

西安咸阳国际机场三期扩建东航站楼前 旅客过夜用房项目招商公告

首都机场集团公司社会化招商办公室受西部机场集团有限公司委托，对西安咸阳国际机场三期扩建东航站楼前旅客过夜用房项目进行国内公开招商，现征集合格投资人参加该项目。

1. 项目名称：西安咸阳国际机场三期扩建东航站楼前旅客过夜用房项目
2. 招商编号：JCZS-XAJC-2021-001；项目编号：CWAG-XAJC-2021-002
3. 项目概况及招商内容：

3.1 西安咸阳国际机场概况

西安咸阳机场位于中国陕西省西安市西北方向的咸阳市渭城区，距西安市区 25 公里，为 4F 级民用国际机场，是中国八大区域枢纽机场之一。2019 年旅客吞吐量约 4720 万人次（居全国第 7 位），货邮吞吐量突破 38 万吨。2020 年 1 月咸阳机场三期扩建工程可行性研究报告获得国家发改委批复（发改基础【2020】5 号），本期按满足 2030 年旅客吞吐量 8300 万人次、货邮吞吐量 100 万吨的目标设计，其中包括新建东航站楼。随着东航站楼的投用，该航站楼将作为西安咸阳国际机场的主航站楼，预计 2030 年东航站楼旅客吞吐量将达到 5000 万人次，2050 年旅客吞吐量将达到 7000 万人次。

3.2 本项目概况

本项目为西安咸阳国际机场三期扩建工程的重要组成部分，位于咸阳机场拟建的东航站楼的东侧，本项目由两部分组成：

（1）东航站楼南北连廊旅客过夜用房项目，包括南旅客过夜用房和北旅客过夜用房两栋单体建筑（简称：旅客过夜用房项目）。该项目西侧临近东航站楼高架桥，设计与高架桥最近距离为 7 米，东侧紧邻地铁线路，南北侧为高架桥转弯处，两单体建筑中央紧邻综合交通中心的旅客换乘中心（见图 1-1）。该项目总占地面积 11,353 平方米，其中，南旅客过夜用房部分占地 5,969 平方米，北旅客过夜用房部分占地 5,384 平方米。旅客过夜用房项目两栋单体建筑皆为南北向长方形体型，对称布局，皆为地上 4 层、地下 2 层建筑，建筑高度不超过 14.5 米（即不高于高架桥高度）。

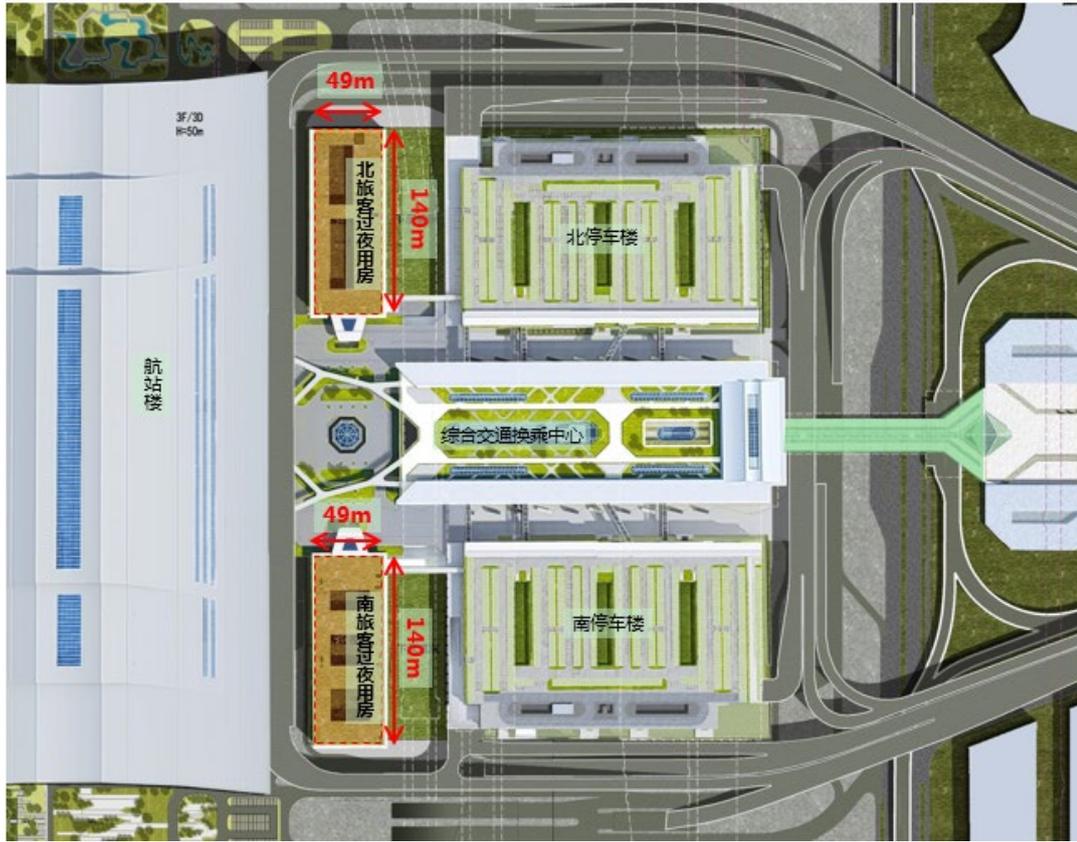


图 1-1 旅客过夜用房项目区位图（以最新版设计图纸为准）

旅客过夜用房项目初步设计建筑面积 63,241 平方米，其中，南旅客过夜用房 31,372 平方米，地上 18,055 平方米，地下 13,317 平方米；北旅客过夜用房 31,869 平方米，地上 18,650 平方米，地下 13,219 平方米。旅客过夜用房项目初步设计规划功能包括住宿、餐饮、会议、SPA、泳池等设施，规划项目客房总数 617 间，其中，南旅客过夜用房规划客房数为 259 间，标准间面积 39.15 平方米（具体以设计图纸为准）；北旅客过夜用房规划客房数为 358 间，标准间面积 31.4 平方米（具体以设计图纸为准）。项目客房分布均呈回字形，形成内部庭院。南北旅客过夜用房按照相应星级标准配备有不同等级和规模的餐饮、会议等配套设施。旅客过夜用房项目具体初步设计各楼层面积与客房数见表 1-1。

表 1-1 旅客过夜用房项目各楼层面积与客房情况（初步设计）

功能分区	楼层	客房数（间）	层面积（M ² ）	停车位（个）
南旅客过夜用房	14.5 屋顶层（顶层）			
	10.6 米层（四层）	61	4,098	
	7.00 米层（三层）	58	4,488	
	3.40 米层（二层）	62	4,638	
	-0.20 米层（一层）	58	4,831	

	-5.0 米层（地下一层）	20	5,969	
	-11.50 米层（地下二层）	0	7,348	4
	小计	259	31,372	4
北旅客过夜用房	14.5 屋顶层（顶层）			
	10.6 米层（四层）	74	4,233	
	7.00 米层（三层）	68	4,597	
	3.40 米层（二层）	74	5,378	
	-0.20 米层（首层）	74	4,442	
	-5.0 米层（地下一层）	68	5,384	
	-11.50 米层（地下二层）	0	7,835	76
	小计	358	31,869	76
合计		617	63,241	80

(2) 东航站楼南北连廊旅客过夜用房配套停车位项目，包括北旅客过夜用房配套停车位和南旅客过夜用房配套停车位两部分停车模块组（简称：配套专属车位项目）。南旅客过夜用房配套停车位指的是南旅客过夜用房项目东侧南停车楼二层（7.5 米层）西侧的南 1 模块组（西侧一单元），设计停车位 89 个。北旅客过夜用房配套停车位指的是北旅客过夜用房项目东侧北停车楼二层（7.5 米层）的北 1 模块组（西侧一单元），设计停车位 109 个。该项目具体落位见图 1-2。

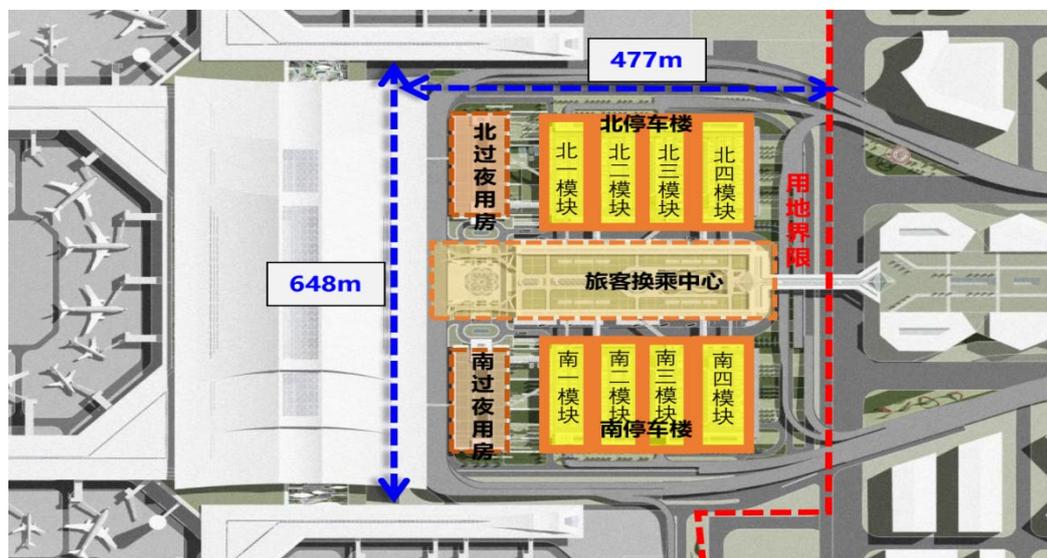


图 1-2 南北旅客过夜用房配套专属车位项目区位图（以最新版设计文件为准）

3.3 项目占地及四至边界

旅客过夜用房项目总体及单体建筑设计占地面积见“3.2 项目概况”。由于旅客过夜用房、旅客换乘中心、停车楼及轨道等设施集中布局于航站楼东侧区域，

室外、道路、管网工程较为复杂，旅客过夜用房项目四至边界需待后续相关深化设计完成后确定。

配套专属车位项目位于南北停车楼内，相对应的设计建筑占地面积及四至边界以停车楼最终设计文件为准。

3.4 项目功能业态规划

本项目南北旅客过夜用房整体对外招商，在满足国家相关法律法规规定，国家、地方及行业强制性标准要求，本项目规划条件及功能业态规划限制性要求的前提下，本项目南旅客过夜用房定位为高端旅客过夜用房，北旅客过夜用房规划定位为中高端旅客过夜用房。

3.5 项目管理品牌限制

旅客过夜用房项目需根据业态规划情况匹配相应的管理品牌。其中，南旅客过夜用房应设置 1 个管理品牌，北旅客过夜用房允许设置 1-2 个管理品牌。上述业态管理品牌不包括设施内采取出租或其他经营方式引入的商户品牌。

投资人在招商应答阶段所提交的应答文件所载及后续根据业务经营需要进行品牌更换或品牌升级所匹配的业态管理品牌应满足表 1-2 的限定性要求。

表 1-2 旅客过夜用房项目业态管理品牌限定性要求

项目	管理品牌数量	管理品牌定位	品牌定位等于、等同或相当于
南旅客过夜用房	1 个	国内外高端连锁酒店品牌	<ul style="list-style-type: none"> ◇ 温德姆至尊、温德姆酒店、华美达广场酒店 ◇ JW 万豪、W 酒店、万丽、丽思卡尔顿、喜来登、福朋喜来登、瑞吉、雅乐轩 ◇ 洲际酒店、皇冠假日、英迪格 ◇ 希尔顿酒店、华尔道夫、康莱德、希尔顿逸林 ◇ 香格里拉酒店、嘉里酒店 ◇ 柏悦酒店、君悦、凯悦 ◇ 莱佛士、费尔蒙、索菲特、铂尔曼、瑞享、美爵、诺富特、美

			居、施柏阁 (Steigenberger) ◇ 昆仑、铂涛菲诺、维也纳皇家酒店、禧玥酒店、花间堂、首旅建国、首旅京伦、开元名都、开元大酒店、开元观堂、明宇尊雅、明宇豪雅、明宇尚雅、凯悦甄选、茂御、御榕庄、欣源国际
北旅客过夜用房	1-2 个	国内外中端连锁酒店品牌	◇ 戴斯、万枫、智选假日、希尔顿欢朋、盛贸饭店、今旅酒店、凯悦嘉轩、凯悦嘉寓、宜必思尚品、城季 (IntercityHotel) ◇ 丽枫、喆啡、西岸、维也纳国际酒店、全季、怡莱、桔子、漫心、和颐、如家精选、素柏云、诗柏云、金牌驿居、开元颐居、开元美途、开元曼居、世茂睿选、世御、欣源景致、欣源万家

3.6 项目合作模式

本项目按项目内容划分采取不同的合作模式。

旅客过夜用房项目采取投建营一体化模式，即由投资方和运营方组建联合体，并按照“投建营一体化”原则共同负责该项目的投资建设；项目建成验收合格、物业验收合格后，该项目产权办理在招商人名下，实物资产交付签约运营方并由签约运营方负责该项目的运营；招商人在项目合作期内履行业主监管职责；项目合作期满后，签约运营方无偿将该项目资产移交给招商人。

配套专属车位项目采取“承租经营，不承担投资”的合作模式，即运营方仅向招商人、招商人指定或授权的停车楼管理单位租赁使用专属车位，并在支付车位租赁费后，取得租赁的专属车位的使用权，及由于使用和对外提供服务产生的收益权，并接受招商人、招商人指定的或授权的停车楼管理单位的管理。

具体约定详见“第三章 招商边界条件”中“12. 项目合作模式”及相关协议条款。

4. 合格投资人资格要求：

(1) 主体资格

①在中华人民共和国境内注册的企业，包括中外合资、合作企业、外商独资和有限合伙制企业等。投资方或运营方各自均为联合体的，联合体成员中境

内注册企业方均应满足此项要求；

②在中国大陆以外地区注册的企业，需提供由其所在国家公司登记机关出具的主体资格证明或企业存续证明，上述证明应经所在国家公证机关公证并经中华人民共和国驻该国使领馆认证。香港、澳门和台湾地区企业的主体资格证明或企业存续证明应当依法经当地公证机构公证。如为联合体，联合体中境外注册企业方均应满足此项要求；

③遵守中华人民共和国有关法律、法规、规章，满足国家法律法规及相关行业规定；

④具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，无不良经营记录；

⑤本项目允许投资方、运营方各自均为联合体，联合体各方成员应满足上述各项要求。投资方、运营方各自为联合体的，所有联合体成员数量总数不超过 5 家。

(2) 投资方资金实力

①中华人民共和国境内外注册的企业 2020 年末或最近一期合并报表的净资产额应满足净资产额不少于 20,000 万元（含）。

如净资产额为外币的，以 2020 年 12 月 31 日中国人民银行公布的现汇牌价中间价折算。

②如投资方为联合体的，则联合体成员中应至少有一个成员能够单独满足以上资金实力要求，且联合体牵头方 2020 年末或最近一期合并报表净资产额（经审计）不低于 10,000 万元。

(3) 运营方运营实力

①中华人民共和国境内外注册的企业 2020 年末或最近一期合并报表的净资产额应满足净资产额不少于 10,000 万元（含）。

②如运营方为联合体的，则联合体成员中应至少有一个成员能够单独满足以上资金实力要求，且联合体牵头方 2020 年末或最近一期合并报表净资产额（经审计）不低于 5,000 万元。

(4) 专业实力和相关业绩

①投资方：近 5 年内应当具有航站楼工程或综合交通枢纽或酒店等公共建筑项目投资或建设管理经验。投资方为联合体的，联合体中牵头投资方应当满足前

述条件。

②运营方：近5年内应当具有酒店类投资或运营管理经验。运营方为联合体的，联合体中牵头投资方应当满足前述条件。

(5) 对联合体的要求

申请本项目的联合体成员总数不得超5家，投资方及运营方应共同签订具有法律效力和有约束力的联合体协议，明确双方权利、义务和分工。投资方或运营方分别为联合体的，各联合体应指定牵头方，牵头方应代表所有联合体成员负责本项目的应答申请和合同签署阶段的主办、协调工作，联合体各成员方声明承诺对本次申请以及成交后签订合同以及联合体牵头方代表联合体做出的任何承诺和行为承担全部即连带责任；该协议必须随同其它申请文件一起提交。

(6) 其他规定

中国境内注册的企业不良经营记录依据以下网站查询结果判断：中国境内注册的企业不良经营记录依据申请文件递交之日“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）中列入失信被执行人和/或重大税收违法案件当事人名单、“国家企业信用公示系统”网站（www.gsxt.gov.cn）和“全国建筑市场监管公共服务平台”网站（<http://jzsc.mohurd.gov.cn/asite/jsbpp/index>）查询结果判断；中国大陆以外地区注册的企业需提交注册地和实际经营地注册的律师出具的“无不良经营记录”的公证文书及该企业需出具律师公证文书覆盖该企业经营区域的承诺书。

5. 招商文件售价：招商文件售价人民币2,000元，售后不退。

6. 购买招商文件时间及地点：

2021年7月8日至7月16日，每天8:30-11:00；13:30-16:30（北京时间，节假日除外），首都机场集团公司社会化招商办公室（地址：北京市顺义区二纬路06号中国服务大厦C区4层C407）现场购买或远程购买（远程购买联系邮箱：jtgszsbzs@cahs.com.cn），招商文件均以电子文件方式提供。

注：现场购买人请提供有效的法定代表人授权委托书、受托人身份证明等证明文件，并填写招商文件出售登记表并办理款项缴纳手续。远程购买时，请将相关材料以盖章扫描件的形式发送到联系邮箱，审核通过后，填写发送的电子招商文件出售登记表并联系办理款项缴纳或汇款手续。

7. 资格审查方式：

本项目采用资格后审，由评审委员会对投资人进行资格审查。

8. 申请文件递交地点及截止时间：

时间：2021年 7 月 29 日上午 09:30 时整。

地点：西部机场集团有限公司会议室（详细地点将另行通知）。

9、本项目招商公告发布在首都机场集团公司官网及官方微信公众号（www.cah.com.cn）“通知公告”版块、西部机场集团有限公司官方网站及官方微信公众号。投资人因轻信其他媒体造成的损失，招商人概不负责。

招商人：西部机场集团有限公司

地 址：西安市高新技术产业开发区高新一路4号

电 话：029-88371148

联系人：高先生

招商实施机构：首都机场集团公司社会化招商办公室

地 址：北京市顺义区二纬路6号中国服务大厦C区C407室

邮 编：100621

联系人：肖先生、管先生

电 话：010-64557224/18410976820;010-64557218/15801111296

传 真：010-64557243

开户银行：**【中国工商银行股份有限公司北京空港支行】**

开 户 名：**【首都机场集团有限公司】**

帐 号：**【0200300019100010964】**

首都机场集团公司社会化招商办公室

