招 商 文 件

|  |  |
| --- | --- |
| **招标项目编号：** |  |
| **招标项目名称：** | **景州文体中心游泳馆委托运营服务项目** |
| **招 标 人：** | **景县景州仲舒文体中心有限责任公司** |
| **招 标 代 理 机 构：** | **河北建工物流有限公司** |
| **招 商 时 间：** | **二〇二〇年七月** |

目录

[第一章招商公告 1](#_Toc29620)

[1. 招标条件 2](#_Toc24212)

[2. 项目概况与招标范围 2](#_Toc30331)

[3. 投标人资格要求 2](#_Toc3677)

[4. 招标文件发售及资格审查 2](#_Toc11365)

[5. 合格投标人名单公布 3](#_Toc21495)

[6. 开标时间 3](#_Toc51)

[7. 开标地点 3](#_Toc23250)

[8. 联系方式 3](#_Toc5229)

[第二章投标人须知 4](#_Toc5353)

[投标人须知前附表 5](#_Toc11904)

[1. 总则 8](#_Toc26567)

[2. 招标文件 9](#_Toc25662)

[3. 投标文件 9](#_Toc1698)

[4. 投标 11](#_Toc26118)

[5. 开标 11](#_Toc2651)

[6. 评标 12](#_Toc21324)

[7. 合同授予 12](#_Toc7775)

[8. 纪律和监督 13](#_Toc13414)

[9. 其他内容 14](#_Toc4546)

[第三章评标办法 15](#_Toc19401)

[评标办法前附表 16](#_Toc22031)

[1. 评标方法 17](#_Toc16922)

[2. 评审标准 17](#_Toc408)

[3. 评标程序 17](#_Toc2995)

[第四章投标文件格式 19](#_Toc22863)

[目录 21](#_Toc7072)

[一、投标函 22](#_Toc18036)

[二、授权委托书 23](#_Toc22289)

[三、投标保证金 25](#_Toc32408)

[四、资格审查资料 26](#_Toc5594)

[五、运营方案 29](#_Toc6337)

[六、拟派服务团队人员情况 30](#_Toc8058)

[第五章合同范本 31](#_Toc24759)

# 第一章招商公告

景州文体中心游泳馆委托运营服务项目

招标公告

## 招标条件

本招标项目名称为景州文体中心游泳馆委托运营服务项目，项目业主为景县景州仲舒文体中心有限责任公司，招标人为景县景州仲舒文体中心有限责任公司。项目已具备招标条件，现对该项目进行公开招标。

## 2**.** 项目概况与招标范围

2.1建设地点：衡水景县县城广川大街与市场路交叉口

2.2建设规模：景州文体中心（PPP）建设项目总占地面积114000平方米，建设内容包括剧场/文化馆，体育馆，地下餐厅，地下停车场，地下超市，游泳馆，电影院，其他运动场（篮球场），室外景观等。

2.3招标范围：游泳馆委托运营服务项目

2.4标段划分：本项目招标共设一个标段

2.5运营服务期限：12年

## 3. 投标人资格要求

本次招标要求投标人须具备1)游泳馆承包商必须是在中国境内注册成立并有效存续的企业法人，没有处于被吊销营业执照、责令关闭或者被撤销等不良状态；2）申请人在近五年内（2015年7月1日至今，）具备相应运营经验，包括但不限于其运营团队相应的运营经验（提供证明材料）。

本次招标 不接受 （接受或不接受）联合体投标。

## 4**.** 招标文件发售及资格审查

招标文件发售地点 ：登录河北建工物流电子招投标交易平台（http://webbiao.com）自主网上报名、下载招标文件等相关资料。

发售时间：2020年07月21日8：00-2020年07月23日18：00，期间报名人携带资格审查资料赴招标人所在地（景州文体中心体育馆103室）进行资格审查。

审查时，投标人需向招标人提交资格审查资料：

（1）投标单位法定代表人身份证明书原件

（2）法定代表人授权委托书原件

（3）营业执照复印件（加盖公章）

（4）运营经验证明材料（加盖公章）

**注：以上文件按顺序单独存放于档案袋里，档案袋外标注公司名称。**

## 5**.** 合格投标人名单公布

2020年07月24日资格审查结束后，确定最终符合本次招标要求的投标人名单，由我公司以电话形式通知合格的投标人。

## 开标时间

通过资格审查的投标人，2020年07月24日09：30在河北建工物流电子招投标交易平台进行统一报价，本次网上报价为最终报价，列入最终综合评分项；

2020年07月28日09：30投标人携带投标文件赴开标地点进行评标，投标截止时间同开标时间，逾期送达的投标文件，予以拒收。

## 7**.** 开标地点

河北省衡水市景县景州文体中心体育馆103室。

## 8**.** 联系方式

招 标 人：景县景州仲舒文体中心有限责任公司

地 址：河北省衡水市景县景州文体中心体育馆103室

联 系 人：郭立辉

电 话：15931959388

招标代理机构：河北建工物流有限公司

地 址：河北省石家庄市石获南路66号1#商务楼11楼信息部

联 系 人：杜红日

电 话：15531127315

# 第二章投标人须知

## 投标人须知前附表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **条款号** | **条 款 名 称** | **编 列 内 容** |
| 1.1.2 | 招标人 | 名称：景县景州仲舒文体中心有限责任公司  地址：河北省衡水市景县景州文体中心体育馆103室  联系人：郭立辉  电话：15931959388 |
| 1.1.3 | 招标代理机构 | 名称：河北建工物流有限公司  地址：河北省石家庄市石获南路66号1#商务楼11楼信  息部  联系人：杜红日  电话：15531127315 |
| 1.1.4 | 招标项目名称 | 景州文体中心游泳馆委托运营服务项目 |
| 1.1.5 | 建设地点 | 衡水景县县城广川大街与市场路交叉口 |
| 1.2.1 | 招标范围 | 游泳馆委托运营服务项目 |
| 1.2.2 | 合作期 | 项目租赁期限12年 |
| 1.2.3 | 游泳馆交付条件 | 已完成竣工验收，达到使用条件 |
| 1.3.1 | 投标人资质要求 | 详见“第一章招标公告 3、投标人资格要求” |
| 1.8.1 | 踏勘现场 | 投标人自行踏勘现场，招标人不统一组织，投标人可在投标截止日之前对踏勘存在的疑问要求招标人进行澄清。 |
| 2.1 | 构成招标文件的其他材料 | 无 |
| 2.2.1 | 投标人要求澄清招标文件 | 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如有疑问，应在 2020 年 07 月 23日10时0分前，书面提交投标人。 |
| 2.2.2 | 招标文件澄清发出的形式 | 招标人以电话形式回复 |
| 2.3.1 | 招标文件修改发出的形式 | 招标人以电话形式回复 |
| 3.2.3 | 最低投标限价 | 1. 不设免租期； 2. 租金每三年上浮5%；   3、第一年租金15万元。 |
| 3.2.4 | 招标方式 | 公开招标，通过资格审查的投标人，在开标之日携带招标文件赴开标地点进行评标。 |
| 3.3.1 | 投标有效期 | 60日历天（从投标截止之日算起） |
| 3.4.1 | 投标保证金 | 1. **投标保证金形式：**电汇、网银转账 2. **投标保证金金额：**人民币 1万元整（大写：壹万元整） 3. **递交截止时间：**2020年07月24日的前一个工作日下午16：00之前以投标单位基本户付款（以到账时间为准，未以投标单位基本户付款的视为废标）。账户详细信息如下：   **开户名：河北建工物流有限公司**  **开户行：光大银行西王支行**  **账号：75220188000078821**  4、**投标保证金的退还**  最迟在合同签订后10日内向中标人和未中标的投标人退还投标保证金（无利息）。 |
| 3.5 | 履约保证金 | 中标人在合同签订7日内，应向招标人缴纳合同总价（12年租金）10%的履约保证金，具体违约责任见合同约定。 |
| 3.7.2 | 投标文件内容 | 投标文件应当对招标文件有关商务报价、资质条件、运营经验、企业信誉及运营方案等实质性内容作出响应。 |
| 4.1 | 投标文件的密封 | 投标人应当按照招标文件的要求密封，封套应标明：  采购人地址：河北省衡水市景县景州文体中心体育馆103室  采购人全称：景县景州仲舒文体中心有限责任公司  景州文体中心游泳馆委托运营服务项目投标文件  （在2020年07月28日 09时 30分前不得开启）。 |
| 4.2 | 是否退还投标文件 | 否 |
| 5.1 | 开标时间及地点 | 2020年 07月24日 09时 30分在河北建工物流电子招投标交易平台进行统一报价，本次网上报价为最终报价，列入最终综合评分项；  2020年07月28日 09时 30分，携投标文件赴河北省衡水市景县景州文体中心体育馆103室投标，如有变动，另行通知。 |
| 5.2 | 开标程序 | 主持人按下列程序进行开标：  1、宣布开标纪律；  2、公布参加投标的投标人名称；  3、宣布开标人、评标人、记录人、监标人等有关人员姓名；  4、评标委员会根据评分标准依次查阅投标文件，对疑问点进行询问；  5、评标委员会就投标文件进行打分；  6、开标结束。 |
| 6.1.1 | 评标委员会的组建 | 评标委员会由采购人组织的5人组成，其中包含1名财务专家和1名法律专家 |
| 7.1 | 确定中标人 | **招标人根据投标单位的报价、商业信誉、运营经验、运营方案等，以综合打分形式选择中标人，不承诺最高价中标。如果没有特殊理由，招标人应当确定评审报告推荐的第一中标候选人为中标运营商。** |
| 7.2 | 中标候选人公示媒介 | 河北建工物流电子招标交易平台。 |
| 9 | **需要补充的其他内容** | |
| 9.1 | 中标服务费 | 确定中标人后，2日内由中标人向物流招标平台缴纳中标总价（12年租金）1‰的电子投标服务费（中标人承担）。形式及账户同本表3.4.1一致。 |
| 9.2 | 合同签订 | 发出中标通知书后30日内，双方签订《景州文体中心游泳馆委托运营服务合同》，合同范本仅供参考，合同具体条款由甲乙双方根据招标文件需求协商确定。 |

## **1. 总则**

### **1.1 项目概况**

1.1.1根据《中华人民共和国招标投标法》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对本项目进行招标。

1.1.2 本招标项目招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 本招标项目招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 本招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 本招标项目建设地点：见投标人须知前附表。

### **1.2 招标范围、合作期、游泳馆交付条件**

1.2.1 本次招标范围：见投标人须知前附表。

1.2.2 本次招标项目的合作期：见投标人须知前附表。

1.2.3 本次招标项目的交付条件：见投标人须知前附表。

### **1.3 投标人资格要求**

1.3.1 投标人资格要求内容：见投标人须知前附表。

### **1.4 费用承担**

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

### **1.5 保密**

参与招标投标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

### **1.6 语言文字**

招标投标文件使用的语言文字为中文。专用术语使用外文的，应附有中文注释。

### **1.7 计量单位**

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

### **1.8踏勘现场**

1.8.1 投标人自行踏勘现场，招标人不统一组织，投标人可在投标截止日之前对踏勘存在的疑问要求招标人进行澄清。

1.8.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.8.3 除招标人的原因外，投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

## **2. 招标文件**

### **2.1 招标文件的组成**

2.1.1 本招标文件包括：

（1）招标公告；

（2）投标人须知；

（3）评标办法；

（4）投标文件格式；

（5）合同范本。

2.1.2 根据第2.2款和第2.3款对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。

### **2.2 招标文件的澄清**

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向招标人提出，以便补齐。如有疑问，应按投标人须知前附表规定的时间和形式将提出的问题送达招标人，要求招标人对招标文件予以澄清。

2.2.2 招标文件的澄清以投标人须知前附表规定的形式发给所有下载招标文件的投标人，但不指明澄清问题的来源。

2.2.3 除非招标人认为确有必要答复，否则，招标人有权拒绝回复投标人在本章第 2.2.1 项规定的时间后的任何澄清要求。

### **2.3 招标文件的修改**

2.3.1 招标人以投标人须知前附表规定的形式修改招标文件，并通知所有已购买招标文件的投标人。

2.3.2 投标人收到修改内容后，应按投标人须知前附表规定的时间和形式通知招标人，确认已收到该修改。

## **3. 投标文件**

### **3.1 投标文件的组成**

投标文件应包括下列内容：

（1）投标函

（2）授权委托书

（3）投标保证金

（4）资格审查资料

（5）运营方案

（6）拟派服务团队人员情况

### **3.2 投标报价**

3.2.1 投标人应按第四章“投标文件格式”的要求填写报价。

3.2.3 招标人设有最低投标限价的，投标人的投标报价不得低于最低投标限价，最低投标限价在投标人须知前附表中载明。

3.2.4招标方式，在投标人须知前附表中载明。

### **3.3 投标有效期**

3.3.1 除投标人须知前附表另有规定外，投标有效期为60天。

3.3.2在投标有效期内，投标人撤销或修改其投标文件的，应承担招标文件和法律规定的责任。

3.3.3出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人以书面形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其投标文件；投标人拒绝延长的，其投标失效，但投标人有权收回其投标保证金。

### **3.4 投标保证金**

3.4.1 投标人须知前附表规定递交投标保证金的，投标人在递交投标文件的同时，应按投标人须知前附表规定的金额、担保形式和第四章“投标文件格式”规定的或者事先经过招标人认可的投标保证金格式递交投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。

3.4.2 投标人不按本章第3.4.1项要求提交投标保证金的，评标委员会将否决其投标。

3.4.3 招标人与中标人签订合同后10日内，向未中标的投标人和中标人退还投标保证金（无利息）。

3.4.4投标人在规定的投标有效期内撤销或修改其投标文件，投标保证金将不予退还。

### **3.5 履约保证金**

中标人在合同签订7日内，应向招标人缴纳合同总价（12年租金）10%的履约保证金，履约担保期不得低于合同有效期。具体违约责任见合同约定。如果中标人未按合同要求履行相应义务，招标人可取消该授标，在此情况招标人可选取第二顺位中标候选人中标，以此类推或重新招标。

### **3.6 资格审查资料**

3.6.1 见第四章投标文件格式。

### **3.7投标文件的编制**

3.7.1投标文件应按第四章“投标文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为投标文件的组成部分。其中，投标函附录在满足招标文件实质性要求的基础上，可以提出比招标文件要求更有利于招标人的承诺。

3.7.2 投标文件应当对招标文件有关商务报价、资质条件、运营经验、企业信誉及运营方案等实质性内容作出响应。

## **4. 投标**

### **4.1 投标文件的密封**

投标人应当按照招标文件的要求密封，封套应标明：

采购人地址：河北省衡水市景县景州文体中心体育馆103室

采购人全称：景县景州仲舒文体中心有限责任公司

景州文体中心游泳馆委托运营服务项目投标文件

（在2020年 月 日 09时 30分前不得开启）。

### **4.2 投标文件的递交**

除投标人须知前附表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

## **5. 开标**

### **5.1 开标时间及地点**

开标时间及地点，见投资人须知前附表。

### **5.2 开标程序**

主持人按下列程序进行开标：

（1）宣布开标纪律；

（2）公布参加投标的投标人名称；

（3）宣布开标人、评标人、记录人、监标人等有关人员姓名；

（4）评标委员会根据评分标准依次查阅投标文件，对疑问点进行询问；

（5）评标委员会就投标文件进行打分；

（6）开标结束。

### **5.3 开标异议**

投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出，招标人当场作出答复，并制作记录。

## **6. 评标**

### **6.1 评标委员会**

6.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由招标人代表，以及有关技术、经济等方面的专家组成。评标委员会成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式见投标人须知前附表。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

（1）投标人或投标人主要负责人的近亲属；

（2）项目主管部门或者行政监督部门的人员；

（3）与投标人有经济利益关系；

（4）曾因在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的；

（5）与投标人有其他利害关系。

### **6.2 评标原则**

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

### **6.3 评标**

评标委员会按照第三章“评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。第三章“评标办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

## **7. 合同授予**

### **7.1 定标方式**

招标人根据投标单位的报价、商业信誉、业绩、运营方案等，以综合打分形式选择中标人，不承诺最高价中标。如果没有特殊理由，招标人应当确定评审报告推荐的第一中标候选人为中标运营商。

排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同的，招标人可以确定排名第二的中标候选人为中标人。

### **7.2 中标候选人公示**

招标人在投标人须知前附表规定的媒介公示中标候选人。

### **7.3 中标通知**

在本章第3.3款规定的投标有效期内，招标人以书面形式向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知未中标的投标人。

### **7.4 签订合同**

7.4.1招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起30天内，根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。中标人无正当理由拒签合同的，招标人取消其中标资格，其投标保证金不予退还，由招标代理公司转给招标人享有；给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

7.4.2 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同的，招标人向中标人退还投标保证金；给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。

## **8. 纪律和监督**

### **8.1 对招标人的纪律要求**

招标人不得泄漏招标投标活动中应当保密的情况和资料，不得与投标人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

### **8.2 对投标人的纪律要求**

投标人不得相互串通投标或者与招标人串通投标，不得向招标人或者评标委员会成员行贿谋取中标，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标；投标人不得以任何方式干扰、影响评标工作。

### **8.3 对评标委员会成员的纪律要求**

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员应当客观、公正地履行职责，遵守职业道德，不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用第三章“评标办法”没有规定的评审因素和标准进行评标。

### **8.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求**

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。

### **8.5 投诉**

投标人和其他利害关系人认为本次招标活动违反法律、法规和规章规定的，有权向有关行政监督部门投诉。

## **9. 其他内容**

### **9.1中标服务费**

确定中标人后，2日内由中标人向物流招标平台缴纳中标总价（12年租金）1‰的电子投标服务费（中标人承担）。

### **9.2需要补充的其他内容**

需要补充的其他内容详见投标人须知前附表。

# 第三章评标办法

## 评标办法前附表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **条款号** | | **评审因素** | **评审标准** |
| 2.1.1 | 资格评审标准 | 资格审查内容 | 符合第一章“四、招标文件发售及资格审查”内容要求 |
| 2.1.3 | 响应性  评审  标准 | 投标报价 | 符合第二章“投标人须知”第3.2.3项规定 |
| 投标文件内容 | 符合第二章“投标人须知”第3.6.2项规定 |
| 投标有效期 | 符合第二章“投标人须知”第3.3.1项规定 |
| 投标保证金 | 符合第二章“投标人须知”第3.4.1项规定 |
| **条款号** | | 条款内容 | **编列内容** |
| 2.2.1 | | 分值构成  （总分100分） | 商务评审： 20 分  技术评审： 30 分  投标报价： 50 分 |
| 2.2.2 | | 评标基准价 | 投标人最高报价即为本次评标基准价 |
| **条款号** | | 评分因素 | **评分标准** |
| 2.2.3（1） | 商务评审  评分标准  （20分） | 注册资本（3分） | 注册资本金200万以下（2分），注册资本金每增加100万元加（1分），最高3分 |
| 企业信誉  （5分） | 申请人及其控股股东、公司高级管理人员最近三年内无重大违法违规行为且无重大未决诉讼事项（需申请人自行承诺，格式自拟）（2分）  提供投标截止日前 20 日内的无行贿受贿记录，附“中国裁判文网”（http://wenshu.court.gov.cn/）查询：投标单位、法定代表人无行贿犯罪档案的记录查询结果截图加盖公章（3分） |
| 同类项目经验（12分） | 申请人在近五年内（2015年7月1日至今，）具备一个相应运营经验（提供证明材料）得6分，每增加一个经营项目加3分，最高12分 |
|  |
| 技术评审  评分标准  （30分） | 运营方案（25分） | 预见性强，方案合理、有针对性，可操作性强，具有创新性、独特性的建议，得分区间20-25分 |
| 预见性一般，管控手段不足，从装修、设备选择、运营等方面编制项目运营方案，具备可行性，得分区间13-19分 |
| 预见性明显不足，管控手段严重缺乏，无针对性和可行性，得分区间0-12分 |
| 拟派服务团队  （5分） | 人员架构齐整，运营经验丰富，得分区间4-5分 |
| 人员架构尚可，有一定运营经验，得分区间2-3分 |
| 人员架构偏弱，缺少运营经验，得分区间0-1分 |
| **注：在评分时，以上评分因素如有缺项，则该项按0分计。** | | |
| 2.2.3（2） | 投标报价评分标准（50分） | 投标报价得分计算 | 投标报价得分计算方法：  投标报价得分=投标人投标价/评标基准价\*50  **注：以投标人第一年租金报价计算得分** |

## 1. 评标方法

本次评标采用综合评估法，见评标办法前附表。

## 2. 评审标准

### 2.1 初步评审标准

2.1.1 资格评审标准：见评标办法前附表。

2.1.2 响应性评审标准：见评标办法前附表。

### 2.2 分值构成与评分标准

2.2.1 分值构成

1. 营业执照、注册资本、企业信誉、项目经验、运营方案、拟派服务团队：见评标办法前附表；
2. 投标报价：见评标办法前附表。

2.2.2 评标基准价计算

评标基准价计算方法：见评标办法前附表。

2.2.3 评分标准

（1）营业执照、注册资本、企业信誉、项目经验、运营方案、拟派服务团队：见评标办法前附表；

（2）投标报价评分标准：见评标办法前附表。

## 3. 评标程序

### 3.1 初步评审

3.1.1 评标委员会依据本章第2.1款规定的标准对投标文件进行初步评审。有一项不符合评审标准的，评标委员会应当否决其投标。

3.1.2 投标人有以下情形之一的，评标委员会应当否决其投标：

（1）串通投标或弄虚作假或有其他违法行为的；

（2）不按评标委员会要求澄清、说明或补正的。

3.1.3投标报价有算术错误的，评标委员会按以下原则对投标报价进行修正，修正的价格经投标人书面确认后具有约束力。投标人不接受修正价格的，评标委员会应当否决其投标。

（1）投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准。

### 3.2 详细评审

3.2.1 评标委员会按本章第2.2款规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评估得分。

（1）按本章第2.2.3（1）规定的评审因素和分值对营业执照、注册资本、企业信誉、项目经验、运营方案、拟派服务团队计算出得分A；

（2）按本章第2.2.3（2）规定的评审因素和分值对投标报价计算出得分B；

3.2.2 评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

3.2.3 投标人得分=A+B。

### 3.3 投标文件的澄清和补正

3.3.1 在评标过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人对所提交投标文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

3.3.2 澄清、说明和补正不得改变投标文件的实质性内容。投标人的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分。

3.3.3 评标委员会对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明或补正，直至满足评标委员会的要求。

### 3.4 评标结果

3.4.1 评标委员会按照得分由高到低的顺序推荐中标候选人。

3.4.2 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告。

# 第四章投标文件格式

（景州文体中心游泳馆委托运营服务项目）

投标文件

投标人：（盖单位章）

法定代表人：（盖章）

＿年＿月＿日

## 目录

1. 投标函
2. 授权委托书
3. 投标保证金
4. 资格审查资料
5. 运营方案
6. 拟派服务团队人员情况

## 一、投标函

（招标人名称）：

1. 我方已仔细研究了（景州文体中心游泳馆委托运营服务项目）招标文件的全部内容，愿意以：

①年租金（不含物业费）人民币（大写） 万元（以第一年租金为准）；

②租金每三年上浮5%；

③人民币（大写） 万元的投标总报价（不含物业费）

承包景州文体中心游泳馆委托运营服务项目。

2．我方承诺在招标文件规定的投标有效期内不修改、撤销投标文件。

3．随同本投标函提交投标保证金一份，金额为人民币（大写） 万元。

4．如我方中标：

（1）我方承诺在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与你方签订合同。

（2）我方承诺在合同约定的期限内完成装修并开始运营。

5．我方在此声明，所递交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确。

投 标 人：

法定代表人或其委托代理人：

地址：

电话：

传真：

邮政编码：

年 月 日

## 二、授权委托书

本人(姓名) 系(申请人名称) 的法定代表人，兹委托 参加贵单位组织的项目招标活动，全权代表我方处理申请过程中的全部事宜。

附全权代表情况：

姓名： 性别： 年龄：

工作单位：

职务：

身份证号码：

委托人：（盖单位章）

法定代表人：（签字或盖章）

授权委托人：（签字）

＿年＿月＿日

本授权书委托期限为＿年＿月＿日至＿年＿月＿日止

|  |
| --- |
| **授权委托人身份证复印件（双面）** |

附：

**法定代表人身份证明**

投标人名称：

单位性质：

详细地址：

成立时间： 年 月 日

经营期限：

姓名：＿性别：＿年龄：＿职务：系（申请人名称） 的法定代表人。

特此证明。

|  |
| --- |
| **法定代表人身份证复印件（双面）** |

申请人：（盖单位章）

年 月 日

三、投标保证金

投标人应在此位置附：

1. 银行付款凭证复印件加盖公章。

## 四、资格审查资料

（一）投标人基本情况表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 申请人名称 |  | | | | | |
| 注册地址 |  | | | 邮政编码 | |  |
| 联系方式 | 联系人 |  | | 电 话 | |  |
| 传 真 |  | | 网 址 | |  |
| 组织结构 |  | | | | | |
| 法定代表人 | 姓名 |  | | | | |
| 技术负责人 | 姓名 |  | | | | |
| 成立时间 |  | | 员工总人数 | |  | |
| 营业执照号 |  | | | | | |
| 注册资金 |  | | | | | |
| 开户银行及账号 |  | | | | | |
| 企业简介 |  | | | | | |
| 组织架构 |  | | | | | |

**本表后附申请人营业执照副本复印件、税务登记证副本复印件、组织机构代码证副本复印件(若营业执照更换为统一社会信用代码，则不需要提供税务登记证副本和组织机构代码证副本复印件)。**

（二）申请人信誉情况

（1）申请人及其控股股东、公司高级管理人员最近三年内无重大违法违规行为且无重大未决诉讼事项。（申请人自行做出承诺，格式自拟，并加盖公章）

（2）企业无行贿受贿记录证明

提供投标截止日前 20 日内的无行贿受贿记录，附“中国裁判文书网”（http://wenshu.court.gov.cn/）查询：投标单位、法定代表人无行贿犯罪档案的记录查询结果截图加盖公章。

（三）近年类似项目业绩

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 采购人名称 | 合同签订日期 | 合同价格  （万元） | 合作期限 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

**注：申请人须提供相应证明材料并加盖公章。**

## 

## 五、运营方案

申请人根据该项目的特点，结合项目实际和自身的经验，从装修、运营等三个方面编制项目运营构想，格式自拟。

## 六、拟派服务团队人员情况

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **职责分工** | **姓名** | **职务** | **同类项目经历** | **专业工龄** | **联系电话/手机** |
| 负责人 |  |  |  |  |  |
| 其他人员 |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

**备注：**

**1、投标人可根据自身情况自行附加相应证明材料。**

投标人名称（公章）：

法定代表人或其授权代表（签章）：

日期： 年 月 日

# 第五章合同范本

# **景州文体中心游泳馆场地租赁合同**

# **（范本）**

甲方（出租方）：景县景州仲舒文体中心有限责任公司

法定代表人：尹沛松

住所：河北省衡水市景县景新大街水木人家6层

乙方（承租方）：

法定代表人：

住所：

甲、乙双方根据中华人民共和国有关法律的规定，本着真诚合作、共同发展、共同繁荣的良好愿望，就乙方租赁场地，订立本合同（以下简称“合同”）。

### **第1条 租赁场地、期限及合作范围**

1.1 租赁场地：甲方同意将位于 ，建筑面积为 平方米的场地（下称租赁场地，详见附件1区域位置图）出租给乙方办公使用。

租赁场地描述见附件：

附件一：使用区域位置图。

附件二：按政府主管部门已批准的初步设计制作的全套（设计、施工）图纸[包括：所处楼层平面结构、立面结构、公共通道、公共区域的消防设施；水、电、空调、通信等管线设施、机位，接口、出入风口等]。

1.2正式租赁期：租赁场地交付后次日，租赁场地即自动转为正式租赁期。自2020年 月 日至2032年 月 日，正式租赁期共计12年。

### **第2条 应缴费用及支付方式**

2.1 乙方应缴费用包括：

2.1.1 租金

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **租赁年度** | **租赁费用（元）** | **支付时间** |
| 第一年 |  | 合同签订后 30日内一次性支付 |
| 第二年 |  | 年度支付时间前 30日内一次性支付 |
| 第三年 |  | 年度支付时间前 30日内一次性支付 |
| 第四年 |  | 年度支付时间前 30日内一次性支付 |
| 第五年 |  | 年度支付时间前 30日内一次性支付 |
| 第六年 |  | 年度支付时间前 30日内一次性支付 |
| ..... | ....... | ....... |
| **备注：**年度支付时间为当年 月 日。  租金每三年上调5%，租金调整后，应按调整后的租金标准支付。 | | |

2.1.2 物业管理费：

2.1.2.1 甲方按照0.4元/平/月向乙方收取物业管理费，并提游泳馆外部公共区域的管理服务（计取面积以租赁场地设计建筑面积为准）。每年收费时间与租金收取时间一致，除物业管理费外，甲方不再收取关于公共区域（租赁场地使用区域之外）的其他费用。

2.1.2.2 甲方对交付给乙方的设备、原有装修、管线、水电系统、空调系统、公用设备设施等提供 1 年免费维修保养，免费维修保养期过后，上述交付事项发生维修保养费用，由乙方承担。

2.1.3 水、电等公用事业费用：从租赁场地交接日即2020年 月 日起每月月底由甲方以电费0.85元/度、水费7.55元/立方为标准向乙方代收代缴水、电费用。如有调整，按照公共部门发生调整执行。

2.1.4 租赁期保证金：乙方与甲方签署合同后15日内，乙方应向甲方缴纳场地租赁保证金 元。

2.2 支付方式：甲方指定收款账号。

2.3 因本合同项下场地租赁发生的相关税费由双方按照法律规定各自承担，与租赁物业有关的税费包括房产税、土地使用税由甲方承担，乙方不承担。

### **第3条 甲方权利和义务**

3.1 甲方应于 2020 年  月  日向乙方交付租赁场地，租赁场地应符合国家建筑规范技术要求及标准。如因乙方单方原因未能按约定时间接收符合标准的租赁场地，则自前述时间之次日视为甲方已交付场地，开始计算租赁期。

3.2 甲方负责租赁场地区域内建筑主体的消防工程设计、安装及消防报验（以下简称一次消防），并承担一次消防报验相关费用。

3.3 按合同约定的交接日向乙方交付已竣工且具备正常的水、电供应条件的租赁场地及配套服务设施。甲方保证租赁范围内或临近租赁范围应配备有人行通道以方便乙方人员进出。

3.4 保持租赁场地建筑物的主体承重结构处于良好状态，因乙方原因造成主体结构损坏，乙方负责维修及承担相应费用，如因甲方自身原因造成主体结构损坏，甲方免费负责维修。

3.5免费维修保养期内，乙方发现2.1.2.2所述设备设施发生故障时，应及时通知甲方修复；甲方须在接到乙方通知后的24小时之内负责维修。甲方不维修的，乙方可视实际需要在发出通知后的24小时后代为维修，维修费用由甲方承担。

3.6 因水、电等市政部门或自然灾害原因造成的租赁标的物或附属公共设施故障导致乙方遭受损害，甲方不能在24小时内维修的，甲方不承担责任。但甲方应采取必要措施以减少损害的发生。

3.7 甲方应为乙方提供国家规定的所属于甲方的相关文件、图纸、资料等,以便于乙方申请报批手续。

3.8 甲方保证对向乙方出租的场地享有所有权，并保证乙方在本合同期内可独家、不间断和不受影响地租用12年。

3.9 甲方应保证本合同项下的租赁物不属违章建筑、不存在权属纠纷或争议，甲方保证租赁场地免于任何第三方主张权利。否则由此造成乙方不能正常使用的，甲方应按本合同第六条5.3约定向乙方承担责任。

3.10 甲方对租赁区域的定期维修保养应事先通知乙方，征得乙方同意，并尽可能在乙方认为合适的时间安排进行，以保证乙方的正常使用不受或减少影响、干扰，紧急情况除外。

3.11 甲方应确保持续、不间断地满足在乙方规定的使用时间内满负荷正常运转的技术条件，包括空调（如由甲方提供）、水、电。如遇有不可抗力的因素造成的乙方停水、停电 甚至停业时，甲方不承担责任。

3.12甲方有权配合政府各职能部门对乙方的（包括但不限于）消防安全、用品等进行监督、检查，如需抽样检查的用品所发生的费用由乙方承担，对其消防安全及用品不符合各职能部门有关要求和规定的，甲方有权按有关规定给予相应的处理和处罚。

### **第4条 乙方权利和义务**

4.1 乙方在租赁场地使用过程中必须严格遵守国家法律、法规，服从政府各职能部门的执法检查管理。乙方在使用过程中违反国家政策，侵犯他人权利所造成的经济损失及后果由乙方承担。

4.2 乙方可根据使用需要对该租赁标的物进行合理的装修，但以不影响主体结构等为原则；乙方在对租赁标的物装修前，应向甲方提交内部装修、设备安装及陈设的设计图纸和说明，需报政府部门审核事项，乙方负责报审。在未获得甲方的书面批准及办理完相关手续之前，乙方不得在租赁标的物内进行任何内部装修、设备安装及陈设，但甲方不得无理拒绝乙方的合理装修要求。

4.3 在装修期间，乙方的装修工作不得影响通道的畅通。装修期间内乙方存放于装修场地上的物品的安全保管由乙方负责。

4.4 乙方应履行下列责任并承担相应的费用：

4.4.1 负责租赁场地的营运、管理。

4.5 乙方应依照本合同的约定，按时足额向甲方缴纳租金、水电费、物业费等各项费用。

4.6 乙方负责维护、保养租赁场地内的新装修改造或增设设施、免费维修保养期后2.1.2.2所述设施及该区域内的清洁、消防工作，并承担全部费用，同时乙方须保持该区域及其设施处于良好状况，并承担所有因失修或损毀而对他人造成的人身伤害或财物损失的责任。

4.7 乙方所设计并配备的环保、安全、消防设备必须符合国家环保、公安、消防部门的要求，否则 造成的一切损失，由乙方负责。

4.8 乙方如需装修，自行承担水费、电费、垃圾清运工作。

4.9 乙方应定期对租赁物进行安全检查，发现安全隐患，应及时进行整改，如发生安全事故，乙方自行承担相应后果。

4.10乙方须在租赁期内为其租赁场地内的自有财产办理保险事宜，并承担保险费用。发生保险事故后，所获赔偿金用于设备的维修和购买，或向事故受害者做出补偿。

4.11保持租赁场地内部的结构（包括玻璃、门、锁的）等的完好，及固定设备、设施、装置维持在良好状态。

4.12 乙方因与第三方（包括路过此地的顾客和其他人员）发生纠纷时，在第三方与乙方交涉过程中，所发生的费用由乙方承担，不应对甲方利益造成损害。

4.13 乙方在租赁场地内采取必要的保安措施，维护租赁场地内秩序，协助公安司法机关处理租赁场地内发生的刑事或治安事件。

4.14 承租期间，乙方未经过甲方书面同意不得转租、转借承租区域；不得改变本合同约定的场地租赁内容；不得利用承租场地存放危险物品或进行违法活动。

### **第5条 违约责任**

5.1 甲、乙双方同意：任何一方需提前解除合同的，必须经双方协商一致并签署书面协议。

5.2 出现下列情况之一，甲方有权提前解除合同。如甲方选择提前解除合同的，除扣除保证金外，乙方当年剩余租金不予退还。

（1）未按照约定的用途使用场地，经甲方书面通知未改正的。

（2）未经甲方同意，乙方将租赁场地进行危及建筑主体承重结构安全的拆改。

（3）乙方利用租赁场地进行违法犯罪活动或被新闻媒体曝光造成恶劣影响的。

（4）将场地擅自转租、转让、转借给第三人，或和其他租户交换场地的。

（5）逾期60日未支付租金的。

（6）违反甲方依法制订的规章制度情节严重或拒不服从甲方管理的。

5.3 出现下列情况之一，乙方有权提前解除合同。乙方选择提前解除合同的，甲方应返还乙方保证金，退还乙方当年剩余租金。

（1）建筑物存在重大质量安全问题，将危及人身生命健康或对财产造成重大损失的。

（2）甲方解散、破产的。

5.4 如甲方未按约定时间将承租场地交付乙方，则租赁期顺延。逾期超过30日的，自第31日起，每逾期一日，甲方应按年租金 0.5‰向乙方支付违约金。因不可抗力或其他不可归责于双方的原因，使场地不适于使用或租用时，甲方应减收相应的租金。如果场地无法复原的，本合同自动解除，甲方应返还乙方保证金，双方互不承担违约责任。

5.5 乙方未按约定日期缴纳租金、水、电、物业等费用的，逾期超过30日的，自第31日起，每逾期一日，应按应付未付费用的 0.5‰向甲方支付违约金。在甲方发出书面催缴通知后10日内无正当理由仍未支付的，甲方可停止向乙方提供能源，对乙方存放于租赁标的物内的所有物品有权留置（乙方的供应商保留所有权的物品除外），乙方在甲方留置物品满20日后仍未支付全部费用的，甲方有权按照第5.2条款规定解除合同，并由乙方承担违约责任。

5.6 乙方的保证金用于因乙方违反包括但不限于本合同5.2条款的规定造成甲方信誉、形象受损、行政处罚、涉诉等引发的甲方赔偿责任、乙方违约行为造成的赔偿等。

5.7 保证金被甲方扣减的，乙方应当从收到甲方扣减保证金的通知之日起三日内补足或重新缴纳同等数额的保证金；逾期不缴纳的，甲方有权单方解除本合同，由此产生的一切后果与责任由乙方承担。

### **第6条 续租**

6.1 本合同租期届满时，乙方在同等条件下享有优先承租权。但乙方应于租期届满前90日内向届时场馆的实际所有权人提出续租的书面申请，并于本合同期满前与其签署新的租赁合同。若乙方未于上述规定期限内申请，或双方未就续租达成一致并签署新的租赁合同，则本合同于租期届满时自动终止。

### **第7条 合同的变更**

7.1 有下列情形之一的，双方可以变更本合同条款：

7.1.1 符合法律规定或依据本合同约定可以变更合同条款的。

7.1.2 双方协商一致的。

7.1.3 因不可抗力致使本合同部分条款不能继续履行的。

### **第8条 合同的终止及善后事宜**

8.1 合同期满，合同自动终止。

8.2 发生地震、洪灾以及政府强制措施等不可抗力事件致使合同无法履行或无必要履行时，合同可提前终止，遭受不可抗力一方不承担违约责任，但应及时通知对方，并在遭受不可抗力影响后10日内，向对方提供公证机关公证的不可抗力证明书，善后事宜双方友好协商解决。

8.3 如乙方亏损严重继续履行合同对双方均无益处，可遵从以下第两种方式之一处理：

8.3.1乙方有权决定提前终止合同履行但应提前3个月通知甲方，自通知之日起3个月内乙方可继续经营或直接停业，但均向甲方支付租金，3个月期满后合同自然终止，保证金甲方扣除并不予退还，乙方当年剩余租金不予退还。

8.3.2经甲方书面同意，乙方可以将合同责任转让给第三方，受让方业绩实力需在乙方之上，受让方需接收本合同的所有条款，并于甲方另行订立合同。签订合同后，甲方退还乙方保证金，乙方当年剩余租金不予退还。

8.4 承租场地的返还

8.4.1 乙方应在合同终止后30个工作日内，撤离其租赁场地。乙方在拆除置于租赁场地内的设备、设施、用具、器材时不得对建筑物结构有毁损。如逾期不撤，甲方有权自行腾空或按甲方认为适当的办法处理。

8.4.2 乙方撤离租赁场地时，须向甲方结清其截止合同终止日应向甲方缴纳的租金及截止撤离日应缴纳的水电等费用。

8.4.3 合同终止后，乙方置于租赁场地内的自有财产，归乙方所有；其他固定于天花板、地面、廊柱、墙上的设备、设施、器材、及附着物等，除转移时对租赁场地结构进行重大改变、造成严重损害的外，乙方均可拆除（若乙方在合同终止后30个工作日内仍不对可拆除的设备、设施、用具、器材等进行拆除，剩余的没有拆除的物品归甲方所有）。

### **第9条 合同纠纷的解决方式**

9.1 本合同的签订、解释及其在履行过程中出现的或与本合同有关的纠纷之解决，受中华人民共和国现行有效的法律约束。

9.2 因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，由合同各方协商解决，也可由有关部门调解。协商或调解不成的，依法向租赁场地所在地有管辖权的人民法院起诉。

### **第10条 生效及其它**

10.1 本合同未尽事宜，甲、乙双方应友好协商解决，并签订书面补充协议。

10.2 本合同附件是本合同有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

10.3 双方之间就执行本合同而向对方发出的任何通知，均应以书面形式进行。一方向另一方发送的通知应以专人递送、传真或邮政特快专递方式按本合同所示地址和联系方式发出。任何一方改变其名称、地址、指定联系人时必须书面通知对方。通知如以邮政特快专递发送，以邮寄后第3日（同城）或第5日（异地）视为送达。如以专人递送或传真方式发送，则以收到签收回执之日视为送达，如任何一方拒绝签收，则以发送之日起次日视为送达。

10.4 本合同壹式肆份，双方各执贰份，具有同等法律效力，自双方签字盖章之日起生效。

签署时间：    年    月    日

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

合同附件

附件1：独立使用部位红线图。

附件2：按政府主管部门已批准的初步设计制作的全套（设计、施工）图纸[包括：所处楼层平面结构、立面结构、公共通道（含垂直电梯、自动扶梯、紧急通道、消防通道）、公共区域的消防设施；水、电、空调、通信等管线设施、机位，接口、出入风口等]。