

高邮市滨湖移步易景生态长廊神居山康养温泉酒店委托运营服务（四次）招标公告
（招标编号：CRCEE-CTJS-JSCG-2505-01）

项目所在地区：江苏省扬州市

一、招标条件

本高邮市滨湖移步易景生态长廊神居山康养温泉酒店委托运营服务（四次）已由项目审批/核准/备案机关批准，项目资金来源为，招标人为中铁建重投（江苏）生态环境建设有限公司。本项目已具备招标条件，现招标方式为公开招标。

二、项目概况和招标范围

规模：神居山温泉酒店工程概算总投资约7.11亿元，其中工程费用约4.86亿元，该项目运营期17年，使用者付费总额为4.92亿元。位于送桥大道南侧、扬菱路东侧，享有得天独厚的地热温泉资源及神居山旅游资源，本酒店温泉富含溴、锂、碘、锶、偏硅酸、偏硼酸等微量元素，是以氯化钠成分为主的天然弱碱性温泉，为优质珍稀温泉。酒店定位是集“养生、养老、养心”于一体的长三角知名旅游度假目的地。酒店占地面积约298.88亩，总建筑面积约4.7万平方米，其中地上4.33万平方米，地下0.37万平方米。酒店主楼分东西两侧共7层，其中地上6层，地下1层；主楼建筑面积26232.17m²，规划客房270间。酒店共建康复水疗、科技水疗、休闲水疗、中医传统泡浴等特色温泉泡池，占地面积16513.34平方米，可同时容纳约1200人。项目宴会厅建筑面积2558.8平方米，可承接80桌以内的大型宴会、提供自助餐位232个，还建有可供150人同时使用的大会议室和音乐餐厅、运动馆、温泉康养学院等大开间场地。

范围：本招标项目划分为1个标段，本次招标为其中的：

高邮市滨湖移步易景生态长廊神居山康养温泉酒店委托运营服务（四次）

三、投标人资格要求

高邮市滨湖移步易景生态长廊神居山康养温泉酒店委托运营服务（四次）：

1. 满足相关规定，并提供下列材料：

1.1. 资质条件、营业执照及安全生产条件

(1) 具备有酒店管理资质的营业执照；

(2) 具备本项目服务功能温泉经营的管理资质；

(3) 具有人才保障系统；

(4) 具有完整的酒店管理标准及安全保障体系；

(5) 具有除抖音、携程、美团等OTA平台外拥有自有会员体系且数量达到5000人以上。

1.2. 财务要求

2022年、2023年、2024年第三方出具的年度不亏损的财务审计报告。

1.3. 业绩要求

投标截止日前5年，指投标人在2020年1月1日起至投标截止日止完成的2个年营业额达3000万元及以上的酒店运营业绩。[含自营酒店；项目合同、合同相关发票及经营数据]。

1.4. 人员资格要求

(1) 中标人委派的总经理及部门总监需提供至少担任过一个同规模酒店任职资格证明或高级酒店职业经理人证书。

(2) 中标人需根据招标人酒店功能委派专业的温泉管理、温泉康养及温泉研发的人员或团队[提供可查的从业简历]。

(3) 中标人应合理编制酒店岗位编制，经招标人审批后的编制范围内根据酒店接待量增减人员，超过总编制人数所产生薪资福利及所有开支由中标人承担。

1.5. 信誉要求：

信誉良好，未被“信用中国”网站列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单，未被中铁建股份公司、中铁建昆仑集团公司列入供应商黑名单。

2. 拒绝下述供应商参加本次招标活动：

(1) 供应商单位负责人为同一人或者存在直接控股、关联关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府招标活动。

(2) 供应商被“信用中国”网站、“中国政府采购网”列入失信被执行人、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。

3. 如投标单位为联合体，对于以上资格要求，联合体中至少有一方满足即可。联合体各方应当签订共同投标协议，明确约定各方拟承担的工作和责任，并对其共同投标行为和联合体各方的投标行为承担连带责任。

本项目 允许联合体投标。

四、招标文件的获取

获取时间：2025-07-30 09:00到2025-08-06 17:30

获取方式：供应商请于2025年8月6日17时30分前如实填写法定代表人身份证明、法定代表人授权委托书原件（格式自拟，需包含邮箱、联系电话、授权内容）、法人身份证复印件、被授权人身份证复印件、营业执照副本复印件，上述资料填写打印后加盖公章，拍照或扫描发送至邮箱并务必与招标人员电话联系确认（邮箱：849307598@qq.com，邮件标题备注公司全称+项目简称，联系人：杨老师，电话：18723796080），经招标人确认无误后发相关材料至供应商邮箱。 供应商请在开标当天把所有报名材料交给招标人。如供应商未按上述要求去做，将自行承担所产生的风险。

五、投标文件的递交

递交截止时间：2025-08-20 09:30

递交方式：现场递交纸质投标文件

六、开标时间及地点

开标时间：2025-08-20 09:30

开标地点：高邮市送桥镇扬菱路18号神居山康养温泉酒店B-5号楼会议室

七、其他

一、项目基本情况

1. 项目编号：CRCEE-CTJS-JSCG-2505-01号

2. 项目名称：高邮市滨湖移步易景生态长廊神居山康养温泉酒店委托运营服务

3. 招标方式：公开招标

4. 项目概况：神居山温泉酒店工程概算总投资约7.11亿元，其中工程费用约4.86亿元，该项目运营期17年，使用者付费总额为4.92亿元。位于送桥大道南侧、扬菱路东侧，享有得天独厚的地热温泉资源及神居山旅游资源，本酒店温泉富含溴、锂、碘、锶、偏硅酸、偏硼酸等微量元素，是以氯化钠成分为主的天然弱碱性温泉，为优质珍稀温泉。酒店定位是集“养生、养老、养心”于一体的长三角知名旅游度假目的地。酒店占地面积约298.88亩，总建筑面积约4.7万平方米，其中地上4.33万平方米，地下0.37万平方米。酒店主楼分东西两侧共7层，其中地上6层，地下1层；主楼建筑面积26232.17m²，规划客房270间。酒店共建康复水疗、科技水疗、休闲水疗、中医传统泡浴等特色温泉泡池，占地面积16513.34平方米，可同时容纳约1200人。项目宴会厅建筑面积2558.8平方米，可承接80桌以内的大型宴会、提供自助餐位232个，还建有可供150人同时使用的大会议室和音乐餐厅、运动馆、温泉康养学院等大开间场地。

5. 本项目设定最高限价（含税）：

基本管理服务费率 不高于使用者付费的4%

奖励管理费率 分段计提，最高不高于5%

年均预算使用者付费（万元） 不低于3500

年均毛利率 不低于15%

6. 合同履行期限：本次委托运营服务招标服务期限为5年，委托工作内容为酒店运营管理服务和酒店劳务服务。招标人委托中标人对酒店进行全面管理，使招标人在合同期5年内平均年使用者付费不低于3500万元、平均年毛利率不低于15%、并确保经营成本合理可控。

7. 服务期要求：

7.1 酒店年度使用者付费采取预算制，在每一运营年前由中标人根据酒店功能项目及市场调研情况编制年度经营预算提报政府及招标单位审批通过作为次年的经营指标，确保项目实现周转运营、实现盈利。

7.2 《高邮市滨湖移步易景生态长廊PPP项目合同》及补充协议中对招标人的项目运营各项条款及项目考核对中标人具有同等法律效力。

7.3 中标人对酒店运营安全及社会舆情负责；运营期内确保酒店安全运营，包括但不限于：酒店财产安全、酒店设施设备安全、酒店顾客及员工人身安全、酒店信誉及口碑的美誉度。

8. 本项目接受联合体投标（联合体数量不得超过3位）。

9. 不集中考察或召开答疑会。

二、申请人的资格要求

1. 满足相关规定，并提供下列材料：

1.1. 资质条件、营业执照及安全生产条件

- (1) 具备有酒店管理资质的营业执照；
- (2) 具备本项目服务功能温泉经营的管理资质；
- (3) 具有人才保障系统；
- (4) 具有完整的酒店管理标准及安全保障体系；
- (5) 具有除抖音、携程、美团等OTA平台外拥有自有会员体系且数量达到5000人以上。

1.2. 财务要求

2022年、2023年、2024年第三方出具的年度不亏损的财务审计报告。

1.3. 业绩要求

投标截止日前5年，指投标人在2020年1月1日起至投标截止日止完成的2个年营业额达3000万元及以上的酒店运营业绩。[含自营酒店；项目合同、合同相关发票及经营数据]。

1.4. 人员资格要求

(1) 中标人委派的总经理及部门总监需提供至少担任过一个同规模酒店任职资格证明或高级酒店职业经理人证书。

(2) 中标人需根据招标人酒店功能委派专业的温泉管理、温泉康养及温泉研发的人员或团队[提供可查的从业简历]。

(3) 中标人应合理编制酒店岗位编制，经招标人审批后的编制范围内根据酒店接待量增减人员，超过总编制人数所产生薪资福利及所有开支由中标人承担。

1.5. 信誉要求：

信誉良好，未被“信用中国”网站列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单，未被中铁建股份公司、中铁建昆仑集团公司列入供应商黑名单。

2. 拒绝下述供应商参加本次招标活动：

(1) 供应商单位负责人为同一人或者存在直接控股、关联关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府招标活动。

(2) 供应商被“信用中国”网站、“中国政府采购网”列入失信被执行人、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。

3. 如投标单位为联合体，对于以上资格要求，联合体中至少有一方满足即可。联合体各方应当签订共同投标协议，明确约定各方拟承担的工作和责任，并对其共同投标行为和联合体各方的投标行为承担连带责任。

三、获取招标文件

1. 时间：2025年7月30日至2025年8月6日，每日9:00至 17:30（北京时间，法定节假日除外）

2. 地点：高邮市送桥镇扬菱路18号神居山康养温泉酒店B-5号楼计划合同部

3. 方式：供应商请于2025年8月6日17时30分前如实填写法定代表人身份证明、法定代表人授权委托书原件（格式自拟，需包含邮箱、联系电话、授权内容）、法人身份证复印件、被授权人身份证复印件、营业执照副本复印件，上述资料填写打印后加盖公章，拍照或扫描发送至邮箱并务必与招标人员电话联系确认（邮箱：849307598@qq.com，邮件标题备注公司全称+项目简称，联系人：杨老师，电话：18723796080），经招标人确认无误后发相关材料至供应商邮箱。

供应商请在开标当天把所有报名材料交给招标人。如供应商未按上述要求去做，将自行承担所产生的风险。

四、响应文件提交

1. 截止时间：2025年8月20日9点30分（北京时间）
2. 地点：高邮市送桥镇扬菱路18号神居山康养温泉酒店B-5号楼会议室

五、开启

1. 时间：2025年8月20日9点30分（北京时间）
2. 地点：高邮市送桥镇扬菱路18号神居山康养温泉酒店B-5号楼会议室

六、公告期限

自本公告发布之日起5个工作日。

七、其他补充事宜

1. 本招标文件中斜体下划线部分为实质性响应条件，为必须遵守的条件，如不满足将作无效响应文件处理。

2. 投标保证金交款形式及要求：投标人以投标保函形式或以转账支票或电汇形式在招标公告规定的投标文件递交截止时间之前到账或递交，否则，投标保证金无效。投标人自行考虑汇入时间等风险，如同城汇入、异地汇入、跨行汇入的时间要求。开标时，以投标保证金缴纳情况表显示的信息为准。

投标保证金的金额：10万元整（人民币）

投标保证金账户及账号：

户 名：中铁建重投（江苏）生态环境建设有限公司

开 户 行：中国建设银行股份有限公司高邮湖西支行

账 号：32050174900000002065

投标人必须在付款凭证备注栏中注明是“高邮市滨湖移步易景生态长廊神居山康养温泉酒店委托运营服务项目投标保证金”。项目名称可自行简写。投标保证金有效期与投标有效期一致。

投标保证金的退还：招标结果公示期满后，向除中标人以外的其他投标人退还投标保证金，投标保证金不计息。中标人的投标保证金在合同签订后一次性无息退还。

3. 集中考察或召开答疑会：供应商须自行查勘现场，合理报价，所有风险供应商自行承担。

4. 本次响应文件制作份数要求：一式五份（一份正本，四份副本），每份响应文件须清楚地标明“正本”或“副本”字样。电子版响应文件1份（U盘形式，PDF格式（盖章版），单独密封、随纸质响应文件一并提交）。当电子版文件和纸质正本文件不一致时，以纸质正本文件为准。电子版文件用于辅助评标和存档，供应商需承担前述不一致造成的不利后果。

5. 有关本次招标的事项若存在变动或修改，敬请及时关注“江苏省招标投标公共服务平台”发布的信息或更正公告，无论供应商下载查看与否，均视为已知晓所有关于本项目的实质性要求内容。

八、监督部门

本招标项目的监督部门为中铁建重投（江苏）生态环境建设有限公司监督部门。

九、联系方式

招 标 人： 中铁建重投（江苏）生态环境建设有限公司
地 址： 高邮市送桥镇扬菱路18号神居山康养温泉酒店
联 系 人： 杨先生
电 话： 18723796080
电 子 邮 件： 849307598@qq.com

招 标 代 理 机 构： /
地 址： /
联 系 人： /
电 话： /
电 子 邮 件： /

招标人或其招标代理机构主要负责人（项目负责人）：杨泽（签名）
招标人或其招标代理机构：_____（盖章）