

西苑新村老小区改造项目（施工）编制总说明

一、工程概况：

本工程为西苑新村老小区改造项目，建设单位为江阴澄高投资发展有限公司，设计单位为江阴市城乡规划设计院有限公司。主要建设内容为：对西苑新村延陵路南共 11 幢 31 单元，西苑新村延陵路北带钢路西共 35 幢 90 个单元进行外立面、小区入口、路面、道板改造；绿化景观改造；局部公共活动空间改造；增加体育设施和适老化改造、便民设施改造和提升；雨污分流改造；停车设施改善、增加充电设施等内容。总面积约 129600 平方米，改造管道总长约 19240 米，最大排水管为 DN800 钢筋混凝土管。

二、工程招标范围：

由建设单位提供的西苑新村老小区改造项目设计图范围内的建筑、市政、及景观绿化工程，具体详见工程量清单。

三、编制依据：

1. 建设单位提供的图纸和方案。
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）、《江苏省市政工程计价定额》（2014 版）、《江苏省安装工程计价定额》（2014 版）、《江苏省房屋修缮工程计价表》（2009 版）、《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）、苏建价【2016】154 号文件、建办标函【2019】193 号文、省住建（2018）24 号文、苏建函价【2019】178 号文以及其它相关文件。省市有关文件、国家相关法律、法规。
3. 本工程按照一般计税方法编制工程造价。
4. 人工工资按照苏建函价【2025】273 号文件执行，投标人自行考虑报价。
5. 材料价格按照无锡市 2025 年 12 月建设工程材料市场信息指导价，2025 年下半年无锡市苗木指导价，无指导价的按市场询价后同期市场平均价计入标底。
6. 施工规范按照现行的建筑与安装工程施工规范和操作规程。

四、工程质量：合格。

五、工期要求：见招标文件。

六、暂列金额明细表（投标单位报价时不得变动让利）

暂列金额明细表

工程名称：西苑新村老小区改造项目				
序号	项目名称	计量单位	暂定金额(元) 不含税	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	1200000	
	合计		1200000	

本工程共设暂列金额：不含税120万元(含税金额1366467.6元)，暂列金额列入西苑新村老小区改造项目-外立面改造工程单位工程内，具体详见工程量清单。

七、专业工程暂估价表（投标单位报价时不得变动让利）

专业工程暂估价表				
工程名称：西苑新村老小区改造项目-景观工程				
序号	专业工程名称	工程内容	暂估金额（元）不含税	备注
1	成品门卫	成品门卫，包含内外装饰、运输和安装等费用，采购前需经业主同意，具体样式按业主要求	50000	
2	成品卫生间	成品卫生间，包含内外装饰、卫生洁具、运输和安装等费用，采购前需经业主同意，具体样式按业主要求	100000	
3	幼儿园内部车行、人行道闸	成品道闸、铝合金电动伸缩门、人行道闸及设备运输、安装等费用	20000	
	合计		170000	

本工程设专业工程暂估价：不含税17万元（含税金额192434.05元），专业工程暂估价列入西苑新村老小区改造项目-景观工程单位工程内，具体详见工程量清单。

八、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	费用名称	计算基础	修缮工程	大型土石方工程	市政工程	园林工程
一	现场安全	基本费	分部分项工程	1.5%	1.5%	1.0%

	文明施工		+单价措施项目费 -除税工程设备费				
		省级标化增加费	分部分项工程 +单价措施项目费 -除税工程设备费	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
		扬尘污染防治增加费	分部分项工程 +单价措施项目费 -除税工程设备费	0.21%	0.42%	0.31%	0.21%
二	规费	环境保护税 ¹	分部分项工程费+措施 项目费+其他项目费-除 税工程设备费	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
		社会保障费		3.8%	1.3%	2.0%	3.3%
		住房公积金		0.67%	0.24%	0.34%	0.55%
三	税金		不含税的工程造价	9%	9%	9%	9%

注 1：扬尘污染防治增加费按锡建建市（2018）17 号一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、环境保护税按锡建建市（2019）8 号关于明确建设工程环境保护税计价问题的通知，环境保护税由各类建设工程的建设方（含代建方）向税务机关缴纳，建设工程计价中不再计列环境保护税。

九、 经招标人和设计确认，详细控制价编制说明如下：

土建部分：

1、本工程的垂直运输、脚手架、安全防护、临时设施等由投标人自行考虑在措施费中，施工用水电费包含在投标报价内。

2、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。

3、中标人对小区内住户的空调、防盗窗、晾衣杆等设施应当做好保护措施，在施工过程中造成破坏的，需由中标人负责修复或赔偿。

4、转角飘窗拆除后的产生的围护费用，赶工费用由投标人综合考虑在报价中。

5、本次编标只涉及建筑外立面，屋面防水改造及维修不在本次编标范围内。

6、所有建筑垃圾都外运处理，运距和运输方式由投标单位自行考虑，含消纳费。

7、脚手架形式不限于盘扣式脚手架、升降机等，由投标人综合考虑。

8、本工程砂浆按预拌砂浆考虑，混凝土均采用商品混凝土。

9、破损的窗台和檐口目前无法确定施工方案，在预留金中考虑，后期按实结算。

市政部分：

1、障碍物清理恢复清单项指小区范围内对施工影响的各种地面障碍物（包括但不限于信箱、广告牌、车棚、晾衣杆、集装箱房、公共自行车、蜂巢等）清理，清理程度满足施工需求以及建设单位要求；清理物按甲方要求处理；对于甲方有回收要求的，

按甲方要求堆放至指定地点；有恢复要求的，施工完成后按甲方要求恢复，其余废弃物外运，运距及消纳处置费由投标人自行考虑。投标人根据现场情况自行报价，结算不予调整。

2、拆除路面及混凝土基础等工程量为预估量，实际施工中按实计量。

3、因管道施工所需要的现场临时封堵，疏通，排查等费用由投标人自行考虑计入工程单价，结算时不予计量。

4、道路内管道回填设计图为水泥碎石，经甲方设计沟通确认后改为二灰碎石。

5、沥青道路范围内路面现状井盖更换（雨污水改造部分除外），井盖尺寸规格同原井盖，材质按甲方要求，投标单位根据现场情况综合考虑，统一报价，结算工程量按实计量，单价不作调整

6、一体化泵站现阶段无法确定电源位置，电源与泵站之间的电缆和管线等相关费用可后期签证。

7、化粪池清掏不在本次编标范围内。

景观部分：

1、本工程混凝土采用商品混凝土，混凝土中需要的添加剂、泵送费、布管费、超运距费以及模板制作、安装、拆除等由施工单位自行考虑，且根据设计图纸对混凝土的性能要求进行报价，计入投标报价中，结算不予调整。

2、多余土方及不可利用土方、建筑废弃物等均外运弃置。土方工程的运距、运输方式、堆场、消纳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，结算不予调整其余系统暂未考虑。

3、图纸中涉及定制、二次深化、天然石块等等，施工前须经建设单位认可方可采购、施工，否则造成的损失均由施工单位承担。

绿化部分：

1、种植土回填（暂按10cm）：草坪+地被面积（不含绿地修整）；清除地被植物面积：草坪+地被面积（不含绿地修整）。

2、苗木养护期一年成活率养护。

3、苗木规格按以下规定执行。胸径：指离植物根颈1.3米处测量树杆的直径，干径：指离植物根颈0.3米处测量树杆的直径，地径：指离植物根颈0.1米处测量树杆的直径，篷径指苗木冠从的最大幅度与最小幅度之间的平均直径。苗木表中的规格均为修剪后的规格。

4、养护期满后，苗木如有补种，应保证一年的成活率养护。

5、绿化带内管道井跟随地形需要加高或者降低的，该费用由投标者综合考虑在投标报价中，结算不予调整。

其他说明如下：

1、投标人应在充分踏勘现场的基础上报价，应根据实际情况、施工组织设计采取的方案相应增加施工措施项目费，涉及二次倒运的应包含在各分部分项工程单价中，结算时不作调整。

2、本工程清单中如有项目特征、工作内容未描述详尽的，请按照相关规范要求及勘察施工现场情况等考虑报价，中标人实际施工时发生的工程变更及引起的工程量增减，按工程量清单计价相关的文件规定和招标文件、投标文件、施工合同的约定，由业主代表、监理、承包人等相关专业人员同时确认的变更内容进行调整。

3、施工围挡样式投标人自行考虑，需满足安全文明施工、环保等要求。投标单位根据现场情况及自身需要自行报价，结算不予调整。

4、施工时，注意保护地上地下管线、建筑、输电线杆等设施，以免造成破坏，相关造价费用综合计入投标报价中，结算不予调整。

5、特殊施工降效包括由于施工场地非封闭式，施工受行车、行人的干扰导致的人工、机械降效；为了行车、行人安全发生的防护设施与疏导人员费用以及为了不干扰住户的正常作息时间，每天的施工时长缩短而增加的施工降效。

十、主要材料品牌参考表

所有投标人必须在招标人提供的品牌表中选择并明确施工时所用材料的品牌型号。

所有投标人必须承诺施工时使用招标人在招标文件中明确的材料品牌型号，并合同履行过程中进行选择确定。

若投标人认为其他品牌的产品在质量、性能、技术指标等不低于招标人推荐品牌的，应当在本工程招标公告下方疑问留言区，以不署名的形式提出，并提供相应的电子文件材料。招标人认为合理的，将以招标文件答疑方式告知所有投标人予以增加。

所有品牌均需达到环保要求，并所采用的材料进场前须提供产品合格证、检测报告、厂方授权（或销售证明）。

序号	材料名称	品牌库	
1	外墙弹性涂料	三棵树、立邦、亚士漆、多乐士	
2	真石漆	三棵树、立邦、亚士漆、多乐士	
3	墙地砖	东鹏、骆驼、伊丽莎白、冠珠	

4	PC 砖	荣立、海通砖业、美益	
5	一体化泵站	上海莫诺特泵业、南方泵业、连成、凯泉	
6	PE 管	公元、日丰、联塑、伟星	

十一、工程信息表

项目编号：		
工程项目名称：西苑新村老小区改造项目		
建设单位：江阴澄高投资发展有限公司		
单位工程明细：		
编号	单位工程名称	不可竞争费
001	西苑新村老小区改造项目-外立面改造工程	按【 修缮工程 】
002	西苑新村老小区改造项目-大型土石方工程	按【 大型土石方工程 】
003	西苑新村老小区改造项目-市政道路工程	按【 市政工程 】
004	西苑新村老小区改造项目-排水管工程	按【 市政工程 】
005	西苑新村老小区改造项目-景观工程	按【 园林工程 】
006	西苑新村老小区改造项目-绿化工程	按【 园林工程 】

正国际项目管理集团有限公司

2026 年 1 月 25 日