

连云港海州古城塘巷酒店运营管理项目招标公告  
(招标编号: JSXD202400076)

项目所在地区: 江苏省连云港市海州区

### 一、招标条件

本连云港海州古城塘巷酒店运营管理项目已由项目审批/核准/备案机关批准, 项目资金来源为国有资金:60万元, 招标人为连云港海州历史文化保护与开发建设有限公司。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: 总建筑面积【2266.13平方米】, 约【56间(套)】, 其中一期建筑面积【1371.45平方米】, 二期建筑面积在【650.55平方米】

范围: 本招标项目划分为1个标段, 本次招标为其中的:

连云港海州古城塘巷酒店运营管理项目

### 三、投标人资格要求

连云港海州古城塘巷酒店运营管理项目:

本次招标采取资格后审方式, 对投标人应具备的资格要求如下:

3.1 具有独立订立合同的能力, 具有有效的营业执照及企业开户许可证(或基本存款账户信息材料);

3.2 未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产状态;

3.3 企业没有因骗取中标或者严重违约以及发生重大项目质量、安全生产事故等违法违规问题, 被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的;

3.4 本次招标 不接受 联合体投标。

3.5 其他要求:

(1) 本项目招标工作遵照苏建建管【2013】508号文、苏建招函【2015】16号文、连建发【2021】338号、连建发【2021】336号执行。投标企业及项目负责人未被建设行政主管部门限制在招标项目所在地投标、绝不出借挂靠资质等采用信用承诺方式由投标人自行承诺, 承诺内容包括: 对自身的信用状况、申请材料的真实性以及对违约责任做出书面承诺。投标人、法定代表人、项目负责人无行贿犯罪行为等采用信用承诺方式由投标人自行承诺。(格式详见“投标人承诺书”)

(2) 投标单位的授权委托人须为项目负责人, 必须为本单位职工, 提供投标截止时间前三个月任意一个月的由社保机构出具社保缴纳证明, 并加盖社保机构印章或社保机构参保缴费证明电子专用章, 如为退休人员需提供单位聘用合同及退休证明。

(3) 本项目执行《关于在公共资源交易领域的招标投标活动中建立对失信被执行人联合惩戒机制的实施意见》苏信用办(2018)23号。

(4) 在项目所在地被行政监督主管部门限制准入且在有效期内的单位或项目负责人，中标无效。

本项目 允许联合体投标。

#### 四、招标文件的获取

获取时间：2024-10-11 09:00到2024-10-17 17:30

获取方式：先从“海州区阳光采购平台”（<http://180.103.103.123:8100/>）线上报名后，再至连云港市海州区朝阳中路12号（连云港市住房保障院院内301室）线下报名，最终报名情况以线下报名为准。

#### 五、投标文件的递交

递交截止时间：2024-11-01 10:00

递交方式：线下递交

#### 六、开标时间及地点

开标时间：2024-11-01 10:00

开标地点：云港市海州区朝阳中路12号四楼会议室（连云港市住房保障院院内）

#### 七、其他

连云港海州古城塘巷酒店运营管理项目招标公告

##### 1. 招标条件

本招标项目 连云港海州古城塘巷酒店运营管理项目 已经批准建设，招标人为连云港海州历史文化保护与开发建设有限公司，建设资金来自 自筹、已落实（资金来源），项目出资比例为100%。项目已具备招标条件，现对该项目的 运营管理 进行公开招标。

##### 2. 项目概况与招标范围

2.1 项目地点：江苏省连云港市海州区海州古城塘巷；

2.2 项目概况：总建筑面积【2266.13平方米】，约【56间(套)】，其中一期建筑面积【1371.45平方米】，二期建筑面积在【650.55平方米】；

2.3 招标范围：包括但不限于工程技术服务、酒店开业筹备期的开业管理服务、开业后经营期的运营管理等，具体详见招标文件“项目需求”；

2.4 服务期限：本委托管理合同为长期合同，包括酒店筹备期和经营管理期。其中，自合同签订之日起至酒店试开业前一日为酒店筹备期；酒店试开业之日以后为经营管理期，本合同为双方签订的第一期合同，经营管理期自酒店试开业之日起至其后第五个整年结束之日的午夜12时结束，以后经营管理合同每五年一签，以方便双方对各自的权利和义务结合行业变化进行相应的调整。具体要求详见项目需求。

##### 2.5 投标限价：

(1) 酒店工程顾问服务费：最高限价25万元；

(2) 酒店开业筹备管理费：最高限价35万元；

(3) 酒店管理费：最高限价3.6万元/月

注：最高限价中均包含品牌使用费。

2.6 标段划分：一个标段；

2.7 质量标准：符合国家相关法律法规的规定，接受招标人的监督，服从招标人的管理。

### 3、投标人资格要求

本次招标采取资格后审方式，对投标人应具备的资格要求如下：

3.1 具有独立订立合同的能力，具有有效的营业执照及企业开户许可证（或基本存款账户信息材料）；

3.2 未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产状态；

3.3 企业没有因骗取中标或者严重违约以及发生重大项目质量、安全生产事故等违法违规问题，被有关部门暂停投标资格并在暂停期内的；

3.4 本次招标 不接受 联合体投标。

3.5 其他要求：

（1）本项目招标工作遵照苏建建管【2013】508号文、苏建招函【2015】16号文、连建发【2021】338号、连建发【2021】336号执行。投标企业及项目负责人未被建设行政主管部门限制在招标项目所在地投标、绝不出借挂靠资质等采用信用承诺方式由投标人自行承诺，承诺内容包括：对自身的信用状况、申请材料的真实性以及对违约责任做出书面承诺。投标人、法定代表人、项目负责人无行贿犯罪行为等采用信用承诺方式由投标人自行承诺。（格式详见“投标人承诺书”）

（2）投标单位的授权委托人须为项目负责人，必须为本单位职工，提供投标截止时间前三个月任意一个月的由社保机构出具社保缴纳证明，并加盖社保机构印章或社保机构参保缴费证明电子专用章，如为退休人员需提供单位聘用合同及退休证明。

（3）本项目执行《关于在公共资源交易领域的招标投标活动中建立对失信被执行人联合惩戒机制的实施意见》苏信用办（2018）23号。

（4）在项目所在地被行政监督主管部门限制准入且在有效期内的单位或项目负责人，中标无效。

### 4. 评标办法：

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，评标委员会在推荐中标候选人时，如因投标人的评标价得分、综合得分相同而影响排序，原则上综合得分相同的应以评标价较低的优先，评标价相同及其他情形应由招标人代表随机抽取确定排序。

评分项目 分值 评分标准

报价部分(15分) 酒店工程顾问

服务费

5分 1、评标基准价：以有效投标文件的最低投标报价为评标基准价。

2、投标报价得分计算：评标价为评标基准价的得5分。其他投标人的评标价得分统一按下列公式计算：

酒店工程顾问服务费报价得分=（评标基准价/评标价）\*5；

（保留小数点后两位，第三位四舍五入）

#### 酒店开业筹备

##### 管理费

5分 1、评标基准价：以有效投标文件的最低投标报价为评标基准价。

2、投标报价得分计算：评标价为评标基准价的得5分。其他投标人的评标价得分统一按下列公式计算：

酒店开业筹备管理费报价得分=（评标基准价/评标价）\*5；

（保留小数点后两位，第三位四舍五入）

##### 酒店管理费

5分 1、评标基准价：以有效投标文件的最低投标报价为评标基准价。

2、投标报价得分计算：评标价为评标基准价的得5分。其他投标人的评标价得分统一按下列公式计算：

酒店管理费报价得分=（评标基准价/评标价）\*5；

（保留小数点后两位，第三位四舍五入）

注：1. 评标价指经澄清、补正和修正算术计算错误的投标报价；

2. 有效投标文件是指未被评标委员会判定为无效标的投标文件。

#### 商务部分

（25分） 企业实力6分 1、投标人自2020年1月1日以来，在酒店管理服务类似项目上获得省级以上的荣誉证书的得2分；获得全国性的荣誉证书的得 3分（荣誉颁发单位为国家行政主管部门或全国性行业协会，提供荣誉证书复印件加盖公章，证书须体现投标人单位名称，否则不予认可）；

2、投标人具有市级星评委及以上证书的得3分。

注：投标文件中提供相关证明材料，否则不予认可。

投标人业绩14分 投标人自2021年1月1日以来（以合同签订日期为准），承担过项目建筑面积在2000平方米及以上的酒店管理运营项目，每提供一个得2分，本项最高得14分。

注：投标文件中需提供项目业绩合同，证明材料需能清晰反映投标人名称、服务内容 & 建筑面积等主要信息，若提供的证明材料没有明确、缺项、含糊不清的造成无法确定的或不能明示相关信息，则须同时提供委托单位书面证明文件并加盖委托单位公章，否则不予认可。

#### 团队能力5分

根据项目需求，由投标人自行承诺：中标后提供的酒店长期经营管理成员总经理具有不少于五年的四星级及以上酒店管理经验，如不满足本项要求，投标人愿意接受招标人提出更换的要求，直至满足上述管理经验为止（中标后须提供与项目对应的个人劳动合同和缴纳的社保证明），提供承诺的得5分，格式自拟，不提供或漏项或承诺不全不得分。

#### 技术部分（60分）

酒店管理组织结构图10分 根据投标人提供的酒店管理组织结构图进行综合评审，内容完整的组织结构图、思路清晰、安排合理。优得10-7分，良得6-3分，一般的 3-1分，无方案不得分。

对酒店运营管理发展战略和经营计划方案综合评价10分 根据投标人提供的对酒店运营管理发展战略和经营计划方案进行综合评审，方案应完整合理。优得10-7分，良得6-3分，一般的 3-1分，无方案不得分。

对酒店经营管理制度进行综合评价10分 根据投标人提供的包含酒店资产管理制度、综合办公管理制度、财务管理制度、客房部管理制度、前厅部管理制度、餐饮部管理制度、工程部管理制度及安保部管理制度等内容进行综合评审。优得10-7分，良得6-3分，一般的 3-1分，无方案不得分。

酒店经营管理负责人和酒店各部门职责职能说明10分 根据投标人提供的针对酒店经营管理负责人和酒店各部门职责职能进行说明等内容进行综合评审。优得10-7分，良得6-3分，一般的 3-1分，无方案不得分。

酒店营销策划书10分 根据投标人提供的酒店营销策划书内容进行综合评审，策划书中须清晰阐述本项目的市场 环境分析、目标市场分析、市场营销策略等内容，策划书需要按照本项目的实际情况进行编制，策划书应完整、可行。优得10-7分，良得6-3分，一般的 3-1分，无方案不得分。

#### 应急服务措施

10分 根据投标人提供的详细的应急服务措施的情况内容进行综合评审，内容需包括服务流程、管理措施、管理科学、服务制度、人员配备等。优得10-7分，良得6-3分，一般的 3-1分，无方案不得分。

#### 5. 招标文件的获取

5.1 招标文件获取时间为：2024年10月11日至2024年10月17日（上午09：00-11：30 下午14:30-17：30，节假日除外）；

5.2 招标文件获取方式：先从“海州区阳光采购平台”（<http://180.103.103.123:8100/>）线上报名后，再至连云港市海州区朝阳中路12号（连云港市住房保障院院内301室）线下报名，最终报名情况以线下报名为准。

5.3 报名时需携带材料以下资料复印件加盖公章前来报名获取文件：

（1）法定代表人授权委托书原件(需附法定代表人身份证复印件和经办人身份证复印件)

（2）企业营业执照复印件加盖公章。

5.4 招标文件费用：300元/份，现金支付，售后不退。

#### 6. 投标文件的递交

6.1 投标文件递交的截止时间为2024年11月1日10时00分。

6.2 递交地点：连云港市海州区朝阳中路12号四楼会议室（连云港市住房保障院院内）。

#### 7. 发布公告的媒介

本次招标公告同时在江苏省招标投标公共服务平台、海州区阳光采购平台上发布。

#### 8. 联系方式

招标人：连云港海州历史文化保护与开发建设有限公司 招标代理机构：江苏信德工程管理咨询有限公司

地 址：连云港市海州区郁州北路9号瀛洲大厦9楼 地址：连云港市海州区朝阳中路12号

邮 编：222000 邮编：222000

联系人：王工 联系人：吴工

电 话：0518-85103615 电话：0518-85899660/13505139935

传 真： / 传真：0518-85899660

电子邮件： / 电子邮件：jiangsuxinde@126.com

2024 年 10 月11日

#### 八、监督部门

本招标项目的监督部门为。

#### 九、联系方式

招 标 人：连云港海州历史文化保护与开发建设有限公司

地 址：连云港市海州区郁州北路9号瀛洲大厦9楼

联 系 人：王工

电 话：0518-85103615

电 子 邮 件： /

招 标 代 理 机 构：江苏信德工程管理咨询有限公司

地 址：连云港市海州区朝阳中路12号

联 系 人：吴工

电 话：13505139935

电 子 邮 件：jiangsuxinde@126.com

招标人或其招标代理机构主要负责人（项目负责人）：丁宇（签名）

招标人或其招标代理机构：                    （盖章）