

呼和浩特文化客厅购物中心委托运营服务项目招商公告

招标项目编号（CJZX-2026157）

项目所在地：内蒙古自治区,呼和浩特市,赛罕区

一、招标条件

本呼和浩特文化客厅购物中心委托运营服务项目已由项目审批/核准/备案机关批准，项目资金来源其他资金:/，招标人为内蒙古青山文化旅游投资有限责任公司。本项目已具备招标条件，招标方式为其他。

二、项目概况和范围

- （一）项目名称：呼和浩特文化客厅购物中心委托运营服务项目
- （二）项目地址：内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区丝绸之路大道以东、保全路以北文化客厅项目地块
- （三）项目概况：项目规划用地面积约141039平方米，土地性质为商业用地，规划建筑面积约295210平方米，项目整体处于在建状态，主体已完成封顶，内部处于毛坯状态。本次招标的合作运营范围，包括以下区域：在建状态的商业购物中心，购物中心（1#楼、2#楼）总商业建筑面积约【126328】平方米（地上商业建面约【90106】平方米，地下商业建面约【36222】平方米）；停车场及配套区域米；内外广场及配套区域等，具体面积以最终的实测及产证面积为准。
- （四）招商范围：本项目全流程委托运营服务，包含前期规划咨询、设计咨询、招商租赁、日常营运、物业管理、品牌授权运营全链条服务。具体详见招商文件用户需求书。
- （五）拟招合作企业：1家，合作方式为净收益分成模式。

运营期收益分成模式（全口径含税营收考核）

净物业收入按年度分档分配（会计年度1月1日—12月31日）：

- 1.年度含税全口径营业收入 < 4000 万元：全部净物业收入归招商人，成交人无分成；
- 2.4000 万元≤年度含税全口径营业收入≤6800 万元：招商人不低于75%；
- 3.年度含税全口径营业收入 > 6800 万元：招商人不低于70%；

补充规则：

- 当年运营不足6个月，统一按招商人70%、成交人30%分配；运营6-12个月按分档比例，营收考核值按时间折算；
- 开业起36个月内，成交人分成上限1500万元，超额部分全部归属招商人；

（六）服务周期

- 1.整体合作期限：合同生效之日起至项目实际开业日后满15年；合作期限届满前18个月，双方商议续约事宜，在同等条件下，成交人享有优先续约的权利，续约年限为5年。
- 2.阶段划分

- (1) 建设期：合同生效至商户进场装修前，完成定位、设计咨询，启动前期招商；
- (2) 项目筹备期：项目商管公司成立至项目正式开业，筹备期最长不超过12个月；
- (3) 运营期：项目实际开业起15年，负责招商、对外租赁、营运和物业管理。

(七) 最高投标限价：

- 1. 前期费用不高于1660万元
- 2. 开业起36个月内，成交人分成上限不高于1500万元，超额部分全部归属招商人

(八) 招商底价：

运营期收益分成模式（全口径含税营收考核）

净物业收入按年度分档分配（会计年度1月1日—12月31日）：

- 1.年度含税全口径营业收入 < 4000 万元：全部净物业收入归招商人；
- 2.4000万元≤年度含税全口径营业收入≤6800万元：招商人不低于75%分成
- 3.年度含税全口径营业收入 > 6800万元：招商人不低于70%分成

范围：本招标项目划分为1个标段，本次招标为其中的：

呼和浩特文化客厅购物中心委托运营服务项目

三、投标人资格要求：

【1】呼和浩特文化客厅购物中心委托运营服务项目的投标人资格能力要求：

（一）响应人必须在中华人民共和国境内注册，具有独立承担民事责任的能力，能提供合格服务的企业法人（提供合格有效的营业执照或法人证书）。

（二）信誉要求：近三年内（2023年1月1日至今）响应人未被“国家企业信用信息公示系统”列入“经营异常名录信息”及“严重违法失信名单（黑名单）”信息中；响应人通过“中国裁判文书网”进行行贿犯罪记录查询，没有被依法认定的行贿犯罪记录；响应人未被“信用中国”网站列为“失信被执行人”“重大税收违法失信主体”。（需响应人提供查询截图）

（三）与招商人存在利害关系可能影响投标公正性的法人、其他组织或者个人，不得参加投标。单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段或未划分标段的同一招标项目投标，否则，相关投标均无效。（提供承诺书）

（四）业绩要求：响应人（含其所属集团公司及集团公司旗下控股子公司）承担过50000平方米以上商业综合体（不含酒店、写字楼、公寓、专业市场、批发市场、演艺游乐场）运营管理服务业绩不少于1个。（需提供产权证明或合作协议或运营协议）

（五）本项目不接受联合体响应。

注：响应人的资格由评审委员会审查。响应人应在响应文件中按招商文件的规定和要求附上所有符合响应人资格要求的证明文件。

四、招标文件获取

获取时间：从2026-07-30 09:00:00到2026-08-05 17:00:00。

(二) 获取方式：凡有意参与本项目的潜在响应人，请登录中招联合招标采购平台 (<http://www.365trade.com.cn>) 上传下列资料加盖公章的扫描件获取文件（已在该平台注册过的响应人请直接登录平台上传资料，未在该平台注册的响应人请先注册，平台注册为一次性免费注册，注册成功后，可以及时参与平台上所有发布的招标项目）。

(1) 法定代表人（单位负责人）身份证明及其身份证复印件或法定代表人（单位负责人）授权委托书（附法定代表人（单位负责人）的身份证和被授权人的身份证复印件；

(2) 有效的营业执照或事业单位法人证书或有效的执业许可证或自然人身份证明或其他证明文件；

注：企业信息如有变更须具有发证机构出具的有效企业信息变更说明。响应人应对所提供资料的真实性、有效性负责，并确保所提供的资料均在有效期内。

(三) 采购文件售价500元/份，平台使用费200元。

(四) 潜在响应人须通过平台填写“购标申请”，并上传公告要求提供的资料，资料全部粘贴到一个word上并转成PDF格式上传，经项目负责人审核报名通过的响应人，请务必在标书售卖截止时间前登录中招联合招标采购平台 (<http://www.365trade.com.cn>)，进入“我的购物车”界面，选择招标项目进行采购文件购买操作，否则将无法获取电子版采购文件。

(五) 采购文件费用发票由招标代理机构出具，平台服务费发票由平台公司出具，响应人需要发票的，可通过“发票管理”下载平台服务费电子发票。

(六) 响应人完成费用支付后响应人即报名成功，获得下载采购文件的权限。未在报名截止前支付采购文件费用的响应人无法获得下载采购文件权限，且不具备参与本项目投标的资格。

(七) 响应人针对响应人注册、报名、CA证书办理、网上应答操作等相关业务的咨询，请直接拨打中招联合招标采购平台咨询电话为：400 903 3175；平台将确保下载者的购买信息在开标前对平台公司有关工作人员保密；如下载者主动与平台公司工作人员联系咨询事宜，则视为下载者主动放弃信息保密的权利，平台公司将不承担任何责任。

(八) 响应人必须在制作电子响应文件之前完成CA证书的办理，并使用CA证书进行加密后才能投标；否则将无法正常投标。CA证书具体办理流程参见中招联合招标采购平台账户中“北京CA申请”“CA申请帮助”“CA办理指南”查看，也可拨打中招联合招标采购平台统一服务热线400 903 3175进行咨询。

注：企业信息如有变更须具有发证机构出具的有效企业信息变更说明。响应人应对所提供的真实性、有效性负责，并确保所提供的资料均在有效期内，采购人及采购代理机构不保证已购买采购文件的潜在响应人均通过资格审查。

五、投标文件递交

递交截止时间：**2026-08-19 09:30:00**。

(二) 加密电子响应文件为“中招联合招标采购平台 (<http://www.365trade.com.cn/>)”网站提供的中招联合电子招投标平台响应文件制作工具制作生成的加密版响应文件。加密的电子响应文件 (*.zfile格式) 须在投标截止时间前通过“中招联合招标采购平台 (<http://www.365trade.com.cn/>)”上传递交；

(三) 逾期上传的或者未上传的响应文件，采购人不予受理。

(四) 响应文件的制作：

1.响应人通过“环境检测”下载并安装检测工具；

2.安装完成后启动检测工具，逐一安装检测工具中的插件；

- 3.打开从中招联合招标采购平台上下载的后缀名为.zzlh的电子响应文件，按提示进行电子响应文件的制作；
- 4.使用CA对制作好的电子响应文件进行加密并导出加密电子响应文件。

六、开标时间及地点

开标时间：2026-08-19 09:30:00。

(二) 本项目采用“远程不见面”开标方式，远程开标大厅网址为www.365trade.com.cn，响应人无需到现场参加开标会议，无需到达现场提交原件资料。响应人应当在响应截止时间前，登录远程开标大厅，在线准时参加开标活动并使用CA证书进行响应文件解密等。

(三) 不见面服务的具体事宜请中招联合招标采购平台统一服务热线400 903 3175进行咨询。

七、其他

公告发布媒介：本次招商公告在内蒙古招标投标公共服务平台上发布（<http://www.nmgztb.com.cn>），同时推送至中国招标投标公共服务平台（<http://www.cebpubservice.cn>），内蒙古产权交易中心（<http://nmgcqjy.ejy365.com>）其他媒体转载无效。；

八、监督部门

本项目监督部门为内蒙古青山文化旅游投资有限责任公司。

九、联系人

招标人：内蒙古青山文化旅游投资有限责任公司

地址：内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区金桥开发区滨河北路传媒大厦20层

联系人：关先生

联系电话：0471-6592073

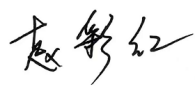
招标代理机构：内蒙古城市建设工程咨询有限公司

地址：内蒙古自治区呼和浩特市如意工业园区机场快速路地铁控制中心

联系人：赵彩红 许昕 杨阳

联系电话：0471-2902087

邮箱：13848156456@163.com

招标人或其代理机构主要负责人（项目负责人）：  （签名）

招标人或其代理机构： _____ （盖章）