最高投标限价编制说明

工程名称：南京大学仙林校区生命健康科创楼项目-实验室配套工程

一、工程概况：

1、本项目建设地点位于南京大学仙林校区内，本项目位于江苏省南京市栖霞区，总建筑面积为55190.19㎡，地下建筑面积13560.17㎡，共3层；地上建筑面积为41630.02㎡，共15层。

2、结构形式：地下室采用钻孔灌注桩基础、地上主楼结构采用框架剪力墙结构。

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、编制范围：

本次招标范围为：电气工程、给排水工程、暖通工程等。详见招标文件说明及工程量清单。

不在本次招标范围有：暖通工程中的空调系统、各实验室水平管道第一个防火阀之后的风管及风阀、纯水管道水平管第一个阀门和水表之后的管道及阀门。

三、编制依据：

1、根据建设单位提供的中国电子系统工程第二建设有限公司设计的设计图纸、物料表、专项技术要求、物料配置清单、清单编制图纸问题设计院回复及其它相关资料。

2、中华人民共和国建设部《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）；《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)；《构筑物工程工程量计算标准》(GB/T50860-2024）及其他配套工程量计算规范；《建筑面积计算规范》(GBT50353-2013）、《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022）。

3、江苏省住房和城乡建设厅苏建价（2025）12号《关于<建设工程工程量清单计价规范>（GB/T50500-2024）及其9本工程量计算规范的贯彻意见》。

4、苏省住房和城乡建设厅苏建价〔2026〕76号《关于发布〈江苏省建筑与装饰工程消耗量〉〈江苏省市政工程消耗量〉〈江苏省通用安装工程消耗量〉及配套文件的通知》。

5、《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）、《江苏省建设工程费用参考》（2026）及《江苏省建设工程施工机具台班费用编制参考表》（2026）。

6、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。

7、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》。

8、江苏省住房和城乡建设厅〔2019〕第19号关于建筑工人实名制费用计取方法的公告。

9、江苏省住房和城乡建设厅〔2021〕第16号关于智慧工地费用计取方法的公告。

10、江苏省住房和城乡建设厅苏建函质安〔2023〕145号《关于不再计列建设工程新冠疫情防控措施费用的通知》。

11、最高投标限价人工工资标准按苏建函价[2025]273号文件，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，投标报价由投标人自行考虑计入。

12、拟定的招标文件。

13、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。

14、施工现场情况、工程特点及常规施工方案。

四、工程质量要求：合格。

五、本工程投标最高限价：14677180.63元。

六、全费用暂列金额：121.00万元。

七、甲供材及暂估价材料：无。

八、专业工程暂估价：无。

九、创优及星级文明工地要求：无。

十、工程量清单编制中需说明的事项：

1、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,而非是工程特征的全面描述,计价时必须按施工图纸及相关的国家规范的要求。部分设计图纸不详细的，以工程量清单为准。

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，投标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、本工程所有混凝土均采用商品混凝土,是否采用泵送由各投标人自行考虑，中标后不作调整，设计图纸及规范如要求掺加抗裂纤维及其他外加剂，其费用含在投标报价中，中标后不作调整。

4、本工程所有砂浆均采用预拌砂浆，预拌砂浆采用干拌或湿拌由各投标人自行考虑，中标后不作调整，设计图纸及规范如要求掺加抗裂纤维及其他外加剂，其费用含在投标报价中，中标后不作调整。

5、各种管道孔（含水、电、燃气、电信等公共基础配套设施所涉及的管道孔洞）的预留及套管、填补及防水、金属构件与墙体连接填补及防水，管线暗埋的开槽刨沟及砼面压槽、电表箱预留（含预留木盒制作、安装、拆除、清理、洞口填缝及饰面修补等），洞口防火封堵请投标人在报价充分考虑，竣工结算时不予调整。

6、各投标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南京市相关文件规定执行。

7、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，投标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；由此带来对本工程工期、质量的影响，投标人自行承担责任。投标人在投标报价中予以考虑，结算时概不调整。

8、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，结算时不再调整此类费用。

9、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。

10、施工水电费用计算和结算：

现场临时给水管的接驳工作由中标人完成，临时水接入费用均含在签约合同价中。临时用水水费由承包人按学校相关规定缴纳，该费用含在签约合同价中，结算时不予调整。

投标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，施工临时水电所有工作内容（红线内、外管线敷设、道路修复、水电表安装、配电箱、配电箱安装、水电费等），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、临时排污、排水位置暂未确定。中标人需自行现场踏勘后编制具体接驳排污方案并报建设单位审批通过后方可实施。红线外临时排污、排水施工过程中须按原样修复破坏的路面、绿化和施工造成的原有管线破损等。临时排污的相关手续办理由总承包单位负责。污水需按照环保要求处理达标后进行排放，上述相关费用均包含本次投标报价中，结算时不予调整。

12、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。

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

14、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。

15、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。

16、投标人按施工当地主管部门要求搭设脚手架及支撑，支撑搭设密度、支撑方式、安全网（例如穿孔钢板网）等安全施工措施自行考虑，由此引起的增减费用在报价中综合考虑，结算时不调整。

17、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、开槽、穿梁、绕梁、套管、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。

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、项目用地内无临设搭设条件，施工单位踏勘后自行考虑；按中心标准化要求搭设；临设费均包含在签约合同价中。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、闸机等设备，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。

20、投标人需结合现场情况在投标报价中综合考虑内、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。

21、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。

22、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。

23、投标人应充分考虑本工程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。

24、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。

25、实验室专项与总包单位之间所有施工交界面的工序搭接、现场协调、安全管控、成品防护、施工配合、交叉作业降效等全部工作内容及相关费用，均由投标人在投标阶段自行踏勘现场、充分预判风险并综合计入投标报价内，招标人不再就交界面相关工作另行支付任何费用，结算时不予追加该类相关

费用。

26、本项目由总承包单位中国二十冶集团有限公司提供总承包管理及配合等工作，投标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，若投标人未单独列支该项费用，视为相关费用已综合包含在各分项综合单价和合价内，投标人不得以此索赔任何费用。结算时，总承包服务费的计算基数按本专业工程的结算价格（扣除设备费）进行调整，总承包服务费费率 2%不变。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对应未缴纳的总承包服务费。

27、所有项目的二次深化设计图纸需要满足设计及招标人要求，所涉及到的费用综合考虑计入投标报价中，结算时不再增加费用。

28、工程量清单中选用的部分产品型号仅作为产品参数参考，投标人需根据项目特征、图纸所列的技术参数、招标时所列的技术要求及品牌推荐中选定，同时选用的产品需满足现行的验收标准和规范要求。

29、图纸中设计不详及与清单描述不符的，以工程量清单为准。

十一、其他说明

1、所有管道配件（含避让其他系统所需的爬弯）材料及安装费用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。

2、所有配电箱（柜）的接地工程量应计入相应清单综合单价内，结算时不再调整或增加以上费用。

3、配电箱需包含消防应急照明模块、消防电源监控模块、电气火灾监控模块等所有附件，投标单位自行考虑在相应综合单价中，不单独列项。

4、桥架线槽，投标报价应将连接件、接地、穿墙开孔、修补、盖板、中间隔板及附件等材料及安装费用综合考虑在综合单价中，结算时综合单价不调整。

5、所有线路管道、风管、暗盒等，均包含管件、配件、开孔洞、管道开槽、管槽修复，费用综合考虑在综合单价中，结算时不再调整或增加以上费用。

6、工程超高费、管廊系数各投标人在投标报价时，应结合设计图纸综合考虑报价，计入相应清单报价内（无论清单描述与否），结算时不再调整或增加以上费用。

7、所有管材及阀门公称压力应不小于所处管道系统工作压力。

8、各系统的调试（电气、暖通）按试验室专项单独调试计取，与总包的同内类型的调试配合费用在投标报价中考虑。

9、排风机及废气处理设备减震器的费用已计入相应清单报价内，投标人应综合考虑，结算时不再调整或增加以上费用。

10、废气处理电控柜至废气处理设备（吸附设备、脱附设备）含吸附风机、脱附风机所需的线缆、线管、桥架等已在废气处理设备计入废气处理设备相应清单报价内，投标人应结合设计图纸综合考虑，结算时不再调整或增加以上费用。

11、排风机变频控制柜、变频控制柜至无蜗壳离心风机所需线缆、线管、桥架等已计入相应清单报价内，投标人应结合设计图纸综合考虑，结算时不再调整或增加以上费用。

12、所有有机+无机废气处理系统、脱附再生系统的控制系统、根据设计的图纸电控柜合并为 3 套，单独列清单项计入预算中。

十二、其他须说明的问题及特别提醒：

1、投标人必须按照本工程的“工程量清单编制说明”要求进行投标报价，主要设备、材料须从附件《主要设备材料品牌表》推荐品牌内选用，详见附件《主要设备材料品牌表》及相关技术要求。材料设备的颜色、规格、样式、参数等详见《主要设备材料物料表》，若技术规格书、物料配置表、施工图纸、工程量清单四者参数描述存在不一致，执行四者中最高标准要求。

2、对招标人所列的措施项目，投标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。结算阶段，仅因工程变更导致施工方案调整时方可调整措施费；承包人不得借措施清单缺项申请新增措施项目费用。措施费投标人须全面考虑，除招标文件中另有规定外，如有漏项，按投标人让利考虑。

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（2026）》的下限值。

4、本工程中投标人的所有清单报价内容须包含完成该项工作所需的材料费用（含主材及配件、辅材及其损耗）。

十三、实验室专项区域施工界面划分表

实验室专项区域施工界面划分

专业	施工总承包范围	实验室专项区域范围
给排水工程	实验室纯水：施工至楼层水表（含水表、阀门）；	实验室纯水：从给水末端用水设施施工至总包预留的水表之后；
电气工程	所有配电箱 R1apgy1、R1APgy2、R1APgy3 外部进线电缆由总承包单位敷设施工	1、配电箱 R1apgy1、R1APgy2、R1APgy3 2、配电箱 R1apgy1、R1APgy2、R1APgy3 出线以后的桥架、配管、电缆、等施工完成；
暖通工艺工程	混凝土设备基础	1、仅保留立管及主设备（含立管设备之间的连接），不包含每个楼层管井至房间横向管线； 2、含风阀、风口