桃李花苑（4#楼、21#楼）招标控制价编制说明

一、编制依据

1、江苏省建筑设计研究院股份有限公司设计的邳州市桃李花苑项目 4#、21#楼图纸。

2、清单编制依据《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 等。

3、本工程计价依据《江苏省建筑与装饰工程计价定额》2014 版、《江苏省安装工程计价定额》2014 版及其相配套的取费标准等。

4、本工程主要材料价按照《徐州工程造价信息》2024 年第 6 期，部分缺项材料按照建设单位确认的市场价计入。

5、江苏省住房和城乡建设厅文件《省住房城乡建设厅发布建设工程人工工资指导价的通知》(苏建函价〔2024〕348 号)。

6、苏建函价（2019）178 号文件《省住房城乡建设厅关于调整建设工程计价增值税税率通知》。

7、控制价编制均按预拌砼、预拌砂浆计价，实际施工不使用预拌砼、预拌砂浆结算时按实际使用自拌的砼、砂浆进行结算。

二、4#楼（土建）

1、土石方工程

(1)根据建设单位要求，4#楼土方工程由大区土方施工单位实施，不在本控制价编制范围之内。

2、砌筑工程

(1)砌筑材料按结构设计总说明第八项第 8.1 条计价。

3、混凝土工程及钢筋工程

(1)一次结构根据各楼栋、各楼层不同等级泵送砼计价（详见结构设计总说明或各节点大样），二次结构及非主体结构用混凝土按 C25 非泵送砼计价。

4、门窗工程

(1)门窗制作安装材料按建筑设计总说明及门窗大样图表计价。

5、屋面及防水工程（保温瓦屋面做法）

(1)屋面挂瓦；挂瓦条，30×25（h），中距按瓦材规格，用⌀ 4 长 45 钢钉固定；顺水条，30×25（h），中距 500，用⌀ 4 长 60 水泥钉@600 固定；40 厚 C25 细石防水混凝土持钉层，内配⌀ 4@100 单层钢筋网与屋面板预埋⌀ 10 钢筋头绑牢，每隔 6 米为一道分仓缝，内嵌防水油膏；3 厚 SBS 卷材防水层一道，搭接处刷配套防水密封胶，沿墙结构面上翻 450；2 厚非固化沥青防水涂料；挤塑聚苯板(XPS)93.75 厚保温层（燃烧等级 B1 级，厚度按照计算值增加 25%，内置通气管）。

6、楼地面装饰工程

(1)4#楼垃圾房地面做法：暂按楼面 14（配套公建地砖楼面），找平层厚度、砂浆配合比：最薄处 30 厚 C20 细石混凝土找坡，随打随抹，地漏或排水沟周边 2 米范围内 i=1%；1.5 厚聚合物水泥涂膜 II 型防水层，墙角及有垂直管道处翻高至建筑完成面以上 1800；20 厚 1:2 防水水泥砂浆（内掺 5%抗渗剂），找坡 1%；8~10 厚瓷质防滑地面砖 500*500，干水泥擦缝计入预算。

(2)4#楼配电房其余地面做法根据建设单位要求按地面 8（无地下

室一层，无用水房间）：20 厚 1:2 水泥砂浆找平抹光；40 厚 C25 细石混凝土，内配φ4@100，双向钢筋网片；30 厚挤塑聚苯板 XPS；100 厚 C20 混凝土垫层，内配φ6@200 单层双向钢筋网；素土夯实。（经对接建设单位，室内设备（电气捕鼠装置等）及电缆沟由供电单位施工，不在本控制价编制范围之内。）

(3)散水做法按图集：12J003-8-6A/6B；坡道做法按图集：11J930-A14 坡 8；台阶做法按图集：11J930-A6 台 15。

(4)涂料踢脚线做法按：120 高暗踢脚线，基层同上部墙面，面层为灰色无机涂料 A 级。块料踢脚线做法按：120mm 高 8~10 厚瓷质防滑地面砖，8mm1:2 水泥砂浆粘贴层，白水泥擦缝。

7、墙面装饰工程

(1)真石漆外墙 2 部分（无保温层）：真石漆饰面层（颜色详立面和效果图），外墙柔性耐水腻子（粗腻子一道，细腻子一道）；6 厚聚合物抗裂砂浆(分两次压入耐碱玻纤网格布，首层网格布二层)；2 层各 10 厚 1:3 聚合物水泥防水砂浆找平层，界面处理（喷浆）；墙体与砼交界处挂镀锌钢丝网。

(2)真石漆外墙 1 部分（梁柱热桥部位）：真石漆饰面层（颜色详立面和效果图），外墙柔性耐水腻子（粗腻子一道，细腻子一道）；5 厚聚合物抗裂砂浆压入一道耐碱玻纤网格布；10 厚聚合物防水砂浆打底找平；墙体不同材料交界处敷设耐碱网格布；混凝土梁面 30 厚热固复合聚苯板，燃烧等级等符合设计要求；混凝土柱面 60 厚挤塑聚苯板（XPS），燃烧等级等符合设计要求。

(3)地下室外墙做法：20 厚 XPS 模压聚苯板保护层；3 厚自粘 SBS 改性沥青防水卷材；1.5 厚聚氨酯防水涂料；P6 自防水钢筋混凝土结构侧墙，表面修补平整。

(4)内墙做法：内墙白水泥腻子哑光（防霉耐水腻子）；6 厚 1:1:0.3 混合砂浆罩面；10 厚 1:1:6 混合砂浆打底；砌体墙满铺钢丝网；墙体表面清理干净。

8、天棚装饰工程

(1)天棚抹灰(棚 1：吸声顶棚）：钢筋砼板表面清理打磨、修补平整；20 厚岩棉隔音板；25*25 钢丝网片，每个网格斜插φ2.2 腹丝；M5*100 膨胀螺丝@500 梅花型布置；5~8 厚聚合物抗裂砂浆分两次压入两道耐碱玻纤网格布；白水泥腻子打磨找平哑光。

(2)天棚抹灰(雨篷空调板挑板)：同相应外墙颜色涂料（底面+侧面+顶面）暂按外墙弹性涂料考虑，空调板在百叶内不计算；20 厚 1：2 防水水泥砂浆压光找坡 1%最大 35 厚（坡向地漏）；50 厚岩棉保温层（燃烧等级 A 级别）；50 厚岩棉保温层（燃烧等级 A 级别）；6 厚聚合物抗裂砂浆分两次压入两道耐碱玻纤网格布，M8x120 锚固螺栓，每平方米不少于 16 个，锚栓进入墙体基层有效深度不小于 30mm；1.5 厚 JS-II 聚合物水泥防水涂料，沿墙体上翻高度 300。

9、措施费项目

4#楼垂直运输费由投标人自行考虑施工技术措施。

三、21#楼（土建）

1、土石方工程

(1)根据建设单位要求，21#楼土方工程由大区土方施工单位实施，不在本控制价编制范围之内。

2、砌筑工程

(1)砌筑材料按结构设计总说明第5项第5.3条计价。

3、混凝土工程及钢筋工程

(1)一次结构根据各楼栋、各楼层不同等级泵送砼计价（详见结构设计总说明或各节点大样），二次结构及非主体结构用混凝土按C25非泵送砼计价。

4、门窗工程

(1)门窗制作安装材料按建筑设计总说明及门窗大样图表计价。

5、屋面及防水工程

(1)屋面挂瓦；挂瓦条，30×25（h），中距按瓦材规格，用⌀ 4长45钢钉固定；顺水条，30×25（h），中距500，用⌀ 4长60水泥钉@600固定；40厚C25细石防水混凝土持钉层，内配⌀ 4@100单层钢筋网与屋面板预埋⌀ 10钢筋头绑牢，每隔6米为一道分仓缝，内嵌防水油膏；挤塑聚苯板(XPS)137.5厚保温层（燃烧等级B1级，厚度按照计算值增加25%，内置通气管）；3厚SBS卷材防水层一道，搭接处刷配套防水密封胶，沿墙结构面上翻450；2厚非固化沥青防水涂料。

6、楼地面装饰工程

(1)21#楼地面做法根据建设单位要求按地面8（无地下室一层，无用水房间）：20厚1:2水泥砂浆找平抹光；40厚C25细石混凝土，内配φ4@100，双向钢筋网片；30厚挤塑聚苯板XPS；100厚C20混凝土

垫层，内配φ6@200 单层双向钢筋网；素土夯实。（经对接建设单位，室内设备（电气捕鼠装置等）及电缆沟由供电单位施工，不在本控制价编制范围之内。）

(2)散水做法按图集：11J930-A9 散 10；坡道做法按图集：11J930-A14 坡 8；台阶做法按图集：11J930-A6 台 15。

(3)涂料踢脚线做法按：120 高暗踢脚线，基层同上部墙面，面层为灰色无机涂料 A 级。

7、墙面装饰工程

(1)真石漆外墙部分：真石漆饰面层（颜色详立面和效果图），外墙柔性耐水腻子（粗腻子一道，细腻子一道）；5 厚聚合物抗裂砂浆压入一道耐碱玻纤网格布；10 厚聚合物水泥防水砂浆找平层；墙体基层处理不同材料墙体交接处 300 敷设耐碱玻纤网格布。混凝土梁面 30 厚热固复合聚苯板，燃烧等级等符合设计要求；混凝土柱面 60 厚挤塑聚苯板（XPS），燃烧等级等符合设计要求。

(2)地下室外墙做法：20 厚 XPS 模压聚苯板保护层；4 厚自粘 SBS 改性沥青防水卷材；20 厚 1:2.5 水泥砂浆隔离层；1.5 厚聚氨酯防水涂料；P6 自防水钢筋混凝土结构侧墙，表面修补平整。

(3)内墙做法：内墙防霉腻子一底二涂，两遍白色纳米腻子批平；18 厚 1:3 水泥砂浆打底粉面压光；加气混凝土砌块墙体面刷界面剂一道。

8、天棚装饰工程

(1)天棚抹灰：钢筋砼板表面清理打磨、修补平整；白色防霉腻子

二遍批平。

(2)天棚抹灰(雨篷空调板挑板)：同相应外墙颜色涂料（底面+侧面+顶面）暂按外墙弹性涂料考虑，空调板在百叶内不计算；20 厚 1：2 防水水泥砂浆压光找坡 1%最大 35 厚（坡向地漏）；50 厚岩棉保温层（燃烧等级 A 级别）；50 厚岩棉保温层（燃烧等级 A 级别）；6 厚聚合物抗裂砂浆分两次压入两道耐碱玻纤网格布，M8x120 锚固螺栓，每平方米不少于 16 个，锚栓进入墙体基层有效深度不小于 30mm；1.5 厚 JS-II 聚合物水泥防水涂料，沿墙体上翻高度 300。根据建设单位要求及变更设计图纸，修改铝板雨蓬为混凝土雨蓬，建筑做法暂按 4#楼计入预算。

9、措施费项目

21#楼垂直运输费由投标人自行考虑施工技术措施。

四、安装：

1、根据甲方要求，4 号和 21 号楼仅需考虑防雷接地，其余为供电公司深化设计施工，不在本次招标范围。

2、垃圾房根据甲方提供的设计变更图纸计算到位，抗震支架根据甲方要求，满足现场及相关规范要求，综合考虑到位。

3、根据甲方要求，给水系统水表阀后在本次招标范围内。

五、其他说明：

1、根据建设单位要求，本控制价计入分部分项工程费相应比例的暂列金额，由建设单位控制使用，结算审核时扣除。

2、脚手架未按承插型盘扣式脚手架计入预算；模板未按承插型盘

扣式模板计入预算。

3、本项目经招标人考察徐州市场，在控制价基础上下浮 9%。

江苏姜泰置业发展有限公司

江苏天业工程咨询房地产估价有限责任公司