

北京融通西直门宾馆、京海大厦、西直门宾馆海淀分公司2025年防水维修项目二次比质比价

1. 采购条件和方法

1.1 采购条件

北京融通西直门宾馆京海大厦西直门宾馆海淀分公司2025年防水维修项目二次比质比价(编号: gkbz2025071100010)已具备采购条件, 经北京融通西直门宾馆有限责任公司批准, 现对本项目实施公开采购活动, 公开邀请合格供应商参加本项目采购竞争。

1.2 采购方法

公开比质比价

2. 采购内容和范围

包名称	标的物名称	数量	计量单位
三店2025年防水维修项目二次	三店2025年防水维修项目二次	1	项

项目计划工期为: 工期7个月, 质保2年。

建设地点位于: 西直门宾馆、京海大厦、西直门宾馆海淀分公司(京通宾馆)。

施工质量安全要求如下: 1.2. 技术要求:

1.2.1 北京融通西直门宾馆楼顶防水漏水维修项目

C楼顶屋面防水漏水局部拆除新作维修:

- (1) 清扫屋面渣土漏水处原有防水层拆除清运, 面积562m²;
- (2) 屋面原有房拆除后瓷砖地面拆除清运, 面积38m²;
- (3) 瓷砖地面拆除后找坡层局部剔凿抹灰, 面积21m²;
- (4) 排水管道水钻扩孔疏通, 数量7处;
- (5) 防水卷材新作: 厚3mm, 面积562m²。

B楼顶屋面防水漏水局部维修:

- (1) 清扫渣土原有防水层漏水处放线局部断开拆除运输, 面积759m²;
- (2) 找坡层局部空鼓处人工剔凿抹灰, 面积2平米;
- (3) 排水口扩孔疏通, 数量4处;
- (4) 防水卷材新作, 厚度3mm, 面积759m²。

1.2.2 京海大厦各楼顶防水层漏水维修项目

7层楼顶屋面防水层:

- (1) 清扫屋面渣土原有防水层拆除运输, 面积907m²
- (2) 水钻扩孔疏通排水管口, 数量5处;
- (3) 防水卷材新作, 厚度3mm, 面积907m²。

6层楼顶屋面防水层:

- (1) 清扫渣土原有防水层拆除运输, 面积297m²;
- (2) 防水卷材新作: 厚3mm, 面积297m²。

锅炉房及北侧楼顶防水层:

- (1) 清扫渣土原有防水层拆除运输, 面积89m²;
- (2) 防水卷材新作: 厚3mm 面积89m²。

17层楼顶屋面防水层:

- (1) 17层屋面清扫渣土原有防水层拆除运输, 面积1651m²;
- (2) 排水口扩孔疏通, 数量6处;
- (3) 防水卷材新作: 厚3mm, 面积1651m²。

1.2.3 西直门宾馆海淀分公司防水维修项目

- (1) 铝扣板排水沟有障碍立墙清扫擦洗局部堵孔打胶，数量209m²；
- (2) 排水孔扩孔渣土清运，数量1处；
- (3) 防水卷材新作：厚3mm，面积209m²。

1.3. 材料要求

- (1) SBS改性沥青防水卷材，采用3mm厚。
- (2) 冷底子油。
- (3) 橡胶沥青嵌缝膏：用于特殊部位、管根等处的嵌固密封；
- (4) 材料必须符合设计要求

1.4. 作业条件：

- (1) 基层必须牢固，无松动现象；表面应平整、牢固、干燥；阴阳角处均应做成圆弧形（半径50mm）。
- (2) 每部位屋面施工时待屋面女儿墙、机房、水箱间伸出屋面的设备、水暖管道安设完毕，设备基础、出屋面的通风道等施工完毕后进行屋面防水工程的施工。
- (3) 防水施工用材料均为易燃物，必须准备好相应的消防器材，作业面设置灭火器，并派专人看火。
- (4) 施工前认真审核图纸，熟悉防水工程施工方案，并进行技术交底。
- (5) 防水工程必须由专业队施工，操作人员持证上岗
- (6) 铺贴防水层的基层必须按设计施工完毕，并经养护后干燥，含水率不大于9%；基层应平整、牢固，不空鼓、不起砂。

1.5. 施工工艺

1.5.1 防水工艺流程：基层处理→刷冷底子油→附加层施工→铺贴防水卷材→热熔封边→验收→蓄水试验→验收

1.5.2 基层处理：

- (1) 基层的凹槽缺陷用1:2.5水泥砂浆找平，达到表面光滑平顺。
- (2) 出屋面的管根、阴阳角等部位用1:2.5水泥砂浆抹出半径不小于50mm的圆弧角，注意管道连续集中处，管与管之间的管根也要处理到位，防止遗漏。
- (3) 铺贴卷材前将基层表面的突起物、砂浆、疙瘩等杂物清除，把尘土清理干净。基层干燥，含水率不大于9%，检测方法：将1m*1m见方的同质卷材平铺在防水基层上，在中午太阳直射3小时后掀开，基层覆盖部位与卷材上未见水印即可做防水层施工。

1.5.3 刷冷底子油：冷底子油均匀涂刷一遍，要求涂刷均匀一致，不得漏涂。冷底子油干燥后方可进行下道工序。

1.5.4 弹红粉线：按卷材宽幅拉通线将卷材敷设基准线弹出。

1.5.5 附加层施工：所有的阴阳角、套管管根、突出屋面的烟风道、雨水口、水落管、预埋件等处必须有附加层，附加层宽度不小于500mm，两边均匀搭接250mm，要求进行满粘；出屋面的管道根部直径600mm范围内两边均匀搭接300mm，要求进行满粘；附加层宽度直径在由三个面组成的阴角、底板外侧立本在与平面交接处阴角、以及防水容易被从外侧损坏的地方，还需在防水外面加第二层附加保护层。附加层必须经项目质检员验收合格后方可进入下道工序，如下图。

1.5.6 屋面防水卷材基层分格缝内用嵌缝油膏填嵌均匀严密。

1.5.7 卷材与卷材之间的粘贴采用满粘法，不得空鼓。搭接宽度：长边搭接不小于100mm，短边搭接不小于150mm。相邻防水卷材搭接接头相互错开1/3L（L为防水卷材宽度）；平行于屋脊的搭接缝顺流水方向搭接，垂直于屋脊的搭接缝顺主导风向搭接，屋面坡度在3%以内时，沥青防水卷材宜平行屋脊铺贴；在3%~15%时，沥青防水卷材可平行或垂直屋脊铺贴；坡度大于15%或受振动的屋面，沥青防水卷材应垂直屋脊铺贴。

1.5.8 铺第一层防水卷材：铺设沿着屋脊的方向铺设，屋面采用满粘法施工，不得空鼓。材料采用SBS卷材。施工时卷材沿着屋脊方向铺设。施工时先弹基准线，施工时卷材沿着屋脊方向铺设，将卷材按弹线展开比齐，先从一头卷2-3米，用喷灯加热基层与卷材，等表面发黑发亮出现熔融层，迅速扒卷粘接，边部挤出少量熔融物，定位后，再卷起另一端，如前述方法粘接。

(1) 铺贴顺序为先平面，后立面，平立面处交叉搭接，接缝留在底平面上距立面不小于600mm处。将防水卷材按铺贴长度进行裁剪并卷好备用，操作时将已卷好的卷材，用Φ30的管穿入卷心，卷材端头与起点比齐，点燃汽油喷灯或专用火焰喷枪，加热基层与卷材交接处，喷枪距加热面保持300-500mm左右的距离，往返喷烤、观察当卷材沥青刚刚熔化时，手扶管心两端向前缓缓滚动铺设，要求用力均匀，铺设压边宽度应掌握好。

(2) 热熔封边：卷材接缝处用喷枪加热，压合至边缘挤出沥青粘牢。卷材末端收头用水泥钉固定在女儿墙上，后用橡胶沥青嵌缝膏嵌固填实。

(3) 验收：施工队自检合格后报项目质检员验收，合格后报监理验收，填写《隐蔽工程验收记录》并签字

1.5.9 细部构造

(1) 卷材防水层由屋面翻上至女儿墙下部（防水层至收头部位高度不小于250mm），卷材收头用水泥钉固定，并用密封材料封严。

- (2) 铺贴泛水处的卷材采取满贴法。
- (3) 混凝土墙上的卷材收头采取金属压条钉压,并用密封材料封严。
- (4) 防水层贴入水落口杯内不小于100mm。
- (5) 水落口周围500mm内的坡度不小于5%,并采用密封材料嵌密。
- (6) 水落口杯与基层接触处留宽20mm、深20mm凹槽,并嵌填密封材料。

1.6伸出屋面管道的防水构造符合下列要求:

- (1) 管道根部直径500mm范围内,找平层抹出高度不小于30mm的圆台。
- (2) 管道周围与找平层预留20mmx20mm的凹槽,并用密封材料嵌填严密。
- (3) 管道根部四周增设附加层,宽度和高度均不小于300mm。

1.7管道上的防水层收头处用金属箍紧固,并用密封材料封严。

1.8雨水口出入口细部构造:

- (1) 防水层深入水落口内不小于10cm。
- (2) 水落口周围500mm范围内坡度不小于5%,并采用防水涂料(单组分聚氨酯)或封闭材料涂封,厚度不小于2mm。

1.9关键工序及特殊工序控制措施

附加层施工:所有的阴阳角、套管管根、预埋件处必须有附加层。附加层宽度不小于500mm,两边均匀搭接250mm,在由三个面组成的阴角、底板外侧立在与平面交接处阴角、以及防水容易被从外侧损坏的地方,还需在防水外面加第三层附加保护层。

2. 卷材防水层施工质量标准

2.1主控项目

- (1) 改性沥青SBS防水卷材和胶粘剂的规格、性能、配合比必须符合规范要求,有合格的出厂证明、检验报告等。
- (2) 卷材防水层及其转角处、落水口、烟风道、泛水等细部做法,必须符合设计要求和施工验收规范的规定。
- (3) 防水层严禁有破损和渗漏现象发生。

2.2一般项目

- (1) 卷材防水层的基层平整,基层洁净、平整,无空鼓、松动、起砂和脱皮现象;基层阴阳角成弧形或钝角。
- (2) 卷材防水层的搭接缝粘接牢固,密封严密,不得有损伤、皱折、翘边和鼓泡等缺陷。
- (3) 卷材防水层的保护层与防水层粘结牢固,结合紧密,厚度均匀一致。
- (4) 防水卷材铺贴附加层的宽度符合规范要求;分层的接头搭接宽度符合规范的规定,接头嵌填牢固。
- (5) 卷材搭接宽度的允许误差为-10mm。

3. 防水施工成品保护措施

- 3.1 卷材防水层铺贴完毕后,及时做好保护层防止结构施工碰损防水层。
- 3.2 平面防水层施工,不得在防水层上放置材料及作为施工运输车道。
- 3.3 防水保护层未施工前,严禁任何穿带钉子鞋的人员进入施工现场,以免破坏防水层。
- 3.4 冷底子油未干透之前,禁止任何闲杂人员进入现场,由项目工长负责。
- 3.5 浇注砼保护层时,所用的手推车等直接接触防水层的铁件,必须用橡胶垫包扎牢固,避免破坏防水层。一旦发现破损,立即进行返修,否则不得进行保护层施工。

4. 防水施工应注意的质量问题

- 4.1 卷材搭接不良:接头搭接形式以及长边、短边的搭接宽度偏小,接头处的粘结不密实,接槎损坏、空鼓;施工操作中应按程序弹标准线,使与卷材规格相符,操作中齐线铺贴,使卷材搭接长边不小于100mm,短边不小于150mm。
- 4.2 空鼓:铺贴卷材的基层潮湿,不平整、不干净,产生基层与卷材间窝气、空鼓;铺设时排气不彻底,窝住空气,也可使卷材间空鼓。施工时基层应干燥,卷材铺设应均匀压实。
- 4.3 管根处粘贴不良:清理不干净、裁剪卷材与根部形状不符、压边不实造成粘贴不良;施工时清理应彻底干净,注意操作,应将卷材压实,不得有张嘴、翘边、折皱等现象。
- 4.4 渗漏:转角、管根、变形缝处不易操作而渗漏。施工时附加层应仔细操作;保护好接茬卷材,搭接应满足宽度要求,保证特殊部位的施工质量。

5. 防水施工安全措施

- 5.1 施工现场严禁烟火,且必须备有消防器材。
- 5.2 操作人员戴安全帽、穿工作服、工作鞋进入施工场地。
- 5.3 防水涂刷施工时,操作人员应带必要的防护措施,如:眼镜、手套等保证安全施工。
- 5.4 施工中要避免浆液溅入眼中。若溅入时,用湿润的脱脂棉浆液蘸出后用清水冲洗,并立即请眼科医生治疗。
- 5.5 施工过程中使用过的工具及设备,须及时用二甲苯冲洗便于下次使用。

- 5.6产品保存时要密封、防潮。存放时保持通风、干燥，防止日光照射，并远离热源、火源，存放最佳温度为10-30摄氏度。
- 5.7施工现场必须保证通风良好，防止因防水材料挥发而发生中毒事件。
6. 防水施工环保措施
- 6.1防水材料以及防水施工所用的稀料、燃气瓶等易燃、易爆品必须设专门的库房保管，库房内严禁人员住宿，库房远离生活区，要求室内温度不宜过高，通风良好，悬挂“严禁烟火”的警示牌，并配备足够数量的灭火器等消防设备。
- 6.2搬运防水材料、稀料和燃气瓶等要轻拿轻放，严禁扔放，避免摔坏包装罐体造成泄露。
- 6.3防水材料、稀料和汽油在堆放时要求码放整齐，按类堆放，堆放高度不宜超过三层，避免最底部的包装罐受压破裂，造成外溢。
- 6.4防水操作人员进场严禁携带火种，严禁在施工现场吸烟或进行其他明火作业。
- 6.5防水施工过程中的废弃物严禁随意丢弃，必须统一交到垃圾站（有毒有害不可回收）进行处理。

其他：本项目采购预算：294450元（西直门宾馆：89700元，京海大厦：191100元，西直门宾馆海淀分公司（京通宾馆）：13650元），采用综合评分中标法。为确保报价准确度，需现场踏勘，西直门宾馆联系人娄鑫：18141767999；京海大厦联系人李佳东：18600062135；西直门宾馆海淀分公司联系人裴维俊：13770312757。

3. 供应商资格要求

3.1 供应商资格要求

- 3.1.1营业执照：供应商具有独立法人资格且营业执照处于有效期内；
- 3.1.2重大违法记录情况：供应商在本项目响应截止时间前3年内在经营活动中没有重大违法记录，重大违法记录是指因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚，供应商应提供加盖公章的书面声明材料；
- 3.1.3信誉要求：未在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）中被列入失信被执行人名单；
- 3.1.4供应商自2022年6月1日至响应截止时间须完成的或执行中的不少于1个与本项目类似的业绩（类似业绩：房屋相关防水维修项目），须提供包括合同首页、签字盖章页及相关证明页复印件。
- 3.1.5本项目不接受联合体响应。

3.2 供应商不得存在下列情形之一

- (1) 与本项目其他供应商的单位负责人为同一人。
- (2) 与本项目其他供应商存在直接控股关系。
- (3) 本项其他供应商存在管理关系。
- (4) 近三年内在经营活动中存在以下严重不良情形：
- ①被本项目所在地省级以上行业主管部门依法暂停、取消投标或禁止参加采购活动的。
- ②处于被责令停产停业、暂扣或者吊销执照、暂扣或者吊销许可证、吊销资质证书状态。
- ③进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力情形的。
- ④根据公司供应商管理要求，被禁止参与采购活动且处于有效期内的。

3.3 本次项目不接受联合体参加采购活动

联合体各方按照其分工协议，应当满足本条第3.1款规定的相应条件和要求；联合体各方均不得存在本条第3.2款规定的情形；联合体各方不得以自己名义单独提交响应文件，或参加其他联合体参与本项目采购活动。否则，相关响应文件均无效。

4. 采购文件的获取

4.1 获取时间

从2025-07-14 16:00:00起至2025-07-19 16:00:00止（北京时间）

4.2 获取方式

本次实行网上发售电子采购文件，不再出售纸质采购文件。凡是有意参加的潜在供应商，请登录中国融通电子商务平台（<https://www.ronghw.cn/>）进行采购文件购买（已在该系统注册过的供应商请登录系统在报名审核通过后购买采购文件，未在该系统注册的供应商请先进行系统注册后按照上述进行购买文件）。

中国融通电子商务平台首页提供操作手册，供应商根据操作手册进行购买、下载采购文件及响应。

4.3 交纳采购文件本费

三店2025年防水维修项目二次文件费售价人民币0元(售后不退)。

4.4 联系人

供应商在报名时务必填写本次采购业务的联系人，在采购过程中的相关信息将以短信形式发送到该联系人手机上。

4.5 客服电话

供应商下载采购文件失败或遇到其他问题请拨打客服电话400-189-8880联系咨询。

5. 响应文件的递交

5.1 递交响应文件截止时间

2025-07-19 16:00:00(北京时间)。

5.2 递交说明

本项目支持电子响应文件加密递交（签章、加密）；同时供应商需准备纸质响应文件盖章密封提交；电子响应文件通过中国融通电子商务平台-采购平台递交。

供应商必须在响应截止时间之前办理CA证书，并使用CA证书进行加密后才能响应；否则将无法正常工作。CA证书具体办理流程参见中国融通电子商务平台首页下方下载专区“CA证书办理及安装”说明。

5.3 递交注意事项

5.3.1 逾期递交的响应文件，采购人将予以拒收。

5.3.2 供应商请于响应文件递交截止时间前登录中国融通电子商务平台（<https://www.ronghw.cn/>）投标工具端进行响应文件递交。供应商的电脑和网络环境应按照中国融通电子商务平台要求。电子响应文件逾期上传或上传未成功，采购人拒收响应文件（平台自动关闭上传端口）。采购人温馨提醒，为避免响应文件递交截止时间前可能发生网络拥堵，建议供应商适当提前上传时间。

6. 发布公告的媒介

本项目采购公告在中国融通电子商务平台（<https://www.ronghw.cn/>）上发布。

7. 免责声明

我公司发布本次项目采购信息的官方媒介中国融通电子商务平台（<https://www.ronghw.cn/>），除上述外，我公司不在其他任何网站、论坛等媒介发布任何采购信息，其他任何媒介上转载的、以我公司为采购主体的采购信息均为非法转载，均为无效。

8. 其他补充

无

9. 联系方式

采购人：北京融通西直门宾馆有限责任公司

地 址：北京市西城区西直门内大街172号西院

联系人：穆经理

电 话：15801345036