

新棠邻里·凤凰广场项目全案委托运营服务招标公告
(招标编号: XZP202411180028400001)

项目所在地区: 江苏省南京市六合区

一、招标条件

本新棠邻里·凤凰广场项目全案委托运营服务已由项目审批/核准/备案机关批准, 项目资金来源为, 招标人为南京六合新城商业管理有限公司。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: 项目名称: 新棠邻里·凤凰广场项目全案委托运营服务 项目编号: 项目地点: 南京市六合区八百路与园林西路交口 运营面积: 项目委托内容为项目内A#楼栋, 社区中心用房, 建筑面积约为【16817.54】平方米。(实际可招商租赁面积以甲乙双方共同确认后的面积为准) 运营范围: 在约定委托运营的期限内, 全程负责项目定位、策划、招商、运营管理和各类费用催缴等工作, 负责制定招商、运营等过程中各项工作制度、工作规范、工作流程, 并接受招标人对项目业态定位、租赁条件、合同签订、租金催缴等工作全程监管审查, 所有入驻商户租赁合同均需与招标人直接签订, 所有租金、物业管理费用、能耗费用、履约保证金等账款均由招标人入账。 服务期: 自合同签订之日起, 第10年止。双方确认首次开业日至开业日次年前一日为一个运营服务年度。在第6个运营年度底, 结合项目经营及配合情况进行综合评定, 根据评定结果确认是否继续合作, 后续每2个运营年度综合评定一次, 整体合作周期最长不超过第10年止。

范围: 本招标项目划分为1个标段, 本次招标为其中的:

新棠邻里·凤凰广场项目全案委托运营服务

三、投标人资格要求

新棠邻里·凤凰广场项目全案委托运营服务:

1、本次招标要求投标人须具备:

(1) 投标人具有独立订立合同的能力。(提供有效的营业执照扫描上传至电子投标文件中)

(2) 投标人须满足以下条件(符合并提供承诺书加盖公章扫描上传至电子投标文件中, 格式自拟)

- A、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度;
- B、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力;
- C、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录;
- D、参加本次招标活动前三年内, 在经营活动中没有重大违法记录;
- E、法律、行政法规规定的其他条件。

(3) 业绩：投标人自2019年9月1日（含）以来，承担过单项合同面积在1万平方米及以上的商业合作运营项目。（提供合同原件扫描上传至电子投标文件中，时间以合同签订时间为准，提供的证明材料必须能反映出相关数据和内容，否则视为未提供。）

(4) 投标人必须提供社保机构出具的近半年（2024年4月至2024年9月）投标人为拟投入本项目的项目负责人缴纳的养老保险缴费证明材料，并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章或具有可验证的二维码（或验证码），否则视为未提供，并将导致资格审查不通过。（提供相关证明材料上传至电子投标文件中）

2、联合体投标：不接受

本项目不允许联合体投标。

四、招标文件的获取

获取时间：2024-11-19 09:00到2024-11-25 17:00

获取方式：1、招标文件发售时间：2024年11月19日至2024年11月25日，每天上午9:00至11:00，下午14:00至17:00，节假日除外。2、获取方式：A、报名方式：网上报名
B、获取方式：网上获取，将下述资料扫描件发至电子邮箱：2548506471@qq.com，邮箱主题为：项目名称+投标人名称+委托代理人姓名+联系方式。工作人员核查无误后发送电子招标文件：（1）法定代表人委托书原件、法定代表人复印件身份证、委托代理人身份证复印件（提供法定代表人委托书原件、复印件身份证复印件加盖投标人公章）；（3）获取招标文件登记表（格式自拟，包含投标人名称、报名时间、委托代理人姓名及联系方式）（3）招标文件费用：免费。（4）未按上述要求报名和接受审查的投标人，不予参与本次投标。

五、投标文件的递交

递交截止时间：2024-12-10 14:30

递交方式：投标人务必上传pdf格式的投标文件（pdf文件以单位命名）。投标人需登录126邮箱将投标文件以加密电子邮件方式递交，邮件加密发送至lhxcjt3@126.com邮箱（未按规定使用126邮箱、未加密邮件、格式不符均视为无效投标文件）

六、开标时间及地点

开标时间：2024-12-10 14:30

开标地点：本项目采用“不见面开标”，投标人须通过腾讯会议观看开标直播

七、其他

大洲设计咨询集团有限公司受南京六合新城商业管理有限公司的委托，就其新棠邻里·凤凰广场项目全案委托运营服务进行国内公开招标，现就有关事宜公告如下：

一、项目概述

项目名称：新棠邻里·凤凰广场项目全案委托运营服务

项目编号：XZP202411180028400001

项目地点：南京市六合区八百路与园林西路交口

运营面积：项目委托内容为项目内A#楼栋，社区中心用房，建筑面积约为【16817.54】平方米。（实际可招商租赁面积以甲乙双方共同确认后的面积为准）

运营范围：在约定委托运营的期限内，全程负责项目定位、策划、招商、运营管理和各类费用催缴等工作，负责制定招商、运营等过程中各项工作制度、工作规范、工作流程，并接受招标人对项目业态定位、租赁条件、合同签订、租金催缴等工作全程监管审查，所有入驻商户租赁合同均需与招标人直接签订，所有租金、物业管理费用、能耗费用、履约保证金等账款均由招标人入账。

服务期：自合同签订之日起，第10年止。双方确认首次开业日至开业日次年前一日为一个运营服务年度。在第6个运营年度底，结合项目经营及配合情况进行综合评定，根据评定结果确认是否继续合作，后续每2个运营年度综合评定一次，整体合作周期最长不超过第10年止。

投标报价要求：

(1) 运营年度保底租金最低价格：第1-3个运营年度保底租金最低报价为800万元/年，每隔3个运营年度增加100万。（投标人报价低于最低报价按无效投标处理，运营年度保底租金指商铺租金、多经收入、广告位收入等所有含税收入的总和）

(2) 开业前期招商服务费及运营期基本运营管理费总投标报价最高限价：1850万元，其中开业前期招商服务费限价=20万/月*10个月=200万元（招商期结算月数不得超过10个月，若小于10个月，结算月数按实际发生月数计算）、运营期基本运营管理费=15万/月*110个月=1650万元。（投标人报价超过总最高限价及各项限价均按无效投标处理）（运营期按自项目开业日起算，结算月数按实际发生月数计算）

二、资格审查方式

审查方式：资格后审

三、投标人资格条件

1、本次招标要求投标人须具备：

(1) 投标人具有独立订立合同的能力。（提供有效的营业执照扫描上传至电子投标文件中）

(2) 投标人须满足以下条件（符合并提供承诺书加盖公章扫描上传至电子投标文件中，格式自拟）

- A、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- B、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- C、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- D、参加本次招标活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- E、法律、行政法规规定的其他条件。

(3) 业绩：投标人自2019年9月1日（含）以来，承担过单项合同面积在1万平方米及以上的商业合作运营项目。（提供合同原件扫描上传至电子投标文件中，时间以合同签订时间为准，提供的证明材料必须能反映出相关数据和内容，否则视为未提供。）

(4) 投标人必须提供社保机构出具的近半年（2024年4月至2024年9月）投标人为拟投入本项目的项目负责人缴纳的养老保险缴费证明材料，并加盖社保中心章或社保中心参保缴费证明电子专用章或具有可验证的二维码（或验证码），否则视为未提供，并将导致资格审查不通过。（提供相关证明材料上传至电子投标文件中）

2、联合体投标：不接受

四、招标文件发售

1、招标文件发售时间：2024年11月19日至2024年11月25日，每天上午9：00至11：00，下午14：00至17：00，节假日除外。

2、获取方式：A、报名方式：网上报名

B、获取方式：网上获取，将下述资料扫描件发至电子邮箱：2548506471@qq.com，邮箱主题为：项目名称+投标人名称+委托代理人姓名+联系方式。工作人员核查无误后发送电子招标文件：

(1) 法定代表人委托书原件、法定代表人复印件身份证、委托代理人身份证复印件（提供法定代表人委托书原件、复印件身份证复印件加盖投标人公章）；

(3) 获取招标文件登记表（格式自拟，包含投标人名称、报名时间、委托代理人姓名及联系方式）

(3) 招标文件费用：免费。

(4) 未按上述要求报名和接受审查的投标人，不予参与本次投标。

五、投标截止时间

1、投标截止时间：2024年12月10日下午14时30分。

2、投标人务必上传pdf格式的投标文件（pdf文件以单位命名）。投标人需登录126邮箱将投标文件以加密电子邮件方式递交，邮件加密发送至lhxcjt3@126.com邮箱（未按规定使用126邮箱、未加密邮件、格式不符均视为无效投标文件）（邮件主题：项目名称+单位名称+联系人手机号，务必标注联系人电话以方便提醒投标人解密）。邮箱加密步骤（供参考）：<https://www.2b2c.com/article/5283270038380991>

以上事项相关注解：

(1) 如发生同一投标人多份投标文件邮件，以投标截止时间前所发的最后一份投标文件邮件为准，前者均视为无效投标文件。投标文件递交截止时间以招标文件规定的投标截止时间为准，投标截止时间之后递交的投标文件均为无效投标文件。

(2) 投标文件未按要求格式编制，视为无效投标。

(3) 本项目采用“不见面开标”，投标人须通过腾讯会议观看开标直播，并按直播间要求发送加密邮件密码以实现投标文件解密（解密截止时间以招标文件规定为准，逾期视为无效投标），投标人观看与否不影响开标结果。详情可咨询招标代理机构。腾讯会议会议号及会议密码至少于投标截止时间前12小时以邮件方式告知全部投标人。请各位投标人的法定代表人或授权委托人准时登陆出席。

(4) 投标单位需要注册126同域名的邮箱发送投标文件。

(5) 投标人需在投标文件递交截止前进入腾讯会议观看开标直播。

(6) 解密投标文件时间：2024年12月10日下午14时40分至15时00分。

六、其他

(1) 本次招标公告在以下媒体发布

江苏省招标投标公共服务平台 <http://jszbtb.com/#/newindex>

(2) 本项目监督部门：南京六合新城商业管理有限公司

七、联系方式

招标人：南京六合新城商业管理有限公司

地址：南京市六合区文尚路9号

邮编： /

联系人：储工

电话： 025-57126673

传真： /

代理机构：大洲设计咨询集团有限公司

地址：江苏省南京市浦口区中创新广场2号楼19楼

邮编： /

联系人：张工

电话： 18013979198

传真： /

八、监督部门

本招标项目的监督部门为/。

九、联系方式

招 标 人： 南京六合新城商业管理有限公司

地 址： 南京市六合区文尚路9号

联 系 人： 储工

电 话： 025-57126673

电 子 邮 件： /

招 标 代 理 机 构： 江苏大洲工程项目管理有限公司

地 址： 江苏省南京市浦口区中创新广场2号楼19楼

联 系 人： 张工

电 话： 18013979198

电 子 邮 件： 2548506471@qq.com

招标人或其招标代理机构主要负责人（项目负责人）许猛瑞（签名）

招标人或其招标代理机构：_____（盖章）