

# 项目业主采购需求书

1	名称	电白区养老服务基础设施扩容提质项目可行性研究报告编制服务
2	项目业主情况	项目业主名称：茂名市电白发展集团有限公司； 地址：广东省茂名市电白区电海街道电白大道西 299 号； 联系电话：0668-5222802； 联系人：杨工。
3	服务类型名称	会计师事务所服务、工程咨询
4	对中介服务机构 的资质要求	1. 中介服务机构资质要求： (1) 具备会计师事务所执业证书 (2) 具备可行性研究报告编制服务能力 2. 需要回避的机构：无。
5	服务内容和服 务要求	1. 项目规模：项目主要对电白区范围内 8 家现有养老机构、7 处办公楼、5 处医院大楼、7 个卫生院等 27 个存量国有物业进行提质升级改造，改造为养老机构，将其纳入电白区养老服务体系。项目预计改造建筑面积约 93551.61 平方米，改造后提供普惠养老机构床位 2155 个，本项目建设内容主要围绕现有建筑、基础设施、功能布局进行优化升级，补齐养老服

务设施短板，完善生活照料、康复护理、消防安全、无障碍设施、智慧化管理等核心功能，打造价格可负担、服务有保障、环境舒适安全的普惠型养老机构，推动电白区养老服务体系提质增效。

## 2. 服务内容：

(1) 明确 27 个存量国有物业改造为养老机构的战略意义、政策机遇。

(2) 对每个存量国有物业周边资源进行可行性分析。

(3) 对每个存量国有物业进行可行性分析，包括现状描述、改造方案、存在障碍及解决建议等

(4) 对项目进行整体财务可行性分析。

(5) 对项目的经营权转让方案进行可行性分析。

(6) 对与项目有关的政策红利进行分析。

(7) 27 个存量国有物业整体可行性评级（推荐/谨慎推荐/不推荐）。

## 3. 服务要求：

(1) 吃透政策和需求：既要符合国家养老、盘活国资的大方向，又要满足政府和投资方的核心诉求。

(2) 分析要能落地：找到真正的难题，给出具体解决建议。

(3) 评级有依据：给 27 个存量国有物业分“推荐 / 谨慎推荐 / 不推荐”，每级都说明理由。

(4) 财务测算缜密：对报告中涉及的财务测算必须合理、准确、所有数据有依据。

		<p>(5) 税费分析务实：对报告中涉及的税费分析，必须严格遵守国家相关法律规定，并结合项目本身的特点，做出切合项目的税费分析。</p> <p>(6) 可行性分析落地：改造方案、解决建议，不做空泛表述，确保方案能落地、有收益财务测算，税费分析，与实际业务结合性高，项目落地性强。</p>
6	合同履行地点	履行地点：茂名市电白区。
7	公开选取方式和计价标准	<p>1. 公开选取方式：方案择优选取。</p> <p>2. 报价方式：最高限价，按实结算。</p> <p>3. 计价标准：服务金额为 40 万元（未下浮金额）。下浮率在 30%—50%区间的报价为有效报价。投标报价已包含为完成本服务工作所产生的全部费用，包括但不限于人工、设备、材料、差旅、税费等费用。签约合同价按服务金额结合中标下浮率计算确定。</p>
8	服务时间	本项目采购合同自双方签字并加盖公章后生效。本项目服务期为自合同签订之日起，至合同约定义务完成时截止。
9	验收	以合同约定为准。
10	结算方式	以合同约定为准。
11	违约责任	当事人一方违约导致合同目的无法实现的，守约方有权解除合同，并要求违约方赔偿因此造成的实际损失及可预见的间接损失。因不可抗力致使不能实现合同

		目的，任何一方均有权解除合同，根据实际情况部分或全部免除责任，但应及时通知对方并提供证明。合同解除后，未履行部分终止执行，已履行部分据实结算。
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》等法律和广东省网上中介服务超市相关管理制度相抵触。</p> <p>对于合同履行中出现的纠纷，双方应协商解决。协商不成的，通过诉讼的方式解决。</p>
13	备注	<p>1. 中介服务机构上传的响应文件至少包括：报价函、具备履行合同所必需的专业技术能力的承诺书及其它材料、拟投入的项目人员、整体服务方案等，响应文件不得超过 200 页。</p> <p>2. 合同的实质性内容，应当与采购公告、采购结果的内容一致。合同的实质性内容是指合同标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限、履行地点和方式、违约责任和解决争议方法等(即表格中的序号 1-10)。</p> <p>3. 合同的变更、终止等，适用《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定。</p> <p>4. 方案择优选取方式即本次采购的选取方式，将由业主方组织评审专家对从广东省网上中介服务超市上的中介服务机构名单及其上传的响应方案进行评审。评审专家根据项目实际情况和报价文件响应情况，综合比较服务响应、人员、价格等因素后，评审分数最高的中介服务机构将作为最终选定的服务机构。其中此过程所产生的费用将由最终选定的服务机构支付。</p>