

一、 采购标的

1. 采购标的

| 序号 | 采购标的                    | 数量 |
|----|-------------------------|----|
| 1  | 城市副中心存量空间更新改造领域重大投资项目谋划 | 1  |

2. 项目背景/项目概述

按照市委、市政府、城市副中心党工委、通州区政府对通州区高质量发展的工作部署，同时深入落实《北京城市副中心（通州区）国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016年—2035年）》总体要求，为千亿投资任务目标接续有力提供项目支持。根据《北京市重大投资项目储备管理办法》（京政办发〔2021〕14号）、《北京市重大投资项目前期工作经费管理办法》（京发改〔2022〕125号）规定，拟对城市副中心存量空间更新改造等领域开展重大投资项目谋划。

二、 商务要求

- 1. 项目实施期限：自合同签订生效之日起至2025年12月31日前提交全部工作成果。
- 2. 项目实施范围：北京市通州区。

三、 技术要求

1. 服务目标

对城市副中心存量空间更新改造等领域开展重大投资项目谋划。

- 2.1 谋划生成的项目应符合采购人确定的谋划领域，根据《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016年—2035年）》《北京城市副中心拓展区规划(2021年-2035年)》要求，围绕通州区全域存量空间更新、国际化发展等方向谋划项目。
- 2.2 本领域谋划生成项目的总投资应不低于45亿元，谋划生成的项目应为建设内容较为复杂、建设规模和投资规模较大的重大政府投资和社会投资项目，原则上，谋划生成的单个基础设施项目总投资2亿元以上，单个非

基础设施项目总投资5000万元以上，且不得为市委、市政府已明确具体建设方案的项目，不得为散小打包项目。

### 3. 服务要求

#### 3.1 成果文件内容要求

##### 3.1.1 应充分论证项目谋划储备的必要性、可行性、成熟度及实施时序等，最终形成以下谋划成果，并形成成果文件：

###### (1) 城市副中心存量空间更新改造等领域重大投资项目谋划线索清单

要求明确项目单位、行业主管部门、谋划项目概况、项目选址、投融资规模及模式、前期手续、必要性和可行性等内容。

###### (2) 城市副中心存量空间更新改造等领域重大投资项目谋划报告

要求明确拟谋划项目基本概况、选址论证、建设必要性、建设条件、建设方案、项目实施效益、投资估算及资金来源、存在问题等内容。

###### (3) 城市副中心存量空间更新改造等领域重大投资项目谋划总报告

要求明确拟谋划项目现状、土地条件、规划条件、周边配套情况等内容，并论述谋划工作过程、调研情况、谋划成果、存在问题、工作建议、实施效果等内容。

##### 3.1.2 对于形成的全部谋划成果，其内容及相关权益应归采购人所有。中标人应制定严格的保密措施，履行保密义务，并保证相关人员不向采购人之外的第三方单位或个人提供任何项目信息、项目过程以及谋划成果内容，如经采购人发现，因中标人泄密而造成影响或采购人损失的，采购人有权追究中标人相关责任，并要求中标人承担全部损失。

#### 3.2 进度要求

本谋划工作应于2025年12月31日前全部完成，且将谋划成果提交至通州区发展改革委。

#### 3.3 验收要求

##### 3.3.1 中标人提供的服务应满足招标文件中的各项服务需求，验收内容包括项目成果以及反映项目完成的其他支撑材料等验收资料、服务情况、服务质量评价等，经采购人验收，中标人全部履行本合同约定的义务且提供的技术服务完全满足招标文件中的技术服务需求，视为验收合格。

##### 3.3.2 如中标人提供谋划成果文件不能满足招标文件要求或者采购人的实际需要，中标人应根据采购人的要求完善、或修改谋划成果文件，直到达到

采购人的需求为止。因中标人完善、修改谋划成果文件而造成影响或采购人损失的，采购人有权追究中标人相关责任，并要求中标人承担全部损失。

4. 人员配置要求

- 4.1 投标人应在投标文件中提供拟派服务团队人员清单，并提供全部拟派服务团队人员的个人简历及相关证书等。
- 4.2 投标人应在投标文件中指定1名项目负责人，且拟派项目负责人应具有高级以上专业技术职称。（须提供相关证书并加盖投标人公章）
- 4.3 除项目负责人外，投标人拟派服务团队人员应不少于8人，其中高级及以上专业技术职称人员应不少于5人，其他人员应具有中级及以上专业技术职称。（须提供相关证书并加盖投标人公章）
- 4.4 投标人拟派的全部服务团队人员均应具有与本项目类似的工作经验。（须提供相关经验证明资料并加盖投标人公章）
- 4.5 在服务期内，中标人的服务团队人员不可随意更换，如因特殊原因中标人需要更换项目服务团队人员时，则须至少提前5个工作日向采购人提出正式的书面申请，经采购人同意后，方可进行人员更换，为采购人配置不低于同等能力及经验的服务人员，并做好交接工作。

5. 投标方案编制要求

投标人应根据招标文件要求，并结合对本项目的理解，提供如下方案：

- （1） 整体服务方案
- （2） 服务质量保障方案
- （3） 服务团队管理方案