**科学岛国际学术交流中心技术咨询服务  
招标需求**

**初审要求：**

法人资格与经营范围：具有独立法人资格，营业执照经营范围包含酒店、民宿管理相关业务。在近5年内无重大违法违规记录，在“信用中国”“国家企业信用信息公示系统”等平台无不良信用记录。  
 国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/）

“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn/）

**一、项目背景**

科学岛国际学术交流中心项目位于合肥市庐阳区三十岗乡梧桐路，中国科学院合肥物质科学研究院内，建筑面积约9700㎡，具体以现状移交为准。改造后各楼层规划用途为：一层为自助餐厅、大堂吧、客房，二层为客房、包厢，三层客房、休闲空间，四层学术报告厅、会议室、教室、接待室、客房、健身区。客房共计106间。

作为庐阳区政府与中国科学院合肥物质科学研究院战略合作的首发项目，庐阳区政府指定区属平台公司庐阳文旅集团与合肥物质院建立深度合作，共同投资高标准完成资产定制化改造，要求2025年5月初完成项目竣工验收，7月1日正式运营。  
 **二、项目服务需求**  
 本项目的服务目标包括四个主要方面：

1、市场调研及项目测算

（1）区域市场分析：全面剖析项目所在地及周边城市的经济发展状况、人口结构、旅游资源、商务活动水平等关键因素，深入评估酒店市场的发展潜力和未来趋势，为项目定位提供宏观市场依据。

（2）酒店市场调研：详细调研当地现有酒店的数量、档次、类型、经营状况、市场份额、价格策略等信息，精准分析竞争对手的优势与劣势。结合本项目的目标市场定位，制定切实可行的差异化竞争策略，助力项目在市场中脱颖而出。 （3）客源市场调研：运用问卷调查、访谈等科学方法，深入研究商务客源、旅游客源、会议客源等不同类型客户的需求特点、消费习惯、价格敏感度等。通过这些调研，准确预测未来市场需求规模和结构变化，为项目运营提供精准的客户需求导向。  
 （4）市场需求预测：基于上述调研所获取的数据，运用科学合理的预测方法，对项目建成后的客房出租率、平均房价、餐饮及其他配套设施的收入进行精确预测。在此基础上，制定合理的经营目标和财务预算，为项目的投资决策和运营管理提供量化依据。

2、工程建议及指导

（1）工程技术方案建议：从酒店运营的专业角度出发，对项目的设计规划、功能布局、设备选型、客房设计、智能化系统设计等各个方面提供全面且专业的技术方案建议。确保酒店在建设阶段的设计符合高效运营的需求，避免后期因设计不合理导致的运营成本增加或服务质量受限。

（2）配套设施规划建议：针对酒店的餐饮设施、会议设施、休闲娱乐设施以及后勤保障设施的配置和功能布局，提出科学合理的规划及动线建议。优化各类设施的布局和功能配置，提升酒店的整体服务能力和客户体验。

3、工程技术咨询服务

（1）技术标准审查协助：协助招标人对工程技术标准进行严格审查，确保各项技术指标既符合国家及行业规范，又能满足酒店高品质运营的特殊需求。保障项目建设的合规性和运营的高质量。

（2）设计方案审核优化：对设计方案进行全方位的技术审核，从可行性、经济性、实用性等多个维度进行酒店运营功能性专项审查，提出具有针对性的优化建议。提前规避设计缺陷，降低后期工程变更和维护成本。

（3）施工技术难题咨询：针对工程施工过程中可能出现的各类技术难题，提供及时有效的咨询服务。协助招标人协调施工单位，共同制定切实可行的解决方案，保障工程施工的顺利推进，确保项目按时交付。结合现场施工进度，进行运营风险系统性排查，每周提交《运营风险预警报告》。

（4）材料设备选型采购建议：对建筑材料、软装、设备的选型和采购提供专业的建议，在保障质量的前提下，综合考虑成本、性能等因素，选择最适合项目需求的产品。同时，对施工现场的设备、材料进行严格核对与测试，确保其符合设计要求和质量标准。

（5）施工现场综合管理协助：参与各专业协调会议并提供指导意见，施工进度巡查并形成《进度评估备忘录》，对关键设备进行安装调试及测试检查，进行酒店管理系统建设及调试支持。协助招标人对项目施工现场进行全面综合管理，密切跟进施工进度。及时发现并解决施工过程中出现的问题，确保项目施工按计划有序进行。

4、成果交付

（1）市场调研报告提交：提交内容详实的《酒店项目市场调研报告》，报告内容应全面涵盖上述市场调研测算的各项要点。报告需采用图文并茂的形式呈现，确保数据准确、分析深入、逻辑严谨，并附上调研过程中获取的原始数据资料，以便招标人进行核查和参考。

（2）工程建议书提供：提供《酒店项目工程建议书》，清晰明确地阐述工程建议的各项关键要点。同时，提供必要的设计图纸（如功能分区图等）、技术参数说明等，为后续项目建设提供有力的技术支撑和决策依据。

（3）汇报沟通服务：在项目实施建设过程中，根据招标人的实际需求，及时提供必要的汇报和沟通服务，提交《运营风险预警报告》、《进度评估备忘录》等阶段性汇报材料。对报告内容进行详细解释和答疑，确保招标人对项目情况有全面清晰的了解，保障项目建设过程中的沟通顺畅。  
 **三、服务要求及项目预算**  
 1、中标人需派驻不少于2名人员驻点本项目，工作日每周一至周五8:30-17:30，重大节点施工期间需配合延长服务时段。定期组织酒店专业团队现场进行复查，每月不少于2次。  
 2、服务周期：自合同签订起至项目竣工验收完成。

3、本项目预算金额为17万元，投标人的投标报价不得高于该金额。

**四、报价结算方式**

1、报价方式：本项目采用总价报价方式，投标总价作为评标和定标依据，并作为最终结算依据，便于统一评审和结算管理。投标人报价应包括完成招标范围所有工作的全部费用。

2、支付方式：合同签订后7个工作日内支付服务费用60%，工程竣工验收完成后支付剩余40%。中标人需向招标人提供增值税专用发票，否则招标人有权不予支付。

3.响应文件递交截止时间：2025年3月9日17：30止。

4.投标文件递交方式：投标文件密封递交至安徽省合肥市红星路原省政府大院北楼134室。

**五、评审办法**

采用 综合评分法 方法评审。

1.按照有效投标人最终得分由高到低排出中标候选人；

2.最终得分相同的，则采取有效报价较低者确定为中标候选人；

3.各投标人的得分一经得出，并核对无误后，任何人不得更改。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **技术部分详细评审表** | | | |
| 序号 | 指标 | 指标描述 | 分值范围 |
| 1 | 企业资质与信誉 | 获得省市级及以上奖项，每提供1个奖项得5分，本小项满分15分。 注：需在官方政府网站平台提供奖项证明截图，均可认为有效投标文件。 | 0-15 |
| 2 | 投标人业绩 | 1.自 2020 年 1 月 1 日以来（以合同签订时间为准），投标人具有下列业绩之一：  ①具有10年及以上综合型酒店经营管理经验（含会议、餐饮、住宿服务）；  ②运营过面积不低于9000平方米的综合性酒店（含会议、餐饮、住宿）；  ③具有规模60间客房以上酒店前期技术咨询合同或业绩。 ④具有为国有企业提供酒店运营管理服务的项目合同或业绩。 每提供一个上述业绩得5分，本小项满分20分。 2.自2020年1月1日以来，运营过等级为四星级及以上的酒店，需提供酒店星级等级证明材料。每提供1个得5分，本小项满分5分。 注：提供省级及以上认定机构发布的公示、文件及网站截图均可。 | 0-25 |
| 3 | 项目实施方案 | 提供酒店工程技术咨询服务的具体举措方案。优秀得13≤F≤20分，良好得6≤F≤12分，一般得0≤F≤5分。 注：F为投标人该项得分。 | 0-20 |
| 4 | 管理团队 | ①成员具有5年及以上酒店行业中高层管理工作经历；  ②成员要有有效劳动合同和单位为其缴纳2024年1月以来任意一个月的养老保险的明细证明资料。 每提供1个证明材料得5分，总共不超过10分。 | 0-10 |
| 5 | 项目保障 措施 | 为本项目提供措施保障及监管方案，优秀得7＜F≤10分，良好得4＜F≤6分，一般得0＜F≤3分。  注：F为投标人该项得分。投标人自行草拟保障措施方案。 | 0-10 |
| 6 | 服务承诺 | 为本项目派驻不少于2名人员驻场办公，提供服务承诺函，保障项目的有序进行。提供承诺函得10分，不提供不0分。 注：提供的驻派服务人员需提供5年以上酒店行业相关的社保证明材料；投标人自行草拟承诺服务格式。 | 0-10 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 商务部分 | 最终  投标报价 | 价格分统一采用有效最低价法，即满足磋商文件要求且最终报价最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：投标报价得分＝（评标基准价/最终报价）×10％×100。 | 0-10 |

**六、响应文件要求**

1.供应商应准备响应文件一份、副本两份，每套文件应清楚标明“正本”、“副本”。正本与副本不符的，以正本为准。（副本可以是正本的扫描件或复印件）

2.密封袋应注明项目名称。密封袋封口处加盖投标人公章。

3.投标文件符合招标文件要求，并逐页加盖公章确认。

4.迟于文件规定时间递交的响应文件不予接受。

**七、联系方式：**

单位：合肥庐阳文化旅游发展集团有限公司

地址：安徽省合肥市红星路原省政府大院北楼134室

联系人：蒋 工      电话：0551-69115416

                                  合肥庐阳文化旅游发展集团有限公司

2025年2月28日