工结算时不再调整和增加任何费用。

八、其他项目费：

1、暂列金额：详见清单及清单说明；

2、专业工程暂估价：详见清单及清单说明；

九、其他说明：

1、拆除后建筑垃圾由投标单位外运，自行考虑运距，自主报价，结算时不予调整。

2、该项目维修更换、拆除的残值物品由承包人负责保管、看护、堆放场地，相关保管、看护、堆放场地的费用包含在投标价中，结算时不再增加任何费用。同时由监理单位与承包人共同清点数量并做好清点台账记录（双方签字、盖章确认）。项目完工后由发包人和承包人共同在监理单位、审计单位见证下对残值物品进行回收处置，回收处置时做好回收处置台账记录（含相关残值回收费用票据等），残值回收处置的费用归承包人所有并在结算时扣除。残值处置过程发生的装运、整理费用包含在投标价中，结算时不再增加任何费用。若过程中发现残值物品遗失，则遗失部分的残值物品按照原价在承包人结算中扣除。

3、所有砼均为商品砼，所有砂浆均为预拌砂浆。

4、各投标人需现场踏勘实际情况，所有的项目均以工程量清单特征描述为准。

5、其他未尽事宜，详见清单描述。

6、所有工程量维修前需经甲方确认。

镇江华设工程咨询有限公司

2026 年 7 月 30 日