

澄江街道 2025 年老旧小区改造 (花园三村、花园四村) 编制说明

一、工程概况：

1、澄江街道2025年老旧小区改造（花园三村、花园四村）。建设地点：三村位于长江路以南，四村位于花园路以东；

2、建设单位：江阴市人民政府澄江街道办事处、江阴市城市重点建设项目管理中心；

3、澄江街道 2025 年老旧小区改造（花园三村、花园四村）概况说明：

改造内容主要包括：小区外立面出新（花园三村：28937.98 m²、花园四村：73857.8 m²）、道路摊铺沥青（花园三村：8209 m²、花园四村：13226 m²）、混凝土路面（花园三村：658 m²、花园四村：8220 m²）、新建雨污管网（花园三村：8493.6m、花园四村：8405.4m）、新建停车位（花园三村：827 m²、花园四村：5615 m²）、景观绿化（花园三村：3371 m²、花园四村：7749 m²）等。

二、工程招标范围：

施工图纸范围内所有工程量，具体内容详见工程量清单以及下文具体内容。

三、编制依据：

1、建设单位提供的江阴市城乡规划设计院有限公司提供的项目施工图纸，设计编号：SD2025-14-A

2、规范及定额使用：

(1) 中华人民共和国国家标准《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) 《市政工程工程量计算规范》GB50854-2013；

(4) 《园林绿化工程工程量计算规范》GB50854-2013；

(5) 《通用安装工程工程量计算规范》GB50856-2013；

(6) 2014版《江苏省建筑与装饰工程计价定额》；

(7) 2014版《江苏省市政工程计价定额》；

(8) 2014版《江苏省安装工程计价定额》；

(9) 2009版《江苏省园林计价定额》；

(10) 2014年《江苏省建设工程费用定额》及省市有关文件；

3、人工执行苏建函价【2025】66号文：2025年3月1日起执行的江苏省建设工程人工工资指导价。

4、本项目按锡建建市【2019】7号文有关增值税计价政策，采用一般计税方法的建设工程，税率9%，工程造价计算公式为：工程造价=税前工程造价×(1+9%)。其他不可竞争费的费率详见取费表。

5、材料价格：预算中材料价格参考无锡市建设局颁发的《无锡工程造价信息》材料信息指导价2025年6月除税信息价编制，无指导价的按同期市场询价（除税）编制；苗木价格参考2025年江阴市绿化苗木、园林资材信息指导价，无除税指导价的按编标同期除税市场价；投标人自行考虑报价。

6、本工程量清单报价应与招标文件、投标须知、施工图纸、工程规范、清单计价规范及相关文件等一起使用。

四、工程质量：详见招标文件

五、工期要求：详见招标文件

六、不可竞争费：现场安全文明施工费、扬尘污染防治增加费、规费、税金为不可竞争费，取费标准如下表：

序号	一			二		三
费用名称	现场安全文明施工费			规费		税金
	基本费	省级标化增加费	扬尘污染防治增加费	社会保险费	住房公积金	
计算基础	分部分项综合费用+单价措施项目综合费用-参数除税工程设备费			分部分项综合费用+单价措施项目综合费用-参数除税工程设备费		分部分项综合费用+措施项目合计+其他项目合计+[1]-参数除税甲供材料费和除税甲供设备费/1.01
大型土石方	1.5%		0.42%	1.3%	0.24%	9%
修缮土建工程	1.5%		0.21%	3.8%	0.67%	9%
市政工程	1.5%		0.31%	2%	0.34%	9%
园林工程	1.0%		0.21%	3.3%	0.55%	9%

注1：扬尘污染防治增加费按锡建建市（2018）17号-关于贯彻省住房城乡建设厅关于调整建设工程按质论价等费用计取办法的通知、环境保护税按锡建建市（2019）8号关于明确建设工程环境保护税计价问题的通知，环境保护税由各类建设工程的建设方（含代建方）向税务机关缴纳，建设工程计价中不再计列环境保护税。

七、工程信息表：

项目编号： 01		
工程项目名称：澄江街道 2025 年老旧小区改造（花园三村、花园四村）		
建设单位：江阴市人民政府澄江街道办事处、江阴市城市重点建设项目管理中心		
工程编号	单项工程/单位工程名称	不可竞争费
01	澄江街道 2025 年老旧小区改造（花园三村）	
001	澄江街道 2025 年老旧小区改造（花园三村）--大型土方	【大型土石方】
002	澄江街道 2025 年老旧小区改造（花园三村）--立面改造	【修缮土建工程】
003	澄江街道 2025 年老旧小区改造（花园三村）--景观	【园林工程】
004	澄江街道 2025 年老旧小区改造（花园三村）--绿化	【园林工程】
005	澄江街道 2025 年老旧小区改造（花园三村）--道路及雨污水	【市政工程】
02	澄江街道 2025 年老旧小区改造（花园四村）	
001	澄江街道 2025 年老旧小区改造（花园四村）--大型土方	【大型土石方】
002	澄江街道 2025 年老旧小区改造（花园四村）--立面改造	【修缮土建工程】
003	澄江街道 2025 年老旧小区改造（花园四村）--景观	【园林工程】
004	澄江街道 2025 年老旧小区改造（花园四村）--绿化	【园林工程】
005	澄江街道 2025 年老旧小区改造（花园四村）--道路及雨污水	【市政工程】

八、其他取费标准：

- 1、大型土方工程：临时设施费为 1.65%、建筑工人实名制费用为 0.02%、智慧工地费用为 0.04%；
- 2、修缮土建工程：临时设施费为 1.6%、建筑工人实名制费用为 0.05%、智慧工地费用为 0.1%。
- 3、市政工程：临时设施费为 1.65%、建筑工人实名制费用为 0.03%、智慧工地费用为 0.04%。
- 4、园林工程：临时设施费为 0.55%、建筑工人实名制费用为 0.04%、智慧工地费用为 0.04%；

九、暂列金及专业暂估价（投标人报价时不得变动、让利）：

本项目设置 180 万元暂列金额（含税暂列金额 200.79108 万元）作为预留金计入预算，其中 90 万元暂列金额（含税暂列金额 100.39554 万元）计入澄江街道 2025 年老旧小区改造（花园三村）--道路及雨污水中，90 万元暂列金额（含税暂列金额 100.39554 万元）计入澄江街道 2025 年老旧小区改造（花园四村）--道路及雨污水中。

十、预算编制说明：

（一）、土建工程：

- 1、小区的楼道内公区墙面不考虑出新；
- 2、本工程雨水立管、污水立管工程量暂考虑全部拆除新做，具体实施方案以现场为准，最终按时结算；

（二）、室外工程：

- 1、绿化及景观工程均按设计图纸要求编制，绿化养护期为1年设置，结算时按实调整；
- 2、雨水管道及检查井编制内容按照图纸及苏S01-2021图集、12S522图集要求施工；
- 3、本工程除花园三村北区雨污水外，沥青路面、混凝土路面考虑全部拆除后新做；
- 4、本工程花园三村北区雨污水仅考虑施工范围内的混凝土路面拆除并修复，沥青面层不考虑在本次预算内，在其他项目中统一实施；
- 5、本工程化粪池原位翻建不考虑在本次预算中；
- 6、由于雨水管道标高问题，部分管道砂包裹不满足管顶50cm砂包裹，不足处根据现场实际开挖深度综合考虑砂包裹厚度，结算时按实调整；
- 7、整个工程土方项目挖土方、余方弃置均按照天然方计取，回填方按照压实方计取；

（三）、其它项目说明：

- 1、本工程中使用的砂浆外立面考虑采用预拌砂浆，室外工程不考虑；使用的砼均按照商品砼考虑；
- 2、模板均考虑在分部分项各清单中，在单项措施费不再计入；
- 3、投标人应充分考虑施工降（排）水、大型机械施工进出场（安拆）费、施工便道等技术措施，相应费用计入技术措施费中，并充分考虑报价风险，今后结算不再调整；
- 4、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；
- 5、本工程施工时需保证居民及人员车辆的安全通行，保证临近建筑、地下各类非改造项目管线、绿地、花木等设施不受破坏，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。
- 6、投标人应结合工程地理位置，充分考虑因区域限制、施工受行车、行人、时间段等干扰、降效、施工现场安全围护费、可能发生的材料二次搬运费及交叉、各专业衔接施工增加的费用等等，由投标人在报价中综合考虑，产生的相关费用计入相关措施清单项目投标报价内，结算时费率不调整。
- 7、投标人应先到需施工的现场踏勘以充分了解其施工环境，工地位置及任何其他足以影响承包价及工期的情况，招标人对于现有的施工环境及条件将不增加任何投入，请投标人自行考虑并计入投标价内。
- 8、投标人必须做到文明施工，施工中做好满足相关职能部门要求的安全围护围挡，由此而产生的费用（包括施工便道及围挡），应考虑充分考虑该费用并计入报价。施工时，注意保护地上地下

管线、建筑、输电线杆等设施，以免造成破坏，相关造价费用综合计入投标报价中。

9、请投标单位自行考虑所承包本工程内容在施工期间的脚手架形式，需满足当地政府相关部门要求，不因改变型式而增加费用（如扣件式钢管脚手架更改为承插型盘扣式钢管脚手架等），请投标单位在投标时自行考虑相关风险费用。

10、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；

11、设计中不详处已按常规做法编制。

十一、材料品牌表：

本工程主要材料品牌如下：

序号	材料名称	材料品牌	备注
1	外墙涂料	立邦、三棵树、亚士、多乐士	
2	管材	中财、伟星、江特、公元、江苏水皇	
3	塑料检查井	江苏河马井、杭州锦程、中财	

江苏翔顺工程管理咨询有限公司

2025年7月30日

澄江街道 2025 年老旧小区改造(花园三村、花园四村) 工程控制价汇总表

建设单位： 江阴市城市重点建设项目管理中心、江阴市人民政府澄江街道办事处

标段		标底价 (元)	工程 A 控制价 (元)	工程 A 期望价 (元)	工程暂估价 (元)	工程 B 控制价 (元) (元)	工程 B 期望价(元)
花园三村	编号						
花园三村	001--澄江街道 2025 年老旧小区改造(花园三村)-大型土方工程	3508915.35	3508915.35	3508915.35	0.00	3508915.35	3508915.35
	002--澄江街道 2025 年老旧小区改造(花园三村)-立面改造工程	3411957.16	3411957.16	3411957.16	0.00	3411957.16	3411957.16
	003--澄江街道 2025 年老旧小区改造(花园三村)-景观工程	550942.42	550942.42	550942.42	0.00	550942.42	550942.42
	004--澄江街道 2025 年老旧小区改造(花园三村)-绿化工程	147233.95	147233.95	147233.95	0.00	147233.95	147233.95
	005--澄江街道 2025 年老旧小区改造(花园三村)-道路及雨污水工程	10995915.29	10995915.29	10995915.29	900000.00	10095915.29	10095915.29
花园四村	001--澄江街道 2025 年老旧小区改造(花园四村)-大型土方工程	3381339.07	3381339.07	3381339.07	0.00	3381339.07	3381339.07
	002--澄江街道 2025 年老旧小区改造(花园四村)-立面改造工程	8268700.40	8268700.40	8268700.40	0.00	8268700.40	8268700.40

003--澄江街道 2025 年老旧小区改造（花园四村）-景观工程	471162.70	471162.70	471162.70	0.00	471162.70	471162.70
004--澄江街道 2025 年老旧小区改造（花园四村）-绿化工程	323132.48	323132.48	323132.48	0.00	323132.48	323132.48
005--澄江街道 2025 年老旧小区改造（花园四村）-道路及雨污水工程	15318594.17	15318594.17	15318594.17	900000.00	14418594.17	14418594.17
合计	46377892.99	46377892.99	46377892.99	1800000.00	44577892.99	44577892.99

注：(1)工程 A 期望价=（标底价-工程暂估价）×下浮系数+工程暂估价

【其中：下浮系数 100%】

(2)工程暂估价=1800000 元

【其中：暂列金额 1800000 元；材料暂估价 0 元；专业工程暂估价 0 元】

(3)工程 B 控制价=工程 A 控制价-工程暂估价

(4)本工程要求，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的每个单位工程的工程 A 期望值和工程 B 期望值。

江苏翔顺工程管理咨询有限公司