**唐闸原大兴面粉厂合作运营项目**

**公开招标文件**

###### 项目编号：ZRNT20250169



招标单位：南通唐闸古镇保护开发有限公司

日期： 二〇二五年九月三十日

目 录

第一部分 招标公告

第二部分 投标须知

第三部分 项目需求说明

第四部分 开标和评标

第五部分 协议签订

第六部分 质疑提出和处理

第七部分 投标文件组成

**第一部分** **招标公告**

项目概况：唐闸原大兴面粉厂合作运营项目招标的潜在投标人应在南通市崇川区人民政府网获取招标文件，并于2025年10月21日10点00分（北京时间）前递交投标文件。

  **一、项目基本情况**

项目编号：ZRNT20250169

项目名称：唐闸原大兴面粉厂合作运营项目

招标控制价：前五年修缮培育期的租金为不低于90万元/年，第6~8年租金不低于95万元/年，第9~12年租金不低于100万元/年，第13~15年租金不低于105万元/年。投标报价低于对应的招标控制价的作无效标处理。

**注：前五年修缮培育期改造投资金额为1000万元。投标人须固定报价。**

采购需求：详见第三部分项目需求。

协议履行期限：合作期限为15年。具体划分为：前5年为修缮培育期，后10年为运营期。

本项目不接受联合体投标。

**二、申请人的资格要求**

1.投标人须为在中华人民共和国境内注册，具有独立承担民事责任能力的主体；具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；具有履行协议所必需的设备和专业技术能力；有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；参加招标活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

2.未被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。

3.本项目的特定资格要求：无。

**三、报名响应**

时间：2025年9月30日至2025年10月15日17:00

地点：南通市崇川区崇川路58号南通市产业技术研究院9号楼1004

方式：提供营业执照副本复印件加盖公章和授权委托书，与代理机构联系办理投标报名事项。联系方式：15006287999（微信同号）。***投标人在招标文件约定时间内办理投标报名手续的，方可参加本项目投标文件。***

**四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点**

2025年10月21日10点00分（北京时间），逾时拒绝接收投标响应文件。

地点：南通市崇川区崇川路1号商旅集团3楼会议室。

**五、公告期限**

自本公告发布之日起5个工作日。

**六、其他补充事宜**

1.投标保证金。

（1）投标保证金金额：贰万元人民币。

（2）投标保证金形式：**投标保证金应当以支票、汇票或者金融机构、担保机构出具的保函（见索即付）等非现金形式提交**。

（3）收款账户信息：

单位名称：江苏中润工程建设咨询有限公司南通分公司

开户银行：中国农业银行南通分行

账号：10707001040224564

（4）投标保证金截止交纳期限：与提交投标文件截止时间一致，投标人在递交投标文件同时将投标保证金缴纳凭证递交给招标代理查收（无需密封在投标文件内）。因投标人未缴纳投标保证金或未按照招标公告要求缴纳投标保证金产生的投标保证金无效而导致的一切后果由投标人自行承担。

（5）中标通知书发出后5个工作日内，招标代理机构向未中标人退还其投标保证金（无息），保函除外；招标人与中标人签订协议后5个工作日内，招标代理机构向中标人退还其投标保证金（无息），保函除外。

2.项目开标活动模式：现场投标模式。

3.对项目需求部分（投标人其他资格要求、项目需求、评分标准）的询问、质疑请向招标人提出，由招标人负责答复；对项目招标文件其它部分的询问请向招标人或项目联系人提出。

4.投标人应依照规定提交各类声明函、承诺函，不再同时提供原件备查或提供有关部门出具的相关证明文件。但中标候选人应做好提交声明函、承诺函等相应原件的核查准备；核查后发现虚假或违背承诺的，依照相关法律法规规定处理。

**七、对本次招标提出询问，请按以下方式联系：**

1. 招标人信息

名 称：南通唐闸古镇保护开发有限公司

地 址：南通市唐闸北市街D栋

联系方式：刘女士 0513-89111207

2. 招标代理机构信息

名称：江苏中润工程建设咨询有限公司；

地址：南通市崇川区崇川路58号；

联系人：肖俊菁；

联系方式：0513-55887688 18106299008；

邮箱：526134514@qq.com；

**第二部分 投标须知**

**一、招标文件由招标人或代理机构解释**。

1.投标人获取招标文件后，应仔细检查招标文件的所有内容，如对招标活动事项有疑问的，应在获取招标文件开始之日起3日内以书面形式提出询问或疑问，未在规定的3日内提出询问或疑问的，视同投标人理解并接受本招标文件所有内容，并对由此引起的投标损失自负。

2.投标人应认真审阅招标文件中所有的事项、格式、条款和规范要求等，如果投标人没有按照招标文件要求提交投标文件，或者投标文件没有对招标文件作出实质性响应，其投标将被拒绝，投标人自行承担责任。

**二、招标文件的澄清、修改、答疑**

1.招标人有权对发出的招标文件进行必要的澄清或修改。

2.招标人可视情取消、延长相关时间。

3.招标人对招标文件的澄清、修改将构成招标文件的一部分，对投标人具有约束力。

4.投标人由于对招标文件的任何推论和误解以及招标人对有关问题的口头解释所造成的后果，均由投标人自负。

5.招标人视情组织答疑会。

**三、投标文件的编写、递交**

1.纸质投标文件三部分内容（资格审查文件、商务技术文件、报价文件）须分别单独密封，并牢固装订成册，不得相互混淆，文件自编目录并连续标注页码，不得将内容拆开。报价文件及其内容不得出现于其他投标文件中。

2.投标文件中，资格审查文件、商务技术文件、报价文件每一部分内容均须提供“一正、肆副”纸质投标文件。其中：

资格审查文件正本、副本统一装在一个密封袋或密封箱内；

商务技术文件正本、副本及图纸类等（如需提供图纸等其他资料的话）合并密封，统一装在一个密封袋或密封箱内（如有A3大小的图纸类，可单独密封）；

报价文件正本、副本统一装在一个密封袋内。

3.纸质投标文件须采用A4纸（图纸等除外），正本、副本须打印并由法定代表人（负责人）或被授权人签字并加盖单位印章。文件内容中不得行间插字、涂改、增删，如修补错漏处，须由投标文件签署人签字并加盖公章。

4.本项目要求提供电子响应文件一份，电子响应文件的内容为资格审查文件、商务技术响应文件、价格文件打印盖章后的响应文件的扫描件（资格审查文件、商务技术响应文件、价格文件需分别逐页连续扫描为三个独立的PDF文件），采取U盘方式提交，需单独密封提交。

电子响应文件内容应与提交的纸质响应文件内容一致。否则，由此产生的后果投标人自负。

5.投标文件密封后应标明投标文件项目名称、标段名称、项目编号、边缝处加盖单位骑缝章或骑缝签字，并注明于投标前不得启封。

6.递交时间：投标人须在规定的投标文件接收截止时间前送达指定地点。投标人送达投标文件，即视为已投标参加招标活动。

**友情提醒：代理机构将拒绝接收未按照招标文件要求密封的投标文件，拒绝接收在投标文件接收截止时间后递交的投标文件。**

**投标文件密封完好以不泄露投标文件内容为主要判断依据。**

**四、投标文件的有效期**

1.从投标文件接收截止之日算起， **90** 个“日历天”内投标书应保持有效。有效期短于这个规定期限的，投标将被拒绝。

2.在特殊情况下，招标代理机构可与投标人协商延长投标书的有效期。这种要求和答复都应以书面、传真或电报的形式进行。同意延长有效期的投标人不能修改投标文件，拒绝接受延期要求的投标人的投标书将被拒绝。

**五、投标报价**

不接受任何有选择性的报价。

**六、投标费用**

1.投标人承担参与投标可能发生的全部费用，招标人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

2.本项目评委费按实结算，由中标单位支付。

3.招标代理费：

（1）本项目招标代理服务费4800元，由中标人中标后缴纳给代理机构。因质疑投诉或中标人自身原因等改变结果的，代理费不予退还。

（2）投标人自行考虑包含在投标报价内（不单列）。

**七、投标保证金**

1.投标人在递交投标文件的同时，应按招标公告规定的金额、时间递交投标保证金。

2.**投标人不按招标公告要求提交投标保证金的，其投标文件作无效投标处理**。

3.投标保证金退还:见招标公告。

4.有下列情形之一的，投标保证金将不予退还；

(1)响应投标人在规定的响应有效期内撤销或修改其投标文件；

(2)中标人在收到中标通知书后，无正当理由拒签协议书或未按招标文件规定提交履约担保；

(3)违反招标人对投标人的纪律要求的，包括但不限于投标人在投标文件中提供虚假材料的、投标人围标串标的；

(4)法律法规和本招标文件规定的其他情形。

5.投标保证金为无条件担保。

**八、履约担保**

1.履约保证金：

（1）履约保证金金额：人民币贰拾万元；

（2）中标人应在本协议签订之日起10日内向招标人交纳履约保证金人民币贰拾万元。

（3）中标人不及时支付租金、水电费及其他约定应由中标人支付的费用时，招标人有权从该保证金中支取租金、水电费及其他约定应由中标人支付的费用。

（4）履约保证金因上述原因被扣减时，中标人应在招标人通知15个工作日内予以补足。

（5）合作期满或协议解除、终止时，中标人无违约行为且不存在未支付费用或赔偿的项目，招标人应在中标人返还运营场所后15个工作日内向中标人全额返还该履约保证金（不计息）。

**第三部分 项目需求说明**

**一、项目概况**

唐闸原大兴面粉厂位于南通市崇川区南市街25号，占地近13亩，现有房屋建筑面积14537.672平方米。

招标人拟采用公开招标方式确定实际投资运营单位对原大兴面粉厂进行整体改造升级，以构建“工业遗存再造”为产业指导，以文旅消费场景+社交场景办公场景为依托，打造生活消费、休闲运动、文化艺术、商务办公、影视基地旅游体验于一体的数字文化街区，并逐步带动周边区域改造更新，为市民创造一处悠闲舒适的高阶生活中心。

**二、招标标的需执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范**

1.《中华人民共和国民法典》及其他相关法律、法规；

2.南通市崇川区相关产业发展规划；

限制项目：不得引进违法违禁、有严重环境污染、高能耗等不符合南通市崇川区及园区整体规划定位的商业或办公项目。

**三、招标标的需满足的质量、安全、技术规格、物理特性等要求**

1.南通唐闸古镇保护开发有限公司（以下简称“招标人”）以全委托运营管理模式与招商运营方（以下简称“运营方”）就本项目开展合作。运营场所给运营方用于文化创意、科技、配套商业、办公等产业对外运营招商、运营管理。总体招商进度要求：合约生效的第二个年度，招商进度要完成全业态不低于35%的入驻；第三年招商进度要完成全业态不低于45%的入驻；第四年招商进度要完成全业态不低于60%的入驻；第五年招商进度要完成全业态不低于75%的入驻。以入驻商户签订运营或合作合约并开始装修为准。

运营方应开展和提供以下服务事项：

1.1修缮培育

本项目修缮培育期为协议签订后前5年，为项目投资打造期，运营方投资改造范围包括项目标的内基础管网、道路、消防、结构、绿化景观、房屋加固、房屋外立面、防水、公共部分装修、标识标牌、公共装置及智能化等工程改造。费用由运营方投资，实际投资金额以双方共同认可的第三方单位审计为准。

运营方需结合运营物的实际情况，根据项目所需制定项目改造设计及规划方案，改造设计及规划方案经双方认可后方可施工。

项目修缮培育期间，运营方（中标人）对于该项目的改造投资总金额为1000万元。招标人将对运营方修缮培育期内投资金额的投入比例进行考核，第一年投资金额不少于投资总金额的20%，第二年累计投资金额不少于投资总金额的50%，第三年累计投资金额不少于投资总金额的60%，第四年累计投资金额不少于投资总金额的80%，第五年累计投资金额不少于投资总金额的100%。项目修缮培育期内如运营方对于项目的改造投资总金额少于1000万元的，招标人有权要求运营方将改造投资补足至1000万元并严格执行考核目标约定。运营方拒绝补足差额的，招标人有权解除协议，并要求运营方承担相应违约责任并支付违约金，同时足额支付本运营年度租金。违约金为修缮培育期后首年总租金的20%。如因投标人违约造成的协议终止或解除，除按照该条约定支付违约金、租金外，其缴纳的履约保证金不予退还。

在5年修缮培育期内，招标人将依据运营方的投资及招商进度制定年度考核办法，若运营方在运营年度通过考核，可享受培育期优惠免租，进入下一年度运营；若未完成年度考核目标，则对应考核年度不再免租，运营方应于双方确认考核结果之日起10日内支付违约金，同时足额支付本运营年度租金。违约金为修缮培育期后首年总租金的20%。如因运营方违约造成的协议终止或解除，除按照该条约定支付违约金、租金外，其缴纳的履约保证金不予退还。以此类推，直至修缮培育期结束。

1.2招商服务

在本项目招商服务阶段内，运营方组成专门的招商团队，在双方确认的项目产业/商业定位、经营业态布局、租金及运营条件基础上开展对外招商服务，包括不限于项目招商运营前期策划、编制项目招商方案及招商手册、制定招商运营优惠政策，进行项目招商、再招商、渠道佣金结算等招商服务，与入驻企业、商户签订运营意向协议、运营协议及相关补充协议等招商服务。招商服务主要内容：

（1）根据项目定位、产业定位和商业业态规划制定招商方案、招商政策、运营价格标准等；

（2）编制项目招商手册和招商相关的宣传文案；

（3）拟定企业及商家入驻条件与收租模式；

（4）不定期组织招商活动进行集中招商；

（5）引进符合项目定位的主导企业、优质主力店、优质品牌；

（6）对企业经营、商业经营进行效益评估，对不适企业、商家进行更新迭代；

（7）完成签约率等招商指标；

（8）招商合作条件洽谈与招商签约；

（9）统筹、整合相应的招商渠道及资源；

（10）完成招标人要求的招商考核目标任务；

（11）针对招商目标制定相应的招商策略；

（12）完成招标人交办的招商相关的工作；

（13）其他招商相关的工作。

1.3运营服务

在本项目运营管理服务期限内，运营方为招标人提供唐闸原大兴面粉厂运营服务，包括不限于进行商业经营管理、经营业态调整、企业创新资源协同服务/非核心业务外包服务、人才出行/人才公寓申请、社交等服务、营销企划活动宣传等运营管理服务。运营服务主要内容：

（1）对商家/企业进场装修的管理；

（2）项目商业部分试营业和正式开业的形象包装、活动策划及执行；

（3）负责项目线上自媒体账号的注册及运营，包括但不限于微信公众号、微博、抖音、小红书、快手等；

（4）项目每年运营的企划推广计划的制定；

（5）经营期间的商家/企业管理、客户服务及招商调整；

（6）负责企业创新资源协同服务/非核心业务外包服务体系的搭建；

（8）负责企业人才服务体系的搭建；

（9）定期向招标人汇报项目运营策略及运营总结；

（10）协调经营期间的政府职能部门、商家关系及日常经营性事务等；

（11）完成招标人交办的运营相关的工作。

1.4物业管理服务

遵循并执行国家及地方有关物业管理的法规、规章和规范性文件，满足并维护招标人及入驻商户的正当权益，建立系统全面的物业管理方案和体系，制定明确的管理程序及高效的操作标准，为入驻企业和商户提供专业、高效、便捷的保洁、保安、设备运维等物业管理服务。物业管理服务主要内容：

（1）清卫保洁（对项目红线范围内公共区域商业、办公、天台、消防通道、室内公共区域大堂、电梯厅、卫生间、走廊、公共设施、地上/地下停车场地、房屋外立面、广场、下沉广场，非机动车停车场地等，原则上以公共场所为主）垃圾分类及清运工作；

（2）保修养护期后的绿地养护管理，绿化养护修剪、拔草，灌溉，除虫消杀；

（3）秩序维护，安保日常巡查管理、车辆停放秩序管理、装修管控巡查、空置房巡查、办公区域人员及物品进出管控、车辆停放秩序管理、消防安全管理等；

（4）安全生产应急事件的处理预案、消防处理预案、电梯困人处理预案、食物中毒处理预案、防汛处理预案、治安事件应急处理预案、交通意外事故处理预案、活动开展秩序维护保障等；

（5）客户/业主的来访接待服务、会务服务、提供茶水饮品、增值业务服务、日常客户事项办理接待跟进服务、客户拜访、社区文化活动开展服务等工作；

（6）建筑物及设备设施的维保管理；

（7）公区精装修日常保养管理（大堂及地下室大堂、电梯厅、前室、走廊、卫生间等，原则上以室内公区为主）；

（8）各专业设备运行保养管理（包括电梯系统、供配电系统、给排水系统、采暖通风系统、弱电楼宇智能化系统、消防设施设备系统等）；

（9）配套设施维保管理（喷灌设施、隔油池、化粪池、垃圾站、垃圾桶、休闲座椅、雨水井圈井盖、雨漏、花台、雕塑、栏杆等）；

（10）能耗管理（如有此项）（能耗体系搭建、客户能源服务、公共能源管理）；

（11）物业管理及房屋等建筑物、设施设备的日常维护、维修等由中标人负责并承担费用，其中属于中标人投资建设、改造装修部分的维护、维修、保养由中标人全权负责；

（12）法律政策及协议规定物业管理的其他事项。

**四、招标标的数量、采购项目交付或者实施的时间和地点**

1.招标标的的数量：具体详见 “三、招标标的需满足的质量、安全、技术规格、物理特性等要求”。

2.合作期限为15年。具体划分为：前5年为修缮培育期，后10年为运营期。合作期届满时，运营方需在一个月内将本项目房屋建筑、配套设施设备移交招标人，同时移交全部运营资料，并按照招标人要求的期限完成现场撤离。

3.招标项目交付地点：南通市崇川区南市街25号。

**五、招标标的需满足的服务标准、期限、效率等要求**

1.招商阶段服务要求

1.1为本项目遴选符合市场需求、本项目经营规划及功能定位要求的商家或其他使用人，并要求其正常开业和经营。

1.2为本项目遴选符合市场需求、本项目产业规划及定位要求的企业或其他使用人，并要求其正常入驻和经营。

1.3未经招标人同意，不得向任何第三方透露与本项目有关的信息资料。

2.运营管理阶段服务要求

2.1对租户或其他使用人的经营活动进行管理，督促其遵守与物业管理、商业经营管理、安全、环保等相关的所有法律规范、协议和文件以及各项管理规定等；

2.2负责本项目招商及经营管理过程中的各项日常管理工作和物业管理工作，并自行协调和处理本协议项目范围内的相关纷争（包括但不限于公共区域的使用、租户相邻关系的协调和纠纷的处理、顾客投诉、各承租户的安全、环保督察等）。若因运营方未及时履行本款义务而给招标人造成损失的，运营方应赔偿招标人所有损失；

2.3运营方应当承担的各项费用、税款等；

2.4每天在项目内进行巡查并作好记录，及时发现用户自用或公共部位中存在的问题，向用户提出整改要求并督促用户进行整改；涉及公共部位的，由运营方自行整改；

2.5根据招标人要求，按时提交包括但不限于项目商业/产业定位、经营业态布局、企业/人才服务体系、阶段工作总结、物业管理相关工作总结等书面文件；

2.6不得侵害招标人、业主、物业使用人及他人的合法权益。

3.物业服务要求

3.1遵循并执行国家及地方有关物业管理的法规、规章和规范性文件，建立系统全面的物业管理方案和体系，制定明确的管理程序及高效的操作标准并进行公示，在物业服务每项工作中的每个环节上体现专业化精神。

3.2事故发生率控制在安全责任考核目标要求内，杜绝火灾责任事故、杜绝刑事案件、杜绝安全环保责任事故，杜绝因管理原因引起的治安案件。

3.3承担本协议期内物业委托管理范围内的安全生产主体责任，切实行使安全生产的责任。运营方需明确安全生产责任人和部门职责，定期组织安全生产检查，切实采取措施，排除安全隐患。

3.4运营方在合法合规基础上制定物业管理服务费收费标准并自行向租户/业主收取，招标人不再向运营方支付空置房物业费。

3.5物业管理收费面积原则上以运营协议面积为准。

3.6投标人应制定详细的物业管理服务响应方案和考核办法措施，经招标人确认后实施。

**六、招标标的结算方式**

合作期间，前5年为修缮培育期，后10年为运营期。招标人按照以下方式收取租金：

1.修缮培育期:前五年修缮培育期的租金为 万元/年，根据招标人对中标人年度考核结果（具体考核标准见附件三、考核目标）处理如下：若中标人完成当年度考核目标，则对应考核年度租金免收；若中标人未完成年度考核目标，则对应考核年度不予免租，中标人应于双方确认考核结果之日起10日内支付当年度租金并承担违约金。违约金为修缮培育期后首年总租金的20%。如因中标人违约造成的协议终止或解除，除按照该条约定支付违约金外，其缴纳的履约保证金不予退还。以此类推，直至修缮培育期结束。

2.运营期：中标人需按中标金额标准向招标人支付租金。

运营方租金为先付后用，每半年支付一次。首次租金支付时间为修缮培育期满前一个月内，以后每期满前一个月内支付下一期租金。

招标人应在中标人支付租金前，向中标人出具相应金额、符合国家法律规定、与招标人、中标人名称一致的增值税专用发票（如遇国家税率调整，含税价按调整后的新税率同步调整）。

具体以最终签订的协议条款为准。

**第四部分 开标和评标**

**一、招标人委托代理机构组织开标**

投标人代表须持有效身份证明参加开标会。

1. **评委会由有关专家和招标人代表组成，按照公平、公正、择优的原则进行独立评标。**

评委会由5人组成，其中评审专家4人，招标人代表1人。评审专家在专家库中随机抽取。

**（一）评审内容**

1.是否按要求递交投标文件；

2.投标资格是否符合（由招标人审查）；

3.投标文件是否完整；

4.投标文件是否恰当地签署；

5.是否作出实质性响应（是否有实质性响应，只根据投标文件本身，而不寻求外部证据）；

6.是否有计算错误。

**（二）相应的规定**

1.投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准；

2.大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

3.单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价；

4.总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。投标人修正后的报价不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容因投标人不予修正导致评委会无法确认相关报价的，其投标无效。

**三、陈述、演示、答疑、澄清**

如评委会认为有必要，投标人按评委会的要求作陈述、演示、答疑及澄清其投标内容。时间由评委会本着公平合理的原则掌握。

重要澄清答复应是书面的，但不得对投标内容进行实质性修改。

**四、出现下列情形之一的，作无效投标处理**

1. 投标文件未按招标文件要求密封、签署、盖章及主要资料不齐全；
2. 不具备招标文件中规定的资格要求的；
3. 未通过符合性检查的；
4. 报价低于招标文件中规定的招标控制价的；
5. 同一投标人提交两个（含两个）以上不同的投标报价的；
6. 报价文件出现在其他投标文件中的；
7. 投标文件含有招标人不能接受的附加条件的；
8. 不符合招标文件中规定的其他实质性要求和条件的；
9. 投标人的商务技术部分得分相差悬殊，评标委员会认为得分畸低者没有实质性响应的；
10. 评标委员会认为投标人的报价明显高于其他通过符合性审查投标人的报价或者明显高于其正常的运营成本的，有可能不能诚信履约的，要求其在合理的时间内提供说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理；
11. 投标人被 “信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）列入失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重失信行为记录名单。或查询“信用中国”、“中国政府采购网”等网站后发现投标人存在其他不符合招标文件规定的信用记录；
12. 未按招标文件要求提交投标保证金的；
13. 其他法律、法规及本招标文件规定的属无效投标的情形。

**五、出现下列情形之一的，作废标处理**

1、符合专业条件的投标人或者对招标文件作实质响应的投标人不足3家的；

2、出现影响招标公正的违法违规行为的；

3、评标委员会认定招标文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行的；

4、因重大变故，招标任务取消的。

上述均保留评委会认定可以确定为无效投标或废标的其他情况。

**六**、**变更为其他方式确定运营方的情形**

投标截止时间出现：参加投标的投标人不足3家的，及评标中出现符合专业条件的投标人或对招标文件作实质响应的投标人不足 3 家如下情形时，除招标项目取消外，招标人报告国有资产监管部门后，视情采取其他方式采购。本次招标文件中对投标人资质、技术等要求，将作为其他方式确定运营方的基本要求和依据。原已经参加投标并符合要求的投标人，根据自愿原则，可参加以其他方式确定运营方的磋商活动。

**七、评标流程和评标标准**

采用综合评分法。分资格审查文件、商务技术文件、报价文件三部分评审，总分值为100分，加分和减分因素除外。

首先由招标人对投标人资格进行审查，然后评标委员会对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查，最后评标委员会对符合性审查合格的投标文件商务、技术部分进行评估，综合比较与评价。待商务技术文件评审结束后，进行报价文件的评审。投标人商务、技术部分和价格部分的合计分值，为该投标人的评标总得分。

评标结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由高到低顺序排列。得分且投标报价相同的并列。投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分前三名的投标人为中标候选人。

评委在认真审阅投标文件的基础上，根据各投标文件的响应程度独立评判，不得统一打分。

**（一）招标人对投标人资格进行审查。**

投标人资格不合格的，其投标文件判定为无效投标文件。

**（二）评标委员会对符合资格投标人的投标文件进行符合性审查。**

未通过符合性审查的投标文件，将被判为不满足招标文件实质性要求。

**（三）商务技术分：80分。**

各投标人得分为评委会成员评分的算术平均分，分值保留小数点后两位。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **评分点名称** | **分值** | **评审标准** |
| 1 | 拟派项目负责人素质 | 3 | 拟派负责人具有大专及以上学历得3分。需提供负责人学历证书、劳动协议复印件加盖公章。 |
| 2 | 类似业绩 | 15 | 拟派项目负责人承担过文化创意园或文化街区招商及运营综合管理项目类似业绩，每有一个得5分，最高得15分（需提供协议复印件加盖公章，注：同一业绩不得重复得分，如与同一业主签订了多份符合要求的协议，按一份协议算；同一业主续签不重复得分）。每个业绩需同时提供：①协议复印件加盖公章；②协议招标人对履约情况的正面评价。提供的资料需体现合同主要内容和项目负责人信息（协议上没有明确的，可以提供业主方证明）。提供不完整的，该项不得分。 |
| 3 | 技术响应方案 | 62 | 对投标人提供的服务方案等进行评审。 |
| 3.1 | 项目总体定位和设想 | 5 | 评审投标人针对本项目总体定位和设想与招标项目需求是否契合，主题是否明确，是否具有针对性。总体定位和设想与招标项目需求锲合度高，主题明确，针对性强得5分；总体定位和设想与招标项目需求锲合度较高，主题相对明确，有一定的针对性得3分；总体定位和设想与招标项目需求锲合度一般，主题不够明确，针对性一般或针对性不强得1分，没有不得分。 |
| 3.2 | 功能分布和规划建议方案 | 14 | ①针对投标人就本项目提供的功能分布、定位与本项目总体定位的契合度，规划建议方案的创新性，整体方案的条理性等进行评审。功能分布、定位与本项目总体定位的契合度高，规划建议方案的创新亮点度高，整体方案的条理性强得5分；功能分布、定位与本项目总体定位的契合度较高，规划建议方案的创新具有一定亮点，整体方案的条理性较强强得3分；功能分布、定位与本项目总体定位的契合度一般，规划建议方案的创新一般，整体方案的条理性一般或没有条理性得1分；没有不得分。②针对投标人就本项目提供的商业业态组合的逻辑思路、品牌方向及业态规划等进行评审。商业业态能完善周边企业/企业人才/居民的生活配套设施、提供生活便利，并能优化周边业态结构得5分；商业业态能部分完善周边企业/企业人才/居民的生活配套设施、提供一定的生活便利，并在一定程度上能优化周边业态结构得3分；商业业态在完善周边企业/企业人才/居民的生活配套设施上较为一般、提供生活便利不突出，并且优化周边业态结构不明显得1分；没有不得分。③主力店、品牌商家：对投标人提供的主力店和品牌商家的数量、业态类型等进行评审。主力店（汉堡王、肯德基、星巴克、Tims咖啡等同级别主流品牌）、品牌商家数量多、业态与本项目锲合度高得4分；主力店、品牌商家数量较多、业态与本项目较为锲合得2分；主力店、品牌商家数量较少、业态与本项目锲合度不高得1分；没有不得分。 |
| 3.3 | 招商定位 | 6 | ①针对投标人就本项目提供的商业客群定位、客群细分、业态分布等进行评审。客群定位、客群细分、业态分布与本项目匹配度高、科学合理、内容完整得3分；客群定位、客群细分、业态分布与本项目匹配度较高、较为科学合理、内容较完整得2分；客群定位、客群细分、业态分布与本项目匹配度一般或不匹配、内容有所欠缺得1分；没有不得分。②针对投标人就本项目提供的产业定位及拟选产业进行评审。与本项目招标需求匹配度高、科学合理、完整度高得3分；与本项目招标需求匹配度较高、较为科学合理、完整度较高得2分；与本项目招标需求匹配度不高、有所欠缺得1分；没有不得分。 |
| 3.4 | 招商策略和渠道 | 6 | ①招商策略：对投标人提供的招标工作内容阶段性安排：目标分解落实计划、运营政策、重要节点排布等安排进行评审（0-3分）。目标分解明确，重要节点安排合理，得3分；目标分解比较明确，重要节点安排相对合理，得2分；目标分解不够明确，重要节点安排不太合理，得1-0分。②招商渠道：对投标人提供的招商渠道的种类及具体操作方式进行评审（0-3分）。招商渠道多，操作方式专业，得3分；招商渠道较多，操作方式相对专业，得2分；招商渠道单一，操作方式不够专业，得1-0分。 |
| 3.5 | 日常运营服务及管理方案 | 10 | ①针对投标人就本项目提供的运营服务计划，拟定的运营服务方案进行评审。计划和方案内容科学合理、与本项目招标需求契合度高得5分；计划和方案内容较为科学合理、与本项目招标需求契合度较高得3分；计划和方案内容有所欠缺、与本项目招标需求契合度不高得1分；没有不得分。②针对投标人就本项目提供的项目管理内容：能耗管理、租户装修管理、租户档案管理等进行评审，完整性、科学性、合理性进行评议。方案内容完整，科学合理，得5分；方案内容完整，相对科学合理，得3分；方案内容不够完整，科学合理性一般，得1-0分**。** |
| 3.6 | 物业服务及管理方案 | 8 | ①投标人提供的项目物业管理服务方案，拟定的物业管理服务方案完整性、合理性是否切实可行，由评委进行评议（0-4分）。方案内容完整，科学合理，得4分；方案内容完整，相对科学合理，得2分；方案内容不够完整，科学合理性一般，得1-0分。②对投标人提供的物业管理标准：设施设备管理、消防安全管理、应急事件的处理预案、环境绿化保洁管理，完整性、合理性由评委进行评议（0-4分）。方案内容完整，科学合理，得4分；方案内容完整，相对科学合理，得2分；方案内容不够完整，科学合理性一般，得1-0分。 |
| 3.7 | 改造设计及规划方案评价 | 13 | 本项目修缮培育期为协议签订后前5年，为项目投资打造期，投资改造范围包括项目标的内基础管网、道路、消防、结构、绿化景观、房屋加固、房屋外立面、防水、公共部分装修、标识标牌、公共装置及智能化等工程改造，针对项目的定位和需求，对投标人提供的改造设计及规划方案进行评议（0-13分）。投标文件中须提供改造范围及内容、改造效果、改造资金投入明细组成等：改造范围考虑充分，设计构思新颖，方案内容详细完整，科学合理，与本项目匹配度高得13分；改造范围考虑较全面，设计构思较新颖，方案内容基本完整，基本能满足本项目的运营要求10分；改造范围及内容基本涉及，基本能满足本项目的运营要求7分；方案内容较简略，针对性有所欠缺得3分，未提供本项不得分。 |

 **（四）价格分：20分。**

1.价格分由4部分构成。前五年修缮培育期的租金报价分值为5分；第6~8年每年租金报价分值为5分；第9~12年每年租金报价分值为5分；第13~15年每年租金报价分值为5分。

2.价格分计算方法

**2.1本项目**招标控制价：租金前5年不低于90万元/年，第6~8年不低于95万元/年，第9~12年不低于100万元/年，第13~15年不低于105万元/年。

2.2每一部分各投标人的有效投标报价，满足招标文件要求的参与评审价格中的算术平均价为评标基准价，其价格分为对应部分的满分；其他投标供应商的价格分统一按照下列公式计算：

**每一部分投标报价得分=**价格权值**×（1-偏离价格/评标基准价)。**

注：偏离价格为投标报价与评标基准价差额的绝对值。

2.3价格标总得分=前5年每年租金报价得分+第6~8年每年租金报价得分+第9~12年每年租金报价得分+第13~15年每年租金报价得分。

**（五）中标人的确定**

评委会认为投标人的报价明显高于其他通过符合性审查投标人的报价或者明显高于其正常的运营成本的，有可能不能诚信履约的，应当要求其在合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评委会应当将其作为无效投标处理。

评委对中标候选人报价总表和明细表进行审核，应审核投标人投标报价是否前后一致、大小写金额是否一致、总价金额与单价汇总金额是否一致。对过高过低报价的并作为中标候选人的，应重点审核报价明细表是否有重大重复报价或漏项报价等情况，一经发现，现场请中标候选人予以澄清，明显过错或不能澄清的，经超半数以上评委认定，有权取消中标候选人资格。

评委会汇总各评委评分后，按照得分从高到低的顺序推荐三名中标候选人，并编写评标报告。

招标人委托评标委员会直接确定排名第一的中标候选人为中标人。中标候选人排名并列的，由招标人或者采购人委托评标委员会按照现场抽签方式确定中标人。

**（六）结果公告**

自确定中标候选人之日起2个工作日内，在南通市崇川区人民政府网公告中标结果，公告期限为3个工作日。

**（七）发放中标通知书**

中标通知书发放条件和途径：中标结果公告公示期结束后，中标人可至代理单位领取中标通知书（如有质疑投诉等，中标通知书将视情暂缓签发）。

中标通知书发出后，招标人不得违法改变中标结果，中标人无正当理由不得放弃中标，且应在规定时间内与招标人签订协议。

**八、其他注意事项**

1.在投标、开标时间，投标人不得向评委询问情况，不得进行旨在影响评标结果的活动。

2.评委会不得向投标人解释落标原因。

3.在投标、评标过程中，如果投标人联合故意抬高报价或出现其他不正当行为，招标人有权中止投标或评标。

**4.凡在投标、开标过程中，已提示是否存在异议的事项，投标人当时没有提出异议的，事后不得针对上述事项提出质疑。**

**第五部分 协议签订**

**一**、**中标人和招标人需在《中标通知书》发出之日起30日内签订协议。**协议签订后中标人方可履约，否则引起的一切后果由中标人自行承担。**纸质协议一式 六 份，招标人三份、中标人三份，**所签协议不得对招、投标文件作实质性修改。招标人不得向中标人提出不合理的要求作为签订协议的条件，不得与中标人私下订立背离招、投标文件实质性内容的协议。

二、招标人按协议约定积极配合中标人履约，定期对中标人进行考核，双方按照考核结果履行权利义务。

三、中标人出现违约情形，应当及时纠正或补偿；造成损失的，按协议约定追究违约责任。

四、**不响应费用缴纳方式的，视同无效投标处理。实际费用缴纳方式以最终签订协议为准。**

中标人应按协议约定支付款项，不得故意拖延支付时间。

五、招标文件的所有组成部分（包括但不限于招标公告、投标须知、项目需求说明、运营协议、开标和评标、附件等）均为本文件不可分割的一部分，各部分内容具有同等法律效力。招标文件的相关内容与附件运营协议具有同等法律效应。

六、运营协议（详见附件）

**附件：**

**唐闸原大兴面粉厂项目运营协议**

签约日期： 年 月 日

**甲方(产权方)：**

联系人：

联系方式：

联系地址：

**乙方(运营方)**：

联系人：

联系方式：

联系地址：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，和《唐闸原大兴面粉厂合作运营项目》（项目编号：ZRNT20250169）招标结果，甲、乙双方本着平等、互利的原则，经协商一致，就下述房屋及附属设施、设备(以下简称场所)运营事宜签订本协议（即：《唐闸原大兴面粉厂项目运营协议》）。

**一、运营标的**

1.甲方同意将位于南通市崇川区南市街25号房屋租赁给乙方（以实际核准的工商登记名称为准）运营使用，总建筑面积约 14537.67 ㎡。具体范围见附件一《运营场所平面图》。乙方为承租方及运营使用方。

2.运营场所给乙方用于文化创意、科技、配套商业、办公等产业对外运营招商、运营管理。甲方同意乙方在打造文旅项目的过程中可以引进相关配套商业经营。合作期间，甲乙双方群策群力，改造、布局方案经双方一致同意后方可实施，策划、引流、运营事项由乙方自行负责。乙方将在甲方所在地设立全资或合资的项目公司负责该项目的运营管理，该项目公司有权行使乙方在本协议项下的部分或全部权利，履行其部分或全部义务。甲方对于运营不符合本协议约定之处有权合理建议乙方限期优化。

3.合作期限为15年，自2025年 月 日起至 2040年 月 日止。租期约定构成为修缮培育期+运营期。

4.运营场所现状交付，乙方确认签订协议前根据甲方提供的项目完整资料清单，包括但不限于项目实际可用范围、项目产证等相关数据、资料，踏勘、评估现场，对运营物现状知晓并认可。乙方应根据设备、水、电等现有的配套状况合理使用。

5.在协议期内因本项目获得的补贴、奖励，按照谁投资谁收益原则确认归属。

**二、租金及其他费用交纳方式**

1.合作期间，前5年为修缮培育期，后10年为运营期。甲方按照以下方式收取租金：

（1）修缮培育期:即2025年 月 日至 2030年 月 日，租金为 万元/年。根据甲方对乙方年度考核结果（具体考核标准见附件三：考核目标）处理如下：若乙方完成当年度考核目标，则对应考核年度租金免收；若乙方未完成年度考核目标，则对应考核年度不予免租，乙方应于双方确认考核结果之日起10日内支付违约金，同时足额支付本运营年度租金。违约金为修缮培育期后首年总租金的20%。如因乙方违约造成的协议终止或解除，除按照该条约定支付违约金、租金外，其缴纳的履约保证金不予退还。以此类推，直至修缮培育期结束。

（2）运营期：即 2030年 月 日至 2040 年 月 日，乙方需按标准向甲方支付租金，租金缴纳标准为：2030年 月 日至2033年 月 日为人民币 元/年；2033年 月 日至2037年 月 日为人民币 元/年；2037年 月 日至2040年 月 日为人民币 元/年。

修缮培育期结束后，乙方租金为先付后用，每半年支付一次。首期租金于修缮培育期满前一月内支付，以后每期满前一个月内支付下一期租金。

2.合作期间，房屋和土地的产权税由甲方依法缴纳。

3.合作期间，乙方应及时办理水、电、通信等更户手续，甲方予以配合。乙方经营实际发生的水、电、通信等费用，由乙方承担，因未及时缴纳费用而产生的任何损失由乙方负责。乙方应依法经营、依法纳税。合约期满或解除、终止协议，乙方应在三个月内将水、电、通信等更户给甲方。

4.甲方应在乙方支付租金前，向乙方出具相应金额、符合国家法律规定、与甲方、乙方名称一致的增值税专用发票（如遇国家税率调整，含税价按调整后的新税率同步调整）。如甲方未能按协议规定提供运营发票，则乙方有权迟延支付租金而不被视为违约不付租金，直至甲方提供运营发票后10天止。但如因乙方原因导致未能支付上一期租金的，甲方有权要求乙方在支付清全部结欠租金和违约金后再开具等额发票。

5.乙方应将本协议项下应付租金，支付到甲方指定的银行账户上。乙方按本协议约定时间将租金汇往甲方下列账户后，即视为乙方已完成付款义务。如甲方变更收款账户的，应当提前通知乙方。

单位名称：

开户银行：

银行账号：

6.履约保证金：（1） 乙方应在本协议签订之日起10日内向甲方交纳履约保证金人民币贰拾万元。

（2）乙方不及时支付租金、水电费及其他约定应由乙方支付的费用时，甲方有权从该保证金中支取租金、水电费及其他约定应由乙方支付的费用。

（3）履约保证金因上述原因被扣减时，乙方应在甲方通知后的15个工作日内予以补足。

（4）合作期满或本协议解除、终止时，乙方无违约行为且不存在未支付费用或赔偿的项目，甲方应在乙方返还运营场所后15个工作日内向乙方全额返还该履约保证金（不计息）。

**三、甲方责任**

1.运营场所的交付：甲方完成运营场所的前期清退工作后，以现状交付给乙方。双方商定，运营场所的交接工作在 2025 年 月 日前完成，交接时，由甲方与乙方代表在交接清单上签字确认，合作计算日期以交接确认日期为准。如甲方具备交付条件后要求乙方接收，乙方无正当理由拒绝接受的，以甲方书面要求交付后15个工作日为实际交付日；如交付延迟，则修缮培育期、运营期等相应顺延，迟延期间不计租金。

2.甲方保证对运营场所享有合法的使用权，具有充分权利将前述运营场所交由乙方运营。甲方确保运营场所产权清晰、无争议，不存在乙方使用的法律和现实障碍，不存在抵押、质押、查封、权利异议登记等权利限制以及其他第三方权利负担，或类似的限制、负担影响乙方实际使用运营场所物业的情形。甲方确保订立协议前取得产权方及其主管单位同意实施本项目的书面授权，同意按照本协议约定内容将标的交由乙方运营，由乙方使用，实施招商、运营、出租、授权加盟和合作使用等。甲方保证有权许可乙方使用附属通道、设施等公用设施，不存在影响乙方正常承租、使用运营场所的行为。合作期限内如发生与运营场所所有权、使用权相关的任何争议、纠纷、变更等，均由甲方负责妥善处理，并保证乙方对运营场所的权益不受到任何损害，如因甲方原因造成的，则由甲方承担该等责任。

3.甲方有义务向乙方提供运营场所的供电、供水、排烟、排水及其它公共系统的使用情况和有关资料（如有），并保证水、电、排水、排污系统端口在签订本协议前接入本项目，同时配合和协助乙方改造施工。如涉及水、电或排水、排污系统的接驳、更改或搬移时，甲方积极配合，以便乙方尽快完成施工，相关费用由乙方承担。

4.由乙方出具改造方案后，甲方有义务协调属地政府、相关部门、产权单位等专题听取方案汇报，在运营合作协议签订前，明确项目方案及落地备案机制。为扶持项目的顺利开展，甲方需于本协议签订前形成会议纪要，并成立本项目的服务保障小组，后期指定专职对接人员在合作期内对本项目进行对接。

5.根据项目整体设计及使用需求，甲方确保项目整体电容量不低于1000 KVA，同时负责开户事宜和相关费用。相关配套基础设施（含计量表）由甲方负责施工，并接至项目红线范围内。该电容量在乙方水电施工完成前达到要求，不对后期项目运营造成影响。在乙方开工进场前，甲方应提供符合乙方施工要求的临时施工水电接口，以便乙方顺利进场。在运行过程中，后期若需增容，甲方协助乙方对电量增容的申报、改造等相关环节，以实现增容目标，费用由乙方承担。

6.乙方在保证不改变房屋结构前提下，有权对运营场所进行装修。

7.合作期间，产权方拟将运营场所转让的，甲方应事先通知乙方，并将运营情况如实告知买受方，甲方、产权人均保证乙方对运营场所在协议期内的运营条件不变及维持运营权的合法性及持续性，保证本运营协议继续履行。

8.甲、乙双方理解并确认，标的物已取得不动产权证。如存在部分建筑未取得不动产权证的情况，本协议签订后，甲方将持续推动产权单位不动产权证的取得和办理事宜。

9.甲方应配合乙方办理运营标的区域内注册、项目立项、经营、招商、装修或改建所需的或可能发生的规划、环保、通讯、消防、交通、卫生、户外广告、人防许可设置、施工和检核及其它国家规定的申请报批手续，但该等配合的前提是待配合事项符合法律等相关规定。运营物由于本身因素、产证、产权、土地权属及其性质、动拆迁、征收、征用、规划，以及因建筑物、构筑物、附着物、定着物及设施设备的本身固有因素等造成的乙方无法使用的，乙方无需支付无法使用部分在未能正常使用期间租金。

10.甲方保证本协议项下运营物已经于协议签署前结清了所有应缴、欠付费用（包括补缴税费、土地使用金等），不影响乙方正常使用，不存在可能使乙方承担的债务或债务风险，否则甲方应立即进行缴付。如因有关争议影响乙方有序使用、运营，乙方有权要求甲方通过其他方式予以处理，包括但不限于通过：延长修缮培育期/孵化期、减免租金/资产使用费、无偿延长运营期限、变更/解除协议、赔偿损失等一种或多种方式。

**四、乙方责任**

1.甲方认可乙方有权结合运营物的实际情况，根据项目所需制定项目改造设计及规划方案，改造设计及规划方案经双方认可后方可施工。

2.对于改造后的运营场所，乙方有权出租经营，但出租用途应当符合本项目的设计规划、功能、定位，同时需将租户、业态等具体情况报甲方及属地街道备案，涉及到文物点位的还需报文旅局备案。

3.乙方因改造而产生的永久性构筑物、装饰装潢物，合作期间由乙方使用，合作期结束后1个月内，随运营场所一并无偿移交给甲方。

 上述“构筑物、装饰装潢物”，是指乙方设置的附着于运营标的的顶部、地面和内外墙面等，一旦拆除将明显影响运营标的外观和功能的构筑物、装潢和设施等，但不包括乙方自行安装的可以移动、拆卸的电器等设备。

4.乙方需在入场前确认运营标的物原有结构、质量、安全缺陷，及其他隐蔽缺陷的问题，并针对需进行修缮或存在问题的内容提出书面异议，甲方在收到异议后双方协商确认解决方案。如经乙方现场认证，认可房屋符合移交标准，双方进行书面确认移交程序，自移交之日起，房屋及设施的日常维护、维修等由乙方负责并承担费用，其中属于乙方投资建设、改造装修部分的维护、维修、保养由乙方全权负责。因乙方使用不当或未及时维修导致的损失，由乙方全额赔偿。

5.乙方应按本协议约定如期支付租金和水、电费等应由其缴纳的费用。

6.合作期间，乙方严格履行运营场所内的安全生产管理职责。在运营场所范围内发生的人员伤亡、侵权责任、防火、防盗等安全管理责任，由乙方依法承担责任。

7.乙方应严格遵守国家法律规定，不得引进包含但不限于违法违禁、有严重环境污染、高能耗等不符合南通市崇川区及园区整体规划定位的商业或办公项目。

8.乙方保证并承诺按照法律规定合法经营，不得采用违反法律规定的方式方法经营，如因乙方违法经营所造成的损失均由其自行承担，且经营中不得损害甲方的声誉，否则甲方有权要求其纠正，并视情节扣除部分或全部履约保证金，若仍不能弥补给甲方造成的损失的，甲方有权要求乙方补足。

9.合作期间，乙方应采取一切措施保证完成约定的考核目标（具体内容见附件三：考核目标）。

**五、协议终止**

1.甲方无正当理由未按时交付运营场所的，除应及时交付外，按修缮培育期结束后首年租金的0.01%/日向乙方支付违约金，经乙方同意迟延交付的除外，违约金最多不超过首年租金的5%,修缮培育期和运营期限顺延。如超6个月甲方未按时交付运营场所，乙方有权解除协议，并有权要求甲方承担乙方的损失。

2.乙方无正当理由逾期支付租金，按应付而未付金额的0.1%/日向甲方支付违约金，经甲方同意迟延交付的除外。逾期超过6个月的，甲方有权解除协议并收回运营场所；甲方因乙方违约未能交付租金6个月被解除协议并收回运营场所而乙方拒绝交回运营场所的，按照约定租金1.5倍支付占用费，直至交还日止。

3.因甲方所提供运营场所存在运营场所产权、使用权纠纷，并导致乙方不能正常使用达30日以上的，乙方有权解除协议，要求甲方返还已支付但尚未使用期间的租金（不计息）的款项、赔偿其遭受的实际损失。

4.如因运营场所涉及的土地性质和用途无法满足乙方用途或乙方因土地性质和用途受到行政机关处罚导致协议无法履行的以及因政府对该区域产业规划与甲、乙方约定的该产业园业态方向不一致，导致项目无法继续运营，乙方有权解除协议，并要求赔偿损失。

5.如在合作期间，因甲方单方原因提前收回运营场所的，甲方应按实际使用时间收取租金，退回乙方已支付但尚未使用期间的租金（不计息），并视装修改造投入、征用拆迁补偿金额给予乙方投入及经营损失补偿。

6.乙方因征用、拆迁等情形产生的其他补偿、赔偿事宜及待遇根据法律、法规和政府规定处理和享有，其中：项目载体的土地及房屋资产的赔偿归甲方所有；项目改造、装修、运营赔偿及经营损失归乙方所有。对于出现拆迁、征收等情况时，甲方（包括产权人）均应将赔偿款项及时支付给乙方。

**六、续租及期满财产处置**

1.合作期限届满，则本协议即行终止。如果乙方有意续租的， 应当在合作期限届满之前提前6个月以书面通知形式告知甲方其续租意向，乙方在同等条件下有优先续租权。如果甲方不再出租，也应当在合作期限届满之前提前 6 个月以书面通知形式告知乙方。

2.合作期结束后或提前解除后，甲方给予乙方 1 个月的免费宽限期，供乙方搬迁撤离，乙方将运营场所按实际使用后的状况连同不可移动的装修无偿交还甲方。如甲方无合理事由而逾期/拒绝接收该房屋的，在其未接收时间段内，乙方不承担租金。

**七、违约责任**

1.项目修缮培育期内为项目投资打造期，如投资打造期内乙方对于项目的改造投资不满1000万元（项目改造投资范围包括产业园基础管网、道路、消防、结构、绿化景观、房屋加固、房屋外立面、防水、公共部分装修、标识标牌、公共装置及智能化等工程改造装修投入），根据实际投资强度（以双方共同认可的第三方单位审计为准），甲方有权要求乙方将改造投资补足至1000万元并严格执行考核目标约定。乙方拒绝补足差额的，甲方有权解除协议，并要求乙方承担相应违约责任并支付违约金，同时足额支付本运营年度租金。违约金为修缮培育期后首年总租金的20%。如因乙方违约造成的协议终止或解除，除按照该条约定支付违约金、租金外，其缴纳的履约保证金不予退还。

2.有下列情况之一的，守约方有权终止、解除协议，并追究违约方责任。守约方解除协议的，有权要求违约方支付违约金，违约金为修缮培育期后首年总租金的20%。如因乙方违约造成的协议终止或解除，除按照该条约定支付违约金外，其缴纳的履约保证金不予退还。

甲方有下列情况之一的：

（1）因产证等原因造成项目无法实施停滞连续超过30日/每年或累计超过45日/每年的，或甲方无故阻碍乙方自主招商、运营等经营活动，致使项目运作困难的。

（2）因项目周边百姓无故阻碍项目建设和运营使项目停滞，甲方拒绝协调的。

（3）甲方交付的运营场所存在重大质量缺陷，经乙方书面通知后30日内甲方拒绝协调的。

（4）甲方违反本协议约定的事项，且经乙方书面通知后60日内未能整改完成的。

乙方有下列情况之一的：

（1）未经甲方书面同意，擅自对运营场所结构进行改造、装修的。

（2）违反法律规定经营的，或未按约定业态招商的且经甲方书面通知后60日内未能整改完成的。

（3）投资周期超过约定期限或投资额低于约定金额的。

（4）乙方无正当理由逾期支付租金超过6个月的。

（5）乙方将该项目整体转包的。

（6）乙方违反本协议约定的事项，且经甲方书面通知后60日内未能整改完成的。

3.本协议任何一方若有违约行为，均应在收到另一方通知后15日内予以更正，并赔偿对方因此遭受的损失，本协议另有约定的，从其约定。逾期未能更正的，另一方有权按照本协议约定追究对方的违约责任。

4.如果一方违约导致另一方有协议解除权，但另一方不行使解除本协议的权利，违约方应承担守约方为纠正该等违约行为而产生的全部费用、赔偿所造成的损失，并承担延迟履行的违约责任。

**八、争议解决**

因履行本协议发生的任何争议，甲、乙双方应友好协商解决；协商无法解决的，则任何一方均有权向运营场所所在地的人民法院提起诉讼。

**九、补充协议**

本协议未尽事宜，甲、乙双方可根据国家有关法律、法规的规定，共同协商并签订补充协议。补充协议与本协议具有同等法律效力。

**十、附件**

本协议附件均为本协议组成部分，与本协议正文具有同等法律效力。

**十一、不可抗力**

本协议履行期间，如遇不可抗力事件致使本协议不能或无法继续履行，甲、乙双方互不追究对方责任。不可抗力事件包括但不限于地震、台风、洪水等自然灾害、战争、动乱或骚乱、罢工、示威等以及其它一切非因一方所能控制的突发事件、紧急事件等。任何一方因不可抗力无法履行本协议的，应当立即通知对方，并在不可抗力事件发生之后15日内，将不可抗力事件的具体情况、有效的证明文件通知对方，并详细说明本协议无法全部或部分履行或者需要迟延履行的理由。

**十二、协议生效及份数**

本协议自甲、乙双方加盖公司公章后生效。本协议一式陆份，甲、乙双方各执叁份。

**十三、备案**

如果在运营登记备案时，协议登记管理部门要求对本协议的格式和内容作出适当调整方予备案的，各方应积极配合，另行签署政府部门要求的格式协议(基本内容应按照本协议约定确定),以完成运营登记备案手续。但各方特别确认，上述备案协议仅作为办理报备手续之用，各方的权利义务责任均应当以本协议为准。

**附件一：文件清单**

1.运营场所平面图、区域红线图。

2.运营场所的不动产权证书（土地使用证、房产证），近期不动产登记查询记录。

3.资产委托代管协议、授权书。

4.相关会议纪要。

5.甲、乙双方的近期的营业执照、法定代表人身份证复印件。

**附件二：运营场所交付确认书**

唐闸原大兴面粉厂合作运营项目 现场交付清单

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **移交设施** | **数量** | **验收情况** | **处理意见** | **备注** |
| 不动产权证书 |  |  |  |  |
| 平面图、区域红线图 |  |  |  |  |
| 资产委托代管协议、授权书 |  |  |  |  |
| 供电、供水资料 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

**附件三：**

唐闸原大兴面粉厂合作运营项目

投资进度考核计划表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 投资内容 | 考核年度 | 考核投资金额（累计/万元） |
| **项目标的内基础管网、道路、消防、结构、绿化景观、房屋加固、房屋外立面、防水、公共部分装修、标识标牌、公共装置及智能化等工程改造。** | 2026 | 200 |
| 2027 | 500 |
| 2028 | 600 |
| 2029 | 800 |
| 2030 | 1000 |

唐闸原大兴面粉厂合作运营项目

招商进度考核计划表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 招商业态 | 考核年度 | 考核指标 | 备注 |
| **文化创意、科技、配套商业、办公等产业** | 第2年 | 招商进度要完成全业态不低于35%的入驻 | ①时间以合约生效之日起计②统计以入驻商户签订运营或合作合约并开始装修为准 |
| 第3年 | 招商进度要完成全业态不低于45%的入驻 |
| 第4年 | 招商进度要完成全业态不低于60%的入驻 |
| 第5年 | 招商进度要完成全业态不低于75%的入驻 |

**第六部分 质疑提出和处理**

**质疑函格式参见附件。**

一、质疑的提出

(一)质疑人的身份要求

1.提出质疑的投标人应当是参与所质疑项目招标活动的单位。

2.潜在投标人已依法获取其可质疑的招标文件的，可以对该文件提出质疑。对资格预审文件有异议的，应当在提交资格预审申请文件截止时间2日前提出；对招标文件提出质疑的，应当在投标截止时间10日前提出。

(二)质疑提出的格式要求

1.质疑按照我国招标投标法实施条例有关异议的规定提交，质疑实行实名制，不得进行虚假、恶意质疑，未按上述要求提交的质疑函，招标人和招标代理机构有权不予受理。

2.质疑函应包括：

（1）质疑投标人的名称、地址、邮编、联系人及联系电话；

（2）质疑项目的名称、编号；

（3）具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；

（4）事实依据；

（5）必要的法律依据；

（6）提出质疑的日期；

（7）质疑函应当署名：质疑人为自然人的，应当由本人签字并附有效身份证明；质疑人为法人或其他组织的，应当由法定代表人（负责人）签字并加盖单位公章，未按要求签字和盖章的为无效质疑，招标人招标代理机构将不予受理。质疑人委托代理质疑的，应当提交授权委托书，并载明委托代理的具体权限和事项。

3.质疑函需遵循的原则：

提出质疑时，必须坚持“谁主张，谁举证”“实事求是”的原则，不能臆测。属于须由法定部门调查、侦查或先行作出相关认定的事项，质疑人应当依法申请具有法定职权的部门查清、认定，并将相关结果提供给采购人。采购人不具有法定调查、认定权限。

（三）质疑提出的时效要求

1.投标人认为招标文件、招标过程和招标结果使自己的权益受到损害的，可以在第六部分第一条第（一）款第2项规定的时间内，以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑。

对招标过程提出质疑的，为各招标程序环节结束之日起2日内；**其中：对评审过程中涉及到的密封检查、身份核对、澄清等和程序性事项，投标人如有异议的，必须当时提出。否则，均视为投标人无异议。无论是否成交，投标人事后不得再就前述事项提出任何异议或质疑投诉。**

对中标或者成交结果提出质疑的，应当在中标候选人公示期间内提出。

2.投标人应在规定的质疑期一次性提出针对质疑事项的质疑。

二、《质疑函》的受理和答复

1. 招标人、招标代理机构收到质疑函后，将对质疑的形式和内容进行审查，如质疑函内容、格式不符合规定，需告知质疑人进行补正。

2. 质疑人应当在规定的质疑期限内进行补正并重新提交质疑函，拒不补正或者在规定期限内未重新提交质疑函的，为无效质疑，不予受理。

3.招标人、招标代理机构答复供应商质疑应当采用书面方式并依法送达，质疑投标人或其委托代理人拒绝签收的视为已经送达。

4.招标人负责投标人质疑答复。招标人委托招标代理机构采购的，招标代理机构在委托授权范围内作出答复。

三、质疑处理

1. 质疑成立的处理

（1）对于内容、格式符合规定的质疑函，招标人、招标代理机构在收到投标人的书面质疑后七个工作日内作出书面答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。

（2）对采购文件提出的质疑成立，招标人依法通过澄清或者修改可以继续开展招标活动的，澄清或者修改招标文件后继续开展招标活动；否则应当修改招标文件后重新开展招标活动。

（3）对招标过程、中标或者成交结果提出的质疑成立，合格投标人符合法定数量时，可以从合格的候选人中另行确定中标人的，应当依法由评委会另行确定中标人；否则应当重新开展招标活动。

2.质疑不成立的处理

若质疑不成立，或者成立未对中标、成交结果构成影响的，继续开展采购活动。

3.虚假质疑的处理

（1）投标人提出书面质疑必须有理、有据，不得恶意质疑或提交虚假质疑。否则，一经查实，招标人有权依据招标的有关规定，报请监管部门对该投标人进行相应的行政处罚。

（2）在江苏省范围内一年累计三次以上质疑，均查无实据的投标人将按失信行为记入该注册投标人诚信档案中。

（3）招标人、招标代理机构受理质疑和答复相关咨询，联系电话详见招标公告。

**第七部分 投标文件组成**

**投标文件由资格审查文件、商务技术文件、报价文件、电子响应文件四部分组成，相关格式参见附件。**

1. **资格审查文件（不能出现报价、商务技术文件）**
2. 投标人声明函原件；
3. 法定代表人身份证明书；
4. 法定代表人授权委托书原件，投标代表本人身份证复印件；
5. 投标人信用承诺书；
6. 投标人营业执照副本复印件加盖公章；
7. 其他需要提交的资格审查证明材料。

**二、商务技术文件（不能出现报价）**

1. 投标人情况一览表；
2. 商务技术评分标准中须提供的相关得分佐证材料；
3. 投标人认为需要提交的其他商务技术材料。

**三、报价文件**

1. 开标一览表；

**四、电子响应文件（U盘）**附件1

**投标人声明函**

我单位参加（项目名称）（标段号）投标活动。我单位声明如下：

1. 我单位具有独立承担民事责任的能力；
2. 我单位具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
3. 我单位具有履行协议所必需的设备和专业技术能力；
4. 我单位有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
5. 我单位参加招标活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；在投标截止时间节点，没有被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重失信行为记录名单；
6. 我单位满足法律、行政法规和招标文件规定的其他条件。

 承诺人名称（盖单位公章）：

 日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

附件2

**法定代表人身份证明**

 先生/女士： 现任我单位 职务，为法定代表人，特此证明。

身份证号码：

**注：提供法定代表人的身份证复印件，加盖公章。**

附件3

**法定代表人授权委托书**

本人 （姓名）系 （授权单位名称）的法定代表人，现委托 （姓名）（身份证号 ）为我方代理人，以我方名义全权处理与本次招标项目（编号 ）有关的一切事务，其代理行为产生的法律后果由我方承担。

本授权委托书于 年 月 日起生效。代理人无转委托权。

代理人(被授权人**签字**) ：

授权单位名称（盖章）：

授权单位法定代表人（签字或盖章）：

 年 月 日

**注：提供投标代表本人身份证复印件加盖公章**

**附件4**

**投标人信用承诺书**

为营造公开、公平、公正的招标环境，树立诚信守法的投标人形象，本人代表本单位作出以下承诺：

一、本单位对所提交的单位基本信息、单位负责人、从业资质和资格、业绩、财务状况、信誉等所有资料，均合法、真实、准确、有效，无任何伪造、修改、虚假成分；

二、严格依照国家和省、市、县关于招标投标等方面的法律、法规、规章、规范性文件，参加本项目的招标投标活动；积极履行社会责任，促进廉政建设；

三、自我约束、自我管理，守协议、重信用，不参与围标串标、弄虚作假、骗取中标、干扰评标、违约毁约、恶意投诉等行为，主动维护招标人招标投标的良好秩序；

四、本单位自愿接受招标投标有关行政监督部门的依法检查。如发生违法违规或不良行为或存在其他法律法规对招标投标行为予以限制的情形，自愿接受招标投标有关行政监督部门依法给予的行政处罚（处理），并依法承担相应的法律责任；

五、自觉接受相关部门、行业组织、社会公众、新闻舆论等监督；

六、上述承诺已向本单位员工作了宣传教育；

**如有违反上述承诺的不良行为，本单位同意将其予以上网公示。**

 投标人（盖单位公章）：

法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：

 年 月 日

**附件5**

**投标人情况一览表**

|  |  |
| --- | --- |
| 单位名称 |  |
| 单位优势及特长 |  |
| 单位概况 | 职工总数 | 人 | 上一年主要经济指标 | 营业额 |  | 实现利润 |  |
| 流动资金 | 万元 | 主要产品 | 1. |
| 固定资产（万元） | 原值：净值： | 2. |
| 占地面积 | M2 | 3. |
| 本次投标产品情况 | 本次投标产品名称 | 型 号 | 上年产销量 | 产品技术先进水平 | 曾获何级何种奖励 | 主要用户名称 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 其它 | 近3年完成及正在执行的协议中发生的由于投标人违约或部分违约而引起诉讼和受到索赔的案件具体情况及结果（须如实填写，若对此进行隐瞒，尔后又被采购人或采购代理机构发现，或被它人举证成立，其投标资格将被取消）。 | 如有名称变更（非因该单位出现了与资格预审（如果经此程序）时的营业性质的根本改变以至不再满足本次招标的要求），说明原名称因何种原因变更为现名称，并提供由工商管理部门出具的变更证明文件。 |
|  |  |

**附件6**

**开  标 一 览  表**

投标人全称（加盖公章）：

项目名称：唐闸原大兴面粉厂合作运营项目

项目编号：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **报价内容** | **投标报价** | **备注** |
| 前5年租金 | 大写： 元/年小写： 元/年（人民币） | 投标报价不低于90万元/年 |
| 第6~8年租金 | 大写： 元/年小写： 元/年（人民币） | 投标报价不低于95万元/年 |
| 第9~12年租金 | 大写： 元/年小写： 元/年（人民币） | 投标报价不低于100万元/年 |
| 第13~15年租金 | 大写： 元/年小写： 元/年（人民币） | 投标报价不低于105万元/年 |
| 前五年修缮培育期改造投资总金额 | 大写： 壹仟万 元小写： 10，000，000 元（人民币） | 固定报价 |

日期：

填写说明：

1、开标一览表必须加盖投标单位公章（复印件无效）。

**注:前五年修缮培育期改造投资总金额为固定值1000万元，投标人须固定报价。**

附件7

质疑函范本

一、质疑投标人基本信息

质疑投标人：

地址： 邮编：

联系人： 联系电话：

授权代表：

联系电话：

地址： 邮编： 邮箱：

二、质疑项目基本情况

质疑项目的名称：

质疑项目的编号：包号：

招标人名称：

招标文件获取日期：

三、质疑事项具体内容

质疑事项1：

事实依据：

法律依据：

质疑事项2

……

四、与质疑事项相关的质疑请求

请求：

签字(签章)： 公章：

日期：

**质疑函制作说明：**

1.投标人提出质疑时，应提交质疑函和必要的证明材料。

2.质疑投标人若委托代理人进行质疑的，质疑函应按要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中提交由质疑供应商签署的授权委托书。授权委托书应载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。

3.质疑投标人若对项目的某一分包进行质疑，质疑函中应列明具体分包号。

4.质疑函的质疑事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。

5.质疑函的质疑请求应与质疑事项相关。

6.质疑投标人为自然人的，质疑函应由本人签字；质疑投标人为法人或者其他组织的，质疑函应由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。