

永州市政府采购文件

采购项目名称：永州市冷水滩区2025年湘纸老小区、区外贸公司小区等10个城镇老旧小区改造项目监理服务

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：中技建设咨询有限公司

委托代理编号：HNZJC2025-FW(YZ)-071

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1.5%

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(2025)00129号

采购项目预算：505,013.87元

是否进行资格预审：否

需求编制时间：2025年12月16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：
蔡红

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	505,013.87	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
永州市冷水滩区2025年湘纸老小区、区外贸公司小区等10个城镇老旧小区改造项目监理服务	505,013.87	从项目施工准备阶段至缺陷责任期全过程监理服务。包括但不限于施工准备阶段、施工阶段、保修阶段、缺陷责任期全过程的监理。	2025-12

第二章 项目采购需求

包名：第一包 采购金额：505,013.87元

包概述：永州市冷水滩区2025年湘纸老小区、区外贸公司小区等10个城镇老旧小区改造项目监理服务				
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：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：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：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		
本包专门面向中小企业采购，指服务由中小企业承接，即提供服务的人员为中小企业按照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员；监		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。		

狱企业、残疾人福利性单位视同小型、微型企业，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/残疾人福利性单位声明函。	
供应商具备住房城乡建设主管部门颁发的工程监理综合资质或市政公用工程监理专业乙级及以上资质，资质证书处于有效期内。	提供资质证书扫描件。
拟任总监理工程师应具有市政公用工程专业国家注册监理工程师证书（有效期内），证书注册单位应与供应商名称一致。拟任总监理工程师在永州市行政区域内最多有1个作为总监理工程师的在监项目，且在永州市行政区域外不得同时在其他建设工程项目中任总监理工程师。	提供证书扫描件、官方查询网址和截图。
项目关键岗位人员应满足湖南省住建厅“湘建建[2020]208号”文件要求配备，本项目要求现场监理部关键岗位人员：至少应配备总监1人，专业监理工程师1人，监理员2人。专业监理工程师、监理员实行承诺制承诺中标后，按文件的要求配备到位，且均无其它在监工程或在其它工程项目任职；	提供承诺函（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	永州市冷水滩区2025年湘纸老小区、区外贸公司小区等10个城镇老旧小区改造项目监理服务	项		505,013.87	1	505,013.87	C20020600-工程监理服务
		子服务编号	子服务名	子服务内容			
		1.1	冷水滩区2025年湘纸老小区、区外贸公司小区等监理服务	一、采购项目名称:永州市冷水滩区2025年湘纸老小区、区外贸公司小区等10个城镇老旧小区改造项目监理服务 二、项目建设地点:本项目位于冷水滩区湘纸老小区、永州市公安局冷水滩分局宿舍区、永州联通宿舍、老规划处宿舍、人寿保险公司小区、富园一区小区、电力局小区、盐街巷小区、马路巷小区、区外贸公司小区、老区羽绒厂小区、永州职院农学部家属区小区、水泥二厂老宿舍(二区)等10个老旧小区。 三、项目概况:本项目对冷水滩区湘纸老小区、区外贸公司小区等10个城镇老旧小区进行改造，涉及10小区，共169栋，3133户，改造面积31.98万平方米。改造DN500污水管网5631米、污水检查井57个、DN800雨水管网7218米、雨水口135个、雨水检查井72个、DN200给水管网3126 米、DN300燃气管道 3189 米、改造小区内路面(沥青路面)约3521.85m(31696.65m)、消防设施22项、环卫垃圾分类设施15处、化粪池15个、安装小区路灯84盏、便民健身设施20套、配套改造小区停车场停车位75个、充电力电缆整理及下地4251米等。工程预算3815.366827万元。 四、服务承包范围:永州市冷水滩区2025年湘纸老小区、区外贸公司小区等10个城镇老旧小区改造项目监理服务， 从项目施工准备阶段至缺陷责任期全过程监理服务。包括			

			但不限于施工准备阶段、施工阶段、保修阶段、缺陷责任期全过程的监理。 五、服务要求、质量和标准： 1. 质量要求:符合现行国家有关工程施工验收规范，达到合格工程标准 2. 保修要求:按国家相关规定执行 六、监理服务期:与工程建设周期同步。 七、监理服务内容施工准备阶段、施工阶段、缺陷责任期全过程的监理，对项目进行工期优化和对施工质量的监控。根据法律法规、工程建设标准、勘察设计文件及合同，在施工阶段对建设工程安全、质量、造价、进度进行控制，对合同、信息进行管理,对工程建设相关方的关系进行协调，并履行建设工程安全生产管理等相关法定职责。 监理服务期限从施工准备阶段到质保缺陷期满止(具体范围以合同约定内容为准)具体包括： 1、编制监理规划，根据有关规定和监理工程需要，编制监理实施细则； 2、熟悉工程设计文件，并参加由委托人主持的图纸会审和设计交底会议； 3、主持监理例会，并根据工程需要主持或参加专题会议； 4、审查施工承包单位提交的施工组织设计，重点审查其中的质量安全技术措施、专项施工方案与工程建设强制性标准的符合性； 5、检查施工承包单位工程质量、安全生产管理制度及组织机构和人员资格； 6、检查施工承包单位专职安全生产管理人員的配备情况； 7、审查施工单位提交的施工进度计划，核查承包人对施工进度计划的调整； 8、审核施工单位资质条件； 9、查验施工承包单位的施工测量放线成果； 10、审查工程开工条件、对条件具备的签发开工令； 11、审查施工承包单位报送的工程材料、构配件、设备质量证明文件的有效性和符合性，并按规定对用于工程的材料采取平行检验或见证取样方式进行抽检； 12、审核施工承包单位提交的工程款支付申请，签发或出具工程款支付证书，并报 委 托 人 审核、批准； 13、在巡视、旁站和检验过程中，发现工程质量、施工安全存在的事故隐患的，要 求 施 工 承包单位整改并报委托人； 14、经委托人同意签发工程暂停令和复工令； 15、审查施工承包单位提交的采用新材料、新工艺、新技术、新设备的论证材料及 相 关 验收标准；
--	--	--	--

				16、验收隐蔽工程、分部分项工程； 17、审查施工承包单位提交的工程变更申请，协调处理施工进度调整、费用索赔、合同争议等事项； 18、审查施工承包单位提交的竣工验收申请，编写工程质量评估报告； 19、参加工程竣工验收，签署竣工验收意见； 20、审查施工承包单位提交的竣工结算申请并报委托人； 21、编制、整理工程监理归档文件并报委托人。 八、其他 1. 付款方式：项目进场开工后，完成70%工程量付至总监理费的50%，项目全部完成付至总监理费的80%，项目验收合格竣工决算后一次性付清余款。如工期延期增加服务费用双方另行协商确定。 2. 本合同监理工期自委托人以书面文件通知进场时间起至本项目结束，从工程施工阶段至工程竣工验收备案及工程缺陷责任期，并递交完整的工程备案资料。施工工期延长，则监理工期顺延。 3. 若遇工程量的增加，或者监理工期延长，以签订合同时约定为准。 九、其它需要说明的事项：以签订合同时约定为准。
--	--	--	--	--

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	永州市冷水滩区2025年湘纸老小区、区外贸公司小区等10个城镇老旧小区改造项目监理服务	1.1	冷水滩区2025年湘纸老小区、区外贸公司小区等监理服务	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	不良行业	商务	详见评分规则
2	类似业绩	商务	详见评分规则
3	监理大纲	技术	详见评分规则

4	合同	商务	一、政府采购合同协议书 采购合同编号： 采购人（全称）： （甲方） 供应商（全称）： （乙方） 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，双方签订本合同协议书。 1. 项目信息 （1）采购项目名称： （2）采购计划编号： （3）项目内容： （工程项目）承包范围： 。 2. 合同金额 （1）合同金额小写： 大写： （2）具体标的见附件。 （3）合同价格形式： 固定总价合同 。 3. 履行合同的时间、地点及方式 起始日期： 年 月 日，完成日期： 年 月 日。总日历天数： 天。 地点： 方式： 4. 付款： 。 5. 解决合同纠纷方式 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： 向人民法院提 起诉讼。 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）成交通知书 （3）响应文件 （4）政府采购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 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： 甲 方：（公章） 乙 方：（公章） 法定代表人： 委托代理人： 电 话： 电 话： 传 真： 传 真： 开 户 银 行： 帐 号： (注：本章提供的政府采购合同格式为一般格式范本，仅供参考。合同双方可根据项目实际情况依法签订合同或进行补充修订或依法另行签订补充合同。)
--	--	--	---

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	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（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	15	是	图片	【不良行业】的评分规则：供应商应在响应文件中如实反映其单位及拟任项目负责人自2024年12月以来的不良行为记录（以省级及以上建设行政主管部门公布的不良行为记录为准。一旦发现弄虚作假，取消投标资格或成交资格），均无不良行为记录的计15分；发生一次不良行为记录该项不计分。

						【不良行业】的上传证明材料要求：提交无不良行为记录承诺函（格式自拟）及官方发布网站的查询结果截图。
3	客观分	商务分	21	是	图片	【类似业绩】的评分规则：供应商承接过类似老旧小区改造项目监理服务的，每提供1个类似业绩计7分，最多计21分。 【类似业绩】的上传证明材料要求：需提供中标通知书或合同协议书扫描件，否则不计分。
4	主观分	技术分	54	是	图片	【监理大纲】的评分规则：根据供应商提供的监理大纲[包括但不限于：①工程重点难点分析（工程重点难点分析深入，对关键节点和危险性较大的分部分项工程有针对性的分析）；②工程质量控制方案（质量控制重点分析到位，控制措施与手段健全）；③工程造价控制方案（投资控制重点分析到位，控制措施与手段健全）；④工程进度控制方案（进度控制重点分析到位，控制措施与手段可靠有力）；⑤安全生产管理方案（保证施工安全的监理控制措施体系健全可靠，安全生产管理控制措施得力的）；⑥信息管理和合同管理方案（管理制度明确、程序清晰，具备信息化管理软件，控制措施合理全面）；⑦环境保护及文明施工管理方案（环境保护、文明施工保证体系健全可靠，控制措施得力）；⑧组织协调方案（监理组织协调方法正确，措施得力）；⑨合理化建议等]进行综合评分：监理大纲每一小项内容科学合理有计划，对程序节点、方法措施、制度条款有详细描述且完全满足项目需求的计54分。描述不够详细或未完全满足需求或不合理的每一处扣3分；有缺漏项的每项扣6分；扣完为止。 【监理大纲】的上传证明材料要求：提供监理大纲方案。