

寿山社区南苑六村外墙、围墙改造项目
控制价汇总表

序号	工程名称	A报价控制价 (元)	暂估价(元)	B报价控制价 (元)	招标A期望值 (元)	招标B期望值 (元)
001	南苑二村~七村外墙改造工程	706278.19	40000.00	666278.19	672964.28	632964.28
	合计	706278.19	40000.00	666278.19	672964.28	632964.28

- 注1、B报价控制价=A报价控制价-暂估价。
- 2、本工程暂估价为40000元，其中暂列金额（预留金）40000元，专业工程暂估价0元，材料暂估价0元。
- 3、招标A期望值=（A报价控制价-暂估价）*95%+暂估价； 招标B期望值=A期望值-暂估价
- 4、所有投标单位的A和B报价均不得高于招标人提供的招标A期望值和招标B期望值。

江苏金诺建设咨询管理有限公司
2026年7月27 日

寿山社区南苑六村外墙、围墙改造项目

招标控制价编制说明

一. 工程概况:

本项目位于江阴市城东街道寿山社区，主要对南苑二村～七村外墙改造，包括土建及配套修缮等工程，主要情况如下：

寿山社区南苑六村外墙、围墙改造项目，主要对南苑二村～七村外墙改造，涉及外立面保温、砼线条、外墙装饰面的翻修、围墙维修及以上施工内容配套的拆除、垃圾清运等内容。

二. 招标范围:

拟建《寿山社区南苑六村外墙、围墙改造项目》工程量清单中的所有工程

三. 编制依据:

- 1、本项目招标文件；
- 2、由建设单位提供的南苑六期原建筑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、定额依据：
 - (1) 《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014 版）；
 - (2) 《江苏省市政工程计价定额》（2014 版）；
 - (3) 《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；
- 6、材料费：材料价格按 2026 年 06 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[2026]27 号；
- 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: 土建工程，按三类工程标准执行

五. 工程质量要求: 合格

六. 工期要求: 50 天

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
土建修缮	1.5%	/	0.21%	/	3.8%	0.67%	/	9%

注 1：安全文明施工费的基本费、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。

八. 其他说明：

- 1、本工程施工过程中外墙窗等部位需进行保护，费用计入相应涂料清单报价中，投标单位综合考虑报价；
- 2、本工程外墙脚手架使用落地式双排承插型盘扣式脚手架搭设、含立面防尘网布置；
- 3、本工程拆除及修缮工程量是根据现场情况暂估而得，具体根据实际施工情况，经建设单位、监理及审计单位现场确认，按需修补、按实结算；
- 4、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，必须符合江苏省及江阴市的有关规定，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；
- 5、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；
- 6、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、二次搬运费由施工单位自行考虑，且根据规范要求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，砂浆考虑预拌砂浆；
- 7、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；
- 8、本工程工程量清单是根据改造意向结合现场勘察计算；
- 9、施工临时护栏的搭建、维护及拆除，需符合锡建质安（2020）24号文《关于落实建筑工

地围挡提升工作的通知》的规定，清单内不另行单列，施工单位需按照建设单位要求施工到位；

10、外墙水包砂涂料按建设单位具体要求，报价中综合考虑；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；

11、本工程在改造施工时，注意保护改造范围外结构，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；

12、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。若建设单位实际要求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；

13、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；

14、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。

15、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：无

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：

001 南苑二村～七村外墙、围墙改造工程

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 and 材料价格风险	项		
3	预留金	项	40000.00	
	合计		40000.00	

2、专业工程暂估价明细表：无

十一. 工程信息明细：

项目编号：001		
工程名称：寿山社区南苑六村外墙、围墙改造项目		
建设单位：江阴市城东街道寿山社区居民委员会		
单位工程明细：		
编号	单位工程名称	不可竞争费用
001	南苑二村～七村外墙、围墙改造工程	按【修缮工程】执行