

项目名称：园洲镇东江粮仓文化创意产业园投资运营商招标

招 标 文 件

招标单位（盖章）：博罗县园洲镇人民政府

日期：2022年1月13日



目 录



一、招标细则

二、园洲镇东江粮仓文化创意产业园规划和设计意念

三、合同（草案）

关于园洲镇东江粮仓文化创意产业园投资运营商的招标细则

经博罗县园洲镇领导班子会议研究决定，同意将园洲镇东江粮仓文化创意产业园投资运营商在园洲镇公共资源交易中心面向社会进行公开招标。现制定招标细则如下：



一、基本情况

(一) 项目名称：园洲镇东江粮仓文化创意产业园投资运营商招标。

(二) 招标单位：博罗县园洲镇人民政府。

(三) 项目地点：博罗县园洲镇旧政府旧粮仓地段面积约 45 亩的地块。

(四) 项目情况：

公开招投资运营商将位于博罗县园洲镇旧政府旧粮仓地段面积约 45 亩的地块打造成东江粮仓文化创意产业园，具体情况为：

1、本项目由文化创意产业主题园为核心。

2、项目地块四至边界为：主题园地块：东至粮仓入口，西至旧政府下南陈屋住宅，北至园洲旧街、南至东江边。经过对主题园、旧建筑物面积、用地面积进行初步测量，建筑部分面积约 11000 平方米，空地部分面积约 9000 平方米。具体准备的面积在中标后以双方共同实地测量签字确认为准。

3、投资运营期限为 20 年，收益款每 5 年递增 10%。为保障项目

的质量和投入，运营 20 年到期后，若中标方有意继续运营，可按到期时收益款的基础上加价 10%续签 10 年（其中，第 6 年起，需再次递增 10%）；若放弃运营权，则由招标方收回再作处理。

4、要求中标方总投资不低于 7000 万元人民币。其中，基础设施建设（硬件建设，不含商铺、物业等二次装修）的投入不少于 4000 万元；艺术品、书法及字画等投入（动产）不少于 3000 万元。项目到期后，所有不动产将全部无偿交由招标方接管。

5、在旧政府旧粮仓建筑物及土地用地交付投标方完毕的前提下，项目开工后的建设周期为 2 年，建设周期内中标方免交运营收益款。如因扩大开发面积或因招标方原因和不可抗力原因造成投标方无法按时完成园区开发，则招标方给予中标方的相关政策顺延执行。

6、旧建筑物及地块交付时间定为中标后 3 个月内；

7、监督、检查中标方的开发经营，双方共同委托第三方对中标方的投入进行评估出具评估报告，确保项目按质按量完成，并按时收取投标方应交的运营收益款；如中标方未达到前述第 4 小点的约定，招标方有权追究中标方违约责任。招标方给予中标方 6 个月整改时间，如中标方的整改未能达到有关约定要求，招标方有权采取以下措施予以处置：没收招投押金；招标方有权解除合同，收回项目另作处理；招标方有权公布投标方的违约失信行为，纳入政府征信系统记录。

8、中标方不得转让或变相转让项目的经营权，不得擅自修改原项目规划。如经营主体发生变更情况，需征得招标方同意。

9、在符合国家法律法规、相关河湖管理条例及地方规章等政策

规定,以及符合招标方总体规划设计要求的前提下进行项目的开发建设。

10、项目的合同履约保证金为 500 万元人民币,在项目建设完成后退还中标方。如因不可抗力或招标方原因造成项目未能实施则退回招标押金给中标方;如因中标方原因造成项目未能实施则招标方有权没收押金(项目保证金)。



二、报名条件

只接受公司法人单位报名,经营范围为文化类、建筑类、实业类中的任何一个即可。

三、投标方式

分为报名审核和投标竞价两个阶段进行:

第一阶段:报名审核阶段。园洲镇公共资源交易中心发布招标公告之日起 7 天内接受潜在投标单位的报名,潜在投标单位要按招标方公布的园洲镇东江粮仓文化创意产业园规划和设计意念,编制项目规划书,在报名时一并提交项目规划书(包括纸质图书、PDF 扫描版文件以及 PPT 幻灯片文件),统一收集后交由评标小组(由园洲镇党政班子成员组成)审核,通过后才能参与第二阶段的招投竞价。

第二阶段:投标竞价阶段。以每月上交招标方的运营收益款价高者中标,每月运营收益款=建筑部分的面积×建筑部分的单价+空地部分的面积×空地部分的单价。

1、投标方以交易起始价为开投,现场采用暗标形式竞投,出价低出标底无效。

2、项目以 1 标投得。

3、开标时，相同价标，先开者得。

四、交易起始价

运营收益款底价分为建筑部分（面积约 11000 平方米）及空地部分（面积约 9000 平方米）。其中建筑部分（按建筑物实际占地面积计算）的底价为每月每平方米 3 元；空地部分的底价为每月每平方米 1 元。

五、其他事项：

1、具体双方合作细则详见招标方提供的本项目合同草案，投标方必须认同并遵守本项目合同草案的权责利。

2、凡是已报名的投标方无故缺席开标、评标会议的，视为不诚信行为，列入园洲镇公共资源交易中心黑名单，半年内不得参与园洲镇公共资源交易中心的所有项目投标。

3、中标方不按规定时间与招标方签订合同，视为自动放弃中标资格，并要承担相应的法律责任。视为严重不诚信行为，列入园洲镇公共资源交易中心黑名单，两年内不得参与园洲镇公共资源交易中心的所有项目投标，没收其投标保证金。

博罗县园洲镇人民政府

2022 年 1 月 13 日

园洲镇东江粮仓文化创意产业园规划和设计意念

为高质量推进我镇乡村振兴战略的落实,促进乡村振兴示范点的建设,利用镇沿东江旧政府、旧粮仓及木材厂等旧建筑和地块,以东江文化、粮仓文化、旧建筑文化传承为核心,建设东江粮仓文化创意产业园。创意产业园要求基本保存原始旧建筑风貌,加以修缮升级改造,保留东江粮仓的战略地位和传统人文经络,推进生态振兴、文化振兴、产业振兴,并以此推动旧城区转型升级。

文化创意产业主题园项目,旨在打造和依托东江文化、粮仓文化、旧建筑文化传承交流平台,为社会提供更多便捷、全面、优质的文化产业服务产品,兼容休闲养生、传统技艺、高雅文娱等多元化的衍生产品,为促进我镇城镇产业环境的改善、价值的提升为目的的多功能产业综合体。

博罗县园洲镇人民政府

2022年1月13日



园洲镇东江粮仓文化创意产业园项目合作运营合同书



合同编号：

甲方：

住所：

统一社会信用代码：

法定代表人：

联系电话：

乙方：

住所：

统一社会信用代码：

法定代表人：

联系电话：

甲方为高质量推进乡村振兴战略的落实，促进乡村振兴示范点的建设，利用镇沿东江旧政府、旧粮仓及木材厂等旧建筑和地块，以东江文化、粮仓文化、旧建筑文化传承为核心，打造东江粮仓文化创意产业园。创意产业园要求基本保存原始旧建筑风貌，加以修缮升级改造，保留东江粮仓的战略地位和传统人文经络，推进生态振兴、文化振兴、产业振兴，并以此推动旧城区转型升级。

甲方经公开招投标，由乙方中标取得合作投资方资格，现双方根

据《中华人民共和国民法典》以及相关法律法规的规定，订立本合同，以资共同遵守执行。

一、项目概况

1.1 本项目由文化创意产业主题园为核心。

1.2 文化创意产业主题园项目，旨在打造和依托东江文化、粮仓文化、旧建筑文化传承交流平台，为社会提供更多便捷、全面、优质的文化产业服务产品，兼容休闲养生、传统技艺、高雅文娱等多元化的衍生产品，为促进城镇产业环境的改善、价值的提升为目的的多功能产业综合体。

1.3 项目开展以民俗、文化等产业为发展核心，打造教育文化产业交流研讨基地和实践基地。

1.4 主题园位于博罗县园洲镇旧政府旧粮仓等面积约 45 亩。

1.5 主题园、旧建筑物面积、用地面积根据实地测量双方签字确认为准。

1.6 合作项目四至边界为：主题园地块：东至粮仓入口，西至旧政府下南陈屋住宅，北至园洲旧街、南至东江边。

二、项目合作运营条件

2.1 乙方必须具备符合运营该项目资质的法人公司和技术团队。

2.2 乙方总投资不低于 7000 万元人民币。其中，基础设施建设（硬件建设，不含商铺、物业等二次装修）的投入不少于 4000 万元；艺术品、书法及字画等投入（动产）不少于 3000 万元。项目合作期满后，所有不动产将全部无偿交由甲方接管。

2.3 项目保证金为人民币 500 万元，在签订本合同之日一次性支付到位，该保证金在项目建设完成后甲方于五个工作日内无息退还乙



方。如因不可抗力或甲方原因造成项目未能实施则退回项目保证金给乙方；如因乙方原因造成项目未能实施则甲方有权没收项目保证金。

2.4 在项目范围内的土地及建筑物交付乙方完毕的前提下，项目开工后的建设周期为 2 年，建设周期内乙方免交运营收益款。

如因扩大开发面积或因甲方原因和不可抗力原因造成乙方无法按时完成园区开发，则甲方给予乙方的相关政策顺延执行。

2.5 项目运营期为 20 年，运营收益款分为建筑部分及空地部分进行计算，其中建筑部分（按建筑物实际占地面积计算）每月每平方米元；空地部分按每月每平方米元；收益款每 5 年递增 10%。为保障项目的质量和投入，运营到期后，若乙方有意继续运营，可按到期时收益款递增 10%，续签 10 年（其中，第 6 年起，需再次递增 10%）；若放弃运营权，则由甲方收回再作处理。

三、双方的权利、义务

3.1 甲方的权利和义务

3.1.1 甲方提供镇政府或下属单位的权属物业（若涉及到私人物业将由乙方自行解决），并落实专人协助乙方办理项目立项审批、土地使（征）用、建设许可等相关手续，相关所有费用由乙方承担；

3.1.2 协助乙方通过规划部门组织的总体规划设计审查；

3.1.3 协议签订后一个月内，协助乙方完成立项、勘测定界、规划部门核准备案，并正式向乙方提供规划红线图、地形图及地块面积数据，落实土地利用规划；

3.1.4 协议签订后协助乙方两个月内，对周边道路、园区内、江边、进行景观化改造，并拆除、搬迁影响景观的建筑及其他附着物，费用由乙方承担。

3.1.5 积极向上级政府部门争取项目用地面积确保项目用地及时交付；

3.1.6 协调、指导有关部门及时处理旧建筑物、园区用地问题。

3.1.7 协调项目用地通市政道路、雨水、污水、自来水、天然气、电力、电信及有线电视管线等，相关费用，由乙方支付；

3.1.8 旧建筑物及地块交付时间定为乙方中标后 3 个月内；

3.1.9 监督、检查乙方的开发经营，双方共同委托第三方对乙方的投入进行评估出具评估报告，确保项目按质按量完成，并按时收取乙方应交的税费和收益。

3.1.10 协助做好乙方开发建设中与外界的协调服务工作；

3.1.11 确保乙方在开发过程中，有一个良好的治安秩序和经营环境，为项目的顺利实施创造条件。

3.2 乙方的权利和义务

3.2.1 本协议签订后一个月内，完成开发经营的总体规划设计细则；

3.2.2 按总体规划设计方案分期开发、经营，开发期不超 24 个月；

3.2.3 在符合国家法律法规、相关河湖管理条例及地方规章等政策规定，以及符合甲方总体规划设计要求的前提下进行项目的开发建设；

3.2.4 乙方在施工及运营期间要确保项目内所有建筑和场所安全使用。期间内如发生事故，一律由乙方承担相应责任；

3.2.5 制定和落实好环境保护和开发经营的具体管理办法；

3.2.6 乙方不得转让或变相转让项目的经营权，不得擅自修改原

项目规划。如经营主体发生变更情况，需征得甲方同意。



3.2.7 按时交纳相关税费和管理费；

3.2.8 负责园区内的安全防范工作，确保合法开发、文明开发、安全开发。

四、优惠政策

4.1 本项目享受国办和省、市政府制定的优惠政策。

4.2 本项目享受已出台和实施过程中的所有相关政策、文件所规定的优惠条件。

4.3 为使产业园项目顺利运作，根据“一事一议”原则，在本协议签订后，为本项目更快更好的实施，制定专项支持措施，甲方承诺立即依照法定条件和程序授权并设立具有政府行政职能的合作项目领导小组（或项目事项当日办结绿色窗口、通道），负责管理和协调包括发改、国土、规划、征迁、建设、财税、环保、治安、交通、工商、劳动等各行政职能部门的工作，落实简化办事程序的政策。甲、乙双方可再另行协商确定更优惠的具体政策，并以本协议附件形式进行规定。

五、违约责任

5.1 如乙方未达到前述第2.2条约定，甲方有权追究乙方违约责任。甲方给予乙方6个月整改时间，如乙方的整改未能达到有关约定要求，甲方有权采取以下措施予以处置：没收招投押金；甲方有权解除合同，收回项目另作处理；甲方有权公布乙方的违约失信行为，纳入政府征信系统记录。

5.2 乙方未按本协议约定支付管理费的，每逾期一日按欠付管理费的千分之一计付违约金，逾期超过三个月的，甲方有权解除合同，

收回项目另作处理。

5.3 如乙方因资金、经营等原因造成项目无法如期建设和运营，甲方将无条件收回项目，不另作补偿。



六、不可抗力

6.1 如遇地震、洪水、海啸、暴风、战争等双方一致认可的不可抗力因素致使合作项目无法实施，合作项目终止，甲、乙双方互不追究责任。除以上不可抗力因素外，因任何一方的原因导致合作项目无法实施，均视为违约。

6.2 如因遇国家征收、上级调整相关规划和政策，甲方按乙方当前投入（第三方造价标准评估）赔偿乙方损失。

七、争议的解决

7.1 本合同的修改变更，必须经双方协商一致，签订书面修改、补充协议，或另立协议文件。

7.2 双方将根据合作的进展，另行签订本合同的子合同（附属合同），并与本合同共同构成双方对合作项目的整体合同法律文件。经双方签字认可的会议纪要、备忘录等文件，也与本合同一并构成双方的协议文件。

7.3 本合同的解除，必需经双方协商一致同意，并做出必要的安排处理，签订合同解除协议。

7.4 本协议在履行过程中发生争议，双方同意提交惠州仲裁委员会通过该会的仲裁规则处理。

八、送达

本协议往来文件、通知等递送通过书面方式。甲方指定作为代表负责文书接送（联系电话：），乙方指定作为代表负责文书接送（联系电话：）。

一方更改联络人应及时通知另一方。

九、生效

本协议一式四份，自签订之日起生效，甲乙双方各执二份。

(以下无正文)

甲方：

签约代表：



乙方：

签约代表：

签订日期： 年 月 日