

八一水库水体及东岸地块经营收益测算咨
询服务项目

采 购 文 件

项目编号：XJ31FW20240003

采 购 人：长春城投文创产业发展有限公司

代理机构：吉林长春产权交易中心（集团）有限公司

二〇二四年三月

目录

第一章 采购公告.....	3
第二章 供应商须知.....	8
第三章 采购内容及要求.....	11
第四章 评审标准和方法（综合评分法）	12
第五章 报名须知.....	14
第六章 响应文件构成、要求及格式.....	22

第一章 采购公告

吉林长春产权交易中心（集团）有限公司（以下称“我公司”）受长春城投文创产业发展有限公司（以下称“采购人”）委托，根据《吉林长春产权交易中心（集团）有限公司采购业务操作规则（试行）》及《吉林长春产权交易中心（集团）有限公司询比采购实施细则（试行）》的有关规定，对收益评测咨询服务项目进行询比采购，公告如下：

一、项目概况

1.1 项目名称：八一水库水体及东岸地块经营收益测算咨询服务项目

1.2 采购人：长春城投文创产业发展有限公司。

1.3 采购内容：八一水库水体及东岸地块运营收益测算（具体要求详见采购文件第三章）。

1.4 采购方式：询比采购。

1.5 采购预算：项目总价 76000 元（含税一切费用）。

1.6 资金落实情况：已落实。

1.7 服务期限：合同签订后次日起 15 日内完成服务。

1.8 服务地点：吉林省长春市八一水库周边。

1.9 付款方式：完成测算服务且出具相关测算报告并经采购人审核无误后一次性支付 100%合同价款（付款前开具增值税专用发票）。

二、意向供应商资格评审要求

2.1 意向供应商须是在中华人民共和国境内注册，可独立承担民事责任的法人或其他组织形式。具备有效的法人营

业执照、税务登记证、组织机构代码证或统一社会信用代码的营业执照（提供原件扫描件加盖公章）。

2.2 供应商主要评测人员需有 2 个及以上类似项目评测的工作经验，或供应商具有至少三个以上类似项目的评测经验（提供相关证明材料并加盖公章）。

2.3 供应商应具有一定数量的中、高级职称工作人员或注册评估师、注册会计师等相关执业资格的人员。（具体要求详见评审标准，需要提供相关人员的资质、执业资格证书并加盖公章）

2.4 取得相关行政部门的许可，具有履行合同所必须的设计及专业技术能力（提供相关证明材料并加盖公章）。

2.5 与采购人存在利害关系可能影响采购公正性的法人，不得参加本项目。

2.6 法定代表人为同一人或者存在控股、管理关系的不同企业（如：母、子公司等），不得同时参加本项目。

2.7 供应商不得存在下列情形之一（提供书面承诺加盖公章）：

（1）处于被责令停产停业、暂扣或者吊销执照、暂扣或者吊销许可证、吊销资质证书状态；

（2）进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形。

2.8 本次采购不接受联合体。

三、采购文件的获取

凡欲响应的供应商，请登录 <https://www.ejy365.com/>,

按要求进行实名会员注册及选择项目报名、下载采购文件。
本项目采购文件不收取费用。

四、响应保证金

4.1 响应保证金的形式：请以网上银行支付、手机银行支付、银行柜台转账或现场划转（地址：吉林省长春市南关区超达路 333 号）方式缴纳，第三方代缴无效。

4.2 响应保证金金额：1,500.00 元（大写：壹仟伍佰元整）。

4.3 响应保证金提交时间：响应保证金须在提交响应文件递交的截止时间前完成缴纳，如截止时间前一天遇有公休日或法定节假日，应在公休日、法定节假日前一天交付到账。

账户名称：吉林长春产权交易中心（集团）有限公司

账号：0710446011015200065678

税号：91220101MA182D4H76

开户行：吉林九台农村商业银行股份有限公司南关支行

行号：314241000777

联系人：李先生

联系电话：0431-85370123

注：

1. 响应保证金缴纳途径独立于报名系统，缴纳金额与账户信息以本公告为准。

2. 意向供应商应在汇款时认真核对收款单位、开户行名称、账号准确无误，确保保证金按时到账，否则后果自负。

3. 响应保证金应备注项目名称及编号，转账成功后请将

转账截图或底单扫描件发送至采购人指定邮箱
leoner0@126.com。

五、响应文件的递交

5.1 响应文件递交（可邮寄）的截止时间为 2024 年 03 月 24 日 11 时 00 分，地址为吉林省长春市南关区超达路 333 号。

5.2 逾期送达的或者未送达指定地点的证明材料，采购人不予受理。

5.3 响应文件要求：意向供应商须递交要求的全部资料（详见采购文件第六章）交由采购人审核，审核材料的全部原件扫描件须加盖公章装订成册留存采购人存档。

六、确定成交供应商

采购人组建评审小组，按照采购文件要求，对意向供应商提交的响应文件进行综合评审打分（细则详见采购文件第四章），完成成交建议报告。采购人依据评审小组建议报告、按照得分最高原则确定成交供应商。

七、发布公告的媒介

本次采购相关公告在吉林长春产权交易中心（集团）有限公司网站 <http://www.ccprec.com/> 及 e 交易电子交易平台 <https://www.ejy365.com/> 发布，其它网址转载无效。

八、联系方式

代理机构：吉林长春产权交易中心（集团）有限公司

地 址：吉林省长春市南关区超达路 333 号

联 系 人：李先生

电 话： 0431-85370123

手 机： 17743002762

电子邮件： leonero@126.com

第二章 供应商须知

一、总则

根据《吉林长春产权交易中心（集团）有限公司采购业务操作规则（试行）》及《吉林长春产权交易中心（集团）有限公司询比采购实施细则（试行）》的有关规定，现对本项目进行竞价采购。

1. 项目概况

见采购公告第一部分。

2. 意向供应商资格评审要求

见采购公告第二部分。

二、响应保证金

见采购公告第四部分。另，响应保证金应用报价货币交纳。未成交的意向供应商的响应保证金，采购人将在授予成交供应商成交通知书后 5 日内予以退还。成交供应商的响应保证金，将在成交供应商签订采购合同后 5 日内予以退还。

三、相关材料的签署

3.1 意向供应商需打印或用不褪色墨水书写，并由法定代表人或被授权委托人签字，并加盖意向供应商公章。被授权委托人签署的，须出具法定代表人授权书。

3.2 任何行间插字、涂改和增删，必须由法定代表人或被授权委托人在旁边签字。

四、确定成交供应商

4.1 采购人按照综合评审得分最高原则确定成交供应商。

4.2 成交结果公告、成交通知书。

4.2.1 采购人确定成交供应商后，在吉林长春产权交易中心（集团）有限公司官网发布成交结果公告，在向成交供应商收取成交服务费后发出成交通知书。

4.2.2 成交通知书是签订采购合同的前提条件及采购合同的组成部分。

五、授予合同

采购人和成交供应商应当自成交通知书发出之日起 10 个工作日内，根据采购文件、成交通知书签订采购合同。成交供应商无正当理由拒签合同的，采购人可取消其成交资格；给采购人造成的损失超过采购保证金数额的，成交供应商还应当对超过部分予以赔偿。

六、成交服务费

6.1 成交供应商领取成交通知书时，代理机构向成交供应商收取成交服务费。

6.2 成交服务费收取标准：

6.2.1 以成交公告中确定的成交金额作为收费的计算基数；

6.2.2 成交服务费采用差额定率累进计费方式分段收取，即各成交金额区间乘相应费率后之和。即：

100 万元人民币以下部分（含 100 万元），按 1.5% 费率收取；

100 万-500 万人民币部分，按 0.8% 费率收取。

注：意向供应商应当通过会员注册时绑定的银行账户，采取网上银行支付、手机银行支付、银行柜台转账或现场划

转（地址：吉林省长春市南关区超达路 333 号）的方式，将服务费按时足额缴纳至以下账户：

账户名称：吉林长春产权交易中心（集团）有限公司

账号：0710446011015200065678

税号：91220101MA182D4H76

开户行：吉林九台农村商业银行股份有限公司南关支行

行号：314241000777

联系人：李先生

联系电话：0431-85370123

第三章 采购内容及要求

完成八一水库水体及东岸地块的收益评测。

（一）项目概况

八一水库水体(水面面积约 144 万 m²、水深约 3~4m)、绿地 12.8659 万 m²、耕地 20.9891 万 m²。四至范围：北至锦湖大路、南至城南大路、西至香湾街、东至芳草街。

其中八一水库水体土地性质为只补不征，目前已完成征收补偿，由幸福乡八一村委会移交给城投集团，拟开展经营项目为渔业养殖；八一水库东岸地块已完成征收补偿，由市土地储备中心移交给城投集团，城投集团负责后续运营看护管理及征地拆迁工作。

（二）评测要求

评测报告包括但不限于以下内容

1. 项目价值：围绕八一水库区位优势、项目自身优势和特点，重点分析和体现土地及项目价值；

2. 项目定位：围绕长春市、区主特产业和相关新兴产业、特色产业、创新产业展开定位；

3. 招商方案：围绕 1 至 2 个产业策划招商方案，包括但不限于宣推渠道、招引节奏、资源对接、洽谈策略、政策导入、合作模式等；

4. 市场运营分析：在确定产业和合作模式的前提下，进行该产业和模式的市场调研分析，包括但不限于产业特点、市场规模、市场前景、市场运营模式分析、建议合作模式等；

5. 投资收益分析：针对项目策划或设计进行初步投

资收益测算，投资收益测算不限于建设装修和租金收入，可考虑引入产业的多种合作模式情况；

6. 风险评估：需结合项目本身和意向产业导入的实际情况，进行政策、资金、市场等的风险评估提示。

三、测算服务期限

文创公司拟对以上资产经营收益进行测算并在完成测算后根据测算结果进行招商经营。

第四章 评审标准和方法（综合评分法）

一、评审规则

1.1 意向供应商须递交包含采购公告第 2.1、2.2、2.3、2.4、2.7 要求的资料交由评审小组审核，审核材料的全部原件扫描件须加盖公章留存采购人存档。

1.2 评审小组首先对响应文件进行资格评审，有一项不符合采购公告要求的，评审小组应当否决其响应资格。

1.3 通过资格评审的意向供应商为合格意向供应商，评审小组对其响应文件中除去价格部分的评审项进行详细评审。

1.4 合格意向供应商在规定的时间内进行最终报价，根据其最终报价，评审小组进行价格部分的评审。

1.5 评审小组汇总评审得分，出具成交建议报告。

二、评审标准

评分内容		评分标准	得分
商务部分 (60分)	价格部分 (20分)	以所有合格意向供应商报价中的最低报价作为评分基准价，合格意向供应商的价格部分得分按以下算式计算： 价格部分得分=（评分基准价/ 合格意向供应商报价）×10	
	供应商综合实力 (30分)	1、供应商主要评测人员需有2个及以上类似项目评测的工作经验或供应商具有至少3个以上类似项目的评测经验，评审小组通过横向比较酌情打分，最低1分，最高10分，无相关经验0分（相关证明材料装订响应文件中，须加盖意向供应商公章）。	
		2、供应商具有一定数量的中、高级职称工作人员或注册评估师、注册会计师等相关执业资格人员。评审小组通过横向比较酌情打分，最低1分，最高10分，无相关资格人员0分（证书复印件须装订响应文件中，证书须加盖意向供应商公章）。	
		3、供应商取得相关行政部门许可，具有履行合同所必须的专业技术能力。评审小组通过横向比较酌情打分，最低1分，最高10分（相关证明材料装订响应文件中，并加盖供应商公章）。	
	商务承诺 (6分)	近三年（2021年、2022年、2023年）承担过类似项目业绩：类似项目业绩以提供的中标通知书或合同协议书为准。每提供一项得2分，加至6分止。	
	响应文件的响应程度 (4分)	根据响应文件美观度，版面编排是否整齐、目录与页码是否一致、提供资料是否完整、规范、响应程度等情况综合比较，优得4分，良得2分，一般得1分，其余不得分。	
技术部分 (40分)	项目实施方案 (25分)	供应商针对本项目的实施方案。任务和目标理解准确、详细、科学、合理，有合理、科学检测依据，能制定合理的实施计划，评审小组通过横向比较，酌情打分；优秀得25-20分，良好得19-10分，一般得9-1分，不提供不得分。	
	项目管理方案 (15分)	供应商针对本项目的管理方案，管理方案需详细阐述供应商参与本次项目的组织形式，以及项目执行的相关内容，包括综合管理、范围管理、时间管理、风险管理、沟通管理、质量管理等。评审小组通过横向比较，优秀得15-11分，良好得10-5分，一般得4-1分，不提供不得分。	
总分	100分		

第五章 报名须知

一、网上注册、报名及获取文件

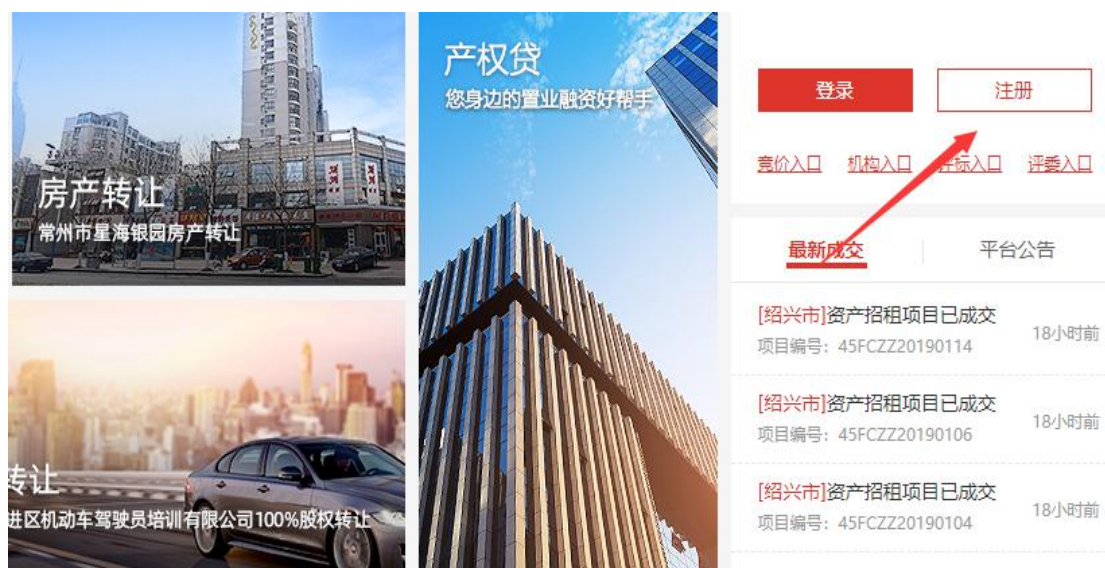
1.1 注意事项

意向供应商自行登录 <http://www.ejy365.com> 进行会员注册。会员注册时请填写真实的信息，银行账户必须是本单位名下。

意向供应商注册后，从会员登录窗口进入选择拟参加的采购项目进行报名及获取文件。意向供应商在报名及获取文件前应对竞价采购公告中各项内容知悉，并同意其中的各项条款和要求。

1.2 注册流程指导

进入 www.ejy365.com，点击“注册”，在弹出的《e交易平台会员注册须知》下方点击“同意并继续”，进入注册页面。



注册须知

e交易平台会员注册须知

为营造公开、公平、公正的网络交易环境，维护e交易平台（以下简称平台）会员秩序，确保网络交易的顺利进行，特将有关事项告知如下：

1. 注册成为平台的会员应遵守本须知所述之条款和条件。

2. 适用范围

2.1 本须知内容包括须知正文及所有平台已经发布或将来可能发布的各类规则。所有规则为须知不可分割的一部分。如果会员用户在平台访问或交易，使用我们的产品或服务，使用移动应用或软件（以下统称为“服务”），即表明会员用户已充分阅读、理解并同意接受本须知的条款和条件（以下统称“条款”）。

2.2 平台向会员用户提供较多类型的服务，在通常情况下会员用户需要遵守其他条款。会员用户使用平台提供的服务（例如：我的会员中心、发布询价信息、发布招标信息、发布竞价信息等）时，会员用户同时应接受适用于那些服务的相应使用须知。本须知（以下简称“本须知”）和适用于使用本平台的“本须知”共同构成，则

取消

同意并继续

单位会员注册

选择页面上方“单位注册”，填写相关信息并选择相应的身份，点击页面底部“下一步”进入完善资料页面。

单位注册

个人注册

注册内容

单位名称: 请输入单位名称, 注册完成后不允许修改

检查单位名称

申报人: 请输入申报人姓名

登录账号: 请输入少于12位的字母、数字或汉字

检查账号

密码: 最少六位字符, 且必须同时含数字和字母

确认密码: 请再次输入密码

手机号码: 相关信息将发送至该手机号码

验证码: 右侧验证码



短信验证: 六位短信验证码

获取短信验证码

请选择注册身份, 可多选

招标采购: ☒ 采购方 ☒ 供应商

☒ 建设工程

产权交易: ☒ 竞买方 ☒ 委托方

下一步

完善所注册各项身份的详细信息, 点击“下一步”成为正式会员。

1 购买方
2 采购方
3 委托方
4 供应商
5 完成注册

基本信息

单位名称: 测试单位股份有限公司
组织机构代码: 必填

是否国资: ☐ 国资 ☐ 非国资
法人类型: ☒ 企事业单位 ☐ 自然人

注册资料

所在地: 请选择 请选择 请选择
注册地: 请选择 请选择 请选择

注册资本 (万元):
成立时间:

法定代表人: 必填
所属行业: 必填 选择

公司类型 (经济性质): 国有企业
经济类型: 国资监管机构/政府部门

工商注册号: 必填
经济规模: ☐ 大型 ☐ 中型 ☐ 小型 ☐ 微型

经营范围: 必填

联系资料

国税登记证 编号:
地税登记证 编号:

手机号: 18651223690
单位电话:

电子邮箱:
传真:

网址:
详细地址: 必填

是否接受短信提醒: ☒ 是 "选择是, 相关类别公告发布时, 将以短信告知"
感兴趣的标的类型:

单位简介:

银行账号信息(退款转账用): 必填

*此银行卡信息是退还保证金的重要凭证, 请准确填写。

银行开户账号 名称: 测试单位股份有限公司
开户账号: 必填

开户银行: 必填 选择
开户银行 所在地区: 请选择 请选择 请选择

下一步

注册提示:

单位会员名须与企业工商注册名称一致，注册完成后不允许修改，请谨慎填写。

银行信息须与本企业的银行开户信息一致，且开户账号需开通网银，请填写真实信息。

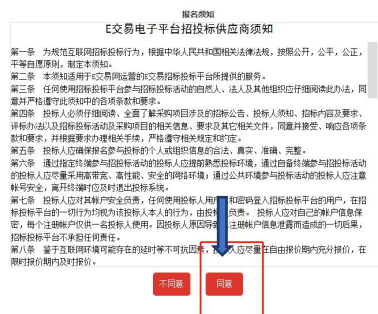
身份选择提示：系统支持资产转让与招标采购两种业务，其中招标采购分三种会员身份，如果您需要在线采购，请勾选“采购方”，如果您需要在线供货，请勾选“供应商”；如果您属于须投标的施工单位，请选择“建设工程”；产权交易同样有两种会员身份，如果您需要在线竞价，请选择“竞买方”，如果您属于挂牌机构，请选择“委托方”；如果您有多种业务需求，可同时勾选多种身份。

1.3 报名流程指导

进入吉林长春产权交易中心（集团）有限公司网站（<http://www.ccprec.com/>），找到要报名的项目，点击“去报名”。



点击“报名”，仔细阅读“供应商须知”，点击“同意”。



按要求填写必填项，点击“新增报名”，报名登记成功。

当前位置：项目报名信息

分标编号	0222HW20190138	分标名称	测试项目（模拟报名）
采购方式	公开招标		
保证金(元)	1.00	报名截止日期	2019/11/16 16:00(距报名截止还有4天)
企业资质要求			

查看网站上公告原文

会员信息

供应商名称*	黑龙江阳光采购服务平台有限公司			供应商负责人*	
联系电话	0451-87200180	联系手机*		传真	
电子邮箱				Email	
发票类型	☒ 不开票 ☐ 增值税普通发票 ☐ 增值税专用发票			单位名称*	黑龙江阳光采购服务平台
税号*		银行账户*		开户行*	

重要通知!!! 从2019年1月31日起e交易投标文件制作软件须更新为最新版本（V1.0.0.07），请投标人自行下载更新（否则无法上传清单文件，可能会导致投标文件生成失败），软件下载地址为：
<http://www.ejy365.com/resource/E交易投标文件制作软件V1.0.0.07.rar>

来自网页的消息

报名成功!

确定

三、成交确认

采购人确定成交供应商后，将在吉林长春产权交易中心（集团）有限公司网站发布成交结果公告并于公告结束后向成交供应商发出成交通知书。

四、免责条款

出现以下情况，吉林长春产权交易中心（集团）有限公司、采购人不承担任何责任：

（一）意向供应商注册时所填写内容不真实、不完善、不准确而导致自身未通过资格条件审核的；

（二）意向供应商注册时所填写内容不真实、不准确、不完整或手机屏蔽接收短信而造成无法收到通知短信的；

（三）交纳响应保证金无效的；

（四）未及时关注在吉林长春产权交易中心（集团）有限公司网站发布的相关活动信息的；

（五）因不可抗力导致无法继续报价的，或者司法部门、政府监管部门紧急要求停止报价等原因导致报价中断的，采购人将重新组织报价活动，具体情况在吉林长春产权交易中心（集团）有限公司网站予以公告。

第六章 响应文件构成、要求及格式

特别声明:

1、意向供应商须提交响应文件正本 1 份、副本 3 份，若有缺失、无效或者不符合采购文件要求，将导致其响应被拒绝。

2、意向供应商应编制响应文件目录。按照《响应文件构成、要求及格式》所要求提交的商务部分、技术部分、作为评分依据的其他文件材料的具体排列顺序相对应地编制响应文件目录，既便于意向供应商自己进行审核，又便于评审小组评审时能够快速、准确的查阅。

3、评审小组将根据意向供应商提交的文件资料和自己的判断，决定意向供应商履行合同的合格性及能力。

正/副本

（项目名称）项目

响 应 文 件

项目编号：

意向供应商：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

年____月____日

目 录

注：投标人需自行编制详细的目录，并标注对应页码。

- 一、法定代表人身份证明
- 二、法定代表人授权书
- 三、营业执照
- 四、无停产清算等负面经营状况承诺书
- 五、技术方案
- 六、意向供应商认为需要的其他文件资料

一、法定代表人身份证明

意向供应商名称：

单 位 性 质：

地 址：

成 立 时 间：

经 营 期 限：

姓名：性别：年龄：职务：

系_____（意向供应商名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证复印件

意向供应商：（单位盖章）

年月日

二、法定代表人授权书（法定代表人投标的可不提供）

本授权书声明：注册于（注册地点）的（意向供应商）公司的（意向供应商法定代表人姓名、职务）代表本公司授权（被授权人单位名称）的（被授权人姓名、职务）为本公司的合法代理人，就（项目名称）项目（项目编号 ）的响应以及合同的谈判、签约、执行、完成和保修等全权负责，以本公司名义处理一切与之有关的事务。代理人在采购活动进行、合同谈判和履行过程中所签署的一切文件和处理的与之有关的一切事务，我均予以承认。代理人无转委托权。

本授权书于年月日签字生效，特此声明。

附：被授权人身份证复印件

意向供应商：（公章）

地址：

授权人（法定代表人）：（盖章或签名）

被授权人（代理人）：（签名）

请意向供应商注意：法定代表人授权书必须按规定有效签署和加盖公章。

三、营业执照

四、无停产清算等负面经营状况承诺书

长春城投文创产业发展有限公司：

我方承诺，在参与 _____（项目名称）_____ 采购活动以及如果成为成交供应商的后续工作中，我方不存在下列任何情形之一：

（1）处于被责令停产停业、暂扣或者吊销执照、暂扣或者吊销许可证、吊销资质证书状态；

（2）进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形。

特此承诺。

申请人：（盖单位章）

法定代表人：（签字）

五、技术方案

- (1) 项目总体技术解决方案；
- (2) 项目实施方案；
- (3) 项目管理方案；
- (4) 项目实施人员一览表（格式见附件）；

(1) 项目总体技术解决方案

意向供应商全称（公章）：

法定代表人或其授权代表签字：

年 月 日

(2) 项目实施方案

意向供应商全称（公章）：

法定代表人或其授权代表签字：

年 月 日

(3) 项目管理方案

意向供应商全称（公章）：

法定代表人或其授权代表签字：

年 月 日

(4) 项目实施人员一览表

项目名称：

姓名	职务	持何种资格 证件	发证时间	从事本工作时间	联系电话

意向供应商全称（公章）：

法定代表人或其授权代表签字：

年 月 日

注：1、此表仅提供了表格形式，供应商应根据需要准备足够数量的表格来填写；

2、如有证书，请附证书复印件（加盖公章）；

3、项目技术负责人项目经验请附合同复印件（加盖公章）。

六、 意向供应商认为需要的其他文件资料