

大理“双廊之上”文旅项目一山下片区商业运营策划及修建性详细规划编制服务谈判采购公告

1. 采购条件

大理“双廊之上”文旅项目一山下片区商业运营策划及修建性详细规划编制服务（项目编号：XNZX2026-YTLY-83）已具备采购条件，采购人为大理旅游集团有限责任公司，采购代理机构为云南西南咨询有限公司。现进行公开谈判采购，欢迎有兴趣的潜在供应商前来参加。

2. 项目概况

2.1 项目名称：大理“双廊之上”文旅项目一山下片区商业运营策划及修建性详细规划编制服务。

2.2 采购范围：

一、大理“双廊之上”文旅项目山下片区，共涉及 5 个地块：（1）国有建设用地：地块一：11.53 亩，地块二：25.82 亩；（2）索道下站用地：地块三：17.18 亩；（3）租用大建旁村集体发展用地：地块四、地块五，合计约 30 亩；（4）综合考虑各地块之间的交通组织、过渡连接、高架桥桥下空间的利用及美化亮化；

二、主要内容：

（一）大理“双廊之上”文旅项目一山下片区总体商业运营策划，规划成果包括但不限于以下内容：

1. 全域文旅市场深度调研与行业趋势研判；
2. 目标客群画像精准描摹与消费诉求系统性研究；
3. 在地特色文化资源深度挖掘与价值转化梳理；
4. 项目现状踏勘，梳理项目区域交通路网、现有配套设施短板，对标项目区域国土空间规划、环境保护、风貌等管控要求，锚定项目总体定位与发展目标；
5. 项目顶层战略定位与核心概念体系策划；空间布局、功能分区与产品、业态体系规划；
6. 项目发展基底全面研判与整体核心定位锚定；
7. 项目区分层级商业空间科学规划与功能动线统筹；
8. 分片区差异化业态布局设计与核心标杆产品打造；
9. 项目品牌体系构建与全域流量长效运营方案；
10. 可持续盈利模式创新策略、运营组织架构搭建与全链路服务交付体系构建；

11. 全周期财务阈值精准测算与商业落地模式可行性研判及效益分析。

以上成果须提供成果文本（含相关图件）及电子版。

（二）大理“双廊之上”文旅项目一山下片区地块一、二的修建性详细规划，规划成果包括但不限于以下内容：

1. 建设条件、周边配套以及各专项合规分析；

2. 空间布局和总平面布置，技术经济指标与投资估算明细；

3. 商业业态布局、交通流线、人流动线等专项分析，明确各业态的动线衔接、后勤配套空间的规划边界，确保规划指标匹配商业运营的实际使用需求，避免后续业态落地出现空间硬伤。

4. 整体景观、风貌、公共空间、工程管线等规划设计；

5. 场地竖向设计与土方平衡测算，各单体建筑的外观、风貌、平面和竖向规划设计；

6. 成果满足后续初步设计、施工图设计阶段的技术衔接工作。

7. 成果符合相关法律法规要求、全面覆盖各专项论证需求，确保通过行政主管部门组织的技术审查、专家论证会及规划审议程序，配合完成规划公示、意见答疑、修改完善等全流程报审工作，直至取得《建设工程规划许可证》。具体要求详见第六章“采购人要求”。

2.3 服务期限：

（一）自合同签订之日起至总体商业运营策划编制完成、提交成果文件，不超过 30 日历天。

（二）总体商业运营策划经采购人审定至修建性详细规划编制完成、提供成果文件，不超过 60 日历天。

（三）配合采购人完成修建性详细规划全流程报审工作，直至取得《建设工程规划许可证》。

2.4 服务地点：采购人指定地点。

2.5 质量要求：符合国家、省、市及行业现行相关法律法规及质量规范，完全满足采购人的采购要求。

2.6 标段划分：本项目不划分标段。

2.7 资格审查方式：资格后审。

3. 供应商资格要求

3.1 具备独立承担民事责任能力的法人或其他组织，持营业执照或其他法定证明文件。注：提供有效的法定证明文件扫描件或复印件；

3.2 供应商信誉要求：1. 供应商未被工商行政管理机关在“国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）”中列入“严重违法失信企业名单”和“经营异常名录”；2. 供应商未被“信用中国（<https://www.creditchina.gov.cn/>）”网站列入“严重失信主体名单”和“重大税收违法失信主体名单”和“经营（活动）异常名录”。3. 供应商未被“中国执行信息公开网（<https://zxgk.court.gov.cn/>）”网站列入“失信被执行人”。（因企业联系电话变更未及时更新信息造成的经营异常或已被移出的不良情况除外）**注：由采购代理机构在开标前进行查询，并将查询结果交由评审小组审查。**

3.3 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，供应商须提供 2024 年或 2025 年任意一年度的财务报表（应至少包括资产负债表）或提供财务状况良好承诺书；

3.4 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。缴税所属时间在 2025 年 6 月至谈判申请文件递交截止日前任意 1 个月的税务局税收通用缴款书或银行电子缴税（费）凭证或税务局出具纳税情况的相关证明扫描件或供应商纳税承诺书；缴费所属时间在 2025 年 6 月至谈判申请文件递交截止日期前任意 1 个月的社会保险费缴款书或银行电子缴税（费）凭证或社保管理部门出具的有效的缴款证明扫描件或供应商社会保险缴纳承诺书。成立不足 1 个月的供应商提供相关证明材料扫描件或承诺书；依法免税或不需要缴纳社会保障资金的供应商应提供相应文件证明其依法免税或不需要缴纳社会保障资金。**注：供应商提供相应证明材料。**

3.5 参加采购活动前三年内（设立不足 3 年的，时限为自设立以来），在经营活动中没有重大违法记录（本次谈判采购的重大违法记录仅指因违法经营受到责令停产停业、吊销许可证或者执照，或行政主管部门作出的在云南省行政区域内禁止或暂停投标处罚，且还在有效期内的）；**注：提供书面声明。**

3.6 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；**注：提供承诺函。**

3.7 资质要求：具备有效的城乡规划（国土空间规划）编制乙级及以上资质；**注：提供有效的证明文件扫描件或复印件。**

3.8 本项目接受联合体响应。联合体响应的，应满足下列要求：

（1）联合体所有成员数量不得超过 2 家，牵头单位为规划编制单位；

（2）联合体各方应签订联合体协议书，明确约定各方拟承担的工作和职责，并将联合体协议书一并提交采购人。联合体各方签订共同联合体协议后，不得再以自己名义单独投标响应，也不得组成新的联合体或参加其他联合体在同一项目中投标响应。联合体资质应符合法律法规的规定，并按照联合体协议约定的分工进行认定。

（3）供应商的响应文件及成交后签署的合同协议书对联合体各方均具有法律约束力。

(4) 联合体成交后，联合体各方应当共同与采购人签订合同，为履行合同向采购人承担连带责任。

(5) 按联合体协议书分工，同一分工范围资质等级较低的单位确定联合体资质等级。

(6) 联合体响应的，以联合体中牵头人名义提交的投标保证金，对联合体各成员具有约束力。

4. 谈判文件的获取

4.1 有意参加谈判采购活动的单位，须在彩云电子招标采购平台

(<https://www.caiyunzhaobiao.com/>)注册通过后，完成采购文件获取并及时办理平台 CA 证书(USBKEY)，并于 2026 年 9 月 7 日 9 时 00 分至 2026 年 9 月 11 日 17 时 00 分 (北京时间) 下载谈判采购文件，过期无效(本项目不再发出纸质版谈判采购文件，谈判采购文件获取方式不接受除上述方式外的其他方式获取)。

4.2 谈判采购文件每份¥：800.00 元，售后不退。(获取发票请自行联系 0871-65875251)

5. 谈判申请文件的递交

5.1 谈判申请文件递交的截止时间(谈判申请截止时间，下同)为 2026 年 9 月 16 日 9 时 30 分。

5.2 网 上 递 交：网 上 递 交 网 址 为 彩 云 电 子 招 标 采 购 平 台 (<https://www.caiyunzhaobiao.com/>)，供应商须在申请截止时间前完成所有谈判申请文件的上传。供应商根据拟要申请的项目，按照网上投标系统要求上传全部谈判申请文件，谈判申请文件上传后须自行检查谈判申请文件的完整性并进行确认签名后，方完成全部谈判申请文件网上上传操作。申请截止时间前未完成谈判申请文件传输的，视为撤回谈判申请文件。

5.3 平台相关咨询服务电话 0871-63186927、18987888951。

注：

1、根据相关规定，不同供应商的谈判申请文件由同一台电脑(同一台电脑指：硬盘编号、网卡编号两者相同的)编制、上传、加密的，视为有串通投标行为。

2、通过系统日志功能追踪登录平台的所有账号的登录时间、行为、接入 IP 地址、接入设备 mac 地址(物理地址，不可更改)，记录每个操作行为的时间点，实现对所有账号的有效监督，分析是否有异常行为，若出现不同供应商接入设备 mac 地址相同等异常行为视为有串通投标行为。

6. 谈判时间、地点及方式

6.1 谈判时间：同谈判申请文件递交的截止时间。

6.2 谈判地点：云南省昆明市西山区云山路6号云投景苑12栋1楼（云南西南咨询有限公司）。

6.3 谈判方式：现场解密、现场谈判。

6.3.1 现场开启方式：现场解密。供应商法定代表人或其授权的代理人携带CA锁在谈判申请文件递交的截止时间前30分钟到达云南省昆明市西山区云山路6号云投景苑12栋1楼进行现场签到，等待解密，因供应商原因造成谈判申请文件未解密的，视为撤销其谈判申请文件。

因开标系统、开标现场网络、设备及其他特殊原因，导致不能正常解密谈判申请文件的，经核实后，可再次下达网上解密指令来延长解密时间。

7. 发布公告的媒介

本次谈判采购公告同时在中国招标投标公共服务平台（<http://www.cebpubservice.com/>）、云南省投资控股集团有限公司（<http://www.cnyig.com>）、彩云电子招标采购平台（<https://www.caiyunzhaobiao.com/>）、大理旅游集团官网上发布。采购人及采购代理机构对其他网站或媒体转载的公告及公告内容不承担任何责任。

8. 联系方式

采购人：大理旅游集团有限责任公司

联系人：杨潇霞

联系地址：大理市太和街道大关邑村委会六组人民北路清平村口

采购代理机构：云南西南咨询有限公司

单位地址：昆明市西山区云山路6号云投景苑12栋1楼

联系人：潘俊达、李斐然、冯光勋

联系电话：0871-63330287

彩云平台相关咨询服务电话：0871-63186927、18987888951



潘俊达