

招标项目服务、商务和其他要求

一、项目概况

为打造新都历史文化名城，提升国有资产收益能力，体现“投资新都、建设新都、服务新都”的社会担当，成都市新都香城建设投资有限公司拟采用公开招标方式，从品牌知名度、运营能力、口碑信用等方面选择一家供应商投资、打造、运营“新都特色民宿酒店”。本项目投资金额不得低于 800 万元。

本次采购项目共一个包件。

二、招商方案

★（一）产业定位

新都本土特色文化的民宿酒店。

参考效果图：





★（二）项目投资

中标人须进行资产的维修加固、改造装修、新建消防系统等，按照项目设计方案来实施。投资金额不低于 800 万元。

★（三）租赁方式

1. 租赁底价：评估公司的租金评估价为 529848 元/年。投标人的租金报价不得低于该租赁低价，否则投标无效。

2. 租赁押金：中标人签约后，需向采购人一次性支付押金 5 万元。

3. 租金支付：中标人每年需按合同约定向采购人支付租金，因第一年为装修期，租金第二年不递增，从第三年起逐年递增 3%。

4. 租赁期限：因中标人前期投资金额较大，酒店的市场培育期较长，采购人将项目经营期限延长至 15 年。

5. 租金减免期：因中标人前期投资金额较大，酒店的市场培育期较长，采购人将减免中标人装修期（不超过半年）的租金。

6. 其他情况：按照合同约定执行。

（四）中标人后续实际经营的方案需按照投标文件的项目设计方案实施，实施方案如有变更须报采购人同意。

（五）中标人须按程序申请开办酒店经营相关许可证件，在未取得全部证照，

不得开始营业。

三、房屋基本情况及使用要求

(一) 房屋基本情况

1、建筑物实物状况一览表

序号	座落	用途	面积 (m ²)	结构	房屋 总 楼层	实物状况
一	成都市 新都区 新都东 环路 303 号附 1 号	门卫	35	混合	1	约建成于 1995 年，外墙刷涂料、室内地面贴地砖，墙面刷白，顶棚刷白，层高约 3.5 米。能正常使用。
二	成都市 新都区 新都东 环路 303 号附 1 号 2 栋	教育 /办 公	2632 .05	混合	4	约建成于 1995 年，外墙刷涂料、室内地面贴地砖，墙面刷白，顶棚部分石膏板部分刷白，层高约 3.5 米。能正常使用。
三	成都市 新都区 新都东 环路 231 号 2 栋	教育 /食 堂	703. 48	混合	2	约建成于 1995 年，外墙刷涂料、室内地面贴地砖，墙面刷白，顶棚部分石膏板部分刷白，层高约 3.5 米。能正常使用。

2、区位状况一览表

地理位置	位于新都区东环路。
交通状况	区域内分布有：东环路、市政道路等主次支道路，道路通达度及交通便捷度较好，出入可利用交通工具主要为出租车及公交车，距最近公交站点约 140 米，主要公交线路有：X108A 路；X41 路；X43 路；X44 路；X45 路；x05 路；x08 路；x40 路；x45 路区间等，无交通管制情况，有利于该地区房地产价值的积极体现。
环境状况	周边无重大污染源，环境及空气质量一般。
基础配套	区域内基础设施配套较为完善，通上水、下水、电、光纤、通讯、路，能够满足基本所需。
公共配套	地理位置较为理想，区域内各类公共配套设施较为齐全，金融服务机构分布有：成都农商银行(新都桂林分理处)、中国人民银行(新都支行)等。

(二) 使用要求

1、房屋用途：房屋用途为商业用房。在使用期限内，中标人不得擅自改变该物业的使用用途，经营内容必须和经营方案一致，不得用于从事国家明文禁止的经营范围，不得用于从事违法经营行业及高危行业（有毒、有害、粉尘、噪音、污染等），否则采购人将无条件收回该处资产。

2、中标人持《中标通知书》，15 日内到成都市新都香城建设投资有限公司办公室签订招商入驻合同，逾期不签订合同的，视为放弃中标资格。

3、对于中标人违反合同约定的，采购人有权收回该处资产，且采购人不赔偿中标人因违约造成的各类损失。

4、需按照使用要求充分合理利用房屋，经采购人同意根据需要可自行进行装修，不改变房屋的现有建筑主体结构，使用期满后，中标人的装修不予补偿，除可以搬动的动产外，无条件无偿属于采购人所有，中标人不得拆除所有不动产部分（包括装修部分）

- (1) 中标人不得随意损坏物业与公共区域的设施、绿化等。
- (2) 中标人在装修时，装修方案必须书面征求得采购人同意。
- (3) 在装修时，中标人需对项目进行整体打造，需对公共区域进行保护，若有损坏公共区域，由中标人恢复原状。
- (4) 因房屋周边离生活小区较近，为防止造成环境污染，中标人需按主管部门的要求，在规定时间内开展装修作业，同时因装修产生的建渣与垃圾，需按要求运送至规定区域。

5、投标人在投标前应当仔细阅读招标文件，投标人参加投标的行为即视为已认可了本项目招标文件等文件中应由投标人承诺的事项。

(三) 本项目位置示意图：



(四) 本项目现场照片:





★四、退出机制

1、中标人伪造相关证件经核实的；擅自将物业转租、转让、转借他人或擅自调换使用的；未按招商方案、招标文件的要求，擅自改变的经营业态，并完成投资和运营的；进行违法、违规活动的；因违法违规，被主管部门处罚，责令查处的，出现安全问题的；未经采购人同意，擅自损坏、改造承租资产及配套设施；拒不按照合同约定支付租金或其他款项的，欠租时间超过 3 个月的，经采购人多次催收仍不支付款项的；违反招标文件、合同的相关规定，或对采购人带来损失的其他情况等，采购人有权终止所签合同、无条件收回资产，且不承担任何责任，中标人应赔偿采购人相应损失。

2、中标人因特殊情况书面申请提前终止合同的，按政策、合同等相关规定执行。

3、中标人在项目实施过程中，需按照主管部门的相关要求开展经营活动，配备专业人员加强安全经营管理，杜绝出现安全问题。同时，中标人需配合采购人的日常检查工作，按要求完成问题整改。对于拒不履行、拒不实施、拒不整改的，采购人有权终止所签合同、无条件收回资产，且不承担任何责任，中标人应赔偿采购人相应损失。

4、在使用期内如遇到政府政策规定的要求或其他不可抗力因素导致合同无法继续履行时，合同即告终止，租金据实计算。如遇上述情况，中标人和采购人均不赔偿对方任何损失。

5、合同期满后，按合同约定，采购人收回该处资产。若采购人继续对外出租，中标人愿意继续租赁的，应提前向采购人书面申请续租，采购人按当时国有公司资产出租管理的相关规定程序进行办理。

★五、商务要求

1、房屋使用期限：15 年。

2、租金支付方式：中标人每年需按合同约定向采购人支付租金，因第一年为装修期，租金第二年不递增，从第三年起逐年递增 3%。

3、验收办法：参照《财政部关于进一步加强政府采购需求和履约验收管理

的指导意见》（财库〔2016〕205号）等相关规定的要求组织验收。

4、验收标准：以中标人的投标文件作为验收依据。

说明：本章带“★”号项为本项目实质性要求不允许负偏离。