

# 北京市十一学校初中楼综修改造工程

比 选 文 件

# 目录

第一部分 比选公告 .....	2
第二部分 比选须知 .....	4
第三部分 评分方法和标准 .....	7
第四部分 合同范本 .....	8
第五部分 比选文件格式（自拟） .....	16

## 第一部分 比选公告

1.	北京市十一学校根据国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范，就北京市十一学校初中楼综修改造工程项目进行比选，特邀请具备相应能力和良好信誉的公司参与比选。
2.	招标人：北京市十一学校
3.	项目名称：北京市十一学校初中楼综修改造工程
4.	项目地址：北京市海淀区玉泉路66号
5.	比选报名时间：2026年1月15日至2026年1月19日17:30（北京时间）
6.	比选文件投递截止时间：2026年1月26日上午09:30之前
7.	比选文件投递地点：北京市十一学校（北京市海淀区玉泉路66号）
8.	比选开标时间：2026年1月26日上午09:30
9.	招标人邀请所有投标人按前款规定的时间和地点参加开标会，投标人法定代表人或其委托代理人应当按时出席开标会。 <b>特别提醒：</b> 参加开标会的投标人法定代表人或其委托代理人应随身携带法定代表人身份证明文件或法定代表人授权委托书以及本人身份证原件及复印件，并签名报到以证明其出席。
10.	经 办 人：李老师
11.	联系电话：010-88628750

## 第二部分 比选须知

### 1. 工程概况：

1. 工程名称：北京市十一学校初中楼综修改造工程
2. 建设地点：北京市海淀区玉泉路66号
3. 建设规模：4100平方米
4. 工程类别：装修改造
5. 项目预算金额：77万元

### 2. 比选范围

设计施工图纸、招标人提出的要求及有关技术说明能够满足招标人使用需求。

### 2. 工期

- 2.1 总工期：38日（为日历工期，含法定节假日）
- 2.2 计划开工日期：2026年2月1日
- 2.3 计划竣工日期：2026年3月10日

### 3. 质量标准

本工程质量应达到国家、行业或地方的设计标准、验收规范、质量检验标准以及双方约定的其他标准

### 4. 资金来源和落实情况

- 4.1 资金来源：自筹
- 4.2 落实情况：已落实

### 5. 招标方式

本工程采用比选招标的方式进行招标。

### 6. 资格要求

- 6.1 1. 投标人应是按照招标公告要求获取招标文件的单位。
2. 投标人应符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定：
  - （1）具有独立承担民事责任的能力；
  - （2）具有良好的商业信誉；
  - （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；
  - （4）法律、行政法规规定的其他条件。

6.2 本项目不接受联合体投标

## 7. 现场踏勘

1. 踏勘现场时间：自行踏勘（比选文件递交前）

2. 地点：北京市海淀区玉泉路66号

## 8. 比选文件报价要求

1. 进行房屋修缮拆改时，清单执行京建发（2025）377号文—北京市住房和城乡建设委员会印发《关于执行〈建设工程工程量清单计价标准〉及配套工程量计算标准的实施意见》的通知及相应配套定额及取费标准；

2. 进行新建工程时，清单执行 GB/T50500-2024《建设工程工程量清单计价标准》及相应配套定额及取费标准；

3. 报价满足业主对材料的品牌要求，以及现场成品保护及垃圾清运等；

4. 投标人应在踏勘现场时充分了解本招标工程现场条件和周围环境，并在编制投标文件时对此做出相应的、恰当和充分的考虑；

5. 投标人应根据比选文件要求的安全防护、文明施工措施要求和项目内容，施工组织设计中制定的具体措施以及北京市建设委员会关于安全防护、文明施工措施费用计取标准的规定，结合自身的技术装备和管理水平，计取安全防护、文明施工措施费用；

6. 投标人应在招标人提供要求及图纸的基础上进行报价，本次招标内容为比选文件（即工程说明、图纸）及现场踏勘中全部内容；

7. 投标人在报价时应充分、全面地阅读和理解比选的全部内容，详实了解工程场地及其周围环境，充分考虑本工程特点及拟定的施工组织设计，提出本工程的措施项目清单和费用；

8. 投标人应根据国家及北京市相关规定计取税金；

9. 投标报价中应考虑招标文件中要求投标人承担的风险范围以及相关的费用；

## 9. 比选文件技术措施要求

1. 投标人应根据本招标工程关于安全文明施工措施的具体要求及措施项目内容，依据现行标准规范，结合工程特点、工程场地、周围环境、工期进度和作业环境要求，在施工组织设计文件中制定相应的安全文明施工的具体措施；所编制的方案及措施应符合国家及北京市建设行政主管部门关于安全文明施工措施方面有关文件的规

定。

2. 根据工程需要，提供和维修非夜间施工使用的照明、围栏设施，负责安全保卫；

3. 遵守政府有关主管部门对施工场地交通、施工噪音以及环境保护和安全生产等的管理规定；

4. 承包人负责已完成工程及原有工程需要保护的成品保护工作，保护期间发生损坏，承包人自费予以修复；

5. 保证施工场地清洁符合环境卫生管理的有关规定，在交工前清理现场达到交工要求，并承担违反有关规定造成的损失和罚款；

6. 承包人应当按照工程施工验收规范和标准的规定，对用于永久工程的主要材料、半成品、成品、建筑构配件、工程设备等进行试验和检验，按建设部及北京市的相关规定执行。工程设备和工艺在经过检验并获得监理人批准以前，不得用于任何永久工程；

7. 在向监理人提交竣工验收申请报告前，承包人应当完成竣工验收前的清理工作，包括但不限于：

（1）从永久工程内清除所有剩余材料、杂物、垃圾等；

（2）清洗工程的所有地面、墙面、楼面、路面等表面；

（3）清洗和擦洗所有玻璃、瓷砖、石材和所有金属面；

（4）修缮所有损坏、清除所有污迹、替换所有需更换的材料；

（5）所有表面完成约定的装修和装饰；

（6）检查和调试所有的门、窗、抽屉等以确保它们开启的顺畅；

（7）检查和调试所有的五金件并上油；

（8）检查、测试和确保所有服务系统、设施和设备达到良好运行状态和效果；

（9）所有钥匙（如果有）贴上标签并固定到钥匙排上随时可以交给监理人；

（10.）清理工作所需费用由承包人承担。

## 10 合格投标人

被邀请单位资格已由招标人审核，被邀请单位即为合格投标人。

### 第三部分 评分方法和标准

序号	评分内容		得分
1	类似业绩 (15分)	公司提供三个及以上同类业绩：15分；每个同类业绩：5分，最高15分。 投标人认为必要的其他资料。	0-15分
2	项目服务团队 (15分)	项目服务团队匹配： 1、项目组织管理机构组织、人员配置合理：11—15分； 2、项目组织管理机构组织、人员配置一般：6—10分； 3、项目组织管理机构组织、人员配置不合理：0-5分； (备注：项目管理人员须符合项目配备使用功能要求，以及符合国标要求)	0-15分
3	服务方案 (30分)	1. 施工方案针对性强，4分；一般，2—3分，不合理：0-3分； 2. 质量保证合理：4分；一般：2—3分，不合理：0-1分； 3. 进度控制合理：4分；一般：2—3分，不合理：0-1分； 4. 劳动力计划及主要设备材料计划及配置合理：4分；一般：2—3分，不合理：0-1分； 5. 文明施工措施合理：4分；一般：2—3分，不合理：0-1分； 6. 安全防护措施合理4分；一般：2—3分，不合理：0-1分； 7. 与招标人的配合合理3分；一般：2分，不合理：0-1分； 8. 售后服务合理3分；一般：2分，不合理：0-1分。	0-30分
4	投标报价 (40分)	投标报价得分：采用低价优先法计算，即满足投标文件要求且投标价格最低的投标报价为投标基准价，其价格分为满分。其他满足招标文件要求的供应商的价格分统一按照下列公式计算： 投标报价得分=（投标基准价 / 投标报价）×40； 注：1. 得分保留两位小数。	40分

**评分要求：专家组人员组成应为奇数，5个及以上人员，取平均值；**

## 第四部分 合同范本

根据《中华人民共和国民法典》及其他法律法规和规章，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，经协商一致，就办公或房屋设施维修维护工程施工的有关事宜订立本合同。

### 1. 工程概况

1.1 工程名称：北京市十一学校初中楼综修改造工程。

1.2 工程地点：北京市海淀区玉泉路 66 号。

1.3 工程内容：初中教学楼装饰装修工程。

1.4 承包范围：施工图纸所示所有内容。

1.5 承包方式：双方约定，乙方按照以下第(1)种方式承包：

(1) 乙方包工、包全部材料；

(2) 乙方包工、包部分材料；

(3) 乙方只包工。

### 2. 工程质量

**2.1 本工程质量应达到国家、行业或地方的设计标准、验收规范、质量检验标准以及双方约定的其他标准。**

2.2 约定标准：工程质量应达到合格标准。

### 3. 工期

3.1 总工期：38 日（日历工期，含法定节假日）。

3.2 开工日期：2026 年 2 月 1 日

3.3 竣工日期：2026 年 3 月 10 日

3.4 延期开工：乙方不能按期开工的，应提前 2 日以书面形式通知甲方，并经甲方书面同意后方可延期开工，具体开工日期另行约定；如甲方不同意延期开工，则工期不顺延。如因甲方原因需延期开工的，应提前 2 日书面通知乙方，并相应顺延工期。

3.5 暂停施工和复工：甲方要求乙方暂停施工或复工的，应提前向乙方提出处理意见，乙方应根据意见及时停工并妥善保护已完工工程或及时安排复工。

### 3.6 工期顺延

(1) 发生以下情况的，工期可顺延：

a) 甲方未能按合同约定提供开工条件的；

b) 因甲方原因导致的工程量增加、设计变更的；

- c) 甲方未按时验收隐蔽工程的；
- d) 甲方未按时供应合同约定的材料和设备的；
- e) 因甲方或甲方代表坚持错误指令而导致工期延误的；
- f) 不可抗力和其他非乙方原因造成停工的。

(2) 出现以上情况时，乙方应及时以书面形式通知甲方，并经甲方书面认可。因乙方原因导致工期延误的，由乙方承担责任，工期不顺延。

#### 4. 设计

4.1 设计图纸及技术文件按照以下第(1)种方式提供：

- (1) 由甲方于开工7日前向乙方提供满足施工需要的设计图纸及技术文件；
- (2) 由乙方于开工  /  /  日前提供满足施工需要的设计图纸及技术文件送甲方审批，

甲方应于  /  /  个工作日内审批完毕并交还乙方。

4.2 设计变更

(1) 甲方要求变更设计时，应在该分部或分项工程施工 3 日前通知乙方。乙方应立即停止对涉及部分的施工及准备活动。

(2) 由于设计变更造成乙方材料积压，由甲方负责处理并承担相应损失。

(3) 已完工程设计变更造成乙方返工的损失，由甲方承担。

(4) 设计变更应由甲方代表办理洽商确认手续，乙方应变更施工进度计划，送甲方批准，同时调整工程价款。

(5) 涉及设计变更的，设计图纸提供方应给出变更设计图纸及材料样品，以作计价及施工依据。

#### 5. 工程价款

5.1 本工程签约合同价按照以下第(1)项约定：

- (1) 招标工程以中标价为准；
- (2) 非招标工程以审定的工程预（概）算书为准。

5.2 本工程签约合同价

合同价款形式：工程暂估价合同，以最终结算审计为准。

合同价款总计：暂估合同价（含税价）人民币大写                    （小写：¥                     元）；  
（除税价）人民币大写                    （小写：¥                     元）；（税金）人民币大写                    （小写：¥                     元），税率为      。（工程报价单见附件 1），包含本工程所必需的、全部或

部分的材料（如乙方提供全部或部分材料）、设施设备、施工、安装、人工、运输、管理、税金、保险、报审、验收等所有相关费用，未经甲方书面同意，不得以任何理由增加其他项目费用。若国家出台新的税收政策，则按照新政策执行。

竣工结算价与签约合同价不一致的，以经甲方审核通过的竣工结算价为准。

5.3 本工程按可调整的承包方式对承包造价作如下调整：本合同采用暂估价，按结算审计审定金额为准。

#### 5.4 工程价款支付

(1) 本合同生效后，甲方分二次，按下表约定支付工程款。

工程款支付进度	比例	金额（元）
第一次：在合同签订后且收到供应商提交的正式发票后，采购人一次性向供应商支付预付款。	<u>付至合同价 50 %</u>	
第二次：结算审计完成后，且采购人收到中标方 3%（审定金额的 3%）的质保金或银行保函后。	<u>支付审定金额剩余的 全部工程款（包括前 期已支付的工程预付 款）</u>	
备注：		

(2) 任何一笔款项支付前，乙方应开具同等金额的、经甲方确认无误的增值税专用发票。质保金发票应随最后一笔进度款一同开具。

(3) 乙方未经甲方书面同意超出设计图自行增加的工程量和因乙方原因返工增加的工程量不予计量，且乙方不得因此要求甲方增加工程款。

#### 6. 材料设备供应

6.1 本工程由乙方采购材料、设备的，应按照设计说明、施工图纸和有关技术资料标准要求采购，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。

6.2 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。

6.3 乙方所提供的工程主要材料应符合国家相关标准。

## 7. 双方派驻本工程项目的代表

7.1 甲方派驻本工程项目的代表：吕沧海 职务：  /  ， 职称：  /  。

7.2 本工程项目甲方委托监理单位依法对工程施工实施监理。

监理工程师：  /  ， 职务：  /  ， 职称：  /  ， 注册证书号：  /  。

7.3 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。

7.4 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。

7.5 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，项目经理应予以执行。

## 8. 双方权利

### 8.1 甲方权利

(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 个工作日书面通知乙方。撤换后代表或监理工程师的权责不变。

(2) 有权审批乙方编制的施工进度计划。

(3) 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。

### 8.2 乙方权利

(1) 有权根据工程需要撤换派驻本工程施工场地的代表，但应提前 7 个工作日书面通知甲方，撤换后代表的权责不变。

(2) 有权监督甲方履行各项合同义务。

(3) 乙方代表认为甲方代表的指令不合理时，有权在收到甲方代表指令后 24 小时内向甲方代表提出修改指令的书面报告。

## 9. 双方义务

### 9.1 甲方义务

(1) 按约定向乙方支付工程款。

(2) 组织乙方和设计单位进行图纸会审和技术交底工作。

(3) 提供房屋主体结构，水、电、暖风机电设备的技术资料。

(4) 提供施工场地及所需水、电等施工条件。

### 9.2 乙方义务

(1) 制定并组织落实施工进度计划。

(2) 遵守政府有关主管部门对施工场地交通、施工噪音、环境保护和安全生产等管理规定。

(3) 安全施工

a) 应按有关规定，严格安全防护和防火措施，并承担由于管理不善造成的人员及财产损失。

b) 发生伤亡事故，应在第一时间报有关部门及时通知甲方，并按政府有关部门的要求处理。事故引发的费用由责任方承担。

c) 按工程及安全需要提供看守人员、维修施工使用的照明、围栏，在动力设备、高压线路、地下管线、易燃易爆、有毒有害地段以及临时交通要道附近施工时，应与甲方协商后做好安全防护措施。

d) 在未腾空和继续使用的建筑物内施工的，应制定专用安全和防火措施，以确保建筑物内财产和人身安全。

(4) 已竣工工程在未正式交付甲方之前，应负责工程成品保护工作。

(5) 负责施工场地的清洁，符合环境卫生管理的有关规定。

## 10. 工程验收

10.1 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代表和监理工程师验收，验收合格并经甲方代表和监理工程师在检验记录上签字后，乙方才可进行隐蔽和继续施工。

### 10.2 竣工验收

(1) 工程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、竣工图纸。甲方应在收到竣工验收报告、竣工资料、竣工图纸后7个工作日内组织验收，并在验收后14个工作日内书面通知乙方同意或提出修改意见，双方根据修改工程量的多少约定修改期限。乙方应按甲方意见进行修改并承担因自身原因造成的修改费用。

(2) 竣工日期为乙方送交竣工验收报告并经甲方验收合格的日期，需整改后达到竣工验收标准的，竣工日期为整改后并经甲方验收合格的日期。

(3) 竣工结算：竣工报告经甲方同意后，乙方按国家有关规定或合同约定向甲方递交竣工结算报告及完整的结算资料。甲方自收到报告和结算资料之日起14个工作日内进行审

核确认，同时甲、乙双方办理工程交接手续。

## **11. 违约责任**

11.1 除因不可抗力致使合同无法履行外，任何一方不履行本合同义务或者履行义务不符合约定的，守约方有权要求解除合同，违约方承担继续履行、赔偿损失和/或支付违约金等违约责任。

11.2 由于乙方责任延误工期的，每延误一日乙方应向甲方按工程总价款的\_\_2\_\_%支付违约金。

11.3 甲方逾期支付合同价款的，应就逾期部分向乙方支付按照中国人民银行规定的同期贷款基准利率计算的逾期付款违约金。

11.4 由于乙方责任导致工程质量和室内环境污染控制不达标的工程，乙方对工程质量不合格的部位应进行彻底返工修理，对室内空气质量不达标的应进行全面综合治理，由于以上原因造成工程延期交付的视同延误工期。

11.5 违约方承担违约责任后，除本合同被依法解除外，双方均应继续履行合同，以保持工程的连续性和已施工工程的完好。

## **12. 保修**

12.1 乙方应在工程竣工验收合格后 24 个月内对本合同项下的工程承担保修责任，如出现任何工程缺陷，乙方应在收到甲方通知后 3 日内负责维修，并承担相关费用。如乙方未在上述期限内提供维修，甲方可代为维修，相关费用由乙方承担。

## **13. 不可抗力**

13.1 本合同中不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括但不限于自然灾害、战争、武装冲突、社会动乱、暴乱或按照本条的定义构成不可抗力的其他事件。

13.2 任何一方由于不可抗力而影响本合同义务履行时，可根据不可抗力的影响程度和范围延迟或免除履行部分或全部合同义务。但是受不可抗力影响的一方应尽量减少不可抗力引起的延误或其他不利影响，并在不可抗力影响消除后，立即通知对方。任何一方不得因不可抗力造成的延迟而要求调整合同价格。

## **14. 争议解决**

14.1 合同履行过程中发生争议时，双方应本着诚实信用原则，通过友好协商解决。

**15. 合同生效**

15.1 本合同自双方法定代表人（负责人）或其授权代表<sup>1</sup>签署并加盖双方公章或合同专用章之日起生效。

**16. 签订日期**

16.1 合同签订日期以双方中最后一方签署并加盖公章或合同专用章的日期为准。

**17. 份数**

17.1 本合同一式陆份，甲方执叁份，乙方执叁份，具有同等法律效力。

**18. 合同附件**

18.1 本合同包含以下附件，与本合同具有同等法律效力。

(1) 附件 1：工程报价书；

**19. 特别约定**

19.1 本特别约定是对合同其他条款的修改或补充，如有不一致，以特别约定为准。

/\_\_\_\_\_。

(以下无正文)

\_\_\_\_\_

## 签 署 页

甲方：

乙方：

（盖章）

（盖章）

法定代表人（负责人）或

法定代表人（负责人）或

授权代表（签字）：

授权代表（签字）：

签订日期：

签订日期：

地址：

地址：

联系人：

联系人：

电话：

电话：

传真：

传真：

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

统一社会信用代码：

统一社会信用代码：

甲方代表（签字盖章）： /

乙方代表（签字盖章）：

## 第五部分 比选文件格式

项目名称：北京市十一学校初中楼综修改造工程

# 比选文件

供应商名称：\_\_\_\_\_（加盖公章）

供应商地址：\_\_\_\_\_

供应商联系人：\_\_\_\_\_ 电话：\_\_\_\_\_

在\_\_\_\_年\_\_月\_\_日\_\_时\_\_分前不得开启

## 一、投标确认函

北京市十一学校：

贵公司发来的关于北京市十一学校初中楼综修改造工程的投标邀请函，  
我公司已收悉。经研究，我公司决定以参加不参加贵公司的招标活动。按比  
选文件规定的投标时间递交投标文件。

此复

联系电话：\_\_\_\_\_ 联系邮箱：\_\_\_\_\_

受邀单位：\_\_\_\_\_（盖章）

年 月 日

## 二、授权委托书

北京市十一学校：

本人\_\_\_系\_\_\_\_\_(投标公司名称)的法定代表人，现委托\_\_\_\_\_(姓名)为我公司合法的代理人，就北京市十一学校初中楼综修改造工程的投标，以我公司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书委托期限为：自 年 月 日起至 年 月 日止。

投标人（盖章）：

法定代表人（签字/盖章）：

被授权人签字：

附：法定代表人身份证复印件，被授权人身份证复印件。

### 三、资格声明书（格式自拟）

## 四、报价清单表

### (一) 开标一览表

项目名称	投标报价（元）
北京市十一学校初中楼综修改造工程	大写： 小写：

法定代表人（单位负责人）或其授权代表（签字或盖章）：

投标人名称（盖章）：

日期： 2026 年 月 日

## (二) 工程量清单报价表

投标人编制的投标明细报价中须包含但不限于以下内容：

1. 投标总报价说明；
2. 投标时应按照招标文件提供的《工程量清单》进行填写报价。
3. 《工程量清单》见附件

法定代表人（单位负责人）或其授权代表（签字或盖章）：

投标人名称（盖章）：

日期： 2026 年 月 日

## 五、其他内容（格式自拟）

包括且不限于：项目服务团队、类似业绩、服务方案等内容。

服务方案内容包含：

1. 施工方案
2. 质量保证
3. 进度控制
4. 劳动力计划及主要设备材料计划及配置
5. 文明施工措施
6. 安全防护措施
7. 售后服务等方面。