## 南京审计大学金审学院行政楼改造工程

## 工程量清单编制说明

**一、工程概况**

南京审计大学金审学院行政楼位于南京市栖霞区仙林大学城仙林大道100号南京审计大学金审学院校区内，项目改造面积 450.12平方米，改造层数为一、三层（建筑局部改造），结构形式为框架结构。

**二、改造范围**

一层会议层、三层办公室、走道；

**三、工程招标范围**

**1、本次招标范围：**包括施工图纸范围内的拆除工程、装饰装修工程、暖通工程、电气工程、弱电工程；具体详见招标工程量清单、招标文件及设计图纸。

**2、不在本次招标范围：**矮柜、窗帘等办公家具采购。

**四、编制依据**

1、委托人提供的本工程招标文件、招标图纸(电子版)、设计答疑(电子版)。

2、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）及其配套9本工程量计算规范。

3、江苏省住房和城乡建设厅发布的《关于<建设工程工程量清单计价规范>（GB50500-2013）及其9本工程量计算规范的贯彻意见》（苏建价〔2014〕448号）。

4、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014年）、《江苏省安装工程计价定额》（2014年）、《江苏省房屋修缮工程计价表》（2009年）、《江苏省市政工程计价定额》（2014年）、《江苏省仿古建筑与园林工程计价表》（2007年）、《江苏省建设工程费用定额（营改增）》（2014版）。

5、江苏省住房和城乡建设厅发布的《关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》（苏建价〔2016〕154号）及其调整文件。

6、江苏省住房和城乡建设厅发布的《关于调整建设工程按质论价等费用计取方法的公告》（〔2018〕第24号）。

7、江苏省住房和城乡建设厅发布的《关于调整建设工程计价增值税税率的通知》（苏建函价〔2019〕178号）。

9、江苏省住房和城乡建设厅发布的《关于建筑工人实名制费用计取方法的公告》（〔2019〕第19号）。

10、江苏省住房和城乡建设厅发布的《关于智慧工地费用计取方法的公告》（〔2021〕第16号）。

11、江苏省住房和城乡建设厅发布的《关于不再计列建设工程新冠疫情防控措施费用的通知》（苏建函质安〔2023〕145号）。

12、与建设项目相关的标准、规范、技术资料、相关标准图集、以及省、市造价管理部门发布的与工程造价相关的现行文件。

13、施工现场情况、工程特点及常规施工方案。

**五、工程质量、工期**

1、质量标准：“合格”，具体详见招标文件。

2、工期：详见招标文件。

**六、暂列金额、暂估价**

1、本工程无暂列金额；

2、本工程无材料（设备）暂估价。

**七、其他重要说明**

**（一）清单共性说明事项**

1、部分设计图纸不详细的，以工程量清单为准；清单项目特征描述不详的，投标人应结合图纸及计价规范，如有疑问应在招标文件约定的答疑时间前提出疑问，如未提出，中标后相应单价不再调整，且必须按设计图纸完成所有工作内容。

2、投标人应仔细查阅招标文件、招标图纸、标准图集、地勘报告等资料，本工程量清单的工作内容应包含清单计价规范所列出的工作内容（但不仅限于此），其完整的工作内容应为按照设计图纸、现行的相关施工工艺、技术规范标准、施工质量验收规范标准等要求实施完成该项工程并达到设计使用要求的所有内容，投标单位应按全部内容报价。工程量清单特征描述不全时，其相关技术规范及要求应参照施工图纸和招标文件报价；清单特征中未描述的，但“13计价规范”中注明的工程内容，承包人在报价时应充分考虑“工程内容”而产生的费用，列入相应报价中。

3、各投标人在投标报价时自行考虑扬尘污染防治措施及其费用，相关条例及处罚规定按照市相关文件规定执行。

4、投标人于投标前必须自行踏勘现场，充分了解并分析施工条件；工程施工所需水、电、路、渣土堆放、施工便道修建等是否满足施工需求，承包人必须根据其自身施工条件，考虑自备电源发电、场地硬化、施工便道填筑、临时占地处硬化地面拆除及外运等，招标人对于现有的施工条件将不增加任何投入，涉及到的（水、电、路、渣土堆放、施工便道修建、临时占地处硬化地面拆除及外运等）增加投入的因素，投标人在投标报价中予以考虑，结算时概不调整。

5、投标人根据招标文件给定的工期进行投标，且应充分考虑本工程所处地区的自然气候、人文地理条件等原因导致的工期影响、机械停滞、多次进退场、裸土覆盖、停工期间现场管理等，自行考虑相关措施，所有费用计入报价，包干使用。

6、投标人必须综合考虑政府行政管理部门的有关政府性要求和变化综合考虑可能产生的相关费用，如社会活动、防洪防汛防灾、环境整治、公共安全治理、疫情防控等引起的停工、窝工、机械停滞费、降效等损失和费用增加等，招标人将不做任何费用补偿和费用调整；若政府出台新文件的执行相关新文件内容。

7、施工水电费用计算和结算：本工程施工用水、电接入点由校方提供，投标人踏勘现场自行考虑施工用水、电接入点所需费用，以目前现场条件为准，承包人应充分考虑驳接和临时停水、停电；水电挂表计量，按月交给学校，具体以学校现行规定为准。承包人在投标报价时自行考虑临时水电价格的波动对工程造价的影响，结算时不予调整。投标人应充分考虑今后市场价格风险和临时停水、停电、供电水不足、施工中，由于现场临时用电、用水的负荷不能满足施工需要，采取自取（发）水电等保障措施的，其费用均含在投标报价中，结算时凡涉及此类费用均不调整。

8、临时排污、排水需按照相关要求处理达标后接入建设单位指定点，并且施工临时排污、排水（红线内、外）、水资源的使用需满足相关规范要求，排污管、排水管埋深按现行相关规范执行，施工完成后须按原样修复破坏的路面、绿化和施工造成的原有管线破损等。上述相关费用均包含本次投标报价中，结算时不予调整。

9、投标人施工过程中不能污染、破坏路面。如有污染、破坏要及时恢复。在投标报价中必须予以考虑，结算时不得调整。

10、施工过程中市容、环保（含夜间施工）等协调费用一并计入报价，施工垃圾外运由承包方自理，满足建设单位管理要求。

11、施工现场需满足项目所在地及建设单位现行工地视频监控和环保在线监测、智慧工地、建筑工地差别化管理等文件要求进行智慧工地和工地差别化管理，相关费用包含在投标报价中；如项目所在地出台新的政策要求或规范性文件，承包人须按项目所在地最新的规定执行。

12、投标人应充分了解本项目性质、建设单位管理制度及地理位置，所需人员、机械、材料的超常规运费等增加费用，应在综合单价中考虑。投标人应充分考虑保证机械正常运转的措施费用，含场地硬化(回填道碴、钢板等)措施等，结算时不另外增加费用。

13、施工期间相邻建筑物、道路、树木等保护及风险费用投标人综合考虑并自行报价，结算时不予调整。

14、投标人在进行场地平面布置时需与水土保持方案相结合，施工排水沟、沉砂池、冲洗平台等水土保持措施产生的相关费用在投标报价中综合考虑，结算时不予调整。

15、投标人按施工当地主管部门要求的要求自行考虑脚手架或支撑的选型（例如盘扣式等）、搭设密度、支撑方式、安全网（铝质）等安全施工措施，无论实际采用何种形式，由此引起的增减费用(含政策调整)在报价中综合考虑，结算时不调整。

17、本工程涉及安装各类管道的预留孔洞、穿墙、穿板、打洞、开槽、穿梁、绕梁、套管、开孔、封堵、修补等一系列相关内容，应由土建及安装专业综合协调实施，投标人按规范、图纸要求自行考虑相关费用，在报价时均需综合考虑，除清单已单独列项外结算时不再增加此类费用。

18、因施工场地狭小或施工需要对临时设施、施工临时道路多次搬迁、移位的费用由投标人自行考虑在投标总价中，结算时不另外增加费用。

19、本项目施工车辆按指定路线进入施工场地，校园内行驶过程注意控制车速，避让师生；投标人需结合现场情况在投标报价中综合考虑道路运输的保护、加固、安全围护、清理，以及交通管制、行人行车干扰产生的措施及降效等费用，满足校方的管理规定；如产生施工降效，投标人自行在报价中综合考虑，结算时不因类似问题增加任何费用。

21、因配合主管部门检查的相关费用由投标人自行考虑在投标总价中，结算时不另外增加费用。

22、投标人需结合现场情况在投标报价中综合考虑施工围挡，保证施工现场及工人生活区域形成独立完整的封闭系统与学校做到完全物理隔离。

23、本工程中各项均需考虑成品保护费用，投标人综合考虑,结算时不予调整；

24、施工期间不得影响学校正常的教学环境，保护学校设施，道路使用、环境卫生等方面服从学校统一管理，如产生施工降效，投标人自行在报价中综合考虑；

25、因施工场地及合同工期时间的要求，实际施工过程中产生的夜间施工及赶工等费用，需综合考虑在投标报价中，结算时不再另行计取。

**（二）拆除工程**

1、拆除项目，投标人在查阅图纸及现场踏勘后，应综合考虑施工中的各种因素制定合理的拆除方案。在拆除工作开展前，拆除方案必须经过监理及建设单位的批准。拆除区域必须经监理及建设单位确认后，方能拆除，否则不予计量。对墙体造成损坏的必须修复，对结构造成影响，承担一切责任。投标人需保证拆除后的表面必须平滑，对结构开裂或缺陷处进行找补，符合后期装修及建设单位的要求。投标人报价时需综合考虑建筑垃圾的垂直运输方式，以及因施工场地问题导致建筑材料、建筑垃圾的二次倒运，并结合省、市相关主管部门的相关规定，综合考虑渣土费、运距和运输方式、清洗、除尘、必要的安全保障措施等综合报价，且该费用不论是否报价，结算概不调整；

2、拆除后需要原状恢复的项目，承包人需采取有效的保护性拆除措施，保证拆除下来材料的完好性，并按原状恢复，因承包人原因导致破坏的的需由承包人自行承担更换费用，结算时不予调整；

3、地面、墙面等拆除至基层的厚度自行考虑报价，拆除还需保证其平整度，同时报价中应考虑原基层清理费用，结算时不因找平层厚度变化或清理费用增加等原因而调整报价；

4、原受力构件(梁、板、柱、墙)与原结构主体的断开必须采用静力切割技术、水钻排孔工艺等对主体结构无振动破坏的静力拆除方式,不得采用人工重锤敲击、风镐破碎等对主体结构存在振动破坏的方式。

5、原涂料墙面高压水枪冲洗清理,出现空鼓需铲除,用WPM20湿拌水泥砂浆修补平整，费用在综合单价里综合考虑，结算时不另行增加措施费用；

6、拆除工程未列其他措施项（已在装饰工程中一并考虑），投标人可根据现场情况及施工方案综合考虑，计入相关项目综合单价，结算时不另行增加措施费用；

7、三层走道尽头处办公室内护窗金属栏杆根据甲方要求拆除后，对栏杆连接处的地面、墙面进行找平、修补，并在相应工程量清单中考虑报价；

8、拆除垃圾清运到校内指定点集中堆放（不得随意堆放，残值自行考虑）、外运，报价以项目特征描述为准，外弃运距由投标人根据南京市垃圾处理场具体各分布点，综合考虑，结算时不论运距实际多少，均不做调整；

9、窗改门现有窗洞尺寸按1.8\*3.3考虑，各投标单位应在投标期间充分勘查现场复核尺寸，根据现场情况及施工方案综合考虑投标报价，计入相关项目综合单价，结算时不另行增加有关任何费用。

**（三）装饰工程**

1、石材、地砖等各类块料的切割、损耗及石材六个面防护处理，石材开孔、磨边、倒角、切割等加工费用，不锈钢类材料折边、洗槽费用，墙、地砖开孔、倒角、切割费用，其他材料的墙面开各类孔洞费用、吊顶开各类孔洞费用、玻璃磨边费用等，各投标单位参照设计图纸在相应项目综合单价中报价，其相关费用今后不再另行调整。墙地砖均需考虑基层清理、成品保护等，投标报价时综合考虑，结算时不予调整；

2、装饰材料符合设计要求及施工验收规范要求，基层板环保要求必须达到E1级、乳胶漆必须选用环保型；

3、石材、仿地毯塑胶地板、墙地砖、成品木门、木质饰面、艺术涂料等外饰面材料规格、颜色、材质、表面处理方式须经发包人确认后采购，中标后综合单价不调整；

4、石材、仿地毯塑胶地板、墙地砖等的分部分项工程，投标人在报价时，须将开关、插座等洞口开孔、修补费用计入综合单价和合价中，竣工结算时，招标人不另计此项费用；

5、根据设计回复，灯膜吊的阻燃基层板层度按9mm~15mm考虑；

6、地面找平层厚度根据现场实际情况，按照设计要求至一个高度，自行综合考虑考虑报价；

7、根据设计回复，不锈钢踢脚线做法需考虑木龙骨基层；

8、根据设计回复，透光软膜厚度及透光率，按2mm、A级，透光率75%考虑；

9、根据设计回复，三层走道（含电梯厅）墙面、顶棚涂料均需全部铲除后出新；

10、根据设计回复，三层新砌墙体靠走道面踢脚线做法同现状踢脚线，颜色保持一致或按甲方要求。

11、新砌砌块墙体，砌筑砂浆强度等级按M7.5考虑。

**（四）安装工程**

1. 就近接入原配电箱的回路，每个回路配管、配线均预留5m。
2. 安装部分拆除投标人自行综合考虑至电气工程拆除部分中，结算不予调整。
3. 监控设备由甲方提供，本次仅计取安装费。

**八、材料（设备）要求**

招标人对材料有品牌要求的按品牌报价；没有品牌要求的材料自行报价，中标后不调整。投标人在投标报价中必须注明主要材料规格、品牌、型号，如进场材料与投标时不符，招标人可另行采购，中标人承担相应的材料及采购费用。工程中所用材料必须符合国家质量验收标准。

主要材料采用品牌或要求如下：

1. 油漆：立邦、华润、多乐士或同档次品牌；

2、艺术涂料：三棵树、雅仕利、多乐士或同档次品牌；

3、龙骨：龙牌、可耐福、圣戈班或同档次品牌；

4、板材：兔宝宝、龙牌、可耐福或同档次品牌；

5、木饰面：莫干山、千年舟、伟业或同档次品牌

6、地砖、墙砖：冠军、斯米克、东鹏或同档次品牌；

7、玻璃：吴江南玻、芜湖信义、昆山台玻、旗滨或同档次品牌；

8、型材：亚铝、兴发、坚美或同档次品牌；

9、铝单板：西南铝、美铝渤铝、瑞闽铝业或同档次品牌；

10、钢材：宝钢、马钢、鞍钢或同档次品牌；

11、门窗及五金件：坚朗、合和、GMT或同档次品牌；

12、地板：扬子、大自然、圣象或同档次品牌；

13、木质门：美心、大自然、华鹤或同档次品牌；

14、墙布：欧雅、玉兰、爱舍或同档次品牌；

15、风管机：美的、海尔、格力或同档次品牌；

16、电缆、电线：远东、宝胜、上上、江南或同档次品牌；

17、开关、插座面板：西门子、施耐德、罗格朗、松下或同档次品牌；

18、照明灯具：飞利浦、欧普、雷士或同档次品牌。