

璞悦府原售楼处拆除及装修工程

招

标

文

件

2026 年 7 月

璞悦府原售楼处拆除及装修工程招标文件

璞悦府原售楼处拆除及装修工程将采用公开邀请招标方式确定施工单位，欢迎积极参加投标。

一、项目名称工程地点

项目名称:璞悦府原售楼处拆除及装修工程

项目地点:威海市经区珠海路璞悦府小区原售楼处

二、工程基本情况

璞悦府原售楼处拆除及装修

三、招标范围

本项目图纸范围内璞悦府原售楼处大厅、物业用房、卫生间、走道及附属区域及售楼处门口区域，包含原有构筑物拆除清运、空调拆除（移至璞悦湾）、墙地顶装饰装修、隔断安装、楼梯施工、强弱电给排水、消防改造、外立面门窗改造、室外景观砌筑铺贴、苗木移栽（移栽至璞悦府小区）、地面处理、成品保护、现场保洁及完工收尾等全部改造施工内容；具体内容做法详见装修工程施工图纸。（详见图纸及清单）

四、要求投标人条件：

- 1、投标单位必须具有独立法人资格。
- 2、投标单位近二年来主要工程施工业绩，要求提供合同。
- 3、投标单位必须具备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、在以往的市场活动中没有违法、违规、违纪、违约行为。
- 7、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。
- 8、本次招标不接受联合体投标。

五、技术要求及材料要求

1、施工必须严格按照施工图纸、工程量清单及国家、地方现行有效规范执行，严禁擅自变更设计；涉及主体结构、承重结构、消防分隔的改动，必须经原设计单位或具备相应资质单位出具书面方案并经甲方确认后方可实施。

2、主要施工及验收规范

《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB 50210-2018

《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222-2017

《城乡排水工程项目规范》GB 55027-2022

《给水排水管道工程施工及验收规范》GB 50268-2019

《混凝土结构工程施工质量验收规范》GB 50204-2015

《砌体结构工程施工质量验收规范》GB 50203-2011

《建筑电气工程施工质量验收规范》GB 50303-2015

《建筑防火通用规范》GB 55037-2022

3、施工组织设计及方案要求

3.1 中标方须编制完整《施工组织设计》，覆盖全部分部分项工程，含施工平面布置、进度计划、质量控制、安全文明、成品保护、保修方案。

3.2 涉及拆除、防水、高空作业、临时用电等必须编制专项施工方案，经甲方及监理审批后方可施工。

4、材料与样品管理要求

4.1 所有材料必须具备合格证、检测报告、环保及燃烧性能等级证明，严禁使用不合格、淘汰及不符合防火与环保要求的材料。

4.2 石材、瓷砖、乳胶漆、防火板材、门窗、五金、电线电缆、管材等主要材料进场前必须提供样品及品牌、规格、厂家信息，经甲方书面确认封样后方可批量进场。

4.3 材料进场须报验，甲方有权抽检，不合格材料必须立即退场并更换，不得用于本工程。

5、装饰饰面施工要求

5.1 施工前对基层质量、尺寸、标高复核，不合格须整改合格。

5.2. 地面、墙面饰面先排版弹线、做样板段/样板间，经甲方确认后大面积施工；

5.2. 板材色泽、纹理、尺寸一致，无缺棱掉角、裂纹、变形；铺贴平整、缝宽均匀、坡度符合设计，嵌缝密实、表面洁净；

5.4. 石材等完成后及时养护与成品保护，严禁污染、磕碰；

6、防火与消防专项要求

6.1 装修材料燃烧性能等级必须符合 GB 50222-2017 及设计要求，车间、仓库、走道等部位不低于设计防火等级标准；

6.2 喷淋、烟感、消火栓、应急照明、疏散指示等不得遮挡、移位、封堵；确需调整须经甲方及消防相关方同意，按规范施工并验收；

6.3 隔墙、吊顶、管线穿越处必须做防火封堵，满足防火分隔要求；

6.4 安全出口、疏散通道宽度与数量不得减少，保持畅通；

7、防水要求

7.1 卫生间、茶水间等防水须按规范施工，并做 24 小时闭水试验，验收合格后方可进入下道工序；

8. 其他未尽施工事宜按图纸、清单及国家、地方现行规范执行，以较高标准为准。

六、施工要求

1、主要材料（瓷砖、板材、线缆、管材、防火材料、门窗等）进场前须提供样品、品牌、规格、产地、厂家及合格证明，经甲方确认后方可使用；进场材料须报验，甲方有权抽检。

2、所有隐蔽工程（管线、基层、防水、防火封堵、预埋件等）必须经甲

方现场验收合格并书面确认后方可隐蔽，未经验收擅自覆盖一律返工，费用与工期由乙方承担。

3、竣工前乙方须提交两套完整竣工资料（含竣工图、变更、签证、检测报告、验收记录等），电子版同步提交；工程竣工验收合格且资料齐全后方可办理结算，未按要求提供竣工图纸及资料的，不予结算。

4、成品保护：乙方负责自开工至交付验收期间的全过程成品保护，已完工序、半成品、设备设施均须采取防护措施，防止污染、损坏、丢失。如因保护不当造成损坏的，由乙方无偿维修、更换或赔偿，不得影响工期与验收；争议不影响现场施工与进度。

5、安全文明施工与防火

（1）严格遵守安全生产、消防及文明施工规定，执行 GB 55034-2022 强制性规范，落实安全防护、防火、防尘、降噪措施；

（2）特种作业人员必须持证上岗，规范用电、用火、用气，严禁违章作业；

（3）乙方承担施工现场安全主体责任，因自身原因造成安全事故、火灾、人员伤亡及财产损失的，全部责任与费用由乙方承担；

6、现场管理与配合

（1）服从甲方现场统一管理，保持场地整洁，垃圾日产日清，完工清；

（2）负责施工用水、用电及现场协调，不得影响厂区正常生产与办公秩序；

（3）积极配合甲方、监理及相关单位检查、验收、整改，及时响应合理指令；

7、工程质量标准为合格，竣工验收通过；质量保修期自验收合格之日起装修不低于 2 年，水电不低于 5 年、防水区域不低于 10 年，保修期内免费维修并及时响应。

七、报价形式

1、投标人自行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、**投标报价采用总价包干形式。**总价包干内容：包含但不限于完成招标范围内装修工程、安装所需要的人工费、材料费、机械费、包装运卸费、就位费、临时设施费、现场堆放及保管费、措施费、材料二次搬运费、施工水电费、售后服务费、卫生保洁、检测试验费、产品保护费、利润、税金、检测费、验收费等一切费用。并经需方检验合格接收前的一切损耗及风险、因质量问题引起的维修和更换费用、服务（包括提供样品、参与设计、协助和指导施工单位进行施工、现场跟踪技术服务等）、保险、利润、各项税费、政策性文件规定。投标总价不因劳务或材料价格变动、国家地方政策改变，或其它因素变化而进行调整。除招标人要求的设计变更及现场签证外，其他费用在任何情况下均不做调整。投标总价为投标人已考虑停水、停电、二次搬运、施工场地不足、交叉作业、施工配合，成品保护等施工过程至交付保修期间一切所需措施费用。投标人不能以此为由提出索赔

3、竣工结算价=合同包干价+设计变更引起的增（减）额+现场签证引起的增（减）额。

4、竣工结算时允许调整的内容有：

（1）因设计变更、现场签证、暂定价项目增减工程量，结算时按实调整。

（2）招标人要求增减的内容；

除以上两种情况外，其他情况一概不予调整。

5、中标单位的企业法人（或实际控制人）需作为担保人承担连带担保责任，质保期内按约定履行相关质量保障，质保期内发生工程质量问题免费维修。若中标人未按要求履约，招标人有权自行委托第三方进行维修，费用及风险由中标人和担保人承担，中标人不支付相关费用，由担保人支付；如担保人拒绝支付，招标人有权起诉并追索担保人相关财产，用于支付维修相关费用。

八、评标准测：

1、原则上采用二次报价即定标原则。清单无误、品牌等各项标准符合甲方要求，招标实行淘汰第一轮最高价的规定；若投标单位为三家或三家以下，或品牌等各项标准不统一（相关单位需在开标现场当场提出，并由投标单位之间相互举证说明），则不执行此规定。

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、重要评标原则：实行 3%价格保护规则；

注释：一轮报价最低的投标单位获得优先谈判权（清单审核无误）；二轮报价时，获得优先谈判权的投标单位若不是最低价，但二轮报价与最低价差价在 3%以内（含 3%），则优先约谈该投标单位。

5、投标单位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，如因投标单位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审，招标人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，评分排序将作为重要依据供招标人参考，招标人根据评分及工程实际情况内部评审并确认最终中标结果，涉及到 3%价格保护规则的，则优先按规则执行。

2、评分排序采取以下顺序：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、中标候选人主动放弃中标、或因不可抗力不能履行合同、或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，招标人可以按照名单排序依次确定其他投标人为中标人，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。	报价按评分标准计算， 抵顶为增分项，分值单独计算
		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	
		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%。	
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

为进一步明确招标人工程项目付款流程，保障合作双方权益，现将付款

方式说明如下：

（一）、预付款：预付款比例为合同金额的 30%-40%。

（二）、进度款：中标单位可按节点申请付款，招标人将组织过程验收，验收合格后按约支付。

（三）、完工款：完工款支付比例不超过合同总额的 60%-80%。验收合格后支付。

（四）、结算款：竣工验收后进入结算审核，并设 3-6 个月使用考察期，考察期满无质量问题后，付至 95%~97%。（或可通过第三方担保方式支付结算款，我司将款项汇至第三方账户，考察期满无质量问题后由第三方直接支付。）

（五）、质保金：质保金为结算金额的 3%-5%。质保期满后，将根据质保期内维修响应及质量情况进行综合评估后处理。

（六）、投标人需根据上述付款范围，写明具体的付款节点和比例。

上述方式为建议方式，响应该方式，可以表明投标方对自己的施工质量及管理充满信心；响应该方式，也将在打分中获得相应分数，计入最终综合评价。如投标方对上述方式尾款部分心存疑虑，我方同意与投标方采取第三方担保形式执行。投标人根据上述情况提报付款方式。

十一、工程评价

1、使用方体验评价与付款结合方式

工程质量评价表

一、工程评价

工程名称：_____使用单位/部门（代理人及联系方式）：_____

评价类别	评价项目	满意	一般	不满意	问题描述
设计部分	拆除及改造整体布局（售楼、办公、配套用房使用便捷合理性）				

评价类别	评价项目	满意	一般	不满意	问题描述
	室内外装饰效果适配售楼场景合理性				
	全套竣工图纸（拆除、装修、机电、消防）完整度与现场一致性				
拆除清运工程	原有构筑物拆除清运彻底度、现场无残留破损				
	建筑垃圾清运、场地清理、施工扬尘管控效果				
装饰装修工程	墙面、地面、顶棚平整度及观感质量				
	墙体阴阳角顺直、平整程度				
	门窗安装牢固度、缝隙密闭性、启闭顺滑度				
	墙地砖铺贴平整度、空鼓、破损完整度				
	定制柜体安装与墙、地、顶面贴合及收口美观度				
	踢脚线安装平整、缝隙贴合度				
	木作饰面板安装平整、收口贴合度				
防水给排水工程	卫生间、茶水间防水施工质量，有无渗漏漏水				
	给水水压稳定性（洽谈区、卫生间、茶水区）				
	排水系统排水通畅度，无积水、返味				
电气工程	强弱电系统运行稳定，无跳闸、短路、接线隐患				
通风及设备	通风排气系统运行效果，室内无异味滞留				
	空调、新风等配套设备使用顺畅度				
消防改造工程	消防点位调整、封堵施工合规性，消防设备功能正常				

评价类别	评价项目	满意	一般	不满意	问题描述
收尾配套	施工成品保护、现场保洁、细部完工收尾质量				

请在最符合的选项下打“√”（项目没有的项可忽略）

二、综合评价与建议

总体满意度评分（满分 100 分）：_____ 分

最满意的方面：

发现的主要质量问题与改进建议：

紧急程度：☐ 紧急 ☐ 重要 ☐ 一般

使用方签章：_____

日期：_____

使用考察期满后，使用单位将依据《工程质量评价表》出具正式评价。施工单位须对评价中发现的质量问题完成整改，该评价报告最终作为支付结算款的依据。

及格：80 分

良好：80-90 分

优秀：90-100 分

十二、质量保证期

1、工程质量要求：合格；投标单位在投标文件中应明确所选用主要材料的品牌、规格、产地、厂家以及质量等级。投标单位提供的材料必须经招标单位认可。

2、质量保修期：工程竣工验收合格之日后不低于装修 2 年，水暖工程 5 年，防水 10 年，保修期内免费维修并及时响应。

十三、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
- (2) 法人授权委托书
- (3) 企业税务相关证明材料复印件
- (4) 工业产品备案证复印件
- (5) 企业生产标准证书
- (6) 产品检验报告
- (7) 施工企业资质证件
- (8) 安全生产许可证

注：（1）本清单为通用资料模板，投标人无需逐项全部提供，仅结合本项目实际业务类型、自身投标范围提交对应有效证件即可

（2）所提交资料须与本项目投标内容相匹配，缺少关键资料将影响评审结果。

（3）投标单位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。投标单位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。

（4）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。

十四、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：0631-5210592。

2、各投标公司必须保证，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、投标单位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。

4、中标单位需与我公司签订廉洁协议，乙方的（企业法定代表人/合同签订人/实控人）需同时作为本协议的连带保证担保人，与乙方共同承担连带担保责任。

十五、投标注意事项：

1、投标保证金为人民币一万元整，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，中标单位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、参标单位的保证金应当在报价截止时间 24 小时前到达招标单位指定帐户；

参标单位支付账户：

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 2026 年 7 月 24 日下午 14:30 点前携带标书密封后送至迪尚集团 23 层办公室，现场开标。投标人应准备投标文件（胶装）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、开标前需提供钛晶板、石膏板、阻燃版、电线电缆、各类管材、防水、门窗型材、灯具、开关面板、室外 PC 砖、室内门样品，送至招标方指定地点。

招标联系人：柏翰林

电话：06315268777

工程联系人：姜金亭

电话：15244000503

一、法定代表人资格证明书

单位名称：_____

地 址：_____

姓 名：_____ 性 别：____ 年 龄：____ 职 务：____，系
_____（投标人名称）的法定代表人。在本项目的投标中，签署本项目的投标文件、进行合同谈判、签署合同和处理与之有关的一切事务。

特此证明！

投标人：_____（盖章）

日 期：_____年____月____日

二、授权委托书

本授权委托书声明：我_____（姓名）系_____（投标人名称名称）的法定代表人，现授权委托_____（单位名称）的_____（姓名）为我公司就本项目投标委托代理人，代理人全权代表我所签署的与本项目相关的内容我均承认。

代理人无转委托权，特此委托！

代理人：_____ 性别：_____ 年龄：_____

身份证号码：_____ 职务：_____

投标人：_____（盖章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

授权委托书日期：_____年_____月_____日

三、投 标 书

迪尚（山东）康养发展有限公司：

根据已收到_____项目的招标文件，遵照《中华人民共和国招标投标法》、《山东省实施〈中华人民共和国招标投标法〉办法》等有关规定，我单位经考察现场和研究上述招标文件的投标须知、合同条件、技术规范和其他有关文件后，我方愿按上述有关文件的条件要求，承包上述产品的制作及安装，并参加投标。我单位已详细、认真阅读招标文件，对招标文件及各项要求清楚无异议，遵从招标方规定，因错报、漏报、样品不符或不按招标方要求等行为造成扣分、废标等一切后果，责任自负。

为此：

1、提供投标须知规定的全部投标文件。

2、含税投标总报价：投标人可选择报现金价或抵顶价

现金含税总报价人民币（大写）：_____（¥_____）

抵顶含税总报价人民币（大写）：_____（¥_____）

抵顶比例_____（若报抵顶则比例不低于 20%，详见评分标准）

税率：_____ 工期：_____

付款方式（写明付款节点和比例）：_____

3、一旦我方中标，我方保证在合同签订约定的时间完成招标内容中所有工程，并承担任何质量缺陷保修责任。

4、我方保证质量标准达到合格。

5、我方承诺质保期：_____个月。（装修 2 年，水暖工程 5 年，防水 10 年）

6、我方同意所递交的投标文件在投标有效期内有效，在这期间内我方的

投标有可能中标，我方将受此约束。

7、除非另外达成协议并生效，你方的中标通知书和本投标文件将成为合同的一部分。

8、我方金额为人民币_____元（大写）投标保证金已递交。

9、投标报价有效期 90 日。

投标人：_____（盖章）

法定代表人（委托代理人）：_____（签章）

单位地址：_____

邮政编码：_____ 电话：_____ 传真：_____

开户银行名称：_____

银行帐号：_____

开户行地址：_____

日期：____年____月____日

四、近三年来所承建类似工程情况一览表（后附合同）

建设单位名称	项目名称及建设地点	建设规模	开竣工日期	合同价格	质量达到标准	合同履行情况

五、工程主要材料汇总表-必填

序号	名称	品牌要求	投标方使用材料品牌、系列
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，环保漆	
5	瓷砖	二线品牌	
6	细木工板、阻燃板等各种板材	E0 级国内前十大品牌板材	
7	灯具、插座、开关等	雷士或同等品牌	
8	给排水管材	联塑或同等品牌	
9	电线电缆	区域一线或同档次品牌	
10	电管	日丰或同等品牌	
11	防水	东方雨虹、宏源或同等品牌	
12	地漏	品牌为九牧同等品牌。	
13	消防钢管	友发或同档次	
14	钢筋	莱钢或同档次	
15	门窗型材	华建等一线品牌	
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			

主要材料要求参照表格，**投标单位需提供详细的品牌及系列、规格、参数等**，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。

投标单位：（盖章）

法定代表人（或委托代理人）：（签章）

日期：