

工程場所位置：澳門宋玉生廣場 263 號中土大廈 20 樓&22 樓

工程名稱：中國人壽保險(海外)股份有限公司澳門分公司辦公室裝修工程

《招標文件》

投標人公司名稱、公章：_____

投標人代表簽署：_____

聯繫電話：_____

投標日期：_____

目 錄

- 一、致投標人
- 二、投標須知前附表及投標須知
- 三、投標文件的編制
- 四、投標文件的遞交
- 五、評標
- 六、中標與簽約
- 七、技術要求與規範
- 八、工程保修
- 九、其他補充說明

一、致投標人

中國人壽保險(海外)股份有限公司澳門分公司（以下簡稱“招標人”），就其所屬的中土大廈 20 樓&22 樓辦公室的施工總承包進行公開招標。

本招標文件是依據有關法律、法規、規章和規範性文件的規定，根據本招標工程的特點和需要編制的。招標文件的編制遵循公開、公平、公正和誠實信用的原則，招標文件的內容已清楚地反映了工程的規模、性質以及商務和技術要求等。

投標人須在遵循招標文件的各項規定和要求的前提下，編制投標文件。

(一) 項目名稱：中國人壽保險(海外)股份有限公司澳門分公司辦公室裝修工程

(二) 項目地址：澳門宋玉生廣場 263 號中土大廈 20 樓&22 樓

(三) 招標人：中國人壽保險(海外)股份有限公司澳門分公司

(四) 聯繫方式：

招標人：中國人壽保險(海外)股份有限公司澳門分公司

項目管理及招標執行：昆侖管理有限公司

項目管理及招標執行負責人：鄭先生/盧小姐

聯繫電話：85328700847

電子郵件：mkt@kunlunmgt.com

二、投標須知前附表及投標須知

(一) 投標須知前附表

項號	內 容	說明與要求
1	工程名稱	中國人壽保險(海外)股份有限公司澳門分公司辦公室裝修工程
2	建設地點	澳門宋玉生廣場 263 號中土大廈 20 樓&22 樓
3	建設規模	20 樓全層 (建築面積約 25638 平方呎) 22 樓半層 (建築面積約 12940 平方呎)
4	承包方式	施工總價包幹 (包工、包料、包工期、包質量、包安全、包文明施工、包措施費)。
5	質量標準	按本招標文件附件中技術規範說明書的規定, 經招標人或項目管理公司驗收, 達到“合格”標準。
6	招標範圍	此次招標主要有室內裝飾裝修、給排水、機電、通風與空調, 電訊, 傢俱, 安保及門禁系統, 影音系統, 弱電系統及佈線等工程, 具體內容及範圍詳見工作範圍說明書, 並施工現場狀況為準。
7	工期要求	計劃開工日期: 2025 年 9 月 20 日 計劃竣工日期: 2025 年 12 月 20 日 總工期:90 個日曆天 實際開工日期以項目管理公司的書面通知中標確認後 7 天為準。
8	工期延誤的賠償	若中標的承包人未能按合同約定按時完成施工任務, 招標人將按照每天澳門幣二萬元整(MOP 20,000 元)進行罰款, 直至履約保證金 (或保函) 及未支付工程款扣完為止。
9	工程報價方式	根據招標人提供的圖紙及招標清單及有關技術規範, 以包幹價方式報價。
10	投標有效期	90 個日曆天 (從投標截止之日算起)。

項號	內 容	說明與要求
11	投標擔保及 履約擔保	交標人以銀行本票方式提供投標擔保（澳門本地持牌銀行），金額為澳門幣 2,000,000.00 元（如投標者中標后，投標擔保將直接轉為履約擔保，其余未能中標者，本票將退回）。
12	投保的第三者責任 保險	每次事故的賠償限額為澳門幣一千萬元整(MOP10,000,000.00)及保險期內無上限保險總額。
13	踏勘現場	踏勘現場日期（集合點：中土大廈 20 樓電梯口） 預定時間為: 2025 年 9 月 1 日 9: 30-11: 30 如有更改將會另行通知
14	投標人的替代方案	除招標人另有要求，不接受投標人提供替代方案。
15	投標文件份數	投標文件一式三份，正本一份，副本二份，電子版文檔一份，（電子版文檔以光盤或 USB 形式提交，並注明項目名稱及投標人企業名稱）
16	招標評標方法及標準	綜合評審法，招標人沒有責任以最低價作為中標標準。

項號	內 容	說明與要求
17	開標安排及 評標會議安排	<p>投標文件遞交截止時間後會立刻進行開標，各投標人可出席及見證其遞交的投標文件的開標過程。</p> <p>開標地點：澳門宋玉生廣場 263 號中土大廈 22 樓</p> <p>開標時間：2025 年 9 月 16 日上午 10:30</p> <p>如若遇到惡劣天氣（8 號及以上風球或黑雨，開標時間自動延期至下一個工作日的上午 10：30）</p> <p>評標會議將於投標文件遞交截止當日的下午進行。投標人需預留時間出席，確實的會面時段會另作通知。</p> <p>招標人可以要求投標人澄清其投標文件，有關澄清的要求與答覆，均應以書面形式提供，澄清和確認的問題須經法定代表人或委託代理人簽字及加蓋公司印章。</p> <p>於評標會議當天，投標人收到澄清的要求後，需於同日經電郵提交掃描副本的書面回覆，正本可隨後遞交。</p>
18	工程進度款	參閱施工承包合同條款內的工程進度款申報時間表。

(二) 本次招標的項目概況如下：

- 1、項目名稱：中國人壽保險(海外)股份有限公司澳門分公司辦公室裝修工程。
- 2 項目概況: 20 樓全層 (建築面積約 25638 平方呎) 及 22 樓半層 (建築面積約 12940 平方呎) 裝修工程
- 3、招標範圍及內容：
 - (1) 此次招標項目為室內裝飾裝修工程施工招標，投標人要按照效果圖和初步設計圖紙，真實的反映出裝飾裝修產品的價值。
 - (2) 此次招標項目涉及建築面積約為 38,000 平方呎，包括中土大廈 20 樓& 22 樓的商用單位、升降機大堂、走道、洗手間，室內實際面積以圖紙為準。

- (3) 具體工程範圍詳見項目工程設計圖紙及本項目招標書，包括但不限於全部相關材料、設備、人工、運輸與裝卸、總承包管理協調等工作事項，以及本項目招標書未指定但屬完成本項目工程所必要的相關所有材料、設備、人工、運輸與裝卸、施工現場監督等工作；
- (4) 招標方式：公開招標；
- (5) 招標文件發出時間及方式：將於 2025 年 8 月 28 日於中國人壽保險（海外）股份有限公司澳門分公司網站和澳門本地媒體刊登；
- (6) 現場勘察時間：2025 年 9 月 1 日 9：30-11：30；
- (7) 答疑方式：如有需澄清問題，請在 2025 年 9 月 5 日下午 5:00 時前將問題發電子郵件至項目管理公司。
- (8) 投標文件提交截止時間及地點：於 2025 年 9 月 16 日上午 10:30 之前提交至澳門澳門宋玉生廣場 263 號中土大廈 22 樓（辦公時間：上午 9:00 時至下午 6:00 時）。

二、投標人資格要求

- (一) 投標人必須是在本澳合法的註冊公司並擁有本地團隊，于澳門成立 15 年以上，並有工程承包類的經營業務（以商業登記證明為準），并具備深化圖紙、施工和工程管理能力。
- (二) 提交銀行本票金額為澳門幣 200 萬元。
- (三) 財政局發出財務報表近三年(22-24 年) 平均營業額不低於澳門幣叁仟萬元。
- (四) 2 名註冊土木工程師，1 名註冊機電工程師，且 10 年以上的從業經驗。
- (五) 1 名註冊安全主任，且 5 年以上的從業經驗。
- (六) 施工團隊架構圖，包括管理人員、工程師、地盤管工等。
- (七) 勞工局承建商職安健評分系統不小於 90 分。
- (八) 投標人須確保有足夠的施工資源，並詳細列明動員時間。
- (九) 投標人在近 5 年，於澳門完成裝修工程或正在進行之裝修工程單體不少於 2000 萬澳門幣。

三、中標後工作範圍

1. 行政審批與協調

- 負責物業管理處溝通、圖紙審批及開工許可申請。

- 辦理政府報建報審（消防、環保、裝修許可等）。

2. 工程施工

- **拆除與改造：**原有結構拆除、隔牆、天花、地台、門窗五金、家具等。
- **裝飾裝修：**硬裝（牆地面飾面）、軟裝（窗簾、標識）、定制傢俱。
- **機電工程：**
 - 強電：配電系統、照明及控制。
 - 弱電：綜合佈線、IT 影音、安防門禁。
 - 暖通：空調風管/水管改造。
 - 給排水及消防系統改造。
- **分包管理（如有）：**協調傢俱、會議系統等分包商或供應商（需招標人書面通知）。

3. 現場管理

- 提供臨時水電、衛生設施，符合澳門環保及安全規範。
- 制定並執行工地清潔、廢物處理及安全管理制度。
- 禁止工人現場住宿或生火，食宿自行解決。

四、圖紙審批與材料管理

1. 圖紙提交要求

- 中標人須在現場施工前 **10 個工作日**內提交招標效果圖、初步設計圖基礎上提交深化設計圖紙，包括施工圖、生產圖、機電圖及節點大樣圖等；承包商提供的圖紙原則上不改變招標圖紙，以招標人的最終確認圖紙為準。

2. 審批流程

- **初審：**招標人及項目管理公司於收到圖紙後 **5 個工作日**內完成審核，提出書面修改意見。
- **覆核：**中標人須於 **5 個工作日**內完成修訂並重新提交，直至獲得書面批准。
- **緊急變更：**若施工中需臨時變更設計，未獲批准前不得繼續施工。

3. 圖紙效力

- 僅招標人書面批准的圖紙方可作為施工及驗收依據，擅自修改視為違約。
-

2 材料與設備採購控制

1. 採購前審批

- 中標人須在材料/設備下單前 **3 個工作日** 提交以下文件供招標人和項目管理公司審核：
 - 產品技術參數
 - 原廠質保書及檢測報告（如防火、環保認證）
 - 樣品或實物照片（關鍵材料需提供實物樣板）

2. 品牌與品質要求

- 所有材料、設備、辦公家私需採用**業主方同意的品牌或批准的替換品牌**。材料、設備、辦公家私到場後須由項目管理公司進行：
 - **外觀檢查**（包裝完整性、規格標識）
 - **品質核查**（對比審批過的技術參數）
 - 未通過驗收的材料、設備、辦公家私須 **24 小時內退場**，不得存放於工地。
-

3. 變更管理與責任

1. 設計變更

- 若招標人進行設計變更，中標人須在 **3 個工作日** 內提交更新後的報價及工期影響評估。

2. 擅自變更的後果

- 未經批准使用替代材料/設備：
 - 無條件拆除並按原設計重做
 - 處以合約金額 **2%** 的罰款
 - 承擔由此造成的工期延誤責任

3. 品質保證

- 材料/設備質保期不得少於：
 - 裝飾材料：1 年
 - 機電設備：2 年
 - 隱蔽工程：5 年（如防水、管線）

五、工程質量與工期

1. 工程質量管理體系

1. 質量標準層級

- 第一優先級：澳門特別行政區現行建築規範
- 第二優先級：國際通用標準（如 ISO 9001 品質管理體系）

2. 關鍵質量控制點

階段	檢查項目	驗收標準
隱蔽工程	水電管線佈設	需留存影像記錄+壓力測試報告
中期驗收	天花龍骨、隔牆骨架	垂直度偏差 $\leq 3\text{mm}/2\text{m}$
竣工驗收	地面平整度	2m 靠尺檢測高差 $\leq 2\text{mm}$

3. 材料品質保證

- 所有進場材料需提供：
 - 原廠質量保證書（需蓋廠商公章）
 - 第三方檢測報告（如 SGS 防火性能測試）
 - 澳門工務局認可認證標誌（適用於強制認證產品）

4. 不合格品處理

- 發現質量缺陷時：
 - 輕微缺陷（不影響結構安全）：限期 3 日內整改
 - 重大缺陷（如防水失效）：無條件拆除重做+處合約價 1%罰款

2. 驗收程序規範

1. 分階段驗收流程

图表

代码

2. 竣工驗收文件

1. 竣工圖紙 (CAD+藍圖)
2. 材料設備保修文件
3. 隱蔽工程記錄

3. 工期管理條款

1. 工期計算規則

- 起始日：以業主方簽發的《通知書》日期為準
- 截止日：包含所有法定假日（春節等重大節日可申請最多 5 天工期展延）
- 施工總工期不得超過 90 個日曆天

2. 進度管控要求

- 投標人須提交：
 - 兩級進度計劃（總進度表/周計劃）
 - 關鍵路徑分析圖（標註可能影響工期的風險點）

3. 工期延誤處理

延誤原因	責任歸屬	處理方式
承包商過失	承包方	按日罰款澳門元 20000 (上限為履約保證金與已完工待結算工程款的總和)
招標人變更	業主方	簽署工期展延確認書

六、承包方式與報價要求

1. 承包方式

- 本工程採用「不可調總價包幹」（Firm Lump Sum Contract）模式承包，中標總價應完整涵蓋以下項目：

- 設計文件所示全部工程內容（含施工圖、變更指示及技術規範）
- 直接工程費用：
 - 人工費（含法定福利及保險）
 - 材料費（含運輸、倉儲及損耗）
 - 施工機具使用費（含維保）
- 間接工程費用：
 - 政府規費（報建費、驗收檢測費）
 - 物業管理配合費（押金、清潔費）
 - 臨時設施費（圍擋、臨時水電）
 - 工程保險（全險、第三者責任險）
- 附屬服務費用：
 - 竣工圖繪製費
 - 系統操作培訓費
 - 一年缺陷責任期維護服務

1.2 風險分擔機制

- 投標人應自行承擔且不得要求調整之風險：
 - 物價波動風險：
 - 本地建材價格波動
 - 進口材料匯率風險：
 - 勞工法規變動導致基本工資調整
 - 環保法規變動增加的防護成本
 - 不可抗力除外（依澳門《民法典》相關條款處理）

七、中標方施工現場管理規範

1. 現場勘察與保護要求

1. 施工前勘察程序

- 時限要求：中標後 3 個工作日內完成現場複測
- 勘察內容：
 - 建築現況測量（含結構體、管線位置）
 - 既有設備設施登記（需拍照存證）
 - 物業管理特殊限制確認（如貨梯使用時段）
- 成果交付：提交《現場勘察報告》並附修正後施工圖

2. 既有設施保護

- 強制性措施：
 - 電梯廳/公共區域：鋪設 3mm 厚防護膠板
 - 機電管線：懸掛警示標牌+紅外線防護

- 損壞賠償：

損壞類型	處理方式
輕微刮傷	中標方 24 小時內自費修復
重大損毀	中標方支付重置費用的 120%

3. 鄰里協調機制

- 設立專職協調員，每週提交《周邊影響報告》
- 噪音敏感時段（08:00-10:00/14:00-16:00）停止高噪音作業

2. 施工現場管理體系

1. 總包責任範圍

- 必須提供的臨時設施：

設施類型	規格要求
臨時用電	獨立電錶+漏電保護開關
施工照明	照度 $\geq 200\text{lux}$ (危險區域 $\geq 500\text{lux}$)
衛生設施	每 20 人配置 1 間廁所
消防設備	每 50 m ² 配置 1 具 4kg 滅火器

八、中標方交底及其他

1、交底與培訓

中標人須在工程完工後提供施工交底與培訓，對本項目相關的系統（如門禁系統、會議系統、空調系統、新風系統等）與相關設備進行操作說明和維護培訓。

2、其他

- (1) 勘察現場產生的費用由投標人自行承擔。由於勘察現場給投標人造成的人身損害與財產損失全部由投標人承擔。投標人未勘察現場或未提出要求的，則被視為已經詳細瞭解本項目要求與內容，如中標後不得以此為理解提出任何索賠要求；
- (2) 凡參加本次招標的投標人被視為已充分認識和理解了任何與本工程有關的影響事項和困難等情況；
- (3) 投標人應承擔其編制及遞交投標文件所涉及的一切費用，不論投標結果如何，招標人在任何情況下均無義務和責任承擔這些費用；
- (4) 投標人應保證所提交給招標人的資料和數據真實性。招標人向投標人提供的有關現場的資料和數據，僅供投標人參考，招標人對投標人由此而做出的推論、理解和結論概不負責；
- (5) 投標人應認真閱讀招標文件中所有的事項、格式、內容和條件等要求。投標人沒有按照招標文件要求提交全部資料，或者投標書沒有對招標文件各方面都做出實質性響應是投標人的風險，因為沒有實質性響應招標文件要求的報價可能不被考慮；

- (6) 招標人不接受未被接納投標人的查詢，也不對不接納報價原因作出解釋，且投標資料將不退回。

九、本招標文件的組成

(一) 本招標文件的組成

- 1、除本招標文件規定的內容之外，以下附件以及招標人在招標期間發出的答疑紀要和其他補充修改函件，均為招標文件的組成部分，對投標人均有約束作用。

本招標文件包含附件有：

附件一、裝修招標圖紙

附件二、裝修工程圖紙

附件三、機電工程圖紙

附件四、工程量清單報價表

附件五、重要系統的技術規格書

附件六、承包合同文本

- 2、投標人領取招標文件後，應仔細檢查招標文件的所有內容，如有殘缺或不明之處應在招標文件要求之答疑期限內提出。投標人應同時審閱招標文件中所有的事項、格式、條款和規範要求等，如果投標人沒有按照招標文件的要求提供全部資料或者投標文件沒有對招標文件做出實質性響應，風險應由投標人自行承擔。根據有關規定，其投標將被拒絕。

(二) 招標文件的澄清

投標人在收到招標文件後，對招標文件任何部分若有任何疑問，要求澄清招標文件的，均應按照招標書中招標人的電郵形式向招標人提交，不論招標人主動對招標文件進行必要的澄清或是根據投標人的要求對招標文件做出的澄清。澄清文件作為招標文件的組成部分，具有約束效力。

(三) 招標文件的修改

- 1、招標文件發出後，在投標截止日五天前任何時候，無論出於何種原因，招標人可主動地或在解答投標人提出的澄清問題時對招標文件進行修改；
- 2、招標文件的修改將上載於招標人官方網站上，招標文件的修改作為招標文件的組成部分，具有約束效力。投標人應儘快以書面形式通知招標人確認已經收到修改文件；
- 3、招標文件、招標文件澄清（答疑）紀要、招標文件修改補充通知內容均以書面明確的內容為準。當招標文件、招標文件澄清（答疑）紀要、招標文件修改補充通知內容相互矛盾時，以最後發出的通知或修改文件為準；
- 4、招標人保證招標文件澄清（答疑）紀要和招標文件修改補充通知在投標截止日五天前上載於招標人官方網站上。為使投標人在編寫投標文件時有充分時間對招標文件的修改部分進行研究，招標人可以酌情後延投標文件遞交的截止日期，具體時間將在修改補充通知中明確。

三、投標文件的編制

(一) 投標文件的語言及度量衡單位

- 1、投標人與招標人之間與投標有關的所有往來通知、函件和投標問價均使用中文。投標人隨投標文件提供的證明文件和資料可以為其他語言，但必須有中文譯文，解釋這些文件，則以中文為準。
- 2、除技術規範另有規定外，投標文件使用的度量衡單位，均採用法定的計量單位。

(二) 投標文件的組成

- 1、投標人編制投標文件應分為：資格標文件一份，技術標文件一份和商務標一份，合共文件三部分。遞交時需將資格標文件，技術標文件和商務標文件放於獨立公文袋中並密封。投標人中標後，其提交的投標文件也將成為承包合同的組成部分。
- 2、資格投標文件應包括的內容：
 - (1) 公司簡介、商業登記、公司註冊證明。
 - (2) 財政局發出財務報表近三年(22-24 年) 平均營業額澳門幣叁仟萬元以上。
 - (3) 投標保證金/銀行本票。
 - (4) 工務局註冊證明文件。
 - (5) 勞工局承建商職安健評分系統不小於 90 分。
 - (6) 主要管理團隊情況（注冊工程師、安全主任、管理人員、管工等，工務局註冊資料）。
 - (7) 投標人近 5 年於澳門完成裝修工程或正在進行之裝修工程業績清單。
 - (8) 近 5 年單個裝修工程不少於澳門幣 2000 萬元或以上之裝修合同。
- 3、技術投標文件應包括的內容：
 - (1) 公司擬派本項目的團隊組成和項目管理構架。
 - (2) 項目經理和主要人員簡介及專業技術資格證書證明文件。
 - (3) 施工計劃及施工方案。

- (4) 施工協調配合措施。
- (5) 施工人員組織表及施工資源情況（現有或臨時組建）。
- (6) 重要工程的工序流程及工藝介紹。
- (7) 安全施工、環保措施，品質控制方案。
- (8) 其他要說明的重要安排和重點工作。

4、商務投標文件應包括但不限於以下內容：

- (1)、完全填好並且已蓋上公司印章的投標表格。（附表 1）
- (2)、完全填好並且已蓋上公司印章的綜合總計及詳細工作量清單報價表(包括:單價表、主要材料品牌選用表、總造價); 工作量列表要跟據列表總覽上的分類填寫，並每項填上單價，數量（供參考作用）和總價。而工作量清單上的單價會構成合約的一部分，並用於變更指令的估量。（附表 2）
- (3)、完全填好並且已蓋上公司印章的工作量清單總覽。
- (4)、完全填好並且已蓋上公司印章的不合謀投標確認書。（附表 3）
- (5)、完全填好並且已蓋上公司印章的投標內容確認清單。（附表 4）
- (6)、其他參與投標單位認為必須提交的文件。

（三）投標報價

1) 報價要求

- 1. 招標人應基於專案成本編制方案，核算總包乾價。

2. 承包方式

- 採用"六包"總價包乾制：包施工、包材料、包品質、包工期、包安全、包措施費。
- 合同總價在實施期間除招標人變更外不予調整。
- 中標人如違反招標文件或合同約定，招標人有權終止合同。

3. 報價範圍

投標報價須涵蓋：

- 招標檔及附件全部內容
- 配套費用（腳手架/運輸機械/臨時設施/垃圾清運等）

- 材料檢測費、稅費、勞務費、施工配合費
- 全險種保險費用（含現場人員及工程險）
- 市場材料價格波動風險
- 交叉施工配合費等。

(四) 投標人義務

1. 須詳細審查招標檔，疑問應在答疑期書面提出，否則視為已計入報價
2. 現場踏勘要求：
 - 自行評估工地條件（交通/倉儲/施工限制等）
 - 因踏勘疏漏導致的索賠不予受理
3. 報價清單規範：
 - 漏項/錯項視為已分攤至其他單價
 - 重複列項在決算時扣除
4. 施工組織設計：
 - 須編制完整方案並計入措施費
 - 方案調整導致的費用增加自行承擔

(五) 投標檔規範

1. 基本要求
 - 唯一報價（不接受選擇性報價）
 - 正本 1 份+副本 2 份+電子版，正、副本均需打印並分別裝訂成冊，並應清晰易於辨認，並在封面右上角標明“正本”、“副本”字樣。正本和副本如有不一致之處以正本為準。電子版文檔與書面文件內容應保持一致，如有不一致，以書面文件為準。
 - 簽署要求：
 - 關鍵檔須公章及法人（或授權人）簽章
 - 修改處須加蓋公章
 - 授權書格式不符將導致廢標

2. 封裝標準

- 商務標,技術標,投標清單獨立 (袋裝)
- 密封要求:
 - 正本與電子版合併密封
 - 外封注明: 工程名稱/投標單位/連絡人/投標日期
 - 封面顯著標注"投標檔"標識

(六) 投標有效期

1. 基準有效期: 開標後 90 日曆日
2. 延期規則:
 - 招標人可書面要求延期
 - 同意延期者不得修改投標檔

(七) 特別提示

1. 風險自擔原則:
 - 工程量清單錯誤風險由投標人承擔
 - 施工組織設計失效風險由投標人承擔
2. 否決條款:
 - 文件塗改未蓋章
 - 關鍵檔未按要求簽署
 - 授權檔不規範

四、投標文件的遞交

(一) 基本要求

1. 投標人須完整閱讀招標檔及附件，按要求提交投標檔，並確保所提供資料的真實性，以實質性回應招標要求。
2. 投標檔須於**投標截止時間前**遞交至**指定地點**（詳見《投標人須知》），逾期遞交的投標檔將被拒絕。

(二) 遞交說明

1. 文件真實性核查

- 所有影本均需提供原件供招標人核驗，否則視為無效。
- 如發現虛假、隱瞞或虛報，招標人有權取消投標資格。

2. 投標保證金

交標人以銀行本票形式擔保（如投標者中標后，投標擔保將直接轉為履約擔保）。

3. 截止時間與修改規則

- 投標截止時間後，投標人**不得修改或撤回**投標檔。
- 招標人可酌情延長截止時間，調整後的時間對所有投標人具有同等約束力。
- 逾期遞交的投標檔將被拒絕。

4. 最低投標數量要求

- 若截止時間後收到的投標檔**少於 3 份**，招標人可延長投標時間或重新招標。

(三) 補充、修改與撤回

1. 截止時間前的調整

- 投標人可在截止時間前以**書面形式**補充、修改或撤回投標檔，並通知招標人。
- 補充或修改的內容構成投標檔的組成部分。

2. 遞交要求

- 補充/修改檔須按招標檔要求**密封**，並標注“**補充修改**”或“**撤回**”字樣。

3. 電子撤回方式（特殊情況下適用）

- 允許通過**電子郵件**發送撤回通知，但須滿足以下條件：
 - 郵件附件須包含**投標人名稱、位址、電話及公章**；

- 明確標注“撤回”字樣；
- 附有**法定代表人/授權人簽字**，或後續補交簽字確認檔。

4. 撤回限制

- **投標截止時間至有效期屆滿期間**，投標人不得撤回投標，否則視為**棄標**。

(四) 廢標情形 (重大偏差)

投標檔出現以下情況之一，視為**未實質性回應招標要求**，作廢標處理：

1. 遞交違規

- 未按規定時間、地點提交；
- 未按要求簽字、蓋章；
- 格式不符、內容缺失或關鍵資訊模糊不清。

2. 報價與文件問題

- 提交多份不同投標檔，或同一項目報多個報價且未聲明有效方案；
- 報價清單存在**重大漏項、缺項**且未說明；
- 投標人名稱/組織機構與資格預審不一致。

3. 技術或商務不符

- 明顯不符合技術規範或標準；
- 附加招標人無法接受的條件；
- 違反招標檔其他實質性要求。

五、評標

(一) 評標委員會

- 1、評標工作由招標人組建的評標委員會負責。評標委員會由招標人相關業務的代表，以及有關技術、經濟等方面的專家組成。
- 2、評標委員會成員有下列情形之一的，應當回避：
 - (1) 招標人或投標人的主要負責人的近親屬；
 - (2) 與投標人有經濟利益關係，可能影響對投標公正評審的；
 - (3) 曾因在招標、評標以及其他與招標投標有關活動中從事違法行為而受過行政處罰或刑事處罰的。

(二) 評標原則

招標人將與其項目管理公司組成評標小組，並本着公正、合理、競爭、守信的原則擇優確定中標人。評標時考慮的主要因素有：

- 1、 投標人必須先符合預審資格,否則技術標和商務標都不作考慮；
- 2、 投標報價的合理充分、細緻完整程度；
- 3、 投標文件對招標文件的回應程度（含對合同條款及合同格式作出的回應）；
- 4、 投標的主要材料的品牌、品質等各項參數對招標文件要求的滿足程度及其品質的可靠性；
- 5、 施工進度計劃與工期保證措施；
- 6、 投標人誠實信用的合作態度，以及投標人提出的優惠條件；
- 7、 投標人企業信譽、組織、管理體制及運作能力；
- 8、 擬派項目經理的個人資歷、承受責任的能力及項目組成人員及施工機械設備配備的實力情況；
- 9、 服從本項目招標人、項目管理公司的管理規則及配合其他專業承包人施工的措施與態度。

(三) 評標澄清

評標工作如需投標人配合，投標人必須積極參與。為了有助於投標文件的審查、評價和比較，評標委員會可以要求投標人澄清其投標文件。有關澄清的要求與答覆，均應以書面形式為準，但不允許更改投標報價或投標的實質性內容，澄清和確認的問題須經法定代表人或委託代理人簽字，澄清問題的答覆作為投標文件的組成部分。

(四) 評分標準

序號	評審項目	評審內容	分值
1	報價 (35%)	報價	35
2	商務部分 (10%)	項目經驗	10
3	技術部分 (55%)	項目負責人資格及業績	15
4		施工進度計劃和各階段進度的保證措施	20
5		對本次工程的認識和施工重點、難點分析及注意事項	10
6		安全生產和文明施工措施及安全事故應急預案	5
7		獎項	5

以最終確定的評分表為準。

六、中標與簽約

(一) 中標通知

- 1、中標人確定後，招標人將向各投標人發出中標或未中標通知，中標人應在3天內以書面形式回覆招標人，否則招標人有權取消其作為中標人的資格。
- 2、投標人應理解，投標報價並非招標人確定中標人的唯一因素，招標人亦有權對投標人未中標的原因不予解釋，並把中標通知書授予招標人評標後確定的最佳投標人。

(二) 合同授予

招標人將把合同授予其投標文件實質上最大限度響應招標文件要求且由評標小組依法推薦的中標人。中標人不得擅自更換投標所報項目經理、不得弄虛作假、冒名頂替，否則一經發現，招標人有權廢除授標。

(三) 合同簽署與履約擔保

- 1、雙方參照招標書中的裝修工程承包合同模板協商簽署。
- 2、中標人接到中標通知後7日內或按中標通知書規定的日期、時間和地點，由其法定代表人或授權代表與招標人簽署合同，同時需向招標人提交澳門元2,000,000.00的履約擔保金，該履約擔保必須是以銀行本票形式提供，且該銀行本票應由在澳門特別行政區註冊且營業地點在澳門特別行政區內的銀行,完工後招標人向投標人歸還有關本票。
- 3、招標文件、投標文件及中標通知書等均作為合同不可分割的組成部分，本招標文件的解釋權歸招標人。

(四) 反腐條款

本次招標過程禁止任何形式商業賄賂，一經發現，按如下規定處理：

- 1、未評標前將被取消評標入圍資格；
- 2、已評標且被評為中標人的將被取消中標資格；

- 3、已簽約的，招標人有權單方面取消合同，並由中標人承擔招標人因取消合同造成的全部損失。

(五) 不合謀條款

投標人必須確保擬備投標書的過程並無涉及與任何其他人士就價格、入標程序或任何標書條款等，作任何協議、安排、溝通、諒解、許諾或承諾（下列各方單位除外）：

- 1、招標人；
- 2、聯營企業夥伴，而招標人亦獲通知有關聯營安排的情況；
- 3、顧問或分判商，但有關溝通必須嚴格保密及只限於促成該特定顧問安排或分判合約所需的資料；
- 4、專業顧問，但有關溝通必須嚴格保密及只限於供該名顧問就是次招標提供其專業意見所需的資料。

如任何投標人違反本條款，招標人保留將該名投標人提交的標書作廢及追討損害賠償的權利。

七、技術要求與規範

(一) 執行規範、行業標準

本項目嚴格執行本招標文件附件中的相關技術規範說明書，如規範說明書中無規定，則遵循並執行澳門特別行政區行業規範或政府公共工程規範。

(二) 對裝修工程的總體技術要求

原則上按招標人及其項目管理公司審核批准的圖紙進行施工。中標人發現圖紙中有不完善的地方應及時向招標人及其項目管理公司提出，經書面同意後由中標人及時完善相應圖紙。

(三) 材料的供應和驗收

- 1、工程材料均由投標人採購，所用材料在進場時需由招標人代表驗收合格後方可使用。
- 2、所有用於本工程的材料，都必須符合設計要求和法例規定的品質標準，並附有真實的出廠合格證與檢測報告。進口材料還應提供海關商檢部門出具的報關號及商檢證明和原產地國家的國家標準。

(四) 材料性能檢測

- 1、中標人必須在材料進場後，施工前按有關規範要求，提交材料的產品合格證明書、性能檢測、安全環保報告等全套資料。如果不合格，招標人或其項目管理公司有權要求投標人更換合格材料，或直接指定供貨商，所發生的費用由投標人負擔，投標報價不得調整。
- 2、投標人應針對所施工的工程提出施工標準和施工技術方案，以及實行全程質量控制的措施。尤其對裝修施工常見的影響裝修質量和整體效果的問題要體現具體應對措施和方法。
- 3、做好成品半成品的保護，並列出實施保護的有效措施。
- 4、竣工驗收檢查書面文件的內容：
 - (1) 材料的產品合格證書、性能檢測報告、進場驗收記錄和複驗報告等；
 - (2) 隱蔽工程、分部分項工程驗收記錄；

(3) 施工記錄;

(4) 竣工圖紙, 包括 PDF 及 AUTOCAD 檔

八、工程保修

(一) 質量保修範圍

質量保修範圍包括室內裝飾裝修工程、通風與空調安裝工程、電氣工程、給排水工程以及中標人與招標人簽訂合同時約定其他項目。

(二) 質量保修期

- 1、質量保修期從工程實際竣工驗收合格之日算起。單項竣工驗收的工程，按單項工程分別計算質量保修期，保修期/缺陷責任期為 1 年，機電部分 2 年，隱藏工程 5 年。

(三) 品質保修責任

- 1、屬於保修範圍的項目，中標人應在接到招標人通知後的 24 小時內到達現場，7 天內派人保修。中標人未能在規定時間內派人保修的，招標人可自行或委託協力廠商保修，保修費用由中標人在保修金範圍內承擔。
- 2、發生緊急搶修事故的，中標人在接到通知後，應立即到達事故現場搶修。中標人未能在規定時間內派人保修的，招標人可自行或委託協力廠商保修，保修費用由中標人在保修金範圍內承擔。
- 3、凡出現品質問題，經招標人委託的設計單位提出保修方案後，中標人應立即實施保修。
- 4、本工程項目的保修金為工程合約總價的 5%，到期後返還承包商。
- 5、工程質量要求達到投標文件所報的質量。若因中標人原因造成工程品質、施工工期、施工安全達不到投標所報標準，則按照不合格項處理；同時中標人應無條件返修並承擔由此造成的一切損失及賠償費用。
- 6、投標人應按照投標文件中工程保修服務承諾書中的內容，進行其他相關的保修服務工作。

九、其他補充說明

(一) 投標人應當認真審閱和全面理解投標邀請書中所有的須知、要求、格式、條款和圖紙要求，如果投標人提交的投標文件不符合本招標文件的要求，則該投標文件將有可能被作為廢標處理，責任由投標人自行承擔。

(二) 凡是獲得本項目招標書的投標人，均應負責對本招標文件及其附件內容嚴格保密，未經招標人及項目管理公司的書面允許，不得向協力廠商洩露。對於本招標文件及其附件內容等信息外泄造成招標人損失的，招標人有權向洩密的投標人追究法律責任。

(三) 中標通知書以招標人的書面通知確認為準，招標人不接受未中標投標人的查詢，也不對其未中標原因作任何解釋。

(四) 如發現投標人在投標過程中有違法違規行為的，其投標資格將被取消，已中標的，其發出的中標通知書無效。

(五) 招標人保留在授予合同之前任何時候接受或拒絕任一投標文件及宣佈投標程序無效或拒絕所有投標文件的權力，對受影響的投標人不承擔任何責任，也無義務向受影響的投標人解釋採取這一行動的理由。

(六) 本招標文件及其附件的最終解釋權歸招標人。