

甘肃省兰州新区公共租赁住房及配套设施政 府和社会资本合作（PPP）项目 资格预审公告

交易编号：D03-12620000224333349J-20210531-033039-1

甘肃圣迈工程管理有限公司受兰州新区城乡建设和交通管理局委托，依据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》（2019年3月18日修正版）、《政府和社会资本合作项目政府采购管理办法》（财金〔2014〕215号）等有关法律、行政法规以及省市规范性文件的规定及要求，对甘肃省兰州新区公共租赁住房及配套设施政府和社会资本合作（PPP）项目面向国内以公开招标采购方式确定社会投资方，负责本项目投融资、建设、运营等相关工作。

甘肃省兰州新区公共租赁住房及配套设施政府和社会资本合作（PPP）项目招标项目的潜在资格预审申请人应在甘肃省公共资源交易网(<http://ggzyjy.gansu.gov.cn/>)在线免费下载获取资格预审文件，并于2021年06月23日09时00分（北京时间）前提交申请文件。

一、项目基本情况

项目编号：SMZC21-0528

项目名称：甘肃省兰州新区公共租赁住房及配套设施政府和社会资本合作（PPP）项目

采购方式：公开招标

采购需求：

1. 采购条件：本采购项目由兰州新区管理委员会批准采用政府和社会资本合作（PPP）模式实施。项目物有所值评价及财政承受能力论证经兰州新区财政局（国有资产监督管理局）审核同意；项目实施方案编制已经兰州新区管理委员会政府批复，并取得批复文件：《兰州新区管理委员会关于同意〈甘肃省兰州新区公共租赁住房及配套设施政府和社会资本合作（PPP）项目实施方案〉的批复》（新政函〔2021〕61号）。采购人为兰州新区管理委员会授权的项目实施机构兰州新区城乡建设和交通管理局。项目已具备采购条件，现对该项目的潜在社会资本进行资格预审，欢迎符合资格条件的社会资本方前来参加。。

本公告所称社会资本是指：按国家法律、法规、规章和规范性文件要求，可以参与政府和社会资本合作（PPP）项目的市场主体。

2. 项目区位

本项目涉及 12 个子项目，均在兰州新区范围内，具体建设地点见资格预审文件第四章“采购需求”。

3. 合作内容包括

本项目共包含 12 个子项目，总建筑面积 273,152.68 平方米，其中：公租房建筑面积 253,219.79 平方米，配套便民服务区建筑面积 11,008.47 平方米，配套幼儿园建筑面积 8,924.42 平方米。由项目实施机构通过公开招标的方式选择合适的社会资本方，与政府方出资代表共同出资成立项目公司。经兰州新区管理委员会授权，项目实施机

构将与社会资本签订 PPP 项目合同,项目公司按照 PPP 项目合同约定,负责存量部分的运维及新建部分的投融资、建设及运营维护管理,并拥有取得相应收益的权利,项目所有权归政府方所有。运营期届满后,项目公司应将项目设施完好无偿移交给政府或其指定机构。具体合作内容见资格预审文件第四章“采购需求”。

4. 项目投资估算

本项目为续建和存量两部项目,其中,续建项目可研估算静态总投资为 87,874.50 万元(含在建工程 315,08.18 万元),包括建安工程费、工程建设其他费用、预备费等。存量项目根据评估报告,评估价值为 28,830.00 万元。本方案调整建设期利息后,动态总投资为 123,654.91 万元,其中建设期利息 6,950.41 万元。

5. 合作期限

本项目合作期限 20 年,其中建设期 2 年,运营期 18 年。

6. 项目回报机制

可行性缺口补助,政府根据绩效评价结果按效付费。

7. 采购范围

7.1 本次采购范围为甘肃省兰州新区公共租赁住房及配套设施政府和社会资本合作(PPP)项目的社会资本,具体操作模式见本公告 2.2.2 款。

7.2 本项目采用政府和社会资本合作,具体操作模式为 TOT+ROT 模式。申请人中标后,政府将按法律、法规、政策及合同规定授予申请人投资、建设、运营本项目的经营权,包括投资建设、运营期的收

费权、附属设施经营权等。申请人作为社会资本应按《中华人民共和国公司法》及其他相关法律、法规、政策和合同规定组建项目公司，由项目公司对项目的筹划、资金筹措、建设实施、运营管理、债务偿还、资产管理和项目移交等全过程负责，并在 PPP 项目合同规定的经营期满后，按照 PPP 项目合同的约定将项目设施及相关资料等按合同规定无偿移交给兰州新区管理委员会或其指定机构。

7.3 本项目资本金为项目总投资的 20.02%，即 24,754.91 万元。其中：政府方出资 4,950.98 万元，占项目资本金比例的 20%；社会资本方出资 19,803.92 万元，占项目资本金比例的 80%。剩余所需资金 98,900.00 万元由项目公司负责筹集。

7.4 资金来源

- (1) 政府出资资本金来源于财政一般公共预算支出；
- (2) 社会资本出资资本金来源于自有资金；
- (3) 缺口资金由项目公司通过银行贷款等形式筹集。

合同履行期限：按合同约定执行。

本项目接受联合体投标。

二、申请人的资格要求：

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定：
 - 1.1 具有独立承担民事责任的能力；
 - 1.2 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
 - 1.3 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

1.4 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

1.5 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；

1.6 法律、行政法规规定的其他条件；

2. 本次资格预审要求申请人具备的资格条件主体要求包括：

2.1 在中国境内依法注册的企业法人，且合法存续，没有处于被吊销营业执照、责令关闭或者被撤销等不良状态，且有良好的业绩和信誉的企业；

2.2 社会统一信用代码证；

2.3 具备房屋建筑工程施工总承包壹级及以上资质，具备有效的安全生产许可证。（若为联合体参加资格预审的，按照资质等级较低的单位确定资质等级）。

2.4 人员要求：拟派项目经理需具备国家一级注册建造师（专业为建筑工程专业）资格；技术负责人需具备高级技术职称。（若为联合体投标，由施工方提供）。

3. 申请人不得存在下列情形之一：

3.1 为本级政府所属融资平台公司及其他控股国有企业（符合《国务院办公厅转发财政部、国家发展改革委、中国人民银行关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式的指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）文件规定的除外）；

3.2 为本项目提供咨询服务的；

3.3 为本项目提供采购代理服务的；

- 3.4 被责令停业的；
- 3.5 被暂停或取消投标资格的；
- 3.6 财产被接管或冻结的；
- 3.7 其他有关法律、行政法规及部门规章禁止的。

4. 业绩要求

申请人自 2016 年至今具有不少于两个类似项目的建设或运营或融资经验或具有一个以上 PPP 项目实施经验。

5. 财务要求

5.1 独立申请人或联合体申请人成员自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日（如申请人成立不足三年，自成立之日起）持续盈利，且年度财务报告应经具有法定资格的中介机构审计并出具标准无保留意见，财务状况良好，没有处于资产被接管、冻结、破产或其他不良状态、无重大不良资产或不良投资项目，未被禁止进入兰州新区政府采购市场。

注：如独立申请人或联合体申请人成员中成立年限不足一年的，不需提供经审计的财务报告。

5.2 投融资能力

独立申请人或联合体申请人成员应具备为本项目多渠道融资的资源和经验，需提供不低于 12.5 亿元投融资能力证明资料（至少含不低于 2 亿元的存款证明，若为联合体，联合体成员可累加提供）。

（1）融资能力证明资料为银行或非银行金融机构（基金、信托、证券）的合法有效的授信额度证明或提供银行或非银行金融机构的融

资意向函或银行或非银行金融机构（基金、信托、证券）存款证明（时点在距资格预审会议开标前 1 个月内）。

（2）申请人可以提供上述三项中的任意一项投融资能力证明材料，累计额度满足要求即可（即：联合体各成员融资能力可累加，不同银行可累加，存款证明和授信额度可累加）。

（3）申请人需提供银行征信报告，报告显示其无违约行为、无不良信用记录，时点在距资格预审会议开标前 1 个月内。

6. 商业信誉及法律要求

6.1 自 2016 年 1 月 1 日以来，申请人没有任何直接由于经营者的过失或疏忽，而在任何大型合同中严重违约或被解除协议的情况；不是无力清偿债务者、没有处于受监管状态、没有破产或停业清理或清算，其资产或业务没有处于被法院查封、冻结或采取其他强制措施的状态，其经营活动没有被中止，并且没有因上述事件而成为法律诉讼、仲裁中的对象。

6.2 申请人在国家信用公示系统中打印出来的企业信用报告（彩色打印件加盖公章，以联合体投标，联合体各方均需提供）。

6.3 申请人在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购不良行为记录。（网站截图加盖公司公章，以联合体投标，联合体各方均需提供）；

6.4 投标申请人应遵守国家有关的法律、法令和条例，以及符合并承认和履行资格预审文件中的各项规定，无行贿犯罪不良记录（通

过中国裁判文书网进行查询、截屏后装订在资格预审申请文件中，以联合体投标，联合体各方均需提供）。

7 . 联合体投标的规定

7.1 本次招标接受联合体投标。联合体所有成员数量不得超过 4 家；

7.2 联合体成员需满足 3.1—3.6 款资格要求（可累计满足）；

7.3 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在本次招标中投标，否则，相关投标均视为无效投标；

7.4 联合体各方均需在项目公司持股。

8. 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加本项目的资格预审申请。否则，相关申请均不予通过评审。

9. 采购人将视具体情况，按照规定组织对符合条件的社会资本的条件进行考察核实，申请人应予以配合。

10. 落实政府采购政策需满足的资格要求： /。

11. 本项目的特定资格要求： /。

三、领取资格预审文件

时间：2021-06-01 至 2021-06-22，每天上午 00:00 至 12:00，下午 12:00 至 23:59（北京时间，法定节假日除外）

地点：甘肃省公共资源交易网（<http://ggzyjy.gansu.gov.cn/>）
在线免费下载获取。

方式：社会公众可通过甘肃省公共资源交易网免费下载或查阅招

标采购文件。拟参与甘肃省公共资源交易活动的潜在投标人需先在甘肃省公共资源交易网上注册，获取“用户名+密码+验证码”，以软认证方式登录；也可以用数字证书（CA）方式登录。这两种方式均可进行我要投标等后续工作。

售价：0(元)

四、资格预审申请文件的组成及格式

（详见资格预审文件）

五、资格预审的审查标准及方法

5.1 本次资格预审采用的评审方法为：合格制。

5.2 申请人提交资格预审申请文件后，由采购人依法组建评审小组对申请人提交的资格预审申请文件进行审核，满足申请人资格要求并通过资格审查的申请人，才可参加本项目后续采购活动。

六、拟邀请参加投标的供应商数量

邀请全部通过资格预审供应商参加投标。

七、申请文件提交

7.1 资格预审文件递交的截止时间为 2021 年 06 月 23 日上午 09 时 00 分（北京时间）

7.2 资格预审申请文件递交时间：2021 年 06 月 23 日上午 09 时 00 分（北京时间）

7.3 资格预审申请文件递交地点：甘肃省公共资源交易局兰州新区分局一楼谈判室（线上开标）（线上开标系统网址：<http://121.41.35.55:3010/OpenTender/login>）。

7.4 逾期递交的或者未递交指定地点的资格预审申请文件，将被拒收。

八、资格预审日期

资格预审日期为申请文件提交截止时间至 2021 年 06 月 23 日上午 09 时 00 分（北京时间）前。

九、公告期限

自本公告发布之日起 15 个工作日。

十、其他补充事宜

10.1 注册须知：

信息注册、投标须知：为了规范交易平台的业务流程以及给用户提供方便快捷的服务，凡是拟参与甘肃省公共资源交易活动的招标人、招标代理机构、投标人需先在甘肃省公共资源交易网上注册，使用“用户名+密码+验证码”或 CA 数字认证方式登录办理业务。社会公众可通过甘肃省公共资源交易网浏览公告，并点击“免费下载招标文件”，根据系统提示，保存电子标书文件至本地电脑；投标人浏览电子标书后，确定投标的需登录甘肃省公共资源交易电子服务系统 2.0，在系统首页最新招标项目中查询需要投标的项目或在“招标方案”-“标

段（包）”中查询需要投标的标段，选中后点击“我要投标”，根据要求填写信息。

10.2 网上下载标书须知：社会公众在甘肃省公共资源交易网浏览公告并下载资格预审文件。（详见《甘肃省公共资源交易网》首页“下载中心”中“电子服务系统 v2.0 电子版操作说明”），下载标书的网站：甘肃省公共资源交易网（<https://ggzyjy.gansu.gov.cn/>）。

10.3 受疫情影响，本项目的开评标活动改变为通过“甘肃省公共资源交易局网上开评标系统”（<http://121.41.35.55:3010/OpenTender/login>）进行，请申请人在投标截止时间前登录系统，下载“投标文件固化工具”、“网上开评标系统使用帮助”和“固化后的招标文件”，并按照“网上开评标系统使用帮助”来固化投标文件，并完成网上投标（上传已固化投标文件的文件 HASH 编码）和开标操作，若在开标截止时间前没有网上投标（上传已固化投标文件的文件 HASH 编码）则视为放弃投标。

10.4 与招标相关的补遗书、澄清函、通知等发布在“甘肃省公共资源交易网”上，请投标人随时关注，招标人不再另行通知。

10.5 本次资格预审公告同时在甘肃政府采购网（<http://www.ccgp-gansu.gov.cn>）、甘肃省公共资源交易网（<http://ggzyjy.gansu.gov.cn/>）发布。

10.6 参加本次资格预审申请无需投标担保。

十一、凡对本次资格预审提出询问，请按以下方式联系

1. 采购人信息

名称：兰州新区城乡建设和交通管理局

地址：兰州新区中州商务中心1号楼5楼

联系方式：白玲 0931-8259481

2. 采购代理机构信息（如有）

名称：甘肃圣迈工程管理有限公司

地址：兰州新区产业孵化大厦5楼520室

联系方式：徐晓琴 18809441693

3. 项目联系方式

项目联系人：徐晓琴

电话：18809441693