

附件 1

衡阳市政府采购 项目采购需求

项目名称：黄茶岭街道综合养老服务中心建设项目

采购单位：雁峰区黄茶岭街道办事处

主管单位：雁峰区黄茶岭街道办事处

编制单位：雁峰区黄茶岭街道办事处

编制时间：2026 年 08 月 07 日

编制说明

一、适用范围

衡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. 编制的项目采购需求，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。

3. 编制执行的有关标准应当在相关专业领域内具有权威性、通用性和对等性，应当为实现采购标的功能与目标的基本条件，不得设置歧视性、倾向性或者排他性标准和要求。

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. 项目采购需求作为采购资料存档备查。

一、基本信息

项目名称	黄茶岭街道综合养老服务中心建设项目		
采购单位	雁峰区黄茶岭街道办事处		
☒ 自行组织编制	负责人	联系方式	电子邮箱
	王莉	17773420023	/
	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		
	联系人	联系方式	电子邮箱
采购项目类别	☐ 货物 ☐ 服务 ☒ 工程		

二、需求调查情况

是否开展需求调查：否，理由：不属于《政府采购需求管理办法》第十一条规定情形。

（一）采购项目预（概）算

项目总预算：¥2146871.95 元

包 1: 预算：¥2146871.95 元

（二）采购标的汇总表

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	B99000000-其他建筑工程	项	1	/	/	

（三）技术商务要求

第一节 技术要求

一、项目概况

1、建设单位名称：雁峰区黄茶岭街道办事处

2、工程名称：：黄茶岭街道综合养老服务中心建设项目

3、工程概况：总建设面积 985.20 m²，施工及采购安装范围分为两大块：

1) 室内改造装修工程：含室内墙体拆改、新建隔墙、外窗拆除新装、屋面局部修缮；室内地面、墙面、天棚整体装饰；给排水系统、消防给水系统改造；应急照明、普通照明、火灾自动报警系统、养老专用呼叫系统、热水供应系统安装；防爆轴流风机、排风扇安装；新建通透式围墙、室外混凝土地坪、电梯安装工程等配套施工内容。

2) 物资采购安装工程：养老配套家具家电、厨房全套不锈钢厨具采购及安装。全部施工工艺、设备规格、数量以施工图纸、工程量清单为准。

4、工程地点：雁峰区黄茶岭街道金河湾·尚品小区。

5、现场条件：本项目位于小区内配套用房，建筑主体已完工，室内原有隔断、门窗、管线与本次设计方案存在冲突；场地位于居民小区内部，日常老人、居民通行人流量大，施工场地狭小，材料堆放空间有限，进出小区货运车辆通行、卸货时间受物业管控约束；楼内现有给排水、强弱电管线、燃气管道分布复杂，施工前需全面摸排定位。施工全程不得干扰小区居民、养老周边住户正常休息与出行。供应商可在编制响应文件前自行踏勘现场，充分掌握建筑原有结构、原有管线走向、物业管控要求、材料运输通道、室内作业空间等全部现场实际情况，并在技术方案中针对性体现踏勘成果。

二、项目技术特点及实施要求

为保证供应商充分了解本项目实际情况，确保响应文件方案具备针对性、可行性，供应商须自行前往项目现场踏勘，并在技术方案中充分体现对本项目楼栋现状、小区管理要求、室内改造难点的掌握。施工图纸已明确各区域装修布局、设备点位、电梯基础施工做法，但建筑原有墙体、隐蔽管线、门窗洞口尺寸、楼板承重等现场实际数据需通过现场踏勘核实确认。

(一) 项目现状特点分析及要求

1、建筑本体与室内施工条件分析

供应商技术方案内需完整分析建筑现状，结合图纸与现场踏勘情况阐述，内容包含：楼栋原有建筑结构、墙体承重/非承重区分、屋面原有防水破损点位、原有门窗尺寸及拆除难

点：室内原有强弱电、给排水、燃气管线分布，管线迁改、保护方案；电梯安装区域楼板基础、井道原有尺寸、小区室外地坪承载力；室内各功能用房（活动室、照料间、厨房、医务室）层高、梁柱遮挡对吊顶、设备安装的影响；室内狭小空间下小型施工机械选型、材料垂直运输方案；针对墙体拆改、屋面防水、电梯基础等特殊工序制定专项施工保障措施。

2、小区现场通行、材料运输条件分析

供应商需结合小区物业管理要求分析现场通行限制，内容包括：小区货运车辆限行时段、卸货区域、材料临时堆放点位；室内材料上楼运输通道、电梯临时保护措施；施工垃圾外运路线、物业垃圾清运规定；施工与小区老人、居民日常进出通道冲突处置方案；并依据以上条件编制合理施工总进度计划、分区分段施工工期保障措施。

3、养老功能区域施工难点分析

本项目包含日间照料室、康复室、厨房、多功能活动厅、消防通道等多类功能空间，供应商需逐区域分析施工重难点：厨房防水、燃气设备、不锈钢厨具安装工艺；养老呼叫系统、消防报警、应急照明点位预埋、线路敷设；无障碍坡道、扶手、适老化地面防滑铺装施工要求；电梯出入口与室内地坪标高衔接；屋面防水、外墙窗防水防渗漏处理；各功能区原有设施保护、成品保护措施，结合各区域特点制定对应质量管控方案。

4、小区施工干扰与居民保障分析

供应商需专项分析施工对小区住户、周边老人的影响，内容包括：分区分段施工降噪、降尘措施；合理规划高噪音切割、拆除作业施工时段；施工围挡、安全警示设置；楼内临时通行通道搭设与防护；施工期间小区供水、供电、燃气管道保护；施工垃圾每日清理，避免异味、扬尘扰民；制定小区居民投诉、突发扰民问题应急处置方案，单独编制小区文明施工、居民生活保障专项方案。

(二)项目实施要求

1、施工管理要求

1.1 严格遵守建筑文明施工、室内装饰装修相关规范，建筑材料、建筑垃圾运输车辆须符合小区物业及城市市容管理规定。施工场地每日清扫，做好洒水降尘、噪声管控；施工垃圾袋装分类堆放，当日清运；工程竣工后做到工完场清，无剩余建材、建筑垃圾、施工杂物遗留。

1.2 施工全过程符合安全生产、消防管理标准，无条件服从采购人、监理单位、小区物业三方管理监督；施工期间全部安全事故、人员损伤、财产损坏赔偿责任及费用均由成交供应商全额承担。

1.2.1 小区内、楼栋内施工不得完全封堵居民通行通道，室内施工采取分区围挡作业；拆除、动火、电梯吊装等高危工序施工前，提前3日在单元楼道、小区公告栏张贴施工告知、危险警示；室内各作业区域设置硬质围挡、安全警示标识，防止老人、居民误入施工区域。以上管控措施须在技术方案中单独列明。

1.3 开工前全面现场复核，将施工图纸与建筑原有墙体、管线、洞口、楼板标高逐一比对，图纸与现场存在偏差第一时间书面上报采购人、设计单位确认；因未踏勘、未复核现场造成返工、损坏原有设施的，所有整改费用、赔偿费用由成交供应商自行承担。

1.3.1 正式施工前全面排查楼内强弱电、给排水、燃气、消防原有隐蔽管线，结合图纸与现场探测结果形成管线摸排记录，报采购人、监理备案；施工过程中不慎损坏原有管线、门窗、小区公共设施、住户私有设施，由成交供应商无偿修复并承担全部赔偿费用；施工过程中发现图纸未标注隐蔽管线、构筑物，立即停工并上报采购人处置，严禁私自切割、破除。

1.4 实行项目经理终身负责制，严格按照磋商文件要求足额配齐完整项目管理班子，所有管理人员常驻现场。

1.5 临时水电管理：施工现场临时用电仅持证专业电工操作，全线设置分级漏电保护；每日停工后切断全部临时水电；临时水电接驳点位、管线敷设方案须提前报送采购人和监理审核通过后方可使用。

2、材料与设备管理

2.1 所有建材、养老家具、厨房厨具、消防及弱电设备的运输、现场保管、成品保护、保险全部由成交供应商负责；所有主材、设备进场前，须经采购人、监理现场查验合格后方可入库使用，所有产品参数、规格必须完全匹配磋商文件、施工图纸要求。

2.1.1 适老化家具、厨房不锈钢厨具、呼叫主机分机、火灾报警设备、应急照明、热水系统机组、电梯设备进场时，提供完整合格证、检测报告，外观、尺寸、功能、材质与设计一致，采购人现场查验不合格设备、家具一律清退出场，不得使用。

2.1.2 装修硬质材料（地砖、墙面板材、防水卷材、门窗型材、扶手、无障碍坡道石材）进场前，供应商须提供实物样品，经采购人、监理签字确认封样，批量采购材料必须与样品一致。

2.1.3 混凝土、防水砂浆、保温材料、防火涂料等辅材须具备第三方检测机构出具合格检测报告，配合比、厚度、防火等级符合图纸及规范要求，检测资料报监理、采购人审核通过方可施工。电梯设备整机及配套配件须满足国标养老建筑电梯规范，提供厂家全套资质文件。

2.2 所有进场建材、机电设备、家具厨具必须具备产品合格证、质量保证书、第三方检

测报告；招标文件明确品牌、参数、等级的物资，进场同步核验品牌资质，采购人、监理有权随机抽样送检，不合格材料立即退场。

3、售后服务要求

供应商结合本项目室内装修、电梯设备、消防弱电系统、养老家具、厨房厨具的工程特点，编制完整、可落地、可考核的售后服务方案，所有售后承诺作为合同履行、竣工验收、质保考核核心依据，方案至少包含以下板块内容：

3.1 售后服务完整体系

供应商建立质保期内+质保期外双层服务体系，明确售后服务常驻对接机构、报修受理渠道、问题分级处置流程、回访与闭环销项制度。

(1) 质保期内：因施工工艺、建材、设备、家具质量缺陷产生的破损、故障、渗漏、功能失效，供应商免费上门维修、更换、返工，承担全部人工、材料费用。

(2) 质保期外：长期提供终身技术咨询、定期上门巡检、有偿维修、设备配件更换服务，明确各类维修项目收费标准并书面承诺。

(3) 装修工程售后重点：墙面起皮、地面空鼓、屋面/厨卫渗漏、门窗变形漏水、无障碍设施松动损坏、地坪开裂、排水堵塞等问题定期巡检、修复方案。

(4) 机电及家具售后重点：电梯故障维保、火灾报警/呼叫系统线路检修、热水机组、排风机故障维修；厨房不锈钢厨具变形、锈蚀更换；养老家具破损、扶手松动维修更换。

3.2 分级售后服务响应计划

供应商建立日常报修、紧急故障双响应机制，分一般故障、较大故障、突发紧急事故三类量化承诺，禁止使用“尽快、及时”等模糊表述，需明确精确时效：

(1) 采购人报修电话、微信书面通知响应时长；

(2) 现场维修人员到场时限；

(3) 现场故障排查、问题认定完成时间；

(4) 常规小故障修复完工时限；

(5) 无法短期修复的故障，同步落实临时防护、安全隔离、临时替代方案；

(6) 电梯停运、消防报警故障、大面积漏水等重大险情应急处置流程、人员物资调度、完工时限；

(7) 维修完工后复查、业主回访、资料归档全流程要求。

3.3 售后服务固定团队配置

供应商配置适配本项目的专职售后团队，；单独附表列明售后人员姓名、岗位、专业资质、联系电话、从业经验，分工覆盖装修修缮、机电维保、家具更换、突发应急抢修。

未经采购人书面许可，不得随意更换主要售后负责人、电梯维保专职人员；更换替补人员资质、从业能力不得低于原有人员标准。

3.4 分专业售后服务质量保障措施

装修工程售后保障

针对墙面开裂、渗水、地砖空鼓、门窗渗漏、无障碍扶手松动、屋面漏水等常见缺陷，明确季度上门巡检周期、病害判定标准、维修施工工艺、配套材料标准、维修后成品保护措施，修复完成质量不低于原设计验收标准。

机电设备（电梯、消防、呼叫、热水系统）保障

制定月度常态化巡检制度，定期调试设备运行参数，更换老化配件；故障维修后全面检测系统运行稳定性，留存检测记录；电梯维保严格遵守特种设备维保规范，留存维保签字台账。

家具、厨房厨具售后保障

定期检查照料家具、康复器材、不锈钢厨具结构牢固度，锈蚀、破损配件免费更换；修复后外观、尺寸、功能与原厂标准一致，保证养老使用安全。

3.5 售后台账记录与考核管理

供应商建立专属本项目售后服务纸质+电子台账，完整记录报修时间、通知记录、人员到场时间、故障原因、维修材料、完工时间、采购人验收反馈、复查记录。采购人随时抽查售后台账、上门核查维修时效、维修质量。

若供应商未兑现售后人员配置、响应时效、维修时限、定期巡检等承诺，采购人有权要求限期整改，并依据合同追究违约责任。

4、人员要求

4.1 项目负责人、技术负责人需提供劳动保障部门出具的近3个月（2026年5月-2026年7月）的养老保险证明；

项目负责人（项目经理）无在建工程（无在建工程实行承诺制，详见本节附件1，投标时提供）；

其他施工管理、特种作业关键岗位人员按照湘建建〔2020〕208号文件要求，中标后足额配齐并承诺无在建项目，自行编制承诺函随响应文件提交。

4.2 电工、焊工、电梯安装工、消防设施施工人员等特种作业人员必须持有效上岗证件，所有施工人员服从采购人、监理、小区物业统一管理监督。

5、验收标准

本项目验收执行《建设工程质量管理条例》（国务院令第 279 号）、室内装饰装修、养老建筑、消防、特种设备电梯现行国家及地方规范标准；成交供应商完成图纸、清单、合同全部施工及供货安装内容，所有分部、分项工程质量合格，全套竣工资料、设备合格证、检测报告、维保资料齐全完整方可竣工验收。

6、项目全部施工、供货、安装、维保细则均严格按照施工图纸、工程量清单、本技术要求、最终签订施工合同条款执行。

附件 1:

无在建工程承诺

致: _____ (采购人名称)

我方在此郑重声明,就_____ (项目名称、包号),我方拟派往该项目的____姓名____ (项目负责人)在签署本承诺书时及本项目开标时间前,均无在建工程。

我方承诺,若在成交结果发布后或项目执行过程中,被发现或经质疑、投诉查实,我方拟派的项目负责人有违反上述承诺的情况,我方愿承担以下后果:

1. 成交结果无效;
2. 采购人保留向我方追究赔偿责任的权利;
3. 接受相关监管部门依法依规的处罚。

我方保证上述信息的真实性和准确性,并愿意承担因我方就此弄虚作假所引起的一切法律后果。

特此承诺。

供应商名称 (电子签章):

法定代表人 (单位负责人) 或授权委托人 (电子签名或电子印章):

日期: 年 月 日

第二节 商务要求

一、主要商务要求

履行合同的时间、地点及方式	1. 自合同签订之日起 90 天内完工； 2. 地点：雁峰区黄茶岭街道金河湾·尚品小区。 3. 方式：方式：按照合同、磋商文件、图纸、清单以及成交供应商的响应文件的约定。
质量要求	达到国家现行工程施工质量验收规范的合格标准。工程质量未达到约定标准的，成交供应商须无条件返工直至达到国家标准，并承担因此产生的一切费用。
保修要求	按《建设工程质量管理条例》（国务院令第 279 号）、《房屋建筑工程质量保修办法》（建设部令第 80 号）执行。
合同价款支付方式和条件	付款方式：按工程项目进度付款，根据合同内的实际完成量支付 70%，工程全部竣工验收合格后付至合同金额的 85%，项目经审核后付至审定金额的 97%，其余 3%作为质保金，质保一年到期后一次性无息支付。
解决争议的方式	☐ 仲裁 ☒ 诉讼

二、其他要求

详见合同。

三、踏勘

本项目不组织集中踏勘，供应商可自行踏勘，并自行承担踏勘中有可能发生的人员伤亡事故和财产损失后果。供应商现场踏勘的一切费用自理。

第三节 工程量清单

一、工程量清单说明

另册

二、工程量清单及图纸

另册。

附件 2

衡阳市政府采购 项目采购实施计划

项目名称：黄茶岭街道综合养老服务中心建设项目

采购单位：雁峰区黄茶岭街道办事处

主管单位：雁峰区黄茶岭街道办事处

编制单位：雁峰区黄茶岭街道办事处

编制时间：2026 年 08 月 07 日

编制说明

一、适用范围

衡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	黄茶岭街道综合养老服务中心建设项目		
采购单位	雁峰区黄茶岭街道办事处		
☒ 自行组织编制	负责人	联系方式	电子邮箱
	王莉	17773420023	/
	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		
	联系人	联系方式	电子邮箱
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 9 月
2. 采购项目进场/交付时间要求：自合同签订之日起 3 个月内完工。
3. 采购项目实施地点：雁峰区黄茶岭街道金河湾·尚品小区。

(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，即：

- (1) 具有独立承担民事责任的能力；
- (2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- (3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- (4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

(5) 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

(6) 法律、行政法规规定的其他条件。

2、采购项目的特定资格条件：

包 1：（1）供应商具备住房城乡建设主管部门颁发的建筑工程施工总承包叁级及以上资质，安全生产许可证处于有效期；湖南省外企业按照湘建建【2015】190 号文件要求办理省外入湘企业基本情况登记（以“湖南省住房和城乡建设网”查询为准）；

（2）项目负责人为建筑工程专业贰级及以上注册建造师执业资格，具备有效的项目负责人安全生产考核合格证书；须为本单位正式职工且无在建工程项目（以湖南省建筑智慧云平台查询为准）。

3、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。

4、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。

5、联合体投标。本次招标是否接受联合体投标（☐是，☒否）

6、采购项目需要落实的政府采购政策：

1、价格评审优惠：政府采购促进中小企业发展等（包括政府采购支持监狱企业发展、政府采购促进残疾人就业）。

2、预留采购份额：是否专门面向中小企业（☒是，☐否）。

（五）采购项目项目预（概）算及最高限价

包 1：项目预（概）算：¥2146871.95 元

项目最高限价：¥2146871.95 元

（六）采购包划分与合同分包

1. 是否进行分包：否

2. 采购包划分要求： /

3. 采购标的名称及数量：

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	B99000000-其他建筑工程	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）

无

6. 包装和运输要求：

无

7. 保险要求：

无

（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：通过综合性评审选择性价比最优的服务。

审因素及权值

综合评分法			
适用范围		本包	
评审因素及权值			
评审因素	权值范围	备注	
报价		A1=55.0%	
技术部分		A2=35.0%	
商务部分		A3=10.0%	
综合评分法			
评审因素	计分因素	分值	评分标准
报价 (F1)	磋商 报价	100.0	磋商报价说明： 1、本项目的具体政府采购政策价格扣除/加分比例详见第二章磋商须知； 2、综合评分法中的价格分统一采用低价优先法计算，即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）×价格权值×100
技术 部分 (F2)	项目 理解 与现 状分 析	20.0	根据采购需求，供应商提供本项目专项项目理解与现状分析，内容包括但不限于：建筑本体与室内施工条件分析、小区现场通行及材料运输条件分析、养老各功能区域施工重难点分析、小区施工干扰及居民出行生活保障分析。 完整涵盖上述全部内容得4分，缺任意一项不得基础分；内容齐全后分档打分： 第一档：分析全面深入，精准把握小区用房狭小、原有管线复杂、居民密集等项目重难点，解决思路贴合养老改造现场实际，针对性、可行性强，得16分； 第二档：内容较为完整，能基本掌握项目现场情况，重难点识别存在少量不足，处置思路具备一定可行性，得9分； 第三档：内容简略笼统，对小区现场、养老改造难点掌握不足，应对措施落地性差，得5分； 未提供本项方案不得分。
	施工 方案 与技 术措	15.0	结合本养老改造项目编制施工方案及专项技术措施，内容包含：项目总体概况、施工总体部署、室内拆改/防水/消防弱电/呼叫系统/电梯安装关键专项施工方案、重难点分析及处置方案、施工平面布置、小区文明施工及安全管控要求。

	施		全部内容齐全得 6 分,缺任意一项不得基础分;内容齐全后分档打分: 第一档:方案详实完整,适配小区养老用房改造特点,各工序工艺规范科学、落地性强,得 9 分; 第二档:方案内容较完整,部分工序措施不完善,针对性一般,可行性一般,得 4 分; 第三档:方案简略无针对性,多处缺项,工艺措施不合理、不规范,可实施性差,得 2 分; 未提供本项方案不得分。
	施工总进度计划及工期保证措施	15.0	提供本项目完整施工进度计划与工期保障措施,内容包括:总施工进度计划(含进度网络图/横道图)、养老改造多专业交叉施工特点分析、关键工序线路分析、电梯安装/消防预埋等控制性节点管控、工期延误防控保障措施。 全部内容齐全得 5 分,缺任意一项不得基础分;内容齐全后分档打分: 第一档:进度排布科学紧凑,交叉施工安排合理,工期保障措施完善,全过程进度可控,得 9 分; 第二档:进度安排基本合理,保障措施较为完整,项目整体可控性尚可,得 4 分; 第三档:进度排布不合理,保障措施缺失不完善,工期管控风险高,得 2 分; 未提供本项方案不得分。
	质量保证体系与措施	15.0	编制适配本项目的质量管理方案,内容包括:质量总目标、完整质量保证及控制体系、材料设备进场管控措施(装修板材、门窗、电梯、消防设备、适老化家具、厨房厨具)、各分项施工工艺管控、成品保护措施、现场检测试验方案。 全部内容齐全得 6 分,缺任意一项不得基础分;内容齐全后分档打分: 第一档:内容完整清晰,管控措施贴合养老装修、特种设备、弱电安装要求,可落地性强,得 9 分; 第二档:内容基本完整,管控措施合理性、针对性一般,存在少量缺漏,得 4 分; 第三档:内容模糊逻辑混乱,质量管控措施不完善,与本项目适配度低,多处缺项,得 2 分; 未提供本项方案不得分。
	安全管理体系与措施	14.0	提供项目安全专项管理体系及管控措施,内容包括:安全管理目标、现场安全管理制度、室内拆除/动火/电梯吊装/用电等专项安全防护措施、小区扰民安全管控、突发事件应急处置预案。 全部内容齐全得 5 分,缺任意一项不得基础分;内容齐全后分档打分: 第一档:内容全面条理清晰,安全措施贴合小区居民密集施工环境,可行完善,得 9 分; 第二档:内容较完整,安全措施存在不足,针对性一般,局部缺项,得 4 分; 第三档:内容简略混乱,安全防护、应急措施不完善,适配性差,多处缺漏,得 2 分;

	环境保护管理体系与措施	13.0	编制项目环保、文明施工专项方案，内容包含：环保管控目标与管理制度、施工降噪降尘措施、小区垃圾清运管控、楼内原有管线/小区公共设施成品保护措施。 全部内容齐全得 4 分，缺任意一项不得基础分；内容齐全后分档打分： 第一档：内容全面清晰，降噪、保洁、成品保护措施适配小区居民居住环境，落地性强，得 9 分； 第二档：内容较完整，环保管控措施存在短板，针对性一般，局部缺项，得 4 分； 第三档：内容简略逻辑混乱，环保措施不完善，适配性差，多处缺漏，得 2 分；
	资源配备计划	8.0	编制本项目资源配置方案，内容包含：施工机械设备配置、项目管理及特种作业人员配置、项目流动资金保障措施。 全部内容齐全得 3 分，缺任意一项不得基础分；内容齐全后分档打分： 第一档：配置方案详实合理，人员、设备匹配养老改造、电梯安装施工需求，资金保障充分可行，得 5 分； 第二档：内容基本完整，人员、设备配置合理性一般，存在少量缺项，得 2 分； 第三档：内容模糊简略，人员设备配置不合理，保障措施缺失，多处不完善，得 1 分； 未提供本项方案不得分。
商务部分 (F3)	业绩	20.0	供应商自 2023 年 6 月 1 日以来具有同类项目业绩，每提供 1 个有效业绩得 10 分，本项最高 20 分，无业绩不得分。 注：同类业绩指合同内容包含室内装饰装修或配套用房改造或电梯安装或消防弱电工程施工内容；以合同签订时间为准，须加盖公章提供完整合同复印件。
	保修服务方案及承诺	80.0	供应商提供完整适配本养老中心改造项目的售后服务方案，内容必须包含：①售后服务完整组织体系；②分级售后服务响应计划（量化到场、修复时效）；③售后专职服务团队配置；④分专业售后质量保障措施（装修工程、电梯特种设备、消防/呼叫/热水机电系统、适老化家具、厨房厨具）。 完整包含①②③④四项内容得 8 分，缺任意一项不得基础分；内容齐全后分档打分： 第一档：售后体系完整，报修响应、维修时限全部量化清晰；电梯、消防、装修、家具分专业维保方案详实；应急抢修预案完善；售后团队配备装修、弱电、电梯持证专业人员，分工明确；严格按照《建设工程质量管理条例》（国务院令第 279 号）、《房屋建筑工程质量保修办法》（建设部令第 80 号）履行保修承诺，保障措施针对性强、可落地，得 72 分； 第二档：售后方案较为完整，保修承诺、响应时限有说明但量化不足；分专业维保内容简单区分；应急预案基本齐全，售后人员配置基本合理；保修条款符合国家规定，但专项维保细节不完善，得 40 分； 第三档：售后方案内容单薄，报修响应、修复时限表述模糊无量化；未区分装修、电梯、机电、家具维保内容；应急预案简略，专业维保

			人员配置不足；保修措施笼统，针对性弱，得 22 分； 未提供售后服务方案不得分。
评审总得分= $F1 \times A1 + F2 \times A2 + \dots + Fn \times An$			
F1、F2……Fn 分别为各项评分因素的汇总得分			
A1、A2……An 分别为各项评分因素所占的权值（ $A1 + A2 + \dots + An = 1$ ）			
推荐的 成交候 选人数	综合得分前 3 名		
推荐成 交供应 商候选 人方式	以综合得分高低顺序排名，得分最高的为第一成交候选人。		

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：本项目属于工程采购

（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：本项目采购需求客观、明确

(三) 合同文本的主要条款

1. 包 1

1. 履行合同的时间、地点及方式:

工期: 自合同签订之日起 3 个月内完工;

2. 地点: 雁峰区黄茶岭街道金河湾·尚品小区;

质量标准: 确保达到国家规定的“合格工程”标准;

质量保修要求: 按国家相关规定执行;

付款方式: 按工程项目进度付款, 根据合同内的实际完成量支付 70%, 工程全部竣工验收合格后付至合同金额的 85%, 项目经审核后付至审定金额的 97%, 其余 3% 作为质保金, 质保一年到期后一次性无息支付。

(四) 履约验收方案

1. 包 1

(1) 履约验收主体

☒ 采购人: 雁峰区黄茶岭街道办事处

☐ 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: _____ 年 _____ 月

(3) 履约验收方式

按验收方案进行验收

(4) 履约验收程序

符合相关法律法规要求

(5) 履约验收内容

技术和商务要求的履约情况，按文件包括所有客观、量化指标。

(6) 履约验收验收标准

合格工程

(7) 履约验收其他事项

具体合同约定。

四、付款方式：按进度付款，具体合同签订时约定。

如实行预付款制度，具体预付比例： %

衡阳市政府采购项目 采购需求和采购实施计划 一般性审查意见书

项目名称：黄茶岭街道综合养老服务中心建设项目

采购单位：雁峰区黄茶岭街道办事处

预算主管部门：雁峰区财政局

审 查 时 间：2026 年 08 月 07 日

审 查 说 明

一、适用范围

衡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、审查要求

1. 采购人应当建立审查工作机制，在采购活动开始前，针对采购需求管理中的重点风险事项，按照《政府采购需求管理办法》第二十九条、第三十条之规定对采购需求和采购实施计划进行审查。一般性审查的具体采购项目范围，由采购人根据实际情况确定。

2. 审查工作机制成员应当由采购单位根据单位内部控制制度所明确的岗位职责，结合项目特点与部门实际情况决定，但应当包括本部门、本单位的采购、财务、业务、监督等内部机构成员组成。

3. 审查应当符合《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）要求及政府采购相关规定。

4. 对于审查不通过的，应当修改采购需求和采购实施计划的内容并重新进行审查。

三、其他说明

1. 斜体字部分属于提醒内容，编制时应删除。

2. 对不适用的内容应删除，并调整相应序号。

一、审查项目名称

黄茶岭街道综合养老服务中心建设项目

二、审查会议

1. 审查时间：2026 年 08 月 07 日

2. 审查地点：雁峰区黄茶岭街道办事处

三、审查人员

序号	姓名	单位名称	职务/职称	联系方式	备注
1	罗亚丽	黄茶岭街道	民政办主任	13973400701	
2	周小勇	黄茶岭街道	卫健办主任	19359932288	
3	文姝沣	黄茶岭街道	财政所所长	15116863795	

审查工作机制成员应当包括本部门、本单位的采购、财务、业务、监督等内部机构。采购人可以根据本单位实际情况，建立相关专家和第三方机构参与审查的工作机制。

参与确定采购需求和编制采购实施计划的专家和第三方机构不得参与审查。

四、审查情况

一般性审查主要审查是否按照《政府采购需求管理办法》规定的程序和内容确定采购需求、编制采购实施计划。

序号	一般性审查内容	审查结论
1	采购需求是否符合法律法规、政府采购政策和国家有关规定，符合国家强制性标准。	☒ 是 ☐ 否

2	采购需求是否符合预算、资产、财务管理制度规定。	☒ 是 ☐ 否
3	《项目采购需求》中所列技术要求是否明确采购标的的功能和质量要求，包括性能、材料、结构、外观、安全，或服务内容和标准等。	☒ 是 ☐ 否
4	《项目采购需求》中所列商务要求是否明确取得采购标的的时间、地点、财务和服务要求，包括交付（实施）的时间（期限）和地点（范围），付款条件（进度和方式），包装和运输，售后服务，保险等。	☒ 是 ☐ 否
5	符合《政府采购需求管理办法》规定的四种情形的项目，在确定采购需求前，是否如实开展需求调查（通过咨询、论证、问卷调查等方式），需求调查是否完整（包括产业发展、市场供给、同类项目历史成交信息，可能涉及的运行维护、升级更新、备品备件、耗材等后续采购，以及其他相关情况）。	☐ 是 ☒ 否
6	需求论证过程是否符合法律法规与规定，内容是否齐全。	☒ 是 ☐ 否
7	《项目采购实施计划》中选择的采购方式是否符合法定情形。	☒ 是 ☐ 否
8	根据采购需求特点提出供应商资格条件，是否与采购标的的功能、质量和供应商履约能力直接相关，且属于履行合同必需的条件。	☒ 是 ☐ 否
9	合同类型、定价方式的选择是否合理、适用。	☒ 是 ☐ 否
10	《项目采购需求》和《项目采购实施计划》中所列内容是否编写完整。	☒ 是 ☐ 否

五、审查结果

经审查，采购需求、采购实施计划符合相关规定，审查通过。

参与审查人员（签字）：文雄涛 周勇 罗亚明