

迪尚凯尼公寓 2#楼屋面防水工程招标文件

迪尚凯尼公寓 2#楼屋面防水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:迪尚凯尼公寓 2#楼屋面防水工程

项目地点:山东省威海市环翠区火炬路 220 号

二、工程基本情况

迪尚凯尼公寓 2#楼屋面进行防水改造，包含以下内容：1、保护性拆除现有瓦屋面；2、拆除现有的防水材料；3、重新铺设一遍改性沥青防水卷材；4、安装挂瓦条并恢复瓦屋面，对破损的瓦片进行更换（施工单位应自行查勘现场，评估需要更换的数量）；5、天沟部分进行基层处理并施工一遍改性沥青防水卷材（带砂）；6、屋脊及天窗维修；7、避雷带更换；8、其他屋面与防水相关的维修综合考虑在内。

三、招标范围

详见迪尚凯尼 2#屋面维修工程报价清单。

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、投标单位独立施工过屋面防水工程，并提供类似业绩和合同；
- 3、投标单位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、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、技术要求、施工做法满足相应国家规范要求。所有施工材料需要保证达到国标要求。
- 2、防水材料要求东方雨虹、宏源或同等品牌。**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。

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、中标单位进场施工必须服从凯尼工厂的管理和要求，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、隐蔽工程需提前通知甲方验收，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，中标人应予以赔偿，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、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、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、评标原则

1、原则上采用二次报价即定标原则，**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，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、入围第二轮的投标单位的二轮报价，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。 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， 抵顶为增分项，分值单独计算
		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%。	
		1、未按甲方要求提供主材品牌表或样品扣 2 分。 2、 响应招标文件付款方式加 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 2、迪尚工程质量达标验收合格	招标小组综合评分，施工质量不合格可打负分

十、付款方式

为进一步明确我司工程项目付款流程，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：本工程不设进度款。

(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，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。

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。

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： 凯尼公寓 2#楼屋面防水工程 使用单位/部门（代理人及联系方式）：

请在最符合的选项下打“√”（项目没有的项可忽略）

评价类别	评价项目	满意	一般	不满意	问题描述
工程部分	防水卷材铺设平整度				
	防水卷材搭接宽度				
	防水卷材搭接宽度偏差程度				

评价类别	评价项目	满意	一般	不满意	问题描述
	相邻防水卷材短边搭接缝是否错开				
	上下层防水卷材长边搭接缝是否错开				
	防水卷材搭接缝是否粘结或焊接牢固，是否有扭曲、皱折和翘边				
	雨后卷材防水层是否有渗漏和积水现象				
	防水卷材在檐口、檐沟、天沟、水落口、泛水、变形缝和伸出屋面管道的防水构造				
	防水卷材收头是否密封严密				

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、工程质量及质量保证期

1、工程质量要求：所有施工材料需要保证达到国标要求，施工满足相应施工规范。

2、投标单位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，投标单位必须标明品牌、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相关规范和标准的建筑材料。

（2）所用材料的燃烧性能符合现行国家标准《建筑设计防火规范》（GBJ 16）的规定。

（3）所用材料应符合国家有关建筑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和缺陷，并赔偿由此造成的全部损失；工程质量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，同时中标人承担违约责任；

(4) 投标人书面承诺防水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。

十三、相关资料要求：

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。

(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。

十四、投标注意事项：

1、报价保证金为人民币 壹万元整。中标者保留至工程竣工验收合格后无息退还，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、报价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，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 10 月 27 日 10 点前携带标书密封后送至高区迪尚集团 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、投标报价有效期 60 日。

5、本工程首轮开标时，投标人需携带防水材料样品至开标现场，样品需满足甲方要求，并做好标识。中标单位样品将作为甲方验收依据。

6、投标单位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。

十五、其他：

招标联系人：柏翰林

电话：15606300056

设计联系人：崔玉龙

电话：15606300063

工程联系人：姜金亭

电话：15244000503

十六、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。

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）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____

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，我单位经考察现场和研究上述招标文件的投标须知、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，承包上述工程项目，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、投标报价：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）

专票税率：_____ 工期：_____

付款方式（建议按照招标文件写明付款节点）：

预付款：_____ 完工款：_____ 结算款：_____ 质保金：_____

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：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 60 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、迪尚凯尼 2#屋面维修工程报价清单

序号	项目名称	单位	数量	综合单价	合计
1	天沟维修	m ²	120		
2	斜屋面维修	m ²	580		
3	拆除原屋面避雷并 更换新避雷王Φ8 镀锌圆钢含避雷卡子	项	1		
4	房屋东西屋脊及天窗屋脊维修	项	1		
5	含税总价（元）				
6	备注	本次报价严格按照招标文件内工序施工，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、施工用水用电费等费用综合考虑在报价内。质保期不低于 10 年			

投标单位：（盖章）

法定代表人（或委托代理人）：（签章）

日期：

五、近三年来所承建类似工程情况一览表

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

投标单位：（盖章）

法定代表人（或委托代理人）：（签章）

日期：

六、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、规格、 参数
1	防水	东方雨虹、宏源或同等品牌	
2			
3			
4			
5			
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：