

招标控制价编制说明

一、工程概况：

1. 工程名称：诸暨市科技城投资开发有限公司海创服务中心。

2. 工程地点：诸暨市应店街镇

二、建设规模及主要内容：本项目为商业、商务建筑，建设内容为科研办公楼、酒店/人才公寓、服务办公、会展中心、裙房及地下室。

三、编标范围：

1. 建筑范围：

(1) 挖填土方、基坑围护、地下室、地上各单体结构、建筑、幕墙等内容，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：精装修、场外景观工程。

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）、电气、暖通（不含空调工程、厨房排油烟系统）、抗震支架等。

(2) 场外：给水、消防、雨水、污水等；

(3) 根据建设单位要求不列入的项目：屋顶太阳能光伏、1#酒店热水设备、地下室厨房全自动隔油提升装置、新风空调工程、厨房排油烟系统、可燃气体系统。

三、工程质量、工期、安全、材料等要求：详见招标文件。

四、工程招标控制价编制依据：

(一) 工程量：

1. 施工图：由浙江省建筑设计研究院设计的经图审合格后的施工图纸。

2. 由诸暨市勘测设计研究院提供的土方原始地面标高测绘报告。

3. 浙江省房屋建筑工程施工图设计文件审查合格书等。

4. 招标文件。

5. 设计联系单。

(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。

建筑工程取费按非市区房屋建筑工程中值计取：企业管理费按18.45%（其中18.23%+0.22%安责险）、利润按8.91%、规费按28.36%、安全文明施工费按10.03%（需分档累计）、冬雨季施工增加费按0.12%、税金按9%计取。

安装工程取费按非市区水电安装工程中值计取：企业管理费按21.94%（其中21.72%+0.22%安责险）、利润按10.4%、规费按30.63%、安全文明施工费按6.81%、冬雨季施工增加费按0.13%、税金按9%计取。

排水工程取费按非市区排水工程中值计取：企业管理费按17.26%（其中

17.04%+0.22%安责险）、利润按9.99%、规费按18.75%、安全文明施工费按8.4%、冬雨季施工增加费按0.13%、税金按9%计取。

安责险的保费按绍市建设（2021）35号文件在相应专业管理费率中加入；工程造价3亿以上按0.22%计取。

（四）所选用材料的计价依据：

1. 人工材料价格：依次按 2023 年第 3 期《绍兴市建设工程造价管理信息》（诸暨、市区）、《浙江造价信息》。综合（材料）取定、暂定价的价格及具体包含内容详见取定价、暂定价表。

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、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、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。

（五）本工程部分设备、材料的品牌、生产厂家详见主要材料（设备）推荐品牌表。所选品牌的型号、规格和各项技术参数性能必须严格按照设计图纸的要求及有关规范的要求选择。实际施工时施工方需提供样品，其色泽、规格、品牌、型号等需经建设单位和监理方共同看样定货认可后方可施工。

主要材料（设备）推荐品牌表：

序号	材料、设备名称	品牌表
土建		
1	钢材	宝钢、沙钢、马钢、鞍钢
2	幕墙、门窗五金	坚朗（广东）、顶固、浙江兴三星
3	铝合金型材	坚美铝材（广东）、兴发（广东）、湖州栋梁
4	成品装饰木门	TATA 门业、罗兰、盼盼
5	墙地砖	路易保罗、恒福、冠军
6	成品球墨铸铁篦子、350X580 成品复合盖板	永锦、永固、永航
7	钢质防火门	群升、盼盼、王力
8	铝板	卓峰、明珠、鼎智优嘉
9	预制叠合板及楼梯	良浦、波威、海大远大

10	涂料	立邦、华润、多乐士
11	防水材料	东方雨虹、深圳卓宝、科顺
12	保温板材料	杭州希尔特、温州乐佳、杭州欣阳
13	ALC 蒸压砂加气砼条板	杭加、开元、良浦
安 装		
1	PVC-U 排水管	公元、中财、伟星
2	PPR 给水管	公元、中财、伟星
3	钢丝网增强聚乙烯复合管	中财、久阳管业、惠升
4	不锈钢管	铭仕、共合、正同
5	镀锌钢管、无缝钢管	金洲、鞍钢、宝钢
6	给水涂塑复合钢管	金洲、君诚管道、友发钢管
7	沟槽管件	迈克、卡耐夫、济南玫德
8	各类阀门	中核苏阀、良工、上海冠龙
9	排污泵	丰球、熊猫、上海凯源、凯泉
10	生活变频增压给水设备	格兰富、荏原、威乐
11	配电箱箱体	兆山、华跃、东白电力、双成电气
12	配电箱内元器件（断路器、双电源切换装置、接触器等）	西门子（5SY、3VT、3WT 等中低端系列）、施耐德（E9、CVS、MVS 等中低端系列）、ABB（S、Formular A、Emax1 等中低端系列）
13	照明灯具	雷士，欧普，三雄极光
14	JDG 管	天一、上海声升、武陵源
15	桥架	浩翔、沃兰特、浙传龙
16	母线槽	新好远、沃兰特、浙传龙
17	电线电缆	中策、起帆、远大
18	照明开关、插座面板	公牛、鸿雁、德力西
19	集中消防应急照明和疏散指示系统	西雅格（上海上雍）、浙江台谊（杭州）、上海金盾
20	电气火灾报警系统	海湾（秦皇岛）、松江云安（上海）、青鸟消防
21	火灾报警及联动控制	海湾（秦皇岛）、松江云安（上海）、青鸟消防

	系统	
22	电梯、扶梯	日立、上海三菱、东芝
23	消防风机、排风扇	浙江金盾、浙江明新、浙江双阳
24	镀锌板	鞍钢、浙江东南、首钢
25	风口、风阀	浙江金盾、浙江明新、浙江双阳
26	消防箱	上海金盾、信达、利江
27	喷淋	杭州建安、上海金盾、南京金枪鱼
28	灭火器	浙江金盾、杭州消防、欧伦泰

(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：

A、共性部分：

1. 所有砂浆均采用干混预拌砂浆（除另说明外）。

2. 施工图纸中结构与建筑有矛盾处，以结构为准；实际施工时，各专业有矛盾时，应及时与设计方、建设方联系，如施工方擅自施工导致返工，费用由施工单位承担。

3. 模板工程量按实际接触面积计算，按承插型盘扣式工具支撑架及模板补充定额计入。模板及一般支撑架搭设时间按 40 天计入；若按此施工，结算时持续时间、搭设规格、材质及综合单价不变，工程量按实调整；若实际未按此类方法施工，根据实际按实调整。超危支撑架搭设时间按定额计入；结算时按经专家论证后的专项施工方案计入，超危支撑架搭设范围内地基加固或下部相应结构的加固按利用地面垫层考虑。

4. 大型机械设备进出场及安拆费：旋挖钻机进出场费及安拆费按 4 台、塔吊按 4 台、施工电梯按 4 台考虑、履带式挖掘机 1M3 以内按 5 台、推土机按 1 台、压路机按 1 台考虑。结算时不作调整。

5. 场地移交中标单位后临时围墙在施工期间开裂、倒塌，由中标单位无条件修复。

6. 桩基检测费、建筑物沉降监测费、防雷检测费、室内空气检测、节能检测费、水保验收咨询费、消防检测费、基坑监测费、环保检测费、环保验收、回填土压实系数检测费、钢结构防火检测等检测费按 60 万元包干，结算时不作调整。

7. 精装修工程、场外工程及设备等其他由招标人另行招标或采购。精装修工程（暂按 3387 万元）的总包管理及配合服务费按专业承包合同价的 2%计取，场外工程及设备等其他（暂按 8265 万元）的总包管理及配合服务费按场外工程专业承包合同价或设备采购（含安装及设备费）合同价的 1%计取。

8. 大体积混凝土浇筑产生的温度控制费用、大体积防水混凝土浇筑时的措施费均已综合在单价中，不再单独计算该项费用。

9. 非泵送细石混凝土无信息价，按诸暨非泵送混凝土价格+绍兴信息价细石混凝土（泵送）与普通混凝土（泵送）的价差计入。

10. 钢筋已按施工图翻样，钢筋连接方式：根据结构总说明，竖向构件直径 14-20 钢筋按电渣压力焊考虑，直径 22-25 按直螺纹连接考虑。水平构件直径 22-25 按直螺纹连接考虑，其他规格钢筋全部按绑扎考虑。

11. 所有预埋铁件、墙拉筋、构造柱植筋等均按前置考虑，因施工单位自身原

因采用后置埋置，必须由设计单位出具确认后置件的技术参数要求，结算单价仍按前置预埋件。不作调整。

12. 铝板幕墙的清单包括切割、磨边、开槽、折边等工序，以及施工验收规范要求的面层清洗处理及保护的费用，其费用不再单独列项，均综合在单价内。

13. 轻质条板墙按综合价计入，已包含一切制作安装预埋、接缝处理等费用，具体详见清单。

14. 不锈钢均按 304 规格计入。

15. 不锈钢栏杆壁厚图集或图纸有注明壁厚的按注明的，未注明的均不小于 1.2mm 厚。

16. 施工过程中，建设方要求调整或取消的项目，不论土建、安装、场外、设备等，施工方无条件服从。

17. PC 构件、钢结构等的垂直运输机械需综合考虑在工程垂直运输的清单子目中，在实际吊装时若涉及到不同吊装机械或不同型号时，垂直运输机械的费用不作调整。水平运输无论远近均不调整相关费用。

18. 施工工艺与本招标控制价套用定额所用工艺不同时，已综合考虑，结算时不作调整。

19. 楼地面面层做法中需要纵横向割缝、留缝的费用，已综合考虑，结算时不作调整。

20. 室内墙、门窗洞口的阳角处水泥砂浆或聚合物抗裂砂浆护角所增加费用，已综合考虑，结算时不作调整。

21. 成品滴水线费用已综合考虑，结算时不作调整。

22. 挤塑保温板按 B1 级计入。

23. 建筑变形缝暂按 100000 元/项计入地下室。

24. 盘扣式钢管脚手架所用钢管及配件来回运输、装卸费按定额消耗量的 30% 计取，结算时不作调整。

25. 塔吊桩暂不计入，结算按实调整。

26. 玻璃栏板按幕墙节点计入。

27. 屋顶檐沟盖板按 600*400*30 成品复合盖板计入。

28. 满堂脚手架搭设高度大于 8m 时，按利用满堂承插型盘扣式钢管支撑架计入。

29. 土工布 200g/m² 按湖州信息价计入，石油沥青按杭州信息价计入，20 厚凹凸型排(蓄)水板按义乌信息价计入。

B、土建部分：

(一) 基坑围护、桩基及土方：

1. 本工程土方原始标高按诸暨市勘测设计研究院 2023 年 3 月 21 日出具的《海创服务中心地块土方原始地面标高测绘报告》中各个点位的平均高程为 27.308m，相对土方平均原始标高为-3.692m。红线范围内土方回填（利用土回填）按回填到地下室顶板标高-1.5m 考虑。

2. 根据地质报告，本项目土方中含有圆砾层，圆砾开挖后归建设单位所有，运输至建设单位指定地点，距暂按 5KM 考虑，工程量暂定 9 万立方，结算时按实调整。

3. 一般土方开挖后运输至临时堆放点，运距暂按 1KM 考虑，结算按实调整。

4. 土方回填后余土按余方弃置，暂按 10km 计入，按照渣土办指定的消纳点进行运输，运距按准运证行驶路径按实调整。

5. 渣土运输费综合取定价, 运距 10 公里 (含 10 公里) 以内按 2 元/立方/公里, 运距 10-15 公里 (含 15 公里) 按 1.5 元/立方/公里, 运距 15-25 公里 (含 25 公里) 按 1.2 元/立方/公里, 运距 25 公里以上接 1 元/立方/公里 (以上价格不含税), 单价包含: 二次翻挖、场内外驳运、场地清理等。

6. 渣土消纳费按综合取定价 18.87 元/立方 (不含税) 计入, 余土外运至渣土办指定的消纳点, 渣土消纳费由发包人承担; 余土外运至非渣土办指定消纳点由承包人承担。

7. 灌注桩 (墩) 有效桩长按平均桩长考虑, 结算时根据打桩记录按实调整。

8. 钢护筒暂按全护筒套到底计入。

9. 凿桩头长度按设计规定考虑 (如桩头超过设计规定长度, 结算时不作调整), 不另计清理及外运费用, 结算时不另行增加费用。

10. 声测管暂不计入, 结算按实调整。

11. 经设计确认基坑回填按素土回填逐层夯填密实, 压实系数为 0.94。

12. 直流深井降水使用天数暂按 492 日计入, 结算按实调整。

(二) 地下室:

1. 对大地下室, 为防止混凝土硬化时产生的收缩裂缝, 结构的底板、顶板和外墙均采用补偿收缩混凝土材料, 内掺抗裂纤维按聚丙烯抗裂纤维 0.9Kg/m³ 计入。

2. 筏板砖胎膜厚度按 120mm 厚; 下翻构件砖胎膜按 240mm 厚计入。

3. 地下室混凝土外墙及其有防水等特殊要求的内墙 (如水池、人防内墙), 按采用止水对拉螺栓考虑, 结算时不因螺杆分布间距、螺杆直径的不同而调整; 如实际未采用止水对拉螺栓, 结算时按实调整。

4. 基础垫层统一按建筑说明 100 厚碎石垫层、100 厚 C20 砼计入。

5. 底板及下翻部分承台、集水井、排水沟等防水按全包考虑, 上、下转角处均设 500 宽附加层。

6. 顶板以上侧墙部分做法参地下室侧墙做法。

7. 防火卷帘电动装置按 800kg 标准计入。

8. 地下室电梯厅精装修不计入本次招标范围。

9. 20 厚凹凸型排(蓄)水板按义乌信息价计入, PVC-U 加筋管 DN300 按宁波信息价计入。

(三) 地上部分:

1. PC 结构中所有的吊装机械按定额考虑, 投标单位根据现场情况综合考虑各种风险因素再自行考虑报价, 结算时不另行增加。

2. PC 构件堆放加固措施费由投标单位在投标价内综合考虑, 所有 PC 构件无论光面或粗糙面均综合考虑, 结算时不另行调价; PC 构件安装均包含了结合面清理、指定位置堆放后的构件移位及吊装就位、构件临时支撑、注浆、并拆除临时支撑全部过程。

3. PC 预制构件的安装按现浇模板支撑体系考虑, 如有不同, 结算按实调整。

4. PC 钢筋补差: 设计仅提供 PC 构件的平面布置图无深化设计图纸, PC 构件 (信息价叠合板含钢量为 150kg/m³、预制楼梯含钢量为 100kg/m³) 混凝土工程量按平面布置图计入, 结算时根据原设计单位认可的厂家深化图纸按实调整 PC 构件工程量及相应钢筋量差。厂家 PC 深化图费用已综合考虑, 结算时不另行增加费用。

5. 地上精装修、套装门不计入本次招标范围。

6. 地上卫生间装修仅计找平层与防水层 (防水涂料按 3m 高计入)。

7. 3#楼 5-12 层预留空调机房装饰做法按毛坯计入 (地面做法按地 1、墙面做法按墙 7、顶面无做法)。

8. 2#、3#楼 1 层变配电室架空板及地垄墙、线缆沟等内容,待电力部门深化设计配合出图,暂不计入本次招标范围。

9. 1 层汽车坡道入口处墙面按真石漆涂料计入,顶面按棚 2 计入。地上部分室内楼梯栏杆、防护栏杆不计入本次招标范围。

10. 预制楼梯按 4#楼单块 1.697m³, 2#楼单块 1.892m³, 3#楼 2 层楼面~5 层楼面楼梯单块为 1.820m³, 5 层以上单块 0.938m³ 计入,具体根据厂家深化为准。

11. 地上部分室内楼梯栏杆、防护栏杆不计入本次招标范围。

12. 室外景观部分(包括室外台阶、坡道、散水、地下室下沉广场地面、绿化、室外道路)不计入本次招标范围。

(四) 幕墙:

1. 铝单板材料价已包括加劲肋及折边费。

2. 所有性能检测费用已综合在单价中,此费用不再另行计算。

3. 幕墙需设置的避雷装置已综合在单价中,此费用不再另行计算。

4. 为配合外立面亮化照明所需预留凹槽、接线等的费用已综合在单价中,此费用不再另行计算其余不详之处详见标底预算书。

5. 幕墙工程暂按主要节点做法,暂按设计提供的面积及骨架含量计入,结算时按经原设计单位确认的深化图纸调整。

6. 幕墙防火隔离带无设计详图,暂不计入,结算时按深化设计后的幕墙图纸按实结算。

7. 1#旋转门厂家定制,暂不计入。

8. 铝合金型材阳极氧化、铝合金型材粉末喷涂、铝合金型材氟碳喷涂按杭州信息价计入。

C、安装部分:

1. 强电由配电房开始计算至用电末端,配电房内管线电缆暂按配电房半周长每路计取(各单体进线电缆计至各单体)。空调系统配电箱及空调电源已计算到位。充电桩电箱及电源已计算到位,充电桩设备未计入。电箱单价中不包含消防电源监控系统及电气火灾监控系统设备模块。

2. 暖通根据建设单位要求厨房排油烟,新风、空调系统不在本次招标范围内。

3. 给水系统由由市政水表组后开始计入,至楼层各单体,按图预留到位。(1#楼酒店卫生间支管未计入,屋顶接暖通膨胀水箱预留管算至第一个截止阀),室外水表井、阀门井计至土建,钢丝网增强聚乙烯复合管及管件参照温州信息价计入,PPR 给水 $\geq$ DN50 参照杭州信息价。

4. 雨水、排水计至室外雨污水井。

5. 消防报警已按图纸计算到位,可燃气体系统由二次深化设计,已按图纸预留总线至厨房。

6. 室外消火栓系统由市政水表组后开始计入,水表井、阀门井,计入市政专业。

7. 1#酒店热水系统按图预留管道阀门,热水设备未计入。

8. 地下室隔油泵房按图预留给水管道、排水管道,厨房全自动隔油提升装置未计入。

9. 气体灭火系统需专业厂家二次深化按专业工程暂估价考虑,暂按 800000 元一项计至安装工程。

10. 抗震支架需专业厂家二次深化按专业工程暂估价考虑,暂按 500000 元一项,计入地下室安装工程。

11. 防火封堵按专业工程暂估价考虑,暂按 150000 元一项,计入地下室。

12. 电梯参数详见附件 1 电梯技术规格。

D、其他：

1. 本工程暂列金额按 20000000 元（不含税）计取，列入地下室建筑工程。
2. 其他未尽事宜详见设计图及招标控制价。