

# 大西街小区改造工程

## 工程标底编制说明

### 一. 工程概况:

大西街小区改造工程，位于江阴市周庄镇。本项目包括两个车库、三幢住宅楼范围内的修缮土建、水电工程、室外景观照明、市政工程等，主要情况如下：

车库一、车库二：地上层数 1 层，建筑高度 3.6m；

南侧住宅：地上层数 5 层，檐口高度 15.2m；

中间住宅：地上层数 5 层，檐口高度 15.3m；

北侧住宅：地上层数 5 层，檐口高度 17.3m。

### 二. 招标范围:

1. 《大西街小区改造工程》工程量清单中的所有工程，包括修缮土建、水电工程、室外安装、市政工程等。

1. 以下工程不包括在本次工程量清单范围内：清单及改造图纸方案上没有的内容。

### 三. 编制依据:

1. 大西街小区改造工程招标文件；

2. 由建设单位提供的由江阴市城乡规划设计院有限公司设计的施工图纸，结合现场踏勘情况；

3. 定额依据：

(1) 《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014 版）；

(2) 《江苏省安装工程计价定额》（2014 版）；

(3) 《江苏省房屋修缮工程计价表》（2009 版）；

(4) 《江苏省市政工程计价定额》（2014 版）；

(5) 《江苏省建设工程费用定额》（2014 版）营改增后调整、其他相关文件及甲方要求及江阴市建设局颁发的相关造价文件。

4. 政策性文件：

(1) 本工程按锡建建市【2019】7 号文有关增值税计价政策进行调整；

(2) 本工程按锡建建市【2018】17 号文计算扬尘污染防治增加费；

(3) 本工程智慧工地执行锡建建市【2021】19 号相关要求，相关费用要求综合考虑计入投标报价。

5. 材料费：材料价格按 2025 年 03 期无锡工程建设造价信息除税指导价，无指导价的按编标时同期市场询价计入，投标人报价时自考虑报价；

6. 人工费：执行《省住房和城乡建设厅关于发布 2025 年上半年建设工程人工工资指导价的

通知》苏建函价 [2025]66 号，投标人报价时自考虑报价；

7. 施工规范按照现行的施工规范和操作规程；

8. 本工程量清单应与招标文件、投标须知、工程规范、清单计价规范及相关文件等一起使用。

四. 工程类别：按工程相应工程类别计取。

五. 工程质量要求：合格

六. 工期要求： 150 天

七. 不可竞争费：现场安全文明施工费、规费、税金为不可竞争费，取费标准如下表：

序号	一			二	三			四
费用名称	现场安全文明施工费			按质论价	规费			税金
	基本费	省级标化增加费	扬尘污染防治增加费	按质论价	社会保险费	住房公积金	环境保护税	
计算基础	分部分项合计+单价措施项目合计-除税工程设备费				分部分项工程费+措施项目费+其他项目费-除税工程设备费			分部分项工程费+措施项目费+其他项目费+规费+税金-除税甲供材料和甲供设备费/1.01
建筑工程	3.1%	0.0%	0.31%		3.2%	0.53%	0%注1	9%
修缮建筑工程	1.5%	0.0%	0.21%		3.8%	0.67%	0%注1	9%
安装工程	1.5%	0.0%	0.21%		2.4%	0.42%	0%注1	9%
市政通用工程	1.5%	0.0%	0.31%		2.0%	0.34%	0%注1	9%
市政给水工程	1.2%	0.0%	0.21%		2.1%	0.37%	0%注1	9%

注1：安全文明施工费的标化工地增加费和扬尘污染防治增加费、按质论价费按有关文件考评后给予结算，招标时作为不可竞争费计入报价。

注2：本工程按一般计税法计算。

八. 其他说明：

修缮、土建部分：

- 1、土方全线综合平衡，多余土方及不可利用土方均外运弃置。运输车辆、堆土等应符合当地建筑渣土运输处置等要求。挖土应充分考虑开挖难度综合报价，土方工程的运距、运输方式、堆场、特种垃圾处置费、土源外购等由投标人自行考虑，进行综合报价，不因投标人的运距、运输方式、堆场、土源外购等变化而增加任何费用，结算单价不予调整。土方回填标高及界面范围在室外工程施工单位进场前须与建设单位、监理单位、跟踪审计单位验收确认；
- 2、施工场地及弃土区必须采取扬尘污染防治措施及抛洒滴漏防治措施，必须符合当地的有

关规定，由此产生的费用各投标单位综合考虑计入相应的投标报价；

3、围墙工程基础埋深暂按1.5米考虑，施工时经建设方按现场确认，结算是按时调整；

4、未明确的做法，标底内已按照常规做法计入，投标单位自行考虑报价；

5、本工程所有砂浆考虑预拌砂浆；

6、本工程可能发生的材料二次搬运费及交叉、垃圾处置、衔接施工等增加的费用，投标人自行踏勘现场并在报价中考虑，结算时综合单价不予调整；

7、措施项目费投标人根据施工组织设计投标时自行报价，结算时不调整；

8、本工程工程量清单是根据图纸结合现场勘察计算；

9、外墙真石漆按图纸设计及建设单位要求，报价中考虑；施工前应该向建设单位提供样品或样板，经建设单位看样确认后方可施工，投标方应综合考虑以上各种因素，计入综合单价报价中，结算时综合单价不予调整；

10、本工程在施工时，注意保护施工范围内、外结构，注意不得破坏现有建、构筑物，不得扰动其基础等，并将相应费用考虑在投标报价中，如施工破坏现有建、构筑物，施工方应自行将其恢复原状，费用不另行计算；

11、投标人在报价时应结合自身单位的具体情况，充分考虑各自实际的施工组织设计、施工方案、技术措施、高支模方案及专家认证，据实报价，一旦中标，结算不予另计。若设计图纸发生重大变更导致施工方案变化，结算时仅增加实际方案与投标方案不一致引起的费用差额；

12、施工现场因施工增加的建筑垃圾由投标单位清理出场，运距、运输方式、堆场、特种垃圾处置费等由投标人自行考虑，进行综合报价，不因投标人的运距、运输方式、堆场等变化而增加任何费用，结算单价不予调整；

13、关于现场建筑垃圾的清运和处理费用：及时清运各单位垃圾。因环保政策因素影响造成的目前该项费用的成本增加请施工单位充分考虑，无论政策如何调整，该项内容涉及到的费用均不再做调整增加，并服从发包人管理。

安装部分：

1、安装改造工程电气中，除车库所有住宅公共照明均考虑更换，一楼露天灯具考虑防水等级；

2、所有楼道按图考虑增设电表箱内独立漏电保护开关；

3、送配电调试按项考虑，含排除公共照明线路故障、公共照明回路检修，投标单位自行考虑，结算不调整；

4、安装改造给排水中，雨水落水管、冷凝水考虑在本系统内，所有外立面雨水管及雨水口、冷凝水管均按更换考虑；

5、太阳能按套拆除，搬运及相关安置费用均考虑在清单内，投标方自行考虑，结算不调整。

市政部分：

- 1、多余土方及不可利用土方均外运弃置。运输车辆、堆土等应符合当地建筑渣土运输处置等要求。挖土应充分考虑开挖难度综合报价，土方工程的运距、运输方式、堆场、特种垃圾处置费、土源外购等由投标人自行考虑，进行综合报价，不因投标人的运距、运输方式、堆场、土源外购等变化而增加任何费用，结算单价不予调整。土方回填标高及界面范围在室外工程施工单位进场前须与建设单位、监理单位、跟踪审计单位验收确认；
- 2、新建路面按结构详图，其他地方从砼垫层开始，老场地砼路拆除；
- 3、除电力和自来水井盖利用原井盖，其他井盖全部更换；
- 4、本工程混凝土均为预拌混凝土。

亮化工程部分：

- 1、电源进线就近引入，管缆暂按50m考虑；
- 2、过路套管按镀锌钢管DN50考虑；
- 3、庭院灯杆内配线按BV-3\*2.5考虑；
- 4、屋面亮化工程，LED洗墙灯按18w/m规格考虑，电源至洗墙灯支线按RVV2x4穿防水金属线槽MR30x20 考虑。

弱电工程部分：

- 1、摄像机均按照挂壁安装考虑。

给水工程部分：

- 1、给水部分只计开挖、回填及检查井(不含井盖)，管网和井盖由江苏江南水务股份有限公司实施。

出现特征描述不全面的情况的补充说明：

1) 招标人的本意是完成该子目项工作内容的全部，当特征描述与施工图纸中相对应的内容、节点或详图、技术参数表出现表达不一致未能描述清楚和全面，或出现文字瑕疵错误的情况时，或出现特征描述中前后表达不一致时，本特征项的综合标底价是按照图纸内容、节点或详图及技术参数表编制的。投标人应在投标规定的提疑时间内提出疑问，招标人确认后及时修正，不管投标人是否提疑、招标人是否修正，这并不代表投标人可以以此申请该子目的补充签证及增加费用；

2) 如招标人在子目中编制的应完成该项子目工作的综合单价（招标控制价）明显低于成本价的，投标人应在投标规定的提疑时间内提出疑问，招标人应确认后及时修正。若投标人未按时提出视为投标人的让利，不得作为投标人提出索赔或要求调价的理由，并不可以以此签证及增加费用；

3) 投标人不得因上述原因，拒绝此项子目工作的施工内容，因拒绝造成该子目内容未施工，而由其它单位施工完成而发生的费用，将由投标人承担，并在结算中予以扣除。

#### 九. 主要材料品牌参考表：

序号	材料名称	品牌	品牌	品牌	备注
----	------	----	----	----	----

1	钢筋	沙钢	中天	永钢	
2	混凝土	绮星	新兴	华鼎	
3	玻璃（原厂原片）	上海耀皮玻璃	中国南玻	台玻（昆山）	
4	五金件	坚朗	立兴	固特	
5	内墙涂料	立邦	多乐士	嘉宝莉	
6	外墙涂料	亚士漆	三颗树	传化漆	
7	防水卷材及防水涂料	东方雨虹	科顺	大禹	
8	电线电缆	远东	新阳光	江南	
9	灯具（含光源）	雷士	欧司朗	欧普	
10	PVC 排水管，PVC 电管	法尔胜	日丰	公元	
11	镀锌钢管	金洲	凯靖	国强	
12	配电箱电气元件	ABB	施耐德	西门子	
13	监控摄像机	海康威视	大华	宇视	
14	交换机	H3C	锐捷	华为	
15	光纤、网线	贝尔顿	派斯莱克	沃特	
16	弱电机柜	图腾	贝尔顿	沃特	

注：1、投标单位投标报价时应承诺使用以上主要材料品牌参考表的品牌，或不低于参考材料品牌的档次，现场使用材料品牌需经过甲方确认。

## 十、暂估价明细表（投标单位报价时不得变动让利）：

### 1、暂列金额明细表：

#### 001-大西街小区改造工程（修缮土建）

工程名称：大西街小区改造工程				
序号	项目名称	计量单位	暂定金额（元）	备注
1	工程量清单中工程量偏差和设计变更	项		
2	政策性调整 and 材料价格风险	项		
3	预留金	项	300000	
	合计		300000	
	含税取费后合计		341616.90	

#### 002-大西街小区改造工程（安装）

工程名称：大西街小区改造工程				
序号	项目名称	计量单位	暂定金额（元）	备注
1	工程量清单中工程量偏差和设计变更	项		
2	政策性调整 and 材料价格风险	项		
3	更换冷凝水管预留金	项	50000	
	合计		50000	

	含税取费后合计		56036.90	
--	---------	--	----------	--

2、材料暂估价明细表:

001-大西街小区改造工程（修缮土建）

序号	材料名称、规格、型号	单位	数量	单价(元)	合价(元)	备注
1	完善标识系统	项	1	50000	50000	
2	物业不锈钢公示栏	项	1	50000	50000	
	合计				100000	
	含税取费后合计				118951.00	

十一. 工程信息明细:

项目编号: 01		
工程名称: 大西街小区改造工程		
建设单位: 江阴市布码头旅游文化有限公司		
单位工程明细:		
编号	单位工程名称	
001	大西街小区改造工程（修缮土建）	按【修缮建筑工程】
002	大西街小区改造工程（安装）	按【安装工程】
003	大西街小区改造工程（市政通用）	按【市政通用工程】
004	大西街小区改造工程（亮化）	按【安装工程】
005	大西街小区改造工程（弱电）	按【安装工程】
006	大西街小区改造工程（市政给水）	按【市政给水工程】
007	围墙（土建）	按【建筑工程】

苏世建设管理集团有限公司

2025年6月18日