

# 2022 年文化大街艺术村 A 区招商项目

## 招标公告

### 一、项目概况

- 1、项目名称：2022 年文化大街艺术村 A 区招商项目
- 2、招标人：佛山市新城物业发展有限公司
- 3、项目地点：文化大街艺术村 A 区
- 4、项目内容：招标人提供指定的招商场地，并对投标人进行监督管理。投标人于指定位置进行经营，并向招标人支付相应的管理服务费。

### 二、合作内容

- 1、项目地址：文化大街艺术村 A 区
  - 2、场地用途：场地需用于文化教育、健康、艺术文化、办公、餐饮等相关商业及休闲娱乐用途。最终场地用途以相关部门审批为准。
  - 3、使用面积：1206.72 m<sup>2</sup>（具体详见图纸）
  - 4、管理服务费最低限价（首年管理服务费下限）：负一层：¥15 元/月/平方米；一层：¥26 元/月/平方米；二层：¥18 元/月/平方米。本项目由中标人向招标人支付管理服务费，投标报价以单价形式报价，且不得低于管理服务费下限，否则视为无效投标。具体需求详见本招标公告。
  - 5、合作期限：10 年，自场地移交之日起计。起计时间以甲乙双方签署的《场地使用交付确认书》时间为准。
  - 6、管理服务费递增情况：每两年管理服务费递增 5%。第三年管理服务费按照首年管理服务费递增 5%，第五年管理服务费按照第三年管理服务费递增 5%，第七年管理服务费按照第五年管理服务费递增 5%，第九年管理服务费按照第七年管理服务费递增 5%。
- 注：1) 场地有两个月免管理服务费期；
- 2) 投标人须对项目的所有内容进行整体投标，不允许只对其中一部分内容进行投标。
- 7、产权情况：本项目场地权属于佛山市新城开发有限公司，目前不动产证在办理中，不影响中标人使用场地。



### 三、场地规定

1、招标人仅提供现有场地，如中标人需要对场地进行装修改造，需向招标人进行书面报备报批，招标人审核通过后才可进行装修改造，装修改造的相关费用均由中标人自行承担。

2、在场地交接前，场地原有设施设备招标人将按其需要选择搬离，未搬离的设施设备可供中标人使用（仅限在本场地内使用），但中标人不得破坏、损坏该设施设备，否则应按价赔偿。

3、中标人需自行承担场地内的物业管理费、水电费用，并按实支付相关费用。招标人不承担以上所述的费用，如因中标人迟交或未交而引起的损失赔偿由中标人自行承担。

4、使用场地进行商业活动产生的各项费用均由中标人自行承担（其中包括但不限于中标人申请安装电话、宽带、有线电视等设备的费用）。

5、中标人接收物业后自行办理相关经营证照，自行负责日常运营的开支（包括但不限于人员的工资、保险、营运杂费、管理成本、消防、卫生等费用）。中标人自行承担经营风险及相关经营责任。

6、中标人必须按国家有关政策要求缴纳相关的费用及税费。

7、场地一次消防的设备设施可正常使用，已取得一次消防验收合格证，基本管线（上水、废水、污水等）、化粪池、电梯等设施设备可正常使用。

8、由中标人对场地进行统一招商和运营管理，中标人不得将场地整体转租给第三方。

### 四、其他要求及说明

1、本项目的经营理由中标人负责，中标人是项目唯一的经营主体，享有项目内的所有收益及承担全部的经营责任、费用、风险，且与其所聘用的人员之间的关系是劳动用工关系。同时，中标人未经招标人书面许可的情况下不得对本项目有任何形式的转租、转包、租借、转让、抵押等行为。否则，一经发现并查实，招标人有权提前终止合同，并向中标人追究违约责任。

2、在合同有效期内，未经招标人同意，中标人不得对投标时承诺的经营内容进行变更。否则，招标人有权提前终止合同，收回合作的可经营资源并将场地保证金用作合同解除违约金。若合同内容确需变更的，合同双方应当在共同协商的基础上签订补充协议。

3、合作期开始计算前，中标人须为场地及场地内的设备设施购买财产保险。

4、中标人必须遵守国家法律、法规及省、市行政主管部门有关规范性文件的规定，确保实现管理目标、经济指标，服从管理，自觉接受当地相关管理部门及招标人的监督检查。

5、中标人应根据本项目的特点及要求制定经营管理服务方案，建立质量保证体系。

6、任何由中标人引起的纠纷或损毁事故概由中标人负责解决并承担相关的民事等经济法律责任。

7、合同执行期间，因不可抗力、市政建设需要搬迁、土地被收储、三旧改造和企业改制等地方政府规划调整或实施公共政策的情形致使合同无法履行，招标人有权提前收回经营权。

8、退场移交要求：服务期到期或双方终止合同后，中标人须在到期或终止之日起30日历天内将场地清理干净，中标人不得破坏已装修固定的设施及房屋构架，逾期清理的物品招标人有权自行处理。招标人验收合格后，中标人无其他违约行为，退还场地保证金。

## 五、退出机制

1、中标人所经营范围要与周边环境相融合，如政府有关部门通知经营范围对区域产生不良影响，责令更改经营范围或撤离现场，中标人需无条件配合。

2、在合作期内，如遇政府行政指令或整体规划改造需要，对规定的场地进行强制征用时，中标人应无条件搬迁。

3、合作期间内，如遇当地及上级监管部门勒令停止合同规定的经营活动时，合作自行终止。

4、由于招标人规划、建设原因需收回场地的，双方在协商后，中标人需无条件配合招标人。

5、若在合同生效后的前两年内，招标人因配合政府工作需要等客观原因须收回场地，中标人需配合招标人，招标人将中标人所有已缴纳的管理服务费退回给中标人；若在合同期第三年的前6个月内，招标人因配合政府工作需要等客观原因须收回场地，中标人需配合招标人，招标人仅退回前两年中标人所有已缴纳的管理服务费；若在合同期第三年的后6个月内，招标人因配合政府工作需要等客观原因须收回场地，中标人需配合招标人，招标人在中标人所有已缴纳的管理服务费中扣除第三年前6个月的管理服务费后再退回给中标人；若在合同期第四年，招标人因配合政府工作需要等客观原因须收回场地，中标人需配合招标人，招标人退回中标人所缴纳的其中第二年、第三年的管理服务费；若在合同期第五年，招标人因配合政府工作需要等客观原因须收回场地，中标人需配合招标人，招标人退回中标人所缴纳的其中第四年的管理服务费。合同期第六年后或其他情况，招标人不再退回管理服务费。

## 六、合作期限

合作期限：10年，自场地交付之日起计。起计时间以甲乙双方签署的《场地使用交付确认书》时间为准。

## 七、招标控制价（预算价）：

首年管理服务费最低限价：负一层：¥15 元/月/平方米、一层：¥26 元/月/平方米、二层：¥18 元/月/平方米；第三年管理服务费按照首年管理服务费递增 5%，第五年管理服务费按照第三年管理服务费递增 5%，第七年管理服务费按照第五年管理服务费递增 5%，第九年管理服务费按照第七年管理服务费递增 5%。本项目由中标人向招标人支付管理服务费，投标报价以单价形式报价，且不得低于管理服务费下限，否则视为无效投标。

注：首年有 2 个月免管理服务费期（自场地交付之日起计）。

## 八、投标人资格要求：

1、★投标人须是中国大陆境内合法注册的独立法人或其他组织。独立法人或其他组织须依法取得营业执照，能独立承担民事责任，如委托分公司投标的，须提供总公司授权原件。

2、与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的法人、其他组织或者个人，不得参加投标。单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一招标项目投标。否则，相关投标均无效。

3、本项目不接受联合体投标。

注：以上标注★条款为必须提供资料的条款。

## 九、报名登记流程：

符合资格的投标人应当在 2022 年 9 月 2 日至 2022 年 9 月 14 日期间（办公时间周一至周五上午 8:30—12:00，下午 14:30—17:00 内，法定节假日除外）到广东宏正工程咨询有限公司（佛山市南海区桂城海五路 6 号城智大厦 1 幢 10 楼，联系电话：0757—86368680）进行报名。报名具体事宜：

### 1、报名方式：

现场报名：投标人凭加盖投标人公章的登记资料到广东宏正工程咨询有限公司（佛山市南海区桂城海五路 6 号城智大厦 1 幢 10 楼）进行报名登记；

电子邮件报名：投标人凭加盖投标人公章的登记资料，发送到 [nhhongzheng@126.com](mailto:nhhongzheng@126.com) 进行报名登记。

### 2、报名需提供以下资料：

(1) 提供有效的营业执照复印件并加盖公章；如委托分公司投标的，须提供总公司授权原件。

(2) 如法定代表人/负责人参加报名的，须提供法定代表人/负责人证书原件、法定代表人身份证复印件；如项目委托代理人参加报名的，须提供法定代表人/负责人证明书原件、法定代表人/负责人身份证复印件、授权委托书原件、委托代理人身份证复印件（以上资料均需加盖投标人公章）。

## 十、投标保证金递交及退回

1、本项目投标保证金为**¥10000 元（大写：人民币壹万元整）**。

2、投标人应将上述投标保证金经由投标人的银行存款账户，采用实时大额支付系统或行内电子划汇的转账方式（禁止采用现金、通存通兑等汇款方式）一次性汇入以下账户：

户名：广东宏正工程咨询有限公司

账号：9550880002277300187

开户行：广发银行佛山南海桂城支行

①投标保证金的到账截止日期与投标截止时间一致，未能按时达账的则投标无效。开标时应携带投标保证金入账单据以供备查。

②投标人在填写银行汇款凭证时，必须注明以下信息：2022 年文化大街艺术村 A 区招商项目

③投标人在汇款时必须要求银行工作人员在用途（或摘要或附言）栏输入以下信息：2022 年文化大街艺术村 A 区招商项目

### 3、投标保证金的退回

①未中标的投标人的保证金，广东宏正工程咨询有限公司将于招标人确认采购结果后五个工作日内通过广发银行佛山南海桂城支行电子银行电子汇兑方式直接将投标人的保证金划转回其原汇款账户内，各投标人请自行查收。

②流标项目的投标人的保证金，约于该项目确定流标后五个工作日内通过广发银行佛山南海桂城支行电子银行电子汇兑方式直接将投标人的保证金（原额）划转回其原汇款账户内，各投标人请自行查收。参与流标采购二次招标的投标人，需按二次招标的文件要求重新划汇投标担保。

③中标人的投标保证金自中标通知书发出之日起 5 个工作日内无息退回。广东宏正工程咨询有限公司将通过广发银行佛山南海桂城支行电子银行电子汇兑方式直接将投标人的保证金划转回其原汇款账户内。

#### 4、下列任何一种情况发生时，投标保证金将被没收：

- ①投标人在规定的投标有效期内撤回其投标；
- ②投标人不接受评标委员会按招标公告的规定对其投标报价的修正；
- ③投标人无正当理由放弃中标资格；
- ④投标人在规定期限内无正当理由未能根据招标公告的规定签订合同；
- ⑤投标人有不真实投标或有违法违规行为的；
- ⑥招标投标相关法律法规规定的其他情况。

#### 十一、投标时间、地点

1、投标截止时间：北京时间 2022 年 9 月 21 日 10 时 00 分。（投标截止时间之前 30 分钟开始接收文件）。

2、递交投标文件地点：佛山市顺德区乐从镇吉祥道 10 号北门 3 楼会议室递交投标资料，联系人及联系方式：郭小姐，0757-29398199。

3、投标人代表递交投标文件须携带的资料：法定代表人证明书（原件）、法定代表人授权委托书（原件）（授权代表递交的须提供）、投标人代表身份证原件。

4、投标文件递交方式：当面递交密封文件。

5、招标代理联系电话：霍小姐，0757-86300101。

注：投标人授权代理人需佩戴口罩，出示“粤康码”绿码及行程卡，且显示 7 天内未到达过疫情中、高风险地区，否则不能进入。如有发热、咳嗽，腹泻等症状，需风险排查后方可进入。相关责任与后果由投标人自行承担。

#### 十二、投标文件的组成

1、投标文件由商务部分、经济部分等组成，包含但不限于以下文件（以下文件须加盖公章）：

- (1) 封面；
- (2) 投标文件索引表；
- (3) 投标承诺函（含报价）；

(4) 营业执照或事业单位法人证书，提供复印件加盖公章；若分公司参与投标的须另外提供总公司的授权，复印件加盖公章；

(5) 法定代表人证明书（原件）盖公章、法定代表人第二代身份证（复印件加盖公章）、法定代表人授权委托书（原件）签字并盖公章（如有）、被授权人第二代身份证（复

印件加盖公章)；

(6) 投标保证金的银行转账或汇款凭证(复印件加盖公章)。

(7) 其它评分证明材料。

投标文件一式三份(其中正本一份,副本二份),副本可为正本签字盖章后的复印件,同时必须提供投标文件电子版一份,即投标文件正本签字盖章后的 PDF 格式电子文件一套以及可编辑的投标文件正本 WORD 或 EXCEL 格式电子文件一套。投标文件电子版介质须为 U 盘或光盘,否则视为不符合要求。投标文件电子版与纸质版投标文件的内容如有不一致时,以签字盖章的纸质版投标文件正本的内容为准。无论中标与否,上述文件不予退还,逾期送达的文件或不符合要求的文件,招标人有权拒收。

2、投标文件的制作、不同文字文本的释义均以简体中文文本为准,重要的外文资料须附有中文译注。

3、投标文件所使用的公章必须为投标人公章,且与投标人名称一致,不能以其它业务章或附属机构章代替。需签名之处必须由当事人签名或盖章。

4、投标文件自制部分必须打印,每份内页须按序加注页码,整册装订牢固可靠且不能轻易脱落。如因装订问题而出现漏页或缺页,由此产生的一切后果由投标人自行承担。

5、投标文件必须装订成册,正副本分开分别装订;投标文件必须密封,正副本分装或装在一个密封袋内,投标文件电子版装在另一个密封袋内,封口处加盖投标人公章。

### 十三、投标报价

1、首年管理服务费最低限价:负一层:¥15 元/月/平方米、一层:¥26 元/月/平方米、二层:¥18 元/月/平方米;第三年管理服务费按照首年管理服务费递增 5%,第五年管理服务费按照第三年管理服务费递增 5%,第七年管理服务费按照第五年管理服务费递增 5%,第九年管理服务费按照第七年管理服务费递增 5%。本项目由中标人向招标人支付管理服务费,投标报价以单价形式报价,且不得低于管理服务费下限,否则视为无效投标。

2、投标人在投标报价时应根据招标人现有的资料(包括招标文件等)、合作期限、款项支付、投标人应预见和不可预见的风险、市场因素、投标人自身综合实力等情况进行谨慎投标和报价。不接受投标单位对于上述情况以及管理服务费下限的异议。

3、报价中必须包含完成合同的应预见和不可预见的费用、相关税费、规费以及企业利润等。任何报价是以投标人可独立履行项目合同义务,并充分了解项目情况,通过合理预测与准确核算后,可达致预期效果,满足约定的验收标准和符合自身合法利益的前提下所作出

的综合性合理报价，对在投标文件和合同书中未有明确列述、投标方案遗漏失误、市场剧变因素、应预见和不可预见的费用等均视为已完全考虑到并包括在投标报价之内。

4、投标人一旦中标，须按照中标金额提供并完成项目要求的所有服务，不能随意放弃中标资格。如无正当理由放弃中标资格，中标人须接受招标人的处罚和处理（包括但不限于列入佛山市新城物业发展有限公司及相关单位的黑名单，一年内不得参与其投标活动，并将相关情况抄送佛山市新城物业发展有限公司上级公司及主管部门等），并承担由此产生的一切后果。

#### 十四、评标办法

本项目采用“综合评分”法定标。

##### 1、收标

招标代理机构接收投标文件及投标人代表签到。

##### 2、开标环节

（1）招标代理机构按招标文件约定的时间和地点组织开标，投标人须派员出席开标会，否则视为默认结果。

（2）宣布递交投标文件时间截止后，招标代理机构将不再接收任何投标文件。

（3）开标前，由递交投标文件顺序的前三名投标人代表全体投标人对全部投标文件的密封情况进行当众检查。经检查未按要求密封的投标文件不予启封并现场退还。

（4）招标代理机构对经检查密封完好的投标文件进行启封，并宣读投标人名称、投标报价及相关内容。

（5）招标代理机构将记录唱标内容，并当场公布。开标记录由唱标人、投标人代表和有关人员共同签字确认。如唱标内容与投标文件不一致时，投标人代表须当场提出，否则视为接受并同意开标记录。

（6）招标单位不向投标人退还开标拆封后的投标文件。

##### 3、评标环节

（1）初步审查：包括资格性审查和符合性审查。

①招标代理机构先对各投标文件进行资格审查。

②招标代理机构对通过资格审查的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标公告的实质性要求。

（2）招标代理机构将通过初步审查的投标文件提交至招标人进行定标环节。



(3) 澄清与补充说明（如有）。招标人或招标代理机构可以要求投标人对投标文件中不明确、表述不清晰或者有误的内容、文字作澄清、说明或补正。

#### 4、定标环节

采用综合评分法定标。由招标人组建评标委员会，并对通过初步审查的投标人递交的投标文件进行综合评审，并按总得分由高到低顺序推荐中标候选人，综合评审得分最高的单位作为第一中标候选人，综合评审得分次高的为第二中标候选人。综合评审得分相等时，以价格高者优先；综合评分相等、报价相等时，由评标委员会投票确定中标候选人的排序。当第一中标候选人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同，采购人可以确定第二中标候选人为中标人，或者重新组织招标。

具体评审标准如下：

评审项	评分标准	分值
报价得分	<p>以投标人的投标报价通过资格性审查和符合性审查的投标文件的有效投标报价的最高价者定为评标基准价，其价格分为满分。</p> <p>其他投标人的价格得分 = (评标价格/评标基准价) × 得分权重</p> <p>注：文化大街艺术村 A 区负一层的投标报价得分权重为 30%，文化大街艺术村 A 区一层的投标报价得分权重为 40%，文化大街艺术村 A 区二层的投标报价得分权重为 30%，各子项分值相加计算出来的得分总和为各投标人的最终报价得分。</p>	60 分
企业综合实力优势	<p>根据投标人的资质、荣誉、表彰等综合实力进行横向对比：</p> <p>优：投标人综合实力强，信誉优秀，得 7-10 分；</p> <p>良：投标人综合实力较强，信誉良好，得 4-6 分；</p> <p>一般：投标人综合实力一般，信誉一般，得 1-3 分；</p> <p>【注：投标人须提供相关证明材料复印件，否则不得分。】</p>	10 分
合作运营方案	<p>根据各投标人的合作运营方案，包括但不限于总体规划、整体格调、经营及引入品牌设想、经济效益、风险控制等方面</p>	10 分

	<p>进行横向对比：</p> <p>优：投标人对本项目的合作运营方案（包括但不限于总体规划、整体格调、经营及引入品牌设想、经济效益、风险控制等方面）详细、科学、可行，得 7-10 分；</p> <p>良：投标人对本项目的合作运营方案（包括但不限于总体规划、整体格调、经营及引入品牌设想、经济效益、风险控制等方面）较详细、较科学、较可行，得 4-6 分；</p> <p>一般：投标人对本项目的合作运营方案（包括但不限于总体规划、整体格调、经营及引入品牌设想、经济效益、风险控制等方面）简单可行，得 1-3 分。</p> <p><b>【注：未提供方案的本项不得分。】</b></p>	
<p>运营保障措施</p>	<p>根据各投标人对运营期的安全保障、日常问题发现的整改、合作承诺、合同期结束后的移交方案等各项措施进行横向对比：</p> <p>优：投标人对运营期的安全保障、日常问题发现的整改、合作承诺、合同期结束后的移交方案等各项措施详细、科学、可行，得 7-10 分；</p> <p>良：投标人对运营期的安全保障、日常问题发现的整改、合作承诺、合同期结束后的移交方案等各项措施较详细、较科学、较可行，得 4-6 分；</p> <p>一般：投标人对运营期的安全保障、日常问题发现的整改、合作承诺、合同期结束后的移交方案等各项措施简单可行，得 1-3 分；</p> <p><b>【注：未提供方案的本项不得分。】</b></p>	<p>10 分</p>
<p>对新城地区的影响</p>	<p>根据各投标人经营项目对新城地区的影响，进行横向对比：</p> <p>优：投标人经营项目与城市优化提升接轨，在该场地引入知名品牌，能为新城地区带来非常好的影响，得 7-10 分；</p> <p>良：投标人经营项目与国内高端市场接轨，在该场地引入知名品牌，能为新城地区带来良好的影响，得 4-6 分；</p> <p>一般：投资人经营项目本土化，在该场地引入本土品牌，能</p>	<p>10 分</p>

	为新城地区带来积极的影响，得 1-3 分； (注：未提供方案的本项不得分)	
合计		100 分

注：

(1) 评标委员会将严格按照上述评审标准，对投标人进行综合评审和独立评分。评审因素评分以该项“满分值”或“分值”为上限，“0”分为下限。如投标人未能按评审标准中的要求提供相关证明材料的，不能获取相应分值。

(2) 在评标过程中，评标委员会发现投标单位的投标价可能低于企业成本，评委会将通过少数服从多数的原则，以书面形式认定投标单位是否低于企业自身成本竞价，若经评标委员会评定，投标报价低于企业成本价或低于最低投标限价的，评标委员会将该投标文件视为没有在实质上响应招标文件要求，作废标处理。

(3) 当出现投标报价中文大写金额和小写金额不一致的，以中文大写金额为准；若出现总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价汇总金额为准。

## 十五、项目结算方式及项目进度款支付

### 1、项目结算方式：

本项目采用单价承包方式，以实际合作期按实结算，合同价已包含完成本项目的应预见和不可预见的费用、相关税费、规费以及企业利润等。

### 2、付款方式：

(1) 中标人须于场地交付之日起 15 个日历天内将场地保证金（金额为三个月的管理服务费）全额汇款至招标人指定的银行账户，否则招标人有权终止合同，取消其中标资格。

保证金的退还：服务期到期或双方终止合同后，中标人须在到期或终止之日起 30 个日历天内将场地清理干净，中标人不得破坏已装修固定的设施及房屋构架，逾期清理的物品招标人有权自行处理。经招标人验收合格，中标人无其他违约行为，招标人无息全额退还场地保证金。如因中标人原因致房屋结构、消防设施、供配电等受损需修复，中标人应进行修复。中标人拒不配合的，招标人有权使用场地保证金进行修复。如场地保证金不足以赔偿招标人的损失，招标人有权对中标人作进一步索偿。

(2) 场地有 2 个月免管理服务费用期，中标人须自场地交付之日起 7 个日历天内完成入场交接，免管理服务费用期结束后开始计算管理服务费用，中标人须在结束免管理服务费用期后 10 个日历天内缴纳第一季度的管理服务费用。

(3) 管理服务费按每个季度支付，以第一次缴费日为每个季度管理服务费缴费日，中标人须在每个季度管理服务费缴费日向招标人缴纳当季的管理服务费。收到管理服务费后，招标人向中标人开具等额的增值税发票。

(4) 逾期 30 个日历天缴纳管理服务费的，招标人有权与中标人解除合同，并扣除所有场地保证金。

## 十六、合同签订

中标人按照《中标通知书》的要求，在收到《中标通知书》30 天内与招标人签订合同，合同主要条款由招标人提供，中标人须无条件接受。合同从双方签字盖章之日起生效。

## 十七、其他

1、中标人需在中标通知书发出前，向招标代理机构支付招标代理服务费，招标代理服务费金额采用定额收费为¥6000.00 元整（大写：人民币陆仟元整）。招标代理服务费已包含在投标人投标报价成本内，但不单列，投标人在报价时综合考虑，招标人不再另行支付。

2、其他未尽事宜详见招标公告附件 2 合同范本。

## 十八、本项目非工程招标、非政府采购。

- 附件：1、投标文件格式  
2、合同范本  
3、图纸  
4、场地交付使用确认书

招标人：佛山市新城物业发展有限公司

招标代理：广东宏正工程咨询有限公司

2021 年 9 月 2 日