

# 广州南方学院维修、改造类工程 采购需求书

# 本工程承包范围的具体说明

## 一、工程概况

- (一) 工程名称：广州南方学院维修、改造类工程
- (二) 建设单位：广州南方学院
- (三) 工程地点：广州南方学院校内
- (四) 工程标的：按我校年度大中型维修、改造预算，据实结算。
- (五) 服务周期：自双方签字、盖章之日起至2025年12月31日

## 二、工程承包范围

服务主要范围为教学楼、实验室、图书馆、综合楼、办公楼、教工宿舍、学生宿舍、食堂、体育馆、游泳池等建（构）筑物建筑、结构、装饰装修、水电暖通、人防、安防、消防以及道路、景观绿化、室外管网、围墙等配套设施的维修改造工程项目，可能发生少量的新建建筑工程。投资额每年约为 1000 万元，采购人可根据学校实际情况对供应商委托实施的项目进行增减，此不视为采购人违约。

供应商需同时承担上述服务范围的设计和施工的任务。

(一) 设计工作内容：包括但不限于项目总体规划、前期勘察及地形图测绘、方案设计（含编制、效果图绘制、汇报、修改）、初步设计（含概算编制）、施工图设计（含预算编制），所有设计审批（含行政审批）的相关服务和配合，参与设计交底、验槽、分部和单位工程验收、竣工验收等，协调解决施工现场的问题、参加相关工地会议、并出具设计变更，为设备材料采购提供咨询和建设性意见。

(二) 施工工作内容：包括但不限于上述服务范围所有施工图设计及设计变更范围内全部工程的施工和采购人另行指派的其他工程，以及这些工程所需的临设、安全设施、（半）成品保护、除采购人另行采购外材料购置、废旧料回收，完成材料设备进场报审、安装调试、过程验收和隐蔽验收、相关检测、竣工验收（含竣工图）、工完场清、质量保修期的工作。

## 三、主要承包工程内容

- (一) 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。

#### （二）保修期前工程整改

主要内容：采购人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。

#### （三）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。

#### （四）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。

### 四、工程实施方式

（一）成交供应商以采购人书面开工通知为依据实施相关维修、改造项目，其中涉及抢修项目的，按采购人即时通知（包括但不限于施工通知单、线上报修单或电话、微信等通知）为准实施抢修。

（二）本次拟遴选 3 家单位作为协议合作单位，采购人综合考量工程类型、工程量等因素，原则上均衡分配待实施项目，但采购人不做承诺，可根据实际情况进行调整。

（三）对于单个项目，一般由甲方指派乙方进行设计和施工；但甲方有权根据实际情况指派非乙方进行设计和施工，或者甲方有权根据实际需要或由乙方书面申请将设计或施工另行委托其他第三方实施，此不视为甲方违约。

### 五、报价方式

采购人根据所委托的项目进行逐一结算。

#### （一）设计费

本项目设计费采用费率下浮方式报价，下浮费率为  $d\%$ ， $d$  值精确到百分号前的个位数。本次采购限价费率为  $4.00\%$ ，超出限价费率做无效报价处理。

中标费率为：       $\%$ ，即为  $4.00\% \times (1 - \text{报价下浮率})$

设计费 = 成交费率  $\times$  最终计算基数。最终计算基数以审计部门按照报审资料审定的

单个项目建筑安装工程费的结算值为准。

设计费包括但不限于项目总体规划费用、前期勘察费（含勘察文件及岩土设计文件编制）、地形图测绘费用、初步设计费用、概算编制、方案编制、方案修改和深化费用、施工图设计费用、预算编制、效果图绘制费、施工图出图费、打印装订费、上图入库及施工配合、技术指导所产生的费用、评审费、管理费、交通住宿费、税金、利润及本项目所有风险等一切相关费用，采用固定总价一次性包干，除非合同另有约定外，不再受生产要素、市场价格变化因素及设计细化等原因而作任何调整。

## （二）建筑安装工程费

本项目建筑安装工程费采用费率下浮方式报价，下浮费率为  $d\%$ ， $d$  值精确到百分号前的个位数。从维修工程、建筑与装饰工程、安装工程、市政工程、园林绿化工程五个方面分别报价下浮率，超出限价费率做无效报价处理，报价文件详见《广州南方学院维修、改造工程综合单价报价表》。

# 本工程采购事项及要求

## 一、采购原则

(一)本采购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,投标方应仔细研究采购文件以及其他有关文件,完全了解维修改造及质量整改工程的实际范围。

(二)对于采购人接收的响应文件,候选供应商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采购文件所建构的内容。

(三)供应商必须具有相应资质的能力及良好的社会信誉。

1. 供应商及其总部的法定地址及经营地址。

2. 供应商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证明材料。

3. 供应商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. 供应商没有相关建筑工程的缔约过失、合同违约等不良记录。

5. 供应商若为合伙人,则须合伙人各自提交以上声明供采购方参考备案。

6. 供应商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状及对供应商的潜在财政影响。

7. 成交供应商能够按采购人提供的文件内容,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,因质量缺陷引的返修/返工,产品使用技术指导及合约保修。

8. 成交供应商以本方案指定的国家、行业、地方现行技术标准为准编制响应文件,当依据的标准出现更新时,更新之后招投标文件的均应依照更新的相应标准执行。

9. 对本方案的调整,应在采购方认同的“采购答疑”结果基础上予以落实。

10. 供应商在采购人要求的时间内及时提供投标样品,候选样品封板时采购人负责填写样品确认登记表,采购人、建设单位代表、拟候选投标方等有关各方签字确认。

#### （四）踏勘现场

1. 供应商对工程现场及周围环境自行进行踏勘，以便供应商获取有关编制响应文件和签署合同所涉及现场的资料，应被认为已察看和核查了现场和其周围环境，并已经充分掌握工程现场的地表周围和地下如地下水、土质、水文和气候条件等一切情况（包括当地有关工程施工的管理规定）。也了解工地位置、地形地貌、道路、施工空间、装卸限制及任何其他足以影响承包价的情况，任何因忽视或误解工地情况而导致的超出采购内容的索赔或工期延长申请将不被批准。供应商承担踏勘现场所发生的自身费用。

2. 采购人向供应商提供的有关现场的数据和资料，是采购人现有的能被供应商利用的资料，采购人对供应商做出的任何推论、理解和结论均不负责任。

3. 经采购人允许，供应商可为踏勘目的进入采购人的项目现场，但供应商不得因此使采购人承担有关的责任和蒙受损失。供应商应承担踏勘现场的责任和风险。

（五）本项目实行限额设计，限额施工原则。

## 二、对供应商的资质要求

（一）注册资金：不少于 1000 万元（实缴）。

（二）企业资质：

1. 施工资质：供应商具备建筑工程施工总承包三级及以上资质。

2. 设计资质：具有建设行政主管部门核发的工程设计建筑行业（建筑工程）乙级及以上的资质或工程设计综合甲级资质。若供应商无设计资质，需在开标前与具备上述设计资质的设计单位签订合作协议，并出示合作协议及设计资质证明材料原件供采购人查验，并提交合作协议及设计资质证明材料的复印件给采购人备案。

（三）施工能力：供应商必须具有足够的资产及能力来有效地履行本工程合同。

（四）质量认证：质量管理体系通过 ISO9001 认证。

（五）工程业绩：供应商需提供近 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、改造经验优先。

## 三、对供应商的人员组织要求：

（一）在工程现场设立并保持健全和有效的项目管理组织架构，配备足够的称职的岗位人员。响应文件中项目管理组织架构与校内实际驻场人员需一致，项目管理组织和

主要岗位人员按时到位，且需派出驻校人员：水电工至少 3 名，泥瓦工、抹灰工至少 3 名，木工、油漆工等至少 1 名。

(二) 施工班子：项目经理须具有国家二级及以上注册建造师（或二级注册建筑师及以上、或二级注册结构工程师及以上、或注册监理工程师）执业资格和安全生产考核合格证书（安全 B 证），并具备同规模类似项目的业绩；项目施工技术负责人须具有高级工程师职称；建筑八大员——施工员（测量员）、质量员、安全员、标准员、材料员、机械员、劳务员（预算员）、资料员，必须要持证上岗的，其中安全员必须同时持有安全生产考核合格证书（安全 C 证）。项目经理、项目技术负责人、专职安全员及施工员应在双方合同签订后一周内进驻现场，其余主要施工管理人员视项目情况或采购人要求按时进驻现场，根据现场工程实际进展情况合理增配人员。

(三) 设计班子：项目负责人要求具有二级注册建筑师资格及以上或二级注册结构师资格及以上，同时应具有中级及以上职称。建筑、结构、暖通、给排水、电气、造价专业设计负责人各 1 名，应具有相关专业注册证或中级及以上职称；各专业设计师不得少于 1 名。现场设计服务必须做到随叫随到，具体人数由采购人根据需要确定。项目负责人需定期参加项目会议。

(四) 施工项目经理、施工项目技术负责人、建筑八大员等主要施工管理人员的社保须由成交供应单位直接缴纳，设计负责人、设计各专业负责人及各专业设计师的社保须由成交供应单位或委托的设计单位缴纳，要求提供政府职能部门（社保局）出具或网上下载打印的带电子签章的近半年社保证明材料。

(五) 主要施工管理人员的考勤要求：

对项目经理、项目技术负责人、八大员均应实名制考勤。每日考勤时间应与施工作业时间相符，考勤次数不得少于两次，当日最早和最晚考勤时间间隔不得少于 4 小时。考勤应按照规定：

(1) 项目经理是带班制度的第一责任人，每月在施工现场带班时间不少于 80%。应严格遵守《建筑施工企业负责人及项目负责人施工现场带班暂行办法》（建质〔2011〕111 号）第十一条：项目负责人每月带班生产时间不得少于本月施工时间的 80%。因其他事务需离开施工现场时，应向工程项目的建设单位请假，经批准后方可离开。离开期间应

委托项目相关负责人负责其外出时的日常工作。

(2) 项目技术负责人、专职安全员、施工员每月在施工现场时间不少于 22 天。

(3) 其余主要施工管理人员，出勤按照采购人要求。

(4) **关键岗位人员：**项目经理、项目技术负责人、专职安全员、施工员、质量员。

特殊时段，严格执行关键岗位 24 小时值班，不得请假或缺勤！

**(六) 施工项目经理业绩：**自 2021 年 1 月 1 日以来（已竣工验收日期为准），在供应商拟委任的施工项目经理在中华人民共和国境内（不含港澳台地区）须具备单个合同金额不低于 400 万元的公共建筑施工业绩。

#### 四、履约担保：

成交供应商需提供履约担保，履约担保的形式、金额及期限：

1. 履约担保的形式：履约保证金或不可撤销的见索即付银行保函；

2. 履约担保的金额：30.00 万元人民币（大写：人民币叁拾万元整）；

3. 履约担保的提交时间：在中标通知书发出之日起 20 日内，成交供应商按担保金额向采购人提交履约担保。

4. 履约担保的期限：自提交履约担保之日起至采购人签认并向成交供应商出具工程接收证书后 30 个工作日内止。

5. 履约担保的退还时间：

(1) 履约保证金的退还

成交供应商向采购人缴纳的履约保证金，均不计取利息。成交供应商未违约的情况下，采购人分阶段退还：

a. 整体工程形象进度完成 100%并成交供应商退场后30个工作日内，退还 50%工程履约保证金；

b. 整体工程竣工验收合格日后30个工作日内，退还剩余工程履约保证金。

c. 履约保证金不计利息。

如成交供应商有下列行为的，采购人有权对工程履约保证金作如下处理：

a. 签订合同后，成交供应商不按采购人要求时间进场施工，采购人有权没收履约保证金。

b. 成交供应商违反合同约定时，采购人有权直接在工程履约保证金中扣款相应的

违约金、罚款、赔偿金。

(2) 履约保函的返还

成交供应商以履约保函方式向采购人提交的履约担保，成交供应商未违约的情况下，采购人于颁发本合同整体工程竣工验收证书后 30 个工作日内返还；若成交供应商违约，采购人有权随时直接向保函开具单位提取履约保证金，而无须征得成交供应商的具体意见。

# 本工程采购技术要求

## 一、主要的设计技术、质量要求

(一) 各阶段设计图纸必须满足现行国家、行业及工程所在地的地方规范、规程、标准，当上述规范、规程、标准存在不一致时，约定采用的规范、规程、标准应按较高标准执行，除非当地相关行政主管部门另有规定。若超出国内规范、规程、标准，应进行技术论证。供应商应对设计成果负责，采购人对供应商提供任何设计资料（含阶段性成果）的审核、确认或同意，均不免除或减轻供应商应承担的质量瑕疵或设计瑕疵责任。

(二) 所有图纸设计深度应满足国家有关设计图纸深度要求及编制施工图预算要求：建筑工程设计深度应达到建设部编制的《建筑工程设计文件编制深度规定》(2016年版)和《市政公用工程设计文件编制深度规定》(建质[2013]57号)要求。

(三) 没有参照图纸的项目需现场实际测量(根据项目设计内容测量维修改造区域内的全部基础数据)，提供测量图，提供纸质版文件4份及电子版1份。

(四) 有参照图纸的项目，需要现场核实参照因纸与实际现场是否一致，如果一致，可利用原始图纸（没有电子版的老图需要利用老图重新画电子版）进行工程项目设计。根据采购人要求提供方案设计、效果图设计、初步设计、施工图设计、概算文件、预算文件、现场指导与监管，提供纸质版文件4份及电子版1份。

(五) 有参照图纸的项目，需要现场核实参照图纸与实际现场是否一致，如果不一致，需重新测量，进行工程项目设计。根据采购人要求提供方案设计、效果图设计、施工图设计、编制设计概算、现场指导与监管，提供纸质版文件4份及电子版1份。

(六) 提供所设计维修改造项目采购需求论证，提供纸质版文件4份及电子版1份。

(七) 设计文件中选用的国家标准图、部标准图及地方标准图由供应商负责解决。

(八) 设计单位应及时、积极配合工程施工过程中有关变更等资料的编制。对采购人提出的变更，供应商应将变更实施方案及所产生的后果（如投资增减、工期影响等）书面报采购人审核确认后组织实施。

(九) 设计方案根据项目实际情况及采购人的要求，供应商提供以下全部或部分资料：总平面效果图、景观分析图、分区平面效果图、总体鸟瞰效果图、建筑立面效果图、剖面图、重要节点（如室内的各功能区，公共区域的走廊、楼梯间、活动室、前台、中

庭、周边等)透视效果图,能全面地反映各个主要角度的效果;总体植物效果方案;其他需要加以展示的图纸及介绍方案时所需要的有关文件。

(十)设计单位应满足采购人的使用要求,在不降低功能和保证安全的前提下,按采购人确定的限额设计值或工程总造价进行设计。

(十一)设计单位应具有承接本工程设计任务的资质并在合同履行期间维持该等级资质(具有合法有效的《营业执照》、《工程设计证书》、《工程勘察设计收费资格证书》);独立完成本工程设计任务,未经采购人同意,不得将设计任务中的任何部分另行委托第三方。否则,采购人有权解除合同,供应商应向采购人支付50000元违约金,并赔偿由此给采购人造成的一切损失。

(十二)设计单位在施工阶段应按时参加图纸会审、图纸变更、隐蔽工程验收、竣工验收等工作,并按照采购人的要求派人参与工地协调会议,否则,设计单位迟到或早退者罚款100元/人/次,缺席者罚款500元/人/次。

(十三)若供应商正式交付的施工图,如图纸深度、图纸完整性、准确性不能够满足采购人要求时,第1次采购人将书面通知供应商在规定时间内对图纸进行补充、修改,如经修改后第2次正式交付采购人,仍达不到标准则扣除单个项目批复资金费用的5%,供应商经修改后第3次正式交付采购人仍达不到标准的则由采购人另行委托第三方单位设计,同时供应商按照采购人直接支付该第三方单位的金额的120%对采购人进行补偿。采购人有权从应付给供应商的任何款项中扣除该等由采购人垫付的款项和相应的补偿金额或要求供应商在一周内支付给采购人。采购人不再支付任何费用。

(十四)供应商在进行项目阶段性成果汇报(包括概念设计、方案设计阶段和初步设计阶段向政府、采购人组织的汇报会及评审会)及其他专业顾问、设计公司的每次汇报中应委派项目主设计师到场汇报、参与,会议地点由采购人定。供应商进行项目汇报及后期配合的所有差旅费(合同中约定的次数)(含交通、食宿等费用)包含在设计总费用中,采购人不再另行支付。

(十五)供应商应在各设计阶段委派专人参加由采购人组织的重要会议。如由于供应商的设计原因造成后期出现较多问题,供应商应按采购人要求到场解决问题。

(十六)供应商不得拒绝采购人所委托的设计任务,如有不可完成正当理由,必须第一时间以书面形式正式告知采购人,并经采购人书面同意。否则,采购人有权委托第

三方单位设计，同时供应商按照采购人直接支付该第三方单位设计费用的 1.5 倍向采购人承担违约赔偿责任，造成采购人损失的，供应商负责赔偿。采购人可在任何时候从供应商的任何工程款中予以扣减。

## 二、施工技术、质量要求

(一) 按采购人认可与维修内容相关的施工图纸，并符合《建筑装饰装修工程质量验收规范》、《建筑工程施工质量验收统一标准》、《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》等标准执行。

(二) 主要材料的规格、颜色、厚度等要求应符合采购文件的要求，主要技术标准详见以下要求：

### 1. 主材要求

(1) 维修改造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) 维修改造及质量整改工程所用材料的燃烧性能应符合现行国家标准《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222-2017 、《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018 年版) 、《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB50325-2020 、《建筑装饰装修工程质量验收规范》GB50210-2018、《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300-2013、《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》GB 55032-2022 等。

(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。

(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》GB50325-2020 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》等。

### 2. 施工要求

(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》GB50210-2018 及《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300-2013、《园林绿化工程施工及验收规范》CJJ 82-2012 等执行。

(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《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300-2013、《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》GB 55032-2022 及市政建筑行业标准、规范、规程，以及相关法律法规的要求。

(3) 维修改造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。

(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。

(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：

广州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（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 若有
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 若有
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 若有
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	防水工程	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		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 $\leq 2\text{m}^2$	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, $2\text{m}^2 <$ 凿打面积 $\leq 20\text{m}^2$	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 $\leq 5\text{m}^2$	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 $\leq 5\text{m}^2$	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 ≤10m <sup>2</sup>	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 ≤30m <sup>2</sup>	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 ≤20m <sup>2</sup>	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 ≤50m <sup>2</sup>	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≤10m <sup>2</sup>	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≤10m <sup>2</sup>	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,	凿除饰面层, 重新放	5-7	

			48 小时内安排 开工	坡并恢复≤ 10m <sup>2</sup>			
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≤ 50m <sup>2</sup>	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	钢化玻璃材料更换	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。

(6) 维修工程保修要求：

质量保修期从工程竣工验收合格之日算起。单个项目竣工验收的工程，按单个项目工程分别计算质量保修期，本工程质量保修期如下：

② 地基基础工程、主体结构工程为设计文件规定的合理使用年限；

② 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏工程为 5 年；

③ 给排水管道工程、电气管线工程、设备安装工程为 2 年；

④ 供热和供冷系统工程为 2 个采暖期、供冷期；

⑤ 装饰装修工程为 2 年；

⑥ 除上述约定外，绿化工程为二级养护，养护期 1 年，苗木成活率要达到 100%，其他工程质量保修期均为 2 年。

如果因为某项缺陷或损害达到使工程、分部分项工程（视情况而定，并在接收以后）不能按其原定目的使用的程度，采购人有权对工程或某一分项工程的质量保修期限获得一个延长期。但质量保修期限的延长不得超过 2 年。

## 二、技术文件回应要求

(一) 供应商需按采购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。

(二) 其他要求详见采购文件、拟签合同及采购人提供与维修部位相关的原施工图纸，具体维修及改造工程施工内容以采购人施工通知为准（包括但不限于施工通知单、线上报修单、电话或微信等通知）。