



海南农垦商业中心项目 招商及运营代理采购项目 (二次招标)

招 标 文 件

采购方式：竞争性磋商

采购编号：HCBY-2016-039R

采购单位：海南省农垦集团有限公司

采购代理：华诚博远工程咨询有限公司



二〇一六年十二月



目 录

第一部分 磋商邀请函.....	3
第二部分 投标人须知.....	7
(一)、总则.....	7
(二)、招标文件.....	8
(三)、投标文件的编制和数量.....	9
(四) 投标文件的递交.....	11
(五) 开标.....	12
(六) 评标委员会的组成和评标方法.....	12
(七) 定标.....	19
(八) 合同.....	20
第三部分 用户需求书.....	21
一、项目概况.....	21
二、招商及运营代理工作内容.....	21
三、项目介绍.....	23
第四部分 合同条款及格式.....	31
第五部分 投标文件内容及格式.....	42



第一部分 磋商邀请函

关于海南农垦商业中心项目招商及运营代理采购项目（二次招标）

磋商邀请函

受海南省农垦投资控股集团有限公司的委托，华诚博远工程咨询有限公司拟对海南农垦商业中心项目招商及运营代理采购项目（二次招标）（采购项目编号：HCBY-2016-039R）组织竞争性磋商。兹邀请符合本次竞争性磋商采购要求的供应商进行密封投标，有关事项如下：

一、招标项目的概况：

- 1、项目名称：海南农垦商业中心项目招商及运营代理采购项目（二次招标）
- 2、项目编号：HCBY-2016-039R
- 3、项目概况：海南农垦商业中心项目位于海口市中心城区的海秀中路71号，海秀中路为城市主干道，商业区位优势，立足区域位置优势，引进战略合作的经营理念，建成集零售、餐饮、娱乐、休闲、文化、康体等诸多元素于一体的城市型综合商业中心。
- 4、采购内容：项目招商及运营代理工作
- 5、采购用途：海南省农垦集团有限公司工作需要
- 6、数量及分包：一批不分包（详见用户需求书）
- 7、服务期限：21个月（合同签订之日起至开业一周年终止）
- 8、简要技术要求：具体工作内容见本招标文件第三部分用户需求书。

二、招标项目性质：

本次招标项目属于服务类项目



三、投标人资格要求。(投标人必须具备以下条件并提供相关有效证明资料):

1、必须在海南省人民政府政务服务中心办理电子招投标企业信息登记，报名购买本项目招标文件，并按时缴纳投标保证金。(提供保证金转账凭证复印件加盖公章)；

2、具有独立承担民事责任能力的在中华人民共和国境内注册的法人，是专业的商业管理公司(需提供营业执照副本、组织机构代码证副本、税务登记证副本或三证合一的营业执照等有效证件复印件加盖公章)；

3、具有正在经营或管理过的项目经验。(提供合同等相关证明材料复印件)；

4、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度(提供 2016 年任意三个月的企业纳税记录凭证证明或者 2015 年会计师事务所出具的财务审计报告复印件加盖公章)；

5、具有依法缴纳社会保障资金的良好记录。(提供 2016 年任意三个月的社会保障缴费记录凭证复印件加盖公章)；

6、投标人参加政府采购活动近三年内，在经营活动中没有重大事故、违法记录的声明(须加盖本单位公章)；

7、投标人必须对包内所有的采购内容进行报价；

8、本次招标不接受联合体投标。

三、获取招标文件:

1、时间: 2017 年 02 月 06 日至 2017 年 02 月 13 日(上午 08:00 至下午 17:30, 北京时间), 节假日除外;

2、报名下载标书地点: <http://218.77.183.48/htms>

3、售价:

项目本身:人民币 ¥200.00 元/份(开标现场交付);

4、投标保证金为人民币(大写): 壹万元整(¥10000.00 元);

5、保证金到账截止日期: 2017 年 02 月 16 日 08:30:00(北京时间), 投标保证金支付形式: 网上支付, 支付地址为: <http://218.77.183.48/htms>。

6、投标人提问截止时间: 2017 年 02 月 13 日 17:30:00(北京时间)。



四、递交投标文件时间、投标截止时间、开标时间及地点：

1、递交投标文件时间：2017 年 02 月 16 日 08 时 30 分（北京时间），逾期或不符合规定的投标文件恕不接收。

2、开标时间：2017 年 02 月 16 日 08 时 30 分。

3、开标地点：海口市国兴大道公共资源交易服务中心 2 楼 205 室。

4、投标人在开标时需提交电子版（WORD 版本或 PDF 版本）和纸质版投标文件。

5、投标人在开标前务必把 PDF 格式电子投标文件（使用 WinRAR 加密压缩）上传到 <http://218.77.183.48/htms>，并在开标时提交电子版、纸质版投标文件。

6、公告发布媒介：海南省人民政府政务服务中心网、中国海南政府采购网、

五、采购人、招标代理机构的名称、地址和联系方式：

1、代理机构：华诚博远工程咨询有限公司

联系地址：海口市美兰区美苑路 16 号春江壹号 A12 楼

联系人：吴小姐

联系电话：0898- 68568122

2、采购人：海南省农垦集团有限公司

联系地址：海口市海秀中路 71 号

联系人：唐小姐

联系电话：0898- 66747621



举报渠道告知函

为维护公平、公正的商业环境，保护双方共同利益，敬请各单位在与农垦投资控股集团各单位或部门业务交往工作中，将我方人员明示或暗示要求宴请、接待，或索取礼金、礼品、礼券、或其他利益，或故意刁难、显失公平现象，向农垦投资控股集团纪委进行投诉。

投诉邮箱：1048057265@qq.com

投诉电话：0898-68578601

通信地址：海口市滨海大道 115 号海垦国际金融中心 37 楼

邮政编码：570000

我们的承诺：对所有举报信息及时调查处理，对举报来源严格保守秘密，对举报单位或个人因举报所可能遭受的利益损害采取特别措施予以保护！

海南省农垦集团有限公司



第二部分 投标人须知

（一）、总则

1. 名词解释

1.1 采购人：海南省农垦集团有限公司

1.2 投标人：已从采购代理机构购买招标文件并提交投标文件的投标人。

2. 适用范围

本招标文件仅适用于招标人组织的本次投标活动。

3. 合格的投标人

3.1 凡有能力按照本招标文件规定的要求交付货物和服务的投标单位均为合格的投标人。

3.2 投标人参加本次招标活动应当符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定，并具备本招标文件第一部分的“投标人资格要求”规定的条件。

3.3 本项目不接受联合体投标。

4. 投标费用

4.1 无论招标投标过程中的做法和结果如何，投标人均自行承担所有与参加投标有关的全部费用。

4.2 投标人的报价须充分考虑招、投标过程中产生的费用，不论中标与否，招标人均不予以补偿。

5. 招标代理服务费

采购代理服务费由采购代理机构向**采购人**按国家发展计划委员会价格[2002]1980 号文《招标代理服务费收费管理暂行办法》规定的差额定律累进法计算进行收取。

6. 招标文件的约束力

6.1 投标人购买本招标文件后如在三天内未对招标人提出书面意见，即视为接受了本招标文件中的所有条款和规定。

6.2 本招标文件由采购单位或采购代理机构负责解释。



(二)、招标文件

7、招标文件的构成

7.1 招标文件由下列文件以及在招标过程中发出的修正和补充文件组成：

第一部分 招标公告

第二部分 投标人须知

第三部分 用户需求书

第四部分 合同条款及格式

第五部分 投标文件格式

请仔细检查招标文件是否齐全，如有缺漏，请立即与采购代理机构联系解决。

7.2 投标人应认真阅读招标文件中所有的事项、格式、条款和技术规范等。投标人没有按照招标文件要求提交全部资料，或者投标人没有对招标文件在各方面都做出实质性响应是投标人的风险，并可能导致其投标被拒绝或流标。

8、招标文件的澄清

投标人在收到招标文件后，若有疑问需要澄清，可以书面形式（包括信函、传真、电传，下同）在投标截止时间 5 天前（逾期不受理）通知采购代理机构，采购代理机构将以书面形式进行答复，同时采购代理机构有权将答复内容（包括所提问题，但不包括问题来源）分发给所有购买了本招标文件的投标人。未对采购代理机构提出书面意见，即视为接受了本招标文件中的所有条款和规定。

9、招标文件的修改

9.1 在投标截止时间 5 天以前，无论出于何种原因，采购人和采购代理机构可主动或在解答投标人提出的澄清问题时对招标文件进行修改。

9.2 招标文件的修改是招标文件的组成部分，采购代理机构将以书面或网上公告的形式通知所有购买本招标文件的潜在投标人，并对潜在投标人具有约束力。潜在投标人在收到上述通知后，应立即以书面形式向采购代理机构和采购人确认。

9.3 为使投标人准备投标时有充分的时间对招标文件修改部分进行研究，采购代理机构和采购人可适当推迟投标截止时间。

9.4 本招标文件的解释权属于采购人和采购代理机构。



（三）、投标文件的编制和数量

10、投标的语言

投标人提交的投标文件以及投标人与采购代理机构和采购人就有关投标的所有来往函电均应使用中文。投标人提交的支持文件和印刷的文献可以用另一种语言，但相应内容应附有中文翻译本，在解释投标文件时以翻译本为准。

11、投标文件的构成

11.1、投标文件应按第五部分“ 投标文件内容和格式” 要求编制。

11.2、若投标人未按招标文件的要求和规范编制、提交招标文件，将有可能导致招标文件被拒绝接受，所造成的负面后果由投标人负责。

12、投标文件编制

12.1 投标人对招标文件的编制应按要求装订和封装。

12.2 投标人应完整地填写招标文件中提供的《投标承诺函》、《投标一览表》等招标文件中规定的所有内容。

12.3 投标人必须保证投标文件所提供的全部资料真实可靠，并接受采购代理机构对其中任何资料进一步审查的要求。

12.4 如果投标文件填报的内容不详，或没有提供招标文件中所要求的全部资料及数据，使评标委员会无法正常评审的，由此产生的结果由投标人承担。

12.5 投标文件外形尺寸应统一为 A4 纸规格，文件所使用的印章必须为企业公章，且与投标人名称完全一致，不能以其它业务章或附属机构印章代替。需签名之处必须由当事人亲笔签署。

12.6 投标文件自制部分必须打印，每页须按顺序加注页码并加盖公章，装订牢固且不会轻易脱落（注：胶装）。如因装订问题而出现漏页或缺页，由此产生的一切后果由投标人自行承担。

12.7 任何行间插字、涂改和增删，必须由投标人授权代表在旁边签字或盖章后方可有效。

12.8 所有密封文件封套正面须按“投标文件的密封及标记”格式进行标贴（详见第五部分）。

13、投标报价（货物、服务）

本项目报价按费率报价，招商代理费、商场运营费的费用之和不得高于商场运营首年保底+联营收入+内外场临时促销收入总额的 35%（不含超市、电影院）。



14、备选方案

本次招标只允许投标人有一个投标方案，否则，其投标文件无效。

15、投标保证金

15.1 投标保证金是参加本项目投标的必要条件，投标单位须递交
¥10000.00 元

15.2 投标保证金可采用下列形式之一，并符合下列规定：

15.2.1 投标保证金的支付形式：网上支付。

支付网址为：<http://218.77.183.48/htms>，同时保证金单据上必须注明项目编号、项目名称（可缩写）。

15.3 投标保证金的退还

15.3.1 中标人的投标保证金在其与采购人签订合同后 5 个工作日内无息退还。

15.3.2 落标的投标人的投标保证金将在采购代理机构发出中标通知书后 5 个工作日内无息退还。

15.4 发生下列情况之一者，投标保证金将不予退还：

- (1) 投标人在投标有效期内撤回其投标文件的；
- (2) 投标人不按本章规定签订合同的；
- (3) 投标人提供虚假材料谋取中标、成交的；
- (4) 与采购人、其它投标人或者采购代理机构恶意串通的；
- (5) 向采购人、采购代理机构、评标委员会成员行贿或者提供其他不正当利益的。

16、投标文件的有效期

16.1 投标文件应自开标日起 60 个日历天内保持有效。投标有效期不足的投标，将被视为无效投标。

16.2 特殊情况下，在原投标有效期截止之前，采购代理机构和采购人可要求投标人延长投标有效期。这种要求与答复均应以书面形式提交。投标人可拒绝采购代理机构和采购人的这种要求，但其投标在原投标有效期满后将不再有效。同意延长投标有效期的投标人将不会被要求和允许修正其投标。

17、投标文件的数量和签署

17.1 投标文件一式柒份（正本壹份，副本陆份），固定装订（注：胶装）。投标一览表壹份，独立信封密封。



17.2 投标文件须按招标文件的要求执行，每份投标文件均须在封面上清楚标明“正本”或“副本”字样，“正本”和“副本”具有同等的法律效力；“正本”和“副本”之间如有差异，以正本为准。

17.3 投标文件正本中，文字材料需打印，签字处墨水书写。投标文件的正本须经法人代表或授权代表签署和逐页加盖投标人公章。

（四）投标文件的递交

18、投标文件的密封及标记

18.1 投标人应将所有投标文件密封在一个投标专用袋（箱）中、**投标一览表**（另信封装壹份）、**电子版文件**（另信封装壹份）（并在投标专用袋（箱）上标明“投标文件”、“投标一览表”、“电子版”字样，封口处应加盖骑缝章。封皮上均应写明：

致：海南省农垦集团有限公司

项目名称：海南农垦商业中心项目招商及运营代理采购项目（二次招标）

项目编号：HCBY-2016-039R

包号：（如有）

注明：“请勿在开标时间之前启封”

投标单位名称、联系人姓名和电话

18.2 投标文件未按上述规定书写标记和密封者，采购代理机构不对投标文件被错放或先期启封负责。

19、投标截止时间

19.1 投标人须在投标截止时间前将投标文件送达采购代理机构规定的地点。

19.2 投标人的授权代理人须携带《法定代表人授权书》及本人身份证原件亲临开标会现场以备查验。其现场所签署确认的文件均代表投标人的决定，并作为投标文件的补充内容，具有同等法律效力。

19.3 若采购代理机构推迟了投标截止时间，应以公告的形式通知所有投标人。在这种情况下，采购代理机构、采购人和投标人的权利和义务均应以新的投标截止时间为准。

19.4 在投标截止时间后递交的投标文件，采购代理机构将拒绝接收。



（五）开标

20、开标

20.1 采购代理机构按“招标公告”或“投标邀请函”中规定的时间和地点组织开标，采购人代表、采购代理机构有关工作人员参加。投标人应委派授权代表参加开标活动，参加开标的代表须持本人身份证签名报到以证明其出席。未派授权代表或不能证明其授权代表身份的，采购代理机构对投标文件的处理不承担责任。

20.2 政府采购主管部门、监督部门、国家公证机关公证员由其视情况决定是否派代表到现场进行监督。

20.3 开标时，投标人授权代表将查验投标文件的密封情况，确认无误后拆封唱标，公布每份投标文件中“投标一览表”的内容，以及采购代理机构认为合适的其他内容，采购代理机构将作开标记录。

20.4 若投标文件未密封，采购代理机构将拒绝接收该投标人的投标文件。

（六）评标委员会的组成和评标方法

21、评标委员会的组成和评标方法

21.1 评标委员会由从海南省综合评标专家库中随机抽取相关专家**伍名**和用户代表**贰名**组成，其中，技术、经济等方面的专家人数不得少于成员总数的2/3。该委员会独立工作，负责评审所有投标文件并确定中标候选人，提交评标报告。

21.2 评标委员会将按照招标文件确定的评标办法进行。评标委员会对投标文件的评审分为资格性和符合性审查、技术评审和商务评审。

21.3 本次评标采用综合评分法，满分为100分。

21.4 综合评分法评标步骤：先进行资格审查，再进行技术、商务部分的量化评审。只有通过资格审查的投标人才能进入量化评审。

21.5 资格审查：评标委员会根据国家相关法律法规和招标文件的规定，对投标人的资格证明文件进行资格性和符合性审查，如投标人不具备投标资格，评标委员会可按投票方式决定是否作无效投标处理（详见附表1）。

21.5.1 评标委员会根据《资格审查表》对投标文件的资格性和符合性进行审查，只有对《资格审查表》所列各项作出实质性响应的投标文件才能通过初步



评审。对是否实质性响应招标文件的要求有争议的投标内容，评标委员会将以记名方式表决，得票超过半数的投标人有资格进入下一阶段的评审，否则将被淘汰。有以下情况的将不能通过初步评审：

- (1) 投标人未能满足投标人资格要求的；
- (2) 投标人未提交法人授权委托书的；
- (3) 投标人未按招标文件要求的金额提交投标保证金的；
- (4) 投标有效期不足的；
- (5) 交货期或工期不满要求的；
- (6) 投标文件未按招标文件规定要求填写投标内容及签名盖章的；
- (7) 不符合招标文件规定的其它条件。

21.5.2 判断投标文件的响应与否只根据投标文件本身，而不寻求外部证据。

21.5.3 编制在响应文件中的以上所需的各种证书、证件、证明等系复印件，须在复印件上加盖供应商单位公章，涉及评分部分要求原件核验的需提供原件。

21.5.4 评标委员会在初审中，对算术错误的修正原则如下：

- (1) 投标一览表内容与投标文件中明细表内容不一致的，以投标一览表为准；
- (2) 投标文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准。
- (3) 总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准；
- (4) 单价金额小数点有明显错位的，以总价为准并修改单价；
- (5) 若投标人不同意以上修正，响应文件将视为无效。

21.5.5 根据财库〔2015〕124号《财政部关于竞争性磋商采购方式管理暂行办法有关问题的补充通知》在采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有2家的，竞争性磋商采购活动可以继续进行的。

21.6 量化评审

21.6.1 评标委员会根据评审办法对通过初步评审的投标文件进行详细评审，并进行技术和商务的评审打分。

21.6.2 技术、商务评分：具体评审的内容详见（附表2）。



21.6.3 技术、商务及价格权重分配

评分项目	价格项	商务项	技术项
权重	15%	40%	45%

20.7 磋商

评标委员会对响应文件进行审核后，与各投标人进行**单独磋商**。经磋商后确定最终采购需求，投标人可选择是否提交**最终报价**，不提交最终报价视为放弃本次磋商。投标人提交的最终报价可选择维持第一次的投标报价作为最终报价，也可低于第一次的投标报价。

21.8 综合评分及其统计：按照评标程序、评分标准以及分值分配的规定，评标委员会成员分别就各个投标人的技术、商务状况，对招标文件要求的响应情况进行评审和比较，评出各投标人的综合得分。综合得分最高的投标人为第一中标候选人，综合得分次高的投标人为第二中标候选人，以此类推。综合得分相同的，按投标商务项由低到高顺序排列。

注：

- 1、技术项得分=（ Σ 各评委所审技术参数得分）/（评委人数）；
- 2、商务项得分=（ Σ 各评委所审商务参数得分）/（评委人数）；
- 3、投标人综合得分=技术项得分+商务项得分+价格项得分（保留二位小数）。



22.9 关于政策性加分

22.9.1 所投分包(如不分包则指本项目)的所有投标产品进入当期**节能**清单的,其评标价=投标报价*(1-2%);投标人所投产品满足此规定的,必须提供声明函并提供相关证明文件。

22.9.2 所投分包(如不分包则指本项目)的所有投标产品进入当期**环保**清单的,其评标价=投标报价*(1-1%);投标人所投产品满足此规定的,必须提供声明函并提供相关证明文件。

22.9.3 投标人为小型和微型企业(含联合体)的情况:

22.9.3.1 中小企业的认定标准:

1) 提供本企业制造的货物、承担的工程或者服务,或者提供其他中小企业制造的货物,不包括提供或使用大型企业注册商标的货物;

2) 本规定所称中小企业划分标准,是指国务院有关部门根据企业从业人员、营业收入、资产总额等指标制定的中小企业划型标准(工信部联企业(2011)300号);

3) 小型、微型企业提供有中型企业制造的货物的,视同为中型企业;小型、微型、中型企业提供有大型企业制造的货物的,视同为大型企业。

22.9.3.2 具体评审价说明:

1) 投标人为小型或微型企业,其评审价=投标报价*(1-6%);

2) 投标人为联合体投标,联合体各方均为小型、微型企业的,联合体视同为小型、微型企业;联合体中有小型或微型企业且联合协议中约定小型、微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总金额30%以上的,其评审价=投标报价*(1-2%)。

22.9.3.3 投标人为工信部联企业(2011)300号文规定的小型 and 微型企业(含联合体)的,必须如实填写“中小企业声明函”(内容、格式见财库(2011)181号),否则无效。

如有虚假骗取政策性加分,将依法承担相应责任。



附表 1

资格审查表

项目名称：海南农垦商业中心项目招商及运营代理采购项目（二次招标）

项目编号：HCBY-2016-039R

序号	审查项目	评议内容（无效投标认定条件）	投标人1	投标人2	投标人3
1	投标人的资格	是否符合投标人资格要求 （复印件加盖公章）			
2	投标文件的有效性、完整性	是否符合招标文件的样式和签署要求且内容完整无缺漏			
3	报价项目完整性，报价唯一性	是否对本项目内所有的内容进行响应，漏报其响应将被拒绝； 报价是否唯一			
4	投标有效期	是否满足招标文件要求			
5	服务期限	是否满足招标文件要求			
6	其它	是否有其它无效投标认定条件			
结 论					

注：

- 1、表中只需填写“√”通过”或“×”不通过”；
- 2、在结论中按“一项否决”的原则，只有全部是“√”通过的，填写“合格”；只要其中有一项是“×”不通过的，填写“不合格”；
- 3、结论是合格的，才能进入下一轮，不合格的被淘汰。



附表 2

评标办法:

评分细则						
评分项目	序号	评分内容		评分标准说明	分值/满分	得分
技术部分 (45分)	1	公司实力		公司团队技术力量评比 优:4—5分, 一般: 1—3分	5	
	2	招商运营及推广方案	分析与定位	市场分析数据完善, 具有极强说服力, 能根据市场分析给出项目的优劣势并提供解决方案 优:4—6分, 一般: 1—3分	6	
				能提炼本项目的核心竞争力及亮点, 提升卖点, 给出项目合理、清晰的定位建议 优:4—6分, 一般: 1—3分	6	
		招商及推广	项目的初步平面规划与业态业种组合建议 优:7—9分, 良: 4—6分, 一般: 1—3分	9		
			可行性的推广方案, 有具体招商对象及品牌落位方案 优:7—9分, 良: 4—6分, 一般: 1—3分	9		
	3	招商及运营服务方案		给出相关人员组织架构及项目5年收入评估、招商及运营的服务方案。 优: 8—10分, 良: 4—7分, 一般: 1—3分	10	
商务部分 (40分)	1	公司业绩部分		公司曾代理的商业项目运营面积5万平方米以上(不含)的每个得10分; 2万(不含)—5万(含)平方米以上每一个得6分; 1万(不含)—2万(含)平方米以上每个得2分。 满分20分。 证明材料: 提供合同复印件或中标通知书等相关证明材料, 原件核验 。不提供原件不得分。	20	



	2	公司信誉	<p>(1) 公司与国企目前正在合作中的招商运营项目，每个得6分。满分6分。 证明材料：提供合作协议复印件加盖公章，原件核验。不提供原件不得分。</p> <p>(2) 招商品牌承诺：承诺招商3个一线品牌得2分，每增加3个一线品牌得1分，满分4分。（提供承诺函）</p>	10	
	3	项目组人员配备	<p>根据营销策划、招商、运营部门等专业人员配备的合理性、齐全度，职责及分工的明确度评分。</p> <p>项目组架构配备完善、优得：7—10分，一般：1—6分</p> <p>证明材料：提供营销策划、招商、运营等三大部门项目负责人的劳动合同复印件等证明资料，原件核验。不提供原件不得分。</p>	10	
价格部分 (15分)	满足招标文件要求且 最后报价 费率最低的投标报价为基准价，价格分统一按照下列公式计算： 价格分=(基准价 / 投标报价)× 价格权值× 100			15	



(七) 定标

22、定标

22.1 评标委员会将严格按照投标文件的要求和条件进行评标, 根据评标办法推荐出一至三人为中标候选人, 并标明排列顺序。采购人将确定排名第一的中标候选人为中标人并向其授予合同。

22.2 中标候选人因不可抗力或者自身原因不能履行合同, 或者本文件规定应当提交履约保证金而在规定期限未能提交的, 或者是评标委员会出现评标错误, 被他人质疑后证实确有其事的, 采购人将按评标排名次序把合同授予排名其后的投标人。

22.3 中标人确定后, 采购代理机构将在政府采购指定媒体上公示中标结果。

22.4 凡是属于审查、澄清、评价和比较投标的有关资料以及授标意向等, 评标委员会及有关工作人员自始至终均不得向投标人或其它无关的人员透露。

22.5 在评标期间, 投标人企图影响采购人、采购代理机构和评标委员会而获得评标信息的任何活动, 都将导致其投标被拒绝, 并承担相应的法律责任。

23、重新招标和不再招标

23.1 重新招标

有下列情形之一的, 招标人将重新招标:

23.1.1 投标截止时间止, 投标人少于 3 个的;

23.1.2 经评标委员会评审后否决所有投标的。

23.2 不再招标

重新招标后投标人仍少于 3 个或者所有投标被否决的, 属于必须审批或核准的工程项目, 经原审批或核准部门批准后不再进行招标。

24、公告

采购代理机构将在指定的网站上发布招标公告、更正公告、通知、评标结果公告等招标过程中的所有信息, 请务必时时关注网上公告。评标结果公告期为 7 个工作日。

25、质疑和投诉

25.1 如果投标人对本次招标活动有疑问, 可依据《中华人民共和国政府采



购法》和相关规定，向采购代理机构提出质疑。

25.2 采购代理机构在《中华人民共和国政府采购法》规定的时间内没有对投标人的质疑进行回复，或投标人对采购代理机构的回复不满意时，可向政府采购监管部门投诉。

25.3 投标人如认为招标文件、招标过程和中标结果使自己的权益到损害的，应在知道或应知其权益受到损害之日起 7 个工作日内以书面形式向采购代理机构提出质疑。匿名、非书面形式、7 个工作日之外的质疑均不予受理。

（八）合同

26、合同授予标准

除本须知第13.4条的规定之外，采购人将与中标人签订供货合同。

27、接受和拒绝任何或所有投标的权力

在特殊情况下，评标委员会、采购代理机构和采购人在报经监管部门同意后，保留在授标之前拒绝任何投标以及宣布招标程序无效或拒绝所有投标的权力。

28、签订合同

28.1 采购人应按招标文件和中标人的投标文件订立书面合同，不得超出招标文件和中标人投标文件的范围，也不得另行订立背离合同实质性内容的其他协议。

28.2 采购人应在中标通知书发出之日起30天内与中标人签订政府采购合同。

29、付款

按照政府采购有关规定办理。

30、适用法律

采购人、采购代理机构及投标人的一切招标投标活动均适用于《中华人民共和国政府采购法》及相关规定。



第三部分 用户需求书

一、项目概况

1. 合作方式和范围：招商代理、运营代理（超市和电影院除外）
2. 服务期限：21个月（合同签订之日起至开业一周年止）
3. 租金价格的确定：由海南省农垦集团有限公司审核确定
4. 报酬提取标准、支付时间和支付方式：具体详谈
5. 履约保证金：10.00万人民币
6. 项目标的：预计首年运营+联营租金+内外场临时促销收入为5115.00万元（不含超市和电影院部分），招商代理及运营代理的总代理费预测21个月最高不超过1790.00万（即收入总额的35%）。
7. 控制价（按费率报价）：招商代理费、商场运营费的费用之和不得高于商场运营首年保底+联营收入+内外场临时促销收入总额的35%（不含超市、电影院），否则本次投标为无效投标。
（注：不得高于35%指包括35%（含）及以下的报价费率为有效投标报价）
8. 给予免租政策的品牌商户，乙方依然享受费率提成费用！

二、招商及运营代理工作内容

（一）、招商策划工作

- 1、在本合同签订后7个工作日内，派驻招商人员到现场开展工作，并制定全程工作计划；
- 2、根据招标人要求进行市场调研，提出对商场定位、客户定位、租金价格定位、推广主题定位及商场业态规划和招商周期的建议；
- 3、制定商场招商策划方案；
- 4、负责商场推广策划及商场与商开公司的VI设计；
- 5、负责本案的全程广告宣传，包括招商广告的宣传内容设计、制作、媒体投放、发布，并分阶段制定推广计划，经招标人审核批准后执行；
- 6、及时反馈广告发布效果，并提出改进方案，经招标人审核批准后执行；
- 7、执行招商策略，经招标人审核批准后执行；
- 8、提出招商中心及工地现场的包装方案，经招标人审核批准后执行；



9、负责照片和培训招商人员，对招商人员进行必要的职业训练，确保招商人员的整体素质能适应相关工作的有效展开。杜绝有损招标人形象和利益的情况出现；

10、根据招标人要求，按时完成相应的策划报告并组织实施，及时为招标人的决策提供依据或参考线意见。

(二)、招商代理工作

1、必须保证充足的招商团队常住工作；

2、执行招商进度计划表，经招标人审核批准后执行；

3、负责整理收集来访客户资料，每周一向招标人提供上周客户来电、来访情况登记表，和上周工作情况及本周工作安排；

4、招商期间每月初的第一个星期一提供本周招商计划安排及上月招商成果，并提供招商动态分析、广告效果检测报告以及工作改进方案；

5、在招标人授权的优惠权限方位内对外进行招商，超越权限需书面经招标人许可；

6、与商户商谈签订承租合同（交由招标人签批加印生效），解答商户们提出的与招商工作有关的疑问，按承租合同催要承租期首期租金以及合同押金，确保相关资金按时到位；

7、根据招商进度制定广告设计、宣传活动和促销活动方案并报招标人审批核准后实施；

8、根据市场信息，及时调整招商策略和租金价格，报招标人审核批准后执行。

9、确保整个招商过程的真实守信，未经招标人许可补的随意给商户额外承诺，竭力维护招标人的良好形象和信誉；

(三)、现场运营代理工作（后期工作）

1、及时了解掌握国家相关商场运营政策的调整，并及时反馈给招标人

2、负责商业经营管理流程中的各种表格、台帐及管理作业菜单的设计提供文本和方案

3、负责商业经营管理组织架构和人员编制、各职能部门和各级岗位的职责范围提供方案

4、负责及协助各岗位的招聘及岗前培训

5、负责营运管理体系的建立、规范及相关培训



（四）、其他工作

- 1、负责对该项目资料中涉及商业秘密的部分进行保密；
- 2、负责承担并及时发放招商策划人员的工资和福利，并承担工作人员的安全责任；
- 3、负责每半个月组织召开一次项目招商例会，协调解决项目招商推广中存在的问题；
- 4、负责组织策划并实施商场交付工作；
- 5、配合商场物业管理工作的开展；
- 6、及时掌握工程进度，并从招商角度对工程现状和改善提出合理化建议。
- 7、负责商业后台管理系统和收银系统及财务系统的完善。

三、项目介绍

（一）、项目概况

1、开发商概况

海南农垦创建于 1952 年 1 月，拥有土地总面积 78.59 万公顷，现有总人口 105 万人，其中职工人数 21.30 万人；集团企事业单位遍布海南全省 18 个市县，是次于新疆生产建设兵团、黑龙江农垦的全国第三大农垦。经过半个多世纪的发展，形成以天然橡胶为主，农、工、商、旅综合经营的大型企业群体。拥有土地占海南全省的 1/4，人口约占全省的 1/8。拥有我国最大的天然橡胶生产基地。作为品牌国企，农垦集团经过 64 年的发展沉淀，可以说是造就了海南的基础，不断的为海南的发展做出应有的贡献。

2、项目位置与地块

项目位于海口市海秀中路 71 号，即城市中心区海秀中路北侧，商业区位优势，理想的
城市商业基地。



【海垦商业中心项目周边环境】



3、项目简介

海南农垦商业中心是海南农垦集团的第一个商业地产项目，也是海南省政府重点建设项目，项目地处海口市海秀大道 71 号，即城市中心区海秀中路北侧，商业区位优势，是城市商业的理想基地。项目将建设商业综合体，其中商业建筑面积：地下一层超市 14906.96 m²，



半地下商业 2174.59 m²地上一层 9198.81 m²，地上二层 13323.96 m²，地上三层 12212.78 m²，地上四层 4208.23 m²，四、五层电影院 8191.12 m²，合计总建筑面积为 64216.45 m²。

4、经济技术指标

分项	数值	单位	备注
用地面积	40729.46	m ²	
总建面	221232.21	m ²	
地上建面	136050	m ²	
其中 地上商业	36456.53	m ²	
其中 地上办公楼	65415.61	m ²	
其中 地上停车楼	10958.37	m ²	不计容
其中 地上影院	8581.09	m ²	
其中 地上其他	2369.08	m ²	部分不计容
地下建面	85182.21	m ²	
其中 地下商业	20218.62	m ²	含夹层不计容
其中 地下车库	58375.15	m ²	不计容
计容面积	111620.58	m ²	
容积率	2.74		
建筑密度	44.98%		
绿地率	15%		
机动车停车数量	1676	个	
其中 地上机动车停车	196	个	
其中 地下机动车停车	1480	个	



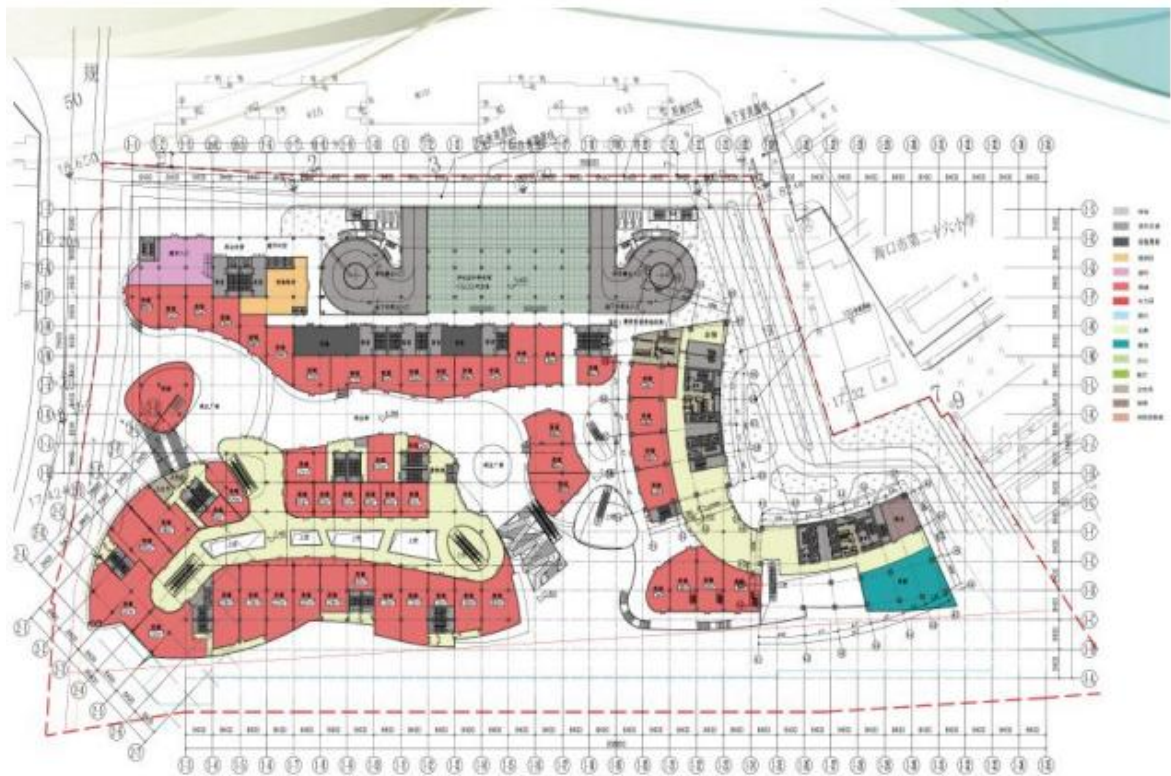
5、楼层平面图

一层:

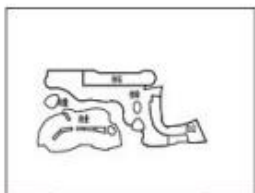




二层:



二层平面图



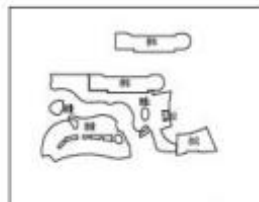
建筑面积	17692.04m ²	
计容面积	15436.72m ²	
其中	商业面积	13323.96m ²
	办公面积	2112.76m ²
	停车楼面积	2255.32m ² 不计容



三层:



三层平面图



建筑总面积	18869.84m ²		
计容面积	13857.84m ²		
商业面积	12252.78m ²		
办公面积	1685.06m ²		
其中	停车库面积	3F	2487.50m ²
		4F	2484.50m ²
			不计容



四层:



四层平面图



建筑面积	13731.77m ²	
计容面积	11476.45m ²	
其中	商业面积	4208.23m ²
	影楼面积	5569.38m ²
	办公面积	1698.84m ²
	停车库面积	2255.32m ²



（二）、项目招商和运营节点及目标

1、2016-2017 年度主要招商节点（暂定）

- 2016 年 12 月招商中心进驻，宣传招商推广上线；
- 正式开盘时间待定
- 2017 年 4 月项目亮相
- 2017 年 6 月项目交付
- 2017 年 9 月底商业开业
- 运营期限为一年（从开业至一周年庆）

2、2017 年度招商开业目标

- 开业满场率必须达到 90%（按招商签约面积计算）
- 必须有国内外知名主力店和次主力店 3 个以上



第四部分 合同条款及格式

合同通用条款部分

合同专用条款部分

(格式仅供参考，以双方最终协议为准)



甲方：（以下简称甲方）

乙方：（以下简称乙方）

经甲乙双方友好协商，本着合法、平等、互利原则，就甲方委托乙方为海南农垦商业中心项目进行项目商业策划、规划、代理招商及营运管理服务事宜，订立下列条款：

一、 项目标的

项目名称：海南农垦商业中心项目招商及运营代理采购项目（二次招标）

项目位置：海南省海口市海秀中路 71 号

项目范围：商业总(建筑)面积为 65138.6 平米，乙方代理的商业(建筑)面积为 36350 平米，招商面积（实用面积）为 2.45 万平方米左右.不包括超市和电影院（已签约）。

二、 委托商业策划事项及运营内容

甲方委托乙方提供以下商业策划、规划、营运及管理顾问服务事项：

1、商业系统方面

- 1) 项目的市场调研
- 2) 项目的商业定位
- 3) 项目的商业规划与布局
- 4) 提交项目的商业策划报告书
- 5) 招商系统(租价分解、策略、广告、流程、文本规范、组织等)制定、督导、执行
- 6) 项目整体宣传推广策划及执行督导
- 7) 为项目商业经营管理流程中的各种表格、台帐及管理作业菜单的设



计提供文本和意见

- 8) 为项目商业经营管理的组织架构和人员编制、各职能部门和各级岗位的职责规范提供意见
- 9) 负责各岗位的招聘及岗前培训
- 10) 负责营运管理体系的建立、规范及相关顾问
- 11) 开业营销推广方案的制定、执行

2、物业系统方面

- 1) 协助由甲方聘请的装修（装饰）单位制定项目的装修（装饰）方案，提出与项目定位相吻合的参考意见
- 2) 负责制定物业管理费标准、建立物业费收支体系
- 3) 项目的商业物业改造意见

3、财务系统方面

- 1) 负责运营成本、物业成本、管理成本的测算
- 2) 负责经营损益测算
- 3) 负责制定财务总体规划

4、信息系统方面

- 1) 负责后台管理系统平台的搭建（由甲方采购）
- 2) 负责后台管理系统收银系统的搭建（由甲方采购）
- 3) 负责管理相关系统内容的建设

5、为保证项目进度，乙方统筹项目的规划、招商、营销、开业等工作。

三、委托代理招商、运营



甲方委托乙方代理招商、运营工作。

- 1、甲方在双方约定的代理期间不引进第二家或以上单位进行招商代理、运营工作，除超市、电影院进驻外，其他所有商铺招商均视为乙方的招商、运营业绩（超市、电影院进驻海南农垦商业中心，不计算在年总收入内，即不计业绩，合同押金也不计业绩）。
- 2、以商户签订《租赁合同》为乙方招商业绩认定的依据。
- 3、受甲方全权委托，在符合甲方确认的租价政策及招商执行方案的前提下，乙方拥有自主招商权。
- 4、甲方负责项目的财务管理，所有定金、保证金等与商户的往来收入由甲方财务统一收取。合同以甲方名义签署，合同的签订与管理由甲方负责。
- 5、商户交付合同保证金后违约，甲方向客户收取的有关费用与违约金归甲方所有。

四、协议期限及进度安排

- 1、本协议期限为____个月，自年____月____日至____年____月____日。
乙方服务最终截止时间为项目开业后一年。
- 2、自甲方支付第一笔费用（项目前期商业策划费，具体费用待定）后五日内乙方工作人员进入甲方项目所在地开展工作。
- 3、乙方开展工作两个月内向甲方提交《项目商业策划报告书》（含市调、项目定位、项目规划、财务分析等）。
- 4、代理招商工作预计时间为九个月（预计2017年9月底之前开业）。
- 5、开业前，乙方协助甲方进行招商并建立运营管理体系。
- 6、开业后，乙方为甲方提供一年的运营管理服务。

五、招商管理特别约定

（一）、招商进度

时间节点	完成招商面积（可租面积）的比率
------	-----------------



2017年5月31日	35%
2017年7月31日	80%
2017年9月30日（开业）	90%

备注：完成招商面积确认的标准为合同签订并预付定金。

（二）、招商管理团队

- 1、乙方派驻项目的招商管理人员不得低于 10 人；
- 2、协议签订时，乙方须提供项目管理负责人及招商总监、招商部经理的名单（后期提供运营总监名单），且上述人员未经甲方同意不得更换。

（三）、计划品牌

乙方应保证下列品牌或类似品牌的入驻率达到 60%以上且优先引进未进驻海南的新品牌和新进入海南新品牌的第 2-3 家门店，从而实现差异化错位经营。

1、次主力店品牌：ZARA、优衣库、HM、屈臣氏、KFC、必胜客、麦当劳、星巴克、滔博运动、长胜运动、名创优品、南婷玩具、探奇乐园、美吉姆等。

2、餐饮主力品牌：海底捞、炙怀石烤肉、喜喜、探鱼、匠子烤鱼、芭斯罗缤、九毛九、满记、莲寿司、咖啡时间、椰语堂、鲜芋仙、原味主张、味千拉面、加州牛肉面大王、荷美泰、顺拾蒸、虾客行、川町太郎、拾味馆、壹加壹饺子馆、茶岩水煮鱼、兹乐兹乐、汉江婷、豆捞坊等。

3、零售主力品牌：

女装：欧典、欧时力、ONLY、VEROMODA、江南布衣、拉夏贝尔系列、百家好系列、红袖、歌莉娅、播、水云间、ESPRIT 等

男装：LACOSTE、CK JENS、海澜之家、马克华菲、柒牌、利郎、九牧王、卡宾、GXG、劲霸、虎都、太平鸟、LEVI' S、等

皮鞋皮具：百丽、她他、天美意、色非、达芙妮、鞋柜、热风、卡洛驰、奥康、意尔康、思加图、妙丽、ECCO、森达等

化妆品：欧莱雅、玉兰油、资生堂、ZA、美宝莲、薇姿、理肤泉、MaxFactor、Covergirl、自然堂、兰芝、蝶妆、高丝、欧珀莱、卡之兰等



珠宝钟表：周大福、周生生、谢瑞麟、金至尊、六福、鑫生、潮宏基、老凤祥、老庙、中国黄金、天梭、梅花、CK、卡西欧、ARMANI、天王、依波、罗西尼、星皇等

六、费用支出及支付方式

1、费用支出

代理费用=[代理范围内商业运营首年保底租金+联营收入总额]*中标费率

(1) 在招商期间，每月 10 日固定预付给予乙方 20.0 万/月，用于日常正常开支。

(2) 在开业后运营期间，每月 15 日支付上月提成费用。

(3) 预付款项在给予乙方月度提成费用当中扣除，直至预付款抵扣完毕。

(以上所有费用之和不得高于运营首年保底租金+联营收益+内外场临时促销收入总额的 35%)

2、费用支付方式

(1) 通过银行转账方式支付

(2) 付款请至：

开户行：

户名：

帐 号：

备注：甲方支付给予乙方的提成费用款项均为税前款项（由乙方纳税）

七、履约保证金

乙方于本合同签订之日起 3 日内向甲方支付 10.00 万的履约保证金，该款项的支付作为合同生效条件。履约保证金通过银行转账方式付至以下账户：

开户行：

户名：

账 号：



八、甲方责任

- 1、甲方应保证项目及其附属设施产权的合法性，保证项目运作所应具备的合法手续。
- 2、甲方负责办妥项目商业开发经营所需的各种合法证照。
- 3、甲方承担项目运营管理各种费用包含人员工资、运营、维修宣传推广费及由乙方拟定报甲方批准，但乙方为履行合同派驻的如招商及运营等管理人员的工资费用由乙方自行负责。
- 4、甲方按协议约定准时向乙方支付各项应付的提成费用款项。
- 5、甲方应对乙方提供的报告等严格保密，不得泄露给第三方或在其它项目运用。
- 6、按时提供真实及全面的本项目资料和其它相关资料给乙方。
- 7、甲方应指派专人与乙方对接，并协助乙方工作。
- 8、甲方负责提供必要的现场办公场所及办公设备（包括电脑、座机电话、办公桌椅、宽带、复印机、传真机）给乙方免费使用。合同到期时，乙方退出项目当日内，归还乙方所有设施设备及办公场所。
- 9、因项目需要，甲方安排甲、乙双方工作人员出差商谈，差旅费用由甲方承担。
- 10、甲方的物业改造及装修、装饰工作应不影响项目的整体策划及招商工作进度。
- 11、甲方应对乙方提交的提案给予及时的回复及确认，乙方提案提交后五天内甲方未书面提出异议或给予回复的，视为甲方已接受。
- 12、项目的运营管理的软件系统由乙方拟定采购方案，甲方审核批准后采购。

九、乙方责任

- 1、乙方须在协议期间完成受托相关事项。
- 2、乙方在协议期间所发生的乙方工作人员的工资、福利、费用、交通



- 费、通讯费等由乙方承担，乙方工作人员的人事责任由乙方承担。
- 3、乙方派驻项目的工作人员劳动合同由乙方负责签订。
 - 4、乙方对在双方合作期间所掌握的甲方商业情况负责保密。
 - 5、乙方应本着真诚、高效、负责的精神与甲方合作。主动征求并采纳甲方所提出的各项合理意见，本着务实、客观的态度不断完善、调整或充实策划方案。
 - 6、乙方工作人员应遵守职业道德及职业操守，不得向客户索、拿、卡、要，否则，甲方有权要求乙方更换工作人员。
 - 7、招商及运营管理期间乙方向项目派驻总负责人一人，运营总监一人，招商总监一人，及其他相关人员若干。

十、违约及违约责任

- 1、甲方如未按本协议规定如数支付给乙方提成费用，甲方每逾期一天，乙方完成工作的时间相应顺延，如逾期 20 天仍未足数支付，视为甲方违约，乙方有权终止协议。
- 2、乙方不履行或者故意拖延履行合同约定的工作，如在乙方收到甲方的书面警告 10 天后仍不改进，甲方有权终止协议。
- 3、合同生效后，如因甲方原因将该项目交由第三方代理招商或者中途无故终止协议，视为甲方违约。
- 4、若开业满场率达到 90%，乙方可获得全额中标费率招商佣金，若开业率未达 90%，则按照比例差额权重在中标费率中扣除相应点数（比如开业率为 85%，则与甲方满场开业率要求差额为 5%，如中标费率为 35%，则最终结算为 $35\% * (1-5\%) = 33.25\%$ ）。

十一、合同终止

在项目财务分析出来后，如该项目不可行，达不到正常的投资回报率，甲方支付完乙方初期费用之后，双方同意本协议中止。



十二、竞业禁止

甲、乙双方任何一方员工因故离职或被解雇后，协议对方在本协议委托服务期限内及其后 6 个月内，不得与该员工有任何形式的雇佣或合作，否则视为对协议他方的违约及存在使用不正当竞争手段谋取非法利益，须承担相应的法律责任并向对方做出经济赔偿，支付违约金。

十三、附则

- 1、在协议期内，双方可对协议条款的修改补充进行协商，以书面形式签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。
- 2、因项目建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，或造成重大事故的，全部由甲方承担责任。产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。
- 3、本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。
- 4、协议在履行中发生争议，双方应协商解决，协商解决不成，双方可向项目所在地的人民法院起诉。
- 5、本协议一式肆份，甲乙双方各执两份。具有同等法律效力。

（以下无正文）

（签署页）



甲方：

乙方：

盖章：

盖章：

公司授权代表：

公司授权代表：

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日

附件 1 招商及运营代理工作内容

中标单位需承担包括但不限于以下工作内容：

一、招商策划工作

1、在本合同签订后 7 个工作日内，派驻招商人员到现场开展工作，并制定全程工作计划；

2、根据招标人要求进行市场调研，提出对商场定位、客户定位、租金价格定位、推广主题定位及商场业态规划和招商周期的建议；

3、制定商场招商策划方案；

4、负责商场推广策划及商场与商开公司的 VI 设计；

5、负责本案的全程广告宣传，包括招商广告的宣传内容设计、制作、媒体投放、发布，并分阶段制定推广计划，经招标人审核批准后执行；

6、及时反馈广告发布效果，并提出改进方案，经招标人审核批准后执行；

7、执行招商策略，经招标人审核批准后执行；

8、提出招商中心及工地现场的包装方案，经招标人审核批准后执行；

9、负责照片和培训招商人员，对招商人员进行必要的职业训练，确保招商人员的整体素质能适应相关工作的有效展开。杜绝有损招标人形象和利益的情况出现；

10、根据招标人要求，按时完成相应的策划报告并组织实施，及时为招标人的决策提供依据或参考线意见。

二、招商代理工作

1、必须保证充足的招商团队常住工作；

2、执行招商进度计划表，经招标人审核批准后执行；

3、负责整理收集来访客户资料，每周一向招标人提供上周客户来电、来访情况登记表，和上周工作情况及本周工作安排；

4、招商期间每月初的第一个星期一提供本周招商计划安排及上月招商成果，并提供招商动态分析、广告效果检测报告以及工作改进方案；



5、在招标人授权的优惠权限方位内对外进行招商，超越权限需书面经招标人许可；

6、与商户商谈签订承租合同（交由招标人签批加印生效），解答商户们提出的与招商工作有关的疑问，按承租合同催要承租期首期租金以及合同押金，确保相关资金按时到位；

7、根据招商进度制定广告设计、宣传活动和促销活动方案并报招标人审批核准后实施；

8、根据市场信息，及时调整招商策略和租金价格，报招标人审核批准后执行。

9、确保整个招商过程的真实守信，未经招标人许可补的随意给商户额外承诺，竭力维护招标人的良好形象和信誉；

三、现场运营代理工作（后期工作）

1、及时了解掌握国家相关商场运营政策的调整，并及时反馈给招标人

2、负责商业经营管理流程中的各种表格、台帐及管理作业菜单的设计提供文本和方案

3、负责商业经营管理组织架构和人员编制、各职能部门和各级岗位的职责范围提供方案

4、负责及协助各岗位的招聘及岗前培训

5、负责营运管理体系的建立、规范及相关培训

四、其他工作

1、负责对该项目资料中涉及商业秘密的部分进行保密；

2、负责承担并及时发放招商策划人员的工资和福利，并承担工作人员的安全责任；

3、负责每半个月组织召开一次项目招商例会，协调解决项目招商推广中存在的问题；

4、负责组织策划并实施商场交付工作；

5、配合商场物业管理工作的开展；

6、及时掌握工程进度，并从招商角度对工程现状和改善提出合理化建议。

7、负责商业后台管理系统和收银系统及财务系统的完善



第五部分 投标文件内容及格式

请投标人按照以下文件要求的格式、内容制作投标文件，并按以下顺序编制目录及页码，否则可能将影响对投标文件的评价：



(正本/副本)

海南农垦商业中心项目招商及运营代理 采购项目（二次招标）

(项目编号：HCBY-2016-039R)

投 标 文 件 (商务文件)

投标人名称：_____ (盖章)

法定代表人/授权代表：_____ (签名或盖章)

日期：201__年__月__日



目录

- 一、投标承诺函
- 二、法定代表人授权委托书
- 三、资格申明信
- 四、投标一览表
- 五、投标人资格
- 六、投标人业绩
- 七、其它材料（附投标人认为需要的、涉及评分的其他相关材料）

注：以上复印件均需加盖公章。



一、投标承诺函

致：海南省农垦集团有限公司

根据贵单位项目编号：_____的投标邀请函，正式授权下述签字人姓名：_____ 职务：_____代表投标人(投标单位名称)，提交纸质投标文件，
本公司谨此承诺并声明：

1、同意并接受招标文件的各项条款要求，遵守文件中的各项规定，按招标文件的要求投标。

2、本投标文件的有效期为从投标截止日期起计算的60天，在此期间，本投标文件将始终对我们具有约束力，并可随时被接受澄清。如果我们中标，本投标文件在此期间之后将继续保持有效。

3、我方已经详细地阅读了全部招标文件及其附件，包括澄清及参考文件。我方已完全清晰理解招标文件的要求，不存在任何含糊不清和误解之处，同意放弃对这些文件所提出的异议和质疑的权利。

4、我方已毫无保留地向贵方提供一切所需的证明材料。不论在任何时候，将按贵方要求如实提供一切补充材料。

5、我方承诺在本次投标中提供的一切文件，无论是原件还是复印件均为真实和准确的，绝无任何虚假、伪造和夸大的成份，否则，愿承担相应的后果和法律责任。

6、我方完全服从和尊重评审小组所作的评审结果，同时清楚理解到参加投标并不一定获得中标资格，且最低投标价不是中标的保证。

7. 如我方中标：

(1) 我方承诺在收到中标通知书后，在中标通知书规定的期限内与你方签订合同，服务价格以双方签订合同条款规定的服务价格为准。

(2) 我方承诺在合同约定的期限内完成并移交全部合同范围内容服务项目。

(3) 我方承诺未经招标方同意，不得将项目转包或变相转包给第三方。

(4) 我方承诺当期租金定价由招商代理公司拟定，农垦集团审批确定。农



垦集团以当月到账的运营首年保底租金+联营收益+内外场临时促销收入为基数乘以中标代理费率确定代理费的当月支付额(给予免租政策的品牌商户，乙方依然享受费率提成费用)。

8、我方在参与本次公开招标采购活动中，以任何不当手段影响、串通、排斥有关当事人或谋取、施予非法利益，如有不当行为，愿承担此行为所造成的不利后果和法律责任。

投标人名称：_____（公章） 法定代表人：_____（亲笔签名）

授权代表签字：_____ 职 务：

承诺日期：_____年____月____日



三、资格申明信

致：海南省农垦集团有限公司

为响应贵公司组织的_____项目（项目编号：_____）（包号： / ）
货物及服务的招标采购活动, 我公司愿意参与投标。

我公司在法律、财务和运作上是符合招标文件对投标人的资格要求, 提供
“用户需求书”中全部的货物及相关服务, 提交所有文件和全部说明是真实的和
正确的。

我公司理解贵公司可能还要求提供更进一步的资格资料, 并愿意应贵公司的
要求提交。

我公司在参加本次政府采购活动前三年内, 在经营活动中没有重大事故、
违法记录。

投标人（填写名称并盖章）：

法定代表人或授权委托人（签字）：

日期：



四、投标一览表

（除在投标文件中正常装订外，还须另单独制作一份，单独密封包装）

项目名称：海南农垦商业中心项目招商及运营代理采购项目（二次招标）

项目编号：HCBY-2016-039R

项目	分项报价（%）	
招商代理费、商场运营费	招商代理费率	
	商场运营费率	
投标总报价（%）		
服务期限	<u> </u> 个月（合同签订之日起至开业一周年止）	

1、本报价已包含以下部分：

- （1）完成本项目所需服务的所有内容；
- （2）履行合同规定包括但不限于驻场、招商运营及其他服务所涉及的一切费用、税金、利润等。

2、合同签订期：中标后 20 个工作日内签订合同。

3、总体进度时间承诺：在合同签订期内完成项目内容。

投标人名称： _____（公章）

法定代表人或其委托代理人： _____（签字）

地 址：

电 话：

传 真：



五、投标人资格

包含以下内容

投标人资格要求中的相关资格资质资料复印件加盖公章

六、投标人业绩

序号	项目名称	采购单位	项目面积 (m ²)	项目金额	签约时间

投标人名称（盖章）：

法人或授权代表（签字）：

注：附项目合同复印件或中标通知书复印件加盖公章

七、其他资料

附投标人认为需要的、涉及评分的其他相关材料



八、技术方案（另附）

（单独装订成册另附，格式自拟，电子版为 PPT 版演示文件。）



(正本/副本)

海南农垦商业中心项目招商及运营代理

采购项目（二次招标）

(项目编号：HCBY-2016-039R)

投 标 文 件

(技术方案)

投标人名称：_____（盖章）

法定代表人/授权代表：_____（签名或盖章）

日期：201__年__月__日



竞争性磋商第二次报价单

(说明：二次报价单待开标当天通过审查的供应商进入下一轮时由代理机构派发)