

项目编号： HYJT-ZC19002

南翔二期 项目

# 招标文件

招标人：上海昊元（集团）有限公司

二〇一九年十一月



## 投标人须知附表

序号	内容
1.	项目名称： <u>南翔二期</u> 项目 项目业主：上海昊元（集团）有限公司 招标文件编号：HYJT-ZC19002 联系人：王芳芳 电话：（021）64669133 13736061190
2.	公示时间：2019年11月26日-12月13日
3.	招标文件领取时间（公开招标）：2019年11月26日到2019年12月13日 （法定公休日、节假日除外），每日上午9：30—11：30，下午13：30—16：30， 地址：上海市中山南路109号（上海供销大厦）15楼资产经营部，杨晨铭。
4.	投标截止时间：2019年12月 <u>16</u> 日上午10:00整（北京时间）。 投标文件送达地点：上海市中山南路109号（上海供销大厦）15楼资产经营部，杨晨铭
5.	投标人对该谈判文件如有疑问，可要求澄清。对该文件中所提的有关疑问请以书面或传真形式递送到，项目业主将视情况确定采用适当方式予以澄清或以书面形式予以答复。并在其认为必要时，将不标明查询来源的书面答复发给已领取该文件的每一投标人。
6.	我司将根据评标结果对前三名单位择优确定中标单位。
7.	起租日暂定为2020年1月1日。
8.	正本数量：壹套 副本数量：肆套
9.	投标有效期：45天
10.	本项目租赁期限 <u>15</u> 年
11.	本项目接受联合体投标。

## 服务说明

南翔项目，嘉定区裕丰路 339 号，土地面积 6382 平方米，房屋面积为 3083.86 平方米（其中一期：土地面积为 1821 平方米，房屋面积为 3083.86 平方米；二期：土地面积为 4561 平方米），土地用途：商业。

本次招标将分两种不同经营业态进行报名：1、养老产业；2 酒店及其他。经营业态为养老产业的投标单位须按招标文件要求制作投标文件，项目业主方将根据投标文件对进行评标打分，最终选出 2-3 家投标单位进入下一轮竞争性谈判。经营业态为酒店及其他的投标单位须按招标文件要求制作投标文件，项目业主方将根据投标文件对进行评标打分。项目业主方将依据两种经营业态投标单位的运营方案，项目预计收益及投资回报率等因素结合经营业态综合考虑，最终择优选择一家投标单位作为本项目的承租人，并由上海昊元资产经营管理有限公司与其签订租赁合同。

所有投标单位须在投标文件中明确是否同时承租南翔项目一期的物业，如同时承租一期物业投标单位须在投标文件里对一期物业的租金进行报价。

## 一、经营业态为养老产业

### 报名时提供材料：

- (1) 营业执照等企业资质文件以及其他与本项目内容相关的资质证明文件复印件加盖公章；
- (2) 法定代表人身份证复印件加盖公章；

### 投标文件制作要求：

为了保证整体租赁的公正公平，预防换页作弊情况的发生，投标文件、合同，装订方式应为无线胶黏订或塑料线烫订，须编印好目录及页码，不得使用可拆卸重装的塑料（夹具）、金属（订书钉）或其他器具装订。投标文件应规范整齐、不易散落，纸张、封面和装订应力求简洁，不宜追求豪华装订。投标文件要求采用 A4 纸张并标有页码。投标文件应当包括但不限于以下内容：

1. 投标书（附件 1）
2. 项目建设实施方案（包括但不限于二次装修方案、运营方案及项目及招标人的收益分析等）
3. 项目实施计划进度表
4. 承诺书（附件 2）、廉政承诺书（附件 3）
5. 法定代表人授权书原件及被授权人身份证复印件（附件 4）
6. 提供营业执照等企业资质文件以及其他与本项目内容相关的资质证明文件（附件 5）
7. 其他相关资料（包括投标企业上一年经审计的资产负债表、净利润表及现金流表等）（附件 6）

- 注：
- 1、以上材料若谈判文件中未提供格式的，请投标人自行设计提供。
  - 2、上述文件非提供原件的，须加盖相应的企业公章。
  - 3、项目业主接受各种方式的 合作模式，具体的合作模式可在运营方案中做具体描述。

## 评标办法

本次评审采用百分制评分法。

此项目评审委员会将由五-七人组成，每位评委对每一个投标人评审后的综合总评分的数学平均值将作为每一个投标人的最终总得分。

### 一、项目建设及运营实施方案（60分）

1、评审委员会通过对投标人提供的项目建设、二次装修方案、运营方案等进行的评分（20分）

- 方案完备，针对性强、可行性强、专业性强，得 15-20 分；
- 方案内容较好，实操性，专业程度尚可，得 8-14 分；
- 方案设计较差的，得 0-7 分。

2、针对本项目综合运营实施方案的运营经济效益分析及对于产权单位的收益分析等进行的评分（40分）

- 合理性、可行性优、运营经济效益等高的，得 25-40 分；
- 合理性、可行性、运营经济效益等一般的，得 10-25 分；
- 合理性、可行性、运营经济效益等较差的，得 0-10 分。

### 二、类似项目的业绩（附合同复印件并加盖公章）（10分）

近五年（2013-2018年）具有类似业绩的得分如下：

- 1、上海地区已有超过 3 个以上（包括 3 个）成熟案例的得 10 分；
- 2、上海地区已有 1 个以上成熟案例的得 6 分；
- 3、上海地区以外有成熟案例的得 2 分；
- 4、至今未有成熟案例的得 0 分

### 三、企业状况及经营团队（30分）

根据企业规模、注册资金、运营能力及公共关系能力等综合实力进行酌情评分（进三年的财务审计报告）。

- 1、企业规模（净资产、员工人数等），得 0-10 分
- 2、品牌（品牌如是授权的需提供授权文件），得 0-5 分
- 3、团队专业人员的配备，得 0-10 分

4、近三年的平均营业收入 0-5 分

附：1、上述计算结果四舍五入后保留 2 位有效小数，如有并列得分的，以较低投标价确定。

2、最低报价不是被授予合同的保证。

## 二、经营业态为酒店及其他

### 项目要求

1. 报价要求，包括但不限于以下内容：

- 年租金不低于 200 万元（贰佰万元整）
- 租金递增比例：每 2 年递增 3%
- 付款方式：按付三押二

2. 租赁要求，包括但不限于以下内容：

➢ 根据项目具体情况运营，中标承租人人需办理相关合法合规的申报手续，项目业主给予配合。

➢ 中标承租人需按地块规划条件在二期土地范围内建设地上建筑 9680.14 平方米，地下建筑 3000 平方米，最终以规划局审核面积为准。

➢ 中标承租人自行筹措资金建设上述建筑并经营以取得回报。

3. 项目地址及面积：嘉定区裕丰路 339 号，土地面积 4561 平方米，土地用途：商业。

4. 项目租赁期限 15 年。

5. 水、电、煤、电信等公用事业费：交付后由中标承租人自行承担。

6. 运营费用：交付后由中标承租人自行承担。

7. 按项目现状交付，后续装修费及水电煤等市政配套增容费均由中标承租人自行承担。

8. 合同期满后，承租人（乙方）新建的所有固定建筑物、管网、水电煤等设备无偿归产权人（甲方）所有。甲乙双方如都决定继续租赁，在同等条件下乙方有优先承租的权利。续签的租赁合同由双方协商后另行签订。

### 报名时提供材料：

（1）营业执照等企业资质文件以及其他与本项目内容相关的资质证明文件复印件加盖公章；

（2）法定代表人身份证复印件加盖公章；

### 投标文件制作要求：

为了保证整体租赁的公正公平，预防换页作弊情况的发生，投标文件、合同，装订方式应为无线胶黏订或塑料线烫订，须编印好目录及页码，不得使用可拆卸重装的塑料（夹具）、金属（订书钉）或其他器具装订。投标文件应规范整齐、不易散落，纸张、封面和装订应力求简洁，不宜追求豪华装订。投标文件要求采用 A4 纸张并标有页码。投标文件应当包括但不限于以下内容：

1. 投标书（附件 7）
2. 谈判一览表（附件 8）
3. 项目建设实施方案（包括但不限于二次装修方案、运营方案及策略等）
4. 项目实施计划进度表
5. 近五年完成的类似项目情况表（附合同复印件，并加盖公章）（附件 9）
6. 承诺书（附件 2）廉政承诺书（附件 3）
7. 法定代表人授权书原件及被授权人身份证复印件（附件 4）
8. 提供营业执照等企业资质文件以及其他与本项目内容相关的资质证明文件（附件 5）
9. 其他相关资料（包括投标企业上一年经审计的资产负债表、净利润表及现金流表等）（附件 6）

注： 1、以上材料若谈判文件中未提供格式的，请投标人自行设计提供。

2、上述文件非提供原件的，须加盖相应的企业公章。



## 评标办法

本次评审采用百分制评分法。

此项目评审委员会将由五-七人组成，每位评委对每一个投标人评审后的综合总评分的数学平均值将作为每一个投标人的最终总得分。

### 一、投标报价（50分）

以满足谈判文件要求的所有投标单位报价的最高价作为评标基准价，其价格分为满分。

其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：

投标报价得分=（投标报价/评标基准价）×价格权值×100%

注：1、价格权值为 50；

2、评标基准价为满足谈判文件要求且报价最高的投标人的价格。

### 二、项目建设及运营实施方案（30分）

1、评审委员会通过对投标人提供的项目建设、二次装修方案、运营方案等进行的评分（15分）

- 方案完备，针对性强、可行性强、专业性强，得 11-15 分；
- 方案内容较好，实操性，专业程度尚可，得 6-10 分；
- 方案设计较差的，得 0-5 分。

2、针对本项目综合运营实施方案的合理性、可行性、运营经济效益等进行的评分（15分）

- 合理性、可行性优、运营经济效益等高的，得 11-15 分；
- 合理性、可行性、运营经济效益等一般的，得 6-10 分；
- 合理性、可行性、运营经济效益等较差的，得 1-5 分。

### 三、类似项目的业绩（附合同复印件并加盖公章）（5分）

近五年（2013-2018年）具有类似业绩的得分如下：

- 1、上海地区已有超过 3 个以上（包括 3 个）成熟案例的得 5 分；
- 2、上海地区已有 1 个以上成熟案例的得 3 分；
- 3、上海地区以外有成熟案例的得 2 分；
- 4、至今未有成熟案例的得 0 分；

#### 四、企业状况（15分）

根据企业规模、注册资金、运营能力及公共关系能力等综合实力进行酌情评分（上一年的财务审计报告）。

- 1、企业规模（净资产、员工人数等），得 0-5 分
- 2、品牌（品牌如是授权的需提供授权文件），得 0-5 分
- 3、注册资金：(5 分)
  - 1 亿以上（包括 1 亿），得分 5 分
  - 1 亿以下 5000 万以上（包括 5000 万），得 3 分；
  - 5000 万以下，得 1 分；

附：1、上述计算结果四舍五入后保留 2 位有效小数，如有并列得分的，以较低投标价确定。

- 3、最低报价不是被授予合同的保证。

附件 1

## 投 标 书

致：上海昊元（集团）有限公司

根据贵方为\_\_\_\_\_项目整体租赁的招标\_\_\_\_\_（项目编号）\_\_\_\_\_，签字代表\_\_\_\_\_（全名、职务）经正式授权并代表投标人（投标人名称、地址）提交下述文件正本一份和副本一式肆套。

1. 投标书
2. 详细的项目运营实施方案（包括但不限于运营报告、运营计划、运营策略等）
3. 项目实施计划进度表
4. 承诺书
5. 法定代表人授权书原件及被授权人身份证复印件
6. 提供营业执照、企业资质等与本次谈判内容相关的资质证明文件
- 10 其他相关资料（上一年经审计的资产负债表、净利润表及现金流表），可包括但不限于：
  - 1) 运营模式的整体设想及策划，针对本项目的特点提出整体思路、运营策略、流程等；
  - 2) 工作计划，包括：前期工作计划和正常期工作计划，分别阐述前期和正常期的服务内容和具体时间安排；
  - 3) 管理规章制度
  - 4) 运营工作的质量标准
  - 5) 运营工作的服务承诺和实施措施

据此函，签字代表宣布并同意如下：

- (1) 将按谈判文件的规定履行合同责任和义务。
- (2) 已详细审查全部谈判文件，包括修改文件（如有的话）以及全部参考资料和有关附件。
- (3) 完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利。
- (4) 投标自谈判日起有效期为45个日历日。
- (5) 同意提供按照贵方可能要求的与招标有关的一切数据或资料。
- (6) 与本投标有关的一切正式往来通讯请寄：

地址：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_ 传真：\_\_\_\_\_ 邮编：\_\_\_\_\_

投标人授权谈判代表姓名、职务（印刷体）：\_\_\_\_\_

投标人名称（加盖企业公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

投标人授权谈判代表签字：\_\_\_\_\_

附件 2

## 承诺书

上海昊元（集团）有限公司：

本单位参加\_\_\_\_\_项目整体租赁事项，郑重承诺满足以下条件：

- 一、具有独立承担民事责任的能力；
- 二、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- 三、具有履行合同所必需的人员配置、设施设备和专业技术等能力；
- 四、具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- 五、参加本次项目招标活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- 六、法律、行政法规规定的其他条件；
- 七、在本项目中提供的资料均真实、有效；

单位如违反上述承诺，自愿承担相应的法律后果。

特此承诺！

承诺方法定名称和地址、邮编：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_ 传真：\_\_\_\_\_

承诺方法定代表人签字：\_\_\_\_\_

承诺日期：\_\_\_\_\_

承诺方盖章：\_\_\_\_\_

附件 3

## 廉政承诺书

兹单位于参加\_\_\_\_\_整体租赁前做如下承诺：

我单位将遵守国家法律、法规、规章，以及招标投标相关制度，自觉遵守招标投标市场秩序，自觉抵制各种不良行为，恪守公平竞争原则，认真负责、诚实守信的参加本次整体租赁活动。

我单位承诺通过正常途径开展相关工作，不为谋取某些不正当利益而向项目业主和实施单位或个人、评审委员会赠送礼金、礼品、有价证券和贵重物品和为其购置与提供通讯工具、交通工具、家电、办公用品等钱物，或者邀请其外出旅游和进入营业性娱乐场所。

诚信履行合同，不为谋取不正当利益擅自与项目业主或实施单位工作人员就本次项目的验收、质量问题处理、售后服务等进行私下商谈或者达成默契。

若违背上述承诺，本单位愿意接收有关部门依法给予的处理，并承担相应的法律责任，若造成项目业主损失的，愿承担相应的赔偿责任。

承诺单位（公章）：

法定代表人（签名或盖章）：

日期：

附件 4

### 法定代表人证明书

\_\_\_\_\_先生/女士, 身份证号码 \_\_\_\_\_, 现担任 \_\_\_\_\_ 职

务, 负责全面工作, 为单位的法定代表人。

特此证明。

投标人全称: \_\_\_\_\_

公章 (盖章)

日期:

### 法定代表人授权书

本授权书声明:

\_\_\_\_\_ (公司名称) 法定代表人 \_\_\_\_\_ (姓名) 经合法授权, 特代表本公司 (以下称“投标人”) 任命: \_\_\_\_\_ (姓名) 为正式的合法谈判代理人, 并授权该代理人在有关 \_\_\_\_\_ (项目名称) 的整体租赁工作中, 以授权谈判人的名义签署投标书、参加整体租赁、签署合同并处理与此有关的一切事务。

特签字如下, 以资证明。

授权人签字或盖章: \_\_\_\_\_

代理人签字: \_\_\_\_\_

地 点: \_\_\_\_\_

时 间: \_\_\_\_\_

企业公章 (盖章): \_\_\_\_\_

注: 请在投标文件中附上法定代表人以及代理人身份证复印件 (加盖公章), 并在开标当天带好有效身份证。

附件 5

提供营业执照、企业资质等与本次整体租赁内容相关的资质证明

文件

附件 6

其他相关资料

（谈判文件未提供，投标人认为应提供的相关资料）

（格式由投标人自行设计提供并由投标人授权代表签字并加盖企业公章）



附件 7

## 投 标 书

致：上海昊元（集团）有限公司

根据贵方为\_\_\_\_\_项目整体租赁的招标\_\_\_\_\_（项目编号）\_\_\_\_\_，签字代表\_\_\_\_\_（全名、职务）经正式授权并代表投标人（投标人名称、地址）提交下述文件正本一份和副本一式肆套。

7. 投标书
8. 谈判一览表
9. 详细的项目运营实施方案（包括但不限于运营报告、运营计划、运营策略等）
10. 项目实施计划进度表
11. 近五年完成的类似项目情况表(附合同复印件，并加盖公章)
12. 承诺书
13. 法定代表人授权书原件及被授权人身份证复印件
14. 提供营业执照、企业资质等与本次谈判内容相关的资质证明文件
- 10 其他相关资料（上一年经审计的资产负债表、净利润表及现金流表），可包括但不限于：
  - 6) 运营模式的整体设想及策划，针对本项目的特点提出整体思路、运营策略、流程等；
  - 7) 工作计划，包括：前期工作计划和正常期工作计划，分别阐述前期和正常期的服务内容和具体时间安排；
  - 8) 管理规章制度
  - 9) 运营工作的质量标准
  - 10) 运营工作的服务承诺和实施措施

据此函，签字代表宣布并同意如下：

(7) 所附分项报价表中规定的应提供和交付的服务投标总价为\_\_\_\_\_即\_\_\_\_\_（文字表述）。

(8) 将按谈判文件的规定履行合同责任和义务。

(9) 已详细审查全部谈判文件，包括修改文件（如有的话）以及全部参考资料和有关附件。

(10) 完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利。

- (11) 投标自谈判日起有效期为 45 个日历日。
- (12) 同意提供按照贵方可能要求的与招标有关的一切数据或资料，完全理解贵方不一定要接受最低价的投标。
- (13) 与本投标有关的一切正式往来通讯请寄：

地址： \_\_\_\_\_

电话： \_\_\_\_\_ 传真： \_\_\_\_\_ 邮编： \_\_\_\_\_

投标人授权谈判代表姓名、职务（印刷体）： \_\_\_\_\_

投标人名称（加盖企业公章）： \_\_\_\_\_

日 期： \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

投标人授权谈判代表签字： \_\_\_\_\_

附件 8

## 谈判一览表

投标人名称：\_\_\_\_\_ 项目编号\_\_\_\_\_

项 目 名 称	租金单价(元/m <sup>2</sup> /天)	面积(m <sup>2</sup> )	年租金金额(元)
_____项目 遴选承租人			
年租金金额总计：（小写）			
年租金金额总计：（大写）			

- 备注：（1）年租金金额计算方法：租金单价(元/m<sup>2</sup>/天) \* 面积(m<sup>2</sup>) \* 365 天  
（2）投标人应按照谈判文件的要求报价。  
（3）谈判一览表内容与投标文件其它部分内容不一致时以谈判一览表内容为准。

投标人授权谈判代表签字：\_\_\_\_\_

（加盖企业公章）

日期：\_\_\_\_\_

附件 9

## 近五年完成的类似项目情况表（附合同复印件，并加盖公章）

项目序号	1	2	3	.....
项目名称				
项目所在地				
业主名称				
业主地址				
业主方电话				
投入资金				
面积				
建造周期				
项目负责人				
项目描述				
备注（用户反映）				

备注：各单位可根据各自的项目数量，调整表单的列数。

投标人授权谈判代表签字：\_\_\_\_\_（以上信息均是真实有效的）

（加盖企业公章）