

# 公 开 招 标 文 件

项目名称：井冈山市红星城商业街区经营权招租项目

项目编号：JXZX-2025-JA31

招标单位：井冈山市红欣房地产开发有限公司（章）

江西省朝旭企业管理咨询有限公司

二〇二五年七月

## 目 录

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| 第一章 招租公告 .....                    | 3  |
| 第二章 投标人须知 .....                   | 5  |
| 第三章 合同（范本） .....                  | 17 |
| 第四章 项目需求 .....                    | 23 |
| 第五章 评审标准 .....                    | 26 |
| 第六章 投标文件格式 .....                  | 30 |
| 1、投标书* .....                      | 31 |
| 2、投标报价一览表 .....                   | 32 |
| 3、项目需求响应承诺函 .....                 | 33 |
| 4、法定代表人身份证明书及法定代表人授权书 .....       | 34 |
| 4.1 法定代表人身份证明书 .....              | 34 |
| 4.2 法定代表人授权书（格式） .....            | 35 |
| 5、投标人的资格声明* .....                 | 36 |
| 6、投标资格证明文件 .....                  | 37 |
| 6-1 具有独立承担民事责任的能力 .....           | 38 |
| 6-2 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度 .....     | 39 |
| 6-3 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力 .....     | 40 |
| 6-4 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录 .....     | 41 |
| 6-5 参加招标活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录 ... | 42 |
| 7、其它材料 .....                      | 43 |
| 8、代理服务费支付承诺函 .....                | 46 |



## 第一章 招租公告

### 项目概况

井冈山市红星城商业街区经营权招租项目的潜在投标人可在江西省招标投标网获取本项目的招标文件，并于 2025 年 07 月 25 日 10:00（北京时间）前提交投标文件。

### 一、项目基本情况

项目名称：井冈山市红星城商业街区经营权招租项目

项目编号：JXZX-2025-JA31

招标方式：公开招标

起租价：1500000.00 元/年

| 招标内容     | 技术及要求     | 数量 | 单位 | 评分方法  |
|----------|-----------|----|----|-------|
| 商业街区招商运营 | 详见招标文件第四章 | 1  | 项  | 综合评分法 |

租赁期限：自合同签订之日起计 10 年（其中装修免租 6 个月），具体以合同签订载明日期为准，如遇政策调整，另行签订补充合同。

### 二、申请人的资格要求

- 具有独立承担民事责任的能力，注册资本须 $\geq 1000$  万元。
- 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度。
- 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。
- 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。
- 参加招标活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。
- 法律、行政法规规定的其他条件。
- 投标人未被“信用中国”网站列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的（处罚期限尚未届满的）。
- 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的招标活动。
- 具备 3 年以上大型商业街区或购物中心整体运营经验，需提供 2 个成功案例证明。
- 拥有丰富品牌资源及招商能力，承诺引入知名连锁品牌 $\geq 5$  家、井冈山市首店 $\geq 3$  家。

### 三、获取招标文件

获取时间：2025 年 07 月 02 日 0:00 至 2025 年 07 月 24 日 0:00（北京时间，法定节假日除外）。

方式：网上获取



售价：0.00 元

#### 四、投标文件提交

截止时间：2025 年 07 月 25 日 10:00（北京时间）

地点：江西省朝旭企业管理咨询有限公司开标厅

#### 五、开启

时间：2025 年 07 月 25 日 10:00（北京时间）

地点：江西省朝旭企业管理咨询有限公司开标厅

#### 六、公告期限

自本公告发布之日起 5 个工作日。

#### 七、其他补充事宜

##### 1、投标文件制作的要求

正本壹份，副本肆份（副本可以是正本的复印件），并且提供一份存有电子投标文件（加盖公章 PDF 版本）的 U 盘（不退回）。

**【注：投标文件应采用 A4 幅面纸张打印装订成册，应编制封面、目录、页码、副本可以用正本的完整复印件】**，并用密封袋将投标文件密封，封口处有投标人全权代表的签字或响应单位公章，封面上注明招标项目名称、项目编号、投标人名称、地址、电话、联系人，**请各投标人在 2025 年 07 月 25 日 10:00 前将纸质投标文件递交至招标代理机构处。**

##### 2. 本次投标保证金

**本次项目投标保证金为：人民币伍万元整（¥50000.00 元）。**

#### 八、凡对本次招标提出询问，请按以下方式联系。

##### 1、招标人信息

招标单位：井冈山市红欣房地产开发有限公司

招标单位地址：江西省吉安市井冈山市新城区城控大厦三楼

招标单位联系人及联系电话：王先生 18779932096

##### 2、招标代理机构信息

招标代理机构：江西省朝旭企业管理咨询有限公司

招标代理机构地址：吉安市吉州区井冈山大道 201 号三楼

招标代理机构联系人及联系电话：杨女士 0796-8831066

##### 3、项目联系方式

项目联系人：杨女士

电 话：0796-8831066

电子邮箱：jxzxqy2019@163.com

联系电话：0796-8831066



## 第二章 投标人须知

### 一、投标人须知前附页表

| 序号     | 节点名称      | 内 容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |         |       |          |       |       |       |         |       |       |       |       |       |         |       |        |       |        |       |        |        |        |
|--------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|---------|-------|----------|-------|-------|-------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|--------|--------|
| 1      | 本项目招标相关内容 | <p>项目名称：井冈山市红星城商业街区经营权招租项目</p> <p>项目编号：JXZX-2025-JA31</p> <p>履行地点要求：招标人指定地点。</p> <p>起租价：1500000.00 元/年</p> <p>例如：</p> <table><tr><th>年份</th><th>年租金（万元）</th></tr><tr><td>第 1 年</td><td>75（半年实收）</td></tr><tr><td>第 2 年</td><td>154.5</td></tr><tr><td>第 3 年</td><td>159.135</td></tr><tr><td>第 4 年</td><td>163.9</td></tr><tr><td>第 5 年</td><td>168.8</td></tr><tr><td>第 6 年</td><td>173.864</td></tr><tr><td>第 7 年</td><td>179.08</td></tr><tr><td>第 8 年</td><td>184.45</td></tr><tr><td>第 9 年</td><td>189.98</td></tr><tr><td>第 10 年</td><td>195.68</td></tr></table> <p>累计总额：1644.389 万元（含免租期）。</p> <p>涨租规则及总租金：保底租金按中标价从第二年开始，每年在前一年基础上递增 3%。</p> <p>租赁期限：自合同签订之日起计 10 年（其中装修免租 6 个月），具体以合同签订载明日期为准，如遇政策调整，另行签订补充合同。</p> | 年份 | 年租金（万元） | 第 1 年 | 75（半年实收） | 第 2 年 | 154.5 | 第 3 年 | 159.135 | 第 4 年 | 163.9 | 第 5 年 | 168.8 | 第 6 年 | 173.864 | 第 7 年 | 179.08 | 第 8 年 | 184.45 | 第 9 年 | 189.98 | 第 10 年 | 195.68 |
| 年份     | 年租金（万元）   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |         |       |          |       |       |       |         |       |       |       |       |       |         |       |        |       |        |       |        |        |        |
| 第 1 年  | 75（半年实收）  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |         |       |          |       |       |       |         |       |       |       |       |       |         |       |        |       |        |       |        |        |        |
| 第 2 年  | 154.5     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |         |       |          |       |       |       |         |       |       |       |       |       |         |       |        |       |        |       |        |        |        |
| 第 3 年  | 159.135   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |         |       |          |       |       |       |         |       |       |       |       |       |         |       |        |       |        |       |        |        |        |
| 第 4 年  | 163.9     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |         |       |          |       |       |       |         |       |       |       |       |       |         |       |        |       |        |       |        |        |        |
| 第 5 年  | 168.8     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |         |       |          |       |       |       |         |       |       |       |       |       |         |       |        |       |        |       |        |        |        |
| 第 6 年  | 173.864   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |         |       |          |       |       |       |         |       |       |       |       |       |         |       |        |       |        |       |        |        |        |
| 第 7 年  | 179.08    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |         |       |          |       |       |       |         |       |       |       |       |       |         |       |        |       |        |       |        |        |        |
| 第 8 年  | 184.45    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |         |       |          |       |       |       |         |       |       |       |       |       |         |       |        |       |        |       |        |        |        |
| 第 9 年  | 189.98    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |         |       |          |       |       |       |         |       |       |       |       |       |         |       |        |       |        |       |        |        |        |
| 第 10 年 | 195.68    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |    |         |       |          |       |       |       |         |       |       |       |       |       |         |       |        |       |        |       |        |        |        |
| 2      | 履约保证金     | <p>履约保证金金额：壹佰伍拾万元整（¥1500000.00 元）。</p> <p>本项目履约保证金应当以现金转账的形式提交。</p> <p>履约保证金缴纳时间：签订合同前。</p> <p>履约保证金的退还：合同期满后，30 日内无息退还。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |         |       |          |       |       |       |         |       |       |       |       |       |         |       |        |       |        |       |        |        |        |



|   |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |         | <p>履约保证金不予退还情形：签订合同后，如中标人不按双方签订的合同规定履约，则不予退还全部履约保证金，履约保证金不足以赔偿损失的，按实际损失赔偿。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 3 | 投标人资格条件 | <p>1、投标人资格要求：</p> <p>1. 具有独立承担民事责任的能力，注册资本须<math>\geq 1000</math> 万元【提供法人或者其他组织的有效营业执照等证明文件或自然人的身份证原件扫描件或复印件加盖投标人公章】；</p> <p>释义：投标人是企业（包括合伙企业）的，应提供其在工商部门注册的有效“企业法人营业执照”或“营业执照”；投标人是事业单位的，应提供其有效的“事业单位法人证书”；投标人是非企业专业服务机构的，应提供其有效的执业许可证；投标人是个体工商户的，应提供其有效的“个体工商户营业执照”；投标人是自然人的，应提供其有效的自然人身份证明。</p> <p>2. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度【提供以下三项中任意一项即可：①开标前三年内任意一年度由会计师事务所出具的财务审计报告的原扫描件或复印件加盖投标人公章；②开标前六个月内任意一个月的财务报表的原扫描件或复印件加盖投标人公章；③开标前六个月内任意一个月投标人基本开户银行出具资信证明的原扫描件或复印件加盖投标人公章】；</p> <p>3. 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力【提供声明函原件或复印件加盖投标人公章】；</p> <p>4. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录【提供以下二项中任意一项即可：①提供开标前六个月内任意一个月的依法缴纳税收及社会保障资金的相关证明原扫描件或复印件加盖投标人公章；②免税企业需提供免税证明】；</p> <p>5. 参加招标活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录【提供声明函原件或复印件加盖投标人公章】；</p> <p>6. 法律、行政法规规定的其他条件【告知项】；</p> <p>7. 投标人未被“信用中国”网站列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的（处罚期限尚未届满的）【告知项】；</p> <p>8. 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的招标活动【告知项】；</p> |



|   |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                      | <p>9. 具备 3 年以上大型商业街区或购物中心整体运营经验，需提供 2 个成功案例证明【提供合同原件扫描件加盖投标人公章】；</p> <p>10. 拥有丰富品牌资源及招商能力，承诺引入知名连锁品牌<math>\geq 5</math>家、井冈山市首店<math>\geq 3</math>家【需提交品牌意向清单加盖投标人公章】。</p>                                                                                                                                                     |
| 4 | 现场查验材料               | <p>1、投标人营业执照（或事业单位法人证书或个体工商户营业执照或自然人身份证明）原件或复印件加盖投标人公章；</p> <p>2、法人代表授权委托书及身份证明（如企业法人参加投标，提供法定代表人身份证明）原件。</p>                                                                                                                                                                                                                  |
| 5 | 投标保证金                | <p><b>投标保证金：本项目投标保证金人民币伍万元整（¥50000.00 元）。</b></p> <p>开户名：江西省朝旭企业管理咨询有限公司</p> <p>开户行：九江银行吉安分公司吉安阳明小微支行</p> <p>账 号：757159200000009563</p> <p><b>到账时间：2025 年 07 月 24 日 17:30 前请务必备注项目名称和汇款用途，投标单位应自行考虑其投标保证金出账时间，如未在规定的时间之前到达指定账户，则投标人的投标资格无效。</b></p> <p>投标保证金可以以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。投标人未按照招标文件要求提交投标保证金的，投标无效。</p> |
| 6 | 标的所属类型               | 服务类。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 7 | 现场勘查                 | <p>本项目不组织现场勘查，如有需要可自行踏勘，如需帮助，可向招标人提出。</p> <p>投标人踏勘现场发生的费用自理。</p> <p>投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。</p>                                                                                                                                                                                                                            |
| 8 | 质疑与澄清、变更发布形式、时间及领取地点 | <p>投标人认为招标文件、招标过程、成交或者中标结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日（报名之日起计）起 7 个工作日内，以书面形式向招标人、招标代理机构提出质疑。投标人应在法定质疑期内一次性提出针对同一招标程序环节的质疑。</p> <p>形式：电话或书面（含邮件）</p> <p>截止时间：法律法规规定时间</p> <p>书面递交地点：江西省朝旭企业管理咨询有限公司</p>                                                                                                                      |





|                                                                                 |         |                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                 |         | 形式：网上公布<br>截止时间：法律法规规定时间                                                                                                                                                                                                                           |
| 9                                                                               | 投标有效期   | 投标截止之日起计 90 日。                                                                                                                                                                                                                                     |
| 10                                                                              | 投标文件份数  | 正本壹份，副本肆份（副本可以是正本的复印件），并且提供一份存有电子投标文件（加盖公章 PDF 版本）的 U 盘（不退回）。<br><b>【注：投标文件应采用 A4 幅面纸张打印装订成册，应编制封面、目录、页码、副本可以用正本的完整复印件】</b> ，并用密封袋将投标文件密封，封口处有投标人全权代表的签字或响应单位公章，封面上注明招标项目名称、项目编号、投标人名称、地址、电话、联系人，请各投标人在 2025 年 07 月 25 日 10:00 前将纸质投标文件递交至招标代理机构处。 |
| 11                                                                              | 开标时间及地点 | 开标时间：2025 年 07 月 25 日 10:00<br>地点：江西省朝旭企业管理咨询有限公司开标厅。                                                                                                                                                                                              |
| 12                                                                              | 中标公示地点  | 井冈山城控集团公众号、江西省招标投标网、中国招标投标公共服务平台。                                                                                                                                                                                                                  |
| 13                                                                              | 代理服务费   | 1. 中标人按江西省招投标协会文件（赣招协字（2021）07 号）文的 60% 向招标代理机构支付代理服务费<br>2. 代理服务费于中标人在领取《中标通知书》时一次性支付。                                                                                                                                                            |
| 注：本表如与招标文件其他内容不一致，以本表为准。 <b>【投标文件中的资料必须为清晰件，如因清晰度而影响评审，因此造成的一切后果由投标人自行承担】</b> 。 |         |                                                                                                                                                                                                                                                    |

## 二、总则

### 1、招标方式及定义

本次招标采用**公开招标**方式，本招标文件仅适用于公开招标公告中所述项目。

招标人指本项目的需求方**井冈山市红欣房地产开发有限公司**（以下简称招标人）。

招标代理机构指负责组织本次公开招标的**江西省朝旭企业管理咨询有限公司**（以下简称招标代理机构）。

### 2、合格的投标人

1) 详见“投标人须知前附表”。

### 3、适用法律

本次公开招标及由此产生的合同受中华人民共和国有关的法律法规制约和保护。

### 4、招标费用

1) 投标人应自行承担所有与参加招标有关的费用，无论招标过程中的做法和结果如何，





招标代理机构或招标人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

2) 无论本次公开招标结果如何, 投标人应自行承担其编制与递交投标文件所涉及的一切费用。

### 5、招标文件的约束力

投标人下载招标文件并决定参加投标, 即被认为接受了本招标文件的规定和约束, 并且视为自公开招标公告期限届满之日起已经知道或应当知道自身权益是否受到了损害。

## 三、招标文件

### 6、招标文件构成

6.1 招标文件由以下部分组成:

第一章 招租公告

第二章 投标人须知

第三章 合同(范本)

第四章 招租内容

第五章 评审标准

第六章 投标文件格式

请仔细检查招标文件是否齐全, 如有缺漏请立即与招标代理机构联系解决。

### 6.2 招标文件的澄清及修改

1) 投标截止时间十五日前, 招标人及招标代理机构可对已发出的招标文件进行必要的澄清或修改, 该澄清或修改的内容为招标文件的组成部分, 澄清或修改的内容将在井冈山城控集团公众号、江西省招标投标网、中国招标投标公共服务平台上发布更正公告及上传经招标人确认的澄清文件。

2) 任何对招标文件内容有疑问的投标人, 均应以书面形式提交《问询函》至招标代理机构, 其他方式无效。招标代理机构将及时给予答复。投标人在规定的时间内未对招标文件提出澄清要求, 招标代理机构将视其为同意。

3) 招标代理机构可以视招标项目的具体情况, 统一组织投标人召开招标前答疑会, 但不单独或分别组织只有一个投标人参加的答疑会。

4) 投标人认为招标文件、招标过程、中标或者成交结果使自己的权益受到损害的, 可以在知道或者应知其权益受到损害之日起7个工作日内, 以书面形式向招标人、招标代理机构提出质疑。投标人应在法定质疑期内一次性提出针对同一招标程序环节的质疑。

5) 为使投标人在编写投标文件时有充分时间把澄清文件的内容考虑进去, 招标代理机构可以酌情延长投标截止日期。



6) 更正函以网上公告的形式通知所有报名招标文件的投标人。

## 四、投标文件

### 7、投标文件的递交及编制

7.1 投标文件内容以投标文件正本为准。

7.2 投标人应当按照招标文件的要求编制投标文件，并对其提交的投标文件的真实性、合法性承担法律责任。

### 7.3 投标文件的语言及度量衡单位

1) 投标人提交的投标文件以及投标人与招标代理机构就有关招标的所有来往通知、函件和文件均应使用简体中文。

2) 除技术性能另有规定外，投标文件所使用的度量衡单位，均须采用国家法定计量单位。

### 7.4 投标文件构成

1) 详见本招标文件中投标文件格式。

2) 投标人应将投标文件按顺序装订成册，并编制投标文件资料目录。

### 7.5 投标文件编制的注意事项

1) 投标人应认真、仔细阅读招标文件中所有的事项、格式、条件、条款和规范等要求。

2) 投标文件必须按招标文件规定序号或顺序编制，按规定格式填写投标文件，并可按同样格式扩展。

3) 除非有特殊要求，招标文件不单独提供招标货物使用地的自然环境、气候条件、公用设施等情况，投标人被视为熟悉上述与履行合同有关的一切情况。

4) 投标文件及往来函件均须用中文书写。

5) 投标文件中所使用的计量单位，除招标文件中有特殊要求外，应采用国家法定计量单位。

6) 投标人应按照招标文件的要求，规范、明确、准时地提交投标文件。如果没有按照招标文件的要求提交全部资料并保证所提供全部资料的真实性，或没有对招标文件作出实质性响应，其风险应由投标人自行承担。根据有关条款规定，其投标有可能被拒绝。

### 7.6 投标报价

1) 投标人的报价不得低于租赁底价，凡投标人的报价低于租赁底价的，按其投标被否决处理。

### 7.7 证明投标人合格资格的文件

1) 投标人应提供证明其符合资格要求的证明文件（详见本招标文件第六章投标文件格



式附件中：资格证明文件），该证明文件作为投标文件的一部分。

### 7.8 投标有效期

- 1) 投标有效期为投标截止之日起计 90 日。投标有效期不足的投标将被视为未实质性响应招标作无效投标处理。
- 2) 在原定投标有效期满之前，如果出现特殊情况，招标代理机构可以书面形式提出延长投标有效期的要求。投标人以书面形式予以答复，投标人可以拒绝这种要求。同意延长投标有效期的投标人不允许修改其投标文件的实质性内容，且需要相应地延长投标保证金的有效期。

### 7.9 投标文件的签署

- 1) 依招标文件要求投标文件由投标人法定代表人亲自签署或经其正式授权并对投标人有合同约束力的人签字并加盖法人单位公章。如为被授权人签字的，被授权人须将“授权证书”附在投标文件内，法定代表人授权书则必须有法定代表人的印、签。
- 2) 除投标人对错处做必要修改外，投标文件不得行间插字、涂改或增删，如有修改错漏处，必须由投标人法定代表人（或授权人）签字和盖章。

### 7.10 投标截止时间

- 1) 投标文件必须在投标截止时间前送达指定地点，否则视为无效投标。招标代理机构将拒绝在规定的投标截止时间后递交任何投标文件。
- 2) 招标代理机构可按规定以更正公告的方式在（井冈山城控集团公众号、江西省招标投标网、中国招标投标公共服务平台上发布），酌情延长递交投标文件的截止日期。在上述情况下，招标代理机构和投标人在投标截止期方面的全部权利、责任和义务，将适用于延长后的投标截止期。

## 五、开标

### 8、开标

- 8.1 招标代理机构将在“招租公告”及“投标人须知前附页表”规定的时间和地点组织招标开标活动，开标时邀请所有投标人代表参加。参加开标的代表应签名以证明其出席。
- 8.2 在招标人委托的监督人员监督下，按规定的程序进行开标、唱标。
- 8.3 招标代理机构将做开标记录，记录的内容应包括按规定在开标时宣读的全部内容。
- 8.4 如在开标时出现无法保证招标活动正常进行的情况。  
出现上述情况，当日（工作时间内）可排除的，招标恢复进行；如当日无法排除的，招标活动终止，重新组织招标活动。
- 8.5 招标开标活动结束后，招标人或者招标代理机构应当依法对投标人的资格进行审查。



合格投标人不足 3 家的，不得评标。

## 六、评标原则、评标程序及评标方法

### 9、评标原则

- 1) 在招标人委托的监督人员监督下通过随机方式从专家库中随机抽取评标专家或者委派招标人代表，依法组建评标小组。
- 2) 以招标文件、投标文件及相关的法律法规为评审依据，评标委员会判断投标文件的响应性仅基于投标文件本身而不靠外部证据，但投标有不真实不正确的内容时除外。
- 3) 在投标文件的审查、澄清、评价和比较以及授予合同的过程中，投标人对招标代理机构、招标人或评标委员会成员施加影响的任何行为，一经发现都将导致取消其投标资格。
- 4) 评标委员会成员和有关工作人员不得透露对投标文件的评审、比较和中标候选人的推荐情况以及与评标有关的其他情况。

### 10、评标程序

10.1 评标专家在评标前，由招标代理机构宣布评标纪律和评标原则，并请各评标专家遵照执行。评标专家签署《评标专家承诺书》后，推选评标组长。

#### 10.2 投标文件的初审：

符合性检查。依据招标文件的规定，从投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度、有无计算错误进行审查，以确定是否对招标文件的实质性要求做出响应。

10.3 投标人不得通过修正或撤销不合要求的偏离或保留从而使投标成为实质上响应的投标。

10.4 对不同语种投标文件的解释发生异议时，以中文文本为准。

#### 10.5 本次招标活动中，出现下列情况之一的，应予以废标：

- 1) 符合专业条件的投标人或者对招标文件作实质响应的投标人不足三家的；
- 2) 出现影响招标公正的违法、违规行为的；
- 3) 因重大变故，招标任务取消的。

#### 10.6 投标文件属下列情况之一的，应当在符合性检查时按照无效投标处理：

- 1) 不具备招标文件中规定的资格要求的；
- 2) 报价不得低于招租底价的；
- 3) 投标文件含有招标人不能接受的附加条件的；
- 4) 因投标人原因导致投标文件无法正常打开的；
- 5) 法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。



10.7 投标文件的澄清：为有助于投标文件的审查、评价和比较，对投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会可以书面形式（应当由评标专家签字）要求投标人作出必要的澄清、说明或者纠正。投标人的澄清、说明或者纠正应当采用书面形式，由其授权的代表签字，并不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

10.8 比较与评价：按招标文件中规定的评标方法和标准，对资格性检查和符合性检查合格的投标文件进行技术和商务评估，综合比较与评价。

10.9 推荐中标候选人：评标委员会推荐中标候选人排序。采用百分制综合打分，按评审后得分由高到低确定排名顺序及中标人。得分相同的，按投标报价由高到低顺序排列；得分且投标报价相同的，按技术指标优劣顺序排列。

10.10 编写评标报告：评标委员会根据全体评标委员会成员签字的原始评标记录和评标结果编写评标报告。评标报告应当包括以下内容：

- 1) 招标公告刊登的媒体名称、开标日期和地点；
- 2) 投标人名单和评标委员会成员名单；
- 3) 评标方法和标准；
- 4) 开标记录和评标情况及说明，包括无效投标人名单及原因；
- 5) 评标结果，确定的中标候选人名单或者经招标人委托直接确定的中标人；
- 6) 其他需要说明的情况，包括评标过程中投标人根据评标委员会要求进行的澄清、说明或者补正，评标委员会成员的更换等。

## 11、评标方法

11.1 评标委员会将按照规定，仅对确定为实质性响应文件要求的投标文件进行评价和比较。

11.2 评标方法：综合评分法。

在投标人的投标文件最大限度地满足招标文件实质性要求的前提下，评标委员会根据综合评分法原则进行评分。评分标准详见“第五章 评审标准”。

11.3 评分说明：

- 1) 计分方法采用四舍五入法，保留小数点后两位数。
- 2) 评标委员会根据招标文件分别对投标人的投标文件中技术及商务响应情况进行评审和综合评估并评分；评标委员会成员评审时不得协商，应独立完成。

11.4 经评标委员会综合评分计算（总分=价格分+技术分+商务分），按综合评分的高低，由高到低确定排名顺序及推荐综合评议分数最高的投标人为预中标人；综合评议得分相





同的，按投标报价由高到低顺序排列，推荐排名在前的投标人为预中标人；综合得分且投标报价相同的，按技术指标优劣顺序排列（技术标得分高者优先）。

## 七、授予合同

### 12、确定中标人

12.1 原则上把合同授予投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为排名第一的中标人，本项目授权评标委员会确定排序第一为预中标单位。

12.2 招标人对所有投标人所提供的资质及相关文件有权进行查询。

### 13、中标结果公告

13.1 招标代理机构根据招标人确定的中标人，将在井冈山城控集团公众号、江西省招标投标网、中国招标投标公共服务平台上进行中标结果公告，公告期限为1个工作日。

13.2 中标通知书发出后，招标代理机构将告知未通过资格审查的投标人其原因和未中标人其评审得分与排序。

### 14、中标通知书

14.1 中标通知书发出后，招标人改变中标结果，中标人放弃中标的，应承担相应的法律责任。

## 八、质疑与投诉

### 15、质疑

15.1 投标人对招标文件提出质疑的，应当自依法获取招标文件或者招标文件公告期限届满之日起7个工作日内，以书面形式一次性向招标人或招标代理机构提出质疑；投标人对招标过程提出质疑的，应当自各招标程序环节结束之日起7个工作日内，以书面形式就同一招标程序环节一次性向招标人或招标代理机构提出质疑；投标人对中标结果提出质疑的，应当以书面形式一次性向招标人或招标代理机构提出质疑。逾期提出或在法定期限内针对同一招标程序环节超过一次提出的质疑，不予受理。

15.2 投标人提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容：

- 1) 投标人的姓名或者名称、地址、邮编、电子邮箱联系人及联系电话；
- 2) 质疑项目的名称、编号；
- 3) 具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；
- 4) 事实依据；
- 5) 必要的法律依据；
- 6) 质疑人参加了本次招标活动的证明材料（如报名回执、营业执照等）；



#### 7) 提出质疑的日期

质疑函必须由法定代表人签署本人姓名并加盖单位公章。若质疑函由参加招标项目的授权代表签署本人姓名的，应当同时提供法定代表人允许其办理质疑事项的授权委托书。投标人为自然人的，质疑函应当由本人签字；投标人为法人或者其他组织的，质疑函应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章；

8) 质疑函格式请按中国政府采购网质疑函模板填写。

#### 15.3 质疑人提出质疑应当符合下列条件：

- 1) 提出质疑的投标人应当是已参与所质疑项目招标活动的投标人；
- 2) 质疑书内容符合招标文件第 16.2 条规定；
- 3) 在质疑有效期内提出的质疑；
- 4) 针对同一招标程序环节一次性提出的；
- 5) 法律法规规定的其他条件。

#### 16.4 招标代理机构接受询问、质疑联系方式：

- 1) 联系人：杨女士
- 2) 联系电话：0796-8831066
- 3) 电子邮箱：jxzxqy2019@163.com
- 3) 联系地址：吉安市吉州区井冈山大道 201 号三楼

15.5 质疑函原件可采取当面递交或邮寄、快递的方式送达招标人或招标代理机构。以邮寄、快递方式递交的，质疑提起日期应当以邮寄件上的戳记日期、邮政快递件上的戳记日期或非邮政快递件上的签注之日起计算，受理日期则以招标人或招标代理机构收到质疑函原件之日起算。以邮寄、快递方式递交质疑函的，质疑人需在邮寄或快递发出之日起两个工作日内电话告知收件单位，并提供邮寄件、快递件的有效查询方式。

15.6 招标人或招标代理机构根据投标人提供的质疑函进行符合性检查，对不满足上述条件的质疑函招标人或招标代理机构将向投标人发出补正通知书，要求投标人在法定期限内进行补正材料，投标人未按照补正期限进行补正或者补正后仍不符合规定的，不予受理。对符合条件的质疑函招标代理机构将发出受理通知书。

15.7 招标人或招标代理机构应当在收到投标人的书面质疑后 7 个工作日内作出答复。并以书面形式通知质疑投标人和其他有关投标人，但答复的内容不涉及商业秘密。招标代理机构只能就招标人委托授权范围内的事项对投标人向其提出的询问或质疑作出答复。

## 16、投诉





16.1 质疑投标人对招标人或招标代理机构的答复不满意，或者招标人或招标代理机构未在规定的时间内作出答复的，可以在答复期满后十五个工作日内投诉。投标人投诉的事项不得超出已质疑事项的范围。

## 九、 其他事项

### 17、招标代理服务费

17.1 在招标代理机构发出中标通知书时，中标人应按“投标人须知前附表”规定向江西省朝旭企业管理咨询有限公司一次性付清招标代理服务费。

18、解释权：本招标文件的解释权属于招标人和招标代理机构。

19、未尽事宜：按有关法律法规的规定执行。



### 第三章 合同（范本）

## 井冈山市红星城商业街区经营权招租项目合同

甲方：

乙方：

合同签订地：



## 井冈山市红星城商业街区经营权招租项目合同

招标人（下称甲方）：

统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：

投标人（下称乙方）：

统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律，法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿、诚信之基础上，甲方出租给乙方经营使用的相关事宜，经充分协商签订本合同，以供双方共同遵守执行。

### 第一条、租赁物概况

1.1 租赁物坐落于 ，建筑结构： ，租赁物总建筑面积约 m<sup>2</sup>，乙方不得以面积误差为由拒绝接收租赁物，亦不得以面积误差为由要求甲方调整租金标准，及追究甲方责任。详见附件一租赁物平面图或房产证（如有）。

1.2 甲方按租赁物的现状进行出租和移交，乙方不得以租赁物遗留的建筑垃圾、附属物及门窗损坏、缺失等为由拒绝接收租赁物或追究甲方责任。

### 第二条 租赁用途、期限

2.1 租赁用途为 。未经甲方同意，乙方不得擅自改变租赁用途。

2.2 租赁期限自 （共 年）。

### 第三条 租金、履约保证金

3.1 经公开竞价，第一年租金为 元，保底租金按中标价从第二年开始，每年在前一年基础上递增 3%。

年租金详见下表：

| 租期  | 年租金（元） | 备注 |
|-----|--------|----|
| 第一年 |        |    |



|     |  |  |
|-----|--|--|
| 第二年 |  |  |
| 第三年 |  |  |
| 第四年 |  |  |
| 第五年 |  |  |
| ... |  |  |
| 第十年 |  |  |

3.2 乙方在签订本合同前一次性向甲方缴纳合同履约保证金(人民币大写) (小写 ), 本合同履约保证金不得转为租金。

3.3 合同履约保证金在租赁期满或提前终止本合同后(至少提前3个月书面申请),如乙方无违约事项,缴清租赁期间应付费用(包括但不限于水电费、卫生费、网络通讯费、税费、物业费等),并将属于乙方可移动设备及物件搬空,双方做现场交接后,甲方在30日内将合同履约保证金无息返还给乙方。

3.4 **租金支付方式:**实行先交租金后使用。中标人应按时足额向招标人交纳房屋租金,在按时足额交纳租金后,中标人享有租赁期限内对该租赁物的租赁使用权。自合同签订之日起7日内,中标人须向招标人一次性交纳两年房屋租金,第二年不需交纳租金,第三年后再上一年度到期前15日内交纳下一年度租金,后续租金交纳方式以此类推。投标人逾期7日未交纳房屋租金的,视为投标人单方终止合同,招标人有权收回房屋包括房屋内的全部物品。

3.5 乙方应按本合同约定时间向甲方指定银行账号支付相关费用,甲方指定银行账号如下:

户名:

账号:

开户银行:

#### 第四条 费用承担

4.1 涉及租赁物的电话、宽带、有线电视、水电、燃气、二次供水、物业管理费、垃圾清运费、电梯设备维保、税费等相关费用,均由乙方自行承担。

4.2 如发生本合同未列出项目,但与租赁物使用有关的费用也由乙方承担。

#### 第五条 装修

5.1 乙方应事先将确定的装修方案报甲方审核备案,经取得甲方或政府有关部门许可(如有法律要求)后方可进行装修,装修期间产生的相关费用和责任均由乙方自行承担。

5.2 乙方的装修作业不得影响租赁物的外立面以及整体建筑的框架结构,亦不得影响其安全性。否则,由此造成的相关损失和责任均由乙方自行承担。

5.3 装修作业应封闭进行,乙方应在租赁物门口或者四周设立围挡,并保证围挡的安全和美



观。围挡的安装、维护、拆除，以及施工过程中造成的人身安全事故和财产损失均由乙方自行承担。

## 第六条 甲方权利与义务

6.1 甲方有权按照本合同约定时间向乙方催收租金及相关费用。

6.2 甲方有权对乙方的使用行为进行监督管理，若乙方存在使用不当的行为，甲方有权要求乙方限期整改。

6.3 乙方是租赁物的实际管理人，甲方不承担乙方在租赁物内发生的一切安全事故的责任。

6.5 甲方不承担因乙方对租赁物进行装修拆改，或因不可抗力的原因导致毁损租赁物和造成乙方财产、人身安全等损失的责任。

6.6 租赁期满或本合同解除、终止，以及乙方擅自占用租赁物期间，甲方不承担乙方的一切纠纷和安全事故责任。

## 第七条 乙方权利与义务

7.1 乙方应按本合同约定足额支付租金及相关费用，并自觉遵守城市管理相关规定，依法依规进行经营。

7.2 乙方已确认租赁物设施的安全性，乙方在使用租赁物的过程中应当注意安全，承担在租赁物内发生的一切事故责任，如因乙方对租赁物的使用、管理、维护不当，导致自身或他人财产损失、人身损害等均由乙方自行承担或处理。如还给甲方造成损失的，除按本合同约定支付违约金外，还应赔偿甲方的所有损失。

7.3 乙方不得擅自改变租赁物原有建筑结构和功能，不得擅自移动或拆除室内设施设备。

7.4 乙方应及时、有效地解决因乙方原因发生的信访投诉等事件，如造成甲方被负面报道、行政处罚、被投诉等不良名誉、信誉影响的，按乙方违约处理。

7.5 乙方应配合做好全国文明城市、卫生城市、安全生产大检查工作，并落实门前四包工作，承担相关费用和责任。

7.6 乙方不得擅自将租赁物出卖、抵押、转租、分租或以其他方式给第三方。如乙方为丰富周边生活设施，满足多元化业态需求，确需对租赁物进行转租、分租的，应事先征得甲方书面同意，待甲方同意后方可将租赁物转租、分租给第三人，但乙方不能在转租、分租上哄抬租金。转租、分租过程中乙方与次承租人产生的经济纠纷和法律纠纷均由乙方自行承担解决。

7.8 乙方须按规划用途使用且须符合环保要求及法律法规允许的商业经营业态；不得存放危险、易燃、易爆及其它国家规定的违禁物品；不得从事非法活动，不得经营重污染、重噪音及危险品等相关行业。乙方在承租期间内不得转租。



## 第八条 违约责任

- 8.1 本合同生效后，乙方不得违约。如乙方违约或未履行其应尽义务责任的，或给甲方造成了损失的，均视为违约，甲方有权单方面解除本合同并没收合同履约保证金。且乙方除应按本合同约定支付甲方违约金外，还应赔偿因此给甲方造成的全部损失（包括但不限于甲方支付第三人的赔偿款、补偿款、罚款、违约金或其他款项等损失）及甲方为向乙方主张权利所支付的诉讼费、律师费、差旅费、保全费、保全担保费、评估鉴定费等全部费用。
- 8.2 若乙方拖欠租金或相关费用达 30 日的，甲方有权单方面解除本合同，没收乙方缴纳的合同履约保证金，并按欠缴金额以每日 5%向甲方支付违约金。

## 第九条、合同终止

- 9.1 若乙方未按期达成开业率目标或严重偏离业态规划，甲方有权终止合同并扣除履约保证金；
- 9.2 提前终止需赔偿损失，并扣除履约保证金；
- 9.3 合同期满后装修资产无偿移交。
- 9.4 乙方如需提前解除合同，须至少提前 3 个月通知甲方。合同解除时，甲方有权扣除履约保证金用于补偿因提前解除合同给甲方造成的实际经济损失。租赁期满后若乙方不再续约，须在合同期满前 3 个月通知甲方，并按甲方的要求办理交接手续，且在约定时间内结清所有经营所产生的水电等公共支出费用后无偿搬离，在乙方搬离时，不得损坏主体结构及原有配套设施设备等。
- 9.5 因政府、上级部门行为或政策要求甲方需要中途解除合同，甲方不承担违约责任，退回乙方租赁未履行期间租金（具体以实际情况为准）及履约保证金，但装修费用不做任何赔偿。未安装门的租赁物与租赁物之间的隔墙，由乙方自行安装来隔断，合同到期后，在租赁物内的装修物件，无偿归甲方所有（甲方指定搬离的，应由乙方负责搬离），且装修款不进行赔偿。

## 第十条、其他

根据本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款：补充条款及附件均为合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

## 第十一条、争议的解决方式

在合同的履行过程中如发生争议，双方协商解决。协商不成可诉讼至项目所在地注册所在地人民法院。

## 第十二条、签约时间及合同生效





本合同经双方签字盖章后生效。本合同（及附件）一式两份，其中甲方执壹份，乙方执壹份；本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

甲 方（签章）

乙 方（签章）

联系电话：

联系电话：

\_\_\_\_年 \_\_\_\_月 \_\_\_\_日

\_\_\_\_年 \_\_\_\_月 \_\_\_\_日



## 第四章 项目需求

### 一、招租标的概况

商业街坐落于井冈山市新城区红星街道，东接城西幼儿园，南邻红军大道，西侧为桐木岭大道；总建筑面积约 11379.82 m<sup>2</sup>。共 7 栋建筑，商铺 66 间（商铺单间面积约 54.24 m<sup>2</sup>-303.34 m<sup>2</sup>）。

### 二、标的要求

1. 投标人须按规划用途使用且须符合环保要求及法律法规允许的商业经营业态；不得存放危险、易燃、易爆及其它国家规定的违禁物品；不得从事非法活动，不得经营重污染、重噪音及危险品等相关行业。投标人在承租期间内不得转租。
  2. **禁止经营的项目：**所有商铺门前禁止占道经营、私搭乱建、堆放杂物、摆摊设点。
  3. **业态定位要求：**投标人须将街区打造为“红色文化体验+特色餐饮+品质零售+休闲服务”多元融合的旅游消费目的地，业态比例需满足：餐饮类≤40%，零售类≥30%（含井冈山特色产品专区），文化体验类≥15%，配套服务类≤15%，禁止引入高污染、高噪音或低端批发业态。
  4. 商业街的业态布局必须经招标人审定通过后方可实施，商业街内必须依法依规开展各项商业活动，中标人负责对街区内的安全生产经营负全部法律责任。
  5. 开业要求：
    - 5.1 合同签订后 10 日内提交分阶段开业计划，明确业态布局与品牌落位；
    - 5.2 1 个月内整体开业率≥70%，12 月内≥90%（按可租赁面积计算）。
  6. 运营考核：招标人每年对业态符合度、品牌存活率、客流量、满意度进行综合评估，结果与续约挂钩，但不得超过本次招标年限。
  7. 中标人在自行确定的经营范围内确定自己的经营服务措施和服务方式。所聘员工的劳动或劳务关系以及其他一切事务由中标人负责处理，与招标人无关。
  8. 水费、电费等费用按相关部门要求时间缴纳，所有增容、开户、水表、接线等费用全部由投标人承担，未安装水、电表的商铺，由招标人开具证明，以招标人的名义由投标人办理水、电表的开户安装，费用由中标人自行承担，招标人协助中标人办理。
  9. 租赁期满，中标人必须在合同期满后十日之内将租赁物及租赁物内有关设施完好状况下归还给招标人，其租赁物内所有新增物品和可移动设备应自行搬走，不得用于抵交租金，固定装修部分不得拆除毁坏。若招标人要求恢复装修拆除的门、窗、墙等原有设施，中标人须负责恢复，费用由中标人承担。
  10. 公共部分的装修由招标人负责，其他装修部分由中标人负责。中标人装修施工不得破坏
- 联系电话：0796-8831066



房屋结构。装修时必须使用消防部门认可的阻燃材料。装修完毕后，应及时报告消防部门审查验收。未经消防部门验收不得投入使用。中标人二次装修的消防验收由中标人自行负责，如验收通不过，其产生的后果由中标人自行承担。

11. 排烟、排水等问题由中标人自行解决。

12. 中标人租赁期间产生的一切费用及债务均由中标人自行承担，中标人在不违反法律规定的情况下独立自主经营，自负盈亏。

13. 合同终止：

13.1 若中标人未按期达成开业率目标或严重偏离业态规划，招标人有权终止合同并扣除履约保证金；

13.2 中标人如需提前解除合同，须至少提前 3 个月通知招标人。合同解除时，招标人有权扣除履约保证金用于补偿因提前解除合同给招标人造成的实际经济损失。租赁期满后若中标人不再续约，须在合同期满前 3 个月通知招标人，并按招标人的要求办理交接手续，且在约定时间内结清所有经营所产生的水电等公共支出费用后无偿搬离，在中标人搬离时，不得损坏主体结构及原有配套设施设备等。

13.3 因政策调整或城市建设需要拆迁改造以及不可抗力（自然灾害等）原因招标人需要中途解除合同，招标人不承担违约责任，招标人退回投标人租赁未履行期间租金及履约保证金，但装修费用不做任何赔偿。

14. 中标人在租赁运营期间，按照国家相关法律法规自觉接受市监、税务、卫生、公安、消防、城管等有关部门的监督检查，执行营业场所管理的有关规章制度；服从和接受招标人的监督管理，不得阻扰正常的检查。所产生的一切经济、民事、刑事以及安全责任自行承担，与招标人无关。本次招租所涉及的税赋：按政府相关规定各自负责缴纳。

15. 中标人无权将招标人资产挪作他用，不得用于抵押担保、作价入股等行为。不得私自利用招标人资产的无形或有形资产从事进行抵押贷款等活动，一经发现违法、违规、违约行为，招标人有权单方面取消其服务资格，终止合同，并没收履约保证金及追究法律责任，中标人投入的资产全部无偿归招标人所有。中标人必须承担因违规行为产生的法律责任、经济责任及民事责任，并接受招标人不予退还履约保证金的后果。

16. 因中标人管理不善造成质量问题及其他安全问题，由中标人负责承担全部责任。

17. 履约保证金：

17.1 中标人的履约保证金交纳详见投标人须知前附页表。

17.2 商户的履约保证金交纳，由招标人与中标人共同开设账户，招标人负责监管。

18. 租金支付方式：实行先交租金后使用。中标人应按时足额向招标人交纳房屋租金，在按



时足额交纳租金后，中标人享有租赁期限内对该租赁物的租赁使用权。自合同签订之日起7日内，中标人须向招标人一次性交纳两年房屋租金，第二年不需交纳租金，第三年后再上一年度到期前15日内交纳下一年度租金，后续租金交纳方式以此类推。投标人逾期7日未交纳房屋租金的，视为投标人单方终止合同，招标人有权收回房屋包括房屋内的全部物品。

**19. 商户入驻要求：**所有入驻的商户，必须符合相关法规要求。中标人须将入驻商户相关资料，报招标人备案。

**20. 政策扶持：**中标人在经营过程中，有以下情形的招标人将给予一定的奖励扶持。

20.1 凡代表街区获得县级及以上单位或媒体正面点名的，或者是受表彰的；

20.2 安排研学、举办宣传展览活动、展销会、美食街等各类活动的；

20.3 发布了宣传作品（含视频号、抖音号、小红书、快手、公众号等）；

20.4 街区线下活动每月暖场活动每月完成1场或以上的；

20.5 凡在街区进行宣传推广及活动的；

20.6 引入品牌老店自带流量的；

20.7 经招标人或政策认可的其他情形。

21. 其他未尽事宜，请与招标人联系。



## 第五章 评审标准

### 一、评分方法：

本次招标评审方法为综合评分法。即在最大限度地满足招标文件实质性要求前提下，按照招标文件中规定的各项因素进行综合评审后，以评审总得分由高至低来进行排名，评出中标候选人的评审方法。

评审时，评标小组各成员独立对每个有效投标单位的投标文件进行评价、打分，然后汇总，计算出每个投标单位的得分，并依次排列，由招标人按照相关规定确定预中标单位。

### 二、评分细则

| 评分项目      |        | 评分细则                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 分值  |
|-----------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 价格部分（40分） |        | <p>价格分的计算，即满足招标文件要求且投标价格最高的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按下列公式</p> <p>计算：投标报价得分=（投标报价/评标基准价）*40分</p>                                                                                                                                                                                                                                                                    | 40分 |
| 技术部分（40分） | 基础项    | <p>投标人完全响应招标文件要求的得20分，有一项不满足的视为无效投标。</p> <p><b>评审依据：投标人提供项目需求响应承诺函加盖投标人公章。</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 20分 |
|           | 运营能力方案 | <p>投标人根据本项目需求提供运营能力方案，包括但不限于：团队经验、品牌资源库、历史项目出租率或存活率等；</p> <p>（1）团队经验（6分）</p> <p>详细阐述团队成员专业资质、行业经验及相关成功案例，团队核心成员拥有5年以上文旅/商业运营经验，且主导过3个以上与本项目类似规模及业态的项目，能充分展示团队在项目策划、执行、管理等方面的综合能力，方案中对团队分工明确、职责清晰，与本项目需求高度契合的得6分；</p> <p>简要介绍团队构成及部分成员经验，团队成员有3年以上相关工作经验，参与过类似项目，但未充分说明在本项目中的具体优势，方案对团队协作模式等表述较为简略的得3分；</p> <p>仅罗列团队成员名单，未提供有效经验证明，或团队经验与本项目关联性弱，难以体现团队对项目的运营能力的得1分。</p> | 20分 |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>(2) 品牌资源库 (6 分)</p> <p>提供丰富且高质量的品牌资源库清单,涵盖与井冈山市文化、旅游、商业定位相符的知名品牌,包括品牌合作意向书、合作历史案例等,能清晰展示品牌资源整合能力,资源库中品牌数量不少于 50 家(含 50 家),且 60%以上品牌与本项目业态适配度高,方案中对品牌资源如何导入项目、提升项目竞争力有具体规划的得 6 分。</p> <p>列出一定数量的品牌资源,但缺乏合作证明及详细适配分析,品牌资源库中品牌数量在 20-50 家(含 20 家),对品牌与项目结合的阐述不够深入,未形成系统的资源利用方案的得 3 分。</p> <p>品牌资源库内容简略,仅提及少量品牌名称,无实质性合作内容,品牌与井冈山市项目特点及需求缺乏关联,无法体现资源库对项目运营的支持作用的得 1 分。</p> <p>(3) 历史项目出租率或存活率 (6 分)</p> <p>提供近 3 年不少于 3 个历史项目(含运营期内项目)的详细出租率或存活率数据(需附第三方证明或相关合同文件),项目出租率平均达到 85% 以上或存活率超 90%,且项目类型、规模、业态与井冈山市项目具有较强可比性,方案中对影响出租率或存活率的关键因素进行深入分析,并提出如何将成功经验应用于本项目的具体措施的得 6 分。</p> <p>提供不少于 1 个历史项目(含运营期内项目)出租率或存活率数据,但数据缺乏完整性或证明材料不足,数据未达到上述优秀标准,项目可比性一般,对数据的分析较浅,未充分体现对本项目的借鉴意义的得 3 分。</p> <p>仅简单提及历史项目出租率或存活率,无具体数据及证明,或数据与本项目差异较大,无法为井冈山市项目运营提供有效参考的得 1 分。</p> <p>(4) 综合评价 (2 分)</p> <p>整体方案内容详实、亮点突出,实施可行性高,思路清晰、定位准确,紧密贴合井冈山市地理位置、文化特色和发展现状,</p> |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|





|                |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |
|----------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|                |      | <p>深入结合实际情况和业态分析，提出创新且可落地的运营策略，对项目潜在风险有预判及应对方案的得 2 分。</p> <p>未达到上述加分标准，或方案存在明显逻辑漏洞、内容矛盾等问题本项不得分。</p> <p><b>评审依据：提供运营能力方案加盖投标人公章。</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |
| 商务部分<br>(20 分) | 增值方案 | <p>供应商针对本项目需求提供活动策划执行整体方案，内容包含但不限于：智慧商业、绿色运营、红色文化融合创新方案等；</p> <p>(1) 智慧商业 (6 分)</p> <p>方案深度阐述智慧商业的全流程应用，包括智能客流分析系统、线上线下一体化营销平台、数字化会员管理体系等，明确技术实现路径与数据应用策略，能结合项目实际需求提供具体案例，展示智慧商业对提升运营效率、增强用户体验、增加商业收益的显著成效。方案中智慧商业模块规划完整，功能设计全面，且具有行业前沿性与创新性的得 6 分。</p> <p>提及智慧商业相关概念与部分功能，如智能支付、基础数据分析等，但应用场景单一，缺乏系统性规划与技术支撑细节，案例参考性不足，对项目商业价值提升的阐述不够深入，仅能初步满足项目对智慧商业的基本需求的得 3 分。</p> <p>仅简单罗列智慧商业的部分名词，无具体实施方案与应用场景，未结合项目需求，无法体现智慧商业在活动策划执行中的实际作用与价值的得 1 分。</p> <p>(2) 绿色运营 (6 分)</p> <p>制定完善的绿色运营全周期方案，涵盖活动场地绿色设计、环保材料选用、节能减排措施、废弃物循环利用等内容，提供详细的量化指标与执行计划，引入绿色能源技术应用案例，明确绿色运营对项目可持续发展的推动作用，同时包含绿色运营的监督与评估机制，确保方案有效落地的得 6 分。</p> <p>提出绿色运营的基本理念与部分措施，如减少一次性用品使用、垃圾分类等，但缺乏系统性与量化标准，未充分考虑项目实际情况，环保技术应用较少，对绿色运营的长期规划不足，难以全面实现项目绿色发展目标的得 3 分。</p> | 20 分 |



|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | <p>仅简单提及绿色运营口号，无具体操作方案与执行措施，未体现绿色运营在活动策划执行中的实质性规划，对项目绿色发展无实际促进作用的得 1 分。</p> <p>(3) 红色文化融合创新方案 (6 分)</p> <p>深入挖掘井冈山市红色文化内涵，创新设计多样化的红色文化融合形式，如沉浸式红色主题活动、红色文化创意产品开发、红色文化数字化展示等，方案中红色文化元素贯穿活动全流程，形成独特的项目文化标识，通过具体案例展示红色文化融合创新对提升项目文化影响力、吸引目标客群的显著效果，且具备较强的文化传播性与市场推广性的得 6 分。</p> <p>对红色文化有一定理解，提出部分红色文化融合方式，如红色主题展览、红色故事宣讲等，但形式较为传统，缺乏创新性，红色文化与活动结合不够紧密，未能充分展现红色文化特色，对项目文化价值提升有限的得 3 分。</p> <p>仅简单提及红色文化，未提出具体融合方案与创新形式，红色文化与活动策划执行脱节，无法体现红色文化在项目中的重要作用的得 1 分。</p> <p>(4) 综合评价 (2 分)</p> <p>方案整体内容全面、思路清晰、逻辑严谨，目标明确且具有高度可行性，各模块间衔接紧密、协同性强，充分契合项目需求，同时展现出创新性、前瞻性与独特性，对项目可能面临的风险有详细预判及有效应对策略，具有较强的示范推广价值的得 2 分。</p> <p>未达到上述加分标准，或方案存在严重逻辑错误、内容缺失、与项目需求不符等问题的不得分。</p> <p><b>评审依据：提供增值方案并加盖投标人公章。</b></p> |  |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|



## 第六章 投标文件格式

正、副本

# 投标文件

项目名称：

项目编号：

投标人名称：

投标人地址：

投标人联系人及电话：

年 月 日



## 1、投标书\*

致：江西省朝旭企业管理咨询有限公司

根据贵方“\_\_\_\_\_”（项目编号：\_\_\_\_\_）招标公告，正式授权下述签字人\_\_\_\_\_（姓名）代表投标人\_\_\_\_\_（投标人全称），提交投标文件。据此函，签字人兹宣布同意如下：

- （1）按招标文件要求提供的起租价为\_\_\_\_\_（大写）元人民币。
- （2）我们已详细审核全部招标文件，包括澄清文件（如果有的话），参考资料及有关附件，我们知道必须放弃提出含糊不清或误解的问题的权利。
- （3）我们同意从投标人须知规定的开标日期起遵循本投标文件，并在投标人须知规定的投标有效期之前均具有约束力。
- （4）我们已认真核对了投标文件的全部资料，所有资料均为真实资料。我们对投标文件中全部资料的真实性负责，如被证实我方的投标文件中存在虚假资料的，则视为我方隐瞒真实情况、提供虚假资料，我方愿意接受主管部门作出的行政处罚。
- （5）如果在开标后规定的投标有效期内撤销投标，我们的投标保证金可不被退还。
- （6）同意向贵方提供贵方可能另外要求的与其投标有关的任何证据和资料。
- （7）我们完全理解贵方不一定接受最低报价的投标人为中标人。
- （8）我们根据招标文件的规定，严格履行合同的 responsibility 和义务。
- （9）与本投标有关的信息请寄：

投标人名称：

（公章）

通讯地址：

电 话：

传 真：

日 期：

## 2、投标报价一览表

项目名称：

项目编号：

| 商业街                              |                           |                  |
|----------------------------------|---------------------------|------------------|
| 年度                               | 起租价（保底租金）                 | 投标总价合计<br>（10 年） |
| 第一年                              | 元/年<br>（前 6 个月免租）         | _____元           |
| 第二年                              | 元/年                       |                  |
| 第三年                              | 元/年                       |                  |
| ...                              | 以此类推<br>（投标人自行添加表格至 10 年） |                  |
| 注：保底租金按中标价从第二年开始，每年在前一年基础上递增 3%。 |                           |                  |

投标人名称（盖章）：

法定代表人或被授权人（签字或盖章）：

注：1. 投标人应结合自身条件，充分考虑本项目实际情况以及市场因素、现场环境因素、社会因素等各方面的风险因素，投标报价将被认为已综合考虑可能发生的全部不可预见的风险费用。中标人无权再以估计不足为由提出任何降低租金或索赔等要求。

2. 投标人的报价不得低于起租底价，凡投标人的报价低于起租底价的，按其投标被否决处理。



### 3、项目需求响应承诺函

江西省朝旭企业管理咨询有限公司：

我公司承诺对贵公司招标文件中的所有招标内容能够完全响应,无任何修改意见。

特此申明！

投标人（公章）：

日期： 年 月 日





#### 4、法定代表人身份证明书及法定代表人授权书

##### 4.1 法定代表人身份证明书

姓名：

性别：

年龄：

身份证号：

职务：

上述人员系〈投标人名称〉的法定代表人，参加江西省朝旭企业管理咨询有限公司组织的项目（项目编号：       ）的招标活动；签署上述招标活动过程中的一切文件和处理与之有关的一切事务。

特此证明。

（法定代表人身份证正、反面复印件）

投标人名称（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

日期：    年    月    日



## 4.2 法定代表人授权书（格式）

本授权书声明：公司（ ）的（法定代表人姓名、职务）代表本公司（ ）授权（被授权人的姓名、职务）为本公司（ ）的合法代理人，参加（招标代理机构）  
\_\_\_\_\_招标项目（项目编号：\_\_\_\_\_）的文件响应、合同签订，以及合同执行等活动，其可以本公司名义处理一切与之有关的事务。

特此声明。

法定代表人（签字或盖章）：

职务：

被授权人签字：

职务：

响应人名称（加盖公章）：

地址：

日期：

被授权人身份证（正、反面复印件）

注：委托代理人需提供法人授权委托书（法人参与投标的无需提供授权委托书）。



## 5、投标人的资格声明\*

致：江西省朝旭企业管理咨询有限公司

我们\_\_\_\_\_（投标人全称）愿意对“\_\_\_\_\_（项目编号：\_\_\_\_\_）”进行投标。并在此声明，投标文件中所有关于投标人资格的文件材料、证明、陈述均是真实、准确的。如果发现此类文件材料、证明、陈述与事实不符，我方将承担由此而产生的一切后果，并声明参加招标活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

特此声明！

投标人名称（盖章）：

被授权人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

## 6、投标资格证明文件

### 1、投标人资格要求：

1. 具有独立承担民事责任的能力，注册资本须 $\geq 1000$  万元【提供法人或者其他组织的有效营业执照等证明文件或自然人的身份证原件扫描件或复印件加盖投标人公章】；

释义：投标人是企业（包括合伙企业）的，应提供其在工商部门注册的有效“企业法人营业执照”或“营业执照”；投标人是事业单位的，应提供其有效的“事业单位法人证书”；投标人是非企业专业服务机构的，应提供其有效的执业许可证；投标人是个体工商户的，应提供其有效的“个体工商户营业执照”；投标人是自然人的，应提供其有效的自然人身份证明。

2. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度【提供以下三项中任意一项即可：①开标前三年内任意一年度由会计师事务所出具的财务审计报告的原件扫描件或复印件加盖投标人公章；②开标前六个月内任意一个月的财务报表的原件扫描件或复印件加盖投标人公章；③开标前六个月内任意一个月投标人基本开户银行出具资信证明的原件扫描件或复印件加盖投标人公章】；

3. 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力【提供声明函原件或复印件加盖投标人公章】；

4. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录【提供以下二项中任意一项即可：①提供开标前六个月内任意一个月的依法缴纳税收及社会保障资金的相关证明原件扫描件或复印件加盖投标人公章；②免税企业需提供免税证明】；

5. 参加招标活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录【提供声明函原件或复印件加盖投标人公章】；

6. 法律、行政法规规定的其他条件【告知项】。

7. 投标人未被“信用中国”网站列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的（处罚期限尚未届满的）【告知项】。

8. 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的招标活动【告知项】。

9. 具备 3 年以上大型商业街区或购物中心整体运营经验，需提供 2 个成功案例证明【提供合同原件扫描件加盖投标人公章】；

10. 拥有丰富品牌资源及招商能力，承诺引入知名连锁品牌 $\geq 5$  家、井冈山市首店 $\geq 3$  家【需提交品牌意向清单加盖投标人公章】；



## 6-1 具有独立承担民事责任的能力

具有独立承担民事责任的能力，注册资本须 $\geq 1000$  万元【提供法人或者其他组织的有效营业执照等证明文件或自然人的身份证原件扫描件或复印件加盖投标人公章】。

释义：投标人是企业（包括合伙企业）的，应提供其在工商部门注册的有效“企业法人营业执照”或“营业执照”；投标人是事业单位的，应提供其有效的“事业单位法人证书”；投标人是非企业专业服务机构的，应提供其有效的执业许可证；投标人是个体工商户的，应提供其有效的“个体工商户营业执照”；投标人是自然人的，应提供其有效的自然人身份证明。



## 6-2 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度

具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度【提供以下三项中任意一项即可：①开标前三年内任意一年度由会计师事务所出具的财务审计报告的原件扫描件或复印件加盖投标人公章；②开标前六个月内任意一个月的财务报表的原件扫描件或复印件加盖投标人公章；③开标前六个月内任意一个月投标人基本开户银行出具资信证明的原件扫描件或复印件加盖投标人公章】。



### 6-3 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力

具有履行合同所必需的设备和专业技术能力【提供声明函原件或复印件加盖投标人公章】。

致：江西省朝旭企业管理咨询有限公司：

（投标人名称）承诺，我方参加项目招标活动有履行合同所必需的设备和专业技术能力，符合招标文件规定的资格条件。我方对此承诺负全部法律责任。

特此承诺。

投标人（盖章）：

年 月 日





#### 6-4 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录

有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录【提供以下二项中任意一项即可：①提供开标前六个月内任意一个月的依法缴纳税收及社会保障资金的相关证明原件扫描件或复印件加盖投标人公章；②免税企业需提供免税证明】。



## 6-5 参加招标活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录

参加招标活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录【提供声明函原件或复印件加盖投标人公章】。

致：江西省朝旭企业管理咨询有限公司

兹声明本公司在过去三年中，没有重大违法记录。且我公司所提交的一切资料和数据，保证是真实的。本公司了解，虚假声明是严重的违法行为。本声明如有虚假，本公司愿意接受有关法律、法规和规章给予的处罚，并自愿承担被取消中标资格、解除合同以及赔偿本项目招标人、招标代理损失的后果。

特此声明。

投标人名称（盖章）：

法定代表人或被授权人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日



6-6 具备 3 年以上大型商业街区或购物中心整体运营经验，需提供 2 个成功案例证明【提供合同原件扫描件加盖投标人公章】



6-7 拥有丰富品牌资源及招商能力，承诺引入知名连锁品牌 $\geq 5$ 家、  
井冈山市首店 $\geq 3$ 家【需提交品牌意向清单加盖投标人公章】



## 7、其它材料



## 8、代理服务费支付承诺函

致：江西省朝旭企业管理咨询有限公司

我公司参与了贵公司组织的\_\_\_\_\_项目（项目编号：\_\_\_\_\_）；承诺在参加本次政府招标活动如获中标（成交），保证在收到中标（成交）通知书的同时按招标文件“第二章前附页表”内容标准向代理机构支付代理服务费；自愿以现金或经贵公司认可的其他付款方式，向贵公司缴纳招标代理服务费，此项费用我公司将在投标总价中予以考虑。

特此承诺。

投标人（盖章）：

日期：    年    月    日



JXZX-2025-JA31 招标公告及招标文件的审批意见

|                  |                                                                                                |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 招标<br>代理<br>机构   | 招标代理机构： <u>文件编制完成，请招标人审核。</u><br><br>(章)<br><br>编制人：王静怡<br><br>审核人：王思玉<br><br><div>年 月 日</div> |
| 采<br>购<br>单<br>位 | 招标单位意见： <u>审核通过，同意挂网。</u><br><br>(章)<br><br><br><br><br>法定代表人或经办人（签字）：<br><br><div>年 月 日</div> |