

竞争性磋商文件

东莞市东实产城发展有限公司需采购一家装修工程施工单位，现将相关情况介绍如下：

一、项目名称及内容

- 1、项目名称：谢岗项目临时展厅装修工程；
- 2、采购范围：硬装工程、软装工程等，具体详见《谢岗项目临时展厅装修工程清单》。
- 3、项目地点：东莞市谢岗镇；
- 4、服务时间（供货时间/工期）：本项目服务期为 20 个日历日，具体以实际合同签订时间为准。

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）】

2、业绩要求：具备同类型项目装修工程施工经验，要求提供 2020 年 1 月 1 日至今，至少 1 个合同金额在 10 万元以上的装修相关的业绩。【按合同签订时间为准，须提供合同关键页复印件（包含但不限于合同首页、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。】

3、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）、（东实通〔2025〕157）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

（一）采购内容

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

本项目服务期为 20 个日历日，具体以实际合同签订时间为准。

六、支付方式

1、合同签订后，成交单位提交相应请款资料及增值税专用发票，采购人在收到有效发票后十五个工作日内向成交单位支付合同总价的 20%。

2、成交单位在完成项目施工，经采购人验收合格，成交单位提交相应请款资料及增值税专用发票，采购人在收到

有效发票后十五个工作日内向成交单位支付合同总价的75%。

3、剩余 5%作为质保金，在质保期满 6 个月后，成交单位提交相应请款资料，采购人在收到有效请款资料后一次性无息支付。

七、报价

采购最高限价：¥186000 元（含税）。

本项目发包方式为暂定总价，按事项清单进行单项报价，实际据实结算，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、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、符合性审查及技术评审。（2）、完成技术评审后，磋商小组与各响应人一一就采购人要求的服務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。

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、开标时间及地址

1、开标时间：2026年9月9日（星期三）上午09:30。

2、开标地址：东莞市东城区八一路1号机关二号大院9号楼产城公司2A会议室

联系人：江工

联系电话：13302941753

十三、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、技术规范和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。

5、本项目仅可提交一个报价方案，提交两个或以上报价方案的报价人视为无效报价。

6、本项目不接受报价人其他附加条件。

7、有下列情形之一的，报价保证金将被没收，并纳入采购人供应商黑名单：

（1）中标后无正当理由放弃中标或不与采购人签订合同。

（2）成交人将本项目转让给他人，或者在报价文件中未说明，且未经采购人同意，将中标项目分包给他人，采购人可没收其报价保证金。

（3）报价人提供虚假报价文件或虚假补充文件。

东莞市东实产城发展有限公司

2026年8月19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	谢岗项目临时展厅装修工程
2	项目地点	东莞市谢岗镇
3	项目性质	/
4	发包要求	暂定总价，实际据实结算
5	质量标准	/
6	工期要求	<u>本项目服务期为 20 个日历日，具体以实际合同签订时间为准。</u>
7	单位资质要求	/
8	磋商有效期	90 天
	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；

项号	内容	说明与要求
		(6) 法律法规规定的其他情形; (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

项号	内容	说明与要求
		非法手段取得证明材料进行投诉，给他人造成损失的； （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；

项号	内容	说明与要求
		(2) 提供虚假的财务状况或者业绩; (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（%）	40	20	40

➤ 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
价格评审（40分）			
1	价格	40分	价格分计算方法：满足磋商文件要求且磋商价格（含税报价）最低的磋商报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人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 / 磋商报价) × 价格权重 × 100。
商务评审（20分）			
2	业绩情况	12分	自 2020 年 01 月 01 日至今投标人承接过项目合同金额 ≥ 10 万元的装修工程施工业绩，每项得 3 分，本项最高得 12 分。 注：①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）加盖投标人公章，日期以合同签订时间为准；②该合同期内任意一期发票复印件并加盖投标人公章。
3	人员投入	6分	根据投标人拟派本项目项目经理（或项目负责人）进行评审：自 2020 年 1 月 1 日至响应截止日前（以合同签订时间为准）负责过同类型装修工程施工业绩的，每个得 2 分，本项最高得 6 分。 注：须同时提供以下证明材料加盖供应商公章：①合同主要页复印件；②与项目相关的发票（张数不限）；③如提供的合同（或协议书）无法体现项目负责人岗位的，可提供供应商另行出具的有效证明材料复印件。

4	项目团队及服务组织架构	2分	根据供应商的项目人员配备（除项目负责人）与管理架构方案，拟投入项目组成员配置合理、专业齐全、经验丰富，如包含策划、设计等专业，进行评审： 优：项目管理架构完整、分工明确、岗位责任制强,项目团队管理经验丰富能力高,能全面高效地完成本项目，得2分； 良：项目管理架构基本完整、分工较明确、岗位责任制一般,能较好的完成本项目，得1分； 中：有项目管理架构和分工,项目团队有一定的管理经验,能从事本项目服务，得0.5分。 差：项目管理架构和分工凌乱，责任制不明确，难以实施或未提供的，不得分。
技术评审（40分）			
1	进度保障计划方案	8分	根据投标人制定的进度保障计划方案进行评分： ①方案详尽完整、科学合理、有利于项目实施得8分； ②具备合理可行的进度保障计划方案得5分； ③方案缺乏合理性或可行性得2分； ④未提供不得分。
2	安全文明施工制度及保障措施	6分	根据投标人制定的安全文明施工制度及保障措施进行评分： ①保障措施详尽完整、科学合理，制度严谨规范、能高效地保障项目实施得6分； ②具备可行的保障措施、制度完整，能保障项目实施得4分； ③保障措施及制度缺乏可行性及完整性得2分； ④未提供不得分。
3	施工技术方案	10分	根据投标人制定的施工技术方案进行评分： ①施工技术方案完善，工作流程科学、可操作性强得10分； ②施工技术方案较为完善，工作流程较为科学、可操作性较强得7分；

			③实施技术方案不够完善，工作流程不够科学，可操作性不强得 4 分； ④未提供不得分。
4	装修设计方案	10 分	对设计案例的契合性、美观性、创意性、可落地性等进行综合评审： ①装修设计方案布局合理，设计美观、创意性强、可落地性强，得 10 分； ②装修设计方案布局较为合理、设计较为美观、创意性较强、可行性较强，得 7 分； ③装修设计方案不够合理、设计不够美观、缺乏创意、可落地性较差，得 4 分； ④未提供不得分。
5	售后服务	6 分	根据投标人提供的售后服务方案（包括但不限于售后服务机构的便利性、售后服务人员的专业性、售后服务内容的完整性、服务响应时间等）进行综合评审： ①方案完整合理，可行性强，有利于项目实施的得 6 分； ②方案基本完整，可行性较强，对项目实施有一定促进作用的得 4 分； ③方案存在缺漏，可行性差的得 2 分； ④未提供不得分；

附件一报价函

报价函

东莞市东实产城发展有限公司（采购人）：

针对贵司 谢岗项目临时展厅装修工程 项目，我司愿意以含税
总价为人民币 XXXX 元（大写），¥xxx.00 元（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

(根据附件《谢岗项目临时展厅装修工程清单》报价)

注：《报价函（最终报价）》在磋商后由法定代表人或授权委托人填报或签署并递交，不须与报价文件一同装订。

报 价 函（最终报价）

东莞市东实产城发展有限公司（采购人）：

根据贵司谢岗项目临时展厅装修工程的竞争性磋商文件，经澄清，我司已清楚采购文件及采购人的全部需求，我司愿意在报价单价的基础上统一下浮____%承接此项目，即以人民币_____元（小写¥_____元，税率____%）的总报价承接本项目。

响应人：

法人代表或

被授权委托人（签名）：

日期： 年 月 日

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

东莞市东实产城发展有限公司（采购人）：

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：

附件三法人授权书

授权委托书

东莞市东实产城发展有限公司（采购人）：

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（填写项目名称）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，有效期与竞争性磋商有效期一致，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：

附件四承诺函

承诺函

东莞市东实产城发展有限公司（采购人）：

我司就参加_____（项目名称）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_____（服务内容）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：

响应文件
(单独装订成册)

报价人名称（加盖公章）：_____

联系人：_____

联系电话：_____

日期：_____

价格文件 (单独装订成册)

报价人名称（加盖公章）：_____

联系人：_____

联系电话：_____

日期：_____

商务文件

（单独装订成册）

报价人名称（加盖公章）：_____

联系人：_____

联系电话：_____

日期：_____

技术文件

（单独装订成册）

报价人名称（加盖公章）：_____

联系人：_____

联系电话：_____

日期：_____