**四川省投资集团有限责任公司**

**南府街项目选聘咨询服务机构**

**比选公告**

四川省投资集团有限责任公司（以下简称川投集团）拟重新开发建设位于成都市锦江区南府街53号房地产项目。为给集团决策和实施提供科学依据，需要对项目按用地性质、规划要求、项目定位深度（准确性）、商业合作模式、经营管理模式及建设方式等可行性进行论证分析和市场研判，特聘请专业房地产市场调查咨询机构参与研究，建设前期全程咨询服务并编制项目可行性研究报告。欢迎营业范围符合要求的相关中介机构申请参加该项目比选。

**一、川投集团概况**

川投集团是四川人民政府授权的国有资产经营主体、重点建设项目的融资主体和投资主体之一，省国资委管理的国有独资公司。现注册资本金100亿元人民币，注册地成都市武侯区临江西路1号。截至2017年末，川投集团总资产565亿元，净资产317亿元。涉足水力发电、火力发电、天然气发电、新能源、金融、原材料工业、交通基础设施、旅游开发、房地产开发、酒店管理、国内外贸易等领域。

**二、项目概况**

1、项目名称：川投·南府酒店公寓（暂定名）

2、项目地块初步规划指标

（1）宗地面积：5295㎡

（2）代征道路面积：738㎡（不参与各项指标计算）

（3）用地性质：商务用地

（4）容积率：不低于4.0，不高于8.0

（5）建筑密度≤50%

3、项目现状：

项目位于成都市锦江区南府街53-55号（国土证证载地址为南府街39号），与盐道街、东府街、新开街毗邻，是省属国有全资企业川投集团原居住地及干部培训场所。项目宗地面积5295㎡（7.94亩），按盐道街片区最新控规表明，土地用途已识别为商务用地（商业服务业用地，原证载用途为金融、保险业）。该地块现状是有7层综合楼1幢，建筑面积7384㎡；住宅楼共6个单元82户，建筑面积共7015㎡。其中住宅楼有10户取得权证（房改时取得相关权证），其余72户房产和综合楼及土地权属均在川投集团名下。

4、拟建业态

经川投集团同意，将现地块上建筑物全部拆除，原则上在该地块内建设成酒店或“服务式公寓”（其他业态如“产权式酒店公寓”等是否可行，均需定位分析可行性）。

**三、委托主要工作**

（一）工作内容：

结合当前政策、法规相关规定和要求，对项目定位和项目特点进行研究和分析，建设前期与项目相关的咨询服务，出具（编制）项目建设可行性建议报告。包括但不限于以下内容，报告形式及结构自拟：

1、建设业态（定位）分析

按现用地性质、地块位置及周边配套状况进行对建设业态（项目定位）、业态布置（建筑方案建议）的分析论证，研究项目建设成酒店或“服务式公寓”的可行性，做出建筑规划设计方案建议。

2、经济指标（测算）分析

拟按建设成酒店或“服务式公寓（产权式酒店公寓）”类物业类型预设，在容积率4.0和容积率8.0之间结合建筑密度指标分别预测计算经济技术指标。

3、使用方式（营销模式）分析

分析建成后的酒店或酒店式“公寓”除可作为川投集团自持物业并对外经营，能否出售（川投集团无开发资质，出售并可以办理分户产权有否政策障碍等）或员工租住，需结合当前相关政策、法规等进行仔细研究和详实论证并作出建议。

1. 建设方式分析

⑴选择代建单位对项目进行代建

代建方式包括分阶段代建（前期工作代建、建设实施代建）和全过程代建。咨询机构需根据项目实际情况和业主要求分析采用的代建方式、费用、法律风险等。

⑵聘用专业管理人员对项目进行代管

（为降低开发建设成本，缩短开发建设周期）以项目名义聘用专业人员组成管理团队或借用成熟的专业管理团队代表集团对项目全过程开发建设进行把控和管理。分析聘用方式、费用、法律风险等。

比较上述（代建、代管）两种管理方式，明确各自优劣势，推荐（建议）哪种方式更适合该项目开发建设管理，是否还有更利于建设单位开发建设管理的其他方式等。

1. 合作方式分析

相邻地块（地块面积3555㎡，用地性质也为商务用地）权属单位华能四川水电有限公司与川投集团达成初步意向，同意共同报规，可分别报建或共同报建，可分别建设或同时联建。分析合作方式、不同业态（华能四川公司属央企，表态不能建酒店）建设方式并提出建议等。

（二）工作时间要求：

要求中选人于签订合同后30个工作日内完成初稿编制工作，并提交比选人会审，会审后10个工作日内提交正式报告。

1. 服务期限

从签订合同并生效起，咨询服务至项目委托业务全部完成止。其中可行性研究报告有效期一年，在一年内如需中选人进行修订，中选人应无条件进行修订。

**四、参与比选申请人的资格要求**

（一）具有独立法人资格，持有合法有效营业执照，连续执业5年以上。

（二）比选申请人须为全国或者西南区域知名地产顾问有限机构，有丰富的商业、公寓项目策划经验，2015年以来完成三个及以上不低于20万平米商业、地产类项目的咨询策划服务工作。

（三）为本项目配备的项目团队有着丰富的项目实战经验，项目负责人从事类似咨询业务经历不少于5年，2015年以来曾负责过20万平米以上商业地产咨询策划项目不少于3个。

（四）比选申请人应为合法房地产咨询类法人实体, 2015年以来须有商业地产开发咨询等类似业绩（资格后审）。

（五）具有良好的财务状况和商业信誉，2015年至今在比选活动、合同履行、现场服务过程中，未受到行政、行业处罚和公开通报批评及企业投诉。

（六）不得存在下列情形之一：开标日前三年内存在骗取成交或严重违规、违约问题；开标日前两年内存在违反国家有关法律的行为；比选申请人处于被责令停业、财产被冻结、接管、破产状态。

（七） 本次比选不接受联合体参选。

**五、比选文件的获取**

1、报名符合上述资格要求的比选申请人请于公告发布之日起，至2018年3月14日17:00时前（法定公休日、法定节假日除外），每日上午9:00时至12:00时，下午14:00时至17:00时（北京时间），持下列证件在成都市临江西路1号川投大厦13楼1311室报名领取比选文件（自带“U盘”可提供邮箱发送）：

（1）报名单位介绍信（或授权书，留原件）经办人身份证原件和加盖鲜章的复印件。

（2）营业执照副本（查验原件留复印件）。

（3）资质证书副本（查验原件留复印件）。

（4）2015年以来已完成过的和正在进行的类似项目业绩表（附合同2份）。

（备注：以上证件复印件均需加盖参选单位公章。）

五．**比选申请文件的递交**

1、 比选申请文件递交的时间（参选截止时间，下同）为2018年3月27日10:00时，地点为成都市临江西路1号川投大厦1316室。比选申请文件递交方式如有变动另行电话通知。

2、逾期送达的或者未送达指定地点的比选申请文件，比选人不予受理。

**六、联系方式**

比 选 人：四川省投资集团有限责任公司

联系地址：成都市武侯区临江西路1号1311室

联 系 人：刘先生

电 话：028-86098852