

岳阳市平江县政府采购项目需求表

编制单位名称：平江县教育局

编制时间：2026年6月3日

项目名称		平江县天岳高中学生食堂与学生宿舍建设项目代建服务				
采购单位		平江县教育局				
√自行组织编制	负责人	联系方式		电子邮箱		
	彭坚定	18627308466				
	其它参与编制人员	彭定 彭建中, 李春林, 何力				
□委托采购代理机构或者其他单位编制	机构名称					
	联系人	联系方式		电子邮箱		
采购项目类别		□货物 √服务 □工程				
需求调查	是否开展需求调查	□是 √否				
	不开展需求调查的理由	没达到《政府采购需求管理办法》第十一条规定的情形。				
预算金额（如有分包，请自行加行）		920745.69元				
采购标的汇总表	标的（产品）品目	计量单位	数量	进口/国产	核心产品	备注
	平江县天岳高中学生食堂与学生宿舍建设项目代建服务	项	1	/	天岳高中学生食堂与学生宿舍建设项目代建服务	

技术商务要求 (如有分包, 请自行加行)	技术要求	具体详见附件
	商务要求	一、采购项目名称：平江县天岳高中学生食堂学生宿舍建设项目代建服务 二、服务时间和地点： 服务地点：采购人指定地点。 服务期：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730日；竣工验收合格后90日内向财政部门申请办理工程结算审批事宜，并按合同约定向使用单位办理实体移交手续。 三、服务要求： 按国家行业标准执行。验收由采购人组织相关代表和专家小组组成验收组，按磋商文件、响应文件、合同进行。验收合格后由采购人签署验收证书。 四、其他要求： 1、成交供应商必须保证完善售后服务：①提供全天24小时的电话支持响应；②对于出现的问题，时间不超过12小时。 五、支付方式：签订合同时协商

填表说明：1、此表为不需开展需求调查的项目，如果属要开展需求调查的项目，还需另外填列

2、《采购标的汇总表》根据项目类型可调整。其中：1)政府购买服务项目请在备注栏注明指导性目录编号。2)服务类采购项目请提供服务内容或方案清单作附件。3)工程类采购项目请提供工程量清单作附件。

3、本表填列的具体要求请参照文件指导。

附件

第一节 技术要求

一、招标人：平江县教育局

二、项目名称：平江县天岳高中学生食堂学生宿舍建设项目代建服务

三、项目建设地点：平江县

四、项目建设内容及规模：平江县天岳高中学生食堂学生宿舍建设项目代建服务。项目新建学生宿舍4栋、学生食堂1栋。学生宿舍均为6层，总建筑面积19931.72平方米；学生食堂为地上三层，建筑面积7035.02平方米。

五、本项目实施阶段性代建。（初步设计概算批复后才明确项目实行代建制时适用）。

第二节 技术服务要求

一、代建工作范围为：从初步设计概算批复后、代建合同生效开始至实体移交手续完成为止，对项目的开工前工作、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，二次装修范围以财政部门审定的为准。）

二、代建工作内容为：

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的职责，负责工程实施的组织、协调、管理工作；

2、依法组织开展项目施工图设计、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；

3、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；

4、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、财政部门和使用单位报送工程进度及资金使用情况；

5、组织编制工程结算，协助招标人办理竣工财务决算；

- 6、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；
- 7、按代建合同约定向使用单位办理项目实体移交手续；
- 8、整理汇编移交有关项目资料等；
- 9、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；
- 10、代建合同约定应承担的其他工作。（参照全过程代建工作内容，剔除本次代建单位招标前已完成的初步设计等相关工作内容）。

三、代建部分投资控制目标:本项目估算总投资金额为12764.60万元,其中代建范围内投资控制目标：12764.60万元（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工程概算投资额为准）（代建范围如包含二次装修，投资控制目标还应加上经财政部门审定的二次装修费用）。

四、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。

五、代建项目安全管理目标：代建单位无安全责任事故。

六、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。

七、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730日；竣工验收合格后90日内向财政部门申请办理工程结算审批事宜，并按合同约定向使用单位办理实体移交手续。

八、代建管理费

（1）代建管理费范围：

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。

（2）代建服务费招标控制价：代建服务费招标控制价为920745.69 元。

（3）代建服务费支付：合同中约定

九、代建管理团队其他岗位人员配备

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 1 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	
设计管理	独立配备(1)人	☒ 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） ☐ _____（具备其他适应项目实际要求的资质）	中级及以上	否	允许	允许	
造价管理	独立配备1人	具备注册造价工程师二级及以上资质	中级及以上	否	允许	允许	
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	
报建及档案管理	☐ 允许独立配备人员及其他	无要求	无要求	是	不允许	不允许	

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工作	是否允许变更	备注
	人员兼任 ☒ 独立配备 1 人						

注：

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。
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。
3. 独立配备人员可按采购要求，兼任团队其他岗位工作。

第三节 商务要求

一、违约及赔偿责任

- 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：
 - 1.1 中标人将代建管理服务的任何部分转让或分包；
 - 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；
 - 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；
 - 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；
 - 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；

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；

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。

1.8 代建范围内的项目决算投资突破经批准的概算的；

1.9 中标人不履行合同其他约定义务的情况。

二、违约处理与赔偿责任

2.1 出现 1.1、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 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。

2.2 出现 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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

三、履约担保

3.1 履约担保金额：为代建范围内项目估算总投资的1%。

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。

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。

第四节 其它要求

一、未尽事项宜按湖南省代建单位招标投标办法执行。

二、对本章的采购需求，投标人应在投标文件中进行回应，作出承诺及说明。