

江门市新会区本级行政事业单位 经营性资产经营权有偿出让项目 咨询服务项目需求书

一、中介服务机构资格(资质)要求

1、供应商应为在中华人民共和国境内注册的具有独立承担民事责任能力的法人或其他组织;

2、编制服务单位需要具备工程咨询甲级资信;

3、供应商无不良记录,近三年内没有因违法、违规行为被国家有关部门予以通报并处于处罚期内的情况;

4、供应商未被列入“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;

5、本项目不接受联合体服务,且供应商不得以任何方式转包或分包本项目;

二、服务内容及要求

1、服务名称:江门市新会区本级行政事业单位经营性资产经营权有偿出让项目咨询服务项目。

2、合同履行地点:广东省江门市。

3、服务内容:拟委托咨询单位编制《江门市新会区本级行政事业单位经营性资产经营权有偿出让项目实施方案》、

《江门市新会区本级行政事业单位经营性资产经营权有偿出让项目经营权出让协议》、《江门市新会区本级行政事业单位经营性资产经营权有偿出让项目可行性论证报告》（以上名称为暂定名，最终以甲方要求为准）。项目经营权转让期限共计为 30 年，转让经营权的行政事业单位经营性资产共计 3690 项，资产用途包含住宅、商业、办公、工业、土地等，总面积为 133.38 万平方米。项目投资初步匡算约 5 亿元。（实际金额以最终定价为准）。

三、提交成果

1.《江门市新会区本级行政事业单位经营性资产经营权有偿出让项目实施方案》，提供正式报告不少于 3 份。

2.《江门市新会区本级行政事业单位经营性资产经营权有偿出让项目经营权出让协议》，提供正式报告不少于 3 份。

3.《江门市新会区本级行政事业单位经营性资产经营权有偿出让项目可行性论证报告》，提供正式报告不少于 3 份。

4.以上所有成果均需提交纸质版（按照行业标准加盖资质章）以及电子版 PDF。

5.供应商必须按照合同约定的时间开展项目工作。供应商所提供的成果必须符合国家及行业等有关方面的规定和标准，应确保其所提供资料的真实性、有效性及合法性，否则，由此引起的任何责任由其自行承担。

四、采购结算和公开选取方式

1、计费依据：根据国家计划委员会 1999 年颁布的《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》(计价格[1999]1283 号)、《广东省工程咨询协会关于印发 PPP 项目咨询服务收费参考（试行）的通知》（粤咨协[2016]28 号）《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格(2015) 299 号)，本项目采购预算结合市场情况进行调节，最高限价 61.50 万元(含税)。

2、公开选取方式：方案择优选取。

五、服务承诺

1.对项目有关情况保密，保证所有资料不泄露。

2.确定中选人后，中选人在 3 个工作日内与江门市新会区住房和城乡建设局接洽，在 10 个工作日内与江门市新会区住房和城乡建设局按照采购公告确定的内容以及网上报名承诺书有关内容签订中介服务合同。

六、服务时间

按合同双方自行约定。暂定在签订合同后 30 个自然日内完成并提交相关成果，如资料提交延误或不可抗力原因则相应适当推迟提交相关成果。

七、验收

咨询报告需要符合财政局等主管部门要求，并通过采购主体验收。

八、结算方式

(一) 服务单位按照合同要求完成项目服务内容后提供初稿，并向采购方提供结算材料，采购方在核实情况后 30 个工作日内支付至合同总额的 30%。

(二) 服务单位按照合同要求完成项目服务内容后提供正式成果，并向采购方提供结算材料，采购方在核实情况后 60 个工作日内支付至合同总额的 100%。

(三) 服务单位向采购方申请付款时，需先向采购方提供相当于采购方付款金额的，税点为 6% 的增值税普通发票。

九、违约责任

(一) 采购方和服务单位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。

(二) 采购方和服务单位一方明确表示或者以自己的行为表明不履行合同义务的，对方可以在履行期限届满之前要求其承担违约责任。

(三) 采购方和服务单位一方未支付价款或者报酬的，对方可以要求其支付价款或者报酬。

(四) 采购方和服务单位可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。采购方和服务单位就迟延履行约定违约金的，违约方支付违约金后，还应当履行债务。

十、解决争议方式

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，但补充合同不得与法律法规和有关政府采购政策相抵触。对于合同履行中出现的纠纷，双方应协商解决，协商不成的，通过仲裁方式解决。

十一、综合评分表

评分项目 /权重	评审因素	评审指标
技术评分 (60%)	项目的情 况理解 (40分)	考查、对比响应人对项目背景、实施内容等基本情况的理 解：项目情况理解准确、到位的，得 40 分； 项目情况理解较准确、到位的，得 20 分； 项目情况理解一般的，得 10 分； 项目情况理解不准确、不到位的，得 0 分。
	响应服务 计划 (20分)	考查、对比响应人所投报服务计划的合理性、可行性：响 应服务计划合理、可行的，得 20 分； 响应服务计划较合理、可行的，得 15 分； 响应服务计划一般的，得 10 分； 响应服务计划较差的，得 5 分。
商务评分 (30%)	经营业绩 (20分)	服务商须提供 2021 年以来同类项目服务业绩。 注：提供合同关键页（含签订合同双方的单位名称、合同 项目名称、含签订合同双方的落款盖章、签订日期的关键 页）复印件或验收报告复印件作为证明材料，业绩时间以 合同签订日期为准。（提供一个得 5 分，本项最高得分为 20 分。）

	完工期 (10分)	<p>考查、对比是否有针对本项目制定的项目实施进度计划，进度计划是否详细可行、合理，是否以严谨且可执行的保障措施实现本项目对时间的要求：</p> <p>完工期满足或优于需求文件要求，且进度计划详细可行、合理的，得10分；</p> <p>完工期满足或优于需求文件要求，且进度计划一般的，得6分；</p> <p>完工期满足或优于需求文件要求，且进度计划较差的，得2分。</p>
价格评分 (10%)	报价 (10分)	<p>以有效响应人报价中价格最低的投标报价为基准价，定其基准价格分为10分；</p> <p>响应人的价格得分= (基准价/响应人报价) ×10 (精确到小数点后两位) 分。</p>

江门市新会区住房和城乡建设局

2026年6月1日

