

新兴县全域推进养老基础设施升级改造项目

招标文件

招标人：  新兴县民政局 （盖公章）

法定代表人或授权委托人：  李彬 （签字或盖章）

招标代理机构： 广东伟信工程项目管理有限公司 （盖公章）

编制人：  张劼  （签字或盖章）

2025 年 12 月

目 录

第一章	招标公告	2
第二章	投标人须知	8
第三章	评标办法（综合评估法）	26
第四章	合同条款及格式	32
第五章	项目用户需求	33
第六章	投标文件格式	44

第一章 招标公告

投资项目代码	\		
投资项目名称	新兴县全域推进养老基础设施升级改造项目		
招标项目名称	新兴县全域推进养老基础设施升级改造项目		
标段（包）名称	\	公告性质	正常
资格审查方式	资格后审		
招标项目实施地点	新兴县新城镇、天堂镇、稔村镇、东城镇、六祖镇、太平镇、河头镇		
资金来源	自筹资金	资金来源构成	\
招标范围及规模	<p>1. 本项目经营范围：经营权范围为本项目范围内涉及的10处养老服务机构，具体包括新兴县人民医院南院区、新兴县天堂中心卫生院、新兴县稔村中心卫生院（新兴县第二人民医院）、新兴县人民医院新院区、新兴县区域性敬老院（新兴县康养服务中心）、新兴县西片区区域性敬老院、新兴县南片区区域性敬老院、新城镇福利院、太平镇敬老院、河头镇敬老院。项目建成后可利用建筑面积共计83425.8m²，共可提供床位数1913 张，其中310张床位作为保底兜底型养老床位面向特殊困难群体，其余1603张床位社会化运营。</p> <p>建设内容包括装修改造工程、装饰工程、屋面工程、门窗工程、安装工程、无障碍工程、钢结构工程、电梯工程、拆除工程、室外工程以及添置医疗、护理、康复、生活、娱乐等各类配套设施和设备。</p> <p>2. 本项目经营期限：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。</p> <p>3. 本项目采用的运作方式：</p> <p>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。</p> <p>（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，受让方向县财政支付转让费。</p> <p>（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。</p> <p>（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“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</p>		

	<p>构服务、管理和运营监管体系，县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。</p> <p>（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。</p> <p>4. 投标价格：本项目经营权转让费最低报价为人民币：30000.00万元（大写：叁亿元整）。</p> <p>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。</p>	
招标内容	<p>根据新兴县人民政府授权，云浮市新兴县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、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。</p>	
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： 30000.00 万元（大写：叁亿元整）。	
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	<p>（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）</p> <p>（2）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。</p> <p>（3）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。</p> <p>（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。</p> <p>（5）参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录：按照资格预审文件的格式提供申请人声明函。重大违法记录，是指投标人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</p>

		”标准高于200万元的，从其规定）。	
		<p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（8）未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）“失信被执行人或重大税收违法失信主体”或未被列入“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）。</p> <p>（9）本项目不接受联合体投标。</p>	
	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	广东省公共资源交易平台（云浮市）网址： https://ygp.gdzwfw.gov.cn/ggzy-portal/index.html#/445300/index 。	
获取招标文件开始时间	2026年1月6日0时00分	获取招标文件截止时间	2026年1月27日9时30分
递交投标文件截止时间	2026年1月27日9时30分	投标文件递交方式	<p>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。</p> <p>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平台（网 址：https://jyzx.yunfu.gov.cn/login）递交电子投标文件。</p> <p>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。</p>
开标时间	2026年1月27日9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）、云浮市公共资源交易服务平台		
招标人	新兴县民政局	联系地址	新兴县城黄塘路 10 号
招标人联系人	程先生	联系电话	0766-2887101
招标代理机构	广东伟信工程项目管理有限公司	联系地址	鹤山市沙坪街道新城路 612 号
招标代理联系人	张小姐	联系电话	0750-8810935
招标监督机构	新兴县发展和改革局	联系电话	0766-2873228
其他依法应当载明的内容	<p>1、本招标项目已获得相关部门的审批，现已具备招标条件。</p> <p>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。</p> <p>（1）投标保证金转入系统生成的子账号；</p> <p>（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；</p> <p>（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；</p> <p>（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，</p>		

	<p>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；</p> <p>（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；</p> <p>（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。</p>
--	--

否决投标条款一览表

声明：以下所列条款为本招标文件的否决投标条款一览表，投标人应自行仔细阅读，自行查阅对应条款，否则责任自负。

条款号	条款名称	编列内容
1.3.2	经营期限	详见投标人须知前附表“1.3.2 经营期限”相关内容
1.3.3	质量要求	详见投标人须知前附表“1.3.3 质量要求”相关内容
1.4.1	投标人资质条件、能力和信誉	详见投标人须知前附表“1.4.1 投标人资质条件、能力和信誉”相关内容
1.4.2	是否接受联合体投标	详见投标人须知前附表“1.4.2 是否接受联合体投标”相关内容
3.2.2	投标报价	详见投标人须知前附表“3.2.2 投标报价”相关内容
3.3.1	投标有效期	详见投标人须知前附表“3.3.1 投标有效期”相关内容
3.4.1	投标保证金	详见投标人须知前附表“3.4.1 投标保证金”相关内容
3.7.3	投标文件签字或盖章要求	详见投标人须知前附表“3.7.3 投标文件签字或盖章要求”相关内容
4.1.1	投标文件加密要求	详见投标人须知前附表“4.1.1 投标文件加密要求”相关内容
4.2.2	递交投标文件地点	详见投标人须知前附表“4.2.2 递交投标文件地点”相关内容
5.2.1	开标程序	详见投标人须知前附表“5.2 开标程序”的相关内容
2.1.1	形式评审标准	详见评标办法前附表“2.1.1 形式评审标准”相关内容
2.1.2	资格评审标准	详见评标办法前附表“2.1.2 资格评审标准”相关内容
2.1.3	响应性评审标准	详见评标办法前附表“2.1.3 响应性评审标准”相关内容
其他		经云浮市公共资源交易服务平台交易系统检测投标文件存在投标端网络IP地址、网卡MAC地址、CPU序列号、硬盘序列号、主板序列号、软件制作码一致的。

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

注：本《投标人须知前附表》是招标文件重要内容的摘录、补充或细化，如有与招标文件正文内容不一致，应以本表内容为准；特别是补充或细化条款，投标人应仔细阅读，否则责任自负。

条款号	条款名称	编 列 内 容
1.1.2	招标人	名称：新兴县民政局 地址：新兴县城黄塘路 10 号 联系人：程先生 电话：0766-2887101
1.1.3	招标代理机构	名称：广东伟信工程项目管理有限公司 地址：鹤山市沙坪街道新城路 612 号 联系人：张小姐 电话：0750-8810935
1.1.4	招标项目名称	新兴县全域推进养老基础设施升级改造项目
1.1.5	建设地点	新兴县新城镇、天堂镇、稔村镇、东成镇、六祖镇、太平镇、河头镇
1.2.1	资金来源	资金来源：自筹 资金比例：100%
1.2.2	资金落实情况	/
1.3.1	招标范围	详见招标公告“招标范围及规模”
1.3.2	经营期限	本项目经营期限共计为 25 年
1.3.3	质量标准	达到合格标准
1.4.1	投标人资质条件、能力和信誉	<p>（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）</p> <p>（2）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。</p>

		<p>(3) 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。</p> <p>(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。</p> <p>(5) 参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录：按照资格预审文件的格式提供申请人声明函。重大违法记录，是指投标人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）。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(8) 未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“失信被执行人或重大税收违法失信主体”或未被列入“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）。</p> <p>(9) 本项目不接受联合体投标。</p>
1.4.2	是否接受联合体投标	<input checked="" type="checkbox"/> 不接受 <input type="checkbox"/> 接受，应满足下列要求：
1.4.3	投标人不得存在的其他情形	/
1.9.1	踏勘现场	<input checked="" type="checkbox"/> 不组织 <input type="checkbox"/> 组织，踏勘时间： 踏勘集中地点：
1.10.1	投标预备会	<input checked="" type="checkbox"/> 不召开 <input type="checkbox"/> 召开，召开时间： 召开地点：
1.10.2	投标人在投	时间：/

	标预备会前提出问题的时间和形式	形式：/
1.10.3	投标预备会后招标人澄清的时间	/
1.11	分 包	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许，分包内容要求： 分包金额要求： 接受分包的第三人资质要求：
1.12	偏 离	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许，偏差范围： 偏差幅度：
2.1	构成招标文件的其他材料	在规定时间发出的澄清（答疑）、修改、补充通知等
2.2.1	投标人要求澄清招标文件的时间和形式	时间：投标截止时间 10 天前。
		形式：投标人疑问通过云浮市公共资源交易服务平台进入提问区域将问题提交给招标代理机构（招标人）。
		答疑操作指南：登录云浮市公共资源交易服务平台→点击【异议投诉】，→点击【提出异议】，点击【新增在线异议】，选择需要提交异议的项目，选择异议类型，填写异议内容，上传相关附件，点击【提交异议】。
2.2.2	投标截止时间	2026 年 1 月 27 日 9 时 30 分
		投标截止时间 15 天前，如果澄清发出的时间距投标截止时间不足 15 天，招标人可相应延长投标截止时间。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、广东省招标投标监管网发布。
2.2.3	投标人确认收到招标文件澄清的时间	投标人自行到云浮市公共资源交易服务平台、广东省公共资源交易平台、广东省招标投标监管网下载，网站发布当日视为投标人确认收到。
2.3.1	招标文件修改发出的时间和形式	投标截止时间 15 天前，如果修改发出的时间距投标截止时间不足 15 天，招标人可相应延长投标截止时间。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、广东省招标投标监管网发布。
2.3.2	投标人确认收到招标文件修改的时间	投标人自行到云浮市公共资源交易服务平台、广东省公共资源交易平台、广东省招标投标监管网下载，网站发布当日视为投标人确认收到。
3.1.1	构成投标文件的其他材料	在投标截止时间前提交的修改文件及按评标委员会要求提交的澄清文件。

3.2.2	投标价格	本项目经营权转让费最低报价为人民币： 30000.00 万元（大写： 叁亿元整 ）。低于本项目经营权转让费最低报价的报价作无效报价处理。
3.2.3	最高投标限价	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有，最高投标限价：
3.3.1	投标有效期	120 天（从投标截止之日算起）
3.4.1	投标保证金	<p>投标保证金缴纳形式及金额：</p> <p>1、投标保证金金额：人民币 ¥50.00万元（大写：伍拾万元整）。</p> <p>2、缴纳时间：2026年1月27日9时30分前（以到账时间/出函时间为准）。</p> <p>3. 缴纳方式：</p> <p>（1）方式一：电子保函（保险）。根据《云浮市人民政府关于印发云浮市贯彻落实国务院扎实稳住经济的一揽子政策措施实施方案的通知》（云府【2022】21号）87条“在招投标领域全面推行电子保函（保险）替代现金缴纳投标、履约、工程质量等保证金”，降低企业招投标成本的相关要求，结合开标过程工作人员不具备对纸质保函真伪进行甄别的能力；为了进一步保证在出现招标文件规定不予退回投标保证金的行为时招标人行使不予退回保证金的权利，同时提高投标保证金缴纳的便捷性、保密性和提高投标保证金有效提交率，投标人应通过“云浮市公共资源交易电子保函平台”提交投标保证金。电子保函须为无条件且不可撤销保函，有效期不得少于投标文件的有效期。</p> <p>（2）方式二：银行转账。由云浮市公共资源交易中心代收代退本项目提交的投标保证金。具体缴纳要求如下：①投标人参与投标须于开标前在云浮市公共资源交易服务平台(新平台)填写投标信息，下载招标文件，投标成功后，于规定时间将足额投标担保采取银行转账方式转账至云浮市公共资源交易服务平台（新平台）报名成功后生成的保证金子账号。②投标保证金不采用直接存款或缴纳现金的方式，必须从投标人基本账户按要求转出，转账单（或电汇单）注明“新兴县全域推进养老基础设施升级改造项目投标保证金”字样（如转账单的备注内容有字数限制，可缩写）。③未按要求汇入（到账为准）子账号的视为未缴纳保证金。</p> <p>4.开标会公布投标人的投标保证金提交情况：</p> <p>（1）由招标代理机构在云浮市公共资源交易服务平台查询采用方式一提交的投标保证金的投标人名单。</p> <p>采用方式一提交投标保证金的，须在投标截止时间前通过“云浮市公共资源交易电子保函平台”购买并成功出函。</p> <p>投标人以方式一缴纳投标保证金的，如出现招标文件规定不予退回投标保证金的行为，招标人有权向出函机构提出与担保金额等额的索赔，投标人不得有异议。</p> <p>（2）由招标代理机构在云浮市公共资源交易服务平台查询采用方式二缴纳投标保证金的投标人名单。</p> <p>采用方式二缴纳投标保证金的，须按时到账。</p>

		<p>方式二投标保证金退还：交易中心在中标通知书发出之日起 5个工作日内将投标保证金退回非中标候选人；投标保证金银行同期存款利息由银行自行结算。招标人应在发出中标通知书起 30 日内和中标人签订合同，合同签订应通过云浮市公共资源交易服务平台的“合同签订”功能在线签订。招标人、中标人双方在发出中标通知书起 30 日内未在交易服务平台在线签订合同且无特殊情况的，交易中心将在 30 日期满 5 个工作日内原路退还中标候选人及中标人保证金；投标保证金的银行同期存款利息由银行自行结算一并退回。</p> <p>5、根据《云浮市建筑市场信用管理办法》（云建通[2021]15号文）规定，在投标截止时间时，投标人（联合体投标的为牵头人）获得云浮市建筑市场主体信用最新月度评价 AAA 级的，不需缴纳投标保证金。</p>
3.5.2	近年财务状况的年份要求	/
3.5.3	近年完成的类似项目情况的年份要求	/
3.5.4	近年发生的诉讼及仲裁情况的年份要求	/
3.6	是否允许递交备选投标方案	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许。 <input type="checkbox"/> 允许。
3.7.3	签字或盖章要求	<p>1、投标文件内容应按招标文件的格式本身要求签名盖章，否则视为无效投标。</p> <p>2、投标文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应加盖投标人单位公章或由投标人的法定代表人或其授权的代理人签字确认。</p>
3.7.4	投标文件及其他要求	<p>1、投标文件全部采用电子文档，投标人在投标截止时间前在云浮市公共资源交易服务平台有效上传提交电子投标文件，并验证 CA 密码之后对投标文件进行加密。</p> <p>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上公开进行，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正常解密的，视为投标人撤销其。</p> <p>投标文件和放弃投标文件解密失败补救权利。</p> <p>2、其他要求：</p> <p>（1）投标人应当按照招标文件的要求编制并加密投标文件。投标人未按规定加密的投标文件，云浮市公共资源交易服务平台予以拒收。</p> <p>（2）因投标人原因造成投标文件未解密的，视为撤销其投标文件；因投</p>

		<p>标人之外的原因造成投标文件未解密的，视为撤回其投标文件，投标人有权要求责任方赔偿因此遭受的直接损失。部分投标文件未解密的，其他投标文件的开标可以继续进行的。</p> <p>(3) 投标人应当在投标截止时间前完成上传、补充、修改或者撤回投标文件。投标截止时间前未完成上传投标文件的，视为撤回投标文件。投标截止时间后云浮市公共资源交易服务平台拒收投标文件。</p> <p>(4) 上传电子投标文件：</p> <p>各投标人于招标文件规定的时间内在“在线投标”栏目上传后缀名为“.pdf”的电子投标文件。服务平台交易系统对电子投标文件加密前，会对电子投标文件计算生成一个“哈希摘要”并存储（“哈希摘要”是一组定长的数据，该数据对任何一份电子投标文件是唯一的）。</p> <p>(5) 根据中华人民共和国国家发展和改革委员会令 第 10 号《招标公告和公示信息发布管理办法》、广东省住房和城乡建设厅广东省发展和改革委员会印发《广东省住房和城乡建设厅广东省发展改革委关于房屋建筑和市政基础设施工程建设项目招标投标全过程信息公开的管理规定》的通知、关于印发《广东省工程建设项目招标投标信息公开目录》的通知粤发改稽察〔2018〕442 号等文件规定，本项目将公示中标候选人的投标文件。</p>
4.1.2	投标文件加密要求	由投标人制作好 PDF 格式的投标文件，在云浮市公共资源交易服务平台的“在线投标”功能模块中进行上传、签章并验证 CA 密码后，平台将对投标文件进行加密存储。
4.2.2	递交投标文件地点	电子投标文件的递交：通过 云浮市公共资源交易服务平台 递交电子投标文件。
4.2.3	是否退还投标文件	<input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是，退还安排：
4.2.4	电子投标文件的解密	开标时，云浮市公共资源交易服务平台自动提取所有投标文件，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】，在线解密须在【30】分钟内完成，限时未完成解密的，作解密失败处理。
5.1	开标时间和地点	<p>开标时间：同投标截止时间一致。</p> <p>开标地点：云浮市公共资源交易服务平台（线上开标）</p>
5.2	开标程序	<p>开标顺序：</p> <p>1、开标由招标人（或其委托的招标代理机构）主持，邀请所有投标人参加。</p> <p>2、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上公开进行，所有投标人均应准时参加线上开标。开标时，云浮市公共资源交易服务平台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，在线解密须在【30】分钟内完成，限时未完成解密的，作解密失败处理】。解密全部完成后，向所有投标人公布投标人</p>

		<p>名称、投标价格和招标文件规定的其他内容。</p> <p>不参加线上开标会议的，致使其投标文件无法有效解密的，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。</p> <p>3、通过云浮市公共资源交易服务平台查询投标保证金的到账及电子保函的购买及出函情况。</p> <p>4、各投标人法定代表人或授权委托人用单位的 CA 锁（或粤企签）进行在线确认开标结果；不参加线上开标会议的，视同默认开标结果和放弃在开标会提出异议的权利。开标会议结束后，各投标人代表应保持通讯设备畅通，及时关注交易平台信息提示并作出处理。</p> <p>招标人（或招标代理机构）对开标若出现异常情况作出说明并记录在案。</p> <p>5、由评标委员会根据招标文件和有关招投标的法规对各投标人的投标文件进行封闭评审。</p> <p>6、评标委员会按招标文件确定的评标标准和方法，对投标文件进行评审，确定中标候选人推荐顺序，并对评标结果予以公示。</p>
6.1.1	评标委员会的组建	<p>评标委员会构成：__5__人</p> <p>其中招标人代表__1__人，专家__4__人；</p> <p>评标专家确定方式：招标人在开标前按照有关规定依法组建评标委员会，在依法成立的评标专家库中随机抽取本项目相关专业的技术、经济等方面的专家组成。</p>
6.3.3	远程异地评标注意事项	<p>1、远程异地评标要求按照广东省工程建设项目远程异地评标管理暂行办法的通知“粤发改规〔2022〕9号”文件执行。</p> <p>2、在评标活动开始前，因主场或副场网络故障、电子设备或者评标系统故障，以及其他原因导致无法正常评标时，招标人可以延迟评标开始时间，待故障解除后开始评标；超过评标开始时间 2 小时仍无法解除故障的，由招标人确定是否进行评标。如延期评标，招标人应当配合主场、副场做好招投标资料的封存和保密工作，另外组建评标委员会进行评标。</p> <p>3、在评标过程中，因主场或副场网络故障、电子设备或者评标系统故障，以及其他原因导致无法进行评标时，在 4 小时以内解除故障的可继续评标；超过 4 小时无法解除故障的，由招标人确定是否进行评标。如延期评标，招标人及参与评标活动的各方主体及其有关工作人员应当配合主场、副场做好招投标资料的封存和保密工作，另行组建评标委员会重新评标。原评标委员会成员应当对评标情况保密，不得对外透露与评标有关的任何信息与情况。</p> <p>4、主场和副场应当做好远程异地评标活动全程见证服务并采用音视频设备在线记录，妥善保存评标活动过程中的文字和音视频资料。评标结束后，副场应当在 5 个工作日内将评标活动过程中产生的资料原件、电子文档、音视频以及其他有关资料，按双方约定的方式移交主场保存，保存期限按国家有关规定执行。</p> <p>发生特殊情况时，电子交易系统运营机构应启动应急处置措施，查明原因，排除故障。</p> <p>如在开标前恢复系统运行的，招标投标活动继续进行。如开评标活动无</p>

		<p>法按时开展,按本投标须知前附表条款号 6.3.3 “远程异地评标注意事项”约定处理。</p> <p>除发生上述情况外,开标评标均以投标人通过云浮市公共资源交易服务平台网上递交的电子投标文件为准。</p>
7.1.1	是否授权评标委员会确定中标人	<p><input type="checkbox"/>是</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>否,推荐的中标候选人:3人。</p>
7.2.1	中标候选人公示媒介及期限	<p>公示媒介:云浮市公共资源交易服务平台、广东省公共资源交易平台、广东省招标投标监管网</p> <p>公示期限:3日。根据《民法典》第二百零三条,期间的最后一日是法定休假日的,公示期限应当延长至法定休假日结束的次日。</p>
7.5	中标结果公告公示媒介及期限	<p>公示媒介:云浮市公共资源交易服务平台、广东省公共资源交易平台、广东省招标投标监管网</p> <p>公示期限:1日。根据《民法典》第二百零三条,期间的最后一日是法定休假日的,公示期限应当延长至法定休假日结束的次日。</p>
7.7.1	履约担保	按经营权转让协议约定执行
7.8.1	签订合同	<p>招标人和中标人应当在中标通知书发出之日起30日内,根据招标文件和中标人的投标文件在线签订合同【需要使用双方法定代表人或授权委托人的个人电子数字证书(个人CA证书)进行法定代表人或授权委托人签名,使用单位电子数字证书(或粤企签)进行盖章】。</p> <p>注:招标人和中标人双方法定代表人或授权委托人请提前办理个人电子数字证书(个人CA证书)。</p>
10	需要补充的其他内容	
10.1	电子招标投标	<p><input type="checkbox"/>否</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>是,具体要求:按照《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)、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)等相关法律法规执行。</p>
10.2	异议	<p>1.潜在投标人对招标文件有异议的,应于投标截止时间前10日提出。</p> <p>2.投标人对开标有异议的,应当在开标系统线上提出,招标人应当当场在开标系统线上作出答复,并制作记录。</p> <p>3.投标人或其他利害关系人对评标结果有异议的,应当在中标候选人公示期间向招标人提出质疑;超过公示期限的,招标人将不予受理。</p> <p>4.异议人应当采取实名递交书面材料,书面材料应盖法人公章及法定代表人签名,递交人应持有效的授权委托书;收到质疑材料时,招标人应出具签收凭证;招标人应当自收到质疑之日起3日内作出答复;作出答复前,将</p>

		暂停招标投标活动；招标人处理异议过程中产生的检验、检测、鉴定等费用由提出异议方先行支付，所有费用由过错方承担。
10.3	知识产权	构成本招标文件各个组成部分的文件，未经招标人书面同意，投标人不得擅自复印和用于非本招标项目所需的其他目的。招标人全部或者部分使用未中标人投标文件中的技术成果时，需征得其书面同意，并不得擅自复印或提供给第三人。
10.4	同义词语	构成招标文件组成部分的“通用合同条款”、“专用合同条款”等章节中出现的措辞“发包人”和“承包人”，在招标投标阶段应当分别按“招标人”和“投标人”进行理解。
10.5	监督	本项目的招标投标活动及其相关当事人应当接受有管辖权的建设工程招标投标行政监督部门依法实施的监督。
10.6	解释权	构成本招标文件的各个组成文件应互为解释，互为说明；如有不明确或不一致，构成合同文件组成内容的，以合同文件约定内容为准，且以专用合同条款约定的合同文件优先顺序解释；除招标文件中有特别规定外，仅适用于招标投标阶段的规定，按招标公告、投标人须知、评标办法、投标文件格式的先后顺序解释；同一组成文件中就同一事项的规定或约定不一致的，以编排顺序在后者为准；同一组成文件不同版本之间有不一致的，以形成时间在后者为准。按本款前述规定仍不能形成结论的，由招标人负责解释。
10.7	被依法认定为投标人相互串通投标的行为	<p>根据“广东省实施《中华人民共和国招标投标法》办法”</p> <p>1、第十六条投标人之间不得有下列情形：</p> <p>（一）不同投标人编制的投标文件的实质性内容存在两处以上细节错误一致；</p> <p>（二）不同投标人的投标文件由同一电子设备编制、打包加密或者上传，不同投标人的投标文件由同一投标人的电子设备打印、复印；</p> <p>（三）不同投标人的投标文件由同一投标人送达或者分发；</p> <p>（四）参加投标活动的人员为同一标段其他投标人的在职人员；</p> <p>（五）不同投标人的投标保证金从投标人各自的基本账户转出，但是，所需资金来自同一单位或者个人账户；</p> <p>（六）法律、行政法规规定的其他禁止情形。</p> <p>2、第十七条招标人不得有下列情形：</p> <p>（一）招标人协助资格预审申请人或者投标人对其资格预审申请文件或者投标文件进行撤换、修改；</p> <p>（二）招标人直接或者间接向投标人或者投标人的利害关系人泄露获取资格预审文件或者通过资格预审的申请人的名称、数量或者资格审查情况，泄露获取招标文件的潜在投标人的名称、数量或者评标等情况；</p> <p>（三）招标人以胁迫、劝退、利诱等方式，使特定投标人以外的其他投标人放弃投标或者中标人放弃中标；</p> <p>（四）法律、行政法规规定的其他禁止情形。</p> <p>3、第三十三条有本办法第十六条、第十七条所列情形之一，被依法认定</p>

		为投标人相互串通投标或者招标人与投标人串通投标的，依照《中华人民共和国招标投标法》第五十二条、第五十三条、《中华人民共和国招标投标法实施条例》第六十七条的规定处罚。	
10.8	特殊情况处理	因下列情形导致电子交易系统无法正常运行，影响招标投标活动公平、公正和信息安全的，视为特殊情况： （一）网络、招标投标相关的软件或硬件故障而无法访问或无法使用的； （二）网络攻击、病毒入侵或发现电子交易系统存在严重安全漏洞等导致无法提供正常服务的； （三）电力系统故障供电中断导致电子交易系统无法运行的； （四）其他无法保证招标投标活动公平、公正和信息安全的。	
		发生特殊情况时的补救方案	投标文件解密失败的补救方案： 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）和《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）规定，各投标人参加线上开标会时需要准备非加密电子投标文件，当投标人上传到云浮市公共资源交易服务平台的投标文件出现解密失败时，会议组织方接受投标人重新上传与投标截止时间前提交加密投标文件一致的非加密投标文件（投标人须在30分钟内有效提交到云浮市公共资源交易服务平台），参与开标和评标；未在限时内有效提交非加密电子投标文件到云浮市公共资源交易服务平台的，视同放弃投标文件解密失败补救权利。所上传的电子投标文件必须与在线投标时的电子投标文件完全一致，如果重新上传的非加密电子投标文件计算的“哈希摘要”与系统存储的“哈希摘要”不相同，系统将拒收；各投标人对其提供的非加密投标文件与投标截止时间前提交加密投标文件一致性、真实性、有效性、合法性负责，并无条件认可和接受非加密投标文件的全部内容。
			投标保证金补救方案： 电子保函查验（解密）失败的，以电子投标文件提交的保证金资料为准进行评审；电子投标文件中未提交保证金或其他相关凭证材料的，以电子保函平台电子保函查询结果或银行转账到账查询为准进行评审。
10.9	中标人在领取中标通知书时，需提供两套纸质投标文件（其中正本一份，副本一份），另需提供与投标文件正本相同的未经压缩及加密的电子文件一套电子版U盘一份。		
10.10	本项目招标代理服务费（费用以签订的《招标代理合同》为准）在中标通知书发放前由中标人一次性支付。		

1 . 总则

1.1 项目概况

1.1.1 根据《 中华人民共和国招标投标法》 等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对该项目**经营权转让**进行招标。

1.1.2 招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 建设地点：见投标人须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 资金来源及比例：见投标人须知前附表。

1.2.2 资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.3 招标范围、计划工期和质量要求

1.3.1 招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 计划工期：见投标人须知前附表。

1.3.3 质量要求：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求（适用于未进行资格预审的）

1.4.1 投标人应具备承担本招标项目资质条件、能力和信誉，见投标人须知前附表。

1.4.2 投标人须知前附表规定接受联合体投标的，除应符合本章第 1.4.1 项和投标人须知前附表的要求外，还应遵守以下规定：

- （1）联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务；
- （2）由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级；
- （3）联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在同一标段中投标。

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

- （1）为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；
- （2）为本标段前期准备提供设计或咨询服务的，但设计施工总承包的除外；
- （3）为本标段的监理人；
- （4）为本标段的代建人；
- （5）为本标段提供招标代理服务的；
- （6）与本标段的监理人或代建人或招标代理机构同为一个法定代表人的；
- （7）与本标段的监理人或代建人或招标代理机构相互控股或参股的；
- （8）与本标段的监理人或代建人或招标代理机构相互任职或工作的；
- （9）被责令停业的；
- （10）被暂停或取消投标资格的；
- （11）财产被接管或冻结的；
- （12）被列入失信被执行人黑名单；
- （13）投标人近 3 年内（从发布招标公告当日往前顺推三年）发生以下情况：①在处罚有效期内

的重大工程质量问题，或在处罚有效期内的重大安全事故，或在处罚有效期内的围标串标，或在处罚有效期内的骗取中标，或在处罚有效期内的提供虚假投标材料，或在处罚有效期内的严重违约等违法违纪行为（严重违约情况、重大工程质量问题均以司法仲裁机构或行政主管部门等出具的认定文件为准）；②被建设行政主管部门明令取消、暂停、禁止参与投标且在处罚有效期内。【特别提示：投标人无论在哪里受到处罚，只要在处罚期内，投标人如被查实有以上违法违纪行为的，除投标按无效处理外，其投标行为还须按“提供虚假投标材料”上报相关的建设行政主管部门，并不予退还本项目的投标保证金】。

（14）法律法规或投标人须知前附表规定的其他情形。

1.4.4 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加本招标项目投标。

1.5 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.6 保密

参与招标投标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

1.7 语言文字

除专用术语外，与招标投标有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

1.9.1 投标人须知前附表规定组织踏勘现场的，招标人按投标人须知前附表规定的时间、地点组织投标人踏勘项目现场。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 除招标人的原因外，投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.9.4 招标人在踏勘现场中介绍的工程场地和相关的周边环境情况，供投标人在编制投标文件时参考，招标人不对投标人据此作出的判断和决策负责。

1.10 投标预备会

1.10.1 投标人须知前附表规定召开投标预备会的，招标人按投标人须知前附表规定的时间和地点召开投标预备会，澄清投标人提出的问题。

1.10.2 投标人应按投标人须知前附表规定的时间前，以线上形式将提出的问题送达招标人，以便招标人在会议期间澄清。

1.10.3 投标预备会后，招标人在投标人须知前附表规定的时间内，将对投标人所提问题的澄清，以电子方式通知所有购买招标文件的投标人。该澄清内容为招标文件的组成部分。

1.11 分包

投标人拟在中标后将中标项目的部分非主体、非关键性工作进行分包的，应符合投标人须知前附表规定的分包内容、分包金额和接受分包的第三人资质要求等限制性条件。

1.12 偏离

投标人须知前附表允许投标文件偏离招标文件某些要求的，偏离应当符合招标文件规定的偏离范围

和幅度。

2. 招标文件

2.1 招标文件的组成

本招标文件包括：

- (1) 招标公告；
- (2) 投标人须知；
- (3) 评标办法；
- (4) 合同条款及格式；
- (5) 招标人要求；
- (6) 投标文件格式；
- (7) 投标人须知前附表规定的其他材料。

根据本章第 1.10 款、第 2.2 款和第 2.3 款对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。

2.2 招标文件的澄清

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向招标人提出，以便补齐。如有疑问，应按投标人须知前附表规定的时间和形式将提出的问题送达招标人，要求招标人对招标文件予以澄清。

2.2.2 对招标文件的澄清将在投标人须知前附表规定的投标截止时间 15 天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、广东省招标投标监管网上予以公布，但不指明澄清问题的来源。如果澄清发出的时间距投标截止时间不足 15 天，招标人可相应延长投标截止时间。

2.2.3 投标人在收到澄清后，应按投标人须知前附表规定的时间和形式通知招标人，确认已收到该澄清。

2.2.4 除非招标人认为确有必要答复，否则，招标人有权拒绝回复投标人在投标人须知前附表第 2.2.1 项规定的时间后的任何澄清要求。

2.3 招标文件的修改

2.3.1 在投标截止时间 15 天前，对招标文件的修改将在云浮市公共资源交易服务平台、广东省招标投标监管网、广东省公共资源交易平台上予以公布。如果修改招标文件的时间距投标截止时间不足 15 天，相应延长投标截止时间。招标文件修改发出的时间和形式见投标人须知前附表。

2.3.2 投标人收到修改内容后，应按投标人须知前附表规定的时间和形式通知招标人，确认已收到该修改。

2.4 对招标文件的异议

投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应当在投标截止时间 10 日前以线上形式提出。招标人将在收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，将暂停招标投标活动。

3. 投标文件

3.1 投标文件的组成（全部使用电子文档）

3.1.1 投标文件应包括下列内容：

详见第六章投标文件格式。

3.2 投标报价

3.2.1 投标人应按第六章“投标文件格式”的要求填写价格清单，投标人投标报价总额为各分项金额之和。

3.2.2 投标文件中投标函报价与投标文件中明细表内容不一致的，以投标函为准。投标文件中的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。如果投标人不接受对其错误的更正，其投标将被视为无效投标或确定为投标无效。

3.2.3 本项目经营权转让费最低报价为人民币：30000.00 万元（大写：叁亿元整），低于本项目经营权转让费最低报价的报价作无效报价处理。

3.3 投标有效期

3.3.1 在投标人须知前附表规定的投标有效期内，投标人不得要求撤销或修改其投标文件。

3.3.2 出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人以电子形式网上公布延长投标有效期。投标人应予以电子形式答复，同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其投标文件；投标人拒绝延长的，其投标失效，但投标人有权收回其投标保证金及以转账形式递交的投标保证金的银行同期存款利息。

3.4 投标保证金

3.4.1 投标人在递交投标文件的同时，应按投标人须知前附表规定的金额、担保形式、到账时限规定递交投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。联合体投标的，其投标保证金由牵头人递交，并应符合投标人须知前附表的规定。

3.4.2 投标人不按本章第 3.4.1 项要求提交投标保证金的，其投标文件按无效投标处理。

3.4.3 对于采用投标须知前附表 3.4.1 中方式二缴纳的投标保证金，方式二投标保证金退还：交易中心在中标通知书发出之日起 5 个工作日内将投标保证金退回非中标候选人；投标保证金银行同期存款利息由银行自行结算。招标人应在发出中标通知书起 30 日内和中标人签订合同，合同签订应通过交易服务平台的“合同签订”功能在线签订。招标人、中标人双方在发出中标通知书起 30 日内未在交易服务平台在线签订合同且无特殊情况的，交易中心将在 30 日期满 5 个工作日内原路退还中标候选人及中标人保证金；投标保证金的银行同期存款利息由银行自行结算一并退回。法律、行政法规规定不予退还或者可以不退还投标保证金的，从其规定。

3.4.4 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

- （1）投标人在规定的投标有效期内修改或撤销其投标文件；
- （2）投标人提供了虚假的证明材料；
- （3）中标候选人放弃中标；
- （4）中标人在收到中标通知书后，无正当理由拒签合同协议书或未按招标文件规定提交履约担保。

3.5 资格审查资料（适用于资格后审的）

详见第一章招标公告投标人资格要求。

3.6 备选投标方案

除本章前附表另有规定外，投标人不得递交备选投标方案。允许投标人递交备选投标方案的，只有中标人所递交的备选投标方案方可予以考虑。评标委员会认为中标人的备选投标方案优于其按照招标文件要求编制的投标方案的，招标人可以接受该备选投标方案。

3.7 投标文件的编制

3.7.1 投标文件应按“投标文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为投标文件的组成部分。其中，投标函附录在满足招标文件实质性要求的基础上，可以提出比招标文件要求更有利于招标人的承诺。

3.7.2 投标文件应当对招标文件有关工期、投标有效期、质量要求、技术标准和要求、招标范围等实质性内容作出响应。

3.7.3 投标文件采用电子文档，投标函、投标函附录及对投标文件的澄清、说明和补正应由投标人的法定代表人或其授权的代理人签字或盖单位章。由投标人的法定代表人签字的，应附法定代表人身份证明，由代理人签字的，应附授权委托书，身份证明或授权委托书应符合“投标文件格式”的要求。投标文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应由投标人的法定代表人或其授权的代理人签字或盖单位章。签字和盖章的具体要求见投标人须知前附表。

3.7.4 投标文件及其他要求见投标人须知前附表。

4. 投标

4.1 投标文件的密封和标记

4.1.1 投标文件以电子文档格式提交，不须包装。

4.1.2 投标人应当按照招标文件和电子招标投标交易平台的要求加密投标文件，具体要求见投标人须知前附表。

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在投标人须知前附表规定的投标截止时间前递交电子投标文件。

4.2.2 投标人通过下载招标文件的云浮市公共资源交易服务平台递交电子投标文件。递交投标文件地点见投标人须知前附表。

4.2.3 除投标人须知前附表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

4.2.4 投标人完成电子投标文件上传后，云浮市公共资源交易服务平台即时向投标人发出递交回执通知。递交时间以递交回执通知载明的传输完成时间为准。电子投标文件的解密具体要求见投标人须知前附表。

4.2.5 投标截止时间后送达的投标文件，电子招标投标交易平台将予以拒收。

4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 在本章“投标人须知前附表”第 4.2.1 项规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件，但应以电子文档形式通知招标人。

4.3.2 投标人修改或撤回已递交投标文件的通知，应按照本章第 3.7.3 项的要求加盖电子印章。电子招标投标交易平台收到通知后，即时向投标人发出确认回执通知。

4.3.3 投标人撤回投标文件的，招标人在中标通知书发出之日起 5 个工作日内将投标保证金退回。

4.3.4 修改的内容为投标文件的组成部分。

5. 开标

5.1 开标时间和地点

招标人在本章第 4.2.1 项规定的投标截止时间（开标时间），通过电子招标投标交易平台公开开标，所有投标人按照电子招标投标交易平台和招标文件的相关要求在投标截止时间（开标时间）前递交电子投标文件。

5.2 开标程序

主持人按下列程序进行开标：

- （1）宣布开标纪律；
- （2）公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称；
- （3）投标人通过电子招标投标交易平台对已递交的电子投标文件进行解密，公布招标项目名称、投标人名称、投标保证金的递交情况、投标报价、工期及其他内容，并记录在案；
- （4）投标人代表、招标人代表、招标代理机构代表在开标记录表上签字（或签章）确认；
- （5）开标结束。

5.3 开标异议

投标人对开标有异议的，应当在线上开标会提出，招标人当场作出答复，并制作记录。

6. 评标

6.1 评标委员会

6.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由招标人或其委托的招标代理机构熟悉相关业务的代表，以及有关技术、经济等方面的专家组成。评标委员会成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式见投标人须知前附表。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

- （1）投标人或投标人主要负责人的近亲属；
- （2）项目主管部门或者行政监督部门的人员；
- （3）与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；
- （4）曾因在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的；
- （5）与投标人有其他利害关系。

6.1.3 评标过程中，评标委员会成员有回避事由、擅离职守或者因健康等原因不能继续评标的，招标人有权更换。被更换的评标委员会成员作出的评审结论无效，由更换后的评标委员会成员重新进行评审。

6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评标

6.3.1 评标委员会按照第三章“评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。第三章“评标办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

6.3.2 评标完成后，评标委员会应当向招标人提交评标报告和中标候选人名单。评标委员会推荐中

标候选人的人数见投标人须知前附表。

6.3.3 远程异地评标的注意事项见投标人须知前附表。

7. 合同授予

7.1 定标方式

7.1.1 除投标人须知前附表规定评标委员会直接确定中标人外，招标人依据评标委员会推荐的中标候选人确定中标人，评标委员会推荐中标候选人的人数见投标人须知前附表。

7.2 中标候选人公示

7.2.1 中标候选人公示媒介及期限，详见投标人须知前附表。

7.3 评标结果异议

7.3.1 投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出。招标人将在收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，将暂停招标投标活动。

7.4 中标候选人履约能力审查

中标候选人的经营、财务状况发生较大变化或存在违法行为，招标人认为可能影响其履约能力的，将在发出中标通知书前提请原评标委员会按照招标文件规定的标准和方法进行审查确认。

7.5 中标结果公告

中标结果公告公示媒介及期限，详见投标人须知前附表。

7.6 中标通知书

在本章第 3.3.1 款规定的投标有效期内，招标人以电子形式向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知未中标的投标人。

7.7 履约担保

7.7.1 在本项目经营权转让协议签署前，中标人需向招标人递交本项目履约保证金。

7.7.2 中标人不能按本章第 7.7.1 项要求提交履约担保的，视为放弃中标，其投标保证金不予退还，给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

7.8 签订合同

7.8.1 招标人和中标人应当在中标通知书发出之日起 30 日内，根据招标文件和中标人的投标文件在线签订合同【需要使用双方法定代表人或授权委托人的个人电子数字证书（个人 CA 证书）进行法定代表人或授权委托人签名，使用单位电子数字证书（或粤企签）进行盖章】。中标人无正当理由拒签合同，在签订合同时向招标人提出附加条件，或者不按照招标文件要求提交履约保证金的，招标人有权取消其中标资格，其投标保证金不予退还；给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

7.8.2 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同的，或者在签订合同时向中标人提出附加条件的，招标人向中标人退还投标保证金；给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。

8. 重新招标和不再招标

8.1 重新招标

有下列情形之一的，招标人将重新招标：

- （1）通过资格审查或递交投标文件的投标人少于 3 个的；

(2) 经评议有效投标的投标人少于 3 个的，或经评标委员会评审后否决所有投标的；

(3) 法律规定的其它情形。

8.2 不再招标

重新招标后仍不满足上述 8.1 条款内容的，属于必须审批或核准的工程建设项目，经原审批或核准部门批准后不再进行招标。

9. 纪律和监督

9.1 对招标人的纪律要求

招标人不得泄露招标投标活动中应当保密的情况和资料，不得与投标人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

9.2 对投标人的纪律要求

投标人不得相互串通投标或者与招标人串通投标，不得向招标人或者评标委员会成员行贿谋取中标，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标；投标人不得以任何方式干扰、影响评标工作。

9.3 对评标委员会成员的纪律要求

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对投标文件的评审和比较、中标候选人推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员应当客观、公正地履行职责，遵守职业道德，不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用第三章“评标办法”没有规定的评审因素和标准进行评标。

9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。

9.5 投诉

9.5.1 投标人或者其他利害关系人认为招标投标活动不符合法律、行政法规规定的，可以自知道或者应当知道之日起 10 日内线上向有关行政监督部门投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。

9.5.2 投标人或者其他利害关系人对招标文件、开标和评标结果提出投诉的，应当按照投标人须知第 2.4 款、第 5.3 款和第 7.3 款的规定以线上形式先向招标人提出异议。异议答复期间不计算在第 9.5.1 项规定的期限内。

10. 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见投标人须知前附表。

第三章 评标办法（综合评估法）

评标办法前附表

条款号		评审因素	评审标准
2.1.1	形式评审标准	投标人名称	与营业执照、资质证书一致
		投标文件签字或盖章	符合第二章“投标人须知前附表”第 3.7.3 要求
		报价唯一	投标文件中所提交的报价必须是唯一的，不能出现可选择性或可调整的报价
		其他	经云浮市公共资源交易服务平台交易系统检测投标文件存在投标端网络 IP 地址、网卡 MAC 地址、CPU 序列号、硬盘序列号、主板序列号、软件制作码一致的
2.1.2	资格评审标准	营业执照	具备有效的营业执照
		资质等级	符合第二章“投标人须知前附表”第 1.4.1 项规定
		信誉要求	符合第二章“投标人须知前附表”第 1.4.1 项规定
		其他要求	符合招标文件要求
2.1.3	响应性评审标准	投标报价	符合第二章“投标人须知前附表”第 3.2.2 项规定
		经营期限	符合第二章“投标人须知前附表”第 1.3.2 项规定
		质量标准	符合第二章“投标人须知前附表”第 1.3.3 项规定
		投标有效期	符合第二章“投标人须知前附表”第 3.3.1 项规定
		投标保证金	符合第二章“投标人须知前附表”第 3.4.1 项规定
		项目用户需求响应	符合招标文件要求
		其他要求	符合招标文件要求
2.2.1	分值构成（总分 100 分）	资信标：20 分， 技术标：50 分 投标报价：30 分 评标综合得分=商务标得分+技术标得分+投标报价得分	
2.2.3 (1)	资信标评分标准（20 分）	企业管理制度健全（20 分）	根据投标人提供的企业管理制度进行评审： 1、企业管理制度健全，管理措施优秀的得20分； 2、企业管理制度较为齐全，管理措施较好的得16分； 3、企业管理制度一般，管理措施一般的得12分； 4、不提供者不得分。 注：不按要求提供者不得分。

2.2.3 (2)	技术标评分标准 (50分)	建设方案(15分)	<p>1、建设实施方案合理，建设时序安排合理并满足并优于招标要求，投资估算真实可信的为优，得[10,15]分；</p> <p>2、建设实施方案较合理，建设时序安排合理基本满足招标要求，投资估算真实可信的为良，得[5,10)分；</p> <p>3、建设实施方案基本合理，建设时序满足招标要求但安排欠合理，投资估算有一定可信度的为中，得[1,5)分；</p> <p>4、建设实施方案不合理，建设时序不满足招标要求，投资估算依据不足的为差，得[0,1)分；</p> <p>5、未提供的不得分。</p>
		财务方案(15分)	<p>根据投标人的项目资金筹措方案、融资方案、财务评价的合理性进行综合评价：</p> <p>1、优得[10,15]分；</p> <p>2、良得[5,10)分；</p> <p>3、中得[1,5)分；</p> <p>4、差[0,1)分，</p> <p>5、未提供的不得分。</p>
		运营实施方案(15分)	<p>1、根据投标人提供的项目运营管理、相关技术措施、应急预案等方案，方案完善、极具实用性的为优，得[10,15]分；</p> <p>2、根据投标人提供的项目运营管理、相关技术措施、应急预案等方案，方案较完善、较具实用性的为良，得[5,10)分；</p> <p>3、根据投标人提供的项目运营管理、相关技术措施、应急预案等方案，方案可行，但内容欠完善的为中，得[1,5)分；</p> <p>4、根据投标人提供的项目运营管理、相关技术措施、应急预案等方案，方案欠合理的为差，得[0,1)分；</p> <p>5、未提供的不得分。</p>
		合理化建议(5分)	<p>对建设方案、总体设计、优质服务、安全运营，风险规避等提出合理化建议的每条得1分，最多得5分。未提供不得分。</p>

2.2.3 (3)	投标报价 评分标准 (30 分)	投标报价得分 (30 分)	评标 基准 价的 确定	对于有效的投标单位,将评审委员会校核后的各投标单位的经营权报价定义为评审价(以含税金额作为评价标准),取所有有效投标单位的评审价的最高报价作为评审基准价,评审价等于评审基准价的为 30 分(基准分);投标单位的经营权转让费报价不得低于招标公告提供的经营权转让费最低报价,低于招标公告提供的经营权转让费最低报价的作无效报价处理。
			投标 报价 得分 计算	<p>投标报价得分= (评审价/评审基准价)×30。</p> <p>注:得分计算保留小数点后两位,小数点后第三位“四舍五入”。(如: 0.01 %)。</p>

1. 评标方法

本次评标采用综合评估法。评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照本章第 2.2 款规定的评分标准进行打分，并按最后综合得分由高到低顺序推荐中标候选人。最后综合得分相同时，按下列顺序依次确定：（1）投标报价（由高到低）；（2）资信标得分（由高到低）；（3）技术标得分（由高到低）；（4）如以上都相同的，由评委以记名方式进行投票，以得票多的投标人排名在前。

2. 评审标准

2.1 初步评审标准

2.1.1 形式评审标准：见评标办法前附表。

2.1.2 资格审查评审标准：见评标办法前附表（适用于未进行资格预审的）。

2.1.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

2.2 分值构成与评分标准

2.2.1 分值构成

（1）商务标：见评标办法前附表；

（2）技术标：见评标办法前附表；

（3）投标报价：见评标办法前附表；

2.2.2 评标基准价计算

评标基准价计算方法：见评标办法前附表。

2.2.3 评分标准

（1）商务标评分标准：见评标办法前附表；

（2）技术标评分标准：见评标办法前附表；

（3）投标报价评分标准：见评标办法前附表；

3. 评标程序

3.1 初步评审

3.1.1 评标委员会根据招标文件初步评审内容的规定，对所有应当受理的投标文件进行初步评审；评标委员会依据本章第 2.1 款规定的标准对投标文件进行初步评审。有一项不符合评审标准的，评标委员会应当否决其投标。在初步评审过程中，评标委员会对初步评审意见不一致时，按照少数服从多数的原则确定，以书面形式予以表决。

3.1.2 投标人有以下情形之一的，评标委员会应当否决其投标：

（1）第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定的任何一种情形的；

（2）串通投标或弄虚作假或有其他违法行为的；

（3）不按评标委员会要求澄清、说明或补正的。

3.1.3 投标报价有算术错误的，评标委员会按以下原则对投标报价进行修正，修正的价格经投标人书面确认后具有约束力。投标人不接受修正价格的，评标委员会应当否决其投标。

（1）投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

（2）总价金额与依据单价计算出的结果不一致的，以单价金额为准修正总价，但单价金额小数点有明显错误的除外。

3.2 详细评审

3.2.1 评标委员会按本章第 2.2 款规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评估得分。评标

办法前附表对承包人建议书中的设计文件评审有特殊规定的，从其规定。

- (1) 按本章第 2.2.3 (1) 目规定的评审因素和分值对商务标部分计算出得分 A;
- (2) 按本章第 2.2.3 (2) 目规定的评审因素和分值对技术标部分计算出得分 B;
- (3) 按本章第 2.2.3 (3) 目规定的评审因素和分值对投标报价部分计算出得分 C;

3.2.2 评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

3.2.3 投标人综合得分=A+B+C。

3.2.4 评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价，或者在设有标底时明显低于标底，使得其投标报价可能低于其个别成本的，应当要求该投标人作出书面说明并提供相应的证明材料。投标人不能合理说明或者不能提供相应证明材料的，评标委员会应当认定该投标人以低于成本报价竞标，应当否决其投标。

3.2.6 各评委计算出各投标人的各评审因素得分后，取算术平均值作为该投标人的各评审因素的得分；各评审因素的得分总和为该投标人的最后综合得分（评分如出现小数点，则保留小数点后两位，第三位起四舍五入），评标委员会按得分顺序推荐最后综合得分最高分的投标人为排名第一的中标候选人，最后综合得分第二高分的投标人为排名第二的中标候选人，以此类推。若有两个或两个以上投标人最后综合得分相同，则以投标报价低的投标人确定为排名在前，再次出现相同时，则由评委以记名方式进行投票，以得票多的投标人排名在前。

3.2.7 排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求提交履约保证金，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。

3.3 投标文件的澄清和补正

3.3.1 在评标过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人对所提交的投标文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

【注：细微偏差指投标文件在实质上响应招标文件要求，但在个别地方存在漏项或者提供了不完整的技术信息和数据等情况，并且补正这些遗漏或者不完整的技术信息和数据不会对其他投标人造成不公平的结果。细微偏差不影响投标文件的有效性。】

3.3.2 澄清、说明和补正不得改变投标文件的实质性内容。投标人的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分。

3.3.3 评标委员会对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明或补正，直至满足评标委员会的要求。

3.4 评标结果

3.4.1 除第二章“投标人须知”前附表授权直接确定中标人外，评标委员会按照得分由高到低的顺序推荐中标候选人，并标明排序。

3.4.2 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告和中标候选人名单。

3.4.3 确定中标人后，中标候选人情况将进行公示，公示内容包括：中标候选人的名称、最终投标报价（中标下浮率）、项目负责人情况等。投标人对评标结果有异议的，应按国家发改委等部委 11 号令《工程建设项目招标投标活动投诉办法》的有关规定，向建设工程招标监督部门反映。

3.4.4 招标人和招标代理机构向投标人公布评标结果时，无需公布具体的评审内容，也无需向未中标的投标人说明原因。

3.4.5 招标人保留对参加投标人进行澄清、抽查和现场考察的权力，若发现投标申请人的虚假、假报材料行为，将取消其投标（中标）资格，已中标的不予退还投标保证金（或履约保证金），并逐级上报建设行政主管部门，因此造成招标人损失的，保留向该投标人索赔的权利。

4、特殊情况的处置程序

4.1 关于评标活动暂停

4.1.1 评标委员会应当执行连续评标的原则，按评标办法中规定的程序、内容、方法、标准完成全部评标工作。只有发生不可抗力导致评标工作无法继续时，评标活动方可暂停。

4.1.2 发生评标暂停情况时，评标委员会应当封存全部投标文件和评标记录，待不可抗力的影响结束且具备继续评标的条件时，由原评标委员会继续评标。

4.2 关于评标中途更换评委

4.2.1 除非发生下列情况之一，评标委员会成员不得在评标中途更换：

- （1）因不可抗拒的客观原因，不能到场或需在评标中途退出评标活动。
- （2）根据法律法规规定，某个或某几个评标委员会成员需要回避。

4.2.2 退出评标的评标委员会成员，其已完成的评标行为无效。由招标人根据本招标文件规定的评标委员会成员产生方式另行确定替代者进行标。

4.3 记名投票

在任何评标环节中，需评标委员会就某项定性的评审结论做出表决的，由评标委员会全体成员按照少数服从多数的原则，以记名投票方式表决。

第四章 合同条款及格式

《新兴县全域推进养老基础设施升级改造项目经营权转让协议》（另附）

第五章 项目用户需求

说 明

投标人须对本项目招标内容进行整体响应,任何只对招标内容其中一部分内容进行的响应都被视为无效投标。

一、项目一览表

采购内容	数量	经营期限	建设期	正式运营期	项目经营权转让费最低报价
项目经营权	1 项	25 年	3 年	22 年	人民币：30000.00 万元（大写：叁亿元整）

二、项目概况

(一)项目基本情况

- 1、项目名称：新兴县全域推进养老基础设施升级改造项目
- 2、项目建设地点：新兴县新城镇、天堂镇、稔村镇、东城镇、六祖镇、太平镇、河头镇。
- 3、项目实施背景：根据云浮市新兴县的实际情况并结合相关政策文件提出新兴县全域推进养老基础设施升级改造项目。本项目实行所有权与经营权分离，所有权为政府所有，通过公开招标，引进具有实力的专业养老服务企业和社会组织承接公办养老机构的经营管理权。由运营方投资对公办养老机构进行适老化改造和装修，添置医疗、护理、康复、生活、娱乐等各类配套设施设备，实施医养结合，并保证养老机构正式经营时的设施设备、床位设置、服务人员配置等符合相关法律法规规范的要求；采用“互联网+技术”，运用智慧养老管理和服务系统，打造智慧养老机构，并为老年人提供居家养老服务，努力实现公办养老机构长远发展和服务质量提升，不断满足老年人多层次、多样化的服务需求。本项目建成后可提供养老床位 1913 张，其中 310 张床位作为保底兜底型养老床位面向特殊困难群体，其余 1603 张床位社会化运营。

- 4、项目运作方式：
- 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。
- 实施机构通过公开招标方式选择经营权转让受让方（以下简称“受让方”），并与其签署经营权转让协议后授予其经营权，受让方向县财政支付经营权转让费。

受让方依据经营权转让协议获得约定范围内的公共资产经营权，并完成项目立项、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。

(二)项目经营范围及期限

- 1、本项目经营范围：经营权范围为本项目范围内涉及的 10 处养老服务机构，具体包括新兴县人民医院南院区、新兴县天堂中心卫生院、新兴县稔村中心卫生院（新兴县第二人民医院）、新兴县人民医院新院区、新兴县区域性敬老院（新兴县康养服务中心）、新兴县西片区区域性敬老院、新兴县南片区区域性敬老院、新城镇福利院、太平镇敬老院、河头镇敬老院。项目建成后可利用建筑面

积共计 83425.8 m²，共可提供床位数 1913 张，其中 310 张床位作为保底兜底型养老床位面向特殊困难群体，其余 1603 张床位社会化运营。

经营期限内，县民政局将上述养老机构资产经营权转让给受让方，受让方拥有项目使用权和经营权，并自行承担相关费用、责任和风险。受让方根据运营需要及《养老机构管理办法》、《养老机构服务质量基本规范》、《老年人照料设施建筑设计标准》、广东省办公厅《关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的实施意见》、《养老机构等级划分与评定》（GB/T37276-2018）、《养老机构等级划分与评定》国家标准实施指南（试行）、《广东省民政厅关于养老机构星级评定的管理办法（试行）》三星级等级等各项规范，自行承担项目升级改造投资，并对项目范围内全部建筑物、构筑物、临时设备、设施进行日常维护管理，确保项目各项设备、设施始终处于良好的营运状态，并以安全、连续、稳定的方式提供符合政策规定、相关业务主管部门管理要求、《经营权转让协议》约定的服务，向入住的老年人提供各项养老服务并收取费用；政府鼓励进行其他商业开发，但要符合政府相关政策规定，并取得相应经营资质，开发项目需要经政府批准后确定其行为；政府提倡、鼓励开发居家养老上门服务，政府的政策补贴以届时政策为准。

2、本项目经营期限：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。期间受让方需完成本项目的建设内容，详见本章项目用户需求“二项目概况（四）建设内容与规模”。

（三）本次投标报价

1、投标价格：本项目经营权转让费最低报价为人民币：30000.00 万元（大写：叁亿元整）。

2、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。

（四）建设内容与规模

拟对新兴县 10 处公办养老机构进行提质升级改造，具体包括新兴县人民医院南院区、新兴县天堂中心卫生院、新兴县稔村中心卫生院（新兴县第二人民医院）、新兴县人民医院新院区、新兴县区域性敬老院（新兴县康养服务中心）、新兴县西片区区域性敬老院、新兴县南片区区域性敬老院、新城镇福利院、太平镇敬老院、河头镇敬老院。项目建成后可利用建筑面积共计 83425.8 m²，共可提供床位数 1603 张，其中 110 张床位作为保底兜底型养老床位面向特殊困难群体，其余 1493 张床位社会化运营。建设内容包括装修改造工程、装饰工程、屋面工程、门窗工程、安装工程、无障碍工程、钢结构工程、电梯工程、拆除工程、室外工程以及添置医疗、护理、康复、生活、娱乐等各类配套设施和设备。

具体建设内容、规模和床位数见下表。

建设内容一览表

序号	项目名称	单位	数量
1	装修改造工程	m²	49514
1.1	拆除工程	m²	15434
1.2	加固改造工程	m²	49514
1.3	装修工程	m²	49514
1.4	安装工程	m²	49514
1.4.1	给排水工程	m²	49514
1.4.2	消防水工程	m²	49514
1.4.3	火灾自动报警工程	m²	49514
1.4.4	电气工程	m²	49514
1.4.5	通风及空调工程	m²	49514
1.4.6	智能化系统工程	m²	49514
2	电梯工程	部	6
3	拆除主体工程	m²	6355
4	连廊工程	m²	172
5	抗震支架工程	m²	49514
6	园林景观工程	m²	3662
6.1	室外园建拆除工程	m²	1162
6.2	室外园建工程	m²	1162
6.3	园林绿化工程	m²	2500
6.4	园林电气工程	m²	3662
6.5	园林给水排水工程	m²	3662
7	室外配套工程	m²	3662
7.1	室外电气管网工程	m²	3662
7.2	室外给排水管网工程	m²	3662
7.3	外电接入工程	m	200
7.4	外水接入工程	m	200
7.5	燃气工程	m	100
7.6	挡土墙工程	m	200
8	其他配套工程	m²	49514
8.1	标识系统工程	m²	49514
9	设备采购	项	1

公办养老机构具体规模一览表

序号	机构名称	地址	床位总数 (个)	建筑面积 (m²)	备注
1	新兴县人民医院南院区	新兴县新城镇南外新街 2 号	800	42000	
2	新兴县天堂中心卫生院	新兴县天堂镇建设北路	100	3500	
3	新兴县稔村中心卫生院（新兴县第二人民医院）	新兴县稔村镇稔泰大道 1 号	100	4650	
4	新兴县人民医院新院区	新兴县新城镇二环北路 1 号	200	10000	
5	新兴县区域性敬老院（新兴县康养服务中心）	新兴县东成镇布填村省道 S113 线旁	330	11050.8	
6	新兴县西片区区域性敬老院	新兴县天堂镇建设中路城东公园内	120	3576	
7	新兴县南片区区域性敬老院	新兴县六祖镇乐山岗洞上窑	60	1878	原六祖镇福利院
8	新城镇福利院	新兴县黄塘路开发社区服务中心侧	50	2864	
9	太平镇敬老院	新兴县太平镇圩镇（中黄牌坊直入）	85	2547	
10	河头镇敬老院	新兴县河头镇雅古朗公路旁	68	1360	
合计			1913	83425.8	
其中		兜底床位	310		
		社会化运营床位	1603		

三、项目产出说明

（一）、建设期产出说明

根据本项目可行性论证报告，本项目主要工程建设产出为新兴县全域推进养老基础设施升级改造项目，对新兴县 10 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 83425.8 m²，共可提供床位数 1913 张，其中 310 张床位作为保底兜底型养老床位面向特殊困难群体，其余 1603 张床位社会化运营。

工程建设产出详见技术经济指标表以及本项目可行性论证报告，本项目工程建设产出最终以经批准的初步设计为准。以上建设内容需符合经营权转让协议及其补充协议约定，符合各级政府竣工验收规范和届时最新相关建设标准。

经济技术指标表

序号	名称	单位	指标
一	建设内容		

1	装修改造工程	m ²	49514
2	电梯工程	部	6
3	拆除主体工程	m ²	6355
4	连廊工程	m ²	172
5	抗震支架工程	m ²	49514
6	园林景观工程	m ²	3662
7	室外配套工程	m ²	3662
8	其他配套工程	m ²	49514
9	设备采购	项	1

（二）、运营期产出说明

受让方将提供本项目全生命周期的运营维护，包括项目建设内容及相关设施的维护等，以上运营内容需符合经营权转让协议及其补充协议约定和相关运营标准。

受让方除提供上述运营维护服务外，还可获得一定权限范围内的养老机构经营权。

（三）、项目建设验收依据

项目建设至少应符合《建设工程质量管理条例》、《广东省建设工程质量管理办法》、《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）、《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-2017）、《无障碍设计规范》（GB50763-2012）、《民用建筑通用规范》（GB55031-2022）、《老年人照料设施建筑设计标准》等相关专业及行业标准规范，并做到一次性验收合格。

验收要求：建设内容需符合经营权转让协议及其补充协议约定，符合各级政府竣工验收规范和届时最新相关建设标准。

四、项目回报机制

（一）项目回报机制

本项目属于经营性项目。受让方可通过协议约定范围内的养老机构使用权及经营权，通过提供养老服务及供餐服务等获得收益。

根据《新兴县全域推进养老基础设施升级改造项目可行性论证报告》，该部分经营收入足以覆盖项目的建设、运营成本和合理收益。

经营范围内项目建筑面积 83425.8 m²，床位数 1913 张，其中 310 张床位作为保底兜底型养老床位面向特殊困难群体，收费主要来源于《新兴县人民政府办公室关于修订印发新兴县特困供养人员护理工作实施办法的通知》（新府办〔2023〕9 号）和《新兴县民政局 新兴县财政局关于印发 2024 年新兴县城乡特困人员基本生活供养标准的通知》（新民〔2024〕43 号）中规定的政府对特困人员的

供养补贴；其余 1603 张床位社会化运营，养老服务收费按市场价执行，包括床位费、护理费、伙食费等。

依照法律法规规定或政府规范性文件规定需要取得行政许可、批准、核准、登记、备案的服务项目，受让方应取得相关许可、批准、核准、登记或备案后，方可提供服务。

本项目由受让方自主经营、自负盈亏，政府方不对亏损部分进行任何补贴。

（二）财政专项拨款及奖补资金安排

受让方应提供本项目的相关资料积极协助政府方争取国家、省、市的补助、补贴和财政拨款。本项目获得的补助、补贴和财政拨款，依法规定专项用于本项目，不得挪作他用。

五、履约担保

为了确保受让方能够按照合同约定履约，履约担保方式通常包括履约保证金、履约保函以及其他形式的保证等。最为常见、有效的履约担保方式是保函。本项目由建设保函、运营维护保函和移交维护保函构成的履约保函体系，确保合约顺利履行。

为确保受让方在建设期能够按照合同约定的标准进行建设，并且能够按时完工，受让方应在签署经营权转让协议的同时提交 200 万元的建设期履约保函，该保函的有效期从经营权转让协议生效之日起到建设期结束，覆盖整个建设期。

项目进入运营期后，为了确保受让方在运营维护期内按照项目合同的约定履行运营、维护义务，受让方应在建设期履约保函退还之前提供 200 万元的运营维护期履约保函，运营维护期履约保函有效期至受让方提交移交期履约保函之日止。

本项目期限届满之日起 12 个月前，受让方应向政府方提交中国境内金融机构出具的以实施机构作为受益人的移交期履约保函，保函金额为 200 万元，以保证受让方履行本合同项下提供移交维护项目设施的义务，该保函的有效期至项目移交程序结束后满 12 个月为止。

项目保函体系

条款	建设履约保函	运营维护保函	移交维护保函
提交主体	受让方	受让方	受让方
提交时间	签署经营权转让协议同时	项目进入运营期 10 日内且建设期保函退还之前	期满终止日 12 个月之前
退还时间	竣工验收完成且受让方递交运营维护保函后	受让方递交移交维护保函后	期满移交后 12 个月届满
受益人	政府	政府	政府

担保事项	项目建设资金到位、开工节点、竣工验收节点、重大工程质量事故或安全责任事故等	项目运营履约管理、服务质量标准达标情况、安全保障、移交维护保函提交等	项目设施存在隐蔽性缺陷等
保函金额	200 万元	200 万元	200 万元

以上保函为独立保函，见索即付。在项目期限内，如果受让方未能履行项目经营权转让协议中规定的义务，政府方有权根据项目经营权转让协议兑取建设期或运营维护保函和移交维护保函。

六、履约保障机制

本项目履约保障机制建议分为建设期履约评价和运营期履约评价，最终以经营权转让协议约定为准。

（一）、建设期履约评价

项目各参与方应按照国家、行业、广东省、云浮市、新兴县的相应工程验收规范、经营权转让协议及其补充协议的约定办理竣工验收手续，确保本项目验收合格。

（1）、本项目的工程建设验收，由实施机构、受让方、施工单位、监理单位、设计单位及其他工程建设参与单位和相关职能部门共同组织实施，新兴县建设工程质量监督机构实施监督。

（2）、若国家、省、市、县出台具体考核办法或新的相关规定，则上述中与之不一致的或未作约定的或约定不明的，以国家、省、市、县出台标准为准进行调整并执行。在考核中，可根据实施机构、相关主管部门要求以及合作双方协商结果，按照实际需要进行调整。

（3）、项目建设应至少达到工程验收标准，包括各专项验收和工程整体验收。项目因工程质量问题导致无法完成竣工验收，应由受让方进行整改，直至达到竣工验收标准。

（4）、依据建设期履约评价表评分标准，对项目整个建设期的履约评价打分，总分数在 80 分（暂定，可在谈判阶段调整）以下，受让方建设期履约保函扣减额=（1-（考核期履约评价评分÷80）×100%）×受让方建设期履约保函。当计算扣减额大于保函金额，保函全额扣除。

（5）、建设期履约评价表为本方案暂定考核表，在经营权转让协议签订前可根据双方谈判进一步详细约定。

（二）、运营期履约评价

（1）、运营期履约评价方法

本项目的运营养护主要是对项目进行检查与观测、日常运营维护，维持、恢复原有工程面貌，以保持工程的设计功能。

运维期内，实施机构组织实施开展履约评价，考核采用定期考核和不定期抽查相结合的方式，建议以一年作为一个考核周期，不定期抽查时间不确定，可任意时间段抽查项目实际运行情况，考

核现场即时进行考核登记，相关扣分在一个考核周期内累计。每次考核需受让方相关负责人签字确认。

(2)、运营期履约评价系数

受让方运营维护内容、运营期履约评价标准和评分设置应以经营权转让协议及其补充协议的约定为准。运营期履约评价评分计算如下：

每次运营期履约评价按照经营权转让协议约定进行评分，并按照评分表加总进行评分。按如下方式计算得到履约评价系数 K：

② 100 分>考核期综合履约评价评分 \geq 80 分，则履约评价系数 K 为 100%；

② 80 分>考核期综合履约评价评分 \geq 60 分，则履约评价系数 $K = (\text{考核期综合履约评价评分} \div 80) \times 100\%$ ；

③ 考核期综合履约评价评分 $<$ 60 分的，则当期履约评价系数 K 为 0%。

(3)、关于考核标准的调整

因本项目运营期周期较长，达 22 年之久，期间可能发生经营范围改变、相关标准改变、新工艺出现等不可预测情形发生，为保障运营期考核标准的合理性和公平性，在谈判阶段双方可对本考核方案进行调整，双方同意后执行。经营期间，每三年（新标准导致必须调整的不受时间限制）受让方可提出调整申请，若该调整方案合理，有利于提供更高效、更优质的管理服务的，实施机构应予以准许。

(4)、运营期履约评价与项目经营收入

本项目运营期最终履约评价系数与项目经营收入有关，根据履约评价结果，实施机构有权从运营期保函中扣减。

受让方每年运营期保函扣减额 $= (1 - \text{运营期履约评价系数 } K) \times \text{项目年经营收入} \times 5\%$ 。当计算扣减额大于保函金额，保函全额扣除。

具体的履约评价指标可根据项目实际情况进行确定和调整，最终按照双方盖章认可的履约评价标准执行。

(三)、履约评价异议的处理

若受让方对考核结果有异议，可在考核结果出台后的三个工作日内向实施机构提起申诉，由双方共同聘请的第三方机构重新进行考核，第三方机构出具的考核结果为最终结果，聘请第三方机构的费用由受让方承担；对于受让方怠于或延误修复缺陷的，项目实施机构可根据经营权转让协议相关约定提取受让方提交的运营维护期保函中的相应金额。

七、受让方退出机制

项目所有资产在合同期满后，由受让方按协议约定向项目实施机构或其指定单位无偿、完好移交。

项目用户需求未尽事宜最终以《新兴县全域推进养老基础设施升级改造项目经营权转让协议》约定为准。

第六章 投标文件格式

封面

(正本/副本)

新兴县全域推进养老基础设施升级改造项目

投 标 文 件

投标人：_____（盖公章）

法定代表人（或其委托代理人）：_____（签字或盖章）

编制人：_____（签字或盖章）

日期：____年____月____日

目 录

- 一、投标函及投标函附录
- 二、投标人声明函
- 三、法定代表人身份证明或授权委托书
- 四、投标保证金
- 五、投标人基本情况
- 六、用户需求响应一览表
- 七、技术方案
- 八、投标人认为有必要提供的其他资料
- 九、招标代理费承诺书

一、投标函及投标函附录

（一）投标函

致：_____（招标人名称）_____

我方已充分研究_____（项目名称）_____招标文件的全部内容后，我方愿以人民币（大写）_____万元（RMB：_____万元）的报价参与竞争获取该项目经营权。经营期限为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。

我方承诺在投标有效期内不修改、撤销投标文件，现提交投标文件 加密电子文件 1 份。投标文件包括投标人资格证明文件以及招标文件要求的其它内容。

我方承诺：

1. 我方同意并已经按照招标文件中有关条款的要求提交投标保证金。
2. 如果我方中标，我方将按照招标文件中有关条款的要求履行合同义务。
3. 我方同意本投标文件自招标文件规定的开标日期起在 120 日历天保持有效，对我方具有约束力。如果我方中标，贵方的中标通知书、我方的投标文件以及双方在评审、定标期间签署的所有备忘录均为合同的一部分。
4. 如果我方中标，我们同意按招标文件的规定提交《新兴县全域推进养老基础设施升级改造项目经营权转让协议》履约担保。
5. 我方保证不会在投标过程中参与不正当竞争行为。如果我方涉嫌参与任何不正当竞争行为，招标方有权报告行政监督部门查处。
6. 我方在此声明，所递交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确，且不存在第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定的任何一种情形。

投标人：_____（盖章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

日 期：_____年_____月_____日

（二）投标函附录

项目名称：新兴县全域推进养老基础设施升级改造项目

序 号	条款内容	约定内容	是否响应	备注
1	履约担保	按经营权转让协议约定执行		
2	经营期限	按招标文件约定		
3	质量标准	达到合格标准。		
4	投标有效期	按招标文件约定		
5	投标范围	按招标文件约定		

投标人：_____（盖章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

日 期：_____年_____月_____日

二、投标人声明函

致：_____（招标人）

我公司作为贵单位拟建的_____（项目名称）_____招标的投标人，我公司郑重作出以下承诺：

一、本公司保证投标登记材料及其后提供的一切材料都是真实的，如我司成为本项目中标候选人，我司同意并授权招标人将我司投标文件资信标文件的内容（包括人员、业绩、奖项等资料）进行公开。

二、本公司保证在本项目投标中不与其他单位围标、串标，不出让投标资格，不向招标人或评标委员会成员行贿。

三、本公司具有独立承担民事责任的能力；

四、本公司具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

五、本公司有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

六、本公司具有履行合同所必须的设备和专业技术能力；

七、参加采购活动前3年内，在经营活动中没有重大违法记录；

八、本公司没有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；

九、未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“失信被执行人或重大税收违法失信主体”记录名单或未被列入“中国执行信息公开网 (<http://zxgk.court.gov.cn/>)”失信被执行人名单记录；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。（如相关失信记录已失效，申请人需提供相关证明资料）。（注：本条需提供在“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)的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）；

十、与本公司单位负责人为同一人或者与本公司存在控股、管理关系的其他单位包括。（注：本条由投标人如实填写，如有，应列出全部满足招标公告资质要求的相关单位的名称；如无，则填写“无”。）

十一、本公司承诺，中标后严格执行安全生产相关管理规定。

十二、本公司承诺在本次招标活动中，如有违法、违规、弄虚作假行为，所造成的损失、不良

后果及法律责任，一律由本公司承担。

特此声明！

备注：1. 本声明函必须提供且内容不得擅自删改，否则视为无效投标。

2. 本声明函如有虚假或与事实不符的，作无效投标处理。

投标人：_____（盖章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

日 期：_____年_____月_____日

附件：投标人资格条件证明文件

投标人必须按照本招标文件第一章招标公告的“**投标人资格要求**”要求提供相关证明文件复印件（加盖公章）。

三、法定代表人身份证明或授权委托书

(一)、法定代表人身份证明

投 标 人：_____

单位性质：_____

地 址：_____

成立时间：_____年_____月_____日

经营期限：_____

姓 名：_____性 别：_____

年 龄：_____职 务：_____

系_____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

日期_____年_____月_____日

附：法定代表人身份证复印件正、反面。

注：如果由投标人的法定代表人亲自签署投标文件，则不需提交授权委托书。

(二)、授权委托书

本人_____（姓名）系_____（投标人名称）的法定代表人，现委托_____（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改_____（项目名称）投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：至投标有效期的期满之日止。

代理人无转委托权。

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字）

身份证号码：_____

委托代理人：_____（签字）

身份证号码：_____

_____年_____月_____日

附：委托代理人身份证复印件正、反面。

注：如果由投标人的法定代表人亲自签署投标文件，则不需提交授权委托书。

四、投标保证金

致：_____（招标人）

____（投标人名称）参加贵方组织的 ____（项目名称）____的招标活动。按招标文件的规定，已通过____（电子保函或保险或银行转帐）形式交纳人民币____（大写）____元的投标保证金。

投标人名称：_____

开户银行：_____

银行帐号：_____

投标人：_____（盖章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

日 期：_____ 年____ 月____ 日

附：电子保函（或保险）或银行转帐相关凭证复印件

五、投标人基本情况

(一) 投标人基本情况表

投标人名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人					
	电话及传真					
组织结构						
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间				员工总人数：_____人		
企业资质等级				其中	项目负责人	
营业执照号					高级职称人员	
注册资金					中级职称人员	
开户银行					初级职称人员	
账号					技 工	
经营范围						
备注						

（二）投标人获得资质、荣誉证书及相关企业信誉证书（须后附相关资格和证明文件的复印件，并加盖公章）（如有）

(三) 拟投入的人员 (如有)

项目人员配备情况表

职责分工	姓名	现职务	曾主持/参与的同类 项目经历	相关资质 (或 资格) 证书	备注
总负责人					
其他主要 人员					
	...				

（四） 类似业绩（如有）

投标人类似项目业绩表

序号	项目名称	项目地址	合同内容	合同总价(万元)	签约日期	合同期限	完成情况	用户联系人及电话
...	...							

注：须提供合同协议书（含合同封面、能说明项目内容的关键页、合同金额及签字盖章页）等资料的复印件，并加盖公章。

(五) 财务状况 (如有)

财务状况表

<div>年度</div> <div>项目</div>	2024 年	2023年	2022年
资产总计			
流动资产合计			
固定资产			
负债合计			
营业收入			
营业利润			
利润总额			
净利润			

注：1. 后附经审计的年度财务报告复印件。

2. 单位：万元。

六、用户需求响应一览表

项目用户需求响应一览表

序号	项目用户需求条款描述	投标人响应情况	差异
1			
2			
3			
4			
5			
...			

说明：1. 项目用户需求响应一览表内容请根据“第五章 项目用户需求”详细列举。

2. 本表所列条款必须一一予以响应，“投标人响应情况”一栏应填写具体的响应内容，有差异的要具体说明。

七、技术方案

（格式自拟，内容应包括但不限于《技术标评分标准》内容）

八、投标人认为有必要提供的其他资料

九、招标代理费承诺书

致：广东伟信工程项目管理有限公司

如果我方在贵单位组织的 新兴县全域推进养老基础设施升级改造项目 中被确
定为中标人，我方保证按照招标文件规定向贵单位缴纳招标代理费。

特此承诺！

投标人：_____（盖章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

日 期：_____年_____月_____日