

# 老年活动中心新建工程 控制价编制说明

## 一、工程概况：

本工程为老年活动中心新建工程，位于江阴市南闸街道，谢南路以南、施元路以西、白玉路以东、白玉一村南区以北，总用地面积 2406.56m<sup>2</sup>，总建筑面积 1765.36m<sup>2</sup>，。主要工程内容包括：

1、桩基工程：本工程工程桩采用 350\*350 预应力方桩，单桩桩长 14-17 米，共 91 根，静压法沉桩。设计提供三种桩型进行选用，标控制价按《预制混凝土方桩》（20G361）中 YZH-350A（砼强度等级 C60）计算。

2、建筑工程：地上框架 3 层，建筑面积 1765.36m<sup>2</sup>，层高均为 4.2m，建筑高度 12.8m，最大跨度 8m；无地下室。

3、安装工程：包括室内给排水工程、电气工程（含电梯）、室外消防给水工程、室外绿化给水管道、室外景观照明等。

4、室外道路排水工程：包括沥青道路、与沥青道路相连的平石、室外雨污水排水管网、玻璃钢化粪池、不锈钢隔油池；道路结构层厚度 51cm，沥青路面积 597m<sup>2</sup>，雨污水排水管最大管径为 dn400PE 管。

5、景观工程：包括 UHPC 坐凳、滨水挡墙与栏杆，场地、停车位及划线、园路、侧石铺装和与场地、停车位、园路相边的平石，垃圾箱、车挡石、汽车限位器、道闸机等成品设施；场地、停车位与园路铺装总面积 1612m<sup>2</sup>。

6、绿化工程：绿化面积约 1432m<sup>2</sup>，养护期为两年，第一年为成活率养护期，第二年为Ⅲ级养护。

## 二、编制范围：

施工图范围内的桩基工程（不含设计试桩）、土石方工程、土建（含幕墙）、建筑装饰、水电安装工程（给排水工程、雨水及冷凝水系统、电气工程），室外道路、雨污水、景观绿化、照明、室外给水等工程。

编制范围不包括以下内容：内墙面的涂料、装饰面层及面砖踢脚线、楼地面（包括楼梯间、设备间、管井）及室内楼梯的装饰面层、卫生间及厨房的铝扣板吊顶等。

## 三、编制依据：

1、江苏中锐华东建筑设计研究院有限公司设计的全套施工图。

2、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）及相应的专业工程工程量计算规范，《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014）、《江苏省安装工程计价定额》（2014）、《江苏省市政工程计价定额》（2014）、《江苏省仿古建筑与园林工程计价表》（2007）、《江苏省房屋修缮工程计价表》（2009）、营改增后的《江苏省建设工程费用定额》（2014）、《苏建价（2016）154号》及其附件和省市其它相关文件。

3、材料价格：参考《无锡工程造价信息》（2025年第10期）中的材料信息价，苗木参考《无锡工程造价信息》（2025年第9期）中的“2025年下半年无锡市苗木、园林资材信息价”，无信息价的按市场价除税计算。

4、人工费：按《苏建函价[2025]273号》计算。

5、增值税：根据《苏建函价（2019）178号》规定按9%计算。

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

**四、工程质量：**合格。

**五、工期要求：** 300天

**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，

投标人投标报价时不得改动以下费率：

序号	一			二			三
	费用名称	现场安全文明施工费		按质论价费	规费		
		基本费	省级标准化增加费		社会保险费	住房公积金	环境保护税
计算基础	分部分项工程费 +单价措施项目费 -工程设备费				分部分项工程费 +措施项目费 +其它项目费 -工程设备费		分部分项工程费 +措施项目费 +其它项目费+规费 -除税甲供材料费和 甲供设备费/1.01
打预制桩	1.5%	0.3%	0.11%	0.0%	1.30%	0.24%	0.0%
建筑工程	3.10%	0.7%	0.31%	0.0%	3.20%	0.53%	0.0%
安装工程	1.5%	0.3%	0.21%	0.0%	2.4%	0.42%	0.0%
通用项目、道路、排水工程	1.50%	0.4%	0.31%	0.0%	2.0%	0.34%	0.0%
园林绿化工程	1.00%	0.0%	0.21%	0.0%	3.30%	0.55%	0.0%

**七、共性说明：**

1. 本工程钢筋按实翻样计算，模板按接触面积计算，模板支架和脚手架按承插型盘

扣式钢管脚手架计算。

2. 无论清单特征是否描述, 本工程砼采用预拌砼, 浇筑方式采用泵送或非泵送由投标人自行考虑; 砌筑砂浆、找平砂浆、抹灰砂浆均按成品预拌砂浆计算; 结算时单价不调整。本工程清单中如有项目特征描述不全但属于必要的辅助工作, 其费用应按照施工图纸及相关规范要求考虑计入投标报价中。

3. 本工程原地面标高比设计室外地面标高约 1 米, 此土方回填由建设单位另行安排完成, 本控制价中土方挖填量为预估量, 结算时按实调整。土方主要采用机械开挖, 局部人工配合, 本工程挖出土方不外运, 场内调配使用。因工程桩施工时产生的土方工程量的挖运费用应综合考虑计入相应项目的投标报价中, 不再另外计算工程量及费用, 结算时单价不调整。确需外运弃置时, 运距、运输方式、堆场、特种垃圾处置费等一切费用由投标人在投标报价中考虑, 结算时不调整。

4. 屋面雨水落水管、空调冷凝水管按安装工程相关设计进行施工及报价, 计入安装工程。安装工程中排水管、污水管按接入室外第一个窨井考虑, 窍井及以外管道计入室外工程中。

5. 栏板栏杆及扶手、玻璃幕墙、外墙铝板、吊顶等清单特征中无论是否描述, 均包含相应的预埋件(若有), 其费用由投标人自行考虑计入投标报价中, 结算时综合单价不予调整

6. 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、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(如夜间施工费、行人干扰费、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居民出行、安全等所产生的费用。

7. 根据《苏建价〔2014〕448 号》规定, 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。

8. 公共及协调费用(如交通、路政、港航、市容、环保、噪音、排污、治安、地方矛盾协调等费用以及因施工原因引起的相关部门应交纳费用)由投标人自行调研作为单项费用计入措施项目费中, 否则视作优惠, 结算时不调整。

## 七、其它说明：

### 一) 建筑工程：

1. 设计注明的墙地砖装饰面层、铝扣板吊顶等未计入本控制价，室内涂料（含腻子）也未计入本控制价。
2. 门窗、玻璃幕墙工程根据设计说明需由专业公司进行二次设计，本控制价按已有设计做法计算相关造价（包括灭火救援窗费用、预埋件费用、幕墙防火封堵费用等），由投标人综合考虑二次设计引起的造价变化风险，投标报价后，其单价结算时不调整。
3. 上悬窗不方便开启处，根据设计说明需设置手动开启按钮，经设计单位确认，手动开启按钮采用手动链条式开窗器。
4. 墙体砂浆防湿层及埋土侧位于室外时增加的 1.5 厚聚氨酯防水涂料不单列清单，由投标人根据相关设计进行报价及施工，投标报价时其费用计入相应砌体单价中，结算时不调整。
5. 到顶的墙体与梁底板顶紧做法详见设计，其中上端填实用的 C20 细石砼不单列清单，其费用计入相应墙体的投标报价中，结算时不另行计算及调整单价。
6. 柱、墙体和门洞口阳角处按设计需做水泥砂浆护角，此护角不另列清单，其费用计入相应粉刷的投标报价中，结算时不另行计算及调整单价。
7. 防水工程量按相应清单工程量计算规范计算，设计及施工规范要求增加的附加层、增强层、搭接层等增加费用均计入相应的防水投标报价中，结算时不调整。

### 二) 安装工程

1. ALZ 配电总柜仅考虑预埋配管至室外 1.5 米处，进户电缆未计入本次报价中。其余桥架、照明、插座、应急照明、防雷接地按图计入本次招标范围内。
2. 给排水管道按图计入立管，卫生间层给排水支管未计入本次招标范围内；卫生洁具及卫生间地漏、地面清扫口未计入本次招标范围内，由二次精装考虑。
3. 消火栓系统按图计入本次招标范围内。
4. 雨水、冷凝水系统按图计入本次招标范围内。
5. 室外景观照明、室外电动车充电桩、绿化浇灌水、室外市政给水按图计入本次招标范围内。
6. 卫生间排气扇及风管按图计入本次招标范围内。固定式挡烟垂壁按图计入本次招标范围内，经设计单位确认，按不燃型防火布计价。

7. 无障碍电梯 1 台按图计入本次招标，技术参数详见建筑设计总说明第 12 条。
  8. 分体空调未计入本次招标范围中。
  9. 一层服务用房内小型隔油器 (GY-111-C1) 未计入本次招标范围中，由厨房设备专业深化设计安装。
  10. 屋面光伏系统及基础未计入本次招标范围中，由专业公司深化设计后另行施工。
  11. 智能化系统不在本次招标范围中。
- 三)、室外工程部分
1. 道闸不计入本次招标范围。
  2. 室外道路排水包括沥青路、与沥青路相连的平石、室外雨污水排水及与其相关的土石方工程；其余室外工程施工图所示内容列在景观、绿化中。
  3. 本工程土石方的开挖与回填工程量为估算量。土石方工程实际施工时应根据现场情况结合合理的施工方案签证结算土石方开挖回填工程量，避免不必要的超挖。
  4. 本工程一般土方按场内平衡考虑，不可作为绿化填土的渣土或绿地整理出的建筑垃圾外运弃置。

5. 排水施工图中雨水口及雨水口连接管未明确深度，清单描述为“丁型雨水口，详图集苏 S01-2021-304 页”，图集中雨水口深度为 1.0m，此深度相应的管道顶覆土均大于 700，砼包管、砂石垫层调整量为暂估量。
6. 道路排水工程中道路、检查井等与现浇砼、钢筋砼相关的项目 (C25 砼 360° 包覆除外)，模板钢筋不另列清单，注意在相应的清单中报价。
7. 因施工图未定雨水口连接深度或施工调整部分管道深度时，雨污水管覆土不足 700 时，C25 砼 360° 包覆砼工程量及模板量暂估。

#### 八、主要材料品牌参考表：

序号	材料名称	品牌	材料要求	备注
1	钢筋	沙钢；中天；长达；永钢	提供厂家证明	国标
2	内墙涂料	芬琳；立邦； 多乐士（合资）；嘉宝莉；三棵树	提供厂家证明	提供该批次检测报告
3	外墙涂料（含真石漆）	三棵树；多乐士（合资）；嘉宝莉，立邦， 亚士	提供厂家证明	提供该批次检测报告

4	多功能型外墙绝热涂料(FW 系列))	米格；双建玉能；森悟空	提供厂家证明	提供该批次检测报告
5	防水卷材及防水涂料	科顺； 东方雨虹；卓宝；宏源	提供厂家证明	提供该批次检测报告
6	铝单板(含穿孔板、网板等)	华西村；丽格万通；克兰斯顶富伦；美沃尔；菲林克斯	提供检测报告	国标
7	定制成品套装门	喜乐盈；固友；开吉；艺王徐家木业；千年舟；美心；运展	提供厂家证明	内材 100% 实心及必须达到 E0 级
8	套装钢质门	盼盼；星月；步云； 九重	提供厂家证明	国标
9	门锁五金	雅洁；斯力高；名门；坚朗	提供厂家证明	
10	铝合金窗及型材	鑫裕；协铝；协记；华西；建邦	提供厂家证明	国标
11	电线电缆	远东；江南；中煤；华新丽华上上；广汇	提供厂家证明	国标
12	配电箱元器件(含双电源、浪涌和后备浪涌、微断、塑壳、隔离、控保、智能仪表、限流防火保护器)	ABB；西门子；施耐德；江苏爱斯凯、江苏安控、上海亚玥	提供厂家证明	国标
13	热镀锌导线钢管	法尔胜；优耐特；新星；利制；	提供厂家证明	
14	UPVC 排水管	中财；公元；联塑	提供厂家证明	
15	304 薄壁不锈钢管	金羊；雅昌；江杰；岷河；道成；福兰特	提供厂家证明	
16	电梯	上海三菱；迅达；通力；奥的斯	提供厂家证明	国标
17	钢丝骨架复合塑料管	中财、公元、联塑	提供厂家证明	
18	法兰、阀门	上海沪工；浙江永一；上海冠一；竹簧；上海阀门	提供厂家证明	
19	应急照明和智能疏散系统	深圳嘉泰；利英斯特电气；伟创优品；高新投三江；	提供厂家证明	
20	抗震支架	江苏卡夫斯曼机电科技；苏州兆普；南京润物无声	提供厂家证明	
21	雨污水管道(HDPE、PE 管等)	江苏泓达；中管海阔；伟星；公元；海扬；江特；华塑	提供厂家证明	国标

## 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：

工程名称：002 老年活动中心新建工程-土建

标段： 第 7 页 共 7 页

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	0.00	
2	政策性调整和材料价格风险	项	0.00	
3	暂列金额	项	700000.00	
	合计		700000.00	

### 2、专业工程暂估价表:无

### 3、材料（工程设备）暂估单价表:无

## 十、工程信息明细：

项目编号：		
工程项目：老年活动中心新建工程		
建设单位：江阴市南郊经济开发公司		
单位工程明细：		
编号	单位工程名称	不可竞争费
001	001 老年活动中心新建工程-桩基	按【打预制桩】
002	002 老年活动中心新建工程-土建	按【建筑工程】
003	003 老年活动中心新建工程-安装	按【安装工程】
004	004 老年活动中心新建工程-景观水电	按【安装工程】
005	005 老年活动中心新建工程-室外给水工程	按【安装工程】
006	006 老年活动中心新建工程-夜景亮化工程	按【安装工程】
007	007 老年活动中心新建工程-景观	按【园林工程】
008	008 老年活动中心新建工程-绿化	按【园林工程】
009	009 老年活动中心新建工程-室外道路排水	按【通用项目、道路、排水工程】

江苏上耀项目管理有限公司

2025 年 12 月 7 日