

永州市政府采购文件

采购项目名称：祁阳高新区产业工人公共租赁住房及配套基础设施建设项目和产业工人集体宿舍及配套基础设施建设项目初步设计服务项目

采购人：祁阳高新技术产业开发区管理委员会

采购方式：竞争性磋商

采购代理机构：湖南普坤项目管理有限公司

委托代理编号：HNPK-2025-0522

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4,630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：永祁财采计[2025]00056号

采购项目预算：719,237.18元

是否进行资格预审：否

需求编制时间：2025-05-26

采购人签章：
祁阳高新技术产业开发区管理委员会

需求编制人签章：
廖小芳

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、国家发展和改革委员会关于印发《节能产品政府采购实施意见》的通知（财库〔2004〕185号）
财政部、国家环保总局联合印发《关于环境标志产品政府采购实施的意见》（财库〔2006〕90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(本项目不专门面向中小企业采购):

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	719,237.18	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
祁阳高新区产业工人公共租赁住房及配套基础设施建设项目和产业工人集体宿舍及配套基础设施建设项目初步设计服务项目	719,236	本项目房屋及配套基础设施（含道路）的初步设计服务	2025-05

第二章 项目采购需求

包名：第一包 采购金额：719,237.18元

包概述： 本项目房屋及配套基础设施（含道路）的初步设计服务				
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： 否
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： 服务类	
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。				
本包付款约定	1	100%	初步设计和批复完成并向甲方递交成果后,3个月内,甲方一次性支付乙方全部服务费	
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：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。 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		

具备建设行政主管部门颁发的工程设计综合资质或建筑行业（建筑工程）设计乙级资质，证书处于有效期	提供资质证明材料复印件加盖供应商公章。
--	---------------------

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。

本包服务类需求

服务编号	服务名	单位		单价（元）	数量	小计（元）	采购品目
1	祁阳高新区产业工人公共租赁住房及配套基础设施建设项目设计服务	次		387,514.56	1	387,514.56	C99000000-其他服务
		子服务编号	子服务名	子服务内容			
		1	服务要求	<p>一、服务要求</p> <p>招标人应当根据项目情况在本章中明确相应的服务要求，一般应包括以下内容：</p> <p>项目概况：</p> <p>1、祁阳高新区产业工人公共租赁住房及配套基础设施建设项目包括产业工人公共租赁住房 and 真卿路（望州路至水亦香路）、五里路（灯塔路至真卿路）道路工程。总用地面积 14749.08 m²，规划总建筑面积 53118.8 m²，其中地上建筑面积 38154.44 m²，地下建筑面积 14964.36 m²。项目建设包括房屋建筑及配套室外道路、广场、绿化、围墙、场地平整等。项目概算总投资约2.56亿元。2、祁阳高新区产业工人集体宿舍及配套基础设施建设项目，拟建2栋产业工人集体宿舍，配套建设真卿路（望洲路—华旺路段）、望洲路（灯塔路-真卿路段）。项目总用地面积约14.85 亩，总建筑面积 36787.43 m²，包括2栋产业工人集体宿舍，功能组成包括职工宿舍、配套食堂、活动中心等辅助公共设施、地下室等，项目概算总投资约1.8亿元。</p> <p>服务范围及内容</p> <p>本项目的初步设计。</p> <p>服务依据</p> <p>（1）适用的法律、行政法规及部门规章；</p> <p>（2）与工程有关的规范、标准、规程；</p> <p>（3）工程基础资料及其他文件；</p> <p>（4）本设计服务合同及补充合同；</p> <p>（5）本工程勘察文件和施工需求；</p> <p>（6）合同履行中与设计服务有关的来往函件；</p> <p>（7）其他设计依据。</p> <p>4. 项目使用功能的要求</p> <p>满足可研要求。</p>			

				<p>5. 服务人员要求</p> <p>确保项目顺利实施。</p> <p>6. 其他要求</p> <p>/</p> <p>二、适用规范标准</p> <p>与工程有关的现行规范、标准、规程等。</p> <p>三、服务成果文件要求</p> <p>1. 成果文件的组成：设计说明、图纸等。</p> <p>2. 成果文件的深度：达到相关规定要求的深度并保证项目顺利实施。</p>		
服务编号	服务名	单位	单价（元）	数量	小计（元）	采购品目
		次	331,722.62	1	331,722.62	C99000000-其他服务
		子服务编号	子服务名	子服务内容		
2	祁阳高新区产业工人集体宿舍及配套基础设施建设项目初步设计服务	1	服务要求	<p>一、服务要求</p> <p>招标人应当根据项目情况在本章中明确相应的服务要求，一般应包括以下内容：</p> <p>项目概况：</p> <p>1、祁阳高新区产业工人公共租赁住房及配套基础设施建设项目包括产业工人公共租赁住房 and 真卿路（望州路至水亦香路）、五里路（灯塔路至真卿路）道路工程。总用地面积 14749.08 m²，规划总建筑面积 53118.8 m²，其中地上建筑面积 38154.44 m²，地下建筑面积 14964.36 m²。项目建设包括房屋建筑及配套室外道路、广场、绿化、围墙、场地平整等。项目概算总投资约2.56亿元。2、祁阳高新区产业工人集体宿舍及配套基础设施建设项目，拟建2栋产业工人集体宿舍，配套建设真卿路（望洲路—华旺路段）、望洲路（灯塔路—真卿路段）。项目总用地面积约14.85 亩，总建筑面积 36787.43 m²，包括2栋产业工人集体宿舍，功能组成包括职工宿舍、配套食堂、活动中心等辅助公共设施、地下室等，项目概算总投资约1.8亿元。</p> <p>服务范围及内容</p> <p>本项目的初步设计。</p> <p>服务依据</p> <p>（1）适用的法律、行政法规及部门规章；</p> <p>（2）与工程有关的规范、标准、规程；</p> <p>（3）工程基础资料及其他文件；</p> <p>（4）本设计服务合同及补充合同；</p>		

				<p>(5) 本工程勘察文件和施工需求；</p> <p>(6) 合同履行中与设计服务有关的来往函件；</p> <p>(7) 其他设计依据。</p> <p>4. 项目使用功能的要求</p> <p>满足可研要求。</p> <p>5. 服务人员要求</p> <p>确保项目顺利实施。</p> <p>6. 其他要求</p> <p>/</p> <p>二、适用规范标准</p> <p>与工程有关的现行规范、标准、规程等。</p> <p>三、服务成果文件要求</p> <p>1. 成果文件的组成：设计说明、图纸等。</p> <p>2. 成果文件的深度：达到相关规定要求的深度并保证项目顺利实施。</p>
--	--	--	--	--

本包服务类需求的实质性评审(标)规则

服务编号	服务名	子服务编号	子服务名	是否需要提供证明材料	证明材料类型	提供证明材料要求
1	祁阳高新区产业工人公共租赁住房及配套基础设施建设项目设计服务	1	服务要求	详见子服务内容	详见子服务内容	详见子服务内容
2	祁阳高新区产业工人集体宿舍及配套基础设施建设项目初步设计服务	1	服务要求	详见子服务内容	详见子服务内容	详见子服务内容

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>一、合同协议书</p>

			<div>合同编号:</div> <div>(全称): (甲方)</div> <div>采购人 祁阳高新技术产业开发区管理委员会</div> <div>供应商(全称): (乙方)</div> <div>为了保护甲、乙双方合法权益, 根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规、规章, 双方签订本合同协议书。</div> <div>1. 项目信息</div> <div>(1) 项目名称: 祁阳高新区产业工人公共租赁住房及配套基础设施建设项目和产业工人集体宿舍及配套基础设施建设项目初步设计服务项目</div> <div>(2) 采购代理编号: HNPk-2025-0509</div> <div>(3) 项目内容: 本项目房屋及配套基础设施(含道路)的初步设计服务</div> <div>(1) 合同金额小写:</div> <div>大写:</div> <div>(2) 具体标的见附件。</div> <div>(3) 合同价格形式: <u>固定总价合同</u>。</div> <div>3. 履行合同的时间、地点及方式</div> <div>起始日期: 年_月_日, 完成日期: 年_月_日。总日历天数: 天。</div> <div>地点: 祁阳市高新区</div> <div>方式: 评审通过的初步设计图纸电子版和纸质版及初步设计批复、评审通过的报告纸质、电子版交甲方</div> <div>4. 付款: 初步设计和批复完成并向甲方递交成果后,3个月内,甲方一次性支付乙方全部服务费</div> <div>5. 解决合同纠纷方式</div> <div>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</div> <div>纠纷: <input type="checkbox"/> 提请仲裁 ? 向祁阳市人民法院提起诉讼</div> <div>6. 组成合同的文件</div>
--	--	--	--

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) 成交通知书

(3) 响应文件

(4) 合同格式条款及其附件

(5) 专用合同条款

(6) 通用合同条款(如果有)

(7) 标准、规范及有关技术文件，图纸，已标价工程量清单或预算书(如果有)

(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 8 份，采购人执5 份、供应商执2 份、采购代理机构1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：祁阳市高新区

(公章) 乙方：(公章)

甲方：

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：

电话： 电话：

传真： 传真：

开户银行：

			帐号： 二、政府采购合同通用条款 政府采购合同通用条款(服务类) 服务类政府采购合同格式文本省级以上政府部门或行业组织有标准或示范文本的，应按照其文本确定合同格式。没有文本的，按照《中华人民共和国民法典》及采购项目特点自行拟定特定文本确定合同格式。 三、政府采购合同专用条款 政府采购合同专用条款(服务类) 服务类政府采购合同专用条款参照(服务类)专用条款的格式和相关内容，根据项目的实际情况，按照服务内容、服务要求、服务期限、服务流程、考核方式等内容进行编制。
2	项目团队	商务	详见评分
3	公司业绩	商务	详见评分
4	综合实力	商务	详见评分
5	项目理解及分析	技术	详见评分
6	设计质量保证措施	技术	详见评分
7	设计方案	技术	详见评分
8	服务方案	技术	详见评分

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	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	40	否	无	<p>【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。）</p>
2	客观分	商务分	7	是	图片	<p>【项目团队】的评分规则：1. 项目负责人具备专业中级及以上技术职称和一级注册建筑师的，计2分，没有不得分。 2. 项目组其他成员：（1）建筑专业负责人具有专业技术职称的，计1分，没有的不得分；（2）结构专业负责人具有专业技术职称的，计1分，没有的不得分；（3）给排水专业负责人具专业技术职称的，计1分，没有的不得分；（4）电气专业负责人具有专业技术职称的，计1分，没有的不得分；（5）暖通专业负责人具有专业技术职称的，计1分，没有的不得分。 注：同一人员不可重复得分，提供以上相关人员证件复印件及近6个月任意1个月的社保缴费证明，所有注册人员证书上无法体现单位名称的，需提供全国建筑市场监管服务平台（四库一平台）注册信息截图。</p> <p>【项目团队】的上传证明材料要求：提供证书扫描件加盖公章</p>
3	客观分	商务分	10	是	图片	<p>【公司业绩】的评分规则：投标人需提供自2022年4月1日至响应文件递交截止之日的与本项目类似的设计项目，每提供1个类似项目业绩计2分，本项最高计10分。 注：投标文件中需提供中标（成交）通知书和合同复印件并加盖投标人公章，未提供不计分。</p> <p>【公司业绩】的上传证明材料要求：投标文件中需提供中标（成交）通知书和合同复印件并加盖投标人公章，未提供不计分。</p>
4	客观分	商务分	3	是	图片	<p>【综合实力】的评分规则：1. 投标人获得勘察设计类获国家奖级、省部级奖项的，每项得1分，没有的不得分。本项最多计3分。 注：提供证书复印件并加盖投标人公章，否则不计分。</p> <p>【综合实力】的上传证明材料要求：供证书复印件并加盖投标人公章，否则不计分</p>
5	主观分	技术分	6	否	无	<p>【项目理解及分析】的评分规则：根据投标人对项目的理解和分析进行综合评定：投标人对项目理解透彻、项目建设设计思路清晰、对祁阳市发展诉求分析清晰可行，框架结构清晰，内容完整，从项目概况、项目服务内容、项目目标、服务质量要求、项目工期验收要求、项目成果要求等方面完整详细阐述的计6分；缺有缺项、漏项每项扣1分，内容不详细、有欠缺的每处扣1分，扣完为止。没有提供的不计分。</p>
6	主观分	技术分	6	否	无	<p>【设计质量保证措施】的评分规则：根据投标人对本项目各方面质量保证措施进行综合评定： 总体工作部署合理；工作方法严谨；技术路线结构清晰，对每个环节把握准确，且符合当地实际情况；技术方法可操作性强；经济适应性高的计6分，有缺项、漏项每项扣1分；分析不合理、不完整、有欠缺的每处扣1分，扣完为止。没有提供的不计分。</p>

7	主观分	技术分	20	是	图片	<p>【设计方案】的评分规则：供应商须提供针对本项目的设计方案，设计方案应包含建筑平面立面设计，涉及专业应包括且不限于建筑等，按以下标准进行评分： 1、设计方案各栋平面布置内容完整、经济合理、可行性强、创意新颖同时应包含效果图共计20分； 2、设计方案各栋内容不全或欠科学合理的，每栋扣2分，扣完为止； 3、应提供效果图至少一张，无效果图扣4分。</p> <p>【设计方案】的上传证明材料要求：需提供各栋各层平面图扫描件加盖公章，没有提供的不计分。</p>
8	主观分	技术分	8	否	无	<p>【服务方案】的评分规则：根据投标人的售后服务方案(①质保期、②售后服务内容、③售后服务要求、④服务响应时间等方面)，服务方案内容全面、详细、合理的计8分，方案欠完善、欠合理、有缺漏项的每处扣2分，扣完为止。没有提供的不计分。</p>

本包执行的优惠政策

优惠政策	优惠方式	供应商所需出示材料	优惠比例 (或分数)	备注
小型企业优惠	总报价减免优惠	提供小型企业自我声明函	10%	评标方法为综合评分法或者最低评标价法时，小型企业享受报价扣除优惠，扣除比例为10%
微型企业优惠	总报价减免优惠	提供微型企业自我声明函	10%	评标方法为综合评分法或者最低评标价法时，微型企业享受报价扣除优惠，扣除比例为10%
残疾人企业优惠	总报价减免优惠	提供残疾人企业自我声明函	10%	评标方法为综合评分法或者最低评标价法时，残疾人企业享受报价扣除优惠，扣除比例为10%
监狱企业优惠	总报价减免优惠	提供监狱企业自我声明函	10%	评标方法为综合评分法或者最低评标价法时，监狱企业享受报价扣除优惠，扣除比例为10%