

附件 2

## 临湘市政府采购项目采购实施计划

项目名称：临湘市中医医院病房改造提升项目代建单位招标

采购单位：临湘市中医医院

主管单位：临湘市卫生健康局

编制单位：湖南曼晖项目管理有限公司

编制时间：2026 年 9 月 1 日

# 编制说明

## 一、适用范围

临湘市各级预算单位使用财政性资金采购货物、工程和服务的项目。

## 二、编制要求

1. 编制的项目采购实施计划，应当符合《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）要求及政府采购的相关规定。

2. 采购单位对填报内容的真实性负责，可以自行组织编制，也可以委托采购代理机构或者其他第三方机构编制，委托编制的应当在委托协议中明确委托职责及要求，并对其委托编制的内容真实性负责。

## 三、其他说明

1. 斜体字部分属于提醒内容，编制时应删除；对不适用的内容应删除，并调整相应序号。

2. 项目采购实施计划作为采购资料存档备。

## 一、基本信息

|                                                      |                                                                                                |              |                   |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|
| 项目名称                                                 | 临湘市中医医院病房改造提升项目代建单位招<br>标                                                                      |              |                   |
| 采购单位                                                 | 临湘市中医医院                                                                                        |              |                   |
| <input type="checkbox"/> 自行组织编制                      | 负责人                                                                                            | 联系方式         | 电子邮箱              |
|                                                      |                                                                                                |              |                   |
|                                                      | 其它参与<br>编制人员                                                                                   |              |                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 委托采购代理机构或者其他单位编制 | 机构名称                                                                                           | 湖南曼晖项目管理有限公司 |                   |
|                                                      | 联系人                                                                                            | 联系方式         | 电子邮箱              |
|                                                      | 杨玲                                                                                             | 0730-8284366 | 3071927797@qq.com |
| 采购项目类别                                               | <input type="checkbox"/> 货物 <input checked="" type="checkbox"/> 服务 <input type="checkbox"/> 工程 |              |                   |

## 二、合同订立安排

### （一）开展采购活动的时间和地点安排

1. 采购项目实施时间：2026 年 9 月

2. 采购项目进场/交付时间要求：代建周期为合同生效之日起到实体移交手续完成止。其中合同生效之日起至工程竣工验收合格之日止为 540 日；竣工验收合格后 90 日内申请办理工程结算审批事宜，并按合同约定向建设单位办理实体移交手续；

3. 采购项目实施地点：临湘市

**(二) 采购组织形式**

☐ 集中采购 ☒ 分散采购

**(三) 委托代理安排**

☐ 自行采购 ☐ 集中采购机构 ☒ 社会代理机构

**(四) 供应商资格条件**

1. 投标人的基本资格条件：投标人必须是在中华人民共和国境内注册登记的法人、其他组织或者自然人，且应当符合《政府采购法》第二十二条第一款的规定。

2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：

☐ 专门面向：☐ 中小企业 ☐ 小微企业 ☐ 监狱企业 ☐ 福利性单位。

3. 供应商特定资格条件：

特定资格条件：

(一) 投标人须具有下列一项或者多项资质（资信）：工程咨询建筑专业甲级或综合甲级、工程监理房屋建筑工程专业甲级或综合资质、工程设计建筑工程专业甲级或综合甲级、建筑工程专业施工总承包一级及以上、房地产开发一级（具有建筑工程施工总承包资质的企业应同时具有有效的安全生产许可证）。

(二) 拟任代建项目经理具备高级（填“无要求”、“中级及以上”或“高级”）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）、一级注册建造师建

筑工程专业、一级注册建筑师（仅限参与房建类项目代建招标）、一级注册结构工程师（仅限参与房建类项目代建招标）、国家注册监理工程师房屋建筑工程专业。（行业有其他规定要求的，从其规定）。

（三）项目负责人经验：近3年，至少完成过一个代建项目或建筑专业工程咨询项目或建筑专业设计项目或建筑专业监理项目或建筑专业工程总承包（或施工总承包）项目。

（四）信誉要求

（1）未被依法责令停业；

（2）近三年承接的项目未发生过较大以上责任事故；

（3）近三年内无严重违法、违约等不良记录；

（4）未被禁止参与代建活动；

（5）未被列入湖南省信用信息共享平台上的失信企业黑名单；

（6）不存在法律法规规定不允许参加招标投标活动的情形。

4. 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

5. 为本采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的，不得再参加此项目的其他招标采购活动。

6. 列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单，列入政府采购严重违法失信行为记录名单的，拒绝其参与政府采购活动。

7. 本次招标不接受联合体投标。

**(五) 采购项目项目预（概）算及最高限价**

项目预（概）算：1570600.00 元

项目最高限价：1570600.00 元

**(六) 采购包划分与合同分包**

1. 是否进行分包： ☐是 ☒否

2. 采购包划分要求：无

3. 合同分包要求：无

4. 采购标的名称及数量（标的品目较多的可以附件形式提供，格式如下）：

| 序号 | 标的（产品）品目              | 计量单位 | 数量 | 进口/国产 | 核心产品 | 备注 |
|----|-----------------------|------|----|-------|------|----|
| 1  | 临湘市中医医院病房改造提升项目代建单位招标 | 项    | 1  | /     | /    |    |

注：采购进口产品的应报市级财政部门核准,核准资料作为附件提供。

5. 标的配套需要的设备、备件、耗材等（服务类和工程类如有，请列明）

6. 包装和运输要求：/

7. 保险要求： /

### **(七) 采购方式**

1. 包 1

(1) 采购方式

☐ 公开招标    ☐ 邀请招标

☐ 竞争性谈判    ☒ 竞争性磋商

☐ 询价    ☐ 单一来源采购

☐ 其他采购方式：

(2) 采购方式是否需要财政部门批准：

☒ 不需要

☐ 需要，报批安排：

### **(八) 竞争范围**

1. 包 1

☒ 公开方式

☐ 邀请方式，依据：

### **(九) 评审规则**

1. 包 1

☐ 最低评标价法，选择该评审规则的理由：

☒ 综合评分法，选择该评审规则的理由：不具备价格竞争优势，适宜采用综合评分法。

取值范围

1. 2. 3 权值的取值范围见下表，本采购项目的权值为：

| 序号                   | 项 目 | 权值的取值  |
|----------------------|-----|--------|
| 1                    | 价格  | A1=15% |
| 2                    | 技术  | A2=60% |
| 3                    | 商务  | A3=25% |
| 4                    | 其他  | 0%     |
| $\Sigma (1+2+3+4)=1$ |     |        |

附页 4-3 评分办法

| 序号                 | 评标因素 | 评审内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 分值    |
|--------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| A1 投标报价（满分为 100 分） |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |
| 1                  | 投标报价 | <p>满足磋商文件要求且最后报价最低的供应商的价格为磋商基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算：<br/>磋商报价得分=（磋商基准价/最后磋商报价）×价格权值</p> <p>说明：</p> <p>1. 因落实政府采购政策（价格评审优惠）进行价格调整的，以调整后的价格计算磋商评审基准价和最后磋商报价。</p> <p>2. 根据财库（2026）2 号文件规定，出现下列情形之一的，评审委员会应当启动异常低价投标（响应）审查程序：</p> <p>（一）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×65%；</p> <p>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×65%；</p> <p>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×65%；</p> <p>4. 评审委员会基于专业判断，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。</p> <p>采购人可以结合具体项目实际情况，提高上述第 1 项至第 3 项中启动异常低价投标（响应）审查的数值标准，但是最高不得超过 65%。</p> <p>相关法律法规对供应商报价有规定的，从其规定。</p> <p>（二）评审委员会启动异常低价投标（响应）审查后，属于前述第 1 项至第 4 项情形</p> | 100 分 |



|                     |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |
|---------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|                     |                  | <p>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。其中,属于第 3 项情形,供应商已随投标(响应)文件一并提交相关书面说明及必要的证明材料的,在评审现场可不再重复提交。</p> <p>评审委员会依据专业经验,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,评审委员会应当将其作为无效投标(响应)处理。</p> |      |
| A2 技术部分(满分值为 100 分) |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |
| 序号                  | 评审因素             | 评审内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 分值   |
| 1                   | 项目整体服务实施方案       | <p>根据投标人针对本项目提供的项目整体服务实施方案(包括但不限于①代建管理目标、范围和内容②投资控制③质量控制④进度控制等)进行综合评定,每一小项计 8 分,最高计 32 分。</p> <p>评审依据:缺、漏的每处扣 8 分,偏离、不完整、不合理的每处扣 5 分,包括但不限于语言、文字等其它错误的每处扣 2 分,不符合法律、法规或项目所在地行政规范性文件规定的计 0 分,扣分扣完本项为止。</p>                                                                                                                                                | 32 分 |
| 2                   | 安全、环境保护与职业健康管理方案 | <p>根据投标人针对本项目提供的安全、环境保护与职业健康管理方案(包括但不限于①安全生产监督与管理措施②环境保护管理措施③职业健康监督管理措施等)进行综合评定,每一小项计 8 分,最高计 24 分。</p> <p>评审依据:缺、漏的每处扣 8 分,偏离、不完整、不合理的每处扣 5 分,包括但不限于语言、文字等其它错误的每处扣 2 分,不符合法律、法规或项目所在地行政规范性文件规定的计 0 分,扣分扣完本项为止。</p>                                                                                                                                      | 24 分 |
| 3                   | 项目管理方案           | <p>根据投标人针对本项目提供的项目管理方案(包括但不限于①项目前期管理②招标管理③合同管理④风险管理⑤信息管理与沟通协调等)进行综合评定,每一小项计 4 分,最高计 20 分。</p> <p>评审依据:缺、漏的每处扣 4 分,偏离、不完整、不合理的每处扣 2 分,包括但不限于语言、文字等其它错误的每处扣 2 分,不符合法律、法规或项目所在地行政规范性文件规定的计 0 分,扣分</p>                                                                                                                                                       | 20 分 |

|                            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |
|----------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|                            |              | 扣完本项为止。                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |
| 4                          | 项目管理团队及合理化建议 | <p>根据投标人针对本项目提供的项目管理团队及合理化建议（包括但不限于①项目管理团队组织分工②合理化建议等）进行综合评定，每一小项计 8 分，最高计 16 分。</p> <p>评审依据：缺、漏的每处扣 8 分，偏离、不完整、不合理的每处扣 5 分，包括但不限于语言、文字等其它错误的每处扣 2 分，不符合法律、法规或项目所在地行政规范性文件规定的计 0 分，扣分扣完本项为止。</p>                                                                                               | 16 分 |
| 5                          | 拟任代建项目经理述标   | <p>根据投标人针对本项目提供的拟任代建项目经理述标【述标评定包含：1、口齿清晰，语言流利；2、能在规定的时间（10 分钟）内完整、准确介绍代建管理方案；3、对代建项目特点和要求理解把握准确；4、投标单位及团队管理人员适应代建项目；5、要求的优势特点分析表达充分；6、本人适应代建项目要求的优势特点分析表达充分；7、表达专业性强；8、表达重点突出】进行综合评定，最高计 8 分。</p> <p>评审依据：偏离、不完整、不合理的每处扣 2 分，包括但不限于语言等其它错误的每处扣 1 分，不符合法律、法规或项目所在地行政规范性文件规定的计 0 分，扣分扣完本项为止。</p> | 8 分  |
| <b>A3 商务部分（满分值为 100 分）</b> |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |
| 1                          | 监管评价         | <p>上年度被省代建主管部门考核评价分为 A 级得 20 分、B 级的 10 分、C 级、D 级及其余等级不计分。</p> <p>证明材料：监管评价省内代建单位提供湖南省政府投资代建项目综合管理平台的查询记录截图。</p> <p>投标人未参加代建单位考评或无考评结果或省外代建考评未采用等级制的，考核评价得分按 C 级计算。</p>                                                                                                                         | 20 分 |
| 2                          | 类似业绩         | <p>投标人近三年（投标截止时间往前推 36 个月）具有类似业绩的，每提供一个计 5 分，最多计 25 分。</p> <p>评审依据：类似业绩以提交投标文件截止时间前推 36 个月内，湖南省内代建项目为在湖南省政府投资代建项目综合管理平台中备案、实体移交登记并公示的日期。</p> <p>业绩证明材料：代建项目业绩提供湖南省政府投资代建项目综合管理平台查询记录截图、中标通知书、代建合同（湖南省对口支援理县灾后重建项目，可不提供中标通知书、代建合同，但应提供</p>                                                      | 25 分 |

|   |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |
|---|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|   |      | 加盖相关单位公章的证明资料)                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |
| 3 | 岗位人员 | <p>项目经理：</p> <p>基本条件：具备高级及以上职称，常驻现场，不允许本项目代建以外的的工作：</p> <p>且满足 1、具备以下资质之一：注册咨询工程师（投资）、一级注册建造师、一级注册建筑师（仅限房建类项目）、一级注册结构工程师（仅限房建类项目）、国家注册监理工程师；</p> <p>2、至少具备一个代建项目或一项投资总额不低于项目投资估算额 50%的工程咨询或设计或专业监理项目、或一项建安费不低于项目投资估算额 50%的工程总承包（或施工总承包）项目负责人经验；</p> <p>满足以上要求的 20 分，不满足的 0 分。</p> | 20 分 |
|   |      | <p>现场管理：</p> <p>基本条件：具备中级及以上职称，常驻现场，不允许本项目代建以外的的工作：</p> <p>且具备以下资质之一：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）</p> <p>满足以上要求的 10 分，不满足的 0 分。</p>                                                                               | 10 分 |
|   |      | <p>设计管理：</p> <p>基本条件：具备中级及以上职称，不驻现场，允许本项目代建以外的的工作：</p> <p>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</p> <p>满足以上要求的 10 分，不满足的 0 分。</p>                                                                                                                                                      | 10 分 |
|   |      | <p>造价管理：</p> <p>基本条件：具备中级及以上职称，不驻现场，允许本项目代建以外的的工作：</p> <p>具备注册造价工程师二级及以上资质，且同时满足建筑工程及安装工程专业资格。</p> <p>满足以上要求的 5 分，不满足的 0 分。</p>                                                                                                                                                   | 5 分  |
|   |      | <p>招投标及合同管理：</p> <p>具备中级及以上职称，不驻现场，允许本项目代建以外的的工作：</p> <p>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</p> <p>满足以上要求的 5 分，不满足的 0 分。</p>                                                                                                                                    | 5 分  |

|  |  |                                                                     |     |
|--|--|---------------------------------------------------------------------|-----|
|  |  | 报建及档案管理：<br>具备中级及以上职称，长驻现场，不允许本项目代建以外的的工作；<br>满足以上要求的 5 分，不满足的 0 分。 | 5 分 |
|--|--|---------------------------------------------------------------------|-----|

### 三、合同管理安排

#### （一）合同类型

##### 1. 包 1

☐ 买卖合同

☐ 建设工程合同

☒ 技术合同

☐ 物业服务合同

☐ 委托合同

☐ 其他：

选择合同类型的理由：本项目属于技术服务项目，因此

选择技术服务合同

#### （二）定价方式

##### 1. 包 1

☒ 固定总价，要求：选择定价方式的理由：符合采购项目特点和实际需要。

☐ 固定单价，要求：

☐ 成本补偿，要求：

☐ 绩效激励，要求：

选择定价方式的理由：

### （三）合同文本的主要条款

1、代建周期：代建周期为合同生效之日起到实体移交手续完成止。其中合同生效之日起至工程竣工验收合格之日止为 540 日；竣工验收合格后 90 日内申请办理工程结算审批事宜，并按合同约定向建设单位办理实体移交手续。

### （四）履约验收方案

#### 1. 包 1

##### （1）履约验收主体

☒采购人：临湘市中医医院

☐采购代理机构：

☐本项目的其他供应商：

☐第三方专业机构：

☐专家：

☐服务对象：

☐其他：

（2）履约验收时间：合同中约定

（3）履约验收方式：一般程序验收

（4）履约验收程序：由采购人组织

（5）履约验收内容：按合同执行

（6）履约验收验收标准：符合相关法律法规技术规范规定

（7）履约验收其他事项：无

### 四. 付款方式

#### （一）预付款

1)、自签订合同之日起，乙方向甲方提出书面支付申请和支付凭证，甲方在 5 个工

作日（3-5 个）内报请财政支付，预付该项目合同总额的 30%。

## （二）进度付款

1)、主体工程基础完工后，乙方向甲方提出书面支付申请和支付凭证，甲方在 10 个工作日(7-10 个)内，报请财政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；

2)、主体工程封顶后，乙方向甲方提出书面支付申请和支付凭证，甲方在 10 个工作日(7-10 个)内，报请财政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；

3)、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，甲方在 10 个工作日(7-10 个)内，报请财政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%；

4)、余款 10%(代建服务费总额的 5%-10%)待代建范围内工程结算完成后的 180 日内付清。