

京客隆 2023-2024 年度小型维修框架协议项目

竞争性谈判文件

第一部分 谈判邀请函

致：_____（供应商）

有关：京客隆 2023-2024 年度小型维修框架协议项目，现我司诚意邀请贵司参加本次竞争性谈判。

投标人须知前附表

序号	内容	说明及要求	备注
1	项目名称	京客隆 2023-2024 年度小型维修框架协议	
2	采购人	采购人：北京京客隆商业集团股份有限公司 采购人地址：北京市朝阳区新源街 45 号楼 采购联系人及电话：64640525	
3	项目地点	京客隆各门店及其分支机构	
4	采购方式	竞争性谈判	
5	投标文件 递交	竞争性谈判邀请函发出时间：2023 年 2 月 13 日 投标文件开始接收时间：2023 年 2 月 16 日 9:00 投标文件递交截止时间：2023 年 2 月 28 日 15:00 投标文件有效期：日历 30 天 递交地点：京客隆总部资产管理中心	
6	投标文件 要求	1. 投标文件正本 1 份，装入档案袋内予以密封，应在封口上骑缝加盖法人印章（不符合本项规定的文件视作无效），并须在密闭袋正面标明谈判供应商单位名称、项目名称（注明标段）字样。 2. 内容齐全，图文清晰，笔迹端正，装订成册 3. 投标文件递交后概不退还。	
7	评审方法	<u>综合评分法</u> ，采购人将从产品报价、产品质量、资质、维保服务等方面对响应文件进行综合评审，其中维保单位资质权重 <u>50%</u> ，质保承诺权重 <u>20%</u> ，维修服务质量权重 <u>30%</u> 。	

8	供应商资质要求	<ol style="list-style-type: none"> 1. 企业法人或者其他组织的营业执照、自然人的身份证明，开户许可证等； 2. 企业需为一般纳税人； 3. 具备履行合同所必需的专业资质；是经销商或者代理商的，应提供制造商的授权书或者代理证； 4. 参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的书面声明； 5. 项目有特殊要求的，提供其符合特殊要求的证明材料或者情况说明。 6. 法律、法规规定的其他条件。 	
10	其他	包括但不限于以上资质	

无论贵司接受邀请与否，请于收到本函后 5 个工作日内，将贵司意见以书面形式（纸质或者邮件）回复我公司！

顺颂

商祺

采购人：北京京客隆商业集团股份有限公司

日期：2023 年 2 月 16 日

第二部分 投标人须知

1. 适用范围：本谈判文件仅适用于京客隆 2023-2024 年度小型维修框架协议项目。

2. 本竞争性谈判文件包括：谈判邀请函、投标人须知、综合评分表、项目需求、合同主要条款、竞争性谈判响应文件格式六个部分。

3. 供应商应当按照竞争性谈判文件的要求编制竞争性谈判响应文件（以下简称投标文件）。投标文件应当对竞争性谈判文件提出的实质性要求和条件做出响应。

4. 合格供应商：见投标人须知前附表第 8 条供应商资质要求。

5. 供应商最终报价在服务没有重大提高的情况下，一般不允许高于第一次报价，否则，谈判小组有权拒绝该谈判报价并不再给予报价补救机会。

6. 采购人将根据本次竞谈项目的特点，组建 3 人谈判评审小组。

7. 投标报价按照国家及北京市现行相关法律、法规及工程造价计价办法和规定，结合供应商自身情况报出市场报价

8. 本项目的合同应在谈判中选通知书发出后 30 日内签订。中选供应商非因不可抗力因素未能按本文件谈判结果及其响应文件要求与采购人签订合同的，作自动放弃成交资格处理。放弃资格供应商将从京客隆集团供应商库永久删除。

9. 评标方法：谈判评审小组将对有效的投标文件采用综合评分法进行评审和比较。详细评分条件和分值见综合评分表。

10. 谈判评审小组将遵循公开、公平、公正和择优的原则，严格按照有关法律规定的有关评审要求，以及竞争性谈判文件的要求和条件进行评审。对所有供应商的投标文件采用相同的标准进行评审，综合评审得分第一名为中选供应商。

11. 无论本次谈判过程和谈判结果如何，参加谈判的供应商须自行承担与谈判有关的一切费用。

12. 有效投标文件少于三家的，废标，重新竞谈。

13. 出现下列情况，视同无效投标文件，不进如评标：

- (1) 投标文件文件未按照竞争性谈判文件的要求予以密封的，或者未按照要求发送至指定邮箱的；
- (2) 投标文件中的投标函未加盖投标单位企业及法定代表人印章的，或者其委托代理人没有合法、有效的委托书（原件）及委托代理人印章的；
- (3) 投标文件的关键内容字迹模糊、无法辨认的；
- (4) 投标文件逾期送达的。

14. 投标文件组成：

- (1) 投标人资质证明文件，报价承诺函，报价文件；
- (2) 法人授权书，近三年主要业绩；
- (3) 组织机构，拟用于本项目的主要人员情况；
- (4) 投标技术或者服务方案，拟用于本项目的主要设备或者技术情况介绍；
- (5) 其他需要提供的文件。

第三部分 综合评分表

本次采用综合评分法，百分制

京客隆2023-2024年度小型维修框架协议维保单位竞争性谈判评审得分汇总表						
序号	评价指标	评分标准	分数	得分		
1	维保单位资质	各评委根据维保单位资质进行评分。	50			
2	质保承诺	各评委根据各维保单位的承诺进行评分。	20			
3	维修服务质量	各评委根据维保单位的服务质量进行评分。	30			
	合计		100			
评审人员签名：			日期：			

第四部分 项目需求

一、项目概况

- 项目名称：京客隆 2023-2024 年度小型维修框架协议项目
- 项目地点、面积/数量：京客隆各门店及其分支机构
- 项目内容：2023-2024 年度小型维修
- 实施范围：京客隆各门店及其分支机构
- 实现功能或者目标：对各门店及直属单位的土建、排水等维修进行处理

二、项目质量技术服务要求

厂家资质：具有土建、排水等相关维修资质。

第五部分 合同条款

京客隆店铺年度小型维修框架协议

甲方：北京京客隆商业集团股份有限公司

乙方：

甲乙双方经友好协商，就甲方、甲方子公司及其分支机构关于 2023-2024 年度京客隆各门店零星维修工作达成如下协议：

一、定义：

1. 甲方：本合同中甲方包括甲方、甲方子公司及其分支机构。
2. 乙方：本合同中乙方为具有维修工作相应资质且经甲方审核同意后的施工单位。
3. 工程：甲方委托乙方进行在本合同中约定的维修范围内的具体工程项目。
4. 金额：本合同项下款项金额均为人民币。

二、本合同涉及的工程范围：

本合同项下涉及的维修工程范围为单项维修工程的维修预算在 30 万元以下（包含 30 万元）的维修项目。本合同项下具体维修工程范围如下：

- ① 屋面防水维修，有用水需求的房间或区域防水维修。
- ② 甲方卖场及办公区室内地面、墙面、天花等区域维修；门窗、外墙、幕墙、避风阁等维修。
- ③ 给排水工程、电气工程、采暖工程等安装专业维修。
- ④ 其他经甲乙双方协商一致且满足本合同项下预算金额限制的零星维修工程。

同时，乙方保证具有承担本合同项下维修工程的相应资质，可以承揽本合同项下相应维修工程，保证在承揽具体维修工程前向甲方提交相关资质。乙方保证按照本合同约定向甲方、甲方子公司及其分支机构提供相应维修服务，具体维修工程以甲方实际发生及甲方指定为准，维修范围及要求以甲方要求为准，同时乙方应按甲方要求提供维修方案及相关材料（包括但不限于维修预算、图纸等，具体按照甲方要求为准）。

三、合同期限：

- 1、本合同履行期限分为两个阶段：第一阶段自合同签订之日起起至 2023

年 12 月 31 日止；第二阶段自 2024 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止。甲乙双方一致确认，甲方于第一阶段最后一个季度，即 2023 年第四季度对乙方本合同履行情况进行复谈和考评，并于 2023 年 12 月 31 日前向乙方反馈考评结果。如乙方考评合格，则本合同继续履行第二阶段；若乙方未通过考评，则本合同于第一阶段结束时即告终止。

2、本合同自双方盖章并签字之日生效。合同期满双方有续签意向，双方可在合同期终止前 15 天进行协商，并另行签订新合同。否则，本合同到期即终止。

四、取费标准：

- 1、北京市房屋修缮工程预算定额（2012）及北京市现行的有关规范、规定、文件。
- 2、GB50500-2013《建设工程工程量清单计价规范》、GB50854-2013《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》、GB50856-2013《通用安装工程工程量计算规范》。
- 3、甲方及甲方委托的造价咨询公司认定的其他规定。
- 4、经双方商定且可实施的计取费标准。

五、工程价款结算及支付：

本合同项下单项维修工程的维修预算在 30 万元以下（包含 30 万元）的维修项目。若单项维修工程的维修预算超过 30 万元，则双方应另行就具体维修内容另行单独签订合同。具体费用由甲方以书面形式审核确认的为准。

（一）工程价款结算

1. 本合同项下维修项目完工后，双方应签订《现场验收记录》，经甲方以书面形式确认验收合格的《现场验收记录》应作为该维修项目结算依据。

2. 本合同项下工程项目完工后，乙方应按照甲方的要求向甲方提供施工图纸（不具备出图情况的维修项目除外）、现场照片等其他施工材料以及工程竣工结算材料（包括但不限于工程结算书、竣工图纸等）。乙方应按照甲方要求及时提供全部材料，否则由此造成的审核及结算延误均由乙方自行承担。

3. 本合同项下工程价款（包括工程预算、结算）均为含税价，税率为 9%；若合同期限内国家对税率进行调整，则本合同项下含税维修维保工程款项随税率变化而进行相应调整。

4. 乙方承诺本合同项下涉及的维修项目自经甲方竣工验收合格之日起 15 日内，将完整的结算资料报给甲方，因乙方延期上报结算资料造成结算延误的，

全部责任由乙方承担。

5. 甲方有权委托造价公司对本合同项下全部维修项目进行审核，结果报甲方，甲方人员复核后成为甲、乙双方最终结算金额。如有国有资产监督管理机关对本合同涉及的工程项目的施工情况等进行审核，则以国有资产监督管理机关的最终审核结果为准。

6. 如根据委托的造价咨询公司或国有资产监督管理机关的审核结果，审减额超过乙方结算报价的 10%，则由乙方按照甲方与造价咨询公司约定的服务报酬标准承担并支付超出审减额 10%部分（不含 10%）所对应的造价咨询服务报酬。否则，甲方有权从未结工程款中扣除相应造价服务报酬，支付给造价咨询公司。

7. 审减额系指乙方结算报价与造价咨询公司或国有资产监督管理机关的最终审核确认价之间减少的差额。

（二）、工程价款支付

1、维修工程项目费用预算在 20 万元以下的：

本合同项下的涉及的单项维修工程项目的工程结算款在 20 万元以下（不包含 20 万），采用一次性支付全部结算款的方式，具体支付时间为：工程经甲方以书面形式验收合格且乙方按照甲方要求提交全部工程结算材料，甲方收到工程项目结算审核报告且经甲方确认后 30 日内向乙方支付全部款项。

2、维修工程项目费用预算在 20 万元至 30 万元（包含 20 万元，且包含 30 万元）的：

本合同项下的涉及的单项维修工程项目的工程结算款在 20 万至 30 万元的，采用分期支付的方式，具体支付时间如下：

（1）工程竣工且经甲方以书面形式验收合格、乙方按照甲方要求提交全部工程结算材料，甲方收到工程项目结算审核报告且经甲方确认后 30 日内，甲方付至经审核确定的工程结算款的 95%。

（2）剩余 5%作为质保金，甲方将于该项工程质保期限届满之日起 30 日内支付。

3、本合同项下维修费用均为含税价，包括但不限于维修费、安装费、材料费、人工费、劳务费、管理费、服务费等全部费用。除非本合同约定，甲方不向乙方支付其他任何费用。合同履行期内，若国家对税率进行调整，则本合同含税

维修费用随税率变化而作相应调整。

4、每次付款前，乙方应先按照甲方要求开具符合甲方要求的、具有一般纳税人资格的等额增值税专用发票，否则甲方有权拒付。

六、乙方工作：

1. 乙方具有独立法人资格，工程专业承包二级以上资质，具有安全生产许可证，具有与本合同项下其承担的维修工程相符的施工资质证明。

2. 乙方应于开工前办理有关部门审批手续。

3. 乙方应按照甲方要求进行现场踏勘，出具施工方案及工程预算，并经甲方同意后进行施工。

4. 乙方应按照甲方关于《施工单位进场承诺书》、《北京京客隆集团施工现场安全管理规定》、《京客隆施工工地管理流程》等文件要求执行。

5. 乙方应精心组织工程施工与维修，提供一切劳务、材料设备、施工机械设备及所需要的其他临时或永久性物品。

6. 乙方提供材料规格、型号、质量应当符合甲方的要求，并严格执行中华人民共和国颁布的现行有效的施工的各类规程、规范及验评标准，按照北京市人民政府有关建筑工程管理、市政管理、环境保护等法规及规定执行。

7. 乙方必须按施工安全操作规范进行施工，严禁违章施工。特种作业（操作）人员，必须经过有关部门的培训并持证上岗。

8. 乙方应在施工现场设置告示牌及安全警示标志，并安排施工使用的照明、看守、围栏和安全措施，因未履行上述义务造成的工程、财产和人员伤亡，乙方承担责任并负责赔偿。

9. 乙方按有关规定严格执行施工现场安全标准管理，采取严格的防护措施，承担由于安全措施不力所造成事故的一切责任和损失。

10. 乙方应按安全规程采取安全防范措施，确保工程质量，严格执行施工规范，严格做到材料进场后进行复试。加强施工中过程控制，做好隐检记录，每道工序需经专业工长验收后方可进行下道工序。

11. 乙方应遵守市区有关部门对施工场地市容、环卫、环保、交通和施工噪声、防疫、渣土清运、防止扬尘污染等的管理和要求，每天收工前认真清理施工现场，保证施工现场整齐有序，因乙方原因造成的损失和罚款由乙方承担。

12. 乙方对施工过程中所有现场作业、施工工艺及方法的安全性承担全部责任。

13. 乙方应做好施工现场及周围各类管道、管线、公共设施和邻近建筑物、构筑物的保护工作，乙方保证不因施工原因使用地上、地下市场管网设施、人防设施及其他建筑物等受到破坏，如因乙方原因造成的破坏、发生损失由乙方承担责任并负责赔偿。

14. 乙方应在施工现场设置告示牌及安全警示标志，并在工程进行期间保持告示牌及安全警示标志的清晰、完整，工程完工后乙方须拆除告示牌及安全警示标志并恢复所有受影响的地方

15. 乙方应根据工程需要，进入施工现场必须戴安全帽，严禁赤脚，穿拖鞋作业，严禁违章作业和违章指挥。因未履行上述义务造成的工程、财产和人员伤亡，乙方承担责任并负责赔偿。在施工过程中的一切安全问题由乙方负全责，甲方不负任何连带责任。

16. 乙方负责处理施工过程中的扰民及民扰问题，相关费用由乙方承担。

17. 乙方应做好卫生防疫工作，教育施工人员养成良好卫生习惯，施工公司严格封闭管理，每次进入施工现场必须测量体温达到合格后方可入内。发现法定传染病应及时上报甲方及当地卫生防疫部门，及时落实消毒、隔离措施，防治传染病的传播流行。

18. 对于甲方拨付的工程款，乙方必须首先保证工人工资的按时足额发放，如有乙方的施工人员因工人工资问题闹事，甲方有权在应付给乙方的合同价款中直接向未付工资的工人支付。

19. 因乙方原因导致甲方遭受的任何损失均应由乙方承担。

20. 乙方负责工程交付后的保修，保修期限自本合同经甲方以书面形式验收合格之日起计算。

21. 每次甲方向乙方支付与本工程有关的款项前，乙方应按照约定向甲方开具符合税法规定及甲方要求的增值税专用发票，否则甲方有权拒付至开具增值税专用发票止。

七、有关保修期规定

本合同项下涉及的维修工程项目保修期为双方签字确认《现场验收记录》签

署日期一年内。

八、验收条款：

甲乙双方共同按照国家规范标准对工程进行验收。验收合格后甲方应以书面形式确认工程验收合格。如验收不合格，乙方负责无偿返工至工程经甲方验收合格并负责赔偿甲方因此遭受全部损失。

虽经甲方验收，但在质量保修期内仍发现存在质量达不到国家规定的质量标准时，乙方仍须承担无偿返修义务。如乙方在保修期内未修复，甲方另择他人返修的费用由乙方承担，给甲方造成的全部经济损失和法律责任，全部由乙方承担。

九、违约责任：

1. 乙方所用施工材料必须符合国家标准，并将所用材料的生产厂家、规格、型号、检测报告及产品合格证等资质资料给甲方备案。如乙方使用不合格材料或有毒有害的材料，乙方应负责使用合格的材料无偿进行返工、按该工程结算款的30%向甲方支付违约金、并赔偿甲方因此受到的损失与支出的费用（包括但不限于律师费、诉讼费、仲裁费、鉴定费等）。

2. 如乙方工程达不到标准或甲方要求，乙方负责无偿返工并支付相当于该工程结算款的20%作为违约金，并承担损失赔偿责任。

3. 乙方未按合同规定时间完成施工的，每延期一天，乙方应支付给甲方相当于该工程结算款5%的违约金，如因此影响甲方正常营业的，由此造成的损失由乙方全额承担。

4. 由于发生安全事故或乙方原因造成甲方或第三者财产、人身损害，由乙方承担法律责任并赔偿甲方受到的全部损失和支出的全部费用（包括但不限于由此发生的律师费、诉讼费、仲裁费、鉴定费、第三人索赔等）。

5. 乙方保证不因施工、用料用电等方面的原因使甲方的房屋及设施设备受到损害。如果甲方的房屋或设施设备因此受到损害，乙方应负责无偿解决问题、按该工程结算款的30%向甲方支付违约金、并赔偿甲方因此受到的损失与支出的费用（包括但不限于律师费、诉讼费、仲裁费、鉴定费、第三人索赔等）。

6. 乙方未按照合同约定开具符合甲方要求的、具有一般纳税人资格的等额的增值税专用发票，甲方有权据此不支付任何费用，且有权解除合同。

十、争议解决：

如因本协议发生争议，双方协商解决，协调不成，任何一方均有权向北京市朝阳区人民法院提请诉讼解决。

十一、其他：

本合同一式陆份，经甲乙双方签字盖章后生效。

（以下为合同签章项，无合同正文）

甲方盖章：

乙方盖章：

负责人签字：

负责人签字：

年 月 日

年 月 日

第六部分 响应文件格式

(一) 报价承诺函（参考格式）：

报 价 承 诺 函

致：北京京客隆商业集团股份有限公司

根据贵公司京客隆 2023-2024 年度小型维修框架协议项目的邀请，我方愿意响应，并参加谈判及报价。

为此，我方作如下郑重声明：

1. 我方愿意按照谈判文件的所有要求，提供所需的项目方案和服务措施，响应文件中所有关于报价资格的文件、证明、陈述均是真实、准确、有效的。若有违背，我公司（单位）_____愿意承担由此而产生的一切后果。

2. 按照谈判文件规定，本次提供产品的含税总价为：___/___万元，即（大写）___/___，工期___/___（天）。详见报价表。

3. 我方正式提交响应文件正本___份。

4. 谈判供应商已详细审查全部竞争性谈判响应文件，包括修改文件（如有的话）以及全部参考资料和有关附件。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明误解的权利。

6. 我方同意提供按照贵方可能要求的与其谈判有关的一切数据或资料，理解贵方不一定要接受最低报价或收到的任何报价。

7. 我方的报价文件在正式报价后___天内有效。

8. 我方同意本文件合同条款及设定的付款及售后服务条件。

9. 我公司（单位）参加本次京客隆 2023-2024 年度小型维修框架协议项目前三年内，在经营活动中没有重大违法记录，在行业内从事相关工作未受到政府部门给予不良记录或行政处罚；没有处于被责令停业、投标资格被取消、财产被接管、冻结、破产状态及没有被暂停或者取消投标资格；近三年没有骗取中标和严重违约问题。

10. 与本次谈判有关的一切正式往来通讯请寄：

响应单位全称：

地址：

联系人：

电话：

邮 箱：

法定代表人或法定代表人授权代表签字及盖公章：

(二) 资格证明

1. 法人授权委托书（如果有）
2. 营业执照（复印件加盖公章）
3. 相关专业资质文件
4. 其他相关证书
5. 其他相关文件