

中山大学南方学院维修、改造类工程 施工招标技术方案

许政

pg-32
2020.12.9

许政
2020.12.9

许政
2020.12.10

本工程承包范围的具体说明

一、工程概况

- 1、工程名称：中山大学南方学院维修、改造类工程
- 2、建设单位：中山大学南方学院
- 3、工程地点：中山大学南方学院校内
- 4、工程标的：按我校年度大中型维修、改造预算，预估1000万元，据实结算。

二、装修工程承包范围

承包范围：

中山大学南方学院校内项目总包合同保修范围内的土建、装饰、水电、防水及保修外等各类维修及改造内容，材料乙方包工包料自行采购。乙方包临设、包税费、包风险(除合同约定的可调价款外)、包保修、包机械、包工期、包质量、包安全、包文明施工、包通过甲方及相关部门的工程验收[包括甲方工程部门、物业部门、业主(如需)]、包保修、维修方案编制、包施工中乙方工人安全保护用品、工伤保险和劳保福利在内、包物价上涨、包废旧料回收的形式承包。

三、主要承包工程内容

1、保修期内原施工单位责任工程维修

主要内容：由建设单位所委托第三方完成的工程项目自经工程竣工验收合格并移交建设单位之日起，在国家有关政府部门所规定的工程质量保修期内所发生的工程维修内容。

2、保修期前工程整改

主要内容：建设单位委托的原施工单位已实施完成，但经建设单位及相关部门未达到建设单位或业主的质量要求而需另行整改的分部分项工程。

3、零星甩项工程

主要内容：地区各项目原属于建设单位所委托的原施工单位工程承包范围，现因原施工单位不予以实施而由建设单位另行委托实施的分部分项工程。

4、保修期内建设单位责任工程维修

主要内容：由建设单位原已完成的工程项目自经工程竣工验收合格并移交建设单位之日起，在国家有关政府部门所规定的工程质量保修期内所发生且属于建设单位需完善原责任内工程维修内容。

5、保修期满后工程维修

主要内容：项目按国家有关政府部门所规定的工程质量保修期满后所发生的工程维修内容。

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

本工程招标事项及要求

招投标原则：

1、本招标文件给出的工程范围和说明只是概括的，不应认为是全面的、无缺的，投标方应仔细研究招标书以及其他有关文件，完全了解维修及质量整改工程的实际范围。

2、对于招标人接收的投标文件，候选投标人被认为已详细阅读过构成本工程合同范本的其它有关文件，尤其是已充分研究了合同条款、维修内容涉及的图纸和招标文件所建构的内容。

3、投标人必须具有相应资质的能力及良好的社会信誉。

3.1 投标人及其总部的法定地址及经营地址。

3.2 投标人过去在本工程所属的市 / 区或其它市 / 区进行同类工程的经验及现时正在进行工程的详细资料。

3.3 投标人具有足够的资产和能力来有效地履行本方案涉及的维修及质量整改工程合同。

4、投标人没有相关建筑工程的缔约过失、合同违约等不良记录。

5、投标人若为合伙人，则须合伙人各自提交以上声明供招标方参考备案。

6、投标人应提供曾牵涉有关建筑工程的任何仲裁或诉讼事件的声明，并具体列出该事件的现况及对投标人的潜在财政影响。

7、中标人能够按招标人提供的文件内容，有效承接和完善合约指定范围的具体工作事项，包括维修及质量整改方案编制，材料采购，配料加工制作，维修施工、验收前的成品保护，相关检测委托及费用，因质量缺陷引起的返修/返工，产品使用技术指导及合约保修。

8、中标人以本方案指定的国家现行技术标准为准编制投标文件，当依据的标准出现更新时，更新之后招投标的均应依照更新的相应标准执行。

9、对本方案的调整，应在招标方认同的“招标答疑”结果基础上予以落实。

10、投标人在招标人要求的时间内及时提供投标样品，候选样品封板时招标人负责填写样品确认登记表，招标人、建设单位代表、拟候选投标方等有关各方签字确认。

对投标单位的资质要求：

- 1、注册资金：不少于 1000 万元。
- 2、企业资质：投标人具有 建筑装饰装修工程专业贰级（含）以上 企业资质。
- 3、施工能力：投标人必须具有足够的资产及能力来有效地履行本工程合同。
- 4、质量认证：投标人应具备建筑装饰施装修工程二级企业的资质等级、质量管理体系通过 ISO9001 认证。
- 4、工程业绩：投标人需提供近 3 年内承担过类似本工程的维修、装饰装修工程施工业绩，工程质量合格，有校园维修经验优先。

本工程招标技术要求

技术、质量要求

1. 按甲方提供的与维修内容相关的施工图纸、图片、《建筑装饰工程验收规范》《建筑安装工程验收规范》及《珠江工程管理手册》、《珠江安全文明管理手册》等标准执行。

2. 主要材料的规格、颜色、厚度等要求应符合招标文件的要求，主要技术标准详见以下要求：

2.1. 主材要求

2.1.1 维修及质量整改工程所用材料的品种、规格和质量应符合设计要求和国家现行标准的规定，当设计无要求时应符合国家现行标准的规定。严禁使用国家明令淘汰的材料。

2.1.2 维修及质量整改工程所用材料的燃烧性能性能应符合现行国家标准《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222-95(2001 年修订版)、《建筑设计防火规范》GBJ 16-87(2001 年版)和《高层民用建筑设计防火规范》GB 50045-95(2001 年版)。

2.1.3 维修及质量整改工程所用材料应符合国家有关建筑装饰装修材料有害物质限量标准的规定。

2.1.4 施工中所选用的建材应严格执行《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB50325-2001 并必须符合国家质量监督检验检疫总局颁布的《室内装饰装修材料有害物质限量国家强制性标准》。

2.2 施工要求

2.2.1 施工工艺及质量标准均严格按中华人民共和国《建筑装饰装修工程质量验收规范》GB50210-2001，及《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300-2001 执行。

2.2.2 维修及质量整改工程在基体或基层的质量验收合格后施工，对既有建筑进行装饰装修前，应对基层进行处理并达到《建筑装饰装修工程质量验收规范》GB50210-2001 的要求。

2.2.3 维修及质量整改工程的电器安装应符合设计要求和国家现行标准的规定，严禁不经穿管直接埋设电线。

2.2.4 以上所列规范如有遗漏以国家现行的相关规范，标准和规定为准。

2.2.5 工期要求：本工程维修、改造工程时限为合同约定时间内持续开展（具体开工日期及竣工日期在该工程承包合同中明确），其余各类维修响应时限及维修标准工期要

求见下表:

中山大学南方学院各类维修响应时限及维修标准工期

序号	维修类别	维修项目	维修响应时间	维修方式及类型	维修周期时间(天)	备注	
1	砌筑工程	墙体裂缝——(温度收缩、管线敷设、混凝土梁、柱、墙与砌体接缝处理不当等原因造成的墙体开裂)	接报修后24小时内到达现场,48小时内安排开工	凿除批荡层,挂钢丝网重新批荡	7-12	如存在基础下沉,需对基础加固补强则根据维修方案另行确定具体工期	
2	水电、五金件及设备设施	室内给水管渗漏(暗管)	接报修后30分钟内到达现场,12小时内安排开工	需凿开饰面维修更换的暗埋管	4-7		
3		室内给水管渗漏(明管)	接报修后30分钟内到达现场,2小时内安排开工	维修、更换	1		
4		水龙头渗漏	接报修后30分钟内到达现场,2小时内安排开工	维修、更换	1		
5		洗手盆去水管渗漏	接报修后24小时内到达现场,48小时内安排开工	维修、更换	1		
6		排水地漏、管道堵塞		接报修后30分钟内到达现场,2小时内安排开工	疏通处理	3	
7				接报修后30分钟内到达现场,24小时内安排开工	更换管道	4-7	
8		门锁、门吸维修更换	接报修后24小时内到达现场,48小时内安排开工	维修更换	1		
9		灯具维修更换	接报修后24小时内到达现场,48小时内安排开工	维修更换	1		
10		室内电源短路、跳闸、线路检修	接报修后30分钟内到达现场,2小时内安排开工	维修更换	2		
12		室内外给排水管道漏水	接报修后30分钟内到达现场,12小时内安排开工	维修更换	1-7		
13		卫生洁具损坏	接报修后24小时内到达现场,48小时内安排开工	维修更换	1-4	不包含浴缸更换	

14		地暖漏水	接报修后30分钟内到达现场,12小时内安排开工	维修	7-15	仅限华北地区
15		暖气片(管)漏水或跑水	接报修后30分钟内到达现场,12小时内安排开工	维修	1-2	仅限华北地区
16		锅炉故障	接报修后30分钟内到达现场,12小时内安排开工	维修	3-7	仅限华北地区
17	园建工程	饰面材料松脱破损	接报修后24小时内到达现场,48小时内安排开工	维修、更换	3	如需增设较多辅助措施配合维修,工期根据现场情况另行确定
18		园林灯饰损坏	接报修后24小时内到达现场,48小时内安排开工	非线路问题	2	
19			接报修后24小时内到达现场,48小时内安排开工	线路问题	4	
20		室外各种管井盖丢失、损坏	接报修后30分钟内到达现场,12小时内安排开工	维修、更换	1-3	
21		室外路面大面积下陷	接报修后24小时内到达现场,48小时内安排开工	维修加固	\	工期根据维修方案、范围、难度及现场情况另行确定
22		窗套周边渗漏	接报修后24小时内到达现场,48小时内安排开工	窗框周边凿开,重新塞缝处理	7	
23	卫生间沉箱渗漏	接报修后24小时内到达现场,48小时内安排开工	凿开沉箱盖板防水补强	11-18		
24	室外阳台地面渗水	接报修后24小时内到达现场,48小时内安排开工	凿开饰面层重做防水	5-10		
25	防水工程	屋面渗漏	接报修后24小时内到达现场,48小时内安排开工	凿开屋面饰面层重做防水,凿打面积 $\leq 2m^2$	15	
26			接报修后24小时内到达现场,48小时内安排开工	凿开屋面饰面层重做防水, $2m^2 <$ 凿打面积 $\leq 20m^2$	15-30	
27		屋面管井、通风井、烟道渗漏	接报修后24小时内到达现场,48小时内安排开工	凿开管井及周边饰面进行防水处理	4-7	

28		地下室墙面、地面渗水	接报修后24小时内到达现场,48小时内安排开工	凿除饰面层,重做防水	10-15	
29		外墙渗漏	接报修后24小时内到达现场,48小时内安排开工	采用吊绳辅助的外墙防水补漏维修	5-7	如需采用吊船或搭设大面积脚手架辅助的外墙渗漏维修按维修方案另行确定工期
30	装饰工程	造型天花变形、脱落	接报修后24小时内到达现场,48小时内安排开工	维修造型天花 $\leq 5m^2$	5	
31			接报修后24小时内到达现场,48小时内安排开工	更换造型天花 $\leq 5m^2$	10	
32		油漆面脱落	接报修后24小时内到达现场,48小时内安排开工	维修、翻新 $\leq 10m^2$	5	
33			接报修后24小时内到达现场,48小时内安排开工	维修、翻新 $\leq 30m^2$	7	
34		天花、墙面油漆色差	接报修后24小时内到达现场,48小时内安排开工	打磨、重刷 $\leq 20m^2$	3	
35			接报修后24小时内到达现场,48小时内安排开工	打磨、重刷 $\leq 50m^2$	5	
36		阴、阳角崩口	接报修后24小时内到达现场,48小时内安排开工	修补	3	
37		天花、墙面油漆开裂	接报修后24小时内到达现场,48小时内安排开工	刮腻子、打磨、重刷	3	
38		天花、墙面批荡层大面积空鼓	接报修后24小时内到达现场,48小时内安排开工	挂网重批恢复饰面 $\leq 10m^2$	6-10	
39		墙面、地面砖空鼓、色差	接报修后24小时内到达现场,48小时内安排开工	更换处理 $\leq 10m^2$	6-10	
40		墙面、地面砖崩角破损	接报修后24小时内到达现场,48小时内安排开工	修补处理	3	
41		大理石维修及更换	接报修后24小时内到达现场,48小时内安排开工	修补、打磨	3	
42			接报修后24小时内到达现场,48小时内安排开工	更换处理	8	现场工班包工包料

43			接报修后 24 小时内 到达现场, 48 小时 内安排开工	更换处理	15	维修队报料
44		阳台、露台地面倒坡积水	接报修后 24 小时内 到达现场, 48 小时 内安排开工	凿除饰面 层, 重新 放坡并恢 复 $\leq 10\text{m}^2$	5-7	
45		铁艺栏杆生锈、脱焊、脱 漆	接报修后 24 小时内 到达现场, 48 小时 内安排开工	维修翻新	4-7	
46	木制 作	门裂纹、脱漆、褪色	接报修后 24 小时内 到达现场, 48 小时 内安排开工	局部修补	2-5	
47		门变形拖地	接报修后 24 小时内 到达现场, 48 小时 内安排开工	调整处理	1	
48			接报修后 24 小时内 到达现场, 48 小时 内安排开工	更换	15	
49		门套发霉	接报修后 24 小时内 到达现场, 48 小时 内安排开工	修补、油 漆	3	
50			接报修后 24 小时内 到达现场, 48 小时 内安排开工	更换	6-10	
51		复合木地板及踢脚线潮湿 发霉、变形起拱	接报修后 24 小时内 到达现场, 48 小时 内安排开工	调整更换 $\leq 50\text{m}^2$	3	
52		洗手台水柜	接报修后 24 小时内 到达现场, 48 小时 内安排开工	修补加固	1-4	
53		塑钢、 铝合 金门 窗	链接件变形门扇拖地或开 关不顺	接报修后 24 小时内 到达现场, 48 小时 内安排开工	调整更换	1
54	五金件损坏		接报修后 24 小时内 到达现场, 48 小时 内安排开工	维修更换	1	
55	玻璃更换		接报修后 24 小时内 到达现场, 48 小时 内安排开工	玻璃已到 位现场更 换	1	
56			接报修后 24 小时内 到达现场, 48 小时 内安排开工	普通玻璃 报料更换	2	
57			接报修后 24 小时内 到达现场, 48 小时 内安排开工	钢化玻璃 报料更换	8-15	

58	其他	建筑外立面幕墙、损坏	接报修后 24 小时内 到达现场, 48 小时 内安排开工	维修加固	\	工期根据维修方 案、范围、难度 及现场情况另行 确定
----	----	------------	-------------------------------------	------	---	-------------------------------------

注: 上述维修内容的维修周期时间除特殊注明外, 均包含维修材料采购时间及装修恢复时间, 如 A 类材料厂家问题无法及时供给则按实际采购期顺延。

2.2.6 维修工程保修要求:

经乙方更换或彻底凿除重做的维修及质量整改工程内容乙方须按如下保修期保修:

- 1) 防水工程维修: 5 年。
- 2) 室内装饰工程维修: 2 年。
- 3) 电气管线、上下水管线设备安装工程维修: 2 年。

技术文件回应要求

1、参投单位需按招标文件要求回应施工组织计划、公司简介、营业执照、公司资质文件、组织机构代码证、法人证明书、法人授权委托书、税务登记证、施工单位项目管理人员表、2 个及以上同类型履约中或已完工项目业绩等资料 (案例合同复印件), 以上资料均要盖章。

2、其他要求详见招标文件、拟签合同及甲方提供与维修部位相关的施工图纸, 具体维修及改造工程施工内容以甲方施工通知为准 (包括但不限于施工通知单、线上报修单或电话、微信等通知)。