

竞争性磋商文件

东莞市东寮安居建设有限公司需采购一家软装单位，现将相关情况介绍如下：

一、项目名称及内容

1、项目名称：东实·溪江苑项目样板房软装工程（重新采购）；

2、工作内容：东实·溪江苑项目样板房软装工程家具、灯具、窗帘、床品、地毯、饰品、挂画、电器等软装采购及安装。采购人提供采购清单，供应商保证软装整体效果，供应商提供软装深化设计方案并经甲方确认；

3、项目地点：东莞市；

4、服务时间（供货时间/工期）：自甲方通知之日起 30 个日历天完成项目所有货物采购、安装、调试等相关配套服务工作。

二、项目发布

本采购项目信息在东莞实业投资控股集团有限公司网站（<http://www.dgsy.com.cn/>）发布。

★三、响应人资格要求

1、响应人须为在中华人民共和国境内登记注册的具有独立承担民事责任能力的法人或其他组织。【提供《营业执照》复印件（加盖公章）或《事业单位法人证书》复印件（加盖公章）或其他主体证书复印件（加盖公章），分支机构投标的，须提供总公司和分公司营业执照副本复印件，总公司出具给分支机构的授权书。】

2、资质要求：响应人须具备 / 资质且在有效期内。【提供资质证书复印件（加盖公章）】

3、业绩要求：具备___/___项目经验，要求___/___年___/___月___/___日起至___/___年___/___月___/___日，完成至少1个___/___业绩。【按合同签订时间为准，须提供合同关键页复印件（包括但不限于合同首页、合同金额页、合同签字页等）、该合同期内任意一期发票复印件，并加盖投标人公章。】

4、人员要求：响应人拟派项目负责人须具备___/___。响应人拟派项目专职人员须___/___。【提供___/___证书复印件（加盖公章）】

5、未被列入东实集团及下属企业相关领域黑名单。【以东莞实业投资控股集团有限公司发文（东实通〔2021〕44号）、（东实通〔2021〕98号）、（东实通〔2022〕75号）、（东实通〔2023〕37号）、（东实通〔2024〕163号）、（东实通〔2024〕195号）及下属企业发文为准，如有最新发文通知，按最新文件执行。】

四、采购内容及要求

具体要求详见本磋商文件。响应人须仔细阅读本磋商文件，因未详细了解本磋商文件造成报价项目遗漏，由响应人自行负责。

五、完成时间

详见磋商文件第三部分《合同文本》。

六、支付方式

1、合同签订后，乙方向甲方提供合法等额的增值税专用发票和其他请款资料经甲方确认无误10个工作日内，甲方向乙方支付合同总价款的10%作为预付款。

2、软装到货安装完毕并经甲方确认后，乙方向甲方提供合法等额的增值税专用发票和其他请款资料经甲方确认无误

10个工作日内，甲方向乙方支付至合同总价款的 85%。

3、项目完成摆场并经甲方验收合格且双方办理结算后，乙方向甲方提供合法等额的增值税专用发票和其他请款资料经甲方确认无误 10 个工作日内，甲方向乙方支付至结算总价款的 97%；

4、剩余结算总价款的 3%作为质量保证金，项目质保期满后（保修期两年，从验收合格之日起计算）后，乙方向甲方提供相应的请款资料，甲方收到并核对无误后 10 个工作日内将扣罚后剩余的质量保证金一次性无息付清。

七、报价

采购限价：¥454,385.29 元。

本项目发包方式为固定总价包干，实行固定价格报价，包括但不限于：完成本项目的成本、利润、税金等在项目过程中可能产生的一切费用。响应人已充分考虑了本项目服务内容及要求描述工作量可能与最终实际工作量存在差距的风险。

八、评标、定标

1、开标：采购人代表主持，各响应人现场参与（磋商小组回避）。

2、评审：（1）、采购人组建的磋商小组对各响应文件进行资格、符合性审查。（2）、磋商小组与各响应人一一就采购人要求的服务内容及响应文件进行磋商；然后采购人就各响应人反馈的意见进行统一的澄清，澄清后由各响应人进行第二次密封报价（第二次报价原则上不应高于第一次报价）。在磋

商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容，并以书面形式通知所有参加磋商的响应人。

3、定标原则：采取综合评标办法。按照本磋商文件中规定的评审方法和标准，对符合性审查合格的响应文件进行价格、商务和技术的评估，综合比较与评价（详见第二部分 评分标准）。将各响应人的商务得分、技术得分和价格得分相加得出其综合得分；将各综合得分由高到低顺序排列，综合得分最高的响应人为第一成交候选人，综合得分次高的响应人为第二成交候选人。

磋商完成后，招标采购工作小组将相关磋商情况按程序审批并确定成交人。

4、本项目为重新采购项目，当有效的投标单位个数或投标文件个数不足三个且个数为二时，招标方式将转为竞争性谈判，根据符合采购需求、质量和服务均能满足招标文件实质性响应要求且最终报价最低的原则推荐成交候选人；有效的投标单位个数或投标文件个数不足三个且个数为一时，招标人将转为定向谈判。谈判过程及相关要求详见附件 A。

九、采取的合同文本

合同签订的依据为磋商文件、响应文件及补充说明等。确定成交人后，成交人在 30 天内与采购人签订合同。

成交人收款前需向采购人提供请款材料和开具合法有效等额的增值税专用发票，否则采购人有权拒绝付款。

★十、响应文件的组成部分（响应文件本项资料如有不全，则作无效报价处理）

- 1、价格部分（报价函及报价清单（模板））；
- 2、商务部分（相关要求详见第二部分评分标准要求）；
- 3、技术部分（相关要求详见第二部分评分标准要求）；
- 4、法定代表人身份证明（模板）以及法定代表人身份证复印件；
- 5、法定代表人授权书（模板）及被委托人身份证复印件；
- 6、承诺函（模板）；
- 7、响应人认为需要提供的其他资料。

响应人须严格按照采购人提供的表单格式报价，响应文件必须装订完整，于骑缝处加盖投标单位企业公章。装有响应文件的文件袋须贴有密封条，于骑缝处加盖企业公章。**价格部分、商务部分、技术部分必须单独密封（按以上密封要求执行），否则按密封性不符合要求处理，采购人将拒绝接收响应文件。**

十一、响应文件份数

正本一份，并提供响应文件扫描件（盖章版）电子版（U盘）。

十二、保证金金额及缴纳方式

响应人应按采购文件规定的金额和期限交纳报价保证金，响应人与交款人名称必须一致，非响应人缴纳的报价保证金无效。

- 1、报价保证金：详见第一部分《投标须知》；
- 2、履约担保：详见第一部分《投标须知》；

十三、开标时间及地址

1、开标时间：2025年7月4日（星期五）上午10:00。

2、开标地址：东莞市东城区八一路1号机关二号大院9号楼103室

联系人：吴先生

联系电话：18126818023

十四、注意事项

1、若响应人未按规定时间将文件送达现场，视为放弃投标资格。

2、采购人向响应人提供的有关资料和数据，是采购人现有的能使响应人利用的资料，采购人对响应人由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

3、本项目执行过程中将遵循国家、省、市有关法律、法规、标准、技术规范 and 规范性文件的最新规定。

4、成交单位对采购文件中技术条款作出的负偏离，采购人如不接受，可要求成交单位以采购文件的要求为准，如成交单位拒绝的，采购人有权取消其成交资格或取消合同。采购人不作任何补偿。



东莞市东寮安居建设有限公司

2025年6月30日

第一部分 投标须知

投标须知

项号	内容	说明与要求
1	项目名称	东实·溪江苑项目样板房软装工程（重新采购）
2	建设地点	东莞市
3	项目性质	/
4	发包要求	详见第三部分《合同文本》
5	质量标准	详见第三部分《合同文本》
6	工期要求	详见第三部分《合同文本》
7	单位资质要求	/
8	报价保证金	1、响应人应按采购文件规定的金额和期限交纳报价保证金，报价保证金作为响应文件的组成部分。响应人与交款人名称必须一致，非响应人缴纳的报价保证金无效。 2、报价保证金金额：金额为人民币 9087 元。 3、报价保证金缴纳期限：响应文件递交截止时间前（报价保证金汇错账号、迟到或不足额均作无效处理）。 4、投标保证金缴纳方式：转帐。 5、报价保证金收款账户信息： 账户名称：东莞市东寮安居建设有限公司

项号	内容	说明与要求
		银行账号：<u>7699 1195 5410 888</u> 开户银行：<u>招商银行股份有限公司东莞寮步支行</u> 6、未成交的响应人报价保证金在开标结束后无息退还。成交人缴纳的报价保证金不退还，在双方签订合同后转为履约保证金，作为成交人在履约过程中违约金或罚款的扣罚来源之一。履约保证金申请返还时间为本项目服务结算之日，成交人没有任何违约的情况下由成交人提交退款申请，收到成交人申请后 30 个日历日内，采购人一次性无息退回。
9	响应有效期	90 天
10	响应人不得存在的情形	1、响应人不得存在下列情形之一，否则采购人有权取消其参与响应资格或成交资格： （1）为采购人不具有独立法人资格的附属机构（单位）； （2）被责令停业的； （3）被暂停或取消投标资格的； （4）财产被接管或冻结的； （5）在最近三年内有骗取中标、严重违约、重大质量或安全问题的； （6）法律法规规定的其他情形；

项号	内容	说明与要求
		(7) 竞争性磋商文件规定的其他情形： 见竞争性磋商公告或竞争性磋商响应须知前附表。 2、响应人在竞争性磋商活动中有下列行为之一的，应视情节轻重，暂停或取消其参与采购人及东实集团旗下采购项目的资格： (1) 响应人之间相互串通、或与采购人、代理机构、评审委员会成员串通磋商，损害采购人或者其他响应人的合法权益的； (2) 向采购人、代理机构、评审委员会成员或其他相关工作人员行贿的； (3) 以他人名义磋商或以其他方式弄虚作假，骗取成交的； (4) 成交人私自将成交项目转让给他人的，将成交项目肢解后分别转让给他人的； (5) 成交人无正当理由不与采购人订立合同，在签订合同时向采购人提出附加条件，或者不按照竞争性磋商文件要求提交履约担保的； (6) 响应人捏造事实、伪造材料或者以非法手段取得证明材料进行投诉，给他人

项号	内容	说明与要求
		造成损失的; (7) 相关工作人员应当回避而不回避的; (8) 其他违法违规的行为。 3、有下列情形之一的, 视为响应人串通磋商, 其响应无效: (1) 不同响应人的响应文件由同一单位或者个人编制; (2) 不同响应人委托同一单位或者个人办理响应事宜; (3) 不同响应人的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人; (4) 不同响应人的响应文件异常一致或者响应报价呈规律性差异; (5) 不同响应人的响应文件相互混装; (6) 不同响应人的响应保证金从同一单位或者个人的账户转出。 4、使用通过受让或者租借等方式获取的资格、资质证书响应的, 属于以他人名义磋商, 其响应无效: 5、有下列情形之一的, 属于以其他方式弄虚作假的行为, 其响应无效: (1) 使用伪造、变造的许可证件; (2) 提供虚假的财务状况或者业绩;

项号	内容	说明与要求
		(3) 提供虚假的项目负责人或者主要技术人员简历、劳动关系证明; (4) 提供虚假的信用状况; (5) 其他弄虚作假的行为。 6、响应人相关工作人员与采购人或采购代理机构有以下利害关系之一的, 应当回避: (一) 是其主要负责人的近亲属的; (二) 竞争性磋商活动前 3 年内与其存在劳动关系, 担任其董事、监事, 是其控股股东或实际控制人, 或存在其他经济利益关系, 可能影响竞争性磋商活动公平公正的; (三) 其他可能影响竞争性磋商活动公平、公正进行的关系。

第二部分 评分标准

评分项目	价格部分	商务部分	技术部分
权重 (%)	30	20	50

➤ 综合得分 = 价格得分 + 商务得分 + 技术得分

序号	评分内容	分值	评审标准
价格评分（30分）			
1	价格	30分	价格分计算方法：满足磋商文件要求且磋商价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算：磋商报价得分 = (评标基准价 / 磋商价格) × 价格权重 × 100。
商务评分（20分）			
1	企业经营经验	12分	供应商自 2020 年 06 月 01 日至响应截止日前承接过软装采购安装项目合同业绩的，每个得 2 分，本项满分 12 分。 注：①业绩证明材料须提供合同（或协议书）关键页复印件，及与项目相关的发票（张数不限）复印件并加盖投标人公章。②时间以合同（或协议书）签订时间为准。③同一项目的业绩不能重复计分，如重复时按高分值计取。
2	拟投入本项目人员配置	8分	项目总负责人：自 2020 年 06 月 01 日至响应截止日前（以合同签订时间为准）负责过软装采购安装项目业绩的，每个得 2 分，本项最高得 8 分。 注：①项目负责人业绩证明材料须提供合同（或协议书）关键页复印件，及与项目相关的发票（张数不限）复印件并加盖供应商公章。②时间以合同（或协议书）签订时间为准。③同一项目的业绩不能重复计分，如重复时按高分值计取。④投标人连续为其缴纳的社保证明文件（社保证明应为投标文件递交截止日前半年（不含开标当月）时间内连续不少于三个月的有效证明材料，可以在投标人总公司或分公司的社保缴纳证明文件，可以是原件或复印件，社保缴纳证明文件应具备社保管理机构印章并加盖投标人公章。
技术评分（50分）			
1	对服务项目的理解	10分	根据供应商对服务项目工作范围、工作标准理解是否准确、认识是否深刻，以及对项目实施地点的熟悉了解程度等进行横向对比评价： 优：供应商对服务项目的完全理解，且方案完整合理、可行性强，完全满足或优于磋商文件要求，得 10 分； 良：供应商对服务项目的理解准确，且方案完整、可行性一般，符合磋商文件要求，得 7 分； 中：供应商对服务项目的理解基本准确，且方案基本完整、可行性较差，基本符合磋商文件要求，得 4 分；

			差：供应商对本项目的基本不理解，提供对应方案较差，得 1 分。 未提供，不得分。
2	实施计划	10 分	根据供应商制定的实施计划进行评价： 优：实施计划详尽完整、科学合理、有利于项目实施，得 10 分； 良：实施计划比较完整、科学合理可行的，得 7 分； 中：实施计划一般、可行性一般，得 4 分； 差：实施计划缺乏合理性或可行性，得 1 分； 未提供，不得分。
3	产品质量与性能	10 分	根据供应商提供的产品技术资料等评价所投产品的性能指标、技术参数先进性、产品稳定性、安全可靠、易维护性等综合评价： 优：所提供产品的性能高、先进、产品稳定、安全等级高、易维护，得 10 分； 良：所提供产品的性能良好、产品稳定、安全等级中等、易维护，得 7 分。 中：所提供产品的性能一般、产品较稳定、安全等级低、不易维护，得 4 分。 差：所提供产品的性能低、产品不稳定、安全等级低、难以维护，得 1 分。 未提供，不得分。
4	安装效果保证措施(含成品保护)	10 分	根据供应商提供的安装效果保证措施（含成品保护）进行评价： 优：安装效果保证措施（含成品保护）完善、可操作性强，得 10 分； 良：安装效果保证措施（含成品保护）较为完善、可操作性较强，得 7 分； 中：安装效果保证措施（含成品保护）一般、可操作性一般，得 4 分； 差：安装效果保证措施（含成品保护）不够完善，可操作性不强得 1 分； 未提供，不得分。
5	售后服务	10 分	根据各供应商提供的售后服务质量保障措施（包括、服务质量保证、应急方案）进行评价： 优：售后服务方案保障措施详细完整，切实可行的得 10 分； 良：售后服务方案保障措施基本完整，可行性一般的得 7 分； 中：售后服务方案保障措施简单、不完整的得 4 分； 差：售后服务方案保障措施可行性差的得 1 分； 未提供，不得分。

第三部分 合同文本

合同编号：

东实·溪江苑项目样板房软装工程 施工合同

项目名称： 东实·溪江苑项目样板房软装工程

项目地点： 东莞市寮步镇

甲方： 东莞市东寮安居建设有限公司

乙方： _____

签约地点： 东莞

签订日期： 2025 年 月 日

东实·溪江苑项目样板房软装工程施工合同

委托方(甲方): 东莞市东寮安居建设有限公司

法定代表人: _____

联系地址: _____

承接方(乙方): _____

法定代表人: _____

联系地址: _____

甲方将 东实·溪江苑项目样板房软装工程 委托乙方进行施工。为明确双方权利义务关系, 根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及其他相关法律规定, 结合本工程的具体情况, 经双方友好协商达成一致, 签订本合同。

一、工程概况及承包范围

1.1 工程名称: 东实·溪江苑项目样板房软装工程

1.2 工程地点: 东莞市寮步镇

1.3 工程范围和内容: 总价包干, 实行包工、包料、包深化设计、包工期、包质量、包安全、包税、包文明施工, 包配合的承包方式。软装范围为家私、用品、窗帘、饰品、饰画等所有清单内物品。

二、软装配置要求:

1、软装深化方案设计: 乙方提供软装深化设计方案并经甲方确认

2、软装配饰的定制、采购与保管

乙方需对甲方已认可的软装方案和清单中所有物品, 包括家私、用品、窗帘、饰品、饰画等所有物品进行采购或定制安装。乙方需提供家具实物或照片、设计深化图纸对版, 作为家具成品的参考。家具成品应与实物或照片、确认后的设计深化图纸对版一致, 不可偷工减料。乙方在软装家私制作前需到项目现场进行尺寸量度, 确保软装物品与现场空间的协调性。

3、软装配饰的运输

软装物品进场前已通知甲方验货, 经甲方确认后才可卸货安装。

4、软装摆设调整

乙方需安排相关人员为甲方完成软装现场摆设，在现场摆放时需注意成品保护，避免硬装与软装物品损坏，并在甲方指导下进行微调。摆设完成后，需与甲方核对物品清单并签字确认。

5、软装现场维护

本项目所有采购软装物品保修期为贰年，在保修期内乙方需为非人为损坏的物品进行免费维修。保修期自项目竣工验收合格并交付甲方使用之日起计算。

6、软装效果保证

在现场软装摆设调整施工前，乙方需提供和安排符合甲方要求的人员表（包括设计师、采购员、技术员、现场施工人数等）。在软装摆设结束后，乙方保证软装设计方案整体效果。

7、材料采购及入场要求

乙方须按照材料列表中已明确的品牌、材料、规格、型号、材质以及样式进行全部材料采购，对提供材料的质量负责并承担一切责任。未经甲方同意不得以任何理由更换已明确样式、型号、产地、质量等级、技术参数等特征的材料。材料到达施工现场时须有甲方现场管理人员的签字确认后方能施工，甲方有权对未经确认或认可的材料要求乙方承担无理由、无代价更换。

三、施工工期要求

3.1 施工工期要求（具体开工时间以甲方通知为准）：

项目名称	开工（场地移交）时间	工程完成时间
东实·滨江苑项目样板房软装工程	具体开工时间以甲方通知为准	开工后 30 天内完成项目所有货物采购、安装、调试等相关配套服务工作。

3.2 如遇本合同约定的不可抗力情形或甲方原因导致工期延误的，经甲方书面确认后工期顺延。

四、合同价款

4.1 合同含税总金额为¥：_____元（大写：人民币：_____）计收，其中不含税额为元（大写：人民币：_____），增值税金额为_____元（大写：人民币：_____），增值税税率为____%，具体费用明细详见附件 2《工程量清单》。

4.2 价格包括乙方为完成项目工程量清单范围内全部工作所需的一切成本、费用、税金和利润等。包括但不限于以下内容：

（1）货物原价。含原材料、标准件、配套件及加工产品整个过程中的一切费用并包括随货物供应的易损件、备品备件、专用工具和应提供的图纸资料等价格在内。

（2）包装费、运输费、装卸费、安装费、材料供销部门手续费、材料验收之前的保险费、服务费和各种税费（含从国外进口到境内货物应付的关税、增值税、保险费、清关费等），其中运输费系指由乙方将货物运至交货地点发生的所有运输费用。

（3）乙方在提前得到甲方允许并保证原软装设计方案整体效果的前提下，可进行局部软装方案优化调整，并承担所涉及的一切费用，同时确保装修品质、效果、工料规范等要求均完全满足甲方

要求并达到各方面满意程度。

4.3 甲方可根据实际需要对方装设计方案进行调整，应甲方要求导致软装增加、减少或变更而引起合同价款的调整，将按合同对应清单进行核增或核减，核增金额不超过合同价 5%（含本数）的部分不予调整，核减金额按实际结算金额进行调整。

五、付款方式

5.1 合同签订后，乙方向甲方提供合法等额的增值税专用发票和其他请款资料经甲方确认无误 10 个工作日内，甲方向乙方支付合同总价款的 10%作为预付款。

5.2 软装到货安装完毕并经甲方确认后，乙方向甲方提供合法等额的增值税专用发票和其他请款资料经甲方确认无误 10 个工作日内，甲方向乙方支付至合同总价款的 85%。

5.3 项目完成摆场并经甲方验收合格且双方办理结算后，乙方向甲方提供合法等额的增值税专用发票和其他请款资料经甲方确认无误 10 个工作日内，甲方向乙方支付至结算总价款的 97%；

5.4 剩余结算总价款的 3%作为质量保证金，项目质保期满（保修期两年，从验收合格之日起计算）后，乙方向甲方提供相应的请款资料，甲方收到并核对无误后 10 个工作日内将扣罚后剩余的质量保证金一次性无息付清。

5.5 乙方提交的增值税专用发票须备注栏写明项目名称、合同名称及项目地址。按照现行税收政策规定，每次付款前，承包人必须提供合法、有效、与本合同总价款条款中增值税税率一致的增值税专用发票给发包方，否则发包方有权拒绝付款且不构成违约；在发包方除支付质保金（若有）外的最后一期款项前，承包人须连同当期支付款项发票和质保金（若有）发票一并提交给发包方；若后期出现质保问题，按照质保责任和条款，部分或全部扣除质保金（若有）的，不退还相应金额的发票。若合同执行期间，遇国家税务政策调整所引起的合同价格变化，按照不含税价格调整结算价格。

5.6 乙方收款账户信息如下：

户 名：_____

账 号：_____

开户行：_____

纳税人识别号：_____

税务登记地址：_____

开户行行号：_____

六、双方权利和义务

6.1 甲方权利和义务：

6.1.1 提供施工现场及工作面，现场协调等工作。

6.1.2 甲方现场代表负责协调有关工作，负责项目的进展及监控，组织甲、乙及有关各方参加的项目会议，及时提出施工过程中的整改意见。

6.1.3 负责对实际工程量进行核实认定，并按照合同规定办理验收、付款和结算。

6.1.4 甲方有义务对相关配套安装项目提供便利条件，承担质量监督义务并提出建议。

6.1.5 甲方有权对施工工作面进行调整以及施工人力的调度，乙方不得无理由推卸或不服从现场管理人员的管理安排。

6.2 乙方权利和义务：

6.2.1 按照甲方确认的采购清单在合同工期内组织定制加工和采购，乙方应保证材料的订货周期符合要求，价格符合成本要求，实际效果符合甲方要求。

6.2.2 负责所有材料采购、供应和保管，保证采购的材料、型号、产品规范、产地、颜色及质量等达到甲方要求。

6.2.3 乙方提供软装配饰物品清单报价和资料；乙方必须凭甲方签字认可的图样进行加工，未经甲方书面确认造成的返工及因此而增加的造价由乙方自行承担。

6.2.4 对所有与项目有关人员进行安全教育，采取防患措施，确保施工安全和第三者安全，施工中因乙方的原因而产生的一切安全事故均由乙方承担责任，发生安全事故后应立即通知甲方现场代表并按规定上报主管单位备案。如甲方因此承担赔偿责任的，有权向乙方追偿，追偿范围包括但不限于甲方损失及维权成本等。

6.2.5 乙方派驻现场代表：姓名：_____；乙方派驻现场的代表不允许更换，并必须全面承担合同中规定的责任。在现场软装摆设调整施工前，乙方需提供和安排符合甲方要求的人员表（包括采购员和技术员、现场施工人数等，详见附件3：服务团队人员一览表）。

6.2.6 做好防火保护工作，完成任何工作后须清理现场，清扫移去包装物品等垃圾，乙方在工作过程中，若发生漏水、失火、失窃及其他安全事故给甲方造成损失的，乙方需赔偿甲方所遭受的全部损失。施工现场不得生火、住人，乙方应自行解决施工人员住宿。

6.2.7 乙方应确保安全施工，若因乙方不当施工导致甲方财产、第三方人身或财产损失的，乙方应负责赔偿。如甲方因此承担赔偿责任的，有权向乙方追偿，追偿范围包括但不限于甲方损失及维权成本等。

6.2.8 已完工项目未交付甲方之前，负责已完工的成品保护工作，期间发生损坏，乙方承担修复或更换工作以及因此而造成的费用增加。

6.2.9 施工中须对样板房原有的材料设备进行保护，避免损坏并严格执行甲方的现场管理和监督。

6.2.10 施工过程中乙方有对所有施工相关项目的配合义务，乙方必须有专业的施工工程师常驻现场，有专业的布局及安装人员对所施工项目进行专业安装及铺设。

6.2.11 在软装摆场结束后，为保证软装效果，甲方可视样板房整体效果的需要，对饰品部分进行调整，调整的饰品价格及数量经甲方事先确认后按本合同第4.3条款约定结算。

6.2.12 现场其他工程已完工，软装施工所产生的垃圾由乙方负责处理。

七、项目完工验收及标准

7.1 项目完工后乙方以书面形式通知甲方验收，由双方派代表到现场验收，验收以深化图、报价单所载明的技术标准和数量进行。物品采购及项目质量须符合国家、广东省及东莞市现行验收规范。如果现行的国家及东莞市有关标准、规范之间与甲方或磋商文件约定的要求不一致时，采用要求较高的标准。选用的装饰材料及装饰部品件的质量除应符合该产品有关标准的质量要求和设计要求外，还必须符合相关室内装饰装修材料的系列标准，乙方应提供产品质保书或检验报告，施工前必须对装饰材料及装饰部品件进行验证后方可进行施工。若甲乙双方有争议时，可由市级法定建材质检机构进行检验鉴定。

7.2 如经验收合格，则由甲方签发验收合格证书给乙方，乙方应立即清理项目现场，如验收不合格，乙方负责立即修正、更换或重做，直到验收合格为止。

八、项目质量保修

8.1 保修期限：自本项目工程验收合格之日起满两年。

8.2 保修要求：质保期内非甲方人为造成的问题，乙方予以维修或退货；在使用过程中如发现所提供产品的规格、技术参数等与甲方质量技术要求不符合或出现质量问题，乙方须应甲方的要求予以调换或退货，并承担修理、调换或退货的实际费用。若出现质量问题通过维修可以解决且甲方同意并要求维修的，乙方须在甲方提出上述要求后 3 个小时内到达现场，并在 12 小时内修复，否则，甲方可自行委托第三方进行维修，费用由乙方承担。

九、违约责任

9.1 甲方违约责任

9.1.1 因甲方原因未能在计划开工日期下达开工通知的责任：工期顺延，除此之外乙方不得追究甲方其他违约责任。

9.1.2 因甲方违反合同约定造成暂停施工的违约责任：工期顺延，除此之外乙方不得追究甲方其他违约责任。

9.1.3 甲方无正当理由没有在约定期限内发出复工指示，导致承包人无法复工的违约责任：工期顺延，除此之外乙方不得追究甲方其他违约责任。

9.1.4 甲方未按本合同约定，延迟支付工程款（如有）的，乙方有权要求甲方以应付未付金额为基数按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率支付违约金，逾期违约金总额不超过应付未付总金额的 10%。

9.2 乙方违约责任

9.2.1 乙方提供的材料、软装饰品是假冒伪劣产品或质量不合格的，应按材料、软装饰品价款的双倍赔偿给甲方。

9.2.2 对于不符合施工质量验收标准中的部分项目，甲方提出施工质量整改要求，乙方未按规定时间内履行整改工作或无正当理由拒绝整改，视情节严重情况处以违约金人民币 1000-5000 元/次。

9.2.3 乙方未按约定时间完成移交给甲方的，经甲方督促无效的，每逾期一天，乙方每日支付甲方 300 元的违约金。

9.2.4 不得将合同转包给第三方，否则，甲方有权解除合同并要求乙方向甲方支付相当于合同总价款 10%的违约金，如甲方的实际损失超出违约金数额的，甲方还有权就超出部分损失向乙方主张赔偿责任。

9.2.5 乙方的其他违约行为：

(1) 因乙方原因导致安全文明施工管理不符合合同要求，发现后未按规定进行整改的，视情节严重情况处以违约金人民币 500-2000 元；

(2) 乙方明确表示或者以其行为表明不履行合同主要义务的，甲方有权解除合同并要求乙方向甲方支付相当于合同总价款 10%的违约金；如甲方的实际损失超出违约金数额的，甲方还有权就超出部分损失向乙方主张赔偿责任。

(3) 乙方未能按照合同约定履行其他义务的，每发现一次视情节严重情况处以违约金人民币 500-2000 元。

9.2.6 因乙方违约解除合同

(1) 除上述合同条款另有约定外，乙方出现违约情形经甲方发出整改通知后，乙方在指定的合理期限内仍不纠正违约行为并致使合同目的不能实现的，甲方有权解除合同并要求乙方向甲方支付相当于合同总价款 10%的违约金；如甲方的实际损失超出违约金数额的，甲方还有权就超出部分损失向乙方主张赔偿责任。

(2) 因乙方违约解除合同后的处理：乙方应按本合同约定承担相关违约责任；乙方应按照甲方要求完成现场的清理和撤离。

9.2.7 如乙方违约的，甲方除有权要求乙方承担违约责任外，还有权要求乙方支付维权成本，包括但不限于诉讼/仲裁费、调查取证费/公证费/鉴定费、律师费、保全费、担保费、差旅费等维权费用及其他合理费用。

9.2.8 因乙方原因所产生的违约金、赔偿或其他应支付费用，甲方有权从乙方提供的履约担保金额或甲方应支付的合同价款中直接扣除。

十、不可抗力

10.1 不可抗力的确认

不可抗力是指甲乙双方在订立合同时不可预见，在履行合同过程中不可避免发生并不能克服的自然灾害、政策的调整和社会性突发事件，如地震、海啸、瘟疫、水灾、骚乱、暴动、战争等。

10.2、不可抗力的通知

合同一方当事人遇到不可抗力事件，使其履行合同义务受到阻碍时，应立即通知合同另一方当事人，书面说明不可抗力和受阻碍的详细情况，并提供必要的证明。

10.3、不可抗力后果及其处理

(1) 合同一方延迟履行，在延迟履行期间发生不可抗力的，不免除其责任。

(2) 不可抗力发生后，合同双方均应采取措施尽量避免和减少损失的扩大，任何一方没有采取有效措施导致损失扩大的，应对扩大的损失承担责任。

(3) 合同一方因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方解除合同。双方根据乙方实际完成工作量据实结算合同费用。

10.4 因不可抗力解除合同

合同一方当事人因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方解除合同。合同解除后，承包人应按照合同约定撤离施工场地。已经订货的材料、设备由订货方负责退货或解除订货合同，不能退还的货款和因退货、解除订货合同发生的费用，由发包人与承包人另行协商解决，因未及时退货造成的损失由责任方承担。

十一、 保密

乙方保证对在讨论、签订、履行本合同过程中所获悉的属于甲方及甲方关联方的且无法自公开渠道的文件及资料（包括但不限于商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密）予以保密。未经甲方同意，乙方不得超出本合同约定的目的和范围使用该商业秘密，不得向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。前述保密义务，在本合同终止或解除之后仍需履行。如乙方或乙方员工泄露甲方的商业秘密致使甲方受到损失的，由乙方承担赔偿责任。

十二、 争议解决

本合同发生争议，双方当事人应及时协商解决；经双方协商无法解决的争议，双方同意按照以下方式解决：凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，均提交项目所在地有管辖权的人民法院裁决。

十三 通知

双方各自指定履行本合同的联系人，一方资料、文件之交接及意见之传达、接收均通过联系人进行。

甲方指定联系人：

姓 名：

联系电话：

电子邮箱：

通讯地址：

甲方咨询投诉电话：0769-23366373

乙方指定联系人：

姓 名：

联系电话：

电子邮箱：

通讯地址：

十四 其他条款

14.1 本合同正文与下列附件共同构成本合同双方协商达成一致的全部内容：

附件 1：阳光合作协议

附件 2：工程量清单

附件 3：服务团队人员一览表

附件 4：中标通知书

附件 5：投标文件

附件 6：招标文件

附件 7：履约担保凭证

14.2 本合同未尽事宜，经双方平等友好协商一致，可签订补充协议。

14.3 本合同自双方有权代表签字、单位盖章后生效。

14.4 本合同一式【捌】份，甲方执【伍】份，乙方执【叁】份，各份具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或其委托代理人：

法定代表人或其委托代理人：

合同订立时间：2025 年 月 日

合同签订地点：东莞市

附件 1:

阳光合作协议

甲方: 东莞市东寮安居建设有限公司

乙方: _____

甲乙双方于 2025 年 ____ 月 ____ 日签署了《东实·溪江苑项目样板房软装工程施工合同》(以下简称原合同), 为加强双方阳光合作, 保证职员职业安全, 甲乙双方经协商签订本协议并作为双方共同遵守的阳光合作行为准则。

一、甲方责任

1. 甲方有责任向乙方介绍本单位有关采购管理通用原则和本协议的规定。
2. 甲方有责任对本单位相关人员进行阳光合作教育。
3. 甲方人员应严格遵守本单位有关阳光合作管理的规定, 不得接受乙方任何形式的回扣、实物、现金、有价证券、礼券等有价值物品, 不得参加乙方提供的旅游或其他可能影响职务行为公正履行的活动。
4. 甲方人员如违反阳光合作管理制度及本协议规定, 甲方视情节轻重、影响大小给予行政及经济处罚。
5. 对于乙方举报甲方人员违反阳光合作规定的情况, 甲方应及时进行调查, 根据调查情况进行处理, 并将调查结果向乙方反馈。
6. 接受举报的一方应为举报方保密, 不得对举报方进行报复, 对举报属实和严格遵守《阳光合作协议》的合作方, 在同等条件下给予后续合作的优先权。

二、乙方责任

1. 乙方应保证乙方人员了解甲方有关采购管理通用原则和及本协议的规定, 并遵照执行。
2. 乙方不得以任何形式给予甲方人员回扣、赠送实物、现金、有价证券、礼券等有价值物品或提供旅游等其他可能影响职务行为公正履行的活动(以下统称“财物”)。
3. 乙方有责任接受甲方对乙方在合作期间阳光合作管理执行情况的监督, 并对甲方相关调查工作主动配合。
4. 乙方有义务就甲方人员任何形式的索取或收受财物行为及时向甲方(直接联系人为东莞实业投资控股集团有限公司法律合规部)举报。如乙方或其人员向甲方人员给予财物, 或甲方人员向乙方索取财物, 乙方满足其要求并且未向甲方举报的, 一经查实(包括但不限于被甲方核实属实, 或者被司

法机关或第三方核实属实的），甲方将在内部通报；乙方除应向甲方赔偿由此给甲方造成的损失外，乙方还应向甲方支付相当于原合同总价的 10%的违约金，并对乙方知情不报人员进行相应处罚；连续出现 2 次及以上类似情况或者如因乙方在合作期间贿赂甲方人员，被司法机关立案查处核实属实的，甲方有权解除原合同，如甲方解除原合同的，则乙方应退还甲方所支付的所有款项并按原合同与本合同约定承担违约责任，且五年之内不得作为东实集团(东莞实业投资控股集团有限公司及下属子公司)合格供应商。

5. 甲方接受乙方实名或匿名举报，保证为举报者的信息保密，常设举报部门及电话：

举报受理部门：东莞实业投资控股集团有限公司法律合规部

东实集团举报邮箱：dgsyxf@163.com

东实集团举报电话：0769-28820703（周一至周五 9:00-12:00 和 14:00-18:00）

邮寄地址：东莞市东城区八一路 1 号机关二号大院 9 号楼，东莞实业投资控股集团有限公司法律合规部收，邮编 523000。

三、其他

1. 本协议是原合同的补充协议，与原合同有同等法律效力。
2. 本协议一式捌份，甲方执伍份，乙方执叁份，具有同等法律效力。
3. 本协议经双方签署后生效。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人（授权代表）：

法定代表人（授权代表）：

签约日期： 年 月 日

签约日期： 年 月 日

附件 2：工程量清单

附件 3

服务团队人员一览表

序号	姓名	职务	联系方式

附件一报价函

报价函

东莞市东寮安居建设有限公司：

针对贵司东实·溪江苑项目样板房软装工程（重新采购）项目，
我司愿意以含税价合计人民币 xxxx 元（大写），¥xxx.00（小写），
税率（必填）%承接此项目。

响应人名称（加盖公章）：

法定代表人（签名或盖章）：

联系人：

联系电话：

日期：

报价清单（详见挂网附件）

附件二法人证明

法定代表人身份证明书及法定代表人身份证复印件

东莞市东寮安居建设有限公司:

本证明书声明：注册于_____（国家名称）的_____（响应人名称）在下面签字的_____（法定代表人姓名、职务）为本公司的合法代表人（须附法定代表人身份证复印件）。

特此证明

响应人名称（加盖公章）：

响应人地址：

法定代表人（签名或盖私章）：

职务：

附件三分支机构授权书（若有）

授权委托书

东莞市东寮安居建设有限公司：

本委托书声明：_____（分支机构全称）为我司依法设立的分支机构，我司同意并授权_____（分支机构全称）参与东实·溪江苑项目样板房软装工程（重新采购）项目投标、报价、谈判等事宜；如_____（分支机构全称）中标的，我司由_____（分支机构全称）与贵司签署相关服务合同并由其按约定为贵司提供相关服务。

我司对_____（分支机构全称）履行上述授权事项及签署的全部文件的法律后果予以认可并承担因此产生全部法律责任。

本委托书于____年____月____日至____年____月____日签字生效，特此声明。

委托人：（加盖公章）：

委托单位法定代表人（签字或盖章）：

职务：

受委托人：（加盖公章）：

受委托人负责人：（签字或盖章）：

职务：

日期：

附件四法人授权书

授权委托书

东莞市东寮安居建设有限公司:

本委托书声明：在下面签字的（填写法定代表人姓名、职务）
代表（填写响应人名称）委托在下面签字的（填写受委托人的姓名、
职务）为本公司的合法代表人，就东实·溪江苑项目样板房软装工
程（重新采购）项目等相关服务的磋商和合同的执行，以我方的名
义处理一切与之有关的事宜（相关身份证复印件须附后）。

本委托书于____年____月____日至____年____月____日签字
生效，特此声明。

响应人名称（加盖公章）：

响应人地址：

法定代表人（签字或盖章）：

职务：

受委托人（签字或盖章）：

职务：

日期：

附件五承诺函

承诺函

东莞市东寮安居建设有限公司:

我司就参加东实·溪江苑项目样板房软装工程（重新采购）项目投标工作，作出以下承诺：

我公司已充分了解采购项目情况，本次报价完全响应竞争性磋商文件的要求，我公司所提供的软装工程等于或优于采购人需求，并承诺如不满足采购人需求，采购人有权取消合同并进行违约处罚。

响应人名称（加盖公章）：

响应人地址：

法定代表人（签字或盖章）：

职务：

日期：

附件六 用户需求书

用户需求书

一、项目情况

1、项目名称：东实·溪江苑项目样板房软装工程。

2、项目范围及内容：东实·溪江苑项目样板房软装工程家具、灯具、窗帘、床品、地毯、饰品、挂画、电器等软装采购及安装。采购人提供采购清单，供应商保证软装整体效果，供应商提供软装深化设计方案并经甲方确认。

二、项目采购清单

供应商按照采购人提供软装采购清单进行采购工作，图片作为风格效果的指引、项目报价的参考根据，最终效果必须通过甲方的验收。

具体清单详见附件：东实·溪江苑项目样板房室内软装清单。

三、软装采购及安装工作要求

1、软装配饰的定制、采购与保管

成交供应商需对采购人已认可的软装方案和清单中所有物品，包括家私、用品、窗帘、饰品、饰画等所有物品进行采购或定制安装。成交供应商需提供家具实物或照片、设计深化图纸对版，作为家具成品的参考。家具成品应与实物或照片、确认后的设计深化图纸对版一致，不可偷工减料。成交供应商在软装家私制作前需到项目现场进行尺寸量度，确保软装物品与现场空间的协调性。

2、软装摆设调整

成交供应商需安排相关人员为采购人完成软装现场摆，设在现场摆放时需注意成品保护，避免硬装与软装物品损坏,并在采购人指导下进行微调。摆设完成后，需与采购人核对物品消单并签字确认。

3、软装现场维护

本项目所有采购软装物品保修期为两年，在保修期内成交供应商为非人为损坏的物品进行免费维修。保修期自项目竣工验收合格并交付采购人使用之日起计算。

4、软装效果保证

在现场软装摆设调整施工前，成交供应商需提供和安排符合采购人要求的人员表（包括设计技术人员、采购人员、现场施工人数等）。在软装摆场结束后，供应商保证软装设计方案整体效果。

5、材料说明

供应商须按照材料列表中已明确材料规格、材质以及样式进行全部材料采购，对提供材料的质量负责并承担一切责任。未经采购人同意不得以任何理由更换所有明确材料的样式、型号、产地、质储等级、技术参数。材料到达施工现场时须有采购人现场管理人员的签字确认后方能施工，采购人有权对未经确认或认可的材料要求施工方承担无理由、无代价更换。

6、项目施工的配合要求

(1) 施工过程中成交供应商有对所有施工相关项目的配合义务，成交供应商必须有专业的施工工程师常驻现场，有专业的布局及安装人员对所施工项目进行专业安装及铺设。

(2) 对相关配套安装项目提供便利条件，承担质量监督义务并提出建议。

(3) 采购人有权对施工工作面进行调整以及施工人力的调度，成交供应商不得无理由推卸或不服现场管理人员的管理安排。

四、工期要求

自甲方通知之日起 30 个日历天完成项目所有货物采购、安装、调试等相关配套服务工作。

五、质量要求

质保期内非采购人人为造成的问题，成交供应商予以维修或退货；在使用过程中如发现所提供产品的规格、技术参数等与采购人质量技术要求不符合或出现质量问题，成交供应商须应采购人的要求予以调换或退货，并承担修理、调换或退货的实际费用。若出现质量问题通过维修可以解决且采购人同意并要求维修的，成交供应商须在采购人提出上述要求后 3 个小时内到达现场，并在 12 小时内修复，否则，采购人可自行委托第三方进行维修，费用由成交供应商承担。

附件 A

一、谈判规则与流程

1、当本项目有效供应商不足 3 家（有 1 家或 2 家）时，则采用谈判方式进行采购。

谈判小组（即本项目的评标委员会）将根据招标文件的规定，对响应文件进行有效性评审（如转为谈判方式前已进行，则省略此步骤），具体条款详见采购文件要求。只有全部满足采购文件所列各项要求的投标才是有效投标。对投标有效性认定意见不一致的，谈判小组按照少数服从多数的原则确定。

2、谈判报价共两轮（或多轮）报价（含唱标报价），其中第一次报价为本项目截止时间前投标单位递交的投标报价，第二次报价为谈判后的最终报价。谈判小组应当集中与单一供应商（以供应商签到顺序为准）分别进行谈判，并要求所有参加最后一轮谈判的供应商在规定的统一截止时间前提交最终密封报价。如在谈判中谈判小组没有对谈判文件作实质性变动增加新的需求，最后报价不得高于上一次报价，否则该供应商不被推荐为候选供应商。

3、谈判文件有实质性变动的，谈判小组应以书面形式通知所有参加谈判的供应商。供应商应当按照采购文件的变动情况和谈判小组的要求重新提交响应文件（或补充书面材料），并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。

4、经谈判确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，谈判小组应当根据符合采购需求、质量和服务均能满足招标文件实质性响应要求的原则推荐成交候选人。谈判供应商为 2 家的，最终报价最低的推荐为第一成交候选人，次低的推荐为第二成交候选人；如出现两个或以上的相同最低价，则继续进行下一轮谈判，以此类推，直至出现唯一最低价为止，最低价者中标。