表D.1.1　最高投标限价编制(审核)说明

工程名称：淮安中共中央华中分局旧址维修保护工程

一、工程概况：
1、建设规模及概况：总建筑面积1440.8㎡,包括中楼1号楼、中楼2号楼、大礼堂等。 工程位于旧址地处淮安市淮安区古城东南角，其西为东长街，向东则同贯穿全城的文渠以及淮安古城墙遗址并行。建设单位：淮安市淮安区考古和文物保护中心
二、工程量清单编制依据:
1）2024年版《建设工程工程量清单计价规范》（GB/T50500—2024）；
2）2009年版《江苏省房屋修缮工程计价表》、2007年版《江苏省仿古建筑与园林工程计价表》、2026年版《江苏省建筑与装饰工程计价标准》、2024年版《江苏省古建筑修缮工程计价定额》、《江苏省建设工程费用定额》等相关计价定额；
3）苏州市计成文物建筑研究院有限公司　苏州市文物古建筑工程有限公司设计的 “淮安中共中央华中分局旧址维修保护方案” PDF电子版本、设计答疑CAD图纸；
4）现行有关标准、规范、技术资料；
5）施工现场情况、工程特点及常规施工方案；
6）材料价格按《淮安市工程造价管理》2026年5期信息价，并结合当地市场价
7）委托方要求。
三、工程编制说明：
一）中楼1#楼
1）瓦屋面维修部分暂考虑拆除至原望板部分，之后恢复，平瓦考虑利用率50%，做好瓦片的清理归为以便于使用，并及时办理好签证，便于结算；
2）外墙避潮层注浆方案中暂未考虑，清单中考虑69m，现场以实际发生的工程量结算；
3）结构用木材按优质老杉木考虑
二）大礼堂
4）窗户换挺暂考虑146根，结算时按实结算；
5）本项目中门窗油漆均按洞口面积计算造价；
6）大木架校正、清理、修整、修补、更换、加固、嵌补裂缝，铁箍加固，视情况拼接、替换、嵌补加固等，工程量暂定如清单特征所示。
7）内墙加固部分考虑C40细石混凝土加固。
8）吊顶部分考虑铝合金多孔方板利旧率50%，龙骨及吊筋部分未考虑利旧，此部分如利旧，及时办理签证以便于结算；
9）墙面吸音板拆装暂未考虑利旧，如有利旧，及时做好签证及影像资料的记录；
10）大礼堂内部桌椅拆除恢复，保护性拆除至指定部位，原样安装；
十一）其他
11）青砖、瓦、木材等尽量利用原有的，如缺少需外购的，均应及时做好相关记录签证，有残值的物品需交予建设单位处置；
11.1）各幢房的利旧材料暂定情况详工程量清单特征描述；
12）投标人要充分考虑变化的施工措施，包括各种施工阶段如防水剂、抗裂防渗纤维等外加剂、脚手架、排水降水、支撑加固、二次转运等等，增加的费用在报价中自行考虑，结算时不作调整；垃圾收集、装车、外运、弃置，渣土费、消纳费及运距自行考虑；
13）措施项目投标单位可根据工程实际与施工组织设计进行自行考虑；
14）对于工程量清单中“项目特征”描述，只是对该部分分项工程特征的概述，而非是工程特征的全面描述，计价时必须同时考虑设计图纸及相关国家规范的要求；
15）未尽事宜详工程量清单;清单描述与图纸矛盾的地方，以相关规范、图纸或变更为准；
16）具体须现场踏勘。
17）其他未尽事宜，应征求甲方意见现场调整。同时请及时做好现场工程量签证；特别注意拆换项目的工程量，请及时签证留存相关图片、影像等资料。
2026-7-13

注：最高投标限价编制(审核)说明应包括工程概况、工程范围、编制(审核)依据、特殊要求(如有)及其他需要说明的问题等内容。