

江苏开放大学桥林校区一站式学生社区建设项目改造工程

一、项目概况

1. 项目名称：江苏开放大学桥林校区一站式学生社区建设项目改造工程；

2. 建设单位：江苏开放大学；

3. 项目概况：本项目坐落于南京市浦口区桥林街道明因路 601 号，整体改造施工总面积约 1500 m²。改造范围覆盖校区多处核心学生功能区域，具体包含 E6 楼栋一楼“一站式”学生社区服务中心、E6 楼栋二楼心理健康咨询中心、E5 楼栋二楼学生成长中心以及宿舍组团 F 区两处学生宿舍公共大厅。

本项目整体规划与施工建设，严格对标教育部发布的《高校“一站式”学生社区综合管理模式建设提质增效指南（2025 年修订版）》核心建设标准，深度契合桥林校区一期整体校园建设与功能布局总体规划。项目始终坚守立德树人根本教育任务，以学生成长成才为核心导向，通过硬件空间升级与文化氛围赋能，着力打造功能完善、氛围浓厚、特色鲜明的新时代高校学生育人实践高地。

整体建设工作分为两大核心实施板块，分别为场地基础装修与配套设施改造工程、空间适配性文化主题营造工程。其中基础装修配套改造主要完成原有空间硬件翻新、功能设施升级、基础配套完善等土建及安装工作，优化场地使用功能、提升空间硬件品质；文化主题内容建设基于改造完成的标准化空间，结合高校育人理念、校园文化特色及场地功能定位，开展主题氛围营造、文化载体布设、特色内容落地等工作，实现空间功能与文化育人深度融合。

本次工程改造施工内容全面，涵盖多项土建及专项安装作业，主要包括室内整体墙面翻新出新、吊顶区域吸音板材定制安装、室内强弱电线路布设与系统优化调试、功能性室内隔断搭建、主题文化墙设计安装及配套细部施工等全部工序，项目具体施工范围、工程量及施工标准均以正式工程量清单为准，所有施工内容严格遵照清单规范落地实施。

4. 施工现场实际情况：由投标人自行勘查现场。

5. 招标范围：清单及施工图纸范围内装饰、安装及其他工程等。

6. 项目预算：95.3 万元。

二、评分标准

本项目采用综合打分法确定中标候选人。评标委员会将按下列评分具体办法和标准进行打分，总分值为 100 分，小数点后保留两位。

采购人根据采购项目的特殊要求规定的特定条件：建筑装修装饰工程专业承包二级（含）以上资质并同时提供有效的《安全生产许可证》。

序号	评审因素	评审细则	分值	分值类型
价格				
1.1	价格	(1) 当有效投标人数量≥ 5时, 扣除 1 个最高有效投标报价和 1 个最低有效投标报价, 取其余有效投标报价的算术平均值作为评标基准价。 (2) 当有效投标人数量< 5时, 取所有有效投标报价的算术平均值作为评标基准价。 2. 投标报价得分: (1) 经评审的有效投标报价=评标基准价时, 得 30 分; (2) 经评审的有效投标报价-评标基准价> 0时, 投标报价得分$=30-0.3 \times [(\text{有效投标报价}-\text{评标基准价}) \div \text{评标基准价} \times 100 \times 1]$; (3) 经评审的有效投标报价-评标基准价$< 0$时, 投标报价得分$=30-0.3 \times [(\text{评标基准价}-\text{有效投标报价}) \div \text{评标基准价} \times 100 \times 0.5]$; (4) 分值按内插法计算, 结果保留小数点后二位。 (5) 本项最高得分 30 分, 最低得分为 0 分。	30	主观分
技术方案				
2.1	施工组织设计 (技术标部分)	施工组织总体方案与概述: 根据施工组织总体设想、方案针对性、符合本项目特征打分 (1) 总体方案措施组织科学严密、考虑周全, 先进可行的, 得 10 分; (2) 总体方案措施完整, 可行性尚可, 得 7 分; (3) 总体方案措施不明确, 方案针对性一般性的, 得 4 分; (4) 未体现总体设想, 方案无针对性, 或未提供材料的不得分	10	主观分
2.2		分部分项施工方案: 描述准确、内容合理细致, 完全满足本项目建设要求, 得 4 分; 描述较准确、内容较细致、基本满足本项目建设要求, 得 3 分; 描述不准确、内容不细致、不完全符合本项目建设特点的得 2 分; 不提供, 不得分。	4	主观分
2.3		进度计划: 根据施工进度计划和各阶段进度的保证措施的合理可行性打分。 制定计划和保证措施合理可行得 6 分; 制定计划和保证措施基本可行得 4 分; 制定计划和保证措施缺乏合理性得 2 分; 无得 0 分, 满分 6 分。	6	主观分
2.4		安全文明施工及环境保护措施: 根据安全文明施工及环境保护等方案的合理可行性打分。 (1) 保证措施中安全文明及环保意识强, 措施完善, 可行有力的, 得 5 分;	5	主观分

		(2)保证措施完整但缺乏针对性，基本满足项目需求的，得 3 分； (3)保障措施缺乏可行性，勉强满足项目需求的，得 1 分； (4)保障措施描述较少或无描述的得 0 分，满分 5 分。		
2.5		施工质量： 根据施工质量的保证措施的合理可行性打分。 方案可行，针对性强得 4 分，方案基本可行，针对性一般得 2 分，方案缺乏合理性，针对性差得 1 分，无：0 分，满分 4 分。	4	主观分
2.6		已有设施、设备及管线的加固、保护等特殊情况下的施工措施： 保证措施合理可行性高得 5 分，保证措施基本可行得 3 分，保证措施缺乏合理性得 1 分，无：0 分；满分 5 分。	5	主观分
2.7		维保方案： 描述准确、内容合理细致，完全满足本项目建设要求，得 6 分； 描述较准确、内容较细致、基本满足本项目建设要求，得 4 分； 描述不准确、内容不细致、不完全符合本项目建设特点的得 3 分； 不提供，不得分。	6	主观分
业绩				
3.1	投标人业绩	投标人提供 2021 年 1 月 1 日以后（以合同签订日期为准）承担过类似工程业绩，每提供 1 个得 4 分，最高得 12 分。 需提供业绩合同复印件，不提供不得分。	12	客观分
履约能力				
4.1	项目负责人	拟派项目负责人具有中级及以上技术职称得 5 分。 （提供相关证明材料复印件加盖公章，原件备查）。 拟派项目技术负责人具有中级及以上技术职称得 5 分。 （提供相关证明材料复印件加盖公章，原件备查）	10	客观分
4.2	拟投入本项目的项目组成员	项目组成员：拟派施工员、质量员、安全员、材料员，每有一人得 2 分，最高得 8 分。 （提供相应岗位证书复印件加盖单位公章。一人一岗，不可兼得） 注：提供上述人员缴纳的近半年的社保证明材料复印件，并加盖公章。 项目经理、项目技术负责人和项目组其他成员互相不可兼任。	8	客观分
合计	总得分		100	

三、工程量清单编制依据

1. 招标人提供的设计的图纸
2. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）
3. 《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014 年）
4. 《江苏省安装工程计价定额》（2014 年）
5. 《江苏省修缮工程计价表》（2009 年）
6. 《江苏省建设工程费用定额》（2014 年）
7. 与该工程有关的图集和相关文件、规定
8. 其他相关规范要求。

四、编制说明

1. 根据图纸中的施工说明、工程的技术规范以及建筑工程计价清单规范的要求，编制工程量清单中的特征描述；

2. 施工图纸如若与现场实际有差别或者变更，施工中根据实际工程量办理工程签证结算；

3. 因现场条件及图纸不明因素需要深化所发生的费用，请投标人依据现场情况自行考虑在报价中；

4. 工程量清单中每一分部分项工程综合单价均应包括人工费、材料费、机械费、管理费、利润以及现行取费中的有关费用、有关文件规定的调价以及根据本招标文件要求的风险金等全部费用；

5. 建筑垃圾外运项目包含装包搬运下楼，装车、内转等全部相关费用；

6. 本项目所有与水电有关的穿墙、穿板、打洞、开槽、穿梁、绕梁、套管、开孔、封堵、修补等一系列相关内容，请投标单位按规范，图纸要求自行考虑在单价中，施工中不另签证增加费用；

7. 投标人在投标报价中需考虑成品保护的相关措施及饰面材料洞口预留、修补，包括但不限于消防、燃气、新风、排气、空调等孔洞。墙地砖开孔、装饰项目收边收口嵌缝打玻璃胶、耐候胶的费用及垃圾清运费等所有费用，施工中不另签证增加费用；

8. 综合单价及消耗量：各投标人在报价时应根据工程量清单并结合图纸中的有关大样和节点，依靠各自的施工经验自行测算材料和五金等相关配件，包括成

品、半成品材料和配件的加工损耗、加工辅助材料费用、加工人工机械费用、采保费、运输费、包装费、上下力费等所有费用。中标后承包人在图纸深化设计时不得实质性改变招标图纸，但应负责对招标图中的缺陷进行必要的优化、深化和修正。对招标图缺陷的优化、深化和修正及审批确认、竣工图制作所导致的费用含在投标总价内，不另行计取费用

9. 本工程所使用砂浆全部按预拌砂浆考虑，干拌与湿拌由投标人自行考虑；

10. 分部分项工程量清单中“项目特征”内容描述不详的，以招标图纸和清单计价规范为准；

11. 图纸要求及相关技术标准范围内的要求请考虑在投标报价中；

12. 措施项目除清单给定的内容外，投标人应根据工程所在地的地质、交通等现场情况，自行充分考虑并报价，如有漏报，视作投标人让利，结算时不再调整；

13. 投标人需现场实地踏勘，充分了解施工环境及其他足以影响报价及工期的因素以及采取的 necessary 措施项目，投标人自行考虑并进入投标报价；

14. 相关检测费用请投标单位自行考虑在报价中；

15. 未尽项目内容投标单位自行考虑，报价中视如包含未尽项目；

16. 除非合同另有规定，工程量清单中细目的单价理解为包括完成工程所需的人工费、材料费、机械使用费、管理费、利润等费用，以及合同明示或暗示的所有责任、义务和一般风险。

五、报价要求

1. 本工程采用固定单价合同。

单价不可调，工程量根据工程施工实际情况，竣工并经审计后按实结算。

2. 投标人投标报价不得低于其成本价。

工程中标价即为合同价，投标报价应包括人工费、材料费、机械设备费、运输费、施工水电费、验收费、技术服务费（包括技术资料、图纸提供等）、保险费、规费及税金等一切费用（即报价内容均涵盖报价要求之一切费用和伴随服务）。

3. 投标人必须按照招标文件规定的报价编制要求、工程量清单格式及要求进行报价，除了工程量清单报价，招标人不再接受其他任何形式的报价及说明（如降价函、报价修正函等）。

4. 供应商应充分考虑所有可能影响到报价的价格及政策等风险因素，根据工程量清单报各项单价，一旦中标，单价不予调整，工程竣工验收后，招标人按照中标人的投标预算单价和实际完成工程量送审，并按审计后总价进行项目结算。

六、工期及质量要求

1. 本工程项目总工期不超过 30 日历天。

2. 工程质量要求按照国家质量验收标准，综合评定指标达到国家质量验收合格标准。若质量验收评定不能达到合格，所造成的一切损失由施工单位承担。

3. 本工程由投标人自购的设备和材料，所用材料必须符合国家质量验收标准，其规格、技术指标、质量等级详见施工图及工程量清单，同时必须满足相应技术规范或技术标准的要求。如因承包人原因造成的材料复检的费用由承包人承担，由发包人指定检测单位。

4. 投标人本项目采用品牌须参考《主要材料品牌一览表》中的推荐品牌及相应质量要求报价，并清晰列出本工程项目中“投标人采用品牌”；如采用其他品牌时，可使用同档次以上品牌，应提供充分依据，证明采用的材料质量高于或相当于推荐品牌产品，如无法证明则投标无效。

5. 中标人在收到中标通知书后 3 个工作日内，须按校方要求提供工程人员安排和施工计划，如不能通过校方可行性审核，需在 2 个工作日内提供整改方案，如仍未通过审核，校方可取消其中标资格，纳入江苏开放大学“违约供应商名单”，由下一名中标候选人接替。

6. 中标人必须按照投标时提供的主要材料品牌及规格施工，不得擅自更换。否则视为违约，一经发现，更换主材处以违约金 20 万，更换辅材处以违约金 10 万。同时中标人必须按要求重新采购有关材料，并承担一切费用。相关金额招标人可从合同支付款中直接进行扣除。

7. 项目进行过程中，校方将进行中期进度和质量检查，如不能达到相关进度和质量要求，校方可酌情扣除费用，也可以根据其改进情况决定是否解除合同，并纳入江苏开放大学“违约供应商名单”，三年之内不能参加学校任何招投标活动，情节严重的，将向省采购中心投诉。

8. 中标人进场后应做好施工现场保护，施工期间不得造成柜、门、窗、走廊等设施或区域污损，并把老旧污渍清理干净。否则，验收时不论发现新旧乳胶漆

等污渍，每处罚款 100 元；造成损坏的，在处罚的同时，还应恢复原状或照价赔偿。项目实施完成后，施工方须按校方要求进行细节处理及保洁等工作，达到验收要求后，校方组织正式验收。

9. 中标人须在合同约定的施工周期内完成全部施工，并经校方验收完成，若延期交付，每天处以合同价款的 1% 的违约金。

10. 免费质保期：两年。

11. 质量要求：合格。

12. 品牌

1	木门	TATA, 美心, 梦天
2	PVC 地胶	阿姆斯壮, 洁福, 得嘉
3	轻钢龙骨	龙牌, 泰山, 可耐福
4	石膏板	可耐福, 龙牌, 圣戈班
5	阻燃板, 生态板	兔宝宝, 莫干山, 千年舟, 绿野
6	乳胶漆, 腻子, 石膏粉	立邦, 多乐士, 三棵树
7	钢材	南钢, 马钢, 宝钢
8	玻璃	信义, 台玻, 南玻
9	电线	远东, 江南, 熊猫
10	灯具	雷士, 欧普, 欧司朗
11	插座开关	公牛, 西门子, 施耐德
12	穿线管	中财, 公元, 联塑

备注：投标人本工程采用品牌必须参考《主要材料品牌一览表》中的推荐品牌及相应质量要求报价，并清晰列出本工程项目中“投标人采用品牌”；如采用其他品牌时，应提供充分依据，证明采用的材料质量高于或相当于推荐品牌产品，否则其投标文件将视为无效标处理。

七、履约

如果在中标公示后 5 个工作日不能达到校方要求或者故意拖延导致不能签订合同的，或者无故放弃中标的，校方将取消其中标资格，并纳入江苏开放大学“违约供应商名单”，三年之内不能参加学校任何招投标活动，情节严重的，将向省采购中心投诉。

履约保证金在项目验收合格后 10 个工作日内退还给中标单位。

八、付款方式

双方约定的工程款(进度款)支付的方式和时间:

1. 预付合同价款的 30%;
2. 工程竣工经甲方验收合格后再付合同价款的 30%;
3. 经审计并根据核减率扣除相应审计费用,留审计价 3%作为工程质保金后一次性付清剩余款项;
4. 质保期满后无质量问题,一周内支付审计价 3%工程质保金。

九、工程量清单:

详见附件。

十、其他说明:

1. 本工程清单内已“项”“间”为单位计入子目,投标人需现场勘察后根据实际情况测算报价,本项目费用实行一次包干使用结算不予调整;

2. 对于项目特征实质上一致的两条或两条以上分部分项清单项目,投标人所报综合单价应一致,对于综合单价不一致的清单项目,结算时将按照价格最低的执行,投标人需在报价时综合考虑;

3. 请投标人谨慎运用不平衡报价,招标文件合同中有关于变更价款调整规定,请仔细阅读理解,投标人的报价默认认可了合同中有关价格调整的约定,后期不得以任何理由拒绝按合同执行。