

公开招标文件

项目名称：铅山县户外广告位经营权转让项目

项目编号：JXFZ20260504

招 标 人：铅山县城市管理局

招标代理机构：江西方正招标代理有限公司

编制时间：2026年5月

目 录

第一章	招标公告	2
第二章	投标人须知	8
第三章	项目需求	27
第四章	投标人应当提交的资格、资信等证明文件	72
第五章	评审办法	73
第六章	纪律要求	77
第七章	投标文件格式	78



第一章 招标公告

一、项目名称：

铅山县户外广告位经营权转让项目

二、转让需求：

（一）投标人（受让方）的资格要求

- 1、具有独立承担民事责任能力的主体。
- 2、法律、行政法规规定的其他条件：
 - 1)单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人（受让方），不得参加同一合同项下的招标活动。
 - 2)本项目不接受联合体投标。

（二）招标底价

A包不低于 22030.00 万元,B包不低于 26030.00 万元,投标人(受让方)可同时投两个包,但只能中一个包(如同时投 A、B 包,评分全部排序第一,则只能确定其为 A 包中标候选人,B 包则选择排序第二的作为对应包的中标候选人)。

（三）经营期限

本项目经营期限为 20 年。

（四）价款结算方式

受让方应于交易合同（收益权转让协议签署）生效之日起 5 个工作日内将不低于 30%的首期成交价款付至上饶市公共资源交易中心指定账户实行进场结算，剩余价款应按照收益权转让协议支付。上饶市

公共资源交易中心在收到转让方提交的书面转款申请及标的完成交接证明文件之日起5个工作日内，将首期交易价款无息转付给转让方。

（五）其他事项

自受让方在被确认之日起（以《成交通知书》出具的时间为准）10个工作日内，需配合转让方出具对目标公司的尽职调查成果文件，包括但不限于：财务审计报告、资产评估报告、公司基本情况及历史沿革、股东认缴及实缴出资情况、财务状况、债权债务情况、实际控制人、关联交易及同业竞争、销售和采购的票据的核实、经营业务情况、诉讼仲裁和行政处罚、潜在的法律纠纷等。成交受让方应负责文件的真实性及准确性，如发现尽调报告弄虚作假或者经过调查成交投标人（受让方）并不符合资格条件或转让需求内容的，转让方有权取消其成交资格且收到的履约保证金不予退回，同时要求成交投标人（受让方）赔偿相关经济损失。

三、重大事项揭示：

1. 投标人（受让方）对递交至上饶市公共资源交易中心的项目有关材料的真实性、合法性和完整性承担责任。

2. 投标人（受让方）报名并交纳投标保证金参与本项目，即视为对本项目所涉及上述情况已全面了解，完全接受与认可上述投标要求，并已经详细阅读且完全认可本次项目所披露的全部内容，并据此以其独立判断决定自愿接受收购公告之全部内容，自愿承担一切责任与风险和损失。成交后，投标人（受让方）不得以任何理由反悔违约，否则，其所交纳的投标保证金将不予退还，同时，转让方有权终结交易，

并重新挂牌处置标的。因投标人（受让方）反悔违约给转让方造成损失，投标保证金不足以补偿的，转让方有权继续追偿。

3. 投标保证金处置方法

发生以下任何一种情形，相关责任主体交纳的全部保证金在抵扣上饶市公共资源交易中心应收取的交易费用后，作为对相关方的补偿，保证金不足以补偿的，相关方可按实际损失继续追偿：

- （1）投标方故意提供虚假、失实材料的；
- （2）投标方之间相互串通，影响公平竞争，侵害招标方合法权益的；
- （3）投标方采取不正当手段获取招标方的商业秘密，侵害招标方合法权益的；
- （4）投标方被确定为中标方后，未按约定时限与招标方签署交易合同的；
- （5）合同签订后，中标方阻碍合同生效的；
- （6）中标方未按约定支付交易价款或交易费用的；
- （7）中标方有其他违反交易规则情形的。

投标方被确定为中标方后，中标方交纳的保证金在抵扣上饶市公共资源交易中心应收取的交易费用后，剩余部分及其利息返还原提交账户，交易凭证出具前，保证金性质不变。其他未成交方交纳的保证金及其利息在受让方确定之日起5个工作日内返还原提交账户。

保证金在指定结算账户期间产生的利息按同期江西银行活期存款利率计算，计息方式按照通行规则进行，即日利率为年利率/360天，计息天数算头不算尾。

四、交易方式：

公开招标。

五、与转让相关的其他条件：

1. 报名事宜

意向受让方须在报名期内，通过江西省公共资源交易平台（<https://ggzy.jiangxi.gov.cn/jyxx/trade.html>）查阅该项目，并按要求交纳交易保证金（以到账时间为准），否则不能取得投标资格，报名登记截止时间：2026年6月24日17:00前。

2. 交易税费

（1）成交投标人（受让方）须在合同签订之日起5个工作日内向上饶市公共资源交易中心交纳交易服务费（按赣发改收费（2017）922号文的规定收取）。

（2）本次交易过程中涉及的税费按国家有关规定各自承担，

3. 其他

投标人（受让方）应符合相关法律法规的要求，如因自身不符合相关法律法规规定的要求进行申请投标，由此造成的全部损失均自行承担。

4. 提交投标文件截止时间、开标时间和地点：

2026年6月25日14时00分（北京时间）

地点：上饶市广信大厦 A 栋裙楼三楼公共资源交易中心。

六、投标保证金设定：

1. 投标保证金金额：每包固定金额 50 万元人民币。

2. 交纳时间及保证金账户：

(1) 意向受让方须按要求交纳全额交易保证金至以下账户(以实际到账时间为准)：

户名：上饶市产权经纪服务有限公司，账号：793901442700016，
开户行：江西银行（上饶分行）。

(2) 交纳时间：报名就交纳

(3) 交纳截止时间要求：挂牌截止日 17:00 前（以银行到帐时间为准）。

(4) 交纳方式：银行转账（不支持支付宝、微信转账），交纳时请备注包号。

七、信息披露：

1. 信息披露天数：20 个工作日。

2. 信息披露期满后，未征集到投标人（受让方）处理方式：本次信息披露终止。

八、解释说明：

招标公告中，投标人（意向受让方）和成交投标人（受让方）分别为目标公司收益权转让的意向受让方和受让方；转让方（人）为铅山县户外广告位经营权转让项目招标人。

九、对本次招标提出询问，请按以下方式联系：

1. 招标人信息

名称：铅山县城市管理局

地址：上饶市铅山县武夷山大道

2. 招标代理机构信息

名称：江西方正招标代理有限公司

地址：南昌市红谷滩区凤凰中大道 926 号中洋大厦 12 楼

联系方式：13979179876

3. 产权交易机构信息

名称：上饶市公共资源交易中心

地址：上饶市广信大厦 A 栋裙楼三楼公共资源交易中心

联系方式：0793-8337993

特别声明

1. 根据我国有关法律、法规的规定，交易当事人应按规定如实披露项目信息，并对其披露信息的真实性、完整性、有效性负责。上饶市公共资源交易中心对披露的信息及其后果不承担任何法律责任。

2. 上饶市公共资源交易中心通过自身网站及相关媒体发布的项目信息并不构成上饶市公共资源交易中心对任何项目的任何交易建议。意向方独立承担所有风险，上饶市公共资源交易中心不承担任何法律责任。

3. 上饶市公共资源交易中心对供电中断，设备、网络及系统故障，自然灾害等不可抗力作出的应急措施，交易各方不得对此主张索赔。

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

条款号	条款名称	编列内容
1.1	招标人	招标人名称：铅山县城市管理局 招标人地址：上饶市铅山县武夷山大道
1.2	招标代理机构	招标代理机构名称：江西方正招标代理有限公司 招标代理机构地址：南昌市红谷滩区凤凰中大道926号中洋大厦12楼 联系人：徐文亮 电话/传真：13979179876
1.3	项目名称	铅山县户外广告位经营权转让项目
1.4	分包情况	不允许分包
1.5	具体范围及内容	本项目的范围和内容为本项目范围内共计51162.00m ² （其中A包22163.30m ² ，共13972个广告位；B包28998.70m ² ，共16500个广告位）各类广告位进行运营管理。由项目实施机构通过公开招标方式选择具有投资和运营管理能力的经营管理人。经铅山县人民政府授权，项目实施机构将与中标经营管理人签订经营权转让协议，经营管理人应严格按照经营权转让协议的约定，在经营期内，负责项目投融资、运营维护管理并获取本项目收益（广告位出租收入）。经营期届满后，经营管理人应将项目设施完好无偿移交给实施机构或政府指定的其他接收单位。
1.6	经营期限	20年。
1.7	是否接受联合体	本项目不接受联合体投标；
1.8	现场考察	<input checked="" type="checkbox"/> 不组织。 <input type="checkbox"/> 组织，考察时间：/； 考察集中地点：/。
1.9	开标前答疑会	<input checked="" type="checkbox"/> 不组织。 <input type="checkbox"/> 组织，召开时间：/； 召开地点：/。
2.1	组成招标文件的其他材料	/。
2.2	投标人要求澄清招标文件的截止时间和方式	招标代理机构对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容可能影响招标文件编制的，应当在投标截止时间至少十五日前，发布经招标人确认的澄清或修改文件，在上饶市公共资源交易中心官网上发布更正公告，更正函以公告的形式通知所有已获取招标文件的供应商。
2.3	提交投标文件截止时间	2026 年 6 月 25 日 14:00
3.1	组成投标文件的其他材料	包括但不限于：/； 投标人认为应当提交的其他材料。
3.2	招标底价报价的范围	招标底价:A包不低于22030.00万元，B包不低于26030.00万元。
3.3	报价的次数	1 次。

3.4	进口产品报价	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许
3.5	响应有效期	自提交投标文件截止之日起 120 个日历天。
3.6	投标保证金	1. 投标保证金金额：每包固定金额50万元人民币。 2. 交纳时间及保证金账户： （1）意向受让方须按要求交纳全额交易保证金至以下账户（以实际到账时间为准）： 户名：上饶市产权经纪服务有限公司，账号：793901442700016，开户行：江西银行（上饶分行）。 （2）交纳时间：报名就交纳 （3）交纳截止时间要求：挂牌截止日17:00前（以银行到帐时间为准）。 （4）交纳方式：银行转账（不支持支付宝、微信转账），交纳时请备注包号。
3.7	是否允许提交备选响应方案	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许
3.8	签字和盖章要求	投标文件应由法定代表人或委托代理人在规定签名、盖章处逐一签名和加盖单位的公章。
3.9	装订要求	投标人应将投标文件按正、副本分别装订成册，在每个文本封面上标明“正本或副本”，以及项目名称、招标编号、投标人名称等内容。
3.10	投标文件份数等要求	正本一份，副本贰份。
4.1	投标文件的密封	投标文件袋要加以密封，要在文件袋加盖签章（公章、法定代表人或其委托代理人签字均可）。
4.2	投标文件的标识	投标人应将投标文件（正本一份，副本贰份）装入文件袋中，且在文件袋正面标明投标单位名称、招标公告或投标邀请书中指定的项目名称、招标编号和“在此项目开标截止时间之前不得启封”的字样。
4.3	递交投标文件时间、地点和要求	时间：同提交投标文件截止时间； 投标文件的递交：上饶市公共资源交易中心，招标代理机构将拒绝在规定的投标截止时间后送达到上饶市公共资源交易中心的任何投标文件。
4.4	是否退还投标文件	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否：除投标人需收回的资格、资信等证明文件中的证明材料（如营业执照、合同、相关资质证书等原件）外，其他文件概不退还。
5.1	评审小组	评标委员会由本项目工作领导小组或项目实施机构按照相关法律法规的要求组建，评标委员会人数应当为5人以上单数。
5.2	评审办法	综合评分法。
6.1	是否授权评审小组确定中标人候选人	是，由评审小组确定排序前三名的为中标候选人，并进行公示
7.1	履约保函	本项目履约担保由运营期履约担保、移交期履约担保组成。
8	需要补充的其他内容	中标人需向产权交易机构支付交易服务费。

1. 总则

1.1 招标依据

参照《企业国有资产交易监督管理办法》（32号令）、参照《中华人民共和国政府采购法》、参照《中华人民共和国政府采购法实施条例》和其他有关法律、行政法规以及省市规范性文件规定。

1.2 项目概况

1.2.1 本项目招标人：见投标人须知前附表。

1.2.2 本项目招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.2.3 本项目名称：见投标人须知前附表。

1.2.4 本项目分包情况：见投标人须知前附表。

1.2.5 本项目具体范围及内容：见投标人须知前附表。

1.2.6 本项目经营期限：见投标人须知前附表。

1.2.7 本项目是否接受联合体：见投标人须知前附表。

1.3 合格的投标人：已通过本项目资格审查的投标人。

1.4 费用承担

投标人应自行承担其准备和参加招标活动发生的所有费用。不论投标结果如何，招标人和招标代理机构、上饶市公共资源交易中心在任何情况下均无义务也无责任承担这些费

用。

1.5 保密原则

参与招标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

1.6 语言文字

除专用术语外，与招标活动有关的语言均使用简体中文。必要时专用术语应附有中文注释。如投标人提交的支持文件和印刷的文献使用另一种语言，应附有相应内容的中文翻译本，在解释投标文件时以中文翻译本为准。

1.7 计量单位

除招标文件另有规定外，计量均应采用中华人民共和国法定计量单位。

1.8 时间单位

除招标文件中另有规定外，招标文件所使用的时间单位“天”、“日”均指日历天，“时”、“分”均为北京时间。

1.9 现场考察

1.9.1 招标人向投标人提供的有关现场的资料和数据，是招标人现有的能使投标人利用的资料，招标人对投标人由此而做出的推论、理解和结论不负责任。

1.9.2 投标人经过招标人允许，可以进入项目现场考察，但不得因此使招标人承担有关责任和蒙受损失。除招标人原因外，

投标人应对踏勘现场而造成的死亡、人身伤害、财产损失、损害以及其它任何损失、损害和引起的费用和开支承担责任。

1.9.3 招标人可以视项目的具体情况,组织对符合条件的投标人的资格条件进行考察核实。

1.10. 开标前答疑会

1.10.1 投标人须知前附表若有规定召开开标前答疑会的,招标人按投标人须知前附表规定的时间和地点召开开标前答疑会,澄清投标人提出的问题。

1.11 偏离

招标人允许投标文件偏离招标文件某些非实质性要求的,偏离应当符合招标文件规定的偏离范围和幅度。

2. 招标文件

2.1 招标文件的组成

2.1.1 招标文件包括:

- (1) 招标邀请公告;
- (2) 投标人须知;
- (3) 招标需求;
- (4) 投标人应当提交的资格、资信等证明文件;
- (5) 评审办法;
- (6) 纪律要求;

(7) 投标文件格式;

(8) 投标人须知前附表规定的其他材料;

2.1.2根据本章第 2.3 款和第 2.4 款对招标文件所作的澄清和修改,构成招标文件的组成部分。

2.1.3除非有特殊要求,招标文件不单独提供招标项目所在地的自然环境、气候条件、公用设施等情况,投标人被视为熟悉上述与履行合同有关的一切情况。

2.2 招标文件的询问

2.2.1招标人或者招标代理机构应当在3个工作日内对投标人依法提出的询问作出答复,但答复的内容不得涉及商业秘密。

2.2.2投标人提出的询问超出招标人对招标代理机构委托授权范围的,招标代理机构应当告知投标人向招标人提出。

2.2.3询问及答复既可以采取书面形式,也可以采取电话、面谈等口头方式。

2.3 招标文件的澄清

2.3.1投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如有疑问,应在投标人须知前附表规定的时间前和方式,要求招标人对招标文件进行澄清。

2.3.2招标人或者招标代理机构应当将澄清内容在原公告发布媒体上予以发布,但不指明澄清问题的来源。

2.3.3从澄清公告发布时间开始,投标人应在投标人须知前附表规定的时间内从原公告发布媒体上下载或者从网上直接打印公告,加盖投标人单位公章以及确认日期,采用信函、传真或者直接送达方式通知招标代理机构。否则,即视为同意和接受该公告内容。

2.4招标文件的修改

2.4.1招标人或者招标代理机构应当在原公告发布媒体上发布更正公告,通知投标人修改招标文件。

2.4.2从更正公告发布时间开始,投标人应在投标人须知前附表规定的时间内从原公告发布媒体上下载或者从网上直接打印公告,加盖投标人单位公章以及确认日期,采用信函、传真或者直接送达方式通知招标代理机构。否则,即视为同意和接受该公告内容。

2.5延长提交投标文件的截止时间

澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的,招标人或者招标代理机构发布澄清或者更正公告的时间,应当在投标人须知前附表规定的提交投标文件截止时间至少 15 日前;不足上述时间的,应当顺延提交投标文件的截止时间,具体时间将在原公告发布媒体上发布通知予以明确。

2.6本项目提交投标文件的截止时间:见投标人须知前附表。

3. 投标文件

3.1 投标文件的定义

3.1.1 本招标文件中所述的“投标文件”均指投标单位提供的纸质投标文件。

3.1.2 本招标文件中所有要求投标人在投标文件中加盖公章，应由投标单位在盖章处逐一加盖单位的公章。

3.2 投标文件的组成

3.2.1 投标文件组成详见招标文件的第七章 投标文件格式。

3.3 投标报价

3.3.1 报价的范围：见投标人须知前附表。

3.3.2 投标人应对所有内容全部编制报价，并列出明细，不得漏项。

3.3.3 报价的次数：见投标人须知前附表。

3.3.4 投标人不得以任何方式或者方法提供竞争以外的任何附赠条款。

3.3.5 投标人应当按照第七章“投标文件格式”提供的格式和要求，填写各表格和单项明细，并按要求由法定代表人或者委托代理人签署，以方便评审小组对各投标文件进行比较。

3.3.6 开启时，投标文件中的《报价一览表》，大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。按照以上原则对错误报价的修

正，投标人应签字确认。

3.3.7 唱价时，招标代理机构只对按照招标文件要求编制的报价进行唱价。

3.3.8 招标人不接受未经中国海关报验放进入中国境内且产自关境外的货物报价。

3.3.9 投标人须知前附表未规定可以采购进口产品的，不允许进口产品参加报价。

3.4 响应有效期

3.4.1 在投标人须知前附表规定的投标文件有效期内，投标人不得要求撤销或修改其投标文件，否则，应承担招标文件和法律规定的责任。

3.4.2 出现特殊情况需要延长投标文件有效期的，招标人以书面形式通知所有投标人延长投标文件有效期。投标人同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其投标文件；投标人拒绝延长的，其响应无效，但投标人有权收回其投标保证金。

3.5 投标保证金

3.5.1 投标人须知前附表规定交纳投标保证金的，投标人应按投标人须知前附表规定的数额和形式交纳投标保证金。

3.5.2 招标人、招标代理机构应当在招标活动结束后及时退还投标人的投标保证金，但因投标人自身原因导致无法及时退还的除外。未中标投标人的投标保证金应当在中标通知书发出后 5

个工作日内退还，中标投标人的投标保证金应当在项目合同签订后 5 个工作日内退还。

3.5.3 发生以下任何一种情形，相关责任主体交纳的全部保证金在抵扣省产权交易所应收取的交易费用后，作为对相关方的补偿，保证金不足以补偿的，相关方可按实际损失继续追偿：

- (1) 投标方故意提供虚假、失实材料的；
- (2) 投标方之间相互串通，影响公平竞争，侵害招标方合法权益的；
- (3) 投标方采取不正当手段获取招标方的商业秘密，侵害招标方合法权益的；
- (4) 投标方被确定为中标方后，未按约定时限与招标方签署交易合同的；
- (5) 合同签订后，中标方阻碍合同生效的；
- (6) 中标方未按约定支付交易价款或交易费用的；
- (7) 中标方有其他违反交易规则情形的。

3.6 资格审查资料

投标人在提交投标文件前，提供满足资格要求材料。

3.7 备选响应方案

除投标人须知前附表另有规定外，投标人不得递交备选响应方案。

3.8 投标文件的编制

3.8.1 投标文件应按招标文件的要求和第七章“投标文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为投标文件的组成部分。

3.8.2 投标文件应当对招标文件有关服务期限、响应有效期、质量要求、技术标准和要求、招标范围等实质性内容作出响应，如实在商务响应表和技术响应表中填写响应情况。

3.8.3 投标文件由投标人的法定代表人或其委托代理人在投标文件的规定处签字或盖单位章。委托代理人签字的，投标文件应附法定代表人签署的授权委托书。投标文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应加盖单位章或由投标人的法定代表人或其授权的代理人签字确认。签字或盖章的具体要求见投标人须知前附表。

3.8.4 投标文件具体装订要求见投标人须知前附表。

3.8.5 投标人在投标文件及相关文件的签订、履行、通知等事项书面文件中的单位盖章、印章、公章等处均仅指与当事人名称全称完全一致的签章，否则评标委员会有权据此对其做无效投标处理。

4. 响应

4.1 投标文件的密封和标识

4.1.1 投标文件的密封：见投标人须知前附表。

4.1.2 投标文件的标识：见投标人须知前附表。

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标文件内容以正本投标文件为准。

4.2.2 投标文件密封、标记按本项目招标文件中见投标人须知前附表。

4.2.3 如果投标人未按上述要求执行，招标代理机构有权拒绝接受投标文件。

4.2.4 投标人递交投标文件的时间、地点和要求：见投标人须知前附表。

4.2.5 迟交的投标文件

在其规定的投标截止时间后，招标代理机构拒绝接收任何因投标人原因迟交的投标文件。

4.2.6 除投标人须知前附表另有规定外，投标人的投标文件均不退还。

4.3 投标文件的补充、修改和撤回

4.3.1 至投标截止时间前，投标人可自行对其投标文件进行修改或撤回。

4.3.2 在投标截止时间过后，投标人无法修改或撤回投标文件。

4.3.3 在投标截止时间至招标代理机构在招标文件中规定的投标有效期期满之间的这段时间内，投标人不得撤回其投标文件，否则其投标保证金将被没收。

4.4.4 若投标人报名且提交投标文件后因故不能参加投标，须在开标截止日两个工作日前书面通知招标代理机构。否则若该项目废标，招标管理部门拒绝该投标人参加该项目以后组织的任何形式的招标活动。

5. 开启

5.1将在“招标公告”及“投标邀请”规定的时间和地点组织公开开标。投标截止时间前投标人现场手持递交授权委托书原件、纸质投标文件（壹正贰副）、投标代表本人身份证明原件，缺少任何一项，则其投标无效。并应在投标签到表上签名以证明其出席。

5.2开标由招标人或者招标代理机构主持，邀请投标人（授权委托人或法定代表人）参加。评标委员会成员不得参加开标活动。

5.3开启程序

5.3.1宣布开启纪律；

5.3.2宣布主持人、唱标人、记录人等有关人员姓名；

5.3.3对参加会议投标人的身份进行验证确认；

5.3.4工作人员宣布保证金交纳情况；

5.3.5由招标人或招标代理机构对投标人资格进行查验；

5.3.6由专家评委对投标人的投标书进行评审；

5.3.7宣布评标结果。

6. 评审

6.1 评审小组

评审由招标人依法组建（在交易中心从系统里随机抽取）的评审小组负责。评审小组的构成和确定方式见投标人须知前附表。

6.2 评审原则

评审活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评审办法

本次评审采用综合评分法。经确定合格报价的投标人后，由评审小组采用综合评分法对投标人的投标文件进行综合评分。评审小组应当根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐三家候选投标人（评审得分相同的，按照报价由高到低的顺序推荐；评审得分且报价相同的按照技术指标优劣顺序推荐；评审得分且报价、技术指标均相同的，由评审小组采用随机抽签的方式确定中标人），并编写评审报告。

6.4 中标人候选人

本项目中标人候选人：见投标人须知前附表。

7. 中标结果公告

7.1 中标结果公告

招标人应在收到评审报告次日对排名前三的中标候选人进行公告，并在公示期满无异议后 2 个工作日内，将中标结果在原公告发布媒体上进行公告，同时发出中标通知书。

7.2 履约保函

7.2.1 中标投标人应按投标人须知前附表规定的数额、形式和时限向招标人交纳履约保函。

7.2.2 中标投标人不能按本章第 7.4.1 项要求提交履约保函的，视为放弃中标，其投标保函不予退还，给招标人、招标代理机构造成的损失超过投标保函数额的，中标投标人还应当对超过部分予以赔偿。

7.3 签订合同

7.3.1 在收到中标通知书之日起三十日内与招标人签订合同。

争议处理

7.4 质疑

7.4.1 参与或者潜在参与本次招标活动的投标人认为招标文件、招标过程和中标结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知道其权益受到损害之日起 7 个工作日内，以书面形式向招标人或招标代理机构提出异议。

7.4.2 投标人提出质疑应当符合以下条件：

- (1) 必须是参与或者潜在参与所质疑的招标活动的投标人；
- (2) 与质疑事项存在利害关系；

(3) 在质疑法定期限内提出质疑；

(4) 相关法律、法规和省级以上人民政府财政部门规定的其他条件。

7.4.3未提交投标文件的投标人，其未参加后续招标活动，不得对提交投标文件截止后的招标过程、中标结果提出质疑。

7.4.4质疑人提出质疑时，应当提交质疑书，并按照被质疑人与质疑事项有关的投标人数量提供质疑书副本。质疑书应当包括下列主要内容：

(1) 质疑人和被质疑人的名称、法定代表人、住所、电话、邮编等；

(2) 招标项目名称、项目编号；

(3) 具体质疑事项与请求；

(4) 事实与理由，并提供事实依据及相关证明材料，证明材料中有外文资料的，应当将与质疑相关的外文资料完整、客观、真实地翻译为中文，翻译人员签名并注明工作单位、联系方式等信息；

(5) 提出质疑的日期。

7.4.5质疑书应当加盖公章与签字。质疑人为自然人的，应当由本人签字并附有效身份证明；质疑人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人或者主要负责人签字并加盖公章，同时一并提交营业执照和法定代表人或者主要负责人有效身份证明。无

法提供证件原件的，应当提供真实有效的复印件，并签字或者盖章。

7.4.6 质疑人可以委托代理人办理质疑事项，委托代理人办理质疑事项时，除提交质疑书外，还应当提交质疑人的授权委托书及代理人的有效身份证明，授权委托书应当载明委托代理的具体权限和事项。

7.4.7 招标人、招标代理机构应当在收到质疑后 7 个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑人和其他有关投标人，答复内容仅限于投标人所质疑的内容，不得涉及以下内容：

- (1) 国家秘密和商业秘密；
- (2) 开启前质疑的，已获招标文件的招标文件名称、数量；
- (3) 中标结果确定前质疑的，关于评审专家信息及评审情况；
- (4) 其他投标人的投标文件；
- (5) 法律法规规定的其他内容。

7.5 投诉

7.5.1 质疑人如对招标人、招标代理机构的质疑回复不满意或在规定时间内未做出回复的，可在答复期满后 15 个工作日内向本项目管辖内的招标监督部门提起投诉。投标人投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。

7.5.2 投诉人提起投诉应符合以下条件：

- (1) 投诉人是参与本次招标活动的投标人；
- (2) 被投诉人是参加本次招标活动的招标人或者招标代理机

构；

(3) 投诉事项已依法进行质疑；

(4) 投诉书内容符合《政府采购质疑和投诉办法》（中华人民共和国财政部令第 94 号）的规定；

(5) 在投诉有效期限内提起投诉；

(6) 属于同级财政部门管辖；

(7) 同一投诉事项未经财政部门投诉处理；

(8) 国务院财政部门规定的其他条件。

7.5.3 投诉人投诉时，应当当面提交投诉书，并按照被投诉人和与投诉有关的投标人数量提供投诉书副本。投诉书应当包括下列主要内容：

(1) 投诉人和被投诉人的名称、地址、电话等；

(2) 具体的投诉事项及事实依据；

(3) 质疑和质疑答复情况及相关证明材料；

(4) 投诉人签章及投诉时间。

7.5.4 投诉人为自然人的，应当由本人签字并附有效身份证明。投诉人为法人的，应当由其法定代表人签字并加盖单位公章。投诉人为其他组织的，应当由其主要负责人签字盖章并加盖单位公章。

7.5.5 投诉人可以授权代理人办理投诉事务。委托代理人办理投诉事务时，除提交投诉书外，还应当向监督部门提交投诉人

的授权委托书，授权委托书应当载明委托代理的具体权限和事项。

7.5.6 投诉人不符合上述规定提起的投诉，招标监督部门不予受理。

8. 招标代理服务费和交易服务费

8.1 招标代理服务费合计人民币拾万元整，由中标人支付。

8.2 交易服务费按照中标价格的按照赣发改收费[2017]922号文件协议交易收费标准收取，中标人应当自收到中标通知书之日起5个工作日内一次性支付至上饶市公共资源交易中心指定账户。

户名：上饶市产权经纪服务有限公司

账号：793901442700016

开户行：江西银行（上饶分行）

9. 其他需补充的内容：见投标人须知前附表。

第三章 项目需求

一、项目基本信息

(一) 项目名称

铅山县户外广告位经营权转让项目(以下简称“本项目”或“项目”)。

(二) 项目类型

国有资产经营权转让项目。

(三) 项目领域

城市管理。

(四) 项目实施机构

铅山县城市管理局。

(五) 项目区位

铅山县，隶属江西省上饶市，地处武夷山脉北麓，东连广信区，西接弋阳县、贵溪市，北靠横峰县，南临福建省武夷山市、光泽县。全县总面积2178平方千米，下辖8个镇、9个乡，178个行政村（社区）。

(六) 项目运作方式

本项目选择国有资产经营权转让运作模式。具体运作方式为铅山县人民政府授权铅山县城市管理局作为实施机构，通过公开招标方式选择经营管理人。本项目可以成立项目公司，也可以不成立项目公司直接由中标经营管理人实施；若成立项目公司，项目公司由中标经营管理人全资成立，中标经营管理人可新注册成立项目公司，也可采用原有全资公司作为项目公司。实施机构将本项目范围内共计51162.00 m²（其中A包22163.30m²，B包28998.70m²）各类广告位20年的经营权转让给中标经营管理人，并将运营所需的相关配套设施移交中标

经营管理人使用，中标经营管理人筹措资金（含自有资金及融资资金）支付经营权转让款，并在经营期限内负责项目资产的运营、管理及维护，提供公共服务，开发潜在经济价值和收益增长点。经营期届满后，中标经营管理人将本项目范围内的资产、相关配套设施及相关资料完好、无债务、不设定担保的移交给实施机构或政府指定的其他接收单位。

（七）项目范围和内容

1. 项目范围

本项目范围主要为国有资产经营权转让。拟将以下位于本项目范围内共计51162.00 m²（其中A包22163.30 m²，共13972个广告位；B包28998.70 m²，共16500个广告位）各类广告位20年经营权转让给中标经营管理人。

2. 项目内容

本项目具体内容如下：

（1）运营本项目范围内共计51162.00 m²（其中A包22163.30 m²，B包28998.70 m²）各类广告位，根据相关规定对本项目范围内的广告位收取广告位出租收入。本项目涉及行政审批的，由中标经营管理人按照企业自主投资报相关部门审批。

（2）广告位出租招商工作：按照合同的约定，提供本项目范围内的广告位出租招商工作。

（3）广告位日常管养维护：按照合同相关约定，提供广告位、路灯基础设施的日常管养、巡检、维修等服务。

（八）项目资产权属及现状

1. 本项目范围内共计51162.00m²（其中A包22163.30m²，B包28998.70m²）各类广告位的产权均已由铅山县人民政府划转至铅山县城市管理局。

2. 目前各广告位由铅山县人民政府相关单位按照区域划分进行运营、管理。

3. 本项目范围内的广告位政府方将按现状交付给中标经营管理人，经营管理人根据其经营维护实际需求对项目范围内的广告位进行提升改造，但经营管理人对项目范围内的广告位进行提升改造需经政府方同意后方可予以实施。

（九）项目资产债权债务关系

本项目范围内共计51162.00m²（其中A包22163.30m²，B包28998.70m²）各类广告位经营权不附带任何债权、债务、担保权益。

（十）经营期限

本项目经营期限为20年。

（十一）项目回报机制

根据各广告位的情况，在经营期内中标经营管理人可以通过自身运营获取广告位出租收入；本项目在充分考虑政府政策风险、最低需求风险等风险的情况下，根据方案设置的财务边界条件及项目收入、成本费用测算，得出本项目在实现国有资产经营权转让后的经营收入能完全覆盖中标经营管理人前期经营权转让款投入、运营成本、税金及合理回报的结论。

二、项目产出说明

本项目的产出可分为直接产出和间接产出：

（一）直接产出

本项目通过公开选择经营管理人，由中标经营管理人对本项目范围内共计51162.00m²（其中A包22163.30m²，B包28998.70m²）各类广告位进行管理和运营，总体产出目标为：遵守国家和地方的法律法规及部门规章，提升广告位资产使用效益，优化公共服务。

具体直接产出主要包括：

1. 对纳入本项目范围内的广告位设施进行运营管理、维护，完善基础设施设备使用功能，提升资产设备使用效率。
2. 经营期内，满足本项目区域范围内的广告位出租需求。
3. 经营期内，通过广告位管理工作，保证各类设施正常运行。

（二）间接产出

1. 实现社会效益

本项目拟通过国有资产经营权转让模式，引入运营实力较强的经营管理人，提高运营效率，规范运营秩序，有效改善本项目区域范围内的广告位出租招商环境，推动铅山县城市管理的管理体制革新，增加就业岗位，增强社会效益。

2. 拓宽基础设施建设资金来源

本项目通过国有资产经营权转让为政府拓宽了资金来源。政府可将经营权转让所得用于新建基础设施和公用事业项目，通过再投资形成新优质资产的良性循环。

3. 提高国有资产运营效率

本项目的实施在确保广告位运营的安全及质量的同时，最大化发

挥闲置国有资产的经济效益，项目通过将广告位经营权转让给具有丰富运营经验的经营管理人，可以通过提升管理水平和运营效率，使有限的广告位资源能更好地发挥其应有功能。

三、风险分配基本框架

本项目充分发挥在国有资产经营权转让模式下的项目风险、效益整合优势，拟将项目投融资、运营维护等环节整合在一起，由中标经营管理人负责具体实施。为了吸引经营管理人积极参与本项目，更好地实现本项目目标，本章将对项目各个环节中的风险进行识别与分配。

3.1 风险分配基本原则

风险分配的目的有两点：其一，风险分配的结果可以减少风险发生的概率，降低风险发生后造成的损失以及风险管理成本，使项目对各方都具有吸引力；其二，在经营期内，分配的结果有利于培养各方的理性、谨慎的行为习惯，并有利于项目的顺利推进。基于上述目的，对于风险分配，需考虑如下原则：

1. 风险收益对等原则

如果一方实施本项目时有权获得某项利益，而其同时需要面临并管理某项风险以确保其获得该项利益，则该项风险应由该方承担；反之，当一个主体在有义务承担风险损失的同时，也应该有权利享有风险变化所带来的收益，并且该主体承担的风险程度与所得回报相匹配。

2. 有效控制原则

风险应分配给处于最有利控制该风险地位并能以较小代价控制风险的一方，或者说，风险的分担应与各方的控制能力相对应，将风

险分配给能够对项目进行最佳管理或减少该风险的一方。

3. 风险有上限原则

在实际项目中，某些风险可能会出现双方意料之外的变化，带来的损害可能比之前的预估更严重。出现这种情况时，不能让某一方单独承担这些接近于无限大的风险。否则必将影响这些风险承担者管理项目的积极性，因此，应该遵从承担风险要有上限的原则。

3.2 风险因素识别

结合一般风险和自身特殊性风险两者的特点，本项目的风险因素多且复杂。按照项目既定原则和边界条件，本项目的风险主要包括政策风险、法律风险、融资风险、不可抗力风险、运营风险和移交风险等。

（一）政策风险

国内政策环境变化导致项目失败、项目信用结构改变、项目债务偿还能力改变等风险，对于本项目来说，良好的政策环境对于项目有着至关重要的意义。

具体风险因素包括：

1. 政策稳定性。即国家对国有资产经营权转让相关政策、土地政策、税收政策、关税政策和价格政策等是否完善、是否经常变动，产业政策和投资导向是否经常变更。

2. 政府决策风险。政府的决策程序不规范、缺乏此类项目运作经验和能力、前期准备不足、信息不对称等造成项目决策失误或决策不及时。

3. 政府信用风险。政府不履行或拒绝履行合同约定的责任和义务而给项目带来直接或者间接的危害。政府单方面干预项目、单方面更改合同约定或者拒绝履行责任和义务都会对项目造成不良影响。

4. 政策反对风险。由于各种原因导致社会公共利益得不到保护或受损，从而导致相关政策反对本项目运营的风险。

5. 前期审批风险。项目的审批程序复杂，花费时间过长或成本过高，且在批准之后对项目的性质和规模进行必要调整非常困难，导致项目进度延误，甚至影响项目正常运转。

（二）法律风险

主要是指由于颁布、修订、重新诠释法律或规定而导致项目的合法性、市场需求、产品服务收费、合同协议的有效性等元素发生变化，从而对项目的正常运营带来影响，甚至可能直接导致项目终止或失败。国有资产经营权转让模式目前还处在初步实施阶段，相应的法律法规不够健全，在不断地实践过程中逐渐发现各种问题，法律变化的可能性也较大。

1. 法律变更。法律法规变更及其他政府宏观经济政策的变化，造成项目成本增加、收益降低等风险。该行业的行业标准、相应法律法规的变更，会直接影响项目的运营成本。

2. 法律及监管体系不完善。现有国有资产经营权转让模式相关法律法规及监管体系的不完善可能导致各项政策规定内容矛盾、法律问题解决途径不够通畅、法律执行力不够等问题，从而导致原合同订立的基础发生了变化造成的风险。

（三）融资风险

1. 融资失败风险。融资结构不合理、金融市场不健全等因素引起的风险，其中最主要的表现形式是资金筹措困难。

2. 融资成本变动。在项目运营期内，融资费率（贷款利率）的波动会直接或间接影响到融资成本和项目的收益，使项目面临收益损失的风险。如当经营管理人采用固定利率融资时，市场利率下降时便会造成机会成本提高，若采用浮动利率融资，成本会随利率升高而增加。

（四）通货膨胀风险

项目经营期货币通货膨胀，造成货币贬值。

（五）不可抗力风险

不可抗力风险主要是指：合同双方无法控制，在签订合同前无法合理预见，情况发生时又无法回避和克服的风险。具体包括运营期间由地震、洪水等引起的崩塌、地面沉降等地质灾害，战争、瘟疫、社会暴乱、流行病等不可控制的因素导致施工与运营无法正常进行。

（六）市场风险

1. 市场需求量变化风险。主要指市场潜在使用者对本项目产出的需付费使用内容的需求量变化的风险。

2. 经营收入价格变动风险。指经营期内，本项目范围内产出的需付费使用内容的单价进行变动的风险。

（七）运营风险

从运营管理方面考虑，运营风险包括经营管理人由于缺乏项目运行、管理维护方面实际经验，导致项目管理、维护效果差，对项目安全、稳定造成的影响。从工艺和技术方面考虑，是指由于工艺技术、技术更新等造成的运营风险。本项目运营风险包括但不限于：

1. 运营效率低。指经营管理人自身缺乏项目运行、管理维护方面能力、经验，导致运营效率低。

2. 运营成本超支。指经营管理人自身缺乏项目运行、管理维护方面能力、经验，导致运营成本超支。

3. 安全运营风险。经营管理人管理不当、安全设备配置不当、安全应急措施不当等原因导致出现安全事件。

4. 工艺技术风险。工艺技术落后不革新等原因导致出现成本超支、运行质量不佳等问题。

5. 经营收入不足风险。指经营收入不足、不符合预期的风险。

（八）移交风险

项目运营期满，经营管理人须向实施机构或政府指定的其他接收单位无偿移交本项目资产经营权等一切权益。若移交资产存在质量性能方面的缺陷和不足，会对项目后续运营和服务质量产生重大影响，因此应尽可能在合同条款里约定修复或赔偿方式，对于在资产过渡期内出现的瑕疵，移交方应承担一定的修复赔偿或更换的责任。

3.3 风险分配机制

基于上述风险分配的基本原则与流程方法，以及财政部推广应用国有资产经营权转让模式的政策导向，本项目的核心风险分配框架如下：

1. 融资、运营维护、移交等风险主要由中标经营管理人承担。
2. 政策、法律风险等主要由政府承担。
3. 不可抗力等风险由政府 and 中标经营管理人合理共担。

本项目风险分配建议如下表3-1所示：

表3-1 项目风险分配表

风险类别		政府	中标经营管 理人	共同 承担	备注
政策 风险	政策稳定性（本级政府可控）	√			国家、江西省、上 饶市发布的政策文 件为本级政府不可 控，铅山县本级政 府以下（含本级） 发布的政策文件为 本级政府可控。
	政策稳定性（本级政府不可 控）			√	
	政府决策风险	√			
	政府信用风险	√			
	政策反对风险	√			
	前期审批风险	√			
法律 风险	法律变更（本级政府可控）	√			国家、江西省、上 饶市发布的法律文 件为本级政府不可 控，铅山县本级政 府以下（含本级） 发布的法律文件为 本级政府可控。
	法律变更（本级政府不可控）			√	
	法律及监管体系不完善（本 级政府可控）	√			
	法律及监管体系不完善（本 级政府不可控）			√	
融 资 风 险	融资失败风险		√		
	融资成本变动		√		
通货膨胀风险			√		
不 可 抗 力 风 险	不可抗力			√	
公 众 反 对 风 险	公众反对本项目	√	√		风险由谁引起，则 风险由谁承担。
市 场 风	市场需求量变化风险		√		
	经营收入价格变动风险		√		

险						
运营风险	管理风险	运营质量不好		√		
		运营效率低		√		
		安全运营风险		√		
		工艺技术风险		√		
		经营收入不足风险		√		
		税率调整		√		
		运营成本超支		√		
		劳工/设备的获取		√		
		项目对环境的影响		√		
	财务风险	运营维护成本高		√		
移交风险	项目移交存在缺陷			√		
	移交手续拖延（政府方拖延）		√			
	移交手续拖延（中标经营管理人拖延）			√		

3.4 风险控制措施

（一）加强监督检查

政府方在不影响项目运营管理的前提下，随时检查项目进度、安全措施等，发现运营管理活动不符合有关安全要求的，有权责令限期整改，拒绝整改或整改不到位的，可依据相关规定进行处罚。

（二）资金监管

为确保本项目日常运营管理不受资金到位情况的影响，经营管理人应就本项目资金设立专用账户，投资、融资所得资金专款专用，项目实施机构对该账户的资金使用情况拥有监管权，包括不定期的财务审计。

（三）履约保函体系

履约保函体系主要包括运营维护保函及移交维修保函。任一保函

被提取任意金额后，经营管理人应在经营期限内将保函恢复至合同约定的金额。

四、经营权转让协议框架草案

4.1 合同体系简介

本项目的合同体系共分为三个层次，第一层次为实施机构与中标经营管理人之间签订的经营权转让协议等文件，第二层次为中标经营管理人与各类承包商或融资方等各方之间签订的合同文件，第三层次为中标经营管理人收取各项经营收益与使用者签署的使用合同（本项目可能包含广告位出租合同等）。具体如下：

（一）经营权转让协议

经营权转让协议是指实施机构与中标经营管理人依法订立的协议。其目的是在实施机构与经营管理人之间合理分配项目风险，明确双方权利义务关系，保障双方能够依据合同约定合理主张权利，履行义务，确保经营期内的顺利实施。经营权转让协议是其他合同产生的基础，也是整个经营权转让协议体系的核心。

（二）融资合同

《融资合同》包括中标经营管理人与融资方签订的《项目贷款合同》、担保人就项目贷款与融资方签订的《担保合同》等多个合同。其中，《项目贷款合同》是最主要的《融资合同》，主要包括以下条款：陈述与保证、前提条件、偿还贷款、担保与保障、抵销、违约、适用法律与争议解决等。同时，出于贷款安全性的考虑，融资方往往要求经营管理人以其财产或其他权益作为抵押或质押，或由其母公司提供某种形式的担保，这些融资保障措施通常会在《担保合同》、《直接介

入协议》等协议中予以具体体现。

（三）保险合同

由于本项目资金规模大、生命周期长，负责项目实施的经营管理人及其他相关参与方需要对项目融资、运营等不同阶段的不同类型的风险分别进行投保。通常可能涉及的保险种类包括财产险（设备、设施及附属建筑物）、针对间接损失的保险、第三者责任险等。

（四）使用合同

本项目经营管理人偿还融资本息、获得合理收益的来源为本项目各项经营收入，因此经营管理人收取各项经营收益，需与使用者签署的使用合同（广告位出租合同等）。

（五）其他合同

在项目实施过程中，根据本项目的具体情况，经营管理人还可能与其他机构和个人签订其他的合同，例如与招标代理单位签订的招标代理合同，与设备供应商签订的采购合同，与雇员签订的劳务合同，与其他中介机构签署的投融资、法律、财务、税务等方面的咨询服务合同等。

4.2 权利义务边界

（一）政府方权利义务

1. 政府方权利

（1）有权对经营管理人经营过程实施监管，包括产品和服务质量、项目经营状况和安全防范措施、项目提升改造状况、移交时的资产的可用性以及协助相关部门核算和监控企业成本等，如发现与本协

议约定存在不相符合的情形，有权责成经营管理人限期整改，并根据约定追究违约责任。

（2）若政府方有投放公益性广告的需求，原则上不能超过总广告位数量的5%，使用价格双方另行协商确定。

（3）有权合理要求经营管理人提供其有关运营管理相关财务状况的其他资料。

（4）有权根据相关法律法规制定本项目的运营、维护标准，有权根据相关法律、法规、地方政策文件、行业规则和运营维护惯例制定或更新监管考核标准。

（5）实施机构或政府指定机构或其委托的第三方机构，有权对项目的运营、管理、安全、质量、服务状况等进行监管考核，并有权将考核结果向社会公众公布，接受公众监督。

（6）如果发生经营管理人违约的情况，有权要求经营管理人纠正违约、向经营管理人收取违约金或要求赔偿损失并采取协议约定的其他补救措施，直至提前终止协议。

（7）对经营管理人是否遵守协议约定的监督检查权及对运营维护的介入权。若经营管理人出现严重违约时，实施机构有权责令其限期改正，或依法采取有效措施督促其履行义务；逾期不改正的，有权终止本协议，收回本项目经营权，并直接或指定有关机构接管本项目设施；政府方并不因其开展本协议约定的监督、检查、定期评估等工作而承担任何责任，且并不免除或减轻经营管理人应承担的任何义务或责任。

（8）在发生本协议项下规定的紧急事件时，在可能严重影响公

众利益的情况下，统一调度、临时接管或依法征用本项目设施。

(9) 经营期届满，政府方有权无偿取得经营管理人于本项目下的全部资产及相关权益。

(10) 实施机构本着尊重社会公众的知情权，鼓励公众参与监督的原则，有权及时将服务质量检查、监测、评估结果和整改情况以适当的方式向社会公布。并受理公众对经营管理人的投诉，并进行核实处理。

(11) 法律、法规、政策、规范性文件所规定的和本协议约定的其他权利。

2. 政府方义务

(1) 协助经营管理人办理与本项目运营等涉及政府有关部门的相关批准及手续，并保持批准有效。

(2) 政府方依据适用法律和规定对经营管理人进行监督检查时，不应不合理地干预项目设施的正常使用、运营。

(3) 协助经营管理人取得中国适用法律规定的可适用于经营管理人的各项减、免税和优惠政策。

(4) 对经营管理人、运营管理、维护和更新本项目设施提供必要的支持条件。

(5) 保持经营管理人的经营权在整个运营期间始终有效，维护经营权的完整性和独占性，在运营期间不以任何方式将经营权授予第三方，或者以任何方式减少经营权的内容或妨碍经营权的行使。

(6) 应确保在铅山县内不再授予其他主体公共广告位的经营权。

(7) 项目提前终止时，根据经营权转让协议对经营管理人进行补

偿。

(8) 本项目范围内已签署出租合同的广告位，在本协议签署并生效之日起出租方需变更为经营管理人。

(9) 其他法律、法规、政策、规范性文件所规定的政府方拥有的义务。

(二) 经营管理人的权利义务

1. 经营管理人的权利

(1) 按照相关法律、法规的规定及经营权转让协议的约定，获得本项目的运营管理权。

(2) 按照相关法律、法规的规定以及经营权转让协议的约定，对本项目相关业务进行自主运营并收取广告位出租收入等服务收入的权利。

(3) 作为项目融资主体有权为项目融资目的将项目经营权进行抵押或质押。

(4) 按照相关法律、法规的规定以及经营权转让协议的约定，获得政府支持的权利。

(5) 在政府方违反经营权转让协议相关条款情况下，有权按照约定获得补偿或赔偿。

(6) 项目提前终止情况下，根据经营权转让协议约定获得补偿。

(7) 其他法律、法规、政策、规范性文件所规定的经营管理人拥有的权利。

2. 经营管理人的义务

(1) 负责筹措本项目国有资产经营权受让、运营维护所需的资金。

(2) 按照约定时间与实施机构完成国有资产经营权转让，并按约定支付经营权转让款。

(3) 按照约定的运营维护标准进行运营和维护，自行承担相关费用、责任和运营风险。

(4) 经营期向实施机构提交不可撤销且随时可以兑付的履约保函。

(5) 经营期内，经营管理人必须遵守国家和江西省、上饶市、铅山县等各级政府的各项法规政策，依法运营，认真履行运营管理责任，不得擅自决定中断项目设施的管理、运营和维护或解散、歇业。

(6) 政府方有要求时经营管理人应当无条件配合相关工作的指挥、调度。

(7) 经营管理人应接受并积极配合政府相关职能部门的监督、检查等活动，应为政府相关部门履行上述监督检查权利提供相应的工作条件，并提供相关资料，并依据适用法律、法规和经营权转让协议的规定接受社会公众的监督。

(8) 执行因政府方要求或法律变更导致的运营标准的变更。

(9) 接受政府方依照适用法律进行的临时接管和其他管制措施。

(10) 如果违约，向政府方缴纳约定的违约金并按规定改正。

(11) 在经营期限届满后，按规定将项目设施及相关权益不设任何权利负担的移交给实施机构或政府指定的其他接收单位，即保证项目设施处于可使用状态。

(12) 有义务按时、足额缴纳运营维护保函及移交维修保函。

(13) 应根据合同技术要求及国家的有关规定，采取一切合理措施保证安全运营。

(14) 出现质量事故后应主动接受政府监督部门的调查；属于经营管理人责任的，主动接受监督部门处罚。

(15) 遵守有关公共卫生和安全的适用法律法规的规定及经营权转让协议的约定，履行公共卫生、安全及环境保护的责任。

(16) 若政府在监督经营管理人融资过程中有足够的证据证明因经营管理人原因影响项目融资进度使项目无法继续进行，政府有权立即通知经营管理人，若经营管理人在收到政府通知后未进行相应整改工作，则政府有权进行或委托第三方进行必要的纠正，必要时终止项目运行，因此产生的一切风险与费用由经营管理人承担。

(17) 未经政府方书面同意，经营管理人不得转让、出租或以其他方式擅自处分项目资产，不得转让、出租、质押、抵押或者以其他方式擅自处分与项目运营活动相关的土地使用权、设施等，不得将运营项目的贷款、设施及相关土地使用权用于该运营项目之外的用途。

(18) 其他法律、法规、政策、规范性文件所规定的经营管理人拥有的义务。

4.3 交易边界条件

（一）经营期限的确定

在确定经营期限时需要考虑以下因素：

- (1) 政府所需要的公共产品或服务的供给期间。
- (2) 项目资产的经济生命周期以及重要的整修时点。
- (3) 项目资产的技术生命周期。
- (4) 项目的投资回收期。

结合本项目的投资额度和收益性兼具公益性的特点,综合考虑经营管理人收回投资并获得投资合理利润的时间,设定本项目经营期限为20年。

(二) 项目范围

详见“一、项目基本信息(七)项目范围和内容”。

(三) 项目资产权属核实与界定

本项目范围内共计51162.00 m² (其中A包22163.30 m², B包28998.70 m²) 各类广告位的产权归属于政府方,经营期内广告位资产的产权不作变更。

在经营期间,运营管理涉及的相关资产,因新建、更新重置或升级改造投资形成的项目资产,其所有权(产权)均归政府方所有,经营管理人仅享有经营权,即占有、使用、收益的权利,不享有处分权。

经营期限届满,经营管理人将项目设施及相关权益无偿、不设任何担保权益地移交到实施机构或政府指定的其他接收单位。

(四) 经营权的取得

铅山县城市管理局已获得铅山县人民政府的授权,通过与经营管理人签订经营权转让协议的方式,将本项目的经营权有偿授予给经营管理人,即经营权转让协议签订并生效后,经营管理人获得项目资产经营权(含使用权),负责项目资产的融资、投资、运营、维护及移交,提供运营、维护服务,获得运营性收入。经营管理人对资产的经营权在整个项目经营期内始终持续有效。

(五) 经营权的排他性及处分限制

除经营权转让协议另有约定外,在本项目经营期限及范围内,经

营管理人对项目资产的经营权系独家的、排他的权利。除非依照经营权转让协议约定提前终止的，实施机构及资产所有权人承诺不得擅自收回资产经营权、不减少经营权的内容、不再将经营权授予、转让任何第三方。

除经营权转让协议另有约定外，未经实施机构事先书面同意，营管理人在项目经营期内不得将经营权出租或以任何形式转让、承包给第三人。针对本项目资产经营权的处置，仅限于本项目的融资担保所需。

（六）其他收益性业务

未经实施机构事先书面同意，中标营管理人不得利用项目资产开展其他收益性业务，否则实施机构有权扣除或提取履约担保的全部金额。

如未来营管理人根据适用法律、实施机构要求拟利用本项目设施开展经营权转让协议约定内容以外的收益性业务，必须事先报经实施机构书面同意。未来收益分享等有关事宜由实施机构与营管理人双方届时协商确定，且营管理人必须保证此等收益性业务不得影响本项目的实施，也不得有任何影响公共利益或公共安全的行为，否则实施机构有权扣除或提取履约担保的全部金额。

（七）国有资产经营权转让款的支付

中标营管理人应在经营权转让协议及融资贷款合同签订后第一年内支付转让款的全部金额。全部国有资产经营权转让款在一年内分期结清，具体支付节点将在经营权转让协议中详细约定。若经营权转让协议与融资贷款合同签署日期不一致，则以较晚日期为准。

收款方应向中标经营管理人书面提供详细的收款信息，包括开户银行名称、开户单位全称、银行账号等，以便经营管理人准确、及时地进行付款；在经营管理人支付国有资产经营权转让款过程中，转受让方应各自承担依法应缴纳的税费。

（八）国有资产经营权转让

本项目属于国有资产经营权转让项目，由铅山县人民政府授权铅山县城城市管理局作为本项目的实施机构，负责本项目的广告位资产经营权转让、监管和移交工作。本项目拟采用公开方式选择具有广告位方面相关运营经验并且资金实力雄厚的经营管理人。由县政府审批并授权实施机构将本项目经营权转让于中标经营管理人。

（九）原有债务和担保处理

本项目范围内共计51162.00 m²（其中A包22163.30 m²，B包28998.70 m²）各类广告位经营权不附带任何债权、债务、担保权益。若经营期内发现部分资产存在权利瑕疵或争议，影响经营管理人的经营权的，由政府方负责全权解决。

（十）人员安置方案

目前本项目范围内的广告位由政府相关单位自行运营管理或自行委托公司管理，现负责管理运营广告位的职工一部分为相关管理单位的在岗在编职工，另一部分为其他公司人员或市场化招聘人员。

对本项目范围内的广告位进行运营管理仅是政府各单位在岗在编职工目前的部分工作职能，本项目实施后，在岗在编职工仍保留各自的其他职能和工作，不存在核减或需将此部分人员调度至本项目实施管理的情形，因此本项目广告位经营权转让给中标经营管理人后，

政府各单位在岗在编职工保持原职能岗位及编制，经费仍由原渠道解决，不涉及在岗在编职工安置问题。

其他市场化招聘人员应由中标经营管理人进行全部接收，且运营期前6个月内不得解聘市场化招聘人员。6个月后经营管理人可根据项目运营需求调整人员构成，但应依法依规的与市场化招聘人员解除劳动合同或劳务合同，不得产生劳动或劳务纠纷。

其他公司人员不涉及安置问题。

（十一）风险转移

自国有资产经营权完成转让及配套设备资产完成交接之日起，项目资产对应的广告位运营风险转移至中标经营管理人。

（十二）项目前期工作及费用承担

1. 实施机构负责完成的前期工作如下：

（1）完成本项目采用国有资产经营权转让模式运作所需文件及报批工作。

（2）委托评估机构完成本项目经营权价值评估工作。

（3）委托咨询机构完成本项目实施方案编制。

（4）针对前期工作安排，协调相关部门提供必要的资料 and 文件。

2. 经营管理人负责完成的前期工作

经营权转让协议签署后的项目相关前期准备工作，由经营管理人负责完成，实施机构予以协助。

3. 项目前期费用的承担

本项目前期费用中的评估费用、咨询服务费用、招标代理费用、可研编制费用由中标经营管理人予以支付。

（十三）项目运营维护

1. 经营期起止日

除出现经营权转让协议约定的提前终止情况外，本项目经营期限为20年。自经营权转让协议签署之日的次日起，至移交完成且融资本息付清之日止。

2. 运营维护要求

（1）经营管理人的主要运营责任

①在整个经营期内，经营管理人应自行承担运营费用、责任和运营风险，管理、运营维护项目设施，使项目设施处于良好的使用状态。

②经营管理人应建立健全流程制度管理体系，从制度体系上保障各项目运营和维护质量。

③经营管理人应确保在整个经营期内，始终根据下列规定和要求运营并维护项目设施：

- a. 适用法律。
- b. 行业技术规范、标准的规定。
- c. 运营维护手册以及与项目设施有关的设备制造商提供的一切有关手册、指导和建议。
- d. 谨慎运营惯例。
- e. 经营权转让协议的约定。

④经营管理人应确保项目设施始终能够以安全、连续和稳定的方式提供符合适用法律和经营权转让协议要求的服

⑤经营管理人应按照实施机构要求提交运营成本资料以及实施机构可合理要求提供的有关经营管理人财务状况的其他资料。

（2）运营、维护和修理记录

经营管理人应确保：

①对项目运营、维护和修理的情况进行详细记录。

②准许实施机构在给予合理通知后在正常工作时间对其运营维护情况进行检查并查阅和复制上述记录。

（3）监督与检查

实施机构有权派出监督员或者指定代表在任何时候进入项目场地，以监察项目设施的运营维护。但是，实施机构监督员或其指定代表进入项目场地或经营管理人的办公场所不应不适当地干涉经营管理人项目的正常运营维护工作。

（十四）项目大、中修

因项目大修费用不是经常性支出，本项目大、中修费用不纳入日常维修养护范围。

鉴于现阶段无法准确测算本项目运营期内大、中修金额和时间节点，未来本项目大、中修费由政府方承担，根据大、中修内容及经营管理人的资质条件由政府方另行确定是否交由经营管理人实施。

若经营管理人认为项目设施需进行大、中修，以保证项目设施正常运营，而实施机构未批准进行大、中修的，经营管理人可与实施机构共同选定第三方评估机构对国有资产的质量状况进行评估认定，并出具质量认定报告。若质量认定报告认定项目设施需进行大、中修的，实施机构需批准进行大、中修。若质量认定报告认定项目设施无需进行大、中修的，经营管理人需继续运营该项目，并承担质量认定所产生的费用。

经营管理人应按合同约定及时完成项目日常维修保养工作，如因经营管理人不能完成项目小修工作导致项目大、中修费用增加的，相关费用由经营管理人自行承担。

（十五）项目经营期满移交

1. 移交范围

于项目经营期限届满之日或合同确定的移交日，经营管理人应向实施机构或政府指定的其他接收单位无偿、不设任何权利负担地移交。具体包括：

（1）经营权涉及的全部资产。

（2）实施机构可以合理要求的，且此前经营管理人未按照合同约定交付的投资、融资、运营、维护、修理记录、移交记录和其他资料，以使其能够直接或通过政府指定的其他接收单位继续本项目的运营。

（3）与项目设施相关的所有设备及备品备件等。

（4）运营维护本项目设施所要求的所有技术和技术诀窍、知识产权等无形资产（包括以任何许可方式取得的，经营管理人并不拥有相应知识产权的除外），其中就知识产权移交问题，双方另有约定的除外。

（5）正在使用的各类管理章程和运营手册，包括专有技术、运营档案、技术档案、文秘档案、图书资料、文件和其他资料，以使本项目能平稳地正常地继续运营。

（6）所有尚未到期的质量和安全保证、保险和其他合同利益。

上述移交范围中全部文档资料均真实、完整、清晰，各类资产不

应附带任何负债、担保或违约、侵权责任等权利瑕疵。所有与移交的设施、权益、文件等有关的负债、担保或违约、侵权责任等权利瑕疵，应由经营管理人在移交前全部清偿或赔偿完毕。

2. 移交委员会及移交方案

本项目运营期限届满12个月前，实施机构、经营管理人应组建移交委员会，移交委员会由实施机构、经营管理人推荐三人以上单数构成。移交委员会负责制定移交方案。移交方案应包括项目验收标准及验收程序、移交内容、移交程序等，移交方案须经移交委员会全体一致通过。

3. 移交前的验收

经营管理人应根据移交方案所确定的验收标准和验收程序组织项目验收。实施机构和经营管理人均应自行或聘请第三方参加验收。

4. 在移交日之前，移交委员会应进行本项目资产的性能测试。经营管理人有责任使设备设施在移交后能够继续正常、稳定的运营。如果所测参数仍有差距，实施机构或政府指定机构有权从移交维修保函中支取相应费用以修正上述缺陷。如果保函金额不足使用的，实施机构先行承担费用后有权向经营管理人追偿。本项目经营期届满移交后，经营管理人对本项目设施管理中出现的任何问题不再承担责任，但下述情况除外：

（1）因经营管理人在经营期间之故意、过错、疏忽或不当行为而造成之责任。

（2）因经营管理人就其移交资料或设施侵犯第三方权利而造成之责任。

(3) 因经营期内的项目设施存在重大瑕疵或隐患导致在移交后造成的损害和损失。

(4) 因经营管理人未按照本合同所要求之标准对本项目进行维护与运营而造成之责任。

5. 移交效力

本项目经营期届满日即移交日，经营管理人履行完毕经营权转让协议项下的移交义务后，由实施机构签发移交完毕确认文件，移交完毕确认文件签发之日为移交工作完成日。经营管理人在经营权转让协议项下的权利和义务随移交的完成而终止，实施机构或政府指定的其他接收单位应接管本项目的运营及享有本项目的一切权利和义务。

6. 风险转移

在所移交的资产经营权的相关设施设备移交完毕之前(包含当日)，由经营管理人承担本项目资产经营权相关资产的全部或部分损失或损坏的风险，该损失或损坏是由因政府方过错或违约或不可抗力所致；在所移交的相关手续办理完毕后，由资产接收人承担本项目资产的全部或部分损失或损坏的风险。

(十六) 相关税费

本项目所产生的税费由合同双方按照税法各自承担。

4. 4履约担保机制

为转移和分散项目风险，同时确保经营管理人根据经营权转让协议约定的时间、质量及标准等实施项目，履行相应义务，项目合同中将设定履约担保，保障项目按时投入运营，维护相关权益。

本项目履约担保由运营期履约担保、移交期履约担保组成。

（一）运营期履约担保

建设期结束前5个工作日内，经营管理人应当向政府方提交经政府方认可的见索即付的运营期履约保函，运营期履约保函的金额以经营权转让协议约定为准，作为其履行整个运营期义务的保证。担保期至经营管理人提交移交期履约保函之日。

如政府方根据合同的有关约定提取运营期履约保函，使履约担保总额少于原担保额度20%，则经营管理人应自政府方提取后的30个工作日内补足以保证运营期履约担保金额维持在原定金额。

（二）移交期履约担保

经营管理人应于移交期到前5个工作日内，向政府方提交经政府方认可的见索即付的移交期履约保函，移交期履约保函的金额以经营权转让协议约定为准，作为其履行整个移交期义务的保证，有效期至经营期限届满且经营管理人将本项目相关资产及文件全部移交给实施机构或政府指定的其他接收机构后。

若政府方在移交期内根据合同的有关约定提取移交期保函下的款项，使履约担保总额少于原担保额度20%，则经营管理人应自政府方提取后补足以保证移交期履约担保金额维持在原定金额。

（三）履约保函退还的约定

政府方应在运营期履约保函、移交期履约保函有效期满后5个工作日内将履约保函退还给经营管理人。

（四）本项目履约担保具体约定

本项目各履约担保约定以项目招标文件及经营权转让协议为准。

4.5调整衔接边界

(一) 应急处置

经营管理人应针对本项目运营过程中的可能存在的环境污染、重大安全事故、自然灾害等突发情形制订应急处置预案，并报政府方批准后实施。当出现上述紧急情况时，经营管理人应及时报告政府方，并按应急处置预案的规定执行。

(二) 介入或临时接管

根据现行立法规定，出现下列任意一种情形，政府方有权临时接管项目：

1. 经营管理人未违约情形下的介入

(1) 本项目存在危及人身健康或安全、财产安全或环境安全的风险。

(2) 介入项目以解除或行使政府的法定责任。

(3) 发生紧急情况，且政府合理认为该紧急情况将会导致人员伤亡、严重财产损失或造成环境污染，并且会影响项目的正常实施。

政府方在介入项目之前须按经营权转让协议中约定的通知程序提前通知经营管理人，并且应当遵守合同中关于行使介入权的要求。在政府方介入的范围内，如果经营管理人的任何义务或工作无法履行，这些义务或工作将被豁免。因政府方介入引发的所有损失及额外费用均由政府承担。

2. 经营管理人违约情形下的介入

(1) 未经政府批准，擅自转让经营权的。

- (2) 未经政府批准，擅自将所运营的财产进行处置或者抵押的。
- (3) 因管理不善，发生重大质量、生产安全事故的。
- (4) 经营管理人的经营行为严重影响到社会公共利益和安全的。
- (5) 运营期绩效评分低于60分，且整改后仍不合格的。
- (6) 法律、法规禁止的其他行为。

如果政府方在行使监督权时发现经营管理人存在上述任何一种情形，政府方认为有可能需要介入的，介入前按照经营权转让协议的约定书面通知经营管理人并给予其一定期限自行补救；如果经营管理人在约定的期限内仍无法补救，政府方有权行使介入权。

政府方在经营管理人违约情形下介入的法律后果：政府方或政府方指定第三人将代经营管理人履行其违约所涉及的部分义务；任何因政府方介入产生的额外费用均由经营管理人承担，该部分费用可从保函中提取或者由经营管理人直接支付；如果政府方的介入仍然无法补救经营管理人的违约，政府方仍有权根据提前终止机制终止经营权转让协议。

3. 经营管理人无法继续运营，申请解除协议的临时接管

经营管理人因不可抗力无法继续运营的，可以申请终止经营权转让协议。政府方应临时接管该项目或者采取其他有效措施，保证本项目产品和服务的正常提供。

（三）提前终止

1. 发生政府方与经营管理人中任何一方的严重违约事件，守约方有权提出终止。如果因政府方严重违约导致经营权转让协议终止，政府方将以合理的价格收购合同范围内的所有设施，并给予经营管理人

相应补偿；如果因经营管理人严重违约事件导致经营权转让协议终止，政府方将折价收购合同范围内的经营权。

2. 如果铅山县人民政府因公共利益需要提前终止经营权转让协议，政府方收回收合同范围内的所有设施，并给予经营管理人相应补偿。

3. 因不可抗力事件导致各方无法履行经营权转让协议且无法就继续履行经营权转让协议达成一致，任何一方有权提出终止。政府方会以合理价格收购合同范围内的经营权。终止后的具体补偿原则和补偿标准应在经营权转让协议中明确。

4.6 提前终止机制

（一）提前终止事由

1. 经营管理人发生违约

（1）经营管理人在经营权转让协议中所作的声明与保证被证明在提供时有重大错误或不属实，使经营管理人履行合同项下义务的能力或实现本项目商业目的之预期受到根本性不利影响。

（2）经营管理人未能根据约定提交履约担保并保持其有效的。

（3）经营管理人应付未付国有资产经营权转让价款超过90日的。

（4）经营管理人其他严重违反合同约定，并可能危及本项目正常运营的行为。

（5）经营管理人利用本项目从事欺诈或其他违法活动。

（6）本协议约定的经营管理人其他违约导致提前终止的情形。

2. 政府方违约

（1）实施机构在经营权转让协议中所作的声明与保证被证明在

提供时有重大错误，使经营管理人履行合同项下义务的能力或实现本项目商业目的之预期受到根本性不利影响。

(2) 实施机构违反经营权转让协议规定，就本项目范围内的全部或部分内容与其他任何一方合作的。

(3) 实施机构严重违反经营权转让协议的约定对经营管理人在合同项下之权利造成严重损害。

3. 发生不可抗力时，若合同签订方无法协商一致继续履行各自义务，双方有权向对方发出终止合同的意向通知。

4. 因法律、政策变更导致的合同的提前终止。

(二) 提前终止补偿机制

协议终止时，政府和经营管理人应在协议终止之日起15日内依据投资文件、财务文件、施工文件(如有)等相关文件共同确定：经营管理人的设备和工程的价值，以及到终止协议日为止经营管理人已获得的所有款项。

表4-1 协议提前终止补偿机制一览表

条款号	提前终止之情形	终止补偿金
1	因经营管理人违约终止	终止时，为A-B
2	因政府方违约终止	终止时，为A+B
3	法律变更	终止时，为A+50%B
4	不可抗力	终止时，为A-C-D

A：终止日剩余年限内经营管理人已支付但尚未回收的国有资产经营权转让费（折现率同实际贷款利率）。

B：按项目国有资产经营权转让费总额的2%取值。

如属经营管理人违约，实施机构发出的终止情形的，则实施机构

有权自本项目提前终止日起根据资金实际情况在5年内分期分批次向经营管理人支付补偿金，具体分批次的支付比例及时间进度安排由实施机构确定。

C：为发生不可抗力情形时，根据本合同及相关保险合同约定，经营管理人实际获得的保险赔款。

D：为发生不可抗力情形时，因经营管理人投保不足，导致所获保险赔款无法使项目设施恢复到出险前的正常状态和价值的恢复性建设费用缺额部分(如有)。

4.7 争议解决机制

(一) 协商

在经营期间，双方就合同执行过程中所产生的争议应首先争取通过友好协商在保密和不损害各方原有权利义务的基础上解决该争议。

(二) 诉讼

协商不能解决的争议，合同各方可约定采用诉讼方式解决。采用诉讼方式时，根据法律规定确定管辖法院。

(三) 争议期间继续履行义务

经营权转让协议的持续履行在争议、分歧或索赔作出最终裁决前，签署合同的各方应继续履行其在合同中未处于争议之下的其他条款。

五、绩效评价机制

本项目采用国有资产经营权转让模式实施，旨在最大程度地发挥政府和经营管理人各自优势，更好地提升本项目运营质量和效率。项

项目实施过程中政府方应加强对经营管理人运营维护工作的监督和评价，促使经营管理人在经营期内综合考虑，实现项目经济效益和社会效益的最大化。为满足绩效评价工作的需要，实施机构可组织相关部门或委托专业咨询单位根据本项目特点，制订和完善一套合理的绩效评价标准，以附件形式列入经营权转让协议，作为评价本项目提高资产使用效益效果的依据。

5.1绩效评价目的

通过对本项目展开绩效评价工作，对项目运行情况进行跟踪管理和定期检查，进一步总结项目在决策、执行方面的经验，查找其实施过程中存在的不足之处，并提供相关科学合理的政策建议，从而为行业主管部门项目监督管理服务，加强经营管理人的项目管理，规范经营管理人的运作管理，进一步完善和严格执行项目操作流程，依法监管、改进服务、提高效能。

随着项目推进的深入发展，绩效评价的目的将不仅仅局限于作为合规检查，考核经营管理人履约能力，是否按照本项目资产评估报告、协议等系列技术和指导文件的要求达到了项目产出的目的，项目是否真正的达到有效提高资产使用效益，而且还应反映出项目整体交易机构、经营管理人运营管理的亮点和不足，启迪项目参与各方对项目的理解。绩效评价反映出的问题，应该及时通过补充协议等手段调整修正各方的权利义务边界，并针对提出的问题是是否采取积极手段进行解决纳入第二年绩效评价内容。

5.2绩效评价机制设计原则

绩效评价机制设计为基于项目全生命周期内的绩效评价体系，具体为运营维护绩效评价及移交绩效评价，并将绩效评价结果与经营管理人提交的履约担保挂钩，促使经营管理人在全生命周期的角度考虑项目的投融资和运营维护。为保证绩效评价的可操作性、严密性、完全性，设定本节内容仅为政府方提供参考，具体执行应以经营权转让协议约定及后续逐步完善的项目绩效评价指标为准。

5.3绩效评价体系

（一）绩效评价主体

项目绩效评价主体为项目实施机构，由项目实施机构或其委托聘请的第三方专业机构进行绩效评价。

（二）绩效评价对象

铅山县户外广告位经营权转让项目的经营管理人（项目公司）。

（三）绩效评价体系

本项目为国有资产经营权转让项目，因此绩效评价涉及运营期和移交期的实施内容和管理特点。评价分为两部分：

一是项目运营期的绩效评价：项目运营期内，经营管理人负责项目范围内所有的广告位基础设施的日常管养、巡检、维修工作，广告位招商引资工作，确保项目运营维护质量、安全。

二是移交期的绩效评价：应确保最后一次维护绩效评价指标达到正常使用移交标准。项目设施应符合双方约定的技术、安全和环保标准，

并处于良好的运营状况。

（四）绩效评价周期

项目运营期绩效评价以年度绩效评价、不定期绩效评价相结合。
移交期绩效评价在经营期最后一年进行。

（五）绩效评价结果运用

经营管理人在经营期内需通过优质的运营服务获得各项经营收入以覆盖其需要中标经营管理人支出的资金投入、运营成本、融资成本及合理回报，故政府方对经营管理人并无补贴/补助等支出责任，本项目运营期绩效评价、移交期绩效评价的结果无法与政府支出责任挂钩，因此本项目运营期绩效评价、移交期绩效评价的结果设置为分别与运营期履约保函、移交期履约保函挂钩，具体如下：

1. 运营期绩效评价结果运用

表5-1 运营期绩效评价结果应用表

运营绩效评价得分P	评价等级	提取运营维护保函比例
$P \geq 90$ 分	优秀	0%
$80 \text{分} \leq P < 90$ 分	优良	$(90 - P) * 1\%$
$70 \text{分} \leq P < 80$ 分	良好	$10\% + (80 - P) * 1.5\%$
$60 \text{分} \leq P < 70$ 分	及格	$25\% + (70 - P) * 2\%$
$P < 60$ 分	不合格	提取50%，整改通过后重新打分考核

2. 移交期绩效评价结果运用

表5-2 移交期绩效评价结果应用

移交绩效评价得分P	评价等级	提取移交保函比例
$P \geq 90$ 分	优秀	0%
$80 \text{分} \leq P < 90$ 分	优良	$(90 - P) * 1\%$

70分 \leq P<80分	良好	$10\% + (80 - P) * 1.5\%$
60分 \leq P<70分	及格	$25\% + (70 - P) * 2\%$
P<60分	不合格	提取50%，整改通过后重新打分考核

(六) 绩效评价指标体系

表 5-3 运营期绩效评价指标体系（供参考）

一级指标	二级指标	分值	考核内容	评分标准
项目运营	运营方案及实施	8	提出运营方案，报实施机构确认，并合理实施。	没有方案的本项不得分；方案不完整、可行、有效的扣1分；有方案但未按照方案实施的扣2分；但因非经营管理人的原因导致有方案但未按照方案实施的不扣分。
	运营质量	8	经营管理人是否按项目运营标准对所有项目进行运营。	经营管理人对项目运营质量合格率每降低5%，扣1分。
	运营人员服务质量	8	工作人员户外作业时按规定穿着统一制服，佩戴工作证等其他必要设备；按规定使用礼貌用语；工作过程中使用礼貌用语，微笑服务，热情待客；工作人员服务意识良好，能够积极接受客户的意见，不与客户发生争吵或有失敬、失礼的行为；工作人员不得擅自离岗、脱岗、串岗、睡岗；不聚众闲聊、	每发现一处违规扣0.5分，扣完为止。

		不做与本职工作无关的事情不随意离岗、脱岗。		
项目维护	基础设施	6	各设施无主体开裂、涂料脱落等情况。建（构）筑物上无涂写、刻画，不得擅自张贴墙报、标语和海报等宣传广告	发现一处不合格，限期整改，整改不合格，每次扣1分，扣完为止。
	日常管理	7	按照户外广告管理的“清洁化”“制度化”要求，坚持日常维护保养。项目公司要安排3人定期或不定期对广告设施的牛皮癣、清扫保洁负责，安排1-2人专职负责广告牌的日常安全维护，确保需故障、需损坏。	发现一处不合格，限期整改，整改不合格，每次扣1分，扣完为止。
	合同签订	7	项目公司在经营户外广告时，必须与使用单位签订《户外广告发布合同》，约定双方的权利与义务。确保日常运维责任落实，公益广告义务明确，拆除期限界定清楚，广告宣传有偿使用。	发现一处不合格，限期整改，整改不合格，每次扣1分，扣完为止。
	安全保障	7	定期对广告牌进行安全检查，发现破损、变形、脱	发现一处不合格，限期整改，整改不合格，每次扣1分，扣完为止。

			落等现象及时整改，保证破损率低于 5%，破损保持时间不超过2天	止。
	照明设施	7	安排 1-2人负责照明工程维护，确保日常亮灯率达到 98%，特殊时期的亮灯率达到100%。	发现一处不合规，限期整改，整改不合格，每次扣1分，扣完为止。
安全保障	安全事故	6	考核期内有无安全事故。	经营管理人在运营过程中每发生一起安全事故，扣1分，扣完为止。
	应急处理情况	6	发生突发紧急情况、事故，是否能够安全、合规、快速处置。	未能够安全、合规、快速处置的每次扣1分。没有突发紧急情况，得满分。
生态影响	环保处罚	6	项目运营符合环境保护、节能减排的要求，采取环保措施。	若因环保、节能减排问题被区级及以上环保部门通报、处罚，本项不得分，并及时整改。
社会影响	公众舆情	6	项目运营期有无重大诉讼、公众舆情与群体性事件等。	项目运营期，经过相关认定，是因为项目运营不当，产生的不利影响，每出现一次扣0.5分。
	新增就业	6	评价项目实施对当地就业情况的促进影响，经营管理人员应当帮助当地人员就业工作。	铅山县本地人员占项目运维人员总数比例 $\geq 20\%$ 的，得满分。人数不满足的，不得分。

满意度	政府部门满意度	6	政府相关部门和项目实施机构对经营管理人运营期间相关工作的满意程度。	一般采取问卷调查的方式，满意度得分为90分以上的，不扣分；得分在90分到70分之间的，本项得分 = (满意度得分/90分) × 5分；得分在70分以下的，不得分。
	利益相关者满意度	6	社会公众（服务对象）对经营管理人运营期间相关工作的满意程度。	一般采取问卷调查的方式，满意度得分为90分以上的，不扣分；得分在90分到70分之间的，本项得分 = (满意度得分/90分) × 5分；得分在70分以下的，不得分。

注：项目绩效评价如存在考核明细不全的情况，项目实施机构可根据国家及其相关部门发布的相关规定以及项目的实际情况，对绩效评价标准进行相应的调整、完善，并经经营管理人同意后执行，以提高项目运营维护、项目移交质量。

表5-4 项目移交绩效评价指标体系（供参考）

一级指标	二级指标	指标解释	评分标准
移交准备	成立移交工作组（10分）	①在移交前12个月内成立不少于3人的移交工作组；②移交工作组需配合政府方移交委员会的各项事宜。	每不满足一项基本指标要求扣1分，并给予5天的整改时间，拒不整改或者整改不合格加扣3分。
	经营管理人情况（10分）	①经营管理人因劳动纠纷影响项目如期移交；②经营管理人应对有技术要求的监测系统、设备等操作办法和设备日常养护要求等对接收人员进行培训，直到接收人员熟练操作为止。	①每项基本指标中的每处不达标扣0.3分。②按照整改通知书要求的时限完成整改，超过整改期未能完成整改或整改不合格的每处加扣3分。
	移交的内容（20分）	①本项目的建筑物和构筑物等；②与本项目相关使用的所有器材、机械、设备和必备配套基础设施；③本项目改扩建设施（如有）；④本项目的工程档案、竣工资料、养护资料、操作及维修手册和检测、评定资料电子文档等；⑤项目范围内全部设施；与项目设施相关使用的所有构件、设备、零件和配件；和项目设施相关的附属配套设施。⑥所有尚未到期并且依其性质可以转让的担保、保险及其他合同性权益；⑦经营管理人在经营期内形成的一切商标、专利、软件、著作权、专有技术及所有知识产权或无形资产的文件；⑧项目运营管理方案、维修和养护资料的移交。	①每项基本指标中的每处不达标扣0.5分。②按照整改通知书要求的时限完成整改，超过整改期未能完成整改或整改不合格的每处加扣3分。
预期产出和效果	设施设备成新率、完好率（20分）	设施设备成新率、完好率需符合移交委员会订立的移交要求。	①每项基本指标中的每个资产不达标的扣0.3分。②按照整改通知书要求的时限完成整改，超过整改期未能完成整改的每处加扣3分。
	建（构）筑质量（20分）	建（构）筑质量经第三方质量检测机构鉴定无质量缺陷，满足设计使用寿命内的功能要求和质量。	移交时每项建（构）筑经第三方鉴定质量不符合设计使用要求的，每项扣2分。

移交时间	移交的时间（10分）	本项目需在运营期结束后的第一天完成移交。	每延误一天扣0.3分。
质保期	移交质保期（10分）	移交完成后有6个月的资产质保期,在质保期内需保证设施设备 等资产无质量问题。	①如在质保期资产发生质量问题，每处扣0.3分。② 按照整改通知书要求的时限完成整改，超过整改期 未能完成整改的每处扣3分。

注：项目绩效评价如存在考核明细不全的情况，项目实施机构可根据国家及其相关部门发布的相关规定以及项目的实际情况，对绩效评价标准进行相应的调整、完善，并经经营管理人同意后执行，以提高项目运营维护、项目移交质量。

六、 商务条款

1、 经营期限

本项目经营期限为20年。

2、 项目资产权属

本项目涉及的资产所有权在经营期内归政府方所有，中标经营管理人员与实施机构签署经营权转让协议后，获得本项目资产的经营权。经营期届满后，经营管理人员将本项目国有资产经营权无偿移交给实施机构或政府指定的其他接收单位。本项目国有资产及所有相关权利，以及在经营期由经营管理人员运营管理的配套设备设施，以及相关运营、维护、修理记录、移交记录和其他资料应一并无偿移交给实施机构或政府指定的其他接收单位。

3、 其他

本目前期费用共计605000元（含招标代理费用）在经营管理人员确定中标后，由中标人在领取中标通知书时一次性支付给各个服务单位；A包中标单位支付总费用为：277332元（其中资产评估费13752元，咨询服务费217740元，招标代理服务费45840元），B包中标单位支付总费用为：327668元（其中资产评估费16248元，咨询服务费257260元，招标代理服务费54160元）。

七、 技术条款

1、 项目回报机制

根据本项目现有广告位的情况，在经营期内经营管理人员可以通过自身运营获取广告位出租收入。本项目在充分考虑政府政策风险、最低需求风险等风险的情况下，根据方案设置的财务边界条件及项目收入、成本费用测算，得出本项目在实现国有资产经营权转让后的经营收入能完全覆盖中标经营管理人员前期经营权转让款投入、运营成本、税金及合理回报的结论。

经营期内由经营管理人通过自身运营能力和经验，挖掘国有资产的收入潜力，自担风险、自负盈亏。

2、绩效评价体系

本项目为国有资产经营权转让项目，因此绩效评价涉及运营期和移交期的实施内容和管理特点。评价分为两部分：

一是项目运营期的绩效评价：项目运营期内，经营管理人负责项目范围内所有的广告位基础设施的日常管养、巡检、维修工作，广告位招商引资工作，确保项目运营维护质量、安全。

二是移交期的绩效评价：应确保最后一次维护绩效评价指标达到正常使用移交标准。项目设施应符合双方约定的技术、安全和环保标准，并处于良好的运营状况。

备注：以上“六、 商务条款”及“七、 技术条款”为核心条款。

第四章 投标人应当提交的资格、资信等证明文件

（一）满足以下规定的证明材料

1、具有独立承担民事责任的能力的证明文件；

如投标人（受让方）是企业的（包括合伙企业）应提供有效的“企业法人营业执照”或“营业执照”；如投标人（受让方）是事业单位的应提供“事业单位法人证书”；如投标人是非企业专业服务机构的应提供执业许可证等证明文件；投标人（受让方）是个体工商户的应提供有效的“个体工商户营业执照”；如投标人（受让方）是自然人的，应提供有效的自然人的身份证明（中国公民）。

2、其他材料。

（1）单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人（受让方），不得参加同一合同项下的招标活动。

（2）本项目**不接受**联合体投标。

（二）落实政府采购政策需满足的资格要求的证明材料：无。

（三）本项目的特定资格要求的证明材料：无

（四）其他材料

1、投标保证金证明材料（如有）。

第五章 评审办法

评审办法前附表

条款号		评审因素	审查标准
1	符合性审查	投标人（受让方）名称	独立投标人（受让方）营业执照、公章， 名称一致。 评审依据：营业执照及投标文件。
		签字盖章	投标文件中需要签字或盖章的部分。 评审依据：递交的投标文件
		法定代表人或法定代表人授权委托书	评审依据：有法定代表人身份证或附有法定代表人授权委托书、被授权人身份证
2		详细评审标准	
详细评审		分值构成 (总分100分)	(1) 商务标：30分 (2) 技术标：60分 (3) 报价：10分
一、商务 评审（30 分）	商务符合性 (18分)	完全响应招标文件“第三章 项目需求”中的“六、商务条款”的得18分，有一项不满足作无效标处理。 评审依据：投标文件中提供的商务响应、偏离说明表为依据。	
	合理化建议 (12分)	投标人针对运营部分每提出一条合理化建议的得4分，本项最高得12分。 评审依据：提供合理化建议内容。	
二、技术 评审（60 分）	技术符合性 (36分)	完全响应招标文件“第三章 项目需求”中的“七、技术条款”的得36分，有一项不满足作无效标处理。 评审依据：投标文件中提供的“技术响应、偏离表”为依据。	

	实施方案 (24分)	<p>本项目实施方案包括但不限于组建方案、融资方案、运营方案、移交方案等内容，评审小组根据投标文件的实施方案进行评分：</p> <p>投标文件内提供了组建方案、融资方案、运营方案、移交方案的；每提供一个方案得4分（最高16分）；以上方案合理，满足项目需求的，加2分；以上方案科学，具有可操作性，逻辑缜密的，加5分；方案能抓住项目特点，结合情况制定，可操作性强，加8分；本小项最高得分24分。</p> <p>评审依据：投标文件中提供的实施方案。</p>
报价评审标准		
三、报价 评审因素	报价（10分）	<p>1、评标基准价：所有投标人（受让方）有效报价中最高的投标报价为评标基准价，投标人（受让方）有效报价等于评标基准价的投标报价的得分为满分；其他投标人（受让方）的价格分统一按下列公式计算：</p> <p>投标报价得分 = (投标人（受让方）报价 / 评标基准价) × 10% × 100， 计算分数时四舍五入取小数点后两位。</p> <p>注：招标底价A包不低于22030.00万元，B包不低于26030.00万元，低于招标底价（不含）的视为无效报价。</p>
特别 提示	<p>投标人（受让方）对其提供的材料的真实性负责，若发现弄虚作假，将取消其中标资格，其保证金不予退还，并对其进行失信惩戒。</p>	

1. 评审方法

本次评审采用综合评分法。经确定合格报价的投标人后，由评审小组采用综合评分法对投标人的投标文件进行综合评分。评审小组应当根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐三家候选投标人（评审得分相同的，按照报价由高到低的顺序推荐；评审得分且报价相同的按照技术指标优劣顺序推荐；评审得分且报价、技术指标均相同的，由评审小组采用随机抽签的方式确定中标人），并编写评审报告。招标人在收到评审报告后次日对排名前三的中标候选人进行公告。

2. 评审标准

2.1 初步评审标准

2.1.1 符合性审查标准：见评审办法前附表。

2.2 详细评审标准

2.2.1 商务部分：见评审办法前附表。

2.2.2 技术部分：见评审办法前附表。

2.2.3 报价部分：见评审办法前附表。

3. 评审程序

3.1 初步评审

3.1.1 招标人依据本章第2.1款规定的标准，对投标文件进行初步审查。有一项因素不符合审查标准的，按无效响应处理。

3.1.2 投标人还有以下情形之一的，评审小组应当否决其竞争：

- (1) 对条款未做出实质性响应或者发生负偏离的；
- (2) 拒绝报价、有多个报价（招标文件另有规定的除外）、有选择性报价、附有条件的报价或者拒绝修正报价的；
- (3) 投标文件正副本未区分或者内容严重不一致的；
- (4) 资格、资信等证明文件可以为复印件的，复印件未加盖单位公章的；
- (5) 不按评审小组要求澄清或说明的；
- (6) 在评审过程中弄虚作假、行贿或有其他违法违规行为的。

3.2 投标文件的澄清

在评审过程中，评审小组可以书面形式，要求投标人对所提交的投标文件中不明确的内容进行必要的澄清或说明。投标人的澄清或说明采用书面形式，并不得改变投标人投标文件的实质性内容。投标人的澄清和说明内容属于投标文件的组成部分。招标人和评审小组不接受投标人主动提出的澄清或说明。

3.3 详细评审

3.3.1 评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

3.4 推荐候选投标人

评审小组按照综合得分由高到低的顺序推荐本章第 1 条规定数量的候选投标人。评审得分相同的，按照报价由高到低的顺序推荐；评审得分且报价相同的按照技术指标优劣顺序推荐；评审得分且报价、技术指标均相同的，由评审小组采用随机抽签的方式确定中标人。

4. 评审结果

4.1 提交评审报告

评审小组按照本章第 3 条规定的程序对投标文件完成评审后，编写并向招标人提交书面评审报告。评审小组成员应当在评审报告上签字，对自己的评审意见承担法律责任。对评审报告有异议的，应当在报告上签署不同意见，并说明理由，否则视为同意评审报告。

4.2 重新进行招标或调整招标方式

合格投标人不足 3 家的，招标人应在实施方案调整后重新组织招标；项目经重新招标，提交最后合格的投标人仍不够 3 家的，可依法调整实施方案选择的招标方式。

第六章 纪律要求

1. 对招标人的纪律要求

招标人不得泄漏招标活动中应当保密的情况和资料，不得与投标人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

2. 对投标人的纪律要求

投标人不得互相串通或者与招标人串通竞争，不得向招标人或者评审小组成员行贿谋取中标；不得以他人名义竞争或者以其他方式弄虚作假骗取中标；投标人不得以任何方式干扰、影响评审工作。

3. 对评审小组成员的纪律要求

评审小组成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、候选投标人的推荐情况以及评审有关的其他情况。在评审活动中，评审小组成员应当客观、公正地履行职责，遵守职业道德，不得擅自离职守，影响评审程序正常进行，不得使用超出本竞争性招标文件有关规定的评审方法和评标标准进行评审。

4. 对与评审活动有关的工作人员的纪律要求

与评审活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、候选投标人的推荐情况以及评审有关的其他情况。在评审活动中，与评审活动有关的工作人员不得擅自离职守，影响评审程序正常进行。

第七章 投标文件格式

正本（副本）

铅山县户外广告位经营权转让项目

投标文件

项目编号：JXFZ20260504

投标人名称：（盖单位章）

日 期：年 月 日

目 录

格式自拟

1. 投标函

铅山县城市管理局（招标人名称）：

经研究，我方决定参加铅山县户外广告位经营权转让项目项目（项目编号：JXFZ20260504）的招标活动并提交投标文件。为此，我方郑重声明以下诸点，并负法律责任：

1、我方在参与投标之前已经与贵方进行了充分的沟通，完全理解并接受招标文件的各项规定和要求，对招标文件的合理性、合法性不再有异议。

2、我方投标文件的有效期为提交投标文件截止之日起__日，在响应有效期内不修改、撤销投标文件。

3、我方同意按照招标文件要求提供与竞争有关的一切数据或资料。

4、你方授权代表可通过_____（联系人及联系方式）得到进一步的资料。

5、下述签章人声明：我方所提交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确。

6、_____（其他补充说明）。

投标人名称：（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或签章）

日 期： 年 月 日

2. 开标一览表

招标编号：

项目名称：

序号	项目名称	数量	单位	单价	总报价	经营期限	服务地点	备注
总价：（大写）					¥：（小写）			

3、分项报价表

招标编号：

项目名称：

序号	名称	数量	单价	总价	备注
合计（大写）：					

注：表格行数不够可以自行增加。

投标人盖公章：

投标人法定代表人或委托代理人签字：

日期：

4. 技术响应、偏离说明表

项目名称：铅山县户外广告位经营权转让项目

项目编号：JXFZ20260504

序号	名称	招标文件 服务标准和要求	投标人响应服 务标准和要求	响应/偏 离	差异说明	证明材料 所在页码 (如有)

投标人名称（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字或签章）：

5. 商务响应、偏离说明表

项目名称：铅山县户外广告位经营权转让项目

项目编号：JXFZ20260504

序号	名称	招标文件商务要求	投标人响应商务条款	响应/偏离	差异说明	备注

投标人名称（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字或签章）：

6. 法定代表人资格证明书

投标人：

单位性质：

成立时间：

经营期限：

姓名：_____ 性别：_____

年龄：_____ 职务：_____

系_____（投标人名称）为法定代表人，特此证明。

附：法定代表人有效的身份证

投标人名称：_____（盖章）

日期：_____

7. 法定代表人授权委托书

本人_____（姓名）系_____（投标人）的法定代表人，现委托我方（职务）（姓名）_____（性别）_____为我方代理人。代理人根据本授权委托书，可以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改铅山县户外广告位经营权转让项目项目（项目编号：JXFZ20260504）招标文件的投标文件，其法律后果概由我方承担。

委托期限：自本委托书签署之日起至委托任务终止。

注：代理人无权转委托。

投标人名称：_____（盖单位公章）

法定代表人：_____（签字或签章）

委托代理人：_____（签字或签章）

日 期：_____年 月 日

附件：

法定代表人身份证复印件（正反面）

委托代理人身份证复印件（正反面）

8、投标保证金交纳证明

江西方正招标代理有限公司：

_____（投标人全称）参加贵方组织的“（项目名称）（项目编号：_____）”的招标活动。我单位按招标文件有关规定，于 2026年__月__日以_____（转账或电汇）方式向指定的账户一次性缴纳投标保证金__元整。

投标人名称(公章)：

法定代表人或授权代表签字：

年 月 日

有效的投标保证金交纳凭证扫描上传

退回银行 账户信息	账户名称(投标人名称)：	
	开户银行：	
	银行账号：	
	联系人及电话：	

注：招标代理机构将依据此凭证信息退还投标保证金。

9、投标人基本情况表

投标人名称						
注册地址				邮政编码		
成立时间				职工人数	共 人	
营业执照号				企业类型		
注册资本				总资产		
银行资信等级				净资产		
联系方式	联系人		职 务		电 话	
法定代表人	姓 名		职 务		电 话	
银行信息	开户行		账 户		账 号	
公司股东清单（股份比例大于 10%的股东）						
股东名称		股份比例（%）		国籍		
子公司和分公司清单						
经营范围						
备注						

备注：

1、以上表格内容以投标人 2024年度或2025年度的数据为准；

10、投标人（受让方）须知前附表规定的其他材料