长沙市产业投资集团有限公司下属长沙市土地开发建设有限责任公司公开招募长投新成公寓运营合作单位（第二次）遴选文件

长沙市土地开发建设有限责任公司

2023年3月

第一章、招募公告

长沙市招投标有限公司受长沙市土地开发建设有限责任公司的委托，现向全社会公开招募遴选合作单位，并就招募事项公告如下：

一、招募主体

长沙市产业投资集团有限公司下属长沙市土地开发建设有限责任公司是公开招募遴选长投新成公寓运营合作单位的唯一合法招募主体。长沙市土地开发建设有限责任公司委托长沙市招投标有限公司（以下简称“代理公司”）协助开展招募工作，由代理公司组织发布招募遴选公告、接受报名、组织专家评审、发布结果公告等。

二、合作方式

（一）概述

长投新成公寓项目（含房间、底商、停车场）委托专业化运营企业运营，运营期的经营收入归我司所有，由我司设置一个一般账户作为双方共管账户进行收款和支付经营支出。经营支出设上限，在上限范围内实报实销。委托管理费与项目经营业绩挂钩，以是否达到目标毛利润作为考核条件，以毛利润为计算口径。

（二）定义和解释

1.经营收入：是指除正常履约的押金之外，经营项目期间产生的所有经营收入。包括但不限于公寓、商铺、车位、广告位等收入，以及因租户违约而罚没的押金等收入。

2.经营支出：是指项目运营日起，用于维持、从事和监督项目运营的全部开支。包括以下开支：

（1）运营费用：前台人员费用（包含运营所需配置的店长、管家等人员全口径费用及员工活动费用）、房间设施设备维护费用（户内零星工程）、客户活动费用等。

（2）营销费用：项目日常推广宣传费、销售资料费、中介佣金、公共关系维护、项目营销渠道费等。

（3）物业管理费用：包含管理整栋大楼的物业人员经费、公区能耗、环境清洁费、秩序维护、零星改造工程、公共区域设施设备维修维护费用等。

（4）品牌管理费用：项目运营中后台费用、项目运营管理系统费用等。

（5）开办费用：根据开业筹备计划经我司批准的、用于筹备项目开业的相关费用。包括但不仅限于购买办公固定资产、开业典礼费用、广告及市场推广费用、培训费用、筹备运营团队的差旅费及其它相关杂费等。

不包括以下开支：

（1）符合动用维修基金标准的装修、翻修、改造等费用。

（2）资本化资产的折旧及摊销。

（3）应由双方各自承担的相关税费。

（4）任何未经我司书面同意的、与运营管理物业无直接关系的其它各类开支或分摊。

3.经营年：项目开业日起至次年当月当日的前一天为第1个经营年，以后每个经营年按此计算。

4.毛利润=经营收入-经营支出。

（三）管理经营期限

管理经营的期限为9年，自我司向中选人正式交付物业之日起开始计算。合同期满后双方均有意继续合作，且双方均未书面提出修改合同的，则按原合同续签6年；若任何一方提出修改合同的，则不再续签合同。

（四）退出机制

以项目实际毛利润是否达到目标毛利润的比例作为退出条件。第1个经营年不设置退出条件；第2个经营年的实际毛利润≤目标毛利润的70%；第3个经营年及以后的实际毛利润≤目标毛利润的80%；则我司有权无责清退专业运营企业。

（五）委托管理费用计算规则

（1）爬坡期业绩不考核：爬坡期为第1个经营年，委托管理费用为实际毛利润的A%。

（2）培育期业绩考核：培育期为第2个经营年，以毛利润是否达到目标作为考核条件，委托管理费以毛利润为收取口径。第2个经营年的目标毛利润为1060万元/年。

考核方式：

当实际毛利润≤目标毛利润的70%，委托管理费为0；

当目标毛利润的70%＜实际毛利润≤目标毛利润的75%，委托管理费为实际毛利润的3%；

当目标毛利润的75%＜实际毛利润＜目标毛利润，委托管理费为实际毛利润的A%；

当实际毛利润≥目标毛利润，委托管理费为目标毛利润的A%+超额（实际毛利润-目标毛利润）部分的55%。

（3）稳定期业绩考核：稳定期为第3个经营年及以后，以毛利润是否达到目标作为考核条件，委托管理费以毛利润为收取口径。第3个经营年的目标毛利润为1071万元/年，年增幅为1%。

考核方式：

当实际毛利润≤目标毛利润的80%，委托管理费为0；

当目标毛利润的80%＜实际毛利润≤目标毛利润的85%，委托管理费为实际毛利润的3%。

当目标毛利润的85%＜实际毛利润＜目标毛利润，委托管理费为实际毛利润的A%。

当实际毛利润≥目标毛利润，委托管理费为目标毛利润的A%+超额（实际毛利润-目标毛利润）部分的55%。

委托管理费报价A不得高于11%。

（六）经营支出规则

经营支出设上限，在上限范围内实报实销。其中品牌管理费不高于当年营业收入的5%；物业管理费第1个经营年不高于122万元/年，年涨幅不高于2%。

上限设置规则：

第1个经营年，经营支出上限为360元/间/月\*942间\*12个月加不超过100万的开办费用。

第2个经营年，经营支出上限为360元/间/月\*942间\*12个月。

以后每个经营年，经营支出上限涨幅不高于2%（经营支出的涨幅不得高于经营收入的涨幅）。

三、招募条件

按照法治化、市场化原则，公平、公正、公开对全体意向投资者进行公开招募。意向合作单位（以下简称“申请人”）须具备的主要条件如下：

1. 申请人必须为中华人民共和国境内合法注册的独立法人，营业执照处于有效期。并提供连续三个月的依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。
2. 申请人或其关联公司在长沙行政区域范围内，具有500间一年以上（至合作申请文件递交截止时间止）的集中式长租公寓或酒店式公寓正常运营，此处集中式定义为单体项目不低于100间，低于100间的单体项目不计入总数。
3. 申请人具有自主开发的或单独授权使用的租赁住房运营管理系统且实际运用于项目一年以上（至合作申请文件递交截止时间止）。

（4）申请人或控股母公司注册资本金≥2000万元。

（5）申请人近三年（截止至本公告发布前36个月）内在经营活动中没有重大违法记录，未被“信用中国”网站列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单，不存在潜在或未决重大诉讼、仲裁及争议（提供“信用中国”网站和“国家企业信用信息公示系统”信用信息系统查询打印件）。

（6）本次招选不接受联合体参与。

**注：连续三个月指2022年12月-2023年2月**

四、招募流程

（一）报名

1.报名时间。申请人应于2023年4月3日17:00（北京时间）前提交报名材料，遴选文件费400元，报名时以转账形式递交。

2.报名地点及联系人。

代理机构：长沙市招投标有限公司

地 址：长沙市芙蓉区马王堆中路248号二楼

联 系 人：方女士、熊女士

电 话：0731-82804737

3.报名时需提交的材料。

（1）报名意向书（详见附件1）；

（2）申请人的营业执照复印件、法定代表人或负责人以及被授权人的身份证明文件、授权委托书原件（详见附件2）。

对于上述报名材料，申请人应逐项加盖公章和骑缝章。密封提交。附件的模板不接受修改。

（二）资格审查

本次资格审查形式为资格后审。

（三）提交合作申请文件

申请人应于2023年4月4日09时30分（北京时间）前缴纳信誉保证金（保证金金额：贰拾万元整）并将合作申请文件提交至公告载明地点，提交合作申请文件需同时出具保证金缴纳凭证，超过截止日期的合作申请文件将不予接受。

1. 答疑

1.申请人对遴选文件如有疑问，可于2023年4月3日17:00时前以纸质版资料形式向长沙市土地开发建设有限责任公司或代理机构提出；

2.代理机构将答疑问题汇总，于2023年4月3日20:00时前答复所有申请人。

（五）竞争遴选评审

竞争遴选评审在代理公司进行，接受产投集团纪检监察室监督。评审委员会根据《遴选文件》开展遴选评审。评审最高得分100分，超过70分视为合格申请人；

符合要求且得分在70分（含）以上的申请人，按得分高低排序（得分低于70分的不参加排序），得分最高的申请人将作为长沙市土地开发建设有限责任公司拟实施合作的第一顺序对象。

（六）商务谈判和协议签署

长沙市土地开发建设有限责任公司与第一顺序申请人开展合作洽谈并达成合作意向，双方按程序签订正式《合作协议》，在《合作协议》签订前长沙市土地开发建设有限责任公司有权对拟合作单位开展包括但不限于尽调、审计、评估等工作；

第一顺序的申请人未能与长沙市土地开发建设有限责任公司达成合作意向的，长沙市土地开发建设有限责任公司有权选择第二顺序的申请人进行合作，以此类推，确定最终的合作伙伴。

五、保证金的处理

1.如申请人无正当理由主动放弃合作或在报名、遴选过程中存在弄虚作假等行为的，取消合作资格，保证金不予退还；

2.除不予退还情形外，长沙市土地开发建设有限责任公司将在签订《合作协议》后无息返还所有申请人已缴纳的保证金。

六、其他

（一）本次合作单位公开招募严格按照长沙市产业投资集团有限公司相关规定执行。

（二）本公告最终解释权归长沙市土地开发建设有限责任公司。参与招募遴选的申请人一旦提交报名材料，则视为对本公告内容无异议。

（三）纪检监督

长沙市产业投资集团有限公司纪检监察室对此次招募遴选工作进行全过程监督。

监督电话0731-84529359，邮箱csctjw@163.com。

欢迎社会各界参与本次招募！

附件：1.《报名意向书》

2.《授权委托书》

3.《长沙市产业投资集团有限公司下属长沙市土地开发建设有限责任公司公开招募长投新成公寓运营合作单位（第二次）遴选文件》

招募公告附件1：

申请人报名意向书

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 申请人名称 |  | |
| 申请人简介：  （包括基本情况、主营业务及最近三年经审计的总资产和净资产规模） |  | |
| 申请人通讯方式：  （联系人应为有权代表申请人的授权人员） | 联系人： | 联系电话： |
| 电子邮箱： | |
| 地址： | |

我单位郑重承诺，我单位已充分了解并认可本次合作单位招募遴选的全部要求，已充分评估、知悉并自愿承担参与本次合作单位招募遴选的全部成本、风险、负担。

申请人（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

二〇二三年 月 日

招募公告附件2：

授权委托书

委托人：

住所地：

联系方式：

受托人：

身份证号：

联系方式：

委托人就长沙市产业投资集团有限公司下属长沙市土地开发建设有限责任公司公开招募长投新成公寓运营合作单位（第二次）遴选事项，特委托上述受托人作为委托人的代理人，受托人的代理权限为：

1、提交报名材料，参加项目的遴选、谈判，代表委托人签署与本项目相关的任何文件（包括不限于协议、合同等）；

2、接收与本项目的公告、通知等相关材料；

3、处理与本投资项目相关的其他事务。

受托人在上述代理权限范围内签署的一切文件或表达的相关意见，委托人均予以确认，并愿意承担由此产生的一切法律后果。

附受托人身份证复印件（加盖委托人印章）

委托人： （公章）

二〇二三年 月 日

第二章、申请人须知

申请人须知前附表

注：如遴选文件中出现前后不一致情形的，以前附表规定的为准，有变更的，以变更的为准。

| 条款号 | 条款名称 | 编列内容规定 |
| --- | --- | --- |
| 一、说明 | | |
| 第1.1款 | 招募项目 | 长沙市产业投资集团有限公司下属长沙市土地开发建设有限责任公司公开招募长投新成公寓运营合作单位（第二次） |
| 第1.2款 | 招募主体 | 招募主体：长沙市土地开发建设有限责任公司  地 址：湖南省长沙市雨花区劳动东路238号  联 系 人：罗女士  电 话：/ |
| 第1.3款 | 代理机构 | 代理机构：长沙市招投标有限公司  通讯地址：长沙市芙蓉区马王堆中路248号二楼  联 系 人：方女士、熊女士  联系电话：0731-82804737 |
| 第1.4款 | 意向合作单位的邀请方式 | 发布招募公告 |
| 第1.5款 | 意向合作单位的资格条件 | 详见第一章 招募公告 |
| 第1.6款 | 联合体形式 | 本次招募不接受联合体参与。 |
| 二、遴选文件 | | |
| 第2.1款 | 遴选文件的可能实质性变动内容 | 无 |
| 第2.2款 | 提交首次合作申请文件的截止时间 | 2023年4月4日09时30分(北京时间) |
| 三、合作申请文件的编写 | | |
| 第3.1款 | 信誉保证金 | 信誉保证金  金额：贰拾万元整（¥：200000.00元）  缴纳形式：现金转账；  账户名：长沙市招投标有限公司投标保证金专户  开户行：长沙银行开福支行  账 号：8002 9923 9309 021  缴纳时间：2023年4月4日09时30分（北京时间）前。未按时足额缴纳保证金的，提交合作申请书时将被拒绝。 |
| 第3.2款 | 信誉保证金的退还 | 1.如申请人无正当理由主动放弃合作或在报名、遴选过程中存在弄虚作假等行为的，取消合作资格，信誉保证金不予退还；  2.除不予退还情形外，长沙市土地开发建设有限责任公司将在签订《合作协议》后无息返还所有申请人已缴纳的保证金。 |
| 第3.3款 | 合作申请文件有效期 | 90日（日历日） |
| 第3.4款 | 文件份数 | 文件一式五份，不分正副本；  电子U盘一份 |
| 四、合作申请文件的递交 | | |
| 第4.1款 | 封套上应载明的信息 | 长沙市产业投资集团有限公司下属长沙市土地开发建设有限责任公司公开招募长投新成公寓运营合作单位（第二次）申请文件  申请人名称：  于 年 月 日 ： 之前不准启封 |
| 第4.2款 | 合作申请文件的递交地点 | 长沙市芙蓉区马王堆中路248号二楼 |
| 第4.3款 | 遴选开始时间和地点 | 时间：同合作申请文件的递交截止时间  地点：同合作申请文件的递交地点 |
| 五、合作申请文件的遴选评审 | | |
| 第5.1款 | 遴选评审方法 | 综合评分法，是指在最大限度地满足遴选文件实质性要求前提下，按照本遴选文件中规定的各项因素进行综合评审后，以评审总得分最高的申请人作为拟实施合作第一顺序对象的评审方法。 |
| 六、成交结果信息公布 | | |
| 第6.1款 | 指定的媒体 | 长沙市产业投资集团官网  （http：//www.csctjt.com/）、长沙联交所官方网站（www.cscqjy.com.cn） |
| 第6.2款 | 遴选评审委员会的组建 | 评审委员会由5人及以上单数组成，从湖南省综合专家库中抽取3人，其余由产投集团和长沙市土地开发建设有限责任公司相关人员组成。 |
| 第6.3款 | 定选方式 | 符合要求且得分在70分（含）以上的申请人，按得分高低排序（得分低于70分的不参加排序），得分最高的申请人将作为长沙市土地开发建设有限责任公司拟实施合作的第一顺序对象。第一顺位申请人未能与招募主体签订正式合作协议的，招募主体有权选择第二顺序的申请人进行合作，以此类推，确定最终的合作伙伴或重新发布招募公告。 |
| 七、其他规定 | | |
| 第7.1款 | 其他规定 | 无 |
| 第7.2款 | 代理服务费 | 本项目需要缴纳遴选代理服务费共计陆万捌仟元（¥：68000.00），由最终合作对象在签订《合作协议》前，向代理公司支付。 |
| 第7.3款 | 其他要求 | 在规定的公告期限内未征集到1家以上（含1家）潜在申请人，且不变更公告内容的，可以按照公告的约定延长信息公告期限，延长期限应当不少于3天。在规定的公告期限内只征集到1家潜在申请人，经委托方书面同意后可根据遴选文件将评审工作继续进行。 |

**申请人须知正文**

1.总则

1.1 适用范围

1.1.1 本遴选文件适用于本次遴选公告中所叙述的项目。

1.2 定义

1.2.1“招募主体”系指组织本次遴选的长沙市土地开发建设有限责任公司。

1.2.2“遴选文件”：由招募主体按照有关规定，对参与本次遴选的意向合作单位提出的资格条件、遴选评审标准等要求的格式文件。

1.2.3“申请人”系指在已向代理公司递交遴选文件并登记备案的具有独立法人资格的意向合作单位。

1.2.4“合作申请文件”是指意向合作单位为响应遴选文件的条件和要求，按规定格式编制的合作申请文件。

1.2.5“拟合作对象”是指由遴选评审委员会（评审委员会）按照规定的程序和要求，对遴选申请人的合作申请文件进行评比，招募主体最终确定的遴选申请人。

1.3 项目概况

1.3.1 本项目招募主体：长沙市土地开发建设有限责任公司。

1.3.2 本项目名称：见遴选申请须知前附表。

1.3.3 本项目遴选代理机构：见遴选申请须知前附表。

1.4 遴选申请人资格要求

见遴选申请人须知前附表；

1.5 遴选费用

无论遴选活动的结果如何，遴选申请人将承担所有与准备和递交合作申请文件等有关费用。

1.6 语言文字

除专业术语外，所有合作申请文件均使用中文。必要时专业术语应附有中文注释。

1.7 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.8 偏离

见遴选申请人须知前附表。

1.9 参加遴选的单位应仔细阅读遴选文件，一旦参与遴选，均认为响应该遴选文件的有关要求。

2.基本要求

2.1 遴选内容

长投新成公寓运营合作单位。

2.2 相关文件学习

要求各单位应认真学习等相关法律法规及有关政策。

2.3 遴选要求

2.3.1 遴选申请人应承诺按照国家及有关法律法规及政策规范操作，杜绝违法违规事件。

2.3.2 遴选申请人不得存在下列情形之一：

（1）为申请人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；

（2）与招募主体存在利害关系可能影响遴选公正性的法人、其他组织或者个人；

（3）被责令停业的；

（4）财产被接管或冻结的；

3.遴选文件

3.1 遴选文件的构成：见遴选申请人须知前附表，遴选申请人应详细阅读遴选文件的全部内容。如果遴选申请人没有按照遴选文件要求提交全部资料或者合作申请文件没有对遴选文件在各方面的要求都做出实质性响应，合作申请文件将被拒绝。

3.2 遴选文件的澄清

3.2.1 任何要求对遴选文件进行澄清的遴选申请人，请在遴选申请人须知前附表规定的时间前以书面形式（包括信函、电报、传真等可以有形表现所载内容的形式，下同），要求招募主体对遴选文件予以澄清。否则由此引起的后果由遴选申请人自己承担，招募主体不承担任何责任。如规定时间内招募主体未收到任何要求澄清的文件，则视为各遴选申请人对本遴选文件均无异议。

3.2.2 遴选文件的澄清将在遴选申请人须知前附表规定的时间内以书面形式发给所有取得遴选文件的遴选申请人。

3.2.3 遴选申请人在收到澄清后，应在遴选申请人须知前附表规定的时间内以书面形式通知招募主体，确认已收到该澄清。

3.3 遴选文件的修改

3.3.1 在遴选文件要求提交合作申请文件的截止时间前，招募主体可视项目的具体情况延长合作申请文件递交截止时间和遴选会议开始时间。招募主体可对遴选文件用补充文件的方式进行修改。在遴选文件要求提交合作申请文件截止时间3日前，招募主体可对已发出的遴选文件进行必要的澄清或者修改，不足3日的将延长至3日，该澄清或者修改的内容作为遴选文件的组成部分。

3.3.2 对遴选文件的修改，将以信函、电子邮件或书面形式通知已领取遴选文件的每家遴选申请人。

3.3.3 遴选申请人收到修改内容后，应在遴选申请人须知前附表规定的时间内以书面形式通知招募主体，确认已收到该修改。

3.3.4 补充文件将作为遴选文件的组成部分，对所有遴选申请人均有约束力。

4.合作申请文件

4.1 合作申请文件的组成：见遴选申请人须知前附表。

4.2 遴选有效期：见遴选申请人须知前附表。

4.3 合作申请文件的编制要求

全文采用打印机彩色打印或用不褪色墨水书写；页码格式应采用阿拉伯数字格式，设在页脚对中位置，页码应当连续，不得分章或节单独编码，不得出现空白页；

装订方式：采用固定胶装方式装订，装订应牢固、不易拆散和换页，不得采用活页装订。

4.4. 为倡导绿色环保，合作申请文件建议双面打印。

5. 合作申请文件的递交

5.1 合作申请文件的密封和标记

5.1.1 合作申请文件、电子版应分开封装，加贴封条，并在封套的封口处加盖遴选申请人公章。

5.1.2 不符合本章第 5.1.1 项要求的合作申请文件，招募主体不予受理。

5.2 合作申请文件递交

5.2.1 递交合作申请文件的截止时间见遴选申请人须知前附表。

5.2.2 递交合作申请文件的地点见遴选申请人须知前附表。

5.2.3 除遴选申请人须知前附表另有规定外，遴选申请人所递交的合作申请文件不予退还。

5.2.4 逾期送达的或者未送达指定地点的合作申请文件，招募主体不予受理。

5.3 合作申请文件的补充、修改与撤回

5.3.1 遴选申请人在遴选文件要求提交合作申请文件的截止时间前，可以补充、修改或撤回已提交的合作申请文件，并书面通知遴选申请人。补充、修改的内容为合作申请文件的组成部分。

5.3.2 遴选申请人对合作申请文件补充、修改的内容应按上述规定分别进行准备、密封、标注和递送。

5.3.3 合作申请文件递交截止时间后不得修改已递交的合作申请文件。

5.3.4 遴选申请人不得在遴选开始后，遴选有效期满前撤回已递交的合作申请文件。

5.3.5 合作申请文件若电子版与纸质版不一致时以纸质版为准。

6.遴选会议

6.1 招募主体应按遴选申请人前附表规定的时间和地点召开遴选会议。

6.2 合作申请文件有下列情形之一的，招募主体不予受理：

（1）逾期送达或未送达指定地点的；

（2）未按遴选文件要求密封的。

6.3 遴选会议由遴选代理机构负责主持。

7.遴选

7.1 遴选评审委员会

遴选工作由代理机构组建的遴选评审委员会负责，成员人数以及专家的确定方式见遴选申请人须知前附表。

7.2 遴选原则

公开、公平、公正、科学择优。

7.3 合作申请文件有下列情况之一者，其遴选将被否决：

（1）合作申请文件未按照遴选文件的要求加盖遴选申请人公章及未经法定代表人或授权委托人签字的；

（2）相关证明材料不合格的；

（3）合作申请文件有明显不符合遴选文件其他要求和有关法律法规的；

（4）合作申请文件中附有招募主体不能接受的条件的。

7.4 遴选

遴选评审委员会按照第三章“遴选办法”规定的方法、遴选因素、标准和程序对合作申请文件进行遴选。

1. 定选

8.1 定选

遴选评审委员会按照遴选文件规定的遴选方法进行遴选，得分最高的申请人将作为招募主体拟实施合作的第一顺序对象。第一顺位申请人未能与招募主体签订正式合作协议的，招募主体有权选择第二顺序的申请人进行合作，以此类推，确定最终的合作伙伴或重新发布招募公告。

8.2 招募主体对未实施合作的遴选申请人不作出原因的解释，所有合作申请文件不予退还。

9.其他说明

9.1 其它未尽事宜，按国家有关法律、法规执行。

9.2 遴选保证金的退还见遴选申请人须知前附表。

9.3 拟实施合作对象须按照遴选申请人须知前附表的规定向代理机构缴纳本项目代理服务费。

第三章、遴选办法

1. 遴选评审委员会

1.1 遴选评审委员由5人及以上单数组成，从湖南省综合专家库中抽取3人，其余由产投集团和长沙市土地开发建设有限责任公司相关人员组成。

2.遴选程序

（1）遴选准备；

（2）对合作申请文件基础性分析和整理；

（3）资格性、符合性审查；

（4）汇总遴选结果；

（5）推荐拟合作顺序对象；

（6）编写遴选报告；

（7）出具遴选情况书面报告。

3. 遴选内容和方法

澄清、说明或补正的编制要求：无格式要求，但应满足遴选评审委员会提出问题的具体要求。

4. 遴选报告

书面遴选报告包括的其他内容：

合作申请文件报送签收一览表；

遴选情况书面报告；

5. 否决遴选条件

5.1 其他否决遴选条件：

遴选申请人名称或组织机构与遴选申请人报名时不一致的，且未提供其不一致原因合理证明的。

参加遴选会并签到的授权代表人与授权委托书中载明的被授权人（拟派授权代表人）不是同一人的。

未按规定的格式填写，内容不全或申请文件中关键字迹模糊、无法辨认的；

单位负责人为同一人或存在控股、管理关系的不同单位，参加同一项目遴选的；

低于70分视为不合格申请人，不参与排序。

6.遴选评审标准

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **评分标准** | | | **证明方式** | **分值** |
| 应选  报价 |  | 1.爬坡期业绩不考核：爬坡期为第1个经营年，委托管理费用为实际毛利润的A%。  2.培育期业绩考核：培育期为第2个经营年，以毛利润是否达到目标作为考核条件，委托管理费以毛利润为收取口径。第2个经营年的目标毛利润为1060万元/年。  当实际毛利润≤目标毛利润的70%，委托管理费为0；  当目标毛利润的70%＜实际毛利润≤目标毛利润的75%，委托管理费为3%；  当目标毛利润的75%＜实际毛利润＜目标毛利润，委托管理费为实际毛利润的A%；  当实际毛利润≥目标毛利润，委托管理费为目标毛利润的A%+超额（实际毛利润-目标毛利润）部分的55%。  3.稳定期业绩考核：稳定期为第3个经营年及以后，以毛利润是否达到目标作为考核条件，委托管理费以毛利润为收取口径。第3个经营年的目标毛利润为1071万元/年，年增幅1%。  当实际毛利润≤目标毛利润的80%，委托管理费为0；  当目标毛利润的80%＜实际毛利润≤目标毛利润的85%，委托管理费为3%。  当目标毛利润的85%＜实际毛利润＜目标毛利润，委托管理费为实际毛利润的A%。  当实际毛利润≥目标毛利润，委托管理费为目标毛利润的A%+超额（实际毛利润-目标毛利润）部分的55%。  由申请人对委托管理费A进行报价，上限值不得高于11%，每项报价需保持一致，有效报价中最低为比选基准价，其价格分为满分40分，其他比选人的价格分统一按照下列公式计算：报价得分=（比选基准价/比选人报价）\*40。  **注：禁止申请人恶意竞争，低于所有申请人有效报价平均值80%的应选报价视为无效报价，不作为比选基准价，且本项不计分。** |  | 40 |
| 综合实力（30分） | 公司 实力（10分） | 申请人注册资本金≥1亿元的，得5分；如5000万元≤注册资本金＜1亿元的，得3分；如2500万元≤注册资本金＜5000万元的，得1分；如注册资本金＜2500万元的，不得分。 | 提供营业执照复印件并加盖申请人公章 | 5 |
| 申请人或其关联公司运营的集中式公寓品牌传播力：排名第1-5名的，得5分；第6-10名的，得4分；第11-15名的，得3分；第16-20名的，得2分；第21名及以后的，得1分；未提供相关证明材料、未进入榜单的，不计分。  注：关联公司指母子公司或同一股东控制的关联公司，下同。 | 提供克而瑞租售《中国住房租赁企业品牌传播力榜单》最新一期（2023年2月）截图页并加盖申请人公章 | 5 |
|  | 申请人或其关联公司获得政府部门认可的专业化、规模化住房租赁企业的，得2分。 | 提供政府部门相关认定文件或相关证明材料并加盖申请人公章 | 2 |
| 运营 经验（20分） | 申请人或其关联公司在全国范围内实际经营长租公寓房间套数：排名第1-3名，得5分；第4-6名，得4分；第7-9名，得3分；第10-12名，得2分；第13-15名，得1分；第16名及以后不得分。 | 提供克而瑞租售《2022年度租赁企业运营规模排行Q4开业规模榜》截图页并加盖申请人公章 | 5 |
| 申请人在长沙行政区域范围内有大体量集中式公寓项目开业运营经验的，每有一个单体项目≥500间的，得4分；500间＞单体项目≥200间的，得3分；单体项目＜200间的，得2分。本项最多计2个，最高计8分，以单体项目运营数量最多的两个开业运营经验计分。未提供不计分。 | 提供相关证明材料（相关合同、协议复印件等）并加盖申请人公章 | 8 |
| 申请人或其关联公司的运营系统上线时长：申请人进行横向对比，排名第一名的，得5分；第二名的，得3分；第三名的，得1分。第四名及以后不得分。 | 提供国家工业和信息化部ICP备案号及备案报告并加盖申请人公章 | 5 |
| 技术方案（30分） | 实施方案（30分） | 经营方案（包括但不限于筹开计划，营销方案，社群活动方案等）。方案编制科学合理，可行性强的为优秀，得10分；方案编制基本合理，有一定可行性的为良好，得6分；方案编制不够合理，可行性一般的为合格，得2分；不合格或未提供的不得分。 |  | 10 |
| 服务标准（包括但不限于接电标准，接待标准）。服务标准制定科学合理且内容详实的为优秀，得8分；服务标准有针对性且基本合理的为良好，得5分；服务标准针对性不强且不够合理的为合格，得2分；不合格或未提供的不得分。 |  | 8 |
| 人员培养，有运营团队搭建能力，申请人需提供完善的人员培养方案。评审委员会根据方案的完整性、可行性、前瞻性等进行综合评审。人员培养方案完整、可行性强、具有前瞻性且综合评价为优秀的，得6分；人员培养方案基本完整、有一定可行性、有一定前瞻性且综合评价为良好的，得4分；人员培养方案不够完整、可行性一般、不具有前瞻性且综合评价为合格的，得2分；不合格或未提供的不得分。 |  | 6 |
| 安全管理，着眼于项目安全管理的风险预防、应急预案等，提出系统的安全管理方案，评审委员会根据方案的完整性、前瞻性、方便执行性等进行综合评审。安全管理方案完整、具有前瞻性、方便执行且综合评价为优秀的，得6分；安全管理方案基本完整、具有一定前瞻性、具有一定可行性且综合评价为良好的，得4分；安全管理方案不够完整、不具有前瞻性、不方便执行且综合评价为合格的，得2分；不合格或未提供的不得分。 |  | 6 |
| 合计 | | |  | 100 |

7.确定拟实施合作对象

遴选评审委员会根据《遴选文件》开展遴选评审。评审最高得分100分，超过70分视为合格申请人。

符合要求且得分在70分（含）以上的申请人，按得分高低排序（得分低于70分的不参加排序），得分最高的申请人将作为长沙市土地开发建设有限责任公司拟实施合作的第一顺序对象。

第一顺位申请人未能与招募主体签订正式合作协议的，招募主体有权选择第二顺序的申请人进行合作，以此类推，确定最终的合作伙伴或重新发布招募公告。

8.评审过程保密

遴选评审之后，直到授予遴选申请人合同止，凡是属于审查、澄清、评价和比较遴选的有关资料等，均不得向遴选申请人或其他与评审无关的人员透露。在评审期间，遴选申请人企图影响招募主体或遴选代理机构或评审委员会的任何活动，将导致合作申请被拒绝，并由其承担相应的法律责任。

9.关于遴选申请人瑕疵滞后发现的处理规则：

9.1 无论基于何种原因，各项本应作拒绝处理的情形即便未被及时发现而使该遴选申请人进入初审、详细评审或其它后续程序，包括已经签约的情形，一旦在任何时间被发现存在上述情形，则招募主体均有权随时视情形决定是否取消该遴选申请人的此前评议结果，或随时视情形决定是否对该遴选响应予以拒绝，并有权决定采取相应的补救或纠正措施。一旦该遴选申请人被拒绝或被取消该遴选申请人的此前评议结果，其现有的位置将被其他遴选申请人依序替代，相关的一切损失均由该遴选申请人承担。

10.签订合作协议

招募主体与第一顺序合作对象开展商务谈判并签订合作协议。签订合作协议后，未经招募主体事先给予书面同意不得将合作协议全部及任何权利、义务向第三方转让，否则将被视为严重违约，招募主体有权决定按照遴选申请人撤回响应、终止或解除合作协议处理或作出其它处理。

第四章、合作申请文件格式

合作申请文件内容：

一、承诺函

二、法定代表人身份证明

三、授权委托书

四、信誉保证金

五、申请人基本情况

六、申请人财务状况

七、应选报价

八、综合实力

九、技术方案

十、资格证明文件

一、承诺函

长沙市土地开发建设有限责任公司：

根据《长沙市产业投资集团有限公司下属长沙市土地开发建设有限责任公司公开招募长投新成公寓运营合作单位（第二次）招募公告》（以下简称“招募公告”），我单位作为意向合作单位，现郑重承诺如下：

（一）我单位保证用于投资长沙市土地开发建设有限责任公司合作单位的全部资金为自有或合法筹集资金，来源合法合规，不存在任何争议及潜在纠纷，也不存在因资金来源问题可能导致的本公司签署投资协议存在任何争议的情形；

（二）我单位了解长投新成公寓运营合作单位属于风险投资，对因参与本次投资而可能承担的风险有充分认识；

（三）我单位已充分了解并认可本次合作单位招募遴选的全部要求，已充分评估、知悉并自愿承担参与本次合作单位招募遴选的全部成本、风险、负担。

（四）我单位郑重声明，我单位提交的合作申请文件所有内容真实、有效，不存在虚假、造假、隐瞒的行为。如有违反，愿承担一切责任。

（五）我单位承诺：合作申请文件在截止时间后的90天内有效，在此期间被你方接受的合作申请文件对我方一直具有约束力。

申请人（公章）：

法定代表人或负责人（签字）：

日期：二〇二三年 月 日

二、法定代表人身份证明

申请人名称：

注册号：

注册地址：

成立时间：

经营期限：

经营范围：主营： ；兼营：

姓名： 性别： 年龄： 系 （申请人名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证复印件

申请人名称（盖单位章）：

日期：二〇二三年 月 日

三、授权委托书

委托人：

住所地：

联系方式：

受托人：

身份证号：

联系方式：

委托人就长沙市土地开发建设有限责任公司招募遴选合作单位事项，特委托上述受托人作为委托人的代理人，受托人的代理权限为：

1、提交报名材料，参加项目的谈判、磋商，代表委托人签署与本项目相关的任何文件（包括不限于协议、合同等）；

2、接收与本项目的公告、通知等相关材料；

3、处理与本投资项目相关的其他事务。

受托人在上述代理权限范围内签署的一切文件或表达的相关意见，委托人均予以确认，并愿意承担由此产生的一切法律后果。

附受托人身份证复印件（加盖委托人印章）

委托人（公章）：

二〇二三年 月 日

四、信誉保证金

（一）请附申请人基本账户开户许可证复印件（或基本帐户开户银行打印的账户信息，包含户名、账号、基本存款账户编号等信息）以及信誉保证金银行进账单复印件。

（二）根据申请人递交的《保证金退还申请书》上的账户信息，以转账或电汇方式退还至申请人的原缴纳账户。

保证金退还申请书

致长沙市招投标有限公司：

我系参加 长沙市产业投资集团有限公司下属长沙市土地开发建设有限责任公司公开招募长投新成公寓运营合作单位（第二次）公开遴选的申请人，现申请按该项目遴选文件规定，退返信誉保证金人民币贰拾万元（￥200000.00元），保证金请退还到以下原缴纳账户：

户名：

账号：

开户行：

开户行地址： 省 市

如果提供的账户信息有误或因账户信息变更未及时通知，一切后果均由本单位自行负责。

申请人(盖单位章)：

联系人：

移动电话：

固定电话：

日期： 年 月 日

说明：《保证金退还申请书》需单独递交，不得装订在申请文件中；可在办理保证金交割手续时提交，也可在提交首次申请文件截止时间后补交，未交《保证金退还申请书》的申请人，将影响其保证金的正常退还。

五、申请人基本情况

企业情况表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 企业名称 |  | | |
| 2 | 企业总部 |  | | |
| 3 | 办公地址 |  | | |
| 4 | 联系人 |  | 电话 |  |
| 5 | 电子邮箱 |  | 传真 |  |
| 6 | 注册资金 |  | 注册年份 |  |
| 7 | 企业性质 |  | 企业人数 |  |
| 8 | 近三年内单位是否存在失信情况（如有请进行说明） |  | | |
| 9 | 目前是否存在法律纠纷（如有请说明） |  | | |
| 10 | 企业经营范围 |  | | |
| 11 | 公司股东清单（股份比例大于 10%的股东） | | | |
| 股东名称 | | 股份比例（%） | | |
|  | |  | | |
|  | |  | | |

六、申请人财务状况

（一）财务状况表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 年度 | 2021年 | 2020年 | 2019年 |
| 营业收入 |  |  |  |
| 资产总额 |  |  |  |
| 负债总额 |  |  |  |
| 资产负债率 |  |  |  |
| 净资产总额 |  |  |  |
| 净利润 |  |  |  |
| 流动比率 |  |  |  |
| 速动比率 |  |  |  |
| 会计事务所名称 |  |  |  |
| 事务所联系电话 |  |  |  |

说明：申请人应填写最近三年的财务状况，并附最近三年的经审计的财务报告扫描件。

（二）实收资本

以经审计的财务报告或验资报告为准。

七、应选报价

申请人按照评审要求提供相关证明材料。

八、综合实力（格式自拟）

申请人按照评审要求提供相关证明材料。

九、技术方案（格式自拟）

申请人按照评审要求提供相关证明材料。

十、资格证明文件

（1）申请人符合资格条件的承诺函（详见附件1）；

（2）申请人简介（包括但不限于主体资格、股权结构、主营业务、历史沿革、组织架构、资产负债等）；

（3）申请人的营业执照复印件；

（4）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供连续三个月的依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，连续三个月指2022年12月-2023年2月）；

（5）申请人近三年（截止至本公告发布前36个月）内在经营活动中没有重大违法记录，未被“信用中国”网站列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单，不存在潜在或未决重大诉讼、仲裁及争议（提供“信用中国”网站和“国家企业信用信息公示系统”信用信息系统查询打印件）；

（6）保密承诺函（详见附件2）；

（7）申请人或其关联公司在长沙行政区域范围内，具有500间一年以上（至合作申请文件递交截止时间止）的集中式长租公寓或酒店式公寓正常运营，此处集中式定义为单体项目不低于100间，低于100间的单体项目不计入总数（提供相关合同关键页，至少须能体现合同主体、运营数量、类型、运营期限）；

（8）申请人具有自主开发的或单独授权使用的租赁住房运营管理系统且实际运用于项目一年以上（至合作申请文件递交截止时间止，提供能证明自主开发或单独授权且能体现使用期限的相关证明材料）；

（9）申请人或控股母公司注册资本金≥2000万元。

对于上述材料，申请人应逐项加盖公章和骑缝章。附件的模板不接受修改。

附件1：

申请人符合资格条件的承诺函

致：长沙市土地开发建设有限责任公司

我单位拟参与长沙市土地开发建设有限责任公司开展的公开招募长投新成公寓运营合作单位遴选。我单位承诺，我单位符合贵公司发布的招募公告规定的申请人应具备的下述各项资格条件：

（1）我单位为中华人民共和国境内合法注册的独立法人，营业执照处于有效期。我单位有连续三个月的依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。

（2）我单位（或关联公司）在长沙市行政区域范围内，具有500间一年以上（至合作申请文件递交截止时间止）的集中式长租公寓或酒店式公寓正常运营，此处集中式定义为单体项目不低于100间，低于100间的单体项目不计入总数。

（3）我单位具有自主开发的或单独授权使用的租赁住房运营管理系统且实际运用于项目一年以上（至合作申请文件递交截止时间止）。

（4）申请人或控股母公司注册资本金≥2000万元。

（5）我单位近三年（截止至本公告发布前36个月）内在经营活动中没有重大违法记录，未被“信用中国”网站列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单，不存在潜在或未决重大诉讼、仲裁及争议（提供“信用中国”网站和“国家企业信用信息公示系统”信用信息系统查询打印件）。

承诺人： （公章）

二〇二三年 月 日

附件2：

**保密承诺函**

致：长沙市土地开发建设有限责任公司

我单位承诺在参与贵公司正在进行的长投新成公寓运营合作单位公开招募遴选的过程中，严守商业秘密，承担保密义务：

一、保密信息指贵公司向我公司提供的不为公众所知悉的、能为权利人带来经济利益、具有实用性且被贵公司采取保密措施的技术信息和经营信息。

二、我公司承诺妥善保管保密信息，未经贵公司允许，不得向与本项目工作无关的第三方（包括新闻媒体）披露该等信息，亦不会将该等信息用于与本项目无关的其他用途。

三、保密信息不包括如下信息：

1.已经公开披露的信息；

2.在没有违背承诺函的情况下，已经成为公众普遍可以获得的信息；

3.经贵公司同意予以披露的信息。

四、如我公司违反本函规定的保密义务且给贵公司造成实际损失，我公司将承担相应的法律责任。

五、本函自我公司签署之日起生效，保密期限为生效之日起1年。

六、本函适用中华人民共和国法律。

（盖章）

二〇二三年 月 日