

月城镇秦望安息堂改建项目 工程标底编制说明

一. 工程概况:

月城镇秦望安息堂改建项目，位于江阴市月城镇环山路与马圩路交叉口。本项目主要情况如下：

月城镇秦望安息堂改建项目，占地面积约 443.75m²，地上面积约为 1727.27m²，地上 4 层，基础类型为独立基础+条形基础，主体结构类型为框架结构，建筑高度为 15.5m；装饰范围 1-4 层，装饰面积约 1727.27m²；室外污水管衔接敷设约 100m、道路场地改造约 700m²。原有建筑物的拆除不含在本次招标范围内。

二. 招标范围:

1. 拟建《月城镇秦望安息堂改建项目》工程量清单中的所有工程，包括土建工程、装饰工程、市政工程、安装工程、室外安装工程等。
2. 以下工程不包括在本次工程量清单范围内：家具图中标明的骨灰安置架不在此次编制范围内。

三. 编制依据:

1. 月城镇秦望安息堂改建项目招标文件；
2. 由建设单位提供的由华昕设计集团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 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 [2025]66 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
建筑工程	3.1%	/	0.31%	/	3.2%	0.53%	/	9%
装饰工程	3.1%	/	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化增加费，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、经与建设单位确认，原有建筑物的拆除不含在本次招标范围内。

2、施工范围内河滩现状垃圾清理外运, 含清理所用机械、配合人工, 机械选用类型、运距由施工单位踏勘现场后自行考虑, 具体部位由建设单位现场确认, 投标单综合考虑报价, 结算不作调整。

3、现状河滩处杂树杂物及建筑垃圾等清理后整平,垃圾外运含场内短驳、打堆,堆场及运距由投标单位自行考虑,具体部位由建设单位现场确认,投标单综合考虑报价,结算不作调整。

4、经与建设单位、设计单位确认,现状连廊部分拆除后需与新做建筑物接触部分重新连接,按照原样恢复原有使用功能,包括连结构(柱、梁、板)的连接恢复、连廊坐凳、装饰木线条、檐瓦等恢复,满足结构要求及甲方使用需求,尺寸及样式等参照原状连廊。施工单位应踏勘现场后自行考虑,综合报价,结算不作调整。

5、经与建设单位、设计单位确认,增加“月城安息堂”5个不锈钢金属字,最高800mm,具体字体布置详见图纸设计,由建设单位选型确认,含加工、安装及配套辅材等一切费用,含二次深化费用。

6、经与建设单位、设计单位确认,基础采用钢板桩支护施工,投标人结合现场实际情况及施工组织方案,选择钢板桩型号、尺寸,自行考虑报价,含钢板桩租赁费。

7、经与设计单位确认,垫层混凝土强度为C15,砂浆强度以建筑图为准,2-3层不设置护窗栏杆。

8、经与设计单位确认,内墙做法、楼地面做法、顶棚做法、踢脚线做法以单独装饰图纸为准,外墙及屋面做法以建筑图纸为准,取消外墙保温做法。

9、单独装饰图纸做法如下:

1) 内墙1做法中的专用界面剂、20厚1:3水泥砂浆打底扫毛、1.5厚聚氨酯防水涂料满刷,

2) 内墙3做法中的专用界面剂、12厚1:1:6水泥石灰膏砂浆打底、5厚1:0.3:3水泥石灰膏砂浆粉面;

3) 楼面1做法中1:2.5水泥砂浆找坡,最薄处15厚1%坡向地漏,地漏与完成面平、先8厚聚合物水泥防水砂浆,后1.5厚聚氨酯防水涂料,四周上翻300;

4) 楼面2做法中水泥浆一道、20厚1:2水泥砂浆找平层、20厚1:2.5水泥砂浆结合层,刷素水泥浆一道;

5) 顶棚3做法中3厚底基防裂腻子分遍刮平四周下翻80、2厚JS-II型聚合物水泥基防水涂料;

以上做法计入控制价的土建工程,其余做法计入控制价的装饰工程中。

10、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。

11、因打桩工程及运输所需的临时道路、场地平整、钢板租赁、挖机配合等均需考虑在总

价中。

12、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、拆除原有建筑后遗留的建筑垃圾及可能存在房屋基础等构筑物、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。

13、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。

14、投标人应充分考虑各项不利因素的干扰,包括软土区域打桩、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。

15、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。

16、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。

17、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。

18、栏杆及扶手清单中描述不论有无预埋件内容,报价中均包含预埋件内容,结算时综合单价不予调整;不锈钢未标注材质的均为304不锈钢。

19、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。

20、模板工程量按照实际接触面积计量。

21、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。

22、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。

23、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。

24、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。

25、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。

26、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。

27、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。

28、本工程工程量清单是根据图纸结合现场勘察计算。

29、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。

30、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。

31、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。

32、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。

33、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。

装饰部分：

1、清单内部分内容根据现场实际需要进行编制，比如“一层墙面背景部分封窗”，施工单位需根据清单描述施工到位；

2、施工期间的必要成品保护等措施由投标单位综合考虑计入相应装饰清单内；

3、新建楼所有外墙上的门窗均有土建单位考虑；

4、室内门由装饰考虑（除防火门外）；

5、地面结合层以上为装饰单位工程，其余为土建单位工程考虑；室外外立面由土建单位

工程考虑；室外台阶及坡道石材由土建部分考虑；

6、所有装饰材料的磨边、倒角、打胶、清洁、勾缝、切割，各类材料损耗及超常规的切割损耗等工作内容均应包括投标报价中，结算时不作调整。墙地砖石材开孔洞、天棚吊顶阳角收口条费用，阴阳角处所有打胶、勾缝费用等均考虑在相应清单综合单价中，结算不做调整；

7、本工程所有不锈钢材质均为优质304及316(安装不锈钢管材质)不锈钢；

8、本工程如由于强电、弱电、智能化、消防等现场管线铺设，影响到装饰(水电安装)的吊筋、龙骨等安装，投标单位投标时应结合图纸及现场实际情况，自行考虑相应措施，相关费用含在投标报价中，结算不另行增加；

9、项目各相关专业需要在装饰材料覆盖的顶面、墙面、地面设置检修口、开孔、消火栓装饰门、灯具、开关、空调风口等，由承包人施工，费用由投标人在报价中考虑。位置由相关专业单位配合指定，监理单位参与核准；

10、所有钢骨架采用镀锌处理，应满足消防规范及施工工艺要求；

室外部分：

1、经建设单位确认，室外雨水主要考虑自然排水，建筑物北侧考虑排水明沟以满足现状排水要求，清单内已计入；

2、经使用单位确认，现场原状苗木修剪为简单修剪，具体由使用单位现场确认修剪方案，投标单位综合考虑报价；

3、安装部分排管涉及的道路恢复、破碎计入市政工程计算；

4、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；

5、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；

6、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；

7、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、火灾报警系统按照设计图纸从一层值班室的火灾报警主机开始往后计算，含值班室内主机设备；

2、室外配电柜1AA1之前的进线电缆引自市政低压电源点，位置不明确，按照预留150米计入本次编标范围内；室外给水由原建筑给水管埋地接入，按照DN50管道接至本建筑，预留

80米计入本次编标范围内；室外消防水系统按照DN250消防管道接至本建筑，预留50米计入本次编标范围内；

3、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	土建装饰：	
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
17	纸面石膏板	龙牌、圣戈班杰科、可耐福
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
20	阻燃板	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
	市政	
1	塑料管道	浙江中财、上海公元、广东联塑
	安装	
1	综合布线系统	岳丰、罗格朗、大华
2	智能视频监控系统	海康威视、大华、宇视
3	洁具	惠达、恒洁、箭牌
4	开关、插座	施耐德、ABB、西门子
5	灯具（气密性 LED 洁净灯）	飞利浦、雷士、欧普
6	电线、电缆	远东、江南、起帆
7	网线	大华、海康、一舟
8	镀锌钢管	优耐特、新星、利制
9	JDG 管	金洲、凯靖、国强
10	排水管、穿线管、软管	浙江中财、上海公元、广东联塑
11	应急照明和智能疏散系统	海湾、艺光、乐工
12	抗震支架	青辰、常州立昂、豫北
13	配电箱元器件	西门子、施耐德、ABB
14	防火阀、调节阀、风口	显隆、威士文、金国
15	消火栓	中舜、溪一、立航
16	阀门	宁波埃美柯、上海冠龙、上海沪工
17	消防报警器材（烟感、温感等）	海湾、蓝天、上海松江
18	排风机（扇）	松下、科禄格、格林瀚克

19	空调	格力、美的、海尔
----	----	----------

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：

工程名称：月城镇秦望安息堂改建项目				
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		
	合计			

备注：暂列金额（不含税）为 / 元，暂列金额（含税）为 / 元。

十一、工程信息明细：

项目编号：1		
工程名称：月城镇秦望安息堂改建项目		
建设单位：江阴市月城镇人民政府		
单位工程明细：		
编号	单位工程名称	不可竞争费
001	月城镇秦望安息堂改建项目-土建	按【建筑工程】
002	月城镇秦望安息堂改建项目-装饰	按【建筑工程】
003	月城镇秦望安息堂改建项目-市政	按【通用项目、道路、排水工程】
004	月城镇秦望安息堂改建项目-安装	按【安装工程】
005	月城镇秦望安息堂改建项目-室外安装	按【安装工程】

苏世建设管理集团有限公司

2025年8月15日