

# 江阴市长泾镇蒲市村区域性综合农事服务中心 工程标底编制说明

## 一. 工程概况:

江阴市长泾镇蒲市村区域性综合农事服务中心，位于江阴市长泾镇刘庄路西侧。本项目主要情况如下：

江阴市长泾镇蒲市村区域性综合农事服务中心，占地面积约 3415.88m<sup>2</sup>，建筑面积约为 3415.88m<sup>2</sup>，1~3 轴一层，4~6 轴一层，基础类型为独立基础，主体结构类型为框架结构，建筑高度为 17.2m。

## 二. 招标范围:

1. 拟建《江阴市长泾镇蒲市村区域性综合农事服务中心》工程量清单中的所有工程，包括大型土石方工程、土建工程、室外工程、围墙工程、安装工程、室外给水、消防水工程等。
2. 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详见其他说明。

## 三. 编制依据:

1. 江阴市长泾镇蒲市村区域性综合农事服务中心招标文件；
2. 由建设单位提供的由无锡九宇建筑设计院有限公司设计的施工图纸，结合现场踏勘情况；
3. 清单依据：
  - (1) 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
  - (2) 《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》（GB50854-2013）；
  - (3) 《市政工程工程量计算规范》（GB50857-2013）；
  - (4) 《通用安装工程工程量计算规范》（GB50856-2013）。
4. 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) 《江苏省市政工程计价定额》（2014 版）；
  - (4) 《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。
5. 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。

6. 材料费：材料价格按 2025 年 12 期 无锡市建设工程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；
7. 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]273 号，投标人报价时自考虑报价；
8. 施工规范按照现行的施工规范和操作规程；
9. 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：三类工程**

**五. 工程质量要求：按招标文件**

**六. 工期要求：按招标文件**

**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	省级标准化增加费	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
大型土石方工程	1.5%	/	0.42%	/	1.3%	0.24%	/	9%
建筑工程	3.1%	/	0.31%	/	3.2%	0.53%	/	9%
钢结构工程	1.6%	/	0.31%	/	3.2%	0.53%	/	9%
市政工程	1.5%	/	0.31%	/	2.0%	0.34%	/	9%
安装工程	1.5%	/	0.21%	/	2.4%	0.42%	/	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。（本次招标不计取省级标准化增加费和工程按质论价费，即不考虑创建省市级建筑安全文明施工标准化示范项目的成本增加费用。）

**八. 其他说明：**

**土建部分：**

- 1、经与设计单位确认，未标明的基础底标高暂按-2.6m计算。
- 2、经与设计单位确认，卫生间做法按照吊顶做法计入。
- 3、土方全线综合平衡，多余土方及不可利用土方均外运弃置。外运运输车辆、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。

4、结构基础部位土方开挖,综合土方类别,由投标人根据地勘报告及施工现场实际情况决定报价,综合干土、湿土、淤泥、垃圾土、暗塘、杂草等挖除,综合考虑机械、人工挖土,综合考虑内部堆场、场内短驳、运距等费用。

5、水电费（包括柴油发电机的使用费用）、因投标人导致的施工降效费、安全文明施工费、临时设施费、夜间施工费、赶工措施、冬雨季施工、二次搬运费、施工措施费、材料垂直及水平运输所需人工费机械费等费用计入总价中,为本工程的施工过程和维护而发生的全过程所有费用,并考虑了明示或暗示的所有责任、义务、风险因素涉及的费用。招标人不再另行支付其他费用。综合单价合同有效期内不予调整,结算时工程量按实结算。

6、投标人应充分考虑各项不利因素的干扰,包括软土区域、周边居民投诉、政府政策变动、材料短缺、劳动力短缺、夏季高温停电（应考虑应急用电的措施）、挤土效应、地下不明物等事宜,此类原因不作为工期延误、质量缺陷、增加合同价款的理由。

7、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。

8、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。

9、本工程所有的砼均按商品砼计算,商品混凝土浇筑方式采用泵送或非泵送由施工单位综合考虑;砌筑砂浆、找平砂浆、抹灰砂浆均按成品预拌砂浆计算;结算时综合单价不予调整。

10、本工程钢筋按实际翻样计量;砌体加固筋综合考虑植筋或预埋,结算时综合单价不予调整。

11、模板工程量按照实际接触面积计量。

12、对于成品构件的运输（如钢构件等）需综合考虑在投标报价中,结算清单报价单价不作调整。

13、施工电梯基础,应包括基础处理,若基础打桩,投标时相应费用也包含在基础中,结算时不予调整。

14、根据图纸采光玻璃顶、钢雨篷、玻璃幕墙等涉及二次深化设计,所产生的二次深化设计费、专家评审费等均考虑在投标报价中。

15、铝合金门窗二次深化设计的须提前根据规范要求设计,并经建设和设计单位认可,深化设计费用考虑在投标报价中,结算时综合单价不予调整;铝合金门窗型材需满足设计图纸及规范要求,报价中需包含铝合金副框（如有）及主框与墙体间填充聚合物水泥防水砂

浆或发泡聚氨酯填充密实内容、外门窗框与装饰层交接处应使用硅酮耐候密封胶内容，型材表面处理方式需经建设方确认，超过一定高度洞口，应加强中梃（需投标人二次深化确定），铝合金门窗综合单价包含设计要求设置手摇开窗器（电动开窗器如有）以及开启类型、附框、内置百叶各类五金、配件等及以上全部工作内容，投标报价时须综合考虑结算时不再另计。

16、门窗主要型材的壁厚应经计算或试验确定，铝合金门用主型材截面最小壁厚：外门不应小于2.2mm，内门不应小于2mm，铝合金窗用主型材截面最小壁厚：外窗不应小于1.8mm，内窗不应小于1.4mm。塑钢门窗选择型材必须为与其配套的热镀锌增强型钢，型钢厚度：门不小于2mm，窗厚度不小于1.5mm。

17、投标单位应充分考虑招标时及施工过程中措施项目相关国家政策变化的风险，模板支架、脚手架等措施项应符合国家江苏省及无锡江阴的政策要求，结算时综合单价不予调整。

18、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。

19、工程施工期间，施工区域内道路或场地占用及保持交通通畅等费用，投标人需踏勘现场，对各种影响施工的条件进行综合考虑，并计入投标报价中，结算时综合单价不予调整。

20、本工程工程量清单是根据图纸结合现场勘察计算。

21、外墙涂料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。

22、本工程在施工时，注意保护施工范围外结构，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。

23、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、施工方案及技术措施，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。

24、施工现场因施工增加的建筑垃圾由投标单位清理出场，费用综合在报价中，结算不予调整。

25、关于现场建筑垃圾的清运和处理费用：现场不设置建筑垃圾堆场，需要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。

#### **室外部分：**

1、情况内雨污水管网与市政管网衔接部位工程量为暂估，具体根据现场实际情况，按需施工、按实结算；

2、经建设单位确认，图纸设计中污水检查井为成品塑料检查井，考虑到耐用性，清单内

已按砌筑井考虑；

- 3、清单内雨水口-检查井衔接管按PE250管考虑；
- 4、清单内混凝土护管工程量为暂估，具体根据现场实际施工情况，按需施工、按实结算；
- 5、清单内成品门卫尺寸为暂估，具体由建设单位选型确认，投标单位综合考虑报价；
- 6、接入市政管网时，对原检查井的凿洞、接管、修复以及对管网的临时封堵、翻水等由投标人自行考虑，计入报价中，结算时不调整；
- 7、室外所有原状道路、场地、铺装及上部附属物、构造物、零星建筑的拆除，满足后续改造要求为准，计入道路工程内，投标单位自行踏勘现场后综合考虑报价，后续不做调整、不另行增加；
- 8、清单内土方开挖厚度按结构层所需厚度综合考虑（扣除原状结合层厚度），后续根据现场实际情况，由建设、监理、跟审等单位现场确认具体工程量，作为结算的依据；
- 9、本工程雨污水管道待场地填土平整结束后反开挖施工，清单工程量计算时，沟槽顶高程为铺装层底高程；本工程沟槽开挖、回填是机械施工还是人工施工由投标人根据现场实际情况自行考虑，结算时单价不调整。

#### **安装部分：**

- 1、P12为预留电箱，无系统图，投标单位自行深化，综合考虑报价，结算时不予调整
- 2、P31，P32电箱无系统图，投标单位自行深化，综合考虑报价，结算时不予调整
- 3、内排重力雨水管材质按镀锌钢管计入
- 4、预留热水管道材质按PPR计入
- 5、施工超高费已综合考虑，投标单位综合考虑报价，结算时不予调整
- 6、AL电柜、P电箱进线主电缆及配管均按100m计入
- 7、室外消防水给水管道材质均按孔网钢带聚乙烯复合管计入
- 8、室外消防水给水管沟开挖及回填，设计未明确做法，按原土回填考虑
- 9、室外消防水给水管道垫层按10cm厚中粗砂考虑
- 10、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	推荐品牌
一	<b>土建装饰：</b>	
1	钢筋	鞍钢、武钢、宝钢
2	镀锌钢材	鞍钢、武钢、宝钢
3	外墙涂料（含真石漆）	三棵树、立邦、亚士漆
4	铝合金门窗	西普瑞、万邦、卫士帕
5	铝合金型材	鑫裕、协铝、协记
6	铝合金门窗五金件	坚朗、顶固、GMT
7	门窗密封胶条	海达、迪福德、汉高
8	玻璃	南玻、台玻、耀华
9	混凝土	新鼎、会德、伟星
10	水泥	青龙牌、金峰牌、海螺牌
11	外墙填充墙	宜兴市晶盛、万事兴牌、无锡盛基
12	地砖	马可波罗、冠珠、L&D 唯美陶瓷
13	墙砖	马可波罗、冠珠、L&D 唯美陶瓷
14	内墙无机涂料	极米阳光、长颈鹿、FS
15	钢质门	瑟路绅、马斯德克、远大净化
16	钢质门五金件	亚萨合莱、英科、多玛
18	吊顶龙骨、隔墙龙骨	龙牌、圣戈班杰科、可耐福
19	细木工板	宝源、千年舟、莫干山
21	卫生间金属隔断及小便挡板	汉喜格美、格满林、海德瑞恩
22	防水	科顺、东方雨虹、卓宝
	<b>市政</b>	
1	塑料管道	浙江中财、上海公元、广东联塑
	<b>安装</b>	

1	洁具	惠达、恒洁、箭牌
2	开关、插座	施耐德、ABB、西门子
3	灯具	飞利浦、雷士、欧普
4	电线、电缆	远东、江南、起帆
5	配电箱元器件	西门子、施耐德、ABB
6	塑料管道	中财、联塑、公元
7	阀门	沪航、沪工、冠龙
8	电热水器	海尔、美的、海信

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、如果此品牌表为建议首选材料品牌范围，采购时遇到特殊情况，经业主方同意，可以采用同档次品牌替代。

#### 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：辅房-土建工程

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	政策性调整和材料价格风险	项		
3	预留金	项	200000.00	
	合计		200000.00	
	含税取费后合计		226131.40	

##### 2、专业工程暂估价明细表：辅房-土建工程

序号	材料名称、规格、型号	单位	数量	单价（元）	合价（元）	备注
1	采光玻璃顶（夹胶玻璃），由专业厂家二次设计及制作，按需施工，按实结算	m2	83.29	700	58303.00	
2	钢雨篷由专业厂家另行设计及制作，按需施工，按实结算	m2	40.66	450	18297.00	
3	有框玻璃幕墙分格由玻璃幕墙厂家另行设计及制作，按需施工，按实结算	m2	50.05	650	32532.50	
	合计				109132.50	
	含税取费后合计				123391.42	

##### 3、材料暂估价明细表：无

### 十一. 工程信息明细:

项目编号: 1		
工程名称: 江阴市长泾镇蒲市村区域性综合农事服务中心		
建设单位: 江阴市长泾镇蒲市村股份经济合作社		
单位工程明细:		
编号	单位工程名称	不可竞争费
001	大型土石方	按【大型土石方工程】
002	辅房-土建工程	按【建筑工程】
003	车间-土建工程	按【建筑工程】
004	车间-钢结构工程	按【建筑工程】
005	室外工程	按【通用项目、道路、排水工程】
006	围墙工程	按【建筑工程】
007	车间-安装工程	按【安装工程】
008	辅房-安装工程	按【安装工程】
009	室外给水、消防水	按【安装工程】

苏世建设管理集团有限公司

2026年1月30日