团山堡服务区经营场地租赁招商询价文件

#### （出城方向）

**招商人：重庆渝合高速公路有限公司**

**二〇二四年二月**

一、服务区简介

团山堡服务区位于G75兰海高速K939+100处（出城方向）。目前设有超市和小吃等业态。

申请人需详细了解标的现状，实际面积以现状为准，需申请人自行测算。

二、招商范围

招商标的：基础使用面积：250㎡（含公摊面积20㎡），后期因经营使用需增加使用面积，按中标金额和年度增幅据实计算（公共服务区域除外）。

本租赁物主要用途为餐饮、超市、仓储、文旅、服务、展销、卤食、水果、服务等项目（危化品和具有安全隐患的除外）；

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。

三、招商年限

本次招商年限为5年。

四、租金模式

1.租金计算，将根据中标金额和现场使用面积据实计算；

2.申请单位“仅申报第1年度的保底租金”，以后年度保底租金按3%逐年递增，即Y2=Y1×1.03、Y3=Y2×1.03、Y4=Y3×1.03，以此类推（注：Y1即第1年度、Y2即第2年度）。

3.下限控制价

**首年保底租金下限控制价：75900元/年**

**首年保底租金下限控制价为竞租底价，申请人报价不得低于竞租底价。**

五、监督要求

招商人有权对承租方的营业额进行监督和查核，因承租方虚报/误报或提供虚假等违约行为，承租方应按合同约定向招商人支付违约金和接受处罚。

六、申请资质要求

1.意向承租方须为中华人民共和国境内（不含港澳台地区）依法注册并有效存续的企业法人，存续时间不低于1年（以营业执照为准）注册资本在500万元及以上，具备有效营业执照（提供营业执照复印件）。

2.具有拟经营项目的能力，须具有3个及以上高速公路服务区相关经营项目经营经验。

3.意向承租方及其法定代表人为非失信被执行人（即未被列入中国执行信息公开网http://zxgk.court.gov.cn/“失信被执行人”、未被列入信用中国网www.creditchina.gov.cn“失信惩戒对象”），且自2020年1月1日至报名本项目之日期间无重大违法记录。

4.本项目不接受联合体报名。

七、管理须知和装修经营要求

1.为保证服务区功能性需要，投标方需提供经营方案，经甲方认证通过。

2.因服务区功能、品质、形象需要，投标方需提供装修方案，经甲方认证通过。

3.因管理需要中标方须承担共同部分的维护、管理费用。

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](http://www.cegc.com.cn/gw)）

重庆高速集团招投标平台

（http://219.152.86.11:8088/pms/jsp/business/cccc/login.jsp）

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：白老师

联系电话：023-68231682

十、保证金

（一）投标保证金

1.投标保证金的缴纳

团山堡服务区经营项目投标保证金：人民币10000元。

投标保证金必须从申请单位账户一次性汇入招商人指定账户，请备注“**团山堡服务区经营项目投标保证金**”。**投标保证金的到账截止时间为2024年2月7日16：00时**，否则视为放弃参与申请。

收款人全称：重庆渝合高速公路有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司重庆合川南新路支行

账号：50050115370000000532

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，按租赁合同相关条款执行。若申请人中标，但无故或未经招商人同意，而未履行租赁合同的签订，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

履约保证金按照标的中标合同额的30%设置，四舍五入取整。

十一、与租赁相关的其他条件

（一）团山堡服务区位于G75兰海高速，车流量和服务区商业将受到渝武复线高速等交通路线开通的影响。申请人需自行测算并充分考虑到渝武复线高速等交通路线开通带来的影响。

（二）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，符合行业主管的相关要求。

2.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。

3.标的移交前的相关费用由招商方负责，移交后标的产生的以下费用：包括但不限于水电气费用（除超市自用部分水电费用外）、日常维护分摊包干费用（设备运行维护费、公共垃圾处置、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（需招商方名义缴纳的以招商方名义缴纳）。上述费用由承租方按照营运公司要求及标准交纳。

4.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

每个标的申请文件递交7份，装修方案、经营方案、申请函及其附件需单独成册密封在同一档案袋内。

2.递交时间

申请文件递交截止时间：2024年2月8日上午10:00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

重庆市北碚区团山堡服务区（出城方向）办公楼304

十三、评标办法

1.采用两阶段评标法。

第一阶段为资格和方案评审。主要对投标人的资格条件，装修方案、经营方案进行评审，在资格条件符合和两个方案分别达到6分（含）以上方可进入第二阶段。（方案评审细则附后）

第二阶段为项目报价。将根据最低限价由高到低的顺序推荐1-3名中标候选人,如报价一致则按第一阶段评审总分由高到低的顺序推荐1-3名中标候选人，评审总分仍相同则进行二次报价。

经营方案：包含经营理念、业态布局、组织机构和人员资质及配置合理，服务质量、食品质量保证及环境卫生、安全等控制措施合理，应急措施，合同到期交接方案等。

服务区经营方案基本完整，业态布局能基本满足服务区经营管理要求的为合格；方案齐全完整，能较好满足服务区经营管理要求的为良好；方案丰富详实，能很好满足服务区经营管理要求的为优秀。

装修方案：按现有场地，综合楼设计经营布局。

服务区设计、装修方案基本完整，能基本满足服务区装修要求的为合格；方案齐全完整，能融入当地文化特色元素，并较好满足服务区装修要求的为良好；方案丰富详实，能结合当地文化特色将服务区打造成特色服务区，很好满足服务区装修要求的为优秀。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 经营方案 | 10分 | 经营方案包含经营理念、业态布局、组织机构和人员资质及配置合理，服务质量、食品质量保证及环境卫生、安全等控制措施合理，应急措施，合同到期交接方案等。服务区经营方案基本完整，业态布局能基本满足服务区经营管理要求的得 3-5分；方案齐全完整，能较好满足服务区经营管理要求的得 5-7 分；方案丰富详实，能很好满足服务区经营管理要求的得 8-10分。 |
| 装修方案 | 10分 | 服务区设计、装修方案基本完整，能基本满足服务区升级装修要求的得基本分 3-5 分；方案齐全完整，能融入当地文化特色元素，并较好满足服务区升级装修要求的得 5-7 分；方案丰富详实，能结合当地文化特色将服务区打造成特色服务区，很好满足服务区升级装修要求的得 8-10 分。 |

2.申请文件，密封在同一档案袋内，必须密封完好，且加盖单位鲜章。

特别提示：申请文件需按照“申请文件格式”提交，装修方案、经营方案、申请函及其附件需单独成册。

3.由招商人组织专家评审委员会，按评审方案对申请人的申请文件进行评审。

4.经评审，确定符合本项目要求且报价最高的申请人为中标人。

十四、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。

十五、联系方式

招商人：重庆渝合高速公路有限公司

地址：重庆市北碚区团山堡服务区（出城方向）办公楼

联系人：白老师 023-68231682

附件1：申请文件

附件1：申请文件格式

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目名称：团山堡服务区经营场地租赁** | | |
| **申请文件** | | |
| 本申请文件组成、递交数量： | | |
| 一 | 《装修方案》 | **单独成册、递交7份** |
| 二 | 《经营方案》 | **单独成册、递交7份** |
| 三 | 《申请函及其附件》 | **单独成册、递交7份** |
| 申请单位： （盖单位章）  年 月 日 | | |

一、装修方案

二、经营方案

三、申请函及其附件

（一）申请函

致 ：

1.我方仔细研究了贵公司关于 招商文件的全部内容，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申请报价，并按合同约定履行义务。

2.我方愿意对 进行报价，首年“保底租金”报价为人民币（大写） 万元（小写： 万元）。以后年度的“保底租金”按3%逐年递增（即Y2=Y1×1.03、Y3=Y2×1.03、Y4=Y3×1.03，以此类推）。

3.随同本申请函提交 投标保证金人民币（大写） 万元（小写： 万元）。

申请单位： （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（如有）

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（盖单位章）：

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

年 月 日

注：法定代表人和委托代理人须在授权书上亲笔签名。

附：委托代理人身份证复印件（双面）并加盖公章。

（四）诚信声明

重庆渝合高速公路有限公司：

（申请单位名称）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/个人还同时声明我方及法定代表人为非失信被执行人（即未被列入中国执行信息公开网http://zxgk.court.gov.cn/“失信被执行人”、未被列入信用中国网www.creditchina.gov.cn“失信惩戒对象”），且自2020年1月1日至报名本项目之日期间无重大违法记录，我方对以上声明负全部法律责任。

特此声明。

申请单位： （盖单位章）

年 月 日

注：申请单位应提供有效的企业营业执照副本复印件、网页截图（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）业绩资料

（七）报价函

|  |  |
| --- | --- |
| 报价人 |  |
| 项目名称 |  |
| 使用范围  （请填写租赁用途范围） |  |
| 报价  （\*\*\*\*\*元/年） |  |
| 备注： | |

报价人： 法定代表人（或法定代表人授权代表）或自然人：

（报价人公章） （签署或盖章）

年 月 日