

零星修缮技术参数

一、项目概况

1、本次房屋修缮项目为福建省福州结核病防治院零星修缮（含日常维修）工程，单项工程造价在 10 万元（不含）以下的工程，包括但不限于土木建筑、道路管网、设备安装、装饰装修、拆除等修缮工程的施工。工程承包方式：包工包料，不得转包、分包。服务期满两年或合同金额使用完毕，满足任意一个条件即终止服务。

2、投标报价应包括货物价格（包含不限于钢筋、涂料、电线、瓷砖等）、人员施工费、运输费、搬运费、安装费、货物运至采购人指定地点后的保管费、保修期内的维护费用、调试费、验收费、技术服务费、培训费、保险费、检验、税费、专用工具费、备品备件费、招标服务费以及所有不可预见的费用。

3、投标报价：本次报价是以折扣的形式进行报价，报价折扣将作为后续零星修缮项目的结算折扣价，折扣报价不超过 1，折扣报价保留两位小数，如折扣报价为 0.95、0.96 等。

3、预算编制

零星工程按采购人审核确认后的工程量清单及 CAD 工程草图委托第三方编制预算，执行《福建省建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《福建省建筑安装工程费用定额》（2017 版）、各专业工程预算定额及现行补充或调整文件（截止合同签订日以前），材料单价按福州市发布施工当月信息价，施工期机械台班价格（按《福建工程造价信息》发布的各设区市机械台班价格，人工单价根据福建省住房和城乡建设厅发布的人工预算的调整文件进行计取。后期工程预算书将作为结算材料附件提供给审核单位作为参考。

4、监理

采购人依据《建设工程监理规范》（GB/T 50319-2013）、《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB 50300-2013）、《建筑装饰装修工程质量验收标准》（GB 50210-2018）等相关规范，聘请有资质的第三方对本采购项目进行监理相关工作。

5、结算

5.1 零星工程按实结算，执行《福建省建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《福建省建筑安装工程费用定额》（2017 版）、各专业工程预算

定额及现行补充或调整文件（截止合同签订日以前），材料单价按福州市发布施工当月信息价，施工期机械台班价格（按《福建工程造价信息》发布的各设区市机械台班价格，人工单价根据福建省住房和城乡建设厅发布的人工预算的调整文件进行计取。日常零星维修人工单价参照福州市建设工程造价管理站发布的福州建设工程造价管理信息中的福州市建筑市场工日工资参考价计取。

5.2 最终决算价按采购人审核确定的单项工程竣工决算价结合成交人的报价折扣计算。供应商在报价时应充分考虑承接项目的结算价是以采购人审核后的单项工程竣工决算价为基准价，乘以成交人的报价折扣计算，在本次报价时作出合理的报价，并在合同履行过程中严格按此执行，如以报价太低等拒绝承接项目，拖延工期的，采购人有权终止合同并按违约条款执行，给采购人造成损失的还应当承担赔偿责任。

6、特定资格①供应商须具备有效的房屋建筑工程施工总承包三级或建筑装饰装修工程专业承包二级及以上资质。②具备有效的施工企业安全生产许可证。

7、本项目为预估未来两年内的年度零星修缮，修缮内容存在不确定性，因此采购人不应对实际施工（采购）项目、数量、金额、内容等给予任何性质的承诺，供应商应自行考虑相应的风险。

二、技术要求

★1. 供应商拟担任本项目的项目负责人（即项目经理）须具备有效的不低于贰级建筑工程专业注册建造师执业资格，并具备有效的安全生产考核合格证书（B证）。

★2、工程建设技术标准

依据磋商文件要求，本招标项目的材料、设备、施工必须达到下列现行的中华人民共和国的国家、行业和地方的一切与招标项目相关的工程建设标准强制性条文：

- 2.1. 《工程测量标准》GB50026-2020
- 2.2. 《建筑地基基础工程施工质量验收标准》GB 50202-2018
- 2.3. 《建筑桩基技术规范》JGJ 94-2008
- 2.4. 《建筑基坑支护技术规程》JGJ 120-2012
- 2.5. 《建筑地基处理技术规范》JGJ 79-2012

- 2.6. 《地下防水工程质量验收规范》 GB 50208-2011
- 2.7. 《建筑地面工程施工质量验收规范》 GB 50209-2010
- 2.8. 《混凝土结构工程施工质量验收规范》 GB 50204-2015
- 2.9. 《混凝土质量控制标准》 GB 50164-2011
- 2.10. 《砌体结构工程施工质量验收规范》 GB 50203-2011
- 2.11. 《木结构工程施工质量验收规范》 GB 50206-2012
- 2.12. 《屋面工程质量验收规范》 GB 50207-2012
- 2.13. 《建筑装饰装修工程质量验收标准》 GB50210-2018
- 2.14. 《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》 GB50242-2002
- 2.15. 《通风与空调工程施工质量验收规范》 GB50243-2016
- 2.16. 《建筑电气工程施工质量验收规范》 GB50303-2015
- 2.17. 《电梯工程施工质量验收规范》 GB50310-2002
- 2.18. 《智能建筑工程质量验收规范》 GB 50339-2013
- 2.19. 《钢筋焊接及验收规程》 JGJ 18-2012
- 2.20. 《钢筋焊接接头试验方法标准》 JGJ/T27-2014
- 2.21. 《钢结构工程施工质量验收标准》 GB50205-2020
- 2.22. 《普通混凝土配合比设计规程》 JGJ55-2011
- 2.23. 《砌筑砂浆配合比设计规程》 JGJ98-2010
- 2.24. 《建筑工程施工质量验收统一标准》 GB 50300-2013
- 2.25. 《建筑施工安全检查标准》 JGJ59-2011
- 2.26. 《建筑机械使用安全技术规程》 JGJ33-2012
- 2.27. 《道路工程术语标准》 GBJ124-88
- 2.28. 《沥青路面施工及验收规范》 GB50092-96
- 2.29. 《土方与爆破工程施工及验收规范》 GB 50201-2012
- 2.30. 《给水排水管道工程施工及验收规范》 GB 50268-2008
- 2.31. 《混凝土结构工程施工质量验收规范》 GB 50204-2015
- 2.32. 《城镇道路工程施工与质量验收规范》 CJJ 1-2008
- 2.33. 《城市桥梁工程施工与质量验收规范》 CJJ 2-2008
- 2.34. 《给水排水构筑物工程施工及验收规范》 GB 50141-2008

- 2. 35. 《建设工程文件归档规范》 GB/T50328-2014
- 2. 36. 《建设工程项目管理规范》 GB/T50326-2017
- 2. 37. 《混凝土质量控制标准》 GB 50164-2011
- 2. 38. 《建筑施工模板安全技术规范》 JGJ162-2008
- 2. 39. 《福建省住宅工程质量分户验收规程》 DBJ/T 13-119-2010
- 2. 40. 《建筑施工组织设计规范》 GB/T 50502-2009
- 2. 41. 《福建省建筑工程文件管理规程》 DBJ/T13-56-2011
- 2. 42. 《园林绿化工程施工及验收规范》 CJJ 82-2012
- 2. 43. 《城市道路照明工程施工及验收规程》 CJJ 89-2012
- 2. 44. 《市政工程施工组织设计规范》 GB/T 50903-2013
- 2. 45. 《福建省市政工程施工技术文件管理规程》 DBJ/T13-135-2011
- 2. 46. 《消防设施通用规范》 GB 55036-2022

如上述标准及规范要求有出入或者有最新标准，则以较严格者或最新标准为准，如标准、规范修改或更新的，则以修改或更新后的内容为准。

3、为保证施工时效性，成交人需无条件配合院方随时勘察现场，根据院方要求和勘察情况，3 天内出具现场工程量清单给到院方。采购人有要求施工单位需要进行 CAD 绘图的，施工单位需要按照相关规定及标准完成 CAD 绘图，同时将图纸交给采购人。

4、修缮工程量的认定，以采购人实际委派的任务为准。无论项目大小，一旦分配，成交人须无条件保质保量完成。

▲5、负责采购人的零星修缮工程及日常维修，日常维修需当日办结，日常维修需至少 4 人、项目经理 1 人常驻现场，保证 24 小时随叫随到。若驻场人员配合度差，无法认真履约，采购人有权要求成交人进行更换，成交人需无条件配合。

6、工期要求：按采购人单体零星、修缮工程具体时间要求定制工程开工与竣工时间。

7、施工要求：成交人接到施工任务后，由采购人、使用科室、监理方、施工方确认施工要求、施工规范、施工内容。采购人有权根据采购人及科室要求调整相应工程计划及工程量，成交人应无条件服从采购人安排。

8、人员要求：成交人安排的现场管理和施工人员需具备相应的专业技能，如：电工需持电工证上岗、焊工需持焊工证上岗等，根据工程特点合理安排人员。

★9、在服务期内，成交人应提供常设 24 小时热线服务，并承诺全天候响应，接到报修电话后 15 分钟内到达现场。一般故障且有维修备品的情况下要求 30 分钟内解决问题；故障原因复杂或者问题严重，工程人员确认无法及时修复，必须在 1 个工作日内及时将事态状况告知采购人，提供应急措施及施工方案，并在约定时间内完成相应修缮工作。如约定时间内无法完成相应修缮工作的，则与采购人协商或由采购人另行委托他人完成，当次修缮费用从支付成交人的工程款中扣除。遇紧急情况，如火警、水管爆裂、台风、分支配电房故障、应急抢修、公共卫生突发事件等特殊情况下需 5 分钟内到达现场，投标人须针对此项提供专项承诺，格式自拟，未提供按无效投标处理。

★10、采购人提供施工场所、办公场所及水电等设施，成交人需保持办公场所干净、整洁，不得违规使用大功率电器，成交人需向采购人支付合同期间驻院所产生的水电费用，水电表由成交人自行安装，由采购人负责抄表，医院如有需要，成交人须无条件将上述场所退还医院。

▲11、任何隐蔽工程或中间验收部位在被覆盖或隐蔽之前，必须经过检验并得到采购人和委托监理的批准。

12、成交人应提交修缮工程方案及工程量清单，经采购人审批认可后施工。所用主材的品牌、规格型号、价格等需事先经采购人确认后方可使用。

13、成交人项目管理人员必须在施工前和施工后，及时通知采购人管理人员。考虑到医院的特殊情况，如有噪音、粉尘的施工或需在指定时间内施工的项目，须提前通知采购人协调施工时间。

14、成交人在施工过程中需做好安全文明相关措施，必要时进行现场围挡，确保不影响医院的正常诊疗秩序以及患者的休息及日常生活，施工完毕后清理现场垃圾。

▲15、成交人应按规定做好施工场地交通、夜间施工、工程和生活污水及噪音排放的申报工作，建筑垃圾与渣土、生活垃圾等须转运至采购人指定垃圾暂存处。因处理上述过程产生的所有费用均由成交人承担，采购人不再额外支付费用。因成交人自身原因违反有关规定所造成的损失，由成交人承担。

16、施工过程须遵守国家及行业相关法律、法规和采购人的相关管理规定。

17、文明施工和安全生产应满足国家、省、市政府、主管部门颁布的安全生产规程与规定,《建筑施工安全检查标准》(JGJ59-2011)、《建设工程安全生产管理条例》以及工程所在地相关规定达到合格标准。

18、成交人应对其承包范围内的所有人员、材料、机械设备和施工操作的稳定性和安全性负全部责任,并且应充分重视对施工现场的所有人员安全教育、安全防患和安全管理。

19、成交人应保持施工现场和施工过程中井然有序,避免发生人身事故。为了保护工程或为了公众及其他人员的安全及方便,在必要的时间和地点,或在监理工程师和有关主管单位提出要求时,成交人应自行提供并维修所有的照明、护栏、围墙、警告标志及守卫等设施。

20、成交人在收到成交通知书后,必须按成交通知书要求与采购人进行联系,熟悉并接受采购人在安全、文明施工方面的管理规定。发生重大安全责任事故,由成交人自行承担相应事故的所有责任。

21、应负责整个场地的安全文明卫生管理,做到文明施工、保持施工场地清洁。本工程所有施工建筑垃圾均应全部清运出现场。场地平整、场地道路、场地排水排污附属设施等,均由成交人自行负责施工。

★22、成交人须承诺本项目履约期间所有配置人员须按照《劳动法》及相关法律法规的规定为其办理保险。所有员工的工伤事故、劳资纠纷及其他任何责任和赔偿由成交人自行承担。

23、成交人应时刻关注和采取适当措施保障所有在场工作人员的安全,保证工程施工安全,现场施工应当保持有条不紊;负责已完工部分工程的保护工作;应做好防雷电、防火等的安全防护工作;应负责提供照明、警卫、护栅、警告标志等安全防护措施,承担施工现场和施工人员的治安、环境卫生、外来人员暂住手续等管理工作和相关费用;若发生任何事故,均由成交人全部负责。

24、工程施工应符合国家、省、市有关水土保持与环境保护的规定。

25、施工单位必须保证整个工程项目在建设过程中无重大安全责任事故产生。

26、严禁在施工区域或采购人的其他管辖区域内乱搭盖、乱占道,堆放材料的工棚严禁当作工人宿舍。施工中使用的材料应严格堆放在正在施工路段内并设

置围挡，不得随意堆放占道。确因场地条件所限，无法留出交通通道的应设立明显指示和警示标志，应疏导行人和车辆安全通行。

27、施工中现场工人必须统一戴安全帽、穿安全服，不得穿拖鞋，光脚、赤膊施工。施工管理人员必须统一着装、佩戴工作牌、戴好安全帽。

28、施工用电应符合《施工现场临时用电安全技术规范》JGJ46-2005 的要求。

29、其余有关施工安全文明的相关要求请参照《建筑施工安全检查标准》JGJ59-2011、《建筑工程施工现场环境与卫生标准》JGJ 146-2013、《建筑施工平安文明工地标准》DBJ31-81-2023 等有关法律、法规以及标准规范。

30、施工机具按时进场，如千斤顶等，并满足施工的需要，否则，成交人应按合同约定向采购人支付违约金。违约金由采购人从工程款中扣除。

31、本项目涉及的零星工程未正式验收前，所有已完成的工程和现场材料(包括但不限于采购人提供、成交人自备)均由成交人负责保管，若有发现损坏或减少，均由成交人承担。

32、实施修缮过程中不得妨碍正常的医疗秩序，不得与就诊和住院患者、医务人员起冲突，因冲突造成的一切后果由成交人承担。

33、成交人在施工过程中如现场物品确需移动和破损的需经批准，在施工完成后须恢复原样。

34、按照福州市有关文明施工的规定进行现场维护，对所有设施均有责任进行防护和爱惜，造成损坏的应及时进行修复，不得对周围环境和设备造成破坏和污染。如因成交人施工不当，对建筑、构筑物造成进一步的损坏，由成交人负责修复，费用由成交人承担。

35. 缺陷责任期及保修期限的要求：

★35.1 缺陷责任期：2 年（最终验收合格之日起）

▲35.2 保修期限（最终验收合格之日起）

按照《房屋建筑工程质量保修办法》的规定，成交人承担的所有项目保修期最低要求为（1）地基基础工程和主体结构工程为设计文件规定的该工程合理使用年限；（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为 5 年；（3）供热与供冷系统为 2 个采暖期、供冷期；（4）电气管线、给排水管道、

设备安装和装修工程为 2 年；（5）装修工程为 2 年；（6）其他项目保修期限约定如下：阀门、开关、插座、龙头、灯具、五金配件等易耗品保修期限约定为 6 个月。

36. 保修期责任：（1）属于保修范围、内容的项目，成交人应当在接到修理通知之日起 24 小时内（紧急项目 2 个小时内）派人修理。成交人不在约定期限内派人修理的，采购人可以委托他人修理。保修费用从工程未支付金额内扣除。成交人超过 3 次不在约定期限内派人修理的，采购人有权拒绝支付任何未支付款项。（2）发生须紧急抢修事故的，成交人在接到事故通知后，应当立即到达事故现场抢修。（3）质量保修完成后，由采购人组织验收。（4）对于涉及结构安全的质量问题应当按照《房屋建筑工程质量保修方法》的规定，立即向当地建设行政主管部门报告。采取安全防范措施，由原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出保修方案，成交人实施保修。

▲37. 采购人是烈性呼吸道传染疾病收治医院。如施工期间恰逢采购人承担公共卫生任务，成交人应做好个人防护措施，工作人员需穿戴与医护人员相同的防护措施进入场地进行施工。严格服从医院管理，按照院感要求进行相关监测和检测，费用由成交人自行承担。

★38. 如出现安全事故，一切经济责任由成交人承担并负法律责任。若因成交人原因发生死亡安全事故、重大安全事故或特大安全事故，成交人应负完全责任，与采购人无关，并按国家有关安全管理规定及采购人有关安全管理办法执行。同时，采购人有权保留更换成交人的权利，并报相关行政主管部门处罚。

39. 成交人进场前需要办理动火证。

40. 进场施工的材料，必须为不易燃易爆的材质。

41. 保险

41.1. 工程保险

投保人：成交人

投保内容：工程一切险。

保险金额、保险费率和保险期限：已包含在投标报价中。

41.2. 第三者责任险

第三者责任险的保险费率：按保险合同约定执行。

第三者责任险的保险金额：由成交人按规定自行考虑，若出现金额不足由成交人自行承担。

41.3. 其他保险

需要投保其他内容、保险金额、费率及期限等：成交人应按国家、省市有关规定为其施工设备、进场的材料、工程设备和农民工等办理保险。

41.4. 对各项保险的一般要求

41.4.1. 保险凭证

保险条件：按有关规定执行

保险金不足以补偿损失时，应由成交人承担。

三、商务条件

序号	参数性质	类型	要求
1	★	交货时间	自合同签订之日起 2 年
2	★	交货地点	采购人指定地点
3	★	交货条件	符合《工程施工质量验收规范》及相关规程规范合格标准。
4	★	是否邀请投标人验收	不邀请投标人验收
5	★	履约验收方式	1、期次 1，说明：按招标文件进行验收，符合《工程施工质量验收规范》及相关规程规范合格标准，在每个细项完成后，进行验收。
6	★	合同支付方式	1、按采购人审核确定的单项工程竣工决算价结合成交人的投标折扣计算。由采购人审核部门审定，达到付款条件起 30 日，支付结算审核价格的 97.00% 2、余 3%质量保证金。质量保证金于缺陷责任期满后，供应商提交申请，经采购人审核无误后，达到付款条件起 30 日，支付结算审核价格的 3.00%
7	★	其他	合同有效期：合同生效之日起 2 年或达到合同金

			额，满足任意一条合同即终止。 进场时间：2025 年 12 月 22 日或以采购人通知为准。
--	--	--	---

四、违约责任

1. 在施工过程中，由于成交人违反施工技术规程、操作程序和质量管 理、现场管理的有关规定，造成质量隐患或质量问题，经驻地监理工程师确认，采购人有权对成交人进行经济处罚，直接从成交人的工程款中扣除。

2. 成交人对施工质量问题整改不力(指成交人未在采购人或其委托 监理人限定的整改期限内完成整改任务，或两次以上整改仍未合格的)、未 及时或未按规定编制内业资料、未及时或未组织分部分项中间验收，未按 规定对工程质量及材料进行检验检测，采购人有权对成交人每次处以人民 币 500 元-5000 元罚款并要求整改到位。

3. 由于成交人原因造成工期延误，每延误一天，按造价金额 5%/天 支付违约金；误期赔偿费限额为当项施工项目合同价的 30%；超过 30% 采购人有权单方解除合同，延误误工期违约金由采购人直接从成交人的工 程款中扣除。

4. 成交人应按投标文件所列的项目负责人及其他技术管理骨干应 及时到岗到位，成交人未经监理人和采购人批谁，不得更换投标时承诺的 上述拟派出施工现场主要施工管理人员。确实不能履行职责，需要更换的， 所更换的人员应为成交人本单位在职员工，且须经监理人和采购人批准， 其接替人员的水平和能力不得低于被替换人员。除符合闽建建【2013】43 号可正常变更的情形除外，成交人向采购人申请要求更换项目负责人、项目 技术负责人、其它子成员需得到采购人批准，成交人擅自更换上述相关人 员，成交人将按月每人贰万元人民币向采购人支付违约金。

5. 成交人人在工作中未履行职责，未做到人员到位、服务到位等， 施工过程中服务态度不端正，服务不好、发生口角、争吵等情况，成交人 需向采购人支付 300 元/次的违约金，经采购人提醒仍无改进，采购人有权 终止合同并按合同总额 1‰向成交人索赔。

6. 成交人项目人员在医院工作期间，针对小维修等项目，自采购人 下达任务后，因工作效率低下或简单维修无法完成，成交人需向采购人支 付人民币 500

元/次的违约金，导致影响持续时间达到 15 日以上或者 5 次以上，采购人可以单方面解除合同并按合同总额 1%向成交人索赔。

7. 成交人每次维修完成时间若超过招标文件要求的维修时间，成交人需向采购人支付人民币 500 元/次的违约金，合同期内，维修时间延误超过四次（含四次），采购人可以单方面解除合同并按合同总额 1%向成交人索赔。

8. 在办公或施工期间因成交人过失引起的火灾事故由成交人负责，采购人有权单方面终止合同，所造成的经济损失由成交人负责全额赔偿，并额外支付采购人损失（金额为合同金额的 30%）。

9. 成交人在整个项目实施期间若发生人身伤亡、财物或其它损失，无论何种原因所致，所造成的损失由成交人负责全额赔偿，并额外支付采购人损失（金额为合同金额的 30%）。

10. 成交人提供虚假资料（如发现工程量清单虚报等情况），成交人需向采购人支付人民币 2000 元-5000 元人民币罚款并按要求整改到位。

11. 成交人工程产生的建筑垃圾未及时清运等情况，成交人需向采购人支付人民币 500 元-5000 元人民币罚款并按要求整改到位。

12. 维修完成后的缺陷责任期内出现缺陷问题未及时返工处理，成交人需向采购人支付人民币 5000 元-10000 元人民币罚款并按要求整改到位。

13. 若维修人员及项目经理未驻点本项目，成交人需向采购人支付人民币 1000 元-10000 元人民币罚款并按要求整改到位。

14. 若发现维修人员私自盗取采购人维修材料或损害采购人利益等情况，成交人需赔偿采购人相应的损失外，成交人还需向采购人支付人民币 5000 元-10000 元人民币罚款并按要求整改到位。

15. 如火警、水管爆裂、台风、分支配电房故障、应急抢修、公共卫生突发事件，若不配合工作，未在 5 分钟内到场处理，成交人需向采购人支付人民币 5000 元-10000 元人民币，且采购人有权单方面解除合同并按合同总额 10%向成交人索赔。

16. 成交人员工着装未整齐、干净，帽、领结、工作服和鞋子等未佩带整齐，成交人需向采购人支付人民币 500 元-1000 元人民币罚款并按要求整改到位。

17. 采购人对成交人施工人员服务不满意的，成交人应在接到更换通知之日

起 15 日内更换到位，逾期人员未到岗，成交人需向采购人支付人民币 5000 元-10000 元罚款并按要求整改到位。

18. 勘察现场后 3 日内出具工程量清单，每延期一天扣 500 元，从结算费用中扣除。

19. 因成交人原因造成采购合同无法按时签订，视为成交人违约，成交人应当按照中标金额的 20%向采购人支付违约金。若该违约金不足以弥补采购人损失的，成交人还需另行支付相应的赔偿。

20. 在签订采购合同之后，成交人要求解除合同的，视为成交人违约，成交人应当按照中标金额的 30%向采购人支付违约金，若该违约金不足以弥补采购人损失的，成交人还需另行支付相应的赔偿。

21. 因医院属特殊服务行业，合同期满或经采购人与成交人协商合同解除或合同终止的，在采购人下一次招标完成之前，未经采购人许可成交人不得单方面停止服务，否则成交人应向采购人支付中标金额 30%的违约金，且在此期间产生的所有修缮费用均由成交人承担。

22. 成交人拒绝承接采购人委派的的任务，视为成交人违约，每发生一次，成交人应当按照中标金额的 30%向采购人支付违约金，若该违约金不足以弥补采购人损失的，成交人还需另行支付相应的赔偿。