

江阴市青阳镇小桥村南陈园区翻建项目清单编制说明

一、工程概况：

小桥村股份制经济合作社车间项目，本次项目涉及车间三、车间四二个单体，其中车间三建筑面积 13595.91M²，建筑占地面积 4358.28M²，建筑高度 23.00M，丁类车间框架结构；车间四建筑面积 4338.00M²，建筑占地面积 971.67M²，建筑高度 23.00M，丁类车间框架结构；其中内容包括：土建、安装、市政等。涉及施工楼幢总建筑面积 17933.91M²。市政道路面积约 3800m²，雨水主管最大管径为 DN600 钢筋砼管，长 122m，污水主管道管径为 DN300，长 297m。建设地点：无锡市江阴市青阳镇。由江苏天亿建设工程有限公司设计，具体详见设计施工图及工程量清单

二、编制范围：

《一期 3#、4#车间、室外道路及雨污水项目》中的所有工程及工程量清单范围内容，污水池及污水提升装置不在此次编标范围内。

三、编制依据：

- 1、小桥村股份制经济合作社招标文件。
- 2、江苏天亿建设工程有限公司的《一期 3#、4#车间、室外道路及雨污水项目》设计编号 2025-16-HT-03；
- 3、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《房屋与装饰工程工程量计算规范》（GB50854-2013）。
- 4、《江苏省建筑与装饰工程计价定额（2014）》、《江苏省建设工程费用定额》（2014）营改增后调整及其他相关文件。
- 5、江阴市建设局颁发的相关造价文件。
- 6、本工程按锡建建市【2019】7 号文、锡建建市【2018】17 号、省住房和城乡建设厅公告【2019】19 号、以级调整等政策进行调整。
- 7、施工规范按照现行的施工规范和操作规程。
- 8、本工程量清单应与招标文件、投标须知、现场情况、工程规范、清单计价规范及相关文件等一起使用。
- 9、本工程材料价格执 2025 年 8 月市场价。

四、工程类别：

车间厂房

五、质量要求:

合 格。

六、工期要求:

270 天

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			按质论价费	规费			税金
	基本费	省级标化增加费: 一星级	扬尘污染防治增加费		社会保险费	住房公积金	环境保护税	
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+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-除税甲供材和甲供设备费/1.01
桩基工程	1.5%	0%	0.11%	-	1.3%	0.24%	0.0%	9%
土建	3.1%	0%	0.31%	-	3.2%	0.53%	0.0%	9%
安装	1.5%	0%	0.21%	-	2.4%	0.42%	0.0%	9%
市政	1.5%	0%	0.31%	-	2.0%	0.34%	0.0%	9%

七、标底中的特殊注及投标人需了解的清单考虑情况, 具体如下:
土建

- 1、项目涉及基坑, 无设计方案, 仅考虑普通开挖, 土方堆放至二期, 其他暂未考虑;
- 2、项目原始标高的开挖和回填暂按涉及楼幢平均值考虑;
- 3、4#车间卫生间内墙只做到抹灰, 防水和面层均为二次装修;
- 2、本项目图纸中设计窗口四周 200MM 宽范围涂刷聚氨酯防水涂膜(1.0 厚)

投标单位需综合考虑在外墙相应清单综合单价中，不另行计算；

3、本工程打桩（含试桩）现场情况及供电情况清单未考虑，投标单位需实地考察，后期使用水、电需要甲方指定位置安装计量表，因打桩产生的水、电费由甲方承担；

4、电梯井需按电梯安装要求设置圈梁，井内不考虑抹灰。各层电梯口完成后需要按甲方要求采用石膏板封堵，并确保安全和设置相应警示标识，所产生费用需投标单位在相应措施费用中考虑，结算不作调整；

5、车间内混凝土柱、墙、梁均暂不考虑抹灰，投标单位需要自行考虑完成后的感观性施工措施；

6、所有用户二次装修项目本次招标均不考虑；

7、外墙防水本次招标暂未考虑；

8、4#车间外立面铝格栅需二次深化设计，清单暂按米计量，投标单位报价时需要考虑组装、埋板、收边、收口、打胶、加固节点等费用在综合单价中；

9、4#车间卫生间内隔板及配套器具本次招标未考虑；

10、4#车间室内钢楼梯本次招标暂不考虑；

11、车间内涉及行车及行梁仅考虑预埋件，其它均不考虑；

12、车间地坪一层以上地面只考虑固化剂2道磨光和每平方5KG金刚砂随打随抹光；

13、3#与4#之间连廊做法按走廊做法考虑，工程量计入3#车间；

14、基础部分降水均考虑基础坑部位，投标单位需根据地勘情况综合考虑实际满足施工的降水措施；

11、措施费用的机械设备、脚手架等投标单位需自行考虑报价，投标结束后过程如需使用的脚手架、其他机械或设备等均视为已考虑在清单综合报价中；

12、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

1、卫生间给水做至楼层阀门。排水仅考虑预埋，洁具台盆龙头不在本次范围内。

2、电梯不在本次范围内。

3、变电所内部照明及插座布置二次装修确定，不在本次范围内。

市政

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

范；

2、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）由投标人自行调研作为单项费用计入措施项目费中，否则视作优惠；

3、施工时注意保护地上地下管线、配电、地面铺装等一切设施，如有损坏需按原样恢复，相关造价费用综合计入投标报价内。

4、材料二次搬运费、施工干扰费用等由投标人勘察现场后自行考虑，费用计入投标报价内；

5、土石方开挖及场内堆放或外运，土方堆放至二期场地，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；

6、便道位置设置时要考虑将来作为厂间道路路基使用，相关费用综合考虑。

八、暂估价明细表（投标单位报价时不得变动让利）：

本工程暂列金额为 2585812.56 元(含税) 计入小桥村股份制经济合作社一暂列金；

江苏金港项目管理有限公司

2025.09.22

江阴市青阳镇小桥村南陈园区翻建项目-控制价汇总表

建设单位：江阴市青阳镇小桥村股份经济合作社

标段	标底价（元）	工程A控制价（元）	工程暂估价（元）	工程B控制价（元）
小桥村股份制经济合作社—3#车间桩基工程	2364064.45	2364064.45		2364064.45
小桥村股份制经济合作社—4#车间桩基工程	836099.71	836099.71		836099.71
小桥村股份制经济合作社—3#车间土建	20618082.82	20618082.82		20618082.82
小桥村股份制经济合作社—4#车间土建	7838080.04	7838080.04		7838080.04
小桥村股份制经济合作社—水电安装	1369113.36	1369113.36		1369113.36
小桥村厂房室外工程-道路	1548270.69	1548270.69		1548270.69
小桥村厂房室外工程-雨污水	883448.01	883448.01		883448.01
小桥村股份制经济合作社—暂列金	2585812.56	2585812.56	2585812.56	0.00
合计	38042971.64	38042971.64	2585812.56	35457159.08

注：(1) 工程A控制价=标底价

(2) 工程暂估价：2585812.56元（其中暂列金额：2585812.56元，专业工程暂估价：0.00元，暂估价：0.00元）

(3) 工程B控制价=标底价-暂估价

(4) 所有投标单位的每个单位工程投标A报价和B报价均不得高于本次公布每个单位工程的工程A控制价和工程B控制价。

(5) A期望值=（标底价-暂估价）×招标人期望值+暂估价

A期望值：36270113.69元

B期望值=（标底价-暂估价）×招标人期望值

B期望值：33684307.18元

【招标人期望值：95%】



江苏金港项目管理有限公司
2025年9月22日