

昆明市官渡区滇池沿岸重点村庄（福保村、新河村）乡村振兴项目福保村运营管理服务（二次）招标公告

1、招标条件

1.1、本招标项目昆明市官渡区滇池沿岸重点村庄（福保村、新河村）乡村振兴项目福保村运营管理服务（二次），招标人为云南福保文旅康养产业发展有限公司，招标代理机构为云南建林工程建设招标造价咨询有限公司。项目已具备招标条件，现对本项目进行公开招标。

2、项目概况与招标范围

2.1、项目名称：昆明市官渡区滇池沿岸重点村庄（福保村、新河村）乡村振兴项目福保村运营管理服务（二次）。

2.2、标段划分：本项目只设一个标段。

2.3、项目地点：云南省昆明市官渡区福保村福保社区。

2.4、项目范围及面积：云南省昆明市官渡区福保村福保社区原福保彩印包装厂厂房、原福保东陆印刷厂厂房、原福瑞包装厂厂房、原福保造纸厂办公楼（不含半岛铁盒在使用房屋）及原造纸厂职工宿舍楼、原福保造纸厂办公楼前方空地、福保社区老年协会茶室、原福保四组四栋红砖老楼房、福保社区 1269.96 亩农用地、好望角约 18.12 亩地的使用权，并拟在该项目土地上投资改造商业文化旅游物业及相关配套设施。以招标人后续实际取得的经营范围为准。

2.5、招标范围：完成昆明市官渡区滇池沿岸重点村庄（福保村）乡村振兴项目的整村运营服务工作，工作内容包括但不限于：（1）第一部分：福保社区居民委员会产权拥有的原福保彩印包装厂厂房、原福保东陆印刷厂厂房、原福瑞包装厂厂房；福保社区居民委员会产权拥有的原福保造纸厂办公楼（不含半岛铁盒在使用房屋）及原造纸厂职工宿舍楼；（2）第二部分：福保社区居民委员会产权拥有的福保社区老村委会办公楼（现为社区老年协会茶室），该楼只可做社区公益用房；福保社区居民委员会产权拥有的原福保四组四栋红砖老楼房；临滇片区面滇民房；（3）第三部分：原福保造纸厂办公楼前方空地、福保村基本农田及好望角及福保村整村运营内包含的其他项目（该部分以招标人实际委托为准）；具体范围详见第六章 服务要求（运营任务书）。

2.6、总体运营合作模式：招标人承担物业的建设改造工作，并将其提供给中标人。中标人在筹备期需提供商业咨询以及代理招商服务。物业开业后进入项目运营期，招标人委托中标人在其监督下对物业进行整体运营。双方依据最终签订的协议中约定的方式和标准，共同分享合作所带来的收益。（具体详见第四章 合同主要条款）

2.7 合作期限：

2.7.1 合作期限自双方签订本运营合同之日起，各运营子项或运营单项与招标人取得经营权的运营时限同时到期。

2.7.2 筹备期（商业咨询和招商代理服务的服务期限）自本运营合同生效之日起至经营物业开业日前一日止。经营物业开业日暂定为2025年07月01日。

2.7.3 根据项目整体工作安排，分阶段开业的不同建筑或物业形态，具体开业日期与暂定合同开业日不一致的，双方另行补充正式文件予以确认。

2.7.4 经营物业开业之日起进入项目运营期。

2.8、本项目招标规模：暂估总价 2700 万元，具体以实际发生为准。

2.9、运营目标：具体详见第六章 服务要求（运营任务书）。

2.10、质量标准：符合国家、行业相关规范，并满足招标人要求。

2.11、服务要求：具体详见第六章 服务要求（运营任务书）。

2.12、预期成果：具体详见第六章 服务要求（运营任务书）。

2.13、本项目招标资格审查方式为：资格后审。

3、投标人资格要求

3.1、营业执照要求：投标人须具有独立承担民事责任能力，提供法人或者其他组织的营业执照等证明文件。

3.2、项目团队要求：拟派往本项目的项目负责人及项目团队具备承接本项目的的能力且具备丰富的运营管理工作经验（提供人员配置名单、相关证明材料及相关承诺）。

3.3、企业业绩要求：投标人近五年（2019 年 1 月至今，以中标时间或合同签订时间为准）承担过 1 项以上（含 1 项）商业运营管理业绩（附业绩证明材料，业绩证明材料是指中标通知书或合同协议书，否则不予认可）。

3.4、信誉要求：投标人在“信用中国”网站“信用服务”栏查询中，没有“失信被执行人”记录、“政府采购严重违法失信行为记录”名单、“重大税收违法失信主体”记录；且在中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn/>）没有政府采购严重违法失信行为记录（被禁止在一定期限内参加政府采购活动但期限届满的除外）。

3.5、财务要求：投标人财务状况正常，提供 2021 年至 2023 年财务报告或财务会计报表（成立年份不足 3 年的，按成立后的年份提供；如新成立时间不足 1 年，则提供成立后至今具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度的声明）。

3.6、投标人对所提供证明材料真实性、完整性及合法性负责。

3.7、本项目接受联合体投标，联合体组成成员之间应签订联合体协议书，并应形成一个主办单位为联合体代表，代表联合体在投标、签约和履行合同中承担义务和法律责任。联合体协议书的内容应包括联合体的组织机构及各方的义务和责任。（1）为了明确联合体代表的法律地位，联合体各成员应出具授权书，授权书由各成员法定代表人签署并加盖公章；（2）一个单位不能同时以两个（包括联合体）投标人身份参加本项目的投标；如果出现此类情况，与此有关的投标将被拒绝。联合体成员不超过两家。

4、招标文件的获取

4.1、凡有意参加投标者，请于 2024 年 10 月 08 日至 2024 年 10 月 12 日（公休日、法定节假日除外），每天上午 9:00 时至 12:00 时，下午 14:00 时至 17:00 时，持法定代表人身份证明书原件、法定代表人授权委托书原件、法定代表人身份证或授权委托人身份证原件及复印件加盖单位公章到云南建林工程建设招标造价咨询有限公司（中国（云南）自由贸易试验区昆明片区官渡区永中路海乐世界 2 座-2010 号）购买招标文件，如不按以上规定携带资

料或资料不全的将不予受理。

4.2、招标文件售价：人民币 600.00 元/份(大写：陆佰元整每份)，售后不退。本项目不提供邮购招标文件服务。

4.3、招标文件费的缴纳方式：以现金或电汇或银行转账方式缴纳（收款单位名称：云南建林工程建设招标造价咨询有限公司，开户银行：华夏银行昆明广福支行，账号：10752000000498633），选择电汇或银行转账的只能从投标人银行账户公对公转出，不接受个人汇款。

5、投标文件的递交

5.1、投标文件递交的截止时间：2024 年 10 月 29 日 09 时 00 分，递交地点：云南建林工程建设招标造价咨询有限公司（中国（云南）自由贸易试验区昆明片区官渡区永中路海乐世界 2 座-2010 号）。

5.2、逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

6、发布公告的媒介

本项目的招标公告在中国招标投标公共服务平台（<http://www.cebpubservice.com>）、云采招阳电子招采交易平台（<https://www.ebidcn.com/>）、云南建林工程建设招标造价咨询有限公司（<http://www.ynjln.com/>）网站上发布，我方对其他媒介转载的公告内容不承担任何责任。

7、联系方式

招标人：云南福保文旅康养产业发展有限公司

地址：云南省昆明市官渡区六甲街道办事处福保社区 45 号 4 楼

联系人：代丕良、鲜一鸣

电话：18082787978、13211610156

招标代理机构：云南建林工程建设招标造价咨询有限公司

地址：中国（云南）自由贸易试验区昆明片区官渡区永中路海乐世界 2 座-2010 号

联系人：曹斌、唐金彩、郁波贤、陈鹏、孔繁琦

电话：0871-65861172、13529187014

日期：2024 年 10 月 08 日

