

永州市政府采购文件

采购项目名称：金陵镇政府保障性住房项目
采购人：新田县金陵镇人民政府
采购方式：竞争性谈判
采购代理机构：湖南金丽项目管理有限公司
委托代理编号：HNJL-CGX-20260113
代理费收取方式：采购人支付代理费（按成交金额百分比收取）
代理费支付标准：项目成交金额的1.2%
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：新田财采计[2026]002号
采购项目预算：3,543,697元
是否进行资格预审：否
需求编制时间：2026年01月13日

采购人签章：
新田县金陵镇人民政府

需求编制人签章：
唐丽

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《湖南省政府采购非招标采购方式管理办法实施细则》的通知（湘财购〔2014〕15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	3,543,697	最低评标价法

谈判文件获取方式、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
金陵镇政府保障性住房项目	3,800,000	新建保障性住房一栋，占地面积300平方米，总建筑面积1800平方米，房屋共6层。	2025-10

第二章 项目采购需求

包名：第一包 采购金额：3,543,697元

包概述：金陵镇政府保障性住房项目:新建保障性住房一栋，占地面积300平方米，总建筑面积1800平方米，房屋共6层。				
评标方法：最低评标价法	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：成交金额的10%
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：20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《政府采购非招标采购方式管理办法》第三十一条规定：谈判小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行谈判，并给予所有参加谈判的供应商平等的谈判机会。本次评标将有供应商谈判环节，请各供应商一直在开标室中保持在线状态，进入供应商谈判环节后谈判小组将分别与各供应商进行谈判对话；因供应商原因导致未能进行谈判的，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			
<p>1. 具有独立承担民事责任的能力。</p> <p>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。</p> <p>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）。</p> <p>4. 法律、行政法规规定的其他条件。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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）。</p> <p>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。</p> <p>4. 提供承诺函，承诺：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；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；投标供应商未为本项目前期准备提供设计或咨询服务。下载模板填写上传（模板下载投标工具安装后可见），须加盖供应商公章。</p> <p>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。</p>			
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、残疾人福利性单位视同小型、微型企业，工程由监狱企	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，使用投标客户端时可自行下载模板。			

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。	
供应商必须具备建设行政主管部门颁发的有效的建筑工程叁级及以上资质（含叁级）且安全生产许可证处于有效期；并在人员、设备、资金等方面具有承担本项目施工的能力。	供应商提供相对应要求的资质证书和相关证书资料并加盖供应商公章扫描。
拟任项目经理具有建筑工程专业贰级及以上注册建造师执业资格，具备有效的B类安全生产考核合格证书；证书上所注明的单位必须与供应商单位名称保持一致且无在建工程，项目负责人提供开标前3个月的社保证明，否则视为无效：	供应商提供相对应要求的人员证书资料并加盖供应商公章扫描。
供应商应按照国家 and 省有关法律法规、规范标准和湘建建[2020]208号文件标准规定配备施工项目部关键岗位人员。施工项目部关键岗位人员数量不得低于湘建建[2020]208号文规定的最低配备标准，其他岗位人员持有相应有效的岗位证书，且无在建工程（提供无在建工程承诺书，格式自拟）。施工项目部关键岗位所有人员必须是本企业在职人员，安全员还应具备有效的C类安全生产考核合格证书。	供应商提供相对应要求的人员证书资料并加盖供应商公章扫描及提供无在建工程承诺书，格式自拟

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
金陵镇政府保障性住房项目	3,543,697	项	1	3,543,697	B01050000-住宅施工

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

本项目工程量清单以采购人提供的本项目评审报告扫描件为准（详见附件），请各供应商根据采购人发布的工程量清单内容进行报价，总价（以采购金额为准）与单价都不允许超出，否则作无效投标处理，不允许有缺项漏项、错项。1、本项目最终结算价以评审后的结算价格为准。投标人应根据项目要求和现场情况，详细列明项目所需的设备、材料以及所有人工、管理、财务、配套费等所有费用，如投标人遗漏竞争性谈判文件所列工程量清单内容，均由中标人承担，采购人不再支付任何费用。2、工程变更当发生工程变更、工程量增减时，由采购人、监理公司进行初审，报有关部门审定备案。3、采用暂定价形式的由有关部门审定。4、申请付款时供应商必须提供符合税法规定的等额的增值税发票。5、本项目采用总价包干方式，投标人应根据项目要求，详细列明项目所需的设备、材料以及所有人工、管理、财务、配套费等所有费用，且投标人中标后自行到当地相关部门办理审批、准许及协调后续施工、验收等相关工作。本项目采购预算控制价含不可预见费，若工程建设中确有需要使用时必须经建设单位同意后按规定使用按实结算，若无须使用或未全部使用部分不列入工程结算，成交供应商不得有异议。各供应商在编制投标报价时，包含不可预见费，不得对不可预见费进行降价，否则按废标处理。

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	合同	商务	<p>为了保护甲、乙双方合法权益,根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》及其他有关法律、法规、规章,双方签订本合同。</p> <p>1. 项目信息</p> <p>(1) 采购项目名称: <u>金陵镇政府保障性住房项目</u></p> <p>(2) 采购计划编号: <u>新田财采计【2026】002号</u></p> <p>(3) 项目内容: <u>新建保障性住房一栋,占地面积300平方米,总建筑面积1800平方米,房屋共6层。</u></p> <p>(4) 项目负责人: <u> </u>。</p> <p>2. 合同金额</p> <p>(1) 合同金额小写:</p> <p style="padding-left: 40px;">大写:</p> <p>(2) 具体标的见附件。</p> <p>(3) 合同价格形式: <u> </u>。</p> <p>3. 履行合同的时间、地点及方式</p> <p>起始日期: <u> </u>年<u> </u>月<u> </u>日,完成日期: <u> </u>年<u> </u>月<u> </u>日。总日历天数: <u> </u>天。</p> <p>地点:</p> <p>方式:</p> <p>4. 付款:</p> <p>1、</p> <p>2、 <u> </u>。</p> <p>5. 解决合同纠纷方式</p> <p>首先通过双方协商解决,协商解决不成,则通过以下途径之一解决纠纷:</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> 提请仲裁 <input checked="" type="checkbox"/> 向人民法院提起诉讼</p>

6. 组成合同的文件

本协议书与下列文件一起构成合同文件，如下述文件之间有任何抵触、矛盾或歧义，应按以下顺序解释：

- (1) 在采购或合同履行过程中乙方作出的承诺以及双方协商达成的变更或补充协议
- (2) 本合同
- (3) 中标通知书
- (4) 投标文件
- (5) 政府采购合同专用条款
- (6) 通用条款
- (7) 标准、规范及有关技术文件，图纸。
- (8) 其他合同文件。

7. 合同生效

本合同自_生效。

8. 合同份数

本合同一式_份，采购人执_份，供应商执_份，均具有同等法律效力。

合同订立时间：_年_月_日

合同订立地点：

附件：具体标的明细、分包合同等。

注意：本采购合同需要在政府采购网上备案，时间要求合同签订之日起2个工作日内上网备案上传盖章的合同扫描件及中标通知书，延期备案的必须提供采购人对延期的情况说明。

甲 方：（公章） 乙 方：（公章）

法定代表人：_法定代表人：

委托代理人：_委托代理人：

电 话：_电 话：

第二节 通用条款（工程类）

按《关于印发建设工程施工合同（示范文本）（HNJS-2014）的通知》（湘建价〔2014〕114号）《

建设工程施工合同》第二部分执行。详见湖南住房和城乡建设网(www.hunanjs.gov.cn)。

第三节 政府采购合同专用条款

本章第二节 第1.1款	甲方名称、地址	名称：新田县金陵镇人民政府 地址：新田县金陵镇人民政府
本章第二节 第1.2(6)项	项目现场	采购人指定地点
本章第二节 第5.1款	履行合同的时间、地点	履行期限：180日历天，具体开工日期以采购人通知为准。 地点： <u>采购人指定地点</u>
本章第二节 第13.5款	合同价款支付方式和条件	工程竣工后经相关部门验收合格、按财政资金到账后支付不超过60%的工程款，经评审后，按财政资金到账情况支付结算总额的97%，预留3%作为工程质量保证金。工程质量保证金在缺陷责任期满后退还（缺陷责任期为24个月，自竣工验收合格后开始计算），缺陷责任期内工程质量保证金不计利息。
本章第二节 第14.2(6)项	乙方提供的其他服务	<u>详见技术、商务需求。</u>
本章第二节 第23.1款	合同未尽事项	<u>甲乙双方协商解决</u>

2	商务要求	商务	一、项目基本情况
---	------	----	----------

- 1、采购项目名称：金陵镇人民政府保障性住房项目
- 2、建设地点：新田县金陵镇人民政府
- 3、项目建设内容：新建保障性住房一栋，占地面积300平方米，总建筑面积1800平方米，房屋共6层。
- 4、采购预算：3543697.00元
- 5、工期要求：180日历天，具体开工日期以采购人通知为准。
- 6、采购范围：本工程设计施工图范围内的所有工程，具体以工程量清单约定为准；
- 7、质量要求：达到国家工程施工质量验收规范合格工程标准，一次交验合格。
- 8、保修要求：按国务院令第279号保修规定实行工程保修。

二、技术标准及要求

本工程项目的材料、施工须达到现行中华人民共和国以及省、自治区、直辖市或行业的工程建设标准、规范的要求，按国家现行施工质量、验收规范执行，必要时由监理工程师补充或编制。

三、施工要求及材料运输、保管及保险：

1、施工要求

1.1、必须按图施工且严格按照施工技术标准和现行的国家相关技术标准、本地区有关施工技术规范、规程、质量检验评定标准、施工组织设计等文件要求组织施工，建立健全质量保证体系，保证工程质量符合《工程施工质量验收规范》标准并响应甲方对工程的临时少量变动。

1.2、在工程施工、竣工、交付及修补任何缺陷的过程中，承包人应当始终遵守国家和地方有关安全生产的法律、法规、规范、标准和规程等，履行其安全施工职责。

1.3、本工程所用的主要材料必须有质量保证书、合格证和检验报告，其他材料必须有产品合格证及相关材料。

1.4、承包人应坚持“安全第一，预防为主”的方针，建立、健全安全生产责任制度和安全生产教育培训制度。在整个工程施工期间，承包人应在施工场地(现场)设立、提供和维护安全设施并在有关工作完成或竣工后撤除。

2、材料运输、保管及保险

2.1、本工程按国务院令第279号保修规定实行工程保修。

2.2、中标人负责建筑材料到施工地点的全部运输，包括装卸、现场搬运及保管等，直至项目验收合格，并负责其派出的施工人员的人身意外保险。

2.3、须加强施工的组织管理，所有施工人员须遵守文明安全施工的有关规章制度，持证上岗。

2.4、请投标人根据自己情况报出最快的时间安排。

2.5、投标人应根据项目要求和现场情况，详细列明项目所需的设备、材料以及所有人工、管理、财务等所有费用，如投标人遗漏谈判文件所列工程量清单内容均由成交人自负，采购人不再支付任何费用。

四、验收要求

1、供应商竣工后、按照国家工程质量验收规范合格工程标准一次交验合格。

2、验收不合格，由中标人返工直至合格，有关返工、再行验收，以及给采购人造成的损失等费用由中标人承担。连续两次验收不合格的，采购人可终止合同另行按规定选择其他供应商采购，由此带来

		<p>的一切损失由中标人承担。</p> <p>3、采购人负责组织验收活动。负责在当地行政主管部门办理工程验收备案。成交供应商应提供完整的验收备案资料。</p> <p>五、付款方式</p> <p>1、工程竣工后经相关部门验收合格、按财政资金到账后支付不超过60%的工程款，经评审后，按财政资金到账情况支付结算总额的 97%，预留 3%作为工程质量保证金。工程质量保证金在缺陷责任期满时退还（缺陷责任期为24个月，自竣工验收合格后开始计算），缺陷责任期内工程质量保证金不计利息。</p> <p>2、本项目最终结算价以审核后的结算价格为准。投标人应根据项目要求和现场情况，详细列明项目所需的设备、材料以及所有人工、管理、财务、配套费等所有费用，如投标人遗漏竞争性谈判文件所列工程量清单内容，均由中标人承担采购人不再支付任何费用。</p> <p>3、工程变更当发生工程变更、工程量增减时，由采购人、监理公司进行初审报有关部门审定备案。</p> <p>4、采用暂定价形式的由有关部门审定。</p> <p>5、申请付款时供应商必须提供符合税法规定的等额的增值税发票</p> <p>6、本项目采用总价包干方式，投标人应根据项目要求，详细列明项目所需的设备、材料以及所有人工、管理、财务、配套费等所有费用，且投标人中标后自行到当地相关部门 办理审批、准许及协调后续施工、验收等相关工作。</p> <p>对于上述项目要求，供应商应在投标文件中进行回应，做出承诺及说明。</p> <p>六、其他事项说明</p> <p>1、投标报价书（工程量清单报价表）应含封面、编制说明和投标报价汇总表以及所有分部分项等表格格式均按采购人提供预算格式编制并加盖供应商公章，未按以上要求提交的投标报价将导致响应无效，按废标处理。</p> <p>2、本项目采用总价包干方式，投标人应根据项目要求，详细列明项目所需的设备、材料以及所有人工、管理、财务、配套费等所有费用，且投标人中标后自行到当地相关部门 办理审批、准许及协调后续施工、验收等相关工作。</p> <p>对于上述项目要求，供应商应在投标文件中进行回应，做出承诺及说明。</p>
--	--	--

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	合同	商务	否	无	无
2	商务要求	商务	是	图片	对于上述项目要求，供应商应在投标文件中进行回应，做出承诺及说明（格式自拟）

异常报价

谈判小组认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在谈判现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；供应商不能证明其报价合理性的，谈判小组应当将其作为响应无效处理。