

# 迪尚林海璞悦湾三套住宅装修工程

## 招 标 文 件

2025 年 3 月

迪尚（山东）康养发展有限公司

# 迪尚林海璞悦湾三套住宅装修工程招标文件

迪尚林海璞悦湾三套住宅装修改造工程将采用公开邀请招标方式确定施工单位，欢迎有实力及实践经验的法人单位参加投标。

## 一、项目名称工程地点

项目名称:璞悦湾 2#楼 104 室，7#楼 302 室，6#楼 1703-1704 室三套住宅装修改造工程

项目地点:迪尚林海璞悦湾小区

## 二、工程基本情况

2#楼 104 室建筑面积约 141.67 平方米，

7#楼 302 室建筑面积约 111.12 平方米，

6#楼 1703-1704 室建筑面积：1703 约 56.61 平方米，1704 约 136.35 平方米。两户拆除后改造成一户，室内装修工程施工图纸及效果图已齐备。

## 三、招标范围

本工程招标范围：拆除、砌筑、图纸范围内的装饰装修、水电拆改等工作内容，具体详见施工图纸及工程量清单。

## 四、要求投标人条件：

1、在中国境内注册三年以上的独立法人单位，并且具有合法有效的营业执照证书；

2、投标人独立施工过室内精装修工程，并提供类似装修业绩和合同；

3、投标人必须具有承包本工程项目相匹配的资金实力，管理技术水平和良好的售后服务保修能力；

4、将严格按照招标文件所承诺的报价、质量、工期等内容组织实施，绝

不转包、分包；

5、具有良好的商业信誉和履行合同的能力；

6、投标人及参与本次投标的相关人员不得为失信被执行人，投标人不得在国家企业信用信息公示系统中被列入严重违法失信企业名单；

7、在以往的市场活动中没有违法、违规、违纪、违约行为；

8、本次招标不接受联合体投标。

9、投标人具有图纸深化能力要求，中标后一周内完成图纸优化，和招标人达成一致意见并形成图纸会审记录，最终图纸确认后严格按照图纸施工，竣工图做为结算依据。

## 五、技术要求及材料要求

1、技术要求、施工做法详见图纸设计、清单。

2、主要材料要求参照表格，部分材料样品参照甲方样品，最终品牌确定需要和甲方确认。

序号	名称	品牌要求	投标方使用材料品牌
1	石膏板、防火石膏板	千年舟或同等品牌	
2	轻钢龙骨	龙牌或同等品牌	
3	腻子	立邦、美巢	
4	各种漆及硅藻土	立邦、多乐士、三棵树， <b>环保漆</b>	
5	瓷砖	诺贝尔、冠珠、东鹏	
6	木地板	圣象、书香门第或同等品牌	
7	细木工板、阻燃板等各种板材	E0级国内前十大品牌板材	
8	灯具、插座、开关等	西顿或同等品牌	

9	给排水管材	日丰或同等品牌	
10	电线电缆	昆崙或同等品牌	
11	电管	日丰或同等品牌	
12	卫浴、地暖	详见清单描述	
13	防水	东方雨虹、宏源或同等品牌	
14	地漏	淋浴采用线性地漏，其他采用隐形地漏（上部铺装周边相同的理石或瓷砖）；品牌为潜水艇、科勒或同等品牌。	
备注：本工程所有材料必须采用环保材料，本材料表中未列的主要材料投标方可自行添加。材料除不低于上述品牌要求外，同时不低于样品质量要求			

## 六、施工要求

1、材料等进场时，招标人随机抽取不超过总数 1%的构件进行破坏性检查（包括材质、壁厚、防腐层），合格后方允许安装。

2、中标人进场施工必须服从璞悦湾物业的管理和要求，办理施工必要的手续和缴纳保证金（如有），施工要保证防潮隔音。

3、钢骨架应按规范要求做好防雷接地，经验收合格方能进行隐蔽。

4、竣工前须提交建设单位 2 套完整的竣工资料，工程竣工必须经验收合格后，方可办理结算手续（工程完工不提供竣工图纸，则不予结算）。

5、成品保护：中标人须保护已完工程成品至验收合格后、交付使用之日。如因保护不当而造成的成品、半成品损坏，由中标人自行承担。

6、中标人应注意对已完工产品的保护，如造成产品的损坏，中标人应予赔偿，具体额度由双方协商，协商不成时由建设单位单方确定，中标人不得以任何理由影响工程进度及后期的配合。若对建设单位的决定有异议的，可保留必要的原始记录，在竣工验收后通过合法途径解决。

### 7、安全施工与防护

（1）中标人应遵守工程建设安全生产和防火有关管理规定，严格按安全文明施工标准组织施工，并随时接受行业安全检查人员依法实施的监督检查，采取必要的安全防护和防火措施，消除事故隐患，确保自有工人和作业范围

内其他人员的安全不受损害。

(2) 由于中标人安全措施不力造成安全或火灾事故的责任和因此发生的费用，均由中标人承担。

## 七、投标报价

1、投标人应需先到施工现场踏勘以充分了解其施工环境、工地位置、情况、道路、存储空间、装卸限制及任何其他足以影响承包价及工期的情况，招标人对于现有的施工环境及条件将不增加任何投入，请投标人自行考虑预测风险系数并计入投标报价内，中标后任何因忽视或误解工地情况而导致的索赔或工期延长申请将不获批准。

2、**投标报价采用大包价形式**，报价包括人工费、材料费、机械费、垂直运输费、二次搬运费、管理费、利润、税金、措施费、规费、安全文明施工费、成品保护费、施工用水用电费等以及各种明示或隐含的风险、责任和义务，投标人应考虑周全，凡发生缺项、漏项等风险自负(甲方变更部分除外)。

3、清单报价图纸范围内工程量计算错误或漏项的风险由投标人承担(由投标人自行进行核实)，招标人视为已包含在大包价内，中标后一律不再增加。(注：由于设计变更、现场变更引起的工程量清单项目或清单项目工程数量的增减，均按实调整。)

4、**本工程实行担保责任制**，**投标方的担保人需承担工程质量连带担保责任**，质保期内按约定履行相关质量保障，质保期内发生质量问题**免费维修**。若投标方不维修或维修不符合约定标准及期限，由担保人连带担保支付；如担保人拒绝支付，招标方有权起诉并追索担保人相关财产，用于支付维修及相关费用。

4.1、若投标方企业法人是公司实际控制人，法人需作为担保人承担连带担保责任，不留存质保金。

4.2、若投标方企业法人不是公司实际控制人，实际控制人需作为担保人承担连带担保责任，并留存质保金。

## 八、评标原则

1、原则采用二次报价即定标原则，我司将选择第一次有效报价的价格排序前 N+3（N 为拟中标单位数量）家单位（按总价由低到高排序）进入约谈环节及参与拥有二轮密封报价资格。

2、招标第一轮，密封送达，现场公开唱标，并做技术答疑。

3、入围第二轮的投标人的二轮报价，密封送达，现场公开开标。

重要备注：二轮报价高于一轮报价，做废标处理。

4、投标人须严格按照招标书内容要求编订符合规定的报价清单，并对招标文件内容清楚无异议；一轮报价公开各单位确认清单统一标准后不得进行修改变更，如因投标人自身原因导致报价错误不想继续参加竞标的，投标方同意由招标方全额扣除投标保证金。

## 九、评标方法

1、本次招标采用的评标方法为综合评分法，招标工作小组将对技术标内容及各项综合指标进行打分，按照综合评分由高到低的顺序对投标人进行排序，排序第一的为中标候选人，由招标人确认最终中标结果。

2、综合评分相等时，排序以抵顶比例高的优先，无抵顶项时，以技术标得分高的优先，技术标得分也相等的，由招标人自行确定。

3、排序第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以按照中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。

分项	评分项目	评分标准	评分方式
商务标 总占比 80分	投标报价 (80分)	投标报价最低者得满分 80 分，分值接近则保留至小数点后一位。 1、控制价 50 万以下工程，报价高于最低价的，每高出 3%扣 1 分 2、控制价 50 万以上工程，报价高于最低价的，每高出 1%扣 1 分	报价按评分标准计算， <b>抵顶为增分项，分值单独计算</b>
		1、抵顶报价（0-5分），每抵顶 10%加 0.5 分； 2、抵顶比例必须为 10 的倍数（例如 20、30、40 等），且基础比例不低于 20%。	
		未按甲方要求提供主材品牌表或样品扣 2 分。	
技术标 总占比 20分	考察及技术评分 (15分)	1、有施工进度计划和进度措施；	评分项供参考，招标小组根据项目实际要求综合评分
		2、施工方案和技术措施合理，有完整的质量保证措施、成品保护、工程保修制度；	
		3、人员配备齐全，投入的劳动力、机械设备等计划合理，减少噪音、降低环境污染；	
		4、质保期长，质保范围满足甲方要求；	
	5、经考察业绩或样品符合甲方要求、或提供优质方案。		
迪尚合作情况 (-5至5分)	1、中标过迪尚工程且施工期间配合度好，无重大损失	招标小组综合评分，施工质量不合格可打负分	
	2、迪尚工程质量达标验收合格		

## 十、付款方式

各投标人自行提报对招标人最优惠付款方式。

## 十一、工程质量及质量保证期

1、工程质量要求：装修施工质量符合国家现行《建筑电气工程施工质量验收规范》（GB 50303-2011）、《民用建筑工程室内环境污染控制规范》（GB50325-2010）等相应的规范、标准，达到《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300-2013、《建筑装饰装修工程质量验收规范》GB50210-2012 规定

的合格质量标准。

2、投标人在投标文件中应明确所投标产品的品牌、规格、产地、厂家以及质量等级。（部分材料参照招标方提供样品采购）

（1）材料及设备招标人指定品牌的必须按指定的品牌报价，招标人没有指定品牌的材料及设备，投标人必须标明品牌、型号。所用材料的品种、规格和质量应符合设计要求和国家现行标准的规定。禁止使用质量不合格、国家明令淘汰或者不符合国家室内环境污染控制等相关规范和标准的建筑装饰装修材料。

（2）所用材料的燃烧性能符合现行国家标准《建筑内部装修设计防火规范》（GB 50222）、《建筑设计防火规范》（GBJ 16）的规定；顶棚装修材料的燃烧等级不低于 B1 级，其它装修材料的燃烧等级不低于 B2 级。

（3）所用材料应符合国家有关建筑装饰装修材料有害物质限量标准的规定。

（4）所有进场材料按规定见证取样检测，费用由承包方承担。

（5）所使用的材料应按设计要求进行防火、防腐和防虫处理。

3、工程质量保修及保修责任

（1）本工程保修期自工程竣工验收合格且发包人交付业主之日起不少于 2 年，水暖工程 5 年，防水 10 年；

（2）中标人承诺接到招标人通知后 48 小时内派专门技术人员赶到指定地点，提供维修服务；

（3）在保修期内按招标人的使用要求，维修因施工及材料质量问题导致的工程质量问题和缺陷，并赔偿由此造成的全部损失；工程质量问题和缺陷

经中标人维修两次以上（含两次）后仍不能满足招标人的使用要求的，招标人有权安排第三方进行维修处理，维修的费用从质量保修金内扣除，同时中标人承担承担违约责任；

（4）**投标人书面承诺装修工程的合理使用年限及保修期内保修的具体措施和方法（投标时必须提供）；**

（5）在工程合理使用期限内，因中标人原因致使造成财产损失的，中标人应承担损害赔偿责任。

## **十二、相关要求：**

参加投标的企业必须具有独立的法人资格。所提交的投标文件中应包括以下资格证明文件资料：

- （1）企业法人营业执照副本复印件，原件备查。
- （2）企业税务登记证副本复印件，原件备查。
- （3）施工企业资质、安全生产许可证复印件，原件备查。
- （4）法定代表人资格证书（身份证复印件），原件备查。
- （5）法人授权委托书（身份证复印件），原件备查。
- （6）安全生产许可证复印件，原件备查。
- （7）拟用于本工程的项目经理及技术人员的相关证件。
- （8）投标方近三年业绩简介（合同复印件），合同原件备查。

注：（1）投标人必须提供证明其有资格进行投标和有能力履行合同的文件，作为投标文件的一部分。投标人的资格证明文件必须真实、有效、完整，且以中文为准，否则将视为报价无效。

(2) 资格证明文件中的字体、印章要清晰，否则投标文件将会被拒绝。

### 十三、投标注意事项：

1、报价保证金为人民币 **贰万元整**，中标者转为履约保证金保留至工程竣工验收后无息退还，落标者于决标后无息退还。在投标报价有效期内，中标人收到中标通知后如不按报价履约的，投标保证金不予以退还。

2、**报价保证金应当在报价截止时间 24 小时前到达招标人指定帐户，不接收现金形式缴纳的报价保证金。**

开户名称：迪尚（山东）康养发展有限公司

开户银行：工商银行威海分行营业部

银行帐号：1614028209100210103

3、请于 **2025 年 3 月 10 日上午 11 点前**将标书密封后送至悦海名居办公室，开标时间另行通知。投标人应准备投标文件一份正本、贰份副本及电子版标书(U 盘)，每一份投标文件上要明确注明“正本”或“副本”字样，一旦正本和副本有差异，以正本为准。

4、**投标报价有效期 60 日。**

5、投标人对图纸或清单有疑问的在开标前 3 日提出，甲方就提出的问题统一答疑。

### 十四、其他：

附件：图纸、工程量清单及投标报价样表

招标联系人：柏翰林

电话：0631-5268777

设计联系人：崔玉龙

电话：15606300063

工程联系人：姜金亭

电话：15244000503

## 十五、监督机制

1、为规范我公司招标制度，达到公平、公正、公开的原则，我公司留有投诉邮箱和投诉电话。各投标报价公司可相互监督，发现任何违规行为，都可向下列地址和电话投诉：集团邮箱为：ccstar@dishang.com。集团办公室电话：06315210592。

2、各投标人必须保证，在参与投标过程中，不能给予我公司任何人不当利益及交际应酬。一经查实视为废标，如合同已签订，合同无效。

3、投标人应当遵守我公司相关制度，对我公司同仁向贵公司提出不合理要求的应立即向我公司反映。