

景东县公墓建设项目特许经营（DBFOT） 招标公告

1、招标条件

本招标项目景东县公墓建设项目特许经营（DBFOT）参照《国务院办公厅转发国家发展改革委、财政部〈关于规范实施政府和社会资本合作新机制的指导意见〉的通知》（国办函〔2023〕115号）及《政府和社会资本合作项目特许经营方案编写大纲（2024年试行版）》等指导意见编制，建设资金来源于项目公司自有资本金及多渠道融资，招标人为景东彝族自治县民政局，招标代理机构为普洱市浩宇建设工程咨询有限公司。项目已经相关部门备案通过，特许经营方案已经县人民政府审核同意，具备招标条件，现对本项目采用特许经营“设计-建设-融资-运营-移交（DBFOT）模式”进行公开招标。

2、项目概况与招标范围

2.1 项目概况

景东县公墓建设项目共由三部分内容组成，一是景东县殡仪馆。二是专为景东城镇居民提供骨灰安葬实行有偿服务的县城公墓。三是景东县13个乡镇建设的14个专为农村村民提供骨灰安葬服务的镇级公墓。各部分建设内容如下：

（1）殡仪馆

①原殡仪馆现状：景东县目前正在运营的殡仪馆位于县林业局果园基地内，于2012年11月27日正式开馆运行，馆内目前有平板火化炉2台，殡仪车2辆，开展的殡仪服务有：遗体火化、遗体接运、遗体冷藏、骨灰寄存四项服务。因其设备落后、规模较小，不满足当前景东县的殡葬改革需求，待本项目殡仪馆建成投入使用后，原殡仪馆关停。

②新建殡仪馆建设用地共41.47亩（土地通过划拨的方式取得），其中：一期32.204亩，预留二期用地9.266亩，本方案仅考虑一期建设；机耕路修复用地3.2亩；按IV类殡仪馆标准规划建设。房屋建筑总面积5605.12 m²，具体建设内容包

括房屋建筑土建工程及建筑室内水电安装工程、火化炉及尾气处理设备工具采购安装、室外给排水、消防、电气工程、规划道路、场地、绿化景观及场地附属工程、室外网络监控系统等工程。

(2) 县城公墓：规划用地总面积为 181.89 亩（土地通过出让的方式取得），其中：一期 101.32 亩，预留二期用地 80.57 亩，本方案仅考虑一期建设；新建公墓属 III 类公墓。一期建设建筑总面积 2414.39 m²，建设墓穴数量 19716 冢（其中有 30%是专为满足区域内城镇困难群众安葬需求设置的普通公益性墓位）。具体建设内容包括县城公墓配套道路（建设用地 12.11 亩，道路总长 1350 米）、墓区综合管理用房、公厕、园区道路、墓区场地土石方工程、墓穴工程（不含墓碑制安）、园区人行通道及台阶、挡土墙工程、祭祀平台、园区绿化、园区给排水及消防设施工程、园区监控设备安装工程及相应的配套设施等。

(3) 镇级公墓：全县 13 个乡镇共规划 14 个镇级公墓（其中，文井镇 2 个，其余 12 个乡镇各 1 个），项目拟用地总面积 282 亩（土地通过划拨的方式取得），本方案仅考虑一期用地 241.15 亩，一期建设墓穴数量 52441 冢。具体建设内容包括墓区管理用房、公厕、规划园区道路、场地平整、墓穴工程（不含墓碑制安）、园区人行通道及台阶、挡土墙工程、祭祀平台、园区绿化、园区给排水及消防设施工程、园区监控设备安装工程及相应的配套设施等。

2.2 招标范围

通过公开招标方式选择景东县公墓建设项目实施的特许经营“设计-建设-融资-运营-移交（DBFOT）模式。由中标单位作为社会资本针对本项目单独组建项目公司，由项目公司提供本项目的投融资、建设、运营管理、移交等职能，同时做好对项目的勘察、初步设计、技术设计、施工设计、施工许可、公墓配套、延伸服务、成本测算、市场定价、竣工验收等职责。

2.3 项目投资估算

本项目总投资 21169.15 万元（投资总额以经批复的可行性研究报告估算总投资或经批复的初步设计概算总投资为准）。

2.4 项目公司的组建要求

由中标特许经营者全资组建项目公司并持有项目公司 100%股权（政府方不持股），并按约定出资项目资本金（注册资本不小于人民币 500 万元，在项目建设期间逐步实缴到位，但不得迟于公司法规定的缴足期限）。明确出资比例、股东利益分配方式，其中股东出资方式为货币出资，资本金出资须为自有资金。

2.5 投融资结构

2.5.1 项目资本金

本项目资本金暂按总投资的 33%设定，金额约为 6981.15 万元，均由社会投资人出资，若融资需要增加项目资本金，增加部分由社会投资人承担。

2.5.2 项目融资

本项目总投资 21169.15 万元（投资总额以经批复的可行性研究报告估算总投资或经批复的初步设计概算总投资为准），除项目资本金 6981.15 万元外，其余建设资金约 14188.00 万元，由项目公司采取多种渠道合法地筹集，包括但不限于：向金融机构贷款或项目公司股东借款、委托贷款等方式。政府方授予项目公司在合作期内享有项目特许经营权，经政府方书面同意后，项目公司可将本项目特许经营权作为本项目的融资担保，依法可以抵押、质押的资产及权益的所有权和收益权可以依法设置抵押、质押等担保权益。社会投资人的项目资本金和项目融资应按照政府批准的年度投资计划及时足额到位。合作期内，政府方积极通过本项目争取国家、省级、市级的奖励或补助资金、国家基础设施专项基金、地方政府专项债等资金。所取得的资金通过合规的方式注入项目公司，根据资金下达文件要求专款专用，用于减少项目融资额度或提前偿还项目贷款（资金有明确规定用途的除外）。届时双方可根据实际投入资金情况协商合作期限，重新修订特许经营协议。

2.5.3 政府提供的融资支持

在项目公司融资过程中，政府方应根据金融机构要求及时提供融资所需基础文件资料及项目合规性要件，但不包括任何担保文件，任何情况下，政府方及其相关授权单位都不作为项目公司融资活动的担保人。

2.6 项目实施地点

景东县殡仪馆、县城公墓和锦屏镇镇级公墓建设地点位于景东彝族自治县锦屏镇景范村北羊田一、二、三、四组大坝地，景东县城北边，距县城三弦广场直线距离 6.4 公里，县道景太线（XJ30）从拟建用地地块下边通过，交通便利。其余 12 个乡镇公墓拟建位置为：林街乡公墓（万龙村）、安定镇公墓（青云村）、龙街乡公墓（龙街村）、曼等乡公墓（菜户村）、文龙镇公墓（龙街村）、景福镇公墓（古里村）、大朝山东镇公墓（别落村）、太忠镇公墓（岔箐村）、大街镇公墓（大街村）、漫湾镇公墓（漫湾村）、花山镇公墓（文召村）、文井镇（上片）（文窝村）、文井镇（下片）（者后村）。

2.7 项目合作期限

项目建设期为 N，暂定为 2 年，其中前期工作 7 个月，施工期 16 个月，竣工验收期 1 个月。因不可抗力原因建设期相应顺延。运营期为“40-N”年，自交工验收合格之日起至项目移交日止。特许经营期到期后，对该项目继续采用特许经营方式的，实施机构应当根据相关规定重新选择特许经营者；在同等条件下，原特许经营者可以优先获得特许经营权。

2.8 项目特许经营合作要求

2.8.1 本项目按设计-建设-融资-运营-移交（DBFOT）方式实施。成功选定社会资本方后：（1）中标人在收到中标通知书后 30 日内与景东彝族自治县民政局签署《投资协议》；（2）明确双方的权利义务后中标人应在签订《投资协议》后 30 日内在项目所在县区依法成立独立法人的项目公司；（3）项目公司负责投融资、设计、建设、运营和移交本项目。

2.8.2 在项目建设完成后由项目公司将殡仪馆和镇级公墓的资产所有权无偿归属政府方或其指定机构所有，项目公司拥有殡仪馆延伸服务及镇级公墓的经营管理权，若法律另有规定从其规定。合作期满后，项目公司按《特许经营协议》约定的移交程序、范围、标准等向政府或其指定机构无偿移交该部分特许经营权。

县城公墓的土地使用权由项目公司通过土地出让等方式合法取得，合作期内，项目公司拥有在其土地上形成建（构）筑物的所有权及特许经营权，合作期满后，项目公司按《特许经营协议》约定的移交程序、范围、标准等向政府方或其指定

机构无偿移交县城公墓的相关权利。

2.9 项目合作方式

2.9.1 根据优势互补、互惠互利的原则，招标人通过公开招标方式引入社会投资人参与本项目后，合作方式拟按如下方式推进项目建设。

2.9.2. 项目由景东彝族自治县民政局发起作为项目实施机构。通过公开招标选定中标社会资本，中标社会资本方针对本项目单独组建项目公司，项目实施机构与项目公司签订《特许经营协议》，授予项目公司特许经营权，并由项目公司负责项目的设计、投融资、建设、运营、管理和移交。股权锁定期为项目竣工验收完成取得公墓经营许可证2年内（含2年），锁定期内未经政府方书面同意不得发生股权变更，中标社会资本（指项目公司的直接持股股东）不得转让所持项目公司的股权。经营权锁定期满且经政府方书面同意后，中标社会资本可转让其持有的项目公司的全部或部分股权，但需按国办函〔2023〕115号等文件的规定重新选择特许经营者。在本项目特许经营期内未经甲方书面同意，不得从事任何与本项目无关的经营活动或对本项目以外的其他项目进行投资、资金借贷及借贷担保（包括为其股东债务提供任何形式的担保）等行为，不得承担其股东的债务。

2.9.3 政府承诺和保障：（1）负责确定项目建设内容、规模、目标等内容；（2）负责协调项目公司与当地的关系，协助项目公司开展后续工作；（3）协助项目公司进行项目未完成的审批和取得融资及建设所必须且合理的证明文件等工作；（4）负责通过制定政策及行政措施等合法手段，服务于项目公司的特许经营行为的正常开展；（5）授予项目公司对本项目投资、建设及运营和维护的权利；（6）授予项目公司特许经营的权利，依法享有项目的运营权；（7）履行法律、法规及相关合同规定的其他义务。

2.10 特许经营权内容

本项目特许经营区域内的业务范围，未经景东彝族自治县民政局同意不得擅自拓展或者调整其业务范围，主要包括以下几点：

- （1）在特许经营区域范围内投资、融资、建设、运营、管理维护设施；
- （2）运营与本项目相关，经政府授予其他具备收益条件的资源；

(3)获得公墓收费权与殡仪馆延伸服务及收费的权利,以及承担相应的义务;

(4) 提供相关设施的运营维护管理。

2.11 特许经营期满移交:

在特许经营期满至少 6 个月前,项目公司应负责解除和清偿本项目中的任何债务、留置权、抵押、质押及其他请求权(政府方同意保留的除外),做好向政府方或其指定机构移交项目的必要准备。政府方不承担项目公司在本项目建设期及运营期内形成的债务、担保以及应向任何第三方负有的责任。

2.12 技术质量要求:

2.12.1 项目技术规范:符合国家强制性标准条文中的各阶段勘察设计深度要求及国家现行法律法规、规范和云南省相关规定,通过审图,满足《建筑工程施工质量验收统一标准》、《建筑地基基础工程施工质量验收规范》等法律、法规、政策及标准规范。

2.12.2 项目质量要求:符合国家及行业现行工程施工质量验收规范及标准,一次性验收合格,并取得专项验收,县城公墓取得经营许可证;满足试运行或试运营许可。

2.12.3 项目服务要求:需满足国家和行业制定发布的《殡仪接待服务》《遗体告别服务》《公墓业务接待》《墓体制作服务》《公墓安葬服务》《公墓维护服务》《公墓祭扫服务》《殡葬代理机构服务规范》等。

3、投标人资格要求

3.1 本次招标申请人资格要求:

3.1.1 投标人须是中国境内依法注册的企业法人实体或其他组织,也可以是由企业法人实体或其他组织组成的联合体。具备有效的营业执照或事业单位法人证书或其他依法注册登记的法定凭证。(联合体投标的,联合体的各方均须满足)。

3.1.2 **特许经营者要求:** 特许经营者应具备项目管理和殡葬服务行业专业运营能力,拥有较强的综合实力和信用状况,拟投入本项目资本金、股东出资比例能满足项目运营要求(提供相关承诺书)。

3.1.3 投标人须具备国家建设行政主管部门核发的以下资质(若同一投标人不同时具备以下资质的,可组成联合体投标); **勘察资质:** 须具备建设行政主管

部门颁发的，有效的工程勘察综合甲级资质或工程勘察专业类（岩土工程（勘察））乙级以上（含乙级）资质；**设计资质：**须具备建设行政主管部门颁发的，工程设计综合甲级资质或建筑工程设计行业（建筑工程专业）或市政工程设计行业（给排水工程专业）乙级以上（含乙级）资质。**施工资质：**须具备建筑工程施工总承包或市政公用工程施工总承包叁级及以上资质，施工企业持有效的安全生产许可证（在有效期内）。

3.2 运营能力：投标人需具备投融资和殡葬服务行业专业的服务运营维护能力（提供相关承诺书）。

3.3 本项目设置一个项目总负责人，项目总负责人由投融资项目负责人担任，拟派投融资负责人应具备中级及以上职称（会计师或经济师）或具备注册咨询工程师（投资）证书。

3.4 勘察负责人的资格要求：勘察负责人具有注册土木工程师（岩土专业）执业资格，且注册在本单位（如为联合体投标的，则须注册在联合体协议中明确的成员方），提供有效社保缴费证明材料或养老保险参保证明。设计负责人的资格要求：具备有效的一级注册建筑师或一级注册结构工程师资格证书且注册在本单位（如为联合体投标的，则须注册在联合体协议中明确的成员方），提供有效社保缴费证明材料或养老保险参保证明。

3.5 施工项目经理资格要求：具备二级注册建造师（专业为建筑工程）及以上资格，同时具有安全生产考核合格证（B证），提供有效社保缴费证明材料或养老保险参保证明，拟派的项目经理未担任其他在建工程项目的项目经理，否则取消中标资格，在今后实施过程中未经行政主管部门允许不得更换，必须常驻施工现场，并不得兼任其他项目的管理人员（提供承诺书）。

3.6 项目技术负责人的资格要求：拟派项目技术负责人须具备工程类中级及以上职称，具备二级注册建造师（建筑工程专业）执业资格，在今后实施过程中未经行政主管部门允许不得更换，必须常驻施工现场，不兼任其他项目的管理人员（提供承诺书）；拟投入技术负责人应是在职员工，须提供有效社保证明或养老保险证明材料。

3.7 专职安全生产管理人员：具有安全生产考核合格证书C证并在有效期内，拟投入专职安全员应是在职员工，提供有效社保缴费证明材料或养老保险参保证明。

3.8 投标人具备承担该项目的能力，并具备规定的资格条件，在施工机械设备、人员、资金、技术、良好信誉等方面有执行本项目的能力（若为联合体，由联合体牵头人提供）。

3.9 财务要求：近三年（2021 年～2023 年）财务状况良好，未处于财产被接管、冻结和破产状态、无重大不良资产或不良投资项目，提供近 3 年经审计的财务报告（包括资产负债表、现金流量表、利润表和财务情况说明书）扫描件。公司成立不足三年的，提交成立之日起至投标时经审计的财务报告或有效的银行资信证明或存款证明，如在 2023 年新成立的投标单位只需提供有效的银行资信证明或存款证明（若为联合体，由联合体牵头人提供）。

3.10 银行信用要求：提供与本项目匹配的银行信用级别证明文件或相关金融机构的授信或承诺书。

3.11 信誉要求：

3.11.1 投标人商业信誉良好，当前没有处于被责令停业、投标资格取消、财产被接管或冻结、破产等状态；投标人未曾骗取中标或严重违约或发生重大工程质量、重大安全事故，没有被建设行政主管部门列入黑名单的情况（提供承诺书，联合体投标的需各方提供）；

3.11.2 企业、企业法定代表人及拟派项目总负责人无行贿犯罪记录（投标人自行在中国裁判文书网查询，并将查询结果附在投标文件中）（联合体投标的需各方提供）；

3.11.3 企业、企业法定代表人及拟派往项目总负责人未被列为失信被执行人，投标人自行在“中国执行信息公开网”（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）网站查询，“信用中国（云南）”（<http://yncredit.yn.gov.cn/>）网站查询未被列为失信惩戒对象名单（联合体投标的需各方提供）。

3.12 本次招标接受联合体投标。联合体投标的，应满足下列要求：

3.12.1 本次招标接受联合体投标。联合体投标的，应满足下列要求：以联合体参加本项目投标的，应提交联合体协议书并注明牵头人（投融资和服务运营方）及各方拟承担的工作和责任，包括项目投资、融资、勘察设计、项目建设、项目运营等必要内容。

3.12.2 联合体各方应当签订共同投标协议（联合体协议），其中联合体牵头人代表联合体各方成员负责投标和合同实施阶段的主办、协调工作，但联合体其

他成员在投标、签约与履行合同过程中，仍负有连带的和各自的法律責任；

3.12.3 联合体各方应分别在人员、设备、资金等方面具有承担本项目联合体协议书分工职责范围内的履约能力；

3.12.4 由联合体牵头人负责投标文件及相关材料的签署和递交；

3.12.5 承担同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级。承担不同专业的单位组成的联合体，按照各自资质等级确定资质等级；

3.12.6 联合体各方签订共同投标协议（联合体协议）后，联合体各方在同一招标项目中以自己名义单独投标或者参加其他联合体投标的，相关投标均无效。

3.13 投标人需具备的其他资格条件：

3.13.1 其他人员：主要技术管理人员满足工程勘察、设计、施工、项目融资、建设管理、运营、移交等要求，由投标人根据项目实际情况以及自身实力进行拟派；

3.13.2 相关承诺书：施工单位项目经理无其他在建待建工程承诺书，中标后不转包、不违法分包承诺书，按时支付农民工工资承诺书。

3.13.3 根据《云南省人民政府办公厅关于全面治理拖欠农民工工资问题的实施意见》（云政办发【2016】68号）的规定，在工程项目招投标过程中，若中标人有拖欠工资重大违法行为，取消其中标资格。招标人在发放中标通知书前，应当以查询函的方式统一向当地人社部门函请出具中标人“工资支付信用记录”等相关记录信息。

4、资格审查方式

本项目资格审查方式为资格后审。

5. 招标文件的获取

5.1 凡有意参加投标者，请于2024年9月23日18时00分至2024年9月29日23时59分前（北京时间，下同），进入云南省公共资源交易信息网（<https://ggzy.yn.gov.cn/homePage#/homePage>）—选择地区（普洱市），凭企业数字证书（CA）在网上获取招标文件及其他招标资料；未办理企业数字证书（CA）的企业需要按照云南省公共资源交易电子认证的要求，办理企业数字证书（CA），注册通过后，便可获取招标文件，此为获取招标文件的唯一途径。

5.2 招标文件（含电子招标文件，格式为*.BZBJ）供投标人下载使用。

5.3 招标人不提供邮购招标文件服务。

6. 投标文件的递交

6.1 开标时间：2024 年 10 月 23 日上午 09 时 00 分（北京时间）。

6.2 开标地点：普洱市景东县公共资源交易中心

6.3 网上递交：投标人应根据招标文件要求，须登录云南省公共资源交易信息网（<https://ggzy.yn.gov.cn/homePage#/homePage>）—选择地区（普洱市），在投标截止时间前完成所有电子投标文件的递交，且完成电子签名确认，并打印“上传投标文件回执”，以确保文件上传成功。投标文件在截止时间前未完成电子签名确认的，视为无效投标，不能进入开标阶段。

同时，投标人应自行下载已上传成功的投标文件，并进行查看、解密和核验投标文件，以确保上传投标文件的正确性。

6.4 开标方式：（1）投标人登录云南省公共资源交易信息网（<https://ggzy.yn.gov.cn/homePage#/homePage>）—选择地区（普洱市），按照《网上智能开标远程解密操作指南（投标人）》完成远程解密、查看开标一览表等相关操作。本项目解密时间为 30 分钟，若投标人未在规定时间内完成所有投标文件解密，则视为无效投标，不再进入评标阶段。

（2）因开标系统、开标现场网络、设备及其他特殊原因，导致不能正常解密投标文件的，经核实和上报相关部门同意后，可再次下达网上解密指令来延长解密时间。

（3）开标过程中如有问题，可以在线提出异议，由代理机构给予回复。在规定的异议询问时间内未提出异议的，则视为对开标结果无异议。

7. 保证金

本项目招标金额为 21169.15 万元。根据投标保证金减免相关规定，对本项目投标保证金给予减免。投标人可采用保险保函、银行转账任一形式缴纳投标保证金。按照投标保证金不得超过招标项目估算价的 2% 的规定，本项目应收取投标保证金金额为 80 万元。现落实减免投标保证金降幅不得低于现收取金额的 50% 的政策要求实际收取 40 万元，降幅为 50.00%。

8. 发布公告的媒介

本次招标公告在“云南省公共资源交易信息网（<https://ggzy.yn.gov.cn/homePage#/homePage>）”上发布。

9. 联系方式

招标人：景东彝族自治县民政局

地 址：景东彝族自治县锦屏镇大草地社区大草地路原儿童福利院内

邮政编码：676200

联系人：李崇荣

联系电话：13987912795

招标代理机构：普洱市浩宇建设工程咨询有限公司

地址：普洱市思茅区龙生路 82 号颐景园小区 1 幢 2 单元 8 楼

邮政编码：665000

联系人：陈茂盛

联系电话：15912975588

行业监督部门：景东彝族自治县发展和改革局/0879-6226580