

工程量清单编制说明

一、工程概况

1. 项目名称：经贸学院后勤区一期工程学生后勤服务中心消防改造项目
2. 建设地点：海口市美兰区桂林洋经济开发区
3. 建设单位：海口桂林洋投资发展控股有限公司
4. 工程规模：经贸学院后勤区一期工程学生后勤服务中心及室外的消防改造
5. 其他：详见设计图纸

二、编制范围

本次招标界面范围内所有专业工程，竣工验收合格且达到合同约定的质量标准，包括经过消防验收，并完成移交、备案、保修等工作，包括但不限于：建筑装修改造工程、消防室内外改造工程等；具体以最终的施工图纸为准。

1. 承包人负责办理配套设施的相关手续，并承担所有费用。
2. 承包人负责图纸中所有内容的二次深化设计，涉及本项目功能需求的所有深化设计，相关费用承包人自行考虑，发包人不另行支付。

三、编制依据

1. 依据本项目招标图纸。
2. 《建设工程工程量清单计价标准》（GB/T 50500-2024）。
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《房屋建筑与装饰工程工程量清单计算标准》（GB/T 50854-2024）、《通用安装工程工程量计算标准》（GB/T 50854-2024）编列工程量清单。

2. 依据招标图纸，按照《房屋建筑与装饰工程工程量清单计算标准》（GB/T 50854-2024）、《通用安装工程工程量计算标准》（GB/T 50854-2024）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标准》（GB/T 50500-2024）、《房屋建筑与装饰工程工程量清单计算标准》（GB/T 50854-2024）、《通用安装工程工程量计算标准》（GB/T 50854-2024），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《房屋建筑与装饰工程工程量清单计算标准》（GB/T 50854-2024）、《通用安装工程工程量计算标准》（GB/T 50854-2024）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，除招标文件及工程量清单约定外，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标准》、《房屋建筑与装饰工程工程量计算标准》、《通用安装工程工程量计算标准》附录工程量计量规则进行计量。

3. 本工程清单部分项目特征描述计量方法与《房屋建筑与装饰工程工程量清单计算标准》（GB/T 50854-2024）、《通用安装工程工程量计算标准》（GB/T 50854-2024）附录计量规则不同之处，以清单项目特征说明为准。

4. 本项目需配合消防的验收、移交等工作，产生费用由投标人综合考虑在分部分项综合单价中，后续不单独计取相关费用。

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：本工程位于海口市桂林洋经济开发区。
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，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. 抗震支架专业工程暂估价 56000 元（含税），列在室内安装工程。

12. 暂列金额 160,000.00 元（不含税），暂列金在室外安装工程中计列，供整个项目使用。暂列金额由发包人掌握使用，主要用于以下内容：

- （1）经发包人批准的设计变更及工程签证；
- （2）经发包人核定工程量清单中工程量偏差；
- （3）经发包人核定的施工合同约定的其它可调整部分；

13. 税金不得作为竞争性费用。

14. 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。

15. 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。

16. 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。

17. 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。

18. 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，也不免除承包人按规定的标准进行施工和修复缺陷的责任。

19. 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。

20. 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。

21. 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。

22. 投标人报价时应考虑建筑垃圾弃置相关的手续及费用。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。

23. 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。

24. 本说明未尽事项，以“计价标准”、“计量标准”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-建筑装饰工程

1. 拆除垃圾的清运应包括从楼上搬运建筑垃圾下楼装车外运的费用，运距及弃置点由投标人自行考虑，结算时不再调整。

2. 强弱电管线拆除的费用含在墙体拆除费用中，老旧设备管线拆除的费用含在吊顶拆除费用中，结算时不再单独计取。

3. 消火栓门的防火饰面板(A级)材料在综合单价中综合考虑。

4. 门窗五金件（密码锁除外）、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。

5. 门、窗四周的缝隙的填充材料均不再单独列项，有关费用含在门/窗的综合单价内。

6. 关于瓷砖、石材的切割、加工、损耗、倒角、拉槽等结合材料、制作及施工条件，编制控制价时综合考虑，不再单独计取。

7. 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。

8. 本工程所用混凝土采用商品混凝土、商品混凝土的添加剂、泵送费、运输费，编制控制价时在综合单价中综合考虑。

9. 模板的制作、安装（包含对拉螺栓、钢管支撑、扣件、对拉螺栓堵眼增加费等）、拆除整理堆放及场内外运输、清理模板杂物、刷隔离剂等费用在编制控制价时在综合单价中综合考虑。

10. 各工程项目中已包括的所有材料及损耗。虽图纸已标明，但未构成工程实体的工程数量不单独计量，在综合单价中综合考虑。

11. 已完工程及设备保护投标报价应包含完成保护工作所需的全部费用，中标后不另行调整。包括但不限于对已完成的分部分项工程（如墙面、地面、门窗等）、已安装的设备（如管线、灯具、机械设备等）在后续施工过程中采取的防护、覆盖、看管、修复等相关费用。

12. 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。

13. 招标图中标注需二次深化构件或材料，控制价编制时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-室内安装工程、室外安装工程：

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 所有电动设备带负载调试均不单列清单，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. 所有设备接地不单列清单，相关费用请在投标总价中自行综合考虑，其综合单价中应考虑，结算不再增加上述费用。

8. 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。

9. 测试与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. 所有给排水、消防等清单项中包含的刷油刷漆、防腐、预留孔洞、堵洞、三通、弯头等管件等相关费用，如招标清单计取不完整，请投标方自行综合考虑报价，结算时不再增加计取上述费用。

11. 给排水管道、消防水管道穿墙、穿梁、穿楼板的套管、孔洞预留、孔洞封堵等，如招标清单计取不完整，请投标方自行综合考虑报价，结算时不再增加计取上述费用。

12. 所有弱电机柜的接地由投标方自行考虑报价，此部分结算不再单独记取费用。

13. 各弱电智能化系统的设备单体调试费、系统调试费、联合（动）调试费，如招标清单无此清单项且其他清单的项目特征中无相关内容描述，请投标方自行综合考虑报价，且结算不再单独计取上述费用。

14. 自动报警系统的防火控制装置调试（包含但不限于以下内容：电动防火阀调试、电动排烟阀调试、电动正压送风阀调试、切断非消防电源调试、消防风机调试等），如招标清单无此清单项且其他清单的项目特征中无相关内容描述，请投标方自行综合考虑报价，结算不再单独计取上述费用。

15. 投标人在报价时，必须熟悉图纸，了解具体设备的结构及功能，各种模块等的安装综合考虑所用底座等，所报综合单价结算不调整。

16. 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。

2. 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,本项目质量标准为合格,按0计取。

3. 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。

4. 构件在施工现场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。

5. 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。

6. 脚手架工程包含综合脚手架、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、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。总承包/专业分包单位使用、施工过程中因交叉作业、施工方案调整等原因产生的脚手架重复搭拆。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。

7. 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)。

8. 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。

9. 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。

10. 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。

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

12. 临时用水用电：包括但不限于临时用水、用电设施架设及发包方、咨询、监理等相关单位办公室用水用电费用等。