

岳阳市政府采购项目采购实施计划

项目名称：钱粮湖区域性中心敬老院提质改造建设项目（第二期）

采购单位：岳阳市君山区民政局

主管单位：

编制单位：中发经投（湖南）技术有限公司

编制时间：2026 年 9 月 4 日

编制说明

一、适用范围

岳阳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	钱粮湖区域性中心敬老院提质改造建设项目（第二期）		
采购单位	岳阳市君山区民政局		
☐ 自行组织编制	负责人	联系方式	电子邮箱
	其它参与编制人员		
☒ 委托采购代理机构或者其他单位编制	机构名称	中发经投（湖南）技术有限公司	
	联系人	联系方式	电子邮箱
	戴女士	0730-8908068	331728579@qq.com
采购项目类别	☐ 货物 ☐ 服务 ☒ 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 10 月
2. 采购项目进场/交付时间要求：工期 90 日历天。
3. 采购项目实施地点：采购人指定地点

（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

☐强制分包：大型企业应将采购份额的____%分包给中小企业。

3、供应商特定资格条件：

包 1：

(1)供应商须具有建设行政主管部门颁发的建筑工程施工总承包叁级及以上资质或市政公用工程施工总承包叁级及以上资质；供应商须具有有效施工企业安全生产许可证，且处于有效期内。（提供清晰可辨证书复印件并加盖单位公章）

(2)拟任项目负责人具有建筑工程专业或市政公用工程专业贰级（含）及以上注册建造师资格证书，并具有省级住房和城乡建设行政主管部门核发的有效B类安全生产考核合格证书，注册证书与供应商名称必须一致，且无在建须提供查询网页截图或无在建承诺书（格式自拟。在建定义：自项目中标结果公告发布之日起至项目竣工验收合格之日止）。

注：（1）本项目专门面向中小企业采购，供应商须提供《中小企业

声明函》，格式见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号文。

（2）根据《湖南省财政厅关于政府采购促进中小企业发展有关措施的通知》湘财购〔2022〕17号，符合法定条件的供应商凭《湖南省政府采购供应商资格承诺函》参与政府采购活动，也可通过在金融机构办理电子增信取得对应信用星级参与政府采购活动和电子卖场交易，无需提供财务状况、缴纳税收和社会保障资金等资格证明材料。经采购人或监管部门查实，提供虚假承诺的供应商将以虚假资料谋取中标（成交）的违法行为，被列入不良记录名单，采购人有权取消其中标（成交）资格。

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采购活动。

6、列入失信被执行人、重大税收违法失信主体名单、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、联合体投标。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：3084339.41元

项目最高限价：3084339.41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	钱粮湖区域性中心敬老院提质改造建设项目（第二期）	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：成交供应商负责建筑材料到施工地点的全部运输，包括装卸及现场搬运等；成交供应商负责建筑材料在施工地点的保管，直至项目验收合格。

7. 保险要求：成交供应商负责其派出的施工人员的人身意外保险。

（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: 从价格进行定量比较, 择最低价选择。

☒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。

评审因素和标准

序号	项目	权重
1	价格	A1=30%
2	商务	A2=20%
3	技术	A3=50%
$\Sigma (1+2+3)=100\%$		

评审因素/权重	分值	评分标准
价格 (30%)	100分	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: 磋商报价得分=(磋商基准价/最后磋商报价)×价格分值×

			权重
商务 (20%)	类似业绩	30分	投标人近三年内（以提交首次响应文件截止时间前36个月）具有类似项目业绩，每提供一个得10分，最多计30分。 注：业绩日期以合同签订日期为准。供应商须提供类似项目业绩合同复印件并加盖公章，否则不计分。
	无不良行为记录	30分	拟派项目经理自本项目采购公告发布之日起近24个月内无住建、公共资源交易监督部门、行业主管部门认定的有效不良行为记录的，得30分。存在有效不良行为记录的按以下标准扣分，扣完本项分值为止： 1. 存在质量安全事故、弄虚作假、转包违法分包、列入严重失信黑名单等严重不良行为的，本项得0分； 2. 存在责令停工整改、违反强制性标准、履约失职造成项目滞后等较重不良行为的，每次扣15分； 3. 存在现场管理不规范、资料滞后、文明施工轻微违规等一般不良行为的，每次扣7.5分。 评审说明：以信用中国、住建或行业主管部门平台、公共资源交易平台官方公开查询结果为准，无不良行为记录的提供承诺函并加盖公章。
	售后服务方案	40分	根据供应商针对本项目提供的售后服务方案，应包括：①售后服务保障措施②维修响应时间③服务人员配备④培训计划⑤售后服务承诺； 以上内容完整、清晰、合理、针对性、可操作性强、满足项目需求的计40分；有缺项漏项的，每处扣8分，各项内容不完整、欠合理、欠完善或针对性不强的每处扣4分，扣完为止。未提供的本项计0分。
技术 (50%)	施工方案与技术措施	30分	根据供应商提供的施工方案与技术措施方案，应包括：①施工顺序②施工工艺③作业方法④作业流程⑤操作等； 以上内容完整、清晰、合理、针对性、可操作性强、满足项目需求的计30分；有缺项漏项的，每处扣6分，各项内容不完整、欠合理、欠完善或针对性不强的每处扣3分，扣完为止。未提供的本项计0分。
	工程进度计划与保证措施	30分	根据供应商提供的工程进度计划与保证措施方案，应包括：①施工进度计划方案(含工期计划图)、②项目特点分析、③关键线路分析、④控制性工程以及重难点工程的分析、⑤工期保证措施等； 以上内容完整、清晰、合理、针对性、可操作性强、满足项目需求的计30分；有缺项漏项的，每处扣6分，各项内容不完整、欠合理、欠完善或针对性不强的每处扣3分，扣完为止。未提供的本项计0分。
	质量保障体系与措施	16分	根据供应商提供的质量保障体系与措施方案，应包括：①项目质量管理目标、②质量保证体系(含质量管理体系和质量控制体系)、③质量保障措施(包括但不限于材料品牌的选用、工艺的选择以及成品保护措施)、④质量检测(试验)方法等； 以上内容完整、清晰、合理、针对性、可操作性强、满足项目需求的计16分；有缺项漏项的，每处扣4分，各项内容不完整、欠合理、欠完善或针对性不强的每处扣2分，扣完为止。未提供的本项计0分。

	安全保障体系与措施	8分	根据供应商提供的安全保障体系与措施，应包括：①安全管理目标和制度、②现场施工安全防范措施及应急预案等进行评审；以上内容完整、清晰、合理、针对性、可操作性强、满足项目需求的计8分；有缺项漏项的，每处扣4分，各项内容不完整、欠合理、欠完善或针对性不强的每处扣2分，扣完为止。未提供的本项计0分。
	环境保护管理体系与措施	8分	根据供应商提供的环境保护管理体系与措施方案，应包括：①项目环境保护管理目标和制度、②环境保障措施等；以上内容完整、清晰、合理、针对性、可操作性强、满足项目需求的计8分；有缺项漏项的，每处扣4分，各项内容不完整、欠合理、欠完善或针对性不强的每处扣2分，扣完为止。未提供的本项计0分。
	资源配备计划	8分	根据供应商提供的资源配置计划方案，应包括：①材料与机械设备配置、②人力资源配置及保障措施等；以上内容完整、清晰、合理、针对性、可操作性强、满足项目需求的计8分；有缺项漏项的，每处扣4分，各项内容不完整、欠合理、欠完善或针对性不强的每处扣2分，扣完为止。未提供的本项计0分。
合计		100	

注解：内容不完整、欠合理、欠完善或针对性不强是指：没有实际内容、描述不清晰、与项目实际需求不一致、没有关联性、工作成效无法达到预期要求、条理不清晰、方案内容与实际实施存在差异性、内容空洞、语义表述不清、存在歧义、内容不充实、套用其他项目方案、照搬采购需求内容、非专门针对本项目等任意一种情形。

说明：1、供应商参与政府采购应提供真实有效的证明材料，应当诚信守法、公平竞争。如有以提供虚假信息（包括但不限于虚假技术参数响应、虚假制造商产品彩页、虚假业绩、虚假证书等）、隐瞒失信信息等谋取中标的行为，一经发现，将报行政监管部门严肃查处。

2、如评标委员会认为供应商报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响工程质量或不能诚信履约的，需提交相关证明材料；供应商不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

3、根据《关于推动解决政府采购异常低价问题的通知》财库〔2026〕2号

政府采购评审中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：
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） $\text{报价} < \text{全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值} \times 65\%$ ；

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） $\text{报价} < \text{通过符合性审查的次低报价供应商投标（响应）报价} \times 65\%$ ；

3. 投标（响应）报价低于采购项目最高限价65%的，即投标（响应） $\text{报价} < \text{采购项目最高限价} \times 65\%$ ；

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。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%。

相关法律法规对供应商报价有规定的，从其规定。

（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。

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。

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：本项目为政府采购工程项目。

（二）定价方式

1. 包 1

☐ 固定总价，要求：

☒ 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：便于进行预算控制和资金安排，风险合理分配、结算高效合规。

(三) 合同文本的主要条款

第一条 工程概况

1.1 工程名称: 钱粮湖区域性中心敬老院提质改造建设项目(第二期)

1.2 工程地点：采购人指定地点

1.3 工程立项批准文号: _____

1.4 工程内容：本工程为钱粮湖区域性中心敬老院提质改造建设项目（第二期），项目主要建设内容为：对钱粮湖镇分路口敬老院进行维修改造，包括院内地面、给排水、屋面、墙面、走廊、门窗等部位的改造。具体详见工程量清单（工程量清单另册）。

1.5 承包方式：本工程采用“包工料机消耗、包工期、包质量、包安全、包文明施工、包环境保护、包乙方对发包人的所有承诺及发包人对乙方所作的规定、约束等”的包干方式，全面负责本合同范围内的全部工作内容，协调处理好政府主管部门和社区地方关系。

第二条 合同工期

2.1 乙方接甲方进场通知后__日内进场施工。

2.2 合同总工期为 90 天；本工程计划____年__月__日开工，至____年__月__日竣工（除甲方原因或人力不可抗拒的因素外，不延长工期）。

2.3 工程延误时，每延期一天罚款两千元，作为乙方赔偿甲方因工期延长造成的经济损失。

2.4 如遇不可抗力，经甲方同意并报业主书面签字盖章认可后，可考虑工期延长，但甲方不另行增加任何费用。

2.5 发生不可抗力，乙方有责任积极组织抢补措施并相应调整计划，尽一切可能保证工期

第三条 质量

第四条 环保及扬尘污染防治

第五条 工程价款及支付方式

第六条 图纸及工程资料

第七条 工程变更

第八条 乙方违法责任

第九条 付款方式

(四) 履约验收方案

1. 包 1

(1) 履约验收主体

☒ 采购人：岳阳市君山区民政局

☐ 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：2027 年 2 月 ____ 日

(3) 履约验收方式：现场验收

(4) 履约验收程序：由采购人组织

(5) 履约验收内容：按采购文件技术要求、清单、国家及行业相关标准进行验收

(6) 履约验收验收标准：符合现行国家有关工程施工验收规范，达到质量检验合格标准。

(7) 履约验收其他事项：

四. 付款方式：根据工程进度付款，在施工期满 45 天可申请一次进度款，金额为实际完成工程量的 70%，工程全部完工后通过验收合格支付已完成工程量的 80%，项目完成结算审核后支付至结算审定金额的 97%，剩余 3%在竣工验收合格满 1 年后，无安全、质量缺陷等问题、10 个工作日内予以无息支付余款。