**恩施大清江国际旅游度假区有限公司**

**游船商铺招租项目**

**竞争性磋商文件**

**招租人：恩施大清江国际旅游度假区有限公司**

**招租编号：** **ESDQJ-2021001**

**2021年4月**

**目 录**

[第一部分 竞争性磋商邀请函 3](#_Toc30582)

[第二部分 磋商须知 6](#_Toc11122)

[第三部分 评审办法及评分标准 16](#_Toc11366)

[第四部分 响应文件格式 18](#_Toc26693)

**第一部分 竞争性磋商邀请函**

恩施大清江国际旅游度假区有限公司拟对我司7艘游船的商铺进行竞争性磋商招租。欢迎符合资格条件的竞租人报名参与竞争性磋商。

一、项目名称：恩施大清江景区游船商铺招租项目

二、出租经营期：贰年

三、磋商内容：恩施大清江景区7艘游船商铺整体出租，不予拆分租赁，商铺涉及游船名称：清江观光、清江之翼、清江风景1号、清江风景2号、清江观光1号、清江观光2号，清江观光6号。

四、招租基准价：人民币柒拾万元，¥700000.00（两年）

五、资格要求

（一）参加本次招租的法人或自然人近三年内，在经营活动中没有重大违法记录及食品安全责任事故（须提供盖有公章的证明）。

（二）必须未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单。竞租人若为法人，则必须未被列入“中国政府采购”网站（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为记录名单。

（三）具有独立承担民事责任的能力（须提供有效的营业执照副本原件及复印件）。

（四）具有良好的商业信誉。

（五）具有履行合同所须的资金实力（须提供承诺函，格式自拟）。

（六）有依法交纳税收和社会保障资金的能力及良好记录（须提供近三个月的完税证明及社保缴纳证明）。

（七）在每艘游船每次航行途中，竞租人所属工作人员须在往、返程中演唱或教唱游客3—5首恩施民歌，开展2-3次文艺表演,向游客介绍土家历史文化，清江沿岸风土人情，地理地貌等，并与游客进行良好互动，竞争性谈判开标时，竞租人须带领能歌善舞的工作人员进行现场表演。

（八）法律及行政法规规定的其他条件，本项目不接受联合体竞租。

六、报名时间及地点

（一）报名时间：2021年4月9日-2021年4月18日17:30时止，每日上午8:30时至12:00时，下午14:30时至17:30时（北京时间，下同）。报名地点：恩旅大厦9楼大清江综合办公室

（二）报名方式：请有意者在报名时间内将营业执照（复印件盖章）、法人授权委托书原件及报名表等资料邮寄或现场递交至报名地点，须保证内容真实、完整、有效、一致，如因竞租人填写信息错误导致的与本项目有关的任何损失由竞租人承担。

七、递交响应文件截止时间和磋商时间

（一）递交响应文件截止时间：2021年4月19日上午9:00时整。逾期发送的响应文件概不接受。

（二）磋商时间：2021年4月19日上午9:00时整

八、竞争性磋商响应文件获取方式

恩旅集团官网<http://www.1ztour.com/index.html>自行下载。

九、竞争性磋商响应文件送达和磋商地点

同上面报名地点。

十、公告期限

自磋商公告发布之日起10个自然日。

十一、联系方式

招租人名称：恩施大清江国际旅游度假区有限公司

联系地址:恩旅大厦9楼大清江综合办公室

联系人:谭女士

联系电话:0718-8277431

恩施大清江国际旅游度假区有限公司

2021年4月9日

**第二部分 磋商须知**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 项 目 | 内 容 |
| 1 | 项目名称 | 恩施大清江景区游船商铺招租项目 |
| 2 | 项目编号 | ESDQJ-2021001 |
| 3 | 出租人 | 出租人名称：恩施大清江国际旅游度假区有限公司  联系人:谭女士  联系电话：0718-8277431  地址：恩旅大厦9楼大清江综合办公室 |
| 4 | 现场调研 | 出租人不统一组织现场考察，竞租人应自行对项目现场及周围环境进行调研，以便获取有关编制响应文件所需的资料。 |
| 5 | 商铺运营 | 1.所有游船并非同时营运，景区是根据当日游客量确定出船频次.  2.所有船舶可能还存在需要维修的情况。 |

一、总　则

1. 适用范围

1.1 本文件仅适用于本文件中所叙述的招租项目。

2. 定义

2.1“出租人”是指：详见《磋商须知前附表》。

2.2“磋商文件”是指：竞争性磋商文件。

2.3“竞租人”是指：获得该项目磋商小组确定参加竞争性磋商的法人、其他组织或者自然人。如果该竞租人在本次磋商中成交,即成为“成交承租人”。

2.4“响应文件”是指：竞租人根据本文件要求提交所有文件。

3. 竞租人应具备以下条件，并提供相关证明材料，对于未提供或提供的材料不符合本文件要求的，磋商小组将拒绝其参加磋商。资格证明文件应真实可靠、不得伪造。响应文件正本中提交的资格证明文件为复印件的，应加盖公章。

3.1具备《政府采购法》第二十二条第一款规定的条件，并在磋商现场提供以下证明材料：

法人或者其他组织的营业执照等证明原件，如竞租人是自然人的提供身份证明材料；

财务状况报告，依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料；

参加政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明；

3.2未被列入“信用中国”网站(www.creditchina. gov.cn)失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的网页打印件；

3.3本文件除上述“第一部分 第五条”以外的条款。

4.费用

4.1竞租人应自行承担所有与编写和提交响应文件有关的费用，不论磋商结果如何，出租人在任何情况下无义务和责任承担此类费用。

4.2出租人不向成交竞租人收取服务费。

二、响应文件的编制

5. 响应文件编制基本要求

5.1响应文件以及与出租人就有关磋商的所有往来函电均应使用简体中文。

5.2竞租人应认真阅读、并充分理解本文件的全部内容（包括所有的补充、修改内容），承诺并履行本文件中各项条款规定及要求。

5.3响应文件应按本文件的全部内容，包括所有的补充通知及附件进行编制。

5.4如因竞租人只填写和提供了本文件要求的部分内容和附件，磋商小组有权拒绝其补充和磋商。

5.5响应文件的组成

不限于以下内容,应该有的必须提供,如未提供,磋商小组有权拒绝其响应文件：

1）报名表（附件1）

2）磋商书 (附件2) ；

3）法人身份证明书（附件3）

4）法人（负责人）代表授权书（附件4）；

5）法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明(附件5)；

6）财务状况报告，依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料(附件6)；

7）参加竞租前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明(附件7)；

8）未被列入“信用中国”网站(www.creditchina. gov.cn)失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的网页打印件(附件8)。

9）本文件要求提供的其他资格证明文件及资料。

6. 计量单位

6.1除技术要求中另有规定外，本文件所使用的计量单位均应采用国家法定计量单位。

三、响应文件有效期

7.本项目磋商内容自磋商之日算起60日内保持有效。磋商结束后，在有效期内竞租人不得改变磋商报价及承诺的全部义务。响应文件有效期比本文件规定短的，磋商小组将视响应文件无效予以拒绝。

8.在特殊情况下，在原磋商有效期满之前，出租人可向竞租人提出延长磋商有效期的要求。这种要求与答复均应采用书面形式。竞租人可以拒绝出租人的要求，但其响应文件在原有效期期满后将不再有效。同意延长磋商有效期的竞租人不允许修改其响应文件。

四、报价要求

9.报价以人民币报价。第二轮报价不得低于第一轮报价。

10.在每艘游船每次航行中，成交竞租人所属工作人员须在往、返程中与游客互动并开展娱乐表演。

五、响应文件的份数、封装和递交

11.响应文件的份数和封装。

11.1响应文件一式柒份，正本壹份，副本陆份。

11.2响应文件的信封上应写明:项目编号、项目名称、磋商内容、竞租人名称。

12. 响应文件的递交

12.1所有响应文件应于“第一部分竞争性磋商邀请函”中规定的时间前密封递交到出租方。

12.2磋商书及法人（负责人）代表授权书另行密封装订一份并同响应文件一并在规定的时间前交到出租方。

13. 迟交的响应文件

13.1出租方将拒绝或原封退回在其规定的递交响应文件截止时间之后递交的任何响应文件。

六、磋商小组的组成

14. 磋商小组由出租人组织7名成员。磋商小组负责制定磋商文件、确定磋商竞租人名单、响应文件的评审、磋商谈判、服务质量评议并评分、根据综合评分情况编写评审报告等工作。

七、磋商的步骤

15. 竞租人授权代表及其项目相关的人员按要求参加本项目磋商过程。

16. 资格性审查

16.1磋商小组验证各竞租人代表或委托授权人的身份。竞租人代表或委托授权人身份与响应文件不符的、响应文件未按要求加盖印章和签字的，磋商小组将拒绝该竞租人参加磋商。

16.2磋商小组根据磋商文件规定对竞租人响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查。审查内容包括竞租人资格条件、实质性响应情况等。未实质性响应磋商文件的响应文件按无效处理，并告知有关竞租人。具体评审内容见本部分第3条。

17. 第一轮磋商

17.1磋商小组将按照随机抽签的顺序决定竞租人的磋商顺序，并与单一竞租人分别进行磋商。

17.2磋商小组对照磋商文件与竞租人的响应文件分别就出租需求、服务等进行磋商。磋商中，磋商的任何一方不得透露与竞争性磋商有关的其他竞租人的报价资料和其他信息。

17.3磋商过程中双方态度须严肃、认真、坦诚，符合行为礼仪规范，以实现双赢为目标。磋商过程中因竞租人态度不端正、行为不积极，存在恶意竞标或串标等不符合法律、法规规定的，按无效标处理。

17.4 响应文件的澄清和说明

1）磋商小组可要求竞租人对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清、说明或者更正。竞租人的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

2）磋商小组要求竞租人澄清、说明或者更正响应文件应以书面形式作出。竞租人的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其授权代表签字或者加盖印章。竞租人为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

3）竞租人可以对参加竞争性磋商项目的出租需求提出优化建议，并以书面提交磋商小组。

17.5第一轮磋商后，合格的竞租人超过三家磋商小组可根据出租项目的特点、出租人的实际需求及与各竞租人的磋商情况对磋商文件作出实质性变动，并进行下一轮竞争性磋商，或直接进入最后报价。

18.磋商文件修正

18.1磋商小组可根据磋商文件、磋商情况实质性变动、出租需求以及合同草案条款进行修改，但不得变动磋商文件中的其他内容。对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分。

18.2磋商小组将磋商文件的修改结果以书面形式通知参加磋商的竞租人。

18.3竞租人根据第一轮磋商情况和磋商文件修改书面通知，对原响应文件进行修正，并将修正文件签字（或盖章）后密封送交磋商小组。逾时不交的，视同放弃磋商。修正文件与响应文件同具法律效应。

18.4对无法详细描述需求，需要竞租人提供解决方案的项目，磋商小组可以根据出租人对需求确认情况，进行多轮磋商，直至出租人代表最终确认出租需求为止。

19. 第二轮磋商

19.1磋商小组就修正后的磋商文件与竞租人分别进行磋商。

19.2第二轮磋商结束后，实质性响应磋商文件及变动后磋商文件要求的竞租人超过或不足三家的，按照上一轮磋商程序办理，以此类推。

20. 最后报价

20.1磋商小组对符合磋商文件要求的，在磋商结束后，所有继续参加磋商合格的竞租人应在规定时间内提交最后报价。

20.2最后报价文件应密封，并在规定的同一时间内提交。最后报价是竞租人响应文件的有效组成部分。

20.3在提交最后报价之前，竞租人可以根据磋商情况退出磋商。

20.4竞租人的报价应符合法律法规及劳动部门的相关要求。

21. 综合评议

21.1 磋商小组将按照磋商文件确定的评审办法对各竞租人的响应文件和价格等方面进行评议。

21.2评审采用综合评分法，具体见“第三部分 评审办法及评审标准”。

22.有效投标最高报价为满分40分，其他竞租人报价得分=40分\*（其他竞租人报价/最高报价）。

23.磋商小组决定响应文件的响应性只根据响应文件本身的真实无误的内容，而不依据外部的证据，但响应文件有不真实不正确的内容时除外。

八、确定承租人

24.磋商小组根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐3名以上成交候选承租人，并编写评审报告。评审得分相同的，按照最终报价由高到低的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照企业资质优劣顺序推荐。若本次最高分低于75分（不含75分），为不合格竞租人，不予签约。

25.出租人从评审报告提出的成交候选竞租人中，按照排序由高到低的原则确定成交竞租人。

九、签订合同

26.成交竞租人在收到成交通知书后，三十日内与出租人签订租赁合同。

十、适用法律

27.出租当事人的一切活动均适用于《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购非招标采购方式管理办法》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》及相关法规。

**第三部分 评审办法及评分标准**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 评分项目 | 分值 | 评分细则 |
| 1 | **企业资质** | 10分 | 营业执照（复印件盖章）、法人授权委托书原件、报名表等资料，竞租商提供的符合文件要求即为满分，未按要求提供资料按第二部分第16条相关规定执行，满分10分。 |
| 2 | **文艺表演** | 30分 | 1.舞蹈表演主题：土家传统舞蹈表演、民俗表演等满分15分；  2.景区讲解主题：主要介绍土家历史文化，清江沿岸风土人情，地理地貌等,满分15分。  3.要求：以上两个主题须竞租人分别以自拟的表演节目参加竞租，表演时间3-5分钟；表演内容健康、积极向上。  4.评委根据表演的难易度、服装形象、演唱（舞蹈）表演技巧、演唱（舞蹈）的整体效果等方面综合评分，以上两个主题总分为30分。 |
| 3 | **报价** | 40分 | 有效投标最高报价为满分40分，其他竞租人报价得分=40分\*（其他竞租人报价/最高报价）。 |
| 4 | **基本设备配套** | 10分 | 1.基本设备配套主要为咖啡机、冰淇淋机和其他设备，品牌应为国内国际一线品牌，如：咖啡机主要品牌，德龙（DELONGHI） 、飞利浦 、百胜图（BARSETTO）、西门子 、克虏伯（KRUPS）；冰淇淋机主要品牌，志高、德玛仕（DEMASHI）、复旦申花、猛世（mengshi）东贝。  2.评委根据咖啡机和冰淇淋机的品牌配置、价格等因素或基本设备配套方案进行综合评分，总分10分。 |
| 5 | **服务质量及游客满意度** | 10分 | 1.服务质量主题：从服务理念、标准、仪容仪表、方法、态度等方面进行介绍，满分为5分。  2.游客满意度主题：提供的商品、服务能够满足游客消费的需求。从商品质量、价格、销售、投诉处理，现场服务等方面的提升提出措施计划，满分为5分。  3.评委根据以上所述进行综合评分，总分10分。 |

本次评标采用综合评分法，总分100分。其中企业资质10分，文艺表演30分，报价40分，基本设备配套10分，服务质量及游客满意度10分。

评委的评分为5个部分评分之和。竞租单位的最终得分为评分的算术平均值（精确到小数点后两位，第三位四舍五入）。

**第四部分 响应文件格式**

封面：

**恩施大清江景区游船商铺招租项目**

响应文件

（正本）

项目编号：

项目名称：

磋商内容：

竞租人名称：

年 月 日

**目 录**

（挂网截图）

附件1

恩施大清江国际旅游度假区有限公司

游船商铺招租项目报名表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 竞租单位名称 |  | 社会统一信用代码 |  |
| 法定代表 |  | 注册日期 |  |
| 经营范围 |  | | |
| 竞租单位法定代表签字（盖章） |  | | |
| 注意事项：  1.恩施大清江景区7艘游船商铺整体出租，不予拆分租赁，商铺涉及游船名称：清江观光、清江之翼、清江风景1号、清江风景2号、清江观光1号、清江观光2号，清江观光6号。  2.禁止销售香烟及三无产品。  3.未被列入“信用中国”网站失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。  4.确保填写内容真实、完整、有效、一致，如因竞租人填写信息错误导致的与本项目有关的任何损失由竞租人承担。 | | | |

附件2：

磋 商 书

致：(出租人)

根据贵方（项目名称/项目编号）项目的磋商邀请，签字代表（姓名和职务）经正式授权并代表竞租人（竞租人名称、地址）提交下述响应文件伍份、电子文件壹份。

愿意按照竞争性磋商文件中的一切要求提供服务，报价为人民币大写： 元整；人民币小写RMB： 元。

1）报名表（附件1）

2）磋商书 (附件2) ；

3）法人身份证明书（附件3）

4）法人（负责人）代表授权书（附件4）；

5）法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明(附件5)；

6）财务状况报告，依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料(附件6)；

7）参加政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明(附件7)；

8）未被列入“信用中国”网站(www.creditchina. gov.cn)失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的网页打印件(附件8)；

9）本文件要求提供的其他资格证明文件及资料。

在此，我方宣布同意如下：

1.将按磋商文件的规定履行合同责任和义务；

2.已详细审查全部磋商文件，包括第（编号、补遗书）（如果有的话）；我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权力；

3.本响应文件有效期为自磋商之日起 个工作日；

4.同意提供按照贵方可能要求的与其磋商有关的一切数据或资料；

5.与本磋商有关的一切正式往来信函请寄：

地址：

电话/传真：

电子信箱：

竞租人（授权）代表签字：

竞租人名称（公章）：

日期：

附件3

法定代表人身份证明

竞租人名称：

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 （竞租人名称）的法定代表人。

特此证明

竞租人： （单位盖章）

年 月 日

（粘贴法定代表人身份证复印件）

附件4

法人（负责人）代表授权书

（出租人名称）：

（竞租人名称）在下面签字的（法定代表人姓名、职务）代表本公司授权（竞租人名称）的下面签字的（被授权代表的姓名、职务）为本公司的合法代理人，就（项目名称、项目编号）的竞争性磋商，以本公司的名义处理一切与之有关的事务。

本授权书自 年 月 日至 年 月 日止签字有效。

特此声明。

委托人名称（公章）： 被授权人（签章）：

法定（负责人）代表人（签章）： 身份证号码：

电话（手机）： 电话（手机）：

办公电话/传真： 办公电话/传真：

（粘贴被授权人身份证复印件）

附件5

法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的

身份证明等证明材料

（企业法人营业执照、税务登记证等）

附件6

财务状况报告，依法缴纳税收和社会保障资金等相关材料

一、参加本出租项目前一年度的财务报表（企业成立时间不足一年不适用），或其他证明具备实施本项目的财务状况证明材料；

二、参加本出租项目前，近期的纳税证明等资料。

附件7

参加政府采购活动前3年内在经营活动中

没有重大违法记录的书面声明

（竞租人自行编写）

附件8