

亚运会棒垒球场集训中心（酒店）承包运营
项目

招
标
文
件

招标编号：ZJGZJT2021001

招 标 单 位：绍兴市棒垒球场建设运营有限公司
招 标 代 理 单 位：浙江广正建设项目管理有限公司
监 督 部 门：绍兴市交通投资集团有限公司

二〇二一年六月

目 录

第一部分	招标公告
第二部分	投标须知
第三部分	招标项目范围及要求
第四部分	合同的主要条款
第五部分	评标方法及标准
第六部分	投标文件及其附件格式

第一部分 招标公告

项目概况：

亚运会棒垒球场集训中心（酒店）承包运营项目的潜在投标人应在浙江广正建设项目管理有限公司报名获取招标文件，并于 2021 年 月 日 09:30（北京时间）前递交投标文件。

一、项目基本情况

项目编号：ZJGZJT2021001

项目名称：亚运会棒垒球场集训中心（酒店）承包运营项目

标项	标段名称	承包（租赁）经营费（单位：人民币元）	承包（租赁）经营年限	备注
1	亚运会棒垒球场集训中心（酒店）承包运营项目	第一年承包（租赁）经营费用最低限价 500 万元/年	15 年	承包（租赁）经营费 每年递增 4%

招标需求：详见招标文件

标项一：

项目名称：亚运会棒垒球场集训中心（酒店）承包运营项目

数量：1

简要规格描述或项目基本概况介绍、用途：详见招标文件

合同履行期限：按双方合同约定条款执行。

本项目（否）接受联合体投标。

二、申请人的资格要求：

- 1、须具有独立法人资格的酒店管理公司
- 2、需提供酒店品牌的相关授权资料且酒店品牌所属集团需在中国旅游饭店协会颁发的 2019 年度中国饭店集团 60 强榜单内
- 3、信誉良好，无违约经营的不良记录；
- 4、管理规范，财务运行正常，具有足够资产及履约能力；
- 5、本项目不接受联合体投标。
- 6、法定代表人为同一人的两个及两个以上法人，母公司、全资子公司及其控股公司，存在资产关联关系的投标人不得在本次招标中同时投标。

三、获取招标文件

招标文件获取时间：2021年__月__日至2021年__月__日上午8:30-11:30时整；下午14:00-16:30时整（双休日及法定节假日除外）将单位介绍信或授权委托书、授权委托书身份证、企业营业执照等上述资料的扫描件（加盖公章）发送至邮箱663566780@qq.com，待工作人员审核通过后，即可通过电子邮件的形式获得电子版招标文件（word版一份）。（无需到现场购买招标文件）。

售价（元）：300元

招标文件工本费应在招标文件获取截止时间之前缴纳至以下支付宝账户：

（1）支付宝账号：13505751678

（2）支付宝名字：孙佳伟

（3）备注：亚运会棒垒球场集训中心（酒店）承包运营项目

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

提交投标文件截止时间：2021年__月__日09:30时（北京时间）

开标时间：2021年__月__日09:30时（北京时间）

开标地点：绍兴市交通投资集团有限公司118室（绍兴市越城区镜湖新区凤林西路135号）

投标人应于2021年__月__日9:30时整以前将投标文件密封送交到绍兴市镜湖新区凤林西路135号交投大厦118会议室，逾期送达作无效投标处理。

鉴于新型冠状病毒感染肺炎疫情的形势，本项目允许采用邮寄投标文件的模式（原则上邮寄公司统一采用EMS），投标人将投标文件在2021年__月__日17:30前邮寄到浙江广正建设项目管理有限公司，邮寄地址：浙江省绍兴市阳明北路80号滨江大厦A楼4楼4-1，收件人：孙工，联系号码：13505751678。

特别提醒：请各投标人确保密封包装在邮寄过程密封包装完好，因邮寄过程的密封破损造成不符合开标要求的，本招标代理及招标人概不负责。建议投标文件包装后邮寄时再进行外包装。投标人对邮寄快递投标文件的完整性、密封性负责。

五、公告期限

自本公告发布之日起5个工作日。

六、其他补充事宜

1. 投标人认为招标文件使自己的权益受到损害的，可以自获取招标文件之日或者招标文件公告期限届满之日（公告期限届满后获取招标文件的，以公告期限届满之日为准）起7个工作日内，以书面形式向招标人和招标代理机构提出质疑。质疑投标人对招标人、招标代理机构的答复不满意或者招标人、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向监督管理部门投诉。

2. 其他事项：无

七、对本次招标提出询问、质疑、投诉，请按以下方式联系

1. 招标人信息

名称：绍兴市棒垒球场建设运营有限公司

地址：绍兴市镜湖新区凤林西路 135 号

项目联系人（询问）：赵工

项目联系方式（询问）：0575-88375617

2. 招标代理机构信息

名称：浙江广正建设项目管理有限公司

地址：绍兴市越城区阳明北路滨江大厦 A 楼 4 楼

传真：0575-85226991

项目联系人（询问）：孙佳伟

项目联系方式（询问）：0575-88130250

3. 监督管理部门

名称：绍兴市交通投资集团有限公司纪检监察部

地址：绍兴市镜湖新区凤林西路 135 号

监督投诉电话：0575-88260195

第二部分 投标须知

前附表

序号	内 容
1	招标项目名称： 亚运会棒垒球场集训中心（酒店）承包运营项目
2	经营权租赁期限： 15 年
4	<p>项目投标人条件：</p> <p>1、须具有独立法人资格的酒店管理公司</p> <p>2、需提供酒店品牌的相关授权资料且酒店品牌所属集团需在中国旅游饭店协会颁发的 2019 年度中国饭店集团 60 强榜单内。</p> <p>3、信誉良好，无违约经营的不良记录；</p> <p>4、管理规范，财务运行正常，具有足够资产及履约能力；</p> <p>5、本项目不接受联合体投标。</p> <p>6、法定代表人为同一人的两个及两个以上法人，母公司、全资子公司及其控股公司，存在资产关联关系的投标人不得在本次招标中同时投标。</p>
5	标前会议及现场考察： 招标人将不统一组织现场考察，投标人自行考察，招标人可予以协助（投标单位应提前一天联系业主，以便业主安排协助人员）。
7	履约保证金（不计息）： 合同总价的 5%。（前期履约保证金为合同总价的 3%，前期履约保证金于酒店开业后 30 天内无息退还，承包合同履约保证金为合同总价的 2%，于承包合同履行结束后 30 天内无息退还。）
8	投标文件有效期： 自递交投标文件之日起，中标的至合同期满为止；未中标的至招标人与中标人签订合同后失效。
9	投标文件份数： 商务资信（技术）文件资料正本一份，副本四份；报价文件资料正本一份，副本四份；投标文件的商务资信（技术）文件和报价文件资料应分别包装。
10	<p>递交投标文件：投标截止期：2021 年 月 日上午 09:30 时整(北京时间)。</p> <p>地址：绍兴市镜湖新区凤林西路 135 号交投大厦 118 会议室</p>
11	合同协议书的签署： 中标人在中标通知书发出后的 30 个工作日内，与招标人签约。
12	涉及本次招标文件的解释权属于绍兴市棒垒球场建设运营有限公司。

一、总 则

1. 项目说明

1.1 本招标文件适用于该项目的招标、投标、开标、资格审查及信用信息查询、评标、定标、合同、验收等行为（法律、法规另有规定的，从其规定）。

1.2 投标人一旦参与本次招标活动，即被视为充分了解并接受了本招标文件的所有内容，如有任何异议，均应在法定时限内提出。

1.3 投标人须对所投产品、方案、技术、服务等拥有合法的占有和处置权，并对涉及项目的所有内容可能侵权行为指控负责，保证不伤害招标人的利益。在法律范围内，如果出现文字、图片、商标和技术等侵权行为而造成的纠纷和产生的一切费用，招标人概不负责，由此给招标人造成损失的，投标人应承担相应后果，并负责赔偿。投标人为执行本项目合同而提供的技术资料等归招标人所有。

1.4 本招标文件所称公章是指单位法定名称章或者冠以法定名称的投标业务专用章。

2. 定义

2.1 招标当事人及监管部门：绍兴市棒垒球场建设运营有限公司为本项目的招标人（合同中的业主方）；浙江广正建设项目管理有限公司为招标代理机构；响应招标、参加投标竞争的法人、其他组织或者自然人为投标人；经评审产生并经批准的投标人为中标候选人；经公告无异议，并签订合同后的中标人为投标人（合同中的承租方）；绍兴市交通投资集团有限公司为招标监督管理部门。

2.2 “产品”系指供方按招标文件规定，经合法途径取得的，须向招标人提供的一切产品、保险、税金、安装、施工、调试、备品备件、工具、手册及其它有关技术资料 and 材料。

2.3 “服务”系指招标文件规定投标人须承担的安装、调试、技术协助、校准、培训、技术指导以及提供本项目服务的义务等。

2.4 “项目”系指投标人按招标文件规定向招标人提供的产品和服务。

2.5 “授权代表”系指法定代表人的被授权委托人。

2.6 “履约保证金”系合同总价的 5%。（前期履约保证金为合同总价的 3%，前期履约保证金于酒店开业后 30 天内无息退还，承包合同履行保证金为合同总价的 2%，于承包合同履行结束后 30 天内无息退还。）

2.7 合同总价系投标人 15 年承包（租赁）经营费的总金额。

二、招标文件

1. 招标方式

1.1 本次招标采用公开招标方式进行。

1.2 如某一标项投标人或实质性响应招标文件的投标人不足三家时，由招标人重新组织招标。

1.3 本次招标设定承包（租赁）经营费底价，投标人的报价需高于招标文件所设定的底价。

2. 投标费用

投标人应自行承担编制投标文件及参加本次投标所涉及的一切费用。不管投标结果如何，招标人不承担上述费用。

3. 招标文件的修改

3.1 招标文件包括本招标文件及所有的招标答疑记录（澄清、修改）和发出的补充通知。

3.2 招标文件的澄清

投标人对招标文件如有疑问要求澄清，可用书面形式（包括并不仅限于纸质、信件和数据电文（包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）等）通知招标人，但通知不得迟于开标前7日使招标人收到，招标人将用书面形式予以答复。如有必要，可将不说明来源的答复发给所有投标人。

3.3 招标文件的修改

3.3.1 在投标截止时间前规定时间内，招标人有权修改招标文件，并以书面形式通知所有投标人，通知中没有注明更改投标截止时间的视为截止时间不变。修改的文件作为招标文件的补充和组成部分，对所有投标人均有约束力。投标人应在两天内以书面形式确认已收到的修改文件，并需附法人代表或其授权代表的签字加盖公章，逾期不确认的视同认可。

3.3.2 为使投标人有足够的时间按修改文件要求修正投标文件，招标人可酌情推迟投标截止时间和开标时间，并将此变更通知投标人。在这种情况下，招标人与投标人以前在投标截止期方面的全部权力、责任和义务，将适用于延长后新的投标截止期。

三、投标文件

1. 投标文件的语言及计量单位

1.1 投标人应仔细阅读招标文件中的所有内容，按照招标文件要求，详细编制投标文件，并保证投标文件的正确性和真实性。

1.2 投标文件以及投标方与招标方就有关投标事宜的所有来往函电，均应以中文书写（技术术语除外）。

1.3 投标计量单位，除招标文件中有特殊要求外，应采用中华人民共和国法定计量单位，货币单位：人民币元。

1.4 不按招标文件的要求提供的投标文件会导致被拒绝的不利后果。

2. 投标文件的组成

投标文件由“报价文件资料”和“商务技术（资信）文件资料”二部分文件组成：

2.1 “报价文件资料”应至少包含以下内容：

2.1.1 投标响应函（格式见第六部分附件）；

2.1.2 开标一览表（格式见第六部分附件）；

以上文件组成“报价文件资料”。投标人在“报价文件资料”中应对招标文件作实质性响应，该项内容将作为评标重要指标。

2.2 “商务技术（资信）文件资料”至少应包括以下内容：

2.2.1 法定代表人授权委托书（个体工商户不需要提供，但经营者必须本人参加开标会，格式见第六部分附件）；

2.2.2 授权代表社保证明（格式见第六部分附件）；

2.2.3 法定代表人身份证明书（格式见第六部分附件）；

2.2.4 企业法人营业执照复印件（加盖单位公章）；

2.2.5 相关资质证明或文件复印件（加盖单位公章）；（均需加盖公章）

投标人需提供酒店品牌的相关授权资料，不提供者按无效标处理，若中标后，则按此品牌进行经营，未经招标人同意，不得随意更换。

2.2.6 优惠条件：投标人承诺给予招标人的各种优惠条件，包括付款条件、技术服务、售后服务等方面的优惠；当优惠条件涉及“报价单”中的各项费用时，必须与投标价格相统一；（如有）

2.2.7 未尽事宜请各投标单位按评分细则和相对应标项相关要求制作（重要）；

2.2.8 投标人需要说明的其他文件和说明（格式自拟）；

以上文件组成“商务技术（资信）文件资料”。投标人在“商务技术（资信）文件资料”中应对招标文件作实质性响应，该内容将作为评标重要指标。

注：复印件应加盖投标人公章。

3. 投标报价

3.1 投标人应按招标文件中《开标一览表》等附表格式填写。

3.2 **投标报价只允许有一个报价，有选择的报价将不予接受（除指定外）。**

4. 投标文件的有效期

4.1 自投标截止日起 90 天。有效期短于这个规定期限的投标将被拒绝。投标人的投标文件中承诺的投标有效期少于招标文件中载明的投标有效期的，投标无效。

4.2 在特殊情况下，招标人可与投标人协商延长投标书的有效期，这种要求和答复均以书面形式进行。

4.3 投标人可拒绝接受延期要求而不会导致投标保证金被没收。同意延长有效期的投标人不能修改投标文件。

5. 投标文件的份数和规定

5.1 投标文件的正本需打印或用不褪色的墨水填写，不允许行间插字，并注明“正本”字样，投标文件正本除本招标须知中规定的可提供复印件外均须提供原件。副本为本正的复印件。

5.2 投标文件由“商务技术（资信）文件资料”和“报价文件资料”两部分文件组成，应按统一格式填写，装订成册。并在封面处明确注明“商务技术（资信）文件资料”或“报价文件资料”。

5.3 投标文件一式五份，其中正本一份，副本四份。

5.4 投标文件须由投标人在规定位置盖章并由法定代表人或其授权代表签署，投标人应写全称。

5.5 投标文件不得涂改，若有修改错漏处，须加盖单位公章或者法定代表人或其授权代表签字或盖章。

5.6 投标文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由投标人负责。

5.7 投标人应认真阅读招标文件中所有的内容。如果投标人编制的投标文件实质上不响应招标文件的要求，其投标文件将被招标人拒绝。

5.8 投标文件建议采用 A4 幅面，按顺序统一编目编码装订成册。提倡双面打印。

6. 投标文件的密封、盖章和签署

“商务技术（资信）文件资料”和“报价文件资料”应分两部份分别密封封装，投标文件的装订必须采用胶订或线订形式，不得采用活页装订方式（胶订或线订以外装订形式视为活页装订）。各投标人在编制投标文件时请按照招标文件第六部分规定的格式进行，混乱的编排导致投标文件被误读或评标委员会查找不到有效文件是投标人的风险。并明确注明“商务技术（资信）文件资料或报价文件资料、项目名称、投标人名称”字样，同时封口处加盖单位公章。

7. 投标文件的补充和修改

投标截止时间前，投标人可以书面形式向招标人提出对投标文件进行补充和修改，相应部分以最后的补充和修改为准。该书面材料应密封，并明确注明“修改（或补充）商务技术（资信）文件资料或报价文件资料、项目名称、投标人名称”字样，同时封口处由法定代表人或其授权代表签字或盖章。

四、开标和评标

1. 开标

2. 开标会由代理机构主持。

3. 开标大会程序

3.1 主持人宣布开标会开始。

3.2 招标人和监督人员代表检查投标文件密封情况。

3.3 启封投标文件商务技术（资信）资料。

3.4 评标委员会对商务技术（资信）文件进行评审。

3.5 主持人宣布商务技术（资信）得分及无效（废）投标情形（如有），无效投标人可收回未拆封的报价文件；公布经商务技术（资信）评审符合招标文件要求的投标人名单及其商务技术（资信）得分。

3.6 启封报价文件资料，由唱读人当众宣读投标人名称、投标价格和投标文件的其他内容。未宣读的投标报价和招标文件未允许提供的备选投标方案等实质性内容，评标时不予承认。

3.7 评标委员会对投标文件报价文件资料进行评审，核准投标报价及计算价格分，汇总商务技术（资信）分、价格分，根据得分排序确定中标候选人。

3.8 主持人公布评审结果。

5. 评标

5.1 评标委员会由招标单位依法组建，负责评标活动。评标委员会遵循公开、公平、公正、科学合理、竞争择优的原则。

5.2 评标委员会由招标人代表和有关方面的专家组成，成员人数为五人以上单数。

5.3 评标委员会负责对投标人资格的最终审定。

5.4 评标委员会可以要求投标人对其投标文件中含义不明确的内容作必要的澄清或者说明，但澄清或者说明不得超过投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

5.5 评标委员会对投标文件的判定，只依据投标文件和招标文件内容本身，不依据任何外来证明。

5.6 评标委员会不向落标方解释落标的原因，不退还投标文件。

6. 投标文件的初审鉴定

6.1 资格性审查

6.1.1 依据法律、法规和招标文件规定，评标委员会对投标人进行资格审查，以确定投标人是否具备投标资格。

6.2 符合性审查

6.2.1 评标时，评标委员会将首先评定每份投标文件是否在实质上响应了招标文件要求。所谓实质上的响应，是指投标文件与招标文件的所有实质性条款、条件和要求相符，无显著差异或保留，或者对合同中约定的招标人的权利和投标人的义务方面造成重大的限制，纠正这些显著差异或保留将会对其他实质上响应招标文件要求的投标文件的投标人的竞争地位产生不公正的影响。评标委员会决定投标文件的响应性只根据投标文件本身的内容，而不寻求外部证据。

6.3 如果投标文件实质不响应招标文件的各项要求，评标委员会将予以拒绝，并且不允许投标人通过修改或撤销其不符合要求的差异或保留，使之成为具有实质性响应的投标。

7. 投标文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

7.1 投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准；

7.2 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

7.3 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价；

7.4 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。

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价按照相关法律法规规定经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

8. 投标文件的评审、比较和否决

8.1 评标委员会将对在实质上响应招标文件要求的投标文件进行评估和比较。

8.2 在评审过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人就投标文件含义不明确的内容进行书面说明并提供相关材料，但不得超过投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

8.3 在评标过程中，如发现与招标文件要求相偏离的，评标委员会可对其偏离情形进行必要的核实。

8.4 在评审过程中，如属于实质性偏离或符合无效响应条件的，应当询问相关投标人，并可对其进行书面确认，但不允许对偏离条款进行补充、修正或撤回。

8.5 比较与评价。评标委员会应当按照评标标准，对符合性审查合格的投标文件进行报价和商务技术（资信）评估，综合比较与评价。

8.6 汇总【商务技术（资信）得分情况】。评标委员会各成员应当独立对每个投标人的商务技术（资信）文件进行评价，并汇总商务技术（资信）得分情况。

8.7 报价审核。对符合招标需求且通过商务技术（资信）评审的投标人的报价的合理性、准确性等进行审查核实。

8.7.1 评标委员会认为投标人的报价明显高于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料。

8.7.2 如需投标价格修正，按相关法律法规对投标价格进行修正。

8.8 评标委员会依据招标文件规定的评标标准和方法，对投标文件进行评审和比较后，向本代理机构提供书面评标报告，并按得分高低排序推荐中标候选投标人。

9. 投标文件的澄清

为有利于对投标文件的比较和评议，评标委员会可要求投标人对投标文件进行澄清，必要时评标委员会可要求投标人对澄清的问题作出书面答复。书面答复须有投标全权代表签字并作为投标文件的一部分。

10. 无效投标的情形

投标文件有下列情形之一的作无效投标处理：

10.1 未按照招标文件规定要求密封封装、签署、盖章、份数不足的；

10.2 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参加同一

合同项下的招标活动的（均无效）；

10.3 投标人不具备招标文件中规定的资格要求的（投标人未提供有效的资格证明文件的，视为投标人不具备招标文件中规定的资格要求）；

10.4 《法定代表人授权委托书》或《法定代表人身份证明书》填写不全、错误、未加盖公章（《法定代表人授权委托书》要求“公章”和“签字或盖章”缺一不可）的；

10.5 授权代表非投标单位正式职工的（以社保证明为准，如授权代表为离退休返聘人员的，需提供退休证明及单位聘用证明）；

10.6 投标文件中的投标函未加盖投标人的企业公章或填写不全的；

10.7 投标人递交两份或两份以上内容不同的投标书，且未声明哪一份有效的；

10.8 报价一经涂改，未在涂改处加盖投标单位公章或者未经法定代表人或其授权代表签字或盖章的；

10.9 因未按招标文件规定的格式填写，或对招标服务或技术或产品等要求未详细应答或应答内容不全、有缺失的，经评标委员会认定为无法评审的；

10.10 出现同一标的物或本次招标产品（服务）内的主要产品（重要组成部分）出现商务技术（资信）文件资料、报价文件资料描述不一致或前后描述不一致，经评标委员会认定后为无法评审的；

10.11 投标文件含有招标人不能接受的附加条件；

10.12 评标委员会认为投标人的报价明显高于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量和服务或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料，且投标人不能证明其报价合理性的；

10.14 报价低于招标文件中规定的预算金额或限价的；

10.15 投标文件“商务技术（资信）文件资料”部分中出现《开标一览表》相关内容的；

10.16 《开标一览表》填写不完整或字迹不能辨认或有漏项的，经评标委员会认定属于重大偏差的；

10.17 投标人对根据修正原则修正后的报价不确认的；

10.18 投标人提供虚假材料投标的（包括但不限于以下情节）；

10.18.1 使用伪造、变造的许可证件；

10.18.2 提供虚假的财务状况或者业绩；

10.18.3 提供虚假的项目负责人或者主要技术人员简历、劳动关系证明；

10.18.4 提供虚假的信用状况；

10.18.5 其他弄虚作假的行为。

10.19 有下列情形之一的，视为投标人串通投标，其投标无效：

10.19.1 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；

10.19.2 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；

10.19.3 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

10.19.4 不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；

10.19.5 不同投标人的投标文件相互混装；

10.20 有下列情形之一的，属于恶意串通，其投标无效：

10.20.1 投标人直接或者间接从招标人或者招标机构处获得其他投标人的相关情况并修改其投标文件或者响应文件；

10.20.2 投标人按照招标人或者招标机构的授意撤换、修改投标文件或者响应文件；

10.20.3 投标人之间协商报价、技术方案等投标文件或者响应文件的实质性内容；

10.20.4 属于同一集团、协会、商会等组织成员的投标人按照该组织要求协同参加政府招标活动；

10.20.5 投标人之间事先约定由某一特定投标人中标、成交；

10.20.6 投标人之间商定部分投标人放弃参加政府招标活动或者放弃中标、成交；

10.20.7 投标人与招标人或者招标机构之间、投标人相互之间，为谋求特定投标人中标、成交或者排斥其他投标人的其他串通行为。

10.21 评标委员会认定有重大偏差或实质性不响应招标文件要求的；

10.22 其他违反法律、法规的情形。

11. 评标过程保密

11.1 开标之后，直到授予投标人合同止，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及投标人的投标文件等，均不得向投标人或其他无关的人员透露。

11.2 在评标期间，投标人企图影响招标人或评标委员会的任何活动，都将导致投标被拒绝，并由其承担相应的法律责任。

五、授予合同

1. 中标条件

- 1.1 投标文件基本符合招标文件要求；
- 1.2 投标人有很好的执行合同的能力；
- 1.3 实施方案最合理并对招标人最为有利，最大限度满足招标文件的要求；
- 1.4 投标人能够提供质量技术、商务经济占综合优势的系统及服务。
- 1.5 招标人将把中标通知书授予最佳投标者，但最低价不是中标的绝对保证。

2. 中标确认

2.1 招标人应当自收到评标报告之日起 5 个工作日内，在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人。

2.2 招标人在收到评标报告 5 个工作日内未按评标报告推荐的中标候选人顺序确定中标人，视同按评标报告推荐的顺序确定的中标候选人为中标人。

2.3 招标人应在确认中标人前再次对资格条件和相关证件材料进一步查验核实。

3. 中标通知

3.1 招标代理机构对中标结果在指定媒体（浙江政府采购网、绍兴市交通投资集团有限公司官网）发布中标公告，中标公告期限为 3 个工作日。

3.2 招标代理机构向中标投标人签发中标通知书，在招标代理机构发出中标通知书前，中标投标人如有违反有关法律法规和本项目要求行为的，则取消该投标人的中标资格。

3.3 招标代理机构对中标结果不作任何说明和解释，也不回答任何提问。

4. 履约保证金

4.1 合同总价的 5%。（前期履约保证金为合同总价的 3%，前期履约保证金于酒店开业后 30 天内无息退还，承包合同履行保证金为合同总价的 2%，于承包合同履行结束后 30 天内无息退还。）。

4.2 投标人以银行出具保函形式提交履约保证金的，招标人不得拒收。

5. 履约担保

中标人在中标通知书发出后 30 天内须按招标文件规定提交履约担保，逾期递交视为违约，每逾期 1 天，应向招标人支付人民币 5 万元作为违约金；逾期 5 天则视为中标人放弃中标，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。

5. 合同签订

5.1 中标人应当在中标通知书发出之日起 30 天内与招标人签订合同。

六、质疑与投诉

根据国家相关法律的规定，招标投标人可以依法提起质疑和投诉。

1. 投标人询问

投标人对招标活动事项有疑问的，可以向招标机构提出询问，招标机构将对投标人依法提出的询问作出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。

2. 投标人质疑

2.1 投标人认为招标文件、招标过程和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七个工作日内，以书面形式向招标机构提出质疑，否则，招标机构不予受理：

（1）对招标文件提出质疑的，质疑期限为投标人获得招标文件之日或者招标公告期限届满之日起计算，但招标文件在招标公告期限届满之日后获得的，应当自招标公告截止之日起计算，且应当在招标响应截止时间之前提出。

（2）对招标过程提出质疑的，质疑期限为各招标程序环节结束之日起计算。

（3）对招标结果提出质疑的，质疑期限自招标结果公告（包括公示、预公告、结果变更公告等）期限届满之日起计算。

（4）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。

3. 投标人提交提出质疑应当提交质疑书和必要的证明材料，质疑书需一式三份，质疑书至少应包括下列主要内容：

（1）质疑人的名称、地址、邮政编码、联系人、联系电话，以及被质疑人名称及联系方式；

（2）被质疑招标项目名称、编号及招标内容；

（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）认为自己合法权益受到损害或可能受到损害的相关证据材料；

（7）提出质疑的日期。

（8）质疑书应当署名。质疑人为自然人的，应当由本人签字并附有效身份证明；质疑人为法人或其他组织的，应当由法定代表人或主要负责人签字（或盖章）并加盖单位公章。

（9）质疑人因故不能自行办理质疑事项的，可以委托代理人办理质疑事宜，但应当向被质疑人提交授权委托书，并载明委托代理的具体权限和事项。

（10）质疑人提供的相关材料中有外文资料的，应当将与质疑相关的外文资料

完整、客观、真实地翻译为中文，并注明翻译人员姓名、工作单位、联系方式等信息。

4. 招标机构应当在收到投标人的书面质疑后七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与质疑处理结果有利害关系的招标当事人，但答复的内容不得涉及商业秘密。

5. 询问或者质疑事项可能影响招标结果的，招标人应当暂停签订合同，已经签订合同的，应当中止履行合同。

第三部分 招标项目范围及要求

一、项目简介：

1. 亚运会棒垒球场集训中心（酒店）承包运营项目即本项目，位于东浦街道，东侧为河流，南侧为兴越路，西为镜水路，北侧为规划道路。酒店地上建筑面积约27304.25 m²（含商业用房2291.57 m²），地下建筑面积：4304.75 m²，车位75个（具体面积以实物为准）。

2. 酒店位于棒垒球场馆建设项目集训中心内，共十一层，其中地下室一层（具体区域详见附图）、停车位75个免费给中标单位使用，地下室一层及停车位的日常维护及保养由中标单位负责。区域范围内业主完成酒店部分建设内容界面如下：

序号	专业工程	建设单位完成	中标单位完成	备注
一	集训中心酒店			
1	土建	√		
2	安装	√		
2.1	给排水及消防	√		包括消防系统、喷淋系统、雨水系统、给排水系统、消防水箱、水泵房、热水系统、冷却水系统等
2.2	电气照明	√		包括配电箱、照明灯具、电缆线、避雷等
2.3	暖通	√		包含新风系统、排烟系统、空调系统等
2.4	火灾报警	√		消防电、气体灭火控制器、防火门监控系统、消防设备电源监控系统等
3	装饰工程	√		包括墙、地、天棚固定面装修、装饰门、固定家具等
4	智能化设施	√		建筑设备管理系统、设备管理系统、安全技术防范系统、应用系统、无感测温系统、机房工程及配套系统等

注：具体详见概算附件。

二、经营时限：15年，亚运会开始前需具备开业条件，开业时间根据业主要求，最晚不超过2022年底。

三、技术服务内容及要求：

1、在酒店规划、设计、建设、安装设备、装修期间，中标人需严格按照棒垒球场馆建设项目进度要求提供必要的技术服务，否则招标人有权解除合同并没收履约保证金；

中标人将提供技术服务，包括设计图纸、规格和样本，以确保酒店符合“品牌标准”，并确保酒店的操作功能符合中标人的经营标准。

中标人承诺酒店主体结构不做调整。

确保符合中标人相应的“品牌标准”，同时给出实质性意见，意见的最终实行由业主确定。

技术服务相关费用包含在投标报价中，由投标单位自行考虑。

四、承包经营服务内容及要求：

1、本项目只能用作酒店经营，不得开设“六小行业”等类似性质经营项目。在酒店经营期间，若招标人有使用需求，中标方应优先保障招标人使用并根据优惠价格进行支付。

优惠价格折扣如下：

单人单次入住 30 天以上（含 30 天），以酒店日常经营房价的 75% 结算（含早）；

单人单次平常不超 30 天的，以酒店日常经营房价的 85% 结算（含早）；

使用会议室价格按酒店日常经营会议室价格的 70% 结算。

餐饮按酒店日常经营最低折扣进行结算。

招标人需出具相关的使用书面证明。

2、招标人按杭州亚运会棒（垒）球体育文化中心项目的要求完成集训中心主体及装饰部分，中标单位按酒店品牌开业条件要求完成酒店软装类物资（含软装设计）、开业等所有物资和服务，该部分投资额不低于 1500 万元（含酒店软装设计、品牌加盟等前期费用），且须与酒店品牌管理公司签订委托管理合同且正式冠名酒店。（若中标人成立项目/子公司方式进行营运需经招标人同意且品牌不得更换，并对项目公司/子公司营运承担连带责任。若未经招标人同意或私自更换酒店品牌或进行转包，招标人有权单方面解除合同，且不需进行赔偿，由此产生的损失由中标单位进行赔偿。）

3、中标单位需做好合同面积范围内的物业管理（包含外立面清洗及养护）且必须每天做好消防设备、发电机组安全巡查与台账管理工作，按月做好设备台账资料存档，按照国家安全标准落实制度和巡查标准，招标人发现因中标单位未按规定巡查或者台账管理引起的安全事故，中标单位必须负全部责任，并补偿给招标人因中标单位造成的全部损失。

4、自本项目招标人移交至中标单位起，期间因政府举办大型活动或赛事等有特殊要求的，中标单位应无条件服从招标人的管理及要求，由此带来的利益或损失，皆有中标人自行承担。

5、中标单位若需成立项目子公司，注册资金不得低于 1000 万元。

五、其他：未尽事宜，需双方另行协商确定。

第四部分 合同主要条款

承包（租赁）经营合同

出租方：_____

承租方：_____

本合同当事人

出租方（以下简称甲方）：

地址： 邮编：

联系人电话：

承租方（以下简称乙方）：

地址： 邮编：

联系人电话：

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就本合同项下房屋的租赁事项达成协议如下：

第一条 出租标的基本情况

1. 本合同项下租赁房屋（以下简称“租赁房屋”）坐落于_____；建筑面积：_____平方米（具体面积以实物为准）。

2. 物业及设备管理用房：租赁期内，甲方将向乙方提供场地作为物业管理及设备堆放。场地面积总和_____平方米，租赁期限终止日与该房屋租赁期限终止日一致。

3. 甲方将提供位于该房屋地下室约 75 个车位，提供给乙方用于酒店日常经营。

第二条 租赁期限

房屋租赁期共 15 年自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止。（如涉及免租期，则增加如下内容：甲方向乙方提供免租期_____天（_____年_____月_____日至_____年_____月_____日）。具体租赁期限起始之日以甲方签发的房屋交付通知书的日期为准。

第三条 租赁房屋用途

该房屋用途为：_____。乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定经有关部门审核批准前，不得擅自改变该房屋的用途，且乙方使用该房屋不得违反国家有关法律法规的规定，否则乙方承担全部法律责任和后果。

第四条 承包（租赁）经营费及支付方式

1. 承包（租赁）经营费标准：_____万元/年（大写_____元整），承包（租赁）经营费总计：_____万元（大写：_____元整）。该房屋租赁期内年承包（租赁）经营费增长：第一年承包

（租赁）经营费为___万元/年，自第二年起，每年承包（租赁）经营费在上一年度基础上递增4%。

2. 承包（租赁）经营费支付时间及支付方式：承包（租赁）经营费按年结算，先付款后使用。首期承包（租赁）经营费在交付完成前 15 个工作日内打入甲方指定账户（户名：___；账号：___；开户银行：___），之后的各期承包（租赁）经营费在上个付费周期届满日的 30 天前由乙方直接将承包（租赁）经营费打入甲方指定账户。

3. 本合同项下乙方需支付给甲方的承包（租赁）经营费及其他费用均以人民币结算（承包（租赁）经营费应当以电汇、转账支票等（不包括现金）的方式缴纳至甲方规定的银行账户）。如出租方账户信息变更的应该书面通知乙方。乙方接到书面通知后应当将相应款项支付至甲方指定账户。甲方应于收到承包（租赁）经营费 15 个工作日内交付乙方承包（租赁）经营费发票。

第五条 履约保证金

1. 合同总价的 5%。（前期履约保证金为合同总价的 3%，前期履约保证金于酒店开业后 30 天内无息退还，承包合同履约保证金为合同总价的 2%，于承包合同履行结束后 30 天内无息退还。）

2. 租赁期满或合同解除后，乙方腾空租赁场地，财产移交手续办理完毕且结清本协议约定所有款项后 30 天内，由甲方无息退还给乙方。

第六条 房屋交付及收回

1. 交付：甲方应在乙方支付首期承包（租赁）经营费后 15 个工作日内将房屋按现状交付给乙方，交房之日即甲方通知乙方收房的书面通知上注明的收房日期。（房屋附属设施、设备清单交付需经双方交验签字盖章。）甲方应保证租赁场地交付乙方之前的水、电、燃气、暖气、通讯、收视、互联网、卫生、物业管理费等费用予以结清。如确有特殊原因需要延迟移交标的的，甲方则另行通知乙方，租赁期限将相应顺延。

2. 收回：租赁期满或合同解除之日起 30 天内乙方应返还该房屋及其附属设施、设备，搬离属于乙方的有关设施设备及财物并保持场内建筑的完好状态，且不得向甲方提出任何补偿要求。逾期未搬离的，甲方有权自行处理，涉及相关费用在履约保证金中扣除，不足部分由乙方承担。甲乙双方应结清各自应当承担的费用。

3. 租赁关系终止时，甲方不对乙方的装修进行补偿。

第七条 租赁期间费用承担

1. 租赁期间，使用租赁房屋发生的水、电、燃气、暖气、通讯、临时用电、收视、互联网、卫生、物业管理费以及房屋、附属物、相关设施设备（含消防、高配、临电等）的日常维修和管

理费用等所有费用，均由乙方承担，并由乙方直接向有关单位交付。

2. 如因乙方擅自改变房屋用途，给甲方或租赁房屋造成损害或经济损失的，乙方须承担全部的经济赔偿和法律责任。

第八条 房屋及附属设施的维护

1. 租赁期内，甲方应保障该房屋及附属设施主体结构处于适用和安全的状态。房屋主体结构由甲方负责维修，其他由乙方负责维修并承担全部维修费用。属于甲方维修范围的，甲方应在接到乙方书面通知后 15 个工作日内组织维修，也可委托乙方代为维修，费用由甲方承担；属于乙方维修范围的，乙方也应在发现后 15 个工作日内组织维修，乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担。乙方阻拦甲方维修的，视为乙方违约，甲方有权解除合同；房屋及附属设施设备使用过程中的日常维护、安全管理由乙方负责，因之产生的费用由乙方承担。

2. 乙方如对房屋进行室内外装修，须事先征得甲方的书面同意后，方可施工。报批、验收工作及费用由乙方承担，甲方应积极予以协助。对于乙方装修、装饰、改善和增设的他物，甲方不承担维修义务。

3. 乙方应合理使用并爱护房屋及附属设备，因乙方原因造成毁损灭失或发生故障的，由乙方负责修理、更换或按市场价赔偿，具体方式由甲方决定；乙方拒绝的，甲方有权自行维修或购置新物，费用自履约保证金中扣除，不足部分由乙方承担。

4. 地下一层的消防水泵房及柴油临时发电机房有乙方负责日常维护和保养，费用有乙方承担。

第九条 房屋转租

租赁期内，未经甲方书面同意，乙方不得转租或转借、与他人共同使用、与他人联合开发、合作运营或更换酒店品牌等方式进行租赁房屋租赁使用权的转移，亦不得将全部或部分租赁房屋使用权用作担保、抵押、质押或设置其他第三方权利。

第十条 交验身份

1. 乙方应向甲方出示营业执照并提供复印件备查。

第十一条 甲方承诺

1. 对出租房屋拥有合法、有效的处分权；
2. 为签订本合同之目的向乙方提交的各项证明文件及资料均为真实、完整的；
3. 出租房屋没有违反对甲方具有约束力的公司章程、所签署的合同、协议及所有法律文件。

甲方承诺按照本合同约定的交付方式及时将出租房屋交付给乙方。

第十二条 乙方承诺

1. 具有签订和履行本合同的能力；

2. 乙方承诺投标所提交的资料和符合承租条件的有关证明均为真实、合法、有效（含有关附件）。

3. 乙方承诺：同意在租赁期间甲方有权将租赁房屋抵押或进行出售，同意配合出具相关同意证明和承诺书（但证明和承诺书不要求乙方放弃承租权或其他合同权利，乙方也不不以此为由提出终止租赁合同而免责）。

4. 乙方须自行承担租赁经营期间对外发生的全部债务及责任，并确保不对出租方权益造成不利影响。

第十三条 所有权变动

1. 租赁期内该房屋所有权不发生变动的，本合同在乙方与新所有权人之间具有法律效力。

第十四条 合同的变更和解除

1. 经甲乙双方协商一致，可以变更或解除本合同。

2. 有下列情形之一的，本合同终止，甲乙双方互不承担违约责任：

- (1) 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；
- (2) 该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的；
- (3) 因自然原因导致该房屋毁损、灭失，或者被鉴定为危险房屋的。

因上述原因而解除合同的，承包（租赁）经营费按照实际租赁时间计算，不足整月的，按天计算，多退少补。甲乙双方互不承担违约责任

3. 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

- (1) 交付的房屋不符合合同约定严重影响乙方使用的；
- (2) 不承担约定的维修义务致使乙方无法正常使用该房屋的；
- (3) 交付的房屋危及人身安全的。

4. 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同和收回该房屋所有权，由此引起的一切纠纷由乙方负责，与甲方无关，甲方解除和收回该房屋所有权时，乙方需恢复原样并清理干净，甲方并有权自行营业或另行寻找合作方：

- (1) 不支付或者不按照约定期限支付承包（租赁）经营费、履约保证金超过 20 个工作日的；
- (2) 未经甲方书面同意擅自改变该房屋用途的；
- (3) 擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的；
- (4) 未经甲方书面同意转租、分租、出借或以其他方式将该房屋让与他人使用的；

- (5) 利用该房屋存放危险物品或有违法、违规行为的；
- (6) 逾期 20 日未支付按本合同约定应当由其承担的费用；
- (7) 出租方通知承租方交房，承租方拒绝收房或逾期接收超过 10 个工作日的；
- (8) 建设期内乙方不履行合同义务。

因上述情形解除租赁合同，乙方在租赁房屋内添置的装修装饰资产无偿归属甲方所有，并且甲方有权不予退还相应的履约保证金，若损失数额较大，乙方还应赔偿甲方相应的损失费用。乙方有上述情形之一的，自甲方终止合同的通知到达乙方时，本合同立即终止。

第十五条 合同期满

合同到期前，乙方若愿意继续承租的，应按照国有资产出租的有关规定参加新一轮房屋招租，在同等条件下享有优先承租权；乙方未按照国有资产出租的有关规定参加新一轮房屋招租的，视为放弃优先承租权。若乙方未能竞得或未参加新一轮房屋招租的，应按约定及时清场搬离，归还甲方房屋。

第十六条 违约责任

1. 甲方未按约定时间交付房屋的，每逾期一天，应按首年承包（租赁）经营费的千分之一的标准向乙方支付违约金；乙方未按约定支付承包（租赁）经营费的，除应及时如数补交承包（租赁）经营费外，每逾期一天，按应付承包（租赁）经营费的千分之一的标准向甲方支付违约金。

2. 乙方有本合同第十四条第 4 款第（2）、（3）、（4）、（5）、（8）项约定的情形之一的，还应向甲方支付6个月承包（租赁）经营费作为违约金；若对方遭受的损失数额超过违约金数额的，还应赔偿该超过部分。

3. 乙方有本合同第十四条第 4 款第（6）项约定情形的，除甲方有权解除合同外，乙方还应补齐所有的费用、滞纳金、罚款等款项，否则，甲方有权从履约保证金扣除；给甲方造成损失的，乙方应予以赔偿。

4. 因甲方未按约定履行维修义务造成乙方人身、财产损失的，甲方应承担赔偿责任。

5. 租赁期内，甲方需提前终止合同收回该房屋的，应提前 60 日通知乙方，退还当年剩余租赁时间的承包（租赁）经营费，并向乙方支付 2 年的承包（租赁）经营费作为违约金；租赁期内，乙方需提前退租的，应提前 60 日通知甲方，剩余租赁期对应的承包（租赁）经营费不予退还，且应向甲方支付 2 年的承包（租赁）经营费作为违约金。（年承包（租赁）经营费以合同终止的年份的年承包（租赁）经营费为准，剩余租赁期不足 2 年的，按实际剩余租赁期的承包（租赁）经营费金额做为违约金。）

6. 乙方未在第六条第 2 款约定期限内返还承租房屋及附属设施设备的，自约定期限届满次日起，每逾期一天，乙方应按五倍日承包（租赁）经营费向甲方支付违约金。

7. 乙方未按约定支付违约金，甲方有权从履约保证金中直接扣除，不足部分乙方应予以补齐。

8. 甲乙任何一方违背其声明、保证和承诺的，另一方有权按当年年承包（租赁）经营费的2 倍的标准要求对方支付违约金。

9. 由于一方的过错造成本合同不能履行、不能完全履行或被政府有关部门认定为无效时，由过错的一方承担违约责任，双方均有过错的，则由双方按责任大小承担各自相应的责任。

10. 乙方需做好合同面积范围内的物业管理（包含外立面清洗及养护）且必须每天做好消防设备、发电机组安全巡查与台账管理工作，按月做好设备台账资料存档，按照国家安全标准落实制度和巡查标准，甲方发现因乙方未按规定巡查或者台账管理引起的安全事故，乙方必须负全部责任，并补偿给甲方因乙方造成的全部损失。

第十七条 通知与送达

1. 因履行本合同而发生的一方发给另一方的通知或信件应是书面的，按本合同内所示下列地址发送。通知或信件应由专人送交或通过邮政局传递。派人送交，签收时生效；如邮政局传送，则于送达时视为正式送交。更改地址要在 5 日之内以书面通知对方，如因一方未通知地址变更导致送达不能或约定地址无人接收通知或信件的，则在一方向约定地址寄送通知或信件之日起第 5 日视为送达。

2. 双方通讯地址如下：

甲方：

地址：

电话：

邮编：

传真：

乙方：

地址：

电话：

邮编：

传真：

第十八条 争议解决方式

因履行本合同发生的争议，由双方协商解决；协商不成由绍兴市越城区人民法院管辖。

第十九条 其他约定事项

1. 租赁期内，乙方对承租房屋进行装修、改造，应以不影响房屋主体结构安全为准，装修施工前，乙方必须向甲方提交详细的设计方案及图纸，并须经甲方书面同意后方可施工。

2. 租赁期内及乙方逾期返还期间，租赁房屋及附属设施设备范围内的消防、防盗等工作由乙方负责，若发生消防事故、失窃等致甲方或任何第三方人身、财产损害的，一切责任由乙方承担。

3. 租赁期内，乙方应做好室内外（包含建筑外立面）日常物业保洁工作，并无条件配合甲方做好文明城市创建、迎检等政府部门相关工作。

4. 本合同未尽事宜，经双方共同协商签订补充协议，补充协议内容与本合同不一致的，以本合同为准。本合同和补充协议中未规定的事项，遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

5. 本合同经双方负责人或授权代表签字、盖章后生效。甲、乙双方自觉接受财政部门的监督管理。

6. 本合同经甲乙双方签字盖章后生效。本合同（及附件）一式伍份，其中甲乙双方各执一份，房屋租赁管理行政机关备案一份。

7. 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。

（以下为《房屋租赁合同》签署页）

出租方（甲方）：

授权代表/法定代表人（签字）：

签署日期：

承租方（乙方）：

授权代表/法定代表人（签字）：

签署日期：

签约地点：浙江绍兴

第五部分 评标办法及标准

1、评分方法：

1.1 本次评标采用综合评分法，评标结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由高到低顺序排列。中标候选人得分且投标报价相同的并列，采用随机抽取的方式确定。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的中标候选人。

2. 评分标准：共 100 分，其中商务技术（资信）分 40 分，报价分 60 分。评分依下述所列为评标打分依据，分值如下（计算分值时，按其算术平均值保留小数 2 位）。

2.1 商务技术（资信）分（40 分）

序号	评审项目	分值	评审标准
1	注册资金	2	注册资金超过 1000 万元（含 1000 万元）的得 2 分，注册资金 500 万元-1000 万元得 1 分，注册资金低于 500 万元不得分。
2	酒店品牌实力	15	中国旅游饭店协会颁发的 2019 年度中国饭店集团 60 强榜单，酒店品牌所属集团，榜单排名 1-15 名的得 15 分，16-30 名得 8 分，30 名以下的得 1 分。（以 2020 年中国旅游饭店协会发布的榜单为准，投标人需在投标文件中提供相应证明材料。）
3	酒店设计实施方案	18	1、总体设计思路（0~4 分）：根据总体设计思路是否表述清晰、完整、严谨，是否根据项目实际特点、合理应用技术标准来评分。 2、对项目的理解（0~4 分）：根据投标人是否充分理解本项目的使用功能和特点，并根据其使用功能和特点进行设计来评分。 3、设计效果图（0~4 分）：根据投标人效果图的设计是否简洁美观，材料色彩搭配是否大方、适用等进行评分。 4、品牌经营思路（0~6 分）：从品牌定位、品牌优势、营销策略、项目推广、产品植入等进行阐述，与本项目的针对性、可行性、把控性进行横向对比。
4	答辩	5	各投标单位对本项目的定位，设计思路及经营管理思路等进行答辩（限时 5 分钟）。 由专家横向比较打分。

（投标单位对提供资料的真实性负责，如有伪造或提供虚假证明及其他弄虚作假行为的，一经查实将取消其投标资格，已取得中标资格的，将取消其中标资格，并按有关规定予以处理。）

2. 报价分 60 分

价格分统一采用高价优先法计算，即满足招标文件要求且投标报价（承包（租

赁）经营费）最高的有效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照下列公式计算：

价格分计算公式：

投标报价得分=（投标报价（承包（租赁）经营费） / 评标基准价）×60%×100

第六部分 投标文件应提交的有关格式范例

投标人按照以下格式编制投标文件，并将报价文件、商务技术（资信）文件分别装订成册。

▲报价文件部分

目录

- (1) 投标响应函..... (页码)
- (2) 投标（开标）一览表..... (页码)

2、开标一览表（格式）

投标人名称：_____

标 项：_____

招标编号：_____

投标项目	亚运会棒垒球场集训中心（酒店）承包运营项目	
承租年限	15 年	
序号	分项名称	年承包（租赁）经营费
1	亚运会棒垒球场集训中心（酒店） 承包运营项目	____万元/年

备注：1、在上一年度的基础上每年递增 4%，不接受任何选择性报价，此投标报价为第一年的承包（租赁）经营费报价。

2、技术服务相关费用包含在投标报价中，由投标单位自行考虑。

3、本项目最低限价为 500 万元（包含 500 万元）。

投标人名称（加盖公章）：

法定代表人或其授权代表（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

▲商务技术（资信）文件部分

目录

- (1) 法定代表人授权书 (页码)
- (2) 授权代表社保证明（复印件） (页码)
- (3) 法定代表人及其授权代表的身份证（复印件） (页码)
- (4) 法定代表人身份证明书 (页码)
- (5) 营业执照(或事业法人登记证或其他登记证明材料)复印件 (页码)
- (7) 无违法犯罪记录的声明 (页码)
- (8) 符合特定资格条件（如果项目要求）的有关证明材料（复印件） (页码)
- (9) 所有与符合性审查有关的资信文件（复印件） (页码)
- (10) 优惠条件及特殊承诺（如有） (页码)
- (11) 认为需要的其他技术文件或说明 (页码)

注：以上目录是基本格式要求，各投标人可根据自身情况进一步细化。

2、授权代表社保证明（复印件）

出具距投标截止时间一个月以内的社保机构盖公章的授权代表社保缴纳证明
（如授权代表为离退休返聘人员的，投标响应文件技术部分内需提供退休证明及单
位聘用证明；如由第三方代理社保事项的，则需提供加盖投标人和代理商公章的委
托代理协议复印件），格式自拟。未提供上述证明的投标做无效投标处理。

3、法定代表人及其授权代表身份证复印件（正反面）

4、法定代表人身份证明书(格式)

投 标 人： _____

地 址： _____

姓 名： _____

身份证号码： _____

职 务： _____

系 _____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

投标人： _____（加盖公章）

年__月__日

5、营业执照（或事业法人登记证或其他登记证明材料）（复印件）

6、特定资格条件要求的资质文件（复印件）

（由投标人根据招标公告合格的投标人应具备的特定资格要求编制）

7、所有与符合性审查有关的资信文件（复印件）

（由投标人根据招标需求及招标文件要求编制）

8、优惠条件及特殊承诺（如有）

（由投标人根据招标需求自行编制）

投标人名称（加盖公章）：

法定代表人或其授权代表（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

9、认为需要的其他商务技术（资信）文件或说明

（由投标人根据招标需求自行编制）

投标人名称（加盖公章）：

法定代表人或其授权代表（签字或盖章）：

日期： 年 月 日