

太极岛文旅度假小镇项目（一期）样板间精装修 工程清单编制说明

一、工程概况

太极岛文旅度假小镇项目（一期）位于永靖县太极镇，（一期）总计 16 栋单体总建筑面积:30328.02 m²，其中 1#酒店大堂服务中心建筑面积 8387.76m², 2#高端多层酒店客房 13486.31 m²，23#攀爬馆 1824.76 m²，9#楼合院客房 428.36 m²，10#合院客房 638.94 m²，11#合院客房 638.94 m²，12#合院客房 638.94 m²，25#独栋客房 458.16 m²，26#独栋客房 563.57 m²，27#独栋客房 563.57 m²，28#独栋客房 441.97 m²，29#独栋客房 563.57 m²，30#独栋客房 407.32 m²，31#独栋客房 443.52 m²，32#独栋客房 407.62 m²，33#独栋客房 434.71 m²。

二、本次招标范围

招标范围：太极岛文旅度假小镇项目（一期）样板间精装修工程总计 6 栋总建筑面积：2256.74m², 其中：29#独栋客房 563.57 m² (A,B)，30#独栋客房 407.32 m²，31#独栋客房 443.52 m²，32#独栋客房 407.62 m²，33#独栋客房 434.71 m²。

土建装修：包括但不限于地面工程（地面瓷砖、石材铺设、岩板铺设及基层处理等）、墙面工程（瓷砖铺设、石材挂贴、岩板铺设、墙面乳胶漆、壁纸或壁布粘贴、木饰面造型制作等）、顶面工程（吊顶安装、顶面乳胶漆等）、水电工程（室内水电线路铺设、插座和开关安装、灯具、洁具安装等）、根据施工图纸、招标文件

及招标人要求完成的其他零星装修工程及成品保护、现场清理等收尾工作，需维持施工现场的整洁、有序，做好已完工程的保护措施，防止损坏以及其他精装修范围内相关的施工内容。（具体以双方确认的施工图纸和招标工程量清单为准，甲方有权调整施工范围及施工内容，乙方不得有异议。）

安装装修：给排水范围从总包预留的三通口开始做，包括排水支管、给水分支管，以及壁挂炉热水和热回水出口至户内全部接至受水点（洁具）。电气范围从总包预留的楼层分线盒开始做起，至户内每个受电点（开关、灯具、插座、空调）。

三、清单报价编制说明

1、本工程量清单采用全费用综合单价清单，最终以清单中“综合单价”“项目特征”“工作内容”“工程量计算规则”为准，投标人不论采用何种组价方式（定额或市场价等）都以最终的清单内容综合全费用综合单价清单为准，国家行业定额只做报价参考，在报价过程中及竣工结算不得以定额进行任何主张。

2、税金按《关于调整甘肃省建设工程计价依据增值税税率有关规定》（甘建价[2018]175号）执行。

3、报价前或签订本合同前，承包人已详细阅读并了解本说明、勘探报告、地下管线、施工用电、临时设施、现场情况等资料并自行至工地现场踏勘，承包人因不了解上述资料或现场而提出的索赔将不予受理；

4、招标清单中的综合单价应包含人工、主材（甲供材除外）、辅材、材料损耗、机械、工具、运输、搬运、装卸、二次搬运、甲

供材采购保管转运、建安税金、规费、保险等所有直接、间接费用。所有综合单价均表示是按图纸及规范（含招标人、专业设计师及顾问的特别要求）施工完成的费用。

5、措施费主要包括脚手架工程、垂直运输工程、大型机械设备进出场、基础及安拆费、材料二次运输、成品保护工程、安全文明施工措施项目、措施其他项目如保险费、工程保修费、赶工措施费、预算包干费、材料检验试验费、材料保管费、工程定额测定费、工程排污费、暗室及地下室施工增加费、夜间施工及加班费、施工噪音排污费、环境保护费、有关施工场地交通、环卫、计划生育、平安卡、总承包管理配合与服务费等以及在合同中明确属于承包人义务但不能在实体工程部分反映的费用和税金；

6、装修区域精保洁包括不限于：招标范围内侧重于对部品细部、难以清理的角落以及地面进行彻底的保洁，保洁完成达到地无污染、无灰尘、光亮洁净的效果，最准确确保业主验收合格。

7、本招标清单中以建筑面积为工程量计价的项目，为减少争议，结算时均以《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2013计算规则为准；

8、本清单项目名称对工作内容的描述是简单性和概括性的，并非完整无缺，其它未提及的必需工序、辅助工作等均已综合考虑在本项目各综合单价中；

10、甲供材料：甲供材料以招标清单中招标人供应材料为准，除招标清单明确的甲供材外其他材料均有投标人采购。

11、投标书中的清单所列内容未报价或报价不全，视为已综合

到其他项目报价中，承包人必须按工程师指令完成工程量清单所列内容及施工图的全部工作细目，不得另行增加任何计费。分部分项工程报价为包含该分部分项工程所有工作（无论是否列明在清单内）的全部综合报价；

12、本工程量清单中在不同单位工程中的同一种规格类型的材料单价投标人必须报价一致，如有不同的报价，以较低的为准；本工程量清单中在不同单位工程中的同一项目综合单价必须报价一致，如有不同的报价，以较低的为准；

13、招标文件中没有明确甲控的材料，甲方保留对全部材料甲控的权利（甲控指甲方指定品牌及认质认价）；

14、若工程实施过程中有新增项目，而合同工程量清单中有相同或相似的综合单价，则按合同工程量清单中相同或相似综合单价执行；若合同工程量清单中没有相同或相似的综合单价，则按 2019 年颁布的《甘肃省建筑与装饰工程预算定额》及相关配套文件执行，取费费率为三类，不计取规费，不计取其他措施及总价措施费（招标清单中已单独有项）其中材料按已标价工程量清单中主要材料价格表执行，未有价格的材料甲乙双方协商执行；

四、其他说明

1、当单体工程投标报价书的相同项目（具有同一工作内容）出现两个或两个以上不同的综合单价时，须按以下原则进行结算：

（1）该项属增加工程量的，按综合单价金额最低的报价进行结算；

（2）该项属减少工程量的，按综合单价金额最高的报价进行结

算；

(3) 当发生设计变更及增减工程、签证工程时，如发包人发现在承包人报价中有明显高出同时期市场价格时，发包人有权不按此报价部分结算，而按双方确认的市场平均价格计算；

2、安装工程的凿槽刨沟不另计，考虑在相应安装子目的综合单价里。

3、本次招标为太极岛文旅度假小镇项目（一期）样板间精装修工程总计 6 栋总建筑面积：2256.74m²，如本次中标单位在实施过程中有较强的合同履约能力且得到招标人的认可，后期 1#酒店大堂服务中心，高端多层酒店客房，23#攀爬馆，9#楼合院客房，10#合院客房，11#合院客房，12#合院客房，25#独栋客房，26#独栋客房，27#独栋客房，28#独栋客房精装修招标人将优选选用此单位进行实施。

注：各投标单位应根据本招标文件的规定、市场生产要素价格水平及其走势、投标人自身管理水平和实力、施工组织设计、以往类似工程施工经验、招标特殊情况等因素和由这些因素决定的投标人之于本招标工程的成本水平等选择具有最佳性能价格比的投标价格前来投标。希望投标商以优质的施工水平、优良的服务和优惠的价格，充分显示你们的竞争实力。此编制说明与合同有同等的法律效力。

甘肃润泽康实业有限公司

2025 年 8 月 4 日

