

采购需求书

| | | |
|---|------------------|--|
| 1 | 名称 | 广州市越秀区“医养融合”养老服务设施改建提升项目可行性研究报告论证服务 |
| 2 | 项目业主情况 | 名称：广州市越秀区东山福利院 地址：广州市黄埔区长岭街黄麻路 885 号 联系电话：020-82000025 联系人：陆工 |
| 3 | 中介服务名称 | 工程咨询 |
| 4 | 对中介服务机构的资质要求 | 一、在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织，响应文件中提交有效的营业执照(或事业法人登记证等相关证明)复印件加盖公章。 二、供应商未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单，以“信用中国”(www.creditchina.gov.cn)或中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询结果为准。 三、参加本次采购服务的中介机构须为入驻“广东省网上中介服务超市”的机构。 |
| 5 | 服务内容和 service 要求 | 选取一家咨询公司为广州市越秀区“医养融合”养老服务设施改建提升项目可行性研究报告进行专家论证服务。 |
| 6 | 合同履行地点和方式 | 中选服务机构应当自中选通知书发出之日起 3 个工作日内，与项目业主签订中介服务合同。自合同签订之日起 10 天之内完成服务。地点：广州市越秀区东山福利院。 |
| 7 | 公开选取方式和计价标准 | 1. 公开选取方式：方案择优选取。本次选取将遵循公平、公正、公开和择优原则，由我单位对报名材料进行资格审查和综合评审，最终择优确定中选机构。 2. 报价方式：方案总价：40000.00 元。 3. 最高不超过限价 40000.00 元。 |
| 8 | 服务时间 | 本项目采购合同自双方盖公章后生效。本项目服务期为 10 天，自合同生效之日起开始计算。 |

请
恒
至

| | | |
|----|-------------|--|
| 9 | 验收 | <p>1. 验收时间：服务完成后验收等。</p> <p>2. 验收程序：项目业主自行验收。</p> <p>3. 验收标准：国家标准、行业标准。</p> <p>提供广州市越秀区“医养融合”养老服务设施改建提升项目可行性研究报告专家论证报告。</p> |
| 10 | 结算方式 | <p>按实标的工作量结算服务费用。完成专项论证报告并提交正式完整的盖章版成果文件，完成采购人上级主管部门项目立项审批通过后，一次性支付技术咨询论证服务费。</p> |
| 11 | 违约责任 | <p>当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。当事人一方未按照约定支付合同款的，对方可以要求其支付合同款的 30%。</p> |
| 12 | 补充合同和解决争议方式 | <p>采购合同中如有未尽事宜，双方协商一致后可以签订补充合同，但补充合同不得与《中华人民共和国民法典》和广东省网上中介服务超市相关管理制度相抵触。对于合同履行中出现的纠纷，双方应协商解决。协商不成的，通过诉讼（或仲裁）的方式解决。——必须明确选定诉讼还是仲裁，两者都选或者两者都不选，该条款无效。</p> |
| 13 | 备注 | <p>一、投标文件需包含以下资料：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 企业法人营业执照副本复印件； 2. 信用信息查询记录； 3. 入驻广东省网上中介服务超市； 4. 拟投入本项目的服务人员、履约能力、自有专家库设置、电子招投标系统； 5. 简单技术方案（服务方案、质量保证措施、企业经营管理规章制度情况）（不超过 100 页） 6. 服务费报价函(格式自拟)。 <p>注：所有资料均加盖公章。</p> <p>报名成功的响应供应商须在报名结束时间内同时供提交一份电子文档至我单位邮箱里：_____。</p> <p>二、投标文件格式要求：</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>投标文件每页需加盖投标单位公章原章，印章印迹应清晰完整，能准确辨识单位名称；</p> <p>二、评定标准：凡符合以上条件的有效投标文件，将遵循公平、公正、公开和择优原则，由我单位对报名材料进行资格审查和综合评审，最终择优确定中选机构为供应商。</p> |
|--|--|--|

方案选优选取文件

第一部分 供应商资格要求

一、在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织，响应文件中提交有效的营业执照(或事业法人登记证等相关证明)复印件加盖公章。

二、供应商未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单，以“信用中国”(www.creditchina.gov.cn)或中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询结果为准。

三、参加本次采购服务的中介机构须为入驻“广东省网上中介服务超市”的机构。

第二部分 需求书

一、论证程序与组织要求

(一) 专家遴选要求

1. 基本资质条件

政治素养：拥护党的路线方针政策，遵纪守法；

职业道德：工作责任心强，作风正派，能够据实、负责、公正提出意见；

职称要求：高级专业技术职称；

回避原则：与可行性研究报告报告编制单位有利害关系者主动回避。

2. 专业组别构成

| 序号 | 专业类别 | 数量 |
|----|-------|----|
| 1 | 养老服务 | 1名 |
| 2 | 建筑施工 | 1名 |
| 3 | 财务与经济 | 1名 |
| 4 | 消防安全 | 1名 |
| 5 | 法律 | 1名 |

3. 专家人数与形式

专家应从《广东省政府采购专家库》中选取，需5名具备高级专业技术职称，并熟悉建筑施工、养老服务、财务与经济、工程建设或消防领域。

4. 论证形式与深度

论证形式：通常采用专家论证会方式。鉴于项目涉及既有建筑改造的复杂性，建议组织现场踏勘，实地考察项目拟改造场址的现状（如加装电梯条件、消防通道情况等）。

二、重点论证内容要求

（一）项目必要性论证

规划符合性：对接越秀区发展经济措施、国家医养结合指导意见；

供需缺口：越秀区老龄化率、现有养老设施数量及床位供给等情况；

定位合理性：功能、收费定位与区域经济水平和老年人支付能力是否匹配。

（二）建设方案可行性

消防与结构安全：既有建筑改造满足《建筑设计防火规范》情况；

适老化标准：是否严格执行《老年人照料设施建筑设计标准》（JGJ 450-2018），无障碍设施、电梯配置、防滑地面等细节；

空间利用：床均面积指标合理性，养老-医疗-康复功能配比均衡；

绿色节能：评估绿色建筑星级及可再生能源利用。

（三）“医养融合”运营方案科学性

模式选择：明确“养办医”、“医办养”或“上居下医”垂直模式，论证与周边三甲医院绿色通道、双向转诊机制；

智慧养老赋能：可穿戴设备、远程健康监测、一键呼叫及“五床联动”机制；

运营组织：医疗/护理团队配置、第三方运营可行性、医疗风险

防控及应急预案；

（四）投资估算与经济合理性

造价控制：审查单方造价是否偏离同类标准，充分识别加固、管线迁移等隐性成本；

财务可持续：入住率爬升预测、盈利能力分析（医保+自费+养老收入）、投资回收期合理性。

（五）社会效益与风险评估

社会效益：提升老年人获得感、助推“居家-社区-机构”协调医养体系；

风险防控：消防/结构安全风险、运营风险（入住率保障）、邻避效应、财务风险；

特殊影响：树木保护专章、历史文化保护、防范大拆大建。

（六）编制依据规范性

核查可研报告引用的法规/标准是否为最新版本，编制依据完整规范。

三、专家论证程序与结论要求

（一）资料准备及议程

提前向专家提供可研报告等。

论证会包含汇报、现场踏勘、专家质询、闭门讨论并形成书面意见。

（二）书面论证意见必备要素

总体评价：可研报告内容及深度是否满足要求；

分项评估：必要性、建设方案、投融资、运营方案等逐一出具意见；

风险可控性：对安全、运营、财务、社会稳定风险评价；

修改清单：区分“强制性条款”（必须修改）与“建议性条款”。

3. 专家承诺

须签署承诺书，保证独立、客观、保密，遵守相关规定。

四、专家论证结论

最终出具的《专家论证意见》应明确包含以下定性结论：

必要性与可行性：项目是否属于“确有必要、且具备实施条件”。

风险可控性：针对老城区改造的安全、邻避、财务风险提出的措施是否充分。

修改意见：列出必须修改的强制性条款（如“消防通道不满足规范，需调整设计方案”）和建议性条款（如“建议增加认知症照护专区床位比例”）。

第三部分

一、本项目采用综合评分法评审。

二、评审小组先对响应文件进行资格性评审，通过资格审查的有效供应商方有资格进入技术、商务及价格的详细评审，最后评审小组出具评审报告。

三、评分及其统计:按照评审程序、评分标准以及权重分配的规定，评审小组各成员分别就各供应商的技术、商务、价格情况进行评审得出其综合得分。

四、评审小组按得分顺序推荐综合评分最高分的报名人为中选人，若有两个或两个以上报名人得分相同，按报价由低到高顺序确定中选人。得分且报价相同的，由评审小组采取投票的方式确定中选人。

| 评审因素 | 评审标准 | |
|------|---|--|
| 分值构成 | 商务部分 30.0 分 技术部分 60.0 分 报价得分 10.0 分 | |
| 技术部分 | 服务方案 (15分) | 对各供应商根据服务内容制定的服务方案进行综合评审： 1、目标明确、内容详细，服务方案合理可行、亮点多、针对性强，得 15 分； 2、目标比较明确、内容比较详细，服务方案比较合理可行、亮点较多、针对性较强，得 10 分； 3、目标基本明确、内容一般，服务方案基本可行、有针对性，得 5 分； 4、目标内容不可行一般，服务方案不可行的，得 1 分。 注：其他或无响应的，得 0 分。 |
| | 质量保证措施 (15分) | 根据供应商对本可行性研究报告论证的意见与建议进行评审： 1、意见与建议具有建设性及针对性，且详细、可行，得 15 分； 2、意见与建议具有建设性较为合理的，得 10 分； |

| | | |
|------|-------------------------------|--|
| | | <p>3、意见与建议具有建设性，且内容详细，但可行或针对性略有欠缺，得5分；</p> <p>4、意见与建议没有建设性或不详细、或不可行，得1分；</p> <p>注：其他或无响应的，得0分。</p> |
| | <p>企业经营管理规章制度情况 (15分)</p> | <p>根据供应商的技术档案管理、内部质量控制、财务管理等企业经营管理规章制度情况进行评审。</p> <p>1、经营管理规章制度完整，科学性、合理性、可执行性最强，描述清晰的，得15分；</p> <p>2、经营管理规章制度基本完整，科学性、合理性、可执行性较强，描述较为清晰的，得10分；</p> <p>3、企业经营管理规章制度一般的，得5分；</p> <p>4、经营管理规章制度不完整，科学性、合理性、可执行性较弱，描述不够清晰的，得1分；</p> <p>注：其他或无响应的，得0分。</p> |
| 商务部分 | <p>拟投入本项目的服务人员 (25分)</p> | <p>拟投入本项目的服务人员：</p> <p>1、具有一级注册造价工程师（建筑）的人员，提供1人得3分，最高得9分。</p> <p>2、具备中级及以上专业技术职称的，得3分，最高得6分。</p> <p>注：本项最高得15分。第1项、第2项人员证书不重复计算。提供上述有效证书扫描件。</p> |
| | | <p>为本项目团队配备的专业人员（项目负责人除外）：</p> <p>1、团队服务人员≥ 3人，得3分；</p> <p>2、团队服务人员均具有本科及以上学历的，得2分。</p> <p>注：需提供个人学历证书。</p> |
| | | <p>供应商有聘任律师或律师事务所作为法律顾问的，得5分，无不得分。</p> <p>注：供应商委托律师事务所作为常年法律顾问的，需提供供应商与律师事务所签订的常年法律顾问的合同复印件，不提供不得分。</p> |
| | <p>履约能力 (6分)</p> | <p>根据供应商提供的在有效期内的质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系认证证书进行评审，每具有一项得2分，最高得6分。</p> <p>注：需提供证书扫描件及在全国认证认可信息公共服务平台上对证书的查询结果截图为证明材料。</p> |
| | <p>自有专家库设置 (7分)</p> | <p>拥有自有专家库，库内专家货物类、工程类、服务类专业类别齐全，每一类专家库具有不少于100位专家，以上条件完全满足的得7分；无或其他不得分。</p> <p>注：（提供专家库系统登录界面和抽取专家系统</p> |

| | | |
|------|-----------------|--|
| | | 界面,专家数量数据界面。提供专家库内货物类、工程类、服务类各类别不少于 100 名专家的相关信息表(信息表的内容至少包括专家姓名、专业类别、职称信息,否则本项不得分。) |
| | 电子招投标系统 (7分) | 供应商自有(含自行开发或采购第三方)电子招标投标系统的得 7 分,无得 0 分。 注:需提供网址及网页截图,截图需能体现招标、投标和评标、自动抽专家等功能,如不清或者不提、提供不全不得 0 分。 |
| 投标报价 | 投标报价得分 (10分) | 价格分采用低价优先法计算,投标报价得分= $(\text{评标基准价}/\text{投标报价}) \times \text{价格分值}$ 【注:满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价,其价格分为满分。】 |

第四章 响应文件格式（参考）

响应文件

项目名称：

响应供应商名称（盖章）：

响应供应商地址：

联系人：

联系电话：

日期：

格式 1

营业执照

格式 2

信用信息

供应商未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单,以“信用中国”(www.creditchina.gov.cn)或中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询结果为准。

格式 3

参加本次采购服务的中介机构须为入驻“广东省网上中介服务超市”的机构

格式 4

法定代表人/负责人证明书

广州市越秀区东山福利院：

_____同志，现任我单位_____ 职务，为法定代
表人，特此证明。

签发日期： 年 月 日

响应供应商名称（加盖公章）：_____；

附：

法定代表人性别：_____；

年龄：_____

联系电话_____；

身份证号码：_____；

营业执照号码：

经济性质：

主营：

兼营：

粘贴法定代表人身份证复印件正反面

格式 5

法定代表人/负责人授权书

广州市越秀区东山福利院：

兹授权_____同志，为我单位授权代表，参加贵方组织的**广州市越秀区“医养融合”养老服务设施改建提升项目可行性研究报告论证服务**的评选活动，以我单位的名义并代表我单位签署所有响应文件，并全权处理响应活动中的一切事宜，其在该项目响应活动中的一切行为对我单位具有法律约束力。

响应供应商名称（加盖公章）：_____；

法定代表人（签名或盖私章）：_____；

有效期限：至 年 月 日

签发日期： 年 月 日

附：

授权代表性别：_____； 年龄_____； 职务：_____；

身份证号码：_____； 联系电话：_____；

粘贴被授权代表身份证复印件正反面

格式 6

报价函

致：广州市越秀区东山福利院

我方愿意以人民币大写 _____ (¥ _____) 为报价，按用户需求的工作内容承担 广州市越秀区“医养融合”养老服务设施改建提升项目可行性研究报告论证服务 服务并按要求完成。我公司对用户需求书全部内容及要求认可，并予以执行。

响应供应商名称（签章）：

日 期： 年 月 日

格式 7

商务部分

- 1、拟投入本项目的服务人员
- 2、法律顾问
- 3、履约能力
- 4、自有专家库设置
- 5、电子招投标系统

格式 8

技术部分

- 1、服务方案
- 2、质量保证措施
- 3、企业经营管理规章制度情况