

信宜市窦州里文化创意街 EPC+O
建设项目—文化创意街部分(G5 建筑除外)
特许经营

招标文件

招 标 人：信宜市文化广电旅游体育局

招标代理：广东承宙招标有限公司

日 期：2025 年 7 月



目 录

第一章 招 标 公 告 ----- 1

第二章 投标人须知 ----- 6

第三章 评标办法 ----- 30

第四章 合同条款及格式 ----- 39

第五章 投标文件格式 ----- 64

第一章 招标公告

信宜市窦州里文化创意街 EPC+O 建设项目—文化创意街部分（G5 建筑除外）特许经营招标公告

1. 招标条件

本招标项目**信宜市窦州里文化创意街 EPC+O 建设项目—文化创意街部分（G5 建筑除外）特许经营**招标人为**信宜市文化广电旅游体育局**，资金来自**中标人自筹**，项目已具备招标条件，现对该项目特许经营采用资格后审方式进行公开招标。

2. 特许经营项目概况

2.1 项目地点：信宜市东镇街道市民广场。

2.2 特许经营权：招标人给予中标人运营及维护该项目，同时在运营过程中接受信宜市人民政府及其职能部门的全面考核和监督管理，招标人建立并根据实际定期更新窦州里文化创意街正负面清单，中标人配合执行并在约定期限内整改完成。

2.3 特许经营工作内容：红线范围为窦州里文化创意街的文化创意街部分（G5 建筑除外），地上建筑面积 17562.17 平方米，具体四至（详见红线图）；运营工作范围包括但不限于红线范围所有的建筑物、游乐设施、设备、道路、绿化等的养护与经营。

3. 特许经营权的内容

招标人给予中标人红线范围内经营性项目的整体经营和管理权，包括：广告专营权、商业业态专营权、场地租赁专营权等。招标人对文化创意街商铺新建/改扩建、公共区域品质提升拥有监督决定权，招标人对文化创意街业态引入及整体规划拥有监督指导权，中标人优先考虑引入特色茶饮、主题餐饮、酒吧酒馆、非遗文创、生活体验等符合年轻人夜生活及亲子悠闲服务的业态。关于文化创意街商铺新建/改扩建、公共区域品质提升的所有行为均需事前经招标人批准窦州里文化创意街商铺新建/改扩建申请书或同意品质提升方案效果图（详见第四章合同条款及格式附件 1：信宜市窦州里文化创意街商家外立面正、负面清单；附件 2：商家审批流程），关于业态引入、整体规划及其可能影响文化创意街稳定及形象的所有行为均需事前与招标人充分沟通，双方意见达成一致

后执行。

4. 资产投资

中标人需承诺于 2027 年 5 月之前（免租期两年内）对文化创意街进行不低于首年租金 213 万元的固定资产投资，包括但不限于文化创意街装修、设施设备采购以及相关项目投入等。

5. 特许经营权期限

招标人授予中标人特许经营期限为本项目建设完成，验收合格后的免租期顺延期满之日起计算 20 年，即免租期为：2025 年 5 月 9 日至 2027 年 5 月 8 日，特许经营权期限为：2027 年 5 月 9 日至 2047 年 5 月 9 日。

6. 投标人资格要求

6.1 投标人须是在中国大陆依法注册的企业法人，持有有效的工商行政管理部门核发的法人营业执照，注册资本不少于人民币 1000 万元。

6.2 投标人在最近三年内（2022 年 7 月 1 日至今）没有存在骗取中标或严重违约被解除合同或被建设行政主管部门通报且在限制投标期内。

6.3 “信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询：投标人（联合体投标的包括全部成员）被列为严重失信主体或拖欠农民工工资失信联合惩戒对象或被人民法院列为失信被执行人的，投标活动依法予以限制，不接受其投标。

6.4 本次招标不接受联合体投标。

7. 招标文件的获取

7.1 本项目投标登记手续在网上办理。投标人应在招标公告发布后至投标登记截止时间前，登录广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）交易平台网站办理网上投标登记手续；未办理投标登记手续的，提交的投标文件将被拒绝接收。自本招标文件发出之日起，投标人自行登录“广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）”网站首页“建设工程-招标公告”找到本项目的招标公告后，下载招标文件及相关资料。符合本项目资格要求的投标人根据招标文件要

求编制投标文件及缴纳投标保证金或投标保证金银行保函或投标保证金保证保险保函的，均可直接参与本项目的投标。

7.2 投标人并于递交投标文件时缴交招标文件资料费人民币 100 元，以及提交相关材料。

8. 发布公告日期、递交投标文件方式、时间、地点与开标时间

8.1 公告发布日期（含本日）2025 年 月 日至 2025 年 月 日；

8.2 递交投标文件起始时间：2025 年 月 日 时 分；

截止时间：2025 年 月 日 时 分；

8.3 开标时间：2025 年 月 日 时 分；

8.4 地点：广州公共资源交易中心（广州市天河区天润路 333 号，以广州公共资源交易中心网公告的开标室为准）。

8.5 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。

9. 投标注意事项

9.1 投标人若对招标文件有疑问，在招标文件《投标人须知》规定时间内以匿名方式在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）<http://www.gzggzy.cn/>进行网上提问。招标人（或招标代理）将对投标人的问题统一做出澄清和解答，并发布在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站。投标人应自行留意招标人（或招标代理）发布的招标文件澄清、修改或补充内容。否则，造成的一切后果由投标人自行承担。

9.2 开标时要求投标人的企业法定代表人或委托代理人准时参加开标会，且需在开标截止时间前进场做签到工作，开标时手持本人身份证原件、法定代表人身份证明书原件、法人授权委托书证明书原件（法定代表人出席开标会的，则无需提供）和投标保证金银行保函原件或保证保险保函原件或电子保函彩色打印件（如采用银行转账形式可不提供保函原件）。

9.3 投标人已在广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站办理企业信

息登记。

10. 发布公告的媒介

本次招标公告同时在[广州公共资源交易中心网](#)、[广东省招标投标监管网](#)上发布。

11. 联系方式

招 标 人：信宜市文化广电旅游体育局

地 址：信宜市迎宾大道北 281 号绍秀图书馆五楼

联 系 人：郭小姐 电话：0668-8878175

招标代理：广东承宙招标有限公司

地 址：信宜市东镇街道新里九路二号之二

联 系 人：梁小姐 电话：0668-8828589

第二章 投标人须知

第一节 投标人须知前附表

条款	条款名称	编列内容
1.1.2	招 标 人	招 标 人：信宜市文化广电旅游体育局 地 址：信宜市迎宾大道北 281 号绍秀图书馆五楼 联 系 人：郭小姐 电 话：0668-8878175
1.1.3	招标代理 机构	名 称：广东承宙招标有限公司 地 址：信宜市东镇街道新里九路二号之二 联 系 人：梁小姐 电 话：0668-8828589
1.1.4	项目名称	信宜市窦州里文化创意街 EPC+O 建设项目—文化创意街部分（G5 建筑除外）特许经营
1.1.5	项目地点	信宜市东镇街道市民广场
1.1.6	特许经营工 作内容	红线范围为窦州里文化创意街的文化创意街部分（G5 建筑除外），地上建筑面积 17562.17 平方米，具体四至（详见红线图）；运营工作范围包括不限于红线范围所有的建筑物、游乐设施、设备、道路、绿化等的养护与经营。
1.1.7	资产投资	中标人需承诺于 2027 年 5 月之前（免租期两年内）对文化创意街进行不低于首年租金 213 万元的固定资产投资，包括但不限于文化创意街装修、设施设备采购以及相关项目投入等。
1.2.1	资金来源	中标人自筹
1.3.1	招标范围	本项目特许运营工作范围包括不限于红线范围所有的建筑物、游乐设施、设备、道路、绿化等的养护与经营。
1.3.2	特许经营 权期限	招标人授予中标人特许经营期限为本项目建设完成，验收合格后的免租期顺延期满之日起计算 20 年，即免租期为：2025 年 5 月 9 日至 2027 年 5 月 8 日，特许经营权期限为：2027 年 5 月 9 日至 2047 年 5 月 9 日。
1.3.3	质量要求	达到本项目特许经营合同约定的运营标准要求。

条款	条款名称	编列内容
1.3.4	承包方式	总承包
1.4.1	投标人资质条件和要求	资质条件：见附录 1； 财务要求：见附录 2； 业绩要求：见附录 3； 信誉要求：见附录 4； 人员要求：见附录 5； 其它要求：无
1.4.2	是否接受联合体投标	<input checked="" type="checkbox"/> <u>不接受。</u> <input type="checkbox"/> 接受，应满足下列要求：
1.9.1	踏勘现场	<input checked="" type="checkbox"/> <u>不组织，投标人可自行踏勘项目建设现场。</u> <input type="checkbox"/> 组织，踏勘时间： 踏勘集中地点：
1.10.1	投标预备会	<input checked="" type="checkbox"/> <u>不召开。</u> <input type="checkbox"/> 召开，召开时间： 召开地点：
1.11	分包	未经招标人允许不可分包或转包。
1.12	偏离	<input checked="" type="checkbox"/> <u>不允许</u> <input type="checkbox"/> 允许允许偏差的范围和幅度___/___。
2.2.1	招标人澄清、修改或答疑期限和投标人质疑期限	1. 招标人澄清、修改或补充期限：投标截止日期 15 日前。 2. 投标人质疑期限：投标截止日期 10 日前。 3. 招标人答疑期限：投标截止日期 7 日前。
2.2.2	招标人答疑截止时间	收到澄清要求之日起 3 日内。
3.2	投标报价	投标人在对文化创意街进行不低于首年租金 213 万元的固定资产投资的基礎上以每增加 2 万元为一单位进行报价（包括 213 万元，如 213 万元、

条款	条款名称	编列内容
		215 万元、217 万元等，以此类推），低于 213 万元投标报价为无效投标报价。
3.3.1	投标有效期	<u>90</u> 日历天（从投标截止之日算起）
3.4.1	投标保证金	<p>本项目投标保证金的金额： 人民币：叁万元整（¥30000.00 元）。</p> <p>投标人选择以下四种任一种方式递交投标保证金。（如联合体企业由牵头人缴交或办理）</p> <p>1. 电子保函形式。采用电子形式的保函、担保或保证保险提交投标保证金的，开具及递交以广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）的相关操作指引为准。必须在投标文件递交截止时间前出函成功，否则所产生的后果自负。（注：申请成功后，将电子保函下载打印并装订在投标文件中。）</p> <p>2. 纸质保证保险形式。投标人（联合体企业由牵头人）提供保险公司出具的投标保证保险保函。（注：开标时须提交投标保证保险保函原件，其复印件装订在投标文件中。）</p> <p>3. 纸质银行保函形式。投标人（联合体企业由牵头人）在注册地所在地级市范围内或所在省（自治区、直辖市）人民政府所在地城市的国有商业银行或股份制商业银行开具本项目的投标保证金银行保函。（注：开标时须提交银行投标保函原件，其复印件装订在投标文件中。）</p> <p>4. 银行转账形式。由广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）代收。保证金从投标人基本账户转出、汇入广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）指定的银行账户（操作指引详情见广州交易集团有限公司（广州公共资源交易中心）网站）。</p> <p>收款单位：广州交易集团有限公司 开户银行：中国建设银行广州天润路支行 银行账号：44001583404059333333</p> <p>缴纳时间：请各投标人在投标文件递交截止时间前按上述金额递交至“广州交易集团有限公司”账户，到账情况以开标时广州交易集团有限</p>

条款	条款名称	编列内容
		<p>公司（广州公共资源交易中心）数据库查询的信息为准。</p> <p>注：①对于未能按要求交纳投标保证金的投标人，招标人将视为不响应招标文件而予以拒绝，责任由投标人自负。</p> <p>②投标保证金有效期应长于或等于投标有效期，若投标有效期延长的，投标保证金有效期应相应延长，且延长后的有效期应满足前述要求。</p> <p>③投标保证金依据法律法规的相关规定退还。</p>
3.7.3	签字或盖章要求	详见投标人须知第 3.7 款
3.7.4	投标文件份数	<p>①商务投标文件、技术投标文件各一式五份，其中正本各壹份，副本各肆份；</p> <p>②商务投标文件、技术投标文件电子版文件 U 盘各 1 个。</p>
3.7.5	装订要求	<p>按照投标人须知第 3.1.1 项规定的投标文件组成内容，投标文件应按以下要求装订：</p> <p><input type="checkbox"/> 不分册装订。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 分册装订，共分 2 册，分别为：</p> <p>第一册 商务投标文件（如果页数过多可分册装订，应注明册序号）；</p> <p>第二册 技术投标文件（不分册）。</p> <p>每册采用胶装方式装订，装订应牢固、不易拆散和换页，不得采用活页装订。</p>
4.1.1	投标文件的密封	<p>①第一个封套：商务投标文件的正本、副本和商务投标文件电子版文件统一密封在一个封套内（电子版文件单独用 1 个信封包装好并在信封外面作投标人名称标记附在第一个封套内）；封套上应标明“商务投标文件”字样。</p> <p>②第二个封套：技术投标文件的正本、副本和技术投标文件电子版文件统一密封在二个封套内（电子版文件单独用 1 个信封包装好并在信封外面作投标人名称标记附在第二个封套内）；封套上应标明“技术投标文件”字样。</p> <p>③上述两个封套统一密封在一个外层封套中。 内层和外层封套均应加</p>

条款	条款名称	编列内容
		贴封条，内层封套的封口处应加盖投标人单位章，外层封套中不应有任何投标人的识别标志。
4.1.2	投标文件的 标记	<p>内层封套： 投标人邮政编码：_____ 投标人地址：_____ 投标人名称：_____ 投标人联系人：_____ _____（项目名称）商务投标文件或技术投标文件。</p> <p>电子版封套： 投标人名称：_____ _____（项目名称）商务投标文件或技术投标文件（电子版）</p> <p>外层封套： 招标人名称：_____ _____（项目名称）投标文件在____年____月____日____时____分（开标时间）前不得开启。</p>
4.2.1	投标截止时 间	____年____月____日____时____分。
4.2.2	递交投标 文件地点	递交至： <u>广州公共资源交易中心</u> 地 址： <u>广州市天河区天润路 333 号（以广州公共资源交易网公告的开标室为准）</u>
4.2.3	是否退还 投标文件	<input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是，中标通知书发出后天退还。
4.2.5	招标人通知 延后投标截 止时间的时 间	原定投标截止时间 <u>3</u> 天前。
5.1	开标时间 和地点	开标时间： <u>同投标截止时间</u> 。 开标地点： <u>同递交投标文件地点</u> 。
5.3	开标程序	5.3.1

条款	条款名称	编列内容
		<p>(4)密封情况检查：<u>在开标前由招标人、投标人代表和监标人员按照招标文件投标人须知第 4.1.1 条规定检查外封套密封情况。</u></p> <p>(5)开 标 顺 序：<u>随机启封。</u></p>
6.1.1	评标委员会 组建	<p>评标委员会构成：5 人。其中招标人委派专家代表 1 人，抽取专家 4 人。</p> <p>抽取专家类别：经济管理（C0305）2 人、工商管理（C0405、C0407）2 人。</p> <p>抽取方式：依法依规从广东省综合评标专家库随机抽取。</p>
6.3	评标办法	综合评标法，具体见招标文件第三章《评标办法》。
7.1	是否授权评 标委员会确 定中标人	<p><input checked="" type="checkbox"/>是，<u>授权评标委员会确定排名第一的中标候选人为中标人。推荐的中标候选人人数：3 人</u></p> <p><input type="checkbox"/>否，推荐的中标候选人人数：</p>
7.3.1	履约担保	<p>履约担保的金额：人民币 50 万元。</p> <p>中标人应在签订本合同 28 天内，按约定向招标人提交 50 万的履约担保，履约担保可以是现金、支票、银行汇票、银行保函、保险保函（中标人可任选一种）。履约担保若是现金、支票、银行汇票，则应存入招标人的专款帐户并委托茂名市境内一家有资格的银行按本合同有关条款管理（专款帐户另行提供）。</p>
9.5	监督部门	<p>监督部门：信宜市文化广电旅游体育局</p> <p>地 址：信宜市迎宾大道北 281 号绍秀图书馆五楼</p> <p>电 话：0668-8878175</p>

附录 1 资格审查条件(资质最低条件)

企业资质等级要求
投标人须是在中国大陆依法注册的企业法人，持有有效的工商行政管理部门核发的法人营业执照，注册资本不少于人民币1000万元。

附录 2 资格审查条件(财务最低要求)

财 务 要 求
不设置为资格条件。

附录 3 资格审查条件(业绩最低要求)

业 绩 要 求
不设置为资格条件。

附录 4 资格审查条件(信誉最低要求)

信 誉 要 求
<p>投标人在最近三年内（2022 年 7 月 1 日至今）没有存在骗取中标或严重违约被解除合同或被建设行政主管部门通报且在限制投标期内。</p> <p>投标人在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询：没有被列为严重失信主体或拖欠农民工工资失信联合惩戒对象或被人民法院列为失信被执行人。</p>

附录 5 资格审查条件(人员配备资格最低要求)

序号	人 员	数量	资 格 要 求
不设置为资格条件。			

第二节 投标人须知

1. 总则

1.1 项目概况

1.1.1 根据《中华人民共和国招标投标法》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对本项目进行公开招标。

1.1.2 本招标项目招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 本标段招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 本招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 本招标项目地点：见投标人须知前附表。

1.1.6 本招标项目特许经营工作内容：见投标人须知前附表。

1.1.7 本招标项目资产投资：见投标人须知前附表。

1.2 资金来源情况

1.2.1 本招标项目的资金来源：见投标人须知前附表。

1.3 招标范围、特许经营权期限、质量要求和承包方式

1.3.1 本次招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 本招标项目的特许经营权期限：见投标人须知前附表。

1.3.3 本招标项目的质量要求：见投标人须知前附表。

1.3.4 本招标项目的承包方式：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人应具备承担本招标项目的资质条件、能力和信誉。

（1）资质要求：见投标人须知前附表。

（2）财务状况：见投标人须知前附表。

（3）企业信誉：见投标人须知前附表。

（4）业绩经验：见投标人须知前附表。

（5）人员要求：见投标人须知前附表。

（6）其它要求：见投标人须知前附表。

1.4.2 本招标项目是否接受联合体投标见投标人须知前附表。如果投标人须知前附

表规定接受联合体投标的，除应符合本章第1.4.1 项和投标人须知前附表的要求外，还应遵守以下规定：

（1）联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务；

（2）由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级；

（3）联合体各方不得再以自己名义单独或参加其它联合体在同一标段中投标。

1.4.3 投标人不得存在下列情形之一：

（1）为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

（2）为本标段前期准备提供设计或咨询服务的，但设计施工总承包的除外；

（3）为本标段的监理人；

（4）为本标段的代建人；

（5）为本标段提供招标代理服务的；

（6）与本标段的监理人或代建人或招标代理机构同为一个法定代表人的；

（7）与本标段的监理人或代建人或招标代理机构相互控股或参股的；

（8）与本标段的监理人或代建人或招标代理机构相互任职或工作的；

（9）被责令停业的；

（10）被暂停或取消投标资格的；

（11）财产被接管或冻结的；

（12）在最近三年内有骗取中标或严重违约被解除合同或重大工程质量问题的行为；

（13）单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加本招标项目投标；

（14）在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询：被人民法院列为失信被执行人的。

1.5 费用承担

不论投标结果如何，投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.6 保密

参与招标投标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

1.7 语言文字

除专用术语外，与招标投标有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

1.9.1 投标人可按项目地点自行踏勘项目现场，所发生的费用由投标人自理。

1.9.2 投标人自负在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.9.3 招标人对投标人踏勘现场所了解的项目场地和相关的周边环境情况，只作为投标人在编制投标文件时的主观考虑，招标人不对投标人据此作出的判断和决策负责。

1.10 投标预备会

1.10.1 招标过程通过网络平台发送招标信息，招标人将不再召开投标预备会。投标人如对本项目招标文件存有要求澄清的疑问，须以不署名的电子文档形式通过广州公共资源交易中心网（<http://www.gdmmggzy.com/>）提出。

1.10.2 投标人应在投标人须知前附表规定的时间前，将提出的问题发送到广州公共资源交易中心网，以便招标人作予澄清，并通过网络发出澄清通知。该澄清通知的内容为招标文件的组成部分。

1.11 分包

1.11.1 投标人须知前附表规定允许分包的，招标人不得直接指定分包承包人，也不得对依法实施的分包活动进行干预，应当允许投标人将中标项目的部分非主体、非关键性工作分包。

1.11.2 投标人拟将允许分包的中标项目的部分非主体、非关键性工作分包的，应当符合有关法律法规规章的规定，符合投标人须知前附表规定的分包内容、分包金额和资质要求等限制性条件。

1.12 偏离

投标人须知前附表允许投标文件偏离招标文件某些要求的，偏离应当符合招标文件规定的偏离范围和幅度。

2. 招标文件

2.1 招标文件的组成

2.1.1 本招标文件包括：

- （1）招标公告；
- （2）投标人须知；
- （3）评标办法；
- （4）合同条款及格式；
- （5）投标文件格式；

2.1.2 根据本章第 1.10 款、第 2.2 款和第 2.3 款对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。

2.2 招标文件的澄清

2.2.1 投标人下载招标文件后，应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现缺页、附件不全或存有其他问题，应在投标人须知前附表规定的时间前以不署名的方式在网上提出，要求招标人对招标文件予以澄清。（潜在投标人在规定时间内登录广州公共资源交易中心网，进入建设工程模块对本项目进行匿名提问。）

2.2.2 无论是招标人根据需要主动对招标文件进行必要的澄清或是根据投标人的要求对招标文件做出澄清，招标人将按投标人须知前附表规定的时间以电子文件的形式在广州公共资源交易中心网发布答疑通知予以澄清，但不指明澄清问题的来源。

2.2.3 投标人应自行登录广州公共资源交易中心网查询并获取网上发布通知的内容，对任何问题的忽视和疏漏可能导致的投标结果责任自负。

2.3 招标文件的修改

2.3.1 招标人可以对已发出的招标文件进行必要的澄清、修改或补充。澄清、修改或补充的内容可能影响投标文件编制的，招标人应当在投标截止时间至少15天前，在广州公共资源交易中心网发布补充通知（补遗书）告知潜在投标人。

2.3.2 招标文件的修改或补充的内容均以网上发出的修改或补充通知（补遗书）为准。当招标文件的修改或补充的同一内容在表述上不一致时，以最后发出的补遗书为准。

2.3.3 投标人应自行登录广州公共资源交易中心网进行查询并获取网上发布修改或补充通知（补遗书）的内容，对任何问题的忽视和疏漏可能导致的投标结果责任自负。

3. 投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标人所递交的投标文件由（第一册）商务投标文件和（第二册）技术投标文件两部分组成。

一、（第一册）商务投标文件应包括以下内容

- （1）投标承诺书
- （2）法定代表人身份证明书
- （3）法人授权委托书（法定代表人参加无需提供委托书）
- （4）投标保证金
- （5）投标报价书
- （6）资格审查资料
- （7）投标人企业信誉及荣誉证明材料表
- （8）企业业绩情况表
- （9）招标代理服务费承诺书
- （10）投标人认为需要提供的其他材料

二、（第二册）技术投标文件

技术投标文件组成由各投标人自拟，页数限定 200 页以内（不含封面、封底、目录）。

3.1.2 投标文件格式：投标文件包括本须知第3.1.1中规定的内容，投标人提交的投标文件应当使用招标文件所提供的投标文件全部格式（表格可以按同样格式扩展）。

3.1.3 投标人在递交投标文件的同时，需要递交投标文件电子版（U 盘共 2 个），电子版内容分别包括：

- （1）商务投标文件（第一册）电子版（U 盘 1 个）

商务投标文件的 Word 版（可不含随附复印件）；商务投标文件所有内容的 PDF 格式（签字盖章版，含随附复印件）电子版，该内容应按投标文件纸质版的顺序排列。

- （2）技术投标文件（第二册）电子版（U 盘 1 个）

技术投标文件的 Word 版。

注：投标人所提交的投标文件电子版内容应与文本内容一致，电子版内容用于信息公开，不作为投标文件评审内容。

3.2 投标报价

投标人在对文化创意街进行不低于首年租金 213 万元的固定资产投资的基础上以每

增加 2 万元为一单位进行报价（包括 213 万元，如 213 万元、215 万元、217 万元等，以此类推），低于 213 万元投标报价为无效投标报价。

3.3 投标有效期

3.3.1 在投标人须知前附表规定的投标有效期内，投标人不得要求撤销或修改其投标文件。

3.3.2 出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人可通过广州公共资源交易中心网及广东省招标投标监管网发布通知所有投标人延长投标有效期。投标人同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其投标文件；投标人拒绝延长的，视为不响应招标文件要求，其投标文件作无效投标处理，但投标人有权收回其投标保证金。

3.4 投标保证金

3.4.1 投标人在递交投标文件的同时，应按投标人须知前附表规定的金额、形式和相关要求递交投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。联合体投标的其投标保证金由牵头人递交，并应符合投标人须知前附表的规定。

3.4.2 投标人可采取转账或银行保函或保证保险保函形式递交投标保证金，若采用转账形式递交投标保证金，必须是从投标人的基本户开户银行一次性汇入到招标文件指定的专用银行账户。招标人不接受个人或投标人以外单位代为投标人缴纳的投标保证金。投标保证金的专用银行账户见投标人须知前附表。对于未能按要求提交投标保证金的投标，招视为不响应招标文件要求，其投标文件作无效投标处理。

3.4.3 投标保证金的有效期与投标有效期一致，招标人如果按本章第 3.3.2 项的规定延长了投标有效期，则投标保证金的有效期也相应延长。

3.4.4 中标人及中标候选人的投标保证金在招标人与中标人签订合同后5日内退还，其余投标人在中标公示结束后5日内退还投标保证金。投标保证金只能退回投标单位的基本账户。

3.4.5 有下列情形之一的，其投标保证金将不予退还，招标人将按投标人须知前附表公布的本项目投标保证金的金额没收其投标保证金。

- （1）投标人在规定的投标有效期内撤销或修改其投标文件；
- （2）投标人在投标过程中提供虚假材料或有其它违规行为的；

（3）中标人（包括因前中标人放弃中标资格而递补的第二或第三中标人）放弃中标资格；

（4）中标人（包括因前中标人放弃中标资格而递补的第二或第三中标人）未能在规定期限内提交履约担保或签订施工合同协议。

（5）有其他违规行为或违反规定、妨碍公平竞争准则的舞弊行为。

3.5 资格审查资料

3.5.1 投标人在编制投标文件时，应按投标人须知前附表要求的资格审查条件提供全部的资料，以证明具备承担本项目的资质条件、能力和信誉。

（1）“投标人基本情况表”应附投标人营业执照副本等材料的复印件，具体见投标文件格式要求。

（2）“近年完成的类似项目情况表”应附中标通知书、合同协议书等证明材料的复印件，具体年份要求见投标人须知前附表。（如有）

（3）“近三年发生的诉讼及仲裁情况”应说明相关情况，并附法院或仲裁机构作出的判决、裁决等有关法律文书复印件，具体见投标文件格式要求。（如有）

（4）“企业近三年内其他信誉情况表”由投标人按表格要求的内容如实填写，简述近三年内投标人企业信誉方面的相关情况及信用中国网站查询的投标人信息情况，具体要求见投标人须知前附表。（如有）

（5）“项目管理机构组成表”由投标人按照第五章投标文件格式的商务投标文件格式“项目管理机构组成表”后的备注说明填写。

（6）“主要人员简历表”应按表格要求的内容如实填写，并按表后附注说明提供相关资料复印件，具体见投标文件格式要求。

3.5.2 招标人有权保留对投标人所提交的资格审查证明资料进一步核实和要求澄清的权力，投标人应对报送证明材料的真实性负责。若发现投标人有提供虚假资料的行为，招标人有权取消其中标资格并没收其投标保证金，同时招标人将投标人以上弄虚作假行为上报行政主管部门。

3.6 备选投标方案

除投标人须知前附表另有规定外，投标人不得递交备选投标方案。允许投标人递交备选投标方案的，只有中标人所递交的备选投标方案方可予以考虑。评标委员会认为中

标人的备选投标方案优于其按照招标文件要求编制的投标方案的，招标人可以接受该备选投标方案。

3.7 投标文件的编制

3.7.1 （第一册）商务投标文件的编制及签署

（1）商务投标文件应按第五章“投标文件格式”进行编写不能修改投标文件格式，如有必要可以增加附页，商务投标书要求附页的证件、证书复印件必须加盖投标人的公章，作为投标文件的组成部分。

（2）商务投标文件应当对招标文件有关**特许经营权期限、投标有效期、质量要求、招标范围等实质性内容**作出响应。

（3）商务组成投标文件的内容应按A4纸规格用不褪色的材料书写或打印，并要求投标人按招标文件提供的格式进行正确签署和盖章，签字栏中如标明是法定代表人签署必须是法定代表人亲笔签署，如标注是法定代表人（或委托代理人）签署的可有法定代表人签署也可由委托代理人亲笔签署（有法人授权委托书证明书），不得使用印章、签名章或其他电子制版签名代替，联合体投标的由牵头人签署和盖章，不按招标文件要求签署和盖章的视为不响应招标文件要求，其投标文件作无效投标处理。

如果投标文件由投标人的法定代表人签署及到场参加开标会的，只须提交法定代表人身份证明书。如果投标文件由委托代理人签署及到场参加开标会的，应同时提交法定代表人身份证明书及法人授权委托书证明书。法定代表人身份证明书及法人授权委托书证明书的格式、签署及内容均应符合招标文件要求，否则视为不响应招标文件要求，其投标文件作无效投标处理。

商务投标文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，**改动之处应加盖单位章或由投标人的法定代表人或其授权的代理人签字确认。**

以联合体形式参与投标的，除《联合体协议书》需要各成员均加盖公章并由法定代表人签字外，其余投标文件内容资料均只需由联合体牵头人的法定代表人或其委托代理人按本招标文件的规定签署和盖章。

（4）投标文件份数见投标人须知前附表。正本和副本的封面上应清楚地标记“正本”或“副本”的字样。当纸质版副本、U 盘与纸质版正本不一致时，以纸质版正本为准。

（5）投标文件的正本与副本应分别装订成册，并编制目录且逐页标注连续页码，副本可以是正本的复印件（封面须重新签字盖章，其他地方可以为已盖章签字的正本复印），投标文件应采用胶装，否则，招标人对由于投标文件装订松散而造成的丢失或其他后果不承担任何责任。具体装订要求见投标人须知前附表规定。

3.7.2（第二册）技术投标文件的编制及签署

技术投标文件根据招标文件评分标准要求自行编制，格式自拟，页数限定 200 页以内（不含封面、封底、目录）。投标文件格式不符合页码要求的，招标人将视为不响应招标文件，其投标文件作无效投标处理。

3.7.3 投标文件编制时间格式

商务投标文件、技术投标文件编制日期统一使用开标日期，否则视为不响应招标文件，其投标文件作无效投标处理。

4. 投标

4.1 投标文件的密封和标记

4.1.1 投标文件密封要求见投标人须知前附表。

4.1.2 投标文件的内、外层封套上应写明的其他内容见投标人须知前附表。

4.1.3 未按本章第 4.1.1 项或第 4.1.2 项要求密封和加写标记的投标文件，招标人不予受理。

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在投标人须知前附表规定的投标截止时间前递交投标文件。

4.2.2 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.3 除投标人须知前附表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

4.2.4 招标人收到投标文件后，并要求投标人填写投标文件递交情况表。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。

4.2.5 在特殊情况下，招标人如果决定延后递交投标截止时间，应于投标人须知前附表规定的时间前，在广州公共资源交易中心网及广东省招标投标监管网发出修改通知。在此情况下，招标人和投标人的权利和义务相应延后至新的投标截止时间。

4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 投标人在提交投标文件以后，在规定的投标截止时间之前，可以以书面形式

补充修改或撤回已提交的投标文件，并以书面形式通知招标人。在投标截止时间之后，投标人不得补充、修改投标文件。

4.3.2 投标人修改或撤回已递交投标文件的书面通知应按照本章第3.7项的要求签字或盖章。

4.3.3 补充、修改的内容为投标文件的组成部分。修改的投标文件应按照本章第3条、第4条规定进行编制、密封、标记和递交，并标明“修改”字样。

5. 开 标

5.1 开标时间和地点

招标人在投标人须知前附表规定的开标时间和投标人须知前附表规定的地点公开开标，并要求投标人的企业法定代表人或委托代理人准时参加开标会，且需在开标截止时间前进场做签到工作，开标时手持本人身份证原件、法定代表人身份证明书原件、法人授权委托书原件（法定代表人出席开标会的，则无需提供）和投标保证金银行保函原件或保证保险保函原件或电子保函彩色打印件（如采用银行转账形式可不提供保函原件）。

投标人未能按要求派员准时出席开标会或没按要求递交材料的，视为不响应招标文件要求，其投标文件作无效投标处理，并视该投标人已默认开标结果。

5.2 接收原件

本项目无需提供原件核对。

5.3 开标程序

5.3.1 主持人按下列程序进行开标：

- （1）宣布开标纪律；
- （2）公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称，并确认投标人代表是否到场；
- （3）宣布招标人代表、唱标人、记录人、监督人员等有关人员姓名；
- （4）按照投标人须知前附表规定检查投标文件的外封套密封情况；
- （5）按照投标人须知前附表的规定确定并宣布投标文件开标顺序；
- （6）按照宣布的开标顺序当众开标，公布投标人名称、投标保证金的递交情况及其他内容，并记录在案；

(7) 投标人代表、招标人代表、监督人员、记录人等有关人员在开标记录上签字确认；

(8) 开标结束。

5.3.2 开标过程中，若招标人宣读的内容与投标文件不符时，投标人有权在开标现场提出异议，经监标人当场核查确认之后，可重新宣读其投标文件；**若招标人发现投标文件出现以下任一情况，经监标人确认后当场宣布为无效投标：**

(1) 投标人递交的投标文件没能按招标文件的要求密封和标记的；

(2) 纸质商务投标文件的正、副本份数不符合招标文件规定的或不按要求递交投标文件电子版的；

(3) 开标时投标人法定代表人或委托代理人未出席开标现场；或虽出席但未能提供身份证原件证明其身份的；

(4) 投标人未能按要求提交投标保证金的。

6. 评 标

6.1 评标委员会

6.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会成员的职称、资质和从事专业等应有利于本项目的评标工作，其组成人数见投标人须知前附表。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

(1) 招标人或投标人的主要负责人的近亲属；

(2) 项目主管部门或者行政监督部门的人员；

(3) 与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；

(4) 曾因在招标、评标以及其它与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的。

6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评标办法

评标委员会按照投标人须知前附表规定的评标方式及标准进行评标，具体的评审方法见第三章“评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。第三章“评标办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

7. 合同授予

7.1 定标方式

除投标人须知前附表规定评标委员会直接确定中标人外，招标人依据评标委员会推荐的中标候选人确定中标人，评标委员会推荐中标候选人的人数见投标人须知前附表。

7.2 信息公开及中标通知书

7.2.1 信息公开

根据《广东省住房和城乡建设厅 广东省发展改革委关于房屋建筑和市政基础设施工程建设项目招标投标全过程信息公开的管理规定》（粤建规范〔2018〕6号）、《基础设施和公用事业特许经营管理办法》要求，招标人将对中标候选人的投标文件、评标过程、评标结果、中标结果实施信息公开，公示媒介为广州公共资源交易中心网和广东省招标投标监管网。

1、投标文件公开：产生中标候选人后，招标人应将中标候选人的电子版中除涉及商业秘密的报价清单外其他资料进行公示，公示期不得少于3日（节假日顺延）。对公示后各投标单位的人员、业绩、奖项等资料的电子信息在公共资源交易中心的系统进行入库管理。

2、评标过程公开：招标项目在评标时，应公开评标专家的职称、取得的资质、从事专业等有利于评标的内容，评标专家姓名可用代码进行标示，如专家一、专家二等。产生中标候选人后，招标人应将评标专家代码及评标专家的具体意见（含对否决投标人相关意见等）进行公示，公示期不得少于3日（节假日顺延）。

3、评标结果公开

（1）评标委员会成员确认并签署中标候选人后，招标人应当自收到评标报告之日起3日内将评标结果和合格投标人得票（或得分）情况进行公示，公示期不得少于3日（节假日顺延）。

（2）利害关系人以自然人名义异议（投诉）的，该自然人必须为所异议（投诉）项目招投标活动中有记录的参与者（如投标员、拟派的项目经理、招标人代表等），并能如实提供其在所异议（投诉）项目招投标活动直接参与单位工作的社保证明等文件，否则，受理单位可不予受理。

4、中标结果公开：在发出中标通知书15日内，招标人应当将中标结果在广州公共

资源交易中心网和广东省招标投标监管网公示。

7.2.2 中标通知书

1、中标确定。评标结果公示期满无异议的，招标人确认排名第一的中标候选人为中标人，中标人的投标报价即为中标价。

2、排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求递交履约保证金，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。

3、招标人应当在投标有效期截止时间 30 日前确定中标人。

4、中标人确定后，招标人应当在 7 日内将加盖招标人单位公章的中标通知书发给中标人。

5、招标人应当自确定中标人之日起 15 日内，向有关行政监督部门提交招标投标情况的书面报告。

7.3 履约担保

7.3.1 在签订合同前，中标人应按投标人须知前附表规定的金额、担保形式和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的履约担保格式向招标人提交履约担保。联合体中标的，其履约担保由牵头人递交，并应符合投标人须知前附表规定的金额、担保形式和招标文件第四章“合同条款及格式”规定的履约担保格式要求。

7.3.2 中标人不能按本章第7.3.1 项要求提交履约担保的，视为放弃中标，其投标保证金不予退还，给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

7.4 签订合同

7.4.1 招标人与中标人将于中标通知书发出之日起30日内，按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同，招标人和中标人不得再行订立背离合同实质性内容的其它协议。

7.4.2 招标人如不按本投标须知第7.3.1款的规定与中标人订立合同，或者招标人、中标人订立背离合同实质性内容的协议，应责令改正并处以合同金额的1%的罚款。

7.4.3 中标人无正当理由拒签合同的，招标人将取消其中标资格，其投标保证金不予

退还；给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

7.4.4 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同的，招标人向中标人退还投标保证金；给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。

7.4.5 如果根据本章第 3.5.2 项、第 7.3.2 项或第 7.4.1 项规定，招标人取消了中标人的中标资格，在此情况下，招标人可将合同授予下一个中标候选人，或者按规定重新组织招标。

8. 重新招标和不再招标

8.1 重新招标

有下列情形之一的，招标人将重新招标：

- （1）投标截止时间止，投标人少于3家的；
- （2）资格审查合格投标人少于3家的；
- （3）中标人（包括因前中标人放弃中标资格而递补的第二或第三中标人）未能与招标人签订合同的。
- （4）法律规定的其他情形。

8.2 不再招标

重新招标后重现8.1情形之一的，经原审批或核准部门批准后调整招标方式或不再进行招标。

9. 纪律和监督

9.1 对招标人的纪律要求

招标人不得泄漏招标投标活动中应当保密的情况和资料，不得与投标人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

9.2 对投标人的纪律要求

投标人不得相互串通投标或者与招标人串通投标，不得向招标人或者评标委员会成员行贿谋取中标，不得以他人名义投标或者以其它方式弄虚作假骗取中标；投标人不得以任何方式干扰、影响评标工作。

9.3 对评标委员会成员的纪律要求

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其它好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其它情况。在评标活动中，评标委

员会成员不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用第三章“评标办法”没有规定的评审因素和标准进行评标。

9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其它好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其它情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。

9.5 投诉

投标人和其它利害关系人认为本次招标活动违反法律、法规和规章规定的，有权向有关行政监督部门投诉。

监督部门的联系方式见投标人须知前附表。

第三章 评标办法

1.评审标准前附表

1.1 初步评审标准前附表

条款号	评审因素	评审标准	审查情况是否符合：符合“○”，不符合“×”
3.1.1 形式评审标准	投标人名称（或包括联合体成员）	与营业执照一致（含联合体各成员）。	
	投标文件签字盖章	符合第二章“投标人须知”第 3.7 项规定，按照招标文件提供的格式具有有效的签署和单位公章。	
	联合体投标（如果是）	提交联合体协议书，明确联合体牵头人，并符合相关要求。	
	法定代表人身份证明书、法人授权委托书有效	符合第二章“投标人须知”第 3.7 项规定。	
	投标文件格式	符合第五章“投标文件格式”的要求，投标文件不存在内容不全或关键字迹模糊、无法辨认的情形。	
	报价唯一	只能一个有效的报价。	
3.1.2 资格审查标准（资格后审内容）	资质条件	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1（附录 1）项规定。	
	财务状况	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1（附录 2）项规定。	
	业绩经验	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1（附录 3）项规定。	
	企业信誉	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1（附录 4）项规定。	
	人员要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1（附录 5）项规定。	
	其它要求	符合本招标文件规定的其他要求。	
3.1.3 响应性评审标准	特许经营权期限	符合第二章“投标人须知”第 1.3.2 项规定。	
	质量要求	符合第二章“投标人须知”第 1.3.3 项规定。	
	投标有效期	符合第二章“投标人须知”第 3.3.1 项规定。	
	投标保证金	符合第二章“投标人须知”第 3.4.1 项规定。	
审查结论	是否通过初步评审并进入下一阶段评审（本栏填写“通过”“不通过”）		
评委签名			

备注：1、经评标委员会审核后，有一项不能满足初步评审要求的，其投标文件初步评审查不获通过，作无效投标处理，不予以进入下一轮的评审。

2、若评委意见不一致时，则按少数服从多数的原则，决定该投标人是否通过初步评审。

1.2商务评分细则评分标准前附表（M=15分）

序号	评审因素	分值	评分标准
1	企业业绩	9	<p>投标人自 2021 年 1 月 1 日以来承接的或项目正在运营期内的类似商业运营项目，运营期限不少于 15 年，每提供一个得 3 分。</p> <p>注：①本项最高得 9 分。②需提供合同复印件并加盖投标人公章。③业绩时间及运营内容均以签订合同显示的时间及项目内容信息为准。④不符合要求、不提供证明材料和未加盖公章的不得分。</p>
3	运营团队	6	<p>1、运营负责人：拟委派本项目运营负责人具有类似运营项目工作经验的，每提供一个项目案例得 1 分，本小项最高得 4 分。</p> <p>2、人员配置：拟投入本运营项目团队人员 10 人或以上的，得 2 分。</p> <p>注：①本项最高得 6 分。②需提供人员名单，同时需提供人员身份证复印件、履历介绍、与投标人签订的劳动合同复印件以及在职证明并加盖投标人公章作为证明材料。③不符合要求、不提供证明材料和未加盖公章的不得分。</p>

注：商务得分=商务评审总得分。

1.3 技术评分细则评分标准前附表（N=75分）

序号	评审内容	分值	评审标准
1	对招标项目的理解和总体运营思路	15	对本项目的理解及总体运营思路非常透彻、清晰，得 15 分； 对本项目的理解及总体运营思路较透彻、清晰，得 12 分； 对本项目的理解和总体运营思路一般，得 10 分。 没有得 0 分。
2	运营管理及养护方案	15	对项目的理解、运营目标、运营管理思路、管理制度、运营体系搭建、服务标准化、安全管理制度；项目养护的原则、管理目标、制度及维护管养内容、维护管养标准等的科学性、合理性、完整性等进行分析评比。 优得 15 分；良得 12 分；中得 10 分；没有得 0 分。
3	管理制度方案	15	投标人提供的岗位责任制度、人员管理制度等，方案较完善可行性强的得 15 分；方案基本完善可行性一般的得 12 分；方案不够完善的可行性较差的得 10 分；方案存有严重缺陷且不可行或无方案不得分。
4	运营保障机制及突发事件应急预案	15	对运营公司的组织结构及职责、安全生产管理、突发事件的应急保障、监督管理、各专项应急预案的落地性、科学性、合理性、完整性、可持续发展、综合效益等进行分析评比。 优得 15 分；良得 12 分；中得 10 分；没有得 0 分。
5	风险识别与分析方案	15	根据投标人提供风险识别与分析方案（含：市场风险、运营维护风险、法律、政策风险、不可抗力风险）进行评审，方案的完整性、条理清晰、可操作性强得 15 分；可行性一般得 12 分；方案存有缺陷得 10 分；不提供不得分。

注：技术部分评分由评标委员会成员单独对各投标人的技术文件的各项内容进行打分，汇总后去掉一个最高分和一个最低分取算术平均值为本项得分。

1.4 投标经济报价评分标准前附表（F=10分）

价格的评分方法：采用价格优选法，以对文化创意街进行不低于首年租金213万元的固定资产投资的的价格得分，按评标基准价上浮来确定其得分，具体按下列表方式计算：

投标报价有效范围	投标人在对商业街进行不低于首年租金 213 万元的固定资产投资的基础上以每增加 2 万元为一单位进行报价（包括 213 万元，如 213 万元、215 万元、217 万元等，以此类推），低于 213 万元投标报价为无效投标报价。
评标基准价计算方法	投标报价评标基准价：以对商业街进行不低于首年租金 213 万元的固定资产投资为投标报价的评标基准价。
投标报价评分标准	投标人报价不低于 213 万元的，得 5 分；在 213 万元的基础上每增加 2 万元加 1 分，最高得 10 分。
投标报价得分	投标报价的得分为经济报价得分，本项最高 10 分，最低 5 分。

2. 评标办法

本次评标采用综合评标法，是指对投标人的技术投标文件、商务投标文件进行评分、排序，确定得分最高者为中标候选人。评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，按照本章第3.2款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，或根据招标人授权直接确定中标人。

3. 评审标准

3.1 初步评审标准

3.1.1 形式评审标准：见评标办法前附表 1.1 商务投标文件初步评审标准前附表。

3.1.2 资格评审标准：见评标办法前附表 1.1 商务投标文件初步评审标准前附表。

3.1.3 响应性评审标准：见评标办法前附表 1.1 商务投标文件初步评审标准前附表。

3.2 分值构成与评分标准

3.2.1. 分值构成

3.2.1.1 商务投标部分总分：15 分

3.2.1.2 技术投标文件总分：75 分

3.2.1.3 经济报价部分总分：10 分

3.2.2 评分标准

3.2.2.1 商务投标部分评分标准：见评标办法前附表 1.2；

3.2.2.2 技术投标文件评分标准：见评标办法前附表 1.3；

3.2.2.3 经济报价部分评分标准：见 1.4 经济报价评分标准细则。

4. 评标程序

4.1 评标准备

评标委员会开始评标工作之前，必须首先认真研读招标文件；招标人应当向评标委员会提供招标文件、评标办法和评标所需的其他重要信息与数据，协助评标委员会了解和熟悉招标项目的如下内容：

- （1）招标项目的规模、标准和特点；
- （2）招标文件规定的评标办法；
- （3）招标文件规定的其他与评标有关的内容。

4.2 评审顺序

（1）商务投标文件评审

- ①初步评审；

- a. 形式评审；
- b. 资格审查；
- c. 响应性评审。

②详细评审

- a. 商务部分评审；
- b. 价格评审。

③投标文件的澄清和算术错误的修正；

④计算商务部分得分 M。

（2）技术投标文件评审

①技术投标文件详细评审；

②计算技术投标文件得分 N。

（3）计算经济报价部分得分 F；

（4）计算投标文件综合得分；

（5）推荐中标候选人；

（6）编写评标报告。

5. 商务部分投标文件评审

5.1 初步评审

5.1.1 形式评审：评标委员会对投标人按本章评审标准前附表之 1.1 初步评审标准前附表“3.1.1 形式评审标准”的要求对投标文件进行符合性审查，如投标人名称与营业执照、资质证书不一致；投标文件要求签字盖章的内容不能按“投标人须知”第 3.7 项规定签字和盖章或有仿伪的情形；投标文件格式与招标文件提供的格式出现明显偏离的，视为不响应招标文件要求，其投标文件作无效投标处理，不予以进入下一轮的评审。

5.1.2 资格审查：评标委员会根据招标文件要求的资格审查最低标准条件，对已通过形式评审的投标人按本章评审标准前附表之 1.1 初步评审标准前附表“3.1.2 资格评审标准”的要求对投标人进行资格审查，评标委员会对投标人所提交投标文件的证明材料有不明确的内容或存有疑问的，可以要求投标人提交第二章“投标人须知”第 3.5 款项规定的有关证明和证件的原件，以便核验。资格审查最低标准有关资质要求、财务实力、企业信誉、主要人员的证明材料，如有一项未能达到最低要求的，其投标文件资格审查不能通过，视为不响应招标文件要求，其投标文件作无效投标处理，不予以进入下一轮的评审。

5.1.3 响应性评审：评标委员会对投标人按本章评审标准前附表之 1.1 初步评审标准前附表“3.1.3 响应性评审标准”要求对投标文件的特许经营权期限、质量、投标有效期、投标保证金内容进行响应性评审，如发现投标文件与招标文件的要求有重大偏离或保留，特别是对项目范围、特许经营权期限、质量、投标有效期、投标保证金的内容与招标文件的规定有重大偏离或保留的，而且，调整这种偏离或保留将会对其他符合招标原则的投标人的竞争地位产生不公正影响时，此投标文件将不予评审，视为不响应招标文件要求，其投标文件作无效投标处理。

5.1.4 投标人有以下情形之一的，其投标作无效处理：

- （1）第二章“投标人须知”第 1.4.3 项规定的任何一种情形的；
- （2）投标函或投标报价书没有填写投标报价的；
- （3）投标报价超出招标文件规定的有效范围的；
- （4）投标文件附有招标人不能接受的其他条件；
- （5）有串通投标或弄虚作假或有其它违法行为的。

5.2 详细评审

5.2.1 评标委员会按本章第 3.2 款规定的量化因素和分值进行打分。

- （1）按本章第 1.2 规定的评审因素和分值对商务部分进行评分得 M；
- （2）按本章第 1.4 规定的评审因素和分值对经济报价进行评分得 F。

5.2.2 评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

5.2.3 投标人商务及经济报价得分=M+F。

5.3 投标文件的澄清和算术错误的修正

5.3.1 在评标过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人对所提交投标文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

5.3.2 澄清、说明和补正不得改变投标文件的实质性内容。投标人的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分。

5.3.3 评标委员会对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明或补正，直至满足评标委员会的要求。

5.3.4 凡超出招标文件规定的或给发包人带来未曾要求的利益的变化、偏差或其他因素在评标时不予考虑。

6. 技术投标文件评审

6.1 技术投标文件详细评审

6.1.1 评标委员会按本章第 3.2 款规定的量化因素和分值进行打分。

（1）按本章第 1.3 规定的评审因素和分值对技术标部分进行评分得 N；

7. 计算综合得分

7.1 各投标人的综合得分为商务部分得分、经济投标报价得分、技术部分得分之和。

7.2 投标人综合得分 = M + N + F

8. 推荐中标候选人

根据综合得分由高至低排序，取综合得分最高的投标人为第一中标候选人，次之为第二中标候选人，再者为第三中标候选人。如果出现两个最高得分相同，则经济报价得分高者优先；如果出现两个最高得分相同且经济报价得分相同则由评标委员会投票确定中标候选人的排名。

9. 评标结果

9.1 评标委员会按照综合评标法确定中标人（及候选人）。

9.2 评标委员会完成评标后，应当向招标人提交书面评标报告。

9.3 招标人可根据《评标报告》核查投标人在投标文件中提供的材料，并可要求投标人再次提供相关资料查验，投标人未按要求提供相关资料查验的，招标人有权取消其中标候选人或中标人资格。

第四章 合同条款及格式

信宜市窦州里文化创意街 EPC+O 建设项目— 文化创意街部分（G5 建筑除外） 特许经营合同

项目名称：信宜市窦州里文化创意街 EPC+O 建设项目

项目地点：信宜市东镇街道市民广场

甲 方：信宜市文化广电旅游体育局

乙 方：

签订日期：

第一条 定义和解释

1、定义

1.1 本合同中下述用词及用语将具有本条所指定的定义：

发包方（以下称甲方）：信宜市文化广电旅游体育局

承包方（以下称运营方）：_____

本项目：指信宜市窦州里文化创意街 EPC+O 建设项目—文化创意街部分（G5 建筑除外）特许经营

1.2 特许经营工作内容：

红线范围为窦州里文化创意街的文化创意街部分（G5 建筑除外），地上建筑面积 17562.17 平方米，具体四至（详见红线图）；运营工作范围包括不限于红线范围所有的建筑物、游乐设施、设备、道路、绿化等的养护与经营。

1.3 档案资料：本项目运营及维护过程中形成的应当归档保存的文件，包括备忘录、会议纪要、信函，图纸、表格、计算书、录音录像及其他文字资料。

1.4 特许经营日期：指本项目招投标程序完成发出中标通知书，甲方、运营方双方签订本合同生效之日起。

1.5 财务内部收益率：指全部以人民币计算的财务内部收益率；债权人：指为运营方对本项目提供贷款、融资或再融资的所有当事人或实体，包括他们各自的继承人和受让人。

1.6 双方：指对合同的签订和履行负有责任的机构，即甲方和运营方。

1.7 接收具体地点，本项目中为项目规划红线范围内。

1.8 “承包通知书”指向成交供应商发出的告知其中标的书面通知文件。

1.9 “响应性文件附件”指构成响应性文件的附件。

1.10 “天”指日历天。

1.11 运营详细方案按照政府批复的文件为准。

1.12 “书面函件”指任何手写、打字或印刷的通讯函件，包括电报和传真。

1.13 “外币”指人民币之外的可以自由兑换的任一国家或地区的货币。

2、解释

2.1 本合同条件中的标题不应视为对合同的当然解释，本合同和各个组成部分都具有同样的法律效力和同等的重要性。

2.2 在合同条款中，无论何处述及由任何人发出或颁发的任何通知、同意、批准、证明或决定，除另有说明外，均指书面通知、同意、批准、证明或决定；而“通知”、“同意”、“批准”、“证明”或“决定”字样均应据此解释。对于任何此类通知、同意、批准、证明或决定都不应被无故扣押或拖延，收件方应在回执上签署姓名和收到时间。

2.3 本合同下的其他合同及协议，如设备及材料供应合同、运营维护合同等均应以本合同为基础，如其他合同及协议与本合同有冲突，均应以本合同为准。

第二条 项目特许经营权

1、项目特许经营权和授予

1.1 项目特许权：甲方给予运营方运营及维护该项目，同时在运营过程中接受信宜市人民政府及其职能部门的全面考核和监督管理，甲方建立并根据实际定期更新窦州里文化创意街正负面清单，运营方配合执行并在约定期限内整改完成。

1.2 特许经营权的内容：甲方给予运营方红线范围内经营性项目的整体经营和管理权，包括：广告专营权、商业业态专营权、场地租赁专营权等。甲方对文化创意街商铺新建/改扩建、公共区域品质提升拥有监督决定权，甲方对文化创意街业态引入及整体规划拥有监督指导权，运营方优先考虑引入特色茶饮、主题餐饮、酒吧酒馆、非遗文创、生活体验等符合年轻人夜生活及亲子悠闲服务的业态。关于文化创意街商铺新建/改扩建、公共区域品质提升的所有行为均需事前经甲方批准窦州里文化创意街商铺新建/改扩建申请书或同意品质提升方案效果图（详见附件 1：信宜市窦州里文化创意街商家外立面正、负面清单；附件 2：商家审批流程），关于业态引入、整体规划及其可能影响文化创意街稳定及形象的所有行为均需事前与甲方充分沟通，双方意见达成一致后执行。

1.3 特许经营的授予方式：甲方将通过与运营方签订项目特许经营权合同，授予运营方特许经营权，特许经营期间所得收益均归运营方所有。

2、项目特许经营期限和延期

2.1 特许经营权期限：根据《信宜市窦州里文化创意街 EPC+O 建设项目 EPC+O 合同》约定因疫情影响，允许运营方在信宜市窦州里文化创意街 EPC+O 建设项目竣工验收备案，并达到经营状态后，享受 1 年免租期，自本项目建设完成、验收合格后，甲方实际交付运营方之日起算。为顺利协助运营方完成经营调整过渡，经甲方同意，运营方在《信宜市窦州里文化创意街 EPC+O 建设项目 EPC+O 合同》的基础上再享受 1 年免租期，即免租期延长为 2 年，甲方授予运营方特许经营期限为本项目建设完成，验收合格后的免租期顺延期满之日起计算 20 年，即免租期为：2025 年 5 月 9 日至 2027 年 5 月 8 日，特许经营权期限为：2027 年 5 月 9 日至 2047 年 5 月 9 日。

2.2 特许经营期限届满时，特许经营权应当通过符合国家政策范围的方式公开招标，同等条件下运营方优先续约，如运营方未能续约，甲方、运营方双方应当按照特许经营合同约定，以及有关法律、行政法规和规定办理有关设施、资料、档案等的性能测试、评估、移交、接管、验收等手续，特许经营权由政府收回，并将运营方在特许经营期间投资建设经营所形成的资产（诸如设施、维持正常经营的服务设备设施、业务档案、其它实物资产及无形资产，不包括运营方品牌资产及 IP 产品）无偿转让给政府或其指定单位并保证其在移交时处于正常运行状态（允许存在正常的折旧和损耗）。运营方应在转让前妥善处理完毕所有的债务和纠纷，运营方对特许经营期间的有关债务和上述移交的资产及相关权利应承担全部责任。特许经营期满前三个月，甲方可以派出工作人员到运营企业，做好财产清点等交接前准备，运营方应予配合。

3、项目特许权的独占性

3.1 甲方按本合同规定授予运营方的特许经营权具有独占性，甲方保证不再将本合同约定范围内的特许经营权部分或全部地授予其他第三方。除非经双方确认运营方不能履行本合同的责任和义务。运营方保证由运营方独立经营，文化创意街运营权未经允许不可分包或转包。

第三条 双方的责任和基本建设标准

1、双方责任

1.1 甲方、运营方双方所承担的责任

1.1.1 甲方所承担的责任

1.1.1.1 授予运营方特许经营权，并确保授权的合法性；在特许经营期内，甲方只能与运营方进行合作，不得委托或批准任何第三方实施竞争性项目及提供合同内相关项目的服务。

1.1.1.2 本合同不限制甲方的法定权力，甲方有权根据法律、法规和本合同的约定对本合同项下的特许经营进行监管。

1.1.2 运营方所承担的责任

1.1.2.1 运营期内，运营方应为场地内的自有人员办理工伤保险、意外伤害保险，公众责任险等，为项目场地内的自有游乐设备、公共设施设备等办理相关保险。保险期从项目运营之日起至运营期满移交合格之日止。

1.1.2.2 运营方应按国家有关规定，在政府的监管下遵照现行相关法律、法规和技术规范，执行投标文件中的运营单位方案和服务标准。

1.1.2.3 运营方负责项目配套设施的所有的经营和维护，并承担运营、维护费用。

1.1.2.4 运营方应保证项目在特许经营期内依法经营。

1.1.2.5 运营方应保证所运营的项目执行国家、部门或地方相关文件规定执行。如未能达标，运营方必须无条件接受政府有关部门依法予以处罚。

1.1.2.6 运营方在特许经营期内应保证按照有关规定对建筑物构筑物及设备进行及时维修、正常维护及必要的更新，以保证在特许经营期届满后全部设施能够继续保证正常运转。

1.1.2.7 运营方承担安全生产的责任。运营期间由于运营方的过错造成第三方的人身、财产损害，由运营方承担赔偿责任。

1.1.2.8 运营期间运营方应按约定缴纳运营项目的租金，运营期间产生的工人工资、办公费用、水电费用、养护费用、税费等一切因运营而产生的费用及责任由运营方承担。

1.2 特许经营期届满，运营方应承担项目在特许经营期内形成的任何债务，人员安置和股权等其他经济、法律上的责任，如在特许经营期终了时仍存在项目在特许经营期形成债务等问题，运营方应负责继续清偿。如在清算移交期内运营方仍存在项目在清算移交期形成债务等问题，运营方也应负责继续清偿。

1.3 运营方在项目特许经营期限内应接受环境、卫生、市政等部门的监管，保证公共设备的正常运作，污水排放符合本合同和中国国家及地方相关法律、法规、细则的规

定；

1.4 甲方有权对本项目的运营进行监督，运营方有责任向有关部门报送当期的设备资料、运营的监测、统计等资料。

第四条 项目货物及服务的采购及验收

1、货物及服务的采购

1.1 本项目下所有采购项目和运营方在运营期间进行的采购或所寻求的服务均应符合中国和本合同文件的有关标准和规范要求。

2、项目的验收

2.1 运营方将在本项目投入经营前对本项目的市政、园林绿化、土建、装饰、安装工程组织验收。

2.2 本项目的验收将依据特许经营权合同所规定的规范、标准、程序及国家有关主管部门的规定进行。

第五条 特许经营工作内容

1、运营维护红线范围

1.1 项目名称:信宜市窦州里文化创意街 EPC+O 建设项目—文化创意街部分（G5 建筑除外）特许经营

1.2 红线范围为窦州里文化创意街的文化创意街部分（G5 建筑除外），地上建筑面积 17562.17 平方米，具体四至（详见红线图）；运营工作范围包括不限于红线范围所有的建筑物、游乐设施、设备、道路、绿化等的养护与经营。

2、运营及租金计算方式

2.1 租金，以《信宜市窦州里文化创意街 EPC+O 建设项目 EPC+O 合同》签约合同总价 7074.672 万元按 20 年特许经营期限分摊计算首年租金，百分百回收甲方投资成本。租金每 3 年上涨一次（上涨幅度以文化创意街租金计算明细表为准）。结合窦州里文化创意街项目工程投入评估，明确运营方负责运营的文化创意街应分摊租金 5659.7376 万元（占比 80%），运营方按经营范围应分摊租金逐年向甲方支付。

租金上缴按本合同约定的时间及方式执行。根据《信宜市窦州里文化创意街 EPC+O 建设项目 EPC+O 合同》约定因疫情影响，允许运营方在信宜市窦州里文化创意街 EPC+O 建设项目竣工验收备案，并达到经营状态后，享受 1 年免租期，自本项目建设完成、验收合格后，甲方实际交付运营方之日起算。为顺利协助运营方完成经营调整过渡，经甲方同意，运营方在《信宜市窦州里文化创意街 EPC+O 建设项目 EPC+O 合同》的基础上再享受 1 年免租期，即免租期延长为 2 年，按信宜市窦州里文化创意街 EPC+O 建设项目竣工验收交付日期 2025 年 5 月 9 日起计算，免租期至 2027 年 5 月 8 日。特许经营权期限在免租期顺延期满之日起计算 20 年，即免租期为：2025 年 5 月 9 日至 2027 年 5 月 8 日，特许经营权期限为：2027 年 5 月 9 日至 2047 年 5 月 9 日。同时运营方需承诺于 2027 年 5 月之前（免租期两年内）对文化创意街进行不低于首年租金 213 万元的固定资产投资，包括但不限于文化创意街装修、设施设备采购以及相关项目投入等。运营方是否完成固定资产投资最终以信宜市投资审核中心的意见为准。如 2027 年 6 月之前未提供相关合同发票等佐证配合甲方递交资料至信宜市投资审核中心履行确认手续，则甲方有权追缴应投入 213 万元的差额投资部分或按差额比例减除特许经营期限。

结合窦州里文化创意街项目工程投入评估，运营方负责运营的文化创意街应分摊租金 5659.7376 万元，每年应缴纳租金以下表为依据执行。

文化创意街租金计算明细表			
序号	项目	递增比例	年租金金额（万元）
1	免租期	不递增	固定资产投资 213 万元
2	免租期		
3	首年租金	前 3 年不递增	213
4	第 2 年租金		213
5	第 3 年租金		213
6	第 4 年租金	第 2 个 3 年递增 20 万元	233
7	第 5 年租金		233
8	第 6 年租金		233
9	第 7 年租金	第 3 个 3 年递增 23 万元	256

10	第 8 年租金		256
11	第 9 年租金		256
12	第 10 年租金	第 4 个 3 年递增 25 万元	281
13	第 11 年租金		281
14	第 12 年租金		281
15	第 13 年租金	第 5 个 3 年递增 28 万元	309
16	第 14 年租金		309
17	第 15 年租金		309
18	第 16 年租金	第 6 个 3 年递增 30 万元	339
19	第 17 年租金		339
20	第 18 年租金		339
21	第 19 年租金	第 7 个 3 年递增根据实际直至 所有租金缴纳完毕	370
22	第 20 年租金		396.7376
	合计缴纳租金		5659.7376

租金缴纳办法：运营方应在 2027 年 5 月起缴纳租金，应缴租金按每半年缴纳一次，需在应缴期限的第二个月之内缴清，即应在当年 7 月缴纳当年 1 月-6 月的租金，次年 1 月缴纳上年 7 月-12 月的租金。如运营方因自身原因未在应缴期限的第二个月之内约定期限缴清半年度租金，未缴部分每拖延一天则向甲方支付 0.5%（万分之五）的滞纳金。如应缴租金拖延三个月以上，甲方除可追缴租金及滞纳金的同时有权对文化创意街特许经营权进行回收，终止合作，有权解除本合同，同时运营方同意向甲方缴纳与当年度租金同等金额的的补偿金。

为确保文化创意街的正常运营，运营方以运营方或下属公司的名义在项目所在地银行开立专项账户，专项资金包括但不限于商家缴纳的租金、物业费用、水电费用等，确保专款专用，优先保障顺序为：员工工资→水电费用→维修维护→应缴租金→活动宣传。为共同加强文化创意街的资金管理及良性运营，甲方有权监督，有权要求另设商户押金专户，未经甲方允许，不得挪用商户押金。运营方有责任根据甲方及有关部门的需求报送当期的设备资料、运营监测统计等。

2.2 租金计算方式

2.2.1 建筑物及土地使用的租金上缴甲方，租金上缴按本合同约定的时间及方式执行。上缴方式由甲方决定，可根据实际情况需要变更。

2.2.2 信宜市人民政府及其职能部门因经营销售、宣传推广等需要使用文化创意街的建筑面积，可采取以下方式抵充费用：根据使用建筑面积的当前市面平方单价，最高不高于周边同等商铺的平方单价，结合实际总使用建筑面积及使用时间，以月或年为单位在运营方应缴年度租金中抵减，不足一个月的按实际使用天数按比例抵减；抵充费用主要为信宜市人民政府及其职能部门使用文化创意街建筑面积的租金，其余费用如水电费、物业管理费则根据实际情况采取抵充或缴纳等方式协商解决。

2.3 在运营方承接运营窦州里文化创意街的文化创意街部分（G5 建筑除外）之前，广东南越文化旅游发展有限公司及信宜市窦州里商业管理有限公司与窦州里文化创意街的文化创意街部分（G5 建筑除外）的进驻商家签订的合同均由运营方负责衔接，原进驻商家签订合同已支付的押金应由广东南越文化旅游发展有限公司及信宜市窦州里商业管理有限公司转交运营方，运营方承认广东南越文化旅游发展有限公司及信宜市窦州里商业管理有限公司与原进驻商家签订的合同合法有效。运营方应在本项目中标后六个月内承接广东南越文化旅游发展有限公司及信宜市窦州里商业管理有限公司与窦州里文化创意街文化创意街部分（G5 建筑除外）原进驻商家签订的合同，甲方应协助运营方完成承接，广东南越文化旅游发展有限公司及信宜市窦州里商业管理有限公司应予以无条件配合运营方完成承接，直至交接完成。

2.4 为保障运营方经营自主权，甲方在特许经营权期限内不干预本合同及补充协议约定以外的具体经营行为，甲方有权在职能范围内对运营方的经营事项进行合规指导。运营方对文化创意街项目自负盈亏，拥有自主决策权，负责具体运营实施，保证按时足额向甲方支付所对应承担的分摊租金。在运营方按本合同签订并承接文化创意街运营后，如运营方按时足额支付文化创意街所对应承担的分摊租金，甲方承诺不因广东南越文化旅游发展有限公司履行《信宜市窦州里文化创意街 EPC+O 建设项目 EPC+O 合同》及原补充协议 1 过程中可能出现的违约或瑕疵履约行为而影响或限制运营方对文化创意街的运营权利。

3、基础服务项目

3.1 景区服务中心(含文创商品展区、商铺)、公共厕所。

4、拟经营项目及规模

4.1 类型：运营方自投、招商或联营。

4.2 内容：酒店、餐饮、小吃街、游乐场、酒吧、零售业等，优先考虑引入特色茶饮、主题餐饮、酒吧酒馆、生活体验等符合年轻人夜生活及亲子悠闲服务的业态。

5、运营架构

5.1 运营方可根据实际运营需求进行调整，运营方用工人数应要保障文化创意街区的日常正常运营。

6、运营标准要求

6.1 按照国家 4A 级景区标准和全域旅游示范区验收标准进行管理与维护，文化创意街的管理与维护需根据文化和旅游部等相关行业部门对《旅游景区质量等级划分》《国家全域旅游示范区验收标准》等条例的修订动态调整，确保切实提高景区管理和服务水平，促进景区高质量、可持续发展。

6.2 质量保证:建立健全有序高效内部管理制度和机制，打造高素质高品位高效率好形象员工团队。

6.2.1 综合目标:安全事故指标达标率 100%;

6.2.2 客户满意度大于 85%;

6.2.3 前三年游客年度增长率不小于 30%。

6.3 品牌宣传

6.3.1 打造一系列信宜本土文创产品。运营方在经营期间，设计并生产销售一系列具有信宜本土文化特色的文创产品。文创产品的款式品种，接受甲方的指导，得到市场认可。每年自主设计并生产销售的文创产品款式品种不低于 3 种。每季度对文创产品的设计、生产、销售情况进行统计分析，定期向甲方汇报。

6.3.2 餐饮、文创产品、农产品统一宣传。制作推广资料，线上线下结合，包括推文、海报、宣传册、短视频等，推广资料，要突出窦州里文化创意街的特色，接受甲方的指导，得到市场认可。每月线下统一投放、宣发不少于 1 次，每月通过自媒体宣传推广不少于 1 次，每季度通过本土官方媒体宣传推广不少于 1 次，每年通过省或市级官方媒体宣传推广不少于 1 次；同时建立文化创意街抖音号、公众号等矩阵账号，每月常态

化更新输出内容不少于 10 条。每季度组织举办“美食市集”、“文创市集”、“主题市集”等大型活动不少于 1 次。每季度对餐饮、文创产品、农产品的统一宣传情况进行统计分析，定期向甲方汇报。

6.3.3 每年举办不少于 12 场节庆活动，每月举办不少于 4 场普通活动（含节庆活动）。结合传统节日和民俗文化，独立策划并举办一系列节庆活动，确保每季度不少于三场，其中元旦、春节、五一、端午、中秋、国庆必须要有大型节庆活动，具备明确的主题和特色。主要通过文艺演出、民俗体验、手工艺互动等丰富形式，活动方案需提前报备，接受甲方的指导，得到市场认可。每季度对举办活动情况进行统计分析，定期向甲方汇报。

7、运营范围内养护标准

7.1 绿化养护：按绿化二级养护标准执行，具体细化内容如下。

7.1.1 绿化养护

7.1.1.1 绿化比较充分，植物配置基本合理，基本达到黄土不露天。

7.1.1.2 园林植物达到：

（1）生长势：正常。生长达到该树种该规格的平均生长量。

（2）叶子正常：①叶色、大小、薄厚正常；②较严重黄叶、焦叶、卷叶、带虫尿虫网灰尘的株数在 2%以下；③被啃咬的叶片最严重的每株在 10%以下。

（3）枝、干正常：①无明显枯枝、死枝；②有蛀干害虫的株数在 2%以下（包括 2%，下同）；③介壳虫最严重处主枝主干 100 平方厘米 2 头活虫以下，较细枝条每尺长一段上在 10 头活虫以下，株数都在 4%以下；④树冠基本完整：主侧枝分布均称，树冠通风透光。

（4）措施：按二级技术措施要求认真进行养护。

（5）行道树缺株在 1%以下。

（6）草坪覆盖率达 95%以上；草坪内杂草控制在 20%以内；生长和颜色正常，不枯黄；每年修剪暖地型二次以上，冷地型 10 次以上；基本无病虫害。

7.1.1.3 行道树和绿地内无死树，树木修剪基本合理，树形美观，能较好地解决树木与电线、建筑物、交通等之间的矛盾。

7.1.1.4 绿化生产垃圾要做到日产日清，绿地内无明显的废弃物，能坚持在重大节

日前进行突击清理。

7.1.1.5 栏杆、园路、桌椅、井盖和牌饰等园林设施基本完整，基本做到及时维护和油饰。

7.1.1.6 无较重的人为损坏。对轻微或偶尔发生难以控制的人为损坏，能及时发现和处理，绿地、草坪内无堆物堆料、搭棚或侵占等；行道树树干无明显地钉栓刻画现象，树下距树 2 米以内无影响树木养护管理的堆物堆料、搭棚、圈栏等。

7.2 市政养护：参照《广州市市政设施维修维护工程年度费用估算指标》中 10 年以下标准的相关养护标准执行市政养护，具体细化内容如下。

7.2.1 说明

7.2.1.1 窦州里文化创意街的市政设施维修养护包括道路维护、排水清疏养护。

7.2.1.2 工程的使用年限从工程竣工验收保修期满或进行大中修改造竣工验收保修期满算起。

7.2.1.3 排水清疏养护工程不包括排水管渠清淤和检测项目的封拆管堵和抽水等前期工作内容，发生时另行计算。

7.2.1.4 排水清疏养护工程包含淤泥运输费用，未包含淤泥处置费用，淤泥处置费用按实际发生，另行计算。

7.2.1.5 道路维修率及排水疏通清捞频率：

①道路设施小修维修率

项目名称		维修率（%）
混凝土路面（不分等级）	使用年限 10 年以下	1

主干道	使用年限 10 年以下	5
次干道及一般道路	使用年限 10 年以下	4
人行道		5
侧石		5
平石		5
人行道路障石（车止石）		5

挡土墙	14
路名牌	版面 5、成套 1、油漆 5
车行道隔离护栏	5
人行道隔离护栏	5
装饰井盖	5
铸铁车止石	5
树穴	5

附注：使用年限××年以下，包括××本身。

②排水设施疏通清捞频率

项目名称		频率（次/年）
雨水管道	小型雨水管道（包括合流、 $\phi < 600$ ）	3.5
	中型雨水管道（包括合流、 $600 \leq \phi < 1000$ ）	1.7
	大型雨水管道（包括合流、 $1000 \leq \phi < 1500$ ）	1
	特大型雨水管道（包括合流、 $\phi \geq 1500$ ）	1
污水管道	小型污水管道（ $\phi < 600$ ）	1
	中型污水管道（ $600 \leq \phi < 1000$ ）	1
	大型污水管道（ $1000 \leq \phi < 1500$ ）	1
	特大型污水管道（ $\phi \geq 1500$ ）	1
井	雨水检查井（包括合流）	12
	污水检查井	2
	沉沙井	12
	平入式进水井	18
	侧入式进水井	18
渠箱	（ $B < 600$ ）	3

暗渠	(600 ≤ B < 1000)	1
	1000 ≤ B < 2000	0.5
	2000 ≤ B < 3000	0.5
	3000 ≤ B < 4000	0.5
	4000 ≤ B < 5000	0.5
	5000 ≤ B < 6000	0.5

附注：φ为管道的内径，B 为渠箱、暗渠的净宽。

7.2.2 工程量计算规则

7.2.2.1 道路维护工程

①水泥混凝土路面：区分不同使用年限，按维护面积以计算，不扣除树池、井所占面积。

②沥青混凝土路面：区分不同使用年限，按维护面积以计算，不扣除树池、井所占面积。

③人行道：区分不同材质，按维护面积以计算，不扣除树池、井所占面积。

④侧石、平石：区分不同材质，按维护长度以 m 计算。

⑤人行道路障石：区分不同材质，按维护数量以个计算。

⑥挡土墙：按挡土墙斜面面积以计算。

⑦路名牌：按维护数量以个计算。

⑧人行道隔离栏、车行道隔离栏：按维护长度以 m 计算。

⑨装饰井盖：按维护数量以套计算。

⑩树穴：按维护数量以个计算。

7.2.2.2 排水清疏养护工程

①清疏雨水检查井、污水检查井、沉沙井、进水井：按维护数量以座计算。

②雨水管道（包括雨污合流管）：区分不同管径，按井中至井中的中心线长度以 m 计算，不扣除各种井所占的长度。

③污水管道：区分不同管径，按井中至井中的中心线长度以 m 计算，不扣除各种井所占的长度。

④渠箱、暗渠：区分不同渠宽，按渠道中心线长度以 m 计算，不扣除各种井所占的长度。

⑤排水设施日常巡查及暴雨处理费：按维护的管道长度以 m 计算，不扣除各种井所占的长度。

⑥排水管道功能状况检查费：按维护的管道长度以 m 计算，不扣除各种井所占的长度。

⑦排水管道结构状况检查费：按维护的管道长度以 m 计算，不扣除各种井所占的长度。

7.2.3 工作内容

7.2.3.1 道路维护工程

①水泥混凝土路面：翻挖路面及基层，修复路面及基层，接缝处理，井周边处理，标线维修恢复，弃渣外运，道路设施巡查。

②沥青混凝土路面：翻挖路面及基层，铣刨罩面，修复路面及基层，井周边处理，标线维修恢复，弃渣外运，道路设施巡查。

③人行道：翻挖预制块及基层，修复人行道，弃渣外运，道路设施巡查。

④平石、侧石：翻挖平石、侧石及基础，修复平石、侧石，弃渣外运。

⑤人行道路障石：翻挖路障石及基础，修复路障石，弃渣外运。

⑥挡土墙：整修挡土墙表层及砌体，修补裂缝，清理泄水孔，弃渣外运。

⑦路名牌：升高，扶正，调换牌面，油漆，修理。

⑧人行隔离护栏、车行隔离护栏：油漆，修理，更换。

⑨装饰井盖：翻挖井盖及基础，更换井盖、弃渣外运。

⑩树穴：翻挖树池及基础，修复树池及穴盖、弃渣外运。

7.2.3.2 排水清疏养护工程

①清疏雨水检查井、污水检查井、沉沙井、进水井：清捞井内淤泥和杂物，洗刷井壁、井环盖，维修井环盖，渠泥、弃渣外运。

②雨水管道（包括雨污合流管）：管道疏通，清捞管井内淤泥和杂物，污泥、弃渣外运。

③污水管道：管道疏通，清捞管井内淤泥和杂物，污泥、弃渣外运。

④渠箱、暗渠：渠道疏通，清捞渠井内淤泥和杂物，污泥、弃渣外运。

⑤排水设施日常巡查及暴雨处理费：汽车巡查，单车巡查，下雨突击巡查，检查污水冒溢，雨水口积水，井环盖缺损，管道塌陷，违章占压排放，内业资料整理，暴雨期间处理路面水浸点费用等。

⑥排水管道功能状况检查费：检查管渠沉积、结垢、障碍物、树根、积水、封堵、浮渣等。

⑦排水管道结构状况检查费：检查管渠破裂、变形、错位、脱节、渗漏、腐蚀、胶圈脱落、支管暗接、异物侵入等。

7.2.4 市政设施维修养护年度费用估算指标

①道路维护工程

项目名称			单位	年费用（元）
混凝土路面（不分等级）		使用年限 10 年以下	平方米	6.98
沥青混凝土路面	主干道	使用年限 10 年以下	平方米	15.46
	次干道及一般道路	使用年限 10 年以下	平方米	12.71
人行道	彩色透水砖		平方米	5.52
	混凝土		平方米	5.01
	花岗岩		平方米	14.63
	仿花岗岩		平方米	6.64
侧石	混凝土		米	7.16
	花岗岩		米	12.7
	仿花岗岩		米	10.19
平石	混凝土		米	3.87
	花岗岩		米	6.97
	仿花岗岩		米	4.23

人行道路障石（车止石）	花岗岩	个	21.19
	仿花岗岩	个	11.48
	铸铁	个	42.81
挡土墙		平方米	24.6
路名牌		个	49.56
车行道隔离护栏		米	29.99
人行道隔离护栏		米	11.88
装饰井盖（不锈钢）		套	51.4
树穴（花岗岩）		个	44.34

附注：使用年限××年以下，包括××本身。

②排水清疏养护工程

项目名称		单位	年费用（元）
雨水管道	小型雨水管道（包括合流、 $\phi < 600$ ）	米	24.68
	中型雨水管道（包括合流、 $600 \leq \phi < 1000$ ）	米	34.65
	大型雨水管道（包括合流、 $1000 \leq \phi < 1500$ ）	米	61.72
	特大型雨水管道（包括合流、 $\phi \geq 1500$ ）	米	120.21
污水管道	小型污水管道（ $\phi < 600$ ）	米	8.5
	中型污水管道（ $600 \leq \phi < 1000$ ）	米	20.87
	大型污水管道（ $1000 \leq \phi < 1500$ ）	米	61.72
	特大型污水管道（ $\phi \geq 1500$ ）	米	120.22
井	雨水检查井（包括合流）	座	970.43
	污水检查井	座	281.13
	沉沙井	座	1943.14
	平入式进水井	座	538.31
	侧入式进水井	座	570.6
渠箱	B <600	米	46.47

暗渠	$600 \leq B < 1000$	米	61.94
	$1000 \leq B < 2000$	米	69.94
	$2000 \leq B < 3000$	米	174.96
	$3000 \leq B < 4000$	米	269.5
	$4000 \leq B < 5000$	米	348.14
	$5000 \leq B < 6000$	米	432.59
排水设施日常巡查及暴雨处理费		米	3.21
排水管道功能状况检查费		米	4.6
排水管道结构状况检查费		米	1.85

附注： ϕ 为管道的内径，B 为渠箱、暗渠的净宽。

第六条 一般条款

1、甲方权利与义务

1.1 应运营方的合理请求，在对本项目的运营及维护过程中，向运营方提供与本项目有关的协助，并协助协调运营方与当地各方的关系；

1.2 甲方允许运营方在承包的文旅产品上做经营性的宣传，包括运营方的品牌符号，但标准的符号不得与甲方品牌相冲突，不得损害甲方的权益。

2、运营方权利与义务

2.1 运营方应遵守国家与地方的有关法律、法规、规章的规定，并对其为实施方的运营活动负责；

2.2 运营方应保证其与债权人、供应商及其他实体所签订的融资协议、施工承包合同、设备及材料供应合同以及运营维护合同等均不得与本合同所有条款相抵触，如有抵触造成损失应由运营方赔偿；

2.3 在项目建设和运营期间，应有关政府机关的要求，运营方应接受并实施环境、健康或安全等标准和惯例，且不得向甲方索取任何费用。

2.4 运营方不得以甲方项目资产设定担保，未经甲方同意不得对文化创意街运营权进行分包或转包，运营方股东的变更应经甲方同意。

3、支付条款

3.1 运营方在签署项目特许权合同后，承担项目在特许运营期内形成的任何债务、人员安置和股权等其他经济、法律上的纠纷责任，承担运营方在项目在清算移交期内形成的任何债务、人员安置和股权等其他经济、法律上的纠纷责任，保证有足够的资金支付上述项目费用(包括供水、供电费用等)。

4、履约保证金

4.1 运营方应在签订本合同 28 天内，按约定向甲方提交 50 万的履约担保，履约担保可以是现金、支票、银行汇票、银行保函、保险保函（运营方可任选一种）。

履约担保若是现金、支票、银行汇票，则应存入甲方的专款帐户并委托茂名市境内一家有资格的银行按本合同有关条款管理(专款帐户另行提供)；

4.2 如果有下列情况将没收全部或部分履约保证金或履约保函；

4.2.1 运营方严重违反合同规定的罚没履约担保。

4.2.2 甲方应在运营方已完成本项目运营合同期满后，在运营方按照有关法律法规规定履行资产移交验收、债务清偿等责任及不存在任何违约的情况下，甲方应在五个工作日内无息退还运营方的履约担保。

4.2.3 运营方被扣除或没收履约保证金后，应于 15 天内补足 50 万的履约担保。

5、保险

5.1 在本合同的签订开始直至运营期结束为止的期限内，运营方应要求运营公司按国家和地方法律法规的有关规定投保必要的险种。

6、环境保护

6.1 在本项目的运营维护阶段，运营方及其组建的运营公司有责任采取适当的措施防止污水处理过程对周围环境所造成的任何污染或破坏；

6.2 运营方及其组建运营公司在任何情况下都应该接受本合同的规定和中国现行的有关环境保护的法律、法规和规章，以及中国政府所要求的该类似项目中政府接受的国际或地区性的环境保护标准和惯例。

7、甲方支持

7.1 甲方积极协助并协调在营运及维护过程中与当地各方面的关系；

7.2 如在本合同签约后的中国或地方的法律、法规发生变化，且这种变化对运营方

的权利和责任产生了实质性的影响，依据特许经营协议约定或者协商达成补充协议，甲方给予特许经营者公平合理补偿。

8、保密条款

8.1 甲方、运营方双方及其下属公司在履行本合同过程中，各方之间应将本合同及项目中的所有细节，互相的联系及提供的条件，在履行本合同过程中知晓另一方的商业秘密作为秘密资料对待，承担相应的的保密责任，未经另一方的事先批准，不得以任何方式向除各方的专业顾问及用于项目报批的第三方泄露，保密责任不因本合同的解除而终止，否则违约方应赔偿守约方由此造成的损失。

9、特许经营退出机制和违约

9.1 如由于甲方单方面的原因未能履行或延迟履行本合同的各项义务，甲方将为此承担违约责任，运营方有权向甲方提出索赔要求。

9.2 如运营方在文化创意街实际管理过程中未能按照 4A 级旅游景区标准来运营管理，甲方有权终止运营方特许经营权。

9.3 如运营方在文化创意街实际管理过程中未达到本合同第二条项目特许经营权及第五条运营工作内容的第六点运营标准要求、第七点经营范围内养护标准等条款的，甲方有权书面发函要求运营方在限期内进行整改，督促运营方及时采取补救措施。运营方有义务在遵循甲方意愿的前提下采取积极、有效、长期的补救措施进行整改，整改结果要经过甲方确定认可后方视为整改完成。

若情况紧急确有必要及时采取补救措施且运营方未能及时响应的，甲方可不书面发函，但有必要再次当面或电话信息告知运营方，有权直接聘请第三方直接代为履行，整改过程中产生的合理费用由运营方自行承担，产生的其余费用则由甲方、运营方双方协商处理解决。

如运营方因自身原因未在书面函件期限内完成整改的，根据每次书面函件的整改内容实际报价情况，甲方有权在履约担保中提取整改内容实际报价 130%的运营方违约金，担保金额无法支付或不足以支付全部违约金的，无法支付或不足部分由运营方另行支付，由甲方直接聘请第三方代为履行整改，违约金如有剩余则留存于作为后续可能存在项目整改的备用金。

如运营方因自身原因未在书面函件期限内完成整改次数累积 5 次/年以上，视为运

营方违约，甲方有权在履约担保中提取全部担保金额 50 万元作为运营方违约金，担保金额无法支付或不足以支付全部违约金的，不足 50 万元部分由运营方另行支付。

如运营方因自身原因总可出租商铺面积的出租率（包含临租商铺）连续三个月低于 70%（签订合同之日起六个月内不低于 60%，但租金及业态需维持稳定水平）或者中途退出经营的，视为运营方违约，甲方除可在履约担保中提取全部担保金额 50 万元作为运营方违约金的同时有权对文化创意街特许经营权进行回收，终止合作，有权解除本合同。

如运营方因自身原因未在书面函件期限内完成整改次数累积 10 次/年以上，甲方除可在履约担保中提取全部担保金额 50 万元作为运营方违约金的同时有权对文化创意街特许经营权进行回收，终止合作，有权解除本合同，同时运营方同意缴纳与当年度租金同等金额的的补偿金。

如运营方因非不可抗力原因，单方面要求提前终止运营，甲方除可在履约担保中提取全部担保金额 50 万元作为运营方违约金的同时有权对文化创意街特许经营权进行回收，终止合作，有权解除本合同，同时运营方同意向甲方缴纳与当年度租金同等金额的的补偿金。

运营方承诺除不可抗力原因，保证运营文化创意街项目期限达到五年以上，如在签约之日起五年内退出经营，运营方同意弥补甲方关于免租期的损失，除向甲方缴纳以上补偿金，同意再向甲方补缴一年期的 213 万元首年租金及无偿向甲方提供对该项目已经产生的 213 万元固定资产投资。

9.4 如甲方、运营方双方在本合同的文化创意街部分运营期限内，因不可抗力导致的运营提前终止，双方各自承担因不可抗力给自身造成的损失，双方互不承担，互不追偿。不可抗力包括但不限于自然灾害、战争、重大疫情、政府禁令等不能预见、不能避免且不能克服的客观事件等，直接导致任意一方无法履行本合同的核心条款。受影响方应在不可抗力时间发生一天内书面告知对方，并在 14 个工作日内提供书面证明。

受影响方可暂停履行受阻碍的核心条款，但应继续履行不受阻碍的其余条款。若不可抗力事件持续超过三个月且已无替代的履行方案，受影响方有权单方面书面解除本合同的文化创意街部分，双方互不承担由此产生的任何责任。

10、运营方的过失导致的终止

10.1 如果运营方不是由于不可抗力或甲方造成的延误、运营方不在规定的日期内

开展运营工作、运营方实质性的严重违背在本合同下的义务，由甲方书面通知运营方予以指出违约情况，并要求运营方在收到甲方通知 28 天内对其过失采取补救措施。如果运营方在上述时间内未采取补救措施，则甲方可向运营方递交书面终止通知。如果运营方在收到终止通知后 14 天内不向甲方递交要求诉讼的书面报告，则甲方可终止本合同，且不损害其在合同或法律所有的任何其他权利或补救措施。如果运营方在 14 天内要求诉讼，则甲方在获得诉讼裁决终止合同前不得终止本合同。

10.2 如果甲方根据本条款第 10.1 条款终止合同

10.2.1 甲方将：

10.2.1.1 没收运营方所提交的履约担保，及有权推荐项目经营人运营本项目。

10.2.2 运营方应：

10.2.2.1 无偿转让本合同内容及运营方对该项目已经产生的投资。如不属于运营方的过失，特许经营期满后，双方可友好协商处置运营方对该项目已经产生的投资，原则上归运营方所有。

10.2.2.2 提交继续本合同运营、维护所需的各种文件。

10.2.2.3 向甲方补偿终止本合同而导致的一切直接损失和所有费用。

10.3 如果诉讼裁决本合同终止，则按诉讼决定办理本合同的终止及补偿。

11、甲方过失导致的终止

11.1 如果甲方不是由于不可抗力或运营方的延误而实质性的严重违背在本合同下的义务，运营方将书面通知甲方指明其实质性的过失，并要求甲方在收到书面通知 28 天内对其过失采取补救措施，如果甲方在上述时间内未以采取补救措施，则运营方向甲方递交书面终止通知。如果甲方在收到终止通知后 14 天内不向运营方提出要求诉讼书面终止报告，则运营方可终止本合同，且不损害在本合同下或法律范围内所拥有的任何其他权利和补救措施。如果甲方在 14 天内要诉讼，则运营方在获得诉讼裁决终止本合同之前不得终止本合同。

11.2 如果根据本条第 11.1 款终止合同，甲方将：

11.2.1 在终止日期之后六个月内，向运营方支付不低于运营方对本项目在终止日前三年的累计投资金额；

11.3 在上述期间内向运营方支付相当于其在本项目预计利润损失的款额。这种预

计利润损失是指由于终止本合同所造成的直接损失；

11.3.1 如果诉讼裁决本合同终止，则按诉讼裁决办理合同的终止及补偿。

12、争议与诉讼

12.1 因执行本合同而产生的任何争端，应首先通过协商决定，如果经过协商无效，则可提请诉讼。

12.2 争端将提交项目所在地有管辖权的人民法院审理。

12.3 诉讼法院的裁决，对本合同的签字各方均有约束力，除诉讼法院另裁决外，律师费、诉讼费、诉责险等合理维权费用由败诉方承担。

12.4 在争端解决期间，除争端项外，双方应继续履行本合同所有其他各项义务。

12.5 甲方保证，如果因本项目特许权的授予导致法律纠纷，则与运营方及其投资人无关，甲方承担因为给运营方造成的损失(包括预期可得利益的损失)。

13、法律

13.1 合同订立、效力、解释、履行及争端均受中华人民共和国法律的保护和管辖。

14、通知

14.1 如果甲方、运营方双方的地址或联系人更改时，应在新地址或新联系人使用 7 日前以书面形式通知另一方。

15、不放弃的权利

15.1 根据本条款，任何一方在履行本合同时放弃、延迟不应损害、影响或限制本合同的另一方权利，任何一方对他方违约行为和任何弃权都不应作为对对方违反合同的连续放弃。

15.2 任何一方对本合同权利、补救的任何放弃，除法律另有规定外，都应以书面形式，写明日期并由弃权一方和授权代表签字，还必须明确弃权范围。

第七条 其他协议

1、本合同所有条款以招标文件为基础，如有与招标文件不相符的以招标文件为准。

2、本合同及招标文件如有跟法律有冲突的，以法律规定为准。

3、本合同自各方法定代表人或授权代理人签字或盖章并加盖单位公章或合同专用章后生效。

4、未尽事宜，由甲乙双方另行协商一致并签订书面补充协议处理，补充协议与本合同终止合同具有同等法律效力。

5、本合同一式陆份，甲方、运营方各执叁份。

附件：1、信宜市窦州里文化创意街商家外立面正、负面清单

2、商家审批流程

3、窦州里文化创意街的文化创意街部分四至位置附图

甲方名称（盖章）：

乙方名称（盖章）：

信宜市文化广电旅游体育局

法定代表人

法定代表人

或授权代理人：

或授权代理人：

地址：信宜市迎宾大道北 281 号绍秀图书

地址：

馆五楼

电话：0668-8878200

电话：

签约日期： 年 月 日

签约日期： 年 月 日

附件 1:

信宜市窦州里文化创意街商家外立面正、负面清单

窦州里



陈绍辉



商家外立面正、负面清单
信宜市窦州里文化创意街

窦州里

CONTENS 目录

- 一、装修基本原则
- 二、负面清单
- 三、正面清单
- 四、装修流程



窦州里

一、装修基本原则

- ❖ 需保持靠窗面的干净、通透，禁止堆放杂物。靠窗面楼梯扶手建议采用木纹样式。
- ❖ 需保持格栅窗面的原状，禁止破坏。
- ❖ 需保持外立面风格的统一和谐，禁止张贴或装饰与外立面违和的画布或饰品，禁止外漏空调主机，需使用哑光啡色横向的空调格栅。
- ❖ 需保持店铺门头大方美观。
- ❖ 需保持围挡样式符合城市VI导视的要求。
- ❖ 需保持外摆区域的干净、整齐和美观。
- ❖ 需服从运营方的合理管理，装修材料的运输，及装修时间需根据按规定执行



窦州里

二、负面清单

1、禁止改变外墙玻璃窗样式



窦州里

2、禁止在玻璃窗张贴与外立面颜色反差过大的广告



窦州里

3、禁止在商铺可视面的楼梯底堆放杂物



窦州里

4、禁止商铺空调主机外漏



▲禁止空调外机

窦州里

5、禁止靠窗面有原始砖墙面裸露



窦州里

6、禁止随意拆除或改变空调百叶格栅样式



窦州里

7、禁止围挡样式不符合城市 VI 导视的要求



窦州里

8、禁止外摆区域的脏、乱、差



图 8-1 禁止外摆区域的脏、乱、差

窦州里

9、禁止未经允许外立面样式、装修式样不符合窦州里整体风格



图 9-1 禁止未经允许外立面样式、装修式样不符合窦州里整体风格

窦州里

三、正面清单

1、保持靠窗面的干净、通透



窦州里

2、保持格栅窗面的原状



——窦州里

3、保持外立面风格的统一和谐



——窦州里

4、保持店铺门头大方美观



窦州里



窦州里商业街夜景图

窦州里

5、保持空调主机不外露



窦州里商业街夜景图

窦州里

6、保持围挡样式符合城市 VI 导视的要求



图 6-1 围挡样式

窦州里

7、保持外摆区域的干净、整齐和美观



图 7-1 外摆区域



窦州里

材料进场示意图



附件 2：商家审批流程

宾州里文化创意街商铺新建/改扩建申请书（一式三份）

申请商铺		申请人姓名	
身份证号码		联系电话	
新建/改扩建申 请内容:			
施工单位			
施工负责人		联系电话	
图纸资料	<input type="checkbox"/> 新建/改扩建效果图 <input type="checkbox"/> 新建/改扩建施工图 <input type="checkbox"/> 收缩缝防水施工图 <input type="checkbox"/> 装修单位资质、营业执照复印件 <input type="checkbox"/> 新建/改扩建材质明细说明		
申请人声明	本人保证填写内容与提供资料的真实性，已清晰知晓《信宜市 窦州里文化创意街商家外立面正、负面清单》内容，同时清晰 知晓本申请仅限于审查申请新建/改扩建项目效果是否与窦州 里文化创意街的物业管理制度规定是否相符，因装修引起的责 任后果由申请人自行负责。 申请人：日期：		
工程物业部门审 核意见及签字	工程管理部门负责人：日期：		

附件：

1. 窦州里商铺新建/改扩建图纸资料
2. 窦州里商铺新建/改扩建安全责任书

窦州里商铺新建/改扩建安全责任书

申请商铺：_____

商铺地址：_____

承租商户安全责任人（法人代表 / 个体经营者）：_____

责任人身份证号码：_____联系电话：_____

为确保申请商铺做好施工、经营期间的安全工作，特签订本新建/改扩建安全责任书，具体内容如下：

1、安全责任人承诺知悉并执行《信宜市窦州里文化创意街商家外立面正、负面清单》的相关要求，商铺装修改造工程及运营过程中不得擅自改变原建设使用用途及形象。

2、施工期间安全责任人应做好商铺装修改造工程期间的施工人员治安管理工作。施工期间施工人员应严格注意自身形象，不得大声喧哗、打闹，不得出现打架、斗殴事件，不得作出有损甲方形象、造成负面影响和违反《社会治安管理条例》的事情。

3、施工期间安全责任人应设立安全警示牌，高空作业应落实专业安全防范措施。

4、装修改造工程及运营过程中水电作业：不得动用公共配电箱、水源、气源等固定设施。室外用电设备应有可靠防雨措施，安装灯具、插座、配电盘等应选用防雨型。

5、装修改造工程及运营过程中土建作业：未经批准不得拆改主体结构，包括加层、增设中层、开挖地下空间、拆改承重墙、柱梁等；要注意土壁的稳定性和土壁的稳定性。如发现有裂缝及倾坍趋势时，所有人员要立即撤离并报告相关管理人员进行专业处理。

6、装修改造工程及运营过程中燃气作业：不得使用易燃易爆物品，正规安装天然

气。

7、装修改造工程及运营过程中高空作业：施工人员应穿胶底鞋，戴好安全帽，系好安全带，扣好保险扣，并正确使用个人劳动防护用品；高空作业时，不准高空乱抛材料等物件；雨天及五级以上大风禁止室外高空作业，如搭、拆脚手架、上树作业等。

8、装修改造工程及运营过程中消防作业：不准遮挡街区内的消防设施、电气设备、紧急出口和消防通道，保证消防通道畅通。如发生火灾时，要用心组织扑救，组织引导在场人员疏散，报告相关管理人员进行专业处理，并服从现场指挥人员的统一指挥。火灾扑灭后，保护火灾现场，协助有关部门调查火灾原因。

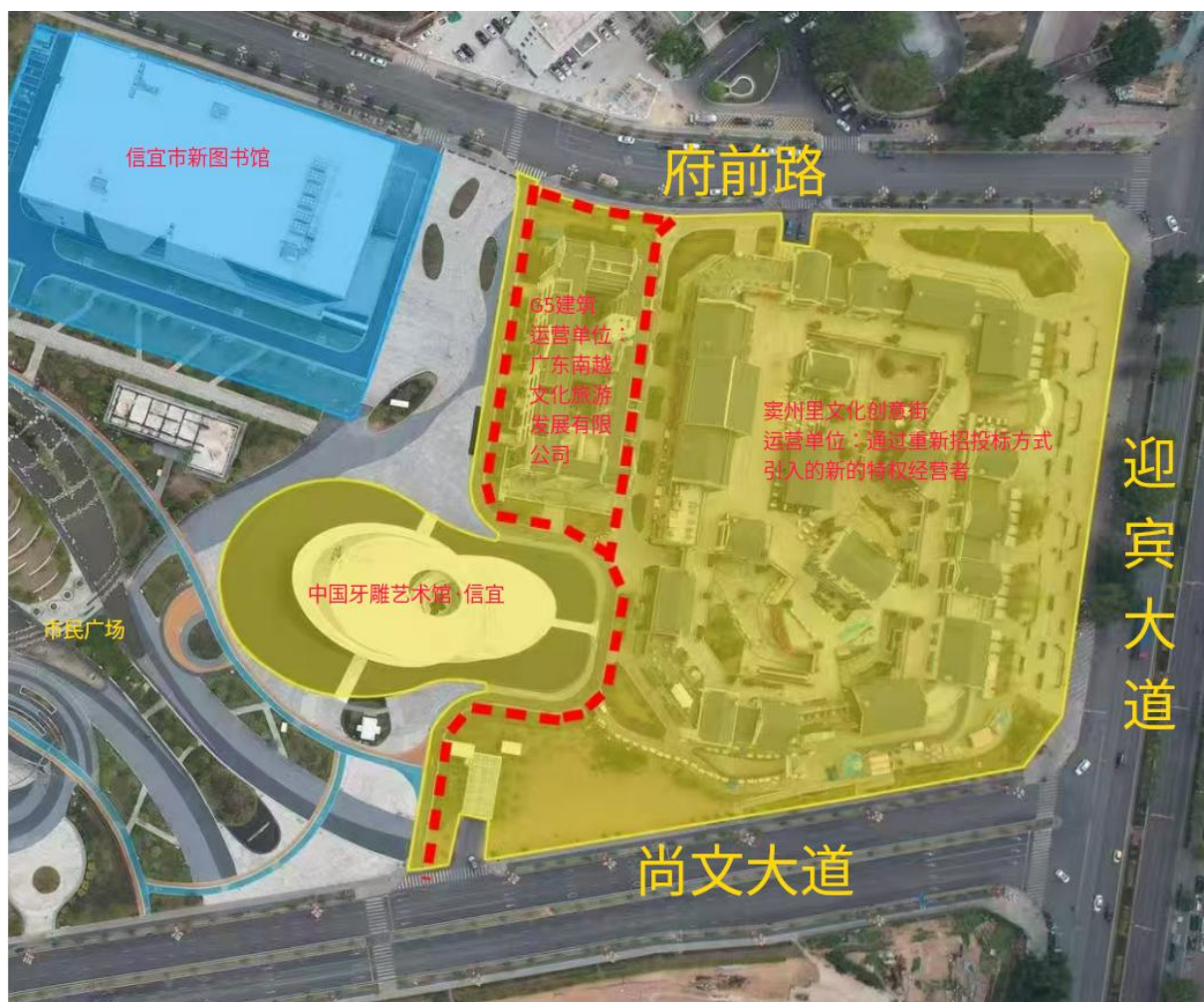
申请方必须严格遵守本责任书之规定，加强对施工人员及运营人员的安全教育，强化安全管理，常态化对承租商铺现场进行安全检查，发现事故隐患及时消除，做到“安全生产，预防为主”。

本责任书一式三份，签字之日起生效，至工程竣工、施工单位离开现场或承租结束为止。

承租商铺安全责任人：

日期： 年 月 日

附件 3：窦州里文化创意街的文化创意街部分四至位置附图



第五章 投标文件格式

信宜市窦州里文化创意街 EPC+O 建设项目— 文化创意街部分（G5 建筑除外）特许经营 投标文件

（第一册）

商务投标文件

（正本） / （副本）

项目名称：信宜市窦州里文化创意街 EPC+O 建设项目—文化创意街部分（G5 建筑除外）特许经营

投标人：单位全称（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人： （签字）

日 期： 年 月 日

目录

（格式不限，自行编制）

一、投标承诺书

信宜市文化广电旅游体育局:

1、根据你方招标项目信宜市窦州里文化创意街 EPC+0 建设项目—文化创意街部分（G5 建筑除外）特许经营招标文件，遵照《中华人民共和国招标投标法》等有关规定，经踏勘项目现场（充分了解项目现场情况）和研究上述招标文件的投标须知、合同条款、项目质量标准及其他有关文件后，我方愿以人民币_____万元的固定资产投资进行投标报价，并按上述合同条款、项目质量标准的条件要求承包上述项目的特许经营权。

2、我方已详细审核全部招标文件（包括澄清、修改或补充文件及有关附件）。

3、一旦我方中标，我方保证按合同协议书中规定的特许经营期限：20年完成本项目运营，并在特许经营期满时按合同约定完成移交政府或其指定单位，确保项目处于正常运行状态。

4、如果我方中标，我方将按照规定提交人民币伍拾万元作为履约保证金，并保证项目质量达到 本项目特许经营合同约定的运营标准要求。

5、我方同意所提交的投标文件在本招标文件投标人须知前附表一第 3.3.1 条规定的投标有效期内有效，在此期间内如果中标，我方将受此约束。

6、除非另外达成协议并生效，你方的中标通知书和本投标文件将成为约束双方的合同文件的组成部分。

7、我方已按规定提交投标保证金，并承诺以人民币 3 万元作为本项目的投标担保。

8、我单位郑重承诺：保证按照《中华人民共和国招标投标法》及其《实施条例》的规定参加投标，所提供的一切材料都是真实、有效、合法的，不让任何单位和个人挂靠，不参与围标和串标，不进行恶意异议和投诉，若有违反上述承诺内容的行为，愿意承担法律责任。

投标人： 单位全称 （盖单位章）

法定代表人（或委托代理人）： （签字）

日期: 年 月 日

二、法定代表人身份证明书

投 标 人：
单位性质：
地 址：
成立时间：____年____月____日
经营期限：
姓 名： 性别：
年 龄： 职务：
系____（投标人名称）的法定代表人。
特此证明。

投标人：____单位全称____（盖单位章）

日期：____年____月____日

附法：法定代表人身份证复印件（包括正、背面）

--	--

三、法人授权委托书

本人_____（姓名）系_____（投标人名称）的法定代表人，现委托_____（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改信宜市窦州里文化创意街 EPC+O 建设项目—文化创意街部分（G5 建筑除外）特许经营（项目名称）投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：自开标之日起至投标有效期满。

代理人无转委托权。

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人：_____（签字）

身份证号码：_____

委托代理人：_____（签字）

身份证号码：_____

日期：_____年____月____日

附委托代理人身份证复印件（包括正、背面）

--	--

注：1、如果由投标人的法定代表人签署投标文件并出席开标会的，则无需提供法人授权委托书；如果由投标人的委托代理人签署投标文件并出席开标会的，则须附有法定代表人身份证明书。联合体投标的由牵头人出具。

2、委托期限可写：自开标之日起至投标有效期满。

3、后附委托代理人与投标人签订的劳动合同作为证明材料。

五、投标保证金

投标人须提供如下资料复印件附在本页或次页，复印件须加盖投标人公章。

一、转账形式：

1、投标人基本户银行开户许可证复印件或有银行盖章的《基本存款账户信息》复印件；

2、投标人从基本户转账投标保证金凭据复印件。

二、银行保函形式：

1、投标人基本户银行开户许可证复印件或有银行盖章的《基本存款账户信息》复印件；

2、投标保函（版本见附件 1，仅供参考，格式可根据实际修改）。

三、保证保险形式：

1、投标人基本户银行开户许可证复印件或有银行盖章的《基本存款账户信息》复印件；

2、投标保证保险保函（版本见附件 2，仅供参考，格式可根据实际修改）。

四、电子保函

1、投标人基本户银行开户许可证复印件或有银行盖章的《基本存款账户信息》复印件；

2、投标人递交电子保函凭证打印件。

注：如以转账形式、电子保函提交投标保证金的，无需填写投标保函（附件 1）和投标保证保险保函（附件 2）。

附件 1

投标保函

保函编号：_____

致_____（下称受益人）：

鉴于_____（下称被保证人）将于____年____月____日参加贵方招标项目广州公共资源交易中心进场编号为_____的_____的投标，我方接受被保证人的委托，在此向受益人提供一般保证责任的投标保证金：

一、本保函的最高担保金额为_____（币种）_____（小写）_____（大写）。

二、本保函投标有效期从提交投标文件的截止之日算起，投标有效期为 90 日历天。

三、在本保证担保的有效期间内，如果被保证人出现下列情形之一，受益人可以向我方提起索赔：

1、被保证人在招标文件规定的投标有效期内撤回其投标；

2、被保证人在投标有效期内收到受益人发出的中标通知书后，不能或拒绝按招标文件的要求签署项目合同；

3、被保证人在投标有效期内收到受益人发出的中标通知书后，不能或拒绝按招标文件的规定提交履约担保。

4、被保证人在投标过程中提供虚假材料或有其他违规行为的。

四、在本保函的有效期间内，我方收到受益人经法定代表人或其授权委托代理人签字并加盖公章的书面索赔通知后，凭本保函正本原件，3 个工作日内，不争辩、不挑剔、不可撤销地向受益人支付索赔款，直至本保证担保的最高担保金额。

五、索赔通知应当说明索赔理由、索赔金额、受款账户，并必须在本保证担保的保证期内送达我方。

六、本保证担保项下的权利不得转让。

七、本保证担保的有效期间届满，或我方已向受益人支付本保证担保的担保金额，我方的保证责任免除。

八、本保证担保适用中华人民共和国法律。

九、本保证担保以中文文本为准，涂改无效。

保证人（盖章）：_____

法定代表人或其授权委托代理人（签字或盖章）：_____

单位地址：_____

邮政编码：_____电话：_____传真：_____

日期：____年____月____日

（本保函失效后，请将原件退回我方注销）

附件 2

投标保证保险保函

保函编号：_____

致_____（下称受益人）：

鉴于_____（下称投保人）将于____年____月____日参加贵方招标项目广州公共资源交易中心进场编号为_____的_____的投标，我方接受投保人的委托，在此向受益人提供一般保证责任的投标保证：

一、本保函的最高担保金额为_____（币种）_____（小写）_____（大写）。

二、本保函投标有效期从提交投标文件的截止之日算起，投标有效期为 90 日历天。

三、在本保证担保的有效期间内，如果被保证人出现下列情形之一，受益人可以向我方提起索赔：

1、投保人在招标文件规定的投标有效期内撤回其投标；

2、投保人在投标有效期内收到受益人发出的中标通知书后，不能或拒绝按招标文件的要求签署项目合同；

3、投保人在投标有效期内收到受益人发出的中标通知书后，不能或拒绝按招标文件的规定提交履约担保。

4、投保人在投标过程中提供虚假材料或有其他违规行为的。

四、在本保函的有效期内，我方收到受益人经法定代表人或其授权委托代理人签字并加盖公章的书面索赔通知后，凭本保函正本原件，3 个工作日内，不争辩、不挑剔、不可撤销地向受益人支付索赔款，直至本保证担保的最高担保金额。

五、索赔通知应当说明索赔理由、索赔金额、受款账户，并必须在本保证担保的保证期内送达我方。

六、本保证担保项下的权利不得转让。

七、本保证担保的有效期间届满，或我方已向受益人支付本保证担保的担保金额，我方的保证责任免除。

八、本保证担保适用中华人民共和国法律。

九、本保证担保以中文文本为准，涂改无效。

保证人（盖章）：_____

法定代表人或其授权委托代理人（签字或盖章）：_____

单位地址：_____

邮政编码：_____电话：_____传真：_____

日期：____年____月____日

（本保函失效后，请将原件退回我方注销）

五、投标报价书

工程名称：信宜市窦州里文化创意街 EPC+O 建设项目—文化创意街部分（G5 建筑除外）特许经营

项目名称	报价	备注
信宜市窦州里文化创意街 EPC+O 建设项目—文化创意街部分（G5 建筑除外）特许经营	小写： _____ 大写： _____	

投标人： _____ 单位全称 _____ （盖单位章）

法定代表人（或委托代理人）： _____ （签字）

日 期： _____ 年 _____ 月 _____ 日

六、资格审查资料

（一）投标人基本情况表

1、一般情况				
公司注册名称				
注册地址			邮政编码	
主要业务			营业执照号码	
公司成立 地点时间	省		城市	
	成立时间			
法定代表人	姓名		职称	
通信资料	电话		传真	
	E-mail			
2、人员结构				
职工总数			技术专业人数	
高级职称人数			中级职称人数	
初级职称人数				
3、联系方式				
姓名	职务	电话	手机	

注：本表后附：营业执照副本复印件并加盖投标人单位章。

(二) 近三年内发生的诉讼及仲裁情况

项目	投标人情况说明

说明：1、近三年内发生的诉讼和仲裁情况仅限于投标人败诉的，且仅限履行发包方（业主）与投标人之间的运营项目合同纠纷案件，不包括调解结案以及未裁决的仲裁或未终审判决的诉讼。投标人必须如实填写，不得隐瞒，否则一经查实，取消中标候选人或中标人资格。

2、本表后应附法院或仲裁机构做出的判决、裁决等有关法律文书复印件。

3、近三年内指：**2022 年 7 月 1 日**以来。

投标人：_____单位全称（盖单位章）

法定代表人（或委托代理人）：_____（签字）

日期：_____年_____月_____日

（三）企业近三年内其他信誉情况表

信誉内容	投标人陈述具体情况 (由投标人填写)
<p>1、投标人在最近三年内（2022年7月1日至今）没有存在骗取中标或严重违约被解除合同或被建设行政主管部门通报且在限制投标期内。</p> <p>2、投标人没有被列为严重失信主体或拖欠农民工工资失信联合惩戒对象或被人民法院列为失信被执行人的。</p>	

注：后附“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）的投标人网页信息查询截图。

投标人：_____单位全称（盖单位章）

法定代表人（或委托代理人）：_____（签字）

日期：_____年_____月_____日

（四）项目管理机构

表 1：项目管理机构组成表

职务	姓名	身份证号码	职称	执业或职业资格证明				备注
				证书名称	级别	证号	专业	

注：1、项目管理机构配备应符合投标人须知前附表的附录 5 资格审查条件（人员配备最低要求）的要求，否则视为不响应招标文件。

2、参加商务标评分人员也应列入表中，并按要求提供相关资料。

3、如无人员配备要求，则留空白表。

投标人：_____单位全称（盖单位章）

法定代表人（或委托代理人）：_____（签字）

日期：_____年_____月_____日

表 2. 主要人员简历表

附 1: 运营负责人简历表

姓名		年龄		学历	
职称		职务		拟在本合同任职	运营负责人
毕业学校				专业	
执业资格等级			级	执业资格专业	
证书编号					
主要工作经历					
时 间	参加过的类似项目名称		工程概况说明		发包人及联系电话

注：①本表后附拟委任运营负责人的身份证复印件、职称证书（如有）、以及商务评分相关的相关证书复印件。②以上复印件须加盖投标人单位章。③如无人员配备，则留空白表。

投标人： 单位全称 （盖单位章）

法定代表人（或委托代理人）： （签字）

日期: 年 月 日

附 2：运营团队人员简历表

姓 名		年 龄		学 历	
职 称		职 务		拟在本合同任职	运营团队人员
毕业学校				专 业	
工作年限		证书编号			
主要工作经历					
时 间	参加过的类似项目		担任职务		发包人及联系电话

注：①本表后附拟委任运营团队人员的身份证复印件以及商务评分相关的相关证书复印件。②以上复印件须加盖投标人单位章。③如无人员配备，则留空白表。

投标人：__单位全称__（盖单位章）

法定代表人（或委托代理人）：____（签字）

日期：__年__月__日

七、投标人企业信誉及荣誉证明材料表

信誉、荣誉内容	证明材料	投标人具备的条件或说明

注：

- 1、本表后附上述有关证书、证件的复印件并加盖公章。
- 2、涉及商务评分的证明材料需按第三章评标办法1.2投商务评分细则评分标准前附表要求提供，否则留空白表。

投标人：_____单位全称（盖单位章）

法定代表人（或委托代理人）：_____（签字）

日期：_____年_____月_____日

八、企业业绩情况表

项目名称	
项目所在地	
发包人名称	
发包人地址	
发包人电话	
项目规模	
合同金额	
运营日期	
承担的工作	
项目负责人	
项目描述	
备注	

注：1、每张表格只填写一个项目，并标明序号。

2、本表只填写与商务评分相关的项目业绩，否则留空白表。

3、本表后应附商务评分要求的证明材料复印件。

4、如近年来，投标人法人机构发生合法变更或重组或法人名称变更时，应提供相关部门的合法批件或其他相关证明材料来证明其所附业绩的继承性。

投标人：____单位全称____（盖单位章）

法定代表人（或委托代理人）：____（签字）

日期：____年____月____日

九、招标代理服务费用承诺书

本投标单位郑重承诺：

如果我方在信宜市文化广电旅游体育局组织的信宜市窦州里文化创意街 EPC+O 建设项目—文化创意街部分（G5 建筑除外）特许经营招标活动中获得中标，我方保证在领取《中标通知书》前，按以下收费标准一次性向广东承宙招标有限公司、广州交易集团有限公司支付本项目相关费用。

（1）招标代理费采用差额定率累进计费方式，以文化创意街 20 年总租金（5659.7376 万元）为基数进行计取，各部分费率如下：

人民币 100 万元以下部分的收费费率为 1.5%；人民币 100-500 万元部分的收费费率为 0.8%；人民币 500-1000 万元部分的收费费率为 0.45%；人民币 1000～5000 万元部分的收费费率为 0.25%；人民币 5000 万元～1 亿元的收费费率为 0.1%；人民币 1～5 亿元部分的收费费率为 0.05%。

（2）公共资源交易服务费，费用以广州交易集团有限公司出具的支付通知为准。

我方如违约，愿凭广东承宙招标有限公司开出的违约通知，按招标代理服务费的 200% 接受处罚，从不予退还我方提交的投标保证金中支付，不足部分由甲方在支付我方的成交合同款中代为扣付，并愿承担全部由此引起的法律责任。

若联合体投标的，则由联合体牵头人支付。

特此承诺！

投标人：____单位全称____（盖单位章）

法定代表人（或委托代理人）：____（签字）

日期：____年____月____日

十、投标人认为需要提供的其他材料

信宜市窦州里文化创意街 EPC+O 建设项目—
文化创意街部分（G5 建筑除外）
特许经营

投标文件

（第二册）

技术投标文件

（正本） / （副本）

日期： 年 月 日

技术投标文件应包括以下内容

根据技术投标文件评分标准要求自行编制，格式自拟，页数限定 200 页以内（不含封面、封底、目录）。