



柯诸高速公路店口服务区经营权租赁项目 招标公告

一、项目基本情况

项目编号：ZJZXJT20250201

项目名称：柯诸高速公路店口服务区经营权租赁项目

招标需求：

标项名称：柯诸高速公路店口服务区经营权租赁项目

数量：1

简要规格描述或项目基本概况介绍、用途：

1.1 柯诸高速公路工程项目主线全长 39.3 公里，项目起点位于柯桥区福全街道的杭绍台高速福全枢纽，接诸永高速姚江枢纽，终点位于诸永高速诸暨北附近，途经福全、漓渚、店口、山下湖、姚江等镇街，中间与兰店快速路、310 省道、华东国际珠宝城支线沟通衔接。主线起点至姚江枢纽段采用双向六车道高速公路标准，姚江枢纽至终点段采用双向四车道高速公路标准。

柯诸高速公路计划于 2025 年 10 月正式通车（以实际通车时间为准）。

柯诸高速公路设有一对服务区，即：店口服务区。

店口服务区位于店口互通处，距离店口镇 2.8km，共占地面积 141.53 亩，其中西区占地面积 81.62 亩，设有 280 个车位，其中小客车位 184 个，大客车位 7 个，充电车位 33 个，货车位 56 个；东区占地面积 59.91 亩，设有 220 个车位，其中小客车位 133 个，大客车位 7 个，充电车位 42 个，货车位 38 个；东西区综合楼建筑面积各 4949 平方米，采用“五金之乡”的元素设计，分上下两层，两层之间有自动扶梯连接。店口服务区可用于经营的面积：诸暨方向（西区）一层约 529 平方米、二层约 931 平方米、珍珠主题市集经营面积约 446 平方米；柯桥方向（东区）一层约 1379 平方米。

1.2 本次招标设 1 个标段，即：

第 1 标段：店口服务区综合楼内的餐饮（西式餐饮、中式餐饮、特色餐饮、面点、小吃、饮品等）、超市（大众商品、日用百货、音像书刊、烟草等）、水果、土特产、地方文创零售、汽修、珍珠主题市集等非油业务经营项目（加油站区域（加油站便利店经营权归甲方所有）、充电桩除外，具体见图纸）。本次招标为带

方案招标，甲方已作好商业策划设计（除乙方承租商铺装修外），乙方需进一步完善设计出具施工图设计，乙方需按照甲方要求做好广场精神堡垒、综合楼主题IP、外立面灯光、乙方承租商铺、公共区域、标志、标识及珍珠主题市集的装修，装修费用由乙方承担。

租赁费由传统业态部分和珍珠主题馆部分两块组成。传统业态部分第一年保底租赁费 300 万元（按 20%的提成比例计算，折算成营业额为 1500 万元），保底租赁费每年递增 3%，传统业态营业额（不含珍珠主题馆营业额）超过 1500 万元部分甲方提成比例由投标人不低于 18%报价。珍珠主题馆部分租赁费第一年固定租金由投标人不低于 50 万元报价，每年递增 3%。

1.3 租赁期限

经营权租赁期为 8 年（约 2922 天）（详见合同协议书第四条），从柯诸高速公路工程全线通车之日起算（预计 2025 年 5 月可进场装修（以实际时间为准），合同签订至全线通车之日为装修期，服务区装修设计、施工如未在全线通车之日前完成，则装修时间包含在经营期间内）。

二、投标人的资格要求

1、投标人具有独立法人资格。

2、投标人未被“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）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、投标人未被国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）列入严重违法失信企业名单。

4、本次招标不接受联合体投标。

三、报名、获取招标文件

报名时间：2025 年 3 月 28 日至 2025 年 4 月 17 日，每天上午 00:00 至 12:00，下午 12:00 至 23:59（北京时间）

报名方式：投标人必须登录“浙交汇”平台（<https://www.zjpse.com>）在线报名并获取招标文件（在“浙交汇”平台登录后，找到本项目，点击【我要报名】，完成报名流程。

下载招标文件方式：在本项目下方【项目附件】中下载招标文件等资料。投标人必须按上述报名方式报名后下载招标文件，招标人接受未报名的单位提交的投标文件。

售价（元）：0

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

提交投标文件截止时间（投标截止时间）：2025年4月18日9:00（北京时间）。

本项目采用投标人现场递交投标文件，投标人按照招标文件要求将装订、密封和标记好的投标文件在投标截止日当日8:30至9:00递交至绍兴市越西路833号鑫洲商务大厦9楼七号开标室（招标代理项目联系人：朱伟，联系电话：0571-85393046）。

开标时间：同投标截止时间。

开标地点：绍兴市越西路833号鑫洲商务大厦9楼七号开标室，投标人无须派员参加。

五、发布公告的媒介

本次招标公告同时在“浙交汇”平台（<https://www.zjpse.com>）、绍兴市交通控股集团有限公司官网（<http://www.sxsjttz.cn>）上发布。

六、其他补充事宜

1. 投标人认为招标文件使自己的权益受到损害的，应当在投标截止时间10日前，以书面形式向招标人和招标代理提出质疑。质疑投标人对招标人、招标代理的答复不满意或者招标人、招标代理未在规定的时间内作出答复的，可以向本项目监管机构投诉。

2. 交易服务费：中标人按照《绍兴市产权交易有限公司交易服务收费标准》支付交易服务费：成交价首月月租金的50%（指传统业态部分第一年保底租赁费300万元+珍珠主题馆租赁费第一年固定租金投标人报价） $\div 12 \times 50\%$ ；中标人在评标结果公示后五日内未完成支付的，招标人有权取消其中标资格。

3. 投标保证金

投标保证金：50万元。投标人应在投标截止时间前1日17时前缴纳投标保证金至指定账户（户名：绍兴市产权交易有限公司，开户行：中信银行绍兴分行营业部，账号：8110801012602706894），操作路径：浙交汇——个人中心——支付订单——确认付款。中标人在与招标人签定合同后，且未出现招标文件规定不予退还投标保证金情形的，在5个工作日内无息原路返还至中标人的“我的账户”中。未中标的投标人缴纳的投标保证金在招标人向中标人发出中标通知书后5个工作日内，无息原路返还至投标人的“我的账户”中。

因技术、网络等原因，您的资金汇入银行账户后，在“浙交汇”平台-“我的账户”中的到账时间可能发生迟延，请在截止时间前尽早汇入投标保证金。因上述原因导致投标保证金未及时到账的，由投标人自行负责。

4. 本项目为非依法必须招标项目。

七、对本次招标提出询问、质疑、投诉，请按以下方式联系

1、招标人

名称：绍兴市高速能源发展有限公司

地址：绍兴市解放大道 111 号中石化大厦 16 楼

传真：0575-85350786

项目联系人（询问）：徐月萍

项目联系方式（询问）：0575-85350786

质疑联系人：谢雨琪

质疑联系方式：0575-85733870

2、招标代理机构

名称：浙江省工程咨询有限公司

地址：杭州市古墩路 701 号紫金广场 A 座 7 楼

传真：0571-85390046

项目联系人（询问）：朱伟

项目联系方式（询问）：0571-85393046

质疑联系人：杨松涛

质疑联系方式：0571-85390046

3、监管机构

名称：绍兴市高速公路运营管理有限公司纪检监察部

地址：绍兴市兴越路镜湖管理中心综合大楼（镜湖收费站出口 300 米处）

传真：0575-85746079

联系人：单菲菲

监督投诉电话：0575-857478

绍兴市高速能源发展有限公司

浙江省工程咨询有限公司

2025 年 3 月 27 日