

# 泉州演艺剧场综合体及商业配套街区项目 补充通知（一）

各投标人：

我司组织的泉州演艺剧场综合体及商业配套街区项目（招标编号：泉建招字（2024）114号），现就投标人关于招标文件的疑问答复以及有关事项补充通知如下：

## 一、投标人疑问的答复

**问题 1：**招标文件第六章投标文件格式第二节商务文件中的六、引入国际五星级酒店品牌承诺函的“注：若投标人非独立投标人，还应加盖联合体牵头人单位公章、法定代表人或委托代理人公章。若未提供该承诺函，则其投标将被否决”。请问：上述约定提到的“法定代表人或委托代理人公章”中的“公章”措辞是否有误？若是，建议改为“法定代表人或委托代理人签字或盖章”。

**回复：**对应表述修改为“注：若投标人非独立投标人，还应加盖联合体牵头人单位公章、法定代表人或委托代理人签字或盖章。若未提供该承诺函，则其投标将被否决”。

**问题 2：**《一体化项目合同》1.1.3 丙方的声明与保证（1）丙方是依法正式成立的合法机构，具有签署和履行本合同条款和条件的法人资格、权利和能力。（2）签署本合同之前，丙方已为自身的利益进行了必要的调查及检查，包括但不限于对项目及场地进行细致而全面的检查、评估，已充分知悉、了解和预见项目的现状和存在或可能存在的所有风险。（3）本合同一经签订，即对丙方具有完全的法律约束力，签订和履行本合同的条款、条件、义务不会导致丙方违反适用法律、行政决定、生效判决和仲裁裁决的强制性规定，违反其与



第三方合同的条款、条件和承诺，也不会引致任何利益冲突。该条款未明确甲方在解除合同前的通知义务和丙方的申诉权利。未规定因甲方原因导致合同无法履行的救济措施。建议增加条款“（4）在甲方行使解除权前，应提前 30 天书面通知丙方，并给予丙方合理的申诉和整改期限。若丙方在申诉和整改期限内未能解决问题，甲方方可解除合同。（5）若因甲方原因导致合同无法履行或履行困难，丙方有权要求甲方承担违约责任，并赔偿因此造成的损失。”

**回复：**按招标文件规定执行。本项目已在《一体化项目合同》第 11.2.1 条款中明确违约整改期限，且在《一体化项目合同》第 12.3.1 条款中明确甲方应承担的违约责任。

**问题 3：**《一体化项目合同》9.1.2（8）因政府政策变化、决策等客观原因导致合同无法继续履行的。建议改为：（8）因政府政策发生重大变化原因导致合同无法继续履行的。

**回复：**《一体化项目合同》第 9.1.2（8）条款修改为“因政府政策发生重大变化原因导致合同无法继续履行的”。

**问题 4：**《一体化项目合同》3.2（2）运营期：演艺中心建设完成后交由演艺中心运营方负责运营（不含公共区域的物业管理），运营合作公司负责商业街区的运营管理（含本项目公共区域的物业管理，不含演艺中心和酒店范围内的物业管理），运营期限为 20 年，自本合同签订之日起算至 20 年届满之日止；丁方（或其指定单位）负责酒店的运营管理，运营期限为 20 年，自酒店主体工程竣工验收合格之日的次日起算至 20 年届满之日止，酒店的主体工程建设期延长/缩短，运营期保持不变。建议修改为：“运营期：共同组建的运营合作公司负责商业街区的运营管理（含演艺中心和酒店公共区域的物



管理），运营期限为 20 年，自商业街区竣工验收合格并交付之日起算至 20 年届满之日止；中标投资公司负责酒店的运营管理，运营期限为 20 年，自酒店主体工程竣工验收合格并交付之日后给予装修期一年，办证期半年、试营业期半年后起算至 20 年届满之日止，酒店的主体工程建设期延长/缩短，运营期保持不变”。

**回复：**酒店装修期为 1 年，自酒店主体工程竣工验收合格之日的次日起算至 1 年届满之日止，装修期内丁方无需向甲方支付资产使用费，装修期为固定期限不因任何原因予以延长；酒店运营期限为 20 年，自酒店装修期满之日的次日（即运营期起始日）起算至 20 年届满之日止，运营期起始日开始需按约定支付酒店资产使用费；酒店的主体工程建设期延长/缩短，酒店装修期及运营期保持不变。运营合作公司的运营期限按招标文件规定执行。

**问题 5：**《一体化项目合同》6.1.2 两个酒店的内部装修（不含主体工程的建设投资）及酒店运营所需设施设备（具体以《旅游饭店星级的划分与评定》（GB/T 14308-2023）中所列参与评分的设施设备明细为准）由丁方负责投资（包括除应由甲方承担的酒店主体工程建设投资外的其他一切投资）。建议改为：两个酒店的内部装修★不含主体工程的建设投资）及酒店运营所需设施设备（具体以《旅游饭店星级的划分与评定》（GB/T 14308-2023）中所列参与评分的设施设备明细为准）由丁方负责投资。

**回复：**按招标文件执行。甲方仅承担酒店主体工程建设投资，其余酒店达到合同约定建设运营标准所需具备的各项投资均由丁方承担。

**问题 6：**《酒店投资运营协议》第六条酒店的移交 1. 因本项目

为投融资合作、施工总承包及招商运营一体化合作，由项目中标施工总承包单位将验收后的酒店主体移交给乙方，中标施工总承包单位和乙方移交时需签署《酒店主体交接确认书》。建议修改：中标施工总承包单位与甲方和乙方移交时三方共同签署《酒店主体交接确认书》。

**回复：**对应条款修改为“因本项目为投融资合作、施工总承包及招商运营一体化合作，由项目中标施工总承包单位将验收后的酒店主体移交给甲方及乙方，中标施工总承包单位与甲方和乙方移交时三方共同签署《酒店主体交接确认书》”。

**问题 7：**《招商运营管理协议》第五条其他费用第 2 条的第二段“如第二个运营年度结束时，商业街区的招商入驻率未能达到 70%（招商入住率=实际完成招商入驻商业空间建筑面积/可招商商业空间建筑面积，下同）的，则乙方应在第二个运营年度结束后 30 日内向甲方退回已收取的招商服务费，应退回招商服务费的比例=1-实际招商入住率/70%。甲方有权从乙方提交的运营履约保证金中直接扣减上述招商服务费，如运营履约保证金不足以扣减上述招商服务费的，则甲方有权继续向乙方追偿。”建议改为：“如正式开业起第二个运营年度结束时，商业街区的招商入驻率未能达到 70%（招商入住率=实际完成招商入驻商业空间建筑面积/可招商商业空间建筑面积，下同）的，则乙方应在第二个运营年度结束后 30 日内向甲方退回已收取的招商服务费，应退回招商服务费的比例=1-实际招商入住率/70%。甲方有权从乙方提交的运营履约保证金中直接扣减上述招商服务费，如运营履约保证金不足以扣减上述招商服务费的，则甲方有权继续向乙方追偿。”

**回复：**对应条款修改为“如至第二个运营年度结束时点，商业街区的招商入驻率未能达到 70%（实际招商入驻率=实际完成招商签约并缴纳保证金的业态所占商业空间建筑面积/经甲方确认可招商商业空间建筑面积，下同）的，则乙方应在 30 日内向甲方退回已收取的招商服务费，应退回招商服务费的 $比例=1-实际招商入驻率/70%$ 。甲方有权从乙方提交的运营履约保证金中直接扣减上述招商服务费，如运营履约保证金不足以扣减上述招商服务费的，则甲方有权继续向乙方追偿”。

**问题 8：**《招商运营管理协议》第五条其他费用 3. 能源费用：本协议签订之日起，乙方应当承担并支付商业街区的水、电、燃气等能源费用，以上费用在本协议中统称为能源费用。”建议改为：3. 能源费用：商业街区移交乙方之日起，乙方应当承担并支付商业街区的水、电、燃气等能源费用，以上费用在本协议中统称为能源费用。

**回复：**对应条款修改为“自商业街区移交乙方之日起，乙方应当承担并支付商业街区的水、电、燃气等能源费用，以上费用在本协议中统称为能源费用”。

**问题 9：**《一体化项目合同》P14：4.2.3 在酒店正式开业且未存在本合同及附属合同约定的违约行为的前提下，甲方偿还投资合作公司 1 亿的支持资金本金及支付对应利息。建议修改为：在酒店装修期间，甲方根据投资合作公司装修投资进度，按同比例偿还投资合作公司 1 亿元的支持资金本金及应付利息。返还周期每三月返还一次。

**回复：**在酒店装修期间，在酒店星级等级、酒店品牌、酒店装修方案和标准定位、投资总额、进度计划报送甲方确认同意后，甲方将按酒店品牌引入情况及酒店装修投资比例分季度支付投资合作公司



剩余的支持资金本金及应付收益。如中标人在投标时承诺引入国际五星酒店品牌，在完成国际五星酒店品牌引入前，其中 4000 万元的支持资金本金及其应付收益按酒店装修投资比例分季度支付，6000 万元的支持资金本金及其应付收益，待完成国际五星酒店品牌引入后再根据酒店装修投资比例分季度支付。

**问题 10：**一体化项目合同 P12：在合作期满后，中标合作单位或投资合作公司或运营合作公司在完成各项费用结算后退出合作，并将项目经营权或运营管理权及完好的项目全部设施设备无偿移交给甲方或其指定单位。建议改为：投资合作公司在完成全部支持资金返还及各项费用结算后即清算退出合作；运营单位在合作期满完成各项费用结算后退出合作，并将项目经营权或运营管理权及完好的项目全部设施设备无偿移交给甲方或其指定单位。注：相关文件请进行调整。本项目投资合作公司实质为三亿元支持资金的合作通道，在履行完各方资金清退后投资合作公司直接注销退出。避免产生其他费用。

**回复：**招标文件随附的《投资合作协议》和《运营合作协议》第 3.12 条款已有明确约定。

**问题 11：**招标文件所列的五星酒店未包含希尔顿品牌。建★将“希尔顿(Hilton)”品牌纳入符合投标要求，希尔顿希望参与投标，不要拒绝在门外。



**回复：**招标文件中随附的国际五星级酒店品牌清单中“华尔道夫(Waldorf)”和“康莱德(Conrad)”即为希尔顿旗下品牌，履约过程中经招标人同意可以引入与“华尔道夫(Waldorf)”和“康莱德(Conrad)”同等标准的其他希尔顿旗下品牌。

**问题 12：**本项目招标文件第一章招标公告，3. 投标人资格要求，

3.3 其他要求中：“主体工程施工任务仅能由联合体其中一个联合体成员负责”。根据泉建筑〔2023〕31号泉州市住房和城乡建设局转发落实省住建厅推动建筑业高质量发展十条措施有关工作的通知第三条明确规定，我市依法必须招标的房屋建筑和市政基础设施工程施工项目，招标人原则上不得排斥联合体投标，与我市龙头（准龙头）企业组成联合体投标的投标人信用分和业绩以各成员的最高信用分和业绩计取，允许中标后按联合体协议分别与建设单位签订工程承包合同三方协议；招标公告第三条，3. 投标人资格要求中写明只能有一个联合体单位承担施工任务，建议增加施工单位联合体，施工单位可以2家联合施工。

**回复：**按招标文件规定执行。本项目仅要求投标人具备建设行政主管部门核发有效的建筑工程施工总承包一级及以上资质和《施工企业安全生产许可证》，不存在以不合理条件限制、排斥潜在投标人或者投标人情形。

**问题 13：**因本项目招标范围广，涵盖投融资合作、施工总承包及招商运营一体化，建议延长投标时间，延标时长为2周。

**回复：**按招标文件规定执行。

**问题 14：**“投标人若为联合体投标，联合各方对本项目承担连带责任。（1）若中标出资公司...（2）若中标酒店投资公司未能按合同约定...（3）出现上述违约情形时...”建议修改为“投标人若为联合体投标，联合各方按照联合体协议约定承担各自职责范围内的责任”。

**回复：**按招标文件规定执行。根据《中华人民共和国招标投标法》规定，联合体中标的，联合体各方应当共同与招标人签订合同，就中



标项目向招标人承担连带责任。

**问题 15:** 投资合作公司中，中标人提供资金的利率为 0.5%，建议参照市场实际情况，修改为利率 4%。

**回复:** 按招标文件规定执行。

**问题 16:** 建议在一体化合同中约定招标人协调主体信用评级 AA+ 及以上地方国有企业为偿还投资合作公司的支持资金本金及支付对应利息提供支付担保。

**回复:** 按招标文件规定执行。

**问题 17:** “企业信用评价（10 分）”建议修改为“企业信用评价（8 分）”。

**回复:** 按招标文件规定执行。

**问题 18:** 投资合作公司中，招标人持股 1%，中标人持股 99%，建议参照运营公司股权结构，修改为招标人持股 20%，中标人持股 80%。

**回复:** 按招标文件规定执行。

**问题 19:** 中标人须在投资合作公司成立后 10 个日历日内向投资合作公司注资（或提供资金支持）2.97 亿元的资金，建议修改为“中标人须在投资合作公司成立后 30 个日历日内向投资合作公司注资（或提供资金支持）2.97 亿元的资金”。

**回复:** 按招标文件规定执行。

**问题 20:** “招标人在投资合作公司提供的 3 亿支持资金资金占用期满 2 年后偿还投资合作公司 2 亿元的支持资金本金及支付对应利息”修改为“招标人在投资合作公司提供的 3 亿支持资金资金占用期满 2 年后偿还投资合作公司 3 亿元的支持资金本金及支付对应利息”。

**回复:** 按招标文件规定执行。



**问题 21:** 建议允许不设置投资合作公司，由投标人通过信托、基金等方式将 3 亿元资金直接提供招标人使用，资金成本按照利率 4%。

**回复:** 按招标文件规定执行。

**问题 22:** 招标文件第五章发包人要求中五、项目投融资合作中约定“(2)若中标酒店投资公司未能按合同约定参与酒店投资,……;”

(3) 出现上述违约情形时，联合体牵头人应首先承担补充提供 3.0 亿的支持资金的责任及承担投资酒店的责任,……”。建议删除上述 (2) 全部条款，并将 (3) 条款修改为：“出现上述违约情形时，联合体牵头人应首先承担补充提供 3.0 亿的支持资金的责任，招标人也有权同时要求联合体其他方或全部同时承担责任。招标人先要求某一联合体方承担责任的，不视为招标人放弃追究其他联合体成员责任的权力”。

**回复:** 按招标文件规定执行。根据《中华人民共和国招标投标法》规定，中标人不履行与招标人订立的合同的，履约保证金不予退还，给招标人造成的损失超过履约保证金数额的，还应当对超过部分予以赔偿；没有提交履约保证金的，应当对招标人的损失承担赔偿责任。

**问题 23:** 招标文件第五章发包人要求中五、项目投融资合作中约定：投标人若为联合体投标，联合各方对本项目承担连带责任。建议约定商业街区运营公司不对联合体其他方承担连带责任，商业街区部分的运营相对独立，才能更好的保障该项目招商运营能够真正落地。

**回复:** 按招标文件规定执行。根据《中华人民共和国招标投标法》规定，联合体中标的，联合体各方应当共同与招标人签订合同，就中标项目向招标人承担连带责任。

**问题 24:** 招标文件要求中标人在中标通知书发出 15 天内以银行转账向招标人支付 2000 万元的投资合作履约保证金。对于大型企业及国有企业，2000 万元的现金保证金在取得中标通知书后发起申请流程，15 天时间太紧。建议在不影响招标人的权益保障情况下，允许中标人采用银行转账或履约保函提交投资合作履约保证金。

**回复:** 按招标文件规定执行。

**问题 25:** 招标文件约定中标人与招标人按照 99%: 1%成立投资合作公司，中标人与招标人分别向投资合作公司注资 2.97 亿、0.03 亿元，投资合作公司再向招标人提供资金支持。建议允许中标人通过向投资合作公司注资为招标人提供资金支持，也可以由中标人直接为招标人提供资金支持；

**回复:** 按招标文件规定执行。

**问题 26:** 招标人在投资合作公司提供的 3 亿支持资金资金占用期满 2 年后偿还投资合作公司 2 亿元的支持资金本金及支付对应利息。在酒店正式开业后且未存在本合同及附属合同约定的违约行为的前提下，招标人偿还投资合作公司 1 亿的支持资金本金及支付对应利息。此条款对于两年后剩余 1 亿元的还款时间具有很大不确定性，对社  
会投资人来说，评判投资风险需要明确投资的金额、回报、期限。为符合市场行情，建议招标人明确除了原招标文件要求外，也同意投资合作公司提供的 3 亿元支持资金使用期为 2 年，2 年后再由中标人提供 1 亿元资金支持，在酒店正式开业后且未存在本合同及附属合同约定的违约行为的前提下，招标人偿还投资合作公司 1 亿的支持资金本金及支付对应利息。且 2 年后，若招标人资金充足，1 亿元资金可以履约保函形式提供。



**回复：**按招标文件规定执行。

**问题 27：**本项目中酒店设计合理性对于酒店的二次装修与运营至关重要，由于招标范围不含设计，因此建议在不超中标价的前提下，中标人在中标后可以要求设计院根据酒店品牌方和运营方的要求进行功能优化；在获得招标人同意的情况下进行酒店造价预算合理化分配，范围分别为土建、幕墙、机电（水电消防、暖通一体化）、局部硬装等。

**回复：**《一体化项目合同》第 6.1.4 条款中已经明确“丙方及运营合作公司在项目建设期间应提前介入并指导项目设计、施工等各项具体工作，以保障项目后续的整体运营成效，提出的优化或修改意见，须经甲方同意后方可实施”。

**问题 28：**酒店投资运营中标单位能否为两个酒店分别办理的营业执照及其酒店正式营业必办的有关证照。

**回复：**中标人在遵守项目合同约定情况下可根据自身经营需要依法依规办理。

**问题 29：**酒店物业能否采用租赁方式引进配套业态，如棋牌、足浴 SPA、KTV 等。

**回复：**在符合《旅游饭店星级的划分与评定》(GB/T 14308-2023) 明确的四星级及五星级标准运营规范的要求下，及依法合规的前提下，中标人可结合经营情况合理确定配套业态，但未经甲方同意，不得将所获得的经营权进行整体转让或转租。

**问题 30：**酒店评星是否要求挂牌五星、挂牌四星？甲方组织权威第三方进行认定机构计划有哪些？

**回复：**《一体化项目合同》第 6.1.5 条款已明确酒店的装修标



准、功能布局及设施设备须达到《旅游饭店星级的划分与评定》(GB/T 14308-2023)明确的四星级或五星级标准即可；权威第三方认定机构以甲方确定的为准，第三方认定机构将按照《旅游饭店星级的划分与评定》(GB/T 14308-2023)相关标准进行认定。

**问题 31：**酒店能否配套足够数量的免费停车位？

**回复：**可以提供合理数量的停车位满足酒店经营需求，但地下室停车收入归甲方收取享有。

**问题 32：**酒店部分的物业管理全部由投资经营方自主管理，是否可以免除物业费？（招标文件明确约定酒店范围内的物业管理服务由酒店投资方全面负责并承担费用）

**回复：**酒店内部的物业管理由酒店运营方自行管理。

**问题 33：**评标办法前附表-业绩评分标准-投融资合作项目业绩：“承接过一个项目投资金额不少于 5.0 亿元人民币(含)”是否指“BT、投资/融资建设项目、投建营一体化项目、PPP、特许经营等类型模式及以上类型的组合模式”一整个项目的总投资金额的规模还是指投标人在这类型项目中实际需要投资金额不少于 5.0 亿元人民币？请给予明确。

**回复：**项目投资金额以项目合同所示项目总投资金额为准，非指实际需要投资金额。

**问题 34：**本项目的招标本质是遴选优质的施工总承包商，但实际招标考核内容却是投资方和运营商，即要求投标人中标后股权投资累计 2.97 亿元和本项目商业部分 20 年的项目运营时间为要求从而获得施工总承包的任务。对施工总承包商的考核内容仅限于“工程业绩”要求。以对项目的投资能力、项目竣工后的运营能力作为施工总承包

的评分标准，涉及设定不合理的限制公平竞争的条件。建议招标人不如光明正大招选投资人和商业运营单位，针对投资人、运营方另行进行的资信、业绩、资金实力等方面设定评分标准等。

**回复：**本次招标的招标范围包括项目的投融资合作、施工总承包及招商运营，招标文件设置不存在以不合理条件限制、排斥潜在投标人情形。

**问题 35：**评标办法前附表-业绩评分标准-招商运营业绩：建议：改为“投标人（若为联合体，指联合体中负责商业街区招商运营的一方的业绩/以及其参股企业的业绩）自本招标项目在法定媒介发布招标公告之日的前五年内（含在法定媒介发布招标公告之日）：每具备一个总建筑面积不少于 2.0 万平方米（含）的商业空间招商运营业绩的加 1.0 分，每增加一个类似招商运营业绩加 1.0 分，本小项满分为 3.0 分”。

**回复：**按招标文件规定执行。

**问题 36：**根据闽建筑〔2023〕28 号《福建省住房和城乡建设厅关于进一步规范工程总承包招标投标活动的通知》第二、规范招标文件编制-（五）规范“工程总承包+”管理。……采用“工程总承包+”发包模式的招标项目，涉及工程总承包的评审因素应当严格按照省厅的工程总承包有关规定实施，不得擅自调整且分值权重不得低于 90%；涉及投融资、运营等其他评审事项、评审因素，应当根据项目实际需要设置，且不得设置不合理条件排斥或者限制潜在投标人。

**回复：**本次招标的招标范围包括项目的投融资合作、施工总承包及招商运营，招标文件设置不存在以不合理条件限制、排斥潜在投标人情形。

**问题 37:** 本项目建安未设置下浮区间, 在工程招投标市场缺乏合理性。

**回复:** 本次招标的招标范围包括项目的投融资合作、施工总承包及招商运营, 招标文件设置不存在以不合理条件限制、排斥潜在投标人情形。

## 二、补充通知

1. 《一体化项目合同》第 7.2.1 条款修改为“运营合作公司享有商业街区的运营权, 负责商业街区的运营管理(含商业街区、演艺中心、酒店公共区域、地下停车场的整体物业管理, 以及商业街区的策划、宣传、推广等招商、运营管理工作, 不包含演艺中心内部、酒店内部的物业管理)。运营期限为 20 年, 自《一体化项目合同》签订之日起算至 20 年届满之日止。运营期前三年为培育期, 运营合作公司无需向甲方支付资产使用费; 自运营期第 4 年开始, 运营合作公司应向甲方支付资产使用费和超额收益(如有)”。

2. 《一体化项目合同》第 6.2.1 条款修改为“丁方完成上述对酒店的装修投资后, 享有对酒店的运营权。酒店装修期为 1 年, 自酒店主体工程竣工验收合格之日的次日起算至 1 年届满之日止, 装修为固定期限不因任何原因予以延长; 酒店运营期限为 20 年, 自酒店装修期满之日的次日起算至 20 年届满之日止; 酒店的主体工程建设期延长/缩短, 酒店装修期及运营期保持不变。丁方可自行或委托专业的运营服务团队负责酒店具体的运营管理事务”。

3. 招标文件第三章第二节 3.3.1 条款修改为“评标委员会按本章第 2.2 款规定的量化因素和分值进行打分, 并计算出综合评估得分。技术文件采取评分制评审或合格制评审, 见本章评标办法前附表, 各

评分子项目得分应当取所有评标委员会成员评分中分别去掉一个最高评分和一个最低评分后的平均值为最终得分。得分保留小数点后保留两位，小数点后第三位四舍五入，第四位及以后不计。技术文件（项目建设管理方案、招商运营方案、投融资合作方案）采用暗标方式进行评审，所有内容均不得出现投标人的名称及其他可识别投标人身份的字符、徽标、人员名称以及其他特殊标记等信息，否则评标委员会应否决其投标”。

本补充通知（一）作为招标文件的组成部分，与《招标文件》有不同之处的以本补充通知（一）为准。投标人应在开标前随时登录发布本项目招标公告的相关网站查看项目招标的相关信息，若因投标人的原因未及时发现本项目招标相关信息而造成的遗漏或损失均由投标人自行承担。

特此通知！

招标人：泉州鲤城刺桐开发建设有限公司

招标代理：中国投资咨询有限责任公司

王洋

2024年10月30日