巴南、塘河服务区商业经营项目招商文件

**招商人：高速管家（重庆）实业有限公司**

**二〇二四年五月**

一、服务区简介

巴南服务区（单侧）位于G75兰海高速K1009处，地处界石镇新玉村，总面积15300㎡，服务区综合楼1750㎡，商业面积754㎡。塘河服务区（单侧）位于G93成渝环线渝泸路K510处，面积约2300㎡。投标人需详细了解标的现状，实际面积以现状为准，需投标人自行测算。

二、招商范围

本租赁物用途仅限为中、西式快餐；利百客超市；精品类卤食、小吃、小面、水果、糕点、饮品经营项目。经招商人同意，承租方可引入其他经营项目。招商人有权增设或引入其他经营项目，承租方须无条件服从。承租方只能在其租赁区域内进行自身品牌宣传与开展经营，除此之外，不得在服务区任何区域内进行广告发布及开展其它经营项目。

每个标段中标承租方需保证每年从招商人供应链处采购不低于超市营业额20%的商品。承租方每个标段从招商人供应链处年度采购超市商品营业额的比例由承租方自行承诺，若供应链年度最终采购比例未达到承诺比例，承租方应向招商人支付违约金，此部分违约金按照（承诺比例-实际采购比例）\*超市年度营业额\*50%计算。由招商人拟定商品清单及产品定价，中标承租方不能在其他供应商处采购相同的商品。

三、标段划分

本次招商划分为2个合同段（标段一、标段二），投标人可同时参与2个标段投标。

标段划分如下：

1.标段一：巴南服务区（单侧）商业经营项目。

2.标段二：塘河服务区（单侧）商业经营项目。

四、招商年限

1.标段一：巴南服务区（单侧）商业经营项目，本次招商年限为2年。

2.标段一：塘河服务区（单侧）商业经营项目，本次招商年限为2年。

五、租金模式

1.租金收取方式采取“保底租金和提成租金”两者取其高方式。即当提成租金小于或等于保底租金时，招商人按保底租金收取；当提成租金大于保底租金时，招商人按提成租金收取。提成租金按照年度核算。

提成租金的计算方式：提成租金=经营总收入（含税）\*提成比例。

保底租金逐年递增5%，提成比例不递增。

2.投标人“仅申报第1年度的保底租金和提成比例”，以后年度保底租金按5%逐年递增，提成比例不变，即Y2=Y1×1.05、Y3=Y2×1.05、Y4=Y3×1.05，以此类推（注：Y1即第1年度、Y2即第2年度）

3.投标人自行承担包括但不限于聘用人员的劳务费用（薪酬、福利、补贴、保险、奖金等）、广告宣传费用、相关税金、业务招待费、商业运营、水电气等因招商经营管理而产生的所有费用，以及明示或暗示的所有责任、义务和一般风险。

4.下限控制价

（1）标段一：巴南服务区（单侧）商业经营项目

首年保底租金下限控制价：10万元

提成比例下限控制率：17%

（2）标段二：塘河服务区（单侧）商业经营项目

首年保底租金下限控制价：7万元

提成比例下限控制率：17%

首年保底租金下限控制价和提成比例下限控制率为招商底价，投标人报价不得低于招商底价。

六、资金归集与清分

1.为确保招商人准确掌握服务区商业真实营收数据，承租方于合同期内统一租用招商人指定的收银系统及收银机，租赁费用为：500元/月/台。

2.销售数据、监控视频数据统一连接至招商人指定的服务区管理平台（监控系统由承租方自行安装，但采用的监控系统需兼容并接入招商人指定视频管理平台），并接受统一监管、资金归集和清分。

资金归集：每日营业额统一归集到招商人指定账户。

清分模式：每15天对营业额进行一次结算，在扣除各项欠款（包括但不限于：固定租金、提成租金、能耗费、收银机费及其他应交的各项费用）后，将剩余款项结算至承租方重庆三峡银行账户。如遇周末公休日或法定节假日，则结算时间相应顺延。

3.若招商人暂不具备资金归集条件，可暂不对承租方进行资金归集清分。待招商人具备资金归集条件后，再按照合同约定进行资金归集和清分。

七、申请资质要求

1.资质要求。

在中国境内注册，具有独立法人资格，需提供有效的营业执照。

2.信誉要求。

投标人自行承诺不得存在下列情形之一：

（1）被人民法院列入失信被执行人名单且在被执行期内；

（2）被国家、重庆市（含市或任意区县）有关行政部门处以暂停投标资格行政处罚，且在处罚期限内；

（3）被责令停业，暂扣或吊销执照，或吊销资质证书；

（4）进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；

（5）在国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/）中被列入严重违法失信企业名单；

（6）投标人或其法定代表人在近两年内有行贿犯罪行为的。

注：投标人应按上述要求进行承诺。

3.不接受从招商公告发布之日起前12个月内，恶意拖欠招商人及其上级公司租金或与招商人及其上级公司合作项目中，未经双方协商同意而单方面提前终止合同的对象投标。

4.本项目不接受联合体投标。

八、招商方式及发布媒介

1.本次招商采取“竞争性比选”。

2.招商信息发布媒体

重庆高速集团官网（http://www.cegc.com.cn）和重庆高速公路集团有限公司招投标管理平台（http://cqgsbid.cegc.com.cn:7900）。

九、招商文件领取

1.领取时间

挂网起至申请文件递交截止时间。

2.领取方式

本次招商文件及其附件请各申请单位在招商信息发布媒体上自行下载。

3.联系人：王女士

联系电话：18523996320、联系邮件：260956798@qq.com

十、保证金

（一）投标保证金

1.投标保证金的缴纳

标段一：巴南服务区（单侧）商业经营项目投标保证金3万元。

标段二：塘河服务区（单侧）商业经营项目投标保证金3万元。

投标保证金必须从投标人账户一次性汇入招商人指定账户，请备注“标段**X：XX服务区投标保证金”。投标保证金的到账截止时间为2024年5月14日15：00时**，否则视为放弃参与申请。

收款人全称：高速管家（重庆）实业有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司重庆人和支行

账号：3100 0869 1920 0013 972

2.投标保证金退还

中标单位投标保证金直接转为合同履约保证金，按合同相关条款执行。若投标人中标，但无故或未经招商人同意，而未履行合同的签订，投标保证金不予退还。未中标单位投标保证金，自收到投标保证金退还申请之日起30个工作日内无息退还。

（二）履约保证金

标段一：巴南服务区（单侧）商业经营项目履约保证金10万元。

标段二：塘河服务区（单侧）商业经营项目履约保证金10万元。

（三）装修保证金

标段一：巴南服务区（单侧）商业经营项目装修保证金10万元。

标段二：塘河服务区（单侧）商业经营项目装修保证金10万元。

十一、与租赁相关的其他条件

（一）装修条款。

1.承租方需对所承租的服务区商业区域内进行装修升级改造，承租方的装修方案需报招商人审核，租方需严格按照招商人审定后的装修方案实施施工。装修施工不超过30天。

2.超市必须加盟“利百客”品牌，按照品牌规范装修。

3.合同履行到期或承租方提前退租的，建筑内不可移动的装饰装修所形成的不动资产归招商人所有。

4.服务区是公共服务窗口，承租方须配合支持“特色服务区”打造。承租方进场装修前须提交商业经营方案、装修方案，由招商人、服务区所属高速公路营运公司（以下简称营运公司）审核通过后方可进行装修。装修施工时，承租方须按招商人、营运公司审核同意的装修方案、施工设计图及国家地方法律法规自行负责组织开展施工、办理各种手续等。同时，承租方须自行确保相关装修项目能够通过政府职能部门（包括但不限于消防部门、质检部门、环保部门等）验收，如涉及对消防、供水、供电、通风、通气等设施的变更，政府部门要求预先审批的，由承租方自行办理审批手续。装修材料应采用符合国家质量安全标准的环保建材，装修过程中招商人有权监督。

（二）退出机制。

如因承租方不履行合同约定的义务或履行不符合合同约定或提前退租，导致合同解除的，招商人有权扣除履约保证金，并同时向承租方收取违约金，违约金按照违约当期3个月租金计算。

（三）其他。

1.承租方后厨必须实现阳光厨房，取餐区（含点餐、快餐、小吃、小面等）必须实施“物理隔断+监控覆盖+食品留样”等举措。

2.承租方在服务区经营过程所需的商品及原材料，在同等条件下应优先采购招商人供应链中能够提供的全部商品及原材料，且无条件销售招商人开发、定制的联名商品。

3.承租方需无偿配合招商人或上级主管部门开展相关活动。配合和支持服务区打造地域人文IP景观等交旅融合工作。

4.承租方负责综合楼商业区域内（含合作场地内公共区域部分）水、电、气费；承租方交纳的水、电、气费用单价收费标准在国家规定的商业用电、用水、用气收费标准基础上增加税费，以各服务区所属营运公司实际产生的税费为准。

5.承租方应向服务区所属的营运公司交纳日常维护分摊费用（设备运行维护费、公共垃圾处置（装修垃圾由承租方自行按规定处置）、清沟、清运等分摊费用）。房屋维护、环境卫生、公用设施费、防火安全、门前三包等费用由承租方自行负责，上述费用由承租方按照服务区所属的营运公司要求及标准交纳。

6.承租方应遵守法律、法规和行业管理的有关规定，服从当地行政机关监督、管理，向社会公众提供文明优质服务，维护服务区的文明窗口形象。承租方应接受招商人、高速公路营运公司及路网公司对承租方经营活动和履行情况的考核和监督，服从、执行招商人、高速公路营运公司及路网公司有关高速公路服务区等的管理制度、文明服务、安全营理规范和检查制度。

十二、申请文件递交

1.递交数量

申请文件递交3份，正本一份、副本二份，密封在同一档案袋内，且在封套上加盖单位鲜章。

特别提示：申请文件需按照“申请文件格式”提交。

2.递交时间

申请文件递交截止时间：2024年5月14日15：00时。逾期未按要求递交申请文件和投标保证金，招商人予以拒收。

3.递交地点

重庆市渝北区海王星科技大厦D区5楼

十三、评审方案

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| （一） | 分值构成  （总分100分） | 采用“综合评分法”，分值构成如下：  1.保底租金报价得分（A）30分。  2.提成比例报价得分（B）50分。  3.承诺供应链年度最低采购比例得分（C）20分。 |
| （二） | 保底租金  报价得分  （30分） | 1.所有通过初步评审和评审合格的投标人的保底租金报价得分（A），保底租金报价最高的得分30分，其余投标人保底租金报价得分=申请报价/最高申请报价\*30分。  2.评分的最终结果取小数点后两位，第三位四舍五入。 |
| （三） | 提成比例  报价得分  （50分） | 1.所有通过初步评审和评审合格的投标人的提成比例报价得分（B），提成比例报价最高的得分50分，其余投标人提成比例报价得分=申请提成比例/最高提成比例\*50分。  2.评分的最终结果取小数点后两位，第三位四舍五入。 |
| （四） | 承诺供应链年度最低采购比例得分  （20分） | 1.投标人应承诺每个标段保证每年从招商人供应链处采购不低于超市营业额20%的商品，若承诺年度最低采购比例低于超市营业额20%的商品，此项得0分。  2.承诺每个标段供应链年度采购比例在不低于超市营业额20%的商品基础上，每增加1%得2分。即承诺供应链年度采购比例不低于超市营业额21%的商品，得2分；不低于超市营业额22%的商品，得4分；不低于超市营业额23%的商品，得6分。以此类推，不低于超市营业额30%的商品，得20分。  本项最多得20分。 |
| （四） | 投标人得分 | 投标人得分=A+B+C |
| （五） | 中标人候选人 | 经评审，根据综合得分由高至低排序，推荐总得分排名前三（按得分由高到低排序）的投标人为中标候选人，不足三名按实际数量推荐。  1.如得分相同的，按照保底租金报价由高到底排列；  2.如得分且保底租金报价相同，则按照提成比例由高到底排列；  3.如得分、保底租金以及提成比例均相同，则进行第二次报价。 |

十四、招商流标处理方式

鉴于本项目前期已开展了招商工作，若本次招商有效投标人不足3家时，则按照如下原则处理：

（1）如有效投标人有2家，则继续实施后续评审程序，根据评审方案进行评审。若出现中标人后续放弃的情况，则按照排名依次递补。

（2）如有效投标人仅1家，则以该投标人最终有效报价作为最终报价；若未能达成，本次招商流标。

（3）如本次招商流标，招商人将不再重新招商，采取邀请谈判的方式，确认最终承租商家。

十五、其他

1.请各单位自行现场查勘，审慎评估经营风险。

2.本招商文件最终解释权归招商人所有。

十六、联系方式

招商人：高速管家（重庆）实业有限公司

地址：重庆市渝北区海王星科技大厦D区5楼

联系人：王女士 18523996320

附件1：申请文件格式

附件1：申请文件格式

**项目名称：巴南、塘河服务区商业经营项目**

**申**

**请**

**文**

**件**

投标单位： （盖单位章）

二〇二四年五月

一、申请函

致 高速管家（重庆）实业有限公司：

1.我方仔细研究了贵公司关于 巴南、塘河服务区商业经营项目招商文件及答疑补遗（如有）的全部内容，我方完全理解贵公司本次报价的内容和要求。在考察项目现场后，报价如下：

标段一：巴南服务区（单侧）商业经营项目

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 标段一 | 费用项目名称 | | |
| 首年保底租金（含税）（元） | 经营总收入提成比例 | 承诺供应链年度最低采购比例 |
| 巴南服务区（单侧）商业经营项目 | 人民币**（大写： ）****（小写： ）** | **%** | 每年从招商人供应链处采购不低于超市营业额 **%**的商品 |

标段二：塘河服务区（单侧）商业经营项目

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 标段二 | 费用项目名称 | | |
| 首年保底租金（含税）（元） | 经营总收入提成比例 | 承诺供应链年度最低采购比例 |
| 塘河服务区（单侧）商业经营项目 | 人民币**（大写： ）****（小写： ）** | **%** | 每年从招商人供应链处采购不低于超市营业额 **%**的商品 |

以后年度的“保底租金”按5%逐年递增（即Y2=Y1×1.05、Y3=Y2×1.05、Y4=Y3×1.05，以此类推）。

2.随同本申请函提交XX服务区（单侧）商业经营项目投标保证金人民币（大写） 元（小写： 元）。

投标单位： （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

二、法定代表人身份证明

姓名 性别 年龄 身份证号码 在我司任 职务，是我司的法定代表人。

特此证明。

申请单位： （盖单位公章）

年 月 日

附：法定代表人身份证复印件（双面）并加盖公章。

三、授权委托书

本人 （姓名）系 （申请单位名称）的法定代表人，现委托 （姓名、身份证号）为我方代理人。

代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改《申请文件》，商谈、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

代理人无转委托权。

申请单位（盖单位公章）：

法定代表人（签字或盖章）：

委托代理人（签字）：

年 月 日

注：1.法定代表人参加投标活动并签署文件的不需要授权委托书，只需提供法定代表人身份证明；非法定代表人参加投标活动及签署文件的除提供法定代表人身份证明外还须提供授权委托书。

2.授权委托书需按上述格式填写完整，不可缺少内容。在此基础上增加内容的不影响其有效性。

附：委托代理人身份证复印件（双面）并加盖公章。

四、诚信声明

高速管家（重庆）实业有限公司：

我单位 （投标人名称）参与贵单位XX服务区（单侧）商业经营项目（项目名称）的投标，自愿作出以下承诺：

1.申请截止日投标资格情况不存在下列情形之一：

（1）被人民法院列入失信被执行人名单且在被执行期内；

（2）被国家、重庆市（含市或任意区县）有关行政部门处以暂停投标资格行政处罚，且在处罚期限内；

（3）被责令停业，暂扣或吊销执照，或吊销资质证书；

（4）进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；

（5）在国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/）中被列入严重违法失信企业名单；

（6）投标人或其法定代表人在近两年内有行贿犯罪行为的。

2.我公司在申请文件中提供的相关证明材料真实有效，不存在弄虚作假情形。招商人在合同签订前均有权对我司提供的资料进行核实，若发现弄虚作假或承诺无法兑现的，取消中标资格，投标保证金不予退还，并按相关法律法规报招标投标监督部门处理，投标人承担因此造成的相关责任并赔偿相应损失。

3.我单位承诺对所承租的服务区综合楼商业区域内进行装修升级改造，我单位的装修方案需报贵单位审核，我单位严格按照贵单位审定后的装修方案实施施工。

投标单位： （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

注：投标单位应提供有效的营业执照副本复印件（盖单位公章）。

五、投标保证金证明

此处附上投标保证金汇款凭证复印件或扫描件并盖申请单位公章。

六、其他资料（如有）