

# 南昌地铁 1、2 号线商业、广告资源租赁项目

## 评估询价函

### 一、项目简介

#### (一) 南昌地铁 1 号线地铁大厦站地下空间项目

1、项目规模：项目位于丰和中大道与世贸路交叉口北侧。总建筑面积：19370.5 m<sup>2</sup>（原建筑面积：19695.5 m<sup>2</sup>，因闸机出入口改造占用 80 m<sup>2</sup>，志愿者之家 245 m<sup>2</sup>），商铺、通道、仓储面积：11936 m<sup>2</sup>，设备用房面积：4919 m<sup>2</sup>，出入口面积：2515.5 m<sup>2</sup>。

计租总面积为 16855 m<sup>2</sup>（商铺、通道、设备用房、仓储面积）。其中，涉及地下空间与车站连接口改造减少的面积，按实际使用情况进行计租面积核减。除此之外，实际计租面积不因中标人实际利用面积的多少做任何调整。

#### 2、物业现状及特别说明

(1) 地铁大厦站地下空间：目前已完成土建、机电、公共区域的装修（以空间现状和设备清单为准），涉及地下空间供电 5600KW 接入由招商人负责施工建设完成。

(2) 地铁大厦站地下空间招商人已办理证件：建设用地规划许可证，特殊建设工程消防验收意见书，建设项目环境影响登记表备案，房屋不动产权证。

(3) 中标人需办理的证件及施工工作：包括但不限于空间的设计、装修、改造、机电设施设备的增设、施工需具备的质监安监手续、二次消防建审意见书、满足二次消防验收意见书、营业前消防安全检查合格证、竣工验收备案以及开业前的环保、工商、卫生等项目需具备的开业所有相关手续，招商人协助提供相关证件及手续的办理材料。

说明：投标人充分全面的了解现况，投标人参与投标即视为完全知悉并接受相关报验条件。

(4) 地下空间涉及的风水电配套工程装修需增加事项，中标后均由中标人负责采购及实施建设。

(5) 特别说明：地铁大厦站地下空间与车站连接口，需要调整进出站闸

机、安检机及护栏位置，打通地铁与商业联通口的改造。在中标人装修免租期内完成该项改造工程，如未按期完成该项改造工程，因此给中标人造成经营管理的影响和损失由招商人承担。

3、合同租赁期限：12+3 年。

#### 4、评估事项

(1) 评估要求：

①管理界面按建筑面积进行管理，计租面积不包含出入口面积；

②按首年度租金单价进行价值评估并提出租金增长率；

(2) 评估方法：市场比较法和收益法；

(3) 评估基准日：现场踏勘日；

(4) 评估报告出具时间：自评估合同签订当日起 20 个工作日。

#### (二) 南昌轨道交通 1、2 号线车厢、站台及站厅语音广告项目

##### 1、项目概况：

(1) 南昌地铁 1 号线共 39 列车（每天轮排上线约 18 列, 以实际上线计上刊天数），现有车厢语音含到站前和离站后两种形式。

(2) 南昌地铁 2 号线共 34 列车（每天轮排上线约 20 列, 以实际上线计上刊天数），现有车厢语音含到站前和离站后两种形式。

(3) 南昌地铁 1 号线站台语音共 24 座站点，现有站台语音含进站前和到站后两种形式。

(4) 南昌地铁 2 号线站台语音共 28 座站点，现有站台语音含进站前和到站后两种形式。

(5) 南昌地铁 1、2 号线共 50 座站站厅层语音播报。

2、合同租赁期限：1+1。

#### 3、评估事项

(1) 评估要求：按市场经营权转让方式，进行价值评估给出首度经营租金及续约期租金递增率。

(2) 评估方法：市场比较法；

(3) 评估基准日：现场踏勘日；

(4) 评估报告出具时间：自评估合同签订当日起 20 个工作日。

### （三）南昌地铁 1、2 号线场内活动招商项目

1、项目概况：南昌轨道交通 1 号线约 9 个站点 14 个场内活动点位，2 号线约 4 个站点 7 个场内活动点位（详细点位见附件），面积约 119.82 m<sup>2</sup>（以上数据以现场实际情况为准，因有 3 处位置的不确定性，故先行评估暂不纳入招商范围）。

线路	序号	站点	展位位置	展位规格 (m)	备注
1 号 线	1	长江路	1、4 出口中间	2*3	
	2	卫东	3 出口处	2*3	
	3	地铁大厦-1	靠近 1 号口	2.5*1.6	
	4	地铁大厦-2	1、2 号口柱子中间	4*1.6	
	5	地铁大厦-3	靠近 2 号口	2*4	需与超灯融合
	6	万寿宫	3 出口处	1.6*2.5	
	7	八一馆-1	2 出口旁，背靠闸机 检查通道	1.5*3.5	因该位置的不确定性，先行评估暂不纳入招商范围
	8	八一馆-2	4、5 出口之间，商 铺正对面	2*3	
	9	八一馆-3	4、6 出口之间，商 铺测对面	1.5*4.8	
	10	八一广场	1 号线站厅超灯旁	1.6*5	因该位置的不确定性，先行评估暂不纳入招商范围
	11	八一广场	2 号线站厅咨询处旁 (换乘)	1.6*4	
	12	谢家村	2 号通道口	1.5*3	
	13	奥体中心	4 出口处	1.5*3	
	14	艾溪湖东	站厅乘务室旁	2*3	
2 号 线	1	翠苑路	2 号口对面柱子旁	1.5*1.5	因该位置的不确定性，先行评估暂不纳入招商范围
	2	南昌火车站-1	3 号口对面，闸机旁	5*2	
	3	南昌火车站-2	铁路出发 4 号口旁	3*1.8	
	4	辛家庵-1	1 号口出入口处	3.2*1.6	
	5	辛家庵-2	站厅乘务室旁	2*2	
	6	福州路-1	站厅电梯旁	3*1.6	
	7	福州路-2	站厅乘务室旁	3*2	



2、合同租赁期限：1+1。

### 3、评估事项

(1) 评估要求：将 1、2 号线场内活动按市场经营权转让方式，进行价值评估给出首度经营租金及续约期租金递增率。

(2) 评估方法：市场比较法；

(3) 评估基准日：现场踏勘日；

(4) 评估报告出具时间：自评估合同签订当日起 20 个工作日。

### (四) 南昌地铁 1、2 号线站内便民服务区、多经点位租赁项目

1、项目概况：总面积约 918.4 平方米，详见附表《南昌轨道交通 1、2 号线站厅层便民服务区、多经点位明细表》)

南昌轨道交通 1、2 号线站厅层便民服务区、多经点位明细表

序号	线路	站 点	铺 号	便民服务区面积	多经点位面积	配套设施		备注
						配电 (KW)	门(预留)	
1	1 号线	双港站	SGZA1-101	48.1		30	防火卷帘门	
2		长江路站	CJLZ1-101	29.4		15	防火卷帘门	
3		地铁大厦站	DTDS1-101	44.94	10	25	防火卷帘门	
4			DTDS1-102	61.65	17	25	防火卷帘门	
5		秋水广场站	QSGC1-101	27.37		20	防火卷帘门	
6			QSGC1-102	40.87		25	防火卷帘门	
7		师大南路站	SDNL1-101	13.16		20	防火卷帘门	
8		彭家桥站	PJQZ1-101	66.6		20	防火卷帘门	
9		彭家桥站	PJQZ1-102	15.03		20	防火卷帘门	
10		谢家村站	XJCZ1-101	45.04		20	防火卷帘门	
11		谢家村站	XJCZ1-102	48.67		20	防火卷帘门	

12	2 号 线	艾溪湖 西站	AXHX1-101	37.51		20	防火卷帘门	
13		艾溪湖 西站	AXHX1-102	46.6		20	防火卷帘门	
14		南路站	NLZA2-101	16.53		30	防火卷帘门	
15		大岗站	DGZA2-101	23.84		15	防火卷帘门	
16		生米站	SMZA2-101	11.55		15	防火卷帘门	
17			SMZA2-102	12.95		15	防火卷帘门	
18		九龙湖 南站	JLHN2-101	13.69		15	防火卷帘门	
19		市民中 心站	SMZX2-101	22.54		15	防火卷帘门	
20		鹰潭街 站	YTJZ2-101	26.1		15	防火卷帘门	
21			YTJZ2-102	22.94		30	防火卷帘门	
22		国博站	GBZA2-102	18.35		15	防火卷帘门	
23			GBZA2-101	33.94		30	防火卷帘门	
24			GBZA2-103	36.08		30	防火卷帘门	
25		龙岗站	LGZA2-102	27.38		15	防火卷帘门	
26			LGZA2-101	14.41		15	防火卷帘门	
27			LGZA2-103	25.14		15	防火卷帘门	
28			LGZA2-104	18.88		15	防火卷帘门	
29		国体中 心站	GTZX2-101	15.8		15	防火卷帘门	
30		卧龙山 站	WLSZ2-101	11.2		15	防火卷帘门	
31		岭北站	LBZA2-101	15.14		15	防火卷帘门	

2、合同租赁期限：2年。

### 3、评估事项

(1) 评估要求：按物业现状及物业对外营业及不对外营业两种性质进行租赁价值评估，出具首年度租金单价。

(2) 评估方法：市场比较法；

(3) 评估基准日：现场踏勘日；

(4) 评估报告出具时间：自评估合同签订当日起 20 个工作日。

#### (五) 南昌地铁 1、2 号线站内自助设备经营场地租赁项目

1、项目概况：南昌地铁 1、2 号线站内（站台层、站厅层）自助设备场地租赁项目，1 号线为 24 个站点，2 号线为 28 个站点，其中 2 个为换乘站，共计 50 个站点，自助设备尺寸要求不得超过进深 1000mm\*宽度 1500mm\*高度 2150mm，摆放自助的位置，如影响车站正常运营，根据实际情况进行调整，并以现场实际交付位置和数量为准，按照实际交付设备数量进行租金核算，若同一个站点无法调换，则按数量核减租金。具体明细表详见附件《南昌地铁 1、2 号线自助设备经营场地租赁明细表》。

南昌地铁 1、2 号线自助设备经营场地租赁明细表

1 号线			2 号线		
序号	站 点	点位	序号	站 点	点位
1	双港站	1	1	南路站	1
2	孔目湖站	1	2	大岗站	1
3	长江路站	1	3	生米站	1
4	珠江路站	1	4	九龙湖南站	1
5	庐山南大道	1	5	市民中心站	1
6	绿茵路站	1	6	鹰潭街站	1
7	卫东站	1	7	国博站	1
8	地铁大厦站	1	8	西站南广场站	1
9	秋水广场站	1	9	南昌西站	1
10	滕王阁站	1	10	龙岗站	1
11	万寿宫站	1	11	国体中心站	1
12	八一馆站	1	12	卧龙山站	1
13	八一广场站	1	13	岭北站	1
14	丁公路北站	1	1	前湖大道站	1
15	师大南路站	1	15	学府大道东站	1
16	彭家桥站	1	16	翠苑路站	1
17	谢家村站	1	17	地铁大厦站	0
18	青山湖大道站	1	18	雅苑路站	1



19	高新大道站	1	19	红谷中大道站	1
20	艾溪湖西站	1	20	阳明公园站	1
21	艾溪湖东站	1	21	青山路口站	1
22	太子殿站	1	22	福州路站	1
23	奥体中心站	1	23	八一广场站	0
24	瑶湖西站	1	24	永叔路站	1
一号线合计		24	25	丁公路南站	1
			26	南昌火车站	1
			27	顺外站	1
			28	辛家庵站	1
			二号线合计		26

2、合同租赁期限：2 年。

### 3、评估事项

(1) 评估要求：

①南昌地铁 1、2 号线站内（站台层、站厅层）自助点位涉及位置不同，站点不同，需充分考虑项目现状、项目性质及现有环境下出租率进行租赁价值评估，出具首年度租金单价；

②按照每个站点不同业态品类进行评估，每个站点每个业态出具相应评估底价，评估业态（自助设备禁止投放与产品不相干广告）范围：娱乐类（手办、扭扭蛋、娃娃机、K 歌机、盲盒机、按摩椅）、快递柜、鲜榨类（咖啡机、果汁机、冰激凌机、早餐机）、综合类（饮料、奶制品、水、副食等）、博彩类、日用小百货类（母婴用品、美妆品、卫生用品、小饰品、钟表眼镜、毛绒玩具、体育用品）、生鲜类（蔬果、鲜花）、应急类（口罩机、照相机、售药机、银行 ATM）、公益类（纸巾、共享雨伞、一卡通）等业态；

(2) 评估方法：市场比较法；

(3) 评估基准日：现场踏勘日；

(4) 评估报告出具时间：自评估合同签订当日起 20 个工作日。

### 二、资格条件

1、投标单位须为具备中华人民共和国境内独立法人资格的资产评估机构或拥有总公司授权的分支机构；

2、投标单位无违规经营行为及违约记录，无一切与企业经营以及法人个人

诚信相关的不良记录；

3、本项目不接受任何形式的联合体投标。

投标单位须满足以上全部报名条件，并提供相应证明材料，由采购单位进行审查。投标单位少于三家时，采购单位有权选择终止本次询价或采用其他方式采购。

### 三、报价要求

1、报价按照《江西省资产评估收费管理办法》（赣发改收费字[2011]3008号）收费标准基础上折扣率进行报价，报价最低的单位为第一中标候选人。如两家或以上单位报价相同，我司有权通过抽签方式决定中标候选人排序。

2、投标单位需提供以下材料，并均须加盖公章：

- （1）询价报价单原件；
- （2）营业执照有效复印件；
- （3）企业诚信承诺书原件；
- （4）授权委托书原件及经办人身份证复印件（经办人若为法定代表人或分支机构负责人则无需提供授权委托书）；
- （5）投标单位信息表原件；
- （6）江西省财政厅资产评估机构备案公告复印件。

4、报价单位须在报价截止时间前将询价报价单及相关材料密封在包装袋里，并在封口启封处加盖单位公章，然后按要求递交至采购单位，逾期递交的报价将被拒绝。

5、投标单位必须承若完成全部项目的评估工作，如因投标单位原因造成无法完成项目评估工作，采购人有权不予支付所有项目的评估费用。

### 四、联系方式

1、采购单位：南昌轨道交通资产经营有限公司

2、报价截止时间：2022年7月11日~7月15日，每日上午09:00至12:00，下午14:00至17:00（法定公休日、节假日除外，逾期不予受理）

3、报价材料递交地址：江西省南昌市红谷滩区丰和中大道912号地铁大厦1513室



4、联系人：何先生

5、联系电话：0791-83960117（工作时间 09 时~17 时）

附件：1、询价报价单

2、企业诚信承诺书

3、投标单位信息表

4、合同模板

南昌轨道交通资产经营有限公司

2022 年 7 月 7 日



# 南昌地铁 1、2 号线商业、广告资源租赁项目

## 评估询价文件

投标人：\_\_\_\_\_（全称、盖章）

法定代表人（或其授权代理人）：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

日 期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

附件一

## 询价报价单

序号	报价对象	含税控制价	投标报价	备注
1	南昌地铁 1、2 号线商业、广告资源租赁项目 评估费用折扣率	《江西省资产评估收费 管理办法》（赣发改收 费字[2011]3008 号） 收费标准的 <u>40</u> %	例：35%（大写：百分之 叁拾伍） _____% （大写：百分之_____ _____）	按计件收费标准报 价，且每个项目评 估费用最高不得超 过 5 万元。

- 注：1. 评估费最终结算以评估报告出具的评估值作为计算基数；  
2. 报价可精确至小数点后两位且不得高于控制价约定的收费标准。

报价单位（公章）：

日 期：



## 附件二

### 企业诚信承诺书

致：南昌轨道交通资产经营有限公司

我方郑重承诺：

我方没有处于破产、被责令停产、停业、投标资格被取消状态，最近 3 年内（2019 年 7 月 1 日至投标文件递交截止时间内）没有骗取中标或严重违约引起的合同终止、纠纷、争议、仲裁和诉讼记录或重大质量、环境、安全问题等情况。我方无违法经营行为及违约记录，无一切与企业经营以及法人个人征信相关的不良记录。

以上承诺如有虚假，贵方有权取消我方投标资格，并给贵方造成的损失予以赔偿。

报价单位：（盖章）

法定代表人或其授权代理人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

附件三

投标单位信息表

项目名称				
投 标 人 信 息	公司名称	(备注：所填写的单位名称须为单位全称并加盖公章)		
	单位地址	(请填写完整详细信息)		
	联系人		联系电话	
	电子邮箱			
联系人签字		<div style="text-align: right;">日期：      年      月      日</div>		

后附：营业执照、资质证书（如有）、江西省财政厅资产评估机构备案公告复印件

## 法定代表人授权委托书

致：南昌轨道交通资产经营有限公司

本授权委托书宣告：（投标人全称）的（职务）（姓名）以其法定代表人的身份，合法地代表本单位，授权（投标人全称）的（职务）（姓名）为我单位授权代理人，该授权代理人有权在（项目名称）的投标活动中，以我单位的名义签署报价承诺函和投标文件、与招商人协商、谈判、签订合同协议以及全权处理与此有关的一切事项，其法律后果由我单位承担。

委托期限：待所有项目评估完成。

授权代理人无转委托权，特此委托。

投 标 人：\_\_\_\_\_（盖章）

法定代表人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

授权代理人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

日 期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

注： 1、后附法定代表人及授权代理人身份证扫描件并加盖投标人单位公章。



编号：\_\_\_\_\_

# 资产评估委托合同

（南昌地铁 1、2 号线商业、广告资源租赁项目）

甲 方：\_\_\_\_\_

乙 方：\_\_\_\_\_

签订日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

委托评估方（以下简称甲方）：南昌轨道交通资产经营有限公司

受理评估方（以下简称乙方）：\_\_\_\_\_

甲方因资产评估需求，委托乙方作为评估机构，乙方同意接受甲方的委托。甲、乙双方遵照国家有关法律规定，经协商一致，订立本合同。

### 一、委托评估目的

委托评估目的：为甲方将要进行的经营活动提供价值参考数据。

### 二、评估对象和评估范围

评估对象和范围为：\_\_\_\_\_

### 三、评估基准日

根据甲方工作的安排，确定评估基准日为：现场踏勘日。

### 四、评估报告使用人

1、本次评估报告使用者为：包括委托方、企业主管部门及法律、行政法规规定的使用人使用或可能与甲方合作的经营者。

2、本次评估报告仅供委托方和约定的其他报告使用者使用，法律、法规另有规定的除外。

3、资产评估师和评估机构对委托方和其他报告使用者不当使用评估报告造成的后果不承担责任。

### 五、评估报告提交期限

乙方自合同签订之日起，并收到甲方提供的项目相关批文、权属证明，以及相应资料后，在20个工作日内完成甲方委托的评估工作，并向甲方提供正式的《资产评估报告书》。若因不可抗力因素需延长或提前完成评估工作，甲、乙双方需另行协商。

## 六、评估费用及支付方式

1、本次评估各项目的资产评估费用按《江西省资产评估收费管理办法》（赣发改收费字[2011]3008号）收费标准的\_\_\_\_ %计算，并以最终评估报告值（不含续约期）作为取费基数，支付方式采用第\_\_\_\_②\_\_\_\_种形式：

①待乙方将正式资产评估报告书及相应的增值税专用发票交付甲方后，甲方应在 20 个工作日内一次性支付全部的评估费用；

②待乙方将正式资产评估报告书交付甲方后，甲方启动项目招商。如项目招商成功且招商文件中约定评估费用由中标人支付，则乙方需将相应的增值税专用发票交付给中标人，由中标人支付乙方全部评估费用；反之，乙方需将相应的增值税专用发票交付给甲方，甲方应在 20 个工作日内一次性支付全部的评估费用。

2、因甲方原因造成评估业务中止时，乙方可以要求甲方按照已完成的工作量支付相应的评估费用，具体金额双方需另行协商。

3、评估结果应用：甲方采用乙方出具的评估结果进行招标，如仅通过一次公开挂网即成功完成招标，则甲方在原评估费用基础上奖励 10%；如需通过两次公开挂网方能完成招标，则不奖不罚；如通过两次公开挂网仍无法完成招标，则甲方在原评估费用基础上扣除 20%。

## 七、甲方的权利和义务

1、按约定的日期为乙方提供与评估相关的文件、资料，并对提供的文件、资料的真实性、准确性和合法性负责。

2、乙方在评估工作中需甲方配合的，特别是在进行现场勘察或资产清查核实工作时，甲方应指定相应专业的技术人员及其他有关人员积极配合，使评估工作顺利进行。



3、甲方应为乙方在工作过程中协调企业内部及与评估有关的外部管理部门的关系创造良好条件。

4、未征得乙方同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

## 八、乙方的义务和权利

1、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，出具《资产评估报告书》。

2、遵守职业道德，对甲方提供的内部资料和评估结果，严守秘密。

3、乙方按约定时间提交《资产评估报告书》。若因甲方不能按规定时间提供材料，乙方有权延长交付报告书时间。

4、在评估过程中，若因甲方原因提出重大更改，造成乙方返工，双方应另行协商加收评估费用和延长出具《资产评估报告书》时间。

5、未经甲方书面许可，乙方不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

6、当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，乙方可以中止履行业务约定书；相关限制无法排除时，乙方可以解除业务约定书。

## 九、违约责任

1、如乙方无故终止履行本约定，所收评估费用应退还甲方；如甲方无故终止本约定书，乙方有权终止评估并且不退还预付评估费用。

2、如乙方逾期提供《资产评估报告书》、或《资产评估报告

书》未按相关法律、法规规定及准则作出，甲方有权解除本合同，甲方解除本合同的，向甲方赔偿合同金额的 5%的损失责任。

#### 十、争议的解决

因履行本合同产生的任何争议，应当由甲乙双方协商解决，如协商不成或不愿协商的，甲乙双方均有权向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

#### 十一、其他事项

本合同一式肆份，经双方签章后生效，甲、乙双方各执贰份。本合同未尽事宜，经双方法定代表人签字加盖公章后生效。如遇特殊情况，其未尽事宜，经双方协商议定。

本协议于 2022 年 7 月 日正式签订生效。

委托单位（甲方）

受托单位（乙方）

负责人签字

负责人签字

联系电话

联系电话

联系人

联系人

