

公开选取需求书

公开选取项目名称：智慧区 PPP 项目降本增效及股权结构优化咨询服务

公开选取人：惠州潼湖生态智慧区管理委员会

日期：2026 年 6 月



一、项目名称

智慧区 PPP 项目降本增效及股权结构优化咨询服务

二、项目业主情况

- 1.业主名称:惠州潼湖生态智慧区管理委员会
- 2.地址:广东省惠州市惠城区智慧东路 333 号智联大厦
- 3.联系人:何工
- 4.联系电话:0752-3278821

三、中介服务名称

智慧区 PPP 项目降本增效及股权结构优化咨询服务

四、对中介服务机构的资质要求

- 1.中介服务机构需具备工程咨询资质，专业为市政公用工程-项目咨询，资信评价为甲级;
- 2.无需要回避的机构;
- 3.无其他超出法律法规和行业管理规定的要求。

五、服务内容和 service 要求

(一)项目基本情况

惠州潼湖生态智慧区创新与总部经济区首期道路智慧大道市政基础设施项目，采用政府和社会资本合作（PPP）模式实施。本项目包括“惠州潼湖生态智慧区创新与总部经济区首期道路”和“智慧大道市政基础设施项目”两个 PPP 项目单项工程，项目总投资约 35.75 亿元，政府支出责任约 48.6 亿元。本项目合作期限 10 年，建设期 3 年，运营期 7 年，至 2027 年 3 月结束。

目前，本项目两个单项工程均已竣工验收，其中，惠州潼湖生

态智慧区创新与总部经济区首期道路于 2021 年 4 月进入运营期；智慧大道市政基础设施 PPP 项目单项工程于 2022 年 5 月 29 日进入运营期。当前，项目正全力推进工程结算相关工作。

(二)具体服务内容

1.PPP 项目谈判磋商及优化调整

严格遵循 84 号文的相关要求，协助政府方统筹开展多方磋商与谈判协调。对接中标社会资本方（中交联合体）、合作金融机构等相关参与主体，通过磋商谈判，争取合理调整项目投资收益率，适度延长项目合作期限；同步优化现有融资架构，重新制定贷款本息还款计划，争取实现融资利率下调、贷款期限合理展期等。通过项目合同条款与融资方案系统性优化，平滑跨年度财政支出节奏，保障项目持续平稳运营。

(1) 项目合同条款及融资结构优化设计

结合项目运营现状、仲恺高新区财政承受能力、行业收益基准等因素，提出项目投资收益率、项目合作期限、付费方式等关键条款的优化调整建议；

对接项目金融机构，研究制定融资利率下调、还款计划重构、贷款期限展期等优化方案，有效降低项目融资成本与年度还款压力。

(2) 多方谈判统筹与协调

全程参与中交联合体、金融机构等主体的磋商谈判。梳理重点谈判条款，拟定谈判策略、沟通口径，推动各方达成一致意见，形成合法有效的书面约定。

(3) 协议调整



结合前述工作成果，针对原项目合同、融资协议等文件提出优化调整建议，协助拟订《项目合同补充协议》《融资调整协议》等文件，同步形成谈判纪要及履约保障建议。

2. 股权结构优化路径谋划与方案编制

依据存量 PPP 项目处置及国有资产管理相关政策法规，结合仲恺高新区财力承载状况与相关主体实际运营情况，科学谋划股权优化实施路径与落地方案，协助项目实施机构推动 PPP 项目股权平稳优化与权责顺畅过渡。

(1) 股权优化可行性论证

研判股权优化政策依据、合规边界，结合 PPP 项目财务状况、资产估值、拟承接主体的财务状况等，论证股权优化必要性与可行性。

(2) 股权优化方案设计

确定股权估值方法、交易结构、资金来源、支付节奏、交割流程，明确承接主体、标的、对价、时限及风险防控措施。

(3) 方案编写

编写《潼湖生态智慧区市政基础设施 PPP 项目股权结构优化实施方案》，为实施机构实开展股权结构优化工作提供指导。

(4) 落地执行支撑

协助实施机构及相关主体推进股权结构优化谈判、协议签订、资产移交等工作，保障项目权属、运营责任平稳过渡，有效缓解区级财政长期支出压力。

(三) 服务要求

1.中选机构需安排专业人员负责本项目，确保资料编制的规范性、准确性；

2.严格按照项目时间要求推进各项工作，及时对接业主及相关主管部门，反馈工作进展；

3.对项目过程中获取的业主单位相关资料、数据承担保密责任。

六、合同履行地点和方式

1.服务时间:2026年6月至完成PPP项目降本增效及股权优化。

2.服务地点:惠州市仲恺高新区

3.服务方式:根据工作需要配合到项目所在地及相关主管部门开展对接工作。

七、公开选取方式和计价标准

1.公开选取方式:方案择优选取。

2.报价方式:报价区间为45万元-75万元(含税)。包含开展工作所需全部相关费用，采购人不再额外支付其他费用。

八、其它要求

(一)根据财政部《关于推动解决政府采购异常低价问题的通知》(财库〔2026〕2号)要求，当报价出现异常低价时，将启动审查，届时应配合相关资料。

(二)合同期内如发生人身安全及其它事故，一切责任和经济补偿均由中选人负责。

(三)确定中选人后，合同须按有关规定报有关部门审定。



(四) 中选人在接到选取人的通知后，须安排项目负责人于2个工作日内，到选取人办公地点领取项目的“公开选取中介机构通知书或项目相关资料”，领取时须提供该项目负责人的授权委托书的复印件（含身份证复印件，领取时，须出示身份证原件）

(五) 以上要求及其他未尽事宜，以双方签订的合同或协议为准。