

招标控制价编制说明

一、工程概况：

1. 工程名称：暨阳街道应山片区环城东路以东地块土建安装工程
2. 建设单位：诸暨市典正项目管理有限公司
3. 建设地点：诸暨市暨阳街道环城东路

二、建设规模及主要内容：本项目为居住建筑，本项目总用地面积 54894.8 平方米，总建筑面积 126341.31 平方米，其中（1）地上总建筑面积 82342.2 平方米（其中高层住宅 56732.97 平方米，小高层住宅 9781.2 平方米，多层住宅 7071.27 平方米，低层住宅 6909.62 平方米，配套用房总建筑面积 1847.14 平方米）；（2）地下建筑面积 43999.11 平方米（其中地下车库 42313.53 平方米，夹层非机动车库 1685.58 平方米）。

设置机动车位 763 辆（其中地上机动车位 10 辆，地下机动车位 753 辆），非机动车位 1180 辆（其中地下夹层非机动车位 470 辆，地上非机动车位 710 辆）。

项目基础采用桩（墩）基础和独立基础，1#~16#楼主体采用框架-剪力墙结构，楼板和楼梯段采用装配式。17#~24#楼采用框架结构，楼板和楼梯段采用装配式。25#、26#采用框架结构；

建设内容为地下室土石方大开挖工程，桩基工程，基坑围护工程；高层住宅 1#~8#楼（其中 1#~3#楼、5#楼 18 层，4#楼 15 层，6#楼 13 层，8#楼 17 层），多层住宅 9#~12#楼（9 层），洋房 13#~16#楼（6 层），排屋 17#~24#楼（3 层），售楼部及物业用房 25#，垃圾房 26#，配套用房 A1、A2、A3 及地下室和地下室夹层的主体结构工程、外立面、安装工程、主体公共区域精装修工程、幕墙工程；售楼部 25#精装修工程；示范区绿化、景观、铺装工程；室外附属排水工程；泛光照明工程等。

三、编标范围：

1. 建筑范围：

（1）地下室挖填土石方（场地平均高程为 10.91，相对平均标高-0.700），基坑围护，地下室桩基，地下室及地上各单体结构、建筑、幕墙、示范区景观、绿化、铺装工程、主体公共区域精装修工程，室外附属消防水和排水工程，泛光照明等施工内容，具体详见施工图及招标工程量清单。

（2）根据建设单位要求不列入的项目：室外附属（不包括示范区）景观、绿化、铺装工程、给水工程、智能化工程（预埋部分已按暂定价方式计入总包工程）；

2. 安装范围:

(1) 各单体及地下室:给排水、消防(不含可燃气体系统)、智能化(弱电)、电气、暖通(不含空调工程、厨房排油烟系统)、抗震支架、亮化照明等。

(2) 场外:消防、雨水、污水等;

四、工程招标控制价编制依据:

(一) 工程量:

1. 施工图: 由上海天功建筑设计有限公司设计的经图审合格后的施工图纸。

2. 浙江省房屋建筑工程施工图设计文件审查合格书等。

3. 招标文件。

(二) 清单、定额套用:

1. 《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》、《建设工程工程量计算规范(2013)浙江省补充规定》。

2. 《浙江省建设工程工程量清单计价指引》(2013年11月)。

3. 《浙江省建设工程计价规则》(2018版)、《浙江省房屋建筑与装饰工程预算定额》(2018版)、《浙江省通用安装工程预算定额》(2018版)、《浙江省市政工程预算定额》(2018版)、《浙江省建筑安装材料基期价格》(2018版)、《浙江省建设工程施工机械台班费用定额》(2018版)及造价部门相关规定。

(三) 费用计取:

1, 本工程采用增值税一般计税法。

1)、(基坑围护、地下室)建筑工程取费按市区房屋建筑工程中值计取:企业管理费按 18.39%(含安责险 0.22%)、利润按 8.89%、规费按 28.3%、安全文明施工费按 12.01%(需分档累计)、标化工地增加费 1.69%(市级)、税金按 9%计取。

2)、(1#~24#、公区精装工程、1#~24#幕墙工程)PC率 20%以上至 30%,建筑工程取费按市区房屋建筑工程中值计取:企业管理费按 18.45%(含安责险 0.22%)、利润按 8.91%、规费按 28.36%、安全文明施工费按 12.04%(需分档累计)、标化工地增加费 1.69%(市级)、税金按 9%计取。

3)、(25#、26#、A1、A2、A3 及相应幕墙工程)建筑工程取费按市区房屋建筑工程中值计取:企业管理费按 16.79%(含安责险 0.22%)、利润按 8.1%、规费按 25.78%、

安全文明施工费按 10.95%(需分档累计)、标化工地增加费 1.54% (市级)、税金按 9% 计取。

4)、(景观照明工程、水景给水工程、给水灌溉工程、室外消防水工程及地下室和主楼安装工程)安装工程取费按市区中值计入:管理费 21.94%(含安责险 0.22%)、利润 10.4%、安全文明施工费 8.17% (绍市建设办【2022】31 号文件乘 1.15%)、标化工地增加费 1.73% (市级)、规费 30.63%、税金按 9%。

6)、(景观、绿化工程)园林绿化及景观工程施工取费按市区中值计入:管理费 18.73%(含安责险 0.22%)、利润 11.07%、安全文明施工费 7.37% (绍市建设办【2022】31 号文件乘 1.15%)、标化工地增加费 1.13% (市级)、规费 30.97%、税金按 9%。

6)、(景观排水工程、排水工程)市政工程取费按市区中值计入:管理费 17.26%(含安责险 0.22%)、利润 9.99%、安全文明施工费 9.79% (绍市建设办【2022】31 号文件乘 1.15%)、标化工地增加费 1.4% (市级)、规费 18.75%、税金按 9%。

(四)所选用材料的计价依期:

1、人工材料价格:依次按 2023 年第 6 期《绍兴市建设工程造价管理信息》(诸暨、市区)、《浙江造价信息》(2023 年第 6 期),建设单位综合(材料)取定及暂定价。

2、定价部分材料详见附表,投标人在投标报价时自行考虑。

(1)“取定综合单价”包括主辅材、材料制作、安装费、**施工费**、运输损耗及定额损耗等各种损耗、运输费、采保费、管理费、利润、规费等所有因素的相关费用。

(2)“取定材料单价”包括材料、运输损耗、运输费、采保费等所有因素的相关费用。

(3)“暂定综合单价”包括主辅材、材料制作、安装费、**施工费**、运输损耗及定额损耗等各种损耗、运输费、采保费、管理费、利润、规费等所有因素的相关费用。结算时由建设单位签证为准。

(4)“暂定材料单价”包括材料、运输损耗、运输费、采保费等所有因素的相关费用。结算时由建设单位签证为准。

(六)招标控制价的计价方式:采用综合单价(13 国标清单)计价。

(七)招标控制价编制的其他事项:

±0 以上土建工程编制说明:

1、预制构件钢筋按照信息价 150kg/m³ 计入，因预制构件布置图及预制构建钢筋布置图未提供，实际钢筋及桁架工程量会多于信息价，因此钢筋按 10kg/m³ 补差，并计入招标控制价，结算按实调整；

2、断桥隔热铝合金门窗做法参照节能图纸，其余门窗做法详见各楼栋门窗表；

3、套内胶合板门、木门（除 25#二层精装修外）均不计入本次招标控制价；

4、屋面 5（屋面排水沟）挤塑聚苯板保温层按屋面 1 保温做法：阻燃型挤塑聚苯板（136mm*1.25=170mm）考虑， 并计入招标控制价；

5、仿石漆外墙涂料(颜色、花色等观感仿外墙花岗岩,立面宜分色,分色处为深色外墙涂料)均按外墙真石漆考虑，并计入招标控制价；

6、外墙保温一体板参考建筑图纸及幕墙图纸做法，按真石漆面层保温一体板、铝板面层保温一体板分别考虑，并计入招标控制价；

7、高层非上人屋面（如电梯机房屋面等）按非保温屋面考虑，洋房非上人屋面按照保温屋面考虑；

8、涂料踢脚线做法中 120mm 高 15DP M15 水泥砂浆及砼墙面界面剂做法，考虑到墙面抹灰及界面做法中，踢脚线砂浆不计取，仅计算 120mm 高浅灰色无机防霉涂料；

9、顶棚 9 外墙涂料做法按照相近外墙真石漆颜色及做法计入招标控制价；

10、主楼墙面转角及高层平面为加强装饰一体板连接性，铝板干挂内部仍采用一体板；

11、17#~24#门窗工程中，PLM1、PLM2、PLC1、PLC2、PLC3、PLC4、PLC5 按玻璃幕墙做法考虑，并计入招标控制价；

12、17#~24#排屋卫生间段的分户墙为非 ALC 墙，以烧结多孔砖墙计入招标控制价；

13、因 25#原始地坪标高低于需要开挖标高面，基础梁采用砖胎膜，并计入招标控

制价；

14、配套用房 A1#、A2#、A3#：结构设计说明砌块强度与建筑说明不一致，内隔墙按照 B06 A3.5, 外隔墙按照 B07 A5.0 考虑，并计入招标控制价；

15、铝板及石材干挂幕墙面层工程量按照建筑图纸计算，并计入招标控制价；

16、幕墙及保温一体板龙骨工程量按照幕墙图纸节点计算，并计入招标控制价；

17、铝板幕墙清单综合单价中包含两次清洗费；

18、因建筑图纸中门窗类型及尺寸与门窗表不匹配，门窗按照建筑平面图考虑，并计入招标控制价；

19、25#二楼胶合板门尺寸按精装图纸考虑，并计入招标控制价；

20、25#二层做法按照图纸做法表内容招标控制价；

21、25#二层地面找平暂按 35mm 厚考虑，并计入招标控制价；

22、25#二层金属踢脚线按 80mm 高成品金属踢脚线暂定，并计入招标控制价；

23、25#二层门套厚度暂按 20mm 厚考虑，并计入招标控制价；

24、25#二层门槛石按 20mm 厚花岗岩考虑，并计入招标控制价；

25、25#二层窗台板暂按 12mm 厚人造石窗台板考虑，并计入招标控制价；

26、本项目均按照盘扣式钢管模板支架考虑，并计入招标控制价；

27、场地内现有砖砌围墙拆除费约定：北侧及东侧围墙总包进场需拆除的部分，拆除费已按暂估量列入控制价，最终按实际工程量结算；南侧及西侧围墙为本项目施工过程中利旧的围墙，后期拆除费含在本工程临时设施费内，不另行计取；

28、本项目结构为装配式建筑，需使用成型钢筋、高精度复合模板、墙体与管线一体化，招标控制价中综合单价已充分考虑，不再另行计取费用；

29、因图纸未明确，高层入户门每樘计入一个四合一智能锁，排屋入户门每樘计入

一个五合一智能锁，并记入招标控制价。

地下室土建工程编制说明：

30、本项目暂列金按照 16000000 元计入地下室招标控制价；

31、本项目根据设计回复意见，不考虑试桩；

32、基坑围护中围护桩按干作业成孔考虑，地下室基础灌注桩按泥浆护壁成孔考虑；

33、地下室泥浆护壁成孔灌注桩钢护筒埋深均按 2 米考虑，并计入招标控制价；

34、基坑围护干作业成孔灌注桩钢护筒埋深均按桩长考虑，并计入招标控制价；

35、地下室采用 SY-K 膨胀纤维抗裂防水剂，根据设计回复掺入量按每立方不少于 10KG 计入，并扣除混凝土中相应的 42.5 水泥含量；

36、图纸总说明地下室内隔墙为 MU20 混凝土普通砖，根据设计回复意见采用混凝土实心砖；

37、地下室顶板找坡，根据设计回复意见采用细石混凝土分段找坡，找坡坡度为 2%，按图纸标注的分割线进行分割；

38、地下室夹层环氧耐磨地坪漆面层厚度按照 1.2mm 厚计入招标控制价、金刚砂耐磨漆面层厚度按照 2.5mm 厚计入招标控制价；

39、地下室标识标牌（含地下室硬塑减速挡、车位停车挡、停车位编号、成品防撞护角、标牌、地面指向线等）、上部主体（单元楼、楼层牌、门牌等）图纸未明确做法，按 30 万元整项暂估考虑，并计入招标控制价；

40、地下室底板下翻构件，土石方挖方比例暂按 0.5：0.5 考虑，并计入招标控制价；

41、余方弃置渣土运输运距 15KM，按 30 元/立方米考虑（含渣土运输费、渣土消

纳费），以上价格不含税；

42、因场地限制，施工现场及周边无法堆放开挖土石方，开挖土石方需全部外运，且回填方需借土回填；

43、地下室土石方工程量，土方按照地下室土石方大开挖工程量的 80%，软岩按照地下室土石方大开挖工程量的 20%考虑；坚硬岩工程量为 25715.23m³；

44、机动车道、非机动车道内外墙面均按外墙真石漆考虑，并计入招标控制价；

45、土石方依据地勘报告 5-3（中风化角砾凝灰岩）I1 类场地开挖硬质岩考虑，5-2（全风化角砾凝灰岩）按挖软岩考虑，5-1（其他杂填土、粉质黏土、）均按挖三类土考虑，并计入招标控制价；

46、1~3#地下室汽车坡道轻钢玻璃顶棚无深化图纸，按整项 50 万元考虑，以暂估价计入招标控制价，结算按实调整；

47、地下室建施与主楼建施布置不同时，夹层砌体按地下室建筑图布置考虑，并计入招标控制价；

48、大型机械进出场及安拆按塔式起重机 8 台，施工电梯 7 座，履带式挖掘机 1 台次，履带式推土机 7 台次，履带式旋挖钻机 6 台次考虑，并计入招标控制价；

安装工程编制说明：

49、地上部分及地下室部分的电气、给排水界面划分按图纸正负 0.00 划分计入；

50、经业主确认，强电工程中楼栋、地下室电表箱及电表箱前的部分由电力部门施工、由公变引出的电缆有供电公司施工，从电表箱后出线开始计入本次招标控制价；

51、经业主确认，楼栋户内及公共区域灯具、插座布置按设计说明中图例计入；

52、经业主确认，亮化工程无相关图纸，按暂定价考虑，并计入招标控制价；

53、根据设计回复，各栋楼配电间至电井处桥架无管线布置，按 200*100mm 桥架连

通考虑；

54、经设计确认，4#楼一层照明图纸无相关照明管线布置，参考 2#楼一层照明图；

55、经业主确认，弱电智能化因缺少图纸按暂定价考虑，并计入招标控制价；

56、暖通系统，壁式排气扇 70℃防火阀图纸未标注规格，规格均按图纸测量规格计算信息价

57、雨污水按完成至单体室外距离建筑物外墙 1.5m；地下室排水按完成至单体室外距离建筑物外墙 5m(或出顶板 5m)计入。

58、一二次供水本次招标控制价只计算水表以后工程量，表前部分工程量由供水公司施工；

59、经业主确认，抗震支架按暂定价考虑，并计入招标控制价；

60、售楼部空调因缺少图纸按厂家暂定价考虑，并计入招标控制价；

61、燃气套管、开孔、封堵按业主提供工程量考虑，并计入招标控制价；

62、应急照明系统的通讯控制回路管线按说明考虑，并计入招标控制价；

63、根据回复 25#一层空调不考虑计入，二层只考虑办公室空调壁挂 1.5P 6 台、柜机 5P 2 台；

64、售楼部排烟应图纸不全、工程量按排烟系统子目估算计入；

65、招标控制价暂定材料价格表（除税价）详见后附件。

示范区景观工程：

66、示范区铺装入户部分按人行荷载基础通用做法，示范区其余部分按车行荷载基层通用做法计入；

67、示范区范围内可移动家具暂未考虑计入；

68、精神堡垒暂无图纸，设计回复精神堡垒高度为 10 米，按样式图暂估考虑，并

计入招标控制价；

69、图纸中花境部分暂未深化，按常规做法考虑，以暂定价计入招标控制价；

70、南侧入口处原状古树易受基坑开挖及围护影响，考虑计入古树保护措施；

71、雨水口及水封井按景观节点图纸做法，参照国标图集 16S518，并计入招标控制价；

72、化粪池按玻璃钢化粪池考虑，并计入招标控制价（做法参见图集 14SS706）；

73、因大区景观图纸暂未出图，无法确定是否采用隐形井盖。车行道区域检查井井盖按 $\phi 700$ 球墨铸铁（重型），人行道区域检查井井盖按 $\phi 700$ 球墨铸铁（轻型），绿化带区域检查井井盖按 $\phi 700$ 下沉式植草隐形复合井盖考虑，并计入招标控制价；

74、管综图纸未出，管道及检查井的深度暂按排水总图标高综合考虑，管道土方开挖回填后的多余土方考虑场地内消耗，未考虑外运。按排水总图标高计算存在管道需包封加固情况，暂按 DN200 管道的 5%考虑包封；

75、室外排水沟槽雨水篦子做法参考景观排水井做法，并计入招标控制价；

76、室外围墙工程中，结施图纸与建施图纸垫层混凝土强度不同，按结构图纸混凝土强度计入招标控制价，结算按实调整；

浙江处州建设管理有限公司

2023 年 7 月 18 日