

# 新桥镇康定路等老旧小区基础设施及环境提升工程 (新都苑一村、二村西区提升改造)控制价编制总说明

## 一、工程概况：

本工程建设单位为江阴市新莽里文旅投资有限公司。主要建设内容包括：新都苑一村、二村西区内停车位改造面积约 15000m<sup>2</sup>、局部改造及新建沥青路面面积约 3200m<sup>2</sup>、小区内雨污水管道改造（包含管道及检查井的非开挖修复、增加调水、截流井等）、小区增加景观小品等、绿化改造面积约 33291m<sup>2</sup>、小区室外亮化改造、新建党群服务中心建筑面积 711.82m<sup>2</sup> 等。

## 二、工程招标范围：

新都苑一村、二村西区提升改造工程的全部工作内容，详见设计图纸及工程量清单。

## 三、编制依据：

- 1、建设单位提供的设计图纸电子版；
- 2、中华人民共和国国家标准《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013、《房屋建筑工程与装饰工程工程量计算规范》（GB50854-2013）、《通用安装工程工程量计算规范》（GB50856-2013）、《市政工程工程量计算规范》（GB50857-2013）、《园林绿化工程工程量计算规范》（GB50858-2013）、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014 版）、《江苏省安装工程计价定额》（2014 版）、《江苏省市政工程计价定额》（2014 版）、《江苏省房屋修缮工程计价表》（2009）、《江苏省仿古建筑与园林工程计价表》（2007 版）、《江苏省建设工程费用定额》（2014 版营改增）、苏建函价【2019】178 号、江苏省住房和城乡建设厅关于明确城镇老旧小区改造工程计价有关问题的公告【2020】第 224 号以及其他相关文件。
- 3、控制价中材料价格按 2025 年 10 月无锡市建设工程造价除税后信息指导价，无指导价的按同期除税后市场价计算，投标人自行考虑报价；
- 4、标底中人工费按《苏建函价（2025）273 号》计算，投标人自行考虑报价；
- 5、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。

- 6、施工规范按照现行的建筑、安装、市政等工程施工规范和操作规程。
- 7、《省住房城乡建设厅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》（苏建价〔2016〕154号）。
- 8、本清单中如有项目特征描述不全，请按照施工图纸及相关规范要求考虑。

**四、工程质量：** 合格

**五、工期要求：** 180 天。

**六、取费标准：**

新都苑一村、二村西区提升改造工程取费标准一览表							
序号	专业	土建工程	安装工程	市政(通用、道路、排水工程)	景观工程	绿化工程	大型土石方
1	工程类别	依据江苏省建设工程费用定额（2014）					
2	管理费	32	40	23	24	24	7
3	利润	12	14	10	14	14	4
4	安全文明施工费基本费	3.10%	1.50%	1.50%	1.00%	1.00%	1.50%
5	标化增加费	—	—	—	—	—	—
6	扬尘污染防治增加费	0.31%	0.21%	0.31%	0.21%	0.21%	0.42%
7	垂直运输费	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
8	二次搬运费	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
9	已完工程及设备保护	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
10	临时设施费	2.10%	2.10%	2.1%	2.10%	0.0%	0.0%
11	特殊施工降效	0.0%	0.0%	3.1%	0.0%	0.0%	0.0%
12	交通组织恢复	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.00%
13	协管费	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.00%
14	智慧工地费	0.15%	0.08%	0.04%	0.04%	0.04%	0.04%
15	建筑工人实名制	0.05%	0.03%	0.03%	0.04%	0.04%	0.05%
16	冬雨季施工	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
17	社会保险费	3.20%	2.4%	2.00%	3.3%	3.3%	1.3%
18	公积金	0.53%	0.42%	0.34%	0.55%	0.55%	0.24%
19	税金	9%	9%	9%	9%	9%	9%

注 1：省级标化增加费不计取，安全文明施工费基本费、扬尘污染防治增加费、规费、税金作为不可竞争费计入报价。

注 2：本工程按增值税一般计税法计取。

## 七、其他说明

1、混凝土均采用商品混凝土，混凝土强度等级详见清单，泵送与非泵送投标人自行考虑。

2、工程施工时，注意保护原有周围管线、绿地、花木等设施，须注意不得破坏管道、井室周边现有建、构筑物，不得扰动其基础；

3、土石方开挖及场内堆放或外运，外运运距和堆放场地，由投标人综合考虑，并应尽量减少对行人、车辆的出行影响，由投标人综合现场情况，进入相应的综合报价中。投标人自行考虑沟槽的开挖方式，结算时不应开挖方式不同而调整综合单价。投标人应充分考虑施工过程中产生的垃圾清理、短驳、装车、外运、处置等工作量，外运距离由投标单位自行考虑，中标价不因上述因素予以调整。施工过程中出现的多余的建筑垃圾及外人倾倒的建筑、生活垃圾等均由中标人清运，费用自理。

4、材料二次搬运费、施工接水接电费、施工干扰费用等由投标人勘察现场后自行考虑，费用计入投标报价内；

5、措施项目取费按江苏省建设工程费用定额 2014 规定执行，投标单位可根据施工组织设计采取的方案自行调整措施项目费。投标人必须做到文明施工，施工中做好满足相关职能部门要求的安全围护围挡，由此而产生的费用（包括施工便道及围挡），应考虑充分考虑该费用并计入报价。

6、投标单位自行考虑可能存在的临时断水、电或因特殊情况引起的停工等费用，不计算窝工、机械停滞等所有费用。

7、公共及协调费用（如交通、路政、港航、市容、环保、噪音、排污、治安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。

8、施工所采用的施工措施、施工工艺应按照设计及其他相关的施工技术规范；

9、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投标。因招标人引起的变更及工程量增减，按工程量清单计价相关的文件规定和招标文件、

投标文件、施工合同及业主代表、监理、承包人、跟踪审计人员四方同时确认的变更内容进行调整。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。

10、本工程中的所有材料需提供样品，甲方确认后封样，作为今后验收标准。若与封样样品不一致，则无条件更换，不另行计取相关费用。若因不满足设计、造成返工等费用则不另行增加。

11、清单中项目特征、工作内容未描述详尽的，投标人应结合图纸要求进行报价。

#### **拆除及土方工程：**

1、土方及建筑垃圾拆除外运部分，堆场、外运运距、处置费等均由投标人自行考虑。

2、路面切缝为暂估量，最终结算量按实以现场签证为准。

3、拆除原路面、铺装等均按拆除至设计基底标高的厚度考虑，投标单位自行考虑报价，结算单价不调整；最终拆除量按实以现场签证为准。

4、原路灯、监控、配电箱等迁移清单项，均考虑拆除、恢复、成品保护及管线、地面管沟挖填恢复等全部费用，由投标单位结合现场自行考虑报价。

5、原有窨井迁移清单项内容包含废除原有窨井及部分连接管道，新砌窨井规格及接排管道按现场原有窨井及管道规格（并包含土方费用），清单价按座计取，投标单位结合现场实际情况综合考虑报价。

6、窨井升降清单项内容为原有窨井调节标高至井盖标高同周边铺装完成面标高，并更换窨井盖板（材质为铸铁、规格同原替换井盖），投标单位结合现场实际情况综合考虑报价。

7、清洗、更换雨水篦子清单项中按原有雨水篦子（可利用）清洗，破损篦子更换（规格材质同原篦子），清单中可利用及更换数量比例按1:1考虑，投标单位结合现场实际情况综合考虑报价，最终工程量按实结算。

8、沟槽中粗砂、碎石回填，计入土石方工程中。

9、施工护栏工程量按暂估量计取，最终按现场实际签证：施工围挡进场第一次搭设工程量计（过程中重复搭设及拆除后摊销费用不再计取）。

### **道路改造工程:**

- 1、新建广场砖停车位为原车位拓宽面积，清单量按图示面积暂估，最终改造量按实以现场签证为准。
- 2、停车位拓宽新建沥青面积暂按图示砖改沥青面积按比例计取，最终改造量按实以现场签证为准。
- 3、标线面积等暂估，最终改造量按实以现场签证为准。

### **排水改造工程:**

- 1、非开挖修复管道及检查井的清淤量暂估，按实结算。
- 2、混凝土模块井的井座井盖不含在井综合单价内，另列清单；投标单位按设计要求井深综合考虑模块井报价。
- 3、沥青路面恢复量暂估，最终回复量按实以现场签证。
- 4、废弃管道填充、C30 管道包封等工程量暂估，最终结算量按实以现场签证结算。
- 5、裂管修复价格投标单位应综合考虑现场实际情况，报价应含机械进退场及移位费用。
- 6、调水中闸门井、一体化调水泵站均按图纸要求报价，包含图纸要求的所有内容。
- 7、整体化粪池暂按设计 4 立方容量，参照图集 22S702 中 2 号化粪池计取价格。
- 8、绿地雨水口及更换不锈钢盖板数量暂估，最终数量按实以现场签证结算。
- 9、驳岸恢复参照原有驳岸做法，投标单位查看现场自行考虑报价。
- 10、原有 DN200、300 雨水管修复清单项价格按修补更换考虑。

### **景观工程:**

- 1、彩色砼、13 厚 EPDM 塑胶场地面层恢复面积工程量暂估，最终改造量按实以现场签证为准。
- 2、新都苑全龄公园 LOGO 景墙、对景景墙清单项包含图纸要求的骨架、面层、字体、灯带等全部内容在内。
- 3、河道清淤由投标单位自行考虑清淤措施进行报价，中标单价不调整。
- 4、现有公园内健身器材等仅考虑拆装、成品保护及重新刷漆翻新费用。

### **绿化工程:**

- 1、现状杂灌移除后绿化带中渣土、杂物、垃圾等清运暂按杂灌移除面积，综合厚度 5cm 考虑，结算量按实际发生量计取。
- 2、外购土方量中除图纸量外另考虑了造型土方量，工程量暂估，最终外购量按实际发生量计取。
- 3、乔灌木种植措施按图纸要求（如大树树穴底垫碎石盖无纺布等），相应措施费应考虑在报价内，结算不做调整。
- 4、绿化三级养护，养护期为 2 年，一年成活率养护。
- 5、控制价中苗木价格按 2025 年 9 月无锡市建设工程造价除税后信息指导价打 85 折计取。

### **党群服务中心-土建**

- 1、土方开挖综合各类土，开挖量已考虑放坡量，堆场、外运运距、处置费等均由投标人自行考虑。
- 2、钢筋按翻样，模板按含量计取。
- 3、屋面排水管计入安装工程中。
- 4、室内装修包括地砖、吊顶、涂料等后期二次深化装修的内容均不含在此次招标范围。
- 5、外墙铝板投标单位结合施工图要求不区分颜色不区分造型按面积综合报价。
- 6、深咖色铝方通、门头深咖色铝板二次深化设计需满足甲方要求，清单工程量暂估，按实结算，单价由投标单位自行考虑报价。

### **安装工程:**

- 1、室外配电箱 ALjgz01、ALjgz03、ALjgz05 进线由前级配电箱引来，考虑接就近配电房，配电房内电缆按建筑半周长计算；
- 2、电动自行车充电装置、汽车充电桩均不计入本造价；
- 3、室外配电箱 ALjgz02、ALjgz04 进线由前级配电箱引来，考虑接就近配电房，走现有电缆沟敷设，配电房内电缆按建筑半周长计算；
- 4、党群服务中心给排水管道按点位预留到位，洁具不计入本造价；
- 5、党群服务中心配电箱 ALz01 进线由变电所引来，因设计未明确变电所位置，

现算至室外电缆手孔井处；

6、党群服务中心配电箱 AL01、AL02、APt 出线回路均不计；

7、党群服务中心通风系统、舒适性空调系统均不计。

#### 八、暂估价、暂列金明细（投标人报价时不得变动）

1、专业工程：列入其他项目清单，投标人报价时不得改动。

2、暂列金额：共计250万元，列入道路改造工程中的其他项目清单中，投标人报价时不得改动，详见暂列金额明细表。

项目名称	计量单位	暂定金额（元）	备注
工程量清单中工程量偏差和设计变更	项		
政策性调整和材料价格风险	项		
其他（预留金）	项	2500000	
合计		2500000	

#### 九、主要材料品牌参考表：

序号	材料名称（规划部位）	推荐厂家品牌	备注
一	市政、景观		
1	PE 实壁管	公元、联塑、日丰	
2	混凝土	绮星混凝土、星南混凝土、陶城混凝土	
3	铝板	江苏宏艺天地节能科技、上海吉祥、雅丽泰	
二	土建		
1	钢材	沙钢、中天、西城、长达、永钢	
2	混凝土	绮星混凝土、星南混凝土、陶城混凝土	
3	SBS 卷材防水、聚氨酯防水涂料、聚合物水泥防水涂料	东方雨虹、禹王、卓宝、大禹	

4	铝型材	江阴协计、江阴鑫裕、龙鼎铝业	
5	窗五金件	坚朗、威隆、春光	
6	真石漆（均必须氟碳面漆罩面处理）	立邦、三棵树、雅士丽	
7	铝板	江苏宏艺天地节能科技、上海吉祥、雅丽泰	
二	安装		
1	衬塑钢管	友发、金洲、利达	
2	PPR、UPVC、HDPE 管	公元、日丰、联塑	
3	钢管	国强、凯靖、友发	
4	紧定管	优耐特、新星、利制	
5	电线电缆	上上、远东、江南	
6	配电箱元器件	施耐德、ABB、西门子	
7	A型应急照明控制箱及灯具	泛海三江、青鸟消防、敏华	
8	庭院灯、路灯 LED 光源	欧司朗、佛山照明、阳光照明	