

徐霞客镇环北路街景改造项目

编制总说明

一、工程概况：

徐霞客镇环北路街景改造项目，位于江阴市徐霞客镇老镇区，道路呈东西走向，西至外环西路，东至环东路，全长约 1370m。道路沿街建筑进行真石漆喷涂、空调外机格栅安设、店招安设及屋面更换防水等。道路进行白改黑处理（局部进行拓宽）、交通标线重新施划、人行道修复改造工程、新建停车场，同步实施雨水、污水管道及其检查井。拓宽部位设两座桥，一号桥采用 1*13m 先张法空心板梁，二号桥采用双拼 50a 工字钢及钢桥面板。道路沿线安置花箱或种植乔灌木。道路两侧的路灯及线缆同步实施。

工程内容包括：土石方、道路排水、景观绿化、路灯及外立面改造工程等。最大雨水管管径 1000mm，最大污水管管径 400mm。

二、工程招标范围：

建设单位提供的《徐霞客镇环北路街景改造项目》施工图范围内全部工程，具体详见工程量清单。

三、编制依据：

1、建设单位提供的《徐霞客镇环北路街景改造项目》施工图（未审图电子版本），设计单位是浙江省城乡规划设计研究院；

2、规范及定额使用：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）、《江苏省安装工程计价表》（2014）、《江苏省市政工程计价表》（2014）、《江苏省仿古建筑与园林工程计价表》（2007）、《江苏省建设工程费用定额》（2014 版）、省市有关文件以及建设单位要求的编制说明；

3、苏建价（2016）154 号、苏建函价（2022）62 号、澄住建工（2018）8 号、锡建建市（2019）8 号、苏建函价（2022）333 号、澄住建建工（2021）8 号、锡建建市（2022）21 号以及其它相关文件；

- 4、材料价格执行 2025 年 5 月无锡市建设工程除税信息价，绿化价格参照 2025 年上半年无锡市苗木、园林资材信息价，无锡市无除税信息价的按同期除税市场价计算；
- 5、标底中人工费按照《苏建函价（2025）066 号》计算，投标人自行考虑报价；
- 6、标底内按省住房和城乡建设厅公告【2019】19 号文计算建筑工人实名制费用；
- 7、本工程量清单应与招标文件、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。

四、工程质量：合格。

五、工期要求：按招标文件

六、不可竞争费：现场安全文明施工措施费、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	大型土石方工程	修缮建筑工程	路灯工程	道路排水工程	园林绿化工程	桥梁工程
一	现场安全文明施工	基本费	分部分项工程+单价措施项目费-除税工程设备费	1.50%	1.50%	1.20%	1.50%	1.00%	2.20%
		省级标化增加费		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
		扬尘污染防治增加费		0.42%	0.21%	0.10%	0.31%	0.21%	0.31%
二	规费	社会保险费	分部分项工程费+措施项目费+其他项目费-除税工程设备费	1.30%	3.80%	2.10%	2.00%	3.30%	2.70%
		住房公积金		0.24%	0.67%	0.37%	0.34%	0.55%	0.47%
		环境保护税		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
		其他规费		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
三	税金		分部分项工程费+措施项目费+其他项目费+规费-(除税甲共材料费+除税甲供设备费)/1.01	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%

七、经建设单位及设计确认，其他说明如下：

1、在设计基础上，经建设单位确认，对相关工程量及做法进行修正及补充：

（一）外立面改造工程

(1) 凿除建筑外墙面空鼓部位抹灰砂浆及墙砖面层，按 1500m² 计入；(2) 修补水泥砂浆，按 2.5cm 厚度考虑工程量按 1500m² 计入；(3) 原外墙面砖墙面有涂料面层处理办法（真石漆）：A、铲除原有涂料及抗裂腻子（如有的话就铲除），如无的话就清洗面层、基层清理；B、用丙烯酸合成树脂乳液固化基层；C、批三至四遍外墙专用抗裂腻子（墙砖专用）墙砖部位按三遍计价、涂料部位按二遍腻子计价；D、涂刷高渗抗碱底漆一遍；E、分格线、刷中涂底色；

F、喷涂真石漆二遍；G、面层打磨；H、喷涂罩面漆；(4) 天沟处理与屋面防水合并计入 3500m²，原设计屋面做法调整为：拆除原有卷材，新做一层防水卷材；(5) 屋顶栏杆刷油漆考虑 900m；(6) 围墙更新中不锈钢围栏更改为铝合金栏杆；(7) 空调外机格栅外增加 3mm 冲孔铝板，空隙率 60%，格栅更改为 304 不锈钢骨架；(8) 雨水立管根据图纸按每栋楼更换 4 根考虑；污水立管土建改造工程部分仅考虑阳台废水管，暂估量 500m，室外空调冷凝水管暂估量 900m；(9) 出入口安装雨棚，外立面各种材质门窗更换，楼栋标识牌标底内均未考虑；(10) 外墙原始保安笼仅考虑拆除 1000m²，未考虑新安装内置隐形铝合金防盗窗；(11) 徐霞客医院大门不考虑更换，仅考虑更换铝合金栏杆和真石漆翻新。

(二) 道路工程

(1) 拓宽部位的做法调整为：回填 30cm 圬工材质（建筑垃圾）、15cm C25 砼、30cm 圬工材质（建筑垃圾）、5cm 碎石、20cm C30 砼、粘层油及沥青混凝土面层（同主体）考虑，优先利用该工程内的拆除物；(2) 新建人行道的做法调整为：5cm 厚碎石、10cm 厚 C25 混凝土及砂浆铺贴 2.5cm 厚 PC 砖；(3) 新建停车场：需实施 30cm 圬工材质（建筑垃圾）、5cm 碎石及 15cm 厚 C25 混凝土基础的破损部位面积计 2718m²，占实施总面积的 50%；(4) 新增支路：长度 350 米，宽度 6 米，其做法为：总面积的 30%需水泥混凝土补强，粘层油及 6cm 厚细粒式沥青混凝土面层，同步实施井盖抬升及沿线花坛移位。

(三) 排水工程

(1) 雨水工程：雨水主管采用钢筋混凝土管，DN600 计 300 米，DN800 计 300 米，支管采用 dn225PE 管，雨水检查井采用混凝土模式井计 25 座，雨水口采用乙型单篦式砖砌；(2) 污水工程：污水主管采用 PE 管，dn315PE 管计 500 米，dn400PE 管及 500 米，污水检查井采用钢筋混凝土材质；(3) 车行道内采用球磨铸铁井座盖、

人行道采用装饰井座盖；（4）管道回填：管顶 30cm 管两侧 15cm 采用 C25 混凝土包管，其上填筑 5%灰土至道路结构层底（或素土至绿化地面）。

（四）桥梁工程

（1）桥梁工程未出施工图，根据设计提供的桥梁工程数量表编制；（2）桥梁工程的措施费根据设计建议按钢板桩围堰考虑。

（五）景观绿化工程

（1）移植现状乔木（形态较好）的数量均按 400 株考虑；（2）花箱按照“问题恢复”，经设计确认的样式计入：优化为在骨架上放置 PP 材质(聚丙烯)内置带蓄水底盘花盆。

2、本工程预留金按 250 万计入 001 土石方工程内，投标人不得让利变动；

3、投标人应充分考虑施工降（排）水、大型机械施工进出场（安拆）费、施工围挡、二次搬运费、脚手架费，垂直运输费等措施，相应费用计入措施费中，并充分考虑报价风险，今后结算不再调整。

4、各投标单位应在熟悉图纸及现场踏勘后，结合施工方案及组织设计，应充分考虑施工区域的隔离围挡费用，确保施工现场的安全，投标单位自行考虑报价，结算时不调整。

5、公共及协调费用（如交通、路政、港航、市容、环保、噪音、排污、治安等费用以及因施工原因引起的相关部门应交纳费用）由投标人自行调研综合考虑计入投标报价，结算时不调整。

6、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；

7、所有清单描述涉及二次深化设计的，投标人自行考虑风险综合考虑报价，结算时不调整。

8、施工围挡（包含警示标志、标牌标语等），需符合相关单位的要求，投标人自行测算成本报价。

9、建设单位提供的施工用水用电接入点，至现场的接水、接电费用，投标单位自行考虑报价，结算时不调整。

10、工程施工期间，除发包人原因外，如遇外单位、群众和其他可能出现的阻挠施工而引起停工所发生的费用，投标人自行考虑风险，综合计入投标报价中，结算时不调整。

11、本工程在施工时，注意保护地上地下管线、绿地、花木等设施，注意不得破

坏现有建、构筑物，不得扰动其基础，不得因施工破坏现有施工范围以外的场地及道路等，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、场地、道路、绿化、景观等，施工方应自行将其恢复原状，费用不另行计算。

八、本工程设暂列金额 2500000 元，统一计入单位工程“001 土石方工程”的“其它项目”的“暂列金额”中，投标人报价时不得变动让利。暂列金额含税金后的金额为 2766965.00 元

九、品牌表：

序号	材料名称	品牌	备注
1	电线、电缆	远东、上上、沪安	
2	灯具（含光源）	上海亚明、上海三思、浙江阳光	

十、工程信息表：

项目编号：		
工程项目、单项工程名称：徐霞客镇环北路街景改造项目		
建设单位：江阴市徐霞客城乡一体化发展有限公司		
单位工程明细：		
编号	单位工程名称	不可竞争费
001	土石方工程	按【大型土石方工程】
002	道路工程	按【道路排水工程】
003	排水工程	按【道路排水工程】
004	桥梁工程	按【桥梁工程】
005	景观绿化工程	按【园林绿化工程】
006	照明工程	按【路灯工程】
007	立面提升改造工程	按【修缮建筑工程】

江苏澄建正达工程项目管理有限公司