

京客隆各门店适老化改造工程项目竞争性磋商文件

第一部分 竞争性磋商公告

序号	内容	说明及要求	备注
1	项目名称	京客隆各门店适老化改造工程项目	
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：北京市朝阳区酒仙桥路 39 号 采购联系人：王工 电话：010-64648374 18201528602 13911231504 邮箱：wanghongbo@jkl.com.cn	
3	项目概况	1. 本招标项目： <u>京客隆各门店适老化改造工程</u> 。 2. 招标人（项目业主）为 <u>北京京客隆商业集团股份有限公司</u> ，建设资金来自 <u>自筹</u> ，项目出资比例为 <u>100%</u> 。 2. 本招标项目的建设地点： <u>京客隆天达路店、松榆里店、针织路店、京源店、团结湖店、望京店、西坝河店等</u> 3. 工作内容（包括但不限于）： 1) 建筑及装饰专业：天达路店、望京店改造原有卫生间；松榆里店、京源店、针织路店新做卫生间； 2) 暖通专业：卫生间通风空调修缮更新等； 3) 电气专业：涉及用电点位的布线等机电安装； 4) 给排水专业：卫生间给排水改造，涉及消防的给排水改造等； 5) 软装配套专业：五金洁具、软装座椅、便面服务台地柜台面等；	
4	采购方式	竞争性磋商	
5	控制价	/	
6	采购文件获取方式	1. 时间：2026 年 2 月 6 日 17:00 前完成现场报名/电话报名（北京时间，法定节假日除外）。 2. 地点：北京市朝阳区酒仙桥路 39 号久隆生活广场五层京客隆集团资产管理中心 报名材料：企业营业执照副本复印件，法定代表人及被授权人的身份证复印件，针对本项目的法定代表人授权书（均需加盖公章）。	

7	投标文件 递交	1. 接收投标文件及磋商时间:2026 年 2 月 12 日 9:00 至 12:00 2. 投标文件有效期: 30 天 (从递交截止之日起算) 3. 递交地点: 京客隆集团资产管理中心	
8	投标文件 要求	1. 投标文件正本 1 份, 副本 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磋商供应商单位名称、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。	
9	评审程序	发布公告/邀请—初次响应—磋商—最终报价—评审—确定成交供应商	
10	评审方法	<u>综合评分法</u>	
11	供应商资 质要求	1. 一般要求: 具有独立企业法人资格、施工总承包叁级及以上、钢结构二级、结构补强专项资质, 具有安全生产许可证 2. 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; 3. 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; 4. 法律、法规规定的其他条件。 5. 本项目不接受联合体参加比选。	
12	其他	/	

第二部分投标人须知

1. 适用范围：本磋商文件仅适用于京客隆各门店适老化改造工程采购项目。
2. 本竞争性磋商文件包括：磋商公告、投标人须知、评审方法、项目需求、合同主要条款、竞争性磋商响应文件格式六个部分。
3. 供应商应当按照竞争性磋商文件的要求编制竞争性磋商响应文件（以下简称投标文件）。投标文件应当对竞争性磋商文件提出的实质性要求和条件作出响应。**投标文件报价不得高于控制价，否则视为无效投标文件。**
4. 合格供应商：见投标人须知中供应商资质要求。
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，评标小组有权拒绝该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/5人/7人....评标小组。
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作出报价。
8. 本项目的合同应在磋商成交通知书发出后30日内签订。成交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管理平台永久删除。
9. 评标方法：评标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。
10. 评标小组将遵循公开、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，以及竞争性磋商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成交供应商。
11. 无论本次磋商过程和磋商结果如何，供应商须自行承担与竞争性磋商有关的一切费用。
12. 有效投标文件少于三家的，废标，重新开始竞争性磋商。
13. 出现下列情况，视同无效投标文件：
 - (1)投标文件未按照要求予以密封的，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) 投标人未满足招标文件规定的资质条件；

(4) 投标文件中伪造业绩、资质证书、检测报告等虚假材料；

(5) 投标文件中报价存在明显不合理且投标人无法给出合理解释的；

(6) 投标文件的关键内容字迹模糊、无法辨认的；

(7) 投标文件逾期送达的。

14. 投标文件组成：

(1) 企业资质等相关资料、法人授权书、投标报价；

(2) 人员配备组织情况（项目组成情况、特种人员作业证）；

(3) 安全措施配备情况（人员设置、措施设置）；

(4) 施工组织方案；

(5) 提供本单位近三年财务报表（2022-2024）、涉诉情况、行政处罚情况、被执行情况等资料；

(6) 以上资料盖章有效。

第三部分评审方法

本次采用综合评分法，百分制；

类别	评审因素	分值	评分标准	得分	备注
1	投标报价	40	各评委根据投标报价的高低进行评分。		最高分 40 分 依次递减 5 分
2	投标文件制作质量、资质、信誉、业绩等情况	20	投标文件制作质量 5 分、资质 5 分、信誉 5 分，业绩 5 分		投标文件密封、装订要求 0-5 分 资质等级 0-5 分 信誉 0-5 分 业绩 0-5 分
3	方案组织措施	30	各评委根据投标单位人员组织及证书情况和方案组织合理性评分。		科学合理针对性强 10-30 分 合理可行细节待完善 0-10 分
4	现场答辩情况	10	各评委针对投标单位进行提问，根据答辩情况进行主管评分		对招标项目情况了解、技术难点清晰、注意事项考虑周到， 0-10 分
合计					

第四部分项目需求

一、项目概况

1. 项目名称：京客隆各门店适老化改造工程
2. 项目地点（包括但不限于）：京客隆天达路店、松榆里店、针织路店、京源店、团结湖店、望京店、西坝河店；
3. 工作内容（包括但不限于）：
 - 1) 建筑及装饰专业：天达路店、望京店改造原有卫生间；松榆里店、京源店、针织路店新做卫生间；
 - 2) 暖通专业：卫生间通风空调修缮更新等；
 - 3) 电气专业：涉及用电点位的布线等机电安装；
 - 4) 给排水专业：卫生间给排水改造，涉及消防的给排水改造等；
 - 5) 软装配套专业：五金洁具、软装座椅、便面服务台地柜台面等；

二、项目质量技术服务要求

1. 质量：

项目质量应达到国家、北京或专业的质量检验标准、设计标准或双方约定的其他标准，符合《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）、《北京市建筑工程施工质量验收统一标准》（DBJ01-82-2022）、《公共建筑装饰工程质量验收标准》（DB11/T1087-2014）等国家及行业现行最新标准、规范及设计文件要求。

2. 安全：

严格遵循《建设工程安全生产管理条例》、《危险性较大的分部分项工程安全管理规定》（建设部令第37号）、《中华人民共和国消防法》、《北京市单位消防安全主体责任规定》等国家法规，落实安全生产责任体系。

项目实施期间无安全生产事故，

3. 技术：

主要材料需为中等以上品牌材料，确保材料保真、质量合格；主要施工技术人员执业资格证书齐全，施工人员技术达标，特种作业人员持证上岗。

4. 质保期：

保修期不得低于2年，涉及主体结构安全的不低于5年

第五部分 合同条款

京客隆各门店适老化改造工程

发包人（甲方）：北京京客隆商业集团股份有限公司

承包人（乙方）：

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国招标投标法》及其他有关规定，遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则，甲乙双方就北京京客隆商业集团股份有限公司京客隆各门店适老化改造工程的发包与承包事项经协商一致，签订本合同。

1. 工程概况

1.1 工程名称：京客隆各门店适老化改造工程

1.2 工程地点：包括但不限于京客隆天达路店、松榆里店、针织路店、京源店、团结湖店、望京店、西坝河店

1.3 工作内容（包括但不限于）：

1) 建筑及装饰专业：天达路店、望京店改造原有卫生间；松榆里店、京源店、针织路店新做卫生间；

2) 暖通专业：卫生间通风空调修缮更新等；

3) 电气专业：涉及用电点位的布线等机电安装；

4) 给排水专业：卫生间给排水改造，涉及消防的给排水改造等；

5) 软装配套专业：五金洁具、软装座椅、便面服务台地柜台面等；

6) 甲方要求的涉及本项目其他施工作业；

1.4 建筑面积：/m²

1.5 承包方式：乙方包工包料(但依据本合同规定应由甲方提供的除外)，保证本合同项下工程的质量、安全及工期，乙方不得转包或分包。

2. 工程质量及保修期

2.1 本工程质量应达到国家、北京或专业的质量检验标准、设计标准或双方约定的其他标准的合格标准。

2.2 约定标准：施工及施工材料规格、型号、质量的具体要求：乙方严格执行中华人民共和国颁布的现行有效的建筑施工的各类规程；按照国家、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；符合甲方使用功能要求。

2.3 保修期自竣工验收之日期 2 年。

3. 工期

3.1 总工期：___/___天（为日历工期，并包括法定节假日）。

3.2 计划开工日期： 年 月 日

3.3 计划竣工日期： 年 月 日

4. 工程价款及结算审核

4.1 经双方协商，本合同为固定综合单价合同，工程总价款为___/___元，大写：___元整。

本合同项下工程价款均为含税价，税率为 9%；未经合同约定，甲方不向乙方支付任何其他费用。合同履行期间，若国家对税率进行调整，则按调整后的约定执行。工程水电费由乙方承担，已包含在工程投标总价款内。

4.2 结算方式：

4.2.1 乙方承诺自本工程验收之日起 60 日内将本工程完整的工程竣工技术资料及结算资料报给甲方，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。

4.2.2 甲方有权委托的造价咨询公司对项目结算进行审核，结果报甲方复核，甲方人员复核后成为甲、乙双方确认最终结算金额，甲方亦有权自行对项目结算进行审核，形成最终结算金额。

4.2.3 乙方结算报价与最终确认结算金额之间的差额为审减额；审减额超过乙方结算报价的 5%时，则由乙方按超出部分的 10%承担审核费，即审核费=（审减额-结算报价*5%）*10%。甲方有权从未结工程款中扣除审核费。

4.2.4 甲方有权在结算审核过程中对施工内容进行现场复核，复核过程中如发现乙方结算存在虚报、多报内容，结算中将扣除虚报、多报部分费用，同时视为乙方违约，甲方有权按照本合同 9.10 的约定要求乙方承担违约责任。

4.3 结算款的核算

4.3.1 竣工资料必须先报甲方工程建设部审核，必须包括按照设计图纸未施工部分的核减项目。由甲方工程建设部书面确认工程内容。

4.3.2 本合同项下全部设计、施工等样图、方案等材料定稿需经甲方书面确

认。

4.3.3 工程量清单中的分部分项工程量清单数量不准确、漏项、错项，结算时一律按照实际情况重新计量。

4.3.4 工程量清单报价中若相同项目存在两个以上不同单价，若在洽商中存在相同项目，洽商的价格按合同中最低的单价进行计价；

4.3.5 施工过程中，若甲方要求调换主要材料，结算时按照实际使用材料价格调整价差，材料价格以甲方审核为准。

4.3.6 如甲方供应的材料设备，乙方派人参加清点后由乙方妥善保管，工程竣工交验前乙方应及时将多余数量的甲方供应材料退还甲方，并办理相关手续，因乙方原因发生丢失损坏，由乙方负责赔偿。

4.3.7 工程结算以甲、乙双方最终确认的结算价为依据。乙方不得以未经甲方书面确认的增项、工程变更以及工程量的变化要求增加工程款。

4.4 合同工程价款的支付

4.4.1 支付比例：

（1）合同生效、承包人正式进场施工后，发包人按照签约合同价的 20%向承包人支付预付款；

（3）工程竣工验收合格并经发包人、监理以书面形式确认，承包人按照合同约定提供全部竣工图纸及竣工资料且资料完整、无问题，发包人按照签约合同价的 50%向承包人支付工程款，累计支付至签约合同价款的 70%；

（4）本工程价款结算工作完成，发包人按照经双方确认的结算价支付至结算价的 97%；

（5）剩余费用作为工程质量保证金，发包人于竣工验收合格之日起满 24 个月后支付。发包人按本合同约定完成上述支付行为即视为发包人履行完全部支付义务。

（6）施工期间如因甲方单方原因需要终止本施工项目，甲方仅按乙方实际完成的工程量支付工程款，乙方不再向甲方提出任何付款、索赔要求。

4.4.2 甲方每次付款前，乙方应先为甲方提供增值税专用发票，并且从第二次付款开始，每次付款前乙方还应向甲方提供民工工资支付清单、凭证，否则甲方有权拒付。乙方不得以甲方未支付工程款为由拖欠农民工、施工人员工资。

5. 材料设备供应

5.1 乙方采购的材料设备，应按照设计说明、施工图纸和有关技术资料标准要求进行采购，提供材料设备产品的质量、环保合格证明，并对所购材料设备质量负责。

5.2 乙方采购的材料设备按约定到达指定地点前应通知甲方，双方应对材料、设备进行共同验收。

5.3 本工程中的主要材料应由双方选定样品样本。样品样本应经双方验收后封存，作为材料供应和竣工验收的实物标准。

5.4 双方所提供的工程主要材料应符合国家质检总局发布的《室内装饰装修有害物质限量标准》。

6. 双方派驻本工程项目的代表

6.1 甲方派驻本工程项目的代表为_____。

6.2 乙方派驻本工程的项目经理为_____，是乙方在本工程项目中的代表。

6.3 双方派驻本工程施工场地的代表，按照本合同约定行使各自派出方的权利，履行派出方的义务。

6.4 甲方代表在授权范围内向乙方项目经理发出的任何书面形式的条件和指令，项目经理应予执行。

7. 双方权利与义务

7.1 甲方的权利与义务

7.1.1 有权根据工程需要撤换派驻施工场地的代表和监理工程师，但应提前7日书面通知乙方。撤换后代表或监理工程师的权责不变。

7.1.2 有权监督乙方履行各项合同义务。

7.1.3 有权审批乙方编制的施工进度计划。

7.1.4 有权对工程质量、施工进度进行监督，参加材料、设备验收、隐蔽工程验收、竣工验收。

7.1.5 按照合同约定向乙方支付工程款。

7.2 乙方权利与义务

7.2.1 乙方必须服从甲方对工程项目和安全管理生产的管理。执行合同单价和投资总额对应的控制管理标准及装修标准，并按照甲方提供的施工图纸进行施工。

7.2.2 乙方应具有与本合同工程相符的施工资质证明；进场前交甲方备案。乙方应于开工前办理有关部门对交通、噪音、环境保护、安全生产等的审批手续。

7.2.3 乙方应制定并组织落实实施施工计划。保证施工的安全、质量和进度要求，保证完成的施工工程符合双方约定及甲方的要求。

7.2.4 乙方应配有满足施工要求的技术人员和管理人员，并能保证在施工过程中在现场进行监督管理，并解决随时出现的问题。进场的乙方管理人员、安全人员、技术人员必须与提交的资质材料相符合。

7.2.5 乙方保证工程施工有关图纸及有关材料有关内容不泄漏给任何第三方，且不得将其用于本合同约定工程之外目的。

7.2.6 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。

7.2.7 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。

7.2.8 乙方应根据工程需要，安排施工使用的照明、看守、围栏及有关安全措施，严格安全防护和防火措施，因未履行上述义务造成的工程、财产损失和人员伤亡，乙方承担责任并负责赔偿。

7.2.9 乙方按有关规定严格执行施工现场消防等方面安全标准管理，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。

7.2.10 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。

7.2.11 乙方应遵守市区有关部门对施工场地市容、环卫、环保、交通、安全生产和施工噪声、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。

7.2.12 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。

7.2.13 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、地下管网设施、人防设施、甲方建筑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。

7.2.14 乙方应在施工现场按照北京市有关规定设置告示牌及安全警示标志，并在工程进行 4 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。

7.2.15 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。

7.2.16 乙方负责处理施工过程中的扰民及民扰等问题，因此产生的相关费用由乙方承担。

7.2.17 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，禁止患有传染性疾病的人员进入施工现场。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。

7.2.18 乙方负责协调政府职能部门及办理相关手续。

7.2.19 乙方负责保证施工工程质量，并负责工程交付后的保修。

7.2.20 乙方不服从甲方管理的，甲方有权要求乙方支付工程价款总额 30% 的违约金。

7.2.21 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。

7.2.22 行政机关或有关部门检查中发现属于乙方的各类问题，处罚结果均由乙方承担。

8. 工程验收

8.1 隐蔽工程验收:具备隐蔽条件的工程部位，乙方应在自检合格后 48 小时内以书面形式通知甲方验收，验收合格并经甲方在检验纪录上签字后，乙方才可进行隐蔽和继续施工。

8.2 阶段验收:甲方根据工程量进行阶段验收，因乙方施工原因工程质量未达到本合同约定的质量标准时，乙方应进行返工或整改处理，直至达到国家规定的质量标准，返工或整改处理的一切费用由乙方自行承担，如乙方不进行返工或

整改处理,甲方有权委托他人进行整改处理,返修或整改处理的费用由乙方承担,由此产生的费用及给甲方造成的损失均全部由乙方承担。

8.3 竣工验收

8.3.1 乙方应对所施工工程项目自检,完成整改自我验收合格,工程经自检后具备竣工验收条件的,乙方应按国家竣工验收的有关规定向甲方提供竣工验收报告、竣工资料、设计和甲方确认的竣工图纸。甲乙双方共同国家按建筑装饰(JGJ73-91)与施工及验收规范标准对工程进行验收,填写验收记录单,签署验收单。

8.3.2 验收不合格的,乙方应按照甲方的要求在合理期限内无偿修理或者返工、改建。经过修理或者返工、改建后,造成逾期交付的,承包人应当按照约定承担违约责任。

8.3.3 竣工日期为乙方送交竣工验收报告的日期,需修改后达到竣工验收标准的,竣工日期为修改后提请甲方验收的日期。竣工日期也视为保修起始日期。

8.4 经竣工验收承保范围内的工程,因乙方原因工程竣工验收达不到合同约定的标准,乙方除应按 8.2 款的规定进行整改至达到验收标准,还应向甲方支付工程价款总额 30%的违约金。58.5 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市,乙方仍须承担无偿返修的义务。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。

9. 违约责任

9.1 甲、乙方不能按合同约定履行自己的各项义务时应承担相应的违约责任,包括支付违约金、赔偿因违约给对方造成的经济损失。

9.2 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或违反国家及北京市相关环保规定的材料,乙方应负责使用合格的材料无偿进行返工、按工程价款总额的 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)。

9.3 如乙方施工工程达不到工程质量标准(包括室内环境污染控制不达标)或甲方要求,乙方应进行彻底无偿返工修理、对室内空气质量不达标的应进行全

面综合治理，乙方并支付相当于工程价款总额 30%违约金，并承担损失赔偿责任。

9.4 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工程价款总额 5%的违约金，如因此影响甲方正常使用的，由此造成的损失由乙方全额承担。

9.5 由于发生安全事故或乙方原因造成甲方或第三者财产、人身或其他合法权益损害，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）。

9.6 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、按工程价款总额的 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）。

9.7 工程保修期为自工程验收合格之日起 24 个月，在保修期内，如乙方未按照协议约定及时赶到现场或及时修复的，每延迟一日，乙方须向甲方支付工程价款总额 5%的违约金，甲方有权自行修复或委托他人维修，并由乙方承担相关费用。

9.8 乙方未按照合同约定开具符合一般纳税人资格的增值税专用发票，甲方有权据此不支付任何费用，且有权解除合同。

9.9 乙方在施工过程中与任何第三方之间的纠纷及费用（包括但不限于农民工、施工人员工资、行政机关处罚等）均与甲方无关，如影响甲方施工并造成损失，甲方有权从支付给乙方的价款中直接扣除相关损失费用。

9.10 甲方有权在结算审核过程中对施工内容进行现场复核，复核过程中如发现乙方结算存在虚报、多报内容，视为乙方违约，甲方有权要求乙方按照虚报、多报部分造价的 10%向甲方支付违约金。

9.11 如乙方行为违反本合同约定，需要支付违约金的，甲方均有权从未结款项中直接扣除相应违约金。

10. 保修条款

本工程竣工验收后，乙方在承包范围内对工程质量负责质量保修，质量保修期为24个月。保修期内，乙方负责免费维修，并在接到甲方通知后 2 小时内到达现场进行维修。保修期满后属乙方施工原因造成的质量问题仍由乙方负责。

11. 争议解决方式

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商解决；协商解决不成的，任何一方均有权向北京市朝阳区人民法院提请诉讼解决。

12. 其他

12.1 本协议一式贰份，甲乙双方各执一份，具有同等效力；经甲乙双方法定代表人或授权代表签字并盖公章/合同章后生效。

12.2 本合同涉及有关证照、审批手续及授权签约人的授权委托书作为本协议的附件。

12.3 乙方应与甲方签订安全协议（详见附件 1《安全协议》）作为本合同的附件，合同附件与本合同具有同等效力。

12.4 本协议包含以下附件：

附件 1：《安全协议》

附件 2：投标报价文件

（以下无合同正文，为本协议签字盖章页）

甲方盖章：

乙方盖章：

法定代表人/授权代表签字：

法定代表人/授权代表签字

年 月 日

年 月 日

安全生产、消防、治安、文明施工协议书

甲方：北京京客隆商业集团股份有限公司

乙方：

工程名称：

为认真贯彻执行“安全第一、预防为主”的安全生产方针，确保京客隆维修工程能够安全、优质、高效地顺利进行，并确保施工现场人员的人身安全，根据《北京市安全生产管理条例》、《北京市消防条例》、《劳动法》、《北京市建设工程施工现场安全防护基本标准》（2003年1—4#文件）、《建设工程安全生产管理条例》、《北京市建设工程施工现场管理办法》和甲方施工现场管理制度等有关规定，甲乙双方经协商，一致达成协议如下：

1. 甲方权利义务

- 1.1 甲方向乙方提供施工现场相关图纸及供水、排水、供电、气象和水文观测资料，保证资料的真实、准确、完整。
- 1.2 甲方对乙方进行严格的资质审查，乙方所有资质资料在甲方备案。
- 1.3 甲方要求乙方进行全员安全知识考试，未经安全教育培训者，不得进入现场施工。
- 1.4 乙方在安全文明施工中，甲方给予支持，并有监督、检查、指导的责任。
- 1.5 甲方组织乙方参加定期或不定期的安全文明施工检查或安全例会，及时传达上级的有关文件及通报等。并监督贯彻落实执行情况。
- 1.6 在施工过程中甲方对乙方进行监督，对违章、违规、违纪人员有权制止，出据隐患整改通知，则成立即整改或限期整改，对逾期不进行整改的有权进行经济处罚。对危及人身安全或酿成重大事故的险情有权停工整顿。

2. 乙方权利义务

- 2.1 总则：乙方就对所承揽施工项目的治安、消防安全、文明施工及安全生产全面负责，并严格执行国家各项法律法规以及甲方有关安全管理规定，自觉接受甲方和上级主管部门的监督检查。乙方按照要求进行安全、消防、治安、文明

施工方面的教育，并应及时发现并纠正安全隐患。对于甲方提出的隐患整改意见，应及时认真的加以落实，确保施工现场安全无事故。

2.2 分则：

2.2.1 安全生产管理

2.2.1.1 乙方直接负责施工现场的管理工作。

2.2.1.2 乙方必须建立安全管理和安全检查机构，设置专职和兼职安全员，安全员必须佩带明显袖标。

2.2.1.3 乙方在施工项目开工前必须制定施工组织设计方案，施工安全措施等，报甲方审核备案，对施工人员进行安全技术交底，全员签定安全责任书后方可进入施工。

2.2.1.4 乙方严禁使用未成年人和不适应现场安全施工要求的老、幼、病、残人员及其他不适岗人员进行施工。并且不得指派无专业操作证件人员从事有危险性的工作，若须参加有危险性的工作时，应在有经验的持有有关证件的专业人员的带领或监护下进行，并应采取有效的安全防护措施。

2.2.1.5 乙方对特殊作业人员必须做到持证上岗，无特殊作业证者严禁操作。

2.2.1.6 乙方进入施工现场必须配戴安全帽，高空作业必须配戴安全带。

2.2.1.7 乙方对所有施工人员须签订《劳动（务工）合同》，并为施工人员投保意外伤害、工伤等社会保险，按国家规定配备劳动防护用品、用具。乙方未与施工人员签订《劳动（务工）合同》或未给施工人员投保意外伤害、工伤等社会保险的致使造成劳务纠纷、意外伤害等人身伤亡事故的，由乙方承担全部的民事赔偿责任。

2.2.1.8 乙方要严格遵守行业规定要求和甲方关于施工现场临时用电等有关安全规定，严禁私拉乱接线路。

2.2.1.9 乙方要教育施工人员严格遵守国家有关法律、法规和安全管理规定，遵守甲方现场管理规定。因违反国家有关法律、法规和安全管理规定，由此造成的人身、财产损失，由乙方承担赔偿责任。

2.2.1.10 乙方应对施工人员进行体检，体检不合格或患职业禁忌病以及老弱 病残及童工严禁录用。

2.2.1.11 乙方负责保管施工期间所有机械设备、工具、材料，如发生丢失、 被盗或其他损失，属于甲方的，由乙方负责赔偿，属于乙方的自行负责。

2.2.1.12 乙方在施工期间要做到杜绝伤亡和死亡事故，不发生高空坠落、物 体打击、触电、坍塌、重伤、群伤等事故。轻伤频率在 5%以下，杜绝 重大机械设备、安全生产、交通、火灾等事故的发生。

2.2.2 消防安全管理

2.2.2.1 乙方负责管辖范围内施工现场消防安全管理工作。要按有关规定健 全消防组织，进行消防安全培训和现场演习，对重要岗位和从事危险 工作的人员要建立考核制度。

2.2.2.2 乙方应配备专职或兼职消防安全员。

2.2.2.3 乙方在施工现场应配备足够的在有效期内的消防器材，标志要醒目。组 织职工学习正确使用消防器材，进行灭火训练。

2.2.2.4 施工现场的用电线路、用电设施的安装使用必须符合安装规范和安 全操作规程，并按照施工组织设计进行架设，严禁任意拉线接电。

2.2.2.5 施工现场严禁动用明火、吸烟。严禁使用电炉子、电热棒。

2.2.2.6 施工堆料、设备摆放不准堵塞消防通道，圈占、埋压消防栓。

2.2.2.7 施工现场动火需填写动火证明，设专人看管，并符合技术规范和操 作规程，杜绝违章作业，落实防火措施以确保施工安全。

2.2.2.8 乙方要教育施工人员严格遵守国家有关法律、法规和消防管理规定，遵 守甲方现场管理规定。对触犯国家法律、法规的，承担法律责任。 由此造成的 损失，由乙方负责承担。

2.2.3 治安安全管理

2.2.3.1 乙方负责管辖范围内施工现场治安管理工作，应配备专职或兼职治 安员。

2.2.3.2 乙方应对职工进行精神文明及法制教育，增强职工遵纪守法观念，共同维护好社会治安秩序，做好施工现场保卫工作。

2.2.3.3 乙方要教育施工人员严格遵守国家有关法律、法规和治安管理规定，遵守甲方现场管理规定。对无视国家法律、法规，触犯法律的，承担法律责任。由此造成的损失，由乙方负责承担。

2.2.4 文明施工管理

2.2.4.1 乙方负责管辖范围内施工现场文明施工管理工作。材料设备码放整齐有序，施工现场做到专人清理。施工的下脚料、渣土等应及时清理出现场。

2.2.4.2 施工现场应有专人负责保洁，配备相应的洒水设施，及时散水清扫，防止扬尘污染。四级以上大风应停止室外作业。

2.2.4.3 保证施工现场道路畅通和环境整洁，排水系统处于良好使用状态；在车辆、行人通行的地方施工，沟井坎穴和平台应设置必要的防护设施和标志。

2.2.4.4 乙方要教育施工人员严格遵守国家有关健康和环保管理规定。因违反国家有关规定，由此造成的损失，有乙方负责承担。

3. 发生火灾、被盗、工程质量、机械设备或人身伤亡等事故，乙方必须立即报告甲方。

4. 甲方对乙方施工中出现的隐患提出限期整改意见后，乙方应积极进行整改，未按期整改，由乙方承担由此造成的一切处罚和损失，并承担相应的法律责任。

5. 施工期间因乙方原因发生火灾、被盗、财产损害、人身伤亡及其他重大责任事故，给甲方及第三方造成损失的，乙方应全额赔偿并承担由此产生的一切责任及发生的费用（包括但不限于由此产生的律师费、诉讼费、仲裁费、鉴定费、第三人索赔及政府部门的罚款等）。

6. 本协议一式六份，双方签字盖章后生效，双方共同遵守；此协议作为施工合同的附件，具有同等法律效力。

甲方盖章

乙方盖章

法人代表或委托代理人签字

法人代表或委托代理人签字

年 月 日

年 月 日

第六部分响应文件格式

（一）报价承诺函：

报价承诺函

致：北京京客隆商业集团股份有限公司

根据贵公司京客隆各门店适老化改造工程项目的竞争性磋商公告，我方积极响应。为此，我方作如下郑重声明：

1. 我方愿意按照文件的所有要求，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_____（公司名称）_____愿意承担由此而产生的一切后果。

2. 按照文件规定，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，副本_____份。

4. 我方已详细审查全部竞争性磋商响应文件，包括修改文件（如有的话）以及全部参考资料和有关附件，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本次采购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）参加本次京客隆各门店适老化改造工程项目前三年内，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. 我方承担编制响应文件与递交响应文件所涉及的一切费用，无论结果如何，采购人对上述费用不负任何责任与义务。

11. 与本次谈判有关的一切正式往来通信请寄：

响应单位全称：

联系人：

地址：

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：

年 月 日

（二）报价表

按照招标人提供的报价清单格式组卷，如招标人无报价清单格式要求，可自行按照招标文件进行组价组卷。

适老化改造工程量清单								
序号	施工项目	技术参数	工程量		单价/元	合价/元	备注	涉及店铺
			单位	数量				
1	卫生间隔断	1. 拆除原有卫生间隔断 2. 新做隔断安装（木纹抗倍特板） 3. 含五金件	m ²	80				望京店 天达路店
2	蹲便改坐便	1. 拆除原有蹲便器 2. 拆除原有蹲便位置地面台阶 3. 瓷砖地面新做 4. 坐便器安装（含上下水改造）	个	4				望京店 天达路店
3	卫生间墙体砌筑	1. 新建 200 厚加气混凝土砌块墙体（底部混凝土反坎 300mm 高） 2. 砌块强度等级为 MU5.0，砌块容重≤8KN/m，砌筑砂浆强度等级为 M5.0 3. 含构造柱圈梁（结合现场按规范设置）	m ³	50				松榆里店 团结湖店 针织路店 京源店
4	卫生间墙面装饰	1. 墙面水泥砂浆抹灰（挂网、拉毛、抹灰，均厚 12mm） 2. 防水施工（1.5mm 聚氨酯防水施工，高度 400mm、900mm、1800mm） 3. 瓷砖墙面新做（墙面 300*600mm、地面 600*600mm）	m ²	250				松榆里店 团结湖店 针织路店 京源店
5	卫生间地面装饰	1. 地面水泥砂浆找平 2. 防水施工（2mm 聚氨酯防水施工） 3. 瓷砖地面新（600*600mm）	m ²	160				松榆里店 团结湖店 针织路店 京源店

6	卫生间 顶面装饰	1. 铝扣板吊顶（600*600mm）	m ²	160				松榆里店 团结湖店 针织路店 京源店
7	局部墙面修补	破损墙地面瓷砖修补 （剔凿墙地面破损瓷砖、重新粘贴颜色相近瓷砖）	m ²	10				天达路店 望京店
8	卫生间 木门	1. 木纹免漆门（50mm 厚） 2. 洞口尺寸：结合现场 3. 含门框、把手、门锁、合页、闭门器等所有五金配件 4. 门窗洞口填充后塞剂	m ²	20				天达路店 松榆里店 团结湖店 针织路店 京源店
9	五金洁具	1. 洗手盆安装（含配套上下水） 2. 冷热水龙头安装 3. 含配套上下水	套	10				天达路店 松榆里店 团结湖店 针织路店 京源店
10	小便斗 安装	1. 小便斗安装（含感应器、上下水）	套	10				天达路店 松榆里店 团结湖店 针织路店 京源店
11	大便器 安装	1. 蹲便器安装（含脚踏阀、上下水）	套	20				天达路店 松榆里店 团结湖店 针织路店

								店 京源店
12	大便器 安装	1. 坐便器安装（含上下水）	套	10				天达路 店 松榆里 店 团结湖 店 针织路 店 京源店
13	无障碍 扶手安 装	1. 符合无障碍标准扶手安 装（坐便位置、小便斗位置）	m	30				天达路 店 松榆里 店 团结湖 店 针织路 店 京源店 望京店
14	便民服 务台	1. 根据现场深化服务台设 计 2. 免漆板地柜，宽 600mm 高 900mm（局部高 600mm） 3. 人造石台面（样品甲方确 认） 4. 包含洗手盆（上下水、冷 热水龙头） 5. 220V 五孔插座（个数根据 现场需求设置）	m	30				天达路 店 松榆里 店 团结湖 店 针织路 店 西坝河 店 望京店
15	休息坐 凳	1. 根据现场情况深化设计 2. 免漆板基础 3. 西皮面料（阻燃、防污） 4. PU 成型发泡高密度海绵 （防氧化、防碎）	m	30				天达路 店 松榆里 店 团结湖 店 针织路 店 西坝河 店

								望京店
16	暂估 ---给 排水改 造	结合现场情况深化设计并 实施 (按实际发生工程量以双方 最终审定价格结算)	项	1				天达路 店 松榆里 店 团结湖 店 针织路 店 西坝河 店 望京店
17	暂估 ---机 电改造	结合现场情况深化设计并 实施 (按实际发生工程量以双方 最终审定价格结算)	项	1				天达路 店 松榆里 店 团结湖 店 针织路 店 西坝河 店 望京店
税金（9%）								
合计								

（三）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、其他相关证书及证明材料

（四）技术或者服务方案

（五）近三年主要业绩

(六) 组织机构及人员情况

(七) 拟用于本项目的人员情况

(八) 其他相关文件