农业资源研究中心科农专家公寓委托管理

竞争性磋商文件

项目名称：科农专家公寓委托管理

业主单位：中国科学院遗传与发育生物学研究所农业资源

研究中心

单位地址：河北省石家庄市槐中路286号

日 期： 2018 年 1 月 26 日

**磋商邀请函**

我中心拟通过竞争性磋商形式确定科农专家公寓的经营管理者，承担科农专家公寓的经营管理全部工作。现邀请有意向者参加磋商。

磋商时间：2018年2月2日上午9:00

磋商地点：农业资源研究中心行政楼二楼会议室（206房间）

响应文件要求：A4纸装订成册并密封盖章，其中正本一份，副本二份，附电子标书一份（光盘或U盘）

资格要求：具有独立法人资格且无不良行为记录的企业，经营管理负责人需具有三年以上酒店经营管理的经历（含招待所），具有协调各方关系、处理相关工作的能力。

报名时间及条件：请于2018年1月31日下班前，到农业资源研究中心行政楼101房间报名，同时交纳投标保证金5万元（财务转账）。

磋商要求：请于2018年2月2日上午9:00前，将响应文件提交到指定地点参加磋商。响应者需通过PPt介绍本单位基本情况、经营管理负责人情况、经营管理方案、报价等。其中报价部分，请全面列出经营管理的成本、利润、税费等所有可能发生的金额。每个响应者介绍时间为15分钟，评委现场提问10分钟，最后由评委以不记名投票方式确定中标单位，得票最多者中标。

参加磋商时请携带以下资料：

1. 企业法人委托书原件；
2. 委托代理人身份证原件
3. 企业营业执照副本原件；
4. 经营管理负责人身份证原件；

联 系 人：高强

联系电话：0311-85814361

传 真：0311-85815093

**第一部分 项目概况及磋商内容**

**一、项目概况**

项目名称：科农专家公寓委托管理

项目地点：石家庄市槐中路290号

使用功能：楼内房屋用于住宿接待，东侧平房用于餐厅

建筑面积：共四层，约2100平方米，包括地下一层、地上一至三层、东侧平房

委托期限：2018年2月2日-2023年1月31日

**二、磋商内容**

1、针对科农专家公寓地下一层、地上三层、东侧平房的经营管理，聘请有经验的管理者代替我中心进行经营管理，以争取实现效益最大化。

2、本次磋商重点针对响应者资格条件、经营管理方案、经营保障措施、报价等进行磋商。其中报价为向我中心交纳的税后利润。

**第二部分 磋商须知**

**一、响应者资格**

1、具有独立法人资格的企业。

2、连续三年盈利且无不良行为记录，无诉讼案件。

3、承担本项目的负责人需具有酒店经营管理经历（含招待所），且具有协调各方关系、处理相关工作的能力。

**二、现场勘察**

响应者根据需要，自行安排对项目现场和其周围环境进行勘察。如因对项目情况和周边环境不清楚造成投标失误，责任由响应者自行承担。

**三、磋商底价**

本项目磋商底价为每年80万元（税后）。磋商报价等于或低于磋商底价的为废标。

**四、磋商保证金**

各响应者报名时需缴纳磋商保证金5万元。未中标者，磋商保证金于磋商结束后10日内返还；中标者保证金不予退还，直接作为履约保证金，由中心财务入账,不足部分在签订合同后10日内交齐。

如响应者未按规定时间、地点参加磋商，或磋商过程中出现违规行为，或中标后未按规定签订合同等情况，磋商保证金不予返还。

**五、项目现状和经营管理要求**

1、本项目委托经营管理的房屋，包括科农专家公寓地上一直三层、地下一层、东侧平房等，建筑面积合计约2100平方米。

2、地上一至三层和地下一层用于住宿接待、布草间、员工宿舍及经营所需的辅助用房；东侧平房用于餐厅。不得用于其他用途。

3、房屋内已配置床、床头柜、桌椅、衣柜、大厅沙发及餐厅桌椅等家具，以及电视、空调、电热水器、烧水壶、台灯等用电器。

4、房屋内网络已由电信公司引入光纤，可直接开通有线和无线网络及网络电视，装有内线电话。安装有监控系统和消防系统。

5、响应者中标后对房屋直接使用，不可进行较大的装修改造。如必须进行的装修改造，须经我中心同意后方可实施。

6、建筑北侧院子一同交响应者使用，院内和临街均不得私自修建任何建筑及进行其他改造。确有需求时，须将方案报我中心同意后方可实施。

7、本项目不得进行违法活动，否则一切责任由响应者承担。

8、经营管理范围内的财产和人身安全，由响应者负责，发生的费用由响应者承担。经营管理过程中发生的一切问题、事故、纠纷、诉讼事件等均由响应者负责，并承担所发生的费用。

9、本项目委托经营管理期限为5年。如委托期间遇到我中心园区规划或发展需要、或城市规划需要等情况，委托合同终止，受托者须无条件将房屋交回我中心。

**六、响应文件**

1、响应文件编制依据：竞争性磋商文件，项目实际情况，国家有关政策，其它有关资料文件。

2、响应文件包括以下主要内容：

**第一部分 磋商报价及企业概况**

（1）磋商承诺及报价汇总表。磋商承诺及报价汇总表必须按格式打印、签字并加盖公章和法定代表人印章；磋商报价应高于磋商底价，且必须与报价明细表的总价一致，否则视为不响应竞争性磋商文件而作废标处理；

（2） 法定代表人本人身份证复印件、法定代表人授权委托书原件及被委托人的身份证复印件；

（3）响应单位概况：企业基本情况说明，企业法人营业执照，组织机构代码证，开户许可证，近三年经会计师事务所或审计机构审计的财务会计报表（包括净资产、资产负债表、现金流量表、利润表和财务情况说明书）；上述证照、报表等均为复印件并加盖响应单位公章；

（4）经营管理负责人概况：本人身份证、所属单位证明材料（聘任书、劳动合同、社会保险）特别是受聘于酒店企业的证明材料等，复印件并加盖投标单位公章。项目经理简历。

**第二部分 经营管理方案**

响应者应结合项目特点制定切实可行的经营管理方案及保障措施，主要包括：各部分房间如何利用，房间长租或短租做法，运行管理模式，管理人员及服务人员配备，安全保障措施，特行手续办理，与有关部门及单位的工作协调处理等，以及对合理经营收入的保障措施。

**第三部分 报价表**

（1）报价表应包括本项目经营管理的全部成本和收益，以及所有可能发生的费用。

（2）报价表中需列出所有费用的明细项，并有明确的计算方法。其中住宿用房和餐厅用房应分别列项。属于政策规定的项目或有关部门收取的费用，应列出收费标准和依据；属于估算的项目，应列出估算依据和市场基本情况。

（3）报价表应明确本项目所产生的纯利润的分配方案，包括响应者的应得利润及上交我中心的利润。上交我中心的利润须为税后利润，如按规定需要我中心缴纳各种税费，该税费由响应者承担，不包含在上交我中心的利润中。

**七、纪律要求**

1、响应者不得泄露磋商活动中的情况和资料。

2、响应者报价应客观并切合实际，如有故意哄抬报价、扰乱磋商秩序的，按废标处理，且磋商保证金不予退还。

3、响应者不得有串标或弄虚作假等行为，一经发现，全部按废标处理，且保证金不予退还。

**八、磋商程序**

1、2月2日上午9点，响应者携带有关资料及响应文件到指定地点参加磋商。未交保证金者不得参加磋商。

2、评委会分别与每家响应者进行磋商，磋商顺序以签到顺序为准。

3、响应者需通过PPt介绍本单位基本情况、经营管理负责人情况、经营管理方案、报价等。其中报价部分，请全面列出经营管理的成本、利润、税费等所有可能发生的金额。每个响应者介绍时间为15分钟，评委现场提问10分钟。评委会将根据磋商情况要求响应者再次报价并澄清有关事项。最后一轮报价作为磋商的最终报价。

4、评委会以不记名投票方式确定中标单位，得票最多者中标。

5、中标者需在磋商结束后3日内到我中心签订委托管理合同。逾期不签合同，则视为自动放弃，保证金不予退还。我中心将与第二名洽谈并签订委托管理合同。