

平阳县鳌江镇永新地块安置房建设项目

编制说明

一、编制依据：

1. 《浙江省建筑工程计价规则（2018 版）》
2. 《浙江省建筑工程预算定额（2018 版）》
3. 《浙江省安装工程预算定额（2018 版）》
4. 《浙江省市政工程预算定额（2018 版）》
5. 《浙江省园林工程预算定额（2018 版）》
6. 《工具式支撑架及模板补充定额》
7. 《关于进一步加强建设工程创建市优良标化工地（示范工地）工作的通知》（平住建[2021]130 号）、《关于进一步加强建筑施工现场模板支撑架工程安全管理的通知》（平住建发[2021]32 号）、《省建设厅关于调整建筑工程安全文明施工费的通知》（浙建建发[2022]37 号）等相关造价文件；
8. 材料价格及人工单价按《平阳县建材价格信息》、《温州市工程造价信息》以先后顺序按 2022 年第 6 期计入；

二、编制口径

通用

1. 预算范围：主体工程、装修工程、安装工程，不含室外工程（智能化工程除外）；
2. 楼栋与裙房划分：1#楼以 1-G 轴界线、2#楼 A-B 轴至 A-E 轴、3#楼以 A-F 轴为界线、4#楼与 5#楼以 4-F 轴为界线。
3. 设计回复如与施工图不一致，以设计回复为准，本编制说明不作为施工依据，只作为标底编制口径。
4. 清单中项目特征描述与图纸不符或不全的部分，投标人应仔细阅读图纸，根据《建设工程工程量清单计价规范》中清单项目所包含的工作内容，按设计

图纸及施工规范要求综合考虑进行报价。

5. 工程量清单和施工图设计要求所涉及颜色、规格的项目或材料，其最终采用何种颜色及规格由建设单位确定，由此增加的费用投标单位均在各工程量清单项目的综合报价中考虑。
6. 对于本工程的个别节点做法，本清单只描述了主要要素，投标单位需根据清单描述及设计图纸全面考虑并包含在主要工程量清单报价内。
7. 总承包服务费（包含施工配合费）计入本次总报价中，基数暂按下列价格计取（基数不计入投标总价）。投标人据此填报相应的总承包服务费金额，计入投标总价。总承包服务费费率区间为 1~5%（包括上下限），由投标人自行竞争报价，并计入投标文件商务标的地下室土建部分工程清单的总承包服务费计价表中。该笔费用一次性包干，今后不再调整，不计将视作优惠。以下为主要专业分包工程：

- 1) 电梯暂估 450 万
- 2) 充电桩暂估 30 万
- 3) 配电、自备电及高压电缆暂估 800 万。

土建通用

8. 混凝土塌落度投标单位自行考虑，计入报价中，结算不再调整。
9. 抹灰中存在的挡水线、滴水线、分格线、护角等施工规范要求的内容，投标单位报价时应综合考虑在相应的抹灰造价中。
10. 散水做法中第一条排水沟内容暂不计；
11. 总说明中楼梯间和疏散通道的填充墙,应采用镀锌电焊网砂浆面层加强，暂只计楼梯间部分，砂浆厚度以装饰表为准。

12. 总说明中填充墙与混凝土构件相接处沿缝钉 300mm 宽 (缝两边各 150mm) 钢丝网片或耐碱纤维网后进行墙面粉刷, 如与其他说明不一致统一暂按 300 耐碱纤维网计入;
13. 块料踢脚线高度暂按装修图高度 100 计入;
14. 拉结板带暂按 50mm 高同墙厚计入, 砼等级暂按 C25;
15. 屋面上翻按 500 高计入;
16. 顶棚 2 和棚 4 中的外墙涂料暂按弹性涂料计入;
17. 铝合金系列暂定: 平开门平开窗固定窗暂定 50 系列浇注式, 推拉门推拉窗暂定 85 系列浇注式;
18. 内墙 6 暂改为用 20 厚 1:3 水泥砂浆抹面, 不能二次抹灰的竖向管井内壁均用砌筑砂浆随砌随抹平;
19. 外墙节点按结构图中计入空腔模板;
20. 包管工程量暂定;
21. 现浇板预埋管道处附加钢筋暂不计入, 如有发生按实结算。
22. 结构总说明第五条“14. 加气混凝土砌体外墙满挂 10X10X0.3 镀锌钢丝网, 钢丝网与墙体连接锚固每平方米设置 6 个, 且梅花型布置。”与装饰表做法不同, 暂按建筑装饰表做法计入;
23. 坡道钢柱脚暂不计入;
24. 上部建筑说明中卫生间墙面采用 8mm 厚聚合物水泥砂浆与装饰表做法不同, 以装饰表为准;
25. 建筑说明中“混凝土表面抹灰时, 均应对基层采取凿毛或刷 1: 0.5 水泥砂浆 (内掺粘结剂)。”与装饰表不一致, 以装饰表为准;

26. 其余总说明与装饰不一致，以装饰表为准。

27. 经与设计对接，口径统一暂定如下：

(1) 门窗表中阳台推拉门注明为业主自理，此处更改为阳台门计入预算，户内门不计；

(2) 顶棚 1 中内墙乳胶漆或者吊顶饰面详二次精装设计，此处不计入；

(3) 踢脚 1 中深色乳胶漆两遍或饰面详二次精装设计，此处乳胶漆不计入；

(4) 台阶 1 和坡道中花岗岩面板层型号按 20mm 芝麻灰花岗岩；

(5) 内墙饰面中界面剂压入 300 宽网格布即为不同墙体材料交接处的 300 宽；

(6) 土建里楼梯间做法是芝麻黑，装修图里是大理石砖，统一按装修图纸，踏步也按大理石砖；

(7) 架空墙面做法暂同外墙 1 计入；

(8) 窗帘盒面板、灯带基层暂按 18mm 防火木工板计入；

(9) 装修中的无机防霉涂料和无机涂料分别的工序为 1、腻子两遍（正负零以下为 N 型耐水腻子）2、无机防霉涂料/无机涂料三遍(土建中已注明也统一按本回复做法)；

(10) 公共部位吊顶做法为 1、腻子两遍、无机涂料/无机防霉涂料三遍；2、10 厚石膏板（螺钉中距 ≤ 200 ，螺钉补防锈漆）；3、U60 系列上人轻钢龙骨系列配套（主龙骨间距 1000mm，次龙骨间隔 300mm）；4、 $\Phi 8$ 吊杆并刷防锈漆（高度超 1.5m，需加设反支撑 $\Phi 10$ 加强筋）。

(11) 顶棚 1 位于住宅户内部分的天棚做法请明确（土建装饰表中有乳胶漆或二次装修设计），做法暂定为住宅户内顶棚做法：1.石膏砂浆局部平整度修补；

2.现浇钢筋混凝土板底,混凝土缺陷修补；

- (12) 穿孔空调铝板做法为规格 800*3100*3，四边设置 100*5 镀锌钢龙骨；
- (13) 立面图中铝方通规格及基层做法按规格 100*100*3，2-M10x80 后扩底机械锚栓+L50x5 镀锌角钢连接计入；
- (14) 节能表公共部分屋面无保温等级，暂同住宅部分屋面保温按 B2 计入；
- (15) 顶棚 4-架空天棚外墙涂料面层，楼梯天棚涂料增加无刮腻子，暂增加两道刮腻子计入；
- (16) 桩基的钻孔类型是采用回旋钻钻孔；
- (17) 钻孔灌注入碎卵石层长度暂定入圆砾长度为 2 倍桩径，暂按无入岩层考虑；
- (18) 地下室基础素砼垫层结构总说明和建筑装饰表为 150 厚，结构基础中注明为 100 厚，统一按设置 150 厚碎石垫层、100 厚 C15 砼计入；
- (19) 地下室底板及下翻构件砖胎膜做法：筏板、承台、电梯基坑设置 240mm 混凝土实心砖砖胎膜，砖模侧面 20 厚水泥砂浆粉刷，垫层外挑与砖模齐平。
- (20) 建施 11 中底板防水做法和侧壁防水做法与建筑装饰不一致，以建筑装饰为准。
- (21) 集水井结构图为直角，建筑图示意为放坡，结构以结构图为准。

地下室

28. 承台平面尺寸与剖面尺寸不一致，按平面尺寸计入；
29. 有效桩长暂定 61.6m；
30. 自然地坪暂定-1.3m
31. 钻孔灌注桩机暂定 8 台；
32. 地下室所有的防水砼（包括后浇带）暂定内掺 8%水泥重量的膨胀纤维抗裂，型号暂定 SY-K 计入，其他商品砼除外的添加剂不考虑。

- 33. 地下室无机涂料按耐水腻子计入;
- 34. 楼 1 中氧树脂耐磨地坪漆上翻 100 做踢脚暂不计, 以墙面做 1200 高墙裙为准;
- 35. 发电机房装修表明细中做法与做法选项表不一致, 饰面暂同水泵房计入;
- 36. 地下室范围外的承台不计算防水和保护层;
- 37. 钢筋笼主筋表格的长度与剖面图不一致, 按表格标注计入;
- 38. 地屋 1 总第 1~3 条内容暂不计入;
- 39. 地下室顶板屋面均暂按地屋 1 计入;
- 40. 汽车库中车档、防撞板、车行线路导向标志等交通标识标牌内容暂不计入
- 41. 结构说明中“地下室区域之外的柱、墙保护层厚度同上部, 同时再另加 1:2 水泥砂浆 35mm 粉刷。” , 此处粉刷暂不计;
- 42. 地下室建筑说明中注明“混凝土顶棚抹灰前应将基层清理干净, 上刷界面剂。(防空地下室顶板不抹灰)” , 与装饰表不同的, 以装饰表为准。
- 43. 地下室按平时平面图计入, 战时内容不计入;

基坑支护

- 44. 冠梁暂不计垫层;
- 45. 出土口暂按一个计入;
- 46. 灌注桩暂不考虑入碎卵石层和入岩层;
- 47. 总说明中注明“若局部区域杂填土中碎石、碎砖等建筑垃圾较多, 应用素土换填后再施工。” , 此项费用暂不考虑;
- 48. 钻孔灌注桩机暂定 2 台、三轴水泥搅拌桩桩机暂定 3 台、单轴水泥搅拌桩桩机暂定 5 台;

49. 集水井做法暂定如下：集水井 1000*1000*1000（暂定 30 米设置一个）、240 厚标准砖砌筑 M5 水泥砂浆砌筑、20mm 厚 1:2.5 水泥砂浆抹面、100 厚 C20 砼垫层；

50. 传力带型号数量按平面图有画出标注的个数计入；

51. 基坑各项监测费暂不计入；

1#~5#楼

52. 一层物业管理大厅、架空层休闲地面做法按地面 2 计入；

53. 公共区域一层楼梯间地面做法按地面 1 计入；

54. 公共区域电梯厅、楼梯间无二次装修做法均同主楼部分已有做法计入；

55. 灰色穿孔空调铝板阴影示意图为星星填充，1#2#3#楼立面图中为阴影方格填充，按灰色穿孔空调铝板计入；

56. 1 号楼三层平面图中 1-2 与 1-c 轴相交处窗户 C1510 在立面图与门窗表中为 C1519，按 C1519 窗户计入；

57. 1 号楼三层平面图中 1-1 与 1-G 轴相交处无窗户，此处立面图与门窗表中为 C3019，按 C3019 窗户计入；

58. 1#2#3#楼二层平面图中标注的雨蓬均按铝板雨蓬计入；

安装

59. 1#楼冷凝管 NL-1,7,8 系统图与平面图不一致，以系统图为准计入；

60. 1#楼冷凝管 NL-2，9~3 无系统图，按 NL-3 系统图计入；

61. 2，3#楼 JL-A,B 给水管无系统图，工程量暂不计入；

62. 3#楼 3-8 轴交 3-F 轴处给水管仅计 4 根管道工程量；

63. 上部给排水设计说明第八点管道材料内第 4 点与第 5 点关于冷凝管材质描述

不一致，工程量暂按第 5 点为准计入；

64. 2, 3#楼屋面电气火灾监控线路在平面图中无走向布置，工程量按强电井就近接入计算；

65. 由 4#楼消控室引出经地下室桥架接入 1~5#楼一层端子箱的消防电气总线工程量全部计入地下室消电工程量内；

66. 消控室内总线预留长度暂按 10 米计入；

67. 屋面消防水箱直接启泵线上部系统图规格与地下室系统图规格描述不一致，暂按地下室系统图为准计入，且地下室消防水泵房引至 4#楼屋面消防水箱的管线工程量全部计入地下室消电工程量内；

68. 引入 4, 5#楼电梯机房内 APDT 配电箱的电气火灾监控线路在屋面消电平面图中无走向布置，工程量按强电井就近接入计算；

69. 4#楼一、二层 FI 楼层显示器引入 RS485 通讯线路在消电平面图中无走向布置，工程量按就近接入计算；

70. 5#楼消电工程量全部计入 4#楼内；

71. 地下室 B1RAT1 引出至屋面防空警报插座箱管线工程量计入地下室；

72. 供水设备控制柜引出线缆厂家配套，工程量不计入；

73. 潜污泵引出线缆厂家配套，线缆工程量不计入，只计配管；

74. 地下室应急回路简易洗消间兼防毒通道未闭合，工程量按就近接入系统计入；

75. 发电机房引出电缆工程量从发电机控制柜开始计算；

76. 地下室-1RAT1 箱人防电站引来电缆工程量不计入；

77. 专变引出电缆每回路预留 12.5 米；

78. 公变引出电缆每回路预留 31 米；
79. ATBF 至专变回路不通，沿桥架就近计量；
80. APDT1-4 至公变回路不通，沿桥架就近计量；
81. -1ALE2 至公变回路不通，沿桥架就近计量；
82. 1AWsy1 箱及引出管线工程量计入 1#楼；
83. 1AWsy2 箱及引出管线工程量计入 2#楼；
84. 1AWsy3 箱及引出管线工程量计入 2#楼；
85. 地上楼梯休息平台接应急回路灯具按 5W 应急灯计入；
86. 1ATpdf 箱及引出管线工程量计入 4#楼；
87. 1AWsy 箱及引出管线工程量计入 4#楼；
88. 发电机及配套控制柜、排烟不计入；
89. 公变、专变设备不计入，只计引出电缆；
90. 五方通话线缆型号平面图与系统图不一致，按平面图计入；
91. 充电桩不计入；

三、品牌选一或优于

序号	材料名称	推荐品牌
	土建和装修	
1	断热铝合金门窗	凤铝、伟业、闽铝、银一百
2	玻璃（中空玻璃、夹胶玻璃等）	南玻、苏州台玻、金晶玻璃
3	铝单板	德雷斯顿、山东中普、上海原宏
4	外墙真石漆	三棵树、嘉宝莉、多乐士、亚士
5	防水卷材	浙江宏成、广东科顺、东方雨虹
6	耐根穿刺防水卷材	浙江宏成、广东科顺、东方雨虹
7	防水涂料	浙江宏成、广东科顺、东方雨虹

8	防霉无机涂料/无机涂料	三棵树、嘉宝莉、多乐士、亚士
9	木质防火门	温州银盾、温州蓝盾、永康索福
10	大理石砖、防滑砖、瓷砖	伊丽莎白、罗曼蒂克、格莱美
	电气	
11	电线	上海浦东、浙江力安、云南云缆
12	开关插座	正泰、深圳西门子、鸿雁
13	电缆	上海浦东、浙江力安、云南云缆
14	矿物电缆	上海浦东、浙江力安、云南云缆
15	JDG/KBG 电线管	鹏创、盛宝、正通
16	一般灯具	欧普、三雄极光、鸿雁
17	集中电源应急照明灯具	左向照明、齐辉、恒业
18	筒灯	欧普、三雄极光、鸿雁
19	桥架、母线	江苏昱正、江苏宝峰、温州易鑫
20	电气元件（配电箱、柜为成套原装产品）	正泰、德力西、人民电器
	消防工程	
21	消电设备（探测器、声光报警器、按钮、模块、设备等）	北大青鸟、上海松江、安徽依爱
22	消火栓、灭火器箱	信达、百安、元安
23	自喷系统喷头、水流指示器、水泵接合器、湿式报警阀等	信达、百安、元安
	给排水	
24	阀门	春江、上海龙珠、埃美柯
25	钢管/镀锌钢管/钢塑给水管/无缝钢管	银河、金洲、增洲
26	UPVC 管/PVC 电线管/PPR 管	伟星、中财、公元
27	水泵\变频加压设备\稳压设备\污水提升装置	上海冠泉、上海中泉、上海杜科
28	抗震支架	浙江亿火、慧鱼科技、浙江屹峰
	暖通	
29	通风风机/通风部件	浙江大丰、浙江上风、浙江金盾
	智能化	

30	综合布线系统	康普、泛达、一舟、联信（光缆、面板、模块、跳线、配线架等）应采用同一品牌
31	网络交换机	H3C、华为、思科
32	安全防范系统	摄像机：海康威视、天地伟业、宇视
33		储存设备、平台控制：海康威视、天地伟业、宇视
34		监视器：海康威视、大华、宇视
35	室外全彩屏	强力巨彩、利亚德、洲明
36	电子巡更系统	钧捷安、捷宾特、金海格
37	背景音乐系统	雷拓、TOA、钜峰
38	电脑	联想、惠普、戴尔
39	全钢防静电地板	沈飞、双奇、汇丽
40	UPS	山特、艾默生、约顿
41	门禁系统	富士、海康、东南创通
42	停车场管理系统	富士、海康、东南创通
43	人行道闸	富士、罗拉、东南创通