

白水县泮泽园小区建筑(公共区域)修缮及小区内配套基础设施建设项目采购需求

一、项目概况

1. 项目名称：白水县泮泽园小区建筑(公共区域)修缮及小区内配套基础设施建设项目

2. 建设地点：白水县泮泽园小区。

3. 建设规模及内容：本项目主要为屋面改造、楼梯间改造、门窗更换、室外改造等。

4. 采购内容：本项目整体划分为1个合同包，包含本项目全部工程施工内容。成交供应商需全权负责项目施工全过程工作，涵盖工程施工所需人工、全部主材、辅材、施工机械设备、运输装卸、成品加工与安装、施工养护、场地保洁、人居环境专项第三方质量检测、竣工资料整编、竣工验收报备、小区原有建构筑物及绿植成品保护、施工现场常态化保洁、施工缺陷全面修复、全程技术支持及后期质保保修等全部配套服务，直至工程全部达标、验收合格、正式交付采购人投入使用。

5. 采购预算：预算金额：716584.06 元。

6. 采购方式：竞争性磋商。

7. 项目目标：通过实施泮泽园小区公共区域修缮及配套基础设施建设，彻底消除小区建筑现存安全隐患，补齐小区基础配套设施短板；优化小区公共空间使用功能，提升建筑保温、防水、通行及居住适配性能，全面改善小区整体居住环境品质；规范小区公共设施运行状态，有效延长建（构）筑物及配套设施使用寿命，打造安全、整洁、舒适、规范的居民生活环境，切实提升小区居民的获得感、幸福感与居住满意度。

8. 工期：自合同签订之日起180日历天内完成全部工程施工并达到验收条件。

二、采购需落实的政策要求

（一）本项目专门面向中小企业采购。

（二）供应商须遵循（但不限于）以下最新生效的政府采购政策：

1. 《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）
2. 《财政部关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（财库〔2022〕19号）
3. 《财政部发展改革委生态环境部市场监管总局关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9号）

4.《三部门联合发布关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）

5.《财政部司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）

6.《关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125号）

7.国家及陕西省最新颁布的关于绿色采购、乡村产业振兴、农民工工资支付等方面的相关政策。

8.节能环保及绿色建材专项政策（承诺制）：本项目严格落实政府采购节能产品、环境标志产品、绿色建材优先采购政策（财库〔2019〕9号）。本项目无强制采购节能产品，所有节能环保、绿色建材产品均为优先采购品类，执行磋商时承诺制、成交履约核验制。供应商磋商阶段无需提供节能、环保、绿色建材认证证书及检测报告，仅需提交《节能环保及绿色建材履约承诺函》；成交供应商须在材料进场、隐蔽工程施工前，向采购人、监理单位提交全部产品有效认证证书、第三方检测报告等全套佐证资料，核验合格后方可进场使用。严禁使用高VOC、高污染、高能耗、不符合国家绿色采购标准的产品，所有进场产品需满足校园环保、安全、无异味、无污染的使用要求。

三、技术、服务标准和要求

（一）技术标准

本项目为小区建筑公共区域翻新修缮及基础设施改造工程，项目施工、设备安装、养护调试、竣工验收、资料归档全过程，严格执行国家建筑装饰、建筑屋面、机电安装、市政配套等行业现行有效规范、标准、规程及地方标准，同时严格遵照本项目施工设计文件、项目批复文件要求实施。主要包含但不限于：《建筑装饰装修工程质量验收标准》（GB50210）、《混凝土结构工程施工质量验收规范》（GB50204）、《建筑屋面工程质量验收规范》（GB50207）、《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》（GB50242）、《建筑电气工程施工质量验收规范》（GB50303）、《施工现场临时用电安全技术规范》（JGJ46）等国家及行业现行规范。

1.所有进场主材、辅材、配套设备必须具备完整有效的产品合格证、出厂检验报告、强制3C认证（涉证产品）、性能检测报告；防水材料、装饰板材、门窗、涂装材料等核心主材，须委托第三方权威机构抽样检测，检测合格并经监理单位、采购人

核验备案后方可进场使用。

2. 所有涂装、装饰、机电类产品须符合国家节能、环保、绿色建材标准，适配小区居民居住使用环境，杜绝劣质、超标、不合格产品进场。

3. 磋商阶段实行承诺制，无需附相关认证、检测资料，所有佐证材料统一在材料进场、施工前提交核验。

4. 施工测量放线、外墙施工控制线、屋面排水坡度、室内装饰标高、设备安装点位校准精度必须符合规范要求，关键施工点位、分格布局需经监理单位复核签字确认，留存完整的测量、复核、场地勘查纸质及影像资料。

5. 施工工程量、施工工艺、材料规格参数严格遵照设计文件及规范执行，严禁擅自更改材料型号、施工厚度、分格尺寸、设施参数、施工布局等核心设计内容，严禁私自变更施工方案。

（二）服务标准

1. 前期服务：成交供应商开工前须结合小区居住施工特点，针对本项目修缮改造内容，分别编制专项施工方案、安全施工方案、文明施工及扬尘治理方案、降噪降尘方案、居民通行安全防护方案、施工应急处置方案，完成内部审批及报监备案工作；全程配合采购人、监理单位开展现场踏勘、场地摸排、技术交底、图纸会审、小区施工对接、施工时段协调、居民安全疏导等全部前期准备工作。

2. 施工过程服务：项目全程配备持证专职项目经理、专职安全管理人员、装饰现场技术人员、机电安装技术人员，核心管理人员在岗履职，不得擅自离岗、随意更换，确保项目施工全程可控。

供应商须每周定期向采购人、监理单位上报施工进度、施工质量、安全管理、隐患整改等情况；无条件配合日常巡检、原材料抽样检测、分部分项工程验收工作；每日规范填写施工日志，留存场地清理、分项施工、设备安装、完工成型全过程影像资料及施工前后对比资料。严格遵守小区管理制度，合理规避居民休息时段高噪音、高粉尘施工，做好现场安全防护，减少对居民日常生活的影响。

3. 后期服务：施工完成后全面做好成品保护，对屋面设施、外墙面层、室内装饰、更换门窗、配套设备等成品做好防磕碰、防污染、防损坏防护。项目完工后，全程配合采购人、监理单位开展外观核验、功能核验、质量竣工验收、竣工资料组卷、审计对接、问题闭环整改等全流程工作；保修期内落实常态化巡检、维修、调试、养护服务，全程提供技术支撑。

（三）施工标准

所有施工工序须严格按照审批通过的施工方案、设计图纸、行业施工规范实施，重点把控基层处理、防水抗裂、面层施工、设施安装、排水改造等关键工序，杜绝屋面漏水、墙体开裂脱皮、设施松动损坏、排水不畅等施工遗留隐患。

1. 建筑外立面及公共区域翻新施工标准

对原有外墙起皮、空鼓、开裂、老化、脱落部位彻底铲除清理，基层修补平整、坚实、无浮灰、油污、松动杂物；抗裂层施工均匀到位，腻子找平平整顺滑；面层涂装/装饰施工厚度均匀、色泽一致、分格规整，无流挂、色差、漏喷、开裂、脱落现象；建筑外立面、公共区域阴阳角顺直、收口整洁，整体美观统一，防水、抗裂、耐候性能符合规范要求。

2. 屋面及室外配套改造施工标准

屋面防水、排水系统全面排查整修，破损部位彻底整改，落水口、排水管道通畅无堵塞，排水坡度合规，无积水、渗漏隐患；室外地面、公共配套设施修缮平整牢固，安装规范、缝隙均匀，无松动、翘边、破损问题；公共区域粉刷面层平整、色泽均匀、无掉粉、开裂、起砂现象，整体适配小区居住风貌。

3. 隐蔽工程施工标准

外墙基层处理、屋面防水及隐蔽排水构造、管线预埋、设备接线、地下配套设施改造等所有隐蔽工程，必须经采购人、监理单位联合现场验收合格并签字确认后，方可开展后续面层施工、设备安装作业，严禁擅自封闭隐蔽工程、掩盖施工隐患，严禁后补验收资料。

4. 施工现场标准化管理标准

建材、设备、机具分区分类堆放，标识清晰、摆放规整；施工区域设置封闭围挡、安全警示标识、居民通行提示标识；严格落实扬尘喷淋、废料密闭清运、噪声管控、文明施工要求，合理规划施工时段，规避居民休息时段扰民施工；施工完毕及时清运建筑垃圾、余料废料，全面复原小区场地、绿植、道路原有样貌，保持小区环境整洁。

（四）质量要求

项目整体修缮改造完成后，小区建筑外立面、公共区域整洁美观、质感统一、无质量缺陷，建筑防水、抗裂、防护性能达标；屋面排水通畅、无积水渗漏问题，室内外公共区域装饰平整牢固、整洁规范，所有配套设施运行稳定、功能完好，整体改造效果契合小区居住风貌，全面满足居民日常居住、通行、休闲使用需求。

（五）安全技术要求

1. 供应商须建立健全项目安全生产管理制度，落实全员安全生产责任制，施工前完成安全技术交底，对施工人员开展安全培训，特种作业人员必须持证上岗。

2. 高空作业、动火作业、临时用电等危险工序，必须严格执行专项安全规范，搭设安全防护设施、设置警戒区域，杜绝高空坠物、触电、火灾、坍塌等安全事故。

3. 施工全过程做好安全隐患排查，发现问题立即停工整改，闭环处置，确保施工现场零安全隐患、零安全事故。

4. 施工过程中严格保护小区原有建构筑物、管线、绿植、道路、公共设施，严禁违规拆除、损坏原有设施，如需临时改动，必须提前报备采购人及监理单位，经同意后方可实施。

（六）周边环境影响控制要求

1. 严格适配小区居民作息规律，合理规划施工时段，早、中、晚居民休息时段禁止高噪音、高粉尘施工，仅可开展静音、无尘辅助作业，最大限度降低施工对居民正常生活的影响。

2. 施工区域全封闭围挡隔离，常态化落实粉尘喷淋、废料管控措施，施工余土、废弃建材、包装垃圾全部合规外运处置，施工废水有序引流排放，严禁随意堆放、污染小区公共环境。

3. 施工全程做好成品及原有设施隔离防护，最大限度减少场地破坏；完工后全面清理施工垃圾，彻底复原小区场地原貌，确保小区环境整洁、有序、美观。

四、质量保修相关

（一）质量保修范围

覆盖本项目全部修缮改造及设施安装工程内容，包含建筑外墙基层处理、抗裂施工、面层涂装、细部收口；屋面防水及排水整修、楼梯间公共区域改造、门窗更换、室外配套设施修缮、管线整改等所有分项工程。针对因施工工艺缺陷、材料质量问题、安装不规范、养护不当造成的墙体开裂、面层脱落、屋面渗漏、设施故障、装饰破损、排水不畅等全部问题，提供免费整改、维修、更换服务。

（二）保修期

1. 整体保修期自本项目全部工程竣工验收合格、正式交付使用之日起统一计算；
2. 建筑外墙基层、抗裂结构、屋面防水及隐蔽排水工程：保修期 3 年；
3. 外墙面层涂装、公共区域粉刷、门窗安装、装饰修缮、室外配套改造工程：保

修期 2 年；

4. 本次项目更换、新装的配套机电设备：整机质保 2 年，核心配件按照厂家标准质保，质保期内免费维修、更换故障配件。

五、验收相关

（一）验收标准

严格按照国家现行建筑装饰、屋面工程、机电安装、市政配套施工验收规范、本项目施工设计图纸、审批施工方案、本采购需求及施工合同约定执行，所有分项工程验收合格，设施运行正常、功能达标，竣工资料齐全规范、工程观感质量优良、无质量缺陷，完全满足小区居住使用需求。

（二）验收方法

1. 材料设备进场验收

所有主材、设备进场时，须同步提供合格证、出厂检测报告、认证证书等全套合规资料，报监理单位、采购人核验，按规范比例抽样送检，检测合格后方可投入使用，严禁不合格材料设备进场施工。

2. 隐蔽工程验收

所有隐蔽施工工序，须经监理及采购人代表现场核查、验收签字确认后，方可开展后续施工，严禁先施工后补验收、私自封闭隐蔽工程。

3. 实体观感及功能验收

现场核查外墙平整度、色泽、牢固度、抗裂防水性能；检查屋面排水、防水效果、公共区域装饰质量、门窗使用功能、配套设施运行状态，确保所有施工部位观感优良、功能达标、无质量隐患。

4. 工程量核验

现场实测实量各分项施工范围、施工面积、改造内容，核对实际施工工程量与设计、批复工程量一致，无偷工减料、漏项施工问题。

5. 整体竣工验收

由采购人牵头，组织监理、施工等相关单位开展整体竣工验收，通过实体测量、外观核查、材料核验、功能调试、竣工资料审核等方式，综合评定工程质量，出具正式竣工验收鉴定书。

（三）履约验收分类及内容

1. 技术履约验收

重点核查项目施工工艺、行业规范执行情况、隐蔽工程施工质量、主材设备质量、成品施工质量、安全文明施工、全过程技术服务、维保方案落实等履约情况，确保全部符合行业标准及合同约定。

2. 商务履约验收

重点核查合同工期履约、材料设备质量管控、项目管理人员在岗履职、资金使用合规性、竣工资料按时报送、现场配合服务、无转包分包挂靠等违约违规行为，确保商务条款全部履约到位。

（四）履约验收标准及结果应用

技术履约、商务履约全部达到行业规范及合同要求，工程质量合格、竣工资料齐全规范、改造功能及外观风貌达标，各验收单位审核通过后，正式签署履约验收报告。

（五）验收特殊要求

1. 履约验收阶段，将节能环保、绿色建材实际使用情况作为核心核验内容，对照磋商承诺逐项核查，确保实际用材、施工标准与承诺一致。

2. 成交供应商未按约定提交合规认证资料、产品不满足节能环保标准、以次充好、弄虚作假的，视为严重违约，采购人有权不予验收、限期整改，拒不整改的可解除合同、扣除履约保证金，并上报行业主管部门记入信用惩戒名单。

3. 验收过程中发现的质量缺陷、设备故障、观感不达标、资料缺失等问题，供应商须按要求限期整改、闭环落实，整改复验合格后方可通过最终验收，所有验收资料统一归档留存。

六、其他要求

1. 本项目不接受联合体磋商、不允许分包、不允许转包、禁止挂靠施工。一经查实存在转包、违法分包、挂靠、出借资质等违规行为，采购人立即终止合同、取消成交资格，依法追究违约责任，并上报行业主管部门记入信用记录。

2. 供应商须严格遵守国家及陕西省、渭南市关于安全生产、生态环境保护、扬尘治理、噪声管控、建筑施工、农民工工资足额支付、劳动用工管理等法律法规及政策要求，磋商及施工阶段须编制专项安全生产方案、文明施工及环保降噪降尘方案、农民工工资保障方案，健全管理制度，杜绝拖欠工资、违法施工、破坏小区环境、损坏公共设施等行为。

3. 项目施工期间，因施工操作不当、现场防护缺失、管理疏漏造成的人身伤害、小区设施损毁、财产损失、居民投诉、安全事故等所有安全责任、民事赔偿责任及相

关经济损失，全部由成交供应商自行承担，采购人不承担任何连带责任。

4. 严格落实营商环境减负政策，本项目节能环保、绿色建材事项实行承诺制，磋商响应文件无需附各类证书、报告佐证材料，仅需提交《节能环保及绿色建材履约承诺函》，成交后按要求补齐资料即可。

七、付款方式

1. 工程预付款：合同签订生效、项目正式开工，且成交供应商提交合规开工资料后，采购人向成交供应商支付合同总价 40% 的工程预付款。

2. 竣工结算款：本项目全部工程施工完成、调试合格、竣工验收通过、出具正式验收证书，完成工程结算审计审定且双方无异议后，采购人支付至审定结算总价的 100%（扣除已支付的工程预付款）。

3. 付款前提：成交供应商须按国家及税务规范要求，提前提供合法、有效、足额的增值税发票及付款资料，否则采购人有权顺延付款，不承担违约责任；所有付款进度、比例、前置条件最终以双方签订的正式施工合同约定为准。

