

## 湘府海纳广场1号栋综合楼商业整栋招租项目竞价公告

(招标编号: HNXG-ZBCG2023-066)

项目所在地区: 湖南省, 长沙市

### 一、招标条件

本湘府海纳广场1号栋综合楼商业整栋招租项目已由项目审批/核准/备案机关批准, 项目资金来源为其他资金竞价底价: 25元/m<sup>2</sup>/月。 , 招标人为长沙市天心区黑石铺街道黑石经济合作社。本项目已具备招标条件, 现招标方式为公开招标。

### 二、项目概况和招标范围

规模: 湘府海纳广场1号栋综合楼商业整栋招租项目

范围: 本招标项目划分为1个标段, 本次招标为其中的:

(001)湘府海纳广场1号栋综合楼商业整栋招租项目;

### 三、投标人资格要求

(001湘府海纳广场1号栋综合楼商业整栋招租项目)的投标人资格能力要求: 1、具有中华人民共和国境内取得合法法人资质的企业, 企业营业执照、组织机构代码证、银行开户许可证、税务登记证均处于有效期(“三证合一”、“五证合一”的企业提交统一社会信用代码证)。

2、近三年无严重违法或违纪行为, 在以往经营过程中无违规和违约行为, 竞价人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“失信被执行人”、“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”(提供网站截图证明资料)。

3、近三年无因经营不善, 合同未到期提前终止租赁合同记录(提供承诺书, 格式自拟)。

4、提供企业基本账户内有不少于 2000

万元资金的证明(由银行盖章, 日期需为2023年12月11日之后的日期, 用以确保竞价人中标后有资金支付租赁合同履约保证金及首次租金), 银行账户内余

额低于2000万或缺乏验资证明的，不予报名。

5、竞价人至今为止有连续三年以上的酒店运营管理经验（提供运营酒店项目名称、地址及相关运营、合作协议、合同，实体经营面积超过18000平方米），或其他连续三年以上的实体运营项目（提供运营项目名称、地址及相关运营、合作协议、合同）。

6、本次竞价不接受联合体竞价，与招租人存在利害关系可能影响竞价公正性的法人、其他组织或者个人，不得参加竞价。单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一竞价项目竞价。；

本项目不允许联合体投标。

#### 四、招标文件的获取

获取时间：从2023年12月11日 09时00分到2023年12月19日 17时00分

获取方式：竞价人报名时须递交法定代表人身份证明、法人授权委托书（委托报名）、营业执照复印件和竞价人资格要求所有资料复印件一套并加盖竞价人公章，并现场签署《竞价人承诺函》（附件一）。到湖南湘管项目管理有限公司（湖南省长沙市雨花区迎新路499号御溪国际1栋1705房）现场报名

#### 五、投标文件的递交

递交截止时间：2024年01月09日 10时00分

递交方式：长沙市天心区黑石经济合作社一楼会议室。纸质文件递交

#### 六、开标时间及地点

开标时间：2024年01月09日 10时00分

开标地点：长沙市天心区黑石经济合作社一楼会议室。

#### 七、其他

详见附件

#### 八、监督部门

本招标项目的监督部门为/。

#### 九、联系方式

招 标 人：长沙市天心区黑石铺街道黑石经济合作社

地 址：长沙市天心区黑石铺街道天心大道1802号

联 系 人：袁女士

电 话：13874842351

电子邮件：/

招标代理机构：湖南湘管项目管理有限公司

地 址：湖南省长沙市雨花区迎新路499号御溪国际1栋1705房

联 系 人：佐先生、李先生

电 话：15084803606

电子邮件：1792541355@qq.com

招标人或其招标代理机构主要负责人（项目负责人 佐先生 盖章）

招标人或其招标代理机构： 湖南湘管项目管理有限公司 盖章）



# 湘府海纳广场1号栋综合楼商业整栋招租项目 竞价公告

湖南湘管项目管理有限公司受长沙市天心区黑石铺街道黑石经济合作社的委托对湘府海纳广场1号栋综合楼整栋招租项目进行公开竞价，本项目已具备竞价条件，欢迎符合资格条件的公司参与竞价。

## 一、项目概况

1、项目名称：湘府海纳广场1号栋综合楼商业整栋招租项目

2、项目地点：湘府路与新联路交接处东南角

3、项目规模：湘府海纳广场整栋综合楼为黑石经济合作社两安用地合作开发回报物业，位于湘府路与新联路交接处东南角，处于省府板块中心，毗邻湘府路高架桥，地铁8号线新联路站点，距离武广高铁约20分钟路程，距离黄花机场约30分钟路程。该项目为

地下2层，地上15层整栋商业，面积共计18000m<sup>2</sup>（楼栋图纸附后）（计租面积18000m<sup>2</sup>，实际租赁合同计租面积以最终实测报告或产权面积为准）。

4、竞价范围：对湘府海纳广场地下2层，地上15层整栋综合楼（计租面积18000m<sup>2</sup>）的整体招租。

5、竞价底价：25元/m<sup>2</sup>/月。

6、经营方式：招租范围内的商户招商、设计装修、市场培育及经营所需的设施、设备，均由中标方自行负责。中标人自主经营，自负盈亏。中标人在法律允许范围内，在租赁合同约定的租期范围内进行商业招租（可以分租，禁止转租）。物业管理由承租人自行管理，不再收取额外费用，由承租人负责人前坪的砖、土、绿化、卫生及投诉事项等相关维修维护。承租者装修及经营要充分考虑商业用房的建筑结构，不得擅自改变和损害建筑的外部 and 内部结构，不得影响和危害整栋建筑的结构，不得影响相邻建筑的结构和经营。

7、经营定位：整体经营不设置范围，可由承租户按照市场情况调节经营范围，法律规定范围内合法合规经营即可。

8、经营期限：15年（含6个月装修免租期）。

9、付款方式：租赁合同期限为15年，自合同签订之日开始计算。装修免租期不计租金。承租期内租金每5年按5

%的标准递增。除首次租金需一次性支付2年（含6个月装修免租期）租金外，后续租金按年度支付，承租人至少需提前30日支付下年度租金。租赁合同履约保证金为 500

万元，中标人在签署《公开招租竞价成交确认书》当日即须足额缴纳，同时按租赁合同约定时间预收首次租金。租金为净租金，不包含水、电、燃气、物业、停车等其他费用，房产税、营业税等因租赁事宜产生的一切税费均由承租人承担。

10、竞价方式：项目公开竞价，竞价人举牌竞价。

11、确定竞价成交人办法：竞价人领取竞价号牌现场竞价（一个号牌允许两个人进入会场），每轮加价幅度为1元/m<sup>2</sup>/月，举牌轮数不限，由最后一轮的唯一举牌者最高价中标。

12、本项目为现状交付，招租人不组织现场踏勘，对本项目的实地情况由竞价人自行前往实地踏勘。参与竞价的竞价人视为对本项目现状及可能存在的所有情况完全了解并认同。勘查现场的费用由竞价人自行承担，勘察期间所发生的人身伤害及财产损失由竞价人自行负责。

## 二、竞价人资格要求

1、具有中华人民共和国境内取得合法法人资质的企业，企业营业执照、组织机构代码证、银行开户许可证、税务登记证均处于有效期（“三证合一”、“五证合一”的企业提交统一社会信用代码证）。

2、近三年无严重违法或违纪行为，在以往经营过程中无违规和违约行为，竞价人未被列入“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）“失信被执行人”、“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”（提供网站截图证明资料）。

3、近三年无因经营不善，合同未到期提前终止租赁合同记录（提供承诺书，格式自拟）。

4、提供企业基本账户内有不少于2000万元资金的证明（由银行盖章，日期需为2023年12月11日之后的日期，用以确保竞价人中标后有资金支付租赁合同履约保证金及首次租金），银行账户内余额低于2000万或缺乏验资证明的，不予报名。

5、竞价人至今为止有连续三年以上的酒店运营管理经验（提供运营酒店项目名称、地址及相关运营、合作协议、合同，实体经营面积超过18000平方米），或其他连续三年以上的实体运营项目（提供运营项目名称、地址及相关运营、合作协议、合同）。

6、本次竞价不接受联合体竞价，与招租人存在利害关系可能影响竞价公正性的法人、其他组织或者个人，不得参加竞价。单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一竞价项目竞价。

### 三、竞价报名时间、地点、联系人、联系电话

1、竞价报名时间：2023年12月11日起至2023年12月19日17时00分（节假日除外）。

2、竞价报名地点：湖南湘管项目管理有限公司（湖南省长沙市雨花区迎新路499号御溪国际1栋1705房）

3、联系人：佐先生、李先生

4、联系电话：0731-85111255/15084803606

5、竞价人报名时须递交法定代表人身份证明、法人授权委托书（委托报名）、营业执照复印件和竞价人资格要求所有资料复印件一套并加盖竞价人公章，并现场签署《竞价人承诺函》（附件一）。

### 6、报名费 800

元，报名成功后概不退还，报名成功后现场领取竞价文件，竞价成功后未经招租人同意，不得进行合同模板的修改。竞标资格不得转让。

### 四、竞价保证金

1、竞价保证金金额（大写）：人民币贰佰万元整（¥2,000,000.00元），竞价未成交人的竞价保证金于竞价会议后的一个月内无息退款，竞价成交人的竞价保证金转为租赁合同的履约保证金。

2、竞价人应于2024年01月09日前（以到账日期为准）以银行转账方式从竞价人基本账户缴入如下黑石经济合作社指定账户。超过前述截止时间缴纳保证金的、或未按要求缴纳竞价保证金的，竞价委员会将否决其竞价。

户名：长沙市天心区黑石铺街道黑石集体资产管理办公室

开户行：长沙农商银行黑石支行

账 号：82010100000135854

## 五、竞价原则

1、各竞价人持竞价保证金回执单原件、资格证明材料在规定的时间内参加竞价会议（法定代表人参加竞价的，需持法定代表人身份证明原件和身份证原件；若授权委托人参加竞价的，授权代表人除持本人身份证原件及复印件外，另持法定代表人授权委托书原件、法定代表人身份证明原件）。未按上述要求的视自行放弃。凡与竞价会议无关人员应退出会场，未经许可不得进入。

2、竞价会议时间：2024年01月09日10时00分开始（递交竞价资格文件截止时间）。竞价人应提前30分钟进场，过时未到的视为竞价人放弃竞价资格，不得入场参与竞价。

3、会议地点：长沙市天心区黑石经济合作社一楼会议室。

4、会议开始前30分钟，工作人员查验竞价人资质证明材料、法定代表人身份证原件及复印件（授权代表人的身份证原件及复印件外，法定代表人授权委托书原件、法定代表人身份证明原件）、竞价保证金回执单原件，查验无误后由竞价人在会议签到表上签字，工作人员根据签字先后顺序向竞价人发放竞价号牌。

5、竞价人有如下行为之一时，将取消其参加竞价资格，竞价保证金不予退还，同时招租人有权追偿因此而造成的经济损失：

（1）扰乱竞价会现场秩序、干扰竞价举牌工作、操纵、垄断、恶意串通、损害国家、集体或他人合法权益的；

（2）提供虚假证明资料，引起竞价无效的、有效报价后又声明撤销的；

（3）报价竞得后，放弃的、未签署《公开招租竞价成交确认书》的、未按规定缴纳租赁合同履约保证金的。

6、各竞价人的现场举牌应价行为一旦作出即具有法律效力，应慎重举牌，不得更改。

## 六、竞价会议议程

1、主持人宣布竞价会议开始，宣布竞价会纪律，不再接受竞租资料 and 人员，各竞价人应对误过竞价时间承担全部责任。

2、主持人介绍会议见证人、竞价人名单及其对应的竞价号牌。

### 3、主持人宣布竞价规则：

(1) 湘府海纳广场综合楼整栋竞价底价为25元/m<sup>2</sup>/月，每次加价幅度不低于1元，且为1元的整数倍。

(2) 按照最高出价者成交的原则确定竞价成交人。成交人凭《招租竞价成交确认书》30日内与招租人签订租赁合同，合同主要内容及条款格式以竞价文件第三章合同条款提供的为准。30日内未能与招租人签订租赁合同的，视为违约，竞价保证金不予退还。

(3) 反悔：成交人拒绝签署《公开招租竞价成交确认书》或拒绝与招租人签订项目《租赁合同》的，视为成交人反悔，则成交人丧失成交资格，已缴纳的竞价保证金不予退还。

(4) 重新竞价：出现上述成交人反悔的情形后，由招租人重新发布竞价公告。若重新竞价后的成交价格低于本次成交价格的，原成交人应当赔偿招租人的差额损失。

4、主持人报出起始价并宣布开始竞价，由竞价人举牌应价，每轮加价幅度为1元/m<sup>2</sup>/月，由最后一轮的唯一举牌者最高价中标。

5、主持人和见证人当场记录竞价人的应价。

6、主持人宣布最后的唯一举牌者最高价中标成交，向成交人发放《公开招租竞价成交确认书》，由成交人现场签署。

7、竞价成交后，主持人宣布竞价会议结束。未成交的其余竞价人在于开标后的一星期内到招租人处办理退还竞价保证金的手续。

8、若只有一名符合条件的竞价人参加竞价会议，在主持人报出起始价后，该竞价人举牌的，则主持人直接宣布该投标人以竞价底价取得成交资格，向成交人发放《公开招租竞价成交确认书》。

### 七、发布公告的媒介

本次竞价公告在中国招标投标公共服务平台 (cebpubservice.cn) 发布。

### 八、联系方式

招租人：长沙市天心区黑石铺街道黑石经济合作社

联系人：袁女士

联系电话：13874842351



地址：长沙市天心区黑石铺街道天心大道1802号

竞价代理机构：湖南湘管项目管理有限公司

联系人：佐先生、李先生

联系电话：0731-85111255/15084803606

地址：湖南省长沙市雨花区迎新路499号御溪国际1栋1705房

附件一 《竞价人承诺函》

致：长沙市天心区黑石铺街道黑石经济合作社

我方已仔细阅读并知晓了《湘府海纳广场1号栋综合楼商业整栋招租项目竞价公告》的内容，对上述所有文件内容我方完全同意且无异议，经慎重考虑，我方自愿参加本次招租现场竞价，现承诺如下：

一、我方将自行承担因对本次招租竞价文件不明或误解而产生的相应后果，同时我方充分理解招租人本次招租竞价活动所采取的程序性办法及相应安排，我方完全同意并严格遵守招租人制定的本次招租现场竞价程序和规则。

二、我方保证具有良好的财务状况和支付能力，具有良好的商业信用，并具有完全民事行为能力，在本次竞租活动中，由于我方自身原因导致被取消参与现场竞价资格或竞租失败，所有责任由我方自行承担。

三、我方保证按公告文件的规定缴纳竞价保证金，完全同意并接受《湘府海纳广场综合楼整栋招租项目竞价公告》中关于“竞价保证金不予退还”的相关约定。

四、若我方竞价成交，将严格按照竞价文件相关规定履行约定事项，并签订合同。

五、因我方未能履行上述承诺所引起的一切法律后果或责任，均由我方承担。

竞租人名称（加盖单位公章）：

法定代表人或授权代表签字：



年 月 日

附件二 租赁场地图纸(报名成功后领取)

## 附件三 考查入围方案

### 考查入围方案

#### 一、考查须知

- 1、报名结束后招租人对报名成功的竞价人公司或运营场地进行实地考察。
- 2、考查时间：2023年12月27日起，至所有报名成功单位考查结束止，按照竞价人的报名时间顺序逐一考查。在考查前一天12:00前以电话形式告知竞价人。
- 3、考查结果：考查结束后代理机构会以电话形式告知考查单位是否通过考查，考查不通过者不得参与竞价会议，考查通过者会在考查结束后3个工作日内收到《竞价通知函》，收到《竞价通知函》后竞价人需在2个工作日内回复是否参与竞价会议，如意向竞价人在规定时间内未予以回复则视为放弃参与竞价会议，如竞价人拒绝或不配合考查则被视为考查不通过，不得参与竞价会议。
- 4、意向竞价人需对提供的考查资料真实性负责，不得弄虚作假，因考查资料弄虚作假对招租人造成损失的依法追究其法律责任并赔偿招租人损失，考查期间如产生费用由意向竞价人自行承担，招租人不进行补偿或赔偿。
- 5、竞价人需将考查的资料按考查内容顺序打印装订并加盖竞价人公司公章，一份正本一份副本一份电子文档（提供U盘），考查资料不论是否入围均不退还，将作为归档资料的一部分。
- 6、考查范围：招租人只实地考察湖南省内的报名单位，湖南省外的单位将考查资料密封递交到代理公司（湖南湘管项目管理有限公司），招租人在代理公司考查，湖南省外报名单位除提供考查内容中要求提交的资料外还需额外提供运营项目照片（照片内容应包括建筑外观、内部结构、相关功能区）。

## 二、考查入围方案

序号	考查项	分值	考查内容	被考查单位	
				单位A	单位B
1	案例经验	30分	<p>竞价人在省会城市或直辖市有一个正在运营的酒店运营项目或其他实体运营项目。</p> <p>正在运营的项目面积在18000m<sup>2</sup>及以上的计10分；正在运营的项目面积在25000m<sup>2</sup>及以上的计20分；正在运营的项目面积在30000m<sup>2</sup>及以上的计30分；本项最多计30分。</p> <p>提供的运营实体项目面积不足18000m<sup>2</sup>的不计分。</p> <p>注：提供租赁合同或其他证明材料，未提供则不计分。</p>		
2	企业实力	10分	<p>根据竞价人提供近2020年、2021年、2022年财务报表中的盈利、亏损情况进行计分：</p> <p>1. 以上3年都处于盈利状态计10分；</p> <p>2. 以上3年收支合计处于盈利状态的计5分；</p> <p>3. 以上3年收支合计处于亏损状态的不计分。</p> <p>注：竞价人需提供近3年财务报表（包括资产负债表、利润表、现金流量表），缺少或者未提供则该项不计分。</p>		
		10分	<p>团队专业能力：有专业从事实体项目开发、规划、运维等方面人员，团队人员需在竞价人提供的案例经验中担任管理人员或负责人，且人数不得少于15人且从业经验在5年以上。</p> <p>提供的管理团队人员15人（含15人）的计5分，15人以下不计分，每多提供1人计1分，本项最多计10分。</p> <p>注：提供相关人员履历表或工作经验证明，以及为团队人员缴纳社保证明（需提供2023年8月-10月），缺少或未提供上述证明材料的则不计分。</p>		
3	经营相符程度	10分	<p>竞价人提供的案例经验中所经营的内容需在营业执照上的“经营范围”内。</p> <p>所提供的案例经验在营业执照的“经营范围”内的计10分。</p> <p>所提供的案例经验有一个未在营业执照的“经营范围”内的不计分。</p> <p>以营业执照上的“经营范围”为准。</p>		
4	缴纳租金情况	10分	<p>以竞价人提供的案例经验中缴纳的租金情况为准，竞价人应在合同规定期限内缴纳租金，无拖欠租金</p>		

			等行为，提供涵盖2021年12月至2023年11月期间的租金发票或其他证明材料，提供相应租金发票或相应证明材料的计10分。 未提供或提供的租金发票及相应证明材料不完整或不满足上述要求的不计分。		
5	租赁承诺	5分	竞价人向招租人承诺自愿遵守并签订《租赁承诺函》，《租赁承诺函》包括但不限于：不拖欠租金，不破坏房屋内、外结构，诚信、安全经营不对招租人产生负面影响、不得用于违法犯罪经营等。格式自拟，需加盖竞价人公章。提供《租赁承诺函》的计5分，未提供或提供的《租赁承诺函》缺漏项的不计分。		
6	开发、运营管理方案	25分	竞价人对租赁房屋的开发、运营管理有详细的方案或规划，内容包括但不限于：品牌影响力、团队人员配备、成功运营案例运营模式、市场分析及未来规划等。 方案或规划完整、可实行度高的计25分； 方案或规划较完整、可实行度较高的计17分； 方案或规划不完整、可实行度较低的计10分； 方案内容缺项漏项或未提供开发、运营管理方案的不计分。		
7	合计	100分			

注：考查采取打分制，100分为满分，按得分高低顺序推荐不超过5位竞价人进入竞价环节，考查通过者会在考查结束后3个工作日内收到《竞价通知函》，收到《竞价通知函》后竞价人需在2个工作日内回复是否参与竞价会议，如收到《竞价通知函》的竞价人在规定时间内未予以回复则视为放弃参与竞价会议，如竞价人拒绝或不配合考查则被视为考查不通过，不得参与竞价会议。