

# 东莞记忆项目统租运营合作单位招引 项目

## 招引方案

招引编号	GCZTB-202301
招引方	东莞市莞城物业管理有限公司
招引代理机构	东莞市莞城招投标服务所

## 东莞记忆项目统租运营合作单位招引项目公告

### 一、项目名称：

东莞记忆项目统租运营合作单位招引项目

### 二、词语定义：

本公告中的下列词语应具有如下含义：

（一）招引方：指东莞市莞城物业管理有限公司；

（二）意向合作方：指报名参与本次招引活动的当事人；

（三）招引代理机构：指东莞市莞城招投标服务所，负责整个招引活动的组织，负责编制和发布招引方案，对招引方案拥有最终的解释权，不得以任何身份出任评审委员会成员；

（四）招引内容：运营管理合作方；

（五）中选合作方：指经过综合评审并由招引方确定的，共同合作运营招引项目的公司；

（六）合资公司：指招引方、中选合作方共同出资成立的，负责对东莞市东莞记忆项目运营管理的有限责任公司；

（七）运营收入：指东莞市东莞记忆项目取得的运营收入；

（八）运营利润：指东莞市东莞记忆项目商业运营产生的企业所得税前利润总额；

（九）本项目公告在以下媒体发布：

中国招标投标网：

<https://www.cebida.org.cn/>

东莞市莞城街道办事处网站：

<http://www.dg.gov.cn/guancheng/>

### 三、项目基本情况：

#### （一）项目情况

东莞记忆项目位于东莞市莞城街道西隅社区、北隅社区及市桥社区，东江南支流南岸，东莞运河两侧，东至凤来路，西至中兴路，北至光明路，南至可园北路。

本项目是东莞记忆项目建设改造后的物业运营管理项目，东莞记忆项目建设总用地面积约为 258239.91 平方米，项目涉及总建筑面积约 146062 平方米(以上面积以专业测量机构测量为准)。按照 50%:50%的股权比例由招引方与中选合作方共同成立合资公司，并以合资公司名义具体开展东莞记忆项目运营管理。

#### （二）招引方简介

东莞市莞城物业管理有限公司为莞城街道全资控股的下属企业，是本次东莞记忆项目招引运营管理合作方的主体。

### 四、招引内容

（一）资格要求：意向合作方应具备招引方公示的基本条件。

（二）合作模式：由中选合作方与招引方以各 50%占股比例成立合资运营公司作为项目运营管理主体，负责该项目的运营管理。中选合作方与招引方是利益共享、风险共担的合作关系。

#### （三）合作核心条款：

1、招引方和中选合作方成立合资公司进行统租运营，享有该项目包含租金在内的全部收益，承担该项目的建设投资性支出、开业前筹备费用与运营期运营管理费用。

2、合资公司服务内容：①项目前期策划方案的完善及优化、团队组建、项目体系建设、开业招商、企划推广、工程督导等开业筹备工作；②项目开业后的运营管理工作，包括但不限于企划管理、调改招商管理、工程物业管理、团队提升管理及体系建设完善等运营管理工作。

3、合资公司性质与管理：按照 50%:50%的股权比例由招引方与中选合作方共同成立合资公司，合资公司为有限责任公司，合作期为 20 年，合资公司的注册资金为 1.5 亿元，各方股东同步进行注资实缴，其中首期注册资本 4500 万元在合作协议签订一个月内进行实缴。合资公司按照“专业化、公司化、市场化”进行运作，严格按照《公司法》进行决策和管理。由中选合作方负责组建项目管理团队，招引方委派出纳 1 人（该出纳由招引方负责招聘并委派至合资公司提供专职工作，同时代表招引方行使审核合资公司开支、核查合资公司账务的职责，其劳动报酬及因建立劳动关系而产生的各项费用由合资公司承担并向招引方结算）。

4、前期费用中的清统租方案编制费、法律咨询服务费共约 200 万元纳入合资公司的运营成本。

5、莞城公房物业(莞城房管所公房约 140 栋，建面约 3.39 万平方米，具体以房管所物业台账记录及专业测量机构测量为准)均以 1 元/月/平方米(不含税)的价格定向出租给合资公司，租期为 20 年，租金不递增。

★6、意向合作方须承诺：中选后，与招引方就成立合资公司事宜签订的合作协议必须满足本招引方案的内容（提供承诺函，格式自拟）。

7、合作期间如遇法律、法规、规章或市级上级政府政策及规定导致合作协议不能履行，合作协议自然终止，双方互不承担违约赔偿责任。

#### **五、意向合作方应具备的基本条件：**

（一）依照中华人民共和国法律在中国境内成立并存续，具有丰富旧城改造经验，且具备房地产开发二级或以上资质。

（二）意向合作方报名时需交纳 10 万元人民币交易保证金。

（三）本次意向合作方不接受联合体报名。

#### **六、遴选方式及具体安排：**

本次招引活动在招引代理机构组织下，采取综合评审的方式择优确定合作方。评审工作应遵循公平、公正、科学及择优的原则，并以相同的评审程序和标准对待所有的意向合作方。

#### （一）综合评审委员会

本次综合评审委员会由 2 名招引方代表和 5 名评审专家共 7 人构成。

#### （二）评审方式

综合评审委员会对意向合作方提交的申报材料进行资格评审和综合评审。

##### 1. 资格评审

按照此招引方案公示递交时间和地点，意向合作方需法定代表人本人或授权代表（需有法定代表人授权证明）携带意向合作方的主体资格证明文件（即符合第五（一）相关要求的证明文件）至评审现场。综合评审委员会依据意向合作方应具备的基本条件要求对意向合作方主体资格证明文件进行核验。意向合作方必须通过资格评审后才能进入综合评审。

##### 2. 综合评审

综合评审委员会对通过了资格评审的意向合作方提交的申报文件进行评审。综合评审满分为 100 分，按照评审因素的指标评审得分最高的意向合作方为中选合作方。本次综合评审得分由综合评审委员会按照《评比办法与评分细则》（见附件）进行封闭式评分，意向合作方需派员对综合评审委员会提出的需说明的问题进行澄清（若有）。若本次无意向合作方提交申报资料或意向合作方的申报资料未通过资格评审，则本次招引失败。

#### （三）评审结果

评审委员会在评审完成当日将评审结果提交给招引方，招引方在收到评审结果之日起 3 个工作日内确定中选的合作方并书面通知招引代理机构，招引代理机构发布招引结果公示，同时向中选合作方发出中选通知书。

#### （四）评分标准

总分为 100 分，分为商务评分和技术评分两部分。

### 七、综合评审条件：

详见《评比办法与评分细则》（见附件）。

### 八、意向合作方申报文件：

#### （一）递交时间和地点

申报文件递交开始时间：2023 年 4 月 26 日 8 时 30 分（北京时间）

申报文件递交截止时间：2023 年 4 月 26 日 9 时 30 分（北京时间）

将申报资料密封后提交至东莞市莞城街道高第街 5 号市民广场北楼 7 楼（东莞市莞城招投标服务所），不接受邮寄的申报材料。对逾时递交的申报文件东莞市莞城招投标服务所有权拒收。

#### （二）申报文件内容要求

申报文件包括以下内容：

1. 承诺书；

2. 主体资格证明文件（复印件加盖公司公章）：

①营业执照、法定代表人身份证复印件、资质证明材料；

②关于参与招引合作方相关人员进行授权的委托书；

③意向合作方基本情况表；

④交易保证金转款凭证。

3. 承诺函；

4. 旧城改造经验业绩表；

5. 前期策划方案；

6. 商业运营实力证明。

#### （三）申报文件装订要求

意向合作方需提供申报文件正本壹份、副本柒份和电子版壹份，正本和副本应分开包装，正本以及电子版文件一个包装，所有副本一个包装。封面上应标记“正本”或“副本”。每一个包装都应在其封套的封口处加

贴封条，并在封套的封口处加盖意向合作方单位章。当副本和正本不一致时，以正本为准，但副本和正本内容不一致造成的评审差错由意向合作方自行承担。

申报文件的正本和副本一律用 A4 纸（图、表及证件可以除外）编制和复印。申报文件的正本和副本应采用固定装订，不得采用活页夹等可随时拆换的方式装订，不得有零散页。申报文件应严格按照“（二）申报文件内容要求”的顺序装订。电子文件用常用的简体中文版编辑软件制作（如 WPS、MS WORD/EXCEL/PDF 2003 等），内容包括：由意向合作方自行制作的与正本文件一致的所有文件。电子文件由光盘或 U 盘储存，光盘上注明意向合作方名称及项目名称、采购编号。

#### **九、保证金的设定：**

1、金额为人民币壹拾万元整

2、交纳时间：截止至 2023 年 4 月 25 日 17:00（北京时间，以到达指定账户为准）

3、交纳单位名称：东莞市莞城招投标服务所

交纳单位开户行：东莞银行西正支行

交纳单位账号：540000914006353

#### **十、保证金处置办法：**

（一）中选合作方交纳的保证金，在合资公司设立后，由招引方通知招引代理机构退还。

（二）其他意向合作方交纳的保证金，招引方发出中选通知书后 7 个工作日内，全额、原渠道、无息退还。

（三）保证金不予退还的情形：

1. 意向合作方提供虚假、失实材料的；
2. 意向合作方通过参与交易获取招引方的商业秘密等，侵害招引方合法权益的；

3. 意向合作方违反法律法规或交易平台规则，采取不正当竞争行为，影响公平交易的；
4. 意向合作方违反其在申请参与合作过程中做出的承诺的；
5. 其他依据交易平台规则或法律规定不应退还保证金的情形。

#### 十一、公告期限及报名登记：

1. 本项目于 2023 年 4 月 14 日——2023 年 4 月 20 日在中国招标投标网：<https://www.cebida.org.cn/>

东莞市莞城街道办事处网站：<http://www.dg.gov.cn/guancheng/> 发布公告。

2. 本项目招引公告期限为 5 个工作日，自发布之日起算。公告期内，由招引代理机构接受意向合作方报名登记，逾期不接受报名登记。意向合作方在公告期内到招引代理机构报名登记，报名登记需提交的材料包括意向合作方企业法人营业执照副本复印件（加盖公司公章）、授权委托书等。

#### 十二、报名联系方式：

##### 1. 招引方

名称：东莞市莞城物业管理有限公司

联系人：李冠超

联系电话：22228294

##### 2. 招引代理机构

名称：东莞市莞城招投标服务所

联系人：蓬肖琼

联系电话：22203389

（本招引公告内容由委托方提供，仅供意向合作方参考。相关信息以原始材料及实际情况为准，招引代理机构不对公告内容真实性和准确性承担任何法律责任。）

附件：

## 评比办法与评分细则

本次招引活动在招引代理机构组织下，采取综合评审的方式择优确定合作方。评审工作应遵循公平、公正、科学及择优的原则，并以相同的评审程序和标准对待所有的意向合作方。

### 一、综合评审委员会

本次综合评审委员会由 2 名招引方代表和 5 名评审专家共 7 人构成。

### 二、评比办法

综合评审委员会对意向合作方提交的申报材料进行资格评审和综合评审。

#### （一）资格评审

按照此招引方案公示递交时间和地点，意向合作方需法定代表人本人或授权代表（需有法定代表人授权证明）携带意向合作方的主体资格证明文件（即符合第五（一）相关要求的证明文件）至评审现场。综合评审委员会依据意向合作方应具备的基本条件要求对意向合作方主体资格证明文件进行核验。意向合作方必须通过资格评审后才能进入综合评审。

#### （二）综合评审

综合评审委员会对通过了资格评审的意向合作方提交的申报文件进行评审。

#### 1、形式审查

评审委员会对意向合作方申报文件的完整性、合法性等进行审查，下列情形为申报文件**无效情形**：

- （1）申报文件逾期送达或未按规定的地点送达的；
- （2）未按招引公告规定交纳保证金；
- （3）未按照招引公告规定要求密封、签署、盖章的；
- （4）意向合作方提交两份或两份以上内容不同的申报文件；

- (5) 申报文件有重大编制技术错误的；
- (6) 申报文件字迹模糊不清的（评审委员会一致认为难以确认的）；
- (7) 不符合法律、法规和招引公告中规定的其他实质性要求的（评审委员会一致认定）。

## **2、实质审查**

(1) 评审委员会审查申报文件的实质性内容是否符合招引公告的实质性要求。

(2) 评审委员会对申报文件进行审查、核对，如有疑问，将对意向合作方进行询问，意向合作方需澄清有关问题，并最终以书面形式进行答复。意向合作方代表未到场或者拒绝澄清或者澄清的内容改变了申报文件的实质性内容的，评审委员会有权对该申报文件作出不利于意向合作方的评判。

(3) 采用“综合评分法”进行评标，各意向合作方的综合得分为所有评委的有效评分的算术平均数，由招引代理机构进行计算复核。

(4) 评审委员会完成综合评审后，对各合格意向合作方的得分进行排序，按评分高低推荐中选合作方。

## **3、评审结果**

评审小组在评审完成当日将评审结果提交给招引方，招引方在收到评审结果之日起3个工作日内确定中选的合作方并书面通知招引代理机构，招引代理机构发布招引结果公示，同时向中选方发出中选通知书。

## **二、评分细则**

综合评审满分为100分，按照评审因素的指标评审得分最高的意向合作方为中选合作方。由综合评审小组按照下述评分细则进行封闭式评分，通过资格评审后的意向合作方综合评审得分为各项目汇总得分。

综合评审内容及评分标准

序号	评分内容	分值	评分标准
<b>商务评分（40分）</b>			
1	旧城改造经验	40分	<p>意向合作方2017年1月1日至今(以签订合同时间为准)，具有相关同类业绩的情况进行评审：</p> <p>1. 具有城市片区综合运营服务(指组建专项工作团队服务片区的规划策划工作,按照政府要求统筹推进各项服务工作,包括但不限于管理服务、技术服务、成果编制及汇报等工作内容)业绩的,每提供一个有效业绩得10分,本项最高得20分；</p> <p>2. 具有城市更新前期服务商业绩的,每提供一个有效业绩得5分,本项最高得20分。</p> <p>注：以上业绩须同时提供1合同关键页复印件(包括但不限于合同名称、服务范围、服务期限、合同金额、合同签订日期以及甲乙双方盖章页),分包合同不认可；2中标通知书复印件。上述资料加盖意向合作方公章,未提供或未按要求提供不得分,同一项目不累计得分。</p>
<b>技术评分（60分）</b>			
1	前期策划方案	40分	<p>1、根据方案体现的项目定位分析(含市场分析、项目总体定位、分区定位、目标客群)的完整度、精准度、实际情况符合度等进行打分,本项最高10分。</p> <p>①方案体现的项目定位分析的完整、精准、实际情况符合,得10分；</p> <p>②方案体现的项目定位分析的较完整、较精准、实际情况较符合,得7分；</p> <p>③方案体现的项目定位分析的基本完整、基本精准、实际情况基本符合,得4分；</p> <p>④不提供不得分。</p>

		<p>2、根据方案体现的设计、业态（含分区业态规划、主力业态落位）、空间、运营等规划建议的合理性、特色性及创新性等进行打分，本项最高15分。</p> <p>①方案体现的设计、业态、空间、运营等规划建议的合理、具有特色及创新，得15分；</p> <p>②方案体现的设计、业态、空间、运营等规划建议的较合理、较有特色及创新，得10分；</p> <p>③方案体现的设计、业态、空间、运营等规划建议的基本合理、特色及创新性不足，得5分；</p> <p>④不提供不得分。</p> <p>3、根据方案体现的租金标准、经营概算的科学合理性、考虑完整性等进行打分，本项最高15分。</p> <p>①方案体现的租金标准、经营概算的科学合理性高、考虑完整性强，得15分；</p> <p>②方案体现的租金标准、经营概算的科学合理性较高、考虑完整性较强，得10分；</p> <p>③方案体现的租金标准、经营概算的科学合理性基本合理、考虑完整性不足，得5分；</p> <p>④不提供不得分。</p>
2	商业运营实力	<p>20分</p> <p>1、意向合作方或其控股子公司（直接或间接持股比例达25%及以上）持有或运营3个及以上已开业商业项目，或合计总经营建筑面积超过30万m<sup>2</sup>得5分，低于以上标准不得分。（提供相应合同、资料等证明文件）</p> <p>2、根据提供的租户管理方案的科学合理性、考虑完整性等进行打分，本项最高15分。</p> <p>①方案体现的租户管理的科学合理性高、考虑完整性强，得15分；</p> <p>②方案体现的租户管理的科学合理性较高、考虑完整性较强，得10分；</p> <p>③方案体现的租户管理的科学合理性基本合理、考虑完整性不足，得5分；</p> <p>④不提供不得分。</p>

# 东莞记忆项目统租运营合作单位招引 项目

## 申报文件

意向合作方名称：  
意向合作方地址：  
意向合作方联系人：  
意向合作方联系电话：

2023 年 月 日



## 附件 2、主体资格证明文件

### ①营业执照

## ② 资质证明材料

③法定代表人身份证明书格式

法定代表人身份证明书

致： 东莞市莞城招投标服务所

意向合作方名称： \_\_\_\_\_

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 \_\_\_\_\_（意向合作方名称）的法定代

表人。

特此证明。

意向合作方名称（加盖公章） \_\_\_\_\_

法定代表人（签名或盖私章）： \_\_\_\_\_

身份证号码： \_\_\_\_\_

日 期： \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

须附： 法定代表人身份证复印件

正面	背面
----	----

#### ④授权委托书格式

### 授权委托书

致： 东莞市莞城招标投标服务所

本人      （姓名）系      （意向合作方名称）的法定代表人，  
现委托      （姓名）为我方合法代理人。代理人根据授权，以我方名义  
签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改      （招  
引名称）       [招引编号：      ]申报文件、签订合同和处  
理有关事宜，其法律后果由我方承担。

本委托书于      年      月      日签字生效，特此证明。

代理人无转委托权

意向合作方名称（加盖公章）  
法定代表人（签名或盖私章）：  
身份证号码：      

受托代理人（签名或盖私章）：  
身份证号码：      

日期：      年      月      日

须附：授权代理人身份证复印件

正面	背面
----	----

## ⑤意向合作方基本情况说明格式

### 意向合作方基本情况说明

#### 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：（如有请提供会计师事务所的审计报告）

【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、意向合作方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。

意向合作方名称（加盖公章）：

意向合作方法定代表人或受委托人（签名或盖私章）：

日 期：



### 附件 3、承诺函

中选合作方与招引方就成立合资公司事宜签订的合作协议必须满足本招引方案的内容（格式自拟）

附件 4 旧城改造经验业绩表格式

旧城改造经验业绩表

招引名称： _____				招引编号： _____		
序号	项目名称	合同金额	签约时间	联系人及联系方式	完成情况	备注

注：根据评分标准要求提供相关的业绩等证明材料。

意向合作方名称（加盖公章）：

意向合作方法定代表人或受委托人（签名或盖私章）：

日 期：

## 附件 5、前期策划方案

意向合作方应按照招引方案的要求提供详细的前期策划方案(格式自定)。

## 附件 6、商业运营实力证明

意向合作方应按照招引方案的要求提供详细的商业运营实力证明(格式自定)。