2025年无锡市市属文物保护单位日常维修、保养维护项目合同

合同编号：JSZC-320200-JYJF-G2025-0054

签订地点：无锡市文物考古研究所

签订时间：2026 年 3 月 6 日

采购人（甲方）：无锡市文物考古研究所

供应商（乙方）：无锡文旅建设发展有限公司

依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》、与项目行业有关的法律法规，以及2025年无锡市市属文物保护单位日常维修、保养维护项目（项目编号：JSZC-320200-JYJF-G2025-0054）的《公开招标采购文件》，乙方的《投标文件》及《中标通知书》，甲、乙双方经协商同意签订本合同：

一、项目基本情况及合同总价

2025年无锡市市属文物保护单位日常维修、保养维护项目主要内容为对13处市属文物保护单位进行屋面维护、简易修整补配、木构件墙面油漆脱落局部修补、疏通水道、庭院整理等日常性的保养维护，维持文物的良好状态。工作过程中不得改变文物现存结构、材料、外观、装饰和色彩，并应向相应的文物行政部门备案。

本次小修保养不包含彩画、壁画、塑像、安防、消防、避雷、虫蚁害防治等专项保养工作。

本项目合同总价为¥652183.45元（大写：人民币陆拾伍万贰仟壹佰捌拾叁元肆角伍分）。

此费用系指乙方在正确地完全履行义务后甲方应支付给乙方的价格，此费用已包括甲方就乙方履行本合同所应支付的全部费用及税费。除经双方协商调整费用或另有约定外，甲方无需就本合同项下委托事项向乙方支付上述费用之外的任何其他费用及税费。

二、服务内容及要求

1、屋面维护

（1）清除屋面土垢、树叶、苔藓等杂物，清除杂草、小树，清理干净植物

根系。如用水冲垄，不得自下而上逆向冲水；冲水应适度，不得影响建筑其他部位安全，必要时须做好防护。

（2）检查屋面构件，发现个别残损、缺失应及时更换、添配。

（3）发现屋面局部渗漏应及时勾抹，如渗漏水面积较大应做标记，进行详细检查，确定具体渗漏位置、范围，及时上报。

2、简易修整补配

（1）检查门、窗等木装修，发现松动、脱落应及时修整紧固；如有门、窗残损、缺失，应及时按原样补配。

（2）检查建筑地面铺装，发现个别歪闪、移位、缺失，应及时归安、添配。

3、木构件、墙面油漆脱落局部修补

（1）木结构表面进行褪色处理，然后按原样重新涂刷油漆。

（2）墙面局部铲除空鼓、松动粉刷层重新，重新粉刷，表面分别涂刷涂料。

4、院落内外排水疏导

（1）日常应注意检查院落内外排水系统，及时清除泄水口周围杂物垃圾，疏通天沟及明暗排水沟，更换破损构件。

（2）雨季前，应及时排查排水设施情况，确保排水系统通畅。

（3）发生大面积积水时，应查找原因及时排除。

5、庭院整理

（1）清理庭院范围内的杂物垃圾，保持庭院及周边环境整洁卫生，物品摆放有序。

（2）庭院内不得存放易燃易爆物品，距离建筑散水 1 米范围内不应堆积杂物。

（3）及时清理影响文物安全的植被。

6、无锡市市属文物保护单位日常维修、保养维护项目名单

序号	名　称	级别	地址	管理单位
1	薛福成故居建筑群	国保	学前街 152 号	东林书院和名人故居管理中心
2	东林书院	国保	崇安寺街道崇宁路社区解放东路 867 号	东林书院和名人故居管理中心
3	秦邦宪旧居	国保	崇安寺街道崇宁路 112 号	东林书院和名人故居管理中心

4	茂新面粉厂旧址	国保	惠山街道振新路 415 号西水墩	无锡博物院
5	西水墩	国保	惠山街道西水墩 1 号	无锡市公共文化艺术发展中心
6	钱钟书故居	省保	崇安寺街道新街巷 30 号-1、32 号	东林书院和名人故居管理中心
7	无锡县学旧址	省保	崇安寺街道睦亲坊巷 3 号	无锡博物院
8	顾毓琇故居	省保	崇安寺街道学前街 3 号	东林书院和名人故居管理中心
9	张闻天旧居	省保	崇安寺街道汤巷社区汤巷 45 号	东林书院和名人故居管理中心
10	金匮县衙碑刻	市保	崇宁路文渊坊	东林书院和名人故居管理中心
11	秦氏对照厅	市保	崇宁路文渊坊	东林书院和名人故居管理中心
12	秦淮海祠	市保	崇宁路 102-106 号	东林书院和名人故居管理中心
13	云蕸园	市保	崇安寺街道连元街社区长大弄 5 号	无锡博物院

7、项目需求（预估）

（1）薛福成故居建筑群日常维修、保养维护需求

序号	所处位置	问题描述	工作量预估
1	传经楼西侧 西花园	墙面掉漆	58㎡
2	西花园长廊、滴翠轩等	屋面绿植杂草树叶清理	2383.928㎡
3	食堂	西围墙破损	24.08㎡
4	戏台	舞台上方望砖缺失	1 处
5	轿厅西侧	大门上方油漆脱落，需修补	1 项
6	第二进东侧备弄	上方瓦片需要修补	1 项
7	财务室	对面上方木板缺失	1 项
8	文创中心天井	上方有杂树，需清理	1 项
9	怡心斋多处围墙	多处瓦片脱落	66m
10	东侧围墙	二处开裂	2 处
11	传经楼、瑾槐书堂	立柱需修补刷漆	109.2㎡
12	瑾槐书堂北侧大门	立柱需维修与油漆	0.8㎡
13	滴翠轩	木门门槛等需油漆维护	17.44㎡
14	轿厅、博古厅天井等	屋顶渗水、瓦片破损	77㎡
15	瑾槐书堂	北侧木门破损及油漆维护	31.77㎡
16	戏台	假山刮风损坏	1 项
17	务本堂后侧	墙板破损，需维修刷漆	1 项
18	西备弄保洁休息室	门框腐烂	1 樘
19	西备弄二层过道	墙角木结构多处开裂	1 项

20	枇杷园水井上方	屋面破损需维修与油漆	1 项
21	保洁休息室	顶、墙渗水腐烂，上方平台需防水处理及木结构油漆	1 项

（2）东林书院日常维修、保养维护需求

序号	所处位置	问题描述	工作量预估
1	东林精舍、丽泽堂等	墙面掉漆	333m²
2	心鉴斋、明道亭等	屋面绿植杂草树叶清理	960m²
3	再得草庐、工坊	窗户玻璃大小裂痕	4 块
4	道南祠	墙面开裂	2 项
5	道南祠大间	瓦片脱落	3.5m
6	西长廊	木刻展板多块展板开裂	8 块
7	丽泽堂、依庸堂等	立柱需修补刷漆	22.7m²
8	西长廊、来复斋	地砖破损	1.2m
9	丽泽堂	门口抱对下联有涂鸦刻字	1 项
10	工坊	窗漆掉落严重	26.30 m²
11	丽泽堂	中央抱对下联底部边框损坏	1 项
12	道南祠旁卫生间对面墙	墙面有裂缝	1 项
13	来复斋、依庸堂	屋顶渗水、瓦片破损	71m²
14	还经亭及长廊	每根柱子均有一指粗裂缝	34 根
15	工坊	门槛漆磨损严重	2 根
16	依庸堂	门前抱对表面脱皮掉漆	1 项

（3）秦邦宪旧居日常维修、保养维护需求

序号	所处位置	问题描述	工作量预估
1	第一、三、四进	屋面绿植杂草树叶清理	295m²
2	屋顶	望砖破损脱落	1 项
3	西备弄、办公室	屋顶渗水、瓦片破损	46m²
4	西围墙	墙体开裂	1 项
5	咖啡厅（东路第二进）	大门玻璃压条损坏	1 项
6	东厢房一二进天井	门框腐烂大门脱落	2.82m²

（4）茂新面粉厂旧址日常维修、保养维护需求

序号	所处位置	问题描述	工作量预估
1	毛麦仓一楼、三楼墙面；序厅	装修损坏、饰件缺失	360m²
2	老办公楼一楼楼梯间门、四楼门	木构件油漆脱落	3.69m²
3	老办公楼一楼楼梯间门、四楼门	门窗及构件不完好或五金配件不齐全	1 项

（5）西水墩日常维修、保养维护需求

序号	所处位置	问题描述	工作量预估

1	工字殿、凉亭、内外戏台及其附属建筑	屋面绿植杂草树叶清理	314.152㎡

（6）钱钟书故居日常维修、保养维护需求

序号	所处位置	问题描述	工作量预估
1	第二进	墙面掉漆	40.34㎡
2	第二进西展厅	大门门球损坏	1只
3	西备弄大门	瓦片破损	3m
4	第二进后门	门上木板脱开	1扇
5	第二进庭院	木门门轴腐烂	1根
6	第二进	北大门损坏	1扇
7	第二进、第三进	屋顶渗水、瓦片破损	67㎡
8	第二进天井	上方椽子虫蛀破损	8㎡
9	大门第二进东侧	门内侧木柱开裂	1根
10	北大门及第二进	门槛损坏	1根
11	第一进	中大门破损	1根
12	东备弄大门、办公室木门、后门	木门、门轴损坏及油漆	3樘

（7）无锡县学旧址日常维修、保养维护需求

序号	所处位置	问题描述	工作量预估
1	屋面	屋面绿植杂草树叶清理	325㎡
2	各建筑内	内外墙面开裂、酥碱、剥皮、霉变	26.4㎡
3	建筑屋顶	装修损坏、饰件缺失	1项
4	大门	门窗及构件不完好或五金配件不齐全	1项
5	院落	院落植被影响文物安全	1项

（8）顾毓琇故居日常维修、保养维护需求

序号	所处位置	问题描述	工作量预估
1	第三进、东围墙	瓦片脱落	12m
2	第三进	木门花板需要更换一致	1块
3	第三进	东侧屋檐瓦片破损	1.5㎡
4	第一、三、四进等	屋顶渗水、瓦片破损	52㎡
5	第三进	后门门槛破损	1根

（9）张闻天旧居日常维修、保养维护需求

序号	所处位置	问题描述	工作量预估
1	门卫室	墙面掉漆	22㎡
2	一层正门	金属窗框脱落需维修	9.41㎡
3	会议室	屋顶洋瓦破损，需更换	5㎡
4	进门	大门破损变形	3.41 ㎡

（10）金匮县衙碑刻日常维修、保养维护需求

序号	所处位置	问题描述	工作量预估
1	碑刻走廊 西走廊	屋面绿植杂草树叶清理	90㎡
2	碑刻走廊	屋顶渗水、瓦片破损	12㎡

（11）秦氏对照厅日常维修、保养维护需求

序号	所处位置	问题描述	工作量预估
1	对照厅	屋面绿植杂草树叶清理	110㎡
2	对照厅	大门及玻璃损坏，需更换与维修	2.86㎡

（12）秦淮海祠日常维修、保养维护需求

序号	所处位置	问题描述	工作量预估
1	咏烈堂后门	墙面掉漆	20㎡
2	文笑雅堂	屋面绿植杂草树叶清理	90㎡
3	文笑雅堂	屋顶多处望砖脱落	1 项
4	文笑雅堂	门前立柱虫蛀破损	1 根

（13）云蔼园日常维修、保养维护需求

序号	所处位置	问题描述	工作量预估
1	裘学楼一楼、云在山房墙等	墙面掉漆	300㎡
2	裘学楼北面	外墙维修防水	120㎡
3	裘学楼二楼北面	建筑漏雨	24㎡

8、项目相关人员在中标后、签订合同前影响采购人沟通项目期内为相关人员购买意外伤害保险的相关证明应作为本合同附件。

四、验收事宜和验收标准

质量不低于乙方投标文件承诺水平，且满足采购人需求。

五、合同期限

自合同签订之日起 100 个自然日内完成。

六、付款方式

1、付款采用支票、转账或汇款方式；

2、合同签订生效后一周内，经乙方书面申请，甲方支付合同金额的 30%；

3、乙方完成所有工作并通过甲方验收支付合同金额的 60%；

4、经审计，甲方凭审计报告一周内付清尾款；

5、甲方付款前，乙方须向甲方出具合法有效完整的完税发票进行支付结算。若乙方不开具合法有效发票、开票信息有误，甲方可拒绝支付货款给乙方，顺延至乙方开具合法有效发票后支付对应价款。

6、该项目为总价包干制，上述工作量仅为预估，如超出不另行结算。

7、甲方税务信息如下：

单位名称：无锡市文物考古研究所

纳税人识别号：12320200MB1J35077H

地址：无锡市梁溪区妙光苑1号

电话：0510-82704323

开户行及账号：江苏银行永丰支行

28730188000029065

乙方收款账户信息如下：

户名：无锡文旅建设发展有限公司

开户行及账号：中国建设银行股份有限公司无锡盛岸路支行

32001615636052500877

七、知识产权及保密协定

1、本项目实施所产生的包含乙方制作资料在内的所有信息资源及完成的所有技术成果的知识产权及衍生权利（如有）均由甲方享有。

2、协议双方应对项目方案、报价、文件、资料履行保密责任，未经对方书面同意不得泄露给任意第三方，不得用于与完成本合同无关的事项。

八、违约责任与赔偿损失

1、乙方提供的服务不符合招标文件、投标文件或本协议规定的，甲方有权拒收。

2、乙方未能按甲方规定的时间内完成项目的服务的，从逾期之日起每日按该项目预算总额的5%数额向甲方支付违约金；逾期半个月以上的，甲方有权终止本协议，由此造成的甲方经济损失由乙方承担。

3、其他违约责任按《中华人民共和国民法典》处理。

九、未尽事宜的解决方法

凡涉及本协议或因执行本协议而发生的一切争执，应通过友好协商解决。如果协商不能解决，向甲方所在地法院起诉。

本合同签署部分的联系地址作为双方仲裁或诉讼文书送达地址，如一方拒收或无人签收视为相关法律文书已送达。

十、不可抗力

任何一方由于不可抗力原因不能履行本协议时，应在不可抗力事件结束后1日内向对方通报，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后，允许延期履行或修订协议，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

十一、其他

1.本协议经双方单位盖章、法定代表人（负责人）或其代理人签字并经江苏建圆建方工程管理咨询有限公司见证后生效。本协议一式伍份，甲、乙双方各执贰份，见证方执壹份，具有同等法律效力。

2.合同附件及本项目的《公开招标采购文件》《投标文件》《中标通知书》等均为本合同的组成部分。

（以下无正文，为签署部分）

甲方（盖章）：

法定代表或授权代表（签字）：

联系地址：无锡市梁溪区妙光苑1号

联系电话：82704323

日期：2026 年 3 月 6 日

乙方（盖章）：

法定代表或授权代表（签字）：

联系地址：

联系电话：

日期：2026 年 3 月 6 日

见证方（盖章）：

日期：2026 年 3 月 6 日