

最高投标限价编制说明

工程名称：江苏省疾病预防控制中心异地新建项目精装修工程(专业工程暂估价)

一、工程概况：

1. 本次编制范围为江苏省疾病预防控制中心异地新建项目南、北两个区的精装修工程，其中南区包括健康科普中心、综合业务楼、应急实训楼、疫苗冷库及地下室的电气工程、给排水工程、客房智能控制系统、区域内的装修工程等工程内容；北区包括地下室 A 区、B 区、C 区、动物实验楼、理化综合楼（公共卫生楼）A 区、理化综合楼（理化实验楼）B 区、理化综合楼（健康监测楼）C 区、生物安全楼、微生物楼 A 区、B 区的电气工程、给排水工程、区域内的装修工程等工程内容。具体详见招标文件。

2. 计划工期：详见招标文件。

3. 施工现场实际情况：详见招标文件。

二、工程量清单编制依据：

1. 建设单位提供的江苏省疾病预防控制中心异地新建项目精装修工程(专业工程暂估价)施工图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》GB50500-2024；《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》GB50854-2024；《通用安装工程工程量计算规范》GB50856-2024 及其他配套工程量计算规范。

3. 江苏省住房和城乡建设厅〔2025〕第 12 号《省住房和城乡建设厅关于实施《建设工程工程量清单计价标准》(GB/T50500-2024)及 9 本工程量计算标准有关事宜的公告》。

4. 《江苏省建筑与装饰工程消耗量》（2026 年）、《江苏省通用安装工程消耗量》（2026 年）、《江苏省建设工程费用参考》（2026 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》。

7. 招标控制价材料价格按 2026 年 8 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，投标报价由承包人自行考虑计入。

8. 拟定的招标文件。

9. 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。

10. 施工现场情况、工程特点及常规施工方案。

三、工程质量要求：详见招标文件。

四、暂列金额：无。

五、甲供材及暂估价材料：无。

六、专业工程暂估价：无。

七、总承包服务费：总承包服务费为本专业承包工程结算价格(不含设备费)的 2%。

八、创优及星级文明工地要求：南区市级标化文明工地，无创优要求，不计取按质论价费；北区省级文明工地三星，国优工程；中标单位需配合总承包单位达到创优要求。

九、清单说明事项：

通用说明：

1. 工程量清单项目特征未描述完整的，以设计图纸、专项工程技术要求、物料表为准。

2. 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“24 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。

3. 各承包人在投标报价时自行考虑扬尘污染防治措施及其费用，相关条例及处罚规定按照市相关文件规定执行。

4. 投标单位于投标前应自行踏勘现场，充分了解并分析施工条件；工程施工所需水、电、路、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、设备吊装、场内运输、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，涉及到的增加投入因素（水、电、路、施工便道修建、临时占地处硬化地面拆除及外运等），承包人在投标报价中予以考虑，结算时概不调整。

5. 承包人必须综合考虑政府行政管理部门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。

6. 施工水电费用计算和结算：总承包单位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。同时要求承包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，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。

7. 承包人自行现场踏勘，临时排污需按照总承包单位排污方案要求设置，按照相关要求处理达标后进行排放，所产生的相关费用均包含在投标报价中。

8. 施工过程中不能污染、破坏路面。如有污染、破坏要及时恢复。在投标报价中必须予以考虑，结算时不得增加费用。

9. 市容、环保（含夜间施工）等协调费用一并计入报价，施工垃圾外运由中标单位自理，满足建设单位管理要求。

10. 施工现场需满足项目所在地及建设单位现行工地视频监控和环保在线监测、智慧工地、建筑工地差别化管理等文件要求进行智慧工地和工地差别化管理，相关费用包含在投标报价中；如项目所在地出台新的政策要求或规范性文件，承包人须按项目所在地最新的规定执行。

11. 承包人应充分了解本项目性质、建设单位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。承包人应充分考虑保证机械正常运转的措施费用，含场地硬化（回填道渣、钢板等）措施等，结算时不另外增加费用。

12. 施工期间相邻建筑物安全、道路、树木等保护及风险费用承包人综合考虑并自行报价，结算时不予调整。

13. 本项目周边存在正常使用的建筑物和重要设施（地铁、文保建筑等），施工场地狭小，承包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，满足建设单位的管理规定，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重要设施的损坏其修复费用及赔偿由中标人承担。

14. 承包人按施工当地主管部门要求自行考虑脚手架或支撑的选型（例如盘扣式等）、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。

15. 本工程所有墙面（含所有板材墙面）、地面、天棚、台面、门等涉及开孔、开洞（例如：开关插座、龙头、灯孔、通风口、检修口等开洞及洞口加固处理）封堵、修补，以及涉及安装各类管道的穿墙、穿板、打洞、开槽（除给水管竖向开槽）、穿梁、绕梁、开孔、普通封堵、修补等一系列相关内容，应由装饰及安装专业综合协调实施，承包人按规范、图纸要求自行考虑相关费用，上述费用不单列清单，在报价时均需综合

考虑。

16. 本工程区域内非承包人施工范围（如消防、智能化等）的开孔、开槽等须由承包人负责，相关费用包含在投标报价中，投标单位自行考虑。

17. 中标人应配合总承包单位完成本专业工程 BIM 的建设及优化，配合各专业施工过程中管线优化，相关配合费用在报价中综合考虑，结算时不再增加费用。

18. 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结算。

19. 本项目超高费及高层增加费，承包人应综合考虑在报价中（无论清单描述与否），结算时不调整。

20. 现场不提供任何临时设施，承包人勘查现场后需自行考虑临时设施搭设或与总承包单位协商，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。同时本项目位于城市中心区域，承包人需充分考虑大门、围挡、临设及交通运输等特殊要求，按建设单位及主管部门要求设置，承包人充分考虑此部分费用，含在投标报价中，结算时不再增加费用。

21. 承包人需结合现场情况在投标报价中综合考虑道路运输的保护、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。

22. 本项目北区安全文明施工争创“省级文明工地三星，国优工程”；清单措施费中已按文件规定计取了“工程按质论价”费，承包人自行考虑报价，并综合考虑所有创优费用，结算时按合同相关条款执行。

23. 本工程招标文件要求北区“争创省级标化工地”，北区的控制价中安全生产措施费已包含了 15%增加费。投标人安全生产措施费的费率不得低于江苏省建设工程费用参考的下限值，“争创省级标化工地”增加的相关费用由投标人在投标报价时自行考虑；竣工结算时凭省级标化工地评定结果进行结算，未获评省级标化工地的，结算时安全生产措施费费率按投标报价的安全生产措施费费率除以 1.15 计取。

24. 本项目由总承包单位中建八局第三建设有限公司提供总承包管理及配合等工作，承包人须向总承包单位支付总承包管理服务费。总承包服务费已含在投标报价中，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的综合单价或合价中，发包人不再额外支付总承包配合费。结算时，总承包服务费的基准计算基数为本专业工程的结算价格（分部分项工程费+措施项目费-除税工程设备费），基准费率为 2%。如承包人投标报价中的总承包配合费计算基数或费率低于基准计算基数和基准费率，则结算时总承包配合费就低值计取。如中标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，扣除基数和费率按基准计算基数和费率计取。

25. 投标人根据招标文件给定的工期进行投标，且应充分考虑本工程所处地区的自然气候、人文地理条件等原因导致的工期影响、机械停滞、多次进退场、裸土覆盖、停工期间现场管理等，自行考虑相关措施，所有费用计入报价，包干使用，一旦中标，不再调整此类费用。

26. 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。

27. 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。中标人原因产生的额外检测费用，由中标人自行承担。

28. 本项目部分工程存在需按照《危险性较大的分部分项工程安全管理办法》进行专家论证的专项工程方案，请投标人自行考虑相应的风险并完善施工方案，经过专家论证后方可实施，相应的专家评审费用以及经过专家审批后的方案调整带来工程费用的增减由投标单位自行考虑计入报价，结算不予调整。

29. 招标代理服务费暂定为 178317.7 元(以最高投标限价作为收费计算基数，按照“发改价格〔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，待确定中标人后则以中标金额作为收费的计算基数，按“发改价格[2011]534 号”文件规定收费标准的 56%执行，结算按实调整。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。

十、有关图纸及工程量计算的说明：

安装工程：

1. 投标人须根据项目特征描述以及图纸所列的技术参数结合招标人提供的技术要求及品牌推荐表中选定产品型号，同时选用的产品需满足现行的验收标准和规范要求。

2. 给排水系统、电气系统、智能控制系统等各系统的管道标识、回路标识标志等，投标单位在相应的清单中综合考虑报价，不再单列清单增加费用。

3. 桥架、管道的接地相关工作内容已综合包含在对应项目综合单价内，不另行计算。

4. 设备的吊装、二次运输费等费用在报价时综合考虑，不再增加费用。

5. 电气工程暗配管清单项含开填槽，投标单位在报价时综合考虑。

6. 智能客房控制系统调试在报价时综合考虑，不再单列清单增加费用。

装修工程：

1. 灯具、风口、检修口、自动喷洒、烟感、报警、音响等位置开孔、开槽或留槽等及加固措施费用综合考虑在吊顶单价中，开口大小形状综合考虑，结算时不另行增加。
2. 所有金属板阴阳角均考虑铣槽折边，结算时不另行增加。
3. 所有的门窗工程安装包含灌浆、填缝等内容。
4. 墙地面砖面层内要综合考虑开插座、开关、地漏、下水等口（孔），倒角、磨边、损耗等费用。
5. 洁净板墙面与顶面交接处、墙体与墙体交接处需采用圆弧工艺处理的，该做法增加的费用已含在本次投标报价内。

其他：

1. 承包人应考虑成品、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，包含在报价中，结算时不增加。
2. 所有管道配件（含避让其他系统所需的爬弯、变径管、接头等）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。
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，包含在报价中，结算时不增加。

十二、特别提醒

1. 承包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《工程设备材料技术要求》（含推荐品牌表）及相关技术要求。材料设备的颜色、规格、样式、参数等详见《材质物料表》，若工程设备材料技术要求、材质物料表、设计图纸、工程量清单表述不一致，按照四者中的高标准执行。灯具瓦数和色温以图纸为准，样式形式等内容以物料表为准。
2. 对招标人所列的措施项目，承包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。措施费承包人须全面考虑，除招标文件中另有规定外，如有漏项，按承包人让利考虑。
3. 本工程安全生产措施费的费率不得低于江苏省建设工程费用参考的下限值。
4. 精装工程交付前承包人需对承包区域进行开荒保洁及精保洁，所有费用已在投标报价中综合考虑，发包人不再额外支付任何费用。保洁效果需达到使用单位及发包人的要求。