

安徽省宁国市牛头山游乐园场地租赁项目

招 商 文 件

招 商 人：宁国市国有资产投资运营有限公司

2019 年 6 月

安徽省宁国市牛头山游乐园场地租赁项目招商公告

宁国市国有资产投资运营有限公司现对“安徽省宁国市牛头山游乐园场地租赁项目”进行国内公开招商，欢迎具备条件的国内投资人参与竞商。

一、项目名称及内容

1、项目名称：安徽省宁国市牛头山游乐园场地租赁项目

2、招商人：宁国市国有资产投资运营有限公司

3、项目预算：租赁价采用固定价格6万元/年，租赁期限为20年。

4、项目内容：本项目地块位于凤形新区宁港线与旗山路交口东南角，东临牛头山公园，南接客运西站，北与宁港线接壤，规划占地40亩（以规划红线内实际丈量为准），计划总投资约5000万元，投资额由成交商自筹，建成后由成交商自主经营，自负盈亏，详见招商需求。

二、投资人须同时具备以下资格条件

1、投资人存在以下不良信用记录情形之一的，不得确定为成交商：

（1）投资人被人民法院列入失信被执行人的；

（2）投资人或其法定代表人（单位负责人）或拟派项目经理（项目负责人）被列入行贿犯罪档案的；

（3）投资人被市场监督管理部门列入企业经营异常名录的；

（4）投资人被税务部门列入重大税收违法案件当事人名单的；

2、须在中国境内注册且具有保障游乐设施安全运营的相应能力；

3、具有有效的工商营业执照、税务登记证、组织机构代码证或三证合一的营业执照，营业执照经营范围须包含游乐类经营项目。

4、本项目不接受联合体投资。

三、招商文件获取办法

凡符合要求有意参加投资人请与本招商公告发布之日起至2019年6月20日止，登录宁国市人民政府网（<http://www.ningguo.gov.cn/>）下载电子版本招商文件。

四、投资文件递交截止时间、磋商（比选）时间及地点

1、投资文件递交截止时间、磋商（比选）时间及地点：2019年6月21日9时整；

2、地点：宁国市国有资产投资运营有限公司会议室（宁国市财政局四楼）

五、联系方式

招商人：宁国市国有资产投资运营有限公司

联系人：尚先生 联系电话：0563-4110092

地址：宁国市人民路财政局大楼 4F

宁国市国有资产投资运营有限公司

2019 年 6 月 1 日

目 录

第一章 招商文件

- 一、投资人须知前附表
- 二、投资人须知
- 三、招商需求
- 四、投资文件的磋商与比选

第二章 投资文件

- 一、投资承诺函
- 二、法人授权委托书
- 三、招商需求响应表
- 四、投资人情况综合简介
- 五、项目人员配备及设备配置情况
- 六、投资具体方案
- 七、有关证明文件
- 八、磋商内容记录表

第一章 招商文件

一、投资人须知前附表

序号	内 容	
1	项目名称:	详见“招商公告”
2	招商人及 联系方式:	详见“招商公告”
3	履约保证金:	成交商在合同签订前一次性缴纳履约保证金 200 万元。 (1) 自签订项目投资合同之日起3个月内项目正式开工建设, 返还项目履约保证金80万元, 否则不予返还本期项目履约保证金; (2) 项目正式开工(自取得施工许可) 10个月内完成相关程序审批, 项目主体完成建设, 退还履约保证金60万元, 否则不予返还本期项目履约保证金; (3) 自签订项目投资合同12个月内完成规划方案中控制指标中关键指标和投资规模, 并且验收合格, 正式投入运营, 返还项目履约保证金60万元, 并将前期未在约定时间完成工程进度而未返还的项目履约保证金一并返还。否则, 顺延至该项目验收完成后返还履约保证金, 且该项目运营前三年不享受税收优惠政策。
4	项目预算:	详见“招商公告”(不执行固定价格的无效)
5	递交投资文件截止时间及地点	详见“招商公告”
6	磋商(比选)时间及地点	同递交投资文件截止时间及地点
7	比选方法:	综合评比法(实质性响应招商文件的投资人为两家及以上时按照程序进行比选)

8	投资文件递交及份数	正本 <u>1</u> 份、副本 <u>3</u> 份
9	现场投资人参会人员身份核实:	法定代表人或委托代理人需参会并证明其参会身份。 法定代表人参会的, 现场须提供法定代表人身份证明和身份证(原件); 委托代理人参会的, 现场须提供法定代表人授权委托书和委托代理人身份证(原件)。
10	招商文件中要求的所有投资人须提供的属于实质性要求的证件、证明材料等审查资料均以投资文件正本中复印件或彩色扫描件为准, 否则按未实质性响应招商文件处理。	
11	方案平面规划设计图需提供纸质版彩色效果图, 建议采用 A3 纸打印, 并提供规划设计图电子文档(光盘/U 盘)壹张(与投资文件一起封装)	

二、投资人须知

（一）总 则

1、招商人

1.1 系指宁国市国有资产投资运营有限公司。

2、招商小组

系指安徽省宁国市牛头山游乐园场地租赁项目招商人确定的人员。招商人将根据本项目的特点组建招商评审小组，其成员由招商人代表、相关方面的单位和专家共 5 人及其以上单数组成。

3、费用

投资人须自行承担所有与参加投资有关的费用。不论结果，招商人均不承担相关费用。

（二）招商文件

4、招商文件构成

4.1 招商文件包括：

- （一）投资人须知前附表
- （二）投资人须知
- （三）招商需求
- （四）投资文件的磋商与比选
- （五）投资文件

4.2 投资人应认真阅读和充分理解招商文件中所有的内容。如果投资人没有满足招商文件的有关要求，其风险由投资人自行承担。

（三）投资文件的编制

5、投资文件构成

5.1 投资文件包括：

- 一、投资承诺函
- 二、法人授权委托书
- 三、招商需求响应表
- 四、投资人情况综合简介

五、项目人员配备及设备配置情况

六、投资具体方案

七、有关证明文件

八、磋商内容记录表

（包括但不限于招商文件要求的以及投资人认为需要提交的其它材料）

5.2 投资人必须对其投资文件的真实性与准确性负责。投资人一旦成为成交商，其投资文件将成为合同的重要组成部分。

6、报价

6.1 本项目采用总价包干形式进行租赁，成交商向招商人上交场地租金，租金采用固定价格 6 万元/年。

6.2 游乐场地以现状移交，土地移交使用后场地平整及基础由成交商自行负责。

6.3 项目前期费用及工程建设、运营等费用由成交商自筹，建成后由成交商自主经营，自负盈亏。

7、货币

7.1 投资人须以人民币报价。

（四）投资文件的递交

8、投资文件的递交和撤回

8.1 投资人应将投资文件的正本和所有副本、规划设计图纸质版和电子文档用包装袋封装好。封装应该严密、不易破损。封口处应盖有投资人公章。

8.2 投资文件包装袋上必须清楚写明项目的名称、投资人全称。

8.3 投资人须在规定的提交投资文件截止时间前由法定代表人或其委托代理人将投资文件送达指定地点。（详见“投资人须知前附表”有关规定）。否则该投资文件为无效文件，将予以拒收并原封退回。

8.4 投资人修改或撤回投资文件，应有投资人法定代表人或其委托代理人签字。补充、修改的内容与投资文件不一致时，以补充、修改的内容为准。任何加行、涂改、增删，应有法定代表人（或其委托代理人）在旁边签字或加盖单位公章。否则将导致投资文件无效。

8.5 投资人在比选完成之后，招商人改变比选结果的或者成交商放弃的，应当依法承担相应的法律责任，并列入不良行为记录名单，给招商人造成的损失需承担全部责任。

8.6 投资文件的存档与保存：投资人提交的投资文件将作为档案保存，不予退还。各投资人可自行做好备份工作。所有存档的投资文件由招商人妥善保存，除法定情形以及招商文件规定外，不得将投资文件以任何方式提供给其他投资人或其他有关单位（人员）查阅。

三、招商需求

一、项目介绍：

本项目地块位于凤形新区宁港线与旗山路交口东南角，东临牛头山公园，南接客运西站，北与宁港线接壤，规划占地 40 亩（以规划红线内实际丈量为准），计划总投资约 5000 万元，投资额由成交商自筹，建成后由成交商自主经营，自负盈亏。

本项目租赁价采用固定价格 6 万元/年，租赁期限为 20 年。

二、项目人员、设备一览表

（一）人员要求

成交商在建设期间，需具备相应的施工能力以及人员配置；经营期间，必须保证操作安全，满足项目正常运营，具体要求如下：

- 1、特种设备持证作业人员应符合《特种设备作业人员监督管理办法》的规定和要求；
- 2、现场安全管理员应按照《安全生产法》相关规定配备；
- 3、需派 1 名维修人员。

（二）招商需求

投资人根据项目所在地的实际情况自行规划配置游乐项目，但提供的游乐设施不得低于15项，且B类以上游乐设施不低于9项，C类以上游乐设施不低于15个。其中，必须含有摩天轮。

摩天轮直径不低于46米，占地可不在40亩规划占地范围内，根据牛头山公园及游乐园的规划合理确定摩天轮具体选址。

投资人投入的游乐设施必须满足国家相关规定及分类标准，应合理配置各类别游乐设施。添加的游乐设施游乐性质不能相近，能满足不同年龄段人群的游乐需求。

项目建设须符合国家对游乐场所及游乐设施的相关管理规范，范围内应该规划配有停车场、一类公厕、管理用房、污水处理设施和变压器等基础设施。

备注：本项目拟投入的游乐设施必须满足上述需求，否则做无效处理。

（三）建设及运行维护要求

- 1、该项目计划总投资为5000万元，项目建设时限为12个月，项目建设符合国家对游乐场所及游乐设施的相关管理规范，范围内应该规划配有停车场、一类公厕、管理用

房、污水处理设施和变压器等基础设施，并在项目运营前完成配套建设，其中管理用房中用于商业服务的建筑面积不得超过100m²。

2、按照功能完善、体量适度、环境相宜的原则规划建设项目，需建有摩天轮（直径不小于46米）等B类及以上标准的游乐设备不少于9个, 3D影院等C类及以上标准的游乐设备不少于15个（含A类和B类游乐设备），游乐项目需为国内先进、安全、适用且具有特色的，游乐设施为特种设备的须符合国家相关标准。

3、办公管理用房及一类公厕须符合国家相关标准；

4、游乐园建设需符合项目建设的相关程序；

5、游乐园经营需满足特种行业企业和从业人员资质及安全管理人员配备要求；

6、游乐园引导和宣传标语齐全，满足规范和相关单位要求；

7、项目实施前，具体的建设运营方案须得到招商单位同意后方可实施；运营项目中的方案调整须报招商人和相关监管部门审核批准，但不因审核而承担责任。未经招商人及相关监管部门审核批准，不得经营其他项目。

三、合同主要条款：

1、租金支付方式:每年一缴。第一年在合同签订时缴清，之后每年期限届满30日前缴纳。合同运营期间不得转租，转租时必须经招租人同意。

2、履约保证金：成交商在合同签订前一次性缴纳履约保证金 200 万元, 根据项目建设进度达到约定要求，分期返还项目履约保证金。具体要求如下：

（1）自签订项目投资合同之日起3个月内项目正式开工建设，返还项目履约保证金80万元，否则不予返还本期项目履约保证金；

（2）项目正式开工（自取得施工许可）10个月内完成相关程序审批，项目主体完成建设，退还履约保证金60万元，否则不予返还本期项目履约保证金；

（3）自签订项目投资合同12个月内完成施工，经核实达到投资规模，且验收合格并正式投入运营，返还项目履约保证金60万元，并将前期未在约定时间完成工程进度而未返还的项目履约保证金一并返还。否则，顺延至该项目验收完成后返还履约保证金，且该项目运营前三年不享受税收优惠政策。

3、合同争议处理：招商合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商解决不成的，提交招商人所在地人民法院提起诉讼。

四、租赁期限：20 年。

五、其他要求：

1、投资人须承诺成为成交商后在项目所在地成立法人公司，公司注册资金不低于1000万元，否则视为放弃资格。(承诺函格式可自行设置，加盖投资人公章)；

2、该项目合约期满后，由宁国市国有资产投资运营有限公司对外进行公开拍租，相同条件下，原成交单位优先租赁。如果原成交单位无法租赁或者不参加竞拍，在合约期满后30天内，所有公共设施无条件移交给招商人，所有的游乐设施须无条件自行拆除和搬离，期限内未拆除和搬离的，视为放弃。招商人有权自由处置且成交商不享有处置收益。

3、由成交商负责设计、可研、环评、规划、安评、消防、供电等前期审批工作及工程建设及建成后的运营管理等。建设运营时必须安全生产。项目前期费用及工程建设、运营等费用由成交人自筹，建成后由成交人自主经营，自负盈亏。

4、游乐场地以现状移交，土地移交使用后场地平整及基础由成交商自行负责。

5、成交商需自行前往项目所在地进行现场踏勘。

六、税收优惠政策

以投资清单和支出发票为准，对实际投资额度进行核算。根据市政府招商相关优惠政策享受税收补助。如出现政策调整的，以调整后的政策为准。

四、投资文件的磋商与比选

（一）磋商与比选

1、招商人将在“投资人须知前附表”载明的时间和地点组织会议。投资人应由其法定代表人或委托代理人参与。

2、若递交投资文件截止时间后，只有一家投资方案有效的，经招商小组评定该投资人实质性响应招商文件要求，招商小组可与该单位进行磋商（磋商内容记录表详见投资文件格式），若实质性响应招商文件的投资人为两家及以上且均有效时，招商小组成员应当按照客观、公正、审慎的原则，根据招商文件规定的程序、方法和标准进行比选。

3、招商小组依据招商文件的要求，对投资人提交的投资文件及相关资质证明材料进行初步审查，了解其对招商文件是否做出了实质性的响应，提供的资料是否真实有效。

安徽省宁国市牛头山游乐园场地租赁项目初审表				
投资人：				
序号	指标名称	指标要求	是否通过	格式或提交资料要求
1	营业执照	合法有效		合法有效的营业执照彩色扫描件或复印件并加盖投资人公章
2	投资函	符合招商文件要求		按照规定格式
3	法人授权委托书	符合招商文件要求		按规定格式提供。法人参加磋商（比选）的，提供法人身份证明彩色扫描件或复印件
4	招商需求响应情况	付款方式、履约保证金、建设及运行维护要求、其他要求		详见招商需求响应表
5	投资文件规范性	符合招商文件要求：无严重的编排混乱、内容不全或字迹模糊辨认不清、前后矛盾情况，无实质性影响的		
6	报价	符合招商文件要求，执行固定价格		不执行固定价格的无效
评审结论				

4、结论分为通过和未通过，由招商小组以少数服从多数的原则集体商议决定。对否定的指标，评委会要提出充足的否定理由，并填写在结论栏上。

5、如果投资人的投资文件未通过初审，则无效。招商小组不再对其作进一步的比选。

6、招商小组仅对通过初审的投资人进行比较与评价。

综合评比的主要因素是：**技术标部分**对招商文件的响应程度，以及相应的比重或者权值等。具体比选标准见下表。

招商小组根据招商文件要求，在满足初审的前提下，对技术标部分 2、3 项实行署名集体打分，对第 1 项实行单独打分，取平均值为该项得分。

统分原则：投资人最终得分=技术标汇总得分（所有得分四舍五入取小数点后两位）

总得分按由高到低依次排序；总得分相同时，将按照重要评分指标（比选标准第 2、3 项）得分的优劣顺序排列，该 2 项累计得分也相同的，由招商人代表摇号决定排序。

比选标准：

比选项目	分项	比选要点及说明
技术部分 (100 分)	1、项目建设运营方案 (30 分)	依据方案中的拟投入游乐设施种类、设备、人员配备、管理制度、方案平面图规划设计的合理性、可行性、针对性进行综合评比，优秀，得 30-25 分，良好，得 24-20 分，一般，得 19-15 分，差和未提供不得分。
	2、设施设备配备 (50 分)	<p>根据投资文件中拟投入的主要游乐设施一览表及要求提供的证明材料，投资人提供的游乐设施 B、C 类合计不得低于 15 项，其中：</p> <p>1、摩天轮达到 A 类游乐设备标准的得 10 分，每另增 1 个 A 类游乐设备得 5 分。本项最多得 20 分；</p> <p>2、B 类及以上标准游乐设备超过 9 项的，每超 1 项得 4 分，本项最多得 20 分；</p> <p>3、C 类及以上标准游乐设备超过 15 项的，每超 1 项得 2 分。本项最多得分 10 分。</p> <p>投资人需对提供的设备重要参数进行详细描述，参数需能清楚辨别设备所属级别。大型游乐设施分级表详见附件 1。</p> <p>投资人须按文件格式列出拟投入的主要游乐设施一览表，未按要求列出的，本项不得分。</p>
	3、企业业绩 (20 分)	<p>(1) 投资人完成过投资额为 3000 万元及以上的游乐设施类似项目业绩，有一个加 5 分，最多得 10 分；</p> <p>(2) 投资人提供的投资类似游乐园的业绩，经营期限 10 年的，得 10 分，每少一年扣 2 分，扣完为止。（按照单个业绩的最高年限为依据，不重复计算）。</p> <p>投资人须提供以上项目业绩的合同（或协议书）彩色扫描件或复印件，时间以合同（或协议书）签署时间为准，彩色扫描件或复印件应能辨识双方公章、签订时间、经营期限、投资额；否则不得分，原件备查。</p>

第二章 投资文件

投 资 文 件

项目名称：_____

投 资 人：_____

_____年____月____日

投资文件资料清单

序号	资料名称	页码范围
一	投资承诺函	
二	法人授权委托书	
三	招商需求响应表	
四	投资人情况综合简介	
五	项目人员配备及设备配置情况	
六	投资具体方案	
七	有关证明文件	
八	磋商内容记录表	

一. 投资承诺函

致：_____（招商人）

根据贵方“_____”的招商公告，正式授权下述签字人（姓名）代表投资人_____（投资人全称）全权处理本项目招商的有关事宜。

据此函，签字人兹宣布同意如下：

（1）按招商文件规定提供交付租金的为人民币_____元/年，租赁期限_____年。如我公司成交，我公司承诺愿意按招商文件规定交纳履约保证金。

（2）如我公司成交，根据招商文件的规定，我公司将严格履行合同的 responsibility 和义务，并保证于招商方要求的期限内完成相关建设。

（3）如我公司成交，我方承诺报价按招商文件及合同相关条款规定执行。

（4）我方已详细审核全部招商文件，包括招商文件修改书（如有），参考资料及有关附件，我方正式认可本次招商文件，并对招商文件各项条款（包括开商时间）均无异议。

（5）如我公司成交，我方同意从招商文件规定的磋商（比选）日期起遵循本投资文件，并在招商文件规定的有效期之前均具有约束力。

（6）我方声明投资文件所提供的一切资料均真实、及时、有效。由于我方提供资料不实而造成的责任和后果由我方承担。我方同意按照贵方提出的要求，提供有关的任何证据、数据或资料。

（7）我方同意招商文件规定的付款方式。

投资人名称：_____

（投资人公章）

法人或其授权代表（签字或盖章）：_____

日 期：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____ 电 话：_____

传 真：_____

投资人开户行：_____

账 号：_____

附件一书面声明函

致：_____（招商人）

我们_____（投资人名称）已认真阅读招商文件相关内容，知悉投资人参加招商活动应当具备的条件。此次按招商文件要求提交的投资人资格所需证明材料，已经认真核对和检查，全部内容真实、合法、准确和完整，我们对此负责，并愿承担由此引起的法律责任。

一、我方在此声明：

（一）我方与招商人不存在可能影响招商公正性的隶属关系或者其他利害关系。

（二）我方与参加本项目的其他投资人不存在控股、管理、关联关系，或者其他投资人法定代表人（或者负责人）为同一人。

（三）我方经营及资信状况良好，没有处于财务被接管、破产或其他关、停、并、转状态，具有足够的流动资金承担本项目。

（四）我方未被列入信用中国网“失信被执行人”、“重大税收违法案件当事人名单”（以本项目截止之日查询结果为准）。

（五）截至本项目投资截止之日，我方未被列入全国企业信用信息公示系统中的经营异常名录或者严重违法企业名单（未被工商行政管理部门列入企业经营异常名录）。

（六）截至本项目投资截止之日，我方未被人民法院列入失信被执行人名单。

（七）截至本项目投资截止之日，我方或法定代表人（单位负责人）或拟派项目经理（项目负责人）未被列入行贿犯罪档案。

二、我方声明参加此次招商活动前3年内在经营活动中没有下列重大违法记录：

（一）因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。

（二）财政部门等相关行政主管部门认定的其他重大违法记录。

三、我方以上声明都是真实、有效的。否则将承担相关法律责任。

投资人名称（盖单位公章）：_____

法定代表人（单位负责人）签字：_____

日 期： 年 月 日

二、法人授权委托书

（委托人参会的，本委托书一式两份，开标现场携带一份）

致：_____（招商人）

本授权书声明：_____（投资人名称）的_____（法人代表姓名、职务）
授权_____（被授权人的姓名、职务）为我方就_____号“_____”
项目投资活动的合法代理人，以我方名义全权处理与该项目投资、签定合同以及合同执行有关的一切事务。

特此声明。

法定代表人签字或盖章：_____

职 务：_____

代理人（被授权人）签字或盖章：_____

职 务：_____

手 机：_____

投资人名称：_____

（投资人公章）

日 期：_____

附：投资人法定代表人、被授权代表人身份证彩色扫描件或复印件

法定代表人（单位负责人）身份证明

（法定代表人参会的，本证明一式两份，开标现场携带一份）

投资人名称：_____

单位性质：_____

地址：_____

成立时间：_____年____月____日

经营期限：_____

姓名：_____性别：_____年龄：____职务：_____

系_____（投资人名称）的法定代表人（单位负责人）。

特此证明。

投资人：_____（盖单位章）

_____年____月____日

附：投资人法定代表人身份证彩色扫描件或复印件

三. 招商需求响应表

招商需求响应				
序号	内容	招商需求	投资承诺及 响应情况	偏离说明（如实 填写正偏离或 负偏离或满足）
1	付款方式	每年一缴。第一年协议签订前缴清，之后每年期限届满前 30 日缴清。租赁期间不得转租，转租时必须经招商人同意。		
2	履约保证金	<p>成交商在合同签订前一次性缴纳履约保证金 200 万元, 根据项目建设进度达到约定要求, 分期返还项目履约保证金。具体要求如下:</p> <p>(1) 自签订项目投资合同之日起3个月内项目正式开工建设, 返还项目履约保证金80万元, 否则不予返还本期项目履约保证金;</p> <p>(2) 项目正式开工(自取得施工许可) 10个月内完成相关程序审批, 项目主体完成建设, 退还履约保证金60万元, 否则不予返还本期项目履约保证金;</p> <p>(3) 自签订项目投资合同12个月内完成施工并达到投资规模, 且验收合格, 正式投入运营, 返还项目履约保证金60万元, 并将前期未在约定时间完成工程进度而未返还的项目履约保证金一并返还。否则, 延至该项目验收完成后返还履约保证金, 且该项目运营前三年不享受税收优惠政策。</p>		
3	租赁期限	20 年		

4	其他要求	<p>1、投资人须承诺成为成交商后在项目所在地成立法人公司，公司注册资金不低于 1000 万元，否则视为放弃成交资格。(承诺函格式可自行设置，加盖投资人公章)；</p> <p>2、该项目合约期满后，由宁国市国有资产投资运营有限公司对外进行公开拍租，相同条件下，原成交单位优先租赁。如果原成交单位无法租赁或者不参加竞拍，在合约期满后 30 天内，所有的游乐设施须无条件自行拆除和搬离，公共设施无条件移交给招商人。</p> <p>3、由成交商负责设计、可研、环评、规划、安评、消防、供电等前期审批工作及工程建设、运营管理等。建设运营时必须安全生产。项目前期费用及工程建设、运营等费用由成交人自筹，建成后由成交人自主经营，自负盈亏。</p> <p>4、游乐场地以现状移交，土地移交使用后场地平整及基础由成交商自行负责。</p> <p>5、成交商需自行前往项目所在地进行现场踏勘。</p>		
---	------	--	--	--

5	建设及运行维护要求	<p>1、该项目计划总投资为 5000 万元，项目建设时限为 12 个月，项目建设符合国家对游乐场所及游乐设施的相关管理规范，范围内应该规划配有停车场、一类公厕、管理用房、污水处理设施和变压器等基础设施，并在项目运营前完成配套建设，其中管理用房中用于商业服务的建筑面积不得超过 100 m²。</p> <p>2、按照功能完善、体量适度、环境相宜的原则规划建设项目，需建有含摩天轮（直径不小于 46 米）在内的 B 类及以上标准游乐设备不少于 9 项, 3D 影院等 C 类及以上标准游乐设备不少于 15 个（包括前文中提及的不少于 9 项的 B 类及以上游乐项目），游乐项目需为国内先进、安全，适用且具有特色的，游乐设施为特种设备的须符合国家相关标准。</p> <p>3、办公管理用房及一类公厕须符合国家相关标准；</p> <p>4、游乐园建设需符合项目建设的相关程序；</p> <p>5、游乐园经营需满足特种行业企业和从业人员资质及安全管理人员配备要求；</p> <p>6、游乐园引导和宣传标语齐全，满足规范和相关单位要求；</p> <p>7、项目实施前，具体的建设运营方案须得到招商单位同意后方可实施；运营项目中的方案调整须报招商人和相关监管部门审核批准，但不因该审核而承担责任（方案之外的项目未经招商人及相关监管部门审核批准，不得从事其他项目经营）。</p>		
---	-----------	--	--	--

投资人公章：

备注：

投资人必须逐项对应描述招商文件规定的招商需求的响应情况（与招商文件要求点对点应答）。

四、投资人综合情况简介

(投资人可自行制作格式)

五、项目人员配备及设备配置情况

（一）项目负责人

姓名		性别		年龄	
职务		职称		学历	
参加工作时间		担任项目负责人年限			
资格证书编号					
以往负责的同类项目情况					
业主单位	项目名称	项目规模	工作时间	完成情况	其他

（二）其他参与人员

序号	姓名	职称	专业资格	证书编号	身份证号码
1					
2					
...					

附：身份证、资格证书（如有）

（三）拟投入的主要游乐设施一览表

序号	设备名称	主要参数、 型号规格	数量	国别产地	制造年份	设施等级

投资人公章:

六、投资具体方案

(包括项目建设运营方案、管理制度、人员配备、游乐设施投入等内容)
(投资人可自行制作格式)

七、有关证明文件

八、磋商内容记录表（重新提交投资文件）

此表用于记录磋商相关内容。投资人须将此表装订入投资文件，装订时此表留白（装订时不得填写），若递交投资文件截止时间或经评比只有一家投资人响应招商文件实质性要求，由招商小组按照招商文件的技术、商务以及服务等实质性要求结合投资人的投资文件内容提出相关磋商问题并在此表中记录（技术、质量、服务、商务部分内容、合同条款以及其它相关要求）。投资人须对招商小组提出的问题进行书面确认答复或更优良的响应修改（法定代表人或委托代理人签字）

表格详见下一页

九、合同格式 (无需装订入投资文件, 已最终签订合同为准)

甲方: _____

乙方: _____

根据《中华人民共和国合同法》等法律法规规定, 根据招商结果, 甲乙双方本着平等、自愿、公平、诚实和信用的原则, 经充分协商, 现就宁国市牛头山游乐园场地租赁项目投资相关事宜达成如下合同条款:

第一条 项目基本情况

(一) 项目名称: _____

(二) 项目地点: 本项目地块位于凤形新区宁港线与旗山路交口东南角, 东临牛头山公园, 南接客运西站, 北与宁港线接壤, 规划占地 40 亩 (以规划红线内实际丈量为准)。

(三) 项目投资概算: 总投资额约_____万元人民币。

第二条 项目用地及管理

(一) 本项目用地采用租赁形式, 即乙方有偿租赁甲方提供的项目建设用地, 用地实际占地面积约_____亩 (以规划红线内实际丈量为准), 根据规划布点建设。甲方保证提供的投资建设用地已经依法取得了国有土地使用权。

(二) 投资和经营年限: _____年。

(三) 自合同签订后, 乙方在____月____日前做好建设性详细规划方案并上报甲方予以审核, 审核通过后, 甲方将该规划用地交付乙方, 甲方交付土地后, 乙方在____月____日前实现主体工程开工建设。

(四) 按照功能完善、体量适度、环境相宜的原则规划建设项目, 需建有含摩天轮 (直径不小于 46 米) 在内的 B 类及以上标准游乐设备不少于 9 个, 3D 影院等 C 类及以上标准的游乐设备不少于 15 个 (包含前文中提到的 9 个 B 类及以上标准的游乐设施), 游乐项目需为国内先进、安全、适用且具有特色的, 游乐设施为特种设备的须符合国家相关商准。

第三条 租赁期限及各项费用

(一) 租赁期限: 20 年; 从____年____月____日至____年____月____日止。

该项目合约期满后, 由宁国市国有资产投资运营有限公司对外进行公开拍租, 相同条件下, 乙方 (及其设立的项目公司) 优先租赁。如果乙方 (及其设立的项目公司) 无法租赁或者不参加竞拍, 在合约期满后 30 天内, 所有公共设施无条件移交给招商人, 所有的游乐设施须无条件自行拆除和搬

离，期限内未拆除和搬离的，视为放弃。招商人有权自由处置且成交商不享有处置收益。

（二）租金：_____万元/年，每年一缴。第一年协议签订前缴清，之后每年租赁期限届满之前 30 日缴纳。租赁期间不得转租，转租时必须经招租人同意。

（三）乙方需承担的其他费用：包括乙方员工工资、“五险一金”、水电费、物业管理费、证照费、保险费、经营产生税费及所有投资运作经营费用，以及乙方经营风险所带来的损失等。

第四条 履约保证金

企业成交后，签订项目投资合同，同时，在合同签订前一次性缴纳履约保证金 200 万元, 根据项目建设进度达到约定要求，分期返还项目履约保证金。具体要求如下：

（一）自签订项目投资合同之日起 3 个月内项目正式开工建设，返还项目履约保证金 80 万元，否则不予返还本期项目履约保证金；

（二）项目正式开工（自取得施工许可）10 个月内完成相关程序审批，项目主体完成建设，退还履约保证金 60 万元，否则不予返还本期项目履约保证金；

（三）自签订项目投资合同 12 个月内完成建设并达到投资规模，并且验收合格，正式投入运营，返还项目履约保证金 60 万元，并将前期未在约定时间完成工程进度而未返还的项目履约保证金一并返还。否则，顺延至该项目验收完成后返还履约保证金，且该项目运营前三年不享受税收优惠政策。

第五条 甲、乙双方权利义务

（一）乙方接受甲方及相关管理部门监督与管理，按牛头山公园的规划建设要求，文明诚信经营。

（二）甲方根据宁国市相关优惠政策支持乙方项目建设，负责该地块红线外的“三通一平”；甲方协助乙方申请办理项目立项、环评、可研等前期工作和工商、税务等相关证照登记手续，相关前期费用由乙方承担。

（三）乙方负责游乐园项目的自主经营管理（规划之外的项目未经甲方或相关管理部门批准，不得实施），为游客提供安全、环保、舒适、便捷服务。乙方自行承担经营有关的一切债务。

（四）乙方应建立各项管理制度，完善服务体系，提高牛头山公园服务质量。

（五）乙方负责游乐园内的主干路及景观、停车场、一类公厕和管理用房、污水处理设施和变压器等基础设施建设，并在项目运营前完成配套建设。

（六）甲方有权要求乙方按时支付本合同第三条约定的各项费用。乙方逾期支付达 10 日（含 10 日）的，按应缴纳费用千分之三每日向甲方支付滞纳金；逾期超过 60 天的，甲方有权单方解除

合同和收回场地，并扣除乙方已交付的履约保证金，乙方已交纳的所有费用甲方不予退还，乙方还用赔偿甲方所有损失。

（七）甲方有权依法制定、修订有关公园安全、消防、卫生、用电、维修、经营政策、营业时间等内容的各项规章制度并负责监督实施。

（八）在紧急情况下，甲方及相关管理部门有权终止园区任何设施、设备的运行以进行维修，并在合理时间内通知乙方；对因抢修停止设施设备运行可能给或实际给乙方造成的损失，甲方及相关管理部门不承担责任。

（九）乙方在该期间内的水电费、垃圾处理、装修现场管理防护、物业管理费等其他费用由乙方按照规定自行负担。乙方自行承担游乐园运营管理成本、依法纳税、电价按照工业用电价执行。

（十）由于甲方原因导致园区连续停业 5 日以上（含 5 日）的，甲方应当免除乙方停业期间的租金。

（十一）如遇突发事件，需要甲方协助时，甲方应积极配合处理。

（十二）本合同签订 30 日内，乙方将详细运营方案等报甲方和相关管理单位审批后实施，但甲方和相关管理部门不因此承担责任。乙方自行负责承担项目的规划设计、施工报建、验收及各项办证等费用，甲方有义务给予协助。

（十三）乙方必须做好相关安全防范措施，并对游乐项目经营过程中所发生的一切安全事故承担相应责任，甲方、相关管理部门不承担责任。乙方须及时妥善处理，不得给公园、管理单位及甲方造成社会影响及损失，否则乙方应赔偿甲方及相关单位的全部损失。

（十四）若乙方未遵守本合同的约定而在经营期内违约，甲方可以解除合同，乙方应赔付甲方、相关单位相应的经济损失。

（十五）在合同期内，甲方无法保证乙方的游乐园场地使用权，甲方无约定或法定依据而擅自解除本合同提前收回场地的，甲方需赔偿乙方的投资损失及经营损失。

（十六）如乙方发生应付甲方而未付的任何费用，甲方均有权从乙方交纳的保证金中扣除，保证金不足以抵扣乙方欠费的，乙方还应另付差额部分。甲方按上述约定扣除履约保证金后，乙方应在 7 日内将履约保证金补足，否则甲方有权解除本合同。

（十七）本合同终止（含提前解除）后，乙方应在合同终止后 7 日内将场地交还给甲方，否则应按本合同约定的租金商准的 2 倍向甲方支付场地占用费。乙方在上述期限届满后遗留在租赁场地内的设施设备视为乙方抛弃所有权，甲方可自行处置。

(十八) 乙方于本合同签订后, 需在项目所在地注册成立法人公司对本项目进行管理、运营, 公司注册资金不低于 1000 万元, 公司成立后, 乙方有权将本合同项下所有义务转移于该公司, 但乙方对项目公司的运营管理以及权利义务承担责任。

第六条 合同的解除

乙方有下列情形之一的, 甲方有权随时通知乙方解除合同, 甲方书面通知送达之日为合同解除时间, 履约保证金及乙方已交纳的租金不予退还, 还应赔偿甲方全部损失, 具体情形如下:

(一) 不具有合法经营资格的, 包括合同期内因违法经营被质量技术监督局等有关政府行政管理部门吊销、收回经营证照或安全许可证书的。

(二) 未按时交纳场地租金的。

(三) 擅自将场地转租、将经营项目转让、转借给第三方, 或和其他商家交换的。

(四) 公园正式开业后, 非不可抗力因素, 未经甲方同意, 乙方连续 30 日未开展经营活动的。

(五) 发生重大人员伤亡安全责任事故的(指 1 人以上死亡或 3 人以上受伤的)。

(六) 本合同约定甲方有权解除本合同的其他情形。

第七条 争议的解决

与本合同有关的一切争议, 甲方和乙方双方应通过友好协商解决, 如从协商开始后十日内仍不能解决, 可以向有关部门提请调解。调解不成可以向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第八条 附则

(一) 本合同如有未尽事宜, 须合同双方当事人共同协商签订补充合同, 补充合同经双方法定代表人或授权代表签字并双方盖章后与本合同具有同等法律效力。

(二) 本合同书所确认的通信地址为双方送达的地址。如发生变更, 必须以书面方式两日内通知甲方, 否则视为送达。

(三) 本合同一式四份(必须正反页打印并加盖骑缝章), 在甲方、乙方双方签字、盖章后生效。甲、乙双方各两份。

(四) 本合同未涉及的部分以招商文件及补充文件为准, 上述招商文件与乙方案针对本项目投资文件、乙方在评审答疑时及投资有效期内补充的所有书面文件; 乙方磋商(比选)时随同投资文件一起递送的资料及附图; 甲方发出的成交通知书; 双方澄清、确认共同签字、盖章的补充文件是本合同的附件, 与本合同具有同等法律效力, 在实际履行过程中, 本合同及各附件的适用顺序如下:

①各附件规定有抵触, 但本合同有规定的, 按本合同执行;

- ②各附件有抵触的，且本合同没有规定的，按甲方招商文件执行；
- ③甲方招商文件未规定的，按乙方投资文件执行。

甲方：	乙方：
通讯地址：	通讯地址：
邮政编码：	邮政编码：
电话： 传真：	电话： 传真：
开户银行：	开户银行：
账号：	账号：

甲 方：（公章）乙 方：（公章）

代表人（签字）代表人：（签字）

签订日期： 年 月 日签订日期： 年 月 日

附件1：

大型游乐设施分级表

类 别	主要运动特点	型式	主要参数		
			A 级	B 级	C 级
观览车类	绕水平轴转动或摆动	观览车系列	高度 $\geq 50\text{m}$	$50\text{m} > \text{高度} \geq 30\text{m}$	其它
		海盗船系列	单侧摆角 $\geq 90^\circ$ ，或乘客 ≥ 40 人	$90^\circ > \text{单侧摆角} \geq 45^\circ$ ，且乘客 < 40 人	
		观览车类其他型式	回转直径 $\geq 20\text{m}$ ，或乘客 ≥ 24 人	单侧摆角 $\geq 45^\circ$ ，且回转直径 $< 20\text{m}$ ，且乘客 < 24 人	
滑行车类	沿架空轨道运行或提升后惯性滑行	滑道系列	滑道长度 $\geq 800\text{m}$	滑道长度 $< 800\text{m}$	无
		滑行车类其他型式	速度 $\geq 50\text{km/h}$ ，或轨道高度 $\geq 10\text{m}$	$50\text{km/h} > \text{速度} \geq 20\text{km/h}$ ，且 $10\text{m} > \text{轨道高度} \geq 3\text{m}$	其它
架空游览车类		全部型式	轨道高度 $\geq 10\text{m}$ ，或单车(列)乘客 ≥ 40 人	$10\text{m} > \text{轨道高度} \geq 3\text{m}$ ，且单车(列)乘客 < 40 人	其它
陀螺类	绕可变倾角的轴旋转	全部型式	倾角 $\geq 70^\circ$ 或回转直径 $\geq 12\text{m}$	$70^\circ > \text{倾角} \geq 45^\circ$ ，且 $12\text{m} > \text{回转直径} \geq 8\text{m}$	其它
飞行塔类	用挠性件悬吊并绕垂直轴旋转、升降	全部型式	运行高度 $\geq 30\text{m}$ ，或乘客 ≥ 40 人	$30\text{m} > \text{运行高度} \geq 3\text{m}$ ，且乘客 < 40 人	其它
转马类	绕垂直轴旋转、升降	全部型式	回转直径 $\geq 14\text{m}$ ，或乘客 ≥ 40 人	$14\text{m} > \text{回转直径} \geq 10\text{m}$ ，且运行高度 $\geq 3\text{m}$ ，且乘客 < 40 人	其它
自控飞机类					
水上游乐设施	在特定水域运行或滑行	全部型式	无	高度 $\geq 5\text{m}$ 或速度 $\geq 30\text{km/h}$	其它
无动力游乐设施	弹射或提升后自由坠落(摆动)	滑索系列	滑索长度 $\geq 360\text{m}$	滑索长度 $< 360\text{m}$	无
		无动力类其他型式	运行高度 $\geq 20\text{m}$	$20\text{m} > \text{运行高度} \geq 10\text{m}$	其它
赛车类、小火车类、碰碰车类、电池车类	在地面上运行	全部型式	无	无	全部

附件2:

