**编 制 说 明**

**工程名称：2025市级机关集中办公区零星维修改造项目**

|  |
| --- |
| 一、工程概况：泰州市政府行政机关大楼、泰州人社局大楼、泰州市政府机关食堂等零星维修工程。二、工程预算编制范围：墙面、楼地面等零星维修。1. 工程量清单及控制价编制依据：
2. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

2、江苏省住房和城乡建设厅《关于〈建设工程工程量清单计价规范〉（GB50500-2013）及其9本工程量计算规范的贯彻意见》(苏建价〔2014〕448号)；3、《江苏省房屋修缮工程计价表》（2009）、《江苏省建筑与装饰工程计价表》（2014）、《江苏省安装工程计价表》（2014）；4、《江苏省建设工程费用定额》（2014年）、《省住房城乡建设厅关于建筑业增值税计价政策调整的通知》（苏建价【2019】178号）；5、《省住房城乡建设厅关于发布建筑工人实名制费用计取方法的公告》苏建函价【2019】19号；6、《省住房城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知》苏建函价【2024】348号；7、材料价格按《泰州市工程造价管理》（2024年第10期），信息价没有的按市场询价；8、甲方提供的往年零星维修清单；四、工程类别及相关说明1、工程按修缮建筑工程、修缮安装工程； 2、安全文明措施费基本费、扬尘污染防治增加费、建筑工人实名制费按规定计取，临时设施费取中值；3、本控制价以业主提供的往年维修清单结合实际情况可能发生的维修内容编制；4、维修内容及做法详见附件；5、暂列金额：预算考虑分部分项工程费10%的暂列金额；6、暂估价①材料暂估价：无②专业工程暂估价：无7、总承包服务费：无五、重要说明1、现场临时设施、材料堆放等中标人自行解决，招标人不参与协调或提供；2、应业主要求，对部分材料有品牌要求，详见附表；3、投标人投标时应充分考虑维修工程的特殊性，将紧急处理、夜间处理等相关费用考虑进投标报价，结算时不予调整；4、投标人应将现场勘查的费用考虑进投标报价，即接到业主维修通知后，维修人员勘察现场确定维修方案和所需材料样式规格等，结算时不予调整；5、工程量清单特征描述不全时，应结合设计图纸，并应当综合考虑施工规范、地方规章等的要求，所产生的费用计入投标报价中；清单特征中未描述的，但2013版计价规范中注明的工程内容，承包人在报价中应充分考虑“工程内容”而产生的费用，列入相应报价中；6、本预算未考虑拆除残值，拆除物残值统一归建设单位保管；7、本预算仅供参考。 |

附表：品牌表

|  |  |
| --- | --- |
| 材料名称 | 品牌 |
| 防水 | 东方雨虹 | 德高 | 宏源 |  |
| 墙地砖 | 鹰牌 | 斯米克 | 亚细亚 | 马可波罗 |
| 涂料、乳胶漆 | 紫荆花净味竹炭防潮 | 立邦净味120 | 多乐士家丽安净味 |  |
| 门窗铝合金型材 | 广东伟业 | 金象 | 建邦 | 裕华 |
| 玻璃 | 耀皮 | 南玻 | 台玻 |  |
| 铝合金门窗五金配件 | 坚朗 | 山东国强 | 立兴 |  |
| 耐候胶 | 道康宁 | 白云 | 杭州之江 |  |
| 发泡剂 | 桑莱斯 | 顶泰 | 东元 |  |
| 结构胶 | 道康宁 | 白云 | 杭州之江 |  |
| 防火门 | 盛阳 | 美心 | 步阳 |  |
| 矿棉板/硅钙板 | 阿姆斯壮 | 星牌优时吉 | 龙牌 | 杰森 |
| 石膏板 | 可耐福 | 龙牌 | 杰森 |  |
| 铝板吊顶 | 友邦 | 法狮龙 | 菲林克斯 | 奥普 |
| PVC地板 | 阿姆斯壮 | 洁福 | 得嘉 |  |
| 复合地板 | 圣象 | 柏高 | 大自然 |  |
| 多层板/木工板（E0）： | 兔宝宝 | 莫干山 | 福庆 |  |
| 木质踢脚线 | 圣象 | 柏高 | 大自然 |  |
| 阻燃板等（E0） | 兔宝宝 | 莫干山 | 福庆 |  |
| 各单体照明、动力总配电箱元器件 | 施耐德 | ABB | 西门子 |  |
| 各单体照明、动力分配电箱配电箱元器件 | 正泰 | 德力西 | 上海人民 |  |
| 电线、电缆 | 宝胜 | 远东 | 江扬 | 东田 |
| 开关插座面板 | 欧普 | 松下 | 飞利浦 | 雷士 |
| 灯具 | 欧普 | 松下 | 飞利浦 | 雷士 |
| PVC管 | 中财 | 公元 | 联塑 |  |
| 给排水管 | 中财 | 公元 | 联塑 |  |
| PVC管 | 中财 | 公元 | 联塑 |  |
| 洁具 | TOTO | 法恩莎 | 恒洁 | 九牧 |
| 阀门 | 上海冠龙 | 良工 | 沪江 | 远科特 |
| 淋浴器（带大花洒） | 箭牌 | 恒洁 | 法恩莎 | 九牧 |
| 木门 | 美心 | 晟雅 | TATA | 港宏 |

附件：主要维修内容及做法

1. 土建维修部分
2. 窨井拆换硬质复合井盖井盖，拆除原坏旧井盖、垃圾外运、安装新硬质复合井盖；
3. 窨井清除淤泥；
4. 混凝土路牙维修：拆除原破损混凝土路牙，安装新预制混凝土路牙，尺寸800\*240\*120mm，样式与原路牙一致；
5. 石质路牙维修：拆除原破损石质路牙，安装新石质路牙，尺寸及1000\*300\*120mm，样式与原路牙一致；
6. 广场小方砖修补：拆除原破损广场砖及结合层，20厚1：3水泥砂浆粘贴20\*20小方砖；
7. 广场石材修补：拆除原破损石材及结合层，30厚干硬性水泥砂浆粘贴20厚石材，石材规格样式需与原石材一致；
8. 混凝土路面维修：破除破损混凝土路面，新做15cm厚C30混凝土路面，切缝刻纹养护；
9. 平台木栈道拆除、恢复，木材油漆颜色、尺寸规格、铺设方式需与原地板一致；
10. 室内墙面维修拆除部分：铲除墙、柱梁面磁面砖；铲除墙、柱梁面水泥砂浆底、面；
11. 干挂墙砖维修：拆除原破损干挂墙砖面层，骨架保留，重新干挂墙面砖，尺寸及样式需与原一致；
12. 块料墙面：瓷砖砂浆镶贴内墙面、墙裙，尺寸及样式需与原一致，12厚1：3水泥砂浆打底，6厚1：2水泥砂浆粘贴；
13. 墙面抹灰：砖墙面、混凝土墙面均12厚1：3水泥砂浆打底，8厚1：2.5水泥砂浆抹面；20厚1：2防水砂浆抹灰；
14. 金属隔断：隔墙轻钢龙骨、单层9.5mm纸面石膏板隔墙面层、板缝贴胶带，钉眼除锈（油漆另计）；
15. 破损幕墙拆除，骨架保留，重新安装6+12A+6中空玻璃幕墙，尺寸及样式需与原一致；
16. 地面维修拆除：铲除地面地砖；铲除地面花岗岩、大理石；拆除木地板；
17. 地砖地面：30厚干硬性水泥砂浆粘贴300×300防滑地砖；30厚干硬性水泥砂浆粘贴600×600地砖楼地面；30厚干硬性水泥砂浆粘贴800×800地砖楼地面；
18. 石材地面：30厚干硬性水泥砂浆粘贴20厚花岗岩，石材样式需与原一致；
19. 复合木地板安装，样式需与原一致，含辅材及安装费用；
20. 踢脚线：老旧地砖踢脚线、木质踢脚线拆除，水泥砂浆粘贴150mm高地砖踢脚线，踢脚线材料新购；100mm高木踢脚线，踢脚线材料新购；水泥砂浆粘贴150mm高地砖踢脚线，踢脚线材料利旧，仅计算安装费及辅材；100mm高木踢脚线，踢脚线材料利旧，仅计算安装费及辅材；
21. 防水砂浆地面：20厚1：2防水砂浆，清理基层、调制砂浆、抹灰养护。
22. 纸面石膏板天棚维修：拆除破损石膏板吊顶面层、9.5mm纸面石膏板安装在龙骨上、接缝贴胶带、钉眼除锈；
23. 防水纸面石膏板天棚维修：拆除破损石膏板吊顶面层、9.5mm防水纸面石膏板安装在龙骨上、接缝贴胶带、钉眼除锈；
24. 矿棉板天棚维修：拆除破损矿棉板吊顶面层、12厚矿棉板搁放在原T型龙骨上；
25. 集成吊顶维修：拆除原破损集成吊顶，新做集成吊顶（含龙骨、五金配件及安装）；
26. 雨篷钢化夹胶玻璃更换；
27. 加装单层12mm钢化玻璃雨蓬
28. 金属面油漆：栏杆等金属面一遍防锈漆、2遍调和漆；
29. 铲除油漆面，铲除腻子、涂料；
30. 墙面、天棚白水泥腻子2遍，乳胶漆2遍；
31. 外墙批抗裂腻子 3遍；
32. 光面外墙乳胶漆涂料(不批白水泥腻子)；
33. 木门、窗台板、筒子板、盖板、门窗套、踢脚线等油漆：清扫、磨砂纸、刮腻子、刷底漆一遍、刷调和漆二遍。
34. 防水层拆除：拆除平屋面卷材防水；
35. 防水新做：单层3厚SBS改性沥青防水卷材热熔满铺；楼地面、墙面1.5mm厚聚氨酯防水层；
36. 门窗维修拆除：拆除铝合金、塑钢门窗；木门拆除（含门套拆除）；
37. 全玻自由门拆换重型地弹簧；
38. 新门窗安装：铝合金平开及推拉门、铝合金推拉窗，含五金配件及安装全部费用；成品木门（含五金配件及安装）；木门套木龙骨、单层细木工板、木饰面板(成品)制作安装；
39. 门窗其他零星维修：铝合金、塑钢门窗换玻璃补胶；铝合金、塑钢门窗换限位装置；铝合金、塑钢门窗换滑轮；
40. 其他零星维修：盥洗室内成品镜面玻璃安装 无基层；PVC落水管拆换Φ100；防盗门更换锁芯、开锁、配钥匙；成品窗帘（含配件及安装）；
41. 拆除外运：人工挑抬石碴等拆除垃圾装车，自卸汽车(4.5t以内)运碴运距≤5km；
42. 安装维修部分
43. 圆球吸顶灯、筒灯、杀菌灯、灭蚊灯安装、更换TSLED灯管，测定、划线、打眼、埋螺栓、上木台、灯具安装、接线、接焊包头；
44. 拆除漏保开关，更换漏电保护开关；
45. 轴流排气扇安装；
46. 拆除原座便器，安装新座便器，品牌详见品牌表；
47. 定制洗脸盆安装、厨房专用水槽安装、更换冷热水龙头；
48. 卷帘门更换电子配件；
49. 照明开关安装：双联扳式暗开关安装(双控)、单联扳式暗开关安装(双控)；
50. 电线电缆敷设：墙上明装小型塑料线槽、配线管内穿照明线路铜芯2.5mm2、铜芯电力电缆敷设6mm2(五芯)；
51. 电路整修等；
52. 砖墙打孔 50mm以内；
53. 更换水龙头，拆旧装新、试水；
54. 调换面盆铜管；
55. 更换座便器：拆除坐式大便器、坐式大便器低水箱坐便安装。场内搬运、外观检查、留堵洞口、膨胀管及螺丝固定、切管、套丝、大便器与水箱及附件安装、上下水管连接、试水；
56. 调换蹲式大便器连水箱、调换挂式小便斗；疏通小便池、水池等；
57. 其他卫浴维修：红外线浴霸(二个光源)安装、更换三联花洒、更换浴霸灯泡、更换台盆下水；
58. 空调维修：墙壁式空调拆装移位、空调加氟、空调清洗；