

# 主城区学校改造工程二期项目

## 控制价编制说明

### 一、工程概况

1、主城区学校改造工程二期项目位于江阴市黄山路东、新华一村南、澄张公路西、人民东路北侧。本项目主要由建筑装饰工程、安装工程、室外景观、道路、绿化工程，运动场等工程组成。建筑总面积为 6996.45m<sup>2</sup>，结构形式为框架结构。

宿舍楼建筑面积为 2334.81m<sup>2</sup>、结构形式为框架结构，层数为 5 层、层高为 3.6m、檐高为 18.6m。

综合楼建筑面积为 4662.71m<sup>2</sup>、结构形式为框架结构，基础为桩基+独立基础，层数为 4 层、一层层高为 4.5m、二层及以上为 3.9m、檐高为 16.7m。

施工图由江阴市城乡规划设计院有限公司设计。

建设单位为：江阴市城市重点建设项目管理中心、江阴市城市更新有限公司。

2、自然地理条件：详见地质报告资料和自行踏勘施工现场。

### 二、工程招标范围

本次招标范围为主城区学校改造工程二期项目设计施工图中的桩基工程（工程桩）、土建工程、装饰工程及安装工程、室外道路及雨污水管道工程、室外景观绿化工程、围墙工程、原有建筑局部改造工程。不包括成品垃圾收集房、足球场门架、足球主题雕塑、分体式空调、活动器具、活动家具及活动柜、窗帘等。各单位工程具体范围如下：

1、土建工程具体范围：设计施工图中除窗帘外所有内容，涉及的拆除内容列入在室外景观工程中。

2、土建与室内装饰分界范围：门窗工程中室内套装木门列入装饰工程中，其它铝合金门窗、钢质防火门计入土建工程中。地面工程中面层铺装列入装饰工程中，其它内容计入土建工程中。楼面工程土建完成至结构板、其它均列入装饰工程中。内墙面工程中块料铺装墙面、饰面板墙面及防水列装饰工程中、其余列入土建工程中。室内涂料墙面涂料、防水层列入装饰工程中、其余列入土建工程中。天棚吊顶列入装饰工程中，室内不吊顶粉刷及涂料列入装饰工程装饰工程中。室内其它项目如栏杆扶手、卫生间设施等列入装饰工程中。

3、室外工程具体范围：包括景观工程、道路及雨污水工程、围墙工程、绿化工程。景观工程具体包括各类铺装项目、人造草坪球场、排水沟、围网、景石、机动车停车位。道路及雨污水工程包括成品泵房水池基础。绿化工程具体包括原有乔木移植、乔灌木及草坪种植养护。

4、原有建筑装修改造项目具体范围：原教学楼、食堂外立面铝合金窗更换，原一层小食堂

改造、小餐厅二层改造、大食堂一层卫生间改造、原卫生间改淋浴室改造、大食堂二楼备餐间改造。

5、安装工程具体范围：

(1)本次安装工程招标范围为水电、消防、暖通工程、电梯工程。

(2)不包括智能化内容、分体式空调。

详见工程量清单

### 三、编制依据

- 1、江阴市城乡规划设计院有限公司设计提供的主城区学校改造工程二期（江苏省江阴市第二中学改扩建）项目设计施工图及岩土工程勘察报告及现场踏勘察情况；
- 2、主城区学校改造工程二期（江苏省江阴市第二中学改扩建）招标文件。
- 3、《建设工程量清单计价规范》GB50500-2013；
- 4、《房屋建筑与装饰工程工程量计价规范》（GB50854-2013）；
- 5、《市政工程工程量计价规范》（GB50857-2013）；
- 6、《通用安装工程工程量计价规范》（GB50856-2013）；
- 7、《园林绿化工工程量计价规范》（GB50858-2013）；
- 8、《江苏省建筑与装饰工程计价定额（2014）》；
- 9、《江苏省安装工程计价定额》（2014）；
- 10、《江苏省市政工程计价定额》（2014）；
- 11、《江苏省园林定额》（2007）；
- 12、《江苏省绿色建筑工程计价定额》（2016）；
- 13、《江苏省建设工程费用定额》（2014）营改增后调整及无锡市关于土建、市政工程取费的有关规定；
- 14、《省住房城乡建设厅关于调整建设工程计价增值税税率的通知》（苏建函价〔2019〕178号）；
- 15、《省住房城乡建设厅关于调整建设工程按质论价等费用计取方法的公告》；
- 16、人工费：执行《江苏省住房城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知》（《苏建函价〔2025〕66号》）；
- 17、材料价格：标底参照无锡市建设局颁发的2025年4月份工程材料信息价，苗木价格按照江阴市2024年苗木信息价，无指导价的按市场询价的除税价计入标底；
- 18、江阴市建设局颁发的相关文件；
- 19、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。

20、本工程按锡建建市〔2018〕17号文计算扬尘污染防治增加费。

21、本工程按省住房城乡建设厅关于智慧工地费用计取方法的公告〔2021〕第16号文计入。

22、工程量清单招标相关说明：本工程相应工程量计算规范“工作内容”中列举了分项工程计量范围内完成本分项工程应有工作内容，凡说明了的工作内容均应包括在招标范围中，清单项目特征描述中没有体现完全的，施工中又必须发生的工作内容所需费用也应包括在投标的综合单价内。

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

24、相关施工操作规程及验收规范。

**四、工程质量:**合格。

**五、工期要求:**详见招标文件

**六、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
费用名称	现场安全文明施工			规费			税金
	基本费	省级标准化增加费	扬尘污染防治增加费	社会保险费	住房公积金	环境保护税	
计算基础	分部分项工程+单价措施项目费-除税工程设备费			分部分项工程费+措施项目费+其他项目费-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-(除税甲供材料费+除税甲供设备费)/1.01
桩基工程(预制桩)	1.5%	0%	0.11%	1.30%	0.24%	0%	9%
建筑工程	3.1%	0%	0.31%	3.20%	0.53%	0%	9%
安装工程	1.5%	0%	0.21%	2.40%	0.42%	0%	9%
园林绿化工程	1.0%	0%	0.21%	3.3%	0.55%	0%	9%
市政工程	1.5%	0%	0.31%	2.0%	0.34%	0%	9%
修缮建筑工程	1.5%	0%	0.21%	3.8%	0.67%	0%	9%

注：1、现场安全文明施工费、规费、税金为不可竞争费，实际施工不发生时按实计算。

2、扬尘污染防治增加费按锡建建市〔2018〕17号-关于贯彻省住房城乡建设厅关于调整建设工程按质论价等费用计取办法的通知。（施工过程中发生的罚款由施工单位自理）。

**七、其他需说明的事项**

**(一) 建筑工程:**

1、砂浆均采用预拌砂浆；混凝土均采用商品混凝土，混凝土强度等级详见各清单描述，泵送与非泵送投标人自行考虑。

2、本工程中总价措施费、单价措施项目费清单，投标人需根据设计图纸、地质情况、踏勘现场情况等相关资料编制施工方案，其施工过程中可能发生的措施费用（如施工围挡、特殊条件下施工增加费、机械进退场费等）需投标人自行充分考虑在报价中，如报价中未计入的工程措施费在工程结算时不得调整，投标人综合考虑施工时影响周边人员出行、安全等所产生的费用。

3、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，除工程变更引起的施工方案改变外，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。

4、本工程量清单凡未能注明做法或项目特征无法描述详细的清单项目按现行施工及验收规范、施工图纸及常规施工工艺施工并由投标单位自主报价。本工程量清单应与投标须知、合同条件、合同协议条款、工程范围和施工图纸一起使用。

5、投标人应根据现场实地情况，结合拟定的施工方案综合考虑本项目弃土、填土等材料运输距离、场内可能发生的二次翻挖，短驳、人工挖修土，土方弃置费用，结算时不因上述情况的发生而调整综合单价。

6、土方工程项目结算时按实际测量原地面标高及实际开挖深度调整工程量，沟槽、基坑、一般土方的挖填因工作面和放坡增加的工程量并入各土方工程量中。

7、本工程施工围挡应满足无锡市建设局《2020年无锡市建设工程文明施工提升标准》要求，请投标单位自行考虑此部分费用，结算不因围挡的规格提升而调整造价。

8、工程量清单中的钢筋工程量已包含本工程涉及的全部构造柱及墙体拉结筋、现浇圈梁、现浇腰梁、配筋带连接处、装饰后浇柱等一切与主体结构相连接的钢筋，投标人无论采用预留、预埋或者植筋等方式，其发生的费用投标人综合考虑报价，结算时该项综合单价不做调整。

9、本工程基坑、基槽开挖及基础施工需排、降水时由投标人根据自己施工方案进行报价，结算时不作调整。

10、本工程产生的高大难模板增加费由投标单位在措施项目中考虑，包括施工方案编制、专家认证并通过（含专家认证费用）等所有费用，结算时不作调整。

11、模板工程量除招标工程量清单注明外均按模板与砼实际接触面积计算。钢筋层高超高增加费在投标报价时自行考虑，结算时综合单价不作调整。

12、本工程铝合金门窗、玻璃等应符合设计图纸参数及相关验收规范的相关规定。投标单

位在铝合金门窗报价时应考虑设计大详图中排（气、烟）窗（含手动、电动）因素包含在综合单价中，结算时不增加此部分排气（烟）窗费用。

- 13、桩基工程投标报价时，投标人需充分考虑因施工验收规范要求对成品桩进行的破损复检所采生的成品桩费用，结算时不因此内容增加费用。
- 14、本项目垂直运输机械均考虑塔吊施工。塔吊基础如需打桩费的、其费用包括在总价内。
- 15、外墙设计采用新工艺保温绝热涂料及保温真石漆作为保温材料，招标单位投标报价时需考虑使用材料满足设计要求的阻热值并通过专家认证，专家认证的费用应考虑在综合单价中。
- 16、投标人投标时应考虑在墙地砖、石材铺贴施工过程中所发生的切割、倒角、磨边、开孔所发生的费用，该费用需包含在投标综合单价中、结算时不作调整。
- 17、本工程如由于强电、弱电、智能化、消防等现场管线铺设，影响到装饰的吊筋、龙骨等安装，投标单位投标时应结合图纸及现场实际情况，自行考虑相应措施，相关费用含在投标报价中，结算不另行增加。
- 18、未说明事项详见招标控制价。

## （二）安装工程：

- 1、强电系统：单体建筑主配电柜进户电缆接至原有变电所，进变电所预留25m电缆。单体建筑内照明插座按图计算到位。
- 2、给排水系统：单体建筑内给水主管与室外给水管网连接，排水主管按出墙 1.5m 考虑。饮水机处预留角阀。宿舍楼热水系统室外埋地管道按图纸位置计算，闷头封堵。
- 3、雨水、冷凝水系统：按图计算到位。
- 4、消防系统：消火栓系统按图计算到位，室外接至新建消防泵站。火灾报警系统，按图计算到位，综合楼与消防泵站主控联动电缆接至宿舍楼消控室。
- 5、暖通系统：按图计算到位，空调孔洞预留穿管套管，分体式空调不在本次招标范围。
- 6、电梯计入本次招标范围。
- 7、室外路灯按图计入。
- 8、在正常施工过程中所有涉及到得管道、风管预留孔洞、电气暗配管（含施工规范要求需后开墙槽、修补）及套管填料、封堵、塞缝等均由施工单位负责施工，投标人报价时应考虑计入相应的综合单价内（已列项除外），结算时不予调整。

### (三) 室外工程

#### 1、景观工程：

(1) 包含了施工区域的清表、地面障碍物拆除、道路及场地拆除、河塘清污及回填等内容。河塘清污及回填按暂估量列入，结算时按实际发生签证工程量计算。

(2) 原河塘排水费用以项列入措施项目中，投标人根据现场情况报价结算时不作调整。

#### 2、道路及雨污水工程：

(1) 包括新建成品水池泵房所需拆除的原有房屋、及新建基础内容。

(2) 大型机械进退场及安拆费以项列入措施项目清单中，投标人根据自身施工方案综合报价结算时不作调整。

(3) 本项目排水、降水费用以项列入措施项目中，投标人根据现场情况报价结算时不作调整。

#### 3、绿化工程：

(1) 土方全线综合平衡，不可利用土方均外运弃置，总体平衡后缺方内运。利用土方的场内短驳、翻运或临时场外堆放等费用均包括在土方开挖及回填的单价中，运距由投标人自行考虑，投标人根据现场情况报价结算时不作调整。

(2) 植物种植时需施入营养土，营养土实际用量根据使用品牌不同可做调整。

(3) 如有绿化配置与现场冲突，投标人根据现场实际情况与设计单位及建设单位协商后可作适当调整。苗木调运数量必须放样后再确定，否则造成出现苗木过剩等费用不另行增加。

(4) 绿化养护期：二年（一年成活率养护，一年三级养护）。

#### 4、人造草坪：

(1) 验收标准按照 FIFA 国际足联指定实验室现场检测。

(2) 产品质保 8 年，出现质量问题免费更换。

(3) 场地前六年每年做一次场地维护，草坪梳理及填充。

(4) 人造草坪技术指标说明

**草坪类型：**马兰花形+钻石单丝人造草(产品通过 LABOSPORT 检测机构出具的草丝 UVA 老化 5000 小时)

**草坪高度：**50mm

**底部及背胶：**165g 抗老化 PP 黑色经纬编织基布，丁苯乳胶；700h 变温老化测试后，  
横向拉断力>2000N，纵向拉断力>1800N，变化率<3%出具 CMA 或者 CNAS 标志的检测报告

**磅重：**≥13000dtex 密度：≥10500 针/m<sup>2</sup>

**色牢度：**（GB/T 20394-2019）700h 变温老化测试后，7 级；出具 CMA 或者 CNAS 标志的检测报告

**拔出力：**700h 变温老化测试后，拔出力 $>90\text{N}$ ，变化率 $\leq 1.5\%$ ；出具 CMA 或者 CNAS 标志的检测报告

**老化后拉断力变化率：**700h 变温老化测试后，拉断力变化率 $\leq 1\%$ ；出具 CMA 或者 CNAS 标志的检测报告

**老化后连接强度：**氙灯冷凝水循环老化 700h 测试后， $>15\text{N/mm}$ ；出具 CMA 或者 CNAS 标志的检测报告

**拉伸测试：**拉伸屈服力 $\geq 34\text{MPa}$ ；出具 CMA 或者 CNAS 标志的检测报告

**耐磨损性能：**LABOSPORT 检测机构出具的“马兰花形混合人造草坪”LISPORT XL 10000 周循环磨损专项测试，测试结果 $\geq 90\%$ 草丝磨损后等级为：“1 级无变化”

**耐久断裂测试：**LABOSPORT 检测机构出具的“马兰花形混合人造草坪”循环磨损 10000 周测试后，高温  $80^{\circ}\text{C}$  下（GB/T 20394-2019）拉断伸长率 $\geq 99\%$ ，拉断力 $\geq 10\text{N}$ ；

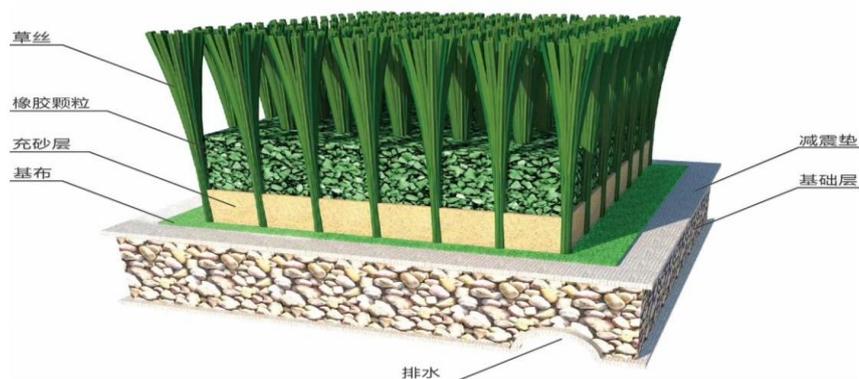
**运动性能：**垂直球反弹测试：0.6-0.85，角度球反弹测试：湿测 $>60\%$ ，扭转力矩： $30\text{Nm}-35\text{Nm}$ ，

**草丝有害物质释放限量：**材料化学测试，全项未检出（GB 36246-2018），气味等级“1 级”出具 CMA 或者 CNAS 标志的检测报告

**重金属析出：**氙灯冷凝水循环老化 700h 测试后，8 项重金属均未检出；出具 CMA 或者 CNAS 标志的检测报告

**减震垫：**10mm XPE 密度 $>50\%$

**填充要求：**石英砂；20-40 目，填充量  $30\text{kg}/\text{平方米}$ ；弹性颗粒；1-3mm，TPE 颗粒含胶量 $\geq 20\%$ ；填充量  $6\text{kg}/\text{平方米}$ ；TPE 颗粒通过 LABOSPORT 检测机构出具的 UVA 老化 5000 小时检测报告



#### (四) 室内装饰工程

- (1) 本项目所涉及的脚手费用均在土建工程中计算，不单独计算脚手费用。
- (2) 本项目所涉及的垂直运输费用均在土建工程中计算，不单独计算垂直运输费用。

#### 八、本工程量清单中如有项目特征描述不全，一律按照清单规范要求考虑。

出现清单项目特征描述不全面的情况的补充说明：

- 1) 如招标人在清单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，结算时不调整，并不得作为投标人提出索赔或要求调价的理由，不可以此签证及增加费用；
- 2) 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、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：主城区学校改造工程二期项目-综合楼

工程名称：主城区学校改造工程二期（江苏省江阴市第二中学改扩建）项目-综合楼土建				
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	政策性调整和材料价格风险	项		
3	预留金	元	1250000	综合楼土建
4	预留金（含规范税金）	元	1413321.25	

十、主要设备材料参考品牌详见下表，实际使用的品牌不得低于参考品牌：

序号	材料名称	材料品牌	备注
	<b>建筑材料</b>		
1	钢筋	沙钢、永钢、中天	
2	玻璃（原片）	昆山台玻、信义、深圳南玻	
3	防水材料	东方雨虹、卓宝、禹王、德高、晨光、熊猫	
4	铝型材型材	江南创佳、江阴裕华、鑫裕、建邦	
5	铝合金窗撑杆、执把	坚朗、旭格、春光	
6	内墙防霉涂料、无机涂料	立邦、多乐士、嘉宝利、三棵树	
7	钢质防火门	美心、蓝盾、安安、宜兴富丽华	
8	墙地砖	马可波罗、冠珠、蒙娜丽莎、伊丽莎白	
9	铝板、微孔铝板	极米阳光、弘金固、标榜、浦菲尔、美太	
10	硅酸钙板	台荣、埃特尼特、明源	
11	纸面石膏板	顶诺、龙牌、泰山、可耐福、圣戈班杰科	
12	吊顶、隔墙轻钢龙骨	顶诺、龙牌、泰山、可耐福、圣戈班杰科	
13	阻燃多层板板	宝源、千年舟、莫干山	
14	木门	徐家木业、木安于室、梦之门、圣诺帝奥	
15	木门五金件	坚朗、雅洁、史丹利	
16	静电地板	沈飞、向利、阿姆斯特壮	
	<b>安装主要材料</b>		
1	电线、电缆	远东、江南、上上、宝胜	
2	PPR、PVC 给排水管	联塑、公元、伟星、中财	
3	洁具	箭牌、恒洁、九牧、东鹏	
4	风机	亿利达、上风高科、双保	
5	消防箱	向燕、宁安、金盾	

6	给排水以及消防阀门	冠龙、埃美柯、杰克龙、杭州泉泰	
7	喷淋泵、消火栓泵	东方、上海连成、上海凯泉	
8	火灾显示盘、手动报警按钮、感烟器、感温探测器、消防广播、消防电话、模块、主机、火灾警铃、短路隔离器、报警电话、报警联动一体机	无锡蓝天、北大青鸟、海湾	
9	漏电火灾报警模块和系统，消防电源监控模块和系统，防火门监控系统	无锡蓝天、北大青鸟、海湾	
10	抗震支架	通孚源、喜力得、联屿、优槽	
11	消防应急照明与疏散指示系统	左向、北大青鸟、珠海西默、海湾	
12	教室护眼专用灯	欧普、捷能通、立达信、雷士	
13	直流变频风管机	海信、格力、美的、海尔、日立	
14	开关、插座面板	西门子、施耐德、松下、罗格朗	
15	照明灯具（含光源）	飞利浦、松下、欧普、雷士	
16	桥架	方大、欧宝、华虹、镇江强兴	
17	配电箱（低压断路器、双电源切换）	ABB、西门子、施耐德	
18	不锈钢管道	江杰、金羊、雅昌、三庆	
19	涂塑复合钢管	江苏勤丰、天津国琳、上海远洲	
20	孔网钢带聚乙烯复合管	江苏百源、思可泰、江苏百恒管业、江苏泓达	
21	成品消防泵站	江苏盛耘禾、江苏品源、苏州正亿达	
22	电梯	通力、日立、迅达、蒂森克虏伯	
	<b>室外工程</b>		
1	PE100管	公元、中财、依道丰	
2	人造草坪	火炬，三泰、江苏登丰	
3	围网	恰好时、錐马、耐腾	
4	体育灯光照明	北斗星、惟亚蒂、海洋王	

注：1、所有投标人必须承诺施工时使用招标人提供的《主要材料品牌参考表》中明确的材料品牌型号，并合同履行过程中进行选择确定。投标人应按招标文件要求的格式提供《施工时使用材料品牌型号承诺书》，否则视为未能实质性响应招标文件，作为无效投标文件处理。

2、中标单位采购的所有材料必须符合设计图纸、技术规格书及相关规定的要求，如发现中标单位所采购材料不符合要求，甲方可要求中标单位更换直至符合要求为止，最终采购品牌需经业主确认同意后方可进行采购。

3、其它未标明的品牌按中等以上品牌考虑。

4、在施工实施过程中，主要材料的品种、式样需建设方确认后方可使用。

5、投标单位在投标时应核实招标文件中提供的材料品牌，如没有疑议，一旦承诺使用招标文件的品牌，不管任何情况均不调整品牌和价格。

### 十一、工程信息明细：

项目编号：WXJY202505008-X01		
工程项目：主城区学校改造工程二期项目		
建设单位：江阴市城市重点建设项目管理中心、江阴市城市更新有限公司		
单位工程明细：		
编号	单位工程名称	不可竞争费
001	桩基工程	按【桩基工程（预制桩）】
002	宿舍-土建工程	按【建筑工程】
003	综合楼-土建工程	按【建筑工程】
004	宿舍-装饰工程	按【建筑工程】
005	综合楼-装饰工程	按【建筑工程】
006	围墙工程	按【建筑工程】
007	景观工程	按【园林工程】
008	绿化工程	按【园林工程】
009	道路及雨污工程	按【市政工程】
010	原建筑装修改造工程	按【修缮建筑工程】
011	新建-宿舍楼水电安装工程	按【安装工程】
012	新建-综合楼水电安装工程	按【安装工程】
013	改造楼-水电安装工程	按【安装工程】
014	室外水电工程	按【安装工程】
015	新建-宿舍楼消防工程	按【安装工程】
016	新建-综合楼消防工程	按【安装工程】
017	成品消防泵房工程	按【安装工程】
018	室外消防工程	按【安装工程】
019	抗震支架安全监测系统	按【安装工程】

中嘉工程管理咨询（江苏）有限公司  
2025年4月16日