

东莞市人民公园晓湖和小山荫 运营项目

公开招标文件

项目编号：GCZTB-202401

招 标 方：东莞市莞城公用事业服务中心

招标代理机构：东莞市莞城招投标服务所

二〇二四年五月

目 录

第一部分 投标邀请.....4

一、投标邀请函..... 5

第二部分 投标人须知.....8

一、说 明..... 9

1. 适用范围及资金来源..... 9

2. 定义.....9

3. 投标人资格要求..... 9

4. 踏勘现场及答疑会..... 10

5. 合格的服务..... 10

6. 知识产权.....10

7. 投标费用.....11

二、招标文件.....11

8. 招标文件的组成.....11

9. 招标文件的澄清或修改..... 11

三、投标文件的编制..... 12

10. 投标文件的语言及度量衡单位..... 12

11. 投标文件的组成..... 12

12. 投标文件编制..... 12

13. 投标报价说明..... 12

14. 投标有效期..... 13

15. 投标保证金..... 13

16. 投标文件的装订、份数和签署..... 14

四、投标文件的递交..... 14

17. 投标文件的密封和标记..... 14

18. 投标截止期..... 15

19. 迟交的投标文件..... 15

20. 投标文件的补充、修改与撤回..... 15

五、开标与评标..... 15

21. 开标.....15

22. 投标文件的有效性..... 16

23. 评标委员会与评标方法..... 16

24. 投标文件的评审..... 17

25. 纪律和保密事项..... 22

六、授予合同.....22

26. 中标公告及中标通知书..... 22

27. 改造履约保证金..... 223

28. 合同签订.....23

七、询问或质疑..... 24

 29. 询问.....24

 30. 质疑.....24

八、其他.....24

 31. 招标文件的解释权..... 24

第三部分 用户需求书.....25

第四部分 合同文本.....35

第五部分 投标文件格式.....49

 一、报价文件格式..... 50

 1. 报价总表格式.....51

 二、商务技术文件格式..... 52

 三、唱标信封.....69

 四、投标保证金.....70

 五、询问函、质疑函格式..... 71

第一部分 投标邀请

一、 投标邀请函

东莞市莞城招投标服务所（以下简称“招标代理机构”）受东莞市莞城公用事业服务中心（以下简称“招标人”）的委托，现就东莞市人民公园晓湖和小山荫运营项目进行国内公开招标，欢迎有实施能力和资质的国内投标人参加投标。

一、 招标项目的名称、内容、用途、数量、简要技术要求

- 1、项目名称：东莞市人民公园晓湖和小山荫运营项目
- 2、招标编号：GCZTB-202401
- 3、项目内容：

包号	招标项目(品目)名称	运营管理期	招标内容	服务地点
1	东莞市人民公园晓湖和小山荫运营项目	签订合同之日起 10 年，前 6 个月为免租期。	详见招标文件第三部分用户需求书	招标人指定的地点

二、 投标人资格要求

- 1、 投标人应具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定, 并提供以下证明资料：
 - 1.1 具有独立承担民事责任的能力：在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织或自然人，投标（响应）时提交有效的营业执照（或事业法人登记证或身份证等相关证明）副本复印件。分支机构投标的，须提供总公司和分公司营业执照副本复印件，总公司出具给分支机构的授权书。
 - 1.2 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录：提供投标截止日前 6 个月内任意 1 个月依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料。如依法免税或不需要缴纳社会保障资金的，提供相应证明材料，或提供资格条件承诺函，可参考附件格式。
 - 1.3 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度：供应商必须具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供 2022 或 2023 年度财务状况报告或基本开户行出具的资信证明），或提供资格条件承诺函，可参考附件格式。
 - 1.4 履行合同所必需的设备和专业技术能力：按投标（响应）文件格式填报设备及专业技术能力情况，或提供资格条件承诺函，可参考附件格式。
 - 1.5 参加采购活动前 3 年内，在经营活动中没有重大违法记录：参照投标（报价）函相关承诺格式内容。重大违法记录，是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。（根据财库〔2022〕3 号文，“较大数额罚款”认定为 200 万元以上的罚款，法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于 200 万元的，从其规定）

- 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，不得同时参加本采购项目（或采购包）投标（响应）。为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的投标人，不得再参与本项目投标（响应）。投标（报价）函相关承诺要求内容。
- 3、投标人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（以资格审查人员于投标（响应）截止时间当天在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）及中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn/>）查询结果为准，如相关失信记录已失效，供应商需提供相关证明资料）。

4、本项目不接受联合体投标，不接受分公司投标。

5、其他特定资格条件

投标人营业执照的经营范围须包含：**游乐园服务或游艺场或游乐园项目投资管理**，提供营业执照复印件，并加盖投标人公章。

三、获取招标文件及报名的时间、地点、方式

1. 招标文件公示时间：2024年6月7日至2024年6月17日（共5个工作日）。
2. 获取招标文件方式：网上获取。
3. 招标文件售价：免费
4. 报名方式：现场报名。所需资料：（1）报名登记表。详见附件格式《莞城招投标服务所报名登记表》。（2）法人证明书或授权委托书（授权委托书必须有法人签名或盖法人章，附报名代表身份证（正反面）复印件。（3）投标人营业执照或其他主体资格证明资料复印件。（以上资料加盖投标人公章）
5. 报名时间：2024年6月7日至2024年6月17日，上午8:30~12:00，下午14:00~17:30（法定节假日除外）。
6. 报名地点：东莞市莞城招投标服务所(广东省东莞市莞城高第街5号市民广场北楼7楼)
7. 已报名而不参加开标的投标人，请在开标前三日内以书面形式通知招标代理机构。

四、投标截止时间、开标时间、地点及开标事宜

- 1、递交投标文件时间：2024年6月28日8:30-9:30（北京时间）。
- 2、投标截止及开标时间：2024年6月28日9:30（北京时间）。
- 3、递交投标文件及开标地点：东莞市莞城招投标服务所开标室（广东省东莞市莞城高第街5号市民广场北楼7楼）
- 4、开标事宜：届时请各投标人的法定代表人或其正式授权代表务必携带有效身份证明签名报到，以证明其出席。
- 5、本项目公告在以下媒体发布：中国招标投标网（<https://www.cebida.org.cn/>）、

东莞市莞城街道门户网站（<http://www.dg.gov.cn/guancheng>）。

6、相关费用：莞城招投标服务所、招标人不负责供应商准备响应文件和提交响应文件所发生的任何成本或费用。莞城招投标服务所不收取成交服务费。

7、招标人及招标代理机构的名称、地址和联系方式，有关本次招标之事宜，可按下列形式查询：

招标人：东莞市莞城公用事业服务中心

招标人地址：东莞市莞城街道环中路2号

联系人：刁生

联系电话：22302698

招标代理机构名称：东莞市莞城招投标服务所

招标代理机构地址：广东省东莞市莞城街道高第街5号市民广场北楼7楼

联系人：蓬肖琼

联系电话：0769-22200389

第二部分 投标人须知

一、说 明

1. 适用范围及资金来源

- 1.1. 本次招标标的为东莞市人民公园晓湖和小山荫运营项目，详细要求见第三部分《用户需求书》。
- 1.2. 资金来源：社会资金。

2. 定义

- 2.1. 招标人：东莞市莞城公用事业服务中心。
- 2.2. 投标人：响应招标并且符合招标文件规定资格条件和参加投标竞争的法人、其他组织。
- 2.3. 中标人：指经评标委员会评审推荐、招标人确认的获得本项目中标资格的投标人。
- 2.4. 招标代理机构：东莞市莞城招投标服务所。
- 2.5. 评标委员会：评标委员会是参照《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例等组建的专门负责本次招标其评标工作的临时性机构。
- 2.6. 日期：指公历日。
- 2.7. 时间：指北京时间。
- 2.8. 合同：指由本次招标所产生的合同或合约文件。
- 2.9. 招标文件中所规定“书面形式”，是指任何手写的、打印的或印刷的方式；通讯方式包括专人递交或传真发送。

3. 投标人资格要求

- 3.1. 法定资格条件
 - 3.1.1. 投标人应具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定，并提供以下证明材料：
 - 3.1.1.1 具有独立承担民事责任的能力：在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织或自然人，投标（响应）时提交有效的营业执照（或事业法人登记证或身份证等相关证明）副本复印件。分支机构投标的，须提供总公司和分公司营业执照副本复印件，总公司出具给分支机构的授权书。
 - 3.1.1.2 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录：提供投标截止日前6个月内任意1个月依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料。如依法免税或不需要缴纳社会保障资金的，提供相应证明材料，或提供资格条件承诺函，可参考附件格式。
 - 3.1.1.3 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度：供应商必须具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供2022或2023年度财务状况报告或基本开户行出具的资信证明），或提供资格条件承诺函，可参考附件格式。
 - 3.1.1.4 履行合同所必需的设备和专业技术能力：按投标（响应）文件格式填报设备及专业

技术能力情况，或提供资格条件承诺函，可参考附件格式。

- 3.1.1.5 参加采购活动前 3 年内，在经营活动中没有重大违法记录：参照投标（报价）函相关承诺格式内容。重大违法记录，是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。（根据财库〔2022〕3 号文，“较大数额罚款”认定为 200 万元以上的罚款，法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于 200 万元的，从其规定）。
- 3.1.2. 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得同时参加本采购项目（或采购包）投标（响应）。为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参与本项目投标（响应）。投标（报价）函相关承诺要求内容。
- 3.1.3. 供应商未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（以资格审查人员于投标（响应）截止时间当天在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）及中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn/>）查询结果为准，如相关失信记录已失效，供应商需提供相关证明资料）。
- 3.2. 本项目不接受联合体投标，不接受分公司投标。
- 3.3. 其他特定资格条件：投标人营业执照的经营范围须包含：游乐园服务或游艺场或游乐园项目投资管理，提供营业执照复印件，并加盖投标人公章。

4. 踏勘现场及答疑会

- 4.1. 该项目不组织集中踏勘现场和答疑会。

5. 合格的服务

- 5.1. 投标人的有关服务必须符合中华人民共和国的国家标准、行业标准、企业标准和/或其它标准。
 - 5.1.1. 投标人所提供的服务必须符合招标文件第三部分《用户需求书》和招标人要求。

6. 知识产权

- 6.1. 投标人应保证在本项目使用的任何产品和服务（包括部分使用）时，不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权而引起的法律和经济纠纷，如因专利权、商标权或其它知识产权而引起法律和经济纠纷，由投标人承担所有相关责任。
- 6.2. 招标人享有本项目实施过程中产生的知识成果及知识产权。
- 6.3. 投标人如欲在项目实施过程中采用自有知识成果，需在投标文件中声明，并提供相关知识产权证明文件。使用该知识成果后，投标人需提供开发接口和开发手册等技术文

档，并承诺提供无限期技术支持，招标人享有永久使用权。

- 6.4. 如采用投标人所不拥有的知识产权，则在投标报价中必须包括合法获取该知识产权的相关费用。投标报价应包括所有应支付的对专利权和版权、设计或其他知识产权而需要向其他方支付的版税。

7. 投标费用

- 7.1. 投标人应承担所有与编写投标文件和参加投标有关的所有费用，不论投标的结果如何，招标代理机构和招标人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

二、招标文件

8. 招标文件的组成

- 8.1. 招标文件包括：
 - 8.1.1. 投标邀请函；
 - 8.1.2. 投标人须知；
 - 8.1.3. 用户需求书；
 - 8.1.4. 拟签订的合同文本；
 - 8.1.5. 投标文件格式；
 - 8.1.6. 在招标过程中由招标单位发出的修正和补充文件等。
- 8.2. 投标人应认真阅读、并充分理解招标文件的全部内容（包括所有的补充、修改内容、重要事项、格式、条款和技术规范、参数及要求等）。投标人没有按照招标文件要求提交全部资料，或者投标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，有可能导致其投标被拒绝，或被认定为无效投标或被确定为投标无效。

9. 招标文件的澄清或修改

- 9.1. 招标人或者招标代理机构可以对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改。澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，招标人或者招标代理机构应当在投标截止时间至少 15 日前，以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标人；不足 15 日的，招标人或者招标代理机构应当顺延提交投标文件的截止时间。
- 9.2. 招标期间，投标人有义务上网查看，公告一经上网发布，即视为送达。投标人应于收到该澄清或修改文件的二十四小时内以书面形式给予确认。
- 9.3. 招标文件的澄清或修改内容作为招标文件的组成部分，具有约束作用。当招标文件、招标文件的澄清或修改等在同一内容的表述上不一致时，以最后发出的书面文件为准。

三、投标文件的编制

10. 投标文件的语言及度量衡单位

- 10.1. 投标人提交的投标文件以及投标人与招标代理机构就有关投标的所有来往函件均应使用简体中文书写。对于任何非中文的资料，都应提供简体中文翻译本，有矛盾时以简体中文翻译本为准。
- 10.2. 在投标文件中以及所有投标人与招标代理机构和招标人往来文件中的所有计量单位均采用中华人民共和国法定计量单位。

11. 投标文件的组成

- 11.1. 投标人编写的投标文件应包括下列部分：
 - 11.1.1. 价格文件
 - 11.1.2. 商务、技术文件
 - 11.1.3. 唱标信封（须独立密封）
- 11.2. 投标人应如实详细提供第 11.1 款所要求的全部资料，价格部分文件必须单独装订成册，商务、技术和其他证明资料等投标文件不能出现投标价格。

12. 投标文件编制

- 12.1. 投标人应按招标文件的规定以及附件要求的内容和格式完整地填写（表格可以按同样格式扩展）和提供资料，投标人必须对投标文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任。

13. 投标报价说明

- 13.1. 本次招标，投标人必须就招标文件用户需求书中所有服务内容进行报价，少报无效。
- 13.2. ★本项目投标人向招标人支付东莞人民公园晓湖的场地租金报价不低于人民币 6971 元/月；支付小山荫的场地租金报价不低于人民币 7200 元/月，两项租金价格每 5 年递增 5%。投标人向招标人承诺晓湖用作游船项目、小山荫用作萌宠乐园项目，制定相关实施方案，总体投入不少于人民币 800 万元，并自合同签订之日起 6 个月内施工进度至少达到 50%，1 年内完成建设并竣工验收投入运营。投标人报价低于上述金额的视为非实质性响应投标而予以拒绝。投标人须提供承诺函，格式自拟并加盖投标人公章。
- 13.3. 若报价小写与大写存在差异，以大写为准。
- 13.4. 投标人的投标报价在合同执行期间是固定不变的，不得以任何理由予以变更。投标报价不固定的投标文件将作为非实质性响应投标而予以拒绝。

13.5. 投标人提供的货物和服务价格必须用人民币报价，以其它货币报价的投标将予以拒绝。

14. 投标有效期

- 14.1. 投标文件应根据投标人须知的规定在递交投标文件截止日后的 90 天内保持有效。投标有效期比规定期限短的将被视为非实质性响应并予以拒绝。
- 14.2. 特殊情况下，在原有投标有效期截止之前，招标代理机构可要求投标人同意延长投标有效期，此要求与答复均应以书面形式提交。投标人可拒绝招标代理机构的上述要求，其投标保证金将可退还。接受投标有效期延长的投标人将不会被要求和允许修正其投标文件，而只会被要求相应地延长其投标保证金的有效期。在此情况下，根据投标人须知投标保证金的有关规定将在延长了的有效期内继续有效。

15. 投标保证金

- 15.1. 投标人应向招标代理机构提交投标保证金，并作为其投标文件的一部分。投标保证金的金额：

包号	包组内容	保证金
1	东莞市人民公园晓湖和小山荫运营项目	30,000.00 元 (人民币叁万元整)

- 15.2. 投标保证金是为了保护招标代理机构和招标人免遭因投标人的行为而蒙受损失，招标代理机构、招标人在因为投标人的行为而蒙受损失时其投标保证金可不予退还。
- 15.3. 如投标人发生下列情况之一时，投标保证金将不予退还：
- 15.3.1. 投标有效期内投标人撤销投标文件的；
- 15.3.2. 投标人有违反《中华人民共和国政府采购法》等有关法规的行为，或投标人在规定期限内未能签订合同或未提交改造履约保证金的；
- 15.4. 投标人应按要求提交投标保证金，投标人必须采用银行转账、电汇缴交，不可以采用现金方式（包括以存现方式）提交。投标保证金作为投标人投标的组成部分，与投标文件一同递交。
- 15.5. 投标保证金以银行划账形式提交，应符合下列规定：
- 15.5.1. 采用银行转账、电汇方式提交，账户信息如下：
- 户名: 东莞市莞城招投标服务所
- 账号: 540000914006353
- 开户行: 东莞银行西正支行
- 15.5.2. 投标人必须保证资金以其投标人的名称（以分公司或子公司汇款无效）在本项目提交投标文件截止时间同时或之前汇入到保证金专用账户（以银行到账为准）。
- 15.5.3. 投标人在转账或电汇时务必在用途栏或备注或附言上注明本项目的项目编号或项目名称，以证明保证金与项目的关联性。
- 15.6. 对于未能按要求提交投标保证金的投标，将被认定为无效投标。

- 15.7. 未中标投标人的投标保证金自中标通知书发出后 5 个工作日内退还（不计利息）。
- 15.8. 中标的投标人的投标保证金，将在其签署合同后，招标代理机构在 10 个工作日内退还（不计利息）。逾期办理的，招标代理机构不承担迟延退款责任。

16. 投标文件的装订、份数和签署

16.1. 投标人应提交以下投标文件：

序号	投标文件类型	投标文件名称	份数	装订	包装
1	正本	价格文件	1	每份独立装订	一起密封包装 (内附电子文件)
		商务技术文件	1	每份独立装订	
2	副本	价格文件	7	每份独立装订	一起密封包装
		商务技术文件	7	每份独立装订	
3		唱标信封	1		单独密封包装

注：1、投标人应提交一套正本（包括价格文件、商务、技术文件，一起密封包装）、五套副本（包括价格文件、商务、技术文件，一起密封包装）和一份唱标信封的投标文件，电子文件内容应包含价格文件、商务、技术文件。

2、投标人应当对投标文件进行装订（所有文件均不允许采用活动夹方式装订）。

16.2. 投标文件正本均须用不褪色墨水书写或打印，正本主要内容（招标文件格式中要求法人代表或授权委托人签字的内容和加盖投标人公章）须由投标人的法人代表或授权委托人签字（或盖章）和加盖投标人公章。投标文件的副本可采用投标文件的正本复印件，每套投标文件应当标明“正本”、“副本”的字样。**投标文件的[正本]及所有[副本]的封面及骑缝均须加盖投标人公章。**若正本与副本不符，以正本为准。

16.3. 电子文件内容包括：由投标人自行制作的与正本文件一致的所有文件，建议使用常用的简体中文版编辑软件制作（存储于光盘或 U 盘中，并注明投标人名称及项目名称、招标编号）。

16.4. 除投标人对错误处修改外，全套投标文件应无涂改或行间插字和增删。如有修改，修改处须由法定代表人或其正式授权代表在旁边签字或盖章。

16.5. 传真或电传的投标文件将被拒绝。

四、投标文件的递交

17. 投标文件的密封和标记

17.1. 投标人应将投标文件的正本、副本和唱标信封分开单独密封包装，在密封袋上清楚地标明“正本”、“副本”、“唱标信封”字样，并在密封袋的封口处加盖投标人公章。

17.2. 在投标文件密封袋上均应标明以下内容：

- ① 收件人：东莞市莞城招标投标服务所；
 - ②项目名称：东莞市人民公园晓湖和小山荫运营项目；
 - ③项目编号：GCZTB-202401
 - ④ 年 月 日 时 分开标，此时间以前不得开封；
 - ⑤标明投标人名称、地址、联系人和电话以及文件的种类（如价格文件、商务技术文件、唱标信封等）。
- 17.3. 投标样品（如有）：为方便评标，投标人在提供样品时，应使用透明的外包装或尽量少用外包装，但须在样品表面显著位置按 17.2 款要求标记。
- 17.4. 如果投标文件没有按本投标人须知第 16 款和第 17.1~17.3 款的规定装订、签署、密封和加写标记，招标代理机构将不承担投标文件提前开封的责任。对由此造成提前开封的投标文件将予以拒绝，并退还给投标人。

18. 投标截止期

- 18.1. 投标人应在招标文件规定的截止日期和时间前，将投标文件送达到指定地点。
- 18.2. 招标代理机构可按本须知第 9 款规定以澄清或修改通知的方式，酌情延长递交投标文件的截止时间。在此情况下，投标人的所有权利和义务以及投标人受制约的截止时间，均以延长后新的投标截止时间为准。

19. 迟交的投标文件

- 19.1. 投标人在投标截止时间之后提交的投标文件，招标代理机构将拒绝接收。

20. 投标文件的补充、修改与撤回

- 20.1. 投标人在提交投标文件以后，在规定的递交投标文件截止时间之前，可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代理机构。补充、修改的内容为投标文件的组成部分。
- 20.2. 投标人对投标文件的补充、修改，应按本须知第 17 款密封、标记相关规定提交，并在投标文件密封袋上清楚标明“补充、修改”或“撤回”字样。
- 20.3. 在递交投标文件截止时间之后，投标人不得补充、修改投标文件。
- 20.4. 在递交投标文件截止时间至投标有效期满之前，投标人不得撤回其投标文件，否则投标保证金将不予退还。

五、开标与评标

21. 开标

- 21.1. 招标代理机构按本招标文件所规定的时间和地点公开开标，并邀请所有投标人代表参

加。

21.2. 按规定提交撤回通知的投标文件不予开封，并退回给投标人。

21.3. 开标程序：

21.3.1. 开标会由招标代理机构主持，投标人的法定代表人或其授权代表携带有效身份证明准时参加开标会并签名报到，以证明其出席。

21.3.2. 开标时，由投标人或者其推选的代表检查投标文件的密封情况；经确认无误后，由招标人或者招标代理机构工作人员当众拆封，宣布投标人名称、投标价格和招标文件规定的需要宣布的其他内容。

21.3.3. 开标过程应当由招标人或者招标代理机构负责记录，由参加开标的各投标人代表和相关工作人员签字确认。

21.3.4. 投标人代表对开标过程和开标记录有疑义，以及认为招标人、招标代理机构相关工作人员有需要回避的情形的，应当场提出询问或者回避申请。招标人、招标代理机构对投标人代表提出的询问或者回避申请应当及时处理。**投标人未参加开标的，视同认可开标结果。**

22. 投标文件的有效性

22.1. 开标时，投标文件未按照本须知第 17 款的要求密封和标记的，应当作为无效投标文件，不得进入评标，并将其投标文件退回。

23. 评标委员会与评标方法

23.1. 评标委员会

23.1.1. 本次招标依法组建评标委员会。本次评标委员会由 2 名招标方代表和 5 名评审专家共 7 人构成。

23.1.2. 评标委员会将按照招标文件确定的评标方法进行评审、提交评标报告并推荐中标候选人。对招标文件中描述有歧义或前后不一致的地方，评标委员会有权按法律、法规的规定进行评判，但对同一条款的评判应适用于各投标人。

23.1.3. 评审专家（不含招标人代表）有下列情形之一的，受到邀请应主动提出回避：

23.1.3.1. 三年内在参加该采购招标项目投标人中任职（包括一般工作）或担任顾问；

23.1.3.2. 配偶或直系亲属在参加该采购招标项目的投标人中任职或担任顾问；

23.1.3.3. 与参加该采购招标项目投标人发生过法律纠纷，以及其他可能影响公正评标的情况；

23.1.3.4. 就该采购招标项目招标文件征询过意见的。

23.2. 评标原则和评标方法

23.2.1. 评标基本原则：评标工作应参照《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例等相关法律、法规的规定，遵循“公平、公正、客观、择优”的原则进行。评标委员会将按照规定只对通过初步评审的投标文件进行评审和比较。

23.2.2. 评标方法：本次招标的评标方法采用综合评分法，综合评分法是指投标文件满足招

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中标候选人评标方法。

23.2.3. 评标办法：按照评标程序的规定和依据评分标准，各评委就每个投标人的商务状况、技术状况及其对招标文件要求的响应情况进行评议和比较，独立评出其商务评分和技术评分。对各评委的评分算术平均值即为该投标人的商务评分和技术评分。然后，评出价格得分。将商务评分、技术评分和价格评分相加得出综合得分（保留小数点后两位数）。

23.2.4. 评标步骤：先进行初步评审，再进行商务、技术及价格评审。

24. 投标文件的评审

24.1. 投标文件初步评审

24.1.1. 资格性审查。评标委员会依据法律法规和招标文件的规定，对投标文件中的资格证明、投标保证金等进行审查，以确定投标人是否具备投标资格。

24.1.2. 符合性审查。评标委员会依据招标文件规定，从投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，以确定是否对招标文件的实质性要求作出响应。

24.1.3. 投标文件出现下列情况之一的，被认定为无效投标：

- 1) 投标人未按招标文件要求提交投标保证金；
- 2) 投标人不满足招标文件中规定的资格要求；
- 3) 投标价格低于设置底价；
- 4) 投标文件不完整或投标文件份数不足；
- 5) 投标文件未按招标文件要求制作签署盖章；
- 6) 投标有效期及项目租赁期限不符合要求；
- 7) 投标文件不符合招标文件中带“★”号要求的内容；
- 8) 主要内容不满足招标文件用户需求中要求，或重要指标有重大偏离或保留；
- 9) 投标报价不是固定价或投标方案不是唯一；
- 10) 法律、法规和招标文件中规定的其他无效投标情形。

24.2. 投标文件的澄清和补正

24.2.1. 对于投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内
容，评标委员会应当以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正。

24.2.2. 投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字。投标人的澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

24.3. 投标价格的核准

24.3.1. 投标文件报价出现前后不一致的，除招标文件另有规定外，按照下列规定修正：

24.3.1.1. 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；

- 24.3.1.2. 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- 24.3.1.3. 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；
- 24.3.1.4. 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，按照上述规定的顺序修正。修正后的报价按照本须知 24.2.2 的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。
- 24.3.2. 评标委员会认为投标人的报价明显超出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；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。
- 24.4. 投标文件的比较与评价
- 评标委员会按招标文件中规定的评标方法和标准，对资格性审查和符合性审查合格的投标文件进行商务、技术和价格评估，综合比较与评价。
- 24.4.1. 商务评分：评标委员会对投标人的商务状况及响应程度进行评议和比较，并依据评分标准，评出其商务评分。
- 24.4.2. 技术评分：评标委员会对投标人的技术状况及响应程度进行评议和比较，并依据评分标准，评出其技术评分。
- 24.4.3. 价格评分：本项目的价格分采用高价优先法计算，即满足招标文件要求且投标价格最高的投标报价为评标基准价，其价格分为满分，低于评标基准价的报价得分公式如下：

$$\text{投标报价得分} = (Y/X) \times \text{价格分值}$$
Y：进入价格评比的某投标人的报价；
X：评标基准价（满足招标文件要求且投标价格最高的投标报价）。
- 24.4.4. 评分标准
- 24.4.4.1 包 1（东莞市人民公园晓湖和小山荫运营项目）
- （1）价格部分（满分 30 分）
- （2）商务部分（满分 30 分）
- （3）技术部分（满分 40 分）

序号	评分内容	分值	评分标准
价格评分（30 分）			
1	价格分	9 分	东莞市人民公园晓湖场地租金的月租金价格分计算方法：满足招标文件要求且投标价格最高的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：投标报价得分=（投标报价 / 评标基准价）× 价格分值

		9 分	东莞市人民公园小山荫场地租金的月租金价格分计算方法：满足招标文件要求且投标价格最高的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：投标报价得分=(投标报价 / 评标基准价) × 价格分值
		12 分	对承诺维修翻新改造、固定资产及其项目设施设备资金投入价格分计算方法：满足招标文件要求且投标价格最高的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：投标报价得分=(投标报价 / 评标基准价) × 价格分值
商务评分（30 分）			
1	管理体系	9 分	<p>投标人具有国家认证认可监督管理部门批准设立的认证机构颁发并在有效期内以下认证证书的，每提供一个认证证书得 3 分，本项最高得 9 分：1. 质量管理体系认证证书；2. 职业健康安全管理体系认证证书；3. 环境管理体系认证证书。</p> <p>注：须提供相关证书复印件以及“全国认证认可信息公共服务平台”网站（http://cx.cnca.cn/）的查询截图，均加盖投标人公章。不提供或没有按要求提供不得分。</p>
2	同类业绩	15 分	<p>投标人具有游乐场或游艺场或游乐园运营或游船运营同类业绩的，每提供 1 个业绩得 3 分，本项最高 15 分。</p> <p>注：须提供相关业绩合同复印件并加盖投标人公章，不提供或没有按要求提供不得分。</p>
3	拟投入服务团队	6 分	<p>投标人拟投入本项目的服务团队人员，每个具有本科（或以上）学历的 2 分，最高得 6 分。</p> <p>注：须提供相关证书复印件以及“中国高等教育学生信息网（学信网）”网站（https://www.chsi.com.cn/）的查询截图，及提供投标人为上述人员购买的近两个月内任意一个月（不含开标当月）的社保证明复印件。上述复印件均需加盖投标人公章。不提供或没有按要求提供不得分。</p>
技术评分（40 分）			
1	对项目的理解	10 分	<p>根据投标人对本项目的理解（包括但不限于对项目现状、服务对象、服务内容等理解，及对项目现场的调研方案、市场分析和定位等）进行评分：</p> <p>1、对项目的现状、服务对象、服务内容有充分全面完善理</p>

			<p>解，制定的调研方案、市场分析和定位准确、材料全面完备，得 10 分；</p> <p>2、对项目的现状、服务对象、服务内容有很好的理解，制定的调研方案、市场分析和定位较准确，材料较全面具体，得 7 分；</p> <p>3、对项目的现状、服务对象、服务内容有一定的理解，制定的调研方案、市场分析和定位一般，材料基本齐全的，得 4 分；</p> <p>4、对项目的现状、服务对象、服务内容理解不充分，制定的调研方案、市场分析和定位模糊，材料不完备的，得 1 分；</p> <p>5、不提供的不得分。</p>
2	改造施工方案	12 分	<p>根据投标人对本项目制定的改造施工方案（包括但不限于施工工作重点、难点及其解决措施、施工方案、效果图、施工进度安排、概算方案等）进行评分：</p> <p>1、改造设计合理，有效果图，改造施工方案科学合理，操作性强的，得 12 分；</p> <p>2、改造设计比较合理，有效果图，改造施工方案较合理，操作性较强的，得 8 分；</p> <p>3、改造设计基本合理，有效果图，改造施工方案基本合理，操作性一般的，得 4 分；</p> <p>4、改造设计不合理，无效果图，改造施工方案不合理，操作性较差的，得 1 分；</p> <p>5、不提供的不得分。</p>
3	晓湖游船和小山荫运营管理方案	8 分	<p>根据投标人对本项目制定的运营管理方案（包括但不限于对本项目制定运营管理目标与计划、日常管理、清洁卫生管理、重要设施管理与保障等）进行评分：</p> <p>1、制定项目管理运营方案科学合理全面，管理模式操作性强的，得 8 分；</p> <p>2、制定项目管理运营方案较合理、较全面，管理模式操作性较强的，得 6 分；</p> <p>3、制定项目管理运营方案基本合理，管理模式操作性一般的，得 4 分；</p> <p>4、制定项目管理运营方案不合理、不全面，管理模式操作性差的，得 1 分；</p> <p>5、不提供的不得分。</p>

4	内部管理制度建设	2分	<p>根据投标人提供的财务管理制度进行评分：</p> <p>1、财务管理制度完整合理、可行性强，完全满足并更有助于本项目运营，得2分；</p> <p>2、财务管理制度较完整、可行性较好，较符合本项目运营，得1.5分；</p> <p>3、财务管理制度基本完整、基本可行，符合本项目运营，得1分；</p> <p>4、财务管理制度完整性一般、可行性一般，基本符合本项目运营，得0.5分</p> <p>5、不提供的不得分。</p>
		2分	<p>根据投标人提供的人员管理制度进行评分：</p> <p>1、人员管理制度完整合理、可行性强，完全满足并更有助于本项目运营，得2分；</p> <p>2、人员管理制度完整、可行性较好，较符合本项目运营，得1.5分；</p> <p>3、人员管理制度基本完整、基本可行，符合本项目运营，得1分；</p> <p>4、人员管理制度完整性、可行性一般，基本符合本项目运营，得0.5分</p> <p>5、不提供的不得分。</p>
		2分	<p>根据投标人提供的行政管理制度进行评分：</p> <p>1、行政管理制度完整合理、可行性强，完全满足并更有助于本项目运营，得2分；</p> <p>2、行政管理制度较完整、可行性较好，较符合本项目运营，得1.5分；</p> <p>3、行政管理制度完基本完整、基本可行，符合本项目运营，得1分；</p> <p>4、行政管理制度完整性、可行性一般，基本符合本项目运营，得0.5分</p> <p>5、不提供的不得分。</p>
5	应急预案	4分	<p>根据投标人对本项目制定的应急预案（包括但不限于自然灾害、重大节假日或活动、重大接待任务、重特重大事故、消防、环境公害及人为破坏等突发事件等）进行评分：</p> <p>1、应急预案详细完整，针对性强，可操作性强，完全能满足用户需求的得4分；</p> <p>2、应急预案较完整，针对性较强，可操作性较强，能满足用户需求的得3分；</p> <p>3、应急预案基本完整，针对性一般，具有一定可操作性，基本能满足用户需求的得2分；</p> <p>4、应急预案不完整，针对性和可操作性差，基本满足用户需求的得1分；</p> <p>5、不提供的不得分。</p>

24.5. 推荐中标候选人名单

24.5.1. 评标委员会将出具评标报告，按综合得分高低次序排出名次，并向招标人推荐 3 名中标候选人。综合得分相同的，按价格部分得分由高到低顺序排列。综合得分且价格部分得分相同的，按技术部分得分顺序排列。

25. 纪律和保密事项

- 25.1. 凡参与招标工作的有关人员均应自觉接受有关主管部门的监督，不得向他人透露已获得招标文件的潜在投标人的名称、数量以及可能影响公平竞争的有关招标投标的其他情况。
- 25.2. 开标后，直至向中标人发出《中标通知书》时止，凡与审查、澄清、评审和比较投标的有关资料以及授标意见等，参与招标工作的有关人员均不得向投标人及与评标无关的其他人透露。
- 25.3. 从开标之日起至授予合同期间，在投标文件的审查、澄清、比较和评价阶段，投标人试图对评标委员会和招标代理机构施加任何影响或对招标人的比较及授予合同的决定产生影响，都可能导致其投标文件被拒绝。
- 25.4. 投标人不得串通作弊，以不正当的手段妨碍、排挤其他投标人，扰乱招标市场，破坏公平竞争原则。否则将严肃处理，并保留追究其权利。
- 25.5. 获得本招标文件的投标人，应对文件进行保密，不得用作本次投标以外的任何用途。若有要求，开标后，投标人应归还招标文件中保密的文件和资料。

六、授予合同

26. 中标公告及中标通知书

- 26.1. 评标委员会提出评标书面报告和推荐中标意见报招标人确认后，招标代理机构将在中国招标投标网（<https://www.cebida.org.cn/>）和东莞市莞城街道门户网站（<http://www.dg.gov.cn/guancheng>）媒体上发布公告。
- 26.2. 招标代理机构在发布中标公告的同时，向中标人发出《中标通知书》。《中标通知书》将是合同的一个组成部分，对中标人和招标人具有同等法律效力。

27. 改造履约保证金

- 27.1. 改造履约保证金金额为人民币 800000.00 元（大写：捌拾万元整），中标人在双方签订合同后十个工作日内缴纳。
- 27.2. 改造履约保证金可采用银行转帐、电汇方式缴纳，或以由银行支行级（含）以上机构、

政府性融资担保机构或保险公司出具的保函方式提交。中标人采用银行转帐、电汇方式的，必须保证资金在双方签订合同后十个工作日内到账（以银行到账时间为准）；中标人采取保函方式的，必须在双方签订合同后十个工作日内提交给招标人。

账户信息如下：

户名：东莞市莞城公用事业服务中心

账号：5400 0090 5001 991

开户行：东莞银行运河支行

- 27.3. 中标人采用银行转帐、电汇方式的，须将改造履约保证金的汇款凭证(注明中标通知书或项目编号)复印一式两份并加盖中标人的公章送至招标人。
- 27.4. 改造履约保证金退回：1. 用银行转帐、电汇方式的，在项目验收合格后，中标人向招标人提交退回改造履约保证金的申请、改造履约保证金汇款凭证复印件、招标合同、招标项目验收报告原件、中标通知书复印件，前往招标人办理改造履约保证金退还手续，招标人在 15 个工作日内退还（不计利息）。2. 履约保函自合同生效之日起至中标人完成其合同义务、项目验收合格及质量保修期内有效，达到约定的有效期自动失效。若项目未能按期完成，中标人必须办理保函延期，并承担其相关费用。
- 27.5. 发生下列情况之一的，改造履约保证金将被没收：
- 27.5.1. 中标人将本项目转让给他人，或者在投标文件中未说明，且未经招标人同意，将中标项目分包给他人的，招标人可依法没收其改造履约保证金；
- 27.5.2. 中标人在履行招标合同期间，违反有关法律法规的规定及合同约定的条款，损害了招标人的利益，招标人可依法没收其改造履约保证金。
- 27.5.3. 在免租装修期内，中标人对于晓湖游船项目和小山荫项目的施工进度必须至少达到 50%，否则视为违约，招标人有权单方解除本合同，收回该物业，没收改造履约保证金。
- 27.5.4. 若在合同期的第一年内，中标人未完成晓湖游船项目和小山荫项目的建设并竣工验收投入运营的，则视为违约，招标人有权单方解除本合同，收回该物业，没收改造履约保证金。

28. 合同签订

- 28.1. 中标人与招标人在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。
- 28.2. 除招标人同意分包的项目内容外，中标人不能把中标项目转包或分包给其他单位实施。
- 28.3. 中标人如不按本投标须知第 28.1 款的规定与招标人订立合同，则招标人将废除授标，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，还应当对超过部分予以赔偿，同时依法承担相应法律责任。
- 28.4. “招标文件”、中标人的“投标文件”及其澄清文件等，均为合同的组成部分。
- 28.5. 合同签订之日起 3 个工作日内，中标人须将所签订的合同副本交至东莞市莞城招投标

服务所归档。

- 28.6. 中标人因不可抗力或者自身原因不能履行招标合同的，招标人可以与排位在中标人之后第一位的中标候选人签订招标合同，以此类推。

七、询问或质疑

29. 询问

- 29.1. 投标人对招标活动事项（招标文件、招标过程和中标结果）有疑问的，可以向招标代理机构或招标人提出询问，招标代理机构或招标人在3个工作日内对投标人依法提出的询问作出答复。

30. 质疑

- 30.1. 投标人认为招标文件、招标过程和中标结果使自己的权益受到损害的，应以书面形式（质疑须提交以下资料并加盖投标人公章：质疑函原件、法人授权委托书原件）向招标代理机构或招标人提出质疑。招标代理机构在收到投标人的书面质疑后七个工作日内作出答复。
- 30.2. 招标文件在指定的招标信息发布媒体上公示5个工作日，投标人认为招标文件的内容损害其权益的，可以在收到招标文件之日或招标文件公告期限届满之日起七个工作日内提出质疑。
- 30.3. 投标人认为招标过程中和中标结果使自己的权益受到损害的，可以在各招标程序环节结束之日或中标结果公告期限届满之日起七个工作日内提出质疑。
- 30.4. 投标人在法定质疑期内应一次性提出对同一招标程序的质疑。
- 30.5. 以联合体形式参加招标活动的，其质疑应当由组成联合体的所有投标人共同提出。

八、其他

31. 招标文件的解释权

- 31.1. 本招标文件的解释权在招标人及招标代理机构。

第三部分 用户需求书

用户需求

I、商务要求:

序号	条款名称	说明
1	★ 报 价 要 求	<p>1. 投标人向招标人支付东莞人民公园晓湖月租金不得低于 6971 元和小山荫月租金不得低于 7200 元，即总月租金不得低于 14171 元。</p> <p>场地租金投标报价不包含管理费（如有）、水费、电费、网络费用、垃圾清运费、体育场内的安保、保洁费、设备维修费以及中标人使用场地所产生的一切费用，也不包括应由中标人向政府有关部门支付的一切税费以及其他费用、开支。</p> <p>2. 投标人向招标人承诺晓湖用作游船项目，小山荫用作萌宠乐园项目，并制定相关的实施方案。（投标人须提供承诺函，格式自拟并加盖投标人公章。）</p> <p>3. 投标人向招标人承诺对晓湖游船项目和小山荫项目总体投入不少于人民币 800 万元，并自合同签订之日起 6 个月内施工进度至少达到 50%，1 年内完成建设并竣工验收投入运营。资金投标报价应包括但不限于维修翻新改造、固定资产及其项目设施设备的资金投入、税金等，以及实施过程中的应预见、不可预见费用，以及为完成规定的责任和义务的一切费用，但不包含日常管理运营费等费用。（投标人须提供承诺函，格式自拟并加盖投标人公章。）</p> <p>4. 投标人报价低于上述金额的视为非实质性响应投标而予以拒绝。</p>
2	地点	东莞人民公园晓湖、小山荫
3	租赁期	签订合同之日起 10 年，前 6 个月为免租期。
4	付款方式	中标人每月 5 日前向招标人支付当月租金。
5	租金调整	租金价格每 5 年递增 5%。
6	改 造 履 约 保 证 金	<p>改造履约保证金金额为人民币 800000.00 元（大写：捌拾万元整），签订合同后十个自然日内缴纳到指定的账户。（可采用银行转账、电汇方式缴纳，或以由银行支行级（含）以上机构、政府性融资担保机构或保险公司出具的保函方式提交）。改造履约保证金到期后，经验收合格无息退还（履约保函自动失效）。改造履约保证金账户信息如下：</p> <p>户名：东莞市莞城公用事业服务中心</p> <p>账号：5400 0090 5001 991</p> <p>开户行：东莞银行运河支行</p>
7	投 标 保 证 金	<p>投标保证金人民币 30000.00 元（叁万元整）。投标保证金专用账户信息如下：</p> <p>户名：东莞市莞城招投标服务所</p> <p>账号：540000914006353</p>

		开户行:东莞银行西正支行
--	--	--------------

II、技术要求

一、项目情况

东莞人民公园晓湖和小山荫位于东莞市莞城街道东正公园路 1 号。本项目晓湖水面面积约为 34855.8 m²，小山荫可用面积（含建筑物）约为 1800 m²，中标方负责晓湖游船项目和小山荫项目的投入建设及运营管理工作。

二、运营模式

1、项目运营目标

本项目旨在将东莞人民公园晓湖和小山荫打造成群众休闲游湖、孩子游乐玩耍的好地方，拓展人民公园作为综合性公园的功能，为群众提供更加丰富的活动项目。

2、项目运营模式

采用公开招标方式确定具有丰富游乐园服务或游艺场或游乐园项目投资管理的公司。运营服务期间，中标人负责全额出资对东莞人民公园晓湖游船项目和小山荫项目的投入建设，后续运营维护并按月向招标人支付场地租金。

投标人向招标人承诺对晓湖游船项目和小山荫项目总体投入不少于人民币 800 万元，并自合同签订之日起 6 个月内施工进度至少达到 50%，1 年内完成建设并竣工验收投入运营。资金投标报价应包括但不限于维修翻新改造、固定资产及其项目设施设备的资金投入、税金等，以及实施过程中的应预见、不可预见费用，以及为完成规定的责任和义务的一切费用，但不包含日常管理运营费等费用。

3、运营管理期限

委托运营管理期限为 10 年（含免租期和运营期）。

4、场地租金、项目投入资金

（1）**场地租金：**委托运营管理期限内，中标人需每月向招标人缴纳场地租金。中标人按合同约定每月 5 日前向招标人支付当月的场地租金（前 6 个月为免租期）。租金价格每 5 年递增 5%。

（2）**项目投入资金：**投标人承诺对晓湖游船项目和小山荫项目总体投入不少于人民币 800 万元，并自合同签订之日起 6 个月内施工进度至少达到 50%，1 年内完成建设并竣工验收投入运营。资金投标报价应包括但不限于维修翻新改造、固定资产及其项目设施设备的资金投入、税金等，以及实施过程中的应预见、不可预见费用，以及为完成规定的责任和义务的一切费用，但不包含日常管理运营费等费用。具体方案征得招标人同意。

5、投标人特定资质条件

投标人注册营业执照的经营范围需包含：游乐园服务或游艺场或游乐园项目投资管理。

★6、具体要求（投标人须提供承诺函，格式自拟并加盖投标人公章。）

（1）投入项目清单（包括但不限于）及要求

（一）晓湖：售票厅一间、配电房一间、浮动码头 200 平米、脚踏船、电动船、水上自行车、游船、碰碰船、各种动物外观船等。

（1）要求：

- 1) 做好天气预警工作，及时调整运营策略。
- 2) 加强安全管理，提高员工安全意识，确保游客安全。
- 3) 安全巡航和检查：游船运营单位要定期进行安全巡航和检查，发现问题及时修复和更新设备，确保船只安全运行。
- 4) 客船保险：游船运营单位要购买包括责任保险、人身意外伤害保险、船舶损失保险等相关保险，以确保游客在意外事件中能够得到赔偿。
- 5) 游客宣传教育：游船运营单位要定期进行游客安全宣传教育，告知游客安全注意事项和紧急情况下的逃生措施。
- 6) 安全监管：相关部门要加强对游船运营单位的安全监管，开展定期检查和评估，对违规操作和安全隐患进行处罚和整改。
- 7) 事故报告和调查：发生事故时，游船运营单位要立即报告相关部门，并配合展开事故调查，查清责任并采取相应措施避免再次发生类似事件。

（二）小山荫项目：小山荫项目中须建设一个萌宠乐园，乐园中须包含（但不限于）小兔子、小香猪、德保矮马、羊驼、迷你驴、梅花鹿、鹦鹉、孔雀等动物，可供游客投喂、拍照留影及其他互动。须为其打造笼舍或供动物休息的场所及草地。售票厅一间、配电房一间、防疫室一间、萌宠品种不少于 17 类。

（1）要求：

- 1) 建立健全的宠物安全管理制度，配备专业的兽医和护理人员，确保宠物的健康和安全。
- 2) 加强卫生和防疫工作，制定严格的卫生和防疫标准，定期进行清洁和消毒工作。
- 3) 强化游客管理，制定游客须知和规定，配备专业的安全管理人员，确保游客与宠物的安全。
- 4) 为游客购买意外伤害保险，以应对可能出现的宠物伤人事件。同时，加强宠物护理人员的培训和教育，提高宠物的亲和力和安全性。

（三）晓湖与小山荫项目的其他要求

- （1）了解相关法律法规，确保合规经营，避免违反相关法律法规的规定。

- (2) 通过市场调研和分析，了解市场竞争情况，制定合理的经营策略，提高服务水平。
- (3) 按照规定申请并获得必要的经营许可证，确保合法经营。
- (4) 重视环境保护，采取环保措施，减少环境污染

III、其他要求

一、运营服务要求

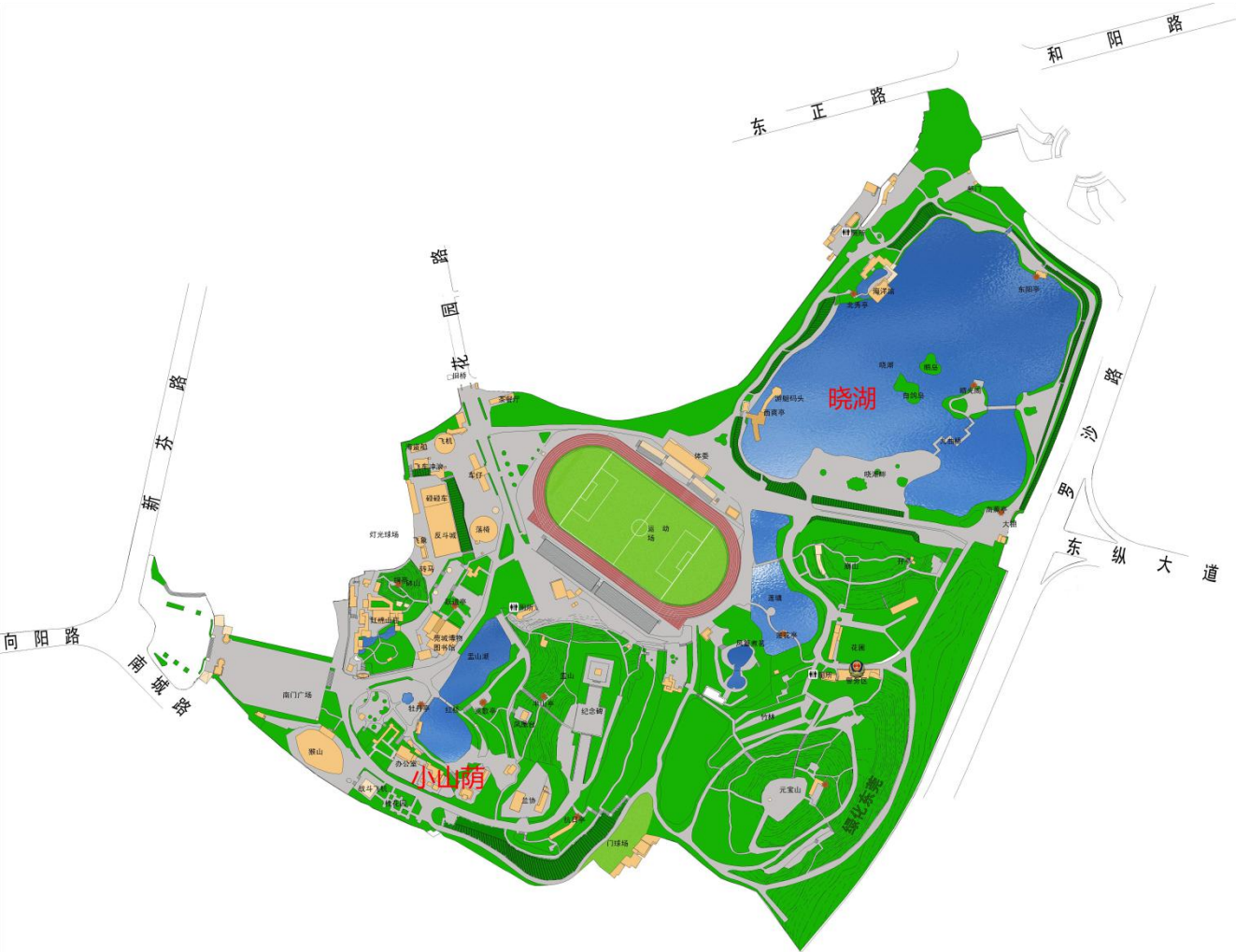
在合同期间，中标人需完全遵照国家法律法规、政策，按市、街道政府相关部门规定，确保群众安全和场所的有序运营；自觉接受招标人及其他相关管理部门监督、检查和指导；高效高质完成晓湖游船项目和小山荫项目的建设，维护、管理所有设施设备，定期检测、更新设施设备，保持场所功能；完善和严格执行各项管理制度，并定期向招标人汇报执行情况和运营状况；加强对场所工作人员和锻炼群众的管理，确保场所消防和人员安全、环境卫生；运营场所对外营业项目收费遵照规定执行，不得高于相关规定；中标人自负盈亏、自担风险。

二、运营服务管理要求

中标人需组建不少于 3 人（学历为本科或以上）的管理团队，负责项目的运营及管理。中标人根据招标人的需求制定和完善项目管理办法、应急预案和安全救护等规章制度，并在服务时间内依据相关规定配备安全管理和服务人员。

中标人制定游乐项目活动风险控制管理办法。办理相应的责任保险，提供意外伤害险购买服务并尽到提示购买义务。建立自然灾害、重特重大事故、消防、环境公害及人为破坏等突发事件应急预案，开展定期培训、模拟演练。落实公共卫生措施，强化公共卫生应急处置预案管理，积极配合属地开展公共卫生工作。

IV、示意图



第四部分 合同文本

晓湖和小山荫运营项目合同

甲方：东莞市莞城公用事业服务中心

乙方：

甲乙双方在自愿、平等、互利的基础上，就晓湖和小山荫运营项目等相关事宜订立本合同，以资共同信守。

第一条 该物业及用途

- 1.1 甲方将坐落于东莞市莞城街道东莞市人民公园内晓湖和小山荫（具体位置以交付为准，以下统称该物业）出租给乙方使用。乙方确认已至现场勘察，并已充分了解该物业的状况及法律情况，同意以该物业现状承租。
- 1.2 该物业晓湖水面面积约为 34855.8 m²，小山荫可用面积（含建筑物）约为 1800 m²，本合同所有计价面积（包括但不限于租金及其它相关经营费用等）均以此两部分面积为计算依据（无论该建筑面积与实际交付面积（水面面积或占地面积）或与任何人事、组织或机构测量的面积存在不一致时，甲乙双方均不得以此为由对合同中的原有面积进行调整）。
- 1.3 乙方使用该物业用于：晓湖游船项目和小山荫萌宠乐园项目。
- 1.4 乙方保证严格遵守国家和该物业所在地有关消防、环保、卫生防疫、安全、工商、物业管理等规定，不得在该物业内从事违法、违规活动。如有违反及造成相应损失，均由乙方自行全部承担，与甲方无关，并且乙方须赔偿甲方相应的损失。
- 1.5 乙方在该物业内开始相关活动前，应自行按法律法规及当地政策性规定等要求向政府有关部门申请必要的执照、批准证书或许可证等，甲方可根据实际情况提供必要的协助，有关费用由乙方承担。乙方应按照执照、批准证书或许可证的规定从事经营活动，不得擅自变更或超范围经营。
- 1.6 合同期间乙方仅能在物业范围内按约定使用该物业，如乙方超出上述使用范围进行经营活动或者使用物业所产生的一切法律责任及不利后果均由乙方自行承担，概与甲方无关。
- 1.7 特别约定：1、乙方必须制定晓湖游船项目实施方案和小山荫项目实施方案，总体投入不少于 800 万人民币。乙方在本合同签订之日起 30 日内向甲方提交晓湖游船项目实施方案和小山荫萌宠乐园项目实施方案（包括但不限于实施方案、施工图纸、工程量、预算等资料）并征得甲方同意。2、自晓湖游船项目运营起（以甲方

确认为准），乙方无条件负责晓湖水面保洁工作，直至合同期结束。3、乙方必须无条件配合甲方公园内日常管理工作的开展。

第二条 合同期限和交付期限

- 2.1 该物业合同期限为 10 年，自 年 月 日起至 年 月 交付日期为：暂定于 年 月 日将物业交付给乙方使用。
- 2.2 甲方将该物业交付乙方时应当签署一份交接凭证，交接凭证应当载明交接日期及该物业之状况；交接凭证一旦签署，则甲乙双方的交付义务立即完成。经甲方通知，如因乙方原因未按时接收该物业的，逾期接收达 30 天的，甲方有权解除本合同，没收履约保证金。
- 2.3 免租装修期：6 个月，自 年 月 日起至 年 月 日止（具体以实际交付物业后起算）。
- 2.4 免租装修期内，乙方无须交付该物业的租金，但于此期间乙方因使用该物业产生的水、电费、燃气费、电话费、税费以及该物业内的清洁费等除租金以外的其余一切费用仍需由乙方承担。
- 2.5 免租期届满，不论乙方是否已完成装修，乙方应自免租期届满翌日开始向甲方支付租金以及其他应交费用。
- 2.6 该物业交付时的状况和设施乙方已至现场勘察并知悉，并同意按甲方交付该物业时的现状接收及承租该物业，该物业的装饰装修以及物业内的设备设施更换、垃圾清理、卫生保洁等维修维护保养产生的费用及其他非甲方物品由乙方自行承担及处理。

第三条 租金、水电费等其他费用、履约保证金支付方式

- 3.1 租金以本合同所约定之该物业水面面积和占地面积计算，合同期间内的晓湖月租金 元和小山荫可用面积月租金 元，月租金共 元；每 5 年在上一周期月租金基础上递增 5% 的标准计收，合同期限内具体的租金金额为：
 - （1） 年 月 日起至 年 月 日期间，月租金标准为 元/月，双方确认该期间为免租期，乙方无须缴纳租金；
 - （2） 年 月 日起至 年 月 日期间，月租金标准为 元/月；
 - （3） 年 月 日起至 年 月 日期间递增 5%，月租金标准为 元/月；
- 3.2 乙方应当在签订本合同后 5 日内向甲方一次性支付免租期后的首月（ 年 月 日起至 年 月 日）租金 元。
- 3.3 上述租金标准已含税。甲方将在收到乙方支付的租金后，向乙方开具等额有效发

票。

- 3.4 以上费用不包含物业管理费（如有）、水费、电费、网络费用、垃圾清运费、物业内的安保、保洁费、设备维修费以及乙方使用该物业所产生的一切费用。租金也不包括应由乙方向政府有关部门支付的一切税费以及其他费用、开支。
- 3.5 乙方确认该物业已通水电，自行承担使用物业期间的水电费；乙方同意并承诺，在合同期满终止或因故解除之日起【10】天内配合甲方结清水电等相关费用。乙方不因合同终止/解除而拆除包装的水电设备，合同期满终止/解除后，包装的水电设备无偿归甲方所有。
- 3.6 除首月租金外，乙方应当于每月【5】日前向甲方交纳当月的租金，如遇上述付款期限为休息日或公共假期，则付款期限顺延为该休息日或公共假期结束后的第一个工作日。
- 3.7 甲方收款账号信息：
户名：东莞市莞城公用事业服务中心
开户行：
账号：
- 3.8 保证金的设置
- 3.8.1 改造履约保证金金额为 80 万元（大写：捌拾万元整人民币），签订合同后十个工作日内缴纳。改造履约保证金可采用银行转帐、电汇方式缴纳，或以由银行支行级（含）以上机构、政府性融资担保机构或保险公司出具的保函方式提交。乙方采用银行转帐、电汇方式的，必须保证资金在双方签订合同后十个工作日内到账（以银行到账时间为准）；乙方采取保函方式的，必须在双方签订合同后十个工作日内提交给甲方。
采用保证金（银行转帐、电汇）方式，改造履约保证金汇入指定账号：
户名：
账号：
开户行：
- 3.8.2 改造履约保证金退回：1. 用银行转帐、电汇方式的，在项目验收合格后，乙方向甲方提交退回改造履约保证金的申请、改造履约保证金汇款凭证复印件、招标合同、招标项目验收报告原件、中标通知书复印件，前往甲方办理改造履约保证金退还手续。2. 履约保函自合同生效之日起至乙方完成其合同义务、项目验收合格及质量保

修期内有效，达到约定的有效期自动失效。若项目未能按期完成，乙方必须办理保函延期，并承担其相关费用。

- 3.8.3 乙方应在本合同签订当日向甲方缴交两个月租金作为租赁保证金，共人民币元，该租赁保证金不是乙方预付的租金，仅是乙方履行本合同约定义务的保证。在任何情况下乙方均不得主张以此租赁保证金抵扣其拖欠的任何应付未付款项。

甲方收取租赁保证金账号信息：

户名：

开户行：

账号：

- 3.8.4 除本合同有特别约定外，合同期满终止，在乙方无拖欠甲方任何费用、合同履行期间无任何违约事由且符合合同约定退还条件的情况下，乙方持甲方开具的租赁保证金收据原件申请退还租赁保证金，甲方将向乙方无息退还。
- 3.8.4 乙方若不按上述规定要求提交保证金的，甲方可拒签合同或向采购监督部门申请取消其中标（成交）资格，给甲方造成的损失超过投标担保数额的，还应当由其对超过部分予以赔偿，并依法追究其责任。

3.7.1

第四条 物业管理

- 4.1 合同期间，乙方使用该物业产生的物业管理费（如有）、水电费、能源费、电话费、网络费等使用该物业产生的费用，均由乙方每月自行交纳，如乙方逾期交纳，所产生的法律责任（包括但不限于支付滞纳金等）由乙方自行承担，如导致甲方被相关行政部分进行处罚或给甲方造成相关损失的，甲方有权按损失的120%向乙方追偿。若因乙方未及时缴纳相关费用影响正常营业的，由乙方自行承担责任。
- 4.2 该物业之水、电、如有额外增容的设备及线路费用及电视、电话、互联网等配套设施如需报装的，应事先经过甲方书面同意，且报装及费用均由乙方自行负责。
- 4.3 该物业环境卫生、消防安全和安全巡查等日常管理义务全权由乙方自行负责并承担相关费用，乙方因其经营或管理行为，导致甲方或任何第三方人身损害或财产损失的，由乙方承担全部责任。乙方应当购买适当的人身、财产商业保险，防范风险损失。
- 4.4 合同期间，该场地若遭遇不可抗力影响（包括但不限于台风、洪水内涝、地震等），导致乙方或任何第三方人身损害或财产损失的，由乙方自行承担并负责全面妥善处理。

第五条 装修和改建

- 5.1 乙方接受物业后，不得对物业加建，在保护并翻新原有建筑的原则下，聘请具备相关资质的第三方在合同期的第一年内完成对晓湖游船项目和小山荫项目的整体工程；整体工程的范围包括但不限于对原有老旧的消防设施设备进行更换或升级、物业建筑物修缮、防水补漏工程、游乐设施等，总体投入不少于 800 万人民币，具体实施方案必须征得甲方同意方可实施。
- 5.2 乙方须将晓湖游船项目实施方案和小山荫项目实施方案以书面形式提交给甲方进行备案并征得书面同意，同时自行报相关政府部门审核后方可施工，甲方提供协助。乙方实施装修、改善或增设他物违反各项消防、安全生产、环保、卫生等各项规定的，由乙方承担全部法律责任，与甲方无关。乙方装修或增设的设施由乙方自行维护。另外，乙方明确清晰晓湖现状情况并无异议，对于晓湖漏水的情况由乙方自行修补。
- 5.3 乙方完成整体工程后应当向甲方提交整体工程的合同、发票、支出凭证等相关资料的复印件予以存档保管。
- 5.4 在本合同履行期间内，乙方应当履行物业的消防安全责任，发生消防安全事故，乙方应承担全部责任（包括但不限于给甲方、第三方造成损失的所有责任）。乙方在依法建设物业内的消防、安全生产等设施并符合相关规定前，不得将物业投入使用，否则，由此产生的法律责任（包括但不限于民事、行政及刑事责任），概由乙方承担，如因此导致甲方产生损失的，视为乙方严重违约，甲方有权单方终止合同，向乙方追究违约责任及相关损失。
- 5.5 乙方保证该游乐项目整体工程的装修、分隔、修建、安装设备或改进等有关活动不得影响原有建筑物的结构及安全。作业期间应尽量封闭进行，过程中产生的噪声、粉尘、刺激性气味不得干扰或影响邻近物业的使用，不得在场所外公共区域堆放材料或产生的废弃物等。
- 5.6 乙方人员或其施工人员在该物业内进行施工，乙方必须保障乙方人员、施工工人及其他人员的人身安全，且乙方须按照国家规定购买安全责任保险等，如乙方人员或其施工人员造成任何人身损害或财产损失的，由乙方自行承担全部补偿或赔偿责任。
- 5.7 乙方承租用于经营用途的应当守法经营，遵守治安管理、消防、环境、卫生、劳动、安全生产等各项规定，按照法律、政府部门有关规定进行经营。
- 5.8 合同期间内，乙方自行聘请物业管理、安保、卫生保洁等工作人员负责该物业内

的消防安全、安全巡查、卫生保洁、物业管理、设备设施的维护、保养以及检查检修等日常管理工作，并承担因此而产生的一切费用支出和责任。乙方自行负责该物业的经营，并承担相应风险及相关责任，乙方应妥善处理在该物业以及乙方经营过程中发生的与第三方之间的任何人身、财产等违约或/及侵权纠纷，因此导致需向第三方支付赔偿款、违约金、罚款、退款等均由乙方自行承担，与甲方无关。如因此造成甲方损失的，由乙方负责赔偿甲方全部损失。

- 5.9 在免租装修期内，乙方对于晓湖游船项目和小山荫项目的施工进度必须至少达到50%，否则视为违约，甲方有权单方解除本合同，收回该物业，没收履约保证金。
- 5.10 若在合同期的第一年内未完成晓湖游船项目和小山荫项目的建设并竣工验收投入运营的，则视为违约，甲方有权单方解除本合同，收回该物业，没收履约保证金。

第六条 该物业的转租

- 6.1 合同期间，乙方不得将该物业的全部或部分面积转租、分租给第三方；如出现相关情况视为乙方严重违约，甲方有权单方终止合同，向乙方追究违约责任。

第七条 该物业的交还

- 7.1 乙方应当在合同期限届满、合同解除或者提前终止事宜发生效力之日起【15】日内交还该物业。
- 7.2 乙方应在交还该物业前，完成搬迁及清洁工作；乙方经甲方同意装修装饰，未形成附合的装饰装修物的，可由乙方拆除。甲方不赔偿未形成附合的装饰装修物的残值。因拆除造成该物业毁损的，乙方应当恢复原状、赔偿损失。乙方基于本合同第5.1条对晓湖游船项目和小山荫项目的整体工程（包括但不限于更换的消防设备等）以及经甲方同意对该物业的装修及所作的固定添附物（包括但不限于铺设的管线、固定或镶嵌于墙体地面的设施物件等）均无偿归甲方所有，乙方不得拆除，甲方不对乙方装修给予任何补偿。
- 7.3 该物业返还时，乙方应当先行书面通知甲方，且经甲方到场验收认可后双方签署书面文件，否则视为乙方未按约定返还。
- 7.4 乙方逾期交还该物业，除应当继续向相关收费主体支付其逾期交还使用物业期间的水电费等各项费用外，每天还应按照合同最后一个合同月日租金标准的两倍向甲方支付占用费，直至乙方交还该物业或甲方依照本合同的规定收回该物业。
- 7.5 乙方交还该物业前，应及时付清租金及各项税费，以该物业地址为注册营业地址的应变更，否则，视为乙方未返还该物业，乙方应承担逾期交还该物业的责任。
- 7.6 如果该物业交还时之状况不符合本条款规定，甲方有权要求乙方采取一切措施或

自行采取措施，使得该物业之状况符合本条款规定，由此而产生的一切费用和开支由乙方负担。

- 7.7 甲方采取上述强制搬迁方法对乙方造成的一切不利后果（包括但不限于财产损失），由乙方自行承担。

第八条 违约责任

- 8.1 甲方无正当理由逾期交付该物业达 30 天，乙方可单方解除本合同。
- 8.2 乙方迟延支付本合同项下费用（包括但不限于租金、水、电费等）的，从逾期之日起，每逾期一日，应按欠付费用金额的万分之五支付违约金；逾期达 15 日以上的，甲方有权采取停水、停电等强制措施以达到止损的目的，由此造成的损失由乙方自行承担；逾期 30 日以上的，甲方有权解除合同，没收乙方租赁保证金并要求乙方支付合同总额 20% 的违约金，乙方应于解除合同后 5 日内按本合同第七条约定交还物业给甲方。
- 8.3 除本合同另有约定外，乙方有下列情形之一的，甲方可单方解除本合同，收回该物业，没收租赁保证金并要求乙方支付合同总额 20% 的违约金，并要求乙方赔偿损失：
- 8.3.1 乙方逾期支付租金或其它相关费用达 30 天及以上的；
- 8.3.2 乙方基于本合同 1.7 条特别约定中任意一条无法达成的；
- 8.3.3 乙方未经甲方书面同意，擅自拆改该物业结构，且在限定时间内仍未纠正并妥善修复的；不按合同约定履行物业维修、维护责任或承担维修、维护费用的；
- 8.3.4 乙方将该物业转租、分租、转让、转借或特许第三方使用的；
- 8.3.5 乙方存在严重违法经营行为，如拖欠员工工资、偷逃税款、制假售假、非法经营等；
- 8.3.6 乙方擅自改变本合同约定的用途，或利用该物业进行违法违规活动；
- 8.3.7 因乙方原因导致该物业被司法机关或行政机关依法查封的；
- 8.3.8 乙方违反消防责任承诺，造成消防安全事故，或者出现重大消防安全隐患又拒不整改的；
- 8.3.9 乙方存在其他违约行为，经甲方通知限期整改乙方未整改的；
- 8.3.10 法律、法规或本合同其他条款允许甲方单方提前终止合同的其他情况。
- 8.4 合同期内，乙方单方提前解除本合同的，应当提前三个月通知甲方，甲方有权没收租赁保证金。
- 8.5 因乙方违约，导致本合同提前终止或被解除的，甲方有权没收租赁保证金。

- 8.6 因政府旧城改造、拆迁等原因，甲方有权提前三个月通知乙方无责解除合同，乙方付清合同终止前的应付费用后，甲方无息退还乙方租赁保证金，由甲乙双方选定评估机构对乙方晓湖游船项目和小山荫项目的整体工程的投入进行评估，甲方依据评估金额给予乙方补偿，乙方应当按照本合同的约定交还物业；如因政府建设工程（包括但不限于内涝整治工程等）涉及该物业范围，造成晓湖或小山荫无法正常使用的，施工期内减免所属区域乙方租金至施工结束，恢复正常使用后若合同面积有所增减的，双方可签订补充协议，月租金根据合同面积的变化相应增减，受影响的时间在补充协议中对合同期进行顺延。
- 8.7 甲乙双方一致同意，如本合同履行期间如发生该物业被旧城改造、拆迁征收等情形的，经甲方提前通知并按本合同第 8.6 条款对乙方进行补偿，乙方按照本合同的约定配合终止本合同、清场并交还物业，相关补偿款归甲方所有，但搬迁费、停产停业补偿款归乙方所有，双方互不承担违约责任。
- 8.8 因乙方违约给甲方造成损失的，如本合同约定的违约金不足以赔偿甲方损失的，甲方有权继续追偿。

第九条 其它

- 9.1 合同双方按本合同留存的通讯地址为送达地址，其适用范围包括双方非诉时各类通知、协议等文件以及就协议发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同时包括在争议进入诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序。一方向对方发出的通知及文件，可以通过直接送达，或者邮寄、电话通知、传真、电子邮件、微信等方式送达，信函寄出三日后视为送达，其他方式发出之日即视为送达，实际收到时间更早的，以实际收到时间为送达时间。一方无故拒收或无法联系或联系方式错误等原因导致无法送达的，仍视为已送达；无论是否为对方签收还是第三人签收，都被认为十分确定地送达给了对方；一方联系方式变更的，应当提前书面通知对方，否则视为未变更，由变更方承担不利后果。
- 9.2 合同有效期内，甲、乙双方如发生争议，应友好协商解决；协商不成的，双方同意提交该物业所在地有管辖权的人民法院裁决。因乙方违约，导致甲方为解决纠纷而产生的所有费用（包括但不限于律师费、诉讼费、诉讼担保费、保全费、执行费、公证费、鉴定费、差旅费等）均由乙方承担。
- 9.3 本合同未尽事宜，甲、乙双方可经协商签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。
- 9.4 本合同经双方签署后生效，一式三份，甲方执两份，乙方执一份，均具有同等法

律效力。

9.5 本合同各条款已经双方仔细审阅、充分理解并协商同意，为双方的真实意思表示。

9.6 附件 1、晓湖和小山荫运营管理项目年度考核办法（试行）和附件 2、乙方身份证复印件或营业执照复印件。

（以下无正文）

甲方：东莞市莞城公用事业服务中心

代表人：

联系地址：东莞市莞城街道环中路 2 号

联系电话：

乙方：

代表人：

联系地址：

联系电话：

二〇二 年 月 日签署于东莞市莞城街道

晓湖和小山荫运营管理项目年度考核办法（试行）

	指标	评分标准	得分
一、基础设施（30分）	场地设施（10分）	1、设施设备和相关条件达到开放所应具备的基本条件和基本技术要求。（3分）	
		2、场地设施没有损坏，能够及时对受损设施进行修复。（4分）	
		3、没有随意改动场地设施，如需改动须向甲方报备，并按相关程序实施。（3分）	
	安全设施（10分）	1、场地设施结构安全可靠。（5分）	
		2、水电、消防、安保、应急设施和疏散系统、急救系统配置合理，设施完备，维护完好，经有关部门检验合格，符合正常使用要求，做好相关安全检查台账。（5分）	
	环卫设施（10分）	1、卫生间、垃圾收集点等基本卫生设施设备齐全，维护完好，符合正常使用要求，环境卫生整洁干净。（10分）	
二、基本管理（30分）	组织机构（10分）	1、机构设置健全，管理构架清晰，职责分工明确，运营团队满足服务运营需要。（6分）	
		2、足额配备相关工作人员。（4分）	
	管理制度（10分）	1、服务、安全、卫生、信息公开、监督考核等制度健全，执行规范，档案台账完整。（5分）	
		2、涉及收费的项目按照有关规定进行公开公示，并有相关部门的批准。（5分）	
	风险控制（10分）	1、办理相应的责任保险。（4分）	
		2、建立自然灾害、重特重大事故、消防、环境公害及人为破坏等突发事件应急预案，开展定期培训、模拟演练。（3分）	
		3、落实卫生和防疫等措施，积极配合属地各部门开展相关工作。（3分）	
三、基本服务（30分）	开放要求（30分）	1、做好场地开房时间和收费相关信息的公示，有工作人员做好引导和相关现场管理等。（10分）	
		2、根据实际情况，做好风险和安全提示，提前告知群众。（10分）	
		3、如遇恶劣天气公园需要暂时闭园的，必须配合公园做好群众疏散工作，不得延误。（10分）	
四、满意度（10分）	群众满意度（10分）	1、由甲方每年随机至少开展一次群众满意度测评，运营方根据反馈意见及时进行改进。（10分）	

备注：年度考核90分以上（含90分）为达标，连续三年不达标的则视为违约，按照合同违约条款执行，甲方可单方解除本合同，收回该物业，没收租赁保证金并要求乙方支付合同总额20%的违约金，并要求乙方赔偿损失。

第五部分 投标文件格式

一、报价文件格式

正本/副本

东莞市人民公园晓湖和小山荫 运营项目

（招标编号：GCZTB-202401）

价 格 文 件

（封面格式仅供参考）

投标单位全称：

投标单位地址：

联 系 人：

联系电话：

传 真：

日 期： 年 月

1. 报价总表格式

报价表

单位：元（人民币）

序号	项目名称	东莞市人民公园 晓湖场地的月租金	东莞市人民公园 小山荫场地的月租金	晓湖游船项目和小山荫项目 总体投入（包括但不限于 维修翻新改造、固定资产 及其项目设施设备等）	运营管理期	备注
	东莞市人民公园晓湖 和小山荫运营项目	_____元/月	_____元/月	_____元	__10__年	两项租金价格每 5 年 递增 5%

投标人名称（加盖公章）：

投标人法定代表人或受委托人（签名或盖私章）：

日期： 年 月 日

二、商务技术文件格式

正本/副本

东莞市人民公园晓湖和小山荫
运营项目

(招标编号：GCZTB-202401)

商务技术文件

(封面格式仅供参考)

投标单位全称：

投标单位地址：

联系人：

联系电话：

传 真：

日 期： 年 月

第一章 商务文件

- 1、投标函（附件 1）
- 2、投标人法定代表人证明书（附件 2）
- 3、投标人法定代表人授权书（附件 3）
- 4、投标人基本情况（包括但不限于下述资料）
 - 4.1 投标人基本情况说明（附件 4）
 - 4.2 投标人提供具有独立承担民事责任的能力的证明材料（附件 5）
 - 4.3 投标人资质、认证、荣誉、获奖情况、财务状况等（如有）
- 5、资格条件承诺函（附件 6）
- 6、承诺书（附件 7）
- 7、商务条件响应表（附件 8）
- 8、承诺书格式（附件 9）
- 9、投标人业绩情况表（附件 10）
- 10、投标人认为需要提供的其他商务资料

第二章 技术文件（参考）

- 1、技术和服务要求响应表（附件 11）
- 2、对项目的理解（投标人自行编写）
- 3、项目设计方案和效果图（投标人自行编写）
- 4、改造施工方案（投标人自行编写）
- 5、晓湖游船和小山荫运营管理方案（投标人自行编写）
- 6、内部管理制度建设（投标人自行编写）
- 7、项目应急预案（投标人自行编写）
- 8、项目人员配置情况表（附件 12）
- 9、投标人认为需要提供的其他资料

附件 1:

投标函

致：东莞市莞城招投标服务所

你方组织的_____项目的招标[项目编号为：_____]，我方愿参与投标。

我方确认收到贵方提供的_____项目的招标文件的全部内容。

我方在参与投标前已详细研究了招标文件的所有内容，包括澄清、修改文件（如果有）和所有已提供的参考资料以及有关附件，我方完全明白并认为此招标文件没有倾向性，也不存在排斥潜在投标人的内容，我方同意招标文件的相关条款，放弃对招标文件提出误解和质疑的一切权力。

(投标人名称)作为投标人正式授权(授权代表全名, 职务)代表我方全权处理有关本投标的一切事宜。

我方已完全明白招标文件的所有条款要求，并申明如下：

（一）按招标文件提供的全部货物与相关服务的投标总价详见《开标一览表》。

（二）本投标文件的有效期为从提交投标（响应）文件的截止之日起 90 日历天。如中标，有效期将延至合同终止日为止。在此提交的资格证明文件均至投标截止日有效，如有在投标有效期内失效的，我方承诺在中标后补齐一切手续，保证所有资格证明文件能在签订合同时直至合同终止日有效。

（三）我方明白并同意，在规定的开标日之后，投标有效期之内撤回投标或中标后不按规定与招标人签订合同或不提交改造履约保证金，则贵方将不予退还投标保证金。

（四）我方愿意向贵方提供任何与本项报价有关的数据、情况和技术资料。若贵方需要，我方愿意提供我方作出的一切承诺的证明材料。

（五）我方理解贵方不一定接受最低投标价或任何贵方可能收到的投标。

（六）我方如果中标，将保证履行招标文件及其澄清、修改文件（如果有）中的全部

责任和义务，按质、按量、按期完成《用户需求书》及《合同书》中的全部任务。

（七）我方作为法律、财务和运作上独立于招标人、代理机构的投标人，在此保证所提交的所有文件和全部说明是真实的和正确的。

（八）我方投标报价已包含应向知识产权所有人支付的所有相关税费，并保证招标人在中国使用我方提供的货物时，如有第三方提出侵犯其知识产权主张的，责任由我方承担。

（九）我方接受招标人委托向贵方支付代理服务费，项目总报价已包含代理服务费，如果被确定为中标供应商，承诺向贵方足额支付。（若招标人支付代理服务费，则此条不适用）

（十）我方与其他投标人不存在单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系。

（十一）我方承诺未为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务。

（十二）我方未被列入法院失信被执行人名单中。

（十三）我方具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件，承诺如下：

（1）我方参加本项目政府采购活动前3年内在经营活动中没有以下违法记录，或因违法经营被禁止参加政府采购活动的期限已届满：因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。

（2）我方符合法律、行政法规规定的其他条件。

以上内容如有虚假或与事实不符的，评标委员会可将我方做无效投标处理，我方愿意承担相应的法律责任。

（十四）我方对在本函及投标文件中所作的所有承诺承担法律责任。

（十五）所有与本招标有关的函件请发往下列地址：

地 址：_____ 邮政编码：_____

电 话：_____

电子邮箱：_____

代表姓名：_____ 职 务：_____

投标人法定代表人（或法定代表人授权代表）签字或盖章：_____

投标人名称（盖章）：_____

日期： 年 月 日

附件 2:

（投标人可使用下述格式，也可使用广东省工商行政管理局统一印制的法定代表人证明书格式）

法定代表人证明书

_____ 现任我单位 _____ 职务，为法定代表人，特此证明。

有效期限： _____

附：代表人性别： _____ 年龄： _____ 身份证号码： _____

注册号码： _____ 企业类型： _____

经营范围： _____

投标人名称（盖章）： _____

地址： _____

法定代表人（签字或盖章）： _____

职务： _____

日期： 年 月 日

须附：法定代表人身份证复印件（加盖公章）

正面	背面
----	----

附件 3:

法定代表人授权书格式

（对于银行、保险、电信、邮政、铁路等行业以及获得总公司投标授权的分公司，可以提供
投标分支机构负责人授权书）

法定代表人授权书

致：东莞市莞城招投标服务所

本授权书声明：_____是注册于（国家或地区）的（投标人名称）的法定代表人，
现任_____职务，有效证件号码：_____。现授权（姓名、职务）作为我公司的
的全权代理人，就“_____项目”项目[项目编号为_____]的投标和
合同执行，以我方的名义处理一切与之有关的事宜。

本授权书于_____年_____月_____日签字生效，特此声明。

投标人（盖章）：_____

地址：_____

法定代表人（签字或盖章）：_____

职务：_____

被授权人（签字或盖章）：_____

职务：_____

日期： 年 月 日

须附：授权代理人身份证复印件（加盖公章）

正面	背面
----	----

附件 4：投标人基本情况说明

一、公司基本情况

1、公司名称：_____ 电话号码：_____

2、地 址：_____ 传 真：_____

3、注册资金：_____ 经济性质：_____

4、公司开户银行名称及账号：

5、营业注册执照号：

6、公司简介：

7、公司财务情况：

【价格单位：（人民币）元】

年 度	总资产（元）	资产负债率（%）	年营业额（元）	年净利润（元）

二、投标人获得国家有关部门颁发的资质证明或荣誉：（如有）

证书名称	发证单位	证书等级	证书有效期	备注
------	------	------	-------	----

备注：以上资质或荣誉必须提供相关证明材料。

兹证明上述声明是真实、正确的，并提供了全部能提供的资料和数据，我方同意遵照贵方要求出示有关证明文件。

投标人名称（加盖公章）：

投标人法定代表人或受委托人（签名或盖私章）：

日 期：

附件 5:

提供具有独立承担民事责任的能力的证明材料

提供以下相关证照的扫描件之一并加盖投标人公章：1. 企业法人提供企业法人营业执照；2. 事业法人提供事业法人登记证；3. 其他组织提供其他组织的营业执照或执业许可证；4. 自然人提供居民身份证等；

附件 6:

资格条件承诺函

我方（投标人名称）符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款第（二）项、第（三）项、第（四）项、第（五）项规定条件，具体包括：

1. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
2. 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
3. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
4. 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

我方对上述承诺内容的真实性、合法性和有效性负责，如有虚假承诺的，接受按照政府采购相关规定进行处理，并依法承担相应法律责任。

特此承诺。

投标人名称（公章）

年 月 日

附件 7:

承诺书

我方已完整阅读了_____项目（招标编号：_____）招标文件的所有内容（包括澄清，以及所有已提供的参考资料和有关附件），并完全理解上述文件所表达的意思，该项目递交投标文件时间截止后，我方承诺不再对上述文件内容进行询问或质疑。

投标人（加盖公章）：

投标人法定代表人或受委托人（签名或盖私章）：

日 期：

:

附件 8:

《商务条件响应表》

序号	参数性质	招标文件规定的商务条件	投标文件响应的具体内容	是否偏离	证明文件所在位置	备注
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						

说明:

1. “招标文件规定的商务条件”项下填写的内容应与招标文件中采购需求的“商务要求”的内容保持一致。
2. 投标人应当如实填写上表“投标文件响应的具体内容”处内容，对招标文件规定的商务条件作出明确响应，并列明具体响应数值或内容，只注明符合、满足等无具体内容表述的，将视为未实质性满足招标文件要求。投标人需要说明的内容若需特殊表达，应先在本表中进行相应说明，再另页应答，否则投标无效。
3. 参数性质栏目按招标文件有标注的“★”、“▲”号条款进行填写，打“★”号条款为实质性条款，若有任何一条负偏离或不满足则导致投标无效。打“▲”号条款为重要技术参数（如有），若有部分“▲”条款未响应或不满足，将根据评审要求影响其得分，但不作为无效投标条款。
4. “是否偏离”项下应按下列规定填写：优于的，填写“正偏离”；符合的，填写“无偏离”；低于的，填写“负偏离”。

5. “备注”处可填写偏离情况的说明。

投标人（加盖公章）：

投标人法定代表人或受委托人（签名或盖私章）：

日 期：

附件 9:

（对于投标需求写明“提供承诺”的条款，投标人可参照以下格式提供承诺）

承诺函

致：东莞市莞城公用事业服务中心

对于_____项目（项目编号：_____），我方郑重承诺如下：

如中标/成交，我方承诺严格落实招标文件以下条款：（建议逐条复制招标文件相关条款原文）

（一）星号条款

1.

2.

.....

（二）三角号条款

1.

2.

.....

（三）非星号、非三角号条款

1.

2.

.....

特此承诺。

投标人（加盖公章）：

投标人法定代表人或受委托人（签名或盖私章）：

日 期：

附件 10:

(以下格式文件由投标人根据需要选用)

投标人业绩情况表

序 号	客户名 称	项目名称、合同金额 (万元)	签订合同时间	完成情况	联系人及联系 电话	备 注
1						
2						
3						
4						
...						

根据上述业绩情况，按招标文件要求附销售或服务合同复印件及评审标准要求的证明材料。

投标人（加盖公章）：

投标人法定代表人或受委托人（签名或盖私章）：

日 期：

附件 11:

《技术和服务要求响应表》

序号	标的名称	参数性质	招标文件规定的技术和服务要求	投标文件响应的具体内容	型号	是否偏离	证明文件所在位置	备注
1								
2								
3								
4								
5								
6								
.....								

说明:

1. “招标文件规定的技术和服务要求”项下填写的内容应与招标文件中采购需求“技术要求”的内容保持一致。投标人应当如实填写上表“投标文件响应的具体内容”处内容，对采购文件提出的要求和条件作出明确响应，并列明具体响应数值或内容，只注明符合、满足等无具体内容表述的，将视为未实质性满足招标文件要求。投标人需要说明的内容若需特殊表达，应先在本表中进行相应说明，再另页应答，否则投标无效。

2. 参数性质栏目按招标文件有标注的“★”、“▲”号条款进行填写，打“★”号条款为实质性条款，若有任何一条负偏离或不满足则导致投标无效。打“▲”号条款为重要技术参数（如有），若有部分“▲”条款未响应或不满足，将根据评审要求影响其得分，但不作为无效投标条款。

3. “是否偏离”项下应按下列规定填写：优于的，填写“正偏离”；符合的，填写“无偏离”；低于的，填写“负偏离”。

4. “备注”处可填写偏离情况的说明。

投标人（加盖公章）：

投标人法定代表人或受委托人（签名或盖私章）：

日 期：

附件 12:

项目人员配置情况表

项目名称:

招标编号:

序号	姓名	职务	执业或职业资格证明				经验 年限
			证书名称	证号	级别	专业	

注：须提供证明资料，内容详见招标文件评分标准相对应条款。

投标人（加盖公章）：

投标人法定代表人或受委托人（签名或盖私章）：

日 期：

附件 13:

（以下格式文件由投标人根据需要选用）

各类证明材料

- 1.招标文件要求提供的其他资料。
- 2.投标人认为需提供的其他资料。

附件 14:

东莞市莞城招投标服务所报名登记表

项目编号:

项目名称:

序号	报名登记资料要求	自审情况	备注
		(此栏需申请人填写)	
1	是否提供营业执照或其他主体资格证明资料复印件;		
其他说明【请在相应的自审情况里填写“是”或“否”】			
备注: 请携带本登记表及营业执照或其他主体资格证明资料复印件, 按邀请函约定时间到约定地点报名。			
投标人联系方式	经办人姓名:		
	办公电话:		
	手机电话:		
	传真电话:		
	电子邮箱:		

投标人名称 (加盖公章):

投标人法定代表人或受委托人 (签名或盖私章):

日期:

三、唱标信封

唱标信封内装：

- (1) 投标报价总表复印件加盖公章；
- (2) 投标函复印件加盖公章；
- (3) 投标人营业执照（或事业单位法人证书）复印件加盖公章；
- (4) 投标人法定代表人授权书复印件加盖公章；
- (5) 投标保证金汇入情况说明加盖公章；
- (6) 银行汇款凭证复印件加盖公章。

四、投标保证金

投标保证金

招标文件要求递交投标保证金的，投标人应在此提供保证金的凭证的复印件。

五、询问函、质疑函格式

（以下格式文件由投标人根据需要选用）

说明：本部分格式为投标人提交询问函、质疑函、投诉函时使用，不属于投标文件格式的组成部分。

询问函

东莞市莞城招投标服务所

我单位已登记并准备参与“_____”项目（项目编号：_____）的投标活动，现有以下几个内容（或条款）存在疑问（或无法理解），特提出询问。

一、_____（事项一）

（1）_____（问题或条款内容）

（2）_____（说明疑问或无法理解原因）

（3）_____（建议）

二、_____（事项二）

...

随附相关证明材料如下：（目录）

询问人（公章）：_____

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：_____

地址/邮编：_____

电话/传真：_____

日期： 年 月 日

质疑函

一、质疑投标人基本信息

质疑投标人：

地址：_____ 邮编：_____

联系：_____ 联系电话：_____

授权代表：_____

联系电话：_____

地址：_____ 邮编：_____

二、质疑项目基本情况

质疑项目的名称：_____

质疑项目的编号：_____ 包号：_____

招标人名称：_____

招标文件获取日期：_____

三、质疑事项具体内容

质疑事项 1：_____

事实依据：_____

法律依据：_____

质疑事项 2：_____

.....

四、与质疑事项相关的质疑请求

请求：_____

签字(签章)：_____ 公章：_____

日期： 年 月 日

质疑函制作说明：

1. 投标人提出质疑时，应提交质疑函和必要的证明材料。
2. 质疑投标人若委托代理人进行质疑的，质疑函应按要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中提交由质疑投标人签署的授权委托书。授权委托书应载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。
3. 质疑投标人若对项目的某一分包进行质疑，质疑函中应列明具体包号。
4. 质疑函的质疑事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。
5. 质疑函的质疑请求应与质疑事项相关。
6. 质疑投标人为自然人的，质疑函应由本人签字；质疑投标人为法人或者其他组织的，质疑函应由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。