

# 公开招标文件

项目名称： 锦绣星河名轩购物中心（暂定名）经营管理服务项目

项目编号： HSCGZB2021001

采购人： 汕头市澄海区澄华街道下窖经济联合社

采购代理机构： 广东恒胜建设监理有限公司

2021年3月

## 目 录

第一部分	公开招标公告.....	1
第二部分	招标项目内容.....	6
第三部分	投标人须知.....	14
第四部分	评标方法、步骤及标准.....	26
第五部分	合同书格式.....	32
第六部分	投标文件格式.....	57

# 第一部分 公开招标公告

各（潜在）投标人：

广东恒胜建设监理有限公司受汕头市澄海区澄华街道下窖经济联合社的委托，对锦绣星河名轩购物中心（暂定名）经营管理服务项目进行公开招标，欢迎符合资格条件的投标人参加投标。

一、项目编号：HSCGZB2021001

二、项目名称：锦绣星河名轩购物中心（暂定名）经营管理服务项目

三、项目规模：经营场所地上 4 层，地下 2 层；产权面积约 19798.83 平方米（含产权面积分摊，地下室前室、电梯、扶梯、楼梯、风井），可使用面积约 13575.95 平方米；具体如下：

	业态	范围	面积（约 m <sup>2</sup> ）	备注
产权面积	商场	负二层~第三层	12775.27	
	电影院	首层~第五层（屋面）	2947.32	
	菜市场	负一~首层	4076.24	包含变更为商城的约 689 平方米
可使用面积	地下配套车位	负一层	5570.73 约 120 个车位	
		负二层	7823.53 约 180 个车位	
	首层		64.88	
	屋面		116.81	机房

（1）地上部分产权面积约 19406.58 平方米，地上建筑首层层高为 5.8 米，二层至四层层高为 5 米。地上建筑交付标准为白坯房标准。

(2) 地下部分产权面积约 392.25 平方米，负二层层高约 3.6 米，负一层层高约 3.8 米。地下室交付标准为符合国家有关消防、建筑标准规范，地面为环氧树脂地坪漆面。

注：①地下部分配套小车车位约 300 个（负一层约 120 个，负二层约 180 个），摩托车车位约 74 个；

②以上各项指标最终以采购人提供的竣工图及相关资料为准。

四、年收入最低限价为：人民币9800000.00元/年。年收入为中标人取得经营管理服务而须向采购人支付的费用，该费用包括但不限于租金（占比40%），且为含税费用。投标人的报价不得低于最低限价，否则投标无效。

五、年收入上浮约定：每3年一期年收入，第二期在第一期基础上上浮6%，第三期在第二期基础上上浮6%，以此类推至经营管理期限届满为止。

六、履约保证金：人民币320万元（签订合同时投标保证金同步转为履约保证金；免租期届满且经营场所装修完工后，履约保证金可作为第一个月份的月收入，履约保证金降为三个月月收入，多退少补；合同期最后一季度用履约保证金顶替月收入，多退少补）。

七、经营管理期限：自免租期届满起算共计20年。免租期（含装修期）为10个月，自经营场所竣工验收合格且书面确认交接之日起算。

八、投标人资格要求：

1. 具备《政府采购法》第二十二条规定的条件：

1) 具有独立承担民事责任能力的在中华人民共和国境内注册的

法人或其他组织，投标时提交有效的营业执照（或事业法人登记证等相关证明），经营范围有涉及商业经营相关内容。

2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度。

3) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。

4) 投标人参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

5) 投标人必须符合法律、行政法规规定的其他条件。

2. 具有商业经营经验（至少提供一项业绩证明）。

3. 投标人未被列入“信用中国”网站([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))“记录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违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn))“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（以采购代理机构于投标截止日当天在“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）及中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn/>）查询结果为准，如相关失信记录已失效，投标人需提供相关证明资料）。

4. 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得同时参加本采购项目（包组）投标。

5. 为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的投标人，不得再参与本项目投标。

6. 本次招标 不接受 联合体投标。

九、现场踏勘(答疑会)时间、地点：不组织踏勘现场，投标人自行对工作现场进行考察。投标人对本项目存在疑问事项的，可自

本公告发布之日起5个日历天内书面向代理机构提出。

十、符合资格的投标人应当在 2021 年 4 月 1 日至 2021 年 4 月 12 日（每天上午 8 时 30 分至 11 时 00 分，下午 14 时 30 分至 17 时 00 分，法定节假日除外）到采购代理机构购买招标文件，招标文件每套售价 300.00 元（人民币），售后不退。购买招标文件时须提供以下资料：

1. 提交有效的营业执照（或事业法人登记证等相关证明）复印件；
2. 提供法定代表人（或负责人）证明书及身份证复印件；
3. 提供法定代表人（或负责人）授权委托书及被委托人身份证复印件（若有委托须提供）；
4. 提供一项商业经营业绩证明材料复印件。

上述资料一式一份，复印件加盖单位公章，已办理报名并成功购买招标文件的投标人参加投标的，不代表已经通过资格性审查或符合性审查。

十一、投标截止时间：2021 年 4 月 23 日上午 9 时 30 分（注：上午 9 时 00 分开始受理投标文件）。

十二、投标文件送达地点：汕头市澄海区国道 324 线西侧协和大厦北梯二楼 201 号。

十三、开标评标时间：2021 年 4 月 23 日上午 9 时 30 分。

十四、开标地点：汕头市澄海区国道 324 线西侧协和大厦北梯二楼 201 号。

十五、采购人及代理机构的联系方式

1. 采购人：汕头市澄海区澄华街道下窖经济联合社

联系地址：汕头市澄海区澄华街道下窖

联系人：蔡先生

联系方式：13428315655

2. 采购代理机构：广东恒胜建设监理有限公司

联系地址：汕头市澄海区国道 324 线西侧协和大厦北梯二楼 201  
号

联系人：金先生

联系电话：0754-89861273

电子邮件：gdhsgs@126.com

采购人：汕头市澄海区澄华街道下窖经济联合社

采购代理机构：广东恒胜建设监理有限公司

2021 年 3 月 31 日

## 第二部分 招标项目内容

### 一、招标内容

1. 年收入最低限价为：人民币 9800000.00 元/年。年收入为中标人取得经营管理服务而须向采购人支付的费用，该费用包括但不限于租金（占比 40%），且为含税费用。投标人的报价不得低于最低限价，否则投标无效。

2. 年收入以一月一付、先付后用的方式，月收入=年收入/12，第一个月月收入于自免租期届满之日前 10 个工作日内支付，此后每个月届满之日前 10 个工作日内支付下个月月收入。

3. 年收入上浮约定：每 3 年一期年收入，第二期在第一期基础上上浮 6%，第三期在第二期基础上上浮 6%，以此类推至经营管理期限届满为止。

4. 经营管理期限：自免租期届满起算共计 20 年。免租期（含装修期）为 10 个月，自经营场所竣工验收合格且书面确认交接之日起算。

5. 场地经营类型为 商业 经营。

6. 履约保证金：人民币 320 万元（签订合同时投标保证金同步转为履约保证金；免租期届满且经营场所装修完工后，履约保证金可作为第一个月份的月收入，履约保证金降为三个月月收入，多退少补；合同期最后一季度用履约保证金顶替月收入，多退少补）。

7. 本项目属于下窖经联社招商引资，为确保公共利益不受损，更好体现公开、透明，本次拟通过公开招标形式进行招商引资，具有有效营业执照的企业均可参与；为顺利推进招商引资的工作，若



意向投标人仅只有少量参与者（少于3家的），则招投标流程仍继续开展，在满足最低年收入的基础上，以综合评分高者确定正式经营管理服务方。

## 二、投标人资格要求

1. 具备《政府采购法》第二十二条规定的条件：

1) 具有独立承担民事责任能力的在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织，投标时提交有效的营业执照（或事业法人登记证等相关证明），经营范围有涉及商业经营相关内容。

2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度。

3) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。

4) 投标人参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

5) 投标人必须符合法律、行政法规规定的其他条件。

2. 具有商业经营经验（至少提供一项业绩证明）。

3. 投标人未被列入“信用中国”网站([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))“记录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违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn))“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（以采购代理机构于投标截止日当天在“信用中国”网站([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn))及中国政府采购网(<http://www.ccgp.gov.cn/>)查询结果为准，如相关失信记录已失效，投标人需提供相关证明资料）。

4. 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投

标人，不得同时参加本采购项目（包组）投标。

5. 为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的投标人，不得再参与本项目投标。

6. 本次招标 不接受 联合体投标。

### 三、经营要求

1. 中标人不得将本项目整体转租或转让给其他单位（或个体），一经发现，采购人有权解除合同并不予返还履约保证金。

2. 中标人有权全面负责经营场所内的招商，包括部分对外租赁、营运、广告推广及物业管理等。

3. 在经营管理期间，须严格把控货品来源的合法性，严禁销售假冒伪劣商品，尤其涉及食品安全的商品；须按物价部门相关规定标识货品和服务价格，不得随意抬高物价、囤货垄断销售；须严禁出现不正当竞争、强迫他人接受服务等行为；须接受市场、卫生、环保等行业主管部门的行政监管，及时落实整改意见。

4. 中标人应依法依规按设计、报建功能使用经营场所，不得改变经营场所功能、结构、用途，应确保在经营管理期间符合噪音、消防、安全、环保等相关行政主管部门及法律法规的有关规定，不得利用该空间放置易燃、易爆、剧毒、放射性等有害物体，如因乙方使用不当造成人员伤亡、财产损失，由中标人承担相应责任。

5. 在经营管理期间，中标人使用经营场所范围外的公共配套设施设备（如外广场、外立面、屋顶等）进行商业运营，须与楼盘物业管理单位进行协商确定，但需符合政府相关要求。

6. 经营场所交接后，由招标人负责项目主体、外墙、屋面防水

等涉及建（构）筑土建工程和非中标人独立使用的公共设施的维修和保养，采购人提供给中标人独立使用的设施的维修和保养在保修期后由中标人负责；中标人在经营场所内添置的设施的维修、保养和更换由中标人自行负责。经营管理期限届满或合同解除时，中标人已形成附合的装饰装修物归采购人所有，未形成附合的装饰装修物，可由中标人拆除，因拆除造成房屋毁损的，中标人应当负责修复。

7. 项目经营主体须按相关法律法规的要求，在澄海区依法纳税。

8. 其他经营要求详见第五部分合同书格式内容。

#### 四、项目商务要求

1. 项目年收入最低限价为：人民币9800000.00元/年（投标人的报价不得低于最低限价，否则投标无效）；

2. 经营管理期限：自免租期届满起算共计 20 年。免租期（含装修期）为 10 个月，自经营场所竣工验收合格且书面确认交接之日起算。

经营场所交接前，中标人可根据实际需求，在征求楼盘开发商（或物业管理单位）同意的基础上，可提前进场做相关准备工作。

3. 付款方式：具体详见第五部分合同书格式。

4. 经营管理方式

1) 采购人将该项目（产权范围内）授权给中标人统一经营管理；项目（产权范围外）由楼盘物业管理单位（汕头市柏瑞物业管理有限公司）管理。中标人拥有地下配套车位使用权，车辆出入、停放、责任划分等事项由中标人和楼盘物业管理单位协商确定，须确保经

营正常顺利开展。

2) 经营场所公共配套的物业管理服务（指经营场所所在建筑物内无法单独管理的公共配套设施的管理服务）由楼盘物业管理单位管理，中标人须向楼盘物业管理单位支付物业管理费，收费标准、物业管理标准、支付方式由乙方和楼盘物业管理单位协商确定。

3) 采购人不参与中标人的经营管理。

4) 中标人负责该项目（产权范围内）物业的经营、管理和维护。

5) 中标人须接受市场、卫生、环保、消防等行业主管部门的行政监管，及时落实整改意见。

5. 经营管理期满，采购人收回场地时中标人应如期交还。

6. 中标人经营管理收益归中标人所有。本项目履约保证金为人民币320万元, 届时投标保证金在签订合同时同步转为履约保证金。

7. 中标人须按照《汕头市农贸市场全面改造升级改造指引》的有关规定及相关技术标准，对已完成土建工程的生活市场（菜市场，面积约4076.24m<sup>2</sup>）进行配套装修（包括二次消防的建设和申报手续），并于2021年7月31日前配套达到使用标准且经规划验收通过。

此项要求以政府最终批复为准。在满足居民日常生活所需的生鲜肉菜的采购需求的前提下，采购人可协助中标人自行向政府相关部门申请变更规划。

## 五、经营场所规模及标准

1. 项目规模：经营场所地上4层，地下2层；产权面积约19798.83平方米（含产权面积分摊，地下室前室、电梯、扶梯、楼梯、风井），可使用面积约13575.95平方米；具体如下：

	业态	范围	面积（约 m <sup>2</sup> ）	备注
产权面积	商场	负二层~第三层	12775.27	
	电影院	首层~第五层（屋面）	2947.32	
	菜市场	负一~首层	4076.24	包含变更为商城的约689平方米
可使用面积	地下配套车位	负一层	5570.73 约 120 个车位	
		负二层	7823.53 约 180 个车位	
	首层		64.88	
	屋面		116.81	机房

（1）地上部分产权面积约 19406.58 平方米，地上建筑首层层高为 5.8 米，二层至四层层高为 5 米。地上建筑交付标准为白坯房标准。

（2）地下部分产权面积约 392.25 平方米，负二层层高约 3.6 米，负一层层高约 3.8 米。地下室交付标准为符合国家有关消防、建筑标准规范，地面为环氧树脂地坪漆面。

注：①地下部分配套小车车位约 300 个（负一层约 120 个，负二层约 180 个），摩托车车位约 74 个；②以上各项指标最终以采购人提供的竣工图及相关资料为准。

锦绣星河名轩下窖权属面积统计				
类型	业态	范围	面积（m <sup>2</sup> ）	备注
产权面积	商场	负二层~第三层	12775.27	（产权面积）
	电影院	首层~第五层（屋面）	2947.32	（产权面积）
	菜市场	负一~首层	4076.24	包含变更为商城的约 689 平方米 （产权面积）
	合计		19798.83	（产权面积）

锦绣星河名轩下窖产权面积详细内容				
业态	范围	部位名称	面积 (m2)	备注
商城	负二层	商城自动扶梯厅	136.22	(产权面积)
	负一层	商城自动扶梯厅	173.12	(产权面积)
		商城到地下室梯间	43.61	(产权面积)
	首层	商场	728.24	(产权面积)
		商场卸货区	374.24	(产权面积)
		商场疏散楼梯	43.68	(产权面积)
		商场疏散楼梯	40.63	(产权面积)
		商场疏散楼梯	102.04	(产权面积)
		风井 5	2.15	商场排油烟风井 (产权面积)
	二层	商场	5559.75	(产权面积)
		风井 5	2.15	商场排油烟风井 (产权面积)
	三层	商场	5567.29	(产权面积)
		风井 5	2.15	商场排油烟风井 (产权面积)
	合计			12775.27
业态	范围	部位名称	面积 (m2)	备注
菜市场	负一层	菜市场到地下室专用梯间	39.3	(产权面积)
	首层	菜市场	3906.63	包含变更为商城的约 595.63 平方米 (产权面积)
		菜市场夹层	130.31	(产权面积)
合计			4076.24	
业态	范围	部位名称	面积 (m2)	备注
影院	首层	电影院疏散楼梯	53.52	(产权面积)
		电影院疏散楼梯	34.61	(产权面积)
	二层	电影院疏散楼梯	43.18	(产权面积)
		电影院疏散楼梯	42.92	(产权面积)
	三层	电影院疏散楼梯	43.18	(产权面积)
		电影院疏散楼梯	42.92	(产权面积)
	四层	电影院	2664.5	(产权面积)
	屋面	电影院	22.49	(产权面积)
合计			2947.32	
锦绣星河名轩下窖（可使用面积）详细内容				

业态	范围	部位名称	面积 (m2)	备注
地下配套车位	负一层	约 120 个车位	5570.73	
	负二层	约 180 个车位	7823.53	
首层			64.88	
屋面			116.81	机房
合计			13575.95	

## 2、简要设计说明及各层平面图（后附）

### 商业体设计说明

#### 1. 工程概况

商业综合体（局部四层）：

- 1、首层层高5.8米，二至三层层高5.0米，局部四层层高5.0米、8.0米、11.5米，建筑高度分别为20.8、23.8米、27.3米；
- 2地下室负二层层高3.6米 地下室负一层层高3.8米
- 3、首层为菜市场及商城，二至三层为商场，四层为电影院。

#### 2. 设计标准

2.1 基本设计标准

结构设计使用年限 50年	抗震设防类别 丙类 (其中1栋1~3层,商城为乙类)	建筑场地类别 Ⅲ类	特征周期值 0.55s	设计基本地震加速度值 0.20g
建筑结构安全等级 二级	抗震设防烈度 8度	地基液化判别 中等液化	设计地震分组 第二组	水平地震影响系数最大值 0.16(罕遇地震0.90)
地基基础设计等级 甲级		人防抗力等级	耐火等级 一级	

2.2 工程概况及结构抗震等级

工程地点	楼编号	层数 (地上/地下)	房屋平面尺寸(m)		房屋高度 (m)	结构类型	结构抗震等级		备注
			长度	宽度			框架	剪力墙	
汕头澄海	1~3栋	20-23/2			67-73	剪力墙	二级	二级	其中1栋1~3层 抗震等级为一级
主要功能	商城	4/2			23.8	框架	一级		
住宅									

附注：地下一层与上部结构相对应范围内及从上部结构周边外延3跨的抗震等级同地上一层；

地下一层其余部分的抗震等级为三级。

2.3 楼、屋面主要均布活荷载标准值(kN/m<sup>2</sup>):

停车库及通道(客车)	4.0	住宅	2.0	楼梯	3.5	不上的人屋面	0.5
发电机房	10.0	阳台、卫生间	2.5	电梯机房	7.0	上人的屋面	2.0
空调机房、排烟机房	7.0	走廊、电梯厅	2.5	活动室	3.0	储藏间	5.0
水泵房、变配电房	10.0	消防车通道	35	消防控制室	8.0		

## 第三部分 投标人须知

### 一、概念释义

1. “采购人”是指：依法进行招标的国家机关、事业单位、团体组织，即汕头市澄海区澄华街道下窖经济联合社。
2. “采购代理机构”是指：广东恒胜建设监理有限公司。
3. “采购人和采购代理机构”是指：汕头市澄海区澄华街道下窖经济联合社和广东恒胜建设监理有限公司。
4. 合格的投标人：
  - 4.1 符合招标文件规定要求的投标人。
5. “中标人”是指经法定程序确认并授以合同的投标人。
6. “服务”是指商业经营管理服务。

### 二、招标文件

#### 7. 适用范围

7.1 本招标文件适用于本投标邀请中所述项目的招标投标。

#### 8. 招标文件的构成

8.1 招标文件包括但不限于下列文件：

- 1) 投标邀请书
- 2) 投标人须知
- 3) 招标项目内容
- 4) 合同书格式
- 5) 投标文件格式
- 6) 在招标过程中由采购人和采购代理机构发出的修正和补充文件等

8.2 投标人应认真阅读、并充分理解招标文件的全部内容（包括所有的补充、修改内容、重要事项、格式、条款和技术规范、参数



及要求等）。投标人没有按照招标文件要求提交全部资料，或者投标没有对招标文件在各方面都做出实质性响应是投标人的风险，有可能导致其投标被拒绝，或被认定为无效投标。

## 9. 招标文件的澄清或修改

9.1 招标文件的澄清是指采购人对招标文件中的遗漏、错误、词义表达不清或对比较复杂的事项进行说明，回答投标人提出的各种问题。招标文件的修改是指采购人或采购代理机构对招标文件中出现的错误进行修订。

9.2 任何要求对招标文件进行澄清的投标人，均应以书面形式通知采购代理机构。采购代理机构对其收到的书面的对招标文件的澄清要求均以书面形式予以答复，同时将书面答复发给每个购买招标文件的投标人（答复中不包括问题的来源）。投标人在收到上述答复后，应立即向采购代理机构回函确认。该答复作为招标文件的一部分，对投标人有约束力。

9.3 招标文件的修改将以书面形式通知所有购买招标文件的投标人，并对其具有约束力。投标人在收到上述通知后，应立即向采购代理机构回函确认。

9.4 采购人对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改的，应当在招标文件要求提交投标文件截止时间至少五个日历日前，以书面形式通知所有招标文件收受人。该修改的内容为招标文件的组成部分。采购人修改招标文件之日起至投标截止期少于五个日历日的，应征得各投标人的同意，同时为使投标人准备投标时有充分时间对招标文件的修改部分进行研究分析，采购代理机构可适当延长接收投标文件截止时间，将变更时间书面通知所有招标文件收受人。

9.5 采购人或采购代理机构可以视招标具体情况，延长投标截止时间和开标时间，但至少应当在招标文件要求提交投标文件的截止时间 3 日前，并将变更时间书面通知所有招标文件收受人。

### 三、投标文件的编制和数量

#### 10. 投标费用

10.1 投标人应承担所有与准备和参加投标有关的费用。不论投标的结果如何，采购人和采购代理机构均无义务和责任承担这些费用。

10.2 本次招标向中标人收取代理服务费，参照《国家计委关于印发〈招标代理服务费管理暂行办法〉的通知》（计价格[2002]1980 号）和《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534 号）计算取整，代理服务费为 26 万元整。代理服务费计算如下：

##### （1）收费标准：

服务招标						
服务费率	1.50%	0.80%	0.45%	0.25%	0.10%	0.05%
中标金额 (万元)	100 以下	100-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-50000
费用	1.5	3.2	2.25	10	5	20

（2）按经营年收入最低限价 980 万元/年，经营管理期限为 20 年计算，即代理服务费计算基数为  $980 \times 20 = 19600$  万元。

$(1.5 + 3.2 + 2.25 + 10 + 5) + (980 \times 20 - 10000) \times 0.05\% = 26.75$  万元  
 $\approx 26$  万元。

中标人在领取《中标通知书》的同时向采购代理机构一次性支付代理服务费 26 万元（收款人：广东恒胜建设监理有限公司，开户银行：建设银行澄海支行，银行帐户：

44001650101050418491)。

## 11. 投标的语言及计量

11.1 投标人提交的投标文件以及投标人与采购人和采购代理机构就有关投标的所有来往函电均应使用中文。投标人提交的支持文件或印刷的资料可以用另一种语言，但相应内容应附有中文翻译本，在解释投标文件的修改内容时以中文翻译本为准。对中文翻译有异议的，以权威机构的译本为准。

11.2 除非招标文件中另有规定，投标人在投标文件中及其与采购人和采购代理机构的所有往来文件中的计量单位均采用中华人民共和国法定计量单位。

## 12. 投标文件的构成

12.1 投标人编制的投标文件应包括但不限于本招标文件第六部分《投标文件格式》的所有内容。

## 13. 投标文件编制

13.1 投标人应按本须知第 12 条编制投标文件。

13.2 投标人必须对投标文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任，并无条件接受采购人和采购代理机构及相关部门对其中任何资料进行核实的要求。投标人必须对投标文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任。

13.3 如果因为投标人投标文件填报的内容不详，或没有提供招标文件中所要求的全部资料及数据，由此造成的后果，其责任由投标人承担。

## 14. 投标报价

14.1 如招标文件无特殊规定，投标价格以人民币填报。

14.2 任何有选择性报价的投标，将被视为无效投标。

## 15. 备选方案

15.1 只允许投标人有一个投标方案，否则将被视为无效投标。

## 16. 投标人资格证明文件

16.1 投标人应按招标文件的要求，提交证明其有资格参加投标和中标后有履行合同能力的文件，并作为其投标文件的组成部分，内容详见招标文件第六部分《投标文件格式》中的“资格证明文件”。

16.2 资格证明文件必须真实有效，复印件必须加盖单位印章。

## 17. 投标保证金

17.1 投标人应按招标文件规定的形式和金额、时间交纳投标保证金，投标保证金作为投标文件的组成部分。

17.2 投标保证金交纳形式：转帐或电汇（应由投标人开立的存款账号划出）。

17.3 投标保证金金额：叁佰贰拾万元整（投标保证金交纳截止时间：2021年4月21日下午17时）；

17.4 投标人须按上述规定的交纳形式和金额数向指定账户，收款人：汕头市澄海区澄华街道下窖经济联合社；开户银行：澄海农商行下窖分理处；银行帐户：80020000002908216；投标人划入投标保证金时须注明“锦绣星河名轩购物中心（暂定名）经营管理服务项目投标保证金”字样（可简称），否则采购人不予开具投标保证金收款收据，投标人可向采购人换取收款收据。

17.5 凡未按规定形式提交投标保证金，为无效投标。

17.6 如无质疑或投诉，未中标的投标人投标保证金，在中标通知书发出后五个工作日内退还；如有质疑或投诉，将在质疑和投诉处理完毕后退还。

17.7 中标人的投标保证金, 在中标人与采购人签订协议时同步转为项目履约保证金。

17.8 退还投标保证金时, 由投标人提供退还投标保证金的授权委托书向采购人办理退回。

17.9 有下列情形之一的, 投标保证金将被采购人依法没收:

- 1) 中标后无正当理由放弃中标或不与采购人签订协议的;
- 2) 违反招标文件规定, 将中标项目分包 (转包) 给他人的;
- 3) 中标后不支付中标服务费的;

18. 投标有效期

18.1 投标文件应在投标截止之日起 60 天内保持有效。投标有效期比规定时间短的将被作为非实质性响应招标文件而予以拒绝。

18.2 特殊情况下, 采购代理机构可于投标有效期期满之前, 要求投标人同意延长投标有效期, 要求与答复均应为书面形式。投标人可以拒绝上述要求而其投标保证金不被没收。对于同意该要求的投标人, 既不要求也不允许其修改报价文件。但将要求其相应延长投标保证金的有效期, 有关退还和没收投标保证金的规定在投标有效期的延长期内继续有效。

19. 投标文件的数量和签署

19.1 投标人应编制投标文件一式 捌 份, 其中正本一份和副本 柒 份。每套投标文件须清楚地标明“正本”、“副本”。若副本与正本不符, 以正本为准。

19.2 投标文件需打印、复印或用不褪色墨水书写, 投标文件每页均须加盖投标单位公章, 投标文件明示需签字或盖章之处, 须由法定代表人 (或负责人) 或其委托代理人签字或盖章。若为授权代表签署投标文件的, 投标人须出具书面授权证明, 其《法

- 定代表人（或负责人）授权书》应附在投标文件中。投标文件的副本可为签章后正本的复印件，但投标封面须加盖单位公章。
- 19.3 投标文件中的任何重要的插字、涂改和增删，必须由法定代表人（或负责人）或经其正式授权的代表在旁边签章或签字才有效。
- 19.4 电报、电话、传真形式的投标文件概不接受。

#### 四、投标文件的递交

##### 20. 投标文件的密封和标记

###### 20.1 投标人应将所有投标文件（正、副本）装入一个密封袋。

###### 20.2 密封袋应：

- （1）标明投标文件、招标项目编号、招标项目名称、采购人名称；
- （2）注明“于（投标截止时间）之前不准启封”的字样。
- （3）投标人的名称、地址和联系方式。

###### 20.3 如果信封未按本须知第 20.1 条和第 20.2 条要求进行密封和标记的，采购人和采购代理机构对误投或过早启封概不负责。

###### 20.4 投标人代表应携带有效的身份证明文件（投标代表授权书及身份证原件）在投标截止时间前递交投标文件。

###### 20.5 投标文件未密封的、资料不齐的或在递交截止时间后递交的，采购人和采购代理机构将拒绝接收。

##### 21. 投标截止期

###### 21.1 采购人和采购代理机构在《投标邀请函》中规定的地点和投标截止时间之前接收投标文件，超过截止时间后的投标为无效投标。

###### 21.2 采购人和采购代理机构可以按本须知第 9 条规定，通过修改招

标文件自行决定酌情延长投标截止期。在此情况下，采购人和采购代理机构和投标人受投标截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止期。

## 22. 投标文件的修改和撤回

22.1 投标人在投标截止时间前，可以对所递交的投标文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知采购人和采购代理机构。补充、修改的内容应当按招标文件要求签署、盖章，并作为投标文件的组成部分。在投标截止时间之后，投标人不得对其投标文件做任何修改和补充。

22.2 投标人在递交投标文件后，可以撤回其投标，但投标人必须在规定的投标截止时间前以书面形式告知（采购人和采购代理机构）。从投标截止期至投标人承诺的投标有效期内，投标人不得撤回其投标，否则其投标保证金将被没收。

22.3 投标人所提交的投标文件在评标结束后，无论中标与否都不退还。

## 五、开标与评标

### 23. 开标

23.1 采购人和采购代理机构在《投标邀请书》中规定的日期、时间和地点组织公开开标。开标时邀请采购人代表和投标人代表参加。参加开标的代表应签到以证明其出席。

23.2 开标时，由投标人或其推选的代表检查投标文件的密封情况，经确认无误后由招标工作人员当众拆封，宣读投标报价及投标文件的份数。

23.3 采购人和采购代理机构做好开标记录，开标记录由各投标人签字确认。

## 24. 评标委员会的组成和评标方法

24.1 评标由采购人和采购代理机构依照招标投标法律、法规、规章、政策的规定，组建的评标委员会负责。评标委员会成员由七名技术经济方面的评审专家组成，评审专家从代理机构专家库中随机抽取。

24.2 评标委员会将按照招标文件确定的评标方法进行评标。

24.3 本次评标具体评标方法、步骤及标准见第四章内容。

## 25. 投标文件的初审

25.1 投标文件的初审包括资格性审查和符合性审查。资格性审查包括对投标文件中的资格证明进行审查，以确定投标人是否满足资格要求；符合性审查，包括是否提交足额的投标保证金、投标报价是否在有效范围内、投标有效期是否满足招标文件的要求、文件签署是否有效、是否满足招标文件的实质性要求等。只有实质性响应的投标文件才能进行后续的比较与评价，否则将作无效投标处理。

25.2 投标文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。如果投标人不接受对其错误的更正，其投标将被拒绝。

25.3 实质上响应的投标文件应该是与招标文件要求的关键条款、条件相符没有实质偏离的投标文件。评标委员会决定投标文件的响应程度只依据投标文件本身的真实无误的内容，而不依据外部的证据。但投标文件有不真实、不正确内容的除外。

25.4 实质上没有响应招标文件要求的投标将被视为无效投标。投标人不得通过修正或撤销不合要求的偏离从而使其投标文件成为实质上响应的投标。



25.5 在资格性审查和符合性审查过程中，投标人有下列情形之一的，其投标将被视为无效投标：

- 1) 投标人未提交投标保证金或金额不足、投标保证金提交形式不符合招标文件要求的；
- 2) 投标报价小于最低限价要求的；
- 3) 投标人的投标书或资格证明文件未提供或不符合招标文件要求的；
- 4) 不具备招标文件中规定资格要求的；
- 5) 招标文件明示盖公章处未加盖公章的；
- 6) 招标文件明示需签字或盖章处未有法定代表人（或负责人）或授权代表签字或盖章的；
- 7) 投标有效期不足的；
- 8) 符合招标文件中规定的被视为无效投标的其它条款的；
- 9) 不符合法律、法规规定的其他实质性要求的。

25.6 若资格性审查、符合性检查后，合格的投标文件不足一家的，项目将依法重新组织招标。

## 26. 投标文件的澄清

26.1 评标期间，对投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会可以书面形式（应当由评标委员会成员签字）要求投标人作出必要的澄清、说明或者纠正，但不得允许投标人对投标报价等实质性内容做任何更改。投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其授权的代表签字，并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。有关澄清的答复均应由投标人的法定代表人（或负责人）或授权代表签字的书面形式作出。

26.2 投标人的澄清文件是其投标文件的组成部分。

## 27. 投标的比较与评价

27.1 评标委员会只对确定为实质上响应招标文件要求的投标文件进行评价和比较。

## 28. 授标

28.1 评标委员会按照招标文件确定的评标方法、步骤、标准，对投标文件进行评审，推荐中标候选人名单，并编写书面评标报告。

### 28.2 定标程序

采购人授权评标委员会直接确定中标人。

28.3 中标人确定后，采购代理机构将在《中国采购与招标网》和采购代理机构网站发布中标公告，中标公告发布的同时向中标人发出《中标通知书》，《中标通知书》对中标人和采购人具有同等法律效力。

## 29. 评标注意事项

29.1 评委会除主动要求询标外，从开标后至发出《中标通知书》期间，任何投标人均不得就与其投标有关的任何问题与采购代理机构及评标委员会联系。

29.2 为保证招标活动的公正性，除本须知第 26 条的规定外，在开标、评标过程中，评标委员会成员不得与投标人私下交换意见。在招标工作结束后，评标委员会成员和参与评标的有关工作人员不得泄漏对投标文件的评审和比较以及与评标有关的其他情况。

## 六、 合同的订立和履行

### 30. 合同的订立

30.1 采购人与中标人自中标通知书发出之日起三十日内，按招标文

件要求和中标人投标文件承诺签订书面合同，但不得超出招标文件和中标人投标文件的范围、也不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

30.2 签订合同后1个工作日内，中标人应将合同副本送采购代理机构备案并办理投标保证金退还手续。

### 31. 合同的履行

31.1 合同订立后，合同各方不得擅自变更、中止或者终止合同。

31.2 中标人因不可抗力或者自身原因不能履行合同的，采购人可以与排位在中标人之后第一位的中标候选人签订合同，以此类推。

## 七、公告

32. 采购人和采购代理机构将在《中国采购与招标网》和采购代理机构网站发布按规定应当发布的所有项目信息。

## 八、质疑

33. 如果投标人认为招标文件、招标过程或招标结果使其权益受到损害的，可向采购人和采购代理机构提出书面质疑。采购人和采购代理机构应在规定时间内给与答复。

## 九、适用法律

34. 采购人和采购代理机构及投标人的一切招标投标活动均适用《招标投标法》及其配套的法规、规章、政策。

## 第四部分 评标方法、步骤及标准

### 一、评标方法

本次评标采用综合评分法（百分制）。

### 二、评标步骤

#### （一）初步评审

1. 资格性检查；
2. 符合性检查；

#### 初审表

初审内容		投标人 A	投标人 B	投标人 C
资格性审查	<p>1. 具备《政府采购法》第二十二条规定的条件：</p> <p>1) 具有独立承担民事责任能力的在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织，投标时提交有效的营业执照（或事业法人登记证等相关证明），经营范围有涉及商业经营相关内容。</p> <p>2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度。</p> <p>3) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。</p> <p>4) 投标人参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。</p> <p>5) 投标人必须符合法律、行政法规规定的其他条件。</p>			

初审内容	投标人 A	投标人 B	投标人 C
2. 具有商业经营经验（至少提供一项业绩证明）。			
3. 投标人未被列入“信用中国”网站（ <a href="http://www.creditchina.gov.cn">www.creditchina.gov.cn</a> ）“记录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违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网（ <a href="http://www.ccgp.gov.cn">www.ccgp.gov.cn</a> ）“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（以采购代理机构于投标截止日当天在“信用中国”网站（ <a href="http://www.creditchina.gov.cn">www.creditchina.gov.cn</a> ）及中国政府采购网（ <a href="http://www.ccgp.gov.cn/">http://www.ccgp.gov.cn/</a> ）查询结果为准，如相关失信记录已失效，投标人需提供相关证明资料）。			
4. 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得同时参加本采购项目（包组）投标。			
5. 为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的投标人，不得再参与本项目投标。			
6. 本次招标不接受联合体投标。			

初审内容		投标人 A	投标人 B	投标人 C
符合性 检 查	1、提交足额的投标保证金。			
	2、按照招标文件规定要求签署、盖章的。			
	3、投标文件有法定代表人（或负责人）签字或签字 人有法定代表人（或负责人）有效授权。			
	4、投标报价在规定范围内，且为唯一性。			
	5、投标有效期符合招标文件要求。			
	6、符合招标文件中规定的其它条款的。			

注：对满足初审内容的填“合格或√”，不满足的填“不合格或X”。

## （二）详细评审

本次招标采用综合评分法进行计分评定。评标委员对通过资格性审查和符合性审查的投标文件，从价格、技术、商务等方面进行比较与评价，其中价格、技术和商务评分的分值分别为：

评分项目	价格	技术	商务	总分
分值	30	40	30	100

各评分项目的评分标准如下：

### 1、价格评分

评审内容	评分细则
投标报价 (30分)	确定基准价：满足招标文件要求且投标报价最高的报价为基准价。 确定投标人的价格得分：价格得分=（投标报价/基准价）×30。

### 2、技术评分、商务评分如下：

## 2.1 技术评分表

序号	评审项目	单项分值	评分范围
1	经营思路、内容及方案	10	经营思路明确、内容详细、方案合理可行、亮点（创意）多、针对性强，得10分；经营思路较明确、内容比较详细、方案比较合理可行、亮点（创意）较多、针对性较强，得7分；经营思路基本明确、内容一般、方案基本可行、有针对性，得3分；其他或无响应得0分。
2	机构设置、运作流程、管理计划	8	机构设置、运作流程、管理计划完整、详细、合理、切实可行，得8分；机构设置、运作流程、管理计划比较完整、详细、合理、可行，得5分；机构设置、运作流程、管理基本完整、合理、可行，得2分；其他或无响应得0分。
3	工作人员培训、管理、工薪保障制度	6	工作人员培训、管理及工薪保障制度内容完整、详细、合理、切实可行，得6分；工作人员培训、管理及工薪保障制度内容比较完整、详细、合理、可行，得3分；工作人员培训、管理及工薪保障制度内容基本完整、合理、可行，得1分；其他或无响应得0分。
4	安全管理方案	8	方案科学合理、内容完整、详细、切实可行，得8分；方案比较科学合理、内容完整、详细、可行，得5分；方案基本合理、内容基本可行，得2分；其他或无响应得0分。
5	突发事件应急预案	8	方案科学合理、内容完整、详细、切实可行，得8分；方案比较科学合理、内容比较完整、详细、可行，得5分；方案基本科学合理、内容基本完整、可行，得2分；其他或无响应得0分。

## 2.2 商务评分表

序号	评审项目	单项分值	评分范围
1	类似业绩	20分	经营过购物中心的，每个业绩得2分，本项最高得20分。 注：①购物中心指涵盖超市、餐饮、专卖店或娱乐健身休闲场所等业态的商业集合体。②投标文件须提供合同（签署及关键页）复印件或扫描件，否则不得分。

序号	评审项目	单项分值	评分范围
2	体系认证	10分	同时具有有效的食品安全管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证的，得10分；仅具有任意两个体系认证的，得6分；仅具有任意一个体系认证的，得2分；没有的得0分。 注：投标文件须提供证书复印件或扫描件，否则不得分。

3、综合得分=价格得分+技术得分+商务得分。

各评委根据评标标准分别对投标人的技术、商务进行评比，对评比得出的分值进行算术平均，计算值作为投标人的技术、商务得分。评标过程各数值精确到小数点后2位，第3位四舍五入。

4、评标结果汇总完成后，除下列情形外，任何人不得修改评标结果：

- 1) 分值汇总计算错误的；
- 2) 分项评分超出评分标准范围的；
- 3) 评标委员会成员对客观评审因素评分不一致的；

评标报告签署前，经复核发现存在以上情形之一的，评标委员会应当当场修改评标结果，并在评标报告中记载；评标报告签署后，采购人或者采购代理机构发现存在以上情形之一的，应当组织原评标委员会进行重新评审，重新评审改变评标结果的，书面报告采购人。

5、确定中标候选人

按照各投标人综合得分由高到低进行排序，综合得分最高者为第一中标候选人，次高者为第二中标候选人；取第一中标候选人的



投标报价为中标价。

若综合得分相同时，则以价格得分大者优先排序；如综合得分和价格得分均相同时，则以技术得分大者优先排序；如各项分值均相同时，则以抽签号码的形式，由大到小确定排序。

## 第五部分 合同书格式

# 锦绣星河名轩购物中心（暂定名） 经营管理服务合同

甲方： 汕头市澄海区澄华街道下窖经济联合社

乙方： \_\_\_\_\_

注：本合同书格式为草案稿，甲乙双方可根据实际情况予以调整。

# 锦绣星河名轩购物中心 经营管理服务合同

甲方（经营场所产权方）：汕头市澄海区澄华街道下窖经济联合社

乙方（经营管理服务方）：\_\_\_\_\_

根据 2021 年\_\_月\_\_日“锦绣星河名轩购物中心（暂定名）经营管理服务项目”（项目编号：\_\_\_\_）的招标结果和招标文件的要求及有关法律、法规，为保障甲乙双方的合法权益，在平等自愿的基础上，经甲乙双方协商一致，签订本合同。

## 第一条 经营场所、用途及乙方经营权

1.1 经营场所位于汕头市澄海区玉潭路西侧、玉亭路北侧，地上 4 层，地下 2 层；产权面积约 19798.83 平方米（含产权面积分摊，地下室前室、电梯、扶梯、楼梯、风井），可使用面积约 13575.95 平方米；具体如下：

	业态	范围	面积（约 m <sup>2</sup> ）	备注
产权面积	商场	负二层~第三层	12775.27	
	电影院	首层~第五层（屋面）	2947.32	
	菜市场	负一~首层	4076.24	包含变更为商城的约 689 平方米
可使用面积	地下配套车位	负一层	5570.73 约 120 个车位	
		负二层	7823.53 约 180 个车位	

	首层	64.88	
	屋面	116.81	机房

其中：

（1）地上部分产权面积约 19406.58 平方米，地上建筑首层层高为 5.8 米，二层至四层层高为 5 米。地上建筑交付标准为白坯房标准。市政水、电、通信配套接入地下室专用的设备间，配套三部行人垂直电梯、两部货运垂直电梯，不包含自动扶梯。行人电梯及货运电梯为通力品牌，行人垂直电梯载重量均为 1150KG，垂直电梯载重量均为 3000KG。

（2）地下部分产权面积约 392.25 平方米，负二层层高约 3.6 米，负一层层高约 3.8 米。地下室交付标准为符合国家有关消防、建筑标准规范，地面为环氧树脂地坪漆面。

（3）地下部分配套小车车位约 300 个（负一层约 120 个，负二层约 180 个），摩托车车位约 74 个。

注：经营场所各分层平面图见附件 1，经营场所各项技术指标和图纸最终以甲方提供竣工图及相关资料为准。

1.2 甲方应确保乙方在整个经营管理期内可将经营场所作为 商业 用途使用。甲方应于本合同签订后及时向乙方提供土地使用权及项目所有权合格证明，包括但不限于：土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、建设工程消防设计审核意见书等，甲方并应于经营场所交接前向乙方提供项目竣工验收合格的相关证明文件，包括但不限于竣工验收合格证明、

建设工程消防验收合格意见书、环评验收合格证明等（甲方应提供的材料见附件2）。

1.3 甲方同意按本合同约定将经营场所交由乙方用于开办锦绣星河名轩购物中心（暂定名）项目使用，乙方负责办理开办项目经营的相关手续，甲方予以协助。

1.4 甲方同意乙方有权全面负责经营场所内的招商，包括部分对外租赁、营运、广告推广及物业管理等。乙方自行对外合法合规经营，并享有经营产生的全部收益，甲方不得以任何理由进行干涉，亦不得自行或委托第三方从事任何与上述相关事务。乙方部分转租的，甲、乙双方之间的合同继续有效，乙方应按照本合同约定向甲方支付年收入。乙方或招租商户造成经营场所毁损的，乙方应当赔偿甲方的损失。

1.5 甲方确认并同意，经营管理期限内，乙方对经营场所享有完整的经营权、使用权和部分转租权，并由乙方以其身名义向招租商户签订相关租赁合同及管理协议，向招租商户直接收取各项费用（包括但不限于租金、管理费、能源费及广告收入等），费用标准由乙方根据物价部门相关规定自行确定。如乙方因招商营运等工作需要或乙方招租商户因办理经营证照等事项需甲方予以协助，甲方应予以配合。

1.6 甲方同意，乙方因经营场所功能使用需要，可将经营场所顶层约800平方米作为设备安置平台（不在1.1条款表述面积内），具体位置须与楼盘物业管理单位协商确定。

1.7 乙方应依法依规按设计、报建功能使用经营场所，不得改变经营场所功能、结构、用途，应确保在经营管理期间符合噪音、消防、安全、环保等相关行政主管部门及法律法规的有关规定，不得利用该空间放置易燃、易爆、剧毒、放射性等有害物体，如因乙方使用不当造成人员伤亡、财产损失，由乙方承担相应责任。

1.8 乙方和招租商户在经营管理期间，须严格把控货品来源的合法性，严禁销售假冒伪劣商品，尤其涉及食品安全的商品；须按物价部门相关规定标识货品和服务价格，不得随意抬高物价、囤货垄断销售；须严禁出现不正当竞争、强迫他人接受服务等行为；须接受市场、卫生、环保等行业主管部门的行政监管，及时落实整改意见。

1.9 经营管理期间，乙方使用经营场所范围外的公共配套设施设备（如外广场、外立面、屋顶等）进行商业运营，须与楼盘物业管理单位进行协商确定，但需符合政府相关要求。

1.10 乙方不得在经营场所北侧（临近住宅一侧）的任何楼层安设设备、开窗、开门及排气等任何影响居住功能的行为。特殊需要的，须与楼盘物业管理单位进行协商确定。

1.11 户外广告应符合户外广告相关规定。

## **第二条 经营管理期限及延续经营**

2.1 本合同项下的经营管理期限自免租期届满起算共计 20 年。免租期（含装修期）为 10 个月，自经营场所竣工验收合格且双方书面确认交接之日起算。免租期间，乙方可自行安排自身和招租商户

的装修事宜。免租期届满次日至次年当月当日的前一天为第一个经营管理年，以此类推。

经营场所交接前，乙方可根据实际需求，在征求楼盘开发商（或物业管理单位）同意的基础上，可提前进场做相关准备工作。

2.2 经营管理期限届满后，乙方享有优先延续经营权。如乙方有意向延续经营，乙方应于经营管理期限届满前 6 个月内向甲方提出，甲乙双方通过协商方式确定延续经营事项。

### 第三条 年收入及支付方式

3.1 年收入指乙方取得经营场所经营权而须向甲方支付的费用。年收入以一月一付、先付后用的方式，月收入为年收入的十二分之一，第一个月月收入于自免租期届满之日前 10 个工作日内支付，此后每个月届满之日前 10 个工作日内支付下个月月收入。

年收入上浮约定：每 3 年一期年收入，第一期年收入为乙方投标承诺年收入人民币\_\_\_元，第二期在第一期基础上上浮 6%，第三期在第二期基础上上浮 6%，以此类推至经营管理期限届满为止。各年年收入标准见下表：

第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
第十一年	第十二年	第十三年	第十四年	第十五年

第十六年	第十七年	第十八年	第十九年	第二十年

3.2 本合同项下的年收入为含税费用，该费用包括但不限于租金（占比 40%），甲方应在乙方付款前向乙方开具合法有效的增值税专用发票。

若乙方无正当理由而逾期支付年收入（或月收入），甲方有权解除合同。

3.3 双方确认，乙方向甲方支付的年收入已经包含乙方因经营场所而需向甲方支付的所有对价，除物业管理费外，乙方无需支付任何其他费用。

3.4 乙方应将本合同项下年收入（或月收入），以人民币形式支付给甲方指定的银行账户，年收入（或月收入）到达甲方指定账户才能视为乙方完成相应的付款义务。

3.5 乙方应依法、依规在允许范围内合法经营，如因乙方原因不能正常经营，不影响甲方收取年收入（或月收入）的权利。

#### 第四条 税费承担

4.1 经营管理期限内，甲乙双方各自依法承担其所应支付的税费，不得转嫁给另一方。

4.2 甲方协助乙方办理水电等公用事业独立开户（或过户）手续，所需费用由乙方承担。

4.3 乙方实际经营所发生的水电等公用事业费用由乙方及乙方招租商户自行承担，并按实际使用量自行向相关公用事业部门支付。



4.4 经营管理期限内，乙方自行协调好各项能源供应，若因能源供应原因造成自身和招租商户损失的，乙方自行承担全部经济损失和赔偿责任。

4.5 本项目经营主体须按相关法律法规的要求，在澄海区依法纳税。

## 第五条 物业管理

5.1 双方同意，乙方有权对经营场所内（产权范围内）提供物业管理服务，享有独立的物业管理权利。乙方经营场所内（产权范围内）的物业管理方案须书面告知楼盘物业管理单位，以便整个楼盘统筹合理管理。乙方的所有管理措施及日常户外经营活动须配合楼盘物业进行协商后开展。

5.2 经营场所公共配套的物业管理服务（指经营场所所在建筑物内无法单独管理的公共配套设施的管理服务）由楼盘物业管理单位管理，乙方须向楼盘物业管理单位支付物业管理费，收费标准、物业管理标准、支付方式由乙方和楼盘物业管理单位协商确定。

5.3 乙方有权自行决定与招租商户及其他第三方签订经营场所内物业管理合同以及其他为经营所需的各类合同，甲方不得以任何理由予以干涉。乙方有权向经营场所内招租商户直接收取物业管理费、能源费、装修管理费等，费用标准由乙方根据物价部门相关规定自行确定。乙方有权根据国家规定、管理成本及市场变化情况，适当调整上述物业管理费、能源费、装修管理费等相关收费标准及收费项目。

5.4 双方确认，本合同项下乙方的物业管理服务期限与经营管理期限一致，无论何种原因导致本合同项下经营管理期限提前终止或顺延的，乙方的物业管理服务同步终止或顺延。

5.5 因物业管理不到位，造成乙方、招租商户、消费者及第三者等人身安全财产损失的，均由乙方承担赔偿责任；造成甲方资产损失的，乙方应承担赔偿责任。

#### 5.6 物业管理服务内容

物业服务期限内，乙方提供的物业管理服务内容如下：

- （1）经营场所内的日常维修、养护和管理；
- （2）经营场所内设施设备的日常运行、维修、养护和管理；
- （3）经营场所内相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运，雨、污水管道的疏通。
- （4）经营场所内绿化的养护和管理；
- （5）经营场所内秩序维护、安全防范等事项管理；
- （6）经营场所内装饰装修管理服务；
- （7）经营场所内物业档案资料管理。

5.7 乙方应配合整个楼盘物业管理，按时、足额缴纳楼盘物业管理服务费，收费标准按照汕头市物价局的指导价标准收取，具体收费标准及执行办法由乙方与楼盘物业管理单位协商确定。

## 第六条 停车管理

经营管理期限内，甲方提供小车车位约 300 个，摩托车车位约 74 个供乙方、乙方招租商户及消费者使用。在确保乙方拥有地下配

套车位的免费使用权以及乙方正常经营的前提下，车辆出入、停放、责任划分等事项由乙方和楼盘物业管理单位协商确定。

## 第七条 经营场所的交接与装修

7.1 经营场所交接日前，甲方确保经营场所建（构）筑物及公共设施设备取得行政部门的消防验收合格及各项竣工验收证明。

7.2 甲方保证在交接日前提供的资料达到附件 2 的所要求内容，并提供乙方确认。若有缺漏，乙方有权要求甲方及时提供相关内容。甲方保证交付使用的经营场所符合国家规定的验收标准。

7.3 经营场所交接时，建（构）筑物及配套设施设备的交接标准和权属，以开发商交付给甲方的竣工图纸为准。乙方在经营场所交接前，可自行视察经营场所现场实际情况，若认为与交接标准存在瑕疵的，应于书面告知甲方。甲方将协同开发商，与乙方就瑕疵事项进行商定，以明确责任划分和交接标准。经营场所正式交接时，甲乙双方书面确定交接情况，交接时间以书面记载日期为准。

7.4 自经营场所交接之日后，乙方及招租商户即有权进入经营场所进行装修，但在装修工程开始之前，乙方应征得甲方同意，对经营场所的外广场、外立面、屋顶等进行装修应与楼盘物业管理单位协商，并保证该装修工程不会影响经营场所的主体结构、安全性能和使用性能。若因装修工程造成主体损坏的，乙方应及时告知甲方，并采取措施予以修复；乙方未及时修复的，甲方有权自行或委托楼盘物业管理单位进行修复；修复费用和资产损坏经济补偿费用均由乙方承担，乙方不予以支付，甲方有权在履约保证金中扣留。

7.5 如乙方或招租商户的装修工程应报相关行政主管部门批准或应通过招标形式进行，则甲方应对乙方或招租商户提供必要协助，包括但不限于以业主名义提供申请、协助乙方或招租商户从主管部门获得相关许可、批准和登记等，涉及相关费用由乙方承担。

7.6 甲方除收取年收入（或月收入）外，不得向乙方和招租商户收取其他任何费用。除因乙方或招租商户的装修行为违反法律法规的有关规定，否则，甲方不应限制或干预。

7.7 双方同意，自交接日起，乙方将对经营场所进行封场管理，全部人员、材料进场需持乙方签发的出入许可证，现场施工需由乙方批准后方可进行。

7.8 乙方须按照《汕头市农贸市场全面改造升级改造指引》的有关规定及相关技术标准，对已完成土建工程的生活市场（菜市场，面积约 4076.24 m<sup>2</sup>）进行配套装修（包括二次消防的建设和申报手续），并于 2021 年 7 月 31 日前配套达到使用标准且经规划验收通过。

此项要求以政府最终批复为准。在满足居民日常生活所需的生鲜肉菜的采购需求的前提下，甲方可协助乙方自行向政府相关部门申请变更规划。

## **第八条 经营场所及设施设备的维修与维护**

8.1 经营场所交接后，经营管理期内经营场所主体、外墙、屋面防水等涉及建（构）筑土建工程的修缮由甲方负责，甲方提供给乙方独立使用的设施设备的维修和保养在保修期后由乙方负责，乙方

在经营场所内添置的设施设备的维修、保养和更换由乙方自行负责。

8.2 经营场所内的公共设施设备及甲方提供乙方独立使用的附属设施设备在经营管理期限内达到报废年限，或因自然损耗无法正常使用而需要大修、更换的，由乙方负责予以大修、更换，大修、更换的设施设备型号、规格、性能等应不低于原设施设备的配置标准，费用由乙方承担。

8.3 因政府相关部门要求经营场所的公共设施设备及敷设设施设备进行改造或更新或增设新的设施设备的，乙方应当按照要求进行改造或更新或增设并承担由此产生的一切费用。

8.4 如乙方未按本条约定及时对经营场所及设施设备进行维修、保养、大修或更换，造成自身或招租商户无法正常经营的，均由乙方自行承担 responsibility。

## **第九条 经营场所的转让**

9.1 甲方须保证本合同签订之前，经营场所未设置抵押或其他任何可能影响乙方按照本合同正常使用的他项权利。如经营场所已设立抵押的，甲方应在本合同签订前解除抵押；否则乙方有权解除合同，并要求甲方进行赔偿。

9.2 双方明确，在本合同签署后，如甲方以任何形式转让经营场所全部或部分所有权或实际控制权，应在提前 6 个月书面通知乙方，乙方在同等条件下有优先购买权，且甲方转让不得影响乙方在本合同项下的权益，甲方必需确保受让方承接甲方在本合同应履行的义务。

9.3 如因甲方所有权转让或其他所有权瑕疵等问题，导致乙方无法按本合同约定获得经营场所承租经营权或无法正常承租经营的，乙方有权解除本合同，并要求甲方赔偿损失。

## 第十条 甲方权利与义务

10.1 甲方应负责解决因土地使用权、经营场所所有权而产生所有纠纷，并保证乙方在整个经营管理期限内具有完整的承租经营权。

10.2 甲方保证有充分权利或完整授权履行本合同约定义务，且确保乙方可按本合同约定承租及使用经营场所及其附属通道、楼梯、设施设备 etc 公用部分。

10.3 甲方同意，在本合同签订时向乙方提供抵押权人（如有）出具的同意乙方承租经营场所及保障乙方权益不受损害的承诺函，并保证经营场所不存在其他任何可能影响乙方正常承租、使用经营场所的抵押、查封或其他第三方权利等。

10.4 甲方保证乙方有权将经营场所用于本合同约定用途。双方共同负责本合同签订后在规定时间内办理完毕合同备案登记手续（若有需要），由此产生的费用由乙方承担。

10.5 甲方保证经营场所建设、安装和装修工程等所需的各项法律手续合法、有效、完备，并确保有关经营场所工程纠纷不影响乙方对经营场所的正常经营和使用。

10.6 甲方应确保经营场所及其附属设施设备的质量符合国家法律法规规定及技术规范，并达到合格标准。

10.7 甲方应协助乙方办理注册、经营或装修所需的或可能发生

的规划、环保、通讯、消防、卫生及其它国家规定的申请报批手续等。如根据当地政府的規定，乙方在经营场所设置标识标牌等需办理相关行政許可的，甲方应协助乙方取得上述許可，所需费用由乙方承担。

10.8 甲方应确保乙方在国家政策法规許可范围内，可根据其营业需求自行确定营业时间。

10.9 甲方应确保在经营管理期限内，甲方及其工作人员不得对本合同的履行提出任何异议或阻挠。如因此导致乙方无法按本合同约定获得经营场所的承租经营权或无法正常承租经营的，乙方有权解除本合同。

## **第十一条 乙方权利与义务**

11.1 乙方应按本合同约定如期向甲方足额支付年收入（或月收入）。

11.2 乙方应保证在经营管理期限内按照本合同约定的用途，妥善使用经营场所及其设施设备。

11.3 乙方有权自行或委托第三方在经营场所内合适位置设置店招、广告标识等；如需在周边外广场、外立面及屋顶等设置户外广告，须征求楼盘物业管理单位同意并符合户外广告的规定。

11.4 乙方在经营管理期限内不得将该经营场所经营权进行整体转让、转包给第三方经营，不得将本项目资产进行质押、抵押。

11.5 乙方在承租使用经营场所时，应遵守中国有关环境保护、卫生、防疫、文化、治安管理在内的法律、法规，尊重社会公德，

负责治安综合管理、消防、安全和保卫工作，如乙方违反前述规定，应自行承担由此产生的全部责任。

11.6 经营管理期限内，乙方应自行负责经营场所的经营管理，并承担相应风险及相关责任。

11.7 经营管理期限内，乙方、招商租户或第三合作方均须合法合规经营，并对商品质量问题、食品安全事件、安全责任事故和其它因经营管理不善造成突发事件（包括人身安全财产损失）等负有连带责任。

11.8 经营管理期限内，乙方应购买公众人身责任保险。

## 第十二条 违约责任

12.1 因甲方原因导致经营场所未能按期交付给乙方，乙方有权解除合同。

12.2 乙方逾期支付年收入（或月收入）的，应以逾期支付的金额为基数按日万分之五的标准向甲方支付违约金，届时与应付逾期年收入（或月收入）同时支付。

12.3 甲方有下列情形之一的，乙方有权解除本合同，甲方应在本合同解除之日起10个工作日内，向乙方支付320万元违约金，并退还履约保证金：

（1）因甲方原因导致经营场所未能按本合同约定交付条件整体移交给乙方承租经营，导致合同目的无法实现的；

（2）因甲方无故单方面解除本合同导致乙方无法承租经营，或甲方违反本合同项下任何约定导致乙方合同目的无法实现的；



（3）甲方无权出租经营场所，或经营场所违反国家相关法律法规要求的，或经营场所无法通过相关政府部门验收，导致乙方无法承租经营的；

（4）经营管理期限内非因乙方原因发生项目地块及经营场所被查封、拍卖或其他情形，导致乙方无法按本合同约定经营场所的承租经营权或经营场所无法正常承租经营的。

12.4 乙方有下列情形之一的，甲方有权解除本合同，乙方应在本合同解除之日起10个工作日内，向甲方支付320万元违约金（可以乙方的履约保证金予以充抵，多退少补）：

（1）在甲方不存在任何违反合同以及本合同约定行为的前提下，乙方无故单方面解除本合同或不履行本合同，致使本合同目的无法实现的；

（2）乙方逾期支付年收入（或月收入）的超过90日，且经甲方书面催告后，乙方仍拒绝支付的。

（3）乙方非法经营，或发生第11.7条款内容且不予以整改的。

（4）乙方将本项目整体转租或转让给其他单位（或个体）。

（5）乙方擅自变动房屋建筑主体和承重结构或者扩建，在甲方要求的合理期限内仍不予负责修复，甲方有权解除合同并要求乙方赔偿损失。

12.5 如甲方未经乙方事先书面同意，在本项目外使用或在使用期限届满后擅自使用乙方及其关联方享有的知识产权的，乙方有权就此追究甲方的侵权责任，甲方并应赔偿乙方由此造成的全部损失。

12.6 甲、乙双方任何一方违反本合同项下其他承诺或义务给对方造成损失的，应承担全部的赔偿责任。

12.7 经营管理期限内项目地块被政府依法征收的，自政府征收之日起本合同自动终止，双方均不构成违约，双方因地块征收造成的损失各自承担。如有补偿，按照 17.5 约定分配。

### **第十三条 新增资产的所有权**

经营管理期限内，乙方投资形成的新增资产所有权属于乙方，乙方投资于经营场所或为使经营场所具备、维持正常使用功能及满足商业经营特殊需要而投入的装修、设备及其附属物、附着物等之所有权属于乙方或相关招租商户。本合同经营管理期限届满或合同解除时，已形成附合的装饰装修物，归甲方所有。

### **第十四条 投保责任**

14.1 经营管理期间内，乙方负责为经营场所房屋及设施设备 etc 投保足额的财产一切险及公众人身责任保险，并应当包含火灾、玻璃、机损等附加条款。乙方应于免租期届满之日前向甲方提交保险单复印件，并应在每年 12 月 25 日前向甲方提交下一年度的保险单复印件。

14.2 如经营场所在经营管理期限内发生保险事故，则甲乙双方应共同积极向保险公司进行理赔，并按照保险条款规定进行理赔。

### **第十五条 合同终止的善后处理**

15.1 无论何种原因导致本合同终止的，乙方享有不多于 60 日的交还期，用于将其享有所有权的资产及标识撤出，甲方应提供便利

以及必要的协助。

15.2 本合同经营管理期限届满或合同解除时，未形成附合的装饰装修物，可由承租人拆除，因拆除造成房屋毁损的，乙方应当负责修复。

15.3 本合同经营管理期限届满或合同解除时，已形成附合的装饰装修物，归甲方所有。

15.4 经营管理期间，非经乙方书面许可，甲方不得更改本项目名称。本合同无论因任何原因终止，乙方均有权在经营场所停止使用归属乙方及其关联方的知识产权，甲方应确保按照乙方要求更换项目名称，不得再使用乙方及其关联方的知识产权进行宣传。否则，乙方有权向甲方主张侵权责任。

## **第十六条 履约保证金**

本项目履约保证金为人民币 320 万元，乙方须向甲方指定账户划入履约保证金，以保证乙方按合同条款履行合同义务。若乙方违约，甲方有权按相应合同条款内容在履约保证金中扣留相应违约金。

免租期届满且经营场所装修完工后，履约保证金可作为第一个月份的月收入，履约保证金降为三个月月收入，多退少补；合同期最后一季度用履约保证金顶替年收入（或月收入），多退少补。

## **第十七条 不可抗力及意外事件**

17.1 如因不可抗力造成一方或双方无法履行本合同，根据不可抗力影响的程度，可以部分或全部免除责任。但因一方延迟履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

17.2 受不可抗力事件影响的一方（下称“受影响方”）同意在其知悉不可抗力事件时，立即书面通知对方，该等通知应当包含引发不可抗力事件的情况细节描述，并应包含不可抗力发生地区的政府的有效书面证明，以证实本合同不能履行或部分不能履行或合同的履行需要延迟的原因。否则不能因不可抗力而免除受影响方的有关责任。

17.3 如受影响方在持续的 180 日内因不可抗力不能履行本合同项下的绝大部分义务，并且不能履行状态一直持续到 180 日后，另一方可以在上述 180 日之后的任何时间书面通知受影响方，解除本合同。如不可抗力发生在延迟履行期，违约方不得以不可抗力为由免除责任。

17.4 因台风、洪水、冰雹、地震等自然灾害原因或甲乙双方无法预见亦不可避免等不可抗力事件，致使经营场所发生损毁的：

（1）不可抗力造成经营场所损毁轻微的，若发生于经营场所交接前，则甲方应承担尽快修复责任；若发生于经营场所交接后，则乙方应承担尽快修复责任，甲方根据不可抗力影响时间合理顺延经营管理期限。

（2）不可抗力造成经营场所严重损毁致无法正常使用或需要重建的，双方均可书面通知对方解除合同，但因不可抗力造成的损失双方各自承担，甲乙双方按经营场所实际租用天数结清年收入（或月收入）。

17.5 甲方确认至本合同签订前未收到、也不知悉政府、上级行

政机关或其它相关部门发出的征用、收回经营场所、改变经营场所用途、禁止进入经营场所或土地征用等通知。甲方并已向相关部门了解经营场所在近年内没有被征用或拆迁的风险。如甲方不可预见的规划拆迁、土地批租事件或其他不可抗力事件发生，则甲方应自收到通知后 3 日内，将该通知复印件传送乙方，同时以尽量保全乙方在此经营为原则，协同乙方共同与拆迁单位磋商并争取：

（1）免于被拆迁的可能性，包括共同与有关拆迁单位谈判、磋商免予被拆迁及致力寻求其他行政渠道解决拆迁事宜；

（2）如经营场所因拆迁、市政征用引起的任何有关经营、装修、设备、搬迁等方面的赔偿，甲乙双方各自获得相应部分赔偿。

## 第十八条 通知及送达

18.1 任何与本合同有关的通知均应当以书面形式并以传真或快递服务的方式送到双方确认的联系方式。传真以发出之日视为收悉日，快递以送达之日视为收悉日，以多种形式发送的，以较快送达日为收悉日。

甲方接收地址：

电子邮箱地址：

微信号：

乙方接收地址：

电子邮箱地址：

微信号：

18.2 倘若任何一方变更联系方式时，应及时以书面形式通知对

方，并在对方签收确认后方为有效。如前述联系方式不准确或无法有效传达或一方联系方式发生变更未按前述约定有效通知对方的，则由此而引发全部责任和损失均由该方自行全部承担，且对方的所有通知均视为已合法送达。

## **第十九条 合同纠纷的解决**

19.1 凡因执行本合同所发生的或者与本合同有关的一切争议，各方首先通过友好协商解决或者按照本合同约定的方式予以处理。如果不能在争议发生后 30 日内解决该等争议的，则按相关法律法规提交汕头仲裁委员会仲裁。

19.2 本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决均适用中华人民共和国法律。

## **第二十条 其他**

20.1 乙方保留经营场所的命名权或编号权，但变更时，应及时书面通知甲方。

20.2 本合同任何一方对本合同内容及本合同履行过程中所知悉的对方的商业秘密负有保密责任，除依法应向有关国家机关（包括法律或有关国家授权的单位）和依法聘请的中介机构提供以及依法必须对公众披露外，未经对方书面同意不得向任何与本合同无法律上的利害关系第三人透露本合同内容和所知悉的对方任何商业秘密，否则应赔偿对方的经济损失。

20.3 甲、乙双方均应严格遵守《中华人民共和国反不正当竞争法》、《关于禁止商业贿赂行为的暂行规定》、《中华人民共和国

刑法》、《关于办理商业贿赂刑事案件适用法律若干问题的意见》等关于禁止商业贿赂行为的规定，坚决拒绝商业贿赂、行贿及其他不正当之商业行为。一方就其人员接受对方提供的不正当利益行为不承担还款或担保等任何法律责任，对方也不得以此为由拒绝履行合同义务。

20.4 本合同经甲乙双方签字并盖章后生效。本合同一式\_\_\_\_份，甲、乙双方各执\_\_\_\_份，合同均具有同等法律效力。

20.5 本合同未尽事宜，经双方协商后签订补充协议，补充协议及如下附件与本合同具有同等法律效力：

附件 1：经营场所分层平面图；

附件 2：甲方提供的相关资料。

**【特别声明】**双方声明其已阅读本合同的所有条款，并对本合同中各自的权利、义务、责任完全明白、充分理解、并愿按本合同规定严格执行。

（以下为签署页，无正文）

### 签署页

兹证明本合同各方于本合同首页所载明的日期正式签署

甲方（盖章）：汕头市澄海区澄华街道下窖经济联合社

法定代表人/授权委托人（签字）：

乙方（盖章）：

法定代表人/授权委托人（签字）：



## 附件 1：经营场所分层平面图

**附件 2：甲方提供的相关资料**

**（1）提供土地使用权及项目所有权合格证明，包括但不限于：**

- 1) 土地使用权证；
- 2) 建设用地规划许可证；
- 3) 建设工程规划许可证；
- 4) 建设工程施工许可证；
- 5) 建设工程消防设计审核意见书；
- 6) 竣工验收合格证明；
- 7) 建设工程消防验收合格意见书；
- 8) 环评验收合格证明。

**（2）提供乙方经营场所区域所在建筑的原始资料，包括但不限于：**

- 1) 地块测绘图；
- 2) 地质勘探资料；

**（3）提供经营场所建设相关图纸内容，包括但不限于：**

- 1) 设计总说明；
- 2) 建筑施工图；
- 3) 结构施工图；
- 4) 设备施工图。

## 第六部分 投标文件格式

正/副本

# 锦绣星河名轩购物中心（暂定名）经营管 理服务项目

## 投 标 文 件

投标人：\_\_\_\_\_（盖法人单位公章）

法定代表人（或负责人）

或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

2021 年 月 日

## 目 录

- 一、投标函
- 二、法定代表人（或负责人）证明书
- 三、法人授权委托书
- 四、资格证明文件（复印件）
  - 1、提供有效的营业执照或事业法人登记证等相关证明
  - 2、提供 2019 年度的财务状况报告（内容须包括资产负债表、现金流量表、利润表），或 2020 年度基本开户行出具的资信证明
  - 3、提供投标截止日前 6 个月内任意 1 个月依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料（如依法免税或不需要缴纳社会保障资金的，提供相应证明材料）
  - 4、承诺书（按附件 1 格式提供）
  - 5、商业经营业绩证明材料
- 五、投标保证金（划款凭证复印件）
- 六、商务评分资料（无格式，自行提供）
- 七、技术评分资料（无格式，自行提供）

注：目录可按实际由投标人编制时自行调整。

## 一、投标函

汕头市澄海区澄华街道下窖经济联合社：

1、我方已仔细研究了锦绣星河名轩购物中心（暂定名）经营管理服务项目招标文件的全部内容，愿意以人民币（大写）每年（¥\_\_\_\_\_元/年）的投标报价向采购人上缴经营管理年收入（或月收入）；经营管理期限：自免租期届满起算共计20年。免租期（含装修期）为10个月，自经营场所竣工验收合格且书面确认交接之日起算。每3年一期年收入，第二期在第一期基础上上浮6%，第三期在第二期基础上上浮6%，以此类推至经营管理期限届满为止。

2、我方承诺在投标有效期60天内不修改、撤销投标文件。

3、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）随同本投标函递交的资料属于合同文件的组成部分。

（3）我方承诺在合同约定的完成本项目。

4、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。

5、\_\_\_\_\_（其他补充说明）。

投标人：\_\_\_\_\_（盖法人单位公章）

法定代表人（或负责人）

或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 二、法定代表人（或负责人）证明书

致：汕头市澄海区澄华街道下窖经济联合社和广东恒胜建设监理有限公司

\_\_\_\_\_同志为本单位法定代表人（或负责人），特此证明。

签发日期：                    单位：                    （盖单位公章）

附：代表人性别：                    年龄：

身份证号码：

联系电话：

营业执照号码：                    经济性质：

机构代码：                    机构性质：

主营：

说明：1. 内容必须填写真实、清楚、涂改无效，不得转让、买卖。

2. 将此证明书提交对方作为合同附件。

法定代表人身份证复印件  
（盖单位公章）

### 三、法人授权委托书

致：汕头市澄海区澄华街道下窖经济联合社和广东恒胜建设监理有限公司

兹授权\_\_\_\_\_同志，为我方签订经济合同及办理其他事务代理人，其权限是：\_\_\_\_\_。

授权单位：                （盖章）

法定代表人（或负责人）：                                （签名或盖私章）

有效期限：至    年  月  日                        签发日期：

附：代理人性别：                年龄：                职务：

身份证号码：                        联系电话：

营业执照号码：  经济性质：

主营：

说明：1. 法定代表人（或负责人）为企业事业单位、国家机关、社会团体的主要行政负责人。

2. 内容必须填写真实、清楚、涂改无效，不得转让、买卖。

3. 将此证明书提交对方作为合同附件。

4. 授权权限：全权代表本公司参与上述招标项目的投标，负责提供与签署确认一切文书资料，以及向贵方递交的任何补充承诺。

5. 有效期限：与本公司投标文件标注的投标有效期相同，自本单位盖公章之日起生效。

6. 投标签字代表为法定代表人（或负责人），则本表不适用。

代理人身份证复印件  
（盖单位公章）

#### 四、资格证明文件（复印件）

- 1、提供有效的营业执照或事业法人登记证等相关证明
- 2、提供 2019 年度的财务状况报告（内容须包括资产负债表、现金流量表、利润表），或 2020 年度基本开户行出具的资信证明
- 3、提供投标截止日前 6 个月内任意 1 个月依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料（如依法免税或不需要缴纳社会保障资金的，提供相应证明材料）
- 4、承诺书（按附件 1 格式提供）
- 5、商业经营业绩证明材料



## 附件 1:

## 承诺书

汕头市澄海区澄华街道下窖经济联合社和广东恒胜建设监理有限公司:

关于贵公司发布的锦绣星河名轩购物中心（暂定名）经营管理服务项目（项目编号：\_\_\_\_\_）的采购项目，我方已完全明白招标文件的所有条款要求，并声明如下：

一、我方具备《政府采购法》第二十二条规定的条件，承诺如下：

- 1、我方参加本项目政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录；
- 2、我方符合法律、行政法规规定的其他条件。

二、我方在此声明与其他投标人不存在单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系。

三、我方在此声明未为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务。

四、我方作为在法律、财务和运作上独立于采购人、代理采购机构的投标人，在此保证所提交的所有文件和全部说明是真实的和正确的。

以上内容如有虚假或与事实不符的，评审委员会可将我方做无效投标处理，我方愿意承担相应的法律责任。

投标人：\_\_\_\_\_（盖法人单位公章）

法定代表人（或负责人）：\_\_\_\_\_（签字）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 五、投标保证金（划款凭证复印件）