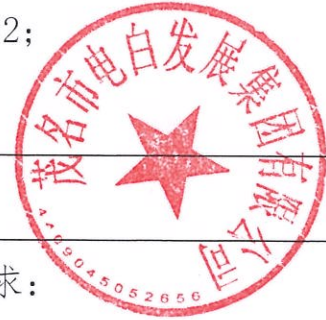


项目业主采购需求书

1	名称	电白区养老服务基础设施扩容提质项目尽职调查服务
2	项目业主情况	<p>项目业主名称：茂名市电白发展集团有限公司；</p> <p>地址：广东省茂名市电白区电海街道电白大道西299号；</p> <p>联系电话：0668-5222802；</p> <p>联系人：杨工。</p>
3	服务类型名称	会计师事务所服务
4	对中介服务机构的资质要求	<p>1. 中介服务机构资质要求：</p> <p>(1) 具备会计师事务所执业证书</p> <p>(2) 具备尽职调查服务专业技术能力，提供承诺书</p> <p>2. 需要回避的机构：无。</p>
5	服务内容和 service 要求	<p>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，改造为养老服务机构，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</p>



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) 对 27 个存量闲置国有物业项目进行信息统计。

(2) 对 27 个存量闲置国有物业项目的资料进行搜集及审核，包括不动产权证、建设过程中的相关证件（立项批复、规划许可证等）、产权方营业执照、现有租赁合同等。

(3) 对 27 个存量闲置国有物业项目进行实地踏勘，了解项目具体情况，如区位与周边、场地硬件情况、周边配套情况等。

(4) 对 27 个存量闲置国有物业项目及其权属公司进行第三方数据核查（征信、涉诉、产权等）。

(5) 对 27 个存量闲置国有物业项目进行访谈并进行记录（产权方/运营方/周边居民等）。

(6) 合规性判断。是否符合当地养老产业规划、用地性质是否适配养老用途（自然资源局备案信息）。

(7) 风险性分析。对项目的法律风险、资产风险、合规风险、运营风险等方面进行分析。

二、服务要求

(1) 全域覆盖无死角：27个项目全量纳入服务范围，确保无遗漏、无跳项。

(2) 聚焦国资特性：紧扣国有闲置物业核心属性，严格遵循国有资产监管规范，重点把控产权归属、处置合规性及政策约束等关键环节，保障服务适配性。

(3) 数据真实可溯源：所有统计信息、核查结果均留存原始凭证（含资料复印件、实地影像、访谈记录等），做到来源可查、去向可追。


(4) 保密合规严执行：严守国有资产信息及权属方商业机密，所有成果资料仅限甲方指定人员查阅，严禁向第三方泄露。

(5) 文档规范标准化：输出成果统一格式，实现分类清晰、检索便捷，保障档案管理规范化。

(6) 核查深度达标：证件审核核实有效性与一致性，实地踏勘聚焦场地硬件、区位配套等核心维度，第三方数据交叉验证，异常情况专项说明，确保核查质量。

(7) 访谈调研全面：精准采集合作意向、政策支持、民生需求等关键信息，为决策提供全面支撑。

		<p>(8) 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> <p>(9) 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>
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 38 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

		<p>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。</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》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</p>

		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。
--	--	--------------------------------

