

东塘服装交易大楼项目运营管理方案的 评审方案



为保障交易大楼未来的稳定运营和发展，全面而严谨地评估意向整体承租方是否具备有效经营并盘活交易大楼的综合能力，避免潜在的经营风险，保障交易大楼的整体利益和长远发展，公告期间意向整体承租方须向长沙市联合产权交易所有限公司提交有效报名材料，报名材料经出租方委托的中介机构审核通过后方可取得竞拍资格。

一、报名材料

意向整体承租方需提供的报名材料分为资格证明材料及技术方案两部分：

1.资格证明材料包括：意向整体承租方的资格条件要求提交的材料；

2.技术方案：意向整体承租方需提供《东塘服装交易大楼项目运营管理方案》，帮助出租方了解意向整体承租方对物业的整体规划、运营策略，对物业的利用计划和增值策略，确保交易大楼在承租期间的有效利用和长期增值。

二、报名审核流程

1.报名审核组织形式。为确保报名材料审核过程客观、公正，报名审核工作拟直接委托长沙市联合产权交易所有限公司的全资子公司长沙市招投标有限公司进行；



2.报名。意向整体承租方应在公告期内（10个工作日）向长沙市联合产权交易所有限公司提交有效材料，并足额缴纳交易保证金；

3.报名材料审核。长沙市联合产权交易所有限公司负责对参与报名的意向整体承租方进行资格审查；符合既定资格条件的意向整体承租方进入技术方案评审环节；

4.技术方案评审。长沙市招投标有限公司负责组建方案评审小组对意向整体承租方提交的技术方案进行评审；方案评审小组成员3人，由长沙市招投标有限公司从长沙市联合产权交易所阳光采购平台综合专家库中随机抽取资产评估专业、投资经济管理、市场营销专业专家各1人组成，评审全过程接受集团纪检监察监督；

5.确认竞价资格。足额交纳保证金且报名资格与技术方案评审通过后方具备竞价资格。方案评审小组出具方案评审报告后，由长沙市招投标有限公司提交通过报名方案评审的意向整体承租方名单报出租方确认，确认的名单获准参与竞价。

三、报名材料审核标准

1.意向整体承租方提供的资格证明材料如无法满足资格条件要求则报名审核不能通过；

2.方案评审小组对满足资格条件要求的意向整体承租方提交的《东塘服装交易大楼项目运营管理方案》按详细评审标准规定的量化因素和分值进行打分，评审小组成员独立评审，各评审



小组成员的平均得分作为最后得分。评审最高得分 100 分，得分超过 80 分（含 80）视为合格意向整体承租方，可进入最后的网络竞拍，价高者得。

序号	《东塘服装交易大楼项目运营管理方案》审核标准		最高分
	内容	数量和分值	
1	核心交易条件	意向整体承租方应结合本标的实际运营规划，针对出租方设定的免租期、年租金递增率、租金支付方式等招租核心条件，提出更契合出租方利益的优化方案： ①免租期：以现有的9个月免租期为基准，每缩短1个月计2分，该项满分4分； ②年租金递增率：在当前每3年递增5%的基础上，每提高1个百分点计2分，该项满分4分； ③租金支付方式：将原有“押2付3”的租金支付方式，优化调整为“押2付6”，可获得2分； 若意向整体承租方未就上述内容提供优化方案，则对应项目不予计分。	10分
2	整体规划方案	整体规划方案需提供交易大楼各层平面布局图，评审小组成员对意向整体承租方需提供《东塘服装交易大楼项目运营管理方案》中的整体规划进行评审： ①规划理念先进，定位准确，有明确的长远发展规划；空间布局合理，功能分区明确，充分考虑了人流、物流、信息流等因素；设施配套齐全，服务体系完善，充分考虑了智能化、绿色化等现代物业发展趋势，在规划、设计、运营等各个环节都融入了环保理念的计15-20分； ②规划理念较为传统，定位基本准确，有发展规划；空间布局基本合理，功能分区较为明确，人流、物流、信息流等方面的考虑尚需完善；设施配套基本齐全，服务体系较为完善，在智能化、绿色化等方面有一定的考虑；有一定的环保意识和措施，在部分环节融入了环保理念的计10-15分； ③规划理念落后，定位模糊或错误，缺乏明确的发展规划或规划不切实际；空间布局混乱，功能分区不明确，忽视了人流、物流、信息流等因素；设施配套不全或品	20分



序号	《东塘服装交易大楼项目运营管理方案》审核标准		最高分
	内容	数量和分值	
		质低下，服务体系不完善，忽视智能化、绿色化等现代物业发展趋势的计 5-10 分； ④没有提供的不计分。	
3	运营理念和计划	评审小组成员对意向整体承租方需提供《东塘服装交易大楼项目运营管理方案》中的运营理念和计划进行评审： ①准确把握市场动态和变化，强调创新和前瞻性，运营计划目标和指标具体、可衡量、可行性强，合理调配和整合企业内外部资源，设计了高效的管理体系和流程，充分考虑了各种风险，制定了完善的应急预案和控制措施的计 15-20 分； ②能够关注市场动态和变化，有一定的创新意识和前瞻性，运营计划目标和指标相对具体，在资源调配和整合方面有一定的能力，管理体系和流程基本健全，进行了风险分析和评估，制定了应急预案和控制措施的计 10-15 分； ③忽视市场动态和变化，缺乏创新意识和前瞻性，运营计划目标和指标模糊、不可衡量或可行性差，在资源调配和整合方面存在明显不足，管理体系和流程不健全，缺乏风险分析和评估，应急预案和控制措施缺失或不完善的计 5-10 分； ④没有提供的不计分。	20 分
4	运营策略	评审小组成员对意向整体承租方需提供《东塘服装交易大楼项目运营管理方案》中的运营策略进行评审： ①运营策略具有高度的创新性、紧密围绕市场需求，能够准确识别目标客户群体；具有高度的针对性和实效性；对潜在风险进行全面、深入的分析；注重交易大楼的长期和可持续发展的计 15-20 分； ②运营策略具有一定的创新性，基本符合市场需求；对潜在风险进行了一定的分析；在追求经济效益的同时，对社会效益和环境效益的考虑相对较少的计 10-15 分； ③运营策略缺乏创新性，与市场需求脱节；对潜在风险缺乏深入的分析 and 评估；忽视可持续发展的计 5-10 分；	20 分



序号	《东塘服装交易大楼项目运营管理方案》审核标准		最高分
	内容	数量和分值	
		④没有提供的不计分。	
5	财务预测与效益分析	评审小组成员对意向整体承租方需提供《东塘服装交易大楼项目运营管理方案》中的财务预测与效益分析进行评审： ①财务预测数据基于详实、准确的市场调研和历史数据；预测方法科学、合理，充分考虑了市场波动、政策变化等不确定因素；经济效益分析详细、准确，包括收入、成本、利润等关键指标，对潜在风险进行了全面、深入的分析；财务预测与效益分析考虑了项目的长期发展和增长潜力的计 10-15 分； ②财务预测数据基于一定的市场调研和历史数据；预测方法基本合理；经济效益分析较为详细，但缺乏关键指标或分析不够准确；潜在风险分析不够全面或深入；财务预测与效益分析缺乏具体规划或措施的计 5-10 分； ③财务预测数据缺乏可靠的市场调研和历史数据支持，预测方法不合理；经济效益分析不准确或缺乏关键指标，无法反映项目的盈利能力；未制定有效的风险应对措施或措施缺乏针对性和可行性；对项目的增长潜力缺乏分析或分析不准确，无法体现项目未来发展前景的计 0-5 分； ④没有提供的不计分。	15 分
6	物业利用计划与增值策略	评审小组成员对意向整体承租方需提供《东塘服装交易大楼项目运营管理方案》中的物业利用计划与增值策略进行评审： ①物业利用计划能够最大化地利用物业资源，具有高度的灵活性，能够根据市场变化等因素进行及时调整；具有前瞻性，能够预见未来市场趋势和需求的变化；增值策略多元化，涵盖了提升物业品质、增加服务附加值、优化资源配置等多个方面；能够引入新的管理理念、技术手段或商业模式；能够在保障当前利益的同时，为物业的长期发展奠定基础，实现物业价值持续增长的计 10-15 分； ②物业利用计划基本合理，具有一定的调整空间，但调	15 分



序号	《东塘服装交易大楼项目运营管理方案》审核标准		最高分
	内容	数量和分值	
		整能力和灵活性相对有限；具有一定的前瞻性，但不够深入或全面；对未来市场趋势的预见性有限；增值策略基本覆盖了提升物业品质、增加服务附加值等方面，但缺乏创新性或多元化；具有一定的创新性，但难以形成明显的竞争优势；增值策略更注重短期效益，缺乏对长期发展考虑和规划的计 5-10 分； ③物业利用计划存在明显的低效利用情况，大量空间被闲置或浪费；计划缺乏灵活性和调整能力，无法及时应对市场需求的快速变化；计划缺乏前瞻性，无法预见未来市场趋势的变化；增值策略单一化，缺乏多元化和创新性；策略缺乏创新性，无法引入新的管理理念、技术手段或商业模式；增值策略更注重短期利益，忽视了长期发展的计 0-5 分； ④没有提供的不计分。	

