

高速管家（重庆）实业有限公司  
大观、龙溪河服务区传统小吃项目招商  
比选文件

高速管家（重庆）实业有限公司

## 一、服务区介绍

### 大观服务区

大重庆一小时经济圈——区位绝佳。大观服务区位于 G65 包茂高速渝湘段，距重庆主城车程 1 小时、南川 15 分钟、武隆 1.5 小时。服务区前距界石服务区 39 公里，后距水江服务区 43 公里，服务区之间的距离适宜，日均段面车流量 3 万辆次，服务需求旺盛。

服务区总占地面积 220 亩，东西区各 1 栋综合楼，商业面积共 3500 m<sup>2</sup>。



大观服务区定位为“大树茶主题服务区”，融入南川当地的文化特色，结合服务区资源、区位及市场等优势，打造彰显独具大茶树文化魅力的交旅融合典范服务区，凸显茶文化和杜鹃花风貌，展现服务区特色主题，打造南川生态旅游高速窗口，带动路域周边经济发展。

### 项目实景展示





## 龙溪河服务区

龙溪河服务区位于 G42 沪蓉高速，距离重庆主城 150 公里。服务区前距离垫江服务区约 41 公里，后距离梁平服务区约 29 公里。日均段面车流量 1 万辆次，具有集高速公路、城际铁路、地方道路、区域性短途水路于一体的口岸优势。

服务区总占地面积 198 亩，南北区各 1 栋综合楼，商业面积共 4800 m<sup>2</sup>。



龙溪河服务区定位为“丰果原乡农业主题服务区”，具有“经济服务区”、“开放服务区”、“种植展示区”的鲜明特色，结合沿线农业观光产业，形成以观光、休闲、销售为一体的生态农业体验基地、亲子娱乐体验地和三峡库区农产品宣传展销窗口。

### 项目实景展示







## 二、品牌招商

现大观、龙溪河服务区已于 2020 年 12 月开业，经过一段时间的  
商业经营，我司为给消费者呈现更加丰富的优质商品，将对服务区进  
行品牌升级与调整，以租赁经营形式公开对外招商，并对竞租人实行  
资格后审。

### (一) 招商范围

本次招商将对餐饮类传统小吃。各承租人拟经营产品清单需报招  
租人审核同意后方可经营。具体如下：

招商标 的	项目	经营业态	业态细分	商铺号	双侧面 积 (m <sup>2</sup> )	保底租金 (元/m <sup>2</sup> /月)	商业管理费 (元/m <sup>2</sup> / 月)	抽成比例 (%)	合同期 限 (年)
标的 1	大观	餐饮类	传统小吃	西区 12、13 号	68	400	50	15%	3-5 年
				东区 9、10 号	51	400	50	15%	3-5 年
	龙溪河	餐饮类	传统小吃	南区 18、19、 24 号	75	150	50	25%	3 年
				北区 8-1 号	33	150	50	25%	3 年

特别说明：

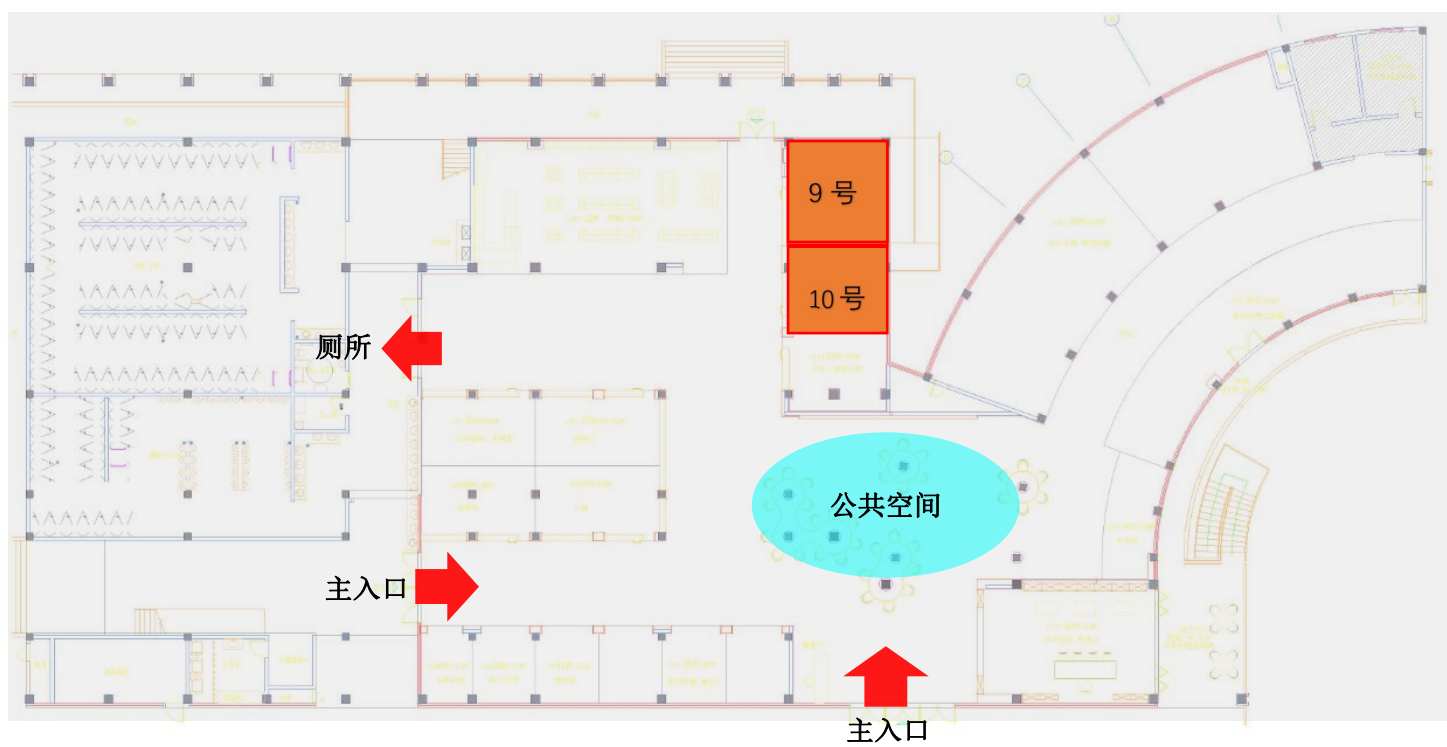
- 1、本次招标餐饮类传统小吃项目，经营产品不得与在营商户经营产品重复。
- 2、本次招商分标的竞租，同一标的拆分商铺投标视为无效。
- 3、招商公告价格为竞租底价，竞租人报价不得低于竞租底价。

## (二) 招商铺位

### 大观西区 (出城方向)



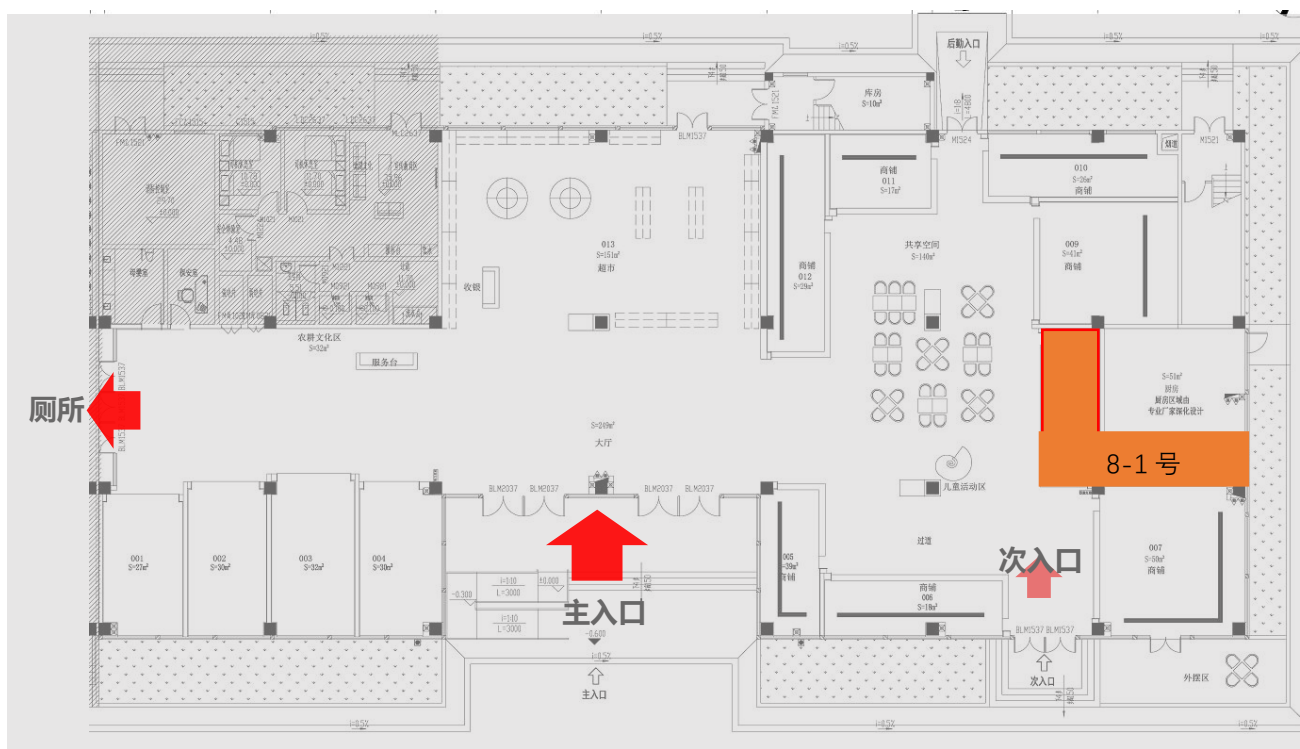
### 大观东区 (回城方向)



## 龙溪河南区 (出城方向)



## 龙溪河北区 (回城方向)





### (三) 经营模式

1、招租人提供 G65 包茂高速公路大观服务区（双侧）、G42 沪蓉高速公路龙溪河服务区（双侧）场地供承租方使用，由承租方自主经营、自负盈亏，对外独立承担相应的法律责任。

2、经营模式采用保底租金+提成租金，两者取高值的合作方式。招租人设定年保底租金（**递增：第 2 年开始逐年递增 6%**），承租人竞争保底租金和提成租金。提成租金按照年度核算。

3、招租人仅提供经营场地，承租方负责店面装修及配置经营所需的全部设备设施，装修方案经招租人同意后方可开始装修，并经招租人验收合格方可正式营业，合同终止时权益归招租人所有。招租人根据自身经营需要，有权在相关经营业态区域标识招租人相关品牌。承租人经营直接使用的水电费、餐厨垃圾清运费及人员费用由承租人承担，承租人集体所涉的公共照明、水电、空调等能耗费、生活垃圾清运费等费用由承租人根据招租人的分摊方案据实分摊。

### 三、竞租要求

1、竞租人需同时具备

(1) 具备相关项目经营资格的品牌经营者或授权经营者。

(2) 具备相关项目经营能力和业绩的企业或个人，如有高速公路服务区经营项目或有 3 家及以上的连锁品牌优先选择。

(3) 信誉良好，无违约经营的不良记录。

2、参加本次招商活动前三年内，在经营活动中没有重大违法

记录，竞租人未被列入失信被执行人名单、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，信用信息以国家企业信用信息公示系统公布为准。

3、同一竞租人允许参与多个店铺竞租。

#### **四、公开招租，发布招租公告，按照评审标准择优选取承租人**

##### **1、发布渠道**

重庆高速公路集团有限公司招投标管理平台

(<http://43.240.249.108:8088/PMS/>) 和重庆高速集团官网

(<http://www.cegc.com.cn/gw/newsInfoMenu.html?id=42&key=2>) 上发布。

2、竞租人递交竞租文件时，需同时提供

(1) 竞租经营业态、品牌资料及营业执照（个体提供本人身份证复印件）或品牌授权资料。

(2) 竞租经营产品清单。

(3) 竞租商铺报价函（企业加盖公章、个体签字盖手印）。

(4) 竞租商铺 2 个月保底租金，作为竞租保证金。

账户信息如下：

户名：高速管家（重庆）实业有限公司

开户行：中国工商银行股份有限公司重庆人和支行

账号：3100086919200013972

3、竞租文件递交截至时间：2021 年 11 月 11 日上午 10:00 时。  
逾期未按要求递交竞租文件和缴纳竞租保证金，招租人予以拒收。

#### 4、评审标准（具体详见附件）

（1）竞租业态及经营产品内容，需符合招商竞租标准。

（2）同一竞租品类，有多个竞租者的，根据竞租价格、品牌、经营实力、竞租人信誉等综合因素评选。

（3）竞租人若有围标、串标行为，招租人有权终止招租活动，并拒绝其参与竞租人以后组织的任何活动。

#### 5、中选

（1）经评审，确定符合本项目要求且综合评分得分最高的竞租人为中标人。

（2）招租人应当在确定中标人后3个工作日内向中标人发出中标通知书。

#### 6、特殊情况处理

本次递交同一竞租标的的有效竞租人不足三家时，则按如下原则处理：

（1）如竞租人只有2家，则继续实施后续比选程序，根据综合评分法进行比选。若出现中标人后续放弃的情况，则按照排名依次递补。

（2）如竞租人仅有1家，则以该竞标人最终有效报价作为最终报价；若未能达成，本次竞租比选流标。

（3）如本次竞租比选有标的流标，招租人将不再另行公告招商，以邀请竞租人谈判的方式，确认最终承租商家。

#### 7、合同签订及竞租保证金退还

（1）若竞租人中标，签订正式租赁合同后，竞租保证金直接

转为租赁合同履约保证金。

(2) 若竞租人中标，但无故或未经招租人同意，而未履行租赁合同的签订，竞租保证金不予退还。

(3) 若竞租人未中标，竞租保证金在 30 个工作日内无息退还竞租人。

招租人：高速管家（重庆）实业有限公司

地址：重庆市渝北区人和香锦路 4 号交建大厦 6 楼会议室

联系人：甘女士 18580067877

李先生 13996065729

附件 1：评审标准

附件 2：报价函

本招租公告的最终解释权归高速管家（重庆）实业有限公司所有。



## 附件 1：评审标准

### 综合评分法

序号	评分因素及权重	分值	评分标准	说明
1	投标报价 (60%)	60	有效的投标报价中的最高价为评标基准价，按照下列公式计算每个投标人的投标价格得分。 $\text{投标报价得分} = (\text{投标报价} / \text{招商基础价}) \times \text{报价权重} \times 100。$	招商基础价为 商铺竞租底价。
2	品牌部分 (30%)	30	品牌商家根据不同品牌知名度，取不同分值 1、连锁品牌 65 分：如莱得快、义门白家等 2、个人品牌 35 分：如个体户自营	
3	经营实力和 竞租人信誉 (10%)	10	1、投标公司/个人的服务区经营经验，经营实力按实际经营数量评分，经营一对服务区得 2 分，以此类推，最高 5 分。 2、投标公司/个人的竞租信誉，纳入失信名单或信誉不良不得分。	

附件 2：报价函

项目名称：大观、龙溪河服务区

# 报 价 函

报价人：\_\_\_\_\_（盖单位公章）

年 月 日

致 高速管家（重庆）实业有限公司：

我方仔细研究了贵公司关于 大观、龙溪河服务区传统小吃项目 招商竞租文件的全部内容，我方完全理解贵公司本次报价的内容和要求。愿意以以下报价作为本项目投标报价，并按合同约定履行义务。

<b>经营品牌</b>		<b>经营业态</b>	
<b>竞租标的</b>		<b>商铺号</b>	
<b>商铺面积</b>		<b>合作方式</b>	保底租金+营业额抽成，两者取高值
<b>履约保证金</b>	2个月保底租金	<b>商业管理费</b>	50元/㎡/月
<b>租金支付方式</b>	季度支付，扣点年度补差	<b>开业时间</b>	/
<b>租金标准</b>	<b>费用标准执行周期</b>	<b>保底租金 (元/㎡/月)</b>	<b>营业额抽成比例(%)</b>
	第1年		
	第2年		
	第3年		
<b>其他约定</b>	其他未尽事宜，以双方签订的合同为准。 1、收银系统：统一使用甲方提供收银系统设备，使用费500元/月。 2、公共照明、水电、空调等能耗费、生活垃圾清运费：根据招标人提供的分摊方案据实分摊。 3、经营保证金：2万元/个品牌。		

报价人：\_\_\_\_\_（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

经营产品清单		
经营品牌	经营产品类别	产品清单明细

注：经营产品清单需盖章



## 诚信声明

高速管家（重庆）实业有限公司：

\_\_\_\_\_（报价人名称）郑重声明，我公司/个人具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，具有履行合同所必需能力，在合同签订前后随时愿意提供相关证明材料；我公司/个人还同时声明参加本项目投标前三年内无重大违法活动记录。我方对以上声明负全部法律责任。

特此声明。

报价人：\_\_\_\_\_（盖单位章）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

注：1、报价人应提供有效的企业营业执照副本复印件（盖单位公章）

2、诚信声明需盖章

其他资料：竞租人需提供营业执照、品牌授权文件（加盟品牌）、  
竞租品牌其他项目经营业绩等资料