**天津滨海2025年场区零星维修工程竞争性谈判文件**

天津滨海中远集装箱物流有限公司

发布日期：2025年9月28日

## 第一章 竞争性谈判邀请书

### 一、采购项目基本信息

1. **项目名称**：2025年场区零星维修工程项目施工方采购
2. **采购人**：天津滨海中远集装箱物流有限公司
3. **项目地址**：天津市滨海新区新港六号路一号
4. **采购方式**：竞争性谈判（两步评价法，分项目实施）
5. **项目概况**：本次采购分为三个独立子项目，供应商可选择单个或多个子项目参与，每个子项目单独评审、单独确定成交供应商，各子项目二次报价均不得超过对应子项目最高限价。综合工期考虑，每个供应商可投报全部三个子项目，但最多只能中选一个子项目。
   * 子项目1：A、B区检查桥维修：维修更换检查桥顶、侧围彩钢板等，顶板面积约857.1㎡（详见工程量清单），最高限价28.8万元，总工期≤45天；
   * 子项目2：A区办公楼主楼外檐维修：面积约895㎡（详见工程量清单），最高限价29.1万元，总工期≤45天；
   * 子项目3：A区办公楼一层大厅装修：:面积约32.69㎡（详见工程量清单），最高限价19.1万元，总工期≤50天。
6. **工期要求**：计划2025年10月施工，2025年12月完成竣工验收
7. **报价形式：**综合单价固定（不因损耗、辅材、人工、机械、管理费、利润等的任何因素变化而作调整。）、工程量按实结算，包干措施费（含安全文明施工）。
8. **工程质量要求：**一次验收合格率须达到100%。
9. **结算原则及付款方式：**参合同条款。
10. **资金来源**：企业自筹

### 二、供应商资格要求（各子项目通用）

1. 具有中华人民共和国独立法人资格，持有有效营业执照及有相应的经营范围；
2. 具备建筑工程施工总承包三级及以上资质，或建筑装修装饰工程专业承包二级及以上资质，主楼外檐维修另须防水防腐保温工程专业承包三级资质‌；
3. 持有有效安全生产许可证（有效期内）；
4. 项目经理资质：二级建造师及以上资质（专业为建筑工程）；
5. 本项目不接受联合体响应；
6. 供应商不得存在下列情形之一：

（1）为采购人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

（2）与采购人存在利害关系且可能影响招标公正性；

（3）与本采购的其他投标人为同一单位负责人；

（4）与本采购的其他投标人存在控股、管理关系；

（5）为本采购项目的代建单位，代理机构，承担设计、造价咨询、监理业务的单位；

（6）与本采购项目的代建单位、代理机构、设计单位、造价咨询机构、监理单位为同一法定代表人；

（7）与本采购项目的代建单位、代理机构、造价咨询机构、监理单位存在管理关系、相互控股或参股关系；

（8）被依法暂停或取消投标资格；

（9）被责令停业，暂扣或吊销执照，或吊销资质证书；

（10）进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；

（11）在近三年内发生重大或特别重大施工质量问题（以行政主管部门的行政处罚决定或司法机关出具的有关法律文书为准）；

（12）被市场监管机关在国家企业信用信息公示系统中列入严重违法失信企业名单、重大税收违法案件当事人名单；

（13）响应人或其法定代表人、拟委任的项目负责人被最高人民法院在“信用中国”网站列入失信被执行人名单；

（14）在近三年内响应人或其法定代表人、拟委任的项目负责人有行贿犯罪行为；

（15）拖欠工人工资，情节严重被本市建设行政管理部门向社会公布且在公布的期限内；

（16）违反法律、法规、规章或无正当理由放弃响应、中选资格，造成采购人重新采购的响应单位。

### 三、竞争性谈判文件获取方式

1. **获取时间**：2025年9月28日至2025年9月30日（每日9:00-11:30，14:00-16:30）
2. **获取地点**：天津滨海中远集装箱物流有限公司商务部（地址：天津市滨海新区新港六号路一号二楼）
3. **获取方式**：供应商需携带营业执照、资质证书、安全生产许可证复印件（加盖公章）及法定代表人授权委托书（原件）及复印件（加盖公章），现场领取采购文件，不收取费用。

### 四、响应文件提交安排

1. **响应文件（含首次报价）提交截止时间**：2025年10月5日17:00（北京时间）
2. **提交地点**：天津滨海中远集装箱物流有限公司商务部
3. **响应文件要求**：按所投子项目分别编制响应文件，每个子项目正本1份、副本2份，密封包装并标注“XX子项目响应文件”及供应商名称，加盖公章；首次报价可接近但不得显著高于对应子项目最高限价，否则将影响第一步评审的“报价合理性”得分。

### 五、联系方式

1. **采购人联系人**：潘雅惠
2. **联系电话**：66206401
3. **监督电话**：朱玉坤 [ 65225122 ]；丁丽 [ 65225712 ]

### 六、其他说明

1. 本项目不接受联合体参与；
2. 供应商需对所提供资料的真实性负责，若发现弄虚作假，取消参与资格；
3. 各子项目二次报价若超过对应最高限价金额，该轮报价视为无效，将失去该子项目成交资格。

## 第二章 响应文件编制要求（分项目）

### 一、响应文件组成（每个子项目单独编制，内容对应子项目需求）

1. **封面**：标注“XX子项目响应文件”、项目名称、供应商名称、日期并加盖公章；
2. **法定代表人身份证明及授权委托书**：
   * 法定代表人直接参与的，提供身份证明原件；
   * 委托代理人参与的，提供授权委托书（明确授权范围、期限）及代理人身份证明复印件；
3. **资质证明文件**：营业执照、资质证书、安全生产许可证复印件（加盖公章，需在有效期内）；
4. **信誉证明材料**：近3年“信用中国”网站查询截图（加盖公章，查询日期距提交日期不超过15天）；
5. **业绩证明材料**：近3年类似工程合同复印件（需体现项目名称、服务内容、合同金额、签订日期，加盖公章）；
6. **项目实施方案**（核心内容，针对所投子项目）：
   * 技术方案：针对本项目各维修内容的施工工艺、技术措施，明确材料选用完全符合要求，说明质量控制方法；
   * 施工计划：施工进度安排（需明确各阶段节点，匹配工期要求）、人员配备（含项目经理、技术负责人、安全员等资质信息需适配施工需求）、设备投入清单；
   * 安全环保方案：施工安全管理制度、应急预案（含事故处理流程），环保措施（如降噪、防尘、避免影响采购人生产经营）；
   * 售后服务方案：质保期服务承诺、故障响应时间及维修流程。
7. **首次报价单**：按采购人提供的《工程清单》（随采购文件发放）填报固定单价，含人工、材料、设备、管理、税费等所有费用，需加盖公章（首次报价仅作为第一步评审依据，不作为最终成交价格）。

### 二、编制要求

1. 响应文件需按上述顺序装订成册，内容完整、字迹清晰；
2. 所有复印件需加盖供应商公章，原件备查；
3. 未按要求编制或缺失关键内容的响应文件，视为无效响应。

## 第三章 评审与谈判规则（分项目实施）

### 一、两步评价法流程（每个子项目独立开展）

#### 第一步：综合评审（含技术、工期、首次报价等，确定入围供应商）

1. **评审组组成**：由项目综合组、投资组、工程设备组派员组成5人谈判小组，监督组全程监督。
2. **评审标准**（总分100分）：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 评审项目 | 分值 | 评审内容 |
| 技术方案合理性 | 25分 | 施工工艺适配材料规格要求、技术措施可行，材料标准无偏离，增量包容性 |
| 施工计划完整性 | 20分 | 进度节点匹配分项施工顺序及工期要求，人员设备满足材料施工需求 |
| 安全环保方案 | 10分 | 安全制度完善、应急预案可操作，高风险施工安全、环保措施到位，无安全风险隐患 |
| 业绩与履约能力 | 10分 | 近3年类似业绩≥1项（2分），资质齐全（5分），信誉良好（3分） |
| 售后服务承诺 | 10分 | 质保期≥2年（5分），响应及时、维修流程清晰（5分） |
| 首次报价合理性 | 25分 | 按材料规格报价，无偏离；以所有有效首次报价的算术平均值为基准，报价与基准值偏差±5%以内得25分，偏差每超1%扣1分，最低得0分（仅评价合理性，不追求低价） |

1. **结果确定**：按综合得分从高到低排序，取前3名作为入围供应商；若得分相同，依次以“技术方案得分”“首次报价合理性”高者优先，在谈判前3个工作日通知入围供应商。

#### 第二步：价格二次谈判（确定子项目成交供应商）

1. **谈判准备**：入围供应商需准备二次报价方案（可携带成本分析、价格优化说明等材料）；
2. **谈判流程**：
   * 评审组与入围供应商分别进行一对一二次谈判，内容仅围绕材料采购成本优化、报价构成细化，不改变材料规格及第一步方案承诺；
   * 可要求多轮二次报价（每轮报价≤上一轮，且均需≤预算、满足材料规格），所有报价需书面确认并加盖公章。
3. **成交确定**：
   * 仅对“二次报价≤预算+满足材料规格”的有效报价评审，以有效报价最低价为成交候选价；
   * 报价最低者为成交供应商；若报价相同，以第一步综合评审得分高者为成交供应商；若所有报价均无效，重新组织该子项目谈判。

### 二、评审纪律

1. 评审组成员需客观、公正评审，遵守保密规定，不得泄露评审细节；
2. 供应商不得干扰评审或谈判过程（如私下接触评审人员），否则取消参与资格；
3. 评审及谈判记录须所有参与人员签字确认，记录留存备查。

## 第四章 合同主要条款

天津市小型建设工程施工合同

**发包方：（简称甲方）**天津滨海中远集装箱物流有限公司

**承包方：（简称乙方）**

依照《中华人民共和国民法典》 、《中华人民共和国建筑法》及国家工商行政管理局和建设部颁发的《建设工程施工合同GF—1999—0201师范文本》结合天津市有关规定，经双方协商一致，签订本合同。

**第一条 工程概况**

1.1工程名称：

1.2 工程地点：天津滨海中远集装箱物流有限公司

1.3 工程内容：

1.4承包范围： （详见工程量清单）

1.5承包方式：包工包料、包工期、包质量、包安全、包文明施工的工程承包方式

1.6合同暂定总价¥ 元，金额大写： 增值税率：

其中：工程量清单部分计： 元，措施费 元（其中安全文明措施费 元。）

暂列金 元

税金 元。

**第二条 工程期限**

2.1全部工程开工日期：计划本工程定于 年 月 日开工。（具体开工日以签署的开工令为准）。

2.2全部工程竣工日期：计划本工程定于 年 月 日竣工。

2.3全部工程总日历天数 天。

2.4工程开竣工日期详见项目一览表。

**第三条 工程延误与工程奖罚**

3.1 延期开工。乙方因故不能开工，应在约定的开工日期提前五天，向甲方提出延误开工的理由和要求。甲方代表应在三天内书面答复乙方。甲方同意延误要求或三天内不予答复，工期相应顺延。如乙方理由不充足，甲方不同意延期或乙方未在规定的时间内提出延期开工要求，工期不予顺延。

3.2 暂停施工。甲方代表认为必要时，可提出暂停施工要求并在停工后48小时内提出处理意见。乙方在实施甲方代表处理意见后，应及时提出复工要求，甲方代表在24小时内予以答复。

3.3 工期延误。下列情况造成竣工日期推迟的，经甲方代表确认，工期相应顺延。

3.3.1工程量变化和设计变更。

3.3.2 施工中遇到不可预见障碍物或古墓、文物、流沙等需处理时。

3.3.3 不可抗力（指战争、动乱、空气飞行体坠落或其它非甲乙方双方造成的爆炸、火灾，以及协议条款约定的等级以上的风、雨、雪、震等对工程造成损害的自然灾害）。

3.3.4甲方未及时支付工程款及甲方代表签认同意给与顺延的情况。

3.3.5一周内，非乙方原因停水、停电影响施工造成停工累计超过8小时。乙方在以上情况发生后五天内向甲方提出报告，甲方在收到报告后五天内予以确认答复，逾期不答复，乙方即可视为延期要求已被确认。非上述原因，工期不能按合同工期竣工，乙方承担违约责任。

3.4 工期奖罚。根据工期定额标准双方约定的工期完成日期，工程提前或延误的奖罚费用，双方应拟定如下条款：

3.4.1 因承包人造成的工期延误，每延误一天罚金为合同价款的万分之一，总额不超过合同价款的5%。

**第四条 甲方工作**

4.1 向乙方提供施工所需的水、电接驳点，并说明使用注意事项。对水电进行相关计量，工程竣工验收后乙方向甲方支付或甲方在施工费中扣除，并保证施工期间的需要。办理施工所涉及的各种申请、批件等手续。提供现场的施工作业区域，保证运输畅通。

4.2指派 为甲方驻工地代表，负责合同履行。对工程质量、进度进行监督检查，办理验收、变更、登记手续和其他事宜。

4.3甲方在开工前将有关技术资料提供乙方。

**第五条 乙方工作**

5.1 乙方拟定施工方案和进度计划，交甲方审定。

5.2 指派 为乙方驻工地代表，负责合同履行。按要求组织施工，保质、保量、按期完成施工任务，解决由乙方负责的各项事宜。

5.3按双方约定日期，向甲方提供工程进度计划及统计报表，并提供施工用电、用水计划。

5.4 乙方必须按批准的进度计划组织施工，接受甲方对进度的检查监督。

5.5对施工现场的质量、进度、安全、环境保护全面负责**。**严格执行施工规范、安全操作规程、防火安全规定、环境保护规定。严格按照图纸或作法说明进行施工，做好各项质量检查记录。参加竣工验收，编制工程结算。

5.6施工中未经甲方同意或有关部门批准，不得随意拆改原建筑结构及各种设备管线。

5.7 按约定的要求做好施工现场地下管线和邻近建筑物、构筑物的保护工作。

5.8 严格执行我市关于施工现场环保和安全文明施工管理的有关规定，交工前清理现场达到建筑物无污染，现场无建筑垃圾。

5.9已竣工程在验收前，负责对已完工程的成品保护。保护期间发生损坏系乙方责任由乙方负责维修。因甲方提前使用发生的损坏由乙方维修，甲方承担费用。

5.10乙方不按合同约定完成工作，造成工程损失，应承担经济损失。

**第六条 关于工程价款及结算的约定**

**6.1** 双方商定本合同价款采用可调价格：按照国家有关工程计价规定计算造价，并按有关规定进行调整和竣工结算。具体结算原则如下：

（1）综合单价固定，工程量按实计算，措施费（含安全文明施工）闭口包干；

（2）本采购文件工程量清单中没有涉及的材料，承办人应该提前至少5天按批价程序要求上报资料，以甲方核准的价格作为结算依据；

（3）现场签证单由乙方按实际发生的工程量以书面形式上报甲方确认，甲方确认的现场签证单作为结算的依据；

（4）经甲方确认并签章的竣工图纸、技术核定单、现场签证单、经批准的施工组织设计和其它有关经济技术资料是编制竣工结算书的依据；

（5）出现变更工程时，报价中已有适用于变更工程的价格，按报价计算；报价中只有类似于变更工程的价格，则参照类似价格计算；合同中没有适用或类似于变更工程的价格，由乙方提出适当的变更价格，该综合单价由甲方委托的审计人员在结算审计时全面复核。变更价格的组价原则：

a.计价规范：国家标准《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)、《天津市建设工程计价办法》(DBD29-001-2020)；

b.计价指引《天津市建筑工程工程量清单计价指引》DBD29-901-2020、《天津市装饰装修工程工程量清单计价指引》DBD29-902-2020、《天津市安装工程工程量清单计价指引》DBD29-903-2020及《天津市房屋修缮工程工程量清单计价指引》DBD29-910-2020计价；

c.预算基价《天津市建筑工程预算基价》、《天津市装饰装修工程预算基价》、《天津市安装工程预算基价》、《天津市房屋修缮工程预算基价》;

d.综合单价中人工、材料、机械的价格按照承包方报价书中相应价格执行，报价书中没有的价格按天津市建筑建材业市场管理总站在天津建设工程造价信息网上颁布的天津市2025年当月建设工程价格市场信息的相应工日价格中的平均价格执行,《天津市建设工程价格市场信息》中没有的由审计单位和甲方进行核价计取;

e.承包方在其报价书中所报人工、材料、机械单价和综合单价、费率等在变更价格时将被沿用。

**第七条 价款支付与调整**

7.1 工程预付款：在合同签订、乙方进场后，按天津市有关文件规定，收到乙方开具税率为9 %的增值税专用发票后七日内甲方按工程合同合同价 30/ %，计人民币 / 元，支付给乙方（含所有安全文明措施费）。

7.2 第二次付款：工程竣工验收合格后，付工程款至合同价款的80%，甲方在收到乙方增值税专用发票后七日内支付。

7.3 第三次付款：工程竣工验收后，甲方接到乙方提交的完整无误的竣工资料（包括纸质文件和电子文件）后，聘请造价咨询机构对乙方竣工结算书进行审核，在180天内审核完毕，并签署审核意见。审价费预计将按核减额（核减率5%以上部分）将的5%收取审价费用（审价费以集运监督审计部签订的框架协议为准），由乙方承担。若乙方不愿支付或拖延支付，甲方将直接从工程余款中扣除。

7.4 第四次支付：竣工结算完成并由集运出具内审报告后，乙方支付审计结果总价款3%作为质量保证金给甲方后，甲方负责在35日内支付至审计结果总价款的100%。质量保证金待保修期过后30天内退还乙方（不计利息）。

7.5 甲方不按合同规定的付款方式拨付工程款时，乙方可向甲方发出付款要求通知，甲方在收到乙方通知 / 天内仍不能按要求支付时，甲方应承担从拖欠之日起的违约责任。

**第八条 材料设备供应**

8.1 乙方采购的材料设备应符合市场规范要求，并附有合格证。

8.2 根据工作需要，经甲方批准，乙方可使用代用材料，费用高出投标价格的甲方不予支付，费用低于投标价格的甲方有权扣除差额费用。

8.3 甲方委托乙方采购的材料设备，采购前，在价格、质量方面应取得甲方同意签证，价差由甲方承担。

**第九条 质量与验收**

9.1 乙方应认真按照国家颁布的施工验收规范要求进行施工，接受甲方监督，质量验收必须达到国家质量评定合格标准。对不合格的分项工程，乙方按规定要求，承担返修工作及费用。因甲方原因或其他非乙方原因引起的经济支出由甲方承担。

9.2 隐蔽工程验收。工程具备覆盖、掩埋条件或达到条款约定的部位，乙方自检合格后在隐蔽施工前24小时通知甲方验收，经甲方验收合格后方可进行隐蔽工程施工。未经甲方现场代表的书面许可，乙方不得自行验收。若乙方未经书面许可自行验收的，甲方要求复验时，乙方应按要求办理复验，不论复验结果如何，复验费用及返工费用（若有）由乙方承担，且工期不予顺延。

9.3 工程具备竣工验收条件，双方根据国家工程竣工有关规定进行验收。

9.4 乙方在工程验收前10日将验收报告送甲方。甲方在收到验收通知计全部竣工验收材料后后10日内组织验收，如甲方在规定时间内未能组织验收，需及时通知乙方，另定验收日期。无正当理由不组织验收或验收后10日内不予批准且不能提出修改意见，可视为竣工验收报告已被批准。

9.5 已竣工未验收工程，交工前由乙方保管，甲方不得动用。甲方如果提前使用，造成损失由甲方负责。

9.6 乙方在验收完成后 20 天内向甲方提供完整的竣工资料和竣工图 2套。

**第十条 有关安全生产和防火的约定**

10.1 乙方应按施工图纸或作法说明施工，并应符合《中华人民共和国消防法》和有关防火设计和施工规范实施。

10.2 乙方在施工期间应严格遵守《建筑安全工程安全技术规程》、《建筑安装工人安全操作规程》、《建设工程安全生产管理条例》、《中华人民共和国消防法》、《特种作业操作规程》和其他相关的法规、规范。

10.3 由于乙方在施工生产过程中违反有关安全操作规程、消防法规，导致发生安全或火灾事故，乙方应承担由此引发的一切经济损失。

**第十一条 工程保修**

11.1 保修金。竣工结算完成并由集运出具内审报告后，乙方按审计结果总价款的 3%预留工程保修费用。

11.2 本工程缺陷责任期为24个月，质量保修金为工程结算价的3%；防水施工的质量保修期限为五年，其余施工项目质量保修期限为二年，均自工程竣工验收合格之日起计算。

11.3 保修期间，因施工质量问题，甲方提出要求，乙方应在接到修理通知后2天内派人修理。否则，甲方可委托其他单位和人员修理。因乙方原因造成返修的费用，甲方在保修金内扣除，不足部分由乙方交付。因乙方之外原因造成的返修经济支出由甲方承担。

**第十二条 争议，仲裁**

12.1 甲乙双方在合同执行过程中发生争议，当事人应本着协商的原则解决，协商不成时，可按下列第②种方式解决：

①向天津仲裁委员会申请仲裁；

②向人民法院起诉。

**第十三条 合同附件**

13.1 工程量清单

附件1：反商业贿赂协议书；

附件2：项目维修作业安全环保协议书

**第十四条 合同份数及有效期**

14.1 本合同一式捌份。甲乙双方各执正本一份；副本陆份，甲方伍份，乙方壹份。

14.2 本合同自双方盖章之日起生效。

## 第五章 附则

1. 本采购文件的解释权归天津滨海中远集装箱物流有限公司所有；
2. 采购过程中若出现异议，供应商需在异议事项发生后3个工作日内，向监督组提交书面异议及证明材料，监督组5个工作日内核实并回复；
3. 若发现供应商存在串通投标、弄虚作假等违法违规行为，立即取消资格，情节严重的移除供应商库，并追究责任；涉及廉政问题的，移交公司纪委监察部门处理。