

桐政储出【2023】20 号(学军中学东侧宅地 2 号地块)房产建设项目

清单编制说明

一. 工程概况:

1. 工程地址: 桐庐县学军中学东侧宅地 2 号地块。
2. 建设规模: 总建筑面积约 13.28 万 m², 其中地上建筑面积约 6.98 万 m², 地下建筑面积约 6.3 万 m²

二. 编制范围:

1. 基坑围护、桩基、土石方、土建、幕墙门窗、人防、雨棚、空气源、抗震支架及安装(排水、电气、消防、暖通、弱电)、进户门/庭院门、围墙(基础、片墙、门头)、地下室交通标志标线、建筑智能化、泛光照明等所有工程(详见图纸及招标清单)。

三. 编制依据:

1. 《建设工程工程量清单计价规范(GB50500—2013)》;
2. 《建设工程工程量计算规范(2013)浙江省补充规定》(浙建站计(2013)63 号文件);
3. 《建设工程工程量计算规范(2013)浙江省补充规定(二)》(浙建站计(2014)31 号文件);
4. 《关于印发<杭州市建设工程工程量清单计价实施细则(2018 修订)>的通知》,(杭建市发[2018]578 号);
5. 《浙江省建设工程计价规则 2018 版》、《浙江省房屋建筑安装工程修缮预算定额 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》、《浙江省园林绿化及仿古建筑工程预算定额 2018 版》、《浙江省建设工程施工机械台班费用定额 2018 版》、《浙江省建筑安装材料机器价格 2018 版》;
6. 《关于增值税调整后我省建设工程计价依据增值税税率及有关计价调整的通知》(浙建建发【2019】92 号);
7. 《杭州市城乡建设委员会关于推进杭州市建筑施工领域安全生产责任保险工作的通知》(杭建工发(2021)384 号);

8. 建设工程设计文件：施工图；

9. 与建设工程项目有关的标准、规范、技术资料；

10. 常规的施工组织设计或施工方案；

11. 信息价采用《杭州造价信息（2024.12）》桐庐地区信息价，桐庐地区无信息价的参照杭州市区信息价；《杭州造价信息》中没有的，参照《浙江造价信息（2024.12）》计入；以上信息价中都没有的无价材料，根据市场询价确定；

12. 其他相关资料。

四. 工程质量、工期、材料、施工等要求：按招标文件。

五. 取费说明：

1. 安全文明施工费（含疫情常态化防控和‘智慧工地’费用）（环境保护费、文明施工费、安全施工费、临时设施费等费用）的投标报价应按照《浙江省建设工程计价规则》（2018 版）规定, 投标报价不得低于本通知中公布费率的下限费率，计取如下：

土建工程：取费基数为人工费+机械费，最低费率为 9.86%；

市政工程：取费基数为人工费+机械费，最低费率为 8.81%；

安装工程：取费基数为人工费+机械费，最低费率为 7.35%

2. 企业管理费（含安责险费用）的要求：企业管理费报价不得低于《浙江省建设工程计价规则》（2018 版）及《杭州市建设工程工程量清单计价实施细则》（2018 修订）的通知杭建市发{2018}578 号文规定的对应专业工程企业管理费弹性费率下限乘 20%（各专业工程企业管理费报价 $\geq \Sigma$ 对应专业工程报价（人工费+机械费）*最低费率），具体如下：

土建工程：取费基数为人工费+机械费，最低费率为 2.49%；

市政工程：取费基数为人工费+机械费，最低费率为 2.56%；

安装工程：取费基数为人工费+机械费，最低费率为 3.26%；

3. 招标项目各类专业工程对应规费的取费计算基数和标准费率，投标时不得低于标准费率的 30%：

土建工程：取费基数为人工费+机械费，费率为 7.73%；

市政工程：取费基数为人工费+机械费，最低费率为 5.63%；

安装工程：取费基数为人工费+机械费，费率为 9.19%；

4. 税金：按 9%计取；

5. 暂列金额：本工程暂列金额按 1600 万元（不含税），主要用于以下几个方面：1）、地质原因导致费用；2）材料调差费；3）用于不可预见及变更的增加费用；

6. 创标化工地增加费：本工程需创市级标化工地，创标化工地增加费计入暂列金额，即 140.9853 万元（不含税），列入其他项目费中，最终结算按市级标化工地费率计取，若实际评定达不到市级标化工地时，该项费用结算时全部扣除，且承包人将视为违约，违约金按招标文件要求扣除；

7. 优质工程增加费：本工程要求创“西湖杯”，创杯增加费计入暂列金额，即 183.4862 万元（不含税），列入其他项目费中，最终结算按税前总造价的 0.6%计取，最高不超 200 万元，但实际获奖等级低于合同约定等级的，该项费用结算时全部扣除；且承包人将视为违约，违约金按招标文件要求扣除；

8. 总承包服务费：费率上限为专业分包工程（室外景观市政工程和精装修工程）暂估价的 2%计入总报价；最终结算以专业分包工程（室外景观市政工程和精装修工程）的中标价*总承包服务费的报价费率；

9. 暂估价：本项目室外景观市政工程和精装修工程暂定价为 5504.5872 万元（不含税）计入，投标人报价按此价计入，施工图完成后，另行公开招标纳入本次中标单位总承包管理。

六. 其他说明

共性部分：

1. 本项目为房地产开发经营类项目，由绿城房地产建设管理集团有限公司（以下简称“绿城管理集团”）代管，投标人须响应绿城管理集团高质量、精细化管理要求（详见招标文件及附件要求），且投标人须充分考虑投标清单的编制与绿城管理集团的标准要求，招标文件及招标文件附件内的要求均需报价内综合考虑；

2. 人防区域车位、墙裙、内部标示标牌必须按照浙江省人民防空办公室关于印发《浙江省人民防空工程标识技术管理规定》的通知实施及人防临战转换方案，费用在投标报价中自行考虑；

3. 塔吊(含塔吊桩)、人货梯等机械设备基础及安装拆除、其它大型机械进出场及安拆费，和相配套的施工措施由投标人根据本项目特点及地质与环境情况列入相应技术措施费，中标后一律不作调整；

4. 投标人自行踏勘现场（由于未踏勘现场导致的报价风险由投标人自行负责）打桩、围护施工等施工前场内外临时道路、桩基工程所需场地填筑、明、暗水塘的抽水及换土费用均等费用考虑在报价内；

5. 本工程现场场地复杂，场地内杂填土等杂物挖除外运处置，运输距离及处置费投标人综合考虑；

6. 本项目土方开挖、回填优先考虑场内平衡，平衡场地投标人自行解决，投标人根据本项目特点及地质与环境情况优先考虑场内土方平衡，中标后低于设计标高部分需回填的工程量按实计量，如此区块回填土中标人不采取场内平衡，场外采购土方回填导致场地内本可场内平衡的土方产生外运处置费用，此部分费用投标人考虑在综合报价内，中标后一律不作调整。

7. 最低区块西北侧鱼塘区域场地回填牵涉红线外部分区域回填，回填工程量暂按 18000 立方考虑报价，如工程量调整中标后中标单价一律不作调整；

8. 大树枝叶修剪及保护，由投标人根据本项目特点及地质与环境情况列入相应技术措施费，中标后一律不作调整；

9. 场地原遗留围墙、老基础拆除及乔灌木处理由投标人根据本项目特点及地质与环境情况进行报价，中标后一律不作调整；

10. 本工程发包人不提供土方堆置点，土方堆置与消纳费由投标单位在相应综合单价内自行考虑，中标后一律不作调整；

11. 本工程现场场地复杂，场地内杂填土等杂物挖除外运处置（包括淤泥、杂填土）外运运距投标人自行考虑，弃土地点须经业

主方和有关部门认可，中标后须到相关部门办理相关手续；

12. 材料小样详见招标文件材料小样清单，投标方需要按材料小样及品牌表报价；

13. 本工程的所有石材及瓷砖、玻璃、型材、装修建材、管线、灯具、防火门、进户门、庭院门、室内木质门、涂料等材料进场前中标单位应先提供样品（颜色、样式等）由建设单位、设计和监理方确认后方可进场，请充分考虑风险后报价；

14. 所有饰面材料（涂料、瓷砖）及铝合金型材、玻璃等均未区分颜色，请投标单位自行充分考虑不同颜色和规格的报价的影响，实际施工时按业主、设计要求调整，中标后综合单价不变（同时安全玻璃、消防救援窗口玻璃满足设计要求）；

15. 对于现浇混凝土工程施工总荷载（设计值） 15KN/m^2 及以上、集中线荷载（设计值） 20kN/m 及以上而增加搭设超危支撑架部位的费用，投标单位需结合自身施工组织设计综合考虑进行报价。

土建部分：

1. 围护图纸中说明遇雨水天气时应增设混凝土面层护坡，本清单未考虑；

2. 开闭所设备夹层板详二次深化设计，本次清单未计入；

3. 地下室楼面 3 金刚砂耐磨楼面做法第 3 条细石混凝土厚度暂按 95mm 厚计入本次清单；

4. 地下室西侧沿街外墙按地上外墙 03 计入本次清单；

5. 下沉庭院区挡墙仅计入结构部分；立面石材未计入本次清单；

6. 小区外墙西侧及南侧挡墙按混凝土挡土墙考虑，小区暗沟做法未计入本次清单；

7. 标志标牌仅计入地下室部分，地上室外部分标志标牌未计入本次清单；

8. 地下室砌体墙按页岩多孔砖，地上外墙按蒸压砂加气砌块（B07, A5.0），楼梯间、电梯井、卫生间、厨房按页岩多孔砖，其余内墙按蒸压砂加气砌块（B07, A3.5）；

9. 地下室建施 35 节点 J 地下室顶板暗管做法未计入本次清单；

10. 地下室顶板以上室外排水沟未计入本次清单；
11. 原始地坪场地平整所需开挖回填土方计入本次清单；
12. 主楼±0.00 以下的楼梯混凝土、模板、钢筋、楼梯面层、栏杆计入主楼；
13. 地上楼梯间内墙按内墙 06 做法计入本次清单；
14. 地上卫生间墙面防水按 JS 聚合物防水涂料淋浴区上翻至 2 米，洗手台区域上翻至 1.2 米计入本次清单；
15. 地上外墙勒脚按外墙 05 做法计入本次清单，面砖面层计入幕墙；
16. 基坑围护监测费未计入本次清单；
17. S2 配套用房计入地下室；
18. 17#楼样板房及售楼处室内装饰土建按结构面交付，后期由精装修单位施工；
19. 庭院片墙外墙涂料按外墙水包水计入本次；
20. 地下室工具间入户门 FM 甲 1222 按锌合金保温防盗门计入；

安装部分：

1. 光伏、抗震支架、防火封堵、气体灭火按项计入清单，投标单位需包含深化设计、施工、采购，结算包干；
2. 智能化系统计入本次清单；
3. 水表及表前部分工程量不计入本次清单；
4. 地上部分给排水系统，卫生洁具不计取，立管及支管全部计入本次清单；
5. 电表箱及表前电缆不计入本次清单；
6. 配电间内电表箱安装位置不明，出线工程量暂定清单；
7. 充电桩设备已计入本次清单；

8. 车辆管理管系统管线按项计入本次清单。

幕墙部分：

1. 住宅 35mm 厚哑光石灰石按 35 厚葡萄牙米黄石灰石计入；
2. S1、S2、下沉庭院的 25 厚花岗岩按印度宝蓝花计入；
3. 大门 35 厚奢石按铂金钻计入；
4. 连廊上部 25mm 光面花岗岩按大象灰计入；
5. 连廊下口 30mm 拉槽板花岗岩按芝麻黑计入。
6. 幕墙图中平开门均按地弹门计入；
7. 墙面 BYC 编号百叶均按格栅计入；
8. 入户门按锌合金保温防盗门计入；
9. 户外栏杆暂按总平图分布，仅计包梁幕墙及栏杆；
10. 铝板及铝合金型材颜色最终以看样为准；
11. 门窗图中所列门窗及百叶均已计入本预算；
12. 门窗塞缝已计入，门窗防水按 JS 防水计入，宽度按 400mm 考虑；
13. S1 商铺玻璃幕墙的型号按立面图计入；
14. S1 商铺格栅后的玻璃按 10 中透光 LOW-E+12Ar+10 中空钢化玻璃考虑；
15. 排风井百叶按防雨百叶计入；
16. 不可视钢材均需镀锌处理；
17. 铝板表面为仿木纹喷涂(辊涂三涂两烤)处理；

18. 拉槽板花岗岩为拉槽水洗面。

七. 主要材料品牌要求

序号	专业	材料(设备)名称	规格、型号等	品牌	备注
1	土建工程	钢材（螺纹钢、圆钢、盘条）	国标	中天、永钢、鞍钢、沙钢、马钢、杭钢	满足设计标准及招标文件要求
2		水泥	国标	海螺、三狮、新都、南方	满足设计标准及招标文件要求
3		挤塑聚苯保温板	国标	亚士、龙牌、上海樱花、欧文斯科宁、杭州希尔特	满足设计标准及招标文件要求
4		耐碱网格布	国标	浙江远大、江南玻纤、汇尔杰	满足设计标准及招标文件要求
5		腻子	国标	三棵树、嘉宝莉、亚士、多乐士、立邦	含防霉腻子等，满足设计标准及招标文件要求
6		内墙涂料	国标	三棵树、嘉宝莉、亚士、多乐士、立邦	含乳胶漆等，满足设计标准及招标文件要求
7		外墙涂料	国标	三棵树、嘉宝莉、亚士、多乐士、立邦	含真石漆、弹性、仿石涂料等
9		防水涂料	国标	东方雨虹、凯伦、北新禹王、西牛皮	满足设计标准及招标文件要求
10		防水卷材	国标	东方雨虹、凯伦、北新禹王、西牛皮	满足设计标准及招标文件要求
11		金刚砂耐磨地坪（含固化）	国标	秀珀、巴斯夫、斯博锐、嘉宝莉	满足设计标准及招标文件要求
12		排烟止回阀	国标	江苏金邦、亿利达、浙江金盾	具体样式选样确定，满足设计标准及招标文件要求
13		庭院门/进户门/防火门	国标	春天、步阳、王力	含五金件，五金品牌：坚朗、盖泽(GEZE)、多玛(DORMA)，满足设计标准及招标文件要求

14		智能锁（四合一）	国标	海贝斯、飞利浦、耶鲁	具体样式选样确定，满足设计标准及招标文件要求
15	水电安装 及消防工程	灯具	国标	雷士、欧普、阳光	灯（光）源要求厂家同品牌，满足设计标准及招标文件要求
16		疏散指示及应急照明灯具	国标	台谊、北元安达、雷士	消防灯具满足消防要求、满足设计标准及招标文件要求
17		电缆、电线	国标	浙江元通、永通中策、浙江六环、浙江万马	满足设计标准及招标文件要求
18		桥架	国标	浙江博天、浙江杭天、南京天成、之江远大	桥架带防伪标志，满足设计标准及招标文件要求
19		PVC 电线管	国标（含配件）	中财、康泰、日丰	满足设计标准及招标文件要求
20		开关、插座	国标	鸿雁、松下、公牛	款式选样确定，满足设计标准及招标文件要求
21		衬塑、焊接、镀锌钢管	国标	衡水京华、浙江金洲、天津友发、天津利达	满足设计标准及招标文件要求
22		PPR/U-PVC 排水管	国标（含配件）	中财、公元、伟星	满足设计标准及招标文件要求
23		空气能热水器	国标	美的、格力、海尔	款式选样确定（I 级能耗），满足设计标准及招标文件要求
24		自动报警设备、漏电火灾监控	国标	河北海湾、上海松江、北大青鸟	满足设计标准及招标文件要求
25		气体灭火及超细干粉设备	国标	安徽世纪凯旋、湖南磐龙、上海海越	满足设计标准及招标文件要求
26		阀门、过滤器	国标	中国良工、上海沪工、上海冠龙	满足设计标准及招标文件要求
27		风管	国标	浙江钜锦、金风暖通、浙江川科	满足设计标准及招标文件要求
28		接合器、消火栓	国标	川消、龙威、杭州信达	满足设计标准及招标文件要求

29		风机	国标	曹娥、上建、金炬	满足设计标准及招标文件要求
30		排污泵、消防泵	国标	凯士比、赛莱默、格兰富	满足设计标准及招标文件要求
31		风口、风阀、消声器、静压箱	国标	江苏金邦、亿利达、浙江双阳	满足设计标准及招标文件要求
32	古建、幕墙 门窗工程	型材	国标	兴发、坚美、亚铝、凤铝	满足设计标准及招标文件要求
33		中置百叶中空玻璃	国标	江苏赛迪乐、南京沐鼎、江阴五岳	满足设计标准及招标文件要求
34		门窗五金件	国标	坚朗、盖泽(GEZE)、多玛(DORMA)	满足设计标准及招标文件要求
35		硅酮耐候、结构密封胶、密封胶条	国标	广州白云、成都硅宝、杭州金鼠、浙江时间	满足设计标准及招标文件要求
36		隔热条	国标	泰诺风(Technoform)、亚松(AZON)、威帕斯特(W-PLAST)	满足设计标准及招标文件要求
37		屋面瓦	国标	嘉泰、丽屋美墅、麒麟阁	款式选样确定,满足设计标准及招标文件要求
38		玻璃原片	国标	南玻、信义、台玻、耀皮	满足设计标准及招标文件要求
39		AB胶	国标	大力宝、得力、华美	满足设计标准及招标文件要求
40		铝板	国标	浙江墙煌、江苏新立方、湖北中港	满足设计标准及招标文件要求
41		镀锌钢板	国标	中天、永钢、鞍钢、沙钢、马钢、杭钢	满足设计标准及招标文件要求

42	电力工程	动力及照明配电箱	国标	博璐亚、曙光、星空、元通	满足设计标准及招标文件要求
43		低压塑壳断路器（箱内）微断， 漏电保护开关、双电源保护开关	国标	施耐德、西门子、ABB	满足设计标准及招标文件要求
44		浪涌保护器	国标	施耐德、西门子、ABB	满足设计标准及招标文件要求
45		控制保护开关	国标	施耐德、西门子、ABB	满足设计标准及招标文件要求
46	智能化工 程	户内智能箱	国标	鸿雁、玛德克、西门子	满足设计标准及招标文件要求
47		交换机等信息网络设备	国标	海康威视、大华、科达、华为	满足设计标准及招标文件要求
48		弱电电缆、光纤	国标	鸿雁、西蒙、浙江一舟	满足设计标准及招标文件要求
49		视频监控系统	国标	海康威视、大华、科达、华为	满足设计标准及招标文件要求
50		录像硬盘	国标	海康威视、西数、希捷、日立、东芝	满足设计标准及招标文件要求
51		入侵报警设备、数字可视对讲、 停车管理系统、广播系统、UPS 电 源	国标	海康威视、大华、科达、华为	满足设计标准及招标文件要求
52	设备及安 装工程	电梯	国标	奥的斯中国、三菱电梯、日立	满足设计标准及招标文件要求
53		充电桩	国标	南京因威能源、深圳润诚达、国电南瑞、特来	满足设计标准及招标文件要求

注： 1、投标人在投标报价时，本工程主要设备、材料（不限于以上设备、材料）须选用以上品牌中的至少一种或同等档次及以上品牌（若选用同档次及以上品牌应同时提供相当于招标人推荐品牌产品同档次的证明材料），并在投标文件中注明。如果投标人投标时没有注明品牌的，则视为完全同意由招标人在主要材料（设备）品牌表中推荐的品牌中选定。中标人须按投标时承诺的品牌进行采购，不得更换，如施工期间该选定品牌型号停产的，经招标人书面同意后，可选择推荐品牌中的其他品牌，但价格不予调整。

2、施工时如确实需要到名录以外的供应方采购，必须经招标人书面同意。