云南省楚雄彝族自治州禄丰县养老服务综合体建设项目（二次）

社会资本采购资格预审公告

本项目云南省楚雄彝族自治州禄丰县养老服务综合体建设项目经禄丰县人民政府同意采用政府和社会资本合作（PPP）模式实施。大成工程咨询有限公司受禄丰县民政局（以下简称“采购人”）委托，根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》（国务院令第 658 号）、《关于印发政府和社会资本合作模式操作指南（试行）的通知》（财金[2014]113 号）、《关于印发政府和社会资本合作项目政府采购管理办法的通知》（财库[2014]215 号）、《关于印发〈政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法的通知〉》（财库[2014]214 号）等有关法律、法规以及州市规范性文件的规定和要求，经禄丰县政府采购部门同意，对云南省楚雄彝族自治州禄丰县养老服务综合体建设项目（二次）,面向全国公开采用竞争性磋商方式采购社会资本，现进行资格预审。特邀请有兴趣、符合条件的社会资本（以下简称申请人）参与资格预审，现将资格预审有关事宜公告如下：

1.采购条件

云南省楚雄彝族自治州禄丰县养老服务综合体建设项目已完成《物有所值评价报告》和《政府财政承受能力论证》工作，并经专家评审和财政部门审查通过，《PPP 项目实施方案》已由禄丰县人民政府批准，并授权禄丰县民政局作为项目实施机构，授权禄丰县开发投资有限公司作为政府方出资代表。

2.项目概况

2.1 项目名称：云南省楚雄彝族自治州禄丰县养老服务综合体建设项目（二次）

2.2 建设地点：本项目建设地点位于楚雄州禄丰县金山镇南雄社区红苍村民小组

2.3 建设规模及内容

项目总用地面积 86668 平方米(约 130 亩)，总建筑面积为 123227.76 平方米，平米投资为 5274.79 元/㎡。

主要技术经济指标：

云南省禄丰县养老服务综合体项目技术经济指标				
项目		指标	单位	备注
用地面积		86668.00	㎡	130 亩
总建筑面积		123227.76	㎡	1700 床
其中	地上建筑面积	111600.20	㎡	
	地下建筑面积	11627.56	㎡	
其中	康复综合楼	34673.40	㎡	12F，病床 100 床、养老床位 340 床
	体检护理中心	3769.80	㎡	3F
	后勤保障综合楼	7434.00	㎡	6F
	医养结合病房	6998.40	㎡	6F，100 床
	综合楼	8572.80	㎡	6F
	中端疗养院	8280.00	㎡	6F，500 床
	高端独栋养老	7200.00	㎡	3F，7 栋，100 床
	高端合院养老	8400.00	㎡	3F，8 栋，200 床
	老年公寓	19800.00	㎡	11F，9 栋，360 床
	活动会所	1800.00	㎡	
	庭院廊台	4351.80	㎡	
	污水处理站	320.00	㎡	
建筑基底面积		20132.80	㎡	
绿地面积		30333.80	㎡	
容积率		1.42	/	
绿地率		35.00%		
建筑密度		23.23%		
停车位		600	个	
其中	地上停车位	400	个	
	地下停车位	200	个	

2.4 投资规模:

本项目总投资估算为 65000.00 万元。其中：

⑴建筑安装工程费用　34878.82 万元，占总投资的 53.66%；

⑵设备及工器具购置费 10000.00 万元，占总投资的 15.38%；

⑶工程建设其他费用　12001.34 万元，占总投资的 18.46%；

⑷预备费　3590.31 万元，占总投资的 5.52%；

⑸建设期贷款利息　4529.54 万元，占总投资的 6.97%。

3.采购需求

3.1 运作方式:DBFOT（设计-建设-融资-运营-移交）。

3.2 合作期限:合作期限为15年（建设期为3年，运营期为12年）。

3.3 回报机制:可行性缺口补助。

3.4 采购范围:本项目的投融资、运营、维护更新及移交等工作；项目工程施工总承包将在确定PPP社会资本方后依法进行招标。

3.5 项目投融资结构：

本项目资本金比例设定为项目总投资估算的 30%，项目资本金为 19500万元人民币。其中：政府方出资 1950万元，出资比例为 10%；成交社会资本方出资17550万元，出资比例为 90%。缺口部分为债务性资金，由成交社会资本方负责筹集，政府不再承担融资及融资担保责任。

项目公司注册资本为19500 万元人民币，其中：政府方出资 1950万元，持股比例为 10%；成交社会资本方出资 17550 万元，持股比例为 90%。

4.申请人资格要求

申请人（若为联合体，指联合体各方）应满足《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《政府采购竞争性磋商采购方式管理办法》《政府和社会资本合作项目政府采购管理办法》中所规定的条件外，还应满足以下资格条件：

4.1 主体要求

4.1.1 申请人须是中华人民共和国境内依法注册的企业法人实体，也可以是由企业法人实体组成的联合体。

4.1.2 若申请人以联合体形式参与，则须明确联合体牵头人，联合体成员不得超过3家，且联合体各成员方不得再单独或加入其他联合体参加本项目的资格预审。

4.1.3 单位负责人（即单位法定代表人或者法律、行政法规规定代表行使职权的主要负责人）为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加本项目采购（国务院国有资产监督管理机构直接监管的中央企业除外）。

4.1.4 根据本项目特点，本次资格预审要求申请人还需具备条件如下：

（1）具有独立承担民事责任的能力

申请人为中华人民共和国境内依法注册的企业法人，且合法存续的企业，具有投融资和运营维护管理能力。

（2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度

申请人商业信誉良好，在经济活动中无重大违法违规行为，自 2014 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日财务会计资料无虚假记载、银行和税务信用评价系统中无不良记录，且没有处于被责令停业，投标资格未被暂停或未取消，财产未被接管、冻结、破产等状态，无被禁止市场准入情形。

4.2 财务要求

申请人（若为联合体，则为联合体各方）自 2014 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日（如申请人成立不足三年，应自成立之日起至递交之日）每年均为盈利，且年度财务报告应当经具有法定资格的中介机构审计并出具标准无保留意见，财务状况良好，没有处于财产被接管、冻结、破产或其他不良状态、无重大不良资产或不良投资项目。

4.3 融资能力：

（1）资本金出资能力证明：申请人具有不低于 3000 万元的银行存款余额（若为联合体，则联合体牵头人或负责融资的成员提供）；

（2）具备为本项目多渠道融资的资源和经验，申请人须提供累计额度不低 4 亿元投融资能力证明材料（若为联合体，则联合体各方可累加）。

注：投融资能力证明材料可为不同银行或金融机构出具的授信额度或贷款意向书。

4.4 专业技术能力

根据本项目特征，提供具备实施本项目专业技术能力和运营能力的承诺函。

4.5 人员要求

主要人员必须是申请人为其购买养老保险、工伤保险等社会保障的在册在职人员。

4.6 业绩要求

申请人近 5 年在国内至少具有一个类似项目（养老院项目或医院项目的运营业绩，且项目管理运营正常）。（若为联合体投标的，联合体成员分别提交业绩材料，业绩可累加），以中标通知书或运营管理合同或委托管理合同等为准。

4.7 其他要求

4.7.1 申请人（若为联合体，则为联合体各方）商业信誉良好，在经营活动

中未因违法违规行为受到行政处罚或因违法违规行为正在接受行政执法调查。参加本次采购活动前三年内（2014 年 1 月 1 日至今），在经营活动中没有重大违法记录；无因自身违约或不恰当履约引起的合同被提前终止或收回的记录。

4.7.2 申请人（若为联合体，则为联合体各方）的单位、企业法定代表人无行贿犯罪记录，递交文件时需提供单位注册所在地检察院在此公告发布之日后出具的前三年的《行贿犯罪档案查询结果告知函》原件。

5.资格预审文件的获取

5.1 凡有意参加申请者，请于 2017 年 11 月 20 日至 2017 年 11 月 24 日，上午 9:00-12:00，下午 14:30-17:30（北京时间，下同），到大成工程咨询有限公司（昆明市世纪金源大道世纪金源商务中心 2 幢 19 楼）办理报名并获取资格预审文件。

报名时须携带以下证件材料购买文件，以下资料需 A4 纸按顺序装订成册。（查验原件，留复印件）：

5.1.1 合格的工商营业执照副本（须原件，复印件加盖公章）

5.1.2 税务登记证副本（须原件，复印件加盖公章，三证合一企业无需提供）

5.1.3 组织机构代码证副本（须原件，复印件加盖公章，三证合一企业无需提供）

5.1.4 财政部财库【2016】125 号《财政部关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》指定的网站的失信证明查询网络截图；（复印件盖鲜章）。

5.1.5 法定代表人身份证明及授权委托书（原件），附法定代表人及被授权人身份证（原件及复印件加盖公章）；

5.1.6 联合体协议书（须原件，复印件加盖公章，联合体适用）

5.1.7 若为联合体申请，上述第（1）—（4），联合体双方均需提供。

5.2 上述资料携带不全的，不予出售竞争性磋商资格预审文件，资格预审文件每套售价 600.00 元，售后不退。

5.3 报名时的资料查验不代表资格审查的最终通过或合格，申请人最终资格的确认以本项目资格预审评审小组评审结果为准。

5.4 本项目不接受邮购资格预审文件。

6.资格预审申请文件的提交

6.1 资格预审时间：2017 年 12 月 12 日 09：00（北京时间），逾期送达、未送达指定地点或密封不合格的资格预审申请文件，不予受理。

6.2 资格预审地点：楚雄州禄丰县公共资源交易中心三楼开标室

6.3 资格审查方法：本次资格预审采用合格制。

7 发布公告的媒介

本次资格预审公告、更正和资格预审结果等与本项目有关的信息均在云南省政府采购网、中国政府采购网发布。

8.联系人：

采 购 人：禄丰县民政局

地　　址：楚雄州禄丰县金山镇世纪大街中段（县体育馆西侧）

联 系 人：杨茂林

电　　话：0878-4121709

邮　　箱：2226011475@qq.com

采购代理机构：大成工程咨询有限公司

地 址：昆明市世纪金源大道世纪金源商务中心 2 幢 19 楼

联 系 人：张 丽

电 话：133 6880 7986

邮 箱：308006257@qq.com