

# 利港街道城镇老旧小区改造工程二期（港欣花苑、港邨花苑） 工程标底编制说明

## 一. 工程概况:

利港街道城镇老旧小区改造工程二期（港欣花苑、港邨花苑），位于江阴市利港街道城镇老旧小区港欣花苑、港邨花苑内。工程主要情况如下：

①港欣花苑，此次改造面积约 14480m<sup>2</sup>，分为市政、公共设施维修、消防改造及绿化补植工程，各单位工程情况如下：

市政部分涉及道路改造约 10469m<sup>2</sup>，包括老路修缮、沥青加铺、原状检查井提升、新做停车位场地、车位划线及车档布置等；新增沥青机动车车位约 3272m<sup>2</sup>、压模混凝土非机动车位约 838m<sup>2</sup>、侧石铺设约 1016m、新建充电车棚约 495m<sup>2</sup>、文欣路沥青翻修约 6358m<sup>2</sup> 及文欣路人行道改造约 655m<sup>2</sup> 等；公共设施维修涉及小区疏散指示灯维修、应急照明灯维修、楼顶门窗维修、防火门损坏维修、接地线维修及消防水带及软管卷盘更换等；消防改造涉及架空层消防监控安装、火灾报警系统布置、11#-14#消防喷淋系统安装等内容；绿化补植涉及各类色块绿植约 4011m<sup>2</sup>；移植原状乔灌木约 55 株，原状色块清理约 4011m<sup>2</sup>。

②港邨花苑，此次为消防维修改造，单位工程情况如下：

消防改造涉及架空层消防监控安装、火灾报警系统布置、13#-14#消防喷淋系统安装等内容。

## 二. 招标范围:

1. 拟建《利港街道城镇老旧小区改造工程二期（港欣花苑、港邨花苑）》工程量清单中的所有工程，包括市政、安装、修缮、景观及绿化工程。
2. 以下工程不包括在本次工程量清单范围内：清单及改造方案图纸上没有的内容。

## 三. 编制依据:

1. 利港街道城镇老旧小区改造工程二期（港欣花苑、港邨花苑）招标文件；
2. 由建设单位提供的由江苏凯联建筑设计有限公司设计的改造图纸结合现场踏勘情况；
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。

6. 材料费：材料价格按 2025 年 03 期无锡市建设工程造价信息除税指导价，苗木价格按 2025 年 上半年 无锡市苗木指导价计入，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；

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]066 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：** 市政工程

**五. 工程质量要求：** 合格

**六. 工期要求：** 90 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	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-除税甲供材料和甲供设备费 /1.01
市政工程	1.5%	/	0.31%	/	2.0%	0.34%	/	9%
修缮工程	1.5%	/	0.21%	/	3.8%	0.67%	/	9%
安装工程	1.5%	/	0.21%	/	2.4%	0.42%	/	9%
景观绿化工程	1.0%	/	0.21%	/	3.3%	0.55%	/	9%

注 1：安全文明施工费的基本费、省级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。

八. 其他说明：

- 1、经建设单位确认，充电车位仅考虑土建及管线预埋部分，设备安装不在此次招标范围内；
- 2、经建设单位确认，小区公共设施修缮部分按汇总表工程量进行统计；
- 3、经建设单位确认，围墙修缮部分按现场实际情况按需修缮，相关费用计入暂列金额中；
- 4、经建设单位确认，图纸内部分内容做法存在调整，故清单与图纸做法不同的，按清单执行；
- 5、维修部分涉及的垂直运输费用由投标单位自行考虑计入相关清单报价中，不另行单列；
- 6、本工程的场地改造形式、土方挖填等工程量现按现场实测计算，如施工时不一致时，及时与建设方沟通调整方案，竣工结算时按实际完成的工程量计量；
- 7、本工程可能发生的材料二次搬运费及交叉、垃圾处置、衔接施工等增加的费用，投标人自行踏勘现场并在报价中考虑，结算时综合单价不予调整；
- 8、本工程混凝土采用商品混凝土，混凝土中需要的添加剂、泵送费、布管费、二次搬运费由施工单位自行考虑，且根据规范要求对混凝土的性能要求进行报价，计入投标报价中，结算不予调整；
- 9、投标人在报价时应结合自身单位的具体情况，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，结算不予另计。若设计图纸发生重大变更导致施工方案变化，结算时仅增加实际方案与投标方案不一致引起的费用差额；
- 10、本工程土方开挖、回填是机械施工还是人工施工由投标人根据现场实际情况自行考虑，

结算时单价不调整；

11、拆除物、垃圾等全部外运，运距、土方弃置堆置费、特种垃圾处理费由投标人自行考虑，相关费用综合计入投标报价中；

12、未明确的做法，标底内已按照常规做法计入，投标单位自行考虑报价；

13、本工程拆除工程是根据现场后续施工需求进行计算，后续改造部分若有调整，拆除项目配套调整；

14、措施项目费投标人根据施工组织设计投标时自行报价，结算时不调整；

15、本工程工程量清单是根据改造意向结合现场勘察计算；

16、施工临时护栏的搭建、维护及拆除，需符合锡建质安（2020）24号文《关于落实建筑工地围挡提升工作的通知》的规定，综合考虑土建、修缮、市政、安装等专业施工期间必要的施工围护费用，满足现场正常出行、生活需求为准，投标单位综合考虑报价计入相应单位工程措施费用中，后续不另行增加、不做调整；

17、本工程在改造施工时，注意保护改造范围外结构，注意不得破坏现有建、构筑物，不得扰动其基础等，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，施工方应自行将其恢复原状，费用不另行计算；

18、本工程相关建筑工地扬尘污染费已计入标底，投标单位投标时应考虑有关扬尘污染防治达到相关文件要求所产生的一切费用，结算时不调整；

19、施工现场因施工增加的建筑垃圾由投标单位清理出场，费用综合在报价中，结算不予调整。

20、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，当特征描述与施工方案中相对应的内容、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施工方案、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. 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：利港街道城镇老旧小区改造工程二期（港欣花苑、港邺花苑）				
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	政策性调整和材料价格风险	项		
3	预留金	项	200000.00	
	合计		200000.00	
	取费后含税合计		223101.20	

2、专业工程暂估价金额明细表：无

十. 工程信息明细：

项目编号：001		
工程名称：利港街道城镇老旧小区改造工程二期（港欣花苑、港邺花苑）		
建设单位：江阴市人民政府利港街道办事处		
单位工程明细：		
编号	单位工程名称	不可竞争费
001	港欣停车位改造	按【通用项目、道路、排水工程】执行
002	港欣公共区域提升	按【园林工程】执行
003	港欣公共设施维修	按【修缮工程】执行
004	文欣路改造提升	按【通用项目、道路、排水工程】执行
005	港欣花苑消防改造	按【安装工程】执行
006	港邺花苑消防改造	按【安装工程】执行

苏世建设管理集团有限公司

2025年4月30日