

# 任九房村文体活动中心工程（一期）

## 编制总说明

### 一、工程概况：

本工程为任九房村文体活动中心工程（一期），拟新建 2#、3#楼土建及安装、室外安装工程、景观绿化及道路排水工程。新建 2#楼建筑面积为 1908.17 m<sup>2</sup>，新建 3#楼建筑面积 391.32 m<sup>2</sup>，基础结构形式为柱下独立基础。

### 二、工程招标范围：

由建设单位提供的本项目设计图范围内的工程，具体详见工程量清单。

### 三、编制依据：

1、建设单位提供的设计施工图纸。

2、规范及定额使用：《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013；GB50854-2013《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》；GB50856-2013《通用安装工程工程量计算规范》；《园林绿化工程工程量计算规范》（GB50858-2013）2014《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》、《江苏省市政工程计价定额》（2014版）、《江苏省仿古建筑与园林绿化工程计价表》（2007版）、《江苏省建设工程费用定额》（2014年）、苏建价【2016】154号文件、锡建建市【2018】17号文、澄住建工【2019】5号文、澄住建工【2019】10号文、锡建建市【2021】19号文、苏建函价【2022】333号、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、材料价格：按照无锡市工程建设造价信息 2026 年 3 月信息指导价，投标单位投标需充分进行市场调研后考虑报价。

4、招标控制价中人工单价按苏建价函【2025】66号文件执行，投标单位报价时自行考虑报价。

5、施工规范按照现行的施工规范和操作规程。

6、施工现场情况、工程特点及常规施工方案，其它相关资料。

7、本工程招标控制价应与招标文件、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。

8、建设单位及设计单位的图纸回复意见。

9、现场勘查情况。

四、工程质量：见招标文件。

五、工期要求：见招标文件。

六、本工程设置\_\_\_/\_\_\_万元暂列金额-预留金计入\_\_\_/\_\_\_。

七、本工程专业工程暂估价：\_\_\_/\_\_\_万元，材料工程暂估价：\_\_\_/\_\_\_元

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,取费如下表：土建安装工程取费如下表

序号	一			二			三
费用名称	现场安全文明施工			规费			税金
	基本费	省级标化增加费	扬尘污染防治增加费	环境保护税	社会保障费	住房公积金	
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			不含税的工程造价
建筑工程	3.10%	0.00%	0.31%	0%	3.20%	0.53%	9%
单独构件吊装	1.60%	0.00%	0.1%	0%	1.3%	0.24%	9%
安装工程	1.50%	0.00%	0.21%	0%	2.40%	0.42%	9%
市政工程	1.50%	0.00%	0.31%	0%	2.00%	0.34%	9%
园林工程	1.0%	0.00%	0.21%	0%	3.3%	0.55%	9%

九、经招标人和设计确认，详细标底编制说明如下：

土建部分：

1、本工程适用一般计税法。

2、投标人应在充分踏勘现场的基础上报价，可根据实际情况、施工组织设计采取的方案及施工设计图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。

3、本工程清单中如有项目特征描述不全，请按照施工图纸、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、承包人等相关专业同时确认的变更内容进行调整。

4、清单中项目特征，各投标单位应结合施工图及现场踏勘情况进行报价，综合单价应包含各项目所有工序的费用总和。本工程量清单中项目特征未描述详细者，详见图纸。项目特征描述与图纸不符或不全的部分，投标人应根据《建设工程工程量清单计价规范》中清单项目所包含的工作内容，按图纸要求综合考虑在内。

5、本工程土石方工程量按照室外地坪考虑。采用挖出可利用土方回填，开挖出的土方留存点投标人自行考虑；余土外运弃置，土方弃土运距及处置投标人自行考虑。

6、由于文保作业，中标单位在进场后，应进行场内平整包含但不限于基坑回填、高堆土推平、场地排水、基坑排水等，确保平整后的场地符合原土标高测量需要，此费用投标方在报价中综合考虑。

7、标底中砂浆采用预拌砂浆，混凝土均采用商品混凝土，泵送或非泵送由投标单位自行考虑。

8、模板工程中的除砖胎模外模板清单特征为相应混凝土构件的特征，包含模板和支撑的制作、安装、拆除和运输等。模板工程量按模板实际接触面积计算。

9、模板支撑体系、脚手架搭设等措施项目，按锡建质安(2022)26号关于推广使用承插盘扣式钢管支架的通知该文件执行。

10、本工程的垂直运输、建筑超高增加费、脚手架、安全防护、临时水电等由投标人自行考虑在措施费，施工水电费包含在投标报价内。

11、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。

12、本工程栏杆部分预埋铁件及膨胀螺栓中标人自行考虑在栏杆投标报价中，竣工结算时不另行调整。

13、铝合金门窗等设计深度不到位，需二次深化设计的，投标单位报价时均应考虑在投标报价中，在竣工结算审核时不得因为在投标时图纸不详细而要求单价调整。

14、经建设单位确认，2#楼东南角二层露台不放入本次招标范围，标底中未计入；景观绿化部分仅考虑2#楼周围部分，实际施工时根据招标清单结合实际情况及建设方要求施工。

**安装部分：**

- 1、1#楼经建设单位确认不在本次招标范围；
- 2、室外照明及给排水等按图纸计入，1#室外电仅考虑预埋配电管道，电缆由二期室外工程考虑计入。

**十一、工程信息表**

项目编号：WXJY202604006		
工程项目、单项工程名称：任九房村文体活动中心工程（一期）		
建设单位：江阴市徐霞客镇任九房村股份经济合作社		
单位工程明细：		
工程编号	单位/单项工程名称	不可竞争费
	任九房村文体活动中心工程（一期）	
001	2#土建工程	按【建筑工程】
002	3#土建工程	按【建筑工程】
003	2#钢结构工程	按【单独构件吊装】
004	2#楼安装工程	按【安装工程】
005	3#楼安装工程	按【安装工程】
006	室外安装工程	按【安装工程】
007	道路排水工程	按【市政工程】
008	景观绿化工程	按【园林工程】

江苏澄建正达工程项目管理有限公司

2026年5月6日