

一、 采购标的

1. 采购标的：通州区程家大院还建工程

2. 采购需求

根据采购人工作指示，依据施工图纸、工程量清单等技术资料，按质按时完成本项目全部施工工作。本项目招标范围包括但不限于：地基与基础、结构工程、装修工程、给排水工程、采暖工程、通风空调工程、动力及照明工程、弱电工程等设计图纸及工程量清单所示全部工作内容。

3. 需满足的质量、服务、安全、时限等要求

严格按照采购人实际需求进行施工，工程达到合格，服务、安全、质量、时限等均达到采购人所规定标准。

4. 项目背景/项目概述：

为更好地保存与保护漕运历史遗迹，宣传通州历史文化，促进文物活化利用，推动城市副中心文旅事业发展，需从整体上做好通州区历史遗存迁建还建工作。按照相关要求，通州区文物管理所采购本工程建设施工单位，进行迁移、重建工作。

5. 工程地点：程家大院位于通州区新华街道北大街贡院胡同 5 号，为清代康熙年间通州程姓知州宅邸，属区级文保单位。2025 年全国第四次文物普查工作开展以来，持续加大文物保护力度，现需进行迁建施工，整体迁建至北京市通州区张家湾公园内。

二、 商务要求

1. 交付（实施）的时间（期限）和地点（范围）

1.1 合同履行期限：自合同签订生效之日起至 2026 年 06 月 30 日前完成主体结构施工，2026 年 09 月 30 日前完成全部施工及竣工验收工作。

1.2 合同履行地点：采购人指定地点。

1.3 质量标准：合格。

1.4 施工现场安全生产标准化管理目标等级：达标。

2. 付款条件

2.1 合同签订生效后，中标人可向采购人提出正式的付款申请并提供等额发票，采购人自收到付款申请和合格发票且财政资金足额到位后，向中标人拨付合同价款的 30%作为预付款。预付款拨付前中标人以转账的形式

向采购人交纳工程质量保证金，质量保证金金额为工程款总额的 3%。

- 2.2 主体工程完工后，中标人可向采购人提出正式的付款申请并提供等额发票，采购人自收到付款申请和合格发票且财政资金足额到位后，向中标人拨付至合同价款的 80%。
- 2.3 工程竣工并验收合格后，中标人可向采购人提出正式的付款申请并提供等额发票，采购人自收到付款申请和合格发票且财政资金足额到位后，依据结算评审结果向中标人拨付剩余全部工程款。（结算评审后，本项目工程尾款拨付金额不超合同总金额的 20%，且本合同项下拨付的总金额不超过结算评审后的总工程款。）
- 2.4 本项目工程款具体支付时间以财政资金到位情况以及采购人内部审核情况为准，因财政资金到位情况或采购人内部审核流程导致的资金拨付延迟，不视为采购人违约，成交供应商不得追究采购人的违约责任。
3. 缺陷责任期期限：自竣工验收完成之日起 24 个月。
4. 本工程项目是否需投保工程保险：
 是
 否。

三、技术要求

1. 整体要求
 - 1.1 依据施工图纸、工程量清单等技术资料进行施工，按质按时完成本项目全部施工工作。
 - 1.2 本工程的涉及的材料和工程设备必须达到现行中华人民共和国、北京市及行业的一切有关法规、规范要求，标准及规范要求有出入则以较严格者为准。
 - 1.3 本工程可能涉及的新技术、新工艺和新材料的应用应由国家权威部门认定，并由推荐使用的部门提出所执行的施工规范及质量检验评定标准，经采购人和监理单位书面同意后方可使用。
2. 施工标准、规范
 - (1) 《中华人民共和国文物保护法》
 - (2) 《文物保护工程管理办法》（文化部 26 号令）
 - (3) 《建设工程安全生产管理条例》（国务院令第 393 号）

- (4) 《古建筑修建工程施工与质量验收标准》 JGJ/T 159-2024
- (5) 《屋面工程质量验收规范》 GB50207-2012
- (6) 《建筑施工安全检查标准》 JGJ59-2011
- (7) 《建筑地面工程施工质量验收规范》 GB 50209-2022
- (8) 《建筑电气工程施工质量验收规范》 GB50303-2015
- (9) 《给水排水管道工程施工及验收规范》 GB50203GB50268—2008
- (10) 其它国家、地方、行业主管部门发布的相关技术标准、规范

上述工作依据在执行过程中如遇国家、地方或行业主管部门出台新政策导致上述工作依据废止或发生修改的，按新的政策要求作为工作依据执行。

3. 具体要求

3.1 施工工序

- (1) 前期准备与方案报审
- (2) 场地平整与地基施工
- (3) 台明与柱础施工
- (4) 木构架加工与安装
- (5) 墙体砌筑
- (6) 屋面施工
- (7) 木装修制作安装
- (8) 油饰彩画施工
- (9) 院落地面与配套工程

3.2 施工工艺要求

- (1) 地基处理：采用 3:7 灰土分层夯实工艺，分两次夯实，每层 150mm，压实系数 ≥ 0.95 。
- (2) 台明砌筑：阶条石接缝采用“平缝挤浆”工艺，缝隙 $\leq 2\text{mm}$ ；台明与柱础间用传统白灰浆灌缝。
- (3) 木构架加工与安装：构件加工：柱、梁、枋选用含水率 $\leq 20\%$ 的实木料，榫卯节点采用手工凿刻，严禁机械切割；所有承力构件，不许用拼合木构件，安装时用硬木楔楔紧，不打钢钉。
- (4) 外墙工艺：青砖需经“砍磨五面”处理；砌筑遵循“三皮一吊、五皮一靠”，墙面砖砌筑时，应注意内外咬合、拉接，不许出现两层皮现象，采

用素灰砌筑，桃花浆灌浆。

- (5) 瓦作工艺：瓦件铺设遵循“三搭七”搭接规则，瓦垄拉线顺直，间距偏差±5mm；屋脊筑采用“搓垄抹灰”工艺，顺直无翘曲。
- (6) 地仗工艺：木构件做“一麻五灰”传统地仗，每层干燥后打磨平整，无砂眼空鼓。
- (7) 油饰工艺：油饰要求油皮一律用光油，要用丝头搓，用拴顺，拴路要直，框线表面线条直顺整齐，弧线流畅，不得脏活，油饰要求油皮饱满，色彩随色，光亮一致，必须采用传统油料，即颜料光油和罩面光油。

3.3 本工程主要材料参考品牌

序号	名称	参考品牌
主体材料		
1	钢筋	河北钢铁、上海宝钢、鞍山钢铁
2	混凝土	金隅商混、冀东海强、建工新型、住总新型建材
3	防水材料	东方雨虹、北新防水、宇阳泽丽、世纪洪雨、卓宝
4	防火涂料	天府、兰陵、西卡、金隅
装修材料		
1	岩棉	龙牌、华美、金隅
2	轻钢龙骨石膏板	龙牌、杰科、可耐福、泰山
3	阻燃板	千年舟、莫干山、兔宝宝
4	矿棉吸音板	龙牌、星牌、阿姆斯壮
5	涂料	北新、多乐士、三棵树、金隅
6	瓷砖	蒙娜丽莎、诺贝尔、欧神诺、宏宇
7	门五金（合页、执手锁、闭门器等）	顶固、雅洁、亚萨合莱（固力）
8	木门	天坛、霍尔茨、美心
9	防火门及卷帘门	雄关、金盾星月、美心
10	洁具及卫浴五金	恒洁、箭牌、九牧
电气及设备专业		
1	电线电缆	上上、宝胜、明达线缆、华远高科

2	灯具（灯带）	飞利浦、西顿、欧普
3	灯具	飞利浦、西顿、欧普
4	开关插座	施耐德、西门子、ABB
5	元器件（除变配电室）	ABB、西门子、施耐德
6	多联机空调	大金、麦克维尔、约克、开利
7	通用阀门	开维喜、上海欧特莱、天津瓦特斯
8	铜阀	宁波埃美柯、宁波杰克龙、宁波永亨
9	橡胶软接头	上海松江、河南昌茂、上海静音减震
10	波纹补偿器	北京航天兴华波、北京兴达波纹管、北京超达波纹管
11	水表	宁波水表、北京博思达水、德能杰米特(北京)
12	压力表	北京博思达水、上海自动化、德能杰米特(北京)
13	关键水阀（平衡阀/动态平衡）	霍尼维尔、TA、江森、欧文托普
14	采暖管材（PB）	金牛、伟星、中财、
窗及五金		
1	玻璃（原片）	信义、耀皮、南玻
2	铝型材	坚美、亚铝、和平
3	窗五金件	坚朗、国强、和合
<p>注 1：供应商提供本表中所列的材料和设备时，品牌的选用应参照或相当于本表所给的同档次品牌。</p> <p>注 2：本表中提供的参考品牌，其目的是为了更方便供应商直观和准确地把握相应材料和工程设备的技术标准，不具有指定或唯一使用的意思表示，供应商应当参考所列品牌的材料和工程设备技术标准，采购不低于所列品牌技术标准的材料和工程设备。</p>		

4. 人员管理要求

- 4.1 成交供应商必须保证其项目管理机构配置的合理性和稳定性，并负责全阶段施工现场管理工作，落实安全责任部署，岗位责任部署，保证本项目工作顺利进行。
- 4.2 成交供应商应明确指定同采购人的联络人，联络人在合同履行期间应确保能为采购人提供 7×24 小时对接服务，实时响应采购人要求以及完成

与采购人的联络对接工作。

- 4.3 合同履行期间，成交供应商应做好人员管理工作，定期向采购人汇报管理和施工人员情况，接受采购人的监督。
- 4.4 合同履行期间，采购人有权要求成交供应商更换其认为不能胜任工作或玩忽职守的任何岗位人员，成交供应商应在收到采购人通知后的3个工作日内，将相关人员撤离现场并补充满足采购人要求的人员到岗，并负责做好交接工作。因人员更换造成的工期延误或工程质量等问题，成交供应商应承担全部责任。
- 4.5 除采购人要求和不可抗力外，成交供应商不得随意更换、撤离任何岗位人员，并对合同履行期间的人员稳定性负责。因必要原因需要更换项目经理、管理或施工人员时，应至少提前3个工作日内向采购人提交书面申请，经采购人同意后，于3个工作日内，将相关人员撤离现场并补充满足采购人要求的人员到岗，并负责做好交接工作。因人员更换造成的工期延误或工程质量等问题，成交供应商应承担全部责任。

5. 安全要求

- (1) 合同履行期间，施工现场安全文明管理应做到符合国家与地方相关规定，施工安全责任全部由成交供应商负责。
- (2) 在正式施工前，成交供应商应对工程的现状进行详细调查，深化施工组织设计方案，同时应对全部施工作业人员进行安全技术交底。
- (3) 施工人员进入施工现场前必须穿戴好安全帽、防电胶鞋、安全带。
- (4) 施工应根据现场情况，设置围栏和安全警示标志，并设专人监护，非施工人员不得进入拆除现场。
- (5) 施工时，应严格遵守安全作业程序，高空作业应严格遵守登高作业的安全技术规程。在高处进行施工作业时，应符合“高处作业”的相关安全要求。涉及安装、拆卸较大的或者过重的材料，要用吊绳或者起重机械稳妥吊下或及时运走，严禁抛掷等行为。对于较大的或者过重的材料要做到专人监管，分别堆放。
- (6) 施工中需要施工机械配合的部门应严格执行操作规程。
- (7) 在恶劣的气候条件下，严禁进行施工作业。
- (8) 临时用电应按《施工现场临时用电安全技术规范》的执行。
- (9) 施工作业人员使用手持机具时，严禁超负荷或带故障运转。

- (10) 在正式施工前，成交供应商应制定相应的消防安全措施。保证充足的消防水源，配备足够的灭火器材。
- 6. 建筑垃圾及渣土管理
 - (1) 建筑垃圾及渣土，要及时清运。不能及时清运的，应采用防尘布或阻燃密目式安全网严密覆盖。
 - (2) 建筑物内的建筑垃圾和渣土必须使用容器进行倒运，严禁从高处凌空抛撒。
 - (3) 施工产生的建筑垃圾和渣土应先在地面进行铺垫再集中堆放，上部严密覆盖。
- 7. 洒水、喷淋、喷雾降尘措施
 - (1) 施工场地内及施工场地周边应进行洒水降尘，全天保持作业现场及周边湿润无浮尘。
 - (2) 成交供应商在施工过程中，对转运土石方、临时设施调用等易产生扬尘的工序必须采取必要的降尘和湿法作业措施。
 - (3) 施工作业前、中、后须辅以持续加压洒水、喷淋、喷雾等有效控尘措施。
- 8. 物料及渣土运输管理

成交供应商必须委托具有垃圾运输资格的运输单位进行渣土及垃圾运输，并签订渣土消纳协议。采取密闭运输，车身保持整洁，防止建筑材料、垃圾和工程渣土飞扬、洒落、流溢，严禁抛扔或随意倾倒，保证运输途中不污染城市道路和环境，对不符合要求的运输车辆和驾驶人员，严禁进行装运作业。

四、 验收

- 1. 成交供应商完成全部施工工作后，由采购人负责组织施工验收。
- 2. 验收标准为达到现行中华人民共和国及北京市、行业的有关法规、规范的要求及相关文件要求的质量标准。

五、 其它

- 1. 供应商在递交响应文件时即被认为已经完全了解本项目需求，且能够在成交后按照法律法规、竞争性磋商文件等规定的需求和标准与采购人签订合同。供应商递交的响应文件的全部内容将作为合同的一部分。采购

人有权按照竞争性磋商文件、响应文件以及相关的法律法规的标准来要求成交供应商执行工作。