

最高投标限价编制说明

工程名称：南京中医药大学科教产教融合创新中心一期项目室外工程

一、工程概况：

1、本工程为南京中医药大学科教产教融合创新中心一期项目室外工程, 位于南京中医药大学仙林校区内西北侧，基地南侧和东侧为校园道路。

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、编制范围：

本次招标范围：景观工程、绿化工程、景观照明、灌溉给水、雨水回收设备，其中景观面积约 8990m²，绿化面积约 6500m²，人工湖面积约 4330m²。 详见招标文件说明及工程量清单。

不在本次招标范围：雨水回收系统的土方开挖，回填，设备基础底板，支护。

三、编制依据：

1、建设单位提供的江苏省建筑设计研究院股份有限公司设计的施工图、物料表、品牌表及清单编制过程中图纸疑问的设计回复。

2、中华人民共和国住房和城乡建设部《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 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、江苏省住房和城乡建设厅 苏建价（2026）76 号《省住房城乡建设厅关于发布《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、《江苏省仿古建筑与园林工程计价表(2007)》

6、最高投标限价人工工资苏建函价【2026】185 号文件，材料价格按 2026 年 09 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。

7、拟定的招标文件。

8、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。

9、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、暂列金额：无。

六、甲供材及暂估价材料：无。

七、专业工程暂估价：无。

八、创优及星级文明工地要求：无。

九、最高投标限价编制中需说明的事项：

1、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 计价标准”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。

2、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。

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

4、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。

5、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。

6、施工水电费用计算和结算：招标人提供现场水电的接入点，承包人自行现场踏勘确定具体接驳方案；承包人从接驳点接入施工现场，以目前现场条件为准（临近红线边界），具体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。

7、临时排污、排水就近接入校园雨污管网，承包人自行现场踏勘确定具体接驳排污方案，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签约合同价中；以目前现场条件为准（临近红线边界）。需按照相关要求处理达标后接入校方指定点，并且施工临时排污、排水（红线内、外）、水

资源的使用需满足相关规范要求，排污管、排水管理深按现行相关规范执行。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。投标人自行现场踏勘确定具体接驳排污方案，临时排污的相关手续办理由总承包单位负责；上述相关费用均包含本次投标报价中，结算时不予调整。

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，结算时不得调整。

9、市容、环保（含夜间施工）等协调费用一并计入报价，施工垃圾外运由承包方自理，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、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。

12、施工期间相邻建筑物安全、道路、管网及风险费用投标人综合考虑并自行报价，结算时不予调整。

13、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。

14、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。

15、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。

16、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。

17、投标人勘查现场后需自行考虑临设搭设问题，本项目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，大门安排专人进行值守，实行刷卡或人脸识别进出。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状态。项目在校内，要满足学校防疫、安全及相关要求。

18、施工期间所有排水费、降水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，地质条件、气候原因增加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。

19、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。

20、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。

21、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。

22、投标人应充分考虑本工程位于校园内部的特殊性和管理制度，施工期应满足校方管理要求。包括但不限于配合校方活动、学生作息時間、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。

23、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。

24、无论项目特征是否描述，设计图纸及验收规范中明确要求，针对大体积混凝土或特殊部分的混凝土需采取温度监测与控制、分层分段浇筑、特殊养护（保温、保湿）、延长养护周期等专项技术措施而产生的所有增加费用，投标人应在投标报价时充分考虑此项要求，相关费用已包含在投标总价中，结算时不予调整。

25、投标人须在综合单价中综合考虑赶工措施费，满足合同要求，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。

26、本项目由总承包单位江苏明华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。

27、招标代理服务费暂定为30948.10元（以最高限价作为收费计算基数，按照“计价格[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，在景观工程中单独列项并作为投标总价的组成部分（详见招标清单）；待确定中标人后则以中标金额作为收费的计算基数，按“计价格

[2011]534 号”文件规定收费标准的 56%执行。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、其他说明

室外及配套工程

1、本项目现状场地标高暂按绝对标高值 11m 计算(1985 国家高程基准)，土石方开挖前应对原始场地标高进行方格网测量，并根据施工图纸完善施工方案。

2、本工程土石方除用于回填预留的土石方外，剩余部分按外运考虑，回填土场内倒运费由投标人在报价中综合考虑，投标人自行踏勘现场，运费、保洁、堆放、覆盖等费用投标人综合考虑在报价中，并综合考虑白天和夜间降效及不能出土现场临时堆放等因素。用于回填的土方由投标人自行考虑堆放方案及回填方案，堆放位置需经建设单位确认并同意，回填土土质需满足回填土施工规范及图纸等要求，若预留土不满足回填要求引起购土，费用投标人自行在投标报价中考虑。挖、取土后须对该区域场地进行平整、覆盖，满足相关管理部门要求，并请发包人组织验收。结算不再另行增加费用。

3、土石方开挖时应控制好开挖深度，严禁超挖，因施工方原因造成的超挖及回填工作量（例如为施工方便采用的大开挖）自行承担，不予结算。无论投标人采用何种开挖形式（含人工配合开挖），结算时严格按照清单计价规范中明确的土石方计算规则计算土石方工程量，土方体积按天然密实体积计算，综合单价不予调整。

4、投标人应结合地勘报告及现场情况，投标报价时综合考虑因土石方含水率偏高、地下水位偏高而采用的各种有利于挖、运措施产生的费用，结算不做调整。

5、投标单位自行踏勘现场，投标报价时应充分考虑开挖可能发生的加固、临时通道（如钢板铺设、建筑垃圾回填等）、场地狭小、机械无法一次性开挖装车而需要增加机械投入、特殊原因需增加特殊机械或处理等所产生的措施费用，综合在投标报价中，结算时不予调整。

6、挖出的淤泥和湿土，若不能按环保和相关部门要求进行及时外运，需要经过晾晒、掺入石灰及其它材料进行土壤处置后才能外运，由投标人根据现场实际情况及施工经验，自行考虑到报价中；运费、消纳处置费、保洁费、土方覆盖等所有费用，结算时综合单价不调整。

7、对于基础挖土、人工清土、人工配合修坡整平、基底不少于 30cm 土石方人工开挖、由于施工现场原因机械无法一次性开挖装车需要增加机械投入等请投标单位在报价中充分考虑，结算时不另行调整。

8、土石方开挖前应采取可靠保护措施对现有桩进行保护；因挖土原因造成的桩倾斜、折断等由投标人承担赔偿责任。

9、施工过程中，遇地下管线、地下障碍物(含废弃管网)等会增加施工难度，投标人充分考虑施工

的难度，在挖土方清单中综合考虑此部分费用，结算时不予调整。

10、投标报价中须同时考虑因承包人施工进度影响而增加的施工各类措施、土石方稳定支撑措施、协调各类矛盾所需各类措施而产生的损失和费用。

11、本工程施工过程中遇到平行、交叉施工之间的施工矛盾及由此发生的费用由承包人自行负责。

12、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。

13、投标人应根据发包人提供的设计图纸和现场实际状况，充分考虑土石方的装卸运输，并将地形整理达到图纸设计标高时必须发生的人工费、机械费、运输费等所有费用进行考虑。

14、招标范围内的施工过程中产生的垃圾废弃物清运费由投标人综合考虑，不单独列项，结算时不另行增加费用。

15、投标人应参照招标文件，在报价中应充分考虑所涉及的各项措施费及风险因素后再进行报价，如施工期间苗木的保湿遮阳等费用的计取。

16、现场施工时对现状路面的破坏、污染，投标人自行考虑修复，结算时不再增加费用。

17、绿化中规格有区间值的按中限及以上值计算，树形优美，除另有规定外，并应符合设计图纸中规定的对各类苗木的质量要求。要求是三方选型的苗木，种植前要提供实物供甲方、设计人员、监理人员确定树型后移植。

18、本工程绿化部分养护期为从工程竣工验收合格之日起算3年，养护等级一级，苗木要求100%的成活率；其余部分缺陷责任期按招标文件中的工程质量保修书内容。

19、乔木的树穴通气管、透水管与200厚碎石等设置费用在报价中综合考虑，结算不调整。

20、整理绿化用地包含土方整理、清除残留草皮、建筑垃圾及种植区域土体的松翻、整平、刷坡等。

21、种植土回(换)填需满足种植要求，土源、基肥(满足种植要求及设计要求)及取土运距投标单位自行考虑，包含起坡造型及水塘等部位种植土回填。

(二) 安装部分

1、安装部分包括灌溉给水、景观照明、雨水回收设备。

2、清单项目特征描述不全时，应结合设计图纸主要工艺施工技术说明中注明的工程内容，并应当综合考虑施工规范、地方规章等的要求，所产生的费用计入投标报价中；投标人在报价时须充分考虑“主要工艺”和“工程内容”而产生的费用，计入相应的报价中。

3、投标人请综合考虑成品保护相关费用，计入报价，结算时不予调整。

4、雨水回收设备中未列明的其他设备材料及安装费用，均在其他零星项目清单报价中综合考虑，结算时不予调整。

十一、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“工程量编制说明”要求进行投标报价，主要材料满足设备品牌表要求，详见附件《南京中医药大学科教产教融合创新中心项目技术要求文件》的相关技术要求。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》，若物料表、设计图纸、工程量清单表述不一致，按照三者中高标准执行。

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、通用措施项目清单中的安全生产措施费费率有下限值规定，投标人可根据项目实际填写费率，但不得低于费用参考中的下限值。

4、本工程中投标人的所有清单报价应包括招标文件所确定的招标范围内相应图纸的全部内容，以及为完成上述内容所必须的人工费、施工机械使用费、制作安装费、材料费（除甲供材（含主材及配件）、辅材及其损耗）、运杂费、缺陷修复费、保险费，临时设施、现场安全文明、环境保护、围挡、维护、成品保护、交叉配合费、检验试验费用（不含苏建定（2004）414号文规定的检测费用）、施工照明、施工排水、通风、施工恶劣环境增加费、管理费、利润、税金、个人所得税以及合同明示或暗示的风险、责任和义务等为完成本工程项目所涉及到的全部费用；