

工程量清单编制说明

一、工程概况

1. 项目名称：海南日用免税品公共保税仓库(二期)应急修缮项目
2. 建设地点：海南省澄迈县老城经济开发区南一环路 69 号海口综合保税区 A-11-1 地块
3. 建设单位：海口市君实综合开发有限责任公司
4. 建筑规模：项目占地约 40.0 亩，总建筑面积约 3.62 万平方米。建设 1 栋 2 层日用品免税仓库、与一期连通高架平台、自行车棚等。
5. 建筑层数：地上建筑 2 层
6. 建筑高度：25.20m
7. 其他：详见各专业设计说明

二、编制范围

1. 本次招标界面范围内所有专业工程，验收合格且达到合同约定的质量标准，并完成移交、保修等工作，包括但不限于：乔木受损重新扶正、电动伸缩门损坏更换、保安亭集装箱换坏更换、电动车挡雨棚（不含龙骨）损坏更换、2.3 米高栏杆损坏更换、围墙砖砌立柱损坏更换、钢雨棚（0.6mm 厚压型镀铝锌钢板）修复外包钢板、外墙面粉料损坏修复、内墙面粉料损坏修复、矿棉吸声板吊顶损坏更换（更换龙骨及面板）、上悬窗（1.8mm 壁厚断热铝合金窗框，6+9A+6 双层玻璃）玻璃窗及窗框损坏更换、彩钢夹芯板屋面（0.6mm 厚本色压型镀铝锌钢板+100mm 厚保温玻璃棉毡，容重 12kg/m³，带进口聚丙烯 VR 贴面+0.5mm 镀铝锌钢板内衬板）损坏更换、消火栓盖板损坏更换等修缮内容。具体以最终的施工图纸为准。

2. 承包人负责办理施工临时用供水、供电、排污设备的安装及拆除，承担所有费用。

三、编制依据

1. 依据本项目招标图。
2. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）。
3. 与本工程有关的标准（包括标准图集）、规范、技术资料、工艺标准、材料做法。
4. 招标文件、补充通知。
5. 其他有关文件、资料。

四、编制方法

1. 根据《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）编列工程量清单。
2. 依据招标图纸，按照《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）计算规则，计算各清单子目工程量。
3. 分部分项工程量清单，根据本项目施工图纸和《建设工程工程量清单计价规范》GB 50500-2013，按照统一的项目编码、项目名称、计量单位和工程量计算规则进行编制。项目特征及工作内容详见《建设工程工程量清单计价规范》GB 50500-2013 相应附录规定。

五、计量说明

1. 计量工作应按合同条款约定的程序进行，所计量的分部分项工程量必须达到合同约定及国家现行规范要求。
2. 本工程工程量清单项目的计量，除招标文件、工程量清单及合同约定外，均按照本工程工程量清单中的响应项目和《建设工程工程量清单计价规范》、《房屋修缮与抗震加固工程工程量计算规范》、《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》、《市政工程工程量计算规范》、《通用安装工程工程量计算规范》、《园林绿化工程工程量计算规范》附录工程量计量规则进行计量。
3. 本工程量清单部分项目特征描述计量方法与《建设工程工程量清单计价规范》GB 50500-2013 附录计量规则不同之处，以清单项目特征说明为准。

六、现场条件和周围环境

1. 施工临时用水、用电由承包人自行解决，承包人应自行负责临时用水、用电接入点、以及接入点至施工范围的临时用水、用电的设计、安装、接入、使用管理和使用后拆除工作。上述工作所产生的费用已包含在除暂列金以外的合同价中，发包人不再另行支付。承包人负责按时缴纳施工用水、用电费用。
2. 合同文件中载明的涉及本工程现场条件、周围环境、地质及水文等情况的资料和信息数据，是发包人现有的和客观的，发包人保证有关资料和信息数据的真实、准确。但承包人据此作出的推论、判断和决策，由承包人自行负责。

七、其他相关说明

（一）前述：

1. 具体施工要求详见相关图纸施工说明。
2. 施工现场情况：以现场踏勘情况为准。

3. 交通运输情况：以现场踏勘情况为准。
4. 自然地理条件：本工程位于老城经济开发区保税区内。
5. 环境保护要求：满足省、市及当地政府对环境保护的相关要求和规定。
6. 材料、设备品牌档次：国产优质，所有材料设备均为乙供，需满足设计及建设单位要求及使用功能。不因选样及二次深化调整为由调整综合单价。
7. 招标工程量清单标明的工程量是投标方投标报价的共同基础，投标方应按招标工程量清单填报价格，项目编码、项目名称、项目特征、计量单位、工程量必须与招标工程量清单一致。
8. 招标工程量清单与计价表中列明的所有需要填写的单价和合价的项目，投标方均应填写且只允许有一个报价。未填写单价和合价的项目，视为此项费用已包含在已标价工程量清单的其他单价或合价中。竣工结算时，此项目不得重新组价或提出索赔予以调整。投标文件分部分项工程量清单中相同项目（项目特征及工作内容相同、施工方式及施工工艺相同）的报价应统一，如有差异，按最低的一个报价进行结算。
9. 本工程量清单中的分部分项工程量及措施项目工程量均是根据相关图纸，按照《建设工程工程量清单计价规范》、《房屋修缮与抗震加固工程工程量计算规范》、《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》、《市政工程工程量计算规范》、《通用安装工程工程量计算规范》、《园林绿化工程工程量计算规范》进行计算的，仅作为施工企业投标报价的共同基础，不能作为最终结算与支付价款的依据，工程量的变化调整以业主与承包商签字的合同约定为准。
10. 本分部分项工程量清单各细目的项目特征除合同另有约定外，均已包括了为实施和完成合同所需的劳务、材料（包括材料的消耗、损耗、周转材料的摊销等）、机械、检测、质检、安装、缺陷修复保修、管理、保险（工程一切险和第三方责任险除外）、防控防疫物资、利润等费用，以及合同明示或暗示的所有责任、义务和一般风险。
11. 投标人采取的措施必须满足合同、招标文件技术要求及建设行政主管部门的规定。由于投标人过失造成的政府部门罚款由投标人自行承担，招标人不予承担。
12. 专业工程暂估价 15000.00 元，明细如下：
 - （1）专项检测费：15000.00 元；专业工程暂估价需按招标文件提供费用计入，暂估价在实施过程中按实际发生结算。
13. 暂列金额 240000.00 元，暂列金额由发包人掌握使用，主要用于以下内容：
 - （1）其他零星维修；以上暂列金额，待竣工结算时，根据实际发生情况及相关签证和票据进行调整。
14. 规费和税金不得作为竞争性费用。社保费费率执行《海南省住房和城乡建设厅关

于调整海南省建设工程社会保险费率的通知》（琼建定[2019]128号），暂按23.5%计算。实际结算时凭工程实际作业工人实际缴纳的费用，按有关规定计算。

16. 工程量清单及其计价格式的任何内容不得随意删除或涂改，若有错误，在招标答疑时及时提出，以“补遗”资料为准。

17. 清单工程量编码仅供投标人参考。分部分项工程量清单中对工程项目特征及具体做法只作重点描述，详细情况见相关图纸设计、技术说明及相关标准图集。组价时应依据施工图及施工规范，结合投标人现场勘察情况，综合考虑完成每项所有工序工作内容应计取的全部费用，中标后不得以清单编码及项目特征描述不全为由调整综合单价。

18. 工程量清单应与投标须知、合同条款、技术规范及图纸等文件结合起来查阅与理解。

19. 投标人应充分考虑施工现场周边的实际情况对施工的影响编制施工方案，并作出报价。

20. 工程量清单所列的工程量的变动，丝毫不会降低或影响合同条款的效力，也不免除承办人按规定的标准进行施工和修复缺陷的责任。

21. 本清单中工程量为招标时预计量，工程结算以合同约定为准进行计量。

22. 工程量清单项工作内容中包含的工序，如在项目特征中未进行详尽描述或未描述，详见设计图纸、参考相关施工及验收规范标准并结合现场实际情况综合考虑。

23. 工程量清单中以“项”计的措施费总价包干，施工期间除合同另有约定外，结算时不予调整。

24. 投标人报价时应考虑建筑垃圾弃置相关的手续及费用，不单独列项。弃土场地点、清表土、剥离耕作土等外弃运距，投标人经考察现场实际情况后，根据投标人自己拟定的施工方案自行考虑运距报价，其费用在相应清单项目投标报价中综合考虑，结算时不作单价调整。

25. 承包人应按照海南省住建厅发布的琼建管函〔2017〕463号《关于实施房屋建筑工程远程视频监控的通知》、琼建质监函〔2018〕186号《关于推进建设工程施工现场扬尘噪音在线监测系统的通知》要求落实远程视频监控和施工现场扬尘噪音在线监测。施工现场扬尘噪音在线监测系统由投标方在投标报价时综合考虑，不单独计取此部分费用。

26. 本说明未尽事项，以“计价规范”、“计量规范”招标文件以及有关的法律、法规、建设行政主管部门颁发的文件为准。

（二）分部分项清单-土建工程

1. 门套、门脚、盖缝条或贴脸，门洞哑口处筒子板，均应包含在门窗综合单价内，

不再单独列项计量。

2. 门、窗、百叶框四周的缝隙的填充材料均不再单独列项，有关费用含在门/窗/百叶的综合单价内。

3. 天棚吊顶综合单价应考虑吊顶形式、吊杆规格、高度，龙骨材料种类、规格、中距，基层/面层材料品种、规格，开孔、开槽、洞口封堵等费用。

4. 砌筑直行墙、弧形墙及防火墙等墙体类型及砌筑高度综合考虑在对应的砌筑墙清单的综合单价中。

5. 防火卷帘工程量按洞口面积计算，以 m² 为计量单位，其综合单价包括但不限于卷帘、卷轴、控制箱、导轨、箱罩、线缆及其他辅材和配件、安装所需之人工和机械、利润等。

6. 苗木技术措施（含根系生长措施；促长保活措施；反季节施工措施；树棍桩、毛竹桩、草绳绕树杆等可能存在的一切措施费用）在综合单价中综合考虑。

7. 整个项目交叉施工作业多，各专业相互之间应互相配合，因此包括但不限于管道井、门窗洞口、电梯洞口、强弱电预留穿线管、楼层强弱电防火封堵等合同范围区域的全部收口及封修工程造价已包含在合同总价内，不再单独计取。

8. 钢结构工程量计量原则：钢栏杆、钢柱、钢梁、支撑等节点板、耳板、锚板、抗剪板、角钢、钢埋件、地脚螺栓、及锚栓等连接件重量计入钢栏杆、钢柱、钢梁、支撑等重量中，不再单独计算，并综合考虑高强螺栓、栓钉、Z 向性能增加费在综合单价中。

9. 外墙涂料按设计图示尺寸以面积计算，同种类别材料不区分颜色，综合考虑，不在单列计算；变形缝盖板处、外露雨水管和冷凝水管打磨后涂刷与该部位墙面颜色相同的外墙涂料，在外墙涂料单价中综合考虑，不在单列计算。

10. 招标图中标注需二次深化构件或材料，投标时需综合考虑深化后的所有费用，结算时不再单独计取。

（三）分部分项清单-安装工程：

1. 投标单位请紧密结合工程量清单编制说明、设计图纸、自行勘察的现场实际情况、招标文件及其合同主要条款，自行考虑报价。如投标方未详细阅读以上文件及条款约定造成的投标报价偏差问题，由投标方自行承担后果。

2. 工程量清单项工作内容中包含完成本项清单的所有工序，如在项目特征中未进行详尽描述或未描述，请参见设计图纸、施工验收规范、施工工艺标准、并结合现场实际情况综合考虑报价，结算不再增加任何费用。

3. 安装工程如局部存在操作高度超高情况，该部分工程量不单列清单，请投标人综合考虑在投标总价中，结算不再增加相关费用。

4. 配线箱（柜）清单项中包含的铜接线端子、端子板外部接线、配套支架的制作安装等工作内容，相关费用在投标总价中自行综合考虑，结算不再增加上述费用。

5. 所有预埋管线均已综合考虑了预埋、接地、切槽、挂网、填补等全部工序。

6. 灯具、电动机安装项目清单项中包含的灯具接线、风机盘管接线、电动机接线所需金属软管等工作内容，相关费用在投标总价中自行综合考虑，结算不再增加上述费用。

7. 事故照明切换调试清单不单列项计取，请在投标总价中自行综合考虑，结算时不再增加上述费用。

8. 智能配电系统调试清单不单列项计取，请在投标总价中自行综合考虑，结算时不再增加上述费用。

9. 特殊项目测试与性能验收试验不单列项计取，请在投标总价中自行综合考虑，结算时不再增加上述费用。

10. 市政给排水管网接驳暂估价只包含红线外 10m 以外的管道；红线外 10m 以内的给排水管道、阀门组成、水表组成、检查井等已在清单中计取。

11. 防虫网制作安装不单独记取清单项，投标方自行考虑到使用部位的投标报价中，结算不另行增加此项费用。

12. 集中应急照明疏散指示系统的信号控制管线及系统调试不单列清单，相关费在投标总价中自行综合考虑，结算不再增加上述费用。

（四）措施项目清单

1. 总价措施项目清单与计价表适用于以费率计价的措施项目。其中安全文明施工费是指按照现行国家、行业和我省建筑施工安全、施工现场环境与卫生标准的相关规定，购置和更新施工防护用具及设施，改善安全生产条件、作业环境和智慧工地等所需要的费用包括：其中安全文明施工费包括：

(1) 安全施工费：是指施工现场安全施工所需要的各项费用。

(2) 文明施工费：是指施工现场文明施工所需要的各项费用。

(3) 环境保护费：是指施工现场为达到环保部门要求所需要的各项费用。

(4) 临时设施费：是指承包人为进行建设工程施工所必须搭设的生活和生产用的临时建筑物、构筑物和其他临时设施费用。

安全文明施工费在计算时按照基本部分和浮动（奖励）部分分开计算。基本部分按照海南省建设工程安全文明施工费费率表（详见琼建规〔2024〕3 号文件附件 2），结合工程使

用功能和专业类别以单位工程综合价或人工费按费率区间分级累计计算，基本部分为工程安全文明施工所必需的费用，发包人应在开工后 28 天内将安全文明施工费基本部分一次性全额拨付给承包人。浮动(奖励)部分是指项目获得任何一项国家级优质工程或省级优质工程奖项时，给予奖励的费用，具体规定详见《海南省住房和城乡建设厅关于我省建设工程安全文明施工费计取使用的通知》（琼建规〔2024〕3 号）。投标报价不得计取安全文明施工费的浮动（奖励）部分，如本项目获得中国建设工程鲁班奖（国家优质工程）和全国建设工程项目施工工地安全生产标准化学习交流项目等、海南省建设工程“绿岛杯”奖和海南省建筑安全文明施工标准化工地等时，结算时按文件规定计取。

2. 技术措施以“项”为单位的清单项，为总价包干，投标单位应根据招标文件、招标图纸、说明、各类规范及现场情况及投标单位长期从事建设的经验等，填报切实可行的费用，此部分费用为总价包干性质，除招标文件中另有说明外，不论实际情况与投标单位的估计有多大出入，亦不论有没有设计变更，都不会因任何工程内容、施工方案的改变而予以调整，而且投标单位须保证所报方案能得到发包方、设计、监理及相关部门的认可/批准。若发包方、设计、监理及相关部门提出异议，投标单位须无条件进行修改直至达到要求，且不能以此为由增加任何费用。投标单位需充分考虑此风险，并予以承担。

3. 承包人应按照海南省住建厅发布的琼建管函〔2017〕463 号《关于实施房屋建筑工程远程视频监控的通知》、琼建质监函〔2018〕186 号《关于推进建设工程施工现场扬尘噪音在线监测系统的通知》要求落实远程视频监控和施工现场扬尘噪音在线监测。

4. 整个项目大型机械设备进出场及安拆费（所有大型机械设备进出场及安拆费）属于单价包干项，报价单位应于综合单价中充分考虑施工过程中不论什么原因发生的各种机械多次进出场和机械停滞的费用及风险、大型机械基础安拆等费用，结算时不再调整。

5. 构件在施工场地内运输应优先选择消防道路、场地满足构件运输车辆转弯半径要求，施工单位在现场道路硬化过程中，应保证路面满足运输车辆的荷载要求，当运输车辆经过地下室顶板时，应对该范围地下室顶板进行复核、必要时采取施工临时支顶措施。以上费用在措施费清单中综合考虑，不单独列项。

6. 施工组织设计应合理设置临时堆放场地、根据吊装顺序有序存放预制构件。当构件堆场置于地下室顶板范围时，应对顶板复核，必要时采取施工临时支顶措施。以上费用在措施费清单中综合考虑，不单独列项。

7. 投标人需考虑高空安全操作设施、操作平台、装配式操作平台等，吊装材料/设备荷载作用于结构上产生的整体和局部影响，采取必要的结构加固以及应力和变形测试，确保安全。以上费用在措施费清单中综合考虑，不单独列项。

8. 脚手架工程包含综合脚手架、装配式脚手架、外脚手架、里脚手架、装饰脚手架、

悬空脚手架、挑脚手架、满堂脚手架、吊篮脚手架、电梯井架、水平防护架、垂直防护架回顶脚手架等各种脚手架的搭拆、运输费用及脚手架的使用费。以上费用在措施费清单中综合考虑填报费用，综合单价包干。

9. 投标单位需综合考虑因现场各阶段施工导致现场平面布置变化产生的临时设施搬迁及拆除费用，在总价中综合考虑，不再单独计取。（因发包人原因导致搬迁除外）。

10. 投标人采取的措施必须满足合同、招标文件技术要求及建设行政主管部门的规定。由于投标人过失造成的政府部门罚款由投标人自行承担，招标人不予承担。

11. 投标人须充分考虑施工现场情况，合理布置物资堆放地点，综合考虑材料多次搬运。

12. 投标人需考虑按施工图纸及深化图（预留预埋工程）孔洞、套管的预留、预埋及封堵工作，包括但不限于所有孔洞、坑、槽并负责完成预留孔洞与套管、套筒、管道管线（无套管或套筒或桥架外包）、桥架之间的空隙的封堵或防火封堵（如有要求）并负责周边土建及饰面修复工作，在分部分项工程费及措施费清单中填报费用，不单独列项。

13. 投标人应该考虑所有的系统联动调试验收，费用在分部分项工程费、措施费清单中填报。