

永州市政府采购文件

采购项目名称：冷水滩区云湖小区房屋修复及加固工程
采购人：永州市冷水滩区住房和城乡建设局
采购方式：竞争性磋商
采购代理机构：湖南永顺工程咨询有限公司
委托代理编号：HNYSZB-2026-007
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10,000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：永冷财购计(2026)00042号
采购项目预算：994,468元
是否进行资格预审：否
需求编制时间：2026年05月22日

采购人签章：
永州市冷水滩区住房和城乡建设局

需求编制人签章：
杨品淑

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	994,368.46	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
冷水滩区云湖小区房屋修复及加固工程	900,000	根据检测鉴定报告的处理建议，对4栋、5栋、7栋存在房屋安全隐患进行修复及加固	2025-10

第二章 项目采购需求

包名：第一包 采购金额：994,368.46元

包概述：冷水滩区云湖小区房屋修复及加固工程				
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：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			
<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。	
供应商须具备建设行政主管部门颁发的特种工程（结构补强）专业承包资质且在有效期内。	提供相应资质证书复印件或扫描件并加盖公章。

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
冷水滩区云湖小区房屋修复及加固工程	994,368.46	项	1	994,368.46	B08010000-房屋修缮

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

工程量评估依据：1.永州市冷水滩区住房和城乡建设局提供的《冷水滩区财政投资评审项目申请表》、《冷水滩区云湖小区4#、5#、7#栋房屋修缮工程预算书》、《冷水滩区云湖小区4#、5#、7#栋房屋修缮工程设计图》等。2.湘建价(2022)146号湖南省住房和城乡建设厅关于发布《湖南省建设工程计价依据动态调整汇编(2022年度第一期)》的通知。3.湘建价市(2020)46号《湖南省建设工程造价管理总站关于机械费调整及有关问题的通知》。4.湘建价(2019)47号湖南省住房和城乡建设厅关于《调整建设工程销项税额税率和材料价格综合税率计费标准的通知》。5.2025年《湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量标准》、2025年《湖南省市政工程消耗量标准》及其统一解释说明。6.人工工资调整按《湖南省建设工程造价管理总站关于发布2025年湖南省建设工程人工费指数的通知》(湘建价建(2025)18号)。7.材料价格按《永州建设造价》二〇二六年三月建设工程材料预算价格;缺项材料按市场价综合取定。其他备注：1、投标方对本项目的分项价格与总价均不超过预算价，否则其投标将被视为无效投标而被拒接。2、编制投标报价文件时不得缺漏项，应完整响应发布的工程量清单内容;根据自身实力、图纸及本项目的特点考虑各种风险，确定最后报价(包括但不限于建设所需材料费及辅助材料费、备品备件费、人工费、机械费、运输费、二次转运费、装卸费、保险费、管理费、涨价、规费、税费、检验检测费、利润、付款方式导致的资金占用利息费、其它相关服务及售后服务费等一切费用)。如供应商遗漏磋商文件所列工程量清单内容，后果均由成交供应商自负。3、工程量清单中的“安全生产费、”“工程保险费”、“暂列金”等为不可竞争费，报价时按磋商文件工程量清单中列明的金额计入响应总价，否则其投标将被视为投标无效而被拒绝;结算时据实结算。

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	采购合同签订合同时约定
2	类似业绩	商务	详见评分规则
3	不良行为记录	商务	详见评分规则
4	施工方案与技术措施	技术	详见评分规则
5	质量保证体系及措施	技术	详见评分规则
6	环境保护管理体系与措施	技术	详见评分规则
7	工程进度计划与保证措施	技术	详见评分规则
8	资源配备计划	技术	详见评分规则
9	采购需求	财务	<p style="text-align: center;">采购需求</p> <p>一、项目名称：冷水滩区云湖小区房屋修复及加固工程</p> <p>二、项目概况：本项目位于冷水滩区云湖小区，主要工程内容为房屋装饰部分拆除、防水补漏和拆除部分防水处理及恢复（具体要求详见图纸及工程量清单）</p> <p>三、项目地点：冷水滩区云湖小区</p> <p>四、项目工期：合同签订后90天（日历日）内完工。</p> <p>五、质量要求：达到国家和地方有关规定、规范要求。</p> <p>六、工程保修期：按国家相关规定保修</p> <p>七、工程承包范围：见工程量清单（附件）和图纸。</p> <p>八、供应商须按照《湖南省建设工程施工项目部和现场监理部关键岗位人员配备管理办法》最低标准配备施工项目部关键岗位人员。</p> <p>九、其他要求：</p>

		<p>1、投标方对本项目的分项价格与总价均不超过预算价，否则其投标将被视为无效投标而被拒接。</p> <p>2、编制投标报价文件时不得缺漏项，应完整响应发布的工程量清单内容；根据自身实力、图纸及本项目的特点考虑各种风险，确定最后报价(包括但不限于建设所需材料费及辅助材料费、备品备件费、人工费、机械费、运输费、二次转运费、装卸费、保险费、管理费、涨价、规费、税费、检验检测费、利润、付款方式导致的资金占用利息费、其它相关服务及售后服务费等一切费用)。如供应商遗漏磋商文件所列工程量清单内容，后果均由成交供应商自负。</p> <p>3、工程量清单中的“安全生产费、”“工程保险费”、“暂列金”等为不可竞争费，报价时按磋商文件工程量清单中列明的金额计入响应总价，否则其投标将被视为投标无效而被拒接；结算时据实结算。</p> <p>十、施工要求</p> <p>成交供应商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。</p> <p>十一、合同价款支付方式和条件</p> <p>签订合同时约定。</p> <p>十二、验收要求</p> <p>采购人负责组织验收活动。成交供应商应提供完整的验收备案资料。</p> <p>对于上述项要求，投标人应在投标文件中进行响应，作出承诺及说明（格式自拟）。</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	采购需求	财务	是	图片	对于上述项要求，投标人应在投标文件中进行响应，作出承诺及说明（格式自拟）。

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	25	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（超出预算视为无效投标，评审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，应当要求其在磋商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，评审小组应当将其作为无效响应处理。）
2	客观分	商务分	16	是	图片	【类似业绩】的评分规则：投标截止时间前36个月内(以竣工验收资料时间为准)，投标人具有类似项目业绩的，每提供一个计4分，最高计16分。注:须提供中标通知书（或成交通知书）、合同(首页、关键页、盖章页)、竣工验收资料复印件加盖公章，没有或未按要求提供不计分。 【类似业绩】的上传证明材料要求：投标截止时间前36个月内(以竣工验收资料时间为准)，投标人具有类似项目业绩的，每提供一个计4分，最高计16分。注:须提供中标通知书（或成交通知书）、合同(首页、关键页、盖章页)、竣工验收资料复印件加盖公章，没有或未按要求提供不计分。
3	客观分	商务分	9	是	图片	【不良行为记录】的评分规则：供应商：每发生一次一般不良行为记录扣2.5分；每发生一次严重不良行为记录扣5分。拟任项目负责人：每发生一次一般不良行为记录扣2分；每发生一次严重不良行为记录扣4分。最多扣9分，不重复扣分。供应商如实提供不良行为记录截图或无不良行为记录承诺书(格式自拟)，加盖投标人公章，未提供不计分。 【不良行为记录】的上传证明材料要求：供应商：每发生一次一般不良行为记录扣2.5分；每发生一次严重不良行为记录扣5分。拟任项目负责人：每发生一次一般不良行为记录扣2分；每发生一次严重不良行为记录扣4分。最多扣9分，不重复扣分。供应商如实提供不良行为记录截图或无不良行为记录承诺书(格式自拟)，加盖投标人公章，未提供不计分。
4	主观分	技术分	30	否	无	【施工方案与技术措施】的评分规则：根据供应商针对本项目提供的施工方案与技术措施方案进行评分，方案应包括：（1）主要施工方案；（2）施工程序；（3）技术创新及先进技术的应用；（4）安全文明施工措施；（5）安全生产管理体系及措施；（6）安全事故处理及预防措施。方案完善、措施合理、可操作性强的计30分，有缺漏项每处扣5分；方案内容欠全面或不够详细或欠合理(指存在施工方案与技术措施未贴合采购需求、不符合本项目实施的、不符合本项目性质、表述笼统或前后不一致等情况)的每处扣1.5分，扣完为止。未提供方案的计0分。
5	主观分	技术分	6	否	无	【质量保证体系及措施】的评分规则：根据供应商针对本项目提供的质量保证体系及措施方案进行评分，方案应包括：（1）质量目标；（2）质量控制方法；（3）管理制度；（4）质量保障措施。方案完善措施合理、可操作性强的计6分，有缺漏项每处扣1.5分；方案内容欠全面或不够详细或欠合理(指存在质量管理体系与措施未贴合采购需求、不符合本项目实施的、不符合本项目性质、表述笼统或前后不一致等情况)的每处扣1分，扣完为止。未提供方案的计0分。
6	主观分	技术分	4	否	无	【环境保护管理体系与措施】的评分规则：根据供应商针对本项目提供的环境保护管理体系与措施方案进行评分，方案应包括：（1）环境目标；（2）管理机构；（3）管理制度；（4）噪音控制、垃圾、废水处理方案。方案完善、措施合理、可

						操作性强的计4分，有缺漏项每处扣1分，方案内容欠全面或不够详细或欠合理(指存在环境保护管理体系与措施未贴合采购需求、不符合本项目实施的、不符合本项目性质、表述笼统或前后不一致等情况)的每处扣0.5分，扣完为止。未提供方案的计0分。
7	主观分	技术分	6	否	无	【工程进度计划与保证措施】的评分规则：根据供应商针对本项目提供的工程进度计划与保证措施方案进行评分，方案应包括：（1）项目特点重难点分析；（2）控制性工程分析；（3）工程进度计划；（4）保证措施。方案完善、措施合理、可操作性强的计6分，有缺漏项每处扣1.5分，方案内容欠全面或不够详细或欠合理(指存在工程进度计划与保证措施未贴合采购需求、不符合本项目实施的、不符合本项目性质、表述笼统或前后不一致等情况)的每处扣1分，扣完为止。未提供方案的计0分。
8	主观分	技术分	4	否	无	【资源配备计划】的评分规则：根据供应商针对本项目提供的资源配备计划方案进行评分，方案应包括：（1）人力资源配备；（2）物资设备资源配备。方案完善、配置合理可操作性强的计4分，有缺漏项每处扣2分，方案内容欠全面或不够详细或欠合理(指存在资源配备计划未贴合采购需求、不符合本项目实施的、不符合本项目性质、表述笼统或前后不一致等情况)的每处扣1分，扣完为止。未提供方案的计0分。