

建义村宗家坝新农村建设工程招标控制价编制说明

一、工程概况：

本工程名称为建义村宗家坝新农村建设工程，项目建设地点为江阴市青阳镇建义村。本次建设住宅为独栋（A户型）与双拼（B户型）两种户型。独栋（A户型）建筑面积为248.47平方米，建筑高度7.5米，建筑层数2层，结构设计工作年限50年，结构体系异形柱框架结构，共24栋建筑面积为5963.28平方米。双拼（B户型）建筑面积为423.54平方米，建筑高度7.5米，建筑层数2层，结构设计工作年限50年，结构体系异形柱框架结构，共36栋建筑面积为15247.44平方米。共新建别墅60栋，96套，总建筑面积为21210.72平方米。并配套建设室外道路、雨污水管道、室外市政给水管道、室外景观绿化及照明等。

工程内容：建义村宗家坝新农村建设工程

建设单位：青阳镇建义村股份经济合作社

二、工程编制范围：

1、施工图纸范围内的工程量，具体内容详见工程量清单。

2、本次招标包括：大型土石方工程、桩基工程、别墅土建工程、别墅安装工程、室外道路及雨污水工程、室外景观绿化工程、室外市政给水及景观电气工程等。（需二次装修内容包括但不限于：所有室内门，所有室内地面、墙面、顶面装修，所有室内踢脚线，所有室内防水，所有室内栏杆扶手，所有室内水电安装以及所有室内涉及到二次装修的内容等）；（需与建设单位确认后实施的内容包括但不限于：一层两堂入户防盗门，所有内外墙面、楼地面、架空顶棚保温，所有外立面绝热(保温隔热)真石漆以及一层二层玻璃栏板等）。

三、编制依据：

1、按江阴市城乡规划设计院有限公司设计的图纸编制；

2、规范及定额使用：《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）、《江苏省安装工程计价定额》（2014）、《江苏省市政工程计价定额》（2014）、《江苏省仿古建筑与园林工程计价表》及《江苏省建设工程费用定额》苏建价[2016]154号文件及省市有关文件及甲方要求；

3、材料价格：标底按照无锡市工程建设造价信息2025年8月除税信息指导价，苗木价格按照2025年上半年无锡市苗木、园林资材指导价执行，无指导价的按市场询价，投标人报价时自行考虑报价；

4、人工按苏建函价【2025】273号文：2025年9月1日起执行的江苏省建设工程人工工资指导价调整；

5、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；

6、本工程按锡建建市【2018】17号文计算扬尘污染防治增加费；

7、施工规范按照现行的建筑与安装工程施工及验收规范和操作规程；

8、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：满足甲方要求。

六、不可竞争费：

现场安全文明施工费、按质论价费、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			工程按质论价	规费			税金
	基本费	省级标化增加费	扬尘污染防治增加费		环境保护税	社会保险费	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			分部分项工程费+措施项目费+其他项目费+规费-(除税甲供材料费+除税甲供设备费)/1.01
大型土石方工程	1.5%	0%	0.42%	0%	0%	1.3%	0.24%	9%
土建工程	3.1%	0%	0.31%	0%	0%	3.2%	0.53%	9%
打预制桩工程	1.5%	0%	0.11%	0%	0%	1.3%	0.24%	9%
安装工程	1.5%	0%	0.21%	0%	0%	2.4%	0.42%	9%
景观绿化工程	1%	0%	0.21%	0%	0%	3.3%	0.55%	9%

注1：扬尘污染防治增加费按锡建建市（2018）17号-关于贯彻省住房城乡建设厅关于调整建设工程按质论价等费用计取办法的通知、环境保护税按锡建建市（2019）8号关于明确建设工程环境保护税计价问题的通知，环境保护税由各类建设工程的建设方（含代建方）向税务机关缴纳，建设工程计价中不再计列环境保护税。

七、编制说明：

1、本工程量清单应与招标文件、投标须知、施工图纸、工程施工规范、清单计价规范及相关文件等一起使用。

2、工程施工时，注意保护工地附近绿地、输电线杆、花木、已建（构）筑物、地下管线等设施，根据周围建（构）筑物的情况、地质条件、施工对周围环境的影响程度等因素综合考虑，必要时需采取支护和加固措施，确保周围建筑物和本工程结构安全，相关费用计入投标报价内，今后不再增加费用。未将防护费纳入报价的，视为已包括在清单其他项目和总价中。若施工期间发生保护不力导致损坏、影响正常运行的情况，无论是否中标人自身行为所致，造成损失费用概由中标人承担，并视情节轻重及有关规定进行罚款。

3、投标人在报价时应结合本单位的具体情况，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，除非设计图纸发生重大变更导致施工方案变化，投标报价的施工方案费用均不再调整，因现场实际方案与投标报价时方案不一致引起的费用改变，也不再另计。

4、保险费：保险费含工程保险和工伤保险两部分，施工方应根据招标文件要求并提供保单作为保险费用结算依据，低于投标报价部分实报实销，超出投标报价部分由投标人自行承担。

5、现场施工需要吊运至施工位置而产生的吊运费，投标人应根据施工组织设计自行计入投标报价。

6、施工过程中若因施工单位原因影响环境造成的罚款，由施工单位自理。

7、投标人自行考虑清障费用并计入投标报价中，今后不再另计。

8、投标人应结合工程量清单及招标图纸进行报价，若招标图纸中有相关做法、要求等说明，但清单特征未描述详细，视为报价已含。

9、临时用电电源、临时用水水源由投标人自行解决。

10、本工程措施项目清单中临时设施及其它措施项目指本工程所需的临时设施（包括仓库、房屋等本工程所有临时设施）、施工道路等措施项目（包括临时施工便道、临时供电供水排水等设施、发电机、施工现场接电、接水、施工围栏等）。竣工后，对原有道路的损坏，需修补赔偿，便道等临时设施要清理，且清理出的废料应外运弃置，并符合相关管理要求。场外道路损坏，承包人自行负责。投标人充分考虑施工现场交通，投标人应认真踏勘现场，投标人应充分考虑相关费用列入相关措施项目或综合单价的投标报价中，结算时不得调整。

11、施工期间，在工地外围运输材料、土方及建筑垃圾等过程中，涉及到与城管、交警、环保等部门、地方单位和个人的协调工作和由此发生的费用均由中标人负责和承担。投标人在工程完工移交之前做好设备等成品保护，如有损坏，投标人负责承担。

土建工程：

1、土方工程采用挖独立基础基坑及挖一般土方考虑，本工程±0为黄海高程4.4m，相对高程详见图纸设计，机械开挖，人工修整，场内短驳，余土清理外运，运距及堆场自行考虑。

2、所有的砼均按商品砼计算。砌筑砂浆、找平砂浆、抹灰砂浆均按成品预拌砂浆计算。

3、钢筋按翻样计算，模板按接触面积计算。

4、垂直运输按卷扬机施工考虑。

5、大型机械进退场费由投标单位综合考虑自行报价，结算时不调整。

6、室内装饰面层等所有涉及二次装修的内容本次均未考虑。

7、清单中考虑了垂直运输等机械费用，费用投标单位应当在措施费中明确，投标结束后过程如需使用其他机械或设备视为自行考虑在清单综合报价中。

8、本工程所有施工严格按照设计图、国家以及地方法规执行（包括验收和检测）。施工单位需考虑由此带来的相关费用。

安装工程：

1、给水管道由室外主管道接至室内，闷头封堵，排水管道按图计入，卫生洁具二次精装考虑。

2、雨水系统按图计入。

3、DB电表箱由供电部分提供，仅计安装费，预留进户电源配管至出墙1.5m处。户内PZ30配电箱仅计总开关

及浪涌保护器，出线回路不计，二次精装考虑。

4、弱电仅考虑预留进户配管至出墙1.5m处

5、小区景观照明按图计入。市政给水按图计入。

景观部分：

1、土石方开挖及场内堆放或外运，外运运距和堆放场地，由投标人综合考虑，并应尽量减少对行人、车辆的出行影响，由投标人综合现场情况，进入相应的综合报价中。特种垃圾处置费计入本清单内，结算时不调整；

2、水泥砼、沥青砼等均按成品购买考虑；

3、清单中项目特征、工作内容未描述详尽的，投标人应结合相关规范要求进行报价。

4、实际结算范围以实际施工为准，招标方保留范围增减权利。

5、图纸中涉及定制、二次深化、成品设施采购等，施工前须经建设单位认可方可采购、施工，否则造成的损失均由施工单位承担。

绿化部分：

1、绿化养护期为一年三级养护：所有苗木（包括场内移植苗木）100%成活，第一年成活率养护，以确保苗木成活率 100%；所有苗木只作适度修剪，保持全冠。

2、投标单位可根据施工组织设计采取的方案自行调整措施项目费；

3、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；

4、土方工程量按照现场实际原地面标高估算，投标人在报价中综合考虑。

5、绿化苗木胸径：指苗木自地面至1.3米处树干直径，地径：指苗木树干贴近地面 的直径，蓬径：指苗木冠从的最大幅度和最小幅度之间平均直径，高度：指苗木自 地面至最高生长点之间的垂直距离，分支点高度：指乔木从地面至树冠第一个分支点高度。

6、清单中项目特征、工作内容未描述详尽的，投标人应结合图纸要求进行报价，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、部分苗木必须按种植要求进行草绳绕干，要求支撑的木桩必须采用杉木支撑。本工程中所有高度在1.5米以上的苗木的支撑、草绳绕杆等技术、安全保护措施费用计入相应的措施费中。苗木支撑严格按园林局《绿化种植苗木支撑普通原则》做法，如施工单位投标未计入，视为让利，结算时如果发现没有按规定进行支撑及草绳绕杆，则按07版《江苏省仿古建筑及园林工程计价表》标准进行扣除。

八、本工程各部位所用的材料如有与图纸标注不符，均以图纸为准。

九、本工程量清单中如有项目特征描述不全，一律按照施工图纸及相关规范要求等考虑。

十、其他项目暂列金额、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：大型土石方工程

序号	项目名称	计量单位	含税暂列金额（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	其他(含税预留金)	项	4980537	
	合计		4980537	

十一、主要材料品牌参考表如下:所有投标人必须承诺施工时使用招标人在招标文件中明确的材料品牌型号,在合同履行过程中进行选择确定。

序号	材料名称	品牌
1	钢材	沙钢、永钢、长达、鞍钢、马钢、中天
2	混凝土	华西、江阴新兴、江阴八方、江阴绮星、兴惠
3	卷材防水、防水涂料、聚合物水泥防水涂料	科顺、东方雨虹、禹王、宏源防水、常熟三恒、凯伦
5	铝型材	江阴裕华铝业、江阴鑫裕铝业、广东凤铝铝业、江阴百丰、安徽强峰
6	电线电缆	远东、江南、上上
7	管材	伟星、公元、联塑
8	钢管	荣森、金州、友发

十二、工程信息明细表:

项目编号: WXJY202510001-X01		
工程项目、单项工程名称: 建义村宗家坝新农村建设工程		
建设单位: 江阴市青阳镇建义村股份经济合作社		
单位工程明细:		
工程编号	单位工程名称	
001	大型土石方工程	【按大型土石方工程】
002	桩基工程(A户型18栋,B户型15栋)	【按打预制桩工程】
003	独栋(A户型)24栋别墅土建工程	【按建筑工程】
004	双拼(B户型)36栋别墅土建工程	【按建筑工程】
005	独栋(A户型)24栋别墅安装工程	【按安装工程】
006	双拼(B户型)36栋别墅安装工程	【按安装工程】
007	室外道路及雨污水工程	【按建筑工程】
008	室外景观绿化工程	【按景观绿化工程】
009	室外市政给水及景观电气工程	【按安装工程】