

# 周庄镇养老服务中心提升工程

## 工程标底编制说明

### 一. 工程概况:

周庄镇养老服务中心提升工程，位于江阴市周庄镇世纪大道南 600 号范围内。本项目包括修缮、装饰、水电、景观绿化、场地、围墙等工程，主要情况如下：

改造部分：对主楼建筑进行装饰改造，改造面积约 15000m<sup>2</sup> 涉及室内装饰翻建及配套的水电线路、设备安装等；

景观绿化部分：室外景观节点提升，室外景观布置及配套绿化种植约 929m<sup>2</sup>，涉及园路铺设、小游园翻建、沿河景观带提升、景观廊架等内容；绿化工程主要包括清表清杂、清除乔木、整理绿化用地、苗木的种植和养护、营养土撒播及以上内容配套的拆除及土方挖填等内容。

### 二. 招标范围:

1. 拟建《周庄镇养老服务中心提升工程》工程量清单中的所有工程，包括拆除、装饰、水电、给排水、亮化、景观、绿化等。
2. 以下工程不包括在本次工程量清单范围内：清单及改造图纸方案上没有的内容。

### 三. 编制依据:

1. 周庄镇养老服务中心提升工程招标文件；
2. 由建设单位提供的改造图纸方案结合现场踏勘情况；
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) 《通用安装工程工程量计算规范》（GB50856-2013）；
  - (4) 《市政工程工程量计算规范》（GB50857-2013）；
  - (5) 《园林绿化工程工程量计算规范》（GB50858-2013）。
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) 《江苏省仿古建筑与园林绿化工程计价表》（2007 版）；
  - (5) 《江苏省抗震加固工程计价表》（2009 版）；
  - (6) 《江苏省房屋修缮工程计价表》（2009 版）；
  - (7) 《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。

(4) 本工程需满足澄安办【2021】16号文，《关于印发《江阴市建筑施工行业安全生产责任保险实施意见》的通知》，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 8 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，苗木价格按 2025 年无锡市上半年绿化苗木、园林资材信息指导价计入，无除税指导价的按同期除税市场价计算；

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]273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：按招标文件**

**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
土建工程	3.1%	/	0.31%	/	3.2%	0.53%	/	9%
安装工程	1.5%		0.21%		2.4%	0.42%		
景观绿化	1.0%		0.21%		3.3%	0.55%		

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：

①装饰部分：

- 成品活动家具、浴室更衣凳子、窗帘、集成设备带不包括在招标清单编制范围内。房间不含床、床头柜维修或更换。
- 地砖、PVC地胶、墙砖、天棚石膏板、天棚铝扣板修复等工程量暂估，按现场实际施工情况据实结算。
- 门框、所有阴角打美容胶、施工过程中打扫保洁费用、垃圾清运综合考虑在投标报价中，结算中不增加此费用。
- 拆除项目包括垃圾清理、下楼、运输、垃圾处理费等所有费用。
- 所有不锈钢为304材质，镀锌钢材为热镀锌。
- 所有石材、墙地砖切割、磨边加工、开孔综合考虑在投标报价中，结算中不增加此费用。
- 投标人报价时应充分研究设计图纸意图，结合清单及业主提供的品牌要求，合理报价。
- 本工程清单中如有项目特征描述不全，请按照施工图纸及相关规范要求等考虑。

②安装部分：

- 污洗间中的浸泡池、消毒池、清洗池未计入
- 开水机无参数，未计入
- 拆除工程不另行计取费用，由装饰专业统一考虑，拆除过程中如出现损坏，投标单位自

行修复，不再单独计取费用

4、投标人报价时应充分研究设计图纸意图，结合清单及业主提供的品牌要求，合理报价。

5、本工程清单中如有项目特征描述不全，请按照施工图纸及相关规范要求等考虑。

③室外部分：

1、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，清单内以按“项”考虑，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；

2、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；

3、绿化养护要求为养护期二年，第一年成活率养护，第二年三级养护，养护期内死亡后另行补植的苗木也需保证二年成活；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；

4、经建设单位确认，现场苗木种植满足简单、精致、易养护的原则，苗木品种参照清单内苗木，具体种植方案及苗木品种需经过现场设计单位、建设单位等书面签字确认后方可施工，苗木数量按实结算；

1、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
1	墙地砖	东鹏、新中源、宏宇、冠珠

2	细木工板/阻燃板/饰面板	千年舟、莫干山、兔宝宝
3	成品蹲位隔断	富美家、顶固、精密
4	木门	美木居、徐家木业、泰品、美心
5	门五金件	顶固、雅洁、固力
6	乳胶漆	立邦、多乐士、三棵树
7	纸面石膏板	拉法基、可耐福、龙牌
8	轻钢龙骨	拉法基、可耐福、龙牌
9	硅酸钙板	泰山、台荣、阿姆斯壮
10	银镜/玻璃	台玻、耀华、南玻
11	铝合金窗及型材	鑫裕、协铝、鼎龙
12	防水卷材及防水涂料	东方雨虹；三棵树；科顺
13	PVC 卷材地板（2.0 同质透芯）	阿姆斯壮、洁福、德嘉
14	实木复合地板	肯帝亚、上臣、菲林格尔、贝尔
15	定制 SMC 一体化底座	高丽今生、通业、海逸卫浴
16	竹木纤维碳晶板	倍维奇、鲁丽、亿森美欣
17	铝扣板、铝板	美泰；恒亚；欧普；海达
18	钢质防火门	常州涛涛、南京润辰，无锡恒邦，宜兴天马、泰州金盾
19	电线电缆	远东；江南；上上
20	开关、插座	松下；西门子；施耐德
21	灯具（含光源）	欧普；飞利浦；松下
22	配电箱（含电器元件）	施耐德；西门子；ABB
23	PPR 管	浙江中财，伟星，公元
24	UPVC 排水管、雨水管	浙江中财，伟星，公元
25	卫生洁具（含五金、龙头）	恒洁、箭牌、九牧

注：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

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	400000	
	合计		400000	
	含税取费后合计		452262.8	

2、专业工程暂估价明细表：

序号	材料名称、规格、型号	单位	数量	单价（元）	合价（元）	备注
1						
2						
3						
	含税取费后合计					

3、材料暂估价明细表：无

十一. 工程信息明细：

项目编号：001		
工程名称：周庄镇养老服务中心提升工程		
建设单位：江阴市周庄镇资产经营有限公司		
单位工程明细：		
编号	单位工程名称	不可竞争费
001	周庄镇养老服务中心提升工程-装饰工程	按【土建工程】
002	周庄镇养老服务中心提升工程-水电工程	按【安装工程】
003	周庄镇养老服务中心提升工程-室外亮化	按【安装工程】
004	周庄镇养老服务中心提升工程-室外给水工程	按【安装工程】
005	周庄镇养老服务中心提升工程-室外景观	按【园林工程】
006	周庄镇养老服务中心提升工程-室外绿化	按【园林工程】