

第四章 采购需求

一、项目预算

★1. 预算 473.366059 万元，控制价 473.366059 万元。

★2. 本项目采用人民币结算。

二、采购标的需实现的功能或者目标

9 号楼建筑面积 4555.2 m²，地上 6 层，该项目将 9 号楼改造为宿舍，提供宿舍 102 间、床位 612 个，改造内容包括卫生间、盥洗间、淋浴间改造，墙面、地面、吊顶等装修工程，以及水暖电系统等改造。工程质量达到合格标准。

项目位置：北京市朝阳区花家地街 12 号北京经济管理职业学院院内

建筑规模和功能组成：4555.2 m²（地上 6 层），其中首层：729.30 m²，二层：733.89 m²，三~六层：738.48 m²。首层功能为大厅、宿舍、值班室等，二层~六层功能为宿舍，其中六层设置排烟机房。

改造目标：提供宿舍 102 间、床位 612 个（符合 6 人间标准配置）

工程性质：装修改造

改造内容：卫生间、盥洗间、淋浴间改造，墙面、地面、吊顶等装修工程，以及水暖电系统等改造。（改造内容以图纸和清单为准，如图纸与清单不一致，以清单为准）

三、采购标的需执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范

★1. 国家有无强制标准要求，如有，具体列出标准名称

《既有建筑维护与改造通用规范》GB55022-2021

《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019

《民用建筑通用规范》GB55031-2022

《建筑防火通用规范》GB55037-2022

《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018 年版)

《屋面工程技术规范》GB50345-2012
《民用建筑热工设计规范》GB50176-2016
《宿舍建筑设计规范》JGJ36-2016
《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015
《民用建筑电气设计标准》GB51348-2019
《建筑照明设计标准》GB50034-2013
《绿色建筑评价标准》GB/T50378-2019
《建筑给排水设计规范》GB50015-2019
《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB50736-2012
《民用建筑隔声设计规范》GB50118
《建筑类涂料与胶粘剂挥发性有机化合物含量限值标准》(DB11/ 3005-2017)
等

四、采购标的的数量、采购项目交付或者实施的时间和地点

1. 项目实施的地点：北京市朝阳区北京经济管理职业学院院内
2. 采购项目交付或者实施的时间要求

项目工期：合同签订后 50 日历日内竣工。为了保证学校按期开学，工期不得延迟，响应文件必须提供工期承诺和违约责任，需提供承诺书原件并加盖供应商公章，并在承诺书中明确上述内容否则不予认可。

3. 图纸和工程量清单

详见附件。

五、采购标的（含主材）需满足的性能、材料、结构、外观、质量、安全、技术规格、物理特性等要求

序号 1: 学生宿舍改造工程符合国家规定、符合设计要求。

六、采购标的需满足的服务期限、标准、效率等要求

★1. 本项目免费质量保证期要求不低于 2 年。免费质量保证期从工程竣工验收合格后开始计算。免费质量保证期以整个项目为单位进行响应。

- ★2. 付款方式

在完成合同签订及备案后，发包人一次性向承包人支付总合同价款（不含暂列金额）的 50%作为预付款。工程进度完成全部工作量 50%时，发包人向承包人支付合同总金额（不含暂列金额）的 20%；工程进度完成全部工作量 95%时，发包人向承包人支付合同总金额（不含暂列金额）的 20%；项目竣工验收合格，待结算完成后，付清余款。在此之前承包人向发包人交付结算总额的 3%作为质量保证金。项目竣工验收合格两年后，项目未出现任何质量问题，发包人无息退还质量保证金。审核结束后发包人在承包人交付质量保证金、施工过程中产生的水电费等费用后根据审计结果将剩余款项支付给承包人。

（因财政预算资金拨付迟延导致发包人无法按前述约定期限付款的不视为发包人违约；发包人应在收到财政预算资金后及时向承包人支付，请供应商务必注意）

3. 项目班组、售后服务等要求

（1）施工单位派驻现场项目负责人必须为响应文件中的项目经理，常驻现场，保证每日到现场，能够按照学校要求随时调整工作计划。

项目负责人如因特殊情况需要更换，必须提前 10 个工作日上报书面报告，接替人员的水平和能力不得低于原项目负责人，接替人员必须是施工单位员工，且随报告一同上报更换项目负责人的社保证明材料及相应职业资格证明材料，经学校审查同意后方可更换。如施工单位擅自更换项目负责人，则采购方有权直接解除合同。

（2）施工单位要服从学校管理，严格按照学校采购需求的各项要求进行施工，如未达到有关要求，接受学校处罚并限期整改落实。

（3）施工单位应安全、文明、合法作业，对施工人员加强安全教育管理，做好施工设备的日常维护保养、安全防护设施的设置维护，合同期内如发生违法违规、安全责任事故或其他意外事故，均由施工单位自行承担责任。施工单位或施工单位工作人员在履行合同中造成学校或第三人财产、人身损害的，由施工单位负责赔偿。

（4）建立健全施工管理档案，对施工管理工作中采集的各种信息、资料及

时做好分析整理和归档保存工作，并报送学校备案。施工结束，将所有档案资料完好地移交给学校。

(5) 在处理应急或临时安排的任务时（如创建常有的迎检任务、突击检查、汛期等），服从学校及相关部门的统一指挥和安排，并保质保量按时完成任务。

(6) 积极配合或独立做好有关协调工作，及时报告学校并妥善处理各类突发问题，保证各项工作顺利实施。

(7) 项目施工完成后，施工单位需提供完善的售后服务措施，确保项目运行稳定可靠。

(8) 在项目投入使用后，施工单位应派遣专业技术人员进行定期巡检和维护，保障项目的正常运行。

(9) 项目出现故障时，施工单位应立即响应，并协助学校进行故障排查与处理，确保项目尽快恢复正常运行。

(10) 施工单位应建立健全的售后服务体系，提供 24 小时的紧急故障处理服务，保障项目的长期稳定运行。

(11) 施工单位应定期对项目进行技术升级和改造，确保项目始终处于行业领先地位。

4. 其他要求

_____无_____。

七、工程验收标准

★ 《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300-2013、《屋面工程质量验收规范》GB50207-2012、《建筑地面工程施工质量验收规范》GB50209-2010、《建筑装饰装修工程质量验收规范》GB50210-2001、《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB50242-2002、《通风与空调工程施工质量验收规范》GB 50243-2002、《建筑电气工程施工质量验收规范》GB50303-2015、《建筑节能工程施工质量验收规范》GB 50411-2007、《火灾自动报警系统施工及验收规范》GB50166-2007、《民用建筑隔声设计规范》GB50118 室内允许噪声标准中的二级要求等。

八、采购标的（含主材）的其他技术、服务等要求

要具有保质保量、按时完成项目的履约能力；能提供响应产品或服务通过检测、认证等情况，产品服务销售渠道，评审现场需提供顺畅、有效的商务和技术沟通等。

(1) 成交方不得以任何理由将本工程转包他人，一经发现，采购人有绝对的权利随时解除合同，由此造成的责任和全部损失由成交人无条件承担。

(2) 参与项目磋商的单位必须自行审查是否具有相应的施工资质，一旦响应，采购人即认为供应商已经自行审查通过并保证资质是满足的，因资质问题引起的全部后果由供应商承担。

(3) 成交单位应考虑自行解决施工人员住宿问题，现场不提供住宿及办公场地。

成交单位应全部负责对其施工范围内的材料、成品、半成品进行保护，并做到施工安全，对其施工范围内的一切责任。

(4) 成交单位进场后需对现场标高进行核对，施工过程中不得因标高问题要求额外签证。

(5) 成交单位现场必须按消防规定设置灭火器等消防设施，保证防火安全。

(6) 成交单位需在每层至少配备一个施工用临时配电箱，以保证其他安装分包施工用电并对其施工用电安全进行管理。

(7) 成交方应遵守学校的管理规定和采购人的安全文明施工规定。未得到采购人项目部许可，严禁成交方施工人员进入本项目其他区域。对因成交单位施工引起的投诉，成交单位应积极面对并承担全部责任。

(8) 未尽事宜，应满足现行国家有关规范、设计要求、满足采购人、建立现场管理规定。