

永州市政府采购文件

采购项目名称：七里店街道综合养老服务中心、福寿亭社区养老服务中心提质改造项目

采购人：永州市零陵区民政局

采购方式：竞争性磋商

采购代理机构：湖南荣畅项目管理有限公司

委托代理编号：HNRCCG-LL-202609-01

代理费收取方式：采购人支付代理费（按固定费用收取）

代理费支付标准：固定金额5,200元

专家评审费收取方式：专家评审费由采购人支付

采购计划编号：永零财采计【2026】00109号

采购项目预算：717,823.79元

是否进行资格预审：否

需求编制时间：2026年09月29日

采购人签章：
永州市零陵区民政局



需求编制人签章：

欧建斌

欧建斌

编制依据

《中华人民共和国政府采购法》（中华人民共和国国家主席令第14号修改）
《中华人民共和国政府采购法实施条例》（中华人民共和国国务院令第658号）
《政府采购非招标采购方式管理办法》（财政部令第74号）
《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部令第87号）
《政府采购框架协议采购方式管理暂行办法》（财政部令第110号）
财政部关于印发《政府采购需求管理办法》的通知（财库〔2021〕22号）
财政部关于印发《政府采购进口产品管理办法》的通知（财库〔2007〕119号）
财政部、工业和信息化部关于印发《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知（财库〔2020〕46号）
关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知（财库〔2022〕19号）
湖南省财政厅湖南省司法厅关于政府采购支持监狱企业发展的有关通知
财政部关于《推进和完善服务项目政府采购有关问题》的通知（财库〔2014〕37号）
国务院办公厅关于政府向社会力量购买服务的指导意见（国办发〔2013〕96号）
湖南省财政厅关于印发《湖南省政府采购非公开招标采购方式审批管理办法》的通知（湘财购〔2025〕7号）
关于推动解决政府采购异常低价问题的通知（财库〔2026〕2号）
其他政府采购法律法规及政策

编制基本要求

采购人在招标公告、采购需求和评审标准中不得按以下不合理的条件对供应商实行差别待遇或者歧视待遇：

- （一）就同一采购项目向供应商提供有差别的项目信息；
- （二）设定的资格、技术、商务条件与采购项目的具体特点和实际需要不相适应或者与合同履行无关；
- （三）采购需求中的技术、服务等要求指向特定供应商、特定产品；
- （四）以特定行政区域或者特定行业的业绩、奖项作为加分条件或者中标、成交条件；
- （五）对供应商采取不同的资格审查或者评审标准；
- （六）限定或者指定特定的专利、商标、品牌或者供应商；
- （七）非法限定供应商的所有制形式、组织形式或者所在地；
- （八）以其他不合理条件限制或者排斥潜在供应商。

采购人应对采购标的的市场技术或服务水平、供应、价格等情况进行市场调查，根据调查情况科学、合理确定采购需求和价格测算。

采购需求应符合国家相关法律法规和政府采购政策的规定。

采购人根据价格测算情况，可以在采购预算额度内设定最高限价，但不得设定最低限价。

采购人根据编制依据和基本要求提出采购需求，采购需求中应落实节约能源、保护环境、扶持不发达地区和少数民族地区、促进中小企业发展等政府采购政策。

采购人应就采购公告、采购需求和评分标准自行组织征询专家意见（本系统、本单位人员不得作为专家参与征询意见）。

采购需求的内容应当完整、明确，主要包括：

（一）采购需求明细包括：货物或服务名称、技术规格和技术参数、产地类型（国产或进口）、是否接受进口产品、是否为采购节能环保产品、是否为核心产品（必要时需设置同品牌淘汰策略）、技术标准或服务标准、数量、单价（元）、小计（元）、总合计（元）等。

- （二）采购标的执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范；
- （三）采购标的所要实现的功能或目标，以及需落实的政府采购政策；
- （四）采购标的需满足的质量、安全、节能环保、技术规格、服务标准等性能要求；
- （五）采购标的的物理特性，如尺寸、颜色、标志等要求；
- （六）采购标的的数量、采购项目交付或执行的时间和地点，以及售后服务要求；
- （七）采购标的的验收标准；
- （八）采购标的的其他技术、服务等要求。

第一章 项目分包

项目简述（本项目完全面向中小企业采购）：

本项目的供应商来源为公告邀请

编号	包名	采购金额（元）	评审方法
1	第一包	717,823.79	综合评分法

磋商文件获取方式、时间：

获取时间：详见采购公告

获取方式： 下载投标工具,安装后联网获取

项目对应的采购意向

意向项目名	涉及的预算金额（元）	采购内容概况	预期采购时间
七里店街道综合养老服务中心、福寿亭社区养老服务中心提质改造项目	900,000	主要对七里店街道综合养老服务中心、福寿亭社区养老服务中心提质改造，包括拆除老旧破损砌体、装饰和设施，新增隔断，室内墙地面和天棚装饰装修，强弱电改造，中央空调和养老专用网络安装等。	2026-08

第二章 项目采购需求

包名：第一包 采购金额：717,823.79元

包概述：自流平地面与墙面装饰、水电安装、天棚吊顶工程、中央空调工程。（具体以工程量清单为准）				
评标方法：综合评分法	采购文件费：0元	资格合格最少供应商数：3个	是否接受联合体：否	是否完全面向中小企业：是
是否接受进口产品：否	资格预审后的合格供应商进入下一阶段投标/响应的数量限定：不进行资格预审	期望成交供应商数：1个	投标有效期：90个自然日	合同履约保证金：无
合同内容是否可变：是	需求是否可变：否	供应商二次报价的时长限制：15分钟		
本包所属行业：建筑业			本包类型：工程类	
是否设置了核心产品：否	核心产品同品牌供应商的确定中标/成交候选人规则：无			
特殊情况下确定成交/中标/入围供应商的约定：本包在评审过程中，若发现中标/成交/入围候选供应商存在得分相同且报价相同的，约定由评委组长采取随机抽取方式来确定最终中标/成交/入围供应商。				
根据《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》（财库〔2014〕214号）第十九条规定：磋商小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。本次评标将有供应商磋商环节，请各供应商一直在开标室中保持在线状态，进入供应商磋商环节后磋商小组将分别与各供应商进行磋商对话；因供应商原因导致未能进行磋商的，由供应商自行承担责任。				
本包基本资格要求		本包基本资格证明材料上传要求		
1. 具有独立承担民事责任的能力。 2. 参加政府采购前三年内，在经营活动中无重大违法记录，有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，具有履行合同所必需的设备和专业能力。 3. 供应商不得为信用中国网站（ www.creditchina.gov.cn ）中列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的供应商，不得为中国政府采购网（ www.ccgp.gov.cn ）政府采购严重违法失信行为记录名单中被财政部门禁止参加政府采购活动的供应商（处罚决定规定的时间内）。 4. 法律、行政法规规定的其他条件。 5. 参加开标的是法定代表人（单位负责人）本人，需上传法定代表人（单位负责人）身份证复印件，若不是法定代表人（单位负责人）本人，需提供授权委托书。		1. 提供三证合一或五证合一的营业执照扫描件（加盖供应商公章）和法定代表人（单位负责人）身份证复印件（加盖供应商公章）的扫描件，若投标人是自然人的，提供身份证扫描件。具体见下述： （1）投标人为企业的，应提交营业执照或法人登记证书的复印件； （2）投标人为非法人组织的，应提交依法登记证书复印件； （3）投标人为个体工商户的，应提交个体工商户营业执照复印件； （4）投标人为自然人的，应提交自然人的身份证明复印件。 2. 投标人提供湖南省政府采购供应商资格承诺函（下载投标工具后获取），须加盖供应商公章（可在模板中填写好后打印出来加盖公章，再拍照或扫描成图片上传）。 3. 供应商无需上传证明材料，由评委在 www.creditchina.gov.cn 和 www.ccgp.gov.cn 现场联网查验。 4. 提供承诺函，承诺：（1）投标供应商与采购人或采购代理机构不存在隶属关系或者其他利害关系；（2）投标供应商与参加本项目的其他供应商不存在控股、关联关系，或者与其他供应商法定代表人（或者负责人）为同一人；（3）投标供应商未为本项目提供过整体设计、规范编制、项目管理、监理、检测等服务（单一来源采购项目除外）；（4）投标供应商未为本项目提供过前款第（3）项所列服务之外的其他采购活动。须加盖供应商公章。 5. 下载投标工具后获取，须加盖供应商公章，可在模板中填写好后打印出来加盖公章，再拍照或扫描成图片上传。		
本包特定资格要求		本包特定资格证明材料上传要求		
本包专门面向中小企业采购，指工程由中小企业承建，即工程施工单位为中小企业；监狱企业、残疾		提供财政部《政府采购促进中小企业发展管理办法》财库〔2020〕46号中规定格式的《中小企业声明函（工程、服务）》，加盖公章，使用		

人福利性单位视同小型、微型企业，工程由监狱企业/残疾人福利性单位承建的，需提供监狱企业/残疾人福利性单位声明函。	投标客户端时可自行下载模板。
本项目拟任项目经理具备建筑工程专业二级及以上注册建造师执业资格，具备项目负责人安全生产考核合格证书，并在有效期内，且无在建工程。	提供证书扫描件以及无在建项目承诺书（格式自拟）并加盖投标人公章。
投标人具备住房城乡建设主管部门颁发的建筑工程施工总承包三级及以上资质或建筑装饰装修工程专业承包二级及以上资质，安全生产许可证处于有效期；省外入湘企业应在“湖南省住房和城乡建设网”进行基本信息登记。	提供资质证书扫描件加盖投标人公章。

以上所有要求提供的资格证明材料，供应商均需在电子投标工具的指定位置上传，不按指定位置上传的，将被视为无效投标。

本包工程类需求

工程名	单价（元）	工程单位	工程量	小计（元）	采购品目
七里店街道综合养老服务中心、福寿亭社区养老服务中心提质改造项目	717,823.79	项	1	717,823.79	B07000000-装修工程

工程量清单和工程图纸：下载供应商投标工具在自己电脑安装后，联网下载获取

工程量编制依据

依据评审预算报告。

采用竞争性谈判或竞争性磋商方式的工程项目，在二次报价阶段供应商只报总价，无需对首次工程量清单响应明细报价再进行修改，电子开标室也不提供工程量清单响应的再修改功能。采购人在未来处理时，自行根据二次报价总额按比例分摊计算工程量清单响应明细。

本包其他评审要求

序号	需求名	需求类型	需求描述
1	采购需求	商务	一、采购项目名称：七里店街道综合养老服务中心、福寿亭社区养老服务中心提质改造项目。 二、采购预算：¥717,823.79元，具体内容详见工程量清单。 工期：45日历天。 质量标准：按现行国家有关工程施工验收规范，达到合格工程验收标准。

		三、项目实施要求： 1. 人员安排：其他项目组成员采用承诺制，中标后按照相关规定提供。 2. 材料采购运输、保管： 2.1 成交供应商采购的材料，应为符合本项目要求、并符合国家相关标准的合格产品。成交供应商需提供采购清单明细、合格证等资料。 2.2 凡成交供应商采购的材料，如不符合质量要求或规格有差异，应禁止使用。若已使用，对工程造成的损失全部由成交供应商承担。 2.3 成交供应商负责建筑材料到施工地点的全部运输，包括装卸及现场搬运等。 2.4 成交供应商负责建筑材料在施工地点的保管，直至项目验收合格。 2.5 成交供应商负责其派出的施工人员的人身安全和意外保险，要求施工人员遵守采购人相关管理制度，安全施工、文明施工，因管理或施工不当等造成的安全问题由成交供应商全权承担。 3. 施工用机械使用要求： 3.1 施工工程机械设备的使用和租借费用由成交供应商承担。施工工程机械设备的使用、保养和维护费用均由成交供应商承担。 3.2 施工工程机械设备的使用时操作人员必须有相应的操作证。 4. 安全文明施工要求： 4.1 材料堆放及现场施工应服从采购人管理，做到材料堆放整齐、规范，施工现场保证工完场地清；保持施工现场整洁、通畅。 4.2 施工现场严禁打架、斗殴，工作前严禁喝酒，对违反责任者采购人将不再允许进入采购人工作，由打架、斗殴等造成的损失由责任者和成交供应商承担。 4.3 制定安全目标：贯彻执行“预防为主，安全第一”的工作方针，确保施工现场安全合格率100%，加强现场安全管理、安全防护，制定相关的安全保证体
--	--	--

		系和措施，确保无任何机械、消防及人员伤害事故。 4.4加强职工入场安全文明教育，制定安全文明操作规程及现场“三防”预案。 4.5严格遵守采购人的各项规章制度。 4.6施工时遵守安全操作规程，戴好安全帽，防止抛物、坠物。 4.7施工现场应配备有安全标志牌或警示牌。 5. 工程验收要求： 5.1质量验收以国家指定的施工及验收规范为质量评定验收标准。 5.2工程质量达到国家或行业的合格标准。 5.3成交供应商应及时办理隐蔽工程和中间工程的检查与验收手续。采购人可要求复验，成交供应商应按要求办理复验。若复验合格，采购人应承担费用，由此造成停工，工期顺延；若复验不合格，其复验及返工费用由成交供应商承担，但工期也予顺延。 5.4由于成交供应商原因造成质量事故，其返工费用由成交供应商承担，工期不顺延。 5.5工程竣工后，成交供应商应通知采购人验收，采购人自接到验收通知7日内，告知成交供应商验收时间，原则上需在十五个工作日内完成验收，由特殊原因，超过十五个工作日另定验收日期的，采购人应承认竣工日期。 6. 工程质量保证（含保修）： 6.1 保修期：相关法律法规的规定执行。 6.2 保修责任：在保修期内，因施工质量问题或材料质量问题导致的工程缺陷，乙方应在接到甲方通知后的2小时内响应，并在3日内派人到现场进行维修。维修费用由乙方承担。 6.3 保修质量：乙方应确保保修工作的质量，维修完成后应经甲方验收合格。对于同一部位或同一问题出现多次维修仍不能解决的情况，乙方应承担相应的
--	--	---

			责任，包括但不限于延长保修期、赔偿甲方的损失等。 6.4保修记录：乙方应建立详细的保修记录档案，记录每次保修的时间、地点、问题描述、维修内容、维修人员等信息。保修期结束后，应将保修记录档案提交给甲方。 7.付款方式：签订合同时约定。
2	合同	商务	合同签订时约定。
3	类似业绩	商务	投标人近3年内(投标文件截止时间前36个月,业绩认定以项目竣工验收时间为准)完成的建筑工程施工或建筑工程装修装饰施工业绩的,，每提供一个计5分，最多计15分。
4	施工方案与技术措施	技术	根据供应商提供的施工方案与技术措施方案包括但不限于：①施工现场生产准备、②施工临时用水用电方案、③现场活安排准备、④消防保卫方案、⑤安全措施准备等进行综合评审；内容完整合理，满足或优于采购需求要求的计15分；有缺项、漏项每项扣3分；内容不完整、有欠缺、不合理的每处扣2分。注：内容不完整是指内容具有明显缺陷，存在逻辑漏洞、前后内容无法连贯；欠合理指内容逻辑混乱、存在科学原理错误以及内容过于简单无实质性内容等情况。未提供不计分。
5	工程进度计划与保证措施	技术	根据供应商提供的工程进度计划与保证措施包括但不限于：①工程进度计、②工期要求、③对控制性工程、④重难点工程资源配置、⑤工期保障措施等进行综合评审；内容完整合理，满足或优于采购需求要求的计10分；有缺项、漏项每项扣2分；内容不完整、有欠缺、不合理的每处扣1分。 注：内容不完整是指内容具有明显缺陷，存在逻辑漏洞、前后内容无法连贯；欠合理指内容逻辑混乱、存在科学原理错误以及内容过于简单无实质性内容等情况。未提供不计分。
6	质量管理体系与措施	技术	根据供应商提供的质量管理体系与措施包括但不限于：①质量目标、方针、②质量保证范围、③质量通病防治措施、④质量保障组织和过程、⑤违约经济处罚措施等进行综合评审；内容完整合理，满足或优于采购需求要求的计10分；有缺项、漏项的每项扣2分；内容不完整、有欠缺、不合理的每处扣1分。注：内容不完整是指内容具有明显缺陷，存在逻辑漏洞、前后内容无法连贯；欠合理指内容逻辑混乱、存在科学原理错误以及内容过于简单无实质性内容等情况。未提供不计分。
7	安全管理体系与措施	技术	根据供应商提供的安全管理体系与措施包括但不限于：①安全管理目标明确、②管理机构健全，职责分工明确、③管理制度齐全、④实施与监控措施全面等进行综合评审；内容完整合理，满足或优于采购需求要求的计10分；有缺项、漏项的每项扣2.5分；内容不完整、有欠缺、不合理的每处扣2分。注：内容不完整是指内容具有明显缺陷，存在逻辑漏洞、前后内容无法连贯；欠合理指内容逻辑混乱、存在科学原理错误以及内容过于简单无实质性内容等情况。未提供不计分。
8	环境保护管理体系与措施	技术	根据供应商提供的环境保护管理体系与措施包括但不限于：①现场噪音控制、②污水控制、③扬尘控制，材料堆放、④人员管理等进行综合评审；内容完整合理，满足或优于采购需求要求的计10分；有缺项、漏项的每项扣2.5分；内容不完整、有欠缺、不合理的每处扣2分。注：内容不完整是指内容具有明显缺陷，存在逻辑漏洞、前后内容无法连贯；欠合理指内容逻辑混乱、存在科学原理错误以及内容过于简单无实质性内容等情况。未提供不计分。
9	资源配备计划	技术	根据供应商提供的资源配备计划包括但不限于：①资源投入计划、②施工部署、③施工方法及进度计划、④调配投入计划等进行综合评审；内容完整合理，满足或优于采购需求要求的计10分；有缺项、漏项的每项扣2.5分；内容不完整、有欠缺、不合理的每处扣2分。注：内容不完整是指内容具

			有明显缺陷，存在逻辑漏洞、前后内容无法连贯；欠合理指内容逻辑混乱、存在科学原理错误以及内容过于简单无实质性内容等情况。未提供不计分。
--	--	--	--

本包其他评审要求的实质性评审(标)规则

序号	需求名	需求类型	是否需要上传证明材料	上传证明材料类型	上传证明材料要求
1	采购需求	商务	否	无	无
2	合同	商务	否	无	无

本包的评分规则

序号	分数性质	分数类型	分值	是否需要上传证明材料	上传证明材料类型	评分规则描述和上传证明材料要求
1	客观分	报价分	20	否	无	【报价】的评分规则：报价得分=（评标基准价/投标报价）*报价分（评标基准价为满足采购文件要求且价格最低的报价）
2	客观分	商务分	15	是	图片	【类似业绩】的评分规则：投标人近3年内(投标文件截止时间前36个月,业绩认定以项目竣工验收时间为准)完成的建筑工程施工或建筑工程装修装饰施工业绩的,，每提供一个计5分，最多计15分。 【类似业绩】的上传证明材料要求：提供中标通知书及合同复印件以及竣工验收资料并加盖投标人公章，否则不计分。
3	主观分	技术分	15	否	无	【施工方案与技术措施方案】的评分规则：根据供应商提供的施工方案与技术措施方案包括但不限于：①施工现场生产准备、②施工临时用水用电方案、③现场活安排准备、④消防保卫方案、⑤安全措施准备等进行综合评审；内容完整合理，满足或优于采购需求要求的计15分；有缺项、漏项每项扣3分；内容不完整、有欠缺、不合理的每处扣2分。注：内容不完整是指内容具有明显缺陷，存在逻辑漏洞、前后内容无法连贯；欠合理指内容逻辑混乱、存在科学原理错误以及内容过于简单无实质性内容等情况。未提供不计分。
4	主观分	技术分	10	否	无	【工程进度计划与保证措施】的评分规则：根据供应商提供的工程进度计划与保证措施包括但不限于：①工程进度计、②工期要求、③对控制性工程、④重难点工程资源配置、⑤工期保障措施等进行综合评审；内容完整合理，满足或优于采购需求要求的计10分；有缺项、漏项每项扣2分；内容不完整、有欠缺、不合理的每处扣1分。注：内容不完整是指内容具有明显缺陷，存在逻辑漏洞、前后内容无法连贯；欠合理指内容逻辑混乱、存在科学原理错误以及内容过于简单无实质性内容等情况。未提供不计分。

5	主观分	技术分	10	否	无	【质量管理体系与措施】的评分规则：根据供应商提供的质量管理体系与措施包括但不限于：①质量目标、方针、②质量保证范围、③质量通病防治措施、④质量保障组织和过程、⑤违约经济处罚措施等进行综合评审；内容完整合理，满足或优于采购需求要求的计10分；有缺项、漏项的每项扣2分；内容不完整、有欠缺、不合理的每处扣1分。注：内容不完整是指内容具有明显缺陷，存在逻辑漏洞、前后内容无法连贯；欠合理指内容逻辑混乱、存在科学原理错误以及内容过于简单无实质性内容等情况。未提供不计分。
6	主观分	技术分	10	否	无	【安全管理体系与措施】的评分规则：根据供应商提供的安全管理体系与措施包括但不限于：①安全管理目标明确、②管理机构健全，职责分工明确、③管理制度齐全、④实施与监控措施全面等进行综合评审；内容完整合理，满足或优于采购需求要求的计10分；有缺项、漏项的每项扣2.5分；内容不完整、有欠缺、不合理的每处扣2分。注：内容不完整是指内容具有明显缺陷，存在逻辑漏洞、前后内容无法连贯；欠合理指内容逻辑混乱、存在科学原理错误以及内容过于简单无实质性内容等情况。未提供不计分。
7	主观分	技术分	10	否	无	【环境保护管理体系与措施】的评分规则：根据供应商提供的环境保护管理体系与措施包括但不限于：①现场噪音控制、②污水控制、③扬尘控制，材料堆放、④人员管理等进行综合评审；内容完整合理，满足或优于采购需求要求的计10分；有缺项、漏项的每项扣2.5分；内容不完整、有欠缺、不合理的每处扣2分。注：内容不完整是指内容具有明显缺陷，存在逻辑漏洞、前后内容无法连贯；欠合理指内容逻辑混乱、存在科学原理错误以及内容过于简单无实质性内容等情况。未提供不计分。
8	主观分	技术分	10	否	无	【资源配备计划】的评分规则：根据供应商提供的资源配备计划包括但不限于：①资源投入计划、②施工部署、③施工方法及进度计划、④调配投入计划等进行综合评审；内容完整合理，满足或优于采购需求要求的计10分；有缺项、漏项的每项扣2.5分；内容不完整、有欠缺、不合理的每处扣2分。注：内容不完整是指内容具有明显缺陷，存在逻辑漏洞、前后内容无法连贯；欠合理指内容逻辑混乱、存在科学原理错误以及内容过于简单无实质性内容等情况。未提供不计分。

本包【异常低价】的审查规定

政府采购评审中出现下列情形之一的，评审小组应当启动异常低价投标（响应）审查程序：

1. 投标（响应）报价低于全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值65%的，即投标（响应）报价 $<$ 全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值 $\times$ 65%；
2. 投标（响应）报价低于通过符合性审查的次低报价供应商投标（响应）报价65%的，即投标（响应）报价 $<$ 通过符合性审查的次低报价供应商投标（响应）报价 $\times$ 65%；
3. 投标（响应）报价低于采购项目最高限价65%的，即投标（响应）报价 $<$ 采购项目最高限价 $\times$ 65%；
4. 评审小组基于专业判断，认为供应商报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的其他情形；

评审小组启动异常低价投标（响应）审查后，属于前述第1项至第4项情形的，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间内对投标（响应）价格作出解释，提供项目具体成本测算等与报价合理性相关的书面说明及必要的证明材料，包括但不限于原材料成本、人工成本、制造费用等，给予相关供应商的合理时间一般不少于30分钟。

评审小组依据专业经验，参考同类项目中标（成交）价格、类似产品市场价格水平、行业人工费用

标准、国家有关部门指导行业协会发布的行业平均成本等情况，对报价合理性进行判断。投标（响应）供应商不能提供书面说明、证明材料，或者提供的书面说明、证明材料不能证明其报价合理性的，评审小组应当将其作为无效投标（响应）处理