

第一章、招标公告

投资项目代码	/		
投资项目名称	云城区养老基础设施升级改造项目		
招标项目名称	云城区养老基础设施升级改造项目		
标段（包）名称	云城区养老基础设施升级改造项目	公告性质	正常
资格审查方式	资格后审		
招标项目实施地点	项目建设地点位于云浮市云城区高峰街道、河口街道、安塘街道、云城街道、腰古镇、南盛镇、前锋镇。		
资金来源	自筹资金	资金来源构成	/
招标范围及规模	1. 本项目经营范围：经营权范围为本项目范围内涉及的 11 处养老服务设施，具体包含云城区居家养老服务中心、云城区福利中心、云城区人民医院高峰院区闲置门诊住院综合楼及职工转置房、云城区人民医院二期综合楼的 5 层空间、云城街综合居家养老服务中心（原安华敬老院）、高峰综合居家养老服务中心（原高峰敬老院）、河口街综合居家养老服务中心（原河口敬老院）、安塘街综合居家养老服务中心（原安塘敬老院）、腰古镇综合居家养老服务中心、南盛镇综合居家养老服务中心（原南盛敬老院）、前锋街综合居家养老服务中心（原前锋敬老院）11 处公办养老机构进行提质升级改造，项目建成后可利用建筑面积共计 51820.77 m²，共可提供床位数 1632 张，其中 86 张床位作为保底兜底型养老床位面向特殊困难群体，其余 1546 张床位社会化运营。		

2. 本项目经营期限：综合考虑本项目所在的行业特点、投资规模、投资回收期等因素，并参考了类似经营权转让项目的经营期限设置情况，本项目经营期限共计为 25 年，从经营权转让协议生效之日起算。其中建设期 3 年，从协议生效之日起计算；运营期 22 年，自约定建设期结束次日起至经营期结束之日止。

3. 本项目采用的运作方式：

本项目经营权转让的运作方式。根据项目实际情况和参与各方的利益诉求，拟引进有实力、有相应运作经验的投资人参与本项目运作。项目采用经营权转让-建设-运营-移交的运作方式。

（1）实施机构通过公开招标方式选择经营权转让受让方，并与其签署经营权转让协议后授予其项目范围内涉及的经营权，受让方向区财政支付转让费。

（2）受让方获得经营权后，受让方依据经营权转让协议获得约定范围内的经营权，并按协议约定完成项目立项、备案、勘察、设计、报建手续、投融资、施工、组织竣工验收、运营期内项目持续运营以及经营期满移交等工作。

（3）受让方要根据服务对象人数和服务需求，按国家、广东省有关规定，以及《云浮市养老服务体系建设“十四五”规划》，合理配置护理人员，配备合理适用的护理设备、设施，为服务对象创造良好的生活环境。积极开展生活照料、医疗康复、文体活动、精神慰藉、安宁服务等多样化、个性化的养老服务，为服务对象营造安享晚年的幸福乐园。同时，需建立健全养老机构服务、管理和运营监管体系，区民政局建立健全管理和运营监管体系，发挥政府主管部门的监管作用，依法、依规规范养老服务机构的经营行为。

（4）项目经营期满后，受让方将项目无偿、完好（参照项目验收标准）地移交给实施机构或其指定单位。

4. 投标价格：本项目经营权转让费最低报价为人民币：25000.00 万元（大写：贰亿伍仟万元整）。

5. 经营权转让费支付：经营权转让费由受让方按经营权转让协议约定，一次或分期支付，具体分期支付时间节点由双方另行协商确定。

招标内容	根据云城区人民政府授权，云城区民政局为本项目的实施机构。项目实施机构通过公开招标方式选择经营权转让受让方，并与其签署经营权转让协议后授予其项目范围内的经营权，由受让方完成项目立项、勘察、设计、报建手续、融资、施工、组织竣工验收、运营期内项目持续运营以及经营期满移交工作。	
工期（交货期）	本项目经营期限共计为 25 年	
最低投标限价	本项目经营权转让费最低报价为人民币：25000.00 万元（大写：贰亿伍仟万元整）。	
是否接受联合体投标	否	
投标资格能力要求(包括但不限于资质人员、业绩等要求)	投标人资格要求	（1）具有独立承担民事责任的能力：提供在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织的营业执照或事业单位法人证书或社会团体法人登记证书复印件；如国家另有规定的，则从其规定。（分公司投标，须取得具有法人资格的总公司（总所）出具给分公司的授权书，并提供总公司（总所）和分公司的营业执照（执业许可证）复印件。已由总公司（总所）授权的总公司（总所）取得的相关资质证书对分公司有效，法律法规或者行业另有规定的除外） （2）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录：按招标文件中《投标人声明函》的格式提供书面声明。 （3）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度：按招标文件中《投标人声明函》的格式提供书面声明。 （4）履行合同所必需的设备和专业技术能力：按招标文件中《投标人声明函》的格式提供书面声明。 （5）参加招标前三年内，在经营活动中没有重大违法记录：按招标文件中《投标人声明函》的格式提供书面声明。重大违法记录，是指供应商因违

		法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。（根据财库（2022）3 号文，“较大数额罚款”认定为 200 万元以上的罚款，法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于 200 万元的，从其规定） （6）单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商不得同时参加本采购项目投标。按招标文件中《投标人声明函》的格式提供书面声明。 （7）为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参与本项目投标。按招标文件中《投标人声明函》的格式提供书面声明。 （8）未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“重大税收违法失信主体名单”及中国执行信息公开网 (http://zxgk.court.gov.cn)“失信被执行人”记录名单；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn）及中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询结果截图并加盖公章为准，如相关失信记录已失效，投标人需提供相关证明资料） （9）本项目不接受联合体投标。		
	投标人业绩要求	/		
是否采用电子招标投标方式	是	获取招标文件的方式	下载招标文件的网络地址	凡有意参加投标的投标人，请于招标公告发布之日起至投标截止时间前在广东省招标投标监管网（网址：http://zbtb.gd.gov.cn/login）、广东省公共资源交易平台（网 址

				https://ygp.gdzwfw.gov.cn/ggzy-portal/index.html#/445300/index)、云浮市公共资源交易服务平台（网址：https://jyzx.yunfu.gov.cn/login）下载招标文件及其附件、答疑文件、修正文件（如有）等。
			获取招标文件的方式	/
获取招标文件开始时间	2025年9月30日00时00分	获取招标文件截止时间	2025年10月22日09时30分	
递交投标文件截止时间	2025年10月22日09时30分（与投标截止时间为同一时间）	投标文件递交方式	1、投标人应在招标文件规定的时间前，登陆云浮市公共资源交易服务平台（网址：https://jyzx.yunfu.gov.cn/login）办理网上投标登记手续。 2、投标文件全部采用电子文档，投标人应在截止时间前通过云浮市公共资源交易服务平台（网址：https://jyzx.yunfu.gov.cn/login）递交电子投标文件。 3、投标截止时间后送达的投标文件，云浮市公共资源交易服务平台将予以拒收。	
开标时间	2025年10月22日09时30分（与投标截止时间为同一时间）	开标地点	云浮市公共资源交易服务平台（线上开标）	
发布公告媒介	广东省招标投标监管网、广东省公共资源交易平台、云浮市公共资源交易服务平台			

招标人	云浮市云城区民政局	联系地址	广东省云浮市云城区云城街道兴云中路 61 号民政大厦
招标人联系人	欧俊坚	联系电话	0766-6931993
招标代理机构	广东超铖工程管理有限公司	联系地址	云浮市罗定市素龙街道平南村委大村
招标代理联系人	李小姐	联系电话	0766-6935655
招标监督机构	云浮市云城区财政局	联系电话	0766-8810086
其他依法应当载明的内容	1、本招标项目已获得相关部门的审批，现已具备招标条件。 2、注意事项（按最新法律法规文件自行更新） 根据《电子招标投标办法》（2013 年 2 月 4 日国家发展改革委、工业和信息化部、监察部、住房城乡建设部、交通运输部、铁道部、水利部、商务部令第 20 号发布）、国家发展改革委等 13 部门印发的《关于严格执行招标投标法规制度进一步规范招标投标主体行为的若干意见》（发改法规规〔2022〕1117 号）、广东省发展改革委等 7 部门《关于加快推进招标投标全流程电子化工作的通知》（粤发改法规函〔2022〕1484 号）、云浮市发展和改革局等 6 个部门印发的《关于深入推进招标投标全流程电子化的通知》（云发改体改函〔2023〕26 号）、云浮市住房和城乡建设局《关于转发〈关于严格执行招标投标法规制度进一步规范招标投标主体行为的若干意见〉的通知》（云建市〔2022〕26 号）、广东省发展和改革委员会等 8 部门《关于印发广东省工程建设项目电子招标投标交易规则的通知》（粤发改规〔2023〕1 号）、《广东省工程建设项目远程异地评标管理暂行办法》（粤发改规〔2022〕9 号）、《关于全面推行云浮市建设工程交易不见面开标和远程异地评标的通告》等相关文件要求，该项目实行全流程电子化交易（即线上开标、评标），投标人需于投标截止时间前在云浮市公共资源交易服务平台、广东省公共资源交易平台填写投标信息，下载招标文件，并于投标截止时间前将制作完成的电子投标文件上传到云浮市公共资源交易服务平台（无须提交纸质投标文件）。电子版投标文件制作过程中，如有技术问题请于投标截止时间前的每天 8:00-11:30, 14:30-17:30, 联系云浮市公共资源交易中心，联系电话：0766-8819989, QQ: 2648788988。 （1）投标保证金转入系统生成的子账号；		

	(2) 系统环境要求: win7 以上操作系统、360 极速浏览器 (版本 12 或以上, 极速模式), 具体操作请查看【操作手册】云浮市公共资源建设工程交易系统操作指南 (https://ygp.gdzwfw.gov.cn/#/44530/fwzn/detail?id=162688983090866176); 有技术问题请致电 0766-8819989, QQ: 2648788988; (3) 投标人需用单位的 CA 锁 (或粤企签) 对电子投标文件进行电子签章并在投标截止时间前成功加密上传到云浮市公共资源交易服务平台; (4) 邀请所有人参加线上 (不见面) 开标会, 投标截止时间前各投标人登录云浮市公共资源交易服务平台, 开标时交易系统自动提取所有投标文件, 由招标人/招标代理机构和各投标人对在投标截止时间前成功提交的投标文件按时在线解密【需用单位的 CA 锁 (或粤企签) 进行在线解密】。交易系统将向所有投标人公布有效解密 (包括按【投标文件解密失败的补救方案和约定】有效提交的投标文件) 投标文件对应的投标人名称、投标价格和招标文件规定的其他内容。解密失败且未按【投标文件解密失败的补救方案和约定】有效提交的投标文件的, 视为投标人撤销其投标文件; (5) 电子开标按照招标文件确定的时间进行开标, 在云浮市公共资源交易服务平台公开进行, 所有投标人均应当准时参加线上开标。不参加线上开标会议的, 致使其投标文件无法有效解密 (包括按【投标文件解密失败的补救方案和约定】有效提交的投标文件) 的, 视为投标人撤销其投标文件和放弃投标文件解密失败补救权利; (6) 参与电子投标, 可能会出现未知的风险, 存在的一切问题由投标人自行承担。
--	--