**山语听溪5#地块多层住宅**

**外装修及小区道路提升工程量清单编制说明**

**一、工程概况**

1.建设地点：厦门市。

2.工程专业：房屋建筑工程。

3.合同工期：75日历天（第一批湖心岛的那26套需在5月15日前完成）。工程质量等级：合格工程

4.工程特征：

5#地块为别墅及高层，物业类型为住宅物业，别墅4层建筑，高层12-18层建筑，总建筑面积87127平米。

**二、编制范围**

包括山语听溪5#建筑图纸中的74套多层住宅外装修及室外景观提升，总建筑面积20146.81m2，单幢建筑总层数4层，建筑高度约15m。具体详见招标工程量清单。

**三、编制依据**

1.图纸：山语听溪5#地块建筑竣工图纸。

2.招标文件

3.计价计量规范：《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500～2013)及我省实施细则。

4.预算定额：《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》（FJYD-101-2017）、《福建省通用安装工程预算定额》 (FJYD-301-2017 ～ FJYD-311-2017)、《福建省市政工程预算定额》 （FJYD-401-2017~FJYD-409-2017）、《福建省园林绿化工程预算定额》 (FJYD-501-2017)、《福建省建设工程混凝土、砂浆等半成品配合比》（2017版）及现行补充或调整文件（截止2025年4月 日以前）。

6.费用定额：《福建省建筑安装工程费用定额》（2017版）及现行补充调整文件（截止2025年4月1日以前）。

7.其他：关于山语听溪5#地块多层住宅外装修及小区道路提升工程方案

**四、取费标准**

1.专业类别：房屋建筑工程。

2.总承包服务费费率：无。

3.税率：9% 。

4.风险费：不考虑。

**五、施工方法与措施**

1. 本工程卫生清理及垃圾清运，清单按套计入，各投标人根据自身成本水平自行报价，包干计算，中标后不再调整。
2. 脚手架：本清单采用双排外墙扣件式钢管脚手架，实际施工时外架类型、使用时间不同的不再调整，包干计取。
3. 本工程成本品保护、二次搬运：清单按套计入，投标单位结合项目实际情况踏勘现场，在投标报价时综合考虑，实际不同时不再调整，包干计取。

**六、工程量预算说明**

**（一）土建专业**

1. 参照营销中心提供的未售别墅排查问题《一户一表》的工程量汇总及样板工程施工情况计算清单工程量。
2. 与建筑连接的钢构架除锈刷漆工程量为暂估，实际不同按实结算。
3. 外墙真石漆及其他涂料类暂按全部翻新考虑，分三种情况编制：1）空鼓需处理参样板工程工作量估算；2）面层起皮但砂浆层未空鼓需铲除面层及腻子层的的参样板工程的作量估算；3）只对现状表面作清洗，清除松动颗粒，然后涂界面剂，做面漆，工程量按总量减去第一、二种情况工程量估算，工程结算时按书面确认的实际完成工作量计算。
4. 外墙瓷砖、石材面翻新分两种情况考虑：1）局部破损、空鼓按铲除至墙面结构层，重新按维修方案翻新，工程量按现场排查提供计算；2）其余面按清洗考虑，其中渗水部位需做表面勾缝的暂按立面块料量的10%估算，需刷防水涂料的暂块料立面量的20%估算，工程结算时按书面确认的实际完成工作量计算。
5. 屋面瓦按全部瓦面表面清清洗考虑，工程量暂按原设计图计算计入。
6. 斜屋面渗水处理、露台渗水处理、檐沟渗水处理的工程量为暂估，实际不同按实结算。
7. 陶土砖路面改沥清路面，参照原图结合现场估算工作量，陶土砖停车位和小区人行道破损处修复暂估工程量，结算按实际完成工作及相应的工程量计算。
8. 本清单未单列的墙面、门窗处等所有收口、收边线条及工艺处理，投标人报价时应综合考虑计入投标综合单价中，中标后不再调整任何费用。
9. **、安装专业**

**电气部分（仅含41#~45#楼共计18套）**

1.41#楼102号、103号、105号（对应房号199、198、198），43#楼105号（对应房号206）、44#楼102、107（对应房号208、213）共计6套进线电缆在入户配电箱内被切断，本次预算暂按抽掉原有电缆重新敷设电缆计算，不计旧电缆拆除造价，按回收物价值抵拆除用工造价，即以料抵工。

1. 入户配电箱内元器件基本缺失，本次预算入户配电箱内元器件均按原系统图设计换新计入，箱体利旧；该配电箱照明回路接线接入对应回路的开关。
2. 本次预算电气调试综合考虑计入预算内。

**给排水部分（含74套）**

1. 针对屋面处雨水斗漏水引起的外墙污染，本次预算暂按每套各计入：一处管道疏通、更换一个穿屋面刚性防水套管、更换一个87型雨水斗、更换3.5米DN75的UPVC雨水管；实际发生工程量不同，按实计入。
2. **其他**
3. 安装专业各项施工难度已综合考虑计入各项综合单价中，不再因施工作业难度另行签证。
4. 未尽事项详见图纸及规范及招标提供的相应资料。