示范区城市片区综合运营项目**采购需求、评标标准等说明**

一、项目概况

（一）项目名称：示范区城市片区综合运营项目

（二）采购方式：公开招标

（三）主要内容、数量及要求：许昌市城乡一体化示范区规划面积约18.31平方公里内的城市片区综合开发运营项目，选定承接主体，由承接主体负责完成相关基础设施建设投资、项目招商运营等工作。

（四）预算金额：无。最高投标现价：不得超过招标人经营性土地出让净收益的90%。

（五）服务（服务、完工）时间：三年。

（六）服务（服务、施工）地点：许昌市城乡一体化示范区

二、投标人资格要求

（一）符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条之规定；

（二）未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信名单的投标人；“中国政府采购网” (www.ccgp.gov.cn)政府采购严重违法失信行为记录名单的投标人；

（三）本次招标不接受联合体投标。

三、采购内容

本次招标区域内的综合运营业务，选定承接主体，由承接主体负责完成项目总投资额的投融资以及运营工作。具体主要包括两部分：（1）许昌市城乡一体化示范区片区综合开发建设的投融资；（2）许昌市城乡一体化示范区片区运营工作。

1、许昌市城乡一体化示范区片区综合开发建设的范围及内容

（一）示范区核心区（十王、大韩、湾店、水口张、庞庄、胡寨）开发建设内容

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **用地分类** | **用地面积（亩）** | **开发建设内容** |
| 工业用地 | 1624 | 用地范围内基础设施投资建设，包括但不限于道路管网、园林绿化、城中村改造等 |
| 居住用地 | 2972 | 用地范围内基础设施投资建设，包括但不限于道路管网、园林绿化、城中村改造等 |
| 商服用地 | 404 | 用地范围内基础设施投资建设，包括但不限于道路管网、园林绿化、城中村改造等 |
| 科教文卫用地 | 198 | 用地范围内基础设施投资建设，包括但不限于道路管网、园林绿化、城中村改造等 |
| 公园绿地用地 | 1251 | 用地范围内基础设施投资建设，包括但不限于道路管网、园林绿化、城中村改造等 |
| 道路用地 | 265 | 核心区内5条道路共计4337米的投资建设，包括但不限于道路管网、园林绿化、城中村改造等 |

（二）示范区东扩区开发建设内容

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **用地分类** | **用地面积（亩）** | **开发建设内容** |
| 工业用地 | 3244 | 用地范围内基础设施投资建设，包括但不限于道路管网、园林绿化、城中村改造等 |
| 居住用地 | 1282 | 用地范围内基础设施投资建设，包括但不限于道路管网、园林绿化、城中村改造等 |
| 商服用地 | 440 | 用地范围内基础设施投资建设，包括但不限于道路管网、园林绿化、城中村改造等 |
| 科教文卫用地 | 64 | 用地范围内基础设施投资建设，包括但不限于道路管网、园林绿化、城中村改造等 |
| 公园绿地用地 | 4420 | 用地范围内基础设施投资建设，包括但不限于道路管网、园林绿化、城中村改造等 |
| 道路用地 | 1847 | 东扩区内11条道路共计23456米的投资建设，包括但不限于道路管网、园林绿化、城中村改造等 |

注：核心区、东扩区各类型地块面积为当前规划估算面积，准确面积为实施时批准的规划为准，价格是根据当前市场情况估算，未考虑未来升值空间。

2、许昌市城乡一体化示范区城市片区运营工作

城市片区运营工作是指由中标人对此次涉及的城市片区内的所有资源、资本进行整合、优化，使城市片区的综合竞争力得到提高，财富增加，城市片区内居民生活质量和幸福感得到提升。

（三）采购标的的其他技术、服务等要求

1、中标人对招标片区内的国有土地（包含商住用地和工业用地等）进行运营，全权负责片区的形象推介、项目展示、招商洽谈，根据城市规划和产业发展的要求，寻找合适的投资商进驻片区进行生产经营和投资。

2、本项目采用“项目封闭运作、采购方授权委托、中标方自行融资、资金自求平衡”的原则开展投资建设运营，中标人负责筹措项目建设资金和进行项目建设管理，项目建成并通过验收后，项目建设完成后所形成的资产归中标人所有，采购人根据对资产的需求情况并结合示范区年度财政承受能力视情况决定购买或租赁，同时将此次招标片区内的经营性用地出让后，采购人将参照不超过区域内经营性土地出让净收益的90%（通过此次招标确定）奖励给此次项目的中标人。

3、验收标准

由采购人成立验收小组,按照采购合同的约定对中标人履约情况进行验收。验收时,按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收结束后,出具验收书,列明各项标准的验收情况及项目总体评价,由验收双方共同签署。

四、评标方法和评标标准

（一）评标方法：最低评标价法□ 综合评分法□√

（二）综合评分法评标标准：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 分值构成  (总分100分) | 价格分值： 40 分  商务部分： 24 分  技术部分： 36 分 | |
| **（一）价格部分（满分 40 分）** | | |
| **评分因素** | **评分标准** | **分值** |
| 投标报价  评分标准 | 采用低价优先法计算，即满足招标文件要求且报价最低的为基准价，其价格分为满分，其他投标人的价格分按下列公式计算：  报价得分=（基准价/投标人报价）×40 | 40 分 |
| **（二）商务部分（满分 24 分）** | | |
| **评分因素** | **评分标准** | **分值** |
| 信誉 | 1、投标人提供工商企业信用信息公示报告【国家企业信用信息公示系统http//www.gsxt.gov.cn包括基础信息、行政许可信息、行政处罚信息、列入经营异常名录信息、列入严重违法失信企业名单（黑名单）信息】，未提供或有不良信息者不得分，满分1分。  2、投标人提供企业所在地税务主管部门出具的纳税情况证明等信用情况（加盖企业所在地税务主管部门公章），无不良信息者每项1分，未提供或有不良信息者不得分，满分1分。 | 2分 |
| 银行授信 | 银行授信：投标人提供不少于1.5亿元的银行授信金额得1分，每增加1亿元加1分，最高得4分。  **备注：**投标文件中附银行授信协议复印件，评标时审核原件。 | 4分 |
| 企业业绩 | 1、投标人2015年1月份以来完成过类似项目5亿元以上建设模式的，每一个得5分，本项最高的10分。  2、投标人2015年1月份以来完成过单体投资不少于5000万元的建设项目，每一个得3分；本项最高的8分。  注：开标时提供合同和中标通知书原件且投标文件中须附与原件一致的复印件，否则不得分； | 18 分 |
| **（三）技术部分（满分 36 分）** | | |
| 评分因素 | 评分标准 | 分值 |
| 融资方案 | 1、融资计划及融资方式  2、资本金估算、筹措、到位时间及资金使用计划  3、融资资金还款分析  4、运营成本费用分析  齐全合理者每项得2分，提供者每项得1分，缺项者不得分。 | 8 分 |
| 建设方案 | 1、工程质量控制措施  2、工程安全控制措施  3、应急预案保障措施  4、工程进度保障措施  5、施工技术措施包括重点、难点的施工方案  6、文明施工措施，包括扬尘治理、环保措施运用  齐全合理者每项得2分，提供者每项得1分，缺项者不得分。 | 12 分 |
| 运营能力和维护方案 | 1. 总体运营维护方案 2. 日常运营、保通方案 3. 运营能力分析 4. 运营期内资金使用计划、利润分配计划   齐全合理者每项得2分，提供者每项得1分，缺项者不得分。 | 8 分 |
| 优惠及其他承诺 | 1、针对本项目特点，提供合理化建议和优惠措施，优7分，良好4分，一般2分，不提供者不得分。  2、提供融资未及时到位不影响项目进度承诺的得1分，不提供者不得分。 | 8 分 |

五、资金支付

1、支付方式：银行转账。

2、支付时间及条件：将根据此次招标片区内基础设施建设情况以及经营性用地出让情况进行支付，支付金额不超过区域内经营性土地出让净收益的90%。

六、联系方式及地址

联系人：彭聪 联系电话：0374-3191016

递交书面材料地址：许昌市城乡一体化示范区管理委员会三楼

许昌市城乡一体化示范区管理委员会

2018年2月2日