

采购文件



项目名称：“栢悦轩”租赁住房样板间方案设计及施工

项目编号：HFGF202304001

采购人：合肥市住房租赁发展股份有限公司

采购时间：二〇二三年四月

目 录

第一章 采购公告	3
第二章 投标人须知	6
第三章 采购需求	21
第四章 评标办法	24
第五章 投标文件格式	27

第一章 采购公告

合肥市住房租赁发展股份有限公司对“栢悦轩”租赁住房样板间方案设计及施工（项目编号：HFGF202304001）通过询比方式进行采购，欢迎所有具备能力和资格的潜在投标人参加投标活动。

一、项目名称及内容

1. 项目编号：HFGF202304001
2. 项目名称：“栢悦轩”租赁住房样板间方案设计及施工
3. 项目地点：合肥市包河区万年埠路与云谷路交叉口
4. 项目单位：合肥市住房租赁发展股份有限公司
5. 项目概况：滨湖科学城BK202101地块项目（置地栢悦轩）1#楼租赁住房样板间方案设计及施工，该项目1#楼为26层租赁住宅（户内毛坯），共188套房间，设4种户型产品；其中A户型（一室一厅）套内面积34平米（共27套），B户型（两室一厅）套内面积55平米（共109套），C户型（两室一厅）套内面积49平米（共26套），D户型（三室两卫）套内面积85平米（共26套），具体详见招标附图文件。本项目4种户型分别制作样板间展示，采用样板间室内设计方案、装修施工方案综合比选出各户型的设计及施工单位。
6. 资金来源：自筹
7. 项目概算：69.98万元，采用定价模式，
8. 项目类别：工程、设计
9. 标段（包别）划分：共分8个包，四个户型分别按两类设计标准及装修档次实施，舒适型档次为1500元/平米，经济型档次为1100元/平米；
其中第1包（A户型舒适档次）设计及施工费用为6.6万元，第2包（A户型经济档次）设计及施工费用为5.24万元，第3包（B户型舒适档次）为9.75万，第4包（B户型经济档次）为7.55万，第5包（C户型舒适档次）为8.85万，第6包（C户型经济档次）为6.89万，第7包（D户型舒适档次）为14.25万，第8包（D户型经济档次）为10.85万。

二、投标人资格要求

1. 具有独立法人资格，具有有效的营业执照；
2. 本项目不接受联合体投标；
3. 投标人存在以下不良信用记录情形之一的，不得推荐为中标候选人，不得确定为

中标人：

1) 在国家企业信用信息公示系统 (<http://www.gsxt.gov.cn/>) 中被列入严重违法失信企业名单；

2) 在“信用中国”网站 (<http://www.creditchina.gov.cn/>) 中被列入失信被执行人名单；

3) 在“信用中国”网站 (<http://www.creditchina.gov.cn/>) 中被列入重大税收违法案件当事人名单的；

4) 投标人或其法定代表人、拟委任的项目负责人在近三年内有行贿犯罪行为的。

4. 法定代表人或负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加投标。

三、采购文件的获取

1. 获取时间：2023年4月12日至2023年5月5日

2. 获取方式：线上获取。合肥市住房租赁发展股份有限公司官网(www.hfgfgs.com)、优质采云采购平台（网址www.youzhicai.com）下载采购文件。

3. 获取文件价格：免费

4. 报名材料及方式：邮箱报名。请意向投标人将以下报名材料发送至指定邮箱 303409979@qq.com。报名成功后，招标附图文件发至投标人所留电子邮箱，请投标人及时主动登录邮箱查询，如有遗漏，投标人自行承担责任。

1) 营业执照副本复印件（加盖单位公章）；

2) 法定代表人（负责人）授权书原件（加盖单位公章，如为法定代表人报名无需提交）；

3) 报名人有效身份证件复印件（加盖单位公章，原件备查）；

4) 供应商报名表（加盖单位公章，详见附件）。

四、投标文件的递交

1. 递交截止时间：2023年5月5日 09:00

2. 递交方式：现场递交方式，请于投标递交截止前一个小时内，将投标文件送达开标地点，逾期或不符合规定的投标文件恕不接收。

五、开标时间及地点

1. 开标时间：2023年5月5日 09:00

2. 开标地点：合肥市蜀山区长江西路460号合房股份办公区三楼会议室

六、监督部门

监督部门：合肥市住房租赁发展股份有限公司纪检室

地 址：合肥市蜀山区长江西路460号

联 系 人：王主任

电 话：0551-62988096

七、联系方式

招 标 人：合肥市住房租赁发展股份有限公司

地 址：合肥市蜀山区长江西路460号

联 系 人：苏工

电 话：0551-62988856

八、其它事项

1. 有任何疑问或问题，请在工作时间（周一至周五，上午8:00-12:00，下午14:30-17:30，节假日休息）与项目联系人联系。

2. 投标人现场递交投标文件，若是投标人委托代理人递交的，应持本人有效身份证原件和复印件和针对本项目的法定代表人授权委托书原件。若是投标人的法定代表人递交的，应持本人有效身份证原件及复印件（须为第二代身份证或第二代临时身份证），否则投标文件不予签收。投标人应预留充足时间提前到达提交地点。

3. 本项目统一组织现场踏勘，踏勘集合时间：2023年4月20日10:00，集合地点：合肥市包河区万年埠路与云谷路交叉口项目东大门。

4. 本项目共分8个包别，各包别分别评审定标，投标人根据自身情况选择包别参与投标，不限制参与包别数量。

5. 本项目要求投标人派遣人员到评标现场对设计方案进行汇报，原则上每个设计方案陈述时间控制在10分钟以内，该环节作为评标办法中相应评分依据，设计方案不进行汇报可能导致相应评分不得分。

5. 发布媒体：本公告在合肥市住房租赁发展股份有限公司官网、优质采云采购平台、安徽省招标投标信息网、中国采购与招标网上发布。

第二章 投标人须知

序号	内容	说明与要求
1	项目业主	合肥市住房租赁发展股份有限公司
2	采购人	合肥市住房租赁发展股份有限公司
3	项目名称	“栢悦轩”租赁住房样板间方案设计及施工
4	项目编号	HFGF202304001
5	项目性质	工程、设计
6	资金来源	详见采购公告
7	标段（包别） 划分	☐ 不分标段（包别） ☒ 分为 8 个标段（包别）
8	项目地点	合肥市包河区万年埠路与云谷路交叉口
9	招标范围	四个户型分别按两类设计标准及装修档次实施，舒适型档次为 1500 元/平米，经济型档次为 1100 元/平米。招标范围包括但不限于样板间的室内装修方案设计及施工图设计、装修工程施工、材料设备采购与安装、验收、移交、保修等内容。 1、设计范围：依据发包人提供的原始图纸、调研报告、现场勘查，结合项目产品性质、人群分析等进行样板间户内装修设计及施工图设计。设计方在满足功能需求同时使各个户型使用更加舒适、合理。包含且不限于项目范围内的墙顶地面装修设计、户内门窗系统设计、照明系统设计、水电暖通系统改造、弱电智能化系统设计、家具软装系统设计等。 2、施工范围：依据中标的装修设计开展现场样板间施工，包括但不限于： （1）垃圾清运工程：基于装修设计方案的拆除及垃圾清运，包括但不限于隔墙拆除、户内门窗拆除更换、各类管线拆除等，费用包含在固定总价以内； （2）室内装饰工程：基于装修设计方案的室内精装施工，包括但不限于地面装饰、墙柱面装饰、吊顶工程、户内门窗的采购、定制、安装、调试等； （3）水电工程：基于装修设计方案的水电、暖通、弱电智能化的改

		造、安装、调试，包括但不限于防水工程、水电气改造工程（依据方案）、弱电智能化工程（依据方案）等； （4）家具软装工程：基于装修设计方案的室内家具软装的采购、定制、安装、调试，包括但不限于家具、电器、洁具五金、灯具、窗帘、饰品等。其中家具包括但不限于床、床头柜、床垫、四件套、衣柜、餐桌、餐椅、沙发、茶几、电视机柜、鞋柜、晾衣架、浴室柜、橱柜（含五金配件）等；电器包括但不限于冰箱、洗衣机、油烟机、燃气灶、空调、三合一风暖浴霸；洁具五金包括但不限于台盆、淋浴花洒、马桶等。
10	计划工期	50 日历天（包括方案深化设计、施工图设计及现场施工）
11	质量要求	质量标准：合格
12	增值税税金的计算方法	计税方法： ☒一般计税方法 ☒简易计税方法 发票类型： ☒增值税专用发票 ☐增值税普通发票 增值税税率按照国家有关规定执行
13	报价方式	☐总价：详见采购需求 ☐单价：详见采购需求 ☐费率：___ ☒定价：69.98 万元，第 1 包（A 户型舒适档次）设计及施工费用为 6.6 万元，第 2 包（A 户型经济档次）设计及施工费用为 5.24 万元，第 3 包（B 户型舒适档次）为 9.75 万，第 4 包（B 户型经济档次）为 7.55 万，第 5 包（C 户型舒适档次）为 8.85 万，第 6 包（C 户型经济档次）为 6.89 万，第 7 包（D 户型舒适档次）为 14.25 万，第 8 包（D 户型经济档次）为 10.85 万。
14	最高投标限价	☐无 ☒有：定价
15	付款方式	付款方式：项目竣工并通过验收后支付至合同价款的 97%，余款 3% 作为质保金，待两年质保期满后扣除应有中标人承担的维修费用（如有）无息退还。

		投标人提交的投标文件中如有关于付款条件的表述与采购文件规定负偏离的，投标无效。
16	投标有效期	120 天
17	踏勘现场	☐ 自行踏勘 ☒ 采购人统一组织，踏勘集合时间：2023 年 4 月 20 日 10:00 ， 集合地点：合肥市包河区万年埠路与云谷路交叉口项目东大门。
18	构成采购文件的其他资料	招标附图文件。报名成功后发至投标人所留电子邮箱，请投标人及时主动登录邮箱查询。
19	联合体投标	☒ 不接受
20	投标人信誉	1. 要求详见采购公告第 4 项要求（信誉最低要求）。 2. 投标人在投标函中承诺，不需要提供相关证明材料。若投标人承诺与实际不符：若在评标期间，其投标将被否决；若在签订合同前，采购人有权取消其中标（或中标候选人）资格，并报监管部门处理。
21	投标保证金	\
22	投标人要求澄清采购文件	1. 提交时间：2023 年 4 月 20 日 17:30 前 2. 提交形式：相关澄清要求通过书面形式提交至邮箱： 303409979@qq.com
23	采购文件的异议	1. 提交时间：同“投标人要求澄清采购文件”提交时间 2. 提交形式：通过书面形式提交
24	采购文件澄清、修改发出的形式	通过书面形式发出
25	开标时间及地点	开标时间：详见采购公告 开标地点：详见采购公告
26	履约保证金	1. 履约保证金数额：中标价的 2%； 2. 收受方式为： ☐ 现金保证 ☐ 现金支票 ☐ 银行汇票 ☐ 银行保函 ☒ 银行转账 ☐ 担保 ☐ 保证保险 3. 收受人为： ☒ 采购人、 ☐ 项目单位 4. 提交时限：中标人应在中标通知书发出之日起三十日内（合同签订前）按规定提交履约保证金，若中标人在规定时限内未提交履约保证金的，采购人有权取消其中标资格。 5. 退还：合同到期后无息退还。

27	本地化服务	本项目是否要求本地化服务能力： ☒要求 ☐不要求 本地化服务的能力是指具有下列条件之一： （1）在合肥行政区域范围（含四县一市）具有固定的办公场所及人员； （2）投标人在合肥行政区域范围（含四县一市）注册成立的； （3）承诺中标即在合肥行政区域范围（含四县一市）设立服务机构，或委托相关单位作为服务机构； （4）委托相关单位作为服务机构
28	其它要求	1、本项目共计 4 个户型，每户型分档次做 2 个样板间，分舒适型和经济型两类设置设计标准及装修档次（舒适型档次为 1500 元/平米，经济型档次为 1100 元/平米），设计标准及装修档次由投标人自行设计考虑。本项目共分 8 个包别，各包别分别评审定标，投标人根据自身情况选择包别参与投标，不限制参与包别数量。 2、本项目投标人应充分勘查现场后进行比选文件的设计工作，结合我司其他租赁住宅类型产品特点、符合对应客群特征统筹设计考虑； 3、比选文件须详细展示样板房室内各空间装修方案效果，并根据装修方案综合考虑材料选型搭配、家具软装布置等实施细节；考虑租赁住房特殊性，每个户型原则上不得减少卧室数量。 4、比选文件中效果展示内容即为样板间精装实际展示成果，中标人的设计方案及图纸需经发包人确认后开展施工，并无条件配合发包人在合理范围内进行设计方案及图纸的优化修改。 5、投标人根据所展示的比选文件自行考虑工程造价，后期因按会签方案实施导致工程造价超出，施工方所提变更、签证均不予认可。即各标段（包别）总价包含完成本项目所产生的一切费用，履约期间采购人不再追加任何费用。 6、投标人中标后须提交与比选文件一致的全套施工图纸，采购人有权无偿使用比选文件。 7、空调选型结合建筑图纸及现场实际情况进行设计及施工，选型满足现场用电及后期使用，主电源线路，控制线路，空气开关调整等均包含在本次招标范围。 8. 施工过程要求做好成品保护、公区保护。 9. 验收要求：满足采购文件设计施工标准及现行国家质量验收规范

		要求。 10、本项目要求投标人派遣人员到评标现场对设计方案进行汇报，原则上每个设计方案陈述时间控制在 10 分钟以内，该环节作为评标办法中相应评分依据，设计方案不进行汇报可能导致相应评分不得分。
--	--	---

投标人须知

注：1. 如投标人须知前附表与本部分对同一内容的规定不一致，以投标人须知前附表的规定为准。

2. 请投标人仔细阅读采购文件，尤其是第二章《投标须知》、第三章《采购需求》。因投标文件未实质性响应采购要求而导致废标的后果，投标人自行承担。

一、说明

1. 合格投标人

- 1.1 只有合法运作并独立于采购人的法人才能参加投标。
- 1.2 投标人应不属于有腐败和欺诈行为的不合格的投标人。
- 1.3 投标人之间如果存在下列情形之一的，不得同时参加本项目投标：
 - 1) 与采购人存在利害关系且可能影响招标公正性；
 - 2) 与本招标项目的其他投标人为同一个法定代表人（单位负责人）；
 - 3) 与本招标项目的其他投标人存在控股、管理关系；
 - 4) 为本招标项目的招标代理机构；
 - 5) 被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；
 - 6) 进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；
 - 7) 法律法规或投标人须知前附表及招标公告规定的其他情形。

2. 踏勘现场

- 2.1 投标人应对服务现场和周围环境进行踏勘，以获取编制投标文件和签署合同所需的资料。踏勘现场的方式、地址及联系方式见投标人须知前附表。
- 2.2 踏勘现场所发生的费用由投标人自行承担。采购人向投标人提供的有关服务现场的资料和数据，是采购人现有的能使投标人利用的资料。采购人对投标人由此而做出的推论、理解和结论概不负责。投标人未到服务现场实地踏勘的，中标后签订合同时和履约过程中，不得以不完全了解现场情况为由，提出任何形式的增加合同价款或索赔的要求。

2.3 除非有特殊要求，采购文件不单独提供服务地点的自然环境、气候条件、公用设施等情况，投标人被视为熟悉上述与履行合同有关的一切情况。

3. 知识产权

3.1 投标人须保证，采购人在中华人民共和国境内使用投标货物、资料、技术、服务或其任何一部分时，享有不受限制的无偿使用权，不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权而引起的法律或经济纠纷。如投标人不拥有相应的知识产权，则在投标报价中必须包括合法获取该知识产权的一切相关费用。如因此导致采购人损失的，投标人须承担全部赔偿责任。

4. 投标费用

4.1 投标人应承担所有与准备和参加投标有关的费用。无论投标的结果如何，或项目因故取消，采购人对上述费用不承担任何责任和义务。

二、采购文件

5. 采购文件的内容

5.1 投标人应检查采购文件中所有的须知、格式、条款、技术要求和其它资料。如果投标人没有按照采购文件的要求提交全部资料，或者提交的资料没有对采购文件在各方面作出实质性响应，可能导致其投标被拒绝，该风险由投标人承担。

6. 采购文件的澄清

6.1 投标人要求对采购文件进行澄清的，应以书面形式发送至指定邮箱。对前附表规定的时间以前收到的对采购文件的澄清要求，采购人予以答复，以书面形式通知所有报名投标人。投标人在投标截止时间之前应主动登录邮箱查询，如有遗漏，投标人自行承担 responsibility。

2.2 投标人要求对采购文件的澄清必须在投标人须知前附表规定的时间内提出。采购人有权不接收逾期提出的异议。采购文件的最终解释权归采购人所有。

7. 采购文件的修改

7.1 采购人可以因任何原因，在投标截止期前对采购文件进行修改，并通知所有报名投标人。投标人在投标截止时间之前应主动登录邮箱查询，如有遗漏，投标人自行承担 responsibility。

7.2 采购文件的澄清、修改的通知将在合房股份官网、优质采平台上同步发布，该通知内容为采购文件的组成部分，对投标人具有同样约束力。当采购文件、采购文件的答疑、澄清、变更、通知或补充等在同一内容的表述上不一致时，以最后发出的书面文件为准。

采购人不承担投标人未及时关注相关信息引发的相关责任。

7.3 采购文件的修改应考虑给予投标人合理的时间制作相应的投标文件。采购人可酌情延长投标截止日期，并通知。

8. 采购文件的异议

8.1 投标人或其他利害关系人对采购文件有异议的，应在投标截止时间 10 日前以书面形式提出。采购人将在收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，将暂停招标投标活动。

三、投标文件的编制

9. 投标文件的构成

9.1 投标文件是对采购文件的实质性响应及承诺文件：

投标人应装订成册连续编写页码，认真按照格式填写全部内容。要求一式八份，正本一份，副本七份。另加一份电子文件（U 盘）投标文件正本编制完成并签字盖章后，所有内容扫描后以 PDF 格式制作成电子版拷贝到 U 盘，不加密，U 盘需密封后在封套上标记投标人单位全称，随投标文件密封后一起提交。投标人应确保电子文件（U 盘）内容与投标文件内容一致，且递交的电子文件（U 盘）不能损坏，如出现损坏不能读取电子文件（U 盘）内容其后果由投标人自负。

详见第五章投标文件格式要求

注：投标文件如未按照本条要求提供相应材料可能导致其投标被废除。

9.2 如投标人无详细说明对采购文件的商务和技术不响应，则视为投标人默认响应采购文件的商务和技术全部要求。

9.3 所提供的全部文件应是真实的、可靠的、是有效期内的。如经审查有虚假行为的，视其投标无效并不予退还投标保证金。

9.4 不接受电话、传真等形式的投标，投标文件不退回。

10. 投标价格（本项目为定价招标）

10.1 根据采购文件规定的供货和责任范围，投标人的报价应包含所投服务、保险、税费、免费后续服务等工作所发生的一切应有费用。投标报价为签订合同的依据，投标人应按《开标一览表》和《分项价格表》指定的格式报出现场交货的人民币分项价格和总价，投标人不得更改采购清单名称、总数、位置、尺寸、材质等，否则按无效标处理。

10.2 投标人应按照采购文件规定的商务、合同和技术责任进行报价。如投标人作出商务和技术的偏离，应在相应《偏离表》中列出，并提供由于偏离所引起的价格差异。不

提供商务和技术偏离表的，视为全部满足本采购文件的要求。

10.3 在投标报价表中，投标人应按须知前附表中报价要求进行报价。

10.4 投标人所报的价格在合同执行过程中是固定的，不得以任何理由予以变更。（除采购文件约定以外）

10.5 除投标人须知前附表有特殊规定外，不接受供备选方案或者二个及以上报价方案。

10.6 最低报价不能作为中标的保证。

10.7 现场踏勘：除投标人须知前附表有规定外，采购人不组织现场踏勘。

11. 投标保证金

11.1 投标人应按照采购文件的相关规定提交投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。

11.2 投标保证金须从投标人的基本帐户汇出，不接受其他单位或个人代缴的投标保证金。

11.3 未按照采购文件的规定提交投标保证金的，其投标将被否决。

11.4 投标人的投标保证金将一律按电汇或转账方式退还至投标人单位账户，不退至个人，不退现金。（投标保证金退还细则见本采购文件最后一页）

11.5 下列任何情况发生时，投标保证金将不予退还：

- 1) 投标人在投标有效期内撤销其投标；
- 2) 中标人未能在规定的时间内签署合同；
- 3) 未能在规定的时间内提供履约担保；
- 4) 投标人未按规定缴纳中标服务费；
- 5) 投标人在投标文件中提供虚假材料或有串标、围标等恶意行为的；
- 6) 法律法规规定的其他不予退还的情形。

12. 投标文件的有效期

12.1 投标文件应在投标文件有效期内有效。投标文件有效期短于采购文件规定的投标有效期的，其投标将被否决。

12.2 特殊情况下，在投标有效期截止之前，采购人可要求投标人同意延长投标有效期。这种要求与答复均应以书面形式提交。投标人可拒绝这种要求，其投标保证金将不会被没收。接受投标有效期延长的投标人将不会被要求和允许修正其投标，而只会要求其相应地延长其投标保证金的有效期。

13. 投标文件的制作和签署

13.1 投标人应按照投标人须知前附表的要求准备投标文件（包含电子版投标文件），

并在封面上注明“正本”和“副本”字样。投标文件的副本可采用正本的复印件。为节约纸张，建议双面打印并简装投标文件。投标文件的正本与副本如有不一致之处，以正本为准。

13.2 若项目分包，投标文件按包分别制作，采用非活页方式装订。若投标人认为需要附产品样本等资料的，相关资料不得散装，可装订在投标文件的最后部分(特殊规格的图纸、方案、图片、资料除外)。投标文件如采用不牢固装订，不牢固装订包括但不限于各种活页夹、文件夹、塑料方便式书籍（插入式或穿孔式）等，导致投标文件不完整、影响评审的，一切后果由投标人自行承担。

13.3 每份投标文件正本和所有副本均需打印，且用不退色墨水书写，并由投标人法定代表人（单位负责人）或经其授权的授权代表签字或盖单位章。投标人须按照采购文件第五章投标文件格式的规定出具《法定代表人（单位负责人）授权书》，并附在投标文件中。

8.4 投标文件中尽量避免行间插字、涂改和增删。如果出现上述情况，必须由投标人的法定代表人（单位负责人）或其授权的授权代表签字或盖单位章。

四、投标文件的递交

14. 投标文件的密封和标识

14.1 投标文件正本和所有的副本需密封装在单独的包装中，包装上正确标明“正本”、“副本”字样。若项目分包，投标人参加多个包号投标的，投标文件按包号分别密封和标示。要求一式八份，正本一份，副本七份。另加一份电子文件（U 盘）投标文件正本编制完成并签字盖章后，所有内容扫描后以 PDF 格式制作成电子版拷贝到 U 盘，不加密，U 盘需密封后在封套上标记投标人单位全称，随投标文件密封后一起提交。投标人应确保电子文件（U 盘）内容与投标文件内容一致，且递交的电子文件（U 盘）不能损坏，如出现损坏不能读取电子文件（U 盘）内容其后果由投标人自负。

14.2 投标文件外包装应注明以下内容：

- 1) 项目名称；
- 2) 项目编号/包号；
- 3) 投标人名称、日期。

14.3 如果包装未按规定标记并密封，采购人将不承担错放或提前启封的责任。

15. 递交投标文件的截止日期

15.1 投标文件应于规定的投标截止日期之前送达规定的地点。

15.2 采购人可以依照法律规定延长投标截止期。在此情况下，采购人受投标截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止日期。

15.3 采购人将拒绝并退回在投标截止期后收到的任何投标文件。

16. 投标文件的修改和撤回

16.1 投标人在递交投标文件后，可以修改或撤回其投标，但这种修改和撤回，必须在规定的投标截止时间前，并以书面形式通知。在投标截止时间后，投标人不得再要求修改或撤销其投标文件。

16.2 投标人的修改或撤回应通知采购人，进行编制、签章、密封、标记和递交，并在外装信封上明显标明“投标文件修改书”或“投标文件撤回通知”字样。

16.3 从投标截止期至投标文件有效期结束为止，投标人不得撤销其投标，否则将不予退还其投标保证金。

五、开标与评标

17. 开标

17.1 采购人在投标人须知前附表规定的时间和地点公开开标。出席开标仪式的投标人的授权代表携带身份证明，签名报到以证明其出席。在评审结束前，未得到采购人的允许，投标人授权代表不得离开开标现场。

18. 投标文件的初步评审

18.1 评标由依照有关规定组建的评标小组负责。评标小组将按照采购文件确定的方法进行评审。在详细评审之前，评标小组将判定每个投标文件是否完整以及是否实质性响应了采购文件的要求。

18.2 评标小组成员有下列情形之一的，应当回避：

- 1) 投标人或投标人主要负责人的近亲属；
- 2) 项目主管部门或者行政监督部门的人员；
- 3) 与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；
- 4) 曾因在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚 或 刑事处罚的；
- 5) 与投标人有其他利害关系。

18.3 评标过程中，评标小组成员有回避事由、擅离职守或者因健康等原因不能继续评标的，采购人有权更换。被更换的评标小组成员作出的评审结论无效，由更换后的评标小组成员重新进行评审。

18.4 评标小组对投标文件响应性的判定基于投标文件本身的内容，而不寻求外部的证据，无论何种原因，即使投标人开标时携带了材料的原件，但在投标文件中未提供与之内容完全一致的复制件的，评标小组可视同其未提供。

18.5 如果投标实质性没有响应采购文件的要求，其投标将被否决。投标人不得通过修正或撤消不合要求的偏离或保留从而使其投标成为实质性响应的投标。如发现有下列情形之一的，其投标将被否决：

- 1) 投标人未提交投标保证金或保证金金额不足的；
- 2) 资格和资质证明文件不全的或不满足采购文件的资格要求的；
- 3) 投标有效期不足的；
- 4) 投标文件商务和技术条款有重大偏离的；
- 5) 未提供采购文件要求的相关评审材料或格式文件造成重大影响无法评审的；

- 6) 投标文件提供虚假材料的;
- 7) 投标文件附有采购人不能接受的条件;
- 8) 评标小组发现投标人的报价明显低于其它投标报价,而投标人不能合理说明或者不能提供相关证明材料,由评标小组认定该投标人以低于成本报价竞标的;
- 9) 不符合采购文件中规定的其它实质性要求的;
- 10) 在评标过程中,评标小组发现投标人以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其它弄虚作假方式投标;
- 11) 法律法规规定的其他否决投标的情形。

18.6 评标小组只对初审中确定为实质性响应的投标文件进行进一步的详细评审。

18.7 出现下列情况之一时,评标小组有权宣布废标:

- 1) 有效投标人数量不足,导致本次招标缺乏竞争的;
- 2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的;
- 3) 报价人的报价均超过了采购预算,采购人不能支付的;
- 4) 因重大变故,采购任务取消的;
- 5) 评委评审后一致认定应予废标的。

18.8 采购文件中如明确标明需要携带的各项证书资格、资质、获奖证书、证明文件、合同、中标通知书等以备评标小组查验的原件,请将相关原件单独封装备查。

19. 投标文件的澄清

19.1 对于投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容,评标小组应当以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正。

19.2 投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式,并加盖公章,或者由法定代表人(单位负责人)或其授权的代表签字。投标人的澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

20. 投标文件的详细评审

20.1 在初步评审中,若评标小组成员对同一投标人的评审结论不一致的,按照少数服从多数原则确定最终初步评审结论。评标小组只对通过初步评审的投标文件进行详细评审。

20.2 计算评标总价时,以货物到达采购人指定安装地点为依据。国内产品为出厂价含增值税和其它税费及国内运输、保险费之和。

20.3 投标人投标报价修正。由评标小组根据采购文件的要求,以采购文件规定的供货范围为基准,对各投标人的报价内容和范围进行核定,以确定其投标报价总价的合理性

和有效性，并调整到同一可比基准。检查和评审承诺服务范围完整性，投标人缺报、漏报项的，将以其他投标人所报该项目的最高价增加该投标人的评标价。该评标价仅为评标比较之用，投标人的投标价仍然不变。若投标人提供了超过采购文件要求的功能、部件或服务，不予核减。评审后的投标报价总价作为价格评审依据。

20.4 投标文件报价出现前后不一致的，除投标人须知前附表另有规定外，按照下列规定修正：

- 1) 投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准；
- 2) 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- 3) 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价；
- 4) 总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标将被否决。

20.5 评标小组在评标时，还要考虑以下因素：

- 1) 在中国国内所发生的运输、保险费，和将货物运至最终目的地的伴随服务费用；
- 2) 投标文件申报的交货及安装调试期；
- 3) 与合同条款规定的商务条款的偏离；
- 4) 在中华人民共和国境内得到投标货物的备件和售后服务的可能性；
- 5) 投标货物的性能；
- 6) 技术规格所列的其它具体标准；
- 7) 采购文件投标人须知前附表及采购需求中关键性条款，对这些条款的任何负偏离将可能导致废标，正偏离必须提供详细说明及支持文件。

20.6 合格投标人不足三家处理预案。投标文件递交截止时间后投标人不足三家的，或在评标期间出现符合资格条件的投标人或者对采购文件作实质响应的投标人不足三家情形的，采购人可以因竞争性不足宣布流标，或在征得现场投标人同意下转为竞争性谈判或者独家采购，其投标保证金转为谈判或者独家采购保证金。资格性审查或符合性审查不合格的投标人不得参加竞争性谈判或者独家采购。

21. 与采购人的接触

21.1 除按评标小组要求的澄清外，从开标到签署合同期间，投标人不得就与其投标有关的任何事项与采购人和评标小组联系。

21.2 投标人试图对采购人和评标小组的评标、确定中标人或签署合同的决定进行影响，

都可能导致废标。

21.3 异议

21.3.1 如对采购文件内容有异议，请在投标人须知前附表规定的时间前提出。采购人有权不接受逾期提出的异议。

21.3.2 对开标现场环节异议，请开评标现场提出，评审结束后，不接收对开标环节的异议。

21.3.3 各投标人的各细项评审内容、分项得分和总分均属于需保密的评标过程内容，采购人无义务向各投标人公布。

21.3.4 投标人认为中标结果使自己的合法权益受到损害的，可以在公示期内，由投标人授权代表（或法定代表人（单位负责人））携带身份证明材料，以书面形式向采购人提出异议，逾期不予受理。

21.3.5 异议书内容应包括异议的详细理由和依据，并提供有关证明资料。

21.3.6 有以下情形之一的，视为无效异议：

- 1) 未按规定时间或规定手续提交异议的；
- 2) 异议内容含糊不清、没有提供详细理由和依据，无法进行核查的；
- 3) 其他不符合异议程序和有关规定的。

21.3.7 异议人有下列情形之一的，属于虚假、恶意异议，采购人将驳回异议，将其列入不良行为记录名单，限制或拒绝其参加采购人组织的采购活动，并视情况上报主管部门：

- 1) 一年内三次及以上异议均查无实据的；
- 2) 捏造事实、提供虚假投诉材料或提供以非法手段取得的证明材料异议的；
- 3) 其他经认定属于虚假、恶意投诉的行为。

六、中标人的确定

22. 审查确认

22.1 中标候选人的经营、财务状况发生较大变化或者存在违法行为，采购人认为可能影响其履约能力的，应当在发出中标通知书前由原评标小组按照采购文件规定的标准和方法审查确认。

22.2 如审查第一中标候选人不符合中标条件，采购人有权取消其中标资格，重新组织招标或者委托评标小组按照排名依次审查确认其他中标候选人。

23. 确定中标人的标准

23.1 评标小组将根据采购文件确定的评分办法及评审标准对所有投标文件进行相同程序的评审和比较，并根据评审结果确定中标候选人。

24. 采购人的权利

24.1 采购人在中标通知发出之前的任何时候，有取消本次招标或宣布投标无效或拒绝所有投标的权利，对因此而受影响的投标人不承担任何责任，也没有义务向受影响的投标人解释采取这一行动的理由并不承担任何赔偿费用。

25. 中标通知书

25.1 在投标有效期满之前，采购人向中标人发出中标通知书。中标通知书将构成合同的一部分。

第三章 采购需求

一、项目名称及内容

1、项目名称：“栢悦轩”租赁住房样板间方案设计及施工单位比选

2、项目地点：合肥市包河区万年埠路与云谷路交叉口

3、项目单位：合肥市住房租赁发展股份有限公司

4、项目概况：滨湖科学城 BK202101 地块项目（置地栢悦轩）1#楼租赁住房样板间方案设计及施工，该项目 1#楼为 26 层租赁住宅（户内毛坯），共 188 套房间，设 4 种户型产品；其中 A 户型（一室一厅）套内面积 34 平米（共 27 套），B 户型（两室一厅）套内面积 55 平米（共 109 套），C 户型（两室一厅）套内面积 49 平米（共 26 套），D 户型（三室两厅）套内面积 85 平米（共 26 套），具体详见招标附图文件。本项目 4 种户型分别制作样板间展示，采用样板间室内设计方案、装修施工方案综合比选出各户型的设计及施工单位。

5、项目内容：本次项目比选将选取 4 种户型分档次分别制作样板间展示，采用样板间室内设计方案、装修施工方案综合比选出各户型的设计及施工单位。具体详见招标范围及评标方式。

6、资金来源：企业自筹。

7、标段设置：8 个包别，四个户型分别按两类设计标准及装修档次实施，舒适型档次为 1500 元/平米，经济型档次为 1100 元/平米：

其中第 1 包（A 户型舒适档次）设计及施工费用为 6.6 万元，第 2 包（A 户型经济档次）设计及施工费用为 5.24 万元，第 3 包（B 户型舒适档次）为 9.75 万，第 4 包（B 户型经济档次）为 7.55 万，第 5 包（C 户型舒适档次）为 8.85 万，第 6 包（C 户型经济档次）为 6.89 万，第 7 包（D 户型舒适档次）为 14.25 万，第 8 包（D 户型经济档次）为 10.85 万。

8、项目概算：本次项目采用固定总价设定设计及施工费用标准，共计 69.98 万元。

二、招标范围

范围包括但不限于样板间的室内装修方案设计及施工图设计、装修工程施工、材料设备采购与安装、验收、移交、保修等内容。

1、设计范围：依据发包人提供的原始图纸、调研报告、现场勘查，结合项目产品性质、人群分析等进行样板间户内装修设计及施工图设计。设计方在满足功能需求同时使各个户型使用更加舒适、合理。包含且不限于项目范围内的墙顶地面装修设计、户内门窗系

统设计、照明系统设计、水电暖通系统改造、弱电智能化系统设计、家具软装系统设计等。

2、施工范围：依据比选中标的装修设计方案开展现场样板间施工，包括但不限于：

（1）垃圾清运工程：基于装修设计方案的拆除及垃圾清运，包括但不限于隔墙拆除、户内门窗拆除更换、各类管线拆除等，费用包含在固定总价以内；

（2）室内装饰工程：基于装修设计方案的室内精装施工，包括但不限于地面装饰、墙柱面装饰、吊顶工程、户内门窗的采购、定制、安装、调试等；

（3）水电工程：基于装修设计方案的水电、暖通、弱电智能化的改造、安装、调试，包括但不限于防水工程、水电气改造工程（依据方案）、弱电智能化工程（依据方案）等；

（4）家具软装工程：基于装修设计方案的室内家具软装的采购、定制、安装、调试，包括但不限于家具、电器、洁具五金、灯具、窗帘、饰品等。其中家具包括但不限于床、床头柜、床垫、四件套、衣柜、餐桌、餐椅、沙发、茶几、电视机柜、鞋柜、晾衣架、浴室柜、橱柜（含五金配件）等；电器包括但不限于冰箱、洗衣机、油烟机、燃气灶、空调、三合一风暖浴霸；洁具五金包括但不限于台盆、淋浴花洒、马桶等。

三、发包人要求

1、本项目共计4个户型，每户型分档次做2个样板间，分舒适型和经济型两类设置设计标准及装修档次（舒适型档次为1500元/平米，经济型档次为1100元/平米），设计标准及装修档次由投标人自行设计考虑。

2、本项目投标人应充分勘查现场后进行比选文件的设计工作，结合我司其他租赁住宅类型产品特点、符合对应客群特征统筹设计考虑；

3、比选文件须详细展示样板房室内各空间装修方案效果，并根据装修方案综合考虑材料选型搭配、家具软装布置等实施细节；考虑租赁住房特殊性，每个户型原则上不得减少卧室数量。

4、比选文件中效果展示内容即为样板间精装实际展示成果，中标人的设计方案及图纸需经发包人确认后开展施工，并无条件配合发包人在合理范围内进行设计方案及图纸的优化修改。

5、投标人根据所展示的比选文件自行考虑工程造价，后期因按会签方案实施导致工程造价超出，施工方所提变更、签证均不予认可。

6、投标人中标后须提交与比选文件一致的全套施工图纸，采购人有权无偿使用比选文件。

7、空调选型结合建筑图纸及现场实际情况进行设计及施工，选型满足现场用电及后期

使用，主电源线路，控制线路，空气开关调整等均包含在本次招标范围。

8. 施工过程要求做好成品保护、公区保护。

9. 验收要求：满足采购文件设计施工标准及现行国家质量验收规范要求。

四、比选要求

1、比选文件组成：

（1）方案设计文件：包括但不限于方案设计说明，主要包含设计理念、总平面图及户型图，装饰效果图，分析图、家具软装设计方案、实施该方案的投资估算等；其他可完整表达设计意图和理念的表现方式均认可；

（2）装修标准文件：包括但不限于基于方案设计文件的装修标准和施工标准，主要包含装修主材、辅材、开关插座、电器、灯具、洁具五金等详细表达用材用料品牌、参数清单。

（3）成本概算清单文件：包括但不限于基于方案设计文件和装修标准文件所编制的详细成本概算清单，主要包含硬装、家具软装、家电等概算费用逐项罗列。

2、本次比选每个户型选取前 2 名，第一名成为该户型样板间设计及施工单位，第二名方案补偿费：2 千元人民币（由采购人支付）。

3、不限制投标人参与户型比选数量。

第四章 评标办法

综合评估法（固定价格）

评标办法前附表

序号	评审因素	评审标准
1	中标候选人排序方法	评标小组对满足采购文件实质性要求（通过资格评审（初审）指标）的投标文件，按照本章技术部分评审指标的评分标准进行打分，并按最终得分由高到低顺序推荐中标候选人，或根据采购人授权直接确定中标人。综合评分相等时，由评标小组根据投标文件投票，按少数服从多数的原则确定中标候选人顺序。
2	分值构成 (100 分)	技术部分：100 分

初审标准

序号	评审因素	评审标准	投标文件格式及提交资料要求
1	营业执照书	合法有效，名称变更的，应当提供颁发单位提供的变更说明	提供有效的营业执照的扫描件，应完整的体现出营业执照的全部内容
2	投标函	符合采购文件要求	
3	授权委托书	符合采购文件要求	详见第六章投标文件格式“授权委托书”
4	投标保证金	符合采购文件要求	第二章投标人须知
5	投标人信誉	符合采购文件要求	详见投标函第 6 项。
6	不存在禁止投标的情形	不存在国家相关法律法规或采购文件禁止投标的情形	投标人在投标函中承诺，不需要提供相关证明

7	标书规范性	无严重的编排混乱、内容不全或字迹模糊辨认不清、前后矛盾情况，对评标无实质性影响的	
8	未出现投标报价	未出现有关投标报价的内容	
9	其他要求	上述指标中未列出，但国家相关法律法规或采购文件有明确规定的	

技术部分评分标准

技术部分详细评审表			
序号	指标	指标描述	分值范围
1	设计方案	投标人根据现场情况、户型特点进行室内装修方案设计，包括但不限于方案设计说明，主要包含设计理念、总平面图及户型图，装饰效果图，家具软装设计方案等。投标人派遣人员对设计方案进行汇报，评标小组根据设计方案及汇报情况进行综合评分： 1. 整体设计符合项目定位，切合我司租赁住宅类型产品特点、满足对应客群特征及需求。 优秀的得 $10 < F \leq 15$ 分； 良好的得 $5 < F \leq 10$ 分； 一般的得 $1 \leq F \leq 5$ 分。 2. 按照户型结构，合理设计动线，路径灵活多变，空间层次分明，空间功能合理分配、家具布置合理。 优秀的得 $10 < F \leq 15$ 分； 良好的得 $5 < F \leq 10$ 分； 一般的得 $1 \leq F \leq 5$ 分。 3. 装修色彩基调与设计风格呼应，家具搭配和硬装协调美观，造型具有空间美感，不过于繁杂也不过于单调。 优秀的得 $10 < F \leq 15$ 分； 良好的得 $5 < F \leq 10$ 分； 一般的得 $1 \leq F \leq 5$ 分。 4. 不同材料收口细节，光源设置合理有层次，整体空间元素、风格、造型、色彩统一。 优秀的得 $10 < F \leq 15$ 分； 良好的得 $5 < F \leq 10$ 分； 一般的得 $1 \leq F \leq 5$ 分。	0-60 分

2	装修做法和用材清单	投标人提供基于方案设计文件的装修标准（各区域具体装修做法）和用材清单（详细表达用材用料品牌、参数、成本清单等）。评标小组根据装修做法和用材清单综合评分： 1. 各区域装修做法功能合理性、耐用性、后期运营维护便捷性；所用材料的品牌档次、绿色环保等横向对比。 优秀的得 $10 < F \leq 15$ 分； 良好的得 $5 < F \leq 10$ 分； 一般的得 $1 \leq F \leq 5$ 分。 2. 成本控制合理性，基于投标人提供的成本清单，在确保方案效果落地要求前提，实现用材用料的优选，以实现效益最大化。 优秀的得 $10 < F \leq 15$ 分； 良好的得 $5 < F \leq 10$ 分； 一般的得 $1 \leq F \leq 5$ 分。 3. 用材清单完整性、与设计方案效果呈现的一致性，应提供硬装、家具软装、家电电器的清单分项表，并详细表达所用材料品牌、型号、规格参数、样式图片、数量、单价等关键信息。 优秀的得 $6 < F \leq 10$ 分； 良好的得 $3 < F \leq 6$ 分； 一般的得 $1 \leq F \leq 3$ 分。	0-40 分
	合计		100 分

注：评标现场提供电脑供方案汇报人员使用，如有另外准备演示文档请拷入 U 盘随投标文件一同递交。

第五章 投标文件格式

投标文件资料清单

序号	资料名称	备注
一	开标一览表	
二	投标函	
三	法定代表人身份证明	
四	授权委托书	
五	投标人初审资料	
六	详细评审资料	
注:	投标文件一式八份, 正本一份, 副本七份。另加一份电子文件 (U 盘) 投标文件。	

一. 开标一览表

项 目 名 称	
投标人全称	
投标范围	
最终投标报价	☐ 第一包（A 户型舒适档次）6.6 万元 ☐ 第二包（A 户型经济档次）5.24 万元 ☐ 第三包（B 户型舒适档次）9.75 万元 ☐ 第四包（B 户型经济档次）7.55 万元 ☐ 第五包（C 户型舒适档次型）8.85 万元 ☐ 第六包（C 户型经济档次）6.89 万元 ☐ 第七包（D 户型舒适档次）14.25 万元 ☐ 第八包（D 户型经济档次）10.85 万元 最终投标报价_____
备注	

投标人（加盖单位盖章）：

备注：本项目采用定价招标，请投标人根据自身情况选择（在方框中勾选）参与包别投标，不限制参与包别数量。未响应或擅自更改定价，投标将被否决。

二. 投标函

致：合肥市住房租赁发展股份有限公司

根据贵方“_____”的第_____号采购邀请书或采购公告，我方提交规定形式的投标文件。

据此函，我方兹宣布同意如下：

1. 我方完全响应采购文件规定的价格、付款方式和结算方式。如我方中标，我方承诺愿意按采购文件规定交纳履约保证金。

2. 我方承诺在采购文件规定的投标有效期内不撤销投标文件。

3. 质量标准：响应采购文件要求；服务期限：响应采购文件要求。

4. 如我方中标，我方承诺：

(1) 在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与你方签订合同；

(2) 在签订合同时不向你方提出附加条件；

(3) 按照采购文件要求提交履约保证金；

(4) 在合同约定的期限内完成合同规定的全部义务，并通过你方验收。

5. 我方在此声明，所递交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确，符合投标人资格（信誉最低要求），且不存在采购文件中禁止投标的情形。

6. 我方已详细审核全部采购文件，包括采购文件的答疑、澄清、变更或补充（如有）、参考资料及有关附件，我方正式认可并遵守本次采购文件，并对采购文件各项条款（包括开标时间）、规定及要求均无异议。我方知道必须放弃提出含糊不清或误解的问题的权利。

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以及采购文件、采购文件澄清、修改、补充文件将成为约束双方的合同文件的组成部分。

8. 我方同意按照你方提出的要求，提供与投标有关的任何证据、数据或资料。

9. 我方承诺若中标，按采购文件要求提供本地化服务。

投标人：_____（加盖单位公章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

单位地址：_____

邮政编码：_____电 话：_____传 真：_____

日 期：_____年_____月_____日

三、法定代表人身份证明

单位名称：_____

单位性质：_____

地 址：_____

成立时间：_____ 年 _____ 月 _____ 日

经营期限：_____

姓 名：_____ 性别：_____

年 龄：_____ 职务：_____

系 _____（投标人单位名称）的法定代表人（单位负责人）。

特此证明。

法定代表人（单位负责人）身份证明扫描件

投标人：_____（签章）

日 期：_____ 年 _____ 月 _____ 日

四. 授权委托书

本授权书声明：_____（投标人名称）现委托_____（姓名），手机号_____（代理人手机号）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改_____项目名称_____投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：自本委托书签署之日起至投标有效期期满。

代理人无转委托权。

附：代理人身份证扫描件

代理人身份证正面
扫描件

代理人身份证反面
扫描件

投标人：_____（盖公章）

_____年____月____日

注：法定代表人参加投标活动并签署文件的不需要授权委托书，只需提供法定代表人身份证明；非法定代表人参加投标活动及签署文件的须提供授权委托书。

五. 投标人初审资料

(投标人可自行制作格式, 并在此提供有关证明资料)

1. 具备有效的营业执照证书

2. 投标人信誉(要求见采购公告投标人资格);

注: 投标人在投标函中承诺, 不需要提供相关证明材料。

3. 不存在禁止投标的情形

注: 投标人在投标函中承诺, 不需要提供相关证明材料

4.

六. 详细评审资料

(投标人对照评标办法要求, 自行提供详细评审相关资料)

1. 设计方案
2. 装修做法和用材清单
3. 成本控制
4.