

武汉市公安局东西湖区分局 2026 年 营房维修改造项目

采购需求及实施计划

项目名称：武汉市公安局东西湖区分局 2026 年营房维修改造

编制单位：武汉市公安局东西湖区分局

编制时间：2026 年 3 月

采购需求和采购实施计划

一、项目基本情况

1.1 项目名称：武汉市公安局东西湖区分局 2026 年营房维修改造

1.2 预算金额（或最高限价）：136.519658（万元）

1.3 采购项目的功能或者目标：本项目划分为 2 个包段，1 包采购内容为走马岭街派出所、三店派出所、金银湖派出所、巡警大队、老干部活动中心等营房维修改造，具体详见工程量清单；2 包采购内容为分局机关大院刑侦楼及院内其他零星维修、刑侦西部战区驻点、常青花园派出所等营房维修改造，具体详见工程量清单。

1.4 预算绩效目标：按照采购人委托的要求完成武汉市公安局东西湖区分局 2026 年营房维修改造。

二、需求调查情况

本项目不属于必须开展需求调查的项目。

三、公开征求意见情况

本项目不属于必须公开征求意见的项目。根据管理部门要求开展公开征求意见，公开征求意见时间拟定于 2026 年 3 月。

四、采购需求

4.1 采购标的汇总表：

包号	标的序号	标的名称	品目分类编码	计量单位	数量	是否进口	是否创新产品	绿色发展	预留
1	1	2026 年营房维修改造（包一）	B070000 00 装修工程	项	1	否	否	0	是
2	2	2026 年营房维修改造（包二）		项	1	否	否	0	是

4.2 技术要求和商务要求

4.2.1 项目概况

（一）采购清单

序号	采购标的名称	数量	单位	所属行业	要求/备注
1	2026 年营房维修改造（包一）	1	项	建筑业	专门面向中小型企业
2	2026 年营房维修改造（包二）	1	项	建筑业	专门面向中小型企业

其他要求：

项目工期	合同签订且具备施工条件后 50 日历天内完成。
质保期	按国家规范执行。

【本工程项目按工程量清单采购，详细工程内容见磋商文件附件：工程量清单一包（电子文本）、工程量清单二包（电子文本）】

（二）项目概述

1. 采购标的需实现的功能或者目标

本项目划分为 2 个包段，1 包采购内容为走马岭街派出所、三店派出所、金银湖派出所、巡警大队、老干部活动中心等营房维修改造，具体详见工程量清单；2 包采购内容为分局机关大院刑侦楼及院内其他零星维修、刑侦西部战区驻点、常青花园派出所等营房维修改造，具体详见工程量清单。

2. 为落实政府采购政策需满足的要求

促进小微企业发展政策：本项目采购标的所属行业为建筑业，供应商应参照《中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300 号）的标准，准确划分并确定企业类型。供应商对其提供的证明材料（《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或监狱企业证明）的内容真实性负责。若材料中小微企业的数据等内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标，依照《中华人民共和国政府采购法》等国家有关规定追究相应责任。

4.2.2 主要技术要求

（一）施工要求

1. 严格按照工程量清单施工工艺要求施工。

2. 供应商应遵守有关部门对施工场地交通和施工扬尘污染、噪声等管理规定，做好防噪声、防扬尘工作，文明施工，并对就地堆放的拆除物做好围挡、覆盖。

3. 安全服务管理要求：

(1) 须采取安全防范措施，特殊危险岗位作业人员必须为其办理作业保险。作业时出示安全警示牌和划出警戒线，施工人员必须佩戴安全帽、统一标志、穿反光背心，禁止穿高跟鞋、拖鞋进入施工现场，禁止穿拖鞋工作，禁止野蛮作业，做到文明施工、安全施工。

(2) 必须严格遵守国家相关安全要求，如在施工的过程中出现安全生产事故或影响社会稳定的情况等，由成交供应商自行承担处罚及赔偿。

4. 不得损坏国防、燃气、电讯、热力、供电、自来水等管线公共设施，如因供应商原因造成损坏，由成交供应商承担处罚及赔偿。

5. 因供应商原因影响服务进度，由成交供应商承担处罚及赔偿。

(二) 项目人员配备要求

1. 主要管理人员：拟派项目经理 1 人，技术负责人 1 人，其他主要管理人员、施工人员根据项目需要配备。

2. 人员要求：供应商拟派团队人员（包含项目经理、技术负责人）具有中级以上职称证书。

(三) 其他要求

1. 成交供应商须使用节能环保材料，所有主材经采购人认可后方可进场施工。

2. 成交供应商应保证本工程竣工后应通过相关部门的验收。

3. 成交供应商进场时，必须遵守采购人现场各项管理规定，服从采购人管理。

4. 施工期间必须加强安全文明施工措施，确保施工安全、处理好周边环境关系。

5. 施工过程中的临时用水、用电由成交供应商自行解决，所发生的全部费用包括在投标总报价中。

6. 成交供应商应加强现场设施设备的保护，不得损坏，如有损坏照价赔偿。

（四）执行的相关标准、规范

根据国家、行业和地方现行标准、规范和规程等，适用于本工程的主要设计和施工验收规范包括但不限于：

1. 《建筑装饰装修工程质量验收标准》（GB 50210-2018）；
2. 《建筑内部装修设计防火规范》（GB 50222-2017）；
3. 《建设工程施工现场消防安全技术规范》（GB 50720-2011）；
4. 《湖北省建筑装饰装修工程质量验收规程》（DB42/T 420-2019）；
5. 《建筑工地施工现场供用电安全规范》；
6. 《施工现场临时用电安全技术规范》；
7. 《建筑机械使用安全技术规程》JGJ 33-2012；
8. 《建筑施工安全检查标准》；
9. 其他与本工程相应的国家或行业施工操作规程和验收标准。

4.2.3 主要商务要求

1. 本项目预算金额及最高限价为 136.519658 万元；其中 1 包最高限价为 66.520266 万元，2 包最高限价为 69.999392 万元，磋商报价超各包最高限价为无效磋商。

2. 项目地点：武汉市东西湖区，采购人指定地点。

3. 合同履行期限（工期）：合同签订且具备施工条件后 50 日历天内完成。

4. 质量目标要求：合格。

5. 安全生产目标要求：合格。

6. 文明施工目标要求：合格。

7. 付款方式：①在签订合同的 10 个日历天内，采购人向成交供应商支付合同总价的 30%；②竣工结算完成后，采购人向成交供应商支付至审定金额的

98.5%；③工程缺陷期（验收合格后2年）满后，采购人向成交供应商付清剩余款项。

8. 报价要求

（1）本项目以工程量清单计价方式报价。供应商的磋商报价应包括完成本项目工程量清单所有内容的全部费用，供应商对报价的准确性和完整性负责，任何漏报、错报等均是供应商的风险。

（2）本项目为“交钥匙工程”，若成交，成交供应商不得以任何理由在项目招标范围内提出增加费用的要求，否则采购人有权不予签订采购合同，并可向成交供应商索赔因此而造成的损失。

4.2.4 采购标的的验收标准

1. 质量要求：规范施工现场的质量管理制度，健全质量管理体系及施工质量检验评定考核制度。

2. 本工程采用的主要材料及成品应进行现场验收。凡涉及安全、功能要求的有关产品，应按各专业工程质量验收规范规定进行复验，并应经监理工程师或建筑单位技术负责人检查认可。

3. 各工序应按施工技术标准进行质量控制，每道工序完成后，应进行检查。

五、采购实施计划

5.1 合同订立安排

5.1.1 采购项目预（概）算、最高限价：136.519658 万元。

5.1.2 开展采购活动的时间安排：已于2026年1月采购意向公开，拟定于2026年3月正式进行竞争性磋商采购。

5.1.3 落实政府采购政策功能情况：

促进小微企业发展政策：本项目采购标的所属行业为建筑业，供应商应参照《中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）的标准，准确划分并确定企业类型。供应商对其提供的证明材料（《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或监狱企业证明）的内容真实性负责。若材料中小

微型企业的数据等内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标，依照《中华人民共和国政府采购法》等国家有关规定追究相应责任。

5.1.4 采购组织形式和委托代理安排：

1. 本项目采购组织形式为分散采购

选择理由：《湖北省政府集中采购目录及标准（2026 版）》（鄂财采发[2025]9 号），本项目不属于集中采购目录内容，拟采用分散采购方式组织实施。

2. 委托代理安排

《湖北省政府集中采购目录及标准（2026 版）》（鄂财采发[2025]9 号）和采购人相关内控制度，本项目委托社会采购代理机构组织采购。

5.1.5 采购包划分与合同分包：

5.1.5.1 本项目按照有利于采购项目实施的原则划分为 2 个项目包。

5.1.5.3 合同分包规定：不允许分包。

5.1.6 供应商资格条件：

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定，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. 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，不得参加本项目同一合同项下的政府采购活动。

3. 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，不得再参加本项目的其他招标采购活动。

4. 未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体，未被列入政府采购严重违法失信行为记录名单。

5. 落实政府采购政策需满足的资格要求：本项目为专门面向中小企业预留份

额采购，投标人应为中小微企业（或监狱企业，或残疾人福利性单位，监狱企业、残疾人福利性单位视为小微企业）。

6. 本项目的特定资格要求：

6.1 供应商具有行政主管部门颁发的建筑装修装饰工程专业承包贰级及以上资质、有效的安全生产许可证；

6.2 拟派的项目经理须具备建筑工程专业二级及以上注册建造师执业资格，有效的安全生产考核合格证书（B证），且未担任其它在施建设工程项目的项目经理（提供无在建承诺）。

5.1.7 采购方式：竞争性磋商

选择采购方式的理由：《湖北省政府集中采购目录及标准（2026 版）》（鄂财采发[2025]9 号），政府采购工程项目以及与工程建设有关的货物、服务公开招标数额标准按照国家有关规定执行。本项目工程建设费用不足 400 万元，依照《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》规定采用竞争性磋商采购方式。

5.1.8 竞争范围：公开竞争

选择竞争范围的理由：本项目不属于有限范围内竞争或者只能从唯一供应商处采购的情形，故选择以公开（发布公告）方式邀请供应商。

公告发布媒体：湖北省政府采购网、武汉市东西湖区政府采购电子交易系统。

5.1.9 评审规则：综合评分法

选择综合评分法的理由：本项目无法仅评价格因素进行判断，需要通过价格、商务、技术等方面进行综合评审。

评审项目	评审分项	分值	子项目及分值
价格部分 (30 分)	磋商报价	30	满足竞争性磋商文件要求且报价最低的报价为评审基准价，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：报价得分=（评审基准价 / 报价）×30%×100
商务部分 (17 分)	类似业绩	10	供应商 2023 年 1 月 1 日以来（以合同签订时间为准）承担过类似项目业绩，每个得 2 分，最多得 10 分。（需同时提供合同关键页、竣工验收证明材料复印件）
	项目经理业绩	4	供应商拟派的项目经理 2023 年 1 月 1 日以来（以合同签订时间为准），作为项目经理承担过类似项目业绩，每个得 2 分，最多得 4 分。（需同时提供合同关键页、竣工验收

评审项目	评审分项	分值	子项目及分值
			证明材料复印件，证明材料中需体现项目经理姓名，否则不得分。与企业业绩重复的，不重复计分。)
	项目人员配备	3	供应商拟派的团队主要人员（包含项目经理、技术负责人）每有一人具备中级及以上职称证书得 1.5 分，最多得 3 分。（提供相应人员的职称证书、劳动合同复印件）
技术部分 (53 分)	施工重难点分析及应对措施	4	<p>一、评审内容</p> <p>1. 施工重点、难点：各分部工程有单独的分析；（2 分）</p> <p>2. 应对措施：各分部工程有单独的方案。（2 分）</p> <p>二、评审标准</p> <p>1. 符合度：是否进行充分响应，不得提供与本评标项无关内容；</p> <p>2. 完整性：需结合整体需求，进行全方面的描述，不得缺项；</p> <p>3. 合理性：需依据本项目阐述，措施可落地。</p> <p>三、给分标准</p> <p>对上述 2 项评审内容进行打分，每项评审内容完全满足 3 项评审标准的得 2 分，满足 2 项的得 1 分，满足 1 项的得 0.5 分，其他情况不得分。最高得 4 分。</p>
	施工现场平面布置	8	<p>一、评审内容</p> <p>1. 施工场地状况分析、施工总平面布置图说明；（2 分）</p> <p>2. 供电设施、供水设施等；（2 分）</p> <p>3. 施工现场必备的安全、消防、保卫和环境保护等设施；（2 分）</p> <p>4. 对相邻的地上、地下既有建（构）筑物的保护措施。（2 分）</p> <p>二、评审标准</p> <p>1. 符合度：是否进行充分响应，不得提供与本评标项无关内容；</p> <p>2. 完整性：需结合整体需求，进行全方面的描述，不得缺项；</p> <p>3. 合理性：需依据本项目阐述，措施可落地；</p> <p>三、给分标准</p> <p>对上述 4 项评审内容进行打分，每项评审内容完全满足 3 项评审标准的得 2 分，满足 2 项的得 1 分，满足 1 项的得 0.5 分，其他情况不得分。最高得 8 分。</p>
	施工准备与资源配置计划	8	<p>一、评审内容</p> <p>1. 现场与技术准备：包括施工所需技术资料的准备、技术交底的要求、工作计划以及与相关单位进行现场交接的计划等；（2 分）</p> <p>2. 资金准备：编制资金使用计划等；（2 分）</p>

评审项目	评审分项	分值	子项目及分值
			<p>3. 劳动力配置计划：确定工程用工量并编制劳动力安排计划表；（2分）</p> <p>4. 物资配置计划：包括工程材料和设备配置计划、周转材料和施工机具配置计划以及计量、测量和检验仪器配置计划等。（2分）</p> <p>二、评审标准</p> <p>1. 符合度：是否进行充分响应，不得提供与本评标项无关内容；</p> <p>2. 完整性：需结合整体需求，进行全方面的描述，不得缺项；</p> <p>3. 合理性：需依据本项目阐述，措施可落地。</p> <p>三、给分标准</p> <p>对上述4项评审内容进行打分，每项评审内容完全满足3项评审标准的得2分，满足2项的得1分，满足1项的得0.5分，其他情况不得分。最高得8分。</p>
	主要施工方案	15	<p>一、评审内容</p> <p>1. 针对不同施工内容，制定各自最优的实施方案；（5分）</p> <p>2. 有详实可行的施工工艺流程及技术要点；（5分）</p> <p>3. 有详实可行的季节性施工方案和成品保护措施。（5分）</p> <p>二、评审标准</p> <p>1. 符合度：是否进行充分响应，不得提供与本评标项无关内容；</p> <p>2. 完整性：需结合整体需求，进行全方面的描述，不得缺项；</p> <p>3. 合理性：需依据本项目阐述，措施可落地。</p> <p>三、给分标准</p> <p>对上述3项评审内容进行打分，每项评审内容完全满足3项评审标准的得5分，满足2项的得3分，满足1项的得1分，其他情况不得分。最高得15分。</p>
	施工管理计划	12	<p>一、评审内容</p> <p>1. 确保质量目标的保障措施（包括预防控制、质量检查、质量事故处理措施等）；（3分）</p> <p>2. 确保工期目标的保障措施（包括施工进度网络图或横道图、进度分解计划等）；（3分）</p> <p>3. 确保安全、文明施工的保障措施；（3分）</p> <p>4. 未达到质量、工期、安全文明目标的违约处罚承诺。（3分）</p> <p>二、评审标准</p> <p>1. 符合度：是否进行充分响应，不得提供与本评标项无关内容；</p>

评审项目	评审分项	分值	子项目及分值
			<p>2. 完整性：需结合整体需求，进行全方面的描述，不得缺项；</p> <p>3. 合理性：需依据本项目阐述，措施可落地。</p> <p>三、给分标准</p> <p>对上述4项评审内容进行打分，每项评审内容完全满足3项评审标准的得3分，满足2项的得2分，满足1项的得1分，其他情况不得分。最高得12分。</p>
	应急预案及风险控制	6	<p>一、评审内容</p> <p>1. 紧急情况时的应急预案；（2分）</p> <p>2. 处理措施及风险控制手段；（2分）</p> <p>3. 应急人员及应急工具、车辆、材料、设备等软硬件条件。（2分）</p> <p>二、评审标准</p> <p>1. 符合度：是否进行充分响应，不得提供与本评标项无关内容；</p> <p>2. 完整性：需结合整体需求，进行全方面的描述，不得缺项；</p> <p>3. 合理性：需依据本项目阐述，措施可落地。</p> <p>三、给分标准</p> <p>对上述3项评审内容进行打分，每项评审内容完全满足3项评审标准的得2分，满足2项的得1分，满足1项的得0.5分，其他情况不得分。最高得6分。</p>
合计		100	

5.1.10 其它：无

5.2 合同管理安排

5.2.1 合同类型：建设工程合同

选择合同类型的理由：本项目性质为采购人提供装饰装修施工，因此选择建设工程合同。

5.2.2 定价方式：固定总价。

选择定价方式的理由：本项目采购内容客观、明确，专业性较强，因此选择固定总价的定价方式。

5.2.3 合同文本的主要条款：详见附件

5.2.4 履约验收方案：

1. 质量要求：规范施工现场的质量管理制度，健全质量管理体系及施工质量

检验评定考核制度。

2. 本工程采用的主要材料及成品应进行现场验收。凡涉及安全、功能要求的有关产品，应按各专业工程质量验收规范规定进行复验，并应经监理工程师或建筑单位技术负责人检查认可。

3. 各工序应按施工技术标准进行质量控制，每道工序完成后，应进行检查。

5.2.5 风险管控措施：

1. 国家政策变化应对措施：如因国家政策变化导致项目无法实施，双方应采取友好协商的办法解决，若协商不成，任何一方均有权向武汉仲裁委员会提出仲裁申请。

2. 实施环境变化应对措施：项目开展过程中，如因特殊情况导致相关内容无法实施时，应向采购人报告后，优先寻求合适的变更方式继续实施服务。

3. 重大技术变化应对措施：如因重大技术变化导致实施内容存在安全隐患时，应聘请专业机构进行风险评估，如评估不通过，则双方应友好协商解决办法。

4. 预算项目调整应对措施：在项目准备阶段会充分做好前期调查工作，确保项目预算的合理性与准确性，如项目预算因客观原因需要进行调整，会立即组织开展需求调整工作，优先保障重点工作，确保项目重心不偏移。

5. 因质疑投诉影响采购进度应对措施：项目前期准备阶段，会严格按照实际需要拟定采购需求，确保需求的准确性与可行性，保证找招标文件文件合法合规，如确因质疑投诉影响采购进度，会优先与质疑方沟通了解实际情况，然后根据质疑投诉内容分析原因，力求快速达成双方均认可的处理结果。

6. 采购失败应对措施：（1）采购人在签订合同时，应严格执行内部财务管理审批程序，及时发现并纠正不按采购文件确定事项签订合同的行为。（2）代理机构要精心指导，加强合同管理。采购代理机构要发挥行业专业优势，精心指导采购人与成交供应商严格按照采购文件和投标文件的约定事项签订政府采购合同。对合同履行中存在的问题和风险，要给采购人及时指出，帮助采购人补齐短板。

7. 不按规定签订或者履行合同应对措施：行政主管部门对不按采购文件签订合同的采购人和无正当理由拒签合同的供应商依法惩处。

8. 出现损害国家利益和社会公共利益情形应对措施：

项目实施全程将对成交供应商实施安全、质量和社会影响进行监督和把控，如项目实施过程中存在损害国家利益和社会公共利益的行为，采购人将根据合同条款进行处罚，情节严重者，直接终止合同。

5.1.6 其他：无

六、审查情况

6.1 审查意见

6.1.1 对采购需求的审查意见：详见专家咨询审核意见。

6.1.2 对采购实施计划的审查意见：详见专家咨询审核意见。

附件：合同文本

【此合同书仅作为签订正式合同时的参考，正式合同书应包括本参考格式的内容】

合同编号：

合 同 书

项目名称：

甲方（采购人）：

乙方（成交供应商）：

签订地：

签订日期：年月日

本合同由甲乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《中华人民共和国民法典》等相关法律法规规定，按平等、自愿、诚实信用的原则拟定，甲、乙双方均应遵守法律规定和合同约定，并各自履行应负的全部责任和义务。

发包人（全称）：

法定代表人：

承包人（全称）：

法定代表人：

发包人为建设（以下简称“本工程”），已接受 承包人提出的承担本工程的施工、竣工、交付并维修其任何缺陷的响应。根据国家有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方共同达成并订立如下协议。

一、工程概况

工程名称：（项目名称）项目包

工程地点：

工程内容：

二、工程承包范围

承包范围：

三、合同工期

计划开工日期： 年 月 日

计划竣工日期： 年 月 日

工期总日历天数 天，自监理人发出的开工通知中载明的开工日期起算。

四、质量标准

工程质量标准：

五、合同形式

本合同采用书面合同形式。

六、签约合同价

金额（大写）： 元（人民币）

(小写)¥： 元

其中：安全文明施工费： 元

暂列金额： 元（其中计日工金额 元）

材料和工程设备暂估价： 元

专业工程暂估价： 元

七、承包人项目经理：

姓名： ； 职称： ；

身份证号： ； 建造师执业资格证书号： ；

建造师注册证书： 。

建造师执业印章： 。

安全生产考核合格证书： 。

八、合同文件的组成

下列文件共同构成合同文件：

- 1、本协议书；
- 2、成交通知书；
- 3、响应函及响应函附录；
- 4、专用合同条款；
- 5、通用合同条款；
- 6、技术标准和要求；
- 7、图纸；
- 8、已标价工程量清单；
- 9、其他合同文件。

上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致之处，以合同约定次序在先者为准。

九、本协议书中有词语定义与合同条款中的定义相同。

十、承包人承诺按照合同约定进行施工、竣工、交付并在缺陷责任期内对工程缺陷承担维修责任。

十一、发包人承诺按照合同约定的条件、期限和方式向承包人支付合同价款。

十二、本协议书连同其他合同文件一式肆份，合同双方各执贰份。

十三、合同未尽事宜，双方另行签订补充协议，但不得背离本协议第八条所约定的合同文件的实质性内容。补充协议是合同文件的组成部分。

发包人：（盖单位章）

承包人：（盖单位章）

法定代表人

法定代表人

或授权代表：（签字）

或授权代表：（签字）：

年 月 日

年 月 日

签约地点：