

采购需求



一、项目概况

1、项目投资：29399.76万元

2、项目全生命周期：合作期限25年（其中建设期3年，运营期22年）

3、项目建设规模：总建筑面积92670.84m²，其中：住宅面积61660.85m²，商业面积5808.14m²，车库面积24769.4m²，公共配套建筑面积432.44m²

4、项目建设地点：铜仁市经济开发区C-03-02地块，位于铜兴大道和灯塔南路交汇处，西北靠铜兴大道，东靠灯塔南路

5、运营内容：

1) 住宅建筑的日常维护

主要为对安置小区提供物业服务，以及日常的房屋修缮和巡检维修服务。

2) 配套商业运营管理

对安置小区底商等配套商业建筑进行物业管理和维护经营，收取门面租赁费用及相应广告位的广告费。

3) 地下停车库经营管理

除物业维护外，还需要对停车库进行经营管理，安排专职管理人员，维护停车库的正常可用。同时，还需要对住户车位租赁以及临时停车租用进行管理并收费，负责广告位的招租并收取相应的广告费。

4) 社区配套基础设施运营维护

社区配套基础设施主要是安置区道路、绿化、供电、给排水、消防等配套，需要对相关配套进行日常巡检和维护维修。

6、项目技术经济指标：

1) 拆迁规模

本项目拆迁面积53558.19m²，共拆迁500户，全部采取实物安置方式，商业部分置换比例为1:1，住宅部分置换比例为1:1.2。项目总用地面积为30025m²，总建筑面积92670.84m²，其中：住宅面积61660.85m²，商业面积5808.14m²，车库面积24769.41m²，公共配套建筑面积432.44m²。详见表1 项目建设拆迁明细表。

表 1 项目建设拆迁明细表

序号	棚户区地点	居住户数 (户)	拆迁建筑面积 (m ²)				占地面积 (m ²)
			住宅	门面	100m ² 以上户数	100m ² 以下户数	
1	龙田井坎	75	8500		60	15	82711
2	大江坪片区	361	34214.84	1674.15	217	144	26971.33
3	检察院片区	64	8669.2		64	0	5900
4	小计	500	51384.04	1674.15	341	159	

2) 技术指标

本项目建设地点位于贵州省铜仁市碧江区芭蕉村铜兴大道旁。铜仁市经济开发区C-03-02地块，位于铜兴大道和灯塔南路交汇处，西北靠铜兴大道，东靠灯塔南路。详见表 2 项目主要技术指标表。

表 2 项目主要技术指标表

序号	项目	数值	单位
1	项目用地面积	30025	m ²
2	总建筑面积	92670.84	m ²
3	总计容面积	67901.43	m ²
3.1	住宅面积	61660.85	m ²
3.2	商业面积	5808.14	m ²
3.3	公共配套建筑面积	432.44	m ²
4	不计容面积	24769.41	m ²
4.1	地下车库	24769.41	m ²
4.2	车位数	600	个
5	安置户数	500	户
6	绿化率	35%	

序号	项目	数值	单位
7	容积率	2.26	
8	建筑密度	24%	

3) 项目主要产出说明

项目产出包括项目工程直接产出和项目间接产出。

(1) 项目直接产出

本项目的直接产出内容包括住宅建筑、商业建筑、公共配套建筑和地下室以及道路、绿化、供电、给排水、消防等配套基础设施。总建筑面积共计92670.84m²，其中：住宅面积61660.85m²，商业面积5808.14 m²，车库面积24769.41m²，公共配套建筑面积432.44m²。

(2) 项目间接产出

1) 经济效益

直接经济效益：根据项目的经济评价，本项目运营期内总经营性收入共计19053.92万元，政府运营补贴43296.20万元，累计利润总额12450.49万元。项目资本金财务内部收益率为9.62%，项目投资税前财务内部收益率为6.67%，项目投资税后财务内部收益率为5.34%。本项目具有一定的盈利能力，实施后能带来一定的经济效益。

间接经济效益：一是有利于增加项目所在地居民的就业机会，项目建设时的大量用工可以为居民提供临时就业机会，项目营运中配套小区居民生活的物业管理、老年活动中心等可以向社会提供大量的就业机会；二是促进当地经济可持续发展，本项目充分实现保障住房等重点领域的融资需求、支持地方社会经济可持续发展的重要管理创新，有利于在妥善控制债务风险的前提下保障重点领域合理融资需求，加大补短板力度，改善基本公共服务供给质量。

2) 社会效益

有利于提高碧江区居民的生活水平和生活质量：项目建成后主要面向城市中低收入家庭、无房户和住房困难户，解决他们住房的后顾之忧。另外，本项目的规划、设计严格按照人居环境的标准进行建设，建成后对碧江区居民的生活水平和质量有明显的积极意义。

有利于节约和合理利用国家资源：本项目属于棚户区改造项目建设，项目规划、设计、布局、建设将严格执行棚户区改造项目标准，按照土地利用总体规划合理利用土地，达到节约用地的目的。规划布置片区基础设施过程中采用标准化、集约化、系列化的部件、配件，可有效节约建筑材料。项目采用集中采购、应用新型材料、节能设施、节水设施，有利于运营过程中

的节能、节水。

有利于增加项目所在地居民的就业机会：本项目的建设和运营对当地居民的就业结构和就业机会均会产生影响。项目建设时的大量用工可以为居民提供临时就业机会。项目营运中配套小区居民生活的物业管理、卫生所、托儿所、老年活动中心等可以向社会提供大量的就业机会。

有利于经济效益的回报：首先，建设的实施将直接汇入碧江区地区开发的潮流，为碧江区经济开发区的开发造声势添规模。其次，建成后，碧江区将成为铜仁市乃至贵州省人流的重要聚散地之一，而人流是带动物流的主体因素，该项目的实施对推动碧江区新城区的开发建设，促进经济增长发挥极为重要的作用。

3) 生态效益

有利于改善居民居住环境。本项目绿地主要沿道路种植，加上中心绿地及宅前绿地，形成点、线、面相结合的相互渗透的绿地景观系统。同时通过营造精致的小广场空间，引导居民进行各种户外活动。构筑开敞、舒适、生态的社区绿地景观系统，改善居住环境。

有利于提升周边生态环境质量。本项目所在区域比较完整，所有房屋（建筑物）征收后，为了保护生态环境，统一封闭处理。周边各条道路红线都进行了后退，施工建设时有防护措施，不影响周边居民的生产、生活；根据规划，区域内有多处公共绿地、广场。本项目建成后，不仅不会破坏当地环境，还能进一步提升周边区域的生态环境质量。

二、项目运作方式及项目结构

1、运作方式：为保障本项目顺利实施，综合考虑本项目特点、建设规模、回报机制、项目投资收益水平、风险分配基本框架以及融资需求等因素，本项目拟采取建设-运营-移交（Build-Operate-Transfer, BOT）的运作方式。合作期限内，由项目公司负责本项目的融资、投资、建设和运营工作，并获得运营补贴。合作期满后，项目公司将项目设施按照移交标准无偿移交给项目实施机构或政府指定的其他机构。

2、回报机制：本项目属于准经营性项目，采用的回报机制为可行性缺口补助。

3、资产权属：项目建设完成后，项目公司仅享有该项目及其附属设施的使用权、经营权和收益权，本项目及其附属设施等各项有形及无形资产的所有权和处置权仍归政府所有

4、投融资结构：本项目总投资约为29399.76万元。项目资本金约6517.45万元，占项目总投资的22.17%，最终项目资本金以竣工决算为依据按照上述比例计算得出；其余建设资金约22882.31万元，占项目总投资的78.83%。

5、股权结构：政府出资人代表占股 49%，社会资本占股 51%。项目公司的注册资本暂定

与项目资本金保持一致，为项目总投资的22.17%，即人民币6517.45万元，最终以发售的招标文件为准。其中，社会资本出资约3323.90万元，占股51%；政府出资人代表出资约3193.55万元，占股49%

三、风险识别与分配

风险分担机制示意图表

风险类型		风险描述	风险分配		
			政府方承担	社会资本方承担	项目公司
系统 风险	法律、法规、政策变更风险	本级政府可控制范围内的法规、政策变更风险	✓		
		法律及其余法规、政策变更风险	✓		✓
	法规规范及监管体系不完善风险	本级政府可控制范围内的法规规范和监管体系不完善风险	✓		
		其余法规规范和监管体系不完善的风险	✓		✓
	税费风险	因税收政策调整，政府部门可能对项目公司征收税费变动			✓
	政府支持风险	政府方财政实力或融资政策不足以支撑政府补助，制约项目实施	✓		

风险类型	风险描述	风险分配		
		政府方承担	社会资本方承担	项目公司
利率风险	由于LPR波动导致资金成本变动	✓		✓
通货膨胀风险	因通货膨胀引起货币贬值造成项目资产价值、收益缩水	✓		✓
外汇风险	因汇率波动导致项目成本变动			✓
公众反对风险	公众对PPP模式的认识不足或者项目在建设、运营过程中影响了公众的利益而引起的反对，影响项目的实施或进程	✓		✓
信用风险	各参与方是否有能力承担其职责，是否愿意并且能够按照法律文件的规定实现其应有的信用	✓	✓	
不可抗力风险	包括政治不可抗力（非因本级政府方原因导致且不在其控制下的征收征用、政治反对等）、自然不可抗力（主要是指台风、冰雹、地震、海啸、洪水、火山爆发、山体滑坡等自然灾害）、社会不可抗力（战争、武装冲突、罢工、骚乱、暴动、疫情等社会异常事件）等引起的项目实施不利影响	✓		✓

风险类型		风险描述	风险分配		
			政府方承担	社会资本方承担	项目公司
建设阶段风险	组织风险	包括PPP项目实施经验不足，合作者之间缺乏沟通或合作基础较差而导致的组织效率低下或者不合作		√	√
	项目公司能力不足风险	项目公司组织不合理，或技术、经验不足，或融资能力差等造成项目运行不良		√	√
	社会资本方变动风险	社会资本方异常变动，影响项目稳定性		√	
	规划风险	因规划变动对项目产生不利影响	√		
建设阶段风险	其余规划风险		√		√
	政府干预风险	政府方过度干预影响项目的实施和进程	√		
	项目审批和决策	项目审批和决策的可获得性和及时性不能保证，或决策失误给项目造成损害	√		
	融资风险	融资成本增加或融资失败，项目由于资金不落实，导致建设工期延长、工程造价上升，使原定投资效益目标难以实现		√	√
建设阶段风险	设计风险	设计不当，或有设计重大缺陷或错误，或出现大的设计变更导致项目实施不		√	√

风险类型	风险描述	风险分配		
		政府方承担	社会资本方承担	项目公司
	利			
技术风险	由于施工承包商施工技术水平有限，项目要求的技术过高或者采用了尚不成熟的技术而产生的风险		√	√
土地获得风险	土地难以顺利获得导致工期延误	√		
完工风险	因项目公司原因导致不能按时完工		√	√
建设成本超支风险	建设过程中因项目公司原因导致工期延长造成的建设成本超支，或工程质量缺陷返工所造成的建设成本超支		√	√
建设安全风险	由于现场管理不善，导致施工现场出现安全事故		√	√
第三方延误/违约风险	考古、历史文物保护引起的延误风险	√		√
	其余第三方延误/违约风险			√
原材料、劳动力供应风险	因原材料、劳动力供应不及时或者供应不足，材料供应商无法履约等导致施工			√

风险类型	风险描述	风险分配		
		政府方承担	社会资本方承担	项目公司
环境风险	不利			
	项目建设对环境造成影响、损害，或者达不到有关部门规定的环保标准			√
	应由政府方提供的道路、水、电、排污等与项目相关的配套设施建设不到位，致使项目无法正常建设	√		
	工程质量风险			√
	农民工工资拖欠风险			√
运营阶段风险	运营维护成本风险		√	√
	经营管理不力风险		√	√
	政府征收、征用风险	√		
	运营安全风险		√	√
	财政支出责任付费不足风险	√		
	市场需求变化风险			√

风险类型	风险描述	风险分配		
		政府方承担	社会资本方承担	项目公司
	不足			
	财务监管不力风险			✓
	服务质量不达标风险		✓	✓
	项目公司破产风险			✓
	资金缺口过大风险			✓
	移交风险			✓
移交阶段风险	提前移交风险			✓
	功能风险			✓
	可维护性风险			✓

风险类型	风险描述	风险分配		
		政府方承担	社会资本方承担	项目公司
	用条件下设备无法保持或恢复能执行要求的功能状态			
可运营性风险	项目在移交后运营的难度大、投入水平高			✓
移交不齐风险	项目公司移交的设备、资料、权利等不齐或存在权利负担，致使项目难以继续正常运营			✓

一、资格要求：

满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定：①具有独立承担民事责任的能力：提供有效的营业执照。

②具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度：提供 2019 年度或 2020 年度的经会计师事务所出具的财务审计报告。

③具有履行合同所必需的设备和专业技术能力：提供具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料承诺函（格式自拟）。

④有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录：提供2021年任意三个月依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料，如依法免税或不需要缴纳社会保障资金的，提供相关证明材料。

⑤参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录：提供参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。

⑥符合法律法规规定的其他条件。

2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：无

3. 特殊资格要求：无。

4. 其他要求：

4.1 商业信誉良好，没有不良信用记录，对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商拒绝参与政府采购活动。信用记录查询渠道为“信用中国”网(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)，供应商须提供完整清晰的查询记录截图并加盖公章（制作于资格预审

文件中)。

4.2具有投资参股关系的关联企业(一方直接持有另一方股份超过30%)，或具有直接管理和被管理关系的母子公司，或同一母公司的子公司(指同一母公司持有股份超过50%的子公司)，或法定代表人为同一人的两个法人，不能同时参加本项目资格预审申请。若出现上述情况，资格预审申请人应内部协商确定一家提交资格预审申请文件，否则出现上述情况的所有资格预审申请人的资格预审申请文件将被拒绝，申请人应提供资格预审申请人股东结构证明的工商登记备案材料或其他合法有效证明。

4.3根据国办发(2015)42号文和财金(2019)10号文的规定，本项目所在地人民政府所属融资平台公司及其参股并能对其经营活动构成实质性影响的国有企业不得单独或与其他申请人组成联合体参加本次资格预审。但对于已经与政府脱钩，建立完善公司治理结构和现代企业制度，实现市场化运营的融资平台公司和国有企业，在其承担的地方政府债务已纳入政府财政预算、得到妥善处置并明确公告今后不再承担地方政府举债融资职能的前提下，可以参加本项目资格预审申请。

二、评审办法：本次资格预审采用合格制，凡通过符合性检查和资格性审查的申请人均通过资格预审。

