

昆明市官渡区滇池沿岸重点村庄福保村“球类运动村”、“球鞋爱好者之家”美丽乡村建设项目运营管理服务招标公告

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“球类运动村”、“球鞋爱好者之家”美丽乡村建设项目运营管理服务，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“球类运动村”、“球鞋爱好者之家”美丽乡村建设项目运营管理服务。

2.2、标段划分：本项目只设一个标段。

2.3、项目地点：项目位于云南省昆明市官渡区福保村。北侧近云南民族村旅游景区，南侧为滇池湖滨沿岸，西侧隔滇池近观西山，东侧毗邻滇池国际会展中心，离昆明地铁5号线福保站1公里，距环湖东路主干道约700米。

2.4、项目范围及面积：

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，总建筑面积约48885平方米，总占地面积约100亩（不含厂区以外面积，具体面积以图纸上规划范围为准）；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，总建筑面积约1428.94平米（具体面积以图纸上规划范围为准），以及原福保造纸厂办公楼前方空地（约25亩，以实际测量面积为准，此承租部分仅能够按照政府政策规定使用）；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（面积以实际勘察为准）；福保社区居民委员会产权拥有的原福保四组两栋红砖老楼房（以现状出租，面积以实际勘察为准）。

第二部分：以招标人后续实际取得的经营范围为准。

2.5、招标范围：本项目须开展的工作包括两个阶段，包括：建设培育期、运营期。包括但不限于以下内容：

2.5.1、建设培育期：

①项目立项：（1）协助招标单位开展前期工作；（2）参与市场访谈及调研；（3）参与政府及第三方对接；（4）上位政策规划的研究；（5）地域文化资源梳理；（6）城市文化格局研究及趋势判断；（7）参与投策及投决资料准备；（8）参与运营经济指标测算；（9）商业模式策略论证；（10）场地分析及初步策划建议；（11）全力协助项目决策落地。

②规划建设：（1）项目定位与策划；（2）目标消费者定性及定量研究；（3）目标商家深访；（4）文化商业组团及业态细化；（5）文化定位主题及亮点深化提炼；（6）品牌落位方案；（7）收益模式测算；（8）社区营造工作启动；（9）根据运营需求统筹其他设计工作；（10）建筑适用性优化；（11）动线设计优化；（12）其它各类审图。

③招商落位工作：（1）工程排期优化及计划执行监控；（2）图纸变更审图配合；（3）招商推广策略及执行；（4）整村推广策略及执行；（5）招商法律文件优化；（6）招商团队搭建及培训；（7）商户二装审图；（8）开业推广策略及执行；（9）经营管理体系搭建；（10）品牌形象vi系统建立；（11）入驻商家形象优化。

2.5.2、运营期：

(1) 项目营运；(2) 租户关系管理；(3) 社区关系管理；(4) 消费者关系管理；(5) IT 系统管理；(6) 营销推广；(7) 活动组织；(8) 商户更新；(9) 物业管理公司的选聘及管理；(10) 乡村文化振兴及社区营造。

2.6、总体运营模式

本项目合作期限二十年，分为三年建设培育期及十七年运营期。在此期限内，中标人根据运营任务目标完成招标人要求的所有工作内容。

项目实施前三年为建设培育期，在整个建设培育期间，中标人不参与运营收入获取，招标人根据中标人建设培育期成本费用报价及实际完成情况支付中标人建设培育期费用。

项目实施第四年起至第二十年为运营期，招标人不再支付中标人运营成本，双方根据中标人运营收入获取方案进行项目收益分配。

运营期内运营收入优先满足招标人在本项目建设过程中投入的自有资本金、自有资本金年化收益及银行融资贷款利息等资金的回款。

2.7、本项目招标规模：约 5000 万元，具体以实际发生为准。

2.8、服务周期：从招标人获得本项目经营使用权并将项目经营使用权及项目项下资产完整交付中标人，中标人签订《交接确认书》之日起的前三个完整经营年度为项目建设培育期，第四个经营年度开始即转为运营期，经营期限十七年。

2.9、运营目标：将本项目运营为全国一流的乡村振兴示范项目；在运营期内运营收入优先满足招标人在本项目建设过程中投入的自有资本金、自有资本金年化收益及银行融资贷款利息等资金的回款。

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、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，具备法人资格或其他组织，并具有有效营业执照或其他有效的法定证明文件。

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、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）。

3.4、财务要求：投标人财务状况良好，提供近三年（2020 年至 2022 年）经合法的审计机构审计的财务审计报告及财务会计报表（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）。

3.5、投标人对所提供证明材料真实性、完整性及合法性负责。

3.6、本项目不接受联合体投标。

4、招标文件的获取

4.1、凡有意参加投标者，请于 2024 年 02 月 26 日至 2024 年 03 月 01 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本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03月18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开标厅（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、开标时间及开标地点

本项目开标时间为2024年03月18日09时00分，开标地点：云南建林工程建设招标造价咨询有限公司开标厅（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）。

7、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.ebidcn.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。

8、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

电话：18082787978

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、张丽婷、陈鹏、孔繁琦

电话：0871-65861172、13529187014

日期：2024年02月26日

