

关于虹桥机场航站楼保险柜台重新招商的请示

沪港公司：

虹桥机场航站楼内保险柜台的租赁合同将于 2018 年 12 月 31 日到期，为进一步提升航站楼内保险柜台的整体形象、服务品质以及经济收益，我部在对该项目进行整体评估的基础上，拟定了如下招商方案：

一、现有保险柜台合同及经营情况

（一）合同基本情况

航站楼内现有保险柜台由中国人民财产保险股份有限公司（以下简称“人保”）承租经营，经营范围为航空意外伤害险、旅游意外险、航班延误险等保险业务，共计 3 个点位。合同的合同期限为 2017 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，租金模式为固定租金，合同具体信息详见下表：

合同编号	合同名称	点位	租金标准	合同金额
HQ-1703-6-065-HG	上海虹桥机场保险柜台服务租赁合同	1 号航站楼 A 楼 301 柜台	1 万元/个/月	432 万元
		2 号航站楼 12.15 米安检区域北侧 1 号保险柜台、南侧 2 号保险柜台	8.5 万元/个/月	

（二）经营及履约情况

人保一直以来履约情况良好，未发生过服务质量问题，租金缴付情况正常。

二、招商方案

（一）保险柜台点位场地信息及设置

1. 场地数量及场地信息

鉴于现有的保险柜台数量及点位设置已经能够满足旅客需求、亦保证保险柜台作为航站楼内服务功能配套的要求，拟建议数量及点位保持不变，即共计 3 个柜台，分别位于 1 号航站楼 A 楼 301 柜台、2 号航站楼 12.15 米安检区域北侧 1 号保险柜台和南侧 2 号保险柜台。

2. 标段设置

拟建议将一号航站楼与二号航站楼的保险柜台一起设定为一个招标项目，主要考虑设置为一个项目可确保项目的吸引力、维持现有的场地价值，也方便承租商服务和管理的统一。

（二）招商方式及业态类型

1. 招商方式及招商对象

拟建议本次采取公开招标的方式选择一家具有一定规模、并具有航空相关保险资质的运营商户。

2. 经营范围

为满足旅客购买相关保险的需求，我部拟建议保险柜台的经营范围不变，即航空意外伤害险、旅游意外险、航班延误险等相关保险业务。

（三）商务方案

1. 租金方案

拟建议将保底租金设置为 126 万元/年（目前为 216 万元/年），即 3.5 万元/个/月。主要基于以下因素：

（1）现有的保险柜台租金均为柜台首次进入时的标准，其中：T1 的柜台是从 2004 年起在一号航站楼经营至今的；T2 的柜台从 2010 年开航营业至今。在互联网购买航空保险已在大众普及，机场内保险柜台的经营情况已经发生大幅变化，尤其是虹桥机场 2/3 以上为商务旅客，商务旅客在网上机票+保险已经成为常态，因此保险柜台的实际经营更是不容乐观。

（2）该招标底价的设置主要参考了上海浦东机场的现有租金标准，上海浦东机场现有的保险柜台为公开招标的结果，租金水平为（210.2 万元/年，共 5 个柜台）。

2. 租赁年限

鉴于保险柜台是机场必备的服务保障功能设施，拟建议将本项目的租赁期限设置为 3+2 年，即基础合同期为 3 年，到期后根据机场方规划以及商户的实际经营情况进行评估，评估通过后延长 2 年。

（三）项目收入预测

根据上述招商方案，保险柜台完整年度的保底收入为 126 万元，3 年基础合同期内的保底收入约为 378 万元。

（四）评标方案

拟建议该项目的评选包含两个部分，分别为商务报价评审和经营方案评审；其中，商务报价评分占比 60%、经营方案评分占

比 40%（具体评审部分内容以正式招标文件为准）。投标方需根据机场方的相应要求准备投标文件，在规定时间内提交企业资质情况、经营企划书（侧重于保险的种类、品牌、服务等内容；同时还应包括保险柜台整体形象提升，如保险柜台的设计效果）、租金报价等方案，作为评选的依据。

（五）其他

鉴于前期对项目的市场摸底，市场反应并不乐观，在少于 3 家投标商户的情况下，若仅为 2 家，则拟建议进行比选；若只有 1 家，拟建议与该商户按照其商务报价进行定向谈判。

三、项目安排

（一）项目时间节点

	工作内容	预计节点
1	招商方案请示上报及批复	2018 年 11 月
2	招标文件上报及批复	2018 年 11 月
3	发标、截标、评标	2018 年 12 月
4	合同流转、效果图审核	2018 年 12 月
5	进场	2018 年 12 月底

综上为本次保险柜台的招商方案，待公司批复后，我部将积极开展后续招商工作。

妥否，请批示。

商业经营部

二〇一八年十一月十三日