

如东明州景苑（三期）
零星工程

招 标 文 件

招标人：南通顺意房地产开发有限公司

日 期：2025 年 12 月 24 日



1、投标须知前附表

序号	项 目	内 容
1	工程名称	如东明州景苑（三期）零星项目
2	工程地址	南通市如东县大豫镇
3	建设资金来源	自筹
4	投标资格要求	具备建筑工程施工总承包、建筑装修装饰工程专业承包资质之一
5	施工业绩要求	有施工经验的专业公司，信誉良好
6	投标文件份数	正本壹份 副本壹份
7	发放招标文件	<u>2025 年 12 月 24 日</u>
8	投标保证金	无
9	现场踏勘	投标人根据需要自行对项目用地现场和周围环境进行踏勘，以获取投标人自己负责的有关编制招标文件和签署合同所需的有关资料。踏勘现场所发生的费用由投标人自己承担。
10	招标答疑	2025 年 12 月 29 日
11	投标截止时间	<u>2025 年 12 月 29 日</u> 上午 10 时止
12	投标书递交地址及联系电话	投标文件递交地址：项目所在地现场办公室 联系人：蔡清 131 2093 4999
14	备 注	上述时间如有变动，招标单位另行通知

2、工程概况及招标范围

2.1 工程概况：

本项目由 8 幢住宅及部分小商业组成，其中 4 幢 6+1 住宅、4 幢 9+1 住宅，东、南、西侧沿街部分 1-2 层为小商业。建筑面积约 5 万平方，其中住宅 43702 平方、商业 5579 平方、公建若干（门卫、消控室、监控室、物业办公、社区办公、生活泵房、消防泵房等）。

2.2 招标范围：

2.2.1、包括下列工作量：

（1）根据招标清单的内容进行整体修复以及为满足验收的其他内容的修复，并一次性通过相关政府主管部门的验收。

（2）验收合格之日起，二十四个月免费维修保养。

（3）对业主和物业方工作人员进行免费技术培训。

3、投标单位资格要求：

3.1、具备建筑工程施工总承包或建筑装修装饰工程专业承包资质，投标文件中须提供相关资质。

3.2、中标人需派一名具备建筑工程或市政工程专业二级及以上注册建造师担任本工程项目经理（具备有效的安全考试合格 B 证）。

3.3、有施工经验的专业公司，信誉良好；投标文件中须提供相关资质。

4、工期要求：

合同签订后 40 天。

5、工程质量等级、技术要求与标准：

5.1、工程质量要求：达到国家规范及如东当地有关职能部门的验收标准。

5.2、本项目要求一次性验收合格。工程质量未达到合格标准时，一切返工费用及经济损失均由承包人承担。

6、投标文件的内容、形式及递交

6.1 招标文件，包括：

（1）投标须知；

（2）投标文件格式；

6.2 投标文件正本壹份、副本壹份，若正本与副本有不一致，以正本为准。

6.3 投标文件要求密封，并在密封袋上注明单位名称、盖公章、联系人、电话。

6.4 投标文件组成如下:

- (1) 加盖公章的营业执照复印件;
- (2) 加盖公章的资质证书复印件;
- (3) 加盖公章的建造师证和安全考试合格 B 证复印件;
- (4) 投标函;
- (5) 质量(工期、安全)承诺书。

7、投标前的检查

投标人在投标前须事先检查招标文件的内容,核对页数;若发现有任何缺漏、重复、不清楚或相互间有矛盾的地方应立即书面通知发包人。

8、招标文件的澄清及修改

如果投标人对招标文件任何部份有任何疑问, 投标人应在不迟于投标截止时间 1 个工作日之前以书面方式通知发包人。发包人将以书面形式答复。

招标文件补充文件将以书面、电邮的方式发给所有投标人，并对投标人起约束作用。投标人收到招标文件补充文件后，应立即以书面、电邮的方式通知发包人，确认已经收到招标文件补充文件。（签收单）

9、报价须知

9.1 投标报价方式:

9.1.1 投标报价应是招标文件所确定的招标范围内全部工作内容的价格体现。包括所有人工费、材料费、机械费、措施费、水电费、检测费、管理费、利润、税金及政策性文件规定的各项应有费用。

9.1.2 本工程采用固定总价报价，投标人应充分考虑施工期间各类设备、人工、材料等市场风险和政策性调整风险，并确定风险系数计入总报价，今后不作调整。

9.1.3 投标报价需附详细组成清单。

9.2 承包人须购买的保险

9.2.1 承包人管理人员、工人及间接雇佣人员的人身一切险及第三者责任保险应由承包人承担。

9.3 付款方式:

施工单位进场十日内支付合同总价的 30%，全部施工完成支付至合同总价的

70%，验收合格后付至合同总价的 95%，余 5%作为质保金贰年内无息退还。

10、开标、议标及定标

10.1 开标

发包人自行组织开标，不需各投标人参与。

10.2 定标

在同等条件下，原则上报合理最低价的投标人将被确定为中标人。

所有投标人必须明白，发包人不一定接受最低的标函或收到的任何标函，亦不会解释选择或否决任何标函的原因。

附件 1：投标函格式

投 标 函

致：_____（招标人名称）

1. 根据已收到 如东明州景苑（三期）零星工程 的招标文件，我单位经考察现场并研究上述工程招标文件，我方愿以人民币_____（金额、单位）
（¥：_____）的投标报价按招标文件要求承包本次招标范围内的全部工程施工及保修工作。
2. 我方承诺响应招标文件的所有条款。
3. 我方完全理解贵方无义务必须接受最低报价的投标并有权拒绝所有的投标，一旦我方中标，我方保证立即开工，并在招标文件要求的竣工时间内竣工。
4. 我单位保证工程质量达到_____。
5. 我方同意在招标文件中规定的投标有效期内，本投标书始终对我方有约束力且随时可能按此投标书中标。若中标单位违约，被贵方清理出场，我方（同意或不同意）在接到贵方通知后，立即组织进场，并按我方投标报价签订剩余工程量的合同。
6. 如果我方中标，贵方的中标通知书和本投标书将构成约束我们双方的合同的组成部分。

投标人：（公章）

法人代表或授权代理人（签章）

日 期：_____年_____月_____日

附件 2：质量（工期、安全）承诺书格式

质量（工期、安全）承诺书

质量（工期、安全）承诺书

我方承诺质量达到合格标准。工期按期完成。安全生产无事故。

投标人：（公章）

法人代表或授权代理人（签章）

日 期：____年____月____日

明州景苑零星项目报价清单

序号	项目名称	项目特征	综合价 (元)
1	不锈钢扶手	9层14个单元、6层11个单元、2层10个单元，住宅、商铺楼梯间不锈钢扶手及二层商铺走道外窗不锈钢护栏、不锈钢管及接头生锈处打磨除锈抛光处理、法兰盖板开裂生锈的更换、约3000米	
2	楼梯间台阶	9层14个单元、6层11个单元、2层10个单元，台阶缺棱掉角蜂窝麻面处进行处理、212层	
3	公共部位涂料	楼梯间：9层14个单元、6层11个单元、2层10个单元、商业二层过道，约13000平方	
4	门厅地面	住宅25个单元门厅地面原杂屑处理外运、原敷设管道砂浆保护、20厘米厚石子填平夯实、15厘米厚C30砼地坪浇筑、墙上洞口修补、800*800防滑玻化地砖铺设，共500平方	
5	轿厢保护板	25处长1.5米、宽1.4米、高2.4米电梯轿厢侧板及顶板18厚免漆木工板安装、木工板连接处采用不锈钢角条与平条连接牢固、灯具及电梯操纵板、扶手处开口，共25台电梯	
6	室内墙地顶面	住宅352户、商业94户、公建9户、86间车库，墙面及楼地面、顶面裂缝空鼓刮白等进行处理	
7	窗户淋水试验	逐个窗户进行淋水试验及对渗水处进行处理、住宅商业合计455户	
8	电梯门套	25个单元的电梯门套，9+1层共14个单元、6+1层共11个单元，共217个门套，材质暂定为不锈钢内衬木基层门套	
9	分户验收	住宅352户、商业94户、公建9户每户地面弹线（标高、开间尺寸标注），验收记录及图纸张贴	
10	两户住宅室内	有两户住宅室内未施工、需按照图纸施工到位，包括砌墙、构造柱、粉刷、刮白、地坪、防水、强弱电管线灯具开关插座安装、PPR水管安装等	
11	老水表井填覆	25*2+11=61处、每处长1.5米宽0.5米，下面40厘米石子夯实、上面15厘米浇筑C30砼	
12	单元门框塞缝	25个单元门门框待单元门安装后打发泡后进行塞缝处理	
13	燃气调压站配套设施	根据燃气公司要求对燃气调压柜的基础、地坪、围栏进行施工，调压柜基础采用C30砼、尺寸为：长2米*宽2米高30厘米，四周安装304不锈钢围栏总高2米、围栏内地坪占地尺寸为4*4米	
14	建筑垃圾外运	60车建筑垃圾外运	
15	卷帘门维修	车库卷帘门维修，共62间	
16	燃气开挖处恢复	燃气室外管道开挖处道路砼恢复，长（3*14+5.5*8+4.9*14+5.3*14+10*4）*宽0.5=134.4平方，C30砼150厚	
17	门卫装修	门卫室兼监控消控室墙顶面刮白	
18	井盖抬高	绿化内井盖抬高至绿化堆坡高度	
19	刷漆	所有井盖及设备箱基础刷漆、沥青路上刷黑漆、绿化内刷绿漆、陶粒上刷同色漆、设备箱基础刷绿漆	
20	设备箱美化	绿化内强弱电设备箱四周采用深灰色钢质花纹造型板美化，正面加铰链便于开门维修	
21	东西大门	东西入口处铁艺围墙及消防通道大门，（14+11.5）*2.5=64平，门禁系统为海康威视的人脸。	
22	围墙维修	西侧围墙松动将倒，加固处理	
23	电动车棚	8个、长9040*宽2260*高2500	0
24	信报箱	住宅352户、需满足邮政验收及通邮要求	
25	标识标牌道路划线	具体做法和要求、数量详后附清单	0
26	环卫设施	一批、满足环卫部门验收及物业移交要求	
27	道路改造	路基进行检查并对需要加固的进行加固、主干道沥青面层、次干道陶瓷颗粒面层、道路上的井盖标高调整到新做面层的高度（沥青道路）	0
28	交付保洁	8幢楼住宅、商铺、公建室内、公区、外墙等进行保洁	
29	户内自来水维修	对352户住宅室内自来水管进行注水试压、并对渗漏的管道进行维修	

明州景苑标识标牌清单									
序号	内容	尺寸 (mm)	材质/工艺	单位	数量	综合单价 (元)	综合合价 (元)	图示	备注
一、室外标识									
1	园区公告栏	2200*2100*100	橱窗式公告栏 1、304#1.2厚不锈钢折弯激光切割成型,表面烤漆深灰色,内部镀锌管龙骨架 2、5mm钢化玻璃,背面开合 3、图文丝印 4、安装方式: C25混凝土直埋	个	1		0.00		
2	园区总平图	2000*800*100	总平图 1、304#1.2厚不锈钢折弯激光切割成型,表面深灰色,内部镀锌管龙骨架 2、建筑单体: 5mm厚不锈钢切割成型 3、图文及logo丝印 4、安装方式: C25混凝土直埋	个	1		0.00		
3	楼幢方向指示标识	400*1600*100	1、304#1.2mm不锈钢激光切割围边焊接成型,表面烤漆银灰色/深灰色 2、P:304#1.2厚拉丝不锈钢激光切割围边20mm,焊接成型立体字,表面喷银灰色金属漆 3、文字及logo丝印 4、安装方式: C25混凝土直埋	个	14		0.00		
4	场地使用须知	400*1800*100	1、304#1.2mm不锈钢激光切割围边焊接成型,表面烤漆银灰色/深灰色 2、文字及logo丝印 3、安装方式: C25混凝土直埋	个	3		0.00		
5	宠物方便箱	320*900*200	1、304#1.2mm不锈钢激光切割围边焊接成型,表面烤漆银灰色/深灰色 2、304#5mm不锈钢激光切割围边焊接成型,表面烤漆银灰色 3、304#1.2mm直径50mm不锈钢激光切割围边焊接成型,深灰色 4、文字及logo丝印 5、安装方式: C25混凝土直埋	个	4		0.00		
6	小草牌	300*400*30	1、304#1.2mm不锈钢激光切割围边焊接成型,表面烤漆银灰色/深灰色 2、文字及logo丝印 3、安装方式: C25混凝土直埋	个	8		0.00		
7	果壳箱	640*720*320	1、304#1.2mm不锈钢激光切割围边焊接成型,表面烤漆银灰色/深灰色 2、文字及logo丝印	个	6		0.00		
8	消防通道禁止占用标识	400*1600*100	1、304#1.2mm不锈钢激光切割围边焊接成型,表面烤漆银灰色/深灰色 2禁停标识: 工程级反光膜 3、文字及logo丝印 4、安装方式: C25混凝土直埋	个	4		0.00		
9	警示标识贴牌	325*1600*60	1、304#2mm不锈钢激光切割接成型,表面烤漆深灰色 2、图文信息丝印 3、安装方式: 结构胶安装固定	个	10		0.00		
10	A14-水管喷绘	100*210	1、喷漆	个	50		0.00		
小计							0.00		

二、楼宇标识


1	楼栋号	立体字高800 围边30	1、304#1.2mm拉丝不锈钢激光切割围边焊接成型，表面烤漆深灰色 2、安装方式：墙体膨胀螺丝配合结构胶安装固定	套	16		0.00	
2	单元号标识	300*300*30	1、304#1.2mm不锈钢激光切割围边焊接成型，表面烤漆银灰色/深灰色 2、楼栋号：304#1.2厚拉丝不锈钢激光切割围边15mm，焊接成型立体字，表面喷银灰色金属漆 3、文字及logo丝印 4、安装方式：墙体膨胀螺丝配合结构胶安装固定	个	25		0.00	
3	单元公告栏	900*500*20	1、304#1.2mm不锈钢激光切割围边焊接成型，表面烤漆金色 2、文件盒2mm亚克力 3、文字及logo丝印 4、安装方式：墙体膨胀螺丝配合结构胶安装固定	个	24		0.00	
4	门牌标识	70*250*5	1、数字3mm亚克力切割成型，表面烤漆深灰色 2、底板2mm不锈钢切割成型，表面烤漆 3、logo丝印 4、安装方式：结构胶安装固定	个	447		0.00	
5	推拉标识	60*60*2	1、304#2mm不锈钢激光切割，表面半哑光氟碳烤金属漆 2、信息内容丝印 3、安装方式：结构胶安装固定	对	48		0.00	
6	功能间标识	180*70*3	1、3mm亚克力切割成型，表面烤漆 2、文字丝印 3、安装方式：结构胶安装固定	个	41		0.00	
7	管井标识	150*50*3	1、3mm亚克力切割成型，表面烤漆 2、文字丝印 3、安装方式：结构胶安装固定	个	384		0.00	
8	楼梯楼层号	数字字高220 F字高120	1、3mm亚克力切割成型，表面烤漆深灰色 2、安装方式：结构胶安装固定	个	217		0.00	
9	B12-玻璃防撞贴	宽100	1、3M半透明磨砂防撞贴，logo打印	米	50		0.00	
10	建筑竣工铭牌	750*500*20	1、304#1.5mm不锈钢激光切割刨槽折弯焊接成型，表面电镀灰钛 2、图文信息腐蚀填漆 3、安装方式：墙体膨胀螺丝配合结构胶安装固定	块	18		0.00	
小计							0.00	

三、物管标识

1	字牌	200*520	1、304#1.5mm不锈钢激光切割刨槽折弯焊接成型，表面半哑光氟碳烤漆 2、信息内容丝网印刷	个	8		0.00		
2	功能间门牌	220*80*2	1、304#2mm不锈钢切割成型，表面烤漆 2、文字丝印 3、安装方式：结构胶安装固定 4、文字内容：“物管办公室”、“传达室”、“文体活动室”、“社区办公室”、“消防控制室”、“医疗卫生室”	个	6		0.00		
小计							0.00		
四、地面交通设施									
1	通道边缘线	线宽150	冷喷	米	2800		0.00		
2	通道中心线	线宽150	冷喷（长度2米，间隔2米）	米	200		0.00		
3	指示箭头	长3000	冷喷	个	40		0.00		
4	消防网格线	4000*3000	冷喷材质（消防文字采用常温材质喷涂）	个	8		0.00		
6	减速带	1000*330*40	高强橡塑材质	米	20		0.00		
小计							0.00		
合计							0.00		

30	户内电气维修	对住宅352户+商业95户+公建9户=456户进行通电试运行、户内照明灯具开关插座线路检修并对损坏的进行更换	
31	车库电气维修	24间朝北集中车库、62间朝南独立车库进行地通电试运行、并检查灯具开关插座线路检修并对损坏的进行更换	
32	户内排水维修	楼内排水管道共1244根（双卫及厨房阳台132*4+单卫及厨房阳台220*3+商业公建56），进行通球及通水试验、并对排水管道或配件漏水或返坡的进行处理，所有的试验记录需整理成清单	
33	户内燃气配合	住宅352户的厨房砼楼板开洞（需注意保护原预埋管线）、D100洞口352个、燃气立管及套管施工完成后砼吊模修补352处、吊模砼干燥后拆除模板并进行防水修补352处	
34	户内防水维修	836处（双卫及厨房132*3+单卫及厨房220*2）地漏临时封堵后厨房卫生间蓄水、蓄水48小时后检查、并对渗漏部位进行修补、蓄水通过后临时封堵的地漏清理	
35	户内防烟止回阀	住宅352户厨房烟道防烟止回阀安装352只、满足消防和质监要求	
36	户内阻火圈	D110卫生间排水管阻火圈484个（双卫132*2+单卫220）安装、满足消防和质检要求	
37	商业公建电气	对商业94户及公建9户的户内新砌隔墙上强弱电线路进行配管穿及面板安装，工作量如下：插座回路新增开墙地槽32米/户*104=3400米配管PVC25电管2100米PVC32管1300米穿线3*2.5平2100*3=6300米、5*6平1300*5=6500米、插座面板安装五孔6*104=624个、16A4孔95个、照明开关二开285个、86盒1004个，补墙地槽3400米、卫生间新增照明回路开墙地槽14米/户*56户=800米配PVC电管900米穿线3*2.5线2700米开关面板56个灯具11W节能灯头56个安装补墙地槽800米；商业及公建照明回路串户检查及整改12户开墙槽240米PVC电管280米2.5电线720米；弱电开补墙槽4*2=8米/户*95间=750米、安装PVC电管800米、穿弱电线800米、86盒95*2=190个	
38	接地检修	对35个总等电位接地端子箱的铜排及箱门板进行更换、浪涌25+352+95+9=481个更换（电梯控制箱25台+住宅PZ30箱352只+商业PZ30箱95只+公建PZ30箱9只）、公共部位桥架接地跨接等	
39	配套电源1	自来水流量计远传电源管线、室外砼地面开挖回填补砼配PE25尼龙管250米、YJV3*4电源线敷设260米	
40	配套电源2	屋顶水箱控制柜电源管线、管井内明配PVC25管33米、YJV3*4电源线敷设45米	
41	配套电源3	电动车充电车棚电源管线、8个充电车棚电源线管绿化内开挖回填配PE32尼龙管270米、100*50钢质喷塑桥架安装12米、充电桩单表位计量表箱含电表安装8只、YJV3*6电源线敷设306米、YJV3*4电源线敷设104米	
42	配套电源4	垃圾房电源管线、室外绿化内开挖回填配PE25尼龙管63米、YJV3*4电源线敷设70米	
43	垃圾房给排水	垃圾房位于8#楼西北侧，给水从就近灌溉用水引来，排水增设一个排水篦子，排至就近的排水井内	
44	弱电维修	有线电视续建费用，对管线进行检查、并对损坏的管线进行修复	
45	弱电维修	公共部位弱电桥架及盖板维修，单元门厅内25处、商业外墙10处、共35处	
46	PZ30箱维修	住宅及商业终端箱箱芯维修，住宅终端箱内自复开关及微断损坏更换、商铺终端箱内缺失及损坏的微断更换	
47	水龙头安装	住宅户内及商铺、公建内水龙头安装，共456个	
48	工程部办公室	两间独立办公室、一间综合办公室，两间卫生间，一间一会议室装修。	
49	售楼部维修与翻新	根据现场实际情况而定。	
	合计		0

道路改造清单							
序号	内容	工艺做法	单位	数量	综合单价 (元)	综合合价 (元)	图示
1	路基处理	原路基进行检查并对需要加固的进行加固	项	1		0.00	
2	主干道白改黑	加铺沥青面层	平方	4100		0.00	
3	次干道陶瓷颗粒	加铺陶瓷耐磨颗粒面层	平方	4200		0.00	
4	井盖调整	道路上的井盖标高调整到新做面层的高度	项	1		0.00	
小计						0.00	

明州景苑电动车棚清单									
序号	内容	尺寸（mm）	工艺做法	单位	数量	综合 单价 （元 、	综合合价 （元）	图示	备注
1	电动车棚	长9040*宽 2260*高 2500	钢筋砼基础+ 镀锌钢构+PC 透明耐力板+ 插座及管线 等、做法详 附图	个	8		0.00		
小计							0.00		