

# 捷运大道、九乡河东路（东流区域）房屋城中村改造项目投资平衡测算分析报告-比选公告

（项目编号：JG066024X91874）

## 1. 比选条件

本比选项目为捷运大道、九乡河东路（东流区域）房屋城中村改造项目投资平衡测算分析报告，项目比选人为南京地铁小镇开发建设集团有限公司，建设资金来自自筹（资金来源），出资比例为100%，项目已具备比选条件。

## 2. 项目概况与比选范围

2.1 项目概况：捷运大道、九乡河东路（东流区域）房屋城中村改造项目范围东至九乡河、南至沪宁高速、西至高井村、北至后库村。涉及麒麟街道东流社区西流、高井、灵山根、黄盖头四个自然村，涉及土地总面积约2090亩。拟改造地块周边环境复杂，房屋破旧、布局混乱，巷道房屋等相互交错叠加，日照、采光及私密性极差，居住存在安全隐患难以满足居民日常生活需求，严重制约了城市整体服务功能的提高和居民生活质量的改善。

本项目涉及拆迁住宅房屋约690户，人口约2144人，拆迁面积约29.8万平方米；非住宅约22家，拆迁面积约5.8万平方米。项目总投资约44.3亿元。

### 2.2 项目范围：

1、编制满足业主需求的投资平衡测算分析报告，编制重点如下：

#### （1）规划政策符合性与需求分析

结合项目建设背景、前期工作进展情况等要求，论述项目与经济社会发展规划、产业政策、行业政策的符合性分析；结合拟建项目情况和行业发展前景，分析拟建项目所在行业的业态、市场容量和需求、产品或服务价格，为项目资金平衡来源进行策划分析，确保项目资金平衡的合理性和可行性。

#### （2）项目建设内容、规模方案

根据项目既有规模内容和投资分析要求，明确项目分阶段、分期目标，并对各阶段建设内容和规模进行整合。

#### （3）项目资金筹措与财务方案

根据项目需求，明确项目总投资或分阶段投资及分年度资金使用计划；根据项目性质，



选择适合的评价方法，估算项目营业收入及各种成本费用，分析项目的现金流入和流出情况，构建项目利润表和现金流量表，计算财务内部收益率、财务净现值等指标，评价项目的财务盈利能力，并开展盈亏平衡分析和敏感性分析，根据需要提出拟建项目的资金平衡方案。结合企业自身及其股东出资能力，分析项目资本金和债务资金来源及结构、资金到位情况，评价项目的财务可行性。

2、完成甲方安排本项目相关的其它工作。

3、交付成果：捷运大道、九乡河东路（东流区域）房屋城中村改造项目投资平衡测算分析报告。

### 3. 报名人资格要求

3.1 报名人应是中华人民共和国境内合法注册的具有独立法人资格的机构或企事业单位（需提供营业执照复印件加盖报名人公章，原件备查）；

3.2 2021年10月1日（以合同签订时间为准）以来承担类似投资报告业绩的（需提供合同复印件加盖投标人公章，原件备查）；

3.3 本项目不接受联合体申请。

### 4. 比选文件的获取

4.1 获取时间：2024年10月30日-2024年11月06日17:30；

4.2 获取地点：南京市鼓楼区清江南路18号鼓楼创新广场D栋10楼1003室。

4.3 获取方式：

（1）报名人获取比选文件前须前往中招联合招标采购平台 <http://www.365trade.com.cn/>（以下简称平台）免费注册，平台将对报名人注册信息与其提供扫描件信息进行一致性检查。注册为一次性工作，以后若有需要可变更及完善相关信息；同一单位不同的经办人可各自建立不同账户。

（2）报名人应充分考虑平台注册、信息检查、资料上传、费用支付所需时间，务必在本公告规定的比选文件获取时间前完成比选文件服务费支付，否则将无法保证获取比选文件。

支付方式：登录平台（网址：<http://www.365trade.com.cn/>）

（3）报名人可通过平台下载比选文件电子档（比选文件电子档与纸质文件不一致的，以纸质文件为准）及获取比选文件服务费发票，发票由采购代理机构出具。报名人通过平台“发票管理”模块进行操作。报名人选择出具增值税普通发票的，可在支付后3日内登陆前述模块



下载增值税电子普通发票；选择出具增值税专用发票的，可在开标时在开标现场领取。非因招标代理机构或平台公司原因，发票一经开具不予退换。

(4) 平台网站首页“帮助中心”提供操作手册，报名人可以下载并根据操作手册提示进行注册、登录、支付、发票开具领取等操作。平台咨询电话为：010-86397110，服务时间为工作日上午9时至12时，下午1时到6时。平台会通过短信提醒下载者进行注册、支付、下载等操作。

(5) 联合体投标（如允许）的，联合体各方应当指定牵头人，并授权其以自身名义在平台办理注册、比选文件服务费支付、缴纳保证金等手续，其在平台的办理行为，对联合体各方均具有约束力。

4.4 比选文件费用：500元/本，售后不退。

## 5. 响应文件的递交

5.1 响应文件递交的截止时间：2024年11月11日14:00（北京时间）

地点：南京市鼓楼区清江南路18号鼓楼创新广场D栋11楼开标1室

5.2 逾期送达的或者未送达指定地点的响应文件，比选人不予受理。

## 6、开标时间及地点：

6.1 开标时间：2024年11月11日14:00（北京时间）

6.2 开标地点：南京市鼓楼区清江南路18号鼓楼创新广场D栋11楼开标1室

## 7. 本次比选公告在以下媒体发布

江苏省招标投标公共服务平台：<https://jszbtb.com/#/newindex>

中国招标投标公共服务平台：<http://www.cebpubservice.com/>

南京地铁官网：<https://www.njmetro.com.cn/njdtweb/home/go-dtmain.do>

## 8. 联系方式

比选人：南京地铁小镇开发建设集团有限公司

地址：南京市灵山控制中心20楼

联系人：孙超、钱泓丞、骆朝辉

电话：025-88056907、025-88056971

比选代理机构：江苏省设备成套股份有限公司

地址：南京市鼓楼区清江南路18号鼓楼创新广场D栋10楼1003室



联系人：顾莘、颜丽、徐鑫磊、潘宇

电话：025-83315832、83311056、13913931305

2024年10月30日

