

云南省铁路投资有限公司昆明新南站西广场项目盘活方案 研究策划咨询服务谈判采购公告

云南西南咨询有限公司受云南省铁路投资有限公司的委托就云南省铁路投资有限公司昆明新南站西广场项目盘活方案研究策划咨询服务（项目编号：XNZB2023-0263-0152ZBY）组织谈判采购，采购人为云南省铁路投资有限公司，资金来源为企业自筹，项目已具备采购条件，现诚邀符合条件的供应商参加本项目谈判采购活动。

一、项目概况及采购内容

1. 项目名称：云南省铁路投资有限公司昆明新南站西广场项目盘活方案研究策划咨询服务

2. 采购人：云南省铁路投资有限公司。

3. 项目概况：昆明新南站西广场项目位于云南省昆明市呈贡金融商务区 and 大学城片区交汇处，呈贡区联大街 328 号。昆明新南站西广场项目是昆明南站重要配套工程，总投资 33.16 亿元，净用地面积 152.58 亩。项目容积率 1.37，总建筑面积约 27.2 万平方米，其中：地上建筑 15.2 万平方米；地下建筑 12 万平方米。地上建筑由分列于广场南北两侧的 4 栋 21 层塔楼和两栋 4 层裙楼构成，裙楼规划用途为商场，塔楼规划用途为酒店与办公。塔楼建筑面积 9 万平方米，裙楼建筑面积 6 万平方米。地下建筑由商场和公共停车位组成。

为保障云桂高铁、沪昆客专开通，经昆明市政府招商，云投铁路与市政府、呈贡区政府签订了《昆明新南站西广场项目投资合作协议》，出资组建项目公司承接西广场项目。截止目前投入资金 12.43 亿元，完成地下室主体结构、站前公共广场铺装、广场绿化与管理用房建设。地下室水电、装修、设备安装、地上建筑土建、水电、装修、设备安装工程未开工建设。

4. 服务内容：供应商应根据采购人提供的基础资料及自行踏勘情况，结合国家有关规定，以及当地行政管理部门的要求、相关技术规范要求和当地经济发展现状，就企业的特点、工程存量资产价值、市场现状、项目价值和潜力挖潜、以及未来机会和风险控制等进行分析研判，需提供的服务内容包括但不限于以下方面：

(1) 市场研究：开展区域及城市发展格局研究，区域潜力分析，房地产行业及相关产业研究，区域住宅、写字楼、商业、酒店、公寓、旅游市场研究，国内高铁商业综合体、TOD 综合体成功案例研究，周边竞争项目调研分析。

(2) 项目分析：开展项目区位分析，工程现状分析，规划分析，梳理项目存在的问题。



(3) 项目推进方向研究：在市场研究和项目分析基础上，明确项目是否完全放弃后续投资，进行现状处置或继续投资开发盘活项目。如完全放弃后续投资处置项目则需提出处置方式、实施路径、计划安排。如继续投资开发盘活项目，则需对放弃地上建筑、继续开发部分地上建筑、继续开发全部建筑等可能方向做出选择。针对所选方向开展对标案例研究，项目定位（概念、形象、客群、市场、业态、产品定位）研究，提出项目规划调整意见、法律交易结构及具体实施计划。

(4) 全过程经济测算：在研究过程中进行经济测算，开展投资收益分析、敏感性分析等，为阶段性成果、最终成果提供支撑。

(5) 风险防范措施：分析项目盘活涉及相关政策及法律法规要求，针对不同开发方向及实施计划分析存在的风险（包括但不限于法律风险、市场风险等）并提出具体风险防范措施。

5. 报告成果包括但不限于：阶段性成果《市场研究报告》、《项目分析报告》、《项目推进方向研究报告》，最终成果《项目盘活研究报告》

6. 标包划分：本项目不划分标包。

二、质量要求：供应商提供的服务须满足相关法律、法规、行业规范及本项目采购人的要求，提交报告并根据采购人要求修改直至满足采购人要求。

三、资金来源：企业自筹。

四、服务期限：45 日内提交成果报告。

五、供应商资格条件

5.1 供应商应具备以下条件

(1) 供应商应具有独立承担民事责任的能力；

注：提供营业执照副本；

(2) 供应商具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

注：提供 2021 或 2022 年度任意一年财务报表；

(3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

注：供应商须提供相应承诺函；

(4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

注：缴税所属时间在 2023 年 1 月至响应文件递交截止日期前任意 2 个月的税务局税收通用缴款书复印件或银行电子缴税（费）凭证或税务局出具纳税情况的相关证明；缴费所属时间在 2023 年 1 月至响应文件递交截止日期前任意 2 个月的社会保险费缴款书或银行电子

咨询
A.
3301

缴税（费）凭证或社保管理部门出具的有效的缴款证明；成立不足 2 个月的供应商提供相关证明材料；依法免税或不需要缴纳社会保障资金的供应商应提供相应文件证明其依法免税或不需要缴纳社会保障资金。

(5) 参加采购活动前三年内（设立不足 3 年的，时限为自设立以来），在经营活动中没有重大违法记录（本次招标的重大违法记录仅指因违法经营受到责令停产停业、吊销许可证或者执照，或行政主管部门作出的在云南省行政区域内禁止或暂停投标处罚，且还在有效期内的。）

注：提供书面声明；

5.2 供应商信誉要求：

(1) 未被工商行政管理机关在“国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）”中列入“严重违法失信企业名单”和“经营异常名录”（因企业联系电话变更未及时更新信息造成的经营异常除外）；

(2) 未被“信用中国（<https://www.creditchina.gov.cn/>）”网站列入“失信被执行人”和“重大税收违法案件当事人名单”和“政府采购严重违法失信名单”和“企业经营异常名录”（因企业联系电话变更未及时更新信息造成的经营异常除外）。

注：提供以上两个网站的网页查询截图。评审过程中如评审专家有疑问的可由代理机构现场查询打印后交谈判小组评审

5.3 本项目不接受联合体申请。

六、谈判文件的获取

6.1 凡符合资格要求的供应商，须于 2023 年 06 月 28 日至 2023 年 07 月 04 日，通过“彩云电子招标采购平台（<https://www.caiyunzhaobiao.com/>）”注册，及时办理平台 CA 证书（USBKEY），并通过网上获取采购文件，在响应文件递交截止时间前均可下载谈判采购文件等相关资料（本项目不再发出纸质版文件，此为获取采购文件唯一途径）。平台咨询服务电话：0871-68331481。

6.2 谈判采购文件售价 400 元。

七、响应文件的递交

7.1 响应文件递交的截止时间为 2023 年 07 月 10 日上午 10 时 00 分（北京时间）。

7.2 递交方式：网上递交，递交网址为彩云电子招标采购平台（<https://www.caiyunzhaobiao.com/>），供应商须在响应文件递交截止时间前完成所有响应文件的上传。供应商根据拟要申请的项目，按照网上投标系统要求上传全部响应文件，响应

文件上传后须自行检查响应文件的完整性并进行确认签名后,方完成全部响应文件网上上传操作。响应文件递交截止时间前未完成响应文件传输的,视为撤回响应文件。

7.3 逾期递交的、未上传到指定地点的或未加密的响应文件,采购人将拒绝接收。

注:1、根据相关规定,不同投标人的投标文件由同一台电脑(同一台电脑指:硬盘编号、主板编号或网卡编号三者之一相同的)编制、上传、加密的,视为有串通投标行为。

2、通过系统日志功能追踪登陆平台的所有账号的登陆时间、行为、接入 IP 地址、接入设备 mac 地址(物理地址,不可更改),记录每个操作行为的时间点,实现对所有账号的有效监督,分析是否有异常行为,若出现不同投标人接入设备 mac 地址相同等异常行为视为有串通投标行为。

八、谈判时间、地点及方式

8.1 响应文件开启时间:在响应文件递交截止时间的同一时间进行;

8.2 开启地点:昆明市高新区海源中路 1088 号和成国际 A 座 26 楼

8.3 响应文件开启方式:现场开启,供应商法定代表人或其授权的代理人携带 CA 锁在响应文件递交的截止时间前 30 分钟到达云南西南咨询有限公司进行现场签到,等待解密,因供应商原因造成响应文件未解密的,视为撤销其响应文件。

8.4 谈判地点:昆明市高新区海源中路 1088 号和成国际 A 座 26 楼。

九.发布公告的媒介

本项目谈判采购公告同时在中国招标投标公共服务平台(<http://bulletin.cebpubservice.com/>)、云南省投资控股集团有限公司网站(<http://www.cnyig.com>)、彩云电子招标采购平台(<https://www.caiyunzhaobiao.com/>)上发布。

十、联系方式

采购人:云南省铁路投资有限公司

联系地址:云南省昆明市人民西路 285 号云投商务大厦 26 楼

联系人:冯老师

联系电话:13629687525

招标代理机构:云南西南咨询有限公司

办公地址:昆明市高新区海源中路 1088 号和成国际 A 座 26 楼



联系人：杨丽、马天成、潘俊达

联系电话：0871-65875131

招标人或招标代理机构项目负责人（签字）： 杨丽

招标人或招标代理机构（盖章）：

