武汉北青年城配套存量商业资产盘活项目（红火平安•欢乐汇）招商代理及全托运营管理一体化服务HAJ2026060（项目名称）武汉北青年城配套存量商业资产盘活项目（红火平安•欢乐汇）招商代理及全托运营管理一体化服务HAJ2026060（标段/包名称）

招 标 文 件

招标编号：HBHA-202611QG-012001001

招标人/招标代理机构（盖章）：

日 期：2026 年 11 月 18 日

目录

第一章 招标公告 1
1. 招标条件 1
2. 项目概况与招标范围 1
3. 投标人资格要求 2
4. 招标文件的获取 2
5. 投标文件的递交 2
6. 评标办法 3
7. 发布公告的媒介 3
8. 联系方式 3
第二章 投标人须知 5
投标人须知前附表 5
投标人须知正文部分 11
1.总则 11
2.招标文件 13
3.投标文件 14
4.投标 16
5.开标 16
6.评标 18
7.合同授予 18
8.重新招标、不再招标和终止招标 19
9.纪律和监督 20
10.需要补充的其他内容 21
附件一 投标确认书 22
附件二 招标文件澄清申请函 23
附件三 招标文件文件澄清通知 24
附件四 招标文件文件修改通知 25
附表五 投标文件递交签收凭证 26
附件六 开标记录表 26

附件七 投标文件问题澄清通知 28
附件八 投标文件问题的澄清 29
附件九 异议函 30
附件十 异议答复函 31
附件十一 中标通知书 32
附件十二 中标结果通知书 33
第三章 评标办法（综合评估法_一次性汇总） 34
评标办法前附表 34
1.评标方法 37
2.评审标准 37
3.评标程序 38
4.特殊情况的处置程序 40
第四章 合同条款及格式 42
第五章 发包人要求 42
一、招商及运营理念 48
二、招商业态限定 48
三、全程商业招选商代理服务（以下简称招商期） 48
四、全程商业运营管理服务（以下简称运营期） 49
五、投标报价说明 55
六、客流量对赌机制 56
第六章 图纸、资料、工程量清单（如有） 57
第七章 投标文件格式 58
目录 60
一、商务文件 60
二、投标报价表 81
三、技术文件 82
四、其他材料 83

第一章 招标公告

武汉北青年城配套存量商业资产盘活项目（红火平安·欢乐汇）招商代理及全托运营管理一体化服务 HAJ2026060（项目名称）

武汉北青年城配套存量商业资产盘活项目（红火平安·欢乐汇）招商代理及全托运营管理一体化服务 HAJ2026060（标段/包名称）

招标公告

招标编号：HBHA-202611QG-012001001

1.招标条件

本项目武汉北青年城配套存量商业资产盘活项目（红火平安·欢乐汇）招商代理及全托运营管理一体化服务 HAJ2026060（项目名称）已由湖北省固定资产投资项目备案证以 2608-421122-04-01-263009 批准建设，建设资金来源为 自筹资金 ，建设资金已落实，项目业主为湖北金圆资产运营有限公司，招标人为湖北金圆资产运营有限公司，招标代理机构为红安县成套咨询有限责任公司。本项目已具备招标条件，现进行公开招标。

2.项目概况与招标范围

2.1 项目概况：总用地面积 272 亩，其中 A 区 158 亩、B 区 113 亩，主要完成存量资产盘活利用、打造县域服务消费场景。项目地点：红安县高新区。

2.2 招标范围：完成武汉北青年城配套存量商业资产盘活项目（红火平安·欢乐汇）招商代理及全托运营管理一体化服务 HAJ2026060，包含但不限于（1）组建商业招商管理团队、制定相关工作职责、梳理招商工作流程、项目实地测量、制定商业招商管理文件等对 120 间商铺进行招商，并完成招商服务招选商签约工作；（2）运营期运营管理：组建运营团队、运营制度及流程制定等机制，建立街区日常环境管理机制，建立经营管理机制，运营日常管理工作，设备设施的运营（包含游乐设施），项目内保安、保洁、设备日常维护保养等工作。运营期营销推广：项目企划推广计划及预算、媒体投放方案及实施细节、自媒体平台打造、线上服务平台运维等，制定互联网推广渠道方案，开业庆典、节庆假日项目暖场，活动营销、话题事件、持续性活动、主题性活动方案、氛围性活动、阶段性爆点活动方案及实施等。运营期演艺节目：含演艺节目、巡游节目、定点节目、情景

节目、互动节目的编排、创意及演艺人员薪资等全托运营管理一体化服务内容等详见第五章发包人要求。

3.投标人资格要求

3.1 本次招标要求投标人须具备（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；

（2）财务要求：投标人提供经会计师事务所或审计机构审计的 2024 年、2025 年度财务审计报告，成立不足两年的，提供成立以来的年度财务审计报告，成立不足一年的投标人需提供银行资信证明。（财务审计报告至少应包括财务情况说明、资产负债表、现金流量表、利润表，报表、报告应清晰可见）

（3）信誉要求：没有被依法暂停或取消投标资格；没有被责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；没有进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；在最近三年内没有发生重大工程质量问题；没有在“国家企业信用信息公示系统”（ www.gsxt.gov.cn）中列入严重违法失信企业名单；没有在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）或中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）或各级信用信息共享平台中被列入失信被执行人名单；在近三年内投标人或其法定代表人、拟委任的项目经理没有被人民法院判决为行贿罪；（投标人提供无行贿犯罪行为的声明）

3.2 本次招标 不接受 （接受或不接受）联合体投标。联合体投标的，应满足下列要求： / 。

4.招标文件的获取

4.1 凡有意参加投标者，应当在湖北省电子招投标交易平台（以下简称“电子交易平台”，下同）（网址：www.hbbidcloud.cn）进行注册登记，并办理 CA 数字证书。具体操作参见《“电子交易平台”—办事指南—交易主体注册登记指南》。

4.2 完成注册登记后，请于 2026 年 11 月 25 日至 2026 年 11 月 30 日 24:00 时止（北京时间、下同），通过互联网使用 CA 数字证书登录“电子交易平台”，在所投标段（包）免费下载招标文件（具体操作参见“电子交易平台”—办事指南—招标（资审）文件下载指南）。联合体投标的，由联合体牵头人下载招标文件。未按规定从“电子交易平台”下载招标文件的，其投标将被否决。

5.投标文件的递交

5.1 投标文件递交截止时间为 2026 年 12 月 15 日 08 时 30 分。

5.2 投标人应当在投标截止时间前，通过互联网使用 CA 数字证书登录“电子交易平台”，选择所投标段（包）将**加密的电子投标文件**上传。投标人完成投标文件上传后，“电子交易平台”即时向投标人发出电子签收凭证，递交时间以电子签收凭证载明的传输完成时间为准。逾期未完成上传或未加密的电子投标文件，招标人（“电子交易平台”）将拒收。

6.评标办法

本项目招标评标办法采用综合评分法（评定分离-票决数量法）。

7.发布公告的媒介

本次招标公告同时在湖北省公共资源交易电子服务系统（网址：www.hbggzyfwpt.cn）（发布公告的媒介名称）上发布。

8.联系方式

招标人：湖北金圆资产运营有限公司	招标代理机构：红安县成套咨询有限责任公司
地　址：红安县经济开发区	地址：湖北省黄冈市红安县城关镇碧水苑商铺
邮　编：	邮编：
联系人：　王刚	联系人：占振（项目负责人）、殷洪运、程珊、陈小玲
电　　话：13636110760	电　　话：17386163073、15927288181
传　　真：	传　　真：
电子邮件：	电子邮件：
网　　址：	网　　址：
开户银行：	开户银行：
账　　号：	账　　号：

2026 年 11 月 18 日

备注：“在所投标段（包）免费下载招标文件”是指投标人拟参加某标段（包）投标的，应按规定下载该标段（包）的招标文件。投标人的下载活动“电子交易平台”将予以记录，并可在“下载情况查询”中查看，该记录作为投标人是否下载该标段（包）

招标文件的依据。

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

条款号	条 款 名 称	编 列 内 容
1.1.2	招标人	名　称：湖北金圆资产运营有限公司 地　址：红安县经济开发区 联系人：王刚 电　话：13636110760
1.1.3	招标代理机构	名称：红安县成套咨询有限责任公司 地址：湖北省黄冈市红安县城关镇碧水苑商铺 联系人：占振（项目负责人）、殷洪运、程珊、陈小玲 电话：17386163073、15927288181
1.1.4	标段（包）名称	武汉北青年城配套存量商业资产盘活项目（红火平安·欢乐汇）招商代理及全托运营管理一体化服务 HAJ2026060
1.1.5	建设（服务、交货）地点	红安县高新区
1.2.1	资金来源	企业自筹
1.2.2	资金落实情况	已落实
1.3.1	招标范围	同招标公告 关于招标范围的详细说明见第五章“发包人要求”。
1.3.2	履约期限	12 个月（一年）
1.3.3	质量要求	质量目标：合格 关于质量目标的详细说明见第五章“发包人要求”。
1.3.4	资格审查方式	资格后审
1.3.5	招标方式	☑公开招标 □邀请招标
1.4.1	投标人资质条件、能力和信誉	同招标公告
1.4.2	是否接受联合体投标	☑不接受 □接受，应满足下列要求：__/__ 联合体资质按照联合体协议约定的分工认定。

1.9.1	踏勘现场	☑不组织 □组织，踏勘时间：_____ 踏勘集中地点：_____
1.10.1	投标预备会	☑不召开 □召开，召开时间：_____ 召开地点：_____
1.11	分　包	□不允许 ☑允许，分包内容要求：经招标人同意后允许将非关键工作任务分包 分包金额要求：__/_____ 接受分包的第三人资质要求：_满足国家级及行业要求
1.12	偏　离	☑不允许 □允许，可偏离的项目和范围见第五章“发包人要求” 允许偏离最高项数：_____ 偏差调整方法：_____
2.1（8）	构成招标文件的其他材料	答疑澄清文件（如有）
2.2	招标文件的澄清	投标人提出问题截止时间：投标截止前 15 天 招标人计划发布澄清通知时间：___
3.1.1	构成投标文件的其他材料	无
3.2	最高投标限价	□不设最高投标限价 ☑设最高投标限价， 最高投标限价总价为：3600 万元/年 备注：投标人投标报价须按人民币报价，不得超过最高投标限价总价，否则其投标将被否决。
3.3.1	投标有效期	自投标截止时间起 120 日内有效
3.4.1	投标保证金	☑不提交 □提交， 1.递交截止时间（到账时间）： **同本标段投标截止时间。** 2.金额：_____ 3.形式：_____ 4.递交方式：_____

3.4.3	退还投标保证金及利息	计息标准：人民银行同期活期存款利率（注：银行保函不计利息） 计息时间：投标保证金到账之日至退还的前一日 退还办法：评标结果公示期满后次日，非中标候选人的投标保证金按原路径自动退回；中标通知书发放（打印）日，第二、三名中标候选人的投标保证金按原路径自动退回；合同备案次日，中标人的投标保证金按原路径自动退回。 **特别说明**：上述几种情况，投标保证金的退还无需招标人或招标代理机构提交申请，遇特殊情况不能及时退还的，招标人或招标代理机构将及时通过“省电子交易平台”“投标保证金管理”菜单提交书面情况说明（详见“电子交易平台”—办事指南—投标保证金收退指南）。
3.5.1	类似项目业绩	类似项目业绩是指：景区招商或者景区运营管理类业绩。
3.6	是否允许递交备选投标方案	不允许
3.7.4	投标文件份数	加密电子投标文件一份
4.2.1	投标截止时间	2026 年 12 月 15 日 08 时 30 分
5.1	开标时间和组织开标地点	开标时间：同投标截止时间 组织开标地点：网上开标
5.2.1	解密时间	招标人发出解密提示后 30 分钟内
6.1.1	评标委员会的组建	评标委员会构成：5 人，其中招标人代表 1 人，专家 4 人； 评标专家确定方式：从湖北省综合评标专家总库相应专业中随机抽取产生。
6.4	评标结果公示媒介	湖北省电子招投标交易平台 网址：www.hbbidcloud.cn 湖北省公共资源交易电子服务系统 网址：www.hbggzyfwpt.cn
7. 1	是否授权评标委员会确定中标人	□是 ☑否，推荐的中标候选人数：本项目实施“评定分离”，推荐的定标候选人排名不分先后。有效投标人的数量少于或等于 10 家时，评标委员会推荐的中标候选人数量为 3 家；有效投标人的数量多于 10 家时，评标委员会推荐的中标候选人数量为 5 家

7.4.1	履约保证金	☑不提交 □提交，履约保证金的形式： 履约保证金的金额：合同总价的__%
9.5	行政监督部门	名　　称：红安县城乡和住房建设局 地　　址：红安县城关镇城南大道建设大厦 电　　话：0713-5185466 传　　真：/ 邮政编码:438400
	综合监督管理部门	名　　称：红安县发展和改革局 地　　址：红安县城关镇 电　　话：0713-5282388 传　　真：/ 邮政编码：438400
10	需要补充的其他内容	
10.1	多标段（包）投标	投标人可同时对本次招标标段中的__1__个标段（包）投标。招标人按下列原则选择中标人： ☑ 招标人按标段（包）择优选择中标人。 □ 投标人最多只允许中标_____个标段（包），且每个标段（包）拟投入的项目管理机构主要人员不得重复。如果同一投标人在多个标段（包）中均排序第一，推荐中标候选人顺序为： □按照标段（包）顺序，投标人在前面标段被推荐为第一中标候选人后，所投其他标段（包）将不再被推荐为中标候选人。 □按照标段（包）最高投标限价从大到小的顺序，投标人在最高投标限价大的标段（包）被推荐为第一中标候选人后，所投其他标段（包）将不再被推荐为中标候选人。 □_____。
10.2	知识产权	构成本招标文件各个组成部分的文件，未经招标人书面同意，投标人不得擅自复印和用于非本招标项目所需的其他目的。招标人全部或者部分使用未中标人投标文件中的技术成果或技术方案时，需征得其书面同意，并不得擅自复印或提供给第三人。
10.3	中标后须提交的纸质投标文件	份数：__3 份__，中标人提交的纸质投标文件应当与导入电子开标评标系统的电子投标文件内容一致。
10.4	招标人补充的其他内容	
10.4.1	评定分离内容	一、推荐定标候选人

		1.评标完成后，评标委员会应向招标人提交书面评标报告，按照详细评审最终得分由高到低的顺序向招标人推荐不标明顺序的定标候选人； 2.本项目实施“评定分离”，推荐的定标候选人排名不分先后。有效投标人的数量少于或等于 10 家时，评标委员会推荐的中标候选人数量为 3 家；有效投标人的数量多于 10 家时，评标委员会推荐的中标候选人数量为 5 家；若符合招标文件要求的定标候选人数量不足 3 家时，此次招标作废标处理，招标人应重新招标； 3.招标人在收到评标报告之日起 3 日内在湖北省电子招投标交易平台（红安县公共资源交易中心）公示评标结果（定标候选人），公示期不少于 3 日。投标人或者其他利害关系人对评标结果（定标候选人）有异议的，应当在评标结果公示期间提出。招标人应当自收到异议之日起 3 日内作出答复； 4.在评标结果（定标候选人）公示期间，定标候选人放弃中标或被查实存在违法违规行为被取消定标候选人资格的，若剩余中标候选人大于或等于 3 家时，招标人应继续定标；若小于 3 家时，招标人可以继续定标，也可以重新招标。 二、定标准备 1.清标及有关情况审查。招标人在定标前对评标委员会评标情况（客观评审部分）进行审查，对定标候选人实力、信誉、定标候选人和拟派项目负责人业绩、奖项以及拟派项目负责人是否有在建项目等直接关系到标后能否良好履约的因素进行审查。 2.定标委员会的组成： ①定标委员会成员数量为 5 人组成，组长由招标人的法定代表人或其授权代表担任，定标小组成员由招标人成立。 ②定标委员会成员与中标候选人有利害关系的，应当回避。 3.成立定标监督小组。组建不少于 3 人的定标监督小组，对定标委员会的组建、定标过程及招标人在定标前对投标人的考察等进行全程监督，发现异常情况及时提醒并纠正，但不得就评标、定标涉及的实质内容发表意见或者参与评标、定标讨论。 三、定标会程序 1 签到，宣读定标委员会成员名单； 2 定标监督小组监督员宣读定标纪律； 3 招标人代表或招标代理机构人员向定标委员会介绍定标项目相

		关情况； 4 定标委员成员会有疑问的，可以向招标人代表进行提问； 5 审阅相关资料（投标人在投标截止时间前，上传的电子投标文件中应按定标规则提供详尽的资料）； 6 定标委员会进行表决； 7 定标委员会组长宣读定标结果； 8 定标委员会成员签署定标报告，会议结束。 四、定标方法 ☐价格竞争法、☑投票表决法（票决数量法）、☐集体议事法。 五、定标要素 定标委员会在定标时优先进行“择优”，无法“择优”情况下可进行“比劣”。 （一）择优标准 包括但不限于企业综合实力、信用情况、投标价格、企业资质等级、工程类似业绩、企业所获荣誉、财务状况、项目机构等。 （二）比劣标准 （1）质量安全事故（1-3 年）：企业发生过一般及以上工程质量、安全事故。 （2）不良行为记录：企业或其法定代表人、企业主要负责人、工程总承包项目经理受到县级及以上建设行业主管部门、政府采购管理部门或公共资源交易监督管理部门通报批评失信记录、行政处罚；企业受到建设单位履约负面评价或被其纳入履约黑名单；在“信用中国”“国家企业信用信息公示系统”“湖北省公共资源交易信用信息平台”等平台查询到企业失信行为或不良记录。 （3）违法违规行为：企业存在围标串标、转包和违法分包、弄虚作假、以他人名义投标、出借资质等违法违规行为。 六、定标方法：采用投票表决法（票决数量法） 定标委员会成员根据定标因素对各中标候选人进行评审比较后，进行一次性票决排名，确定中标人。票决采取票决数量法，即定标委员会成员对中标候选人进行记名投票，得票最高的，即为中标人。当最高得票相同时，对得票最高的中标候选人再次进行记名投票，直至选出中标人。
10.4.2	_____	_____
10.4.3	_____	_____

投标人须知正文部分

1. 总则

1.1 项目概况

1.1.1 根据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对本标段（包）进行招标。

1.1.2 本招标项目招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 本标段（包）招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 本招标标段（包）名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 本标段（包）建设（服务、交货）地点：见投标人须知前附表。

1.2 资金来源和落实情况

1.2.1 本招标标段（包）的资金来源：见投标人须知前附表。

1.2.2 本招标标段（包）的资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.3 招标范围、履约期限、质量要求、资格审查方式和招标方式

1.3.1 本次招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 本标段（包）的履约期限：见投标人须知前附表。

1.3.3 本标段（包）的质量要求：见投标人须知前附表。

1.3.4 本标段（包）的资格审查方式：见投标人须知前附表。

1.3.5 本标段（包）的招标方式：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人的资质条件、能力和信誉应符合投标人须知前附表的要求。

1.4.2 投标人须知前附表规定接受联合体投标的，除应符合本章第 1.4.1 项和投标人须知前附表的要求外，还应遵守以下规定：

（1）联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方的权利义务；

（2）两个以上资质类别相同但资质等级不同且分工相同的成员组成的联合体，以联合体成员中资质等级较低者的资质等级作为联合体的资质等级。

（3）两个以上资质类别不同的成员组成的联合体，按照联合体协议中约定的内部分工分别认定联合体的资质类别和等级。

（4）联合体各方不得再以自己名义单独或加入其他联合体在同一标段中参加投标。

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：/

1.4.4 投标人存在下列情形之一的，相关投标均无效：

（1）与招标人存在利害关系影响招标公正性的；

（2）单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，参加同一标段（包）投标的，共同组成联合体投标的除外。

1.5 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.6 保密

参与招标投标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

1.7 语言文字

除专用术语外，与招标投标有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

1.9.1 投标人须知前附表规定组织踏勘现场的，招标人按投标人须知前附表规定的时间、地点组织投标人踏勘项目现场。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 除招标人的原因外，投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.9.4 招标人在踏勘现场中介绍的项目情况，供投标人在编制投标文件时参考，招标人不对投标人据此作出的判断和决策负责。

1.10 投标预备会

1.10.1 投标人须知前附表规定召开投标预备会的，招标人按照投标人须知前附表规定的时间和地点召开投标预备会，澄清投标人提出的问题。

1.10.2 投标预备会后，招标人按投标人须知前附表 2.2 款规定的时间和 2.2 款规定的方式发布澄清文件。

1.11 分包

在投标人须知前附表规定允许分包的，分包的内容，分包金额，接受分包的第三人资质要求见投标人须知前附表。

1.12 偏离

投标人须知前附表允许投标文件偏离招标文件某些要求的，偏离应当符合招标文件规

定的偏离范围和幅度。

2. 招标文件

2.1 招标文件的组成

本招标文件包括：

（1）招标公告（或投标邀请书）；

（2）投标人须知；

（3）评标办法；

（4）合同条款及格式；

（5）发包人要求；

（6）图纸和资料；

（7）投标文件格式；

（8）投标人须知前附表规定的其他材料。

根据本章第 1.10 款、第 2.2 款和第 2.3 款对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。

2.2 招标文件的澄清

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如对招标文件有任何疑问，应在投标人须知前附表规定的时间前，使用 CA 数字证书登录“电子交易平台”，在“投标答疑”菜单以书面形式要求招标人对招标文件予以澄清。

2.2.2 招标人对招标文件的澄清通过“电子交易平台”发出，但不指明澄清问题的来源。如果澄清通知发出的时间距投标人须知前附表第 4.2.1 项规定的投标截止时间不足 15 日，并且澄清的内容影响投标文件编制的，相应延长投标截止时间。

2.2.3 投标人应实时关注“电子交易台”上发出的澄清通知，因投标人自身原因未及时获知澄清内容而导致的任何后果将由投标人自行承担。

2.3 招标文件的修改

2.3.1 招标人可以书面形式修改招标文件，并通过“电子交易平台”发出。如果修改通知发出的时间距投标人须知前附表第 4.2.1 项规定的投标截止时间不足 15 日，并且修改的内容影响投标文件编制的，相应延长投标截止时间。

2.3.2 投标人应实时关注“电子交易平台”上发出的修改通知，因投标人自身原因未及时获知修改内容而导致的任何后果将由投标人自行承担。

2.4 招标文件的异议

2.4.1 投标人或者其他利害关系人对招标文件（包括对招标文件澄清和修改的内容）有异议的，应当在投标人须知前附表第 4.2.1 项规定的投标截止时间 10 日前提出。招标人自收

到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，招标人将暂停招标投标活动。逾期提出的，招标人可不予受理。异议与答复应通过“电子交易平台”在“异议与答复”菜单以书面形式完成。

本处所称异议是指投标人或者其他利害关系人认为招标文件的内容违反法律、法规、规章的强制性规定，违反公开、公平、公正和诚实信用原则，影响投标人投标而向招标人提出的质疑。

2.4.2 招标人对异议的答复构成对招标文件澄清或者修改的，招标人将按照本章第 2.2 款、第 2.3 款规定办理。

3. 投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件应包括但不限于下列内容（详细内容见第七章“投标文件格式”）：

一、封面

二、商务文件

三、投标报价

四、技术文件

五、其他材料

3.1.2 投标人须知前附表规定不接受联合体投标的，或投标人没有组成联合体的，投标文件中不包括联合体协议书。

3.2 投标报价

按招标文件要求进行报价。

3.3 投标有效期

3.3.1 在投标人须知前附表规定的投标有效期内，投标人不得要求撤销或修改其投标文件。

3.3.2 出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人以书面形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其投标文件；投标人拒绝延长的，其投标失效，但投标人有权收回其投标保证金。

3.4 投标保证金

3.4.1 投标人须知前附表规定提交投标保证金的，投标人在递交投标文件的同时，应按投标人须知前附表规定的形式、金额、递交截止时间、递交方式提交投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。联合体投标的，其投标保证金由牵头人递交，并应符合投标人须知前附表的规定。

3.4.2 投标人不按本章第 3.4.1 项要求提交投标保证金的，其投标将被否决。

3.4.3 评标结果公示期满后次日，非中标候选人的投标保证金按原路径自动退回；中标通知书发放（打印）日，第二、三名中标候选人的投标保证金按原路径自动退回；合同备案次日，中标人的投标保证金按原路径自动退回。招标人同时退还投标保证金的银行同期存款利息。投标保证金及利息的计息标准见投标人须知前附表。

3.4.4 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

（1）投标人在规定的投标有效期内撤销或修改其投标文件；

（2）中标人在收到中标通知书后，无正当理由拒签合同、在签订合同时向招标人提出附加条件或未按招标文件规定提交履约担保。

3.5 资格审查资料

3.5.1 投标人应按招标文件第七章“投标文件格式”中规定的内容填写，并按具体要求提供相关证件及证明材料。

本招标文件中“类似项目业绩”的定义见投标人须知前附表。

3.5.2 投标人须知前附表第 1.4.2 项规定接受联合体投标的，本章第 3.5.1 项规定的表格和资料应包括联合体各方相关情况。

3.6 备选投标方案

除投标人须知前附表另有规定外，投标人不得递交备选投标方案。允许投标人递交备选投标方案的，只有中标人所递交的备选投标方案方可予以考虑。评标委员会认为中标候选人的备选投标方案优于其按照招标文件要求编制的投标方案的，该中标候选人被确定中标人后，招标人可以接受该备选投标方案。

3.7 投标文件的编制

3.7.1 投标文件应按第七章“投标文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为投标文件的组成部分。其中，投标函附录（如有）在满足招标文件实质性要求的基础上，可以提出比招标文件要求更有利于招标人的承诺。

3.7.2 投标文件应当对招标文件有关履约期限、投标有效期、质量要求、发包人要求、招标范围等实质性内容作出响应。

3.7.3 电子投标文件制作

（1）电子投标文件由投标人使用“电子交易平台”自带的“投标文件制作工具”制作生成。

（2）投标人在编制电子投标文件时应当建立分级目录，并按照标签提示导入相关内容。

（3）电子投标文件中的证明资料的“复印件”均为“原件的扫描件”，应从“电子交易平台”交易主体诚信库中选择，交易主体诚信库中没有的“复印件”，应以附件形式直接导入，未标示“复印件”的证明资料均应直接制作生成。

（4）第七章投标文件格式文件要求“盖单位章”的地方，投标人应使用 CA 数字证书

加盖投标人的单位电子印章；要求“签字”的地方，投标人应使用 CA 数字证书加盖法定代表人的个人电子印章或电子签名章。联合体投标的，投标文件由联合体牵头人按上述规定在要求“盖单位章”的地方加盖联合体牵头人单位电子印章；在要求“签字”的地方加盖联合体牵头人法定代表人的个人电子印章或电子签名章。招标文件有特别说明的除外。

（5）电子投标文件制作完成后，将生成一份加密的电子投标文件（后缀名为.HBSTF）和一份不加密的电子投标文件（后缀名为.NHBSTF）。

（6）电子投标文件制作的具体方法详见“投标文件制作工具”中的帮助文档。

3.7.4 投标文件为加密电子投标文件一份。

4. 投标

4.1 投标文件的加密

4.1.1 电子投标文件的加密

投标人应当按照本章第 3.7.3 项要求制作电子投标文件，并在投标时上传**加密的电子投标文件**，未加密的电子投标文件，招标人（“电子交易平台”）将拒收并提示。

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人递交投标文件的截止时间（投标截止时间）：见投标人须知前附表。

4.2.2 投标人应当在投标截止时间前，通过互联网使用 CA 数字证书登录“电子交易平台”，选择所投标段（包）将**加密的电子投标文件**上传。投标人完成投标文件上传后，“电子交易平台”即时向投标人发出电子签收凭证，递交时间以电子签收凭证载明的传输完成时间为准。投标人应充分考虑上传文件时的不可预见因素，投标文件未在投标截止时间前完成上传的，视为逾期送达，招标人（“电子交易平台”）将拒收。

4.2.3 除投标人须知前附表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 在本章第 4.2.1 项规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件。

4.3.2 投标人撤回投标文件的，在“电子交易平台”直接进行撤回操作。

4.3.3 投标人修改投标文件的，应当先按本章第 4.3.2 项的规定撤回投标文件，再使用“投标文件制作工具”制作成完整的投标文件，并按照本章第 3 条、第 4 条规定进行编制和递交。

4.3.4 投标人撤回投标文件的，招标人自收到撤回通知之日起 5 日内退还已收取的投标保证金。

5. 开标

5.1 开标时间和地点

5.1.1 招标人在本章第 4.2.1 项规定的投标截止时间（开标时间）在“电子交易平台”上公开进行开标，所有投标人均**应当准时在线参加开标**。

5.1.2 招标人通过互联网在投标人须知前附表规定的地点组织开标，并在投标截止时间 30 分钟前，使用 CA 数字证书登录“电子交易平台”，进入“开标大厅”选择相应标段进行签到，做好开标的准备工作。

5.1.3 投标人可在能够保证设施设备可靠、互联网畅通的**任意地点**，通过互联网在线参加开标。在投标截止时间前，**使用加密投标文件的 CA 数字证书**登录“电子交易平台”，进入“开标大厅”选择所投标段（包）进行签到，并实时在线关注招标人的操作情况。

5.2 开标程序

5.2.1 主持人按下列程序在“电子交易平台”“开标大厅”进行电子开标：

（1）宣布开标纪律；

（2）公布主持人、招标人代表、监标人等有关人员姓名；

（3）公布在投标截止时间前投标文件的递交情况；

（4）公布投标保证金递交情况；

（5）投标人根据提示在投标人须知前附表规定的时间内解密投标文件；

（6）读取已解密的投标文件的内容；

（7）公布投标人名称、标段（包）名称、投标保证金的递交情况、投标报价及其他内容，并生成开标记录；

（8）开标结束。

5.2.2 在本章第 5.2.1（5）目规定的时间内，非因“电子交易平台”原因造成投标文件未解密的，视为投标人撤回投标文件。已解密的投标文件少于三个的，招标失败；已解密的投标文件不少于三个，开标继续进行。

5.3 开标异议

5.3.1 投标人对开标有异议的，应当在开标过程中提出；招标人当场对异议作出答复，并记入开标记录。异议与答复应通过 “开标大厅”在“异议与答复”菜单以书面形式进行。

本处所称异议是指投标人在开标过程中对投标文件提交、投标截止时间、开标程序、开标记录以及投标人和招标人或者投标人相互之间存在利益冲突的情形等提出的质疑。

5.3.2 投标人异议成立的，招标人将及时采取纠正措施，或者提交评标委员会评审确认；投标人异议不成立的，招标人将当场给予解释说明。

5.4 特殊情况的处置

5.4.1 因“电子交易平台”系统故障导致无法投标的，交易中心及时通知招标人，招标人视情况决定是否顺延投标截止时间。因投标人自身原因导致无法完成投标的，由投标人自

行承担后果。

5.4.2 因“电子交易平台”系统故障导致无法正常开标的，招标人将暂停开标，待系统恢复正常后继续开标。

5.4.3 “电子交易平台”系统故障是指下列情形：

（1）系统服务器发生故障，无法访问或无法使用系统；

（2）系统的软件或数据库出现错误，不能进行正常操作；

（3）系统发现有安全漏洞，有潜在的泄密危险；

（4）出现断电、断网事故；

（5）其他无法保证招投标过程正常进行的情形。

6. 评标

6.1 评标委员会

6.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由招标人或其委托的招标代理机构熟悉相关业务的代表，以及有关技术、经济等方面的专家组成。评标委员会成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式见投标人须知前附表。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

（1）招标人或投标人的主要负责人的近亲属；

（2）项目主管部门或者行政监督部门的人员；

（3）与投标人有经济利益关系或其他利害关系，可能影响对投标公正评审的；

（4）曾因在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的。

6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评标

评标委员会按照第三章“评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。第三章“评标办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

6.4 评标结果公示

招标人将自收到评标报告之日起 3 日内，在投标人须知前附表规定的媒介公示中标候选人。公示期不少于 3 日。

投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在评标结果公示期间提出（附件九）。招标人自收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，暂停招标投标活动。异议与答复（附件十）应当通过“电子交易平台”在“异议与答复”菜单以书面形式进行。

7. 合同授予

7.1 定标方式

除投标人须知前附表规定评标委员会直接确定中标人外，招标人依据评标委员会推荐的中标候选人确定中标人，评标委员会推荐中标候选人的人数见投标人须知前附表。

7.2 履约能力的审查（如有）

如果中标候选人的经营、财务状况发生较大变化或者存在违法行为，招标人认为可能影响其履约能力的，将在发出中标通知书前报请行政监督部门后，召集原评标委员会按照招标文件规定的标准和方法审查确认。

7.3 中标通知

评标结果公示期满后，在本章第 3.3 款规定的投标有效期内，招标人通过“电子交易平台”以书面形式向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知未中标的投标人。

中标通知书发出的同时，招标人将在投标人须知前附表第 6.4 款规定的媒介发布中标结果公示。

7.4 履约保证金

7.4.1 在签订合同前，中标人应按投标人须知前附表规定的金额、形式和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的履约保证金格式或者事先经过招标人书面认可的履约保证金格式向招标人提交履约担保。联合体中标的，其履约保证金由牵头人递交，并应符合投标人须知前附表的规定。

7.4.2 中标人不能按本章第 7.4.1 项要求提交履约保证金的，视为放弃中标，其投标保证金不予退还，给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

7.5 签订合同

7.5.1 招标人和中标人应当在投标有效期内并自中标通知书发出之日起 30 日内，根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。中标人无正当理由拒签合同或在签订合同时向招标人提出附加条件的，招标人取消其中标资格，其投标保证金不予退还；给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

7.5.2 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同的，招标人向中标人退还投标保证金；给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。

7.5.3 中标人应当在合同签订后 15 日内，登录“电子交易平台”提交电子合同文件备案。

8. 重新招标、不再招标和终止招标

8.1 重新招标

有下列情形之一的，招标人将重新招标：

（1）投标截止时间止，投标人少于 3 个的；

（2）经评标委员会评审后否决所有投标的；

（3）除非已经产生中标候选人，在投标有效期内同意延长投标有效期的投标人少于三个的；

（4）第一中标候选人或所有中标候选人均未与招标人签订合同的；

（5）法律、法规规定的其他情形。

8.2 不再招标

重新招标后投标人仍少于 3 个或者所有投标被否决的，属于必须审批或核准的项目，经原审批或核准部门批准后不再进行招标。

8.3 终止招标

因不可抗力等原因，招标人终止招标的，将及时发布公告，或者以书面形式通知被邀请的或者已经获取招标文件的潜在投标人。已经收取投标保证金的，招标人将及时退还所收取的投标保证金及银行同期存款利息。

9. 纪律和监督

9.1 对招标人的纪律要求

招标人不得泄漏招标投标活动中应当保密的情况和资料，不得与投标人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

9.2 对投标人的纪律要求

投标人不得相互串通投标或者与招标人串通投标，不得向招标人或者评标委员会成员行贿谋取中标，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标；投标人不得以任何方式干扰、影响评标工作。

9.3 对评标委员会成员的纪律要求

评标委员会成员不得与任何投标人或者与招标结果有利害关系的人进行私下接触，不得收受投标人、中介人、其他利害关系人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员不得应当回避而不回避，不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得向招标人征询其确定中标人的意向，不得接受任何单位或者个人明示或者暗示提出的倾向或者排斥特定投标人的要求，不得对依法应当否决的投标不提出否决意见，不得暗示或者诱导投标人作出澄清、说明或者接受投标人主动提出的澄清、说明；不得使用第三章“评标办法”没有规定的评审因素和标准进行评标。

9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。

9.5 投诉

本次招标投标活动及其相关当事人应当接受有关行政监督部门依法实施的监督。

投标人和其他利害关系人认为本次招标活动违反法律、法规和规章规定的，有权自知道或者应当知道之日起 10 日内向有关行政监督部门投诉，其中对招标文件的内容、开标、评标结果进行投诉的，应当按本章第 2.4 款、第 5.3 款、第 6.4 款的规定先向招标人提出异议后，方可向有关行政监督部门投诉，异议答复期不计算在规定的投诉时效期限内。

投标人和其他利害关系人的投诉应按照《工程建设项目招标投标活动投诉处理办法》、《湖北省公共资源招标投标投诉处理办法》的规定进行。

有关行政监督部门和综合监督管理部门的联系方式见投标人须知前附表。

10. 需要补充的其他内容

10.1 多标段投标

多标段投标规定：见投标人须知前附表。

10.2 知识产权

有关知识产权的规定：见投标人须知前附表。

10.3 中标人的投标文件

中标人在签订合同前须向招标人另行提交的纸质投标文件份数：见投标人须知前附表。

10.4 招标人补充的其他内容

招标人补充的其他内容：见投标人须知前附表。

附件一：投标确认书

投标确认书

编号：_____

_____(招标人名称)：

我方已收到你方发送的投标邀请书，我方将_____(参加/不参加)（项目名称）_____（标段/包名称）投标。

特此确认。

申请人：_____ (盖单位章)

法定代表人或其委托代理人：_____(签字)

_____年____月____日

备注：申请人收到投标邀请书并向招标人确认是否继续参加投标时，适用于本格式。

附件二　招标文件澄清申请函

招标文件澄清申请函

编号：_____

_____（招标人名称）：

经过仔细阅读_____（项目名称）_____（招标编号）____（标段/包名称）招标文件后，我方申请对以下问题予以澄清：

1.……

2.……

……

投标人：_____（盖单位章）

_____年____月____日

附件三 招标文件文件澄清通知

招标文件澄清通知

编号：_____

各投标人：

经研究，对_____（项目名称）_____（招标编号）____（标段/包名称）招标文件，作如下澄清：

1.……

2.……

……

招标人：_____ （盖单位章）

_____年____月____日

备注：招标人对招标文件有关问题澄清时，适用本格式。招标人可根据需要将附件三与附件四内容合并发出。

附件四　招标文件文件修改通知

招标文件修改通知

编号：_____

各投标人：

经研究，对_____（项目名称）_____（招标编号）____（标段/包名称）招标文件，作如下修改：

1.……

2.……

……

招标人：_____ （盖单位章）

_____年____月____日

备注：招标人对招标文件有关问题修改时，适用本格式。

附表五　投标文件递交签收凭证

投标文件递交签收凭证

投标文件递交签收凭证

编号：_____

工程名称	_____（项目名称）_____（标段/包名称）
招标人	
招标代理机构	
投标人	
投标文件递交时间	_____年____月____日____时____分
投标文件是否加密	

附件六　开标记录表

_____（项目名称）_____（标段/包名称）开标记录表

招标编号：_____　　开标时间：____年____月____日____时____分

开标地点：_____

序号	投标单位名称	投标报价	可编辑	可编辑	可编辑	可编辑	• • •	签名
							• • •	
							• • •	

□招标控制价 □标底（如有）								
开标过程需记录的其他事项								

主持人：　　招标人代表人：　　监标人 ：

附件七　投标文件问题澄清通知

投标文件问题澄清通知

编号：_____

_____（投标人名称）：

_____（项目名称）_____（标段名称）施工招标的评标委员会，对你方的投标文件进行了仔细的审查，现需你方对下列问题以书面形式予以澄清、说明或者补正，并将投标文件的澄清、说明或者补正于_____年___月___日__时前，通过“电子交易平台”“投标文件澄清”菜单提交给本评标委员会。

1、 .....

2、 .....

.....

_____（项目名称）

（标段名称）施工招标评标委员会

（经评标委员会授权的招标人代表签字或招标人盖单位章）：_____

_____年___月_____日

备注：评标委员会要求投标人澄清投标文件有关问题时，适用于本格式。

附件八　投标文件问题的澄清

投标文件问题的澄清、说明或补正

编号：_____

_____（项目名称）_____（标段名称）施工招标评标委员会：

投标文件问题澄清通知（编号：_____）已收悉，现澄清、说明或者补正如下：

1.

2.

……

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

年_____月_____日

附件九　异议函

异议函

编号：_____

_____（招标人名称）：

我方已研究（看到）你方发出的_____（项目名称）_____（招标编号）__（标段/包名称）招标文件（或评标结果公示），现对下列问题提出异议，请予以解释：

1.……

2.……

投标人或利害关系人：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

_____年____月____日

备注：投标人或利害关系人对招标文件的内容或对评标结果有异议，要求招标人解释的，适用本格式。

附件十 异议答复函

异议答复函

编号：_____

_____（投标人或利害关系人名称）：

你方提出的有关_____（项目名称）_____（招标编号）____（标段/包名称）招标文件（或评标结果公示）的异议已收悉，现答复如下：

1.……

2.……

……

招标人：_____（盖单位章）

_____年____月____日

附件十一　中标通知书

中标通知书

_____（中标人名称）：

你方于_____（投标日期）所递交的_____（项目名称）_____（招标编号、标段/包名称）投标文件已被我方接受，被确定为中标人。

中标价：_____元。其他：_____

请你方在接到本通知书后的____日内到_____（指定地点）与我方签订合同，在此之前按招标文件第二章“投标人须知”第 7.4 款规定向我方提交履约担保。

特此通知。

招标人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字）

_____年_____月_____日

附件十二　中标结果通知书

中标结果通知书

_____（未中标人名称）：

我方已接受_____（中标人名称）于____年____月____日（投标日期）所递交的_____（项目名称）_____（招标编号、标段/包名称）投标文件，确定_____（中标人名称）为中标人。

感谢你单位对我们工作的大力支持！

招标人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字）

_____年_____月_____日

第三章 评标办法（综合评估法_一次性汇总）

评标办法前附表

条款号		评审因素	评审标准
2.1.1	形式评审标准	投标文件	投标文件能正常打开
		投标人名称	投标人名称与营业执照一致
		投标文件签字盖章	符合第二章“投标人须知”第 3.7.3（4）目规定
		投标文件格式、内容，	符合第七章“投标文件格式”的要求，实质性内容齐全、关键字迹清晰可辨
		联合体投标人（如有）	提交联合体协议书，并明确联合体牵头人
		报价唯一	只能有一个报价（指投标一览表中的报价）
		招标文件的获取	从“电子交易平台”下载
		多标段（包）投标	符合第二章“投标人须知”第 10.1 款规定
2.1.2	资格评审标准	营业执照	具备有效的营业执照
		资质条件	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		能力	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		信誉	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		联合体投标人（如有）	符合第二章“投标人须知”第 1.4.2 项规定
		投标人身份	不存在第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定的情形
		利益冲突	不存在第二章“投标人须知”第 1.4.4 项规定的情形
2.1.3	响应性评审标准	投标内容	符合第二章“投标人须知”第 1.3 项规定
		履约期限、质量目标承诺	符合第二章“投标人须知”第 1.3 项规定
		投标有效期	符合第二章“投标人须知”第 3.3.1 项规定
		投标保证金	已按招标文件要求提交投标保证金。
		权利义务	符合第四章“合同条款及格式”规定
		投标价格	投标人的报价或算术错误修正后的投标报价（如有）未超过本标段（包）最高投标限价；
3.2		投标人不得存在的其他情形	（1）串通投标、弄虚作假、行贿或有其他违法行为的；

				（2）不按评标委员会要求澄清、说明或补正的。
2.2.1		分值构成（总分 100 分）		投标报价：_30_分 商务评审：_15_分 技术评审：_55_分 其他评审：_/_分 （没分时打“/”）
条款号	评分因素	各评分因素细分项	分值	评分标准
2.2.2(1)	投标报价	投标报价	30	1.评标价=有效投标人的投标函大写投标报价； 2.评标基准价=各有效评标价中去掉一个最高评标价和一个最低评标价以后的各投标人的评标价的算术平均值。最高评标价和最低评标价仍为有效；如果有效个数少于 5 个（含 5 个），则：基准价=所有有效投标的评标价的算术平均值；评标基准价四舍五入后保留小数点后 2 位。 3.偏差率=100% ×（投标人报价－评标基准价）/评标基准价 4.报价得分计算：有效的投标人的评标价，以基准价为标准进行比较； 5.投标人报价得分（满分 30）： 当投标人评标价等于评标基准价时得满分； a.每高于基准价 1.0%的扣 0.3 分，最多扣 30 分。计算公式为：得分=30－|偏差率×100×0.3|； b.每低于基准价 1.0%的扣 0.2 分，最多扣 30 分。计算公式为：得分=30－|偏差率×100×0.2|。
2.2.2 (2)	商务评审	1.企业业绩	6	投标人提供 2021 年 1 月 1 日以来景区招商或者景区运营管理类业绩，以合同复印件（提供关键页复印件并加盖公章）为准，每有一项得 3 分，满分 6 分。时间以合同签订日期为准。
		2.管理人员	9	1.拟派项目总负责人、运营负责人、营销推广负责人有景区招商或者景区运营管理经验的，每个得 3 分，总共 9 分。提供合同关键页复印件并加盖公章，合同不能证明的，可以提供业主证明或

				公司委派文件等其他证明材料。
2.2.2 (3)	技术评审	1.响应情况	18	重要指标（标注▲条款，共 6 项）每有 1 项不满足招标文件要求的，扣 3 分，扣完为止。
		2.项目所在区域市场分析	5	投标人提供的区域市场分析内容符合招标文件要求，内容详细、思路清晰、合理可行得 5 分； 投标人提供的招商方案内容符合招标文件要求，内容较详细、思路较清晰、较合理可行得 3-4 分； 投标人提供的招商方案内容符合招标文件要求，内容简单、思路不清晰、可行性一般得 1-2 分； 无此项内容或内容混乱，可行性差不得分。
		3.招商方案	10	投标人提供的招商方案内容符合招标文件要求，内容详细、思路清晰、合理可行得 8-10 分； 投标人提供的招商方案内容符合招标文件要求，内容较详细、思路较清晰、较合理可行得 5-7 分； 投标人提供的招商方案内容符合招标文件要求，内容简单、思路不清晰、可行性一般得 2-4 分； 投标人提供的招商方案内容符合招标文件要求，内容混乱，可行性差得 0-1 分。 无此项内容不得分。
		4.运营服务方案	10	投标人提供的运营服务方案内容符合招标文件要求，内容详细、思路清晰、合理可行得 8-10 分； 投标人提供的运营服务方案内容符合招标文件要求，内容较详细、思路较清晰、较合理可行得 5-7 分； 投标人提供的运营服务方案内容符合招标文件要求，内容简单、思路不清晰、可行性一般得 2-4 分； 投标人提供的运营服务方案内容符合招标文件要求，内容混乱，可行性差得 0-1 分。 无此项内容不得分。
		5.服务保障措施	6	（1）投标人组织机构及服务质量保证措施合理健全的得 3 分；组织机构及服务质量保证措施较

				健全的得 2 分；组织机构及服务质量保证措施简单混乱的得 1 分。无此项内容不得分。 （2）针对本项目建立完整的工作台账，对工作信息收集、回访、信息反馈客户等信息传输具有规范的管理方法的得 3 分；工作台账较齐全，管理方法较规范的得 2 分；工作台账不全，管理方法单一的得 1 分。无此项内容不得分。
		6.应急服务措施	6	对项目服务全过程中，提供的针对各种突发事件的应急预案方案完整、详细、针对性强的得 5-6 分；应急预案方案较全面，能应对大部分突发事件得 3-4 分；应急预案方案一般，方案单一得 1-2 分。无此项内容不得分。
2.2.2 (4)	其他评审	/	/	/

1.评标方法

本次评标采用综合评估法。评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照本章第 2.2 款规定的评分标准进行打分，并按得分由高到低顺序推荐中标候选人，或根据招标人授权直接确定中标人，但投标报价低于其成本的除外。

综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，由招标人自行确定。

2.评审标准

2.1 初步评审标准

2.1.1 形式评审标准：见评标办法前附表。

2.1.2 资格评审标准：见评标办法前附表。

2.1.3 响应性评审标准：见评标办法前附表。

2.2 分值构成与评分标准

2.2.1 分值构成

（1）投标报价：见评标办法前附表；

（2）商务评审：见评标办法前附表；

（3）技术评审：见评标办法前附表；

（4）其他评审：见评标办法前附表。

2.2.2 评分标准

（1）投标报价评分标准：见评标办法前附表；

（2）商务评审评分标准：见评标办法前附表；

（3）技术评审评分标准：见评标办法前附表；

（4）其他评审评分标准：见评标办法前附表。

3. 评标程序

3.1 评标准备

3.1.1 评标委员会成员签到

评标委员会成员到达评标现场时应在签到表上签到以证明其出席。

3.1.2 评标委员会的分工

由评标委员会首先推选一名评标委员会负责人，评标委员会负责人负责评标活动的组织领导工作，评标委员会负责人与其他评标委员会成员具有同等表决权。

3.1.3 熟悉文件资料

3.1.3.1 评标委员会负责人应组织评标委员会成员认真研究招标文件，了解和熟悉招标目的、招标范围、主要合同条件、技术标准和要求、质量目标和履约期限要求，掌握评标标准和方法，熟悉评标流程。未在招标文件中规定的标准和方法不得作为评标的依据。

3.1.3.2 评标委员会成员在评标前应当了解招标工程概况及招标文件内容。招标人或其委托的招标代理机构应当向评标委员会提供评标所需的重要信息和相关数据资料，主要包括：

（一）招标文件；

（二）未在开标会上当场拒绝的投标文件；

（三）开标记录；

（四）最高投标限价。

3.2 初步评审

3.2.1 评标委员会依据本章第 2.1 款规定的标准对投标文件进行初步评审。有一项不符合评审标准的，应当否决其投标。

3.2.2 投标人有以下情形之一的，评标委员会应当否决其投标：

（1）第二章“投标人须知”第 1.4.3 项、第 1.4.4 项规定的任何一种情形的；

（2）串通投标或弄虚作假或有其他违法行为的；

1）有下列情形之一的，视为投标人相互串通投标：

①不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；

②不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；

③不同投标人的投标文件载明的项目管理成员为同一人；

④不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；

⑤不同投标人的投标文件相互混装；

⑥不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

2）有下列情形之一的，属于弄虚作假行为：

①使用通过受让或者租借等方式获取的资格、资质证书投标的，即以他人名义投标的。

②使用伪造、变造的许可证件；

③提供虚假的财务状况或者业绩；

④提供虚假的项目负责人或者主要技术人员简历、劳动关系证明；

⑤提供虚假的信用状况；

⑥其他弄虚作假的行为。

（3）不按评标委员会要求澄清、说明或补正的。

3.2.3 投标报价有算术错误的，评标委员会按以下原则对投标报价进行修正，修正的价格经投标人书面确认后具有约束力。

（1）投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

（2）总价金额与依据单价计算出的结果不一致的，以单价金额为准修正总价，但单价金额小数点有明显错误的除外。

投标人不接受修正价格的，或者修正后的投标报价超过最高投标限价的（如有），评标委员会应当否决其投标。

3.2.4 评标委员会发现投标人的报价明显低于其他投标报价，或者在设有最高投标限价时明显低于最高投标限价，使得其投标报价可能低于其个别成本的，应当要求该投标人作出书面说明并提供相应的证明材料。投标人不能合理说明或者不能提供相应证明材料的，由评标委员会认定该投标人以低于成本报价竞标，否决其投标。

3.2.5 评标委员会否决不合格投标后，因有效投标不足三个使得投标明显缺乏竞争的，评标委员会可以否决全部投标。

3.3 详细评审

3.3.1 评标委员会对通过了初步评审的投标文件进行详细评审。

3.3.2 评标委员会按本章第 2.2 款规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评估得分。

（1）按本章第 2.2.4（1）目规定的评审因素和分值对投标报价计算出得分 A；

（2）按本章第 2.2.4（2）目规定的评审因素和分值对商务评审计算出得分 B；

（3）按本章第 2.2.4（3）目规定的评审因素和分值对技术评审计算出得分 C；

（4）按本章第 2.2.4（4）目规定的评审因素和分值对其他评审计算出得分 D。

3.3.3 评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

3.3.4 评标委员会成员对各投标人的综合评分为其各分项得分之和，即投标人得分=A+B+C+D。

3.3.5 投标人的最终得分为所有评标委员会成员的综合评分中去掉一个最高分和一个最低分之后的算术平均值。

3.4 投标文件的澄清和补正

3.4.1 在评标过程中，评标委员会可以要求投标人在评标委员会规定的时间内对所提交投标文件中不明确的内容进行澄清或说明（附件七），或者对细微偏差进行补正。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

3.4.2 澄清、说明和补正不得改变投标文件的实质性内容（算术性错误修正的除外）。投标人的澄清、说明和补正（附件八）属于投标文件的组成部分。

3.4.3 评标委员会对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明或补正，直至满足评标委员会的要求。

3.5 评标结果

3.5.1 除第二章“投标人须知”前附表授权直接确定中标人外，评标委员会按照得分由高到低的顺序推荐中标候选人。

3.5.2 招标文件允许多标段（包）投标、多标段（包）中标的，各标段（包）中标候选人的推荐按第二章“投标人须知”第 10.1 款规定执行，对某些标段（包）由此产生的空缺由排序在后的投标人依次替补。

3.5.3 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告。

4. 特殊情况的处置程序

4.1 关于评标活动暂停

4.1.1 评标委员会应当执行连续评标的原则，按评标办法中规定的程序、内容、方法、标准完成全部评标工作。只有发生不可抗力导致评标工作无法继续时，评标活动方可暂停。

4.1.2 发生评标暂停情况时，评标委员会应当封存全部投标文件和评标记录，待不可抗力的影响结束且具备继续评标的条件时，由原评标委员会继续评标。

4.2 关于评标中途更换评标委员会成员

4.2.1 除非发生下列情况之一，评标委员会成员不得在评标中途更换：

（1）因不可抗拒的客观原因，不能到场或需在评标中途退出评标活动。

（2）根据法律法规规定，某个或某几个评标委员会成员需要回避。

4.2.2 退出评标的评标委员会成员，其已完成的评标行为无效。由招标人根据本招标文件规定的评标委员会成员产生方式另行确定替代者进行评标。

4.3 评标争议处理

4.3.1 评标委员会全体成员应独立评审，对所提出的评审意见承担个人责任。

4.3.2 在任何评标环节中，需评标委员会就某项定性的评审结论做出表决的，由评标委员会全体成员按照少数服从多数的原则，以记名投票方式表决。表决不得违背法律、法规、规章和招标文件的规定。

4.3.3 评标委员会成员对集体决议或评审结论持有异议的，可以书面阐述其不同意见和理由。

拒绝在集体决议或评标报告上签名，且不陈述其不同意见和理由的，视为同意集体决议或评标结论，评标委员会应当对此在评标报告中做出说明。

第四章 合同条款及格式

（供参考）

甲方（委托方）

名称：

统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：

联系电话：

乙方（受托方）

名称：

统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：

联系电话：

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》及相关法律法规，在平等、自愿、公平、诚实信用的基础上，就甲方委托乙方提供服务事宜，经友好协商，订立本合同，以资共同遵守。

第一条 项目基本情况

1.1 项目名称：

1.2 项目地址：湖北省黄冈市红安县（具体以甲方指定范围为准）

1.3 项目规模：项目总用地 272 亩，其中一期 158 亩，包含 19 栋单体建筑、5 个主题广场、3 座演艺场馆、游乐区、露营区、红街、安街商业街区，南临太平河，水域面积 5 万—8 万㎡，配套大型停车场（规划 10000 个车位），设置 3 个出入口（主入口 13 米、次入口 8 米、北入口）。

1.4 项目业态格局：“两街七区多点位”——两街（红街、安街）、七区（古邑

迎宾广场、岁月良缘广场、星火流萤广场、荆楚风华广场、喊泉广场、露营区、街区公共景观）、多点位（儿童无动力及戏水区、有动力区、摸鱼捉虾休闲区、水上休闲演艺区、红安牧场区、室内潮玩体验区、大别山恐龙谷、活力健身区、演艺节点/NPC互动点、红安十二月装置/喷泉装置/水幕墙等）。

第二条 服务范围与服务内容

2.1 服务范围：乙方为甲方提供服务，具体包括：签订合同时约定。

2.2 服务标准：乙方应按照服务方案及附件所列服务标准执行，确保服务质量达到约定要求。

2.3 服务边界说明：签订合同时约定。

第三条 人员配置

3.1 总人数：乙方为本项目配置服务人员共计 人。

3.2 岗位配置明细：签订合同时约定。

3.3 人员管理要求：

（1）乙方派驻本项目的所有人员须经岗前培训考核合格后方可上岗，安保人员须持证上岗；

（2）乙方须为全体派驻人员依法缴纳社会保险（五险）并购买团体意外伤害商业保险；

（3）乙方人员须统一着装、佩戴工牌，文明执勤、规范作业；

（4）乙方须保持人员队伍稳定，项目负责人及主要管理人员更换须提前书面告知甲方。

第四条 合同期限

4.1 合同期限：本合同服务期限为壹年，自 2026 年 月 日起至 2027 年 月 日止。

4.2 合同续签：合同期满前三个月，双方可就续签事宜进行协商。如双方均无异议，可续签合同。

4.3 提前终止：任何一方如需提前终止合同，应提前三个月书面通知对方，经双方协商一致后办理终止手续。

第五条 服务费用及支付方式

5.1 合同总金额：

项目	金额（单位：元）
月度含税服务费	
年度含税服务费	
大写金额	

5.2 支付方式：

签订合同时约定。

5.3 费用调整：

（1）合同期内，如遇国家或地方社保政策调整导致乙方社保缴费成本发生重大变化，双方可协商调整服务费用；

（2）合同期内，如遇最低工资标准调整，双方可协商调整人员工资及相关费用；

（3）其他内容签订合同时约定。

第六条 双方权利与义务

6.1 甲方权利与义务

权利：

（1）有权对乙方服务质量进行监督检查，提出整改意见；

（2）有权要求乙方更换不符合岗位要求或严重失职的人员；

（3）有权参与乙方组织的应急演练及培训活动；

（4）有权查阅乙方服务台账及相关记录。

义务：

（1）按合同约定按时支付服务费用；

（2）为乙方提供必要的办公场所、库房及水电接入条件；

（3）协调商户及游客配合乙方开展服务工作；

（4）及时向乙方通报项目运营计划及重大活动安排。

6.2 乙方权利与义务

权利：

（1）有权按合同约定收取服务费用；

（2）有权要求甲方提供必要的作业条件并给予配合；

（3）有权对损害物业设施及违反管理规定的行为进行劝阻和制止。

义务：

（1）按合同约定配置合格人员，提供符合标准的服务；

（2）依法为全体人员缴纳社会保险及购买意外险；

（3）建立完善的服务台账，按月向甲方提交服务报告；

（4）制定并落实各项应急预案，定期组织应急演练；

（5）接受甲方监督检查，对甲方提出的合理整改意见及时落实；

（6）妥善保管甲方提供的设施设备及物资，如有损坏或丢失应照价赔偿。

第七条 服务质量与考核

7.1 服务标准：乙方应严格执行服务方案所列各项服务标准。

7.2 考核机制：

（1）月度考核：甲方每月对乙方服务质量进行考核评分，考核内容包括安保管理、保洁质量、设施运维、消防管理、台账管理等方面；

（2）季度巡检：乙方每季度组织一次项目品质巡检，形成巡检报告报甲方备案；

（3）年度评估：合同期满前，甲方对乙方全年服务进行综合评估，作为续签合同的依据。

7.3 整改机制：

（1）甲方在检查中发现的问题，乙方应在接到通知后 24 小时内完成整改；

（2）重大安全隐患须立即整改，不得拖延；

（3）月度考核不合格的，乙方应提交书面整改方案，限期整改到位。

第八条 安全责任

8.1 乙方应建立健全安全生产管理制度，落实安全生产责任制，确保服务过程中的人员安全及设施安全。

8.2 乙方人员在服务过程中发生工伤事故的，由乙方依法承担相应责任。

8.3 因乙方管理不善导致甲方或第三方人身、财产损失的，由乙方承担相应赔偿

责任。

8.4 乙方应制定突发事件应急预案，涵盖治安事件、消防事故、游客突发疾病、自然灾害、大规模停电、群体性事件等各类突发情况，每季度至少组织一次应急演练。

第九条 保密条款

9.1 乙方及其工作人员对在履行本合同过程中知悉的甲方商业秘密、运营数据、游客信息等负有保密义务，未经甲方书面同意，不得向第三方泄露。

9.2 保密义务在本合同终止后两年内继续有效。

第十条 违约责任

10.1 甲方未按合同约定按时支付服务费的，每逾期一日，应按应付未付金额的万分之五向乙方支付违约金。

10.2 乙方未按合同约定配置人员或服务质量不达标的，甲方有权要求乙方限期整改；逾期未整改的，甲方有权扣减相应服务费用。

10.3 任何一方违反本合同约定，给对方造成损失的，应承担相应赔偿责任。

10.4 因不可抗力导致合同无法履行的，双方均不承担违约责任，但应及时通知对方并协商处理。

第十一条　合同变更与解除

11.1 本合同的任何变更须经双方协商一致，并以书面形式确认。

11.2 有下列情形之一的，双方可协商解除合同：

（1）因项目运营调整，甲方不再需要服务的；

（2）因乙方原因导致服务质量严重不达标，经多次整改仍无改善的；

（3）因不可抗力导致合同目的无法实现的；

（4）法律法规规定的其他情形。

11.3 合同解除后，双方应妥善办理交接手续，结清相关费用。

第十二条　争议解决

12.1 本合同履行过程中发生争议，双方应友好协商解决。

12.2 协商不成的，任何一方均可向项目所在地人民法院提起诉讼。

第十三条　附件

提供无业人员成本测算数据、服务方案（含应急方案）、月度物资耗材采购清单。

第十四条　其他约定

14.1 本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

14.2 本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

14.3 本合同自双方签字盖章之日起生效。

甲方（盖章）：_____

法定代表人/授权代表（签字）：_____

日期：2026 年 月 日

乙方（盖章）：

法定代表人/授权代表（签字）：_____

日期：2026 年 月 日

附件清单确认：

甲方签收：_____日期：2026 年 月 日

第五章 发包人要求

一、招商及运营理念

（1）以运营为先导、以引爆人流为目标、打造科技艺术亮点，演艺夜游新时尚，引入品牌活动，助推旅游打卡地、网红城市等。

（2）招商及运营思路：白天以文化体验、互动娱乐、特色美食的大众娱乐与多维感知为主；夜间则以光影氛围、光影演绎、互动空间、主题活动的多元展现为主，植入新潮的节庆活动，持续增加地区知名度，导入全国客流，引爆区域休闲消费。

二、招商业态限定

序号	类别	要求及标准
1	美食小吃类（70%）	各地特色、知名美食及小吃，产品须拥有独特性，具有现场加工制作呈现方式，传统工艺加工流程，适合本地消费口感的优质产品。
2	非遗传承类（5%）	具有非遗传承名录证书的传承工匠、具有良好的商业活化性、具有较强的艺术工艺性、自身具有独特文化演绎性、能够现场加工展演、具有一定收藏价值。
3	手工制品工坊类（5%）	具有良好的手工艺基础，现场加工制作场景化，呈现具有特色演绎性、游客消费者可进行互动体验、自身具有特色文化脉络。
4	零售类（5%）	经营产品有较好的市场展示型、销售性。
5	休闲娱乐类（10%）	亲子类、体验类、休闲类、康养类、研学类等业态。
6	其他类（5%）	具有创新特色。

备注：以上为暂定比例，招标人有权要求中标人根据项目运营情况调整业态比例。

三、全程商业招选商代理服务（以下简称招商期）

建立商业招商管理文件，各类合同等相关文件；合同签订后 15 日内，完成园区 120 家商铺招商工作，商铺开业率达到 85%（停或歇业商户视为未招商）；针对街区商户的经营品项、经营范围制定相关规定，招标人全程参与并监管以下工作：

（1）招选商筹备期工作

①组建团队与制定职责：组建商业招商管理团队，明确工作职责。

②制定流程与文件：梳理招商流程，制定商业招商和租赁管理文件、合同等。

③市场调研与策划：进行针对性市场调研，梳理项目文化，制定招商引进计划和推广方案，并报招标人审查。

④商铺与产品规划：实地测量，制定商铺明细清单、产品分布及业态配比。

⑤数据分析与模拟：进行模拟经营数据分析，对标品类开店数据分析。

⑥特殊招商与筹备：洽谈非遗、老字号、名优产品，制定开业筹备任务书及物业条件方案。

（2）招选商签约期工作

①建立机制与接洽：建立招选商机制，接洽意向商户并进行 30 公里内目标拜访。

②核算审核与合同签订：进行意向商户收益核算、资料审核，并签订意向合同。

③主力商家洽谈与筛选：进行主力商家多轮洽谈、筛选，经招标人确认后，确定意向及商务条款。

④工程条件对接与招选：进行主力商家工程条件对接，完成招选商并签约。

⑤优化调整与收尾：对剩余商铺进行优化调整，完成招商收尾，确定 85%招选商家。

⑥建立档案与完成招选：建立完善商户档案，全面完成招选商工作。

招标人有权清理考核不合格商户。

根据项目当地市场指定方案，包含但不限于市场研究分析；项目定位分析；项目运营计划；项目运营思路等方案。运营期内央视曝光不低于 4 次，全网曝光量不低于 6 亿次，（包含抖音、视频号、小红书、微博等）。

四、全程商业运营管理服务（以下简称运营期）

（1）项目团队岗位设置及人数最低要求

人员职能	岗位设置	岗位人数最低要求	岗位职责描述
管理层	总负责人	1	全面主持项目管理工作，制定年度业绩目标及经营发展战略，组建人员架构，实现运营目标等。
	运营负责人	1	负责项目整体运营工作，协调各部门工作，协助总经理制定工作方案、规章制度，负责运营团队的管理工作等。
综合岗	采购、游服、行政、库管、财务等	6	负责采购、游服、行政、库管、财务工作等。

商业管理	商管人员	6	负责店铺招商、店铺管理、商品品类管理、项目商业活动日常运营和销售业绩提升等。
营销推广	营销推广人员	10	负责项目宣传推广、视频剪辑、平面设计、自媒体运营和推广方案的策划执行等。
	活动策划	1	负责制定活动方案和活动执行。
演艺演出	演艺人员	79	负责项目小型舞台、大型舞台、各点位NPC互动、参加重大节庆活动的演出等。
	化妆师	8	负责演员化妆
	领队	2	负责演员日常管理等工作。
	编导	1	负责编舞等工作
物业管理	物业负责人	1	全面负责本项目物业管理工作。
	长期保安	45	负责街区秩序维护和安保，交通秩序维护、游客人身安全保障，重大节庆活动的现场秩序维护、安全保障应急事件处理等。
	临时安保		节假日及各类节日加派临时保安，数量不少于 15 人/天（根据实际情况而定）。重大节庆活动加派临时保安，数量不少于 20 人/天（根据实际情况而定）。
	长期保洁	45	负责街区卫生，保障道路和就餐区卫生整洁，办公区及卫生间清扫，垃圾清运等。
	临时保洁		节假日及各类节日、重大节庆活动加派临时保洁，数量不少于 5 人/天（根据实际情况而定）。
	维修人员	4	负责街区电力保障，灯光舞台等各类设备的定期巡检维修和应急处理等。

备注：以上人数为最低要求，投标人应根据工作需要增加人数或调整岗位，所有运营团队人员的工资、保险、福利待遇等全部费用须自行承担，报价时综合考虑。

（2）项目团队主要负责人管理和考核要求

▲招标人要求投标人项目负责人、运营负责人和物业负责人须常驻项目现场，每月在项目现场的时间不得少于 24 天，项目负责人、运营负责人和物业负责人确需离开项目现场 3 天以上时，应事先书面通知招标人。招标人项目运营期间随机检查项目负责人、运营负责人和物业负责人的在岗情况，如发现一次无故不在岗，按 500 元/人/次进行处罚。发生三次及以上不在岗者，招标人有权要求投标人更换相应管理负责人。

（3）运营期运营管理

投标人在中标后 15 个工作日内制定运营制度与流程，确保规范操作，并向招标人报备：

①商户入驻与培训：接收商户资料，组织商户进场培训、装修验收，培训营业员；并将人员档案、入职、考勤制度、报招标人审核。

②开业准备与检查：进行开业前培训，制定突发事件预案，进行联合大检查，优化商铺。

③信息管理机制建立：建立基础信息、租户信息、运营时间、员工信息、市场信息管理机制。

④街区与经营管理：实施公共环境、租户环境管理，建立经营管理机制，包括数据分析、租赁管理、宣传推广等。

⑤日常运营管理：进行运营日常管理，确保商业运营的顺利进行。

⑥应急与预警机制：建立运营突发事件处理预案，并对商户运营数据进行分析与预警，确保及时响应和解决问题。

⑦持续优化与检查：持续对前期商铺进行优化调整，并每月进行工程、物业、消防、商户联合大检查（招标人需全程参与），形成日常检查机制，确保顺利和运营安全。

⑧建立工作人员劳动保障机制。在合同履行期间，投标人派遣的聘用人员若发生工伤或出现劳动争议，由投标人承担一切法律和经济责任。

⑨建立商户向招标人反馈机制。

▲以上①-⑨项投标人如不履行相关报备的责任义务，招标人有权按 500 元/次对投标人进行处罚，并要求投标人限期整改。

（4）运营期营销推广

投标人在中标后 15 个工作日内制定全年企划推广计划、宣传计划、宣传方案等，并向招标人报备，招标人有权对以下营销活动进行事后评价管理（包括曝光率、点击率、客单转化率、人次增长率等）：

①企划推广计划及预算：制定项目企划推广计划及预算，包括媒体投放、物料设计、导视系统布置等，宣传方向需向招标人报备。

②媒体投放与物料设计：实施媒体投放方案，设计推广物料，包括招商期推广物料和导视系统设计等。

③活动规划与执行：策划周年庆典、节庆假日、持续性、主题性、氛围性和阶段性爆点活动，制定实施方案，并向招标人报备。

④数据分析与自媒体建设：收集并分析企划活动数据，打造自媒体平台，提升品牌影响力，宣传效果需事后评价（包括但不限于点击率、曝光率、转化率等）。

⑤线上服务平台运维：制定互联网推广渠道方案，维护线上服务平台，优化用户体验。

▲以上第①项、第③项投标人如不履行相关责任义务，招标人有权对投标人进行5000元/次处罚，并要求投标人限期整改；以上第⑥项投标人如不履行相关责任义务，招标人有权按次对投标人进行1000元处罚，并要求投标人限期整改。

（5）运营期营销活动

投标人在中标后15个工作日内向招标人提交全年活动方案和预算，每次活动提前1周将活动方案向招标人报备，招标人有权对以下活动进行事后评价管理（包括曝光率、人次增长率、营收增长率等）：

①重大活动策划与执行：精心策划周年庆典、节庆假日暖场活动，确保活动成功并达到预期效果。

②多元活动规划与实施：策划并执行持续性、主题性、氛围性和阶段性爆点活动，提升项目活跃度和用户参与度。

▲③积极配合招标人开展各种活动。投标人无特殊原因拒不配合，招标人有权按5000元/次对投标人进行处罚，并要求投标人限期整改。

活动分类	活动日期	活动内容要求
重大节庆活动	劳动节、国庆节、店庆、春节	要求全年重大节庆日各举办1场共4场大型活动，需至少提前1个月开始筹备，建立活动筹备执行小组，形成活动执行方案，项目公司的宣传推广在活动前7天上线，并提前向招标人提报完整版活动方案。
旅游旺季主题活动	5-10月旅游旺季	要求5-10月旅游旺季期间大型活动不间断，要求活动内容丰富，体验感强，游客参与度高，在引流同时促进消费，增加项目营收。
节假日及各类节日	假期	节假日及各类节日包括元旦、清明节、端午节、中秋节等，需特殊策划符合节日主题活动。
周末及主题节日	周末及主题节日	传统节日及各类主题节日包括妇女节、儿童节、七夕节等，

		需特殊策划符合节日主题活动，全年不少于 12 场周末及节日主题活动。

▲（6）运营期活动场次

（7）运营期演绎管理

①演绎团队建设与管理：组建并管理专业的演绎团队，确保演艺活动的顺利进行。

▲②视频与文案制作：每月至少完成 20 个街区/活动视频拍摄制作，10 篇文案制作，宣传视频 20 条，以丰富宣传内容。投标人需将相关内容提前报备给招标人，如不履行相关报备，招标人有权按 1000 元/次对投标人进行处罚，并要求投标人限期整改。

③节庆与日常活动：每月至少策划并执行一场活动，涵盖节庆假日活动，确保每个演绎装置每日至少 5 场演出。（如遇特殊天气、临时活动调整，中标方可临时调整演出场次并做好调整记录）

④人员配备与费用承担：负责所有运营人员（含演艺人员）的配备及薪资，以及安保、保洁和物业工程人员的管理和相关费用，确保人员与物料的合理配置。

说明：运营期内，投标人需按照双方确定的上述人员进行合理的配备，并承担由此产生的人员、物料等全部费用及责任。如遇特殊情况需临时增加或暂停演出，应做好调整记录。

（8）运营期物业管理

项目内容：包括红火平安欢乐汇项目保安、保洁、设备维修、水电管理、游乐设备管理、应急处置等。

①服务区域

红火平安欢乐汇项目占地 158 亩，包括主体商铺、公共卫生场所、二楼、游乐场、消防道路、厕所、垃圾站、配电室等。

②服务内容

保安、保洁、设备维修、水电管理、游乐设备管理、应急处置、网络、场地保险、大型设备、垃圾清运、消防等。

③环境卫生保洁要求及服务标准

实行零干扰清洁卫生服务，正式营业前确保场地整洁。

保洁范围内每天上下午各全面清扫一次，全天定岗候保洁，每一小时巡视保洁一次，由外至内。

清洁标准：公共场所无明显泥沙、污垢，目视道路无明显纸屑、垃圾；排水沟无明显泥沙、污垢；垃圾箱清运及时，清运率95%。周围无污垢、无积水，离垃圾箱两米无臭味。玻璃门窗、镜面和灯具标准是：玻璃面上无污迹、水迹。

楼梯的标准：保持楼梯清洁、无积水，目视楼梯无果皮、纸屑、蜘蛛网、污迹等，定期擦拭扶手。

卫生间标准：保证地面无污渍、积水、垃圾；天花、墙角、灯具目视无蜘蛛网；目视墙壁干净，便器洁净无黄渍。

④水电及公共设施、游乐设备管理要求

建立巡视制度。每天上下午两次巡视水电及公共设施。巡视内容：

（a）检查路灯及楼梯照明是否正常，冲厕阀、水龙头，水闸、电箱是否正常，发现问题及时进行维修。

（b）检查有无损毁公共设施，包括商铺照明、电线等，如有上述情况，立即进行维修，如属人为破坏，立即进行制止并视破坏情节轻重报招标人后给予一定的处罚。

（c）检查各类管道电线有无破损、断裂、生锈等情况，一经发现立即进行维修并做好记录，保证各类管道电线正常使用。

（d）检查各类弱电设备、游乐设备等设施是否正常运行，做好维保记录。

（e）配电部分电缆沟（竖井）无水渍、杂物、鼠害，配电箱外观美观、完好、清洁、开关运行无影响等。

水电工的紧急联系方式交招标人一份，以防出现突发事件后联系，水电工需做到24小时响应。

⑤人员配备要求

按物业管理要求配备各岗位人员，应保证所录用人员身体健康、无传染性疾病、无刑事违法或处分犯罪记录、要求持证上岗，55岁以下，其中50岁至55岁比例不超过30%。各类管理服务人员按岗位统一着装，言行规范，文明礼貌。

⑥费用承担

（a）中标单位负责所有物业人员的工资、服装、保险、福利、午餐费等费用。

（b）中标单位负责保洁用的日常消耗品的费用及保洁过程中所需设备的添置与维修。

（c）所有因维护不善而损坏的财物由中标单位承担。

⑦应急处置

中标单位应每月在招标人监督下至少组织 1 次应急演练。

⑧违约责任

（a）中标单位违反协议所规定的内容或未达到的服务标准，或商铺反映强烈且不能及时解决的，招标人有权要求中标单位限期改正（双方协商），如逾期不改，招标人按照 1000 元/次的标准收取赔偿。对于给项目运营造成的不便及经济损失全部由投标人承担。

（b）中标单位工作人员在清洁过程中不得与商铺发生任何冲突，如因中标单位原因造成商铺财产受损的，中标单位要承担赔偿全部责任。

（c）中标单位未按照最低要求提供足够保安、保洁工作人员，招标人有权按照 300 元/人/天*缺岗人数对投标人进行处罚。

（d）招标人可随时对物业管理工作进行日常抽查和档案抽查，对于不符合服务标准和管理要求的招标人有权按照 1000 元/次对投标人进行处罚。

五、投标报价说明

（1）本次招标采购全年运营服务费（含税）暂定合计预算 3600 万元/年。

（2）上述费用已包含包括但不限于招商、运营中的设备维护、保安保洁物业费用等耗费、演艺演出费用、相关人员费用、相关税费和行政收费等全部费用，我公司不再另行支付任何其他费用。

投标人需编制报价明细须包含但不限于以下内容：

（1）演出费用：报价依据详见团队组建和活动场次，报价包含人员工资、演出活动费、服装道具费、活动物料费及鱼缸维护清洁费用等。

（2）推广费用：包含传统媒体宣传费用、新媒体、大 V、视频拍摄、剪辑等全部费用。运营期内最终未能完成以上要求的，结算扣除相应宣传费用）；每月至少完成 20 个视频拍摄制作，10 篇文案制作（每少一次，招标人有权按次对投标人进行 1000 元处罚，并要求投标人限期整改，运营周期内最终未能完成以上要求的，结算扣除相应宣传费用）。

（3）物业费用：含园区内保安、保洁、维修用品、维修耗材、设备年检、弱电维保、街区保险。

（4）其他：包含办公用品、游服中心所需物资、餐费、交通费、住宿费、应急处

置费等。

上述费用已包含包括但不限于招商、运营中的设备维保、保安保洁物业费用、能耗费、演艺演出费用、相关人员费用、相关税费和行政收费等全部费用，招标人不再另行支付任何其他费用。

运营成本范围，承担运营期内全部运营成本，包含但不限于以下费用：

（1）运营人员薪酬、社保、公积金、福利、培训费用；

（2）演艺人员费用、演艺化妆品费用、项目开业后服化道费用；

（3）营销推广费用、活动执行费用、宣传物料费用；

（4）办公费用、差旅费用、通讯费用；

（5）其他日常运营相关全部费用（不含因项目资产老化、主体结构损坏、不可抗力或甲方责任导致的重大修缮及改造费用）。

六、客流量对赌机制

（1）本项目运营对赌指标为年客流量不低于500万人次/年（不含商户、演艺人员及工作人员等非游客人员）；

（2）客流量统计标准：以统一摄像头系统、闸机系统统计数据为准，年度客流量达到500万人次时，全额支付运营服务费，如未达到则扣除500万元（投标人需做出承诺，格式自拟）。

第六章 图纸、资料、工程量清单（如有）

工程量清单（如有）

第七章 投标文件格式

_____（项目名称）_____（标段/包名称）

投　标　文　件

投　标　人：_____

（盖单位章）

法定代表人：_____

（签章）

日　　期：_____年____月____日

目　　录

一、商务文件
（一）投标一览表
（二）投标函；
（三）投标函附录；
（四）法定代表人身份证明；
（五）联合体协议书（如有）；
（六）投标保证金；
（七）资格审查资料；
1.投标人基本情况
1-1 投标人基本情况表；
1-2 关联单位情况说明；
1-3 投标人基本情况其它材料
2.近__年财务状况；
3. 近__年完成类似业绩情况；
4.企业信誉情况
4-1 投标人信誉声明；
4-2 行贿犯罪档案查询；
4-2 失信被执行人查询结果；
4-3 近__年发生的诉讼和仲裁情况；
4-4 近__年投标人获得奖项情况；
5.其它资格审查材料
（八）其他材料。
（九）财务会计报表
二、投标报价表；
三、技术文件
四、其他材料

一、商务文件

（一）投标一览表

标段（包）编号：_____

标段（包）名称：_____

序号	项目	内容
1	投标报价	文字或折扣系数、数字
2		
3		
4		
5		

投标人：_____

（盖单位章）

法定代表人：___

（签章）

___

年_____月_____日

备注：1.项目由招标人根据项目标段（包）实际情况进行填写、编辑，最多只能填写、编辑五项内容，否则开标时开标一览表无法正常打开；

2.内容由各投标人按投标文件制作工具中“投标一览表”中要求的项进行填写。

（二）投标函

_____（招标人名称）：

1.我方已仔细研究了_____（标段/包名称）招标文件的全部内容，并对此无异议，愿意以本投标文件所附《投标一览表》及投标函附录申明的投标报价、履约期限等承诺，按合同约定实施和完成承包项目。

2.我方同意所提交的投标文件在招标文件的投标须知中规定的投标有效期内有效，在此期间内如果中标，我方将受此约束。

3.我方已按招标文件的要求递交投标保证金。

4.如我方中标：

（1）我方承诺在收到中标通知书后，按照招标文件要求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投标函附录属于合同文件的组成部分。

（3）我方承诺按照招标文件规定向你方递交履约保证金，并接受招标文件中关于没收投标保证金的约定。

（4）我方承诺在合同约定的期限内完成并移交全部合同项目。

（5）同意提供按照你方可能要求的与其投标有关一切数据或资料。

5.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，且不存在第二章“投标人须知”第 1.4.3 项和第 1.4.4 项规定的任何一种情形。

6. 其他补充说明：_____。

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签章）

地址：_____

电话：_____

传真：_____

邮政编码：_____

_____年_____月_____日

（三）投标函附录

_____（项目名称）_____（标段/包名称）

序号	条款内容	约定（承诺）内容	备注
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
……			

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签章）

_____年_____月_____日

备注：1．上表各项条款内容由招标人根据项目标段（包）情况进行填写、编辑、扩充。

3.上表约定（承诺）内容由投标人填报并签署确认，随投标函一起报送；

（四）法定代表人身份证明

投 标 人：_____

单位性质：_____

地　　址：_____

成立时间：_____年_____月_____日

经营期限：_____

姓　　名：_____ 性　　别：_____

年　　龄：_____ 职　　务：_____

系_____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

投标人：_____（盖单位章）

_____年_____月_____日

备注：附法定代表人身份证复印件

（五）联合体协议书（如有）

牵头人名称：_____
法定代表人：_____
法定住所：_____

成员二名称：_____
法定代表人：_____
法定住所：_____
……

鉴于上述各成员单位经过友好协商，自愿组成_____（联合体名称）联合体，共同参加_____（招标人名称）（以下简称招标人）_____标段/包（以下简称本工程）的投标并争取赢得本工程承包合同（以下简称合同）。现就联合体投标事宜订立如下协议：

1._____（某成员单位名称）为_____（联合体名称）牵头人。

2.在本工程投标阶段，联合体牵头人合法代表联合体各成员负责本工程投标文件编制活动，代表联合体提交和接收相关的资料、信息及指示，并处理与投标和中标有关的一切事务；联合体中标后，联合体牵头人负责合同订立和合同实施阶段的主办、组织和协调工作。

3.联合体将严格按照招标文件的各项要求，递交投标文件，履行投标义务和中标后的合同，共同承担合同规定的一切义务和责任，联合体各成员单位按照内部职责的部分，承担各自所负的责任和风险，并向招标人承担连带责任。

4.联合体各成员单位内部的职责分工如下：_____。按照本条上述分工，联合体成员单位各自所承担的合同工作量比例如下：_____。

5.投标工作和联合体在中标后工程实施过程中的有关费用按各自承担的工作量分摊。

6.联合体中标后，本联合体协议是合同的附件，对联合体各成员单位有合同约束力。

7.本协议书自签署之日起生效，联合体未中标或者中标时合同履行完毕后自动失效。

8.本协议书一式_____份，联合体成员和招标人各执一份。

牵头人名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

成员二名称：_____（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字）

……

_____年_____月_____日

备注：1.本协议书由委托代理人签章的，应附法定代表人签章的授权委托书。

2. 投标人未采用联合体投标的，投标文件中不需联合体协议书。

3.电子投标文件的联合体协议书不采用电子签章；需在完成填写之后，按照要求进行盖章、签字，然后上传该协议书的电子扫描件。

（六）投标保证金（现金形式）

_____（招标人名称）：

我方于_____ 年____月____日参加 _____（项目名称）_____（标段/包）的投标，我方已按照本项目招标文件的规定提交了金额为 _____万元的投标保证金，我方承诺出现以下情形时，你方可不予退还我方提交的投标保证金：

1. 在规定的投标有效期内撤销或者修改投标文件。

2. 在收到中标通知书后，无正当理由拒签合同、在签订合同时向招标人提出附加条件或未按招标文件规定提交履约保证金。

附：《基本账户开户许可证》、银行汇款凭证的复印件。

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签章）

_____年_____月_____日

备注：招标文件要求以现金形式（包括现钞、银行汇票、银行电汇、支票）提交投标保证金的，投标人除按规定方式提交保证金外，还应在投标文件中采用本格式告知招标人。

（六）投标保证金（银行保函/保险保单/担保保函）

备注：1.招标文件约定接受银行保函、保险公司保单、担保公司保函形式的投标保证金，银行保函、保险保单、担保保函格式未做统一规定。投标人需提供银行保函、保险保单、担保保函原始凭证的扫描件作为投标文件的组成部分。

2. 投标人提交的银行保函能够通过互联网且无需任何授权即可在相应的银行官方网站验证真伪，并在保函上写明网址，否则视为未按规定提交投标保证金，其投标将被否决；投标人提交的保险保单，投标保证保险格式和条款应当经过中国保监会批准或备案，保险保单能够通过互联网且无需任何授权即可在相应的保险公司官方网站验证真伪，并在保单上写明网址，否则视为未按规定提交投标保证金，其投标将被否决；投标人提交的担保保函，能够通过互联网且无需任何授权即可在相应工程担保公司官方网站验证真伪，并在保函上写明网址，否则视为未按规定提交投标保证金，其投标将被否决。

（七）资格审查资料

1. 投标人基本情况

1-1 投标人基本情况表

（会员库表格格式）

备注：1. 本表由招标人根据项目标段（包）实际情况编辑，投标人按照提供的表格内容填报。本表后应附企业法人营业执照、企业资质（格）证书（如有）、安全生产许可证（如有）、基本账户开户许可证、质量、环境、职业健康安全管理体系认证证书（如有）等材料的复印件。

2.联合体投标的，联合体各成员应分别填写。

1-2 关联单位情况说明

单位负责人与本单位负责人为同一人的单位： 与本单位存在控股与被控股关系的单位： 与本单位存在管理与被管理关系的单位：

备注：1. 未披露或未真实披露申请人与可能参加本招标项目（标段/包）投标的关联单位的关系的相关情况视为弄虚作假。

2. 联合体投标的，联合体各成员应分别填写。

1-3 投标人基本情况其它材料

2、近___年财务状况

备注：1. 财务会计报表信息（如有）请上传至“财务会计报表”节点中，请勿在此节点中上传，否则会公示到外网。

2._____

3、近__年完成的类似业绩情况

备注：

_____
_____

4、企业信誉情况

4-1 投标人信誉声明

_____（招标人名称）：

我方在此声明，截止本招标项目投标截止时间，我方处于正常的经营状态，不存在下列任何一种情形。

（1）被责令停业；

（2）被暂停或取消投标资格；

（3）财产被接管或冻结；

（4）在最近三年内有骗取中标或严重违约或重大工程质量问题。

我方保证上述信息的真实和准确，并愿意承担因我方就此弄虚作假所引起的一切法律后果。

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签章）

_____ 年 _____ 月 _____ 日

备注：投标人应针对第二章“投标人须知”第 1.4.1 项的要求，在此对其信誉情况做出说明。如上格式文件所示。联合体投标的，联合体各成员单位均应按要求做出说明。

4-2 无行贿犯罪行为的声明

_____（招标人名称）：

我方在此声明，截止本招标项目投标截止时间，我单位、法定代表人_____（姓名）、拟委任的项目经理_____（姓名）在近三年内（_____年____月____日至_____年____月____日）不曾有人民法院生效判决、裁定认定的行贿犯罪行为。

我方对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

投标人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字）

_____年_____月____日

备注：1. 近 3 年是指从资格预审申请截止日往前推算 3 年至投标截止日的前一日，例如资格预审申请截止日为 2014 年 2 月 1 日，投标截止日为 2014 年 3 月 5 日，则近 3 年是指 2011 年 2 月 1 日至 2014 年 3 月 4 日。

2. 联合体投标的，联合体各成员单位均应按要求做出声明。

4-2 失信被执行人查询结果

备注：1. 投标人根据《关于在招标投标活动中对失信被执行人实施联合惩戒的通知》（法〔2016〕285 号）的规定，自行通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询申请人是否为失信被执行人，并将查询结果“截图”附在本表中。

2. 联合体投标的，应当对所有联合体成员进行查询。

4-3 近___年发生的诉讼和仲裁情况

类别	序号	发生时间	情况简介	证明材料索引
诉讼情况				
仲裁情况				

备注：1. 近___年发生的诉讼和仲裁情况仅限于投标人败诉的，且与签订或履行施工承包合同有关的案件，不包括调解结案以及未终审判决的诉讼或未裁决的仲裁。附法院或仲裁机构作出的判决或裁决等有关法律文书的复印件。

2. 近___年是指从投标截止日往前推算___年。以仲裁裁决或判决书时间为准。

3. 投标人不如实填报或隐瞒实情，视为弄虚作假。没有相关情况应明确填“无”。

4-4 近　　年投标人获得奖项情况表

序号	项目名称	获奖名称	获奖日期	颁奖单位

备注：1. 近___ 年是指从投标截止日往前推算的___年，以表彰文件、获奖证书的时间为准。
2. 本表后应附中标通知书（如有）、合同协议书、表彰文件、颁奖机构颁发的获奖证书及其他证明材料等原件扫描件。

5.其它资格审查材料

（八）其他材料

（九）财务会计报表

财务会计报表信息（如有）请在此处上传。

二、投标报价表

已标价工程量清单（如有）

三、技术文件

四、其他材料

按投标人须知前附表 3.1.1 规定需要提交的其他材料。