最高投标限价说明

工程名称：江苏开放大学（江苏城市职业学院）新校区（二期）项目三标段施工总承包

一、工程概况

1、建设规模：本项目为江苏开放大学（江苏城市职业学院）新校区（二期）项目三标段施工总承包工程，项目施工总包含 B1、B2 公共教学楼、行政办公楼及会堂、K2 看台、C-A 连廊。总建筑面积:42095.68m2，其中：地上 33034.68m2，地下 9061m2。

B1、B2 公共教学楼：地上 17141.05m2；层楼：5 层；檐高：21.66M

行政办公楼及会堂:总面积 19858.06m2,其中地下 9061m2、地上 10797.06m2 ；层数：7 层；檐高：31.8M

K2 看台：总面积 3162.57m2，层数：局部 2 层；檐高：19.16M

C-A 连廊：总面积 1934m2，层数：1 层；檐高：5.1M

2、结构形式：框架剪力墙结构。

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、招标范围

设计施工图纸范围内的土石方工程、桩基工程、基坑支护工程、土建装修工程、幕墙工程、电气工程、智能化管线预埋、空调通风工程、给排水工程、消防工程、电梯工程、泛光照明等。

不在本次招标范围：室外配套工程（绿化工程、水体工程、运动场地工程、广场及铺地工程、道路工程、海绵城市工程、场地土方平衡、室外管综工程、配电配套工程、楼宇标识标牌）、高低压变配电工程。

三、编制依据

1、《建设工程工程量清单计价标准》（GB/T 50500-2024）及配套计算标准；

2、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/T 50500-2024）及 9 本工程量计算标准有关事宜的公告；

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》（2025）及《建设工程费用参考》（2026）；《建筑面积计算规范》(GBT50353-2013）、《江苏省房屋修缮工程计价表（2009）》等；

4、招标文件、拟订的合同条款及其相关资料；

5、建设单位提供的江苏开放大学（江苏城市职业学院）新校区（二期）项目三标段图纸、物料表、技术要求及清单编制过程中图纸疑问的设计回复；

6、《江苏开放大学(江苏城市职业学院)新校区(二期)项目项目岩土工程勘察报告》(报告编号:2025042)

7、与招标工程相关的技术标准规范；

8、工程特点及交付标准、地勘水文资料、现场情况；

9、合理施工工期及常规施工工艺、顺序；

10、其他相关资料。

四、工程质量要求：创南京市优质工程。

五、暂列金额：无。

六、甲供材及暂估价材料：无。

七、专业工程暂估价：行政办公楼及会堂精装修工程。

八、安全生产施工费：争创省级标化工地。

九、清单说明事项

1、本工程量清单的工作内容应包含承包人为完成工程量清单及其项目特征所说明的工程、国家及行业工程量计算标准中工作内容说明的所有工作所需费用；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、交付标准和招标文件报价；清单特征中未描述的，但“24 计价标准”中注明的工程内容，承包人在报价时应充分考虑完成符合完工交付要求的相应清单项目必要的施工任务及其不可或缺的辅助工作所需的费用。

2、投标单位于投标前必须自行踏勘现场，充分了解并分析施工条件；工程施工所需水、电、路、渣土堆放、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、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（水、电、路、渣土堆放、施工便道修建、临时占地处硬化地面拆除及外运等）增加投入的因素，投标人在投标报价中予以考虑，结算时不调整。

3、投标人根据施工组织设计，如需开通市政施工道路出入口，在报价中应充分考虑施工道路出入口开通及恢复的相关手续办理及费用，结算时不另计算相关费用。

4、投标人在进行场地平面布置时需与水土保持方案相结合，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。

5、承包人需自行现场踏勘确认临建条件，工人住宿等问题需承包人根据施工进度自行安排，所产生的相关费用均包含在投标报价中；现场不提供任何临时设施，投标人勘查现场后需自行考虑临设搭设问题，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，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。大门、围挡等临设按校方及主管部门要求设置，投标人充分考虑此部分费用，含在投标报价中，结算不调整。

6、项目红线内有校方远期规划发展用地，可以作为临设用地。但校方有可能在项目结束前，启用远期发展用地，临设存在搬迁可能，施工单位需考虑该风险，相关费用包含在投标报价中；所有临时设施（临水、临电、临建、临排）的接驳、搭设条件以承包人现场踏勘为准，相应的开户申请、手续办理、费用缴纳等均由投标人负责根据当地要求办理。相关费用包含在投标报价中，结算时不增加。

项目周边市政道路与施工现场道路不通，且有泄洪河，施工单位需自行踏勘现场，综合考虑施工通道跨河桥梁加固及进出施工道口的开设，所有相关费用包含在投标报价中；

围挡与校园、二期一标段、二标段项目隔离，根据现场条件合理布置，满足当地主管部门及建设单位规范要求；

现场不具备排污条件，施工单位需自行考虑，定期外运，且需满足主管部门及校园管理要求，相关费用均包含本次投标报价中，结算时不予调整。

7、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，合同工期与定额工期存在差异的，其费用包含在

工程量清单项目的综合单价中。一旦中标，不再调整此类费用。

8、投标人应充分了解本项目性质、学校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。投标人应充分考虑保证机械正常运转的措施费用，含场地硬化(回填道碴、钢板等)措施等，结算时不另外增加费用。

9、投标人应充分考虑本工程位于校园内部的特殊性及管理制度，施工期应满足校方管理要求。包括但不限于配合校方活动、学生作息时间、校方巡视检查等临时停工，投标时综合考虑，结算时不增加相关费用。

10、招标人提供现场水电的接入点，具体以目前现场条件为准，临时水电驳接相关费用综合考虑在报价中。承包人应充分考虑临时停水、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。同时要求投标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）水电等保障措施的，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。

11、投标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。

12、投标人需结合现场情况在投标报价中综合考虑校内道路运输的保护、加固、安全围护、清理以及交通管制产生的措施及降效等费用，满足校方的管理规定，结算时不因校内运输问题增加任何费用。施工围挡需保证施工及工人生活区域形成独立完整的封闭系统与学校做到完全物理隔离，除施工人员、现场车辆、工程机械设备出入外，工地大门应处于常闭；项目在校园内，工地管理需满足校方相关要求，施工围挡高度、扬尘管控措施等需执行相关部门要求；后期使用单位如协调开设独立的施工大门，所涉及的相关行政手续由承包人负责配合办理并承担相关费用，结算时不调整。

13、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，结算时不得调整。

14、需涉及到拆除路面、绿化（红线内外）等，须按原样恢复破坏的路面、绿化和施工造成的原有管线破损等，上述相关费用由投标人综合考虑在投标报价中，结算时不予调整。

15、施工期间相邻建筑物安全、道路、树木及校园内箱涵处管网设施设备等保护及风险费用投标人综合考虑并自行报价，结算时不予调整。

16、市容、环保（含夜间施工）等协调费用一并计入报价，施工垃圾及生活垃圾等外运由承包方自理，满足建设单位管理要求。

17、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。

18、本工程砌筑、楼地面、抹灰砂浆等所需一切砂浆按预拌砂浆考虑，严禁使用散装及袋装水泥现场搅拌。

19、本工程砼按预拌砼考虑，现场采用泵送还是非泵送投标单位自行考虑，砼泵送高度增加的费用在报价时考虑。投标人自行考虑外加剂的使用，满足设计规范及现场使用需求，结算时不另增加费用。

20、本工程要求承插型盘扣式钢管脚手架、外立面铝制安全网，投标人考虑在报价中，结算时不调整。

21、本工程(含暂估价工程及平行发包工程)涉及安装各类管道的预留孔洞、穿墙、穿板、打洞、穿梁、绕梁、开孔、封堵、修补等一系列相关内容，应由土建及安装专业综合协调实施，投标人按规范、图纸要求自行考虑相关费用，在报价时均需综合考虑，结算时不再增加此类费用。

22、施工期间所有排水费、降水使用费由投标人根据地勘报告结合现场勘察和设计图纸自行测算包干使用计入投标报价（包括并不限于设计及规范要求的合理抽水时间，地质等因素的抽水时间及工期延长可能增加的抽水时间、补充其他辅助性降水方式等），结算不予调整。因天气原因造成的排水费用在冬雨季施工增加费中考虑，结算不予调整。

23、投标人需结合现场情况在投标报价中综合考虑外部道路运输的保护、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。

24、危险性较大的分部分项工程相应的工程专项技术咨询费、专家评审费用等以及经过专家审批后的施工方案调整带来措施费用的增减由投标人自行考虑计入报价，后期结算不在此项目进行价款的调整。本项目模板、钢筋、混凝土浇捣等工序施工高度增加费，投标人应综合考虑在报价中，结算时不调整。

25、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（包括一柱一勘）、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。承包人原因产生的额外检测费用，由承包人承担。

26、投标人需自行考虑与现有管井的对接方式，此部分费用含在投标报价中，结算不调整。

27、本项目需做施工碳排放监测，承包人需提供配合工作，相关费用在投标报价中综合考虑。

28、本项目总承包服务费由分包单位向总承包单位支付。总承包服务费计算基数按专业承包工程的结算价格（不含设备费）计取，总承包服务费费率为2%。总承包服务费（管理、配合费用）包含内容详见合同条款。

29、本工程招标文件要求“争创省级标化工地”，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。

30、按质论价费计取：本标段创南京市优质工程，如实际评定结果高于发包人要求创优等级的，按质论价费按投标报价费率计算，结算不调整；如未达到任何创优等级标准的，按合同要求标准对应的《江苏省建设工程费用参考》区间高值扣除按质论价费。

31、本项目智能建造技术应用相关费用综合考虑在投标报价中，结算时不另行增加费用。智能建造技术应用应达到南京市智能建造综合评价一星级及以上标准，满足江苏省公建中心的集中建设项目数字交付一体化管理要求，全面统筹集

中建设项目的数字化在线管理工作，实现集中建设项目的流程管控、进度监控、在线协同、质量与安全监管、数字档案管理、智慧工地管理，以及建筑机器人和智能装备在线监测。

32、投标人在报价中充分考虑了项目完工到竣工验收期间的项目保管、看护、保修等缺陷责任期的费用。

33、预埋件中包含预埋件的校正费用，此费用包含在报价中，结算不做调整。

34、本工程预埋件如未埋设或埋设严重偏位的采用后置埋件及化学螺栓固定，具体要求详见施工图设计总说明及规范，投标人报价时综合考虑此费用，结算不因此调整综合单价。因深化设计、变更设计、施工漏埋等原因引起埋件调整后，无论采用预埋还是后置埋件，均执行本清单单价，结算时单价不调整。

35、工程量清单项目特征仅对主要材料核心规格、关键参数进行概括描述，投标人报价时须完整研读施工图纸、设计说明、材料物料表及相关规范图集，综合考虑全部材料参数、配套辅材及构造要求自主报价；相关差异费用均包含在对应清单综合单价内，结算时投标人不得以清单项目特征描述简略、未完整列明材料参数为由要求调整综合单价。

36、临时围挡需满足当地行政主管部门及发包人要求。二期范围内目前存在有校方设置围挡，该围挡如需拆除或利旧使用，相关费用在报价中综合考虑，结算时不另计算相关费用。

37、施工临时道路修筑方案需结合本项目正式道路路径和标高设置，经发包人确认后方可实施。工程竣工时部分临时道路不拆除，作为永久道路路基使用。

38、人工费参照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。

39、本工程材料价格参照 2026 年 8 月份信息价，没有信息价的参照市场价。

40、本工程通用措施费中除不可竞争费外，最高投标限价按区间低值考虑。

41、本工程管理费、利润按区间低值考虑。