

创富路 1 号 5 幢装修改造工程（19-23 层）

施工图预算编制说明

1、工程概况：创富路 1 号 5 幢装修改造工程（19-23 层）（以下简称“本工程”）由江阴滨江澄源投资集团有限公司（以下简称“发包方”）投资建设,位于江阴高新技术产业开发区江阴市创富路 1 号 5 幢。本工程包括 19 层至 23 层的拆除工程、室内装修、弱电、水电安装和消防工程等装修改造，面积约为 4800 m²。装饰工程主要内容为：过道、电梯厅及公共区域（共五层），主要内容为：原有装饰面层拆除，新建隔断墙面，新铺地砖地面，新做石膏板吊顶，墙面涂料出新等；户内装修共 64 套，主要内容为：原有装饰面层拆除，新建隔断墙面，新铺地砖地面，新做石膏板吊顶，墙面涂料出新，新做橱柜、衣柜，入户门及户内新做套装门等。安装工程主要内容为施工范围内的强电工程、弱电工程、暖通工程、消防工程、给排水工程等

二、编制范围：

本项目实施内容包括装饰工程、安装工程。

本标底编制的内容为设计图纸所有内容，包括装饰工程、安装工程。

三、编制依据：

1、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）。

2、建设单位提供的香创富路 1 号 5 幢装修改造工程（19-23 层）电子版施工图。

3、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014 年）、《江苏省市政工程计价定额》（2014 年）、《江苏省安装工程计价定额》（2014 年）、《江苏省仿古建筑与园林工程计价表》（2007 年）。

4、《江苏省建设工程费用定额》（2014 年）营改增、苏建价[2016]154 号文件、苏建函价[2018]298 号文件、江苏省[2018]第 24 号文、江苏省[2019]第 19 号文及苏建函价[2019]178 号文、江苏省[2021]第 16 号文、苏建函价[2022]333 号文。

5、无锡市、江阴市建设局及周边地区颁发的相关造价文件。

四、人工及材料价格：

1、预算中人工单价按苏建函价【2025】66 号文件执行。

2、材料价格：预算中材料价格按照无锡市建设局颁发的《无锡工程造价信息》材料

信息指导价 2025 年 6 月除税信息指导价，绿化按照《江阴市建设工程材料信息价》，无指导价的按编制同期周边市区信息价及市场询价。

五、质量要求： 详见招标文件。

六、本工程工期要求：

本工程工期： 详见招标文件 天；

七、工程类别及相关信息表：

项目编号：		
工程项目、单项工程名称：创富路 1 号 5 幢装修改造工程（19-23 层）		
建设单位： 江阴滨江澄源投资集团有限公司		
单位工程类别明细：		
工程编号	单位工程名称	工程类别
001	创富路 1 号 5 幢装修改造工程（19-23 层）-装饰部分	按【单独装饰工程】计取
002	创富路 1 号 5 幢装修改造工程（19-23 层）-安装部分	按【安装工程】计取

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：

序号	一			二			三	四
费用名称	规 费			现场安全文明施工费			按质论价	税金
	社会 保险 费	住房 公积金	环境保 护税	基本费	省级标化 增加费	扬尘污染防治 增加费	/	
计算基础	分部分项综合费用+措施项目合计+ 其他项目合计-参数除税工程设备 费			分部分项综合费用+单价措 施项目综合费用-参数除税 工程设备费		分部分项综合费 用+单价措施项目 综合费用-参数工 程设备费	分部分项综合 费用+单价措 施项目综合费 用-参数除税 工程设备费	分项综合费用+措施项 目合计+其他项目合计 +规费-参数除税甲供 材料费和除税甲供设 备费/1.01
单独装饰工程	2.4%	0.42%		1.7%		0.22%		9.0%
安装工程	2.4%	0.42%		1.5%		0.21%		9.0%

备注 1：工程环境保护税控制价中不再计取（执行江苏省[2018]24 号文）。

备注 2：现场安全文明扬尘污染防治费控制价中已计取，结算时按江阴市建设局有关文件规定计取。

九、其他取费标准：

1、单独装饰工程：临时设施费为 0.3%、建筑工人实名制费用为 0.03%、智慧工地费

用为 0.06%;

2、安装工程：临时设施费为 1.1%、建筑工人实名制费用为 0.03%、智慧工地费用为 0.06%;

十、暂列金及专业暂估价（投标人报价时不得变动、让利）：

8、本工程预留金以 **36 万元**作为暂列金额形式计入装饰部分预算

十一、经招标人和设计确认及其它问题相关说明，具体说明如下：

项目总体说明：

投标人在编制报价文件时发现本清单说明部分内容若与实际情况有矛盾时，投标人应提供书面答疑。本工程量清单“项目特征描述”只是对该清单内容工程特征的概述，而非工程特征的全面描述，不详尽的按现行施工及验收规范、施工图纸及常规施工工艺施工，并与施工图纸、工程规范、清单计价规范及相关文件等一起使用。如投标人未提供书面答疑，视为完成招标施工图中所有工作内容所需的费用均已包含在投标报价中。

本清单所列工程数量是根据图纸或现行情况估算和暂定的，仅作为投标的共同基础，不能作为最终结算与支付的依据。结算与支付应以工程量清单计价规范或监理工程师认可的尺寸断面或其他计量方法进行计量，经监理工程师确认，最终按工程量清单单价进行结算与支付。工程量清单所列工程量的变动，丝毫不会降低或影响合同条件的效力，也不免除承包商按规定的标准进行施工和修复缺陷的责任。

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。

本工程内的新做门、窗的安全防护、物理性能等均须满足图纸设计要求。

本工程内所有不锈钢材料均为 304#不锈钢。

本工程超高施工增加费未单独列项，该费用已计算在各个综合单价中。投标单位投标报价时须综合考虑。

（一）、建筑工程

1、混凝土工程：本工程均按商品砼考虑，泵送与非泵送投标人自行考虑；

2、本工程所有砂浆均按预拌成品砂浆考虑；

3、本工程垂直运输费考虑利用现有电梯，预算中已包含电梯使用时的专人开关电梯、维护保养及运行电费的一切费用，部分大型装饰材料（如入户门等）无法利用现有电梯运

输的，须考虑其他运输方式，运输费包含在垂直运输费中，投标人须自行勘查现场，综合报价，结算不做调整。在电梯使用过程中如出现故障、损坏，由施工单位承担维修、更换的所有费用；

4、拆除产生的建筑垃圾的装袋、运输、处置等所有费用均已考虑在各个拆除清单综合单价内，结算综合单价不再另行增加；

5、涉及户内抹灰、装饰、砌墙、涂料、安装窗户等里脚手措施费，可考虑移动脚手架、盘扣式脚手架等，此项按项包干，施工单位须进行现场踏勘，综合报价，结算不予调整；

6、预算中混凝土模板支撑架均按承插盘扣式脚手架考虑，如现场未采用盘扣式脚手架，相应费用应予以扣除

（二）、安装工程

1、电气工程：

本项目根据图纸，走道内吊顶内灯具，桥架均按设计图纸重新安装考虑；

原有土建配电箱考虑改造费用，其余配电箱均按新做考虑编制；

户内电气工程根据户型图计算工程量，考虑暗配管开槽费用；

2、给排水工程：

走道内给水管利旧使用，配合装修工程考虑拆除后安装，主材不计；

户内排水立管利旧使用，仅计算了支管及配套洁具；

热水器计入，淋浴器考虑预留后期安装到位；

3、消防工程：走道内喷淋主管利旧使用，配合装修工程考虑拆除后安装，主材不计，末端装置及水流指示器等利旧使用不在本次计算范围内；

消火栓工程根据图纸重新安装，消火栓考虑利旧使用，配合装修工程考虑拆除后安装，主材不计；

火灾报警末端元器件均考虑利旧使用，配合装修工程考虑拆除后安装，主材不计；管线按设计图纸重新安装；

防排烟工程根据设计图纸重新安装；

户内消防工程按图纸计算；

4、暖通工程

户内空调工程按图计算；

5、智能化工程

根据设计图纸及设备材料表清单编制；

6、其他

开槽、补槽、封堵包含在施工的工作内容中，不单独另外计算，建筑垃圾清运、需自行处理；

（三）、其它项目说明：

- 1、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；
- 2、本项目拆除时发生的拆除的残值回收由施工单位自行考虑计入综合单价中，不再单独计算。
- 3、设计中不详处已按常规做法编制；
- 4、具体推荐材料品牌详见附表；

江苏翔顺工程管理咨询有限公司

推荐品牌表

序号	材料名称	品牌（名称）1	品牌（名称）2	品牌（名称）3	备注
1	纸面石膏板	泰山	KNAUF 可耐福	龙牌	
2	轻钢龙骨	泰山	KNAUF 可耐福	龙牌	
3	腻子	立邦	多乐士	三棵树	
4	乳胶漆	立邦	多乐士	三棵树	
5	地砖	蒙娜丽莎	伊丽莎白	骆驼	
6	板材（阻燃板、装饰板、吸音板、柜体板、柜门板）	千年舟	莫干山	兔宝宝	
7	实木多层地板	莫干山	世友	兔宝宝	
8	入户门（木纹转印锌合金防盗门）	群升	星月神	日上	
9	木质门	欧派	TATA	美心	
10	玻璃	台玻	南玻	耀皮	
11	门锁	卡贝	顶固	雅洁	
12	灯具	雷士	欧普	三雄极光	
13	开关面板	TCL	飞利浦	松下	
14	电线、电缆	江南	远东	上上	
15	空气开关	施耐德	ABB	西门子	
16	信息插座	普天	TCL	施耐德	
17	网络机柜	图腾	华安振普	兴华	
18	超六类网线	清华同方	TCL	兆龙	
19	桥架	江苏枫扬	江苏艾威	无锡双华	
20	热镀锌导线钢管	优耐特	新星	利制	
21	空调器	美的	格力	海尔	
22	卫生洁具	九牧	惠达	恒洁	
23	给排水管	中财	公元	联塑	
24	阀门	上海沪工	上海沪航	上海冠龙	
25	投影仪	极米	坚果	宏基	
26	消防报警设备	海湾	蓝天	北大青鸟	

