**衡阳市政府采购**

**项目采购需求**

项目名称：衡 阳县2025年储备土地专项债券“一案两书”编制服务项目

采购单位：衡阳县自然资源局

主管单位：衡阳县自然资源局

编制单位：衡阳县自然资源局

编制时间：2025年08月12日

一、基本信息

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 | 衡阳县2025年储备土地专项债券“一案两书”编制服务项目 |
| 采购单位 | 衡阳县自然资源局 |
| ☑自行组织编制 | 负责人 | 联系方式 | 电子邮箱 |
| 徐明华 | 13875630468 | 2587915814@qq.con |
| 其它参与编制人员 | 衡阳县自然资源局采购小组成员 |
| □委托采购代理机构或者其他单位编制 | 机构名称 |  |
| 联系人 | 联系方式 | 电子邮箱 |
|  |  |  |
| 采购项目类别 | □货物 ☑服务 □工程 |

**二、需求调查情况**

（一）是否开展需求调查

1、□是

☑否，理由：本项目不符合《政府采购需求管理办法》第十一条规定的情形。

**三、采购需求清单**

（一）项目预算

项目总金额：1219840.00元

（二）采购标的汇总表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 服务期 | 预算 | 备注 |
| 1 | 衡阳县2025年储备土地专项债券“一案两书”编制服务项目 | 360日历天 | 1219840.00元 |  |

（三）技术商务要求

（1）项目基本情况

项目名称：衡阳县2025年储备土地专项债券“一案两书”编制服务项目

采购单位：衡阳县自然资源局

采购项目预算：1219840.00元。

标段划分：本次采购共分为1个包

**四、采购项目基本要求**

1、项目名称：2025年衡阳县土储专项债咨询项目

2、服务期限：360日历天。

3、服务地点：衡阳县。

五、服务内容及要求

2025年衡阳县土储专项债项目实施方案内容

（一）项目概况

1、2025年衡阳县第二批土储专项债项目001号

项目名称为2025年衡阳县第二批土储专项债项目001号，由衡阳县土地储备中心作为土地储备机构，拟在2025年收储4宗存量闲置用地，拟收储土地面积421.01亩，可出让面积421.01亩。

2、2025年衡阳县第二批土储专项债项目002号

项目名称为2025年衡阳县第二批土储专项债项目002号，由衡阳县土地储备中心作为土地储备机构，拟在2025年收储3宗存量闲置用地，拟收储土地面积153.67亩，可出让面积153.67亩。

3、2025年衡阳县第二批土储专项债项目003号

项目名称为2025年衡阳县第二批土储专项债项目003号，由衡阳县土地储备中心作为土地储备机构，拟在2025年收储3宗存量闲置用地，拟收储土地面积241.89亩，可出让面积241.89亩。

4、2025年衡阳县第二批土储专项债项目004号

项目名称为2025年衡阳县第二批土储专项债项目004号，由衡阳县土地储备中心作为土地储备机构，拟在2025年收储4宗存量闲置用地，拟收储土地面积178.59亩，可出让面积178.59亩。

（二）主要工作内容

1、事前绩效评价

评估项目实施的合理性与资金效益，确保债券资金投入的科学性。分析地块开发的紧迫性。量化预期收益，对比开发成本。审查规划条件、权属清晰度、政策合规性。识别市场风险、政策风险、资金挪用风险等。

2、融资平衡方案编制

设计资金闭环模型，确保债券本息覆盖无缺口。基于地块区位、市场行情、规划条件预测土地出让单价及总价。测算配套费、租金等其他收入。测算成本明细、债券本息。进行平衡验证、分年度现金流模拟。

3、财务评价报告书

独立验证项目财务可行性，增强投资者信心。重点分析资金筹措计划、成本效益分析、偿债保障机制。

4、法律意见书

确保项目全流程合法合规，规避法律风险。重点审查主

体资格、土地合规性、债券合法性：发行程序符合《地方政府专项债券管理办法》、披露文件无虚假陈述。

六、依据文件：

（一）法律依据

（1）《中华人民共和国土地管理法》（2020年施行）；

（2）《中华人民共和国城乡规划法》（2019修正）；

（3）《中华人民共和国环境保护法》（2015年施行）；

（4）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021修正）；

（5）《基本农田保护条例》（2011修正）；

（6）《中华人民共和国民法典》（2020年通过）；

（7）《中华人民共和国水土保持法》（2010修正）；

（8）《中华人民共和国乡村振兴促进法》（2021施行）；

（9）《中华人民共和国预算法》

（10）其他相关法律法规。

（二）政策文件

（1）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）

（2）《国务院关于深化预算管理制度改革的的决定》（国发〔2014〕45号）

（3）《关于印发＜地方政府债券发行管理办法＞的通知》（财库〔2020〕43号）

（4）《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财

预〔2015〕225号）

（5）《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）

（6）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）

（7）《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）

（8）《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）

（9）《中共中央国务院办公厅关于印发＜关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知＞》

（10）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）

（11）其他政策文件。

**七、服务时间、地点及验收方式**

1、服务时间要求：严格按照省、市、县工作部署开展相关工作，按时提交合格成果，未能按期完成的，采购人有权终止合同，投标人前期产生费用自行承担。

2、服务地点：衡阳县。

3、通过验收方式：通过县、市、省级审核并下达批复。

**八、技术服务费及付款方式**

1、付款人：衡阳县自然资源局

2、付款方式：通过省级审查并下达批复后一次性付清。

六、其他：

1、采用总价费用包干制，报价包含开展项目所有相关工作的费用，在项目过程中若出现任何报价遗漏，均由中标人免费提供，采购人不再支付任何费用。

2、成果的使用权与所有权归采购人所有，未经采购人许可，中标人不得向第三方提供受委托完成的调查、核查成果。

3、投标人在投标前，如需踏勘现场，有关费用自理，踏勘期间发生的意外自负。

**衡阳市政府采购**

**项目采购实施计划**

项目名称：衡阳县2025年储备土地专项债券“一案两

书”编制服务项目

采购单位：衡阳县自然资源局

主管单位：衡阳县自然资源局

编制单位：衡阳县自然资源局

编制时间：2025年08月12日

一、基本信息

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 | 衡阳县2025年储备土地专项债券“一案两书”编制服务项目 |
| 采购单位 | 衡阳县自然资源局 |
| ☑自行组织编制 | 负责人 | 联系方式 | 电子邮箱 |
| 徐明华 | 13875630468 | 2587915814 @qq.con |
| 其它参与编制人员 | 衡阳县自然资源局采购小组成员 |
| □委托采购代理机构或者其他单位编制 | 机构名称 |  |
| 联系人 | 联系方式 | 电子邮箱 |
|  |  |  |
| 采购项目类别 | □货物 ☑服务 □工程 |

二、合同订立安排

（一）开展采购活动的时间和地点安排

1．采购项目实施时间：2025年9月

2．采购项目进场／交付时间要求：按合同约定。

3．采购项目实施地点：衡阳县

（二）采购组织形式

□集中采购 ☑分散采购

（三）委托代理安排

□自行采购 □集中采购机构 ☑社会代理机构

（四）供应商资格条件

1、投标人的基本资格条件：投标人必须是在中华人民共和国境内注册登记的法人、其他组织或者自然人，且应当符合《政府采购法》第二十二条第一款的规定，即：

（1）具有独立承担民事责任的能力；

（2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

（3）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

（4）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

（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；

（6）法律、行政法规规定的其他条件。

2、采购项目的特定资格条件：无

3、单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

4、单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

5、为本采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的，不得再参加此项目的其他采购活动。

6、列入失信被执行人、重大税收违法失信主体名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的，拒绝其参与政府采购活动。

7、联合体投标。本次招标不接受联合体投标。

（五）采购项目项目预（概）算及最高限价

包1：项目预（概）算：1219840.00元

项目最高限价：1219840.00元

（六）采购包划分与合同分包

1．是否进行分包：□是 ☑否

3．采购标的名称及数量

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 包名称 | 最高限价（元） | 标的名称 | 简要技术要求 | 数量 | 标的预算（元） |
| 包1 | 1219840.00 | 衡阳县2025年储备土地专项债券“一案两书”编制服务项目 | 详见磋商文件 | 1 | 1219840.00 |

（七）采购方式

（1）采购方式

□公开招标 □邀请招标

□竞争性谈判 ☑竞争性磋商

□询价 □单一来源采购

（2）采购方式是否需要财政部门批准：

□不需要

☑需要，报批安排：采购方式已申请备案

（八）竞争范围

☑公开方式

□邀请方式，依据：

（九）评审规则

□最低评标价法，选择该评审规则的理由：

☑综合评分法，选择该评审规则的理由：需综合实力强、信誉好的企业

|  |
| --- |
| 综合评分法 |
| 适用范围 | HGZC(2025) -02-C0133-0539-1 |
| 评审因素及权值 |
| 评审因素 | 权值范围 | 备注 |
| 报价 | $$A1=30.0\%$$ |  |
| 技术部分 | $$A2=50.0\%$$ |  |
| 商务部分 | $$A3=20.0\%$$ |  |
| 评审因素及权值 | 评分标准说明 |
| 报价（30分） | 以经磋商小组一致认定满足磋商文件要求且最终投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格得分计30分。其他投标人的价格得分统一按公式计算：报价得分＝评标基准价÷投标报价x投标报价权重 |
| 商务（20分） | 团队实力10分 | 评标委员会根据投标人针对本项目投入的团队人员进行计分：1、项目负责人具有注册会计师证书的计两分，同时获得硕士及以上学位的加2分，此项最多计4分。2、除项目负责人外，项目团队成员中具有注册会计师证书的，每人计2分，最多计6分。注：以上人员响应文件中须提供相应有效证书复印件或扫描件并加盖投标人公章以及所投单位近三个月依法为其购买社保的证明材料，未按要求提供不予计分。 |
| 售后服务4分 | 投标人针对本项目提供及时、专业化的售后服务承诺：1、内容完全满足本项目需求且切实可行的计4分；2、内容基本满足、部分切实可行的的计2分；3、未提供承诺或内容简单、可行性较差的不计分。 |
| 类似业绩6分 | 投标人自2022年8月以来（以合同签订时间为准）有为政府、企业发行专项债提供咨询服务业绩的，每提供1个计2分，最多计6分，未提供不计分。注：须在投标文件中提供中标通知书或合同复印件并加盖投标人公章，否则不计分。 |
| 技术（50分） | 服务方案20分 | 评标委员会根据投标人提供的服务方案包括但不限于：本项目的理解程度、主要任务、工作流程、工作内容等方面进行综合评审；1、服务方案科学合理、可行性强的计20分； |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | 2、服务方案较科学合理、可行性较强的计10分；3、服务方案科学合理性一般、可行性一般的计5分；（方案欠缺合理性或有逻辑混乱，可行性一般、内容简单等）4、明显不合理或未提供服务方案的不计分。 |
| 工作组织方案10分 | 评标委员会根据投标人提供的工作组织方案包括但不限于：组织结构、工作协调、人员安排等方面进行综合评审；1、工作组织方案科学合理、可行性强的计10分；2、工作组织方案较科学合理、可行性较强的计6分；3、工作组织方案基本合理、可行性一般的计2分；（方案欠缺合理性或有逻辑混乱，可操作性一般、内容简单等）4、明显不合理或未提供工作组织方案的不计分。 |
| 工作实施进度计划10分 | 根据投标人提供的工作实施进度计划、工作进度保障措施：项目进度是否安排详实、进度控制情况是否合理可操，时间衔接是否流畅等进行综合评审；1、进度计划科学合理、可行性强的计10分；2、进度计划较科学合理、可行性较强计6分；3、进度计划基本合理、可行性一般计2分；（进度计划欠缺合理性或有逻辑混乱，可行性一般、内容简单等）4、明显不合理或未提供进度计划的不计分。 |
| 保证措施10分 | 根据投标人提供的保证措施（包含但不限于：工作质量保证措施；廉洁保证措施及保密措施）进行综合评分：1、保证措施内容完善、科学合理可行的计10分；2、保证措施内容较完善、科学合理的计6分；3、措施内容基本合理、可行性一般的计2分；（保证措施欠缺合理性或有逻辑混乱，可行性一般、内容简单等）4、明显不合理或未提供保证措施的不计分。 |
| $$评审总得分=F1×A1+F2×A2+\cdots \cdots +Fn×An$$ |
| F1、$F2\cdots \cdots Fn$分别为各项评分因素的汇总得分 |
| A1、A2······An分别为各项评分因素所占的权值$(A1+A2+\cdots \cdots An=1)$ |

|  |  |
| --- | --- |
| 推荐的成交候选人数 | 综合得分前3名 |
| 推荐成交供应商候选人方式 | 以综合得分高低顺序排名，得分最高的为第一成交候选人。 |

三、合同管理安排

（一）合同类型

□买卖合同

□建设工程合同

□技术合同

□物业服务合同

□委托合同

☑其他：服务

选择合同类型的理由：

（二）定价方式

☑固定总价，要求： 投标总价即为合同价

□固定单价，要求：

□成本补偿，要求：

□绩效激励，要求：

选择定价方式的理由：符合项目要求。

（三）合同文本的主要条款

 依据政府采购合同标准文本。

（四）履约验收方案

（1）履约验收主体

☑采购人：衡阳县自然资源局

□采购代理机构：

□本项目的其他供应商：

□第三方专业机构：

□专家：

□服务对象：

□其他：

（2）履约验收时间：2025年 月 日

（3）履约验收方式

 由验收小组进行专项验收

（4）履约验收程序

1、本项目按照采购人一般程序进行验收。

2、项目验收国家有强制性规定的，按国家规定执行。验收费用由中标人承担，验收报告作为申请付款的凭证之一。

3、验收过程中产生纠纷的，由质量技术监督部门认定的检测机构检测，如为中标人原因造成的，由中标人承担检测费用；否则，由采购人承担。

4、项目验收不合格，由中标人返工直至合格，有关返工、再行验收，以及给采购人造成的损失等费用由中标人承担。连续两次项目验收不合格的，采购人可终止合同，另行按规定选择其他供应商采购，由此带来的一切损失由中标人承担。

5、项目验收时，需委托质量技术监督部门认定的检测机构对所投产品进行破坏性实验，费用由中标人支付。

（5）履约验收内容

验收内容要包括每一项技术和商务要求的履约情况，验收标准要包括所有客观、量化指标。不能明确客观标准、涉及主观判断的，可以通过在采购人、使用人中开展问卷调查等方式，转化为客观、量化的验收标准。

（6）履约验收验收标准

将按技术规格、参数以及详细内容验收。验收过程中产生纠纷的，由市场监督管理局认定的检测机构检测，如为采购人原因造成的，由采购人承担检测费用；否则，由成交供应商承担。项目验收不合格，由成交供应商返工直至合格，有关返工、再行验收，以及给采购人造成的损失等费用由成交供应商承担。连续两次项目验收不合格的，采购人可终止合同，另行按规定选择其他供应商采购，由此带来的一切损失由成交供应商承担。

（7）履约验收其他事项

 未明确验收标准，验收现场确定。

五、付款方式：

（1）付款人：衡阳县自然资源局

（2）付款方式：按合同约定。

（3）其他未尽事宜由采购人和中标人双方在采购合同中详细约定 。

附件3

衡阳市政府采购项目

采购需求和采购实施计划

一般性审查意见书

项目名称：衡阳县2025年储备土地专项债券“一案两书”

编制服务项目

采购单位：衡阳县自然资源局

预算主管部门：衡阳县财政局经建股

审查时间：2025年08月12日

**一、审查项目名称**

衡阳县2025年储备土地专项债券“一案两书”编制服务项目

**二、审查会议**

1．审查时间：2025年8月12日

2．审查地点：衡阳县自然资源局会议室

**三、审查人员**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 姓名 | 单位名称 | 职务／职称 | 联系方式 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |

*审查工作机制成员应当包括本部门、本单位的采购、财务、业务、监督等内部机构。采购人可以根据本单位实际情况，建立相关专家和第三方机构参与审查的工作机制。参与确定采购需求和编制采购实施计划的专家和第三方机构不得参与审查。*

**四、审查情况**

一般性审查主要审查是否按照《政府采购需求管理办法》规定的程序和内容确定采购需求、编制采购实施计划。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 一般性审查内容 | 审查结论 |
| 1 | 采购需求是否符合法律法规、政府采购政策和国家有关规定，符合国家强制性标准。 | ☑是 □否 |
| 2 | 采购需求是否符合预算、资产、财务管理制度规定。 | ☑是 □否 |
| 3 | 《项目采购需求》中所列技术要求是否明确采购标的的功能和质量要求，包括性能、材料、结构、外观、安全，或服务内容和标准等。 | ☑是 □否 |
| 4 | 《项目采购需求》中所列商务要求是否明确取得采购标的的时间、地点、财务和服务要求，包括交付（实施）的时间（期限）和地点（范围），付款条件（进度和方式），包装和运输，售后服务，保险等。 | ☑是 □否 |
| 5 | 符合《政府采购需求管理办法》规定的四种情形的项目，在确定采购需求前，是否如实开展需求调查（通过咨询、论证、问卷调查等方式），需求调查是否完整（包括产业发展、市场供给、同类项目历史成交信息，可能涉及的运行维护、升级更新、备品备件、耗材等后续采购，以及其他相关情况）。 | ☑是 否 |
| 6 | 需求论证过程是否符合法律法规与规定，内容是否齐 | ☑是 □否 |







|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 全。 |  |
| 7 | 《项目采购实施计划》中选择的采购方式是否符合法定情形。 | ☑是 □否 |
| 8 | 根据采购需求特点提出供应商资格条件，是否与采购标的的功能、质量和供应商履约能力直接相关，且属于履行合同必需的条件。 | ☑是 □否 |
| 9 | 合同类型、定价方式的选择是否合理、适用。 | ☑是 □否 |
| 10 | 《项目采购需求》和《项目采购实施计划》中所列内容是否编写完整。 | ☑是 □否 |

**五、审查结果**

经审查，采购需求、采购实施计划符合相关规定，审查通过。

参与审查人员（签字）：