

大理蝴蝶泉景区出口小商品市场合作经营项目（二次）

商务谈判公告

一、商务谈判条件

根据《中华人民共和国招标投标法》《云南省投资控股集团有限公司采购制度》《云南省旅游投资有限公司采购管理办法》《大理旅游集团有限责任公司招标管理办法》《大理旅游集团有限责任公司采购管理办法》等相关法律法规的规定。大理腾普建设工程造价咨询招标代理有限公司受大理旅游集团有限责任公司（以下简称“采购人”）的委托，对大理蝴蝶泉景区出口小商品市场合作经营项目（二次）采用商务谈判方式采购。本项目资金来源已经落实。欢迎具有相应服务和完成该项目能力的供应商参加商务谈判。

二、项目概况

1. 项目名称：大理蝴蝶泉景区出口小商品市场合作经营项目（二次）。

2. 项目概况及内容：为盘活利用闲置资产，充分发挥使用效益，通过商务谈判方式招募供应商，方共同合作经营大理蝴蝶泉景区出口小商品市场。

3. 合作经营范围：

3.1 场地范围：使用权面积共 1800 m²。东至停车场围挡、南至商场铺面、西至南大门通道台阶、北至围墙内，共有 148 个摊位和 14 间铺面。

3.2 合作经营收益模式：采取“保底收益+收入分成”的模式进行合作，采购人仅提供上述资产现状作为项目招商合作经营场地，不再进行资金投入。

①控制价（保底收益）：最低限价为 36.00 万元/年，由申请人结合合作经营项目及自身实力报价，报价不得低于最低限价。在合作经营期内，保底收益金额每三年在之前金额基础上递增 10%，即：如前三年（2025 年 10 月 1 日至 2028 年 9 月 30 日）保底收益金额为谈判报价；第四年至第六年（2028 年 10 月 1 日至 2031 年 9 月 30 日）的保底收益金额在谈判报价基础上增加 10%；第七年至第九年（2031 年 10 月 1 日至 2034 年 9 月 30 日）的保底收益金额在第四年至第六年保底收益金额基础上增加 10%；第十年（2034 年 10 月 1 日至 2035 年 5 月 31 日）的保底收益金额在第七年至第九年保底收益金额基础上增加 10%，以此类推。

②收入分成：采购人按本合作经营项目全口径营业总收入的 10% 的固定比例分成。

3.3 改造建设方案要求：商业业态点位建设、水电等基础设施设备提升改造，市场内部

装修改造、功能布局调整及外部立面装饰。

3.4 运营要求：中标人负责本项目的投资、开发、建设、运营管理、商品进货、日常维修、人工工资等项目运营涉及的全部费用。

3.5 合同履约保证金：人民币 2 万元（无息），合同签订 30 日内完成可交付资产的交付，并由中标人向采购人支付合同履约保证金。

4. 招标要求：

①申请人如若中标，合作资产只能就中标人为实现合作目的进行经营使用，不得将合作项目整体转租、转包。

②合作期限：2025 年 10 月 1 日到 2035 年 5 月 31 日（其中让渡期为合同签订后至 2025 年 9 月 30 日）。

③申请人自主经营、独立核算、自负盈亏，负责日常运营，并对合作资产进行维护保养。

④申请人投入项目建设资金不低于人民币 100 万元。合作期限内完成项目投资。

⑤项目合作到期后，对于无法移动的固定设施、设备资产投入，无偿移交给采购人。

⑥采购人对申请人就合作项目的经营范围、经营内容、运营业态和合作资产的日常使用情况享有监督管理权，并有权向合作项目派驻 1-2 名管理人员。

⑦采购人对申请人就合作项目的财务状况享有监督权，申请人应当根据具体经营项目的实际情况建设智慧统一收费系统收取营业收入，并给予采购人后台查阅权限，同时，采购人有权随时要求查阅申请人就本项目的相关财务资料，包括但不限于财务报表、会计账簿、与经营相关的账务、销售产品或提供服务的单据、电子收银机的后台数据、会计账册、纳税申报材料等，申请人不得拒绝，且应当如实提供。

5. 标段划分：不划分标段。

6. 资格审查方式：资格后审。

三、申请人资格要求

1. 申请人应是经国家行政管理部门登记注册的法人、其他组织，具有独立承担民事责任的能力；

2. 财务情况：供应商具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度提供相关承诺书或相关证明材料。

3. 纳税情况：供应商具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录提供相关承诺书或相

关证明材料。

4. 信用要求：申请人未被工商行政管理机关在国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.vn>）中列入“严重违法失信名单和经营异常名录”（因企业联系电话变更未及时更新信息造成的经营异常除外），申请人未被信用中国（<http://www.creditchina.gov.cn>）网站列入“失信被执行人”和“经营（活动）异常名录查询”（因企业联系电话变更未及时更新信息造成的经营异常除外）。以谈判小组现场查询结果为准。

5. 申请人参加谈判活动前三年内（设立不足3年的，时限为自设立以来），在经营活动中无重大违法记录，由申请人自行书面承诺，格式自拟。

6. 法定代表人、其他组织负责人为同一人或者存在控股、管理关系的，不得同时参与本项目谈判；

7. 本项目谈判不接受联合体参加，成交后不允许整体转租、转包。

8. 有其他法律法规禁止性行为的申请人，取消谈判资格。

四、投标确认及谈判文件的获取

4.1 商务谈判文件领取时间及方式：纸质文件领取及电子文件领取（邮箱）

4.2 商务谈判文件领取时间：2025年08月19日至2025年08月21日（北京时间，下同，法定公休日、节假日除外），每日8:00时至11:30时，14:00时至17:30时，逾期将不予受理。

4.3 纸质文件发售地点：大理腾普建设工程造价咨询招标代理有限公司（大理市财政局正门往东第二个十字路口铁塔处）；

4.4 电子文件领取方式：采用邮箱报名方式的，应在规定的报名时间内将规定资料原件扫描件发送至招标代理机构邮箱：2692935139@qq.com，联系人：周先生，联系电话：19048726757，邮件中须注明项目名称、供应商名称、联系人和联系手机，并致电招标代理机构工作人员进行信息确认。信息确认后在规定的报名时间内缴纳相关费用，视为报名完成，未按以上步骤办理的供应商将视为无效，谈判响应文件递交截止时将不受理该供应商的谈判响应文件。

4.5 商务谈判文件发售，收取费用明细：商务谈判文件售价人民币¥500.00元/份，售后不退。

注：领取文件须携带资料为：（1）营业执照（正本或副本）；（2）法定代表人身份证明书（原件）；（3）法人授权委托书（原件）；

五、响应文件的递交

5.1 提交响应文件截止时间：2025年08月22日下午14时30分（北京时间）。

5.2 提交响应文件地点及谈判地点：大理腾普建设工程造价咨询招标代理有限公司 5 楼开标厅。

5.3 逾期送达的或者未送达指定地点的响应文件，将被拒收。

六、发布公告的媒介

本次商务谈判公告同时在中国采购与招标网、中国招标投标公共服务平台、彩云电子招标采购平台、大理旅游集团官网及大理腾普建设工程造价咨询招标代理有限公司网站上发布，采购人及代理公司对其他网站或媒体转载的公告及内容概不负责。

七、联系方式

采购人：大理旅游集团有限责任公司

招标代理机构：大理腾普建设工程造价咨询招标代理有限公司

地址：大理市下关镇北区大关邑三社

项目联系人：周业程、石敏、杨翰泽、李作兴、李光敏

电话：15812067044、19048726757、0872-2196671

邮箱：2692935139@qq.com

日期：2025 年 8 月 18 日