







真也东一站酒店
对外公开招标经营者

邀请函

致：各潜在投标人

真也东一站酒店全体业主（以下简称“招标人”），依据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，并基于目前宁国真也酒店管理有限公司现状，现决定通过公开招标方式，选聘本项目新的运营管理方。我们诚挚地邀请符合相关资格条件的专业酒店运营商参与投标。

1.项目名称：真也东一站酒店运营管理项目

2.项目地点：宁国市青龙乡青龙村龙元路 1 号

3.招标范围：酒店式公寓的整体运营、管理、市场推广及日常维护(具体范围：酒店 1 楼接待大厅、2 楼早餐厅、2-3 楼 130 间客房)。

4.运营期限：自合同签订之日起，至 2029 年 12 月 31 日止（与原《房屋租赁合同》租赁期限剩余部分相匹配），期满后根据双方意愿优先续约。

5.投标截止日期： 2025 年 12 月 18 日 20：00 止

6.开标形式：1 标 1 议

7.面谈地点：另行通知

8.招标联系人：白先生

9.联系方式：18956399158

招标人：真也东一站酒店全体业主

2025 年 12 月 6 日

投标须知

一、总则

1.1 本招标文件旨在明确招标程序、技术要求及合同条件，是签订正式运营管理合同的依据。

1.2 投标人应仔细阅读所有条款，提交的投标文件视为完全理解并接受本文件全部内容。

二、投标人资格要求

2.1 在中华人民共和国境内注册并有效存续的法人或其他组织，具备独立承担民事责任的能力。

2.2 具有酒店、公寓或相关文旅项目的运营管理经验（需提供不少于 1-2 个同类项目业绩证明）。

2.3 企业及主要负责人信誉良好，近三年内无重大违法违规记录及不良经营记录。

三、投标费用

投标人应自行承担其编制与递交投标文件所涉及的一切费用。

四、投标文件组成

投标文件应包含但不限于以下内容：

1. 商务部分：

（1）投标函、开标一览表

（2）法定代表人身份证明及授权委托书

（3）企业营业执照、资质证书、业绩证明复印件

（4）经审计的近两年财务报表

2.技术部分：

（1）项目运营管理方案（含市场定位、营销策略、服务体系、组织架构、应急预案等）

（2）主要管理人员简历及资质

（3）对现有资产、人员、合同的初步评估与接收方案

3.经济部分：

（1）承包经营报价表

（2）报价分析说明

五、投标文件递交、开标与评标

6.1 投标文件于截止时间前递交纸质或电子版发给联系人。

6.2 评标委员会（业主委员会及原酒店代表）将综合评估，对投标人的报价、资质、运营方案等进行综合评审，最终由业委会选出候选中标人征求全体业主意见，以超过三分之二业主同意决定中标人。

六、合同的授予

7.1 招标人将根据评标结果通知中标人。

7.2 中标人应在收到通知后【15】日内与招标人签订《租赁合同》。

7.3 招标人保留在授予合同前，要求中标人对合同条款进行澄清或微调的权利。

项目概况与招标要求

一、项目现状

1.本项目为产权式酒店，业主方为上百户分散的产权人，由业主委员会统一行使本次招标权利。

2.项目存在与原运营方（真也东一站酒店）的历史债权债务关系，该问题已通过【人民调解及司法确认】程序解决。新运营方须确保其运营活动不受此历史问题干扰，具体风险隔离条款将在合同中明确。

3.酒店硬件设施基本现状：

（1）130 间客房有部分需要修缮；

（2）酒店水电正常，热水系统需要改造；

（3）前厅、早餐厅使用正常，并属于酒店公共部分目前与客房是整体出租；

（4）酒店公共道路与停车场使用正常；

（5）酒店水电需要与 1 楼门面房、主餐厅和 4 楼办公区分开。

4.根据原《房屋租赁合同》，运营方享有在经营期内根据需要对商业业态及内部格局进行调整的权利，但不得改变主体结构。

二、核心运营要求

1.经营目标： 提升酒店品牌价值、客房入住率、平均房价及综合服务收入，确保业主获得稳定且可持续的经营收益。

2.收益模式： 采用“租金 + 超额分成”模式。投标人需在报价表中明确：

（1）年度租金标准（核心报价）： 无论经营盈亏，运营方每年应向全体业主提前支付固定金额的租金。此为投标的核心竞争项。

（2）超额收益分成比例： 约定年度总营收超过一定基

数后，超出部分在运营方与业主之间的分配比例（如：业主5%，运营方5%）。

3.履约担保：中标人须提供履约保证金，金额面议。

4.合同衔接：中标人须承诺全面承接并履行原《房屋租赁合同》中有利于项目持续稳定运营的条款（如甲方入住优惠价等），并与业主及酒店签订三方《租赁合同》。

合同草案（以实际签订内容为准）

真也东一站酒店委托运营管理合同（草案）

（此为关键条款摘要，正式合同将基于此草案与中标人细节商定）

甲方（委托方）：真也东一站酒店全体业主（业委会代表）

乙方（受托方/中标人）：_____

第一条 委托事项

甲方将其拥有的真也东一站酒店式公寓全权委托乙方进行运营、管理、维护和市场推广。

第二条 委托期限

自2026年1月1日起至2029年12月31日止。

第三条 经营收益与支付

1.租金： 乙方每年1月1日前向甲方支付人民币【中标报价】元作为租金。首期于合同生效后【5】日内支付。

2.超额分成： 壹年后会计年度总营收超过【双方约定的基数】元后，超出部分按甲方5%、乙方5%的比例进行分配。每年结算一次。

3.支付方式： 租金分别转账到每位业主账户。

第四条 双方权利义务（结合原租赁合同）

1.甲方权利： 享有居住优惠价；有权对乙方财务进行审计监督。

2.乙方权利： 有权根据经营需要调整内部格局及商业业态；有权以自身名义进行市场经营并收取费用。

3.乙方义务： 承担物业管理费、水电燃气费等运营成本；负责物业及设施的日常维护与大修；确保“硬装”部分在期满时完好；承担全部经营风险与法律责任。

第五条 历史债务隔离

双方确认，原运营方（真也东一站酒店）所欠付租金等一切历史债务与乙方无关，由原运营方自行承担。甲方确保该等债务不会对乙方运营构成任何法律障碍。

第六条 违约责任

任何一方严重违约，守约方有权单方解除合同，并要求违约方支付违约金（金额另定）。

投标人（盖章）：

法定代表人（签字）：

签署日期：

备注：以上需咨询请与招标联系人联系