

永州市政府采购文件

采购项目名称：零陵区东山AAAA景区旅游基础设施提质改造项目
代建单位采购（第三次）

采购人：永州水云潇湘文化旅游发展有限公司

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：HNRCZB-2026-0901-01

代理费收取方式：中标/成交供应商支付代理费（按固定费用收取）

代理费支付标准：固定金额7,200元

专家评审费收取方式：专家评审费由 中标/成交供应商 支付

采购计划编号：2026-0901-01

采购项目预算：480,000元

是否进行资格预审：否

需求编制时间：2026年10月12日

采购人签章：

永州水云潇湘文化旅游发展有限
公司



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	480,000	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

第二章 项目采购需求

包名：第一包 采购金额：480,000元

包概述：零陵区东山AAAA景区旅游基础设施提质改造项目代建单位采购				
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：15分钟		
本包所属行业：其他未列明行业			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		
（1）投标人资格条件：具有下列一项或者多项资质（资信）：工程咨询专业甲级或综合甲级、工程监		提供证书扫描件加盖投标人公章。		

理市政公用工程（资质类别）甲级或综合资质、工程设计市政工程专业甲级或综合甲级、市政公用工程（资质类别）施工总承包一级及以上；（2）拟任代建项目经理资格要求：具备中级专业技术职称，并具有下列一项或者多项资质：注册咨询工程师（投资）、一级注册建造师 市政公用工程专业、一级注册造价工程师/专业、国家注册监理工程师市政公用工程专业或投资项目管理师（行业有其他规定要求的，从其规定）	
---	--

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	零陵区东山AAAA景区旅游基础设施提质改造项目代建单位采购	项	480,000	1	480,000	C99000000-其他服务
		子服务编号	子服务名	子服务内容		
		1.1	零陵区东山AAAA景区旅游基础设施提质改造项目代建单位采购	1、招标人：永州水云潇湘文化旅游发展有限公司 2、项目名称：零陵区东山AAAA景区旅游基础设施提质改造项目代建单位采购 3、项目建设地点：零陵区东山AAAA景区 4、项目建设内容及规模（建设工程类型、主要技术指标、总投资额等）： 项目主要建设内容及规模: 东山景区占地面积为270亩。项目主要建设内容包括：改造游客中心2850 m2，游客驿站650m2（共3处），环保公厕180 m2（共3座），登山步道1300m，通景道路提质改造1050m，护栏850m；改造停车场3650m2（设置车位120个，充电桩40个），配套标识标牌、环保设施、安防监控等基础设施建设。总投资约5800万元。 详见服务需求。		

本包其他评审要求

序号	需求名	需求类型	需求描述
1	服务需求	商务	一、采购需求 1、招标人：永州水云潇湘文化旅游发展有限公司

		<p>2、项目名称：零陵区东山AAAA景区旅游基础设施提质改造项目代建单位采购</p> <p>3、项目建设地点：零陵区东山AAAA景区</p> <p>4、项目建设内容及规模（建设工程类型、主要技术指标、总投资额等）：</p> <p>项目主要建设内容及规模：东山景区占地面积为270亩。项目主要建设内容包括：改造游客中心2850m²，游客驿站650m²（共3处），环保公厕180m²（共3座），登山步道1300m，通景道路提质改造1050m，护栏850m；改造停车场3650m²（设置车位120个，充电桩40个），配套标识标牌、环保设施、安防监控等基础设施建设。总投资约5800万元。</p> <p>5、代建范围：采用全过程代建方式，代建单位在代建期限内行使建设单位相关权利、代行建设单位相关职责，负责项目实施的组织、协调、管理等工作，包括且不限于以下事项：</p> <p>①依据批准的可行性研究报告组织编报初步设计及概算、施工图设计及预算；</p> <p>②组织开展项目勘察、设计、监理、造价咨询等相关工程服务和施工以及设备材料等的采购招标，负责工程合同的洽谈；并将招投标情况、签订的合同按有关规定报发展改革、财政和相关行业管理部门备案；</p> <p>③办理规划、节能、环保、</p> <p>消防、人防、园林、施工、市政、设计变更、概算调整等有关事项报批手续；</p> <p>④督促项目各参建单位加强项目质量和安全生产管理；</p> <p>⑤配合建设单位按照项目进度申报财政资金，并按月向发展改革部门、财政部门报送工程进度及资金使用情况；</p> <p>⑥组织工程验收，办理竣工验收备案，向建设单位办理项目实体移交手续；</p> <p>⑦办理工程结算、协助建设单位办理竣工财务决算；</p> <p>⑧整理汇编并移交有关项目资料；</p> <p>⑨做好缺陷责任期和保修期的服务工作；</p> <p>⑩依据代建合同约定应当承担的其他工作。</p> <p>采用全过程代建方式的，代建工作须根据甲方实际需要完成调整初步设计及相应调整后的报批工作，从项目可研批复后、代建合同生效开始至实体移交手续完成为止，对项目的前期工作、建安工程、材料设备采购、室外工程及相关事项等进行全过程管理。</p>
--	--	--

			<p>6、代建部分投资控制目标:总投资约5800万元。（总投资扣除项目使用（管理）单位自行完成的土地征用拆迁费用、与工程建设无关的设备购置费用等）（以代建范围内最终批准的设计概算工程类投资额为准）。</p> <p>7、代建项目工程质量标准：依照国家《建筑工程施工质量验收统一标准(GB 50300-2013)》及现行技术标准》（相应法定质量标准）达到合格。</p> <p>8、代建项目安全管理目标：代建单位无安全责任事故。</p> <p>9、廉洁守法目标：严格遵守法律法规和政策性文件要求，代建单位无违法违纪行为。</p> <p>10、代建周期：代建周期为合同生效之日起到项目竣工验收、实体移交手续完成为止。</p> <p>11、代建管理费</p> <p>（1）代建管理费范围：</p> <p>代建服务费：为项目建设提供项目前期、实施、验收及后期审计、结算等阶段管理服务，并承担控制项目投资、质量和工期的责任和风险所收取的费用。包括代建单位的管理成本、人员工资及福利、应缴税费和合理利润等。不包括勘察、设计、监理等中介服务费用，代建服务费计入项目总投资之内。</p> <p>（2）代建服务费招标控制价：代建服务费招标控制价为480000元。</p> <p>（3）代建服务费支付：</p> <p>1. 代建合同签订后，付暂定金额的30%预付款；成交单位出具预付款担保，担保金额与预付款金额相等。</p> <p>2. 完成施工、监理招标后，乙方向甲方提出书面支付申请和支付凭证，支付依据批复的初步设计概算核定代建服务费总金额的20%，代建服务费总金额与暂定总金额有差额的，在本次支付中应按预付款情况予以扣减或补足，如扣减不足的，在下一个支付阶段予以扣减；</p> <p>3. 除设备安装外的所有改造工程完成后，乙方向甲方提出书面支付申请和支付凭证，支付依据批复的初步设计概算核定代建服务费总金额的20%，代建服务费总金额与暂定总金额有差额且在上一次支付中尚未扣减完的，在本次支付中继续扣减：</p> <p>4. 设备安装完成，工程整体竣工验收合格后，乙方向甲方提出书面支付申请和支付凭证，支付依据批复的初步设计概算核定代建服务费总金额的27%；</p> <p>5. 余款(代建服务费总金额的3%)，待代建范围内工程决算完成后一次性付清。</p>
--	--	--	--

		<p>说明：本项目为固定总价形式。</p> <p>12、为完成项目代建工作，中标人必须实施的辅助性、附随性工作，均视为代建工作不可分割的部分，招标人不再另行支付代建费用。</p> <p>13、违约及赔偿责任</p> <p>13.1在履行合同过程中发生的下列情况之一的，属中标人方违约：</p> <p>13.1.1中标人将代建管理服务的任何部分转让或分包；</p> <p>13.1.2中标人未按承诺及时配备代建项目管理团队人员，或未按约定程序擅自更换项目管理团队人员，或因中标人人员履职水平过低而只能撤换的；</p> <p>13.1.3中标人指令不按政府有效文件确定的建设内容、规模、标准开展项目设计和建设的；</p> <p>13.1.4中标人未经代建主管部门同意，明确表示不履行或实质上已停止履行合同的；</p> <p>13.1.5中标人在代建过程中的招标、采购、与第三方合同签订履行、代建项目资金财务管理、开工竣工管理、资料文件档案管理等代建管理行为不符合法律法规以及本合同约定的，或代建单位及相关人员因代建事项发生不廉洁行为或损害国家、社会公共利益的；</p> <p>13.1.6因中标人工作失职，未能保质保量及时完成合同约定的工作，造成代建周期延误或出现安全责任事故或工程质量不合格的；</p> <p>13.1.7中标人在实体移交证书颁发前、各单位工程缺陷责任期和保修期内，未采取措施及时做好缺陷修复的；或在实体移交证书颁发后、单位工程缺陷责任期内，中标人未应招标人要求组织做好缺陷修复工作的。</p> <p>13.1.8代建范围内的项目决算投资突破经批准的概算的；</p> <p>13.1.9中标人不履行合同其他约定义务的情况。</p> <p>13.2违约处理与赔偿责任</p> <p>13.2.1出现13.1.1、13.1.3违约情形的，招标人可根据实际情况报请代建主管部门核实后解除代建合同并没收剩余履约担保，或者书面要求中标人3日内改正到位并报请代建主管部门督促中标人整改，如按期改正到位，按相关条款罚收中标人违约金，整改不力的，解除代建合同并没收剩余履约担保。出现</p> <p>13.1.2违约情形的，招标人可书面要求中标人3日内改正到位并报请代建主管部门</p>
--	--	---

		<p>督促中标人整改,整改不力的,解除代建合同并没收剩余履约担保。</p> <p>13.2.2出现13.1.4情形或中标人在代建管理中严重违法违纪被追究刑事责任、被责令停业、被吊销许可证或执照的或中标人在代建周期内相关招标采购活动中派人担任评委的,招标人报告代建主管部门后解除代建合同并没收中标人剩余履约担保。</p> <p>13.2.3中标人与第三方串通在代建过程中牟取不当利益或损害招标人利益、国家利益的,招标人应报告代建主管部门核实后解除代建合同、中标人剩余的履约担保不予退还。情节严重的,依法追究法律责任。</p> <p>13.2.4中标人违约致使项目投资增加或招标人经济损失的,所增加的项目投资额和造成的招标人直接经济损失从代建单位的履约担保中赔偿;履约担保不足的,相应扣减代建服务费;代建服务费仍不足的,代建单位从自有资金中赔偿。</p> <p>13.2.5中标人违约导致代建周期延长,项目未能按合同约定的代建项目建设工期竣工时,中标人按合同专用条款约定的数额向招标人支付工期延误赔偿,金额按工期提前奖励对等确定。</p> <p>13.2.6代建项目建设发生质量、安全事故中标人被认定承担责任时,中标人应按合同专用条款约定的数额向招标人支付赔偿金。因中标人责任发生较大以上安全责任事故的,招标人还可报告代建主管部门后解除代建合同。</p> <p>13.2.7缺陷责任期内,中标人拒不履行缺陷修复有关义务的,按专用条款约定缴纳违约金。</p> <p>13.2.8中标人违约金累计超过履约担保金额时,甲方可向代建主管部门报告后解除合同并要求中标人赔偿由此引起的损失。</p> <p>13.3履约担保</p> <p>13.3.1履约担保金额:为代建合同总投资额的1%。</p> <p>13.3.2中标人应及时提交履约担保,并保证其履约担保在代建范围内工程决算完成前一直有效。如中标人因自身工作原因全部或部分不能履行本合同时,甲方有权根据具体情况没收全部或部分履约担保。中标人未提交履约担保或中途撤回履约担保的,本合同失效,造成的有关损失由中标人承担。</p> <p>13.3.3如合同发生代建周期延期调整,其中由于甲方原因导致延期的,履约担保相应延期所需增加的费用由甲方承担;由于中标人原因导致延期的,履约担保所需费用均由中标人承担。</p> <p>13.3.4代建范围内工程决算完成后,如仍有工程在缺陷责任期内的,中标人应按甲方格式要求,以履约担保金额的10%为额度向甲方提交缺陷责任期保函。甲方应在收</p>
--	--	---

到缺陷责任期保函7天内将剩余履约担保退还中标人。所有工程缺陷责任期满后14日内，招标人向中标人返还缺陷责任期保函。

★代建管理团队其他岗位人员最低配备要求表

岗位设置	人数要求	资质要求	职称要求	是否常驻现场	是否允许承担本项目代建以外的的工作	是否允许变更	备注
现场管理	独立配备2人	☐ 无要求 ☒ 至少2人具备以下资质之一：注册建造师二级及以上、注册造价工程师二级及以上、注册结构工程师二级及以上；注册公用设备工程师、注册电气工程师、注册咨询工程师（投资）、注册监理工程师、中级注册安全工程师（建筑施工安全） ☐ （具备其他适应项目实际要求的资质）	☐ 无要求 ☐ 初级 ☒ 中级及以上	是	不允许	不允许	注册证书的单位应与投标人名称一致
设计管理	☐ 允许独立配备人员及其他人员兼任 ☒ 独立配备1人	☐ 无要求 ☒ 至少1人具备以下资质之一：注册建筑师二级及以上、注册结构工程师二级及以上、注册公用设备工程师（仅限机电安装工程代建单位招标选用）	☐ 无要求 ☐ 初级 ☒ 中级及以上	否	允许	允许	注册证书的单位应与投标人名称一致

			造价管理	☐ 允许独立配备人员及其他人员兼任 ☒ 独立配备1人	☒ 无要求 ☐ 具备以下资质之一： 注册咨询工程师（投资）、注册建造师二级及以上、注册造价工程师二级及以上、注册监理工程师	☐ 无要求 ☐ 初级 ☒ 中级及以上	否	允许	允许	注册证书的单位应与投标人名称一致
			招投标及合同管理	☒ 允许独立配备人员及其他人员兼任 ☐ 独立配备1人	☒ 无要求 ☐ 具备以下资质之一： 注册咨询工程师（投资）、注册建造师二级及以上、注册造价工程师二级及以上、注册监理工程师	无要求	否	允许	允许	注册证书的单位应与投标人名称一致
			报建及档案管理	☒ 允许独立配备人员及其他人员兼任 ☐ 独立配备1人	无要求	无要求	是	不允许	允许	注册证书的单位应与投标人名称一致
		<p>注： ☒选择， ☐未选择。</p> <p>1. 其他岗位是指代建团队中除代建项目经理岗位以外的其他岗位。</p> <p>2. 此表为代建团队人员配备的最低要求，投标人可根据自身情况和代建工作需要提出更有利于招标人的人员配备方案。表中“人数要求”为“允许独立配备人员及其他人员兼任”时，本项目独立配备人员可兼任团队其他岗位工作；投标人也可选用本单位其他人员担任，此时均允许该人承担本项目代建以外的工作。</p> <p>3. 独立配备人员可按招标要求，兼任团队其他岗位工作。</p> <p>4. 职称证书如无法提供证书查询网址的，投标人只需提供真实性承诺函。</p> <p>5、拟任代建项目经理和现场管理人员提供近六个月（2026年3月-2026年8月）由劳动保障部门提供的社保证明，其他人员提供聘用合同或社保证明。</p> <p>二、主要商务要求</p>								

			<p>履行合同的时间、地点及方式</p> <p>服务时间（服务期）：代建周期为合同生效之日起到项目竣工验收、实体移交手续完成为止。</p> <p>服务地点：招标人指定地点。</p> <p>服务方式：按合同约定。</p>
			<p>服务质量保证期</p> <p>验收合格之日起1年。</p>
			<p>响应时间</p> <p>1、提供7*24小时电话服务；</p> <p>2、服务期内需设立7×24小时热线服务电话，受理招标人技术咨询等。供应商在收到招标人技术咨询后，将按要求及时解决。</p>
			<p>合同价款支付方式和条件</p> <p>1. 代建合同签订后，付暂定金额的30%预付款；成交单位出具预付款担保，担保金额与预付款金额相等；</p> <p>2. 完成施工、监理招标后，乙方向甲方提出书面支付申请和支付凭证，支付依据批复的初步设计概算核定代建服务费总金额的20%，代建服务费总金额与暂定总金额有差额的，在本次支付中应按预付款情况予以扣减或补足，如扣减不足的，在下一个支付阶段予以扣减；</p> <p>3. 除设备安装外的所有改造工程完成后，乙方向甲方提出书面支付申请和支付凭证，支付依据批复的初步设计概算核定代建服务费总金额的20%，代建服务费总金额与暂定总金额有差额且在上一次支付中尚未扣减完的，在本次支付中继续扣减；</p> <p>4. 设备安装完成，工程整体竣工验收合格后，乙方向甲方提出书面支付申请和支付凭证，支付依据批复的初步设计概算核定代建服务费总金额的27%；</p> <p>5. 余款(代建服务费总金额的3%)，待代建范围内工程决算完成后一次性付清。</p> <p>说明：本项目为固定总价形式。</p>

2	合同	商务	<div>湖南省政府投资项目代建合同</div> <div>甲方（使用单位，全称）：永州水云潇湘文化旅游发展有限公司</div> <div>乙方（代建单位，全称）：</div> <div>根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，为保证政府投资项目的顺利实施，充分发挥政府投资效益，经甲乙双方协商同意就零陵区东山AAAA景区旅游基础设施提质改造项目代建单位采购项目由乙方代建事宜协商一致，依法达成如下协议。</div> <div>1、代建项目概况</div> <div>项目名称：零陵区东山AAAA景区旅游基础设施提质改造项目代建单位采购</div> <div>项目总投资：约5800万元（以批准的投资概算为准）</div> <div>建设地点：零陵区东山AAAA景区</div> <div>建设内容：东山景区占地面积为270亩。项目主要建设内容包括：改造游客中心2850m²，游客驿站650m²（共3处），环保公厕180m²（共3座），登山步道1300m，通景道路提质改造1050m，护栏850m；改造停车场3650m²（设置车位120个，充电桩40个），配套标识标牌、环保设施、安防监控等基础设施建设。</div> <div>2、乙方代建管理范围和内容：</div> <div>2.1代建管理主要范围：本项目实施全过程代建。从项目可研批复后、代建合同生效开始至工程实体移交为止，对项目的前期工作、建安工程、材料设备采购、室外工程及相关事项等进行全过程管理（可根据项目实际调整表述。二次装修纳入代建范围的，其内容以财政部门审定的为准）。</div> <div>2.2代建管理服务主要内容：</div> <div>（1）按照国家、省有关规定和代建合同的约定，代建周期内代行项目建设单位的职责，负责工程实施的组织、协调、管理工作；</div> <div>（2）依据批准的项目可行性研究报告组织编报初步设计和施工图设计；</div> <div>（3）依法组织开展项目勘察、设计、施工、监理及设备材料采购招标，负责工程合同的洽谈和签订，并将招投标情况、签订的合同按有关规定报发展改革、财政和相关行业管理部门备案；</div> <div>（4）办理规划、施工、节能、环保、消防、人防、园林、市政等有关报批手续；</div>

(5) 会同使用单位按项目进度申报财政资金，并按月向发展改革部门、财政部门和使用单位报送工程进度及资金使用情况；

(6) 组织编制工程结算，协助招标人办理竣工财务决算；

(7) 按照国家和省有关规定以及代建合同约定组织工程验收及办理竣工验收备案；

(8) 按代建合同约定向使用单位办理项目实体移交手续；

(9) 整理汇编移交有关项目资料等；

(10) 按有关规定要求和代建合同约定，做好缺陷责任期和保修期的服务工作；

(11) 代建合同约定应承担的其他工作。

3、代建项目管理目标

代建范围内投资控制金额：约5800万元。

代建周期：代建周期为合同生效之日起到项目竣工验收、实体移交手续完成为止。

代建项目工程质量标准：依照国家《建筑工程施工质量验收统一标准（GB50300-2013）》及现行技术标准（相应法定质量标准）达到合格。

代建项目安全管理目标：代建单位无安全责任事故。

廉洁守法目标：严格遵守法律、法规、政策要求和廉洁规定，无违法违纪行为。

4、代建服务费

甲方应向乙方支付代建服务费。

代建服务费暂定金额： 元（大写： ）

代建服务费支付： 。

5、合同文件

组成合同的各项文件应互为解释说明。合同专用条款是对通用条款的补充和细化,但不得违反法律、行政法规的强制性规定，以及平等、自愿、公平和诚实信用原则。除通用条款明确规定可以作出不同约定外，专用条款补充和细化的内容不得与通用条款相抵触，否则相关内容无效。除合同专用条款另有约定外，合同文件的组成及优先顺序如下：

(1) 合同协议书；

(2) 中标通知书；

(3) 投标函及投标函附录；

		<p>(4) 合同专用条款;</p> <p>(5) 合同通用条款;</p> <p>(6) 招标文件中的标准、规范及有关技术文件;</p> <p>(7) 乙方投标文件中的项目管理方案、团队人员配置和其他投标承诺;</p> <p>(8) 其他合同文件</p> <p>6、甲方承诺, 遵守本合同中的各项约定, 按合同约定的条件、时间和方式向乙方支付合同价款。</p> <p>7、乙方承诺, 遵守本合同中的各项约定, 按照代建工作范围和内容, 承担和完成代建任务。</p> <p>8、本合同协议书一式拾份, 其中正本贰分, 甲方、乙方各执壹份, 副本捌份, 甲方、乙方各执壹份, 其余副本由甲方分送有关单位。</p> <p>9、本协议未尽事宜, 双方可另行签订补充协议。补充协议是合同的组成部分, 与本协议具有同等法律效力。</p> <p>10、本合同代建主管部门颁发代建合同备案通知之日起生效, 至双方按照代建合同的约定履行完各自的义务和责任后自然失效。</p> <table><tr><td>甲方: (盖单位章)</td><td></td><td>乙方: (盖单位章)</td><td></td></tr><tr><td>法定代表人: (签字)</td><td></td><td>法定代表人: (签字)</td><td></td></tr><tr><td>授权代理人:</td><td></td><td>授权代理人:</td><td></td></tr><tr><td>邮编:</td><td></td><td>邮编:</td><td></td></tr><tr><td>电话:</td><td></td><td>电话:</td><td></td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>合同订立时间:</td><td></td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>合同订立地点:</td><td></td></tr></table>	甲方: (盖单位章)		乙方: (盖单位章)		法定代表人: (签字)		法定代表人: (签字)		授权代理人:		授权代理人:		邮编:		邮编:		电话:		电话:				合同订立时间:				合同订立地点:	
甲方: (盖单位章)		乙方: (盖单位章)																												
法定代表人: (签字)		法定代表人: (签字)																												
授权代理人:		授权代理人:																												
邮编:		邮编:																												
电话:		电话:																												
		合同订立时间:																												
		合同订立地点:																												
3	项目管理	技术	投标人需根据采购需求提供针对本项目的项目管理方案, 方案应包括但不限于: (1) 项目																											

	方案		前期管理，前期管理各阶段申报流程齐全、措施合理。（2）招标管理，招标事项、方式及标段设置合理，各标段招标方案基本内容完整，符合现行法律法规和政策规定。（3）合同管理，代建项目勘察、设计、施工、设备及材料采购等各阶段合同管理目标设置完整，签约、履约和变更的控制措施合理、符合实际。（4）风险管理，项目前期、勘察、设计、施工、设备及材料采购各阶段风险防范计划合理，应对措施设置明确，保证措施完善合理。（5）信息管理与沟通协调，方案合理、符合实际；各环节资料、信息管理措施合理科学。每项4分，满分20分。上述内容:上述内容:有不完善、不清晰、不合理、或者不满足采购需求的每处扣2分，缺漏项的扣4分；未提供的不计分。
4	项目实施 方案	技术	投标人需根据采购需求提供针对本项目的项目实施方案，方案应包括但不限于：（1）代建管理目标、范围和内容，表述符合招标文件要求。（2）投资控制，代建项目全过程投资控制内容完整、措施合理、符合项目实际情况。（3）质量控制，质量控制各个环节完整，措施科学合理，符合实际。（4）进度控制，三级进度计划设置合理科学，进度计划各环节控制措施合理。每项5分，满分20分。上述内容:有不完善、不清晰、不合理、或者不满足采购需求的每处扣3分，缺漏项的扣5分；未提供的不计分。
5	安全、环境 保护与职业健康 管理方案	技术	投标人需根据采购需求提供针对本项目的项目安全、环境保护与职业健康管理方案，方案应包括但不限于：（1）安全生产监督与管理措施合理科学（2）环境保护管理措施合理（3）职业健康监督管理措施合理（4）对环境保护管理与职业健康管理提出有针对性的措施。每项2.5分，满分10分。上述内容:有不完善、不清晰、不合理、或者不满足采购需求的每处扣1.5分，缺漏项的扣2.5分；未提供的不计分。
6	项目管理 团队及合理化 建议	技术	投标人需根据采购需求提供针对本项目的合理化建议，建议应包括但不限于：①项目管理团队组织分工,为项目管理团队人员编制了责任分配矩阵表、且有保证团队廉洁自律的内容和具体合理措施；团队各成员职责任务分配合理，人员配备科学高效。②合理化建议，根据对代建项目建设实施特点、重点、难点的总体理解与分析，提出了有价值、可操作、符合项目实际的合理化建议和措施，能够有效节约投资或节约工期或提高质量；提出了在项目管理上能够运用新技术、新模式、新方法。每项5分，满分10分。上述内容:有不完善、不清晰、不合理、或者不满足采购需求的每处扣3分，缺漏项的扣5分；未提供的不计分。
7	投标人类似 业绩	商务	近三年内有同类工程完成过一个代建项目或一项投资总额2000万元以上的工程咨询项目或设计项目或专业监理项目；或一项建安费2000 万元以上的工程总承包（或施工总承包）业绩得5分/个；业绩须在近1095天内(指投标截止时间前1095天内，以合同签订日期为准)；纳入评分的业绩总个数不超过2个。
8	投标人承诺	商务	承诺严格按照代建合同要求及建设程序和各项规定进行管理，严格按照政府投资主管部门批复的投资规模、标准进行建设，决算不超概算；计20分。（格式自拟）

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	服务需求	商务	是	图片	提供相关证明材料。

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	10	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	主观分	技术分	20	否	无	【项目管理方案】的评分规则：投标人需根据采购需求提供针对本项目的项目管理方案，方案应包括但不限于：（1）项目前期管理，前期管理各阶段申报流程齐全、措施合理。（2）招标管理，招标事项、方式及标段设置合理，各标段招标方案基本内容完整，符合现行法律法规和政策规定。（3）合同管理，代建项目勘察、设计、施工、设备及材料采购等各阶段合同管理目标设置完整，签约、履约和变更的控制措施合理、符合实际。（4）风险管理，项目前期、勘察、设计、施工、设备及材料采购各阶段风险防范计划合理，应对措施设置明确，保证措施完善合理。（5）信息管理与沟通协调，方案合理、符合实际；各环节资料、信息管理措施合理科学。每项4分，满分20分。上述内容：上述内容：有不完善、不清晰、不合理、或者不满足采购需求的每处扣2分，缺漏项的扣4分；未提供的不计分。
3	主观分	技术分	20	否	无	【项目实施方案】的评分规则：投标人需根据采购需求提供针对本项目的项目实施方案，方案应包括但不限于：（1）代建管理目标、范围和内容，表述符合招标文件要求。（2）投资控制，代建项目全过程投资控制内容完整、措施合理、符合项目实际情况。（3）质量控制，质量控制各个环节完整，措施科学合理，符合实际。（4）进度控制，三级进度计划设置合理科学，进度计划各环节控制措施合理。每项5分，满分20分。上述内容：有不完善、不清晰、不合理、或者不满足采购需求的每处扣3分，缺漏项的扣5分；未提供的不计分。
4	主观分	技术分	10	否	无	【安全、环境保护与职业健康管理方案】的评分规则：投标人需根据采购需求提供针对本项目的项目安全、环境保护与职业健康管理方案，方案应包括但不限于：（1）安全生产监督与管理措施合理科学（2）环境保护管理措施合理（3）职业健康监督管理措施合理（4）对环境保护管理与职业健康管理提出有针对性的措施。每项2.5分，满分10分。上述内容：有不完善、不清晰、不合理、或者不满足采购需求的每处扣1.5分，缺漏项的扣2.5分；未提供的不计分。
5	主观分	技术分	10	否	无	【项目管理团队及合理化建议】的评分规则：投标人需根据采购需求提供针对本项目的合理化建议，建议应包括但不限于：①项目管理团队组织分工，为项目管理团队人员编制了责任分配矩阵表、且有保证团队廉洁自律的内容和具体合理措施；团队各成员职责任务分配合理，人员配备科学高效。②合理化建议，根据对代建项目建设实施特点、重点、难点的总体理解与分析，提出了有价值、可操作、符合项目实际的合理化建议和措施，能够有效节约投资或节约工期或提高质量；提出了在项目管理上能够运用新技术、新模式、新方法。每项5分，满分10分。上述内容：有不完善、不清晰、不合理、或者不满足采购需求的每处扣3分，缺漏项的扣5分；未提供的不计分。
6	客观分	商务分	10	是	图片	【投标人类似业绩】的评分规则：近三年内有同类工程完成过一个代建项目或一项投资总额2000万元以上的工程咨询项目或设计项目或专业监理项目；或一项建安费2000

					<p>万元以上的工程总承包（或施工总承包）业绩得5分/个；业绩须在近1095天内（指投标截止时间前1095天内，以合同签订日期为准）；纳入评分的业绩总个数不超过2个。</p> <p>【投标人类似业绩】的上传证明材料要求：提供中标通知书扫描件和合同扫描件、竣工验收报告加盖投标供应商公章，否则不计分。</p>
7	客观分	商务分	20	是	<p>图片</p> <p>【投标人承诺】的评分规则：承诺严格按照代建合同要求及建设程序和各项规定进行管理，严格按照政府投资主管部门批复的投资规模、标准进行建设，决算不超概算；计20分。（格式自拟）</p> <p>【投标人承诺】的上传证明材料要求：提供承诺书扫描件（加盖公章），否则不计分。</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、微型企业优惠	总报价减免优惠	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）》	10%	服务由小型、微型企业承接，即提供服务的人员为小型、微型企业按照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员的，享受此优惠；监狱企业、残疾人福利性单位视为小型、微型企业，享受此优惠政策，服务由监狱企业/残疾人福利性单位承接的，需提供监狱企业/残疾人企业声明函。

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