

编制说明

工程名称：三山风景名胜区旅游服务基地水街等区域建筑物缺陷维修工程

一、工程概况及项目特征：

1、工程概况：项目地址位于三山风景名胜区旅游服务基地水街等区域。主要建设内容包括：墙面、屋面，落水管、避雷带、门窗、栏杆、沉降缝、消防设施维修等修缮工程。

二、工程招标范围

详见招标文件。

三、工程量清单编制依据

GB/T50500-2024《建设工程工程量清单计价标准》、《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)》、《江苏房屋建筑修缮定额(2009)》、《江苏修缮安装定额(2009)》、《江苏省建设工程费用参考》(2026年)、招标文件、建设单位提供的改造方案、以PPT为主、不详尽之处见排查报告、图纸及委托方相关要求。

四、工程质量要求详见招标文件。

五、工程取费：改造工程按修缮建筑工程取费,安装部分按修缮安装工程取费。安全生产、文明施工、环境保护费等按最新调整过的《江苏省建设工程费用参考》计算，税金按苏建函价[2019]178号文及镇江市有关规定执行，其余由投标人自主确定。

六、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 5 期并结合市场行情。人工按《江苏省建设工程费用参考》以及各专业工程消耗量(2026)定额中的人工单价计算。

七、措施费：除措施项目清单中所列项目外，投标人根据施工组织设计需要可自行调整或补充，并自主报价，结算时不予调整。

八、赶工措施费：鉴于本项目建设工期紧张，需采取赶工保障措施，计取赶工措施费。赶工措施费取费基数为：分部分项工程合计-除税工程设备费，费率按 1.3% 计算；投标人根据施工组织设计需要可自行调整或补充，并自主报价，结算时不予调整。

九、其他项目费：

1、暂列金额：合同价格调整暂列金额按分部分项合计 7%、未确定工程暂列金额按分部分项合计 3%计取暂列金额，具体详见清单。

2、暂估价：消防水系统维修费用按 5 万元专业工程暂估价计取；道路及绿化恢复费用单栋按 1 万元专业工程暂估价计取，具体详见清单。

十、其他说明：

1、考虑到维修改造工程特点，结算时工程量根据现场实际发生及相关规定计量。

2、本项目砼采用商品砼，砂浆采用预拌砂浆。

3、投标单位应充分踏勘现场，施工围挡、防护网等必须满足建设单位现场管理需要，费用自行考虑。

4、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,投标报价必须满足施工图纸、使用功能及相关的国家规范的要求。

5、投标人应自行踏勘现场。投标报价时应充分考虑本工程现场状况、交通运输情况及自然地理条件、地下管线复杂等可能对工程施工造成的不利影响综合报价。

6、招标人发布的最高投标限价为总价投标限价，最高投标限价中的单项材料价格高低不影响投标单位报价，投标单位报价时应综合考虑。

7、对于有关造价方面文件和相关规定，请各投标单位向造价管理部门咨询。

8、2#~17#楼、一期 3#楼、园区整体消防报警系统联动调试，确保相关单位检测及验收通过。

9、安装工程残值回收是按-3000 元不含税独立费计入分部分项部分，投投标报价不得低于-3000 元，结算时不做调整。

10、保温板铲除及修复图纸考虑了一些特殊情况，标底编制时按面砖铲除数量的 5%进标，投标单位应采取合理措施进行成品保护并综合各种因素投标自报，结算时不予调整。

11、面砖清理图纸中考虑部分松动、空鼓，标底编制时按面砖清理数量的 10%按图纸修复工艺进标，施工单位应采取合理措施进行成品保护并综合考虑各种因素投标自报，结算时

不予调整。

12、2#、16#、17#、一期 3#拆除墙面：拆除墙体种类不限，投标单位根据现场实际情况综合考虑报价，结算时不予调整。

13、拆除的建筑垃圾，运距由投标人自报，结算时不予调整。

14、清单工程量与设计工程量不同的以清单工程量为准。

十一、设备、材料品牌：

1、施工单位包工包料。施工单位在设备、材料进场前应与设计单位、监理单位确定材料的品牌、等级、规格要求等后方可采购，否则造成的后果由施工单位承担。

2、消防报警系统设备品牌要与原有设备品牌无缝对接，否则所产生的费用由中标人承担。

中企华建友工程管理有限公司

二〇二六年七月二十八日