**采购公告**

**创意园集团及子报子公司自用物业修缮工程采购公告**

各相关专业公司：

本公司现对创意园集团及子报子公司自用物业修缮工程进行公开采购，欢迎有意向的相关专业公司参与比选。

**第一部分通用内容**

一、参与比选人须知：

参与比选人应符合中国法律、法规规定的一切必要条件。

参与比选人自行承担比选过程中的一切有关费用，不论比选结果如何。

参与比选人提交的比选书内容及有关文件，不论中选与否，一概不退还。

二、参与比选人送交的比选文件应按照如下顺序和要求提供相关资料，并将比选文件装订成册。

（一）资料顺序：

1、法人营业执照复印件，并加盖公章。

2、参与比选函、法人代表身份证明。

3、参与比选人的介绍材料。

4、建筑工程施工总承包/建筑装修装饰工程总承包三级/防水防腐保温工程专业承包二级及其他以上级别施工专业承包资质，并加盖公章。

5、参与比选人出具的法定代表人授权委托书，并加盖公章。

6、工程预算报价（请严格按照本公告第二部分的要求提交），报价应为标的含税价格（比选书中的报价为最终报价）。

7、工程实施方案(施工方案、质量保证措施及安全文明施工措施等)。

8、比选人认为需要说明的其他内容。

（二）比选文件必须符合以下要求：

1、比选文件及参与比选人、采购方双方之间的一切函电应使用中文书面形式。

2、参与比选人应按照采购方要求的计量单位报价，报价货币种类为人民币。

3、参与比选人应对比选文件的真实性负责。采购方有权要求参与比选人提供证明其具备履约能力的必要证明文件，参与比选人提交的证明文件应使采购方满意。

4、参与比选人应编制比选文件一式2份，含电子文件光盘一套。电子文件用Microsoft office/WPS软件制作，介质为CD-R光盘，放入比选文件袋中一并封存。所有电子文件不能采用压缩处理，其内容应与参与比选人打印产生的纸质比选文件内容一致。所有比选文件放入文件袋密封并加盖公章。请在密封后的文件袋上填写如下内容：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 参与比选人详细名称 |  | | |
| 比选文件内容 |  | | |
| 参与比选人联系人 |  | 手机号码 |  |
| 固定电话号码 |  | 传真号码 |  |
| 联系地址 |  | 邮编 |  |
| E-mail |  | | |

参与文件及相关函电必须符合上述要求，否则将会直接导致丧失评选资格。

三、其他商务要求：

（一）采购方与中选方签订工程施工合同后，中选价格在合同有效期内不得变更。

（二）采购方与中选方签订的工程施工合同版本参见本公告第三部分合同书格式。

**第二部分项目工程及报价要求**

项目概况

工程名称：创意园集团及子报子公司自用物业修缮工程

工程地点：广州市天河区黄埔大道中315号羊城创意产业园。

工程内容：

创意园集团及子报子公司自用物业修缮工程共分为四个子单位工程，分别为:羊城创意园3-10栋维修工程；3-13栋墙面受潮处理工程；羊城创意园1-11栋维修工程；羊城创意园1-12栋维修工程。其中1-11栋、1-12栋维修工程属暂定工程（很可能取消），需待3-10栋、3-13栋工程完工后，发包人确认，发出开工通知后再进场。工程内容包括原有基面打凿、更换铝合金窗、抹灰油漆、墙面防水、铺贴护墙板、外墙清理、钢梯翻新、伸缩缝防水维修、重做保护层等，详细内容以采购方提供的工程量清单、全套施工图、技术方案要求及有关资料为准。

质量要求：严格按采购方提供的施工图进行施工，按照设计文件和省市有关技术标准、规范和合同规定施工，工程质量符合《建筑工程施工质量评价标准》（GB/T50375-2016）、《混凝土结构工程施工规范》（ GB 506666 -2011 ）等有关要求；验收标准按国家颁发的《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）、《钢结构工程施工质量验收规范》(GB50205-2001)、《混凝土结构工程施工质量验收规范》（GB50204-2015）等执行，必须达到竣工备案制的合格标准，一次竣工验收合格；保修期按照《建设工程质量管理条例》规定执行。

承包方式：按采购方提出的要求，参与比选人根据工程现场实际情况、工程性质、工程特点等要求，由中选人对以上采购范围包施工、包材料、包质量、包工期、包安全、包工人工资、包本项目维稳、包文明施工、包送电、包税收、包协调各方面关系、包验收合格、包因比选方施工验收不能通过所需要发生的整改费用。按工程量清单计价，各工程段项目措施费包干、综合单价包干、工程量按实结算、工程增值税按实结算。发包人有权对工程内容进行增减，相关措施费用、利润不另行补偿。不允许转包和分包。

施工工期：50个日历天。

二、参与比选人资格要求

（一）参与比选人须具有独立法人资格，持有有效的工商行政管理部门核发的法人营业执照，注册资本、实缴资本大于100万，社保员工人数大于10人；

（二）参与比选人须具有良好的企业信誉。

（三）参与比选人自 2017年1 月1 日至今完成过1~2项质量合格、合同总额50万元以上的单个类似工程业绩；

（四）本采购工程不接受联合体的报名。

三、创意园集团及子报子公司自用物业修缮工程（工程预算、综合单价报价方式）

（一）比选控制价：本项目比选控制价为人民币327647.38元，各子工程段分别为:子工程段一：羊城创意园3-10栋维修工程，比选控制价为人民币256390.81元，其中安全文明施工费13801.77元，暂列金额26760元；子工程段二：3-13栋墙面受潮处理工程，比选控制价为人民币9888.48元，其中安全文明施工费500元，暂列金额1600元；子工程段三：羊城创意园1-11栋维修工程，比选控制价为人民币14837.82元，其中安全文明施工费800元，暂列金额3000元；子工程段四：羊城创意园1-12栋维修工程，比选控制价为人民币46530.27元，其中安全文明施工费800元，暂列金额3000元。

（二）比选报价

1、比选总报价说明；（提醒：如参与比选人的报价明显低于比选控制价×80%，参与比选人在后期履约中违约风险较高。）

2、工程量清单报价表，工程预算总价应包括主材设备、拆除、安装、装修、管理服务及安全防护及文明施工措施费、规费、预算包干费及工程税费等所有费用，工程内容应包含本公告中的各项工程要求，工程量清单如下：

**创意园集团及子报子公司自用物业修缮工程工程量清单**

# 子工程段一：羊城创意园3-10栋维修工程工程量清单

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 项目特征描述 | 计量单位 | 工程量 | 金额（元） | | |
| 综合单价 | 综合合价 | 其中 |
| 暂估价 |
|  | 外墙窗框防水维修 |  |  |  |  |  |  |
| 1 | 原窗户拆除 | 1.窗拆除 金属   2.拆除废料外运 人工装自卸汽车运 3km内 实际运距(km):25 | m2 | 60 |  |  |  |
| 2 | 更换铝合金平开窗 | 1.铝合金平开窗  2.平开窗安装 清玻6mm | m2 | 60 |  |  |  |
| 3 | 窗框打胶 | 1.嵌缝材料种类:聚硫密封膏  2.施工部位：内窗框部位 | m | 83.32 |  |  |  |
| 4 | 嵌缝堵漏 水泥防水浆 混凝土结构 | 1.嵌缝材料：聚合物水泥防水浆料  2.完工清理 | m | 83.32 |  |  |  |
| 5 | 分色纸施工 | 1.分色纸施工  2.完工清理 | m | 83.32 |  |  |  |
| 6 | 酸洗墙面 | 1.稀盐酸清洗墙面  2.清除墙面污渍 | m2 | 41.66 |  |  |  |
| 7 | 外墙砖缝打胶 | 1.嵌缝材料种类:聚硫密封膏  2.施工部位：外墙砖缝部位 | m | 107.32 |  |  |  |
| 8 | 墙面涂膜防水 | 1.防水膜品种:外墙丙烯酸防水涂料  2.涂膜厚度、遍数:2mm厚 | m2 | 41.66 |  |  |  |
| 9 | 外墙砖缝打胶 | 1.嵌缝材料种类:盖缝剂  2.施工部位：外墙砖缝部位 | m | 107.32 |  |  |  |
|  | 室外涂料饰面层翻新 |  |  |  |  |  |  |
| 10 | 铲除油漆面 | 1.铲除部位名称:墙面及天棚面及线条 | m2 | 187.8 |  |  |  |
| 11 | 酸洗墙面 | 1.稀盐酸清洗墙面  2.草酸溶液刷洗 | m2 | 187.8 |  |  |  |
| 12 | 砼裂缝修补 裂缝注射 板 | 1.裂缝注射胶材料：环氧树脂  2.施工部位：天棚底  3.施工后完工清理 | m | 6 |  |  |  |
| 13 | 砼裂缝修补 裂缝注射 墙、柱、梁 | 1.裂缝注射胶材料：环氧树脂  2.施工部位：墙柱面  3.施工后完工清理 | m | 5.5 |  |  |  |
| 14 | 基层处理剂 | 1.涂刷部位:室外墙面及檐口、屋顶  2.基层材料类型:基层处理剂  3.涂料品种、刷涂遍数:喷涂基层处理剂3遍 | m2 | 187.8 |  |  |  |
| 15 | 分色纸施工 | 1.分色纸施工  2.完工清理 | m | 55 |  |  |  |
| 16 | 抹灰面油漆 | 1.腻子种类:耐水性腻子  2.刮腻子遍数:2遍  3.油漆品种、刷漆遍数:外墙面乳胶漆一底两面 | m2 | 187.8 |  |  |  |
| 17 | 抹灰面油漆 | 1.基层类型:室外外墙抹灰面  2.油漆品种、刷漆遍数:罩面漆一遍 | m2 | 187.8 |  |  |  |
|  | 四层南面大办公室天花裂缝防水维修 |  |  |  |  |  |  |
| 18 | 注浆堵漏 水溶性聚氨脂 混凝土结构 | 1.基层清理、埋设注浆嘴  2.注浆材料：发泡性聚氨酯  3.结构面材料：混凝土结构  4.封孔：堵漏宝封孔 | m | 8 |  |  |  |
| 19 | 砼裂缝修补 裂缝注射 板 | 1.裂缝注射胶材料：环氧树脂  2.施工部位：天棚底  3.施工后完工清理 | m | 8 |  |  |  |
| 20 | 天棚面涂膜防水 | 1.防水膜品种:水泥基渗透结晶  2.涂膜厚度、遍数:1mm厚 | m2 | 4.8 |  |  |  |
| 21 | 天棚面涂膜防水 | 1.防水膜品种:防水浆料  2.涂膜厚度、遍数:2mm厚 | m2 | 4.8 |  |  |  |
|  | 室内涂料饰面层翻新 |  |  |  |  |  |  |
| 22 | 立面抹灰层拆除 | 1.拆除部位:墙面  2.抹灰层种类:红泥 | m2 | 666.36 |  |  |  |
| 23 | 平面抹灰层拆除 | 1.拆除部位:天棚面  2.抹灰层种类:红泥 | m2 | 18 |  |  |  |
| 24 | 基层处理剂 | 1.涂刷部位:室外墙面及檐口、屋顶  2.基层材料类型:基层处理剂  3.涂料品种、刷涂遍数:喷涂基层处理剂2遍 | m2 | 684.36 |  |  |  |
| 25 | 墙面涂膜防水 | 1.防水膜品种:抗微晶防水涂料  2.涂膜厚度、遍数:1.5mm厚 | m2 | 684.36 |  |  |  |
| 26 | 墙面砂浆防水(防潮) | 1.防水层做法:聚合物水泥砂浆  2.砂浆厚度、配合比:5mm | m2 | 684.36 |  |  |  |
| 27 | 抹灰面油漆 | 1.腻子种类:普通成品腻子  2.刮腻子遍数:2遍  3.油漆品种、刷漆遍数:内墙面乳胶漆一底两面 | m2 | 666.36 |  |  |  |
| 28 | 抹灰面油漆 | 1.腻子种类:普通成品腻子腻子  2.刮腻子遍数:2遍  3.油漆品种、刷漆遍数:天棚面乳胶漆一底两面 | m2 | 18 |  |  |  |
| 29 | 抹灰面油漆 | 1.基层类型:室外外墙抹灰面  2.油漆品种、刷漆遍数:罩面漆一遍 | m2 | 684.36 |  |  |  |
| 30 | 立面块料拆除 | 1.拆除的基层类型:墙面红泥面  2.饰面材料种类:瓷砖踢脚线120mm高 | m2 | 20 |  |  |  |
| 31 | 块料踢脚线 | 1.踢脚线高度:120mm  2.面层材料品种、规格、颜色:瓷砖踢脚线 | m2 | 20 |  |  |  |
|  | 二层公共卫生间走廊墙面维修 |  |  |  |  |  |  |
| 32 | 墙面铺贴护墙板 | 1.原有墙面处理  2.石晶艺术墙板及人工安装（含阳角修边） | m2 | 21.91 |  |  |  |
| 33 | 金属踢脚线 | 1.踢脚线高度:120mm  2.面层材料品种、规格、颜色:黑色不锈钢踢脚线 | m | 7.4 |  |  |  |
|  | 外墙面废弃孔洞封堵等零星杂项维修 |  |  |  |  |  |  |
| 34 | 拆除外墙面角铁架 | 1.拆除外墙面角铁架  2.余泥清运 | 项 | 1 |  |  |  |
| 35 | 防火堵洞(隔板)、孔洞封堵 | 1.名称:堵洞  2.材质:环氧胶泥  3.部位:外墙部位 | 处 | 20 |  |  |  |
| 36 | 更换排水管 | 1.拆除原有冷凝管  2.更换聚乙烯冷凝软管，不锈钢卡箍固定 | m | 130 |  |  |  |
|  | 余泥外运 |  |  |  |  |  |  |
| 37 | 余方弃置 | 1.废弃料品种:拆除废料  2.运距:20km | m3 | 10.72 |  |  |  |
|  | 措施项目 |  |  |  |  |  |  |
| 38 | 活动脚手架 | 1.天棚活动脚手架搭拆  2.搭设高度综合考虑 | m2 | 18 |  |  |  |
| 39 | 活动脚手架 | 1.墙面活动脚手架搭拆  2.搭设高度综合考虑 | m2 | 666.36 |  |  |  |
| 40 | 施工围栏 | 1.该部分暂定需要围蔽按100m计算 | m | 100 |  |  |  |
| 41 | 大型机械设备进出场及安拆 | 1.机械设备名称:平台作业升降车  2.提升高度:16m | 台班 | 1 |  |  |  |

子工程段一：羊城创意园3-10栋维修工程暂列金、暂估价和增值税费率

表1暂列金：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 工程名称 | 工程内容 | 金额（元） | 备注 |
| 1 | 暂列金额 | 暂列金额 | 26760.00 |  |

表2暂估价：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 工程名称 | 工程内容 | 金额（元） | 备注 |
| 1 | 成品防护（招牌、灯具等） | 室内施工成品保护 | 1500 |  |
| 2 | 室外楼梯栏杆除锈翻新油漆 | 手工除锈，修补及翻新油漆 | 1600 |  |
| 3 | 室外楼梯板翻新及踏步翻新 | 楼梯板翻新、更换，踏步翻新等 | 3000 |  |
| 4 | 吊绳滑板高空作业增加费 | 高空作业增加费 | 5000 |  |
| 5 | 更换洗手台 | 2.1m\*0.8m人造石茶水台带柜子带陶瓷洗手盆及黄铜水龙头 | 3000 |  |

表3增值税费率：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 计算基础 | 计算基数 | 计算费率  (%) | 金额(元) |
| 1 | 增值税销项税额 | 分部分项合计+措施合计+其他项目 |  | 9 |  |
|  |  |  |  |  |  |

# 子工程段二：3-13栋墙面受潮处理工程工程量清单

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 项目特征描述 | 计量单位 | 工程量 | 金额（元） | | |
| 单价 | 综合合价 | 其中 |
| 暂估价 |
| 1 | 立面受潮腻子铲除 | 1.拆除部位:墙面  2.抹灰层种类:腻子 | m2 | 120.00 |  |  |  |
| 2 | 基层处理剂 | 1.涂刷部位:室内墙面及檐口、屋顶  2.基层材料类型:基层处理剂  3.涂料品种、刷涂遍数:喷涂基层处理剂1遍 | m2 | 120.00 |  |  |  |
| 3 | 抹灰面油漆 | 1.腻子种类:普通成品腻子  2.刮腻子遍数:2遍  3.油漆品种、刷漆遍数:内墙面乳胶漆一底两面 | m2 | 120.00 |  |  |  |
| 4 | 保洁、垃圾清运及措施费 |  | 项 | 1.00 |  |  |  |

子工程段二：3-13栋墙面受潮处理工程暂列金和增值税费率

表1暂列金：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 工程名称 | 工程内容 | 金额（元） | 备注 |
| 1 | 暂列金额 | 暂列金额 | 1600.00 |  |
|  |  |  |  |  |

表2增值税费率：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 计算基础 | 计算基数 | 计算费率  (%) | 金额(元) |
| 1 | 增值税销项税额 | 分部分项合计+措施合计+其他项目 |  | 9 |  |
|  |  |  |  |  |  |

# 子工程段三：羊城创意园1-11栋维修工程工程量清单

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 项目特征描述 | 计量单位 | 工程量 | 金额（元） | | |
| 综合单价 | 综合合价 | 其中 |
| 暂估价 |
|  | 整个项目 |  |  |  |  |  |  |
| 1 | 1-11栋屋面与1-12栋交接处阴角防水 | 1.构造层拆除：阴角拆除原构造层，平面处为隔热层、混凝土保护层找平层及旧防水层，厚度暂定为150mm，立面处拆除砂浆保护层至结构砖面，拆除区域为阴角部位上下500mm\*500mm范围内；  2.收口位置开槽：女儿墙完阴角往上500mm处，剔凿深20mm\*30mm U型槽；  3.基层清理：清理基层，基层应平整、坚实、干净、干燥、无灰尘、无颗粒、油迹和凹凸不平；  4.基面找平：基面凹凸不平处用20mm厚聚合物水泥砂浆进行局部找平；  5.抹圆弧：阴角部位用1:2.5水泥砂浆抹圆弧处理，R≥5cm；  6.附加防水层：用单组分聚氨酯做“两油一布”加强处理，即先刷一层单组分聚氨酯，宽度为300mm，在其上部铺一层网格布，再刷一层单组分聚氨酯，使网格布充分覆盖；  7.涂料防水层：大面涂刷2mm厚SPU-301单组分聚氨酯防水涂料立面上反500mm高度，涂料与原屋面防水层搭接100mm，具体以实际情况为准；  8.卷材防水层：涂料施工完成后，直接铺贴一道1.5mm厚单面粘SAM-921交叉层压膜自粘防水卷材，收头部位钉压固定，密封胶密封处理；  9.保护层2:立面面批抹25mm厚1:2.5水泥砂浆保护层，内配钢丝网；  10.面砖复原：铺贴屋面面隔热层；  11.垃圾清理 | m2 | 9.3 | 947 | 8807.1 |  |
|  | 余泥外运 |  |  |  |  |  |  |
| 2 | 余方弃置 | 1.废弃料品种:拆除废料  2.运距:20km | m3 | 2 |  |  |  |
|  | 措施项目 |  |  |  |  |  |  |
| 3 | 成品保护 | 1.成品保护 | 项 | 1 |  |  |  |

子工程段三：羊城创意园1-11栋维修工程工程量清单暂列金和增值税费率表1暂列金：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 工程名称 | 工程内容 | 金额（元） | 备注 |
| 1 | 暂列金额 | 暂列金额 | 3000 |  |

表2增值税费率：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 计算基础 | 计算基数 | 计算费率  (%) | 金额(元) |
| 1 | 增值税销项税额 | 分部分项合计+措施合计+其他项目 |  | 9 |  |
|  |  |  |  |  |  |

# 子工程段四：羊城创意园1-12栋维修工程工程量清单

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目编码 | 项目名称 | 项目特征描述 | 计量单位 | 工程量 | 金额（元） | | |
| 综合单价 | 综合合价 | 其中 |
| 暂估价 |
| 1 |  | 整个项目 |  |  |  |  |  |  |
| 2 | 011604002001 | 立面抹灰层拆除 | 1.拆除部位:墙面  2.抹灰层种类:红泥 | m2 | 58.46 |  |  |  |
| 3 | 011003003004 | 基层处理剂 | 1.涂刷部位:室外墙面及檐口、屋顶  2.基层材料类型:基层处理剂  3.涂料品种、刷涂遍数:喷涂基层处理剂2遍 | m2 | 58.46 |  |  |  |
| 4 | 010903002004 | 墙面涂膜防水 | 1.防水膜品种:抗微晶防水涂料  2.涂膜厚度、遍数:1.5mm厚 | m2 | 58.46 |  |  |  |
| 5 | 010903003001 | 墙面砂浆防水(防潮) | 1.防水层做法:聚合物水泥砂浆  2.砂浆厚度、配合比:5mm | m2 | 58.46 |  |  |  |
| 6 | 011406001005 | 抹灰面油漆 | 1.腻子种类:普通成品腻子  2.刮腻子遍数:2遍  3.油漆品种、刷漆遍数:内墙面乳胶漆一底两面 | m2 | 58.46 |  |  |  |
| 7 |  | 二层窗户防水 | 1.构造层铲除：凿除窗框四周的外墙水泥砂浆批荡层直至砌体墙结构层，凿除宽度同窗台宽度，暂定为100mm；  2.基层清理：如基层存在裂缝，则采用防水堵漏宝进行密封处理；  3.注浆：（室外施工）使用手电钻在窗框处按每条窗框钻2个φ10的孔，快硬水泥（堵漏宝）埋设φ8灌浆嘴，封孔后进行压力灌注聚合物水泥浆液；  4.找平层：批抹10mm厚聚合物水泥防水砂浆找平层；  5.涂料防水层1：刮涂1.5mm厚PMC-421聚合物水泥防水灰浆；  6.保护层：批抹15mm厚1:2.5水泥砂浆保护层；  7.防水涂料层2：窗户四周500mm范围内，整体涂刷两遍高效外墙有机硅防水涂料； 8.室内密封胶更换：（室内施工）检查窗框接缝处密封不实的密封胶，将该胶条整体切除，清理干净基面，施打硅酮密封胶 | m | 50.4 |  |  |  |
| 8 | 011105003001 | 块料踢脚线 | 1.踢脚线高度:120mm  2.面层材料品种、规格、颜色:瓷砖踢脚线 | m2 | 2 |  |  |  |
| 9 |  | 余泥外运 |  |  |  |  |  |  |
| 10 | 010103002001 | 余方弃置 | 1.废弃料品种:拆除废料  2.运距:20km | m3 | 4 |  |  |  |
| 11 |  | 措施项目 |  |  |  |  |  |  |
| 12 |  | 成品保护 | 1.成品保护 | 项 | 1 |  |  |  |

子工程段四：羊城创意园1-12栋维修工程工程量清单暂列金和增值税费率

表1暂列金：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 工程名称 | 工程内容 | 金额（元） | 备注 |
| 1 | 暂列金额 | 暂列金额 | 3000 |  |

表2增值税费率：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 计算基础 | 计算基数 | 计算费率  (%) | 金额(元) |
| 1 | 增值税销项税额 | 分部分项合计+措施合计+其他项目 |  | 9 |  |
|  |  |  |  |  |  |

说明：工程量清单的组成、编制、计价、格式、项目编码、项目名称、工程内容、计量单位和工程量计算规则按照采购人给出的工程量清单及国家、省有关计价规范执行。

3、综合单价分析表；

4、其它辅助说明资料。

5、主要设备、材料品牌推荐表（可选用推荐品牌或同等档次品牌）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设备、材料名称 | 推荐品牌 | 备注 |
| 1 | 防水材料 | 格雷斯，西卡，风行，东方雨虹 |  |
| 2 | 水泥 | 金羊、五羊、石井、塔牌、英德 |  |
| 3 | 混凝土 | 长兴、中建砼力、广州建安 |  |
| 4 | 钢筋 | 广钢、韶钢、鞍钢、武钢 |  |
| 5 | 油漆（乳胶漆） | “多乐士”环保、立邦环保、华润 |  |
| 6 | 硅钙板、石膏板 | 可耐福、龙牌BNBM、穗龙牌、泰山牌 |  |
| 7 | 成品隔断（卫生间） | 广东盛隔、广东建邦、广州天茂 |  |
| 8 | 灯具 | 三雄极光、飞利浦、欧普 |  |
| 9 | 电线、电缆 | 双菱、广东电缆厂、南洋 |  |
| 10 | 玻璃 | 华锋、恒辉、信义 |  |
| 11 | 铝合金型材 | 凤铝、坚美、兴发 |  |
| 12 | 植筋胶 | 喜利得、上海悍马、慧鱼 |  |
| 13 | 玻璃胶 | 东方雨虹、白云、慧鱼 |  |
|  |  |  |  |

四、业务联系方式

本项目现场踏勘和集中答疑，时间：2022年9月7日下午14：30

对本项目有业务咨询和踏勘需要，请联系：谭柏雄，联系电话：18910276303；张亚梅，联系电话：020-87133242。

# 第三部分合同书格式

**创意园集团及子报子公司自用物业修缮工程施工合同**

**合同编号：**

**发包人:（全称） 广东羊城晚报经营有限公司**

**承包人:（全称）**

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人承包人就本工程施工有关事项达成一致意见，订立本合同。

**一、工程概况**

工程名称：创意园集团及子报子公司自用物业修缮工程

工程地点：广州市天河区黄埔大道中315号羊城创意产业园

工程内容:本工程共分为四个子单位工程，分别为:羊城创意园3-10栋维修工程；3-13栋墙面受潮处理工程；羊城创意园1-11栋维修工程；羊城创意园1-12栋维修工程。工程内容包括原有基面打凿、更换铝合金窗、抹灰油漆、墙面防水、铺贴护墙板、外墙清理、钢梯翻新、伸缩缝防水维修、重做保护层等，详细内容以采购方提供的工程量清单、全套施工图、技术方案要求及有关资料为准。

**二、工程承包范围**

承包范围：按照施工图纸及工程清单要求施工。

承包方式：按发包人提出的要求，承包人根据工程现场实际情况、工程性质、工程特点等要求，由承包人对以上采购范围包施工、包材料、包质量、包工期、包安全、包工人工资、包本项目维稳、包文明施工、包送电、包税收、包协调各方面关系、包验收合格、包因承包人施工验收不能通过所需要发生的整改费用。按工程量清单计价，各工程段项目措施费包干、综合单价包干、工程量按实结算、工程增值税按实结算。发包人有权对工程内容进行增减，相关措施费用、利润不另行补偿。不允许转包和分包。

**三、合同工期**

承包人凭发包人签发的书面进场通知，进场施工。

承包人承诺，工期为50个日历日（若发包人需要加快，承包人可配合发包人的要求）。自2022年9月22日至2022年11月10日竣工验收止。实际开工期以发包人签署的开工报告的日期为准。

在履约过程中，根据变更设计所影响的工期或发包人责任、不可抗力等因素所延误的工期，经发包人、承包人双方签证认可后调整，以此确定竣工日期。

**四、质量标准和保修期**

（一）工程质量标准：严格按采购人提供的施工图进行施工，按照设计文件和省市有关技术标准、规范和合同规定施工，工程质量符合《建筑工程施工质量评价标准》（GB/T50375-2016）、《混凝土结构工程施工规范》（GB 506666 -2011）等有关要求；验收标准按国家颁发的《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）、《钢结构工程施工质量验收规范》(GB50205-2001)、《混凝土结构工程施工质量验收规范》（GB50204-2015）等执行，必须达到新竣工备案制的合格标准，一次竣工验收合格。

（二）工程保修期：工程保修按《中华人民共和国建筑法》、《建筑工程质量管理条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》的规定执行，工程保修期自有关部门工程竣工验收合格之日起计，结合具体工程约定质量保修期如下：

1、土建工程基础及主体结构按设计文件规定的使用年限，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伍年；

2、电气管线、上下水管线安装、设备安装和装修工程为贰年；

3、其他专业保修期为壹年。

（三）工程质量保修金按工程结算价款的3%执行。

（四）工程质量保修承诺见附件2《工程质量保修书》。

（五）施工安全责任书见附件3《安全总责承诺书》。

**五、合同价款**

含税合同总价（大写）：；

（小写）：¥元。

项目综合单价见附件1《创意园集团及子报子公司自用物业修缮工程综合单价表》。就发包人的需要，承包人已在报价文件及承接业务洽谈过程中得到了完全的了解，其已经按专业水平提出符合发包人需要的、兼顾系统性能及价格比的方案，该方案是可以满足发包人提出的需要的。

**六、材料设备供应**

（一）承包人保证用于本工程的所有材料及设备均是按本合同报价书及方案设计中所列的产品，可以满足本工程使用的要求。

（二）工程所需材料及设备由承包人采购供应至工程地点场地（或仓库）。在材料及设备订货前提供生产厂家的生产许可证书及检验报告，主要材料须提供样板，并须经发包人书面确认，符合工程质量要求的材料方可使用。

（三） 进场使用材料应提供相应批次的质量检验合格证和出厂合格证。并按有关规定进行见证取样送检，费用由承包方承担。

（四） 进场材料发生货不对板或与发包人要求有严重偏差的，发包人可拒绝使用，并重新选择指定，且由承包人承担损失。

（五） 如一方对材料设备有异议，应进行检验。如检验合格，检验费用由持有异议一方负责，否则由承包方承担。

（六） 工程量、工程材料和设备差价的处理办法：

1、若工程发生变更（含发包人批准的增加工程、工程变更、设计变更、工程量清单中漏列的项目），承包人在收到发包人的变更通知的7天内提交变更工程费用送发包人，发包人收到后5天内答复，承包人收到发包人的书面批复后方可进行施工。

2、在工程变更或现场签证价款计算时，承包人附变更图并按如下方法提出变更价格，报发包人批准。

（1）只是项目工程量改变时，按实计算工程量，并沿用相应项目的综合单价及计费原则和程式。工程量改变是指经发包人批准的施工图发生的实际工程量与施工图纸计算的工程量发生变化，引起工程量的增加或减少。

（2）只是项目用材料（包括规格）改变时，只调整相应的主材费用，如主材单价表没有该种材料，由承包人根据工程量清单相似或相近项目的报价水平报价（相似或相近项目指主要材料的品牌、型号、规格、厚度、质量等级、产地、种类等发生变化）；该项目的结算单价按相似或相近项目的综合单价进行换算，只计算主要材料价差。

（3）当项目的工程量及主要材料同时改变，同时调整相应项目的工程量及主材费用，其计费原则不变。

（4）若是工程量清单中未有的项目，则参照工程量清单类似项目计价，没有类似项目的，由承包人根据建设主管部门颁发的有关计价标准提出适当的变更价格，经发包人审核确认后执行，作为结算单价，工程量按实计算。

（七） 施工中，由于工程设计变更造成乙方采购的材料、设备不适用，发包人需按材料设备的实际采购价格，回收全部不适用的材料和设备，或经承包人同意，由发包人给予适当的补偿后，不适用的材料设备由承包人自行处理。

**七、工程款支付和结算**

（一）施工以本合同工程总承包形式，综合单价包干，工程量按本合同第六条第（六）款的约定结算。

（二）工程款支付方式：

1、本合同生效之日起计，7个工作日内发包人凭承包人开具的等额增值税专用发票支付合同总价扣除暂估价和暂列金额后的20%为进场备料款。

2、完成3-13栋维修工程全部合同内容，并经发包人阶段性验收合格起计7个工作日内，发包人凭承包人开具的等额增值税专用发票支付合同总价扣除暂估价和暂列金额后的15%为第二期工程款。

3、完成3-10栋维修工程全部合同内容，并经发包人阶段性验收合格起计7个工作日内，发包人凭承包人开具的等额增值税专用发票支付合同总价扣除暂估价和暂列金额后的20%为第三期工程款。

4、本合同工程竣工验收合格，双方核对工程量，进行工程结算，确认工程结算价之日起7个工作日内，发包人凭承包人开具工程结算价的全额增值税专用发票（扣除第一期、第二期、第三期工程款发票额度）、竣工验收合格确认书支付至工程结算价款的97%作第四期工程款（作结算款）。

5、剩余3%工程结算价款作为工程质量保修金，发包人凭工程结算价款全额增值税专用发票开具质保金收据，保修期内未发生质量事故或赔偿责任，质保期满之日起计，7个工作日内发包人凭收据、质保期满确认书退回质保金，质保期为竣工验收通过之日起2年。

（三）发包人将工程款按本条（二）款规定以银行汇款的方式支付给承包人。

发包人增值税专用发票信息：

名称：广东羊城晚报经营有限公司

纳税人识别号：914401015679273842

地址：广州市越秀区东风东路733号

电话：020-87138888

开户银行：工商银行广州市第三支行

银行账号：3602028909200551731

承包人银行结算资料：

户名：

账号：

开户银行：

（四）承包人如未依约提供工程款结算凭证，则发包人有权拒绝支付剩余款项，支付工程款的时间顺延且发包人不承担任何违约责任。

**八、双方责任**

（一） 发包人责任：

1、开工前3天完成“三通一平”（水通、电通、路通和场地平整），接水、电源。

2、开工前3天完成由发包人和承包人参加的工程施工方案会审。

3、委派谭柏雄为现场管理代表，监督检查工程质量、进度，负责工程施工方案的变更，工程期间的质量验收及其他事宜。

4、如因发包人原因造成工程中途停工或施工方案变更造成返工，发包人应采取措施弥补或减少损失，同时经有关部门审定后赔偿由此而造成承包人的停工、窝工、返工、倒运、人员和材料积压等的损失。

5、组织对工程竣工验收和办理竣工结算。

6、在竣工验收后的保修期内，因使用不当引起的工程质量问题，其返修费用由发包人负责。

（二） 承包人责任：

1、在开工前3天内完成工程施工方案会审，在3天内编制施工组织设计和材料、设备进场计划并送发包人。

2、承包人及其施工人员确认其具备相应工程施工资质，按施工安全规范做好施工质量、安全管理，指定安全、防火责任人，物件堆放整齐，道路畅通。承包人在施工过程中如因工程质量不符合相关的管理规范及技术要求，发包人有权要求停工和返工，由此产生的工期延误或费用增加，由承包人承担。凡施工期间发生的施工质量、安全事故，均由承包人负责并报告发包人及有关部门。因承包人原因造成质量、安全事故的，发包人有权追究承包人的一切责任，并单方解除合同，该事故所造成的一切争议诉讼费用、损失均由承包人承担，发包人已承担的部分，有权向承包人追偿。

3、委派为现场管理代表，须持有与工程项目相适应的资格证书，负责施工期间的施工质量、安全等问题。

4、做好施工原始记录、完工报表，如不按时报送，发包人不予支付工程进度款。

5、施工中如发现施工方案错误或严重不合理时，应即以书面通知发包人。

6、施工中因承包人责任造成的停工、返工、材料、器材损失等均由承包人承担。

7、对竣工验收后保修期内发现的施工质量问题负责免费返修。

8、工程竣工后的场地清理（包括淤泥及其它堆积物）。

9、竣工验收后，承包人的施工人员必须在3天内撤离施工现场。如不按期撤离施工现场，每逾期1天，支付500元占地费。

**九、工程验收**

（一）工程竣工验收以工程量清单、报价文件、施工方案、有关变更的书面文件、国家颁发的施工及验收规范和质量检验标准为依据。

（二）隐蔽工程在承包人自检后填制记录表，持表通知发包人检查。发包人接通知后24小时内到场验收，经检验合格，由双方签字后进行下一工序的施工。

（三）工程竣工前3天，由承包人通知发包人验收，并在竣工后5天内验收完毕。工程内容及质量符合要求的，双方签字盖章。同时承包人将全部相关图纸、文件向发包人移交。如工程内容及质量不合格的，由承包人在商定的时间内进行补建或返修后再进行验收，直至符合发包人要求为止，由此发生的费用由承包人承担。

**十、违约责任**

（一）发包人未能按照本合同的约定履行，出现以下情形的，其损失由发包人承担，工期顺延。

1. 不按时交出施工场地、接通水、电源。
2. 不按期支付工程款。

（二）发包人不按期支付工程款，从逾期的次日起，每天按当期应付而未付工程款数额的3.0‰支付违约金。

（三）承包人逾期竣工交付使用或因质量问题返工而逾期完工的，从逾期次日起，每天按工程结算价总款的3.0‰支付违约金。

（四）因承包人原因节点工期和总工期延误的：

1、在2022年10月20日前，完成3-13栋维修工程，如未完成承包人需支付合同总额2.5%的违约金。

2、在2022年11月5日前，完成3-10栋维修工程，如未完成承包人需支付合同总额2.5%的违约金。

如某节点工期有所延误，但工程总工期未超时或提前完成，豁免支付违约金；工程总工期超时，从逾期次日起，每天按工程结算价总款的3.0‰支付违约金，违约金最高不超过合同总额5%。

（五）因承包人原因造成施工质量、安全事故，除按本合同第八条第（二）款约定承担相关责任外，应向发包人支付工程合同总价款20%的违约金，违约金不足以弥补发包人损失的，承包人应承担不足部分的赔偿责任。

**十一、争议解决方式**

本合同执行中如有争议，双方当秉承互谅互让精神，友好协商解决。协商不成，任何一方可向发包人所在地有管辖权的人民法院起诉。

**十二、其他**

（一）凡有关本合同的通知、请求或其他通讯往来，须以书面为准，可采用书信、传真方式按如下地址寄发或送达对方。双方地址如有变更，须书面通知对方，否则，另一方仍按合同地址送达前述文件。

发包人邮寄地址：广州市天河区黄埔大道中311号羊城创意产业园2-27栋，邮政编码：510655；联系人：谭柏雄，联系电话：020-87133242。

承包人邮寄地址：，邮政编码：；联系人：，联系电话：。

（二）本合同未尽事宜，由发包人、承包人双方共同商议，签订补充协议，补充协议与本合同具备同等法律效力。

（三）工程量清单、报价文件、施工方案等，均为合同的组成部分。

（四）本合同一式伍份，发包人执叁份，承包人执贰份，自双方签字盖章之日起生效，具有同等的法律效力。本合同在保修期满并结清款项后失效。

**（以下无正文）**

**发包人： 广东羊城晚报经营有限公司 承包人：（盖章） （盖章）**

**法定代表人： 法定代表人：**

**（签字或盖章） （签字或盖章）**

**授权签约人： 授权签约人：**

**（签字） （签字）**

**签订日期：2022年 月 日 签订日期：2022年 月 日**

# 附件1：《创意园集团及子报子公司自用物业修缮工程清单计价表》

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **子单位工程名称** | **金额（元）** | **备注** |
| 1 |  |  |  |
| 2 |  |  |  |
| 3 |  |  |  |
| 4 |  |  |  |
| …… | | | |
|  | **合计** |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目编码 | 项目名称 | 项目特征描述 | 主材品牌 | 计量单位 | 工程量 | 综合单价（元） | 合价（元） |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

……

**附件2**：工程质量保修书

**工程质量保修书**

发包人：（全称）广东羊城晚报经营有限公司

承包人：（全称）

为保证创意园集团及子报子公司自用物业修缮工程施工在合理使用期限内正常使用，发包人和承包人根据《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》，经协商一致，签订工程质量保修书。承包人在质量保修期内应按照有关规定及双方约定承担工程质量保修责任。

1、质量保修范围

质量保修范围包括地基基础工程、主体结构工程、屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间、外墙面的防渗漏工程、电气管线工程、给排水管道工程、设备安装工程、供热、供冷系统工程、装饰装修工程以及双方约定其他项目。具体质量保修范围，按本合同工程承包范围。

2． 质量保修期

2.1 质量保修期从合同工程实际竣工之日算起。单项竣工验收的工程，按单项工程分别计算质量保修期。

2.2 双方根据《建设工程质量管理条例》及有关规定，约定本工程质量保修期如下：

2.2.1土建工程基础及主体结构按设计文件规定的使用年限，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伍年；

2.2.2电气管线、上下水管线安装、设备安装和装修工程为贰年；

2.2.3其他专业保修期为壹年。

3、 质量保修责任

3.1 属于保修范围的项目，承包人应在接到通知后的2个日历天内派人保修。承包人不在约定期限内派人保修，发包人可自行或指派第三方保修，费用在质保金中扣除。

3.2 发生紧急抢修事故的，承包人在接到通知后，应立即到达事故现场抢修。

3.3 质量保修完成后，由发包人组织验收。

4、质量保修费用

质量保修费用及相关的损害赔偿费，由承包人承担。

5、质量保修金与支付

按照本合同第七条第（二）款约定，本工程的工程质量保修金为工程结算价款的3%。发包人在竣工验收合格之日起满叁年未发生质量事故或赔偿责任后14 个工作日内将质量保修金无息付清给承包人。质量保修金的返还，并不能解除承包人按合同约定应负的质量保修责任。

6、 其它

6.1 双方约定的其它工程质量保修事项：

6.2 本工程质量保修书，由发包人承包人在工程竣工验收前签署，作为合同附件，其有效期限至保修期满。

**（以下无正文）**

承包人：（公章）

法定代表人/授权签约人（签字）：

签订日期：2022年 月 日

**附件3**：安全总责承诺书

**安全总责承诺书**

我司将严格遵守建设工程安全管理制度，严格遵守建设工程余泥渣土运输与排放管理制度，执行“一不准进、三不准出”规定。选择合法的余泥渣土运输单位及排放点。按照国家、广东省、广州市施工现场管理法规和规定执行，严格遵守《羊城创意产业园施工现场消防、安全文明管理制度》。

承诺如不执行上述安全管理规定，造成火灾或其它案情，将自行承担相应的法律责任和经济赔偿。

承诺如违反建设工程余泥渣土运输与排放管理制度等相关工程管理规定，将自愿接受：通报批评，记录不良行为，列入黑名单；并提请资质审批部门降低或吊销企业资质、项目负责人的建造师从业资格和专职安全员安全培训考核证书。

参与比选人名称（盖公章）：

法定代表人或被授权人（签字或盖章）：

日期： 2022 年 月 日

**附件4**：维稳承诺书

**维稳承诺书**

广东羊城晚报经营有限公司：

本公司就创意园集团及子报子公司自用物业修缮工程承诺如下：

1. 我公司保证按时足额发放工人工资,确保材料供应商及时供应符合要求的材料和向材料商支付材料款，收到的工程款确保专款专用,不挪作其它用途。
2. 我公司保证设立专门银行账户预存并管理工人工资，确保工人工资落实到位。
3. 我公司保证现场施工人员和材料供应商绝不出现因各种原因到发包人单位要求支付货款、工资或进行闹事等不安定因素。

4、遵守国家、地方政府等各项管理规定，无条件做好维稳工作，如我司维稳工作出现问题，给发包人造成经济或名誉损失，我司承担后果并负责赔偿。

参与比选人名称（盖公章）：

法定代表人或被授权人（签字或盖章）：

日期：2022年 月 日

**附件5**：廉洁合作协议

**廉洁合作协议**

发包方：广东羊城晚报经营有限公司

承包方：

为加强工程建设过程中的廉政监督，规范工程建设项目承发包双方的各项活动，防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关工程建设的法律法规和党风廉政建设的各项规定，特订立如下协议：

**一、甲乙双方的权利和义务**

1、严格遵守国家关于市场准入、项目招比选、工程建设、施工安装等相关法律法规和党风廉政建设的各项规定。

2、严格遵守工程建设合同中的有关条款，自觉按合同办事。

3、双方的业务活动坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（除法律认定的商业秘密和合同条款另有规定之外），不得为获取不正当利益损害国家、集体和对方的利益，不得违反甲方关于工程建设管理的各项规章制度。

4、建立健全廉洁自律制度，开展廉洁自律教育，公布监督举报电话、邮箱，监督并认真查处违法违规行为。

5、发现对方在业务活动中有违反廉洁自律规定的行为，有及时提醒对方纠正的权利和义务，有向有关部门举报的权利和义务。

**二、甲方义务**

1、甲方及其工作人员（含家属、子女，下同）不得以任何形式索要或接受乙方的土特产、礼品、礼金、有价证券、会员卡、回扣和贵重物品，不得在乙方报销任何应由甲方或个人支付的费用；不得示意乙方给予好处作为办理工程验收、结算付款的交换条件。

2、甲方工作人员不得参与乙方安排的超标准宴请和娱乐、健身活动，不得接受乙方提供的通讯、交通工具和高档办公用品，不得接受乙方提供的超出一般礼节性或非普适性的高档服务。

3、甲方工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶提供无偿服务或为其家属和子女的工作安排、旅游等提供方便。

4、甲方工作人员的亲属不得从事与甲方工程有关的材料设备供应、劳务等经济活动等，不得向乙方介绍家属或亲友从事与甲方工程有关的材料设备供应、工程分包等经济活动。

5、甲方工作人员不得利用职务之便，擅自提高或降低乙方工程质量的验收标准，谋取不当利益。

6、甲方人员应邀参加乙方组织举办的论坛、活动的，须报公司领导批准。参加活动过程中不得接受乙方赠送的各类礼品、卡券。

7、除上述明确规定的以外，甲方及其工作人员不得有其它违反党风廉政建设或触犯国家法律法规的行为。

**三、乙方义务**

1、乙方应当通过正常途径开展相关业务工作，不得为获取某些不正当利益而向甲方工作人员（含家属、子女，下同）赠送土特产、礼品、礼金、有价证券、会员卡、回扣和贵重物品等。

2、乙方不得以任何名义给甲方工作人员报销应由其个人支付的费用。

3、乙方不得以洽谈业务、签订合同等为借口，邀请甲方工作人员外出旅游或进入营业性高档娱乐场所、高档运动健身场馆、私人会所等进行任何形式的高消费活动。

4、乙方不得为甲方单位和个人购置或者提供通讯工具、交通工具、家电及高档办公用品等物品。

5、乙方工作人员不得为谋取私利擅自与甲方工作人员就工程承包、工程费用、材料设备供应、工程量变动、工程验收、工程质量问题处理等进行私下商谈或者达成默契。

6、乙方不得邀请甲方工作人员参与赌博活动。

7、 除上述明确规定的以外，乙方及其工作人员不得有其它违反党风廉政建设或触犯国家法律法规的行为。

**四、违约责任**

1、乙方如发现甲方及其工作人员有违反上述协议者，应当向甲方领导或者甲方上级单位举报，甲方不得找任何借口对乙方进行报复或刁难、延误工作。

2、甲方如发现乙方有违反本协议或者采用不正当的手段贿赂甲方工作人员的，甲方应向乙方上级领导或有关部门举报，由此给甲方单位造成的损失均由乙方承担。涉嫌犯罪的，移交司法机关追究乙方相关人员的刑事责任。

**五、双方监督举报渠道**

发包方：举报电话：020-87133812、13622209579，举报邮箱:604232993@qq.com。

承包方：举报电话：，举报邮箱：。

**六、本协议作为工程建设合同的附件，经协议双方签署后立即生效。**

（以下无正文，为签署页）

发包人：广东羊城晚报经营有限公司

（公章）

法定代表人/授权签约人（签字）：

签订日期：2022年 月 日

承包人：

（公章）

法定代表人/授权签约人（签字）：

签订日期：2022年 月 日

**附件6：**

**羊城创意产业园**

**施工承诺书**

广东羊城晚报经营有限公司：

本人（本公司）作为创意园集团及子报子公司自用物业修缮工程的施工方，对工程施工承诺如下：

1. 对工程比选、结算、竣工以及工程保修期间内的所有工作由我方负责完成并承担期间发生的一切费用。
2. 我方在施工过程中发生包括工伤事故等一切费用均由我方承担并依法偿还，与贵公司无关。
3. 我方决不以贵公司名义对外拖欠材料费、机械费、设备费等其它费用，如有发生由我方承担法律责任，与贵公司无关。
4. 我方保证不拖欠员工工资，如有拖欠，所有法律责任和赔偿由我方承担，与贵公司无关。
5. 因工程的质量、消防、安全、工期、现场文明施工等出现问题或受到行政部门的查处或依法追责的，一切经济损失和法律责任由我方承担，与贵公司无关。
6. 严格执行国家关于设备器具安全操作的相关法律规定和工伤保险制度。
7. 严格遵守工程合作协议的所有约定。
8. 我方承诺认真履行以上职责，如有违反，一切经济损失和法律责任由我方承担连带责任（可自施工保证金或应付工程款中直接扣除），与贵公司无关；如造成贵公司经济损失或法律责任的，我方予以赔偿，赔偿可自施工保证金或应付工程款中直接抵扣，不足抵扣的，我方承诺进一步赔偿。
9. 我方已阅悉并认同《羊城创意产业园施工现场消防、安全文明管理制度》，并承诺严格按照该管理制度对施工现场进行管理。

附件：《羊城创意产业园施工现场消防、安全文明管理制度》

施工方（公章）：

法定代表人：

2022年月日

**第四部分其它说明**

一、采购方在收到参与比选人的比选文件后，保证不将比选内容向无关第三方泄露。

二、本公告的解释和修改

（一）本公告最终解释权归采购方。采购方对采购文件的真实性负责。

（二）比选单位对采购公告若有疑问或问题需采购方澄清解释时，应在采购文件发布后5日内以书面形式向采购单位提出。采购方对此给予书面答复，同时将书面答复通知其他参与比选人。

（三）采购方在距比选截止日期3日前，有权修改采购文件。修改后的文件将以书面方式通知所有参与比选人，并作为本公告的组成部分。发生上述情况或有其他非正常事件发生时，采购方将酌情延长采购截止日期。

（四）比选截止日期前，参与比选人有权修改或撤销其比选文件，并以《修改/撤销通知书》的方式通知采购方。

三、比选截止及评选时间

（一）时间：2022年9 月15日下午14：30

（二）地点：广州市天河区黄埔大道中311号羊城创意产业园2-27栋三楼， 广州市新扬物业管理有限公司。

（三）任何在截止时间后送达的比选方案视为无效，截止时间后，任何参与比选人不得修改其比选文件。

四、评选

本公司采购委员会负责对所有比选文件进行审查，有权决定不符合本公告规定的方案为无效方案。采购委员会有权要求比选方对比选文件作出必要的解释说明，但比选方不得对比选方案作实质性修改。比选方的任何解释说明均应以书面形式送交本公司采购委员会，作为比选方案不可分割的组成部分。

采购结果将在评选结束后以书面方式答复参与比选人，通知中选、落选情况。采购方不对落选的参与比选人作任何解释。中选人应按中选通知书上规定的时间到指定地点签订合同。

最低比选报价不能成为中选的保证。

五、评选的基本原则

（一）比选方案符合本公告的各项要求。

（二）比选方案报价对采购方最有利。

（三）比选工期、维保服务对采购方最有利。

（四）服务承诺对采购方最有利。

（五）结算方式对采购方最有利。

（六）能够提供最佳的综合性服务。

（七）参与比选人具备良好的合同履行能力记录。

六、评议地点

中华人民共和国广东省广州市天河区黄埔大道中311号羊城创意产业园

七、公告发放和联系部门

采购公告发放、比选文件收取，均由本公司办公室负责。如对本次采购有任何询问，请按以下信件、电话、传真或电邮方式联系：

联 系 人：张亚梅、谭柏雄

电 话：020-87133242、18910276303

传 真：020-87133242

电 邮：xywyjyxmb@ycwb.com

地 址：中华人民共和国广东省广州市天河区黄埔大道中311号羊城创意产业园2-27栋三楼广州市新扬物业管理有限公司行政部

邮 编：510655

广东羊城晚报经营有限公司

2022年 9月5日

附件1：《创意园集团及子报子公司自用物业修缮工程评分办法》

附件2：《创意园集团及子报子公司自用物业修缮工程》施工技术方案

附件1：

**创意园集团及子报子公司自用物业修缮工程评分办法**

本项目施工采购评选采用百分法，即依据本标准确定的评选标准，遵循公平、公正、竞争优选的原则，由采购委员会对合格参与比选人有效比选进行评分，各评委的评分的算术平均值即为该供应商的评审总评分，采购委员会按照总评分最高推荐中选人（评审总得分分值按四舍五入原则精确到小数点后两位）。

评选指标及分数选准的具体构成如下：

**一、技术商务评分（35分）**

# 比选技术商务评分表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **评审内容** | | **分值** | **比选单位** | | | | |
| 企业综合实力 | 参与比选人具有承接本工程所需的建筑工程施工总承包/建筑装修装饰工程总承包三级或以上资质。  1、建筑工程施工总承包/建筑装修装饰工程总承包/防水防腐保温工程专业承包为一级资质得2分；  2、建筑工程施工总承包/建筑装修装饰工程总承包/防水防腐保温工程专业承包为二级资质得1.5分；  3、建筑工程施工总承包/建筑装修装饰工程总承包为三级资质得1分。 | 2 |  |  |  |  |  |
| 综合评价投标单位品牌的企业实缴资本、营业规模、市场地位、相关行业经验等综合情况，进行评分。 | 3 |  |  |  |  |  |
| 具有有效的ISO9000质量管理证书、ISO14000环境管理证书、GB28001职业健康安全管理体系证书，每份证书各得（1分） | 3 |  |  |  |  |  |
| 企业信用与合作信誉 | 参与比选公司应具有良好的社会信誉，参与比选公司(法人)、参与比选公司的法定代表人没有被人民法院列入“失信被执行人”或“受惩黑名单”。提供包括但不限于“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询的信用记录无失信被执行人、不在重大税收违法案件当事人名单之中、不在政府采购严重违法失信行为记录名单之中的网页截图，并对真实性负责。  参与比选公司2017年至今完成羊城晚报集团及下属子公司20万元以上单个类似项目且无不良记录、无合同纠纷、工期履约情况较好，按时按质完成工程、社会评价良好。同时提供合同和竣工验收等资料复印件（原件备查）。此作为评分时参考。 | 5 |  |  |  |  |  |
| 安全文明施工措施及质量保证措施 | 1. 参与集中踏勘答疑，安全文明施工方案及质量保证措施全面、完整，合理可靠的，得8-10分； 2. 参与集中踏勘答疑，安全文明施工方案及质量保证措施基本满足采购要求的，得4-7分； 3. 参与集中踏勘答疑，安全文明施工方案及质量保证措施未能满足采购要求的，得1-3分； 4. 未参与集中踏勘答疑，安全文明施工方案及质量保证措施未能满足采购要求的，得0分。 | 10 |  |  |  |  |  |
| 2017年以来业绩 | 2017年至今完成50万元以上单个防水补漏工程项目，每个业绩1分，满分6分，需提供合同资料复印件（原件备查） | 6 |  |  |  |  |  |
| 工程保修的管理措施和承诺 | 能够为项目提供本地化综合售后服务，质保期服务内容具体，维修服务机构庞大，维修服务有保证，维修响应时间迅速；0-6分；无措施不得分。 | 6 |  |  |  |  |  |
|  | 合计 | 35 |  |  |  |  |  |

**二、价格评分（65分）**

**比选报价评分表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **类别** | **评审项目** | **满分值** | **评分说明** | **比选单位** | | | | | **备 注** |
|  |  |  |  |  |
| 比选报价 | 比选报价与评选参考价比A | 65 | A=【（比选报价-评选参考价）/评选参考价】\***N,N**值的大小由采购委员会决定，但要使各报价之间的报价方的价格分的最大分差控制在技术商务满分值的50%以内 |  |  |  |  |  | 1、当A=0时，则得分等于65分；  2、当A>0时，则得分等于（65-A×1.1）分;  3、当A<0时，则得分等于（65-∣A×1∣）分;  4、扣至0分为止，得分精确到小数点后两位。 |

说明：

若所有通过资格审查的参与比选人的比选价均大于等于比选控制价×D%（D的取值范围为[94，100]，由采购委员会现场确定）的，则本项目采购失败，将依法重新采购。

将超过比选控制价×D%的比选报价及比选控制价×80%以下的比选报价去掉后，剩余比选报价的算术平均值为评选参考价。

将超过比选控制价×D%的比选报价及比选控制价×80%以下的比选报价去掉后，剩余的比选报价少于三个,比选报价低于比选控制价×80%以下且有提交书面合理性说明并提供相关证明材料的予以保留，则取全部有效比选报价的算术平均值为评选参考价。（对低于比选控制价×80%的比选报价，参与比选人必须提供详细的施工组织设计、单价、措施性费用、单价分析表、主要材料价格表、参与比选人成本分析供采购委员会评审，由采购委员会判定其是否低于企业自身成本。在评选过程中，采购委员会发现参与比选人的报价明显低于其他比选报价或者低于比选控制价×80%，使得其比选报价可能低于其个别成本的，应当要求该参与比选人作出书面说明并提供相关证明材料。参与比选人不能合理说明或者不能提供相关证明材料的，由采购委员会认定该参与比选人以低于成本报价竞选，应当否决其比选。）

**提醒：如参与比选人的报价明显低于比选控制价×80%，参与比选人在后期履约中违约风险较高。子工程段报价不得大于子工程段比选控制价（否则将被否决）。**

附件2：

**创意园集团及子报子公司自用物业修缮工程**

**施工技术方案**



2022 年5月 12 日

**目录**

[第一章综合说明](#bookmark19" \o "Current Document) **[1](#bookmark19" \o "Current Document)**

[第一节、工程概况](#bookmark22" \o "Current Document) **[1](#bookmark22" \o "Current Document)**

[第二节、编制依据](#bookmark26" \o "Current Document) **[1](#bookmark26" \o "Current Document)**

[第二章主要工序的施工方法及要点](#bookmark30" \o "Current Document) **[1](#bookmark30" \o "Current Document)**

[第一节、外墙窗框防水维修](#bookmark34" \o "Current Document) **[1](#bookmark34" \o "Current Document)**

[一、 窗框与外墙接缝](#bookmark39" \o "Current Document) **[2](#bookmark39" \o "Current Document)**

[二、 窗框四周外墙面防水处理](#bookmark51" \o "Current Document) **[2](#bookmark51" \o "Current Document)**

[三、 室内内框周边塞缝处理](#bookmark61" \o "Current Document) **[3](#bookmark61" \o "Current Document)**

[第二节、室外涂料饰面层翻新](#bookmark66" \o "Current Document) **[3](#bookmark66" \o "Current Document)**

[一、 现场围蔽](#bookmark69" \o "Current Document) **[3](#bookmark69" \o "Current Document)**

[二、 基层处理](#bookmark74" \o "Current Document) **[3](#bookmark74" \o "Current Document)**

[三、 刷涂基层界面剂](#bookmark86" \o "Current Document) **[4](#bookmark86" \o "Current Document)**

[三、 刮外墙腻子](#bookmark91" \o "Current Document) **[4](#bookmark91" \o "Current Document)**

[四、 刷涂外墙饰面漆两遍（分色）](#bookmark96" \o "Current Document) **[4](#bookmark96" \o "Current Document)**

[五、 刷涂面层保护膜](#bookmark101" \o "Current Document) **[4](#bookmark101" \o "Current Document)**

[第三节、四层南面大办公室天花裂缝防水维修](#bookmark106" \o "Current Document) **[4](#bookmark106" \o "Current Document)**

[第四节、室内涂料饰面层翻新](#bookmark118" \o "Current Document) **[5](#bookmark118" \o "Current Document)**

[一、 内墙天花基层铲除](#bookmark122" \o "Current Document) **[6](#bookmark122" \o "Current Document)**

[二、](#bookmark127" \o "Current Document) **[J100](#bookmark127" \o "Current Document)**[通用强效加固剂两道](#bookmark127" \o "Current Document) **[6](#bookmark127" \o "Current Document)**

[三、 渗漏位置内面扩宽](#bookmark132" \o "Current Document)**[300mm](#bookmark132" \o "Current Document)**[内背水面防水增强处理](#bookmark132" \o "Current Document) **[6](#bookmark132" \o "Current Document)**

[四、 聚合物防水砂浆找平恢复](#bookmark137" \o "Current Document) **[6](#bookmark137" \o "Current Document)**

[五、 原样恢复腻子、涂料、罩面漆](#bookmark145" \o "Current Document) **[7](#bookmark145" \o "Current Document)**

[六、 踢脚线恢复](#bookmark149" \o "Current Document) **[7](#bookmark149" \o "Current Document)**

[第五节、二层公共卫生间走廊墙面维修](#bookmark155" \o "Current Document) **[7](#bookmark155" \o "Current Document)**

一、 走廊护墙板 **7**

[二、 黑色不锈钢踢脚线](#bookmark163" \o "Current Document) **[8](#bookmark163" \o "Current Document)**

[第六节、外墙面废弃孔洞封堵等零星杂项维修](#bookmark175" \o "Current Document) **[8](#bookmark175" \o "Current Document)**

第七节、创意园1-11栋维修工程主要工序的施工方法及要点 10

第八节、创意园1-12栋维修工程主要工序的施工方法及要点 13

[第九节、现场文明施工措施](#bookmark184" \o "Current Document) **[1](#bookmark184" \o "Current Document)3**

[第三章工程工期进度控制计划](#bookmark190" \o "Current Document) **[1](#bookmark190" \o "Current Document)4**

[第四章服务承诺](#bookmark194" \o "Current Document) **[1](#bookmark194" \o "Current Document)**5

第一章综合说明

第一节、工程概况

本工程为创意园集团及子报子公司自用物业修缮工程，项目共分为4个子工程段，分别为:羊城创意园3-10栋维修工程、3-13栋墙面受潮处理工程、羊城创意园1-11栋维修工程、羊城创意园1-12栋维修工程等。

1. 羊城创意园3-10栋维修工程，楼层数共 4 层 。首层两门头 、南北面首层及屋面飘檐下口外墙涂料起粉掉皮，外墙为马赛克饰面，南面室外设有消防钢楼梯，南北面遗留有废弃空调架及孔洞 。使用中的空调冷凝水管部分老化，且少量管还直接排至外墙面，部分接入蓝色管有组织排水。外墙窗框为塑钢窗型材，部分窗体周边渗漏，引起内墙涂料污染脱落，特别是楼梯间较为严重 。四层天花靠南面局部裂缝渗漏，且较为集中分布。二层公共卫生间地面比走廊高，迎水面防水层失效，造成走廊墙角涂料发霉起皮 。
2. 3-13栋墙面受潮处理工程、、经现场勘查得知： 该项目原外墙 、部位出现渗漏情况， 1墙面出现霉变、发黄的情况，因原墙身有严重的渗漏，墙面脱灰严重。
3. 羊城创意园1-11栋维修工程、经现场勘查得知： 该项目外墙、部位出现渗漏情况， 1-11栋屋面与1-12栋交接处伸缩缝出现渗水现象，楼下办公室墙面发生霉变，墙面脱皮。
4. 羊城创意园1-12栋维修工程、经现场勘查得知： 该项目外墙 、部位出现渗漏情况， 1墙面出现霉变的情况，2楼窗边，严重的渗漏，墙面脱灰严重。

第二节、编制依据

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 类别 | 名称 | 编号 |
| 1 | 国家标准 | 混凝土结构工程施工质量验收规范 | GB50204-2015 |
| 2 | 建筑工程施工质量统一验收标准 | GB50300-2013 |
| 3 | 屋面工程质量验收规范 | GB50207-2012 |
| 4 | 屋面工程技术规范 | GB50345-2012 |
| 5 | 地方标准 | 广东省建筑防水工程技术规范 | DBJ15-19-2020 |
| 6 | 行业标准 | 建筑施工安全检查标准 | JGJ59-2011 |
| 7 | 施工现场临时用电安全技术规范 | JGJ46--2012 |
| 8 | 住宅室内防水工程技术规范 | JGJ298-2013 |
| 9 | 倒置式屋面工程技术规程 | JGJ230-2010 |
| 10 | 其它 | 工程特点、现场实际条件、自然环境 |  |
| 11 | 我公司**IS09001**质量管理体系有关文件及我 公司的人员、设备、技术能力和施工管理经验。 |  |

第二章主要工序的施工方法及要点

根据现场实际情况，对工程整体施工顺序的科学合理的规划，是完成任务的最关键环 节，施工顺序是施工步骤上存在的客观规律。遵守“先防水、后修复”和“外墙由上向下、 内装修由下向上、收尾由上向下”的原则，采用平行流水立体穿插作业以及合理的施工流向，不仅是工程质量的保证，也是平安施工的保证。将各分项整理为以下几个类型，便于施工管理。

第一节、3-10外墙窗框防水维修

施工范围：楼梯间**8**个塑钢窗，二层会议室大塑钢窗**1**个，三楼茶水间塑钢窗**1**个，四层领导办公室塑钢窗**1**个，四层大办公室塑钢窗**1**个。

一、 窗框与外墙接缝

**1**） 、基层清理，刮掉原有的窗框与墙体周边外框破损、脱落、开裂的胶条，检查并 将窗框与洞口间的缠绕保护膜撕干净；将原有松散、空洞的塞缝层，尽量掏空并清除干净。

**2**） 、检查框体型材，破损的部位用密封膏密闭修补，为节约造价，尽量不更换窗体。 测试下框的泄水孔是否正常排水，若发现堵塞，在窗扇下框料重新用电钻开排水孔。根据 窗扇的宽度基本上每**800mm**设定一个排水孔，窗框的排水孔按照规范每单元不少于**2**个,

（如果单元窗型宽度太小，可以只设一个）。

**3**） 、沿窗框周边用冲击钻与结构面成**45**°角打孔，埋设注浆嘴，注浆管与注浆机连 接，向窗框口周边高压注入聚合物水泥防水浆料，对一个点进行多次注浆，以便将框边空 腔填充饱满，当注浆机压力表屮指针超出固定范围时，停止该点注浆，继续向下一点注浆。 注浆孔每隔**500mm**处凿孔埋设注浆嘴，待施工完成后拔掉注浆嘴，并原样恢复装修面。

**4**） 、将窗体周边迎水面**500mm**内清理干净；泛碱起霜时用硫酸锌溶液或稀盐酸溶 液刷洗，油污用洗涤剂清洗，边擦拭边用清水冲洗。

**5**） 、将型材与型材间、型材与玻璃间、型材与墙体间接缝内脱落、起皮、裂缝的原 密封材料铲除干净，完好的胶体不用施工。

**6**） 、基面要保持干燥率在**90%**左右，对于缝面两侧非密封区，可贴分色胶带纸进行 成品保护，在密封防水、成形后，应立即除去，确保大面不受污染影响美观。

**7**） 、接缝内整体嵌填聚硫密封膏。用胶枪内胶料均匀的嵌填两边搭接缝内，表面上 一定嵌填光滑，不得起泡、漏底、积堆；厚度在**1.5MM**以上。

二、 窗框四周外墙面防水处理

1）所有外墙、窗框面均采用吊绳施工；首层设置警示条及雪糕筒围蔽。

**2**） 用**3%**的氢氟酸溶液对外墙面整体清洗，施工范围为窗框周边扩宽**500mm**。

**3**基层处理：用钢锯条等工具清理砖缝，松散的部分必须刮净，空隙孔洞嵌填聚 硫密封膏。

**4**）沿砖缝用透明增强型盖缝剂涂料两遍，不得积堆，漏底。

**5**）面整体喷涂**HCA121**丙烯酸外墙渗漏修复专用涂料，纵横各一遍，厚度为**2.0mm** 厚。均匀喷涂且基层完全吸透，不得漏底。具有良好的防水效果，能够让缝隙或墙体不会 因为受潮而产生霉变影响美观。透明材料，不粘灰。在建筑物表面形成类似荷叶状的疏水 效果，尽快排水；增强填缝材料的密实度，防止水分的进一步渗入。

三、室内内框周边塞缝处理

待内墙面打凿工序施工时，将窗框周边的碎碴清理干净，用环氧胶泥密封增强。

第二节' 3-10室外涂料饰面层翻新

施工范围：首层北面两入户门厅、南北面首层、屋面飘檐下口。

一、 现场围蔽

高空滑板绳索施工，为方便路人通行，首层分段围蔽施工，并派专人看守，立好警示 标^志。

二、 基层处理

①采用人工铲除原有受损装饰面层，清除基层表面尘土和其它粘附物。②对有较大 凹陷的位置，用聚合物水泥砂浆抹平，待其干燥；对于较小的孔洞、裂缝则用腻子进行修 补；③对于墙面泛碱起霜时用草酸溶液刷洗，油污用洗涤剂清洗，最后再用清水洗净。 务必做到基层平整，干净。

三、 门厅墙面、天花处裂缝修补

1. 基层清理及修整：基面清理干净，凹凸不平部位用水泥砂浆进行修补；
2. 注浆：检查顶板裂缝的渗漏点，钻孔，埋注浆嘴，分两次注浆，先注发泡聚氨酯 注浆料止漏，再注入改性环氧注浆料；
3. 注浆嘴密封：注浆完成后，外露注浆杆剔除，堵漏宝封堵注浆孔；

四、 刷涂基层界面剂

刷涂基层界面剂是必不可少的一道工序，能够很好的让基层与腻子层粘贴在一起，增 强吸附力，必须均匀的涂一到两遍，务必涂满基层，不可出现漏涂现象，也不可涂刷过多， 造成流淌堆积。

三、 刮外墙腻子

待基层处理剂完全渗透基层后，进行刮外墙腻子施工，满刮两到三遍最为适宜，一刮 板接一刮板，接头不得留槎，每一刮板最后收头时要利落。在刮涂的过程中，做到刮涂均 匀，不可出现过薄或者漏刮得现场，同时也不可出现过厚堆积现象。腻子干后应及时砂纸 打磨，不得磨得波浪形，也不能留下磨痕，打磨完毕后扫去浮灰。

四、 刷涂外墙饰面漆两遍（分色）

乳胶漆推荐选用我司生产的外墙专用装饰乳胶漆，该产品不污染环境、安全无毒、无 火危险，透气性好，可以有效避免涂膜内外湿度差引起的鼓泡现象，非常适合本工程。

待基层水分干燥彻底后，进行刷涂施工。刷涂时做到平整均匀，漆膜表面要求无光泽 为最佳，防止涂刷过厚而影响下一道面漆的附着力和整个油性体系的质量，如漆膜过厚需 用砂纸打磨平整。

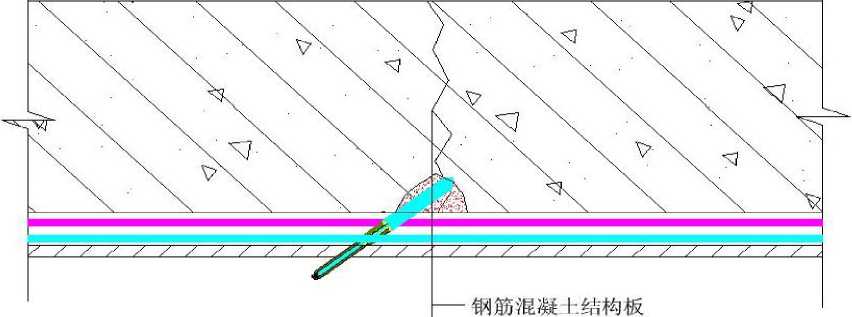
首层北面两入户门厅按原样分色，南北面首层、屋面飘檐下口面漆颜色为白色。

五、 刷涂面层保护膜

刷涂面层保护漆是最为关键的工序，直接影响工程的感观质量，必须严格进行，刷涂 时必须做到刷涂均匀。由于面漆保护膜干燥较快，应连续迅速操作，涂刷时从一头开始, 逐渐刷向另一头，要上下顺刷互相衔接，后一排笔紧接前一排笔，避免出现干燥后接头。

第三节、3-10四层南面大办公室天花裂缝防水维修

1. 施工措施：搭好脚手架**，**必要时，配合梯子使用，做好安全防护措施；
2. 铲除：剔除原注浆针头、铲除顶板渗漏部位的饰面层、砂浆层等至结构层**,**四周各 外扩**300mm** （防水涂料增强余同）；
3. 基层清理及修整：基面清理干净，凹凸不平部位用水泥砂浆进行修补；
4. 注浆：检查顶板裂缝的渗漏点，钻孔，埋注浆嘴，分两次注浆，先注发泡聚氨酯 注浆料止漏，再注入改性环氧注浆料；
5. 注浆嘴密封：注浆完成后，外露注浆杆剔除，堵漏宝封堵注浆孔；
6. 防水层**1**：施工**1mm**厚**PCC-501**水泥基渗透结晶型防水涂料；
7. 防水层**2**：再施工**2mm**厚**PMC-421**聚合物水泥防水灰浆；
8. 清理现场，垃圾清运。



—裂缝注浆

**—1mm**厚**PCC-501**渗透站品型防水涂料

**—2mm**厚**PMC-421**聚合物水泥防水灰浆

饰面层

第四节、3-10室内涂料饰面层翻新

施工范围：因渗漏引起的内墙面涂饰面翻新恢复（室内楼梯间内墙面及天花面，首层大办公室北面天花及墙面，二层会议室大塑钢窗周边墙面，三楼茶水间塑钢窗周边墙面, 四层领导办公室塑钢窗周边墙面，四层大办公室塑钢窗周边墙面，四层南面大办公室天花, 二层靠公共卫生间的走廊墙角。）



一、 内墙天花基层铲除

找到污染、起皮、脱落、破损等部位的内墙及天花面，用电动及手动工具将基层凿除 干净至坚实基层。基面干净、无尘土、浮灰、油渍及其他污染物；水泥渣及疏松部位用钢丝刷、油灰刀将其清理干净。

二、 J100通用强效加固剂两道



单组份材料，采用低速电钻配搅拌头进行机械搅拌均匀即可，用滚筒施工**，**可加少量 水稀释，涂覆要均匀，不能有漏底，并要求反复滚涂，使涂料与基层之间不留气泡粘结严密。第二遍应待先涂的涂料干固成膜后进行，干固时间为**4**小时，须基层表面饱和为宜, 每遍涂刷的方向与前一遍垂直。立面涂层应用棕刷进行施工，在相同高度施工面上，要先 涂远离配料点部位，后涂近处，先涂立面，后涂平面。

三、渗漏位置内面扩宽300mm内背水面防水增强处理

抗渗微晶防水涂料施工，是以优质丙烯酸酯乳液和多种添加剂组成有机液料，再以特 种水泥及多种填充料组成的无机粉料，经一定比例配制成的双组分水泥基聚合物改性柔韧 型刚性防水涂层材料。此层主要起到是对基层密闭、对下层保护、对上层面砖结合的作用, 关键起到背水面防水效果。

四、聚合物防水砂浆找平恢复

搅拌器具必须干燥、清洁。按比例甲（液料）**：**乙（粉料）**=1:5**配制混合，不得任意

改变配合比。搅拌采用低速电钻配搅拌头进行机械搅拌，搅拌时间为**5--10**分钟，以混合 物料均匀细微、不含团粒为标准。待混合物料静置**2-3**分钟后再重复搅拌一次即可使用。 现配现用，一般情况在**30**分钟内用完，同时采用面积用量法控制涂层厚度。

用抹刀将搅拌好的防水砂浆批刮到基面上，施工厚度要求达到**5mm**左右。根据墙体的平整度分**2~3**遍刮抹，总共厚度满足设计要求，最后一层找平，压实。在第一遍聚 合物防水砂浆实干之后进行第二遍施工。依此类推。在最后一遍胶浆硬化之后做好养护工 作，养护时间不少于**7**天。

若批抹厚度超过**10mm**以上,用普通防水砂浆施工，聚合物添加剂为水泥用量**8-12%**。

五、原样恢复腻子、涂料、罩面漆

采用防霉腻子及涂料，施工工艺同内外墙。

六、踢脚线恢复

**1**、将破损踢脚线铲除至结构基层，并用界面剂及聚合物砂浆修补平整，预留踢脚厚 度。

**2**、墙面标筋和标准水平线，**120mm**高。用磁砖底胶抹底灰，并刮平划纹，待底层砂 浆干硬后，将已湿润阴干的瓷砖踢脚板抹上磁砖胶浆进行粘，用橡皮锤敲击平整，并注意 随时用水平尺、靠尺板找平、找直。次日，再用与地面板同色的水泥色浆擦缝。

第五节、3-10二层公共卫生间走廊墙面维修

一、走廊护墙板(鱼肚白纹石晶艺术墙板)

（1）检查洞口及埋件，检查门边洞口是否方正垂直，预埋连件是否符合要求。

（2）弹线，护墙板应根据设计要求事先弹出安装高度的水平线。

（3）制作及安装卡槽卡垫

1）护墙板根据高度和房间大小，预埋卡槽卡垫，整体或分片安装。

2）护墙板根据走廊两角三门框按面板分块大小由下到上做好标点，然后在空挡内

根据设计要求钉卡垫。

3）面板不大面净光，小面刨直，纹路根部向下；长度方向需要对接时，花纹应通

顺，其接头位置应避开视线平视范围，木护墙板拼缝一般离地面以下。

4）配好的面板要刨净光，安装位置正确，割角整齐，交圈，接缝严密，平直通顺，

与墙面紧贴，出墙尺寸一致

二、黑色不锈钢踢脚线

**1**、凿除旧踢脚线，让该处平直。清除掉墙根、墙角处突岀的灰砂，尽量保证成**90** 度角。并用界面剂及聚合物砂浆修补与墙饰面平齐，以保证安装后的踢脚线平整及与墙面 贴紧无缝隙。

**2**、画定位线：安装前在墙面安装踢脚线位置、先将卡扣间距线、高度位置线、画到 墙面上。

**3**、准备垫片及检査墙面：安装前准备好一定量的垫片，垫片尺寸：**35 mmX35 mmX2 mm,**用铝塑板或夹板制作。

**4**、固定卡扣：用线绳采用拉直线方法检査墙面平直状况，无论是否平直每个卡扣贴 墙面都要垫一垫片，然后根据墙面不平直程度，差多少垫多少，否则会造成装上的踢脚线 成龙型扭曲的严重缺陷。

**5**、安装踢脚线：先将踢脚线两端装阴角或阳角处用刀将塑衬削薄（便于装阴角或阳 角）；然后装上阴角或阳角**，**靠放于安装墙面处，验证尺寸是否准确、如无误差先将踢脚 线上槽拍入卡扣内（可将踢脚线向上提起一点然后再拍）、然将后将下槽拍入卡扣内。

**6**、 踢脚线饰面板板缝接口处高差应不大于**0.5 mm**、接缝宽度不大于**0.5 mm**。

**7**、 踢脚线与墙面之间旳缝隙用中性白色硅胶填缝。

**8**、 踢脚线表面保护膜竣工后撕掉。并用抹布粘上滑石粉擦抹掉不锈钢面上的污物。

第六节、3-10外墙面废弃孔洞封堵等零星杂项维修

施工范围：所有外墙面废弃孔洞封堵，外墙面拆除旧角架，空调冷凝水管及空调排水 管更换，南面室外消防钢楼梯翻新。



**1**、 用登高车或吊绳滑板施工，施工区域用警示带围蔽，并专人看守。

**2**、 室外钢楼梯翻新，破损的部位用同规格的钢板或型材修补，整体打磨除锈；防锈 漆两遍、灰色面漆两遍，釆用喷涂或滚涂工艺；须均匀不积堆，颜色一致。

**3**、 旧角铁、旧空调架全部拆除干净，并用环氧胶泥抹平。

**4**、 所有破损氧化的空调冷凝管全部更换，釆用软质橡胶接头的聚乙烯软管，并不锈 钢卡箍固定。

**5**、 按空调的布置规律，设置空调排水管，将冷凝水统一收集到首层排走。为确保美 观协调，旧蓝色水管一并换成白色，并横平竖直，固定牢实。

**6**、 对大于**1mm**宽的裂纹、废弃孔洞、处理，孔洞周边打毛凿花，裂缝处四周切割 成较整齐规则的平面，四周切割边切成向外约**45**°的斜口，槽宽延伸宽度为沿裂缝两边 各扩大**10-15cm**；只凿除面层，清除周围松动的砂浆，并用钢丝刷清理干净，然后用水清 洗，涂华砂**PMC-500**多功能界面剂两道；孔洞用快干水泥封堵，表面及裂缝釆用环氧胶 泥分两次修补抹平。

第七节、1-11栋屋面与1-12栋交接处阴角防水防水维修

维修步骤如下：

1. 构造层拆除：阴角拆除原构造层，平面处为隔热层、混凝土保护层找平层及 旧防水层，厚度暂定为150mm，立面处拆除砂浆保护层至结构砖面，拆除区 域为阴角部位上下500mm\*500mm范围内；
2. 收口位置开槽：女儿墙完阴角往上500mm处，剔凿深20mm\*30mm U型槽;
3. 基层清理：清理基层，基层应平整、坚实、干净、干燥、无灰尘、无颗粒、 油迹和凹凸不平；
4. 基面找平：基面凹凸不平处用20mm厚聚合物水泥砂浆进行局部找平；
5. 抹圆弧：阴角部位用1:2.5水泥砂浆抹圆弧处理，RN5cm；
6. 附加防水层：用单组分聚氨酯做“两油一布”加强处理，即先刷一层单组分 聚氨酯，宽度为300mm，在其上部铺一层网格布，再刷一层单组分聚氨酯， 使网格布充分覆盖；
7. 涂料防水层：大面涂刷2mm厚SPU-301单组分聚氨酯防水涂料立面上反 500mm高度，涂料与原屋面防水层搭接100mm，具体以实际情况为准；
8. 卷材防水层：涂料施工完成后，直接铺贴一道1.5mm厚单面粘SAM-921交 叉层压膜自粘防水卷材，收头部位钉压固定，密封胶密封处理；
9. 保护层2:立面面批抹25mm厚1:2.5水泥砂浆保护层，内配钢丝网；
10. 面砖复原：铺贴屋面面隔热层；
11. 垃圾清理。

第八节、1-12二层窗户防水维修

维修步骤如下：

1. 构造层铲除：凿除窗框四周的外墙水泥砂浆批荡层直至砌体墙结构层，凿除 宽度同窗台宽度，暂定为1OOmm；
2. 基层清理：如基层存在裂缝，则采用防水堵漏宝进行密封处理；
3. 注浆：（室外施工）使用手电钻在窗框处按每条窗框钻2个小10的孔，快硬 水泥（堵漏宝）埋设小8灌浆嘴，封孔后进行压力灌注聚合物水泥浆液；
4. 找平层：批抹10mm厚聚合物水泥防水砂浆找平层；
5. 涂料防水层1：刮涂1.5mm厚PMC-421聚合物水泥防水灰浆；
6. 保护层：批抹15mm厚1:2.5水泥砂浆保护层；
7. 防水涂料层2：窗户四周500mm范围内，整体涂刷两遍高效外墙有机硅防水涂料；
8. 室内密封胶更换：（室内施工）检查窗框接缝处密封不实的密封胶，将该胶 条整体切除，清理干净基面，施打硅酮密封胶；
9. 清理现场，垃圾清运。

第九节、现场文明施工措施

**1**、施工过程中，减少工地对周围的工作影响，在噪音剧烈的机械设备釆取节假日封闭式的隔音措施；

**2**、因办公楼正常使用，每个施工部位均要围蔽及成品保护，做到工完场清；

**2**、施工现场附近设置垃圾场，工程垃圾要及时清除出场，保证现场环境清洁。

第三章工程工期进度控制计划

应统一协调，合理穿插，精心部署。各个施工班组要紧密配合，并根据进度 计划、现场施工条件组织好材料、劳动力进场，充分利用平面、空间和时间组织交叉作业,

避免出现施工高峰；做到均衡施工，维修的部位又较多，具体进度安排可见进场后的周报表。

第四章服务承诺

（**1**）施工的部位承担**3**年工程质量保修期，对在质量保修期内出现的因材料 质量及施工技术而引起的防水工程质量问题，免费进行维修。

（**2**）应建立该工程的施工档案，定期跟踪回访，并向业主提供书面维修及维护建议， 发现隐患及时处理。

（**3**）应设有专门的维修服务部，确保在出现维修需求或相关问题**48**小时之内赶到现场及时做出处理。