



广东普信项目管理有限公司

GuangDong PuXin
Project Management Co., Ltd.

佛山市顺德区产权交易 公开招标文件

项目名称：容桂街道工农路 16 号等物业招租项目

项目编号：**PX-CQ-440606-20190530-01**

招标人：佛山市顺德区城业投资发展有限公司

招标代理机构：广东普信项目管理有限公司

发布日期：2019 年 8 月

目 录

第一部分 投标邀请函.....	3
第二部分 招标项目要求.....	6
一、投标人资格要求.....	7
二、招标项目内容及技术要求.....	8
三、招标项目商务要求.....	17
3.1 概念释义.....	23
3.2 招标文件说明.....	24
3.3 投标文件说明.....	25
3.4 开标、评标和定标.....	29
3.5 合同的订立和履行.....	30
3.6 询问、异议、投诉.....	31
3.7 评标方法、步骤及标准.....	32
第四部分 合同书格式.....	36
第五部分 投标文件格式.....	52
附件 1.....	69

第一部分 投标邀请函

投标邀请函

各意向投标人：

广东普信项目管理有限公司受佛山市顺德区城业投资发展有限公司的委托，就容桂街道工农路 16 号等物业招租项目进行公开招标，欢迎符合资格条件的各意向投标人参加投标。

一、项目编号：PX-CQ-440606-20190530-01

二、项目名称：容桂街道工农路 16 号等物业招租项目

三、招标内容：对位于容桂街道工农路，包含原工农路 16 号、原工农路 77 号、原工农路 18 号整体物业进行招租，项目拟改造成集影视（包括影视投资、制作、培训）、武术、文化旅游、艺术培训及配套业态（经营范围具体以相关部门审批为准）为主的产业园区，中标人引入其他经营业态的，必须取得招标人同意。租赁范围总用地面积约 6862.64 平方米，建筑物附属空地总面积约 3849.14 平方米，建筑总面积约 7495.96 平方米（以实际测量为准）

四、资格要求：

1、投标人必须是中华人民共和国境内的独立法人机构。

2、法定代表人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同意向投标人，不得同时参加本项目的投标。

3、拖欠出租人及出租人的子公司租金或其他费用的法人机构，须在报名截止前缴清所欠租金、违约金等相关约定或法定款项后，才能参与本次投标。

4、本项目不允许分包，不接受联合体投标。

五、投标保证金：人民币壹佰万元整（¥1,000,000.00 元），2019 年 8 月 26 日下午 5:00 前缴入招标人的保证金账户（同公告截止时间，以保证金账户到帐时间为准）。投标保证金交纳账户信息：

开户名称：佛山市顺德区城业投资发展有限公司

账 号：10618800174456

开户银行：顺德农商银行

六、报名及获取招标文件：

时间：2019 年 8 月 20 日至 2019 年 8 月 26 日（公休节假日除外）

上午 8:30~12:00，下午 2:00~5:30（北京时间，下同）

方法：招标文件 500 元人民币/套，售后不退。意向投标人从本项目招标公告网页（附

件) 下载并填妥《招标项目报名登记表》(也可现场填写), 带备以下资料: ①企业营业执照副本复印件加盖公章; ②法定代表人证明书原件、法定代表人身份证复印件(仅限法定代表人亲自登记报名)或法定代表人授权委托书原件、授权委托代表身份证复印件。于报名及获取招标文件时间段内到招标代理机构现场报名及获取招标文件。

注: 招标代理机构对投标人提交的报名资料进行核对, 不代表对其投标资格的确认。投标人的投标资格最终以评标委员会根据其投标文件中提交的相关资料作出的评审结论为准。

七、投标截止时间、开标时间及地点:

投标截止及开标时间: 2019 年 9 月 10 日上午 9: 30(投标截止时间前半小时开始接受投标文件)

递交投标文件及开标地点: 佛山市顺德区大良街道延年路雅居乐都荟广场写字楼 901

八、请潜在投标人随时关注以下招标信息公告网址, 以免错漏重要信息:

佛山市顺德区公共资源交易中心网 (<http://www.shunde.gov.cn/ggzy/>)

广东省招标投标监管网 (<http://www.gdzbtb.gov.cn/>)

广东普信项目管理有限公司网站 (<http://www.puxinzj.com>)

九、联系事项

(一) 招标人: 佛山市顺德区城业投资发展有限公司

地址: 佛山市顺德区容桂街道办事处桂新西路 20 号之五

联系人: 陈先生 联系电话: 0757-26617515

(二) 招标代理机构: 广东普信项目管理有限公司

地址: 佛山市顺德区大良街道延年路雅居乐都荟广场写字楼 901。

联系人: 何先生 联系电话: 0757-22313232

传真: 0757-22313231 邮编: 528000

第二部分 招标项目要求

一、投标人资格要求

- 1、投标人必须是中华人民共和国境内的独立法人机构。
- 2、法定代表人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同意向投标人，不得同时参加本项目的投标。
- 3、拖欠出租人及出租人的子公司租金或其他费用的法人机构，须在报名截止前缴清所欠租金、违约金等相关约定或法定款项后，才能参与本次投标；
- 4、本项目不允许分包，不接受联合体投标。

二、招标项目内容及技术要求

（一）项目概况

租赁标的位于容桂街道工农路,包含原工农路 16 号、原工农路 77 号、原工农路 18 号整体物业进行招租。租赁范围总用地面积约 6862.64 平方米,建筑物附属空地总面积约 3849.14 平方米,建筑总面积约 7495.96 平方米(以实际测量为准)。

工农路 16 号:用地面积 5505.85 m²,建筑总面积 3721.17 m²,空地面积 3635.94 m²;
工农路 77 号:用地面积 997.46 m²,建筑总面积 2612.01 m²;工农路 18 号:用地面积 359.33 m²,建筑总面积 1162.78 m²。

（二）标的物的用途

经营产业应以文旅影视产业为主,租赁物通过改造作为集影视(包括影视投资、制作、培训)、武术、文化旅游、艺术培训及配套业态等相关产业载体(用途、经营范围具体以相关部门审批为准)。中标人引入前述产业外的商户,必须取得招标人的同意,且需合法合规经营。

在租赁期内,若中标人需改变已经审核批准的用途的,中标人须将需改变的用途报招标人审批,经招标人审批并书面同意后方可变更,若中标人改变用途须依法依规报相关主管部门审核批准的,中标人还须依法依规完成报批手续,经相关主管部门审核同意后方可变更。

（三）标物的移交

招标人按现状向中标人移交租赁物,招标人向中标人移交租赁物时,中标人应配合招标人并按招标人的要求签收书面的《移交确认书》。若中标人无正当理由拒绝接收租赁物、拒绝签收《移交确认书》的,每逾期一日,招标人有权要求中标人按日租金标准的三倍支付违约金。租赁期届满或《租赁合同》终止之日起 5 日内,合同双方应对租赁物和附属物品、设备、设施及水电气使用等情况进行交验,中标人应按约定和《移交确认书》返还租赁物及其附属物品、设备设施、房门钥匙等,并结清应当承担的费用。

（四）交易条件

1、建设及投资强度及要求。

(1) 中标人需在上述租赁物总体投入改造资金不少于 700 万元,并自特定面积的租赁物(不少于建筑物建筑面积的 80%)移交完毕之日(即由招标人发出《移交确认书》之日)起 12 个月内完成。投资建设改造资金额由双方认可的第三方具备资质的审计中介评估数据为准,所产生的审计、评估等费用由中标人承担。其中因城市规划改造、道路改造、

招标人原因等原因导致改造建设施工工期延长，或者因遇暴雨、台风等不可抗力原因导致停工的，中标人应即时向招标人书面确认，招标人有权根据实际情况相应顺延投资建设改造施工期限。

投资改造方向可在下列内容选择：改造、修缮、加固及装饰原建筑物、原建筑物外立面改造、入户线路升级改造、强弱电力设施、公共配套安装、消防系统安装、其他有利于增加租赁物价值的投资，但不得擅自对租赁物内原有建筑物进行拆除、加建或扩建。

中标人必须在特定面积的租赁物业移交之日起 12 个月内完成不少于 700 万元投资，且在特定面积的租赁物移交之日起 15 个月内完成第三方具备资质的审计中介出具核定中标人投入建设改造资金的报告。若经第三方具备资质的审计中介核定投入建设改造资金少于 700 万元的，中标人需在审计评估报告出具之日起 3 个月内且完成补足投资，自租赁物移交之日起 20 个月再进行第二次审核（评估），若核定中标人投入改造资金仍少于 700 万元的，则中标人需按照 700 万元与最新核定实际总投资的差额向招标人支付违约金。若发生改造建设施工期限顺延情况，或者因遇暴雨、台风等不可抗力原因导致停工的，相关的审计期限亦按照工期顺延的时间进行顺延。

因项目分期推进移交的，具体的投入约定按实际移交所计算的标的物面积分摊折算投入改造的资金。当移交的建筑物面积等于或大于租赁物的建筑物建筑面积的 80%时，合计整体投入资金需不小于 700 万元。

(2) 中标人承担租赁物及地块监管职责，在承租经营期间自主经营、自负盈亏，负责全部投资。

(3) 租赁期满或解除，项目所有固定设施包括增建、改建、装修、设施设备（可移动设备除外）无偿归中标人所有。

(4) 若中标人对租赁物进行改造、修缮、加固、装饰等需报相关主管部门审核批准的，中标人须按有关部门的要求办理审批手续，经相关主管部门审核同意后方可进行。若中标人需对租赁物的外立面进行改造或中标人对租赁物进行改造、修缮、加固、装饰等会影响租赁物主体结构或安全的，中标人须将外立面改造方案或改造、修缮、加固、装饰等方案报招标人审批，经招标人书面同意后方可实施。中标人办理相关审批手续所产生的费用均由中标人承担。若中标人未按要求办理相关审批手续的，所产生的一切责任和后果均由中标人承担。

2、租赁期内，未经招标人书面同意，中标人不得拆除租赁范围内现有的建筑物，须保持现有建筑物风格。中标人可根据需要，对标的物进行加固、修缮和装修，并由中标人

自行出资对标的物进行改造修缮加固及装饰原建筑物、原建筑物外立面改造、营造周边景观，入户线路升级改造、建设停车场、绿化升级改造、灯光亮化工程等工作，实现对整体项目总体形象提升。

如中标人需对租赁物进行改建、扩建、加固、绿化、停车场等建设，必须先依法依规完成报批手续。中标人对标的物进行改建、扩建、加固等行为不得影响整座建筑物安全，费用由中标人负责。中标人违法或违约改建、扩建，招标人有权要求中标人修复至原状。

3、为保证租赁物业的安全，中标人需安装安防设备（包括但不限于防盗报警、监控设备、门禁、交通安全），施工安装前，中标人须将安防设备方案上报招标人，招标人审批通过后中标人方可进行施工安装。消防等设备应依法依规由相关主管部门审批、监督。

4、中标人应按《租赁合同》约定如期足额进行投入、支付履约保证金、投资承诺保证金、租金、其他依法依约应由中标人承担的税、费。

5、中标人保证其在租赁物内的一切活动符合法律、法规的规定，违法或犯罪被有关部门追究或被债权人追究的，一切责任由中标人自负，与招标人无关。中标人的经营活动必须遵守国家法律和法规，不得利用承租的物业及财产从事非法活动，否则由此在租赁期间内产生的一切经济及法律责任均由中标人自行承担。

6、中标人承租租赁物时，有关经营所需办理的资质、许可手续及费用由中标人负责。中标人在承租经营期间自主经营、自负盈亏、负责全部投资。中标人经营的项目若需行政许可的，必须按规定自行办理行政许可证，合法经营，同时报招标人备案。中标人所投入的项目必须符合相关法律规定，所有的项目涉及经营期限的，不能超出《租赁合同》所约定的租赁期限。否则一切后果与责任均由中标人承担。

7、中标人对租赁物进行经营、使用及改造时所需办理的一切行政审批手续均须提前向相关部门申请办理，在取得相关部门审批许可后方可实施，且办理前述手续所产生的全部费用均由中标人承担。租赁物出租后，中标人应使用租赁物所需办理的一切手续（包括但不限于办理相关证照、消防、工商登记）及产生的全部费用均由中标人自行负责和承担。

8、中标人须依法聘请有相关资质的单位进行相关工程的修缮、加固、改造、装修或者增加设备。修缮、加固、改造、装修或者增加设备过程中所发生的一切安全责任由中标人承担，与招标人无关，若由此导致招标人损失的，中标人应赔偿招标人的全部损失。

9、中标人负责与相关职能部门对物业办理相关的报批手续与费用，包括但不限于消防、环评、节能、工商等审批手续和费用。中标人须做好租赁物的治安、消防、安全生产、环保等工作，按有关规定配备合格的消防设备和排污设备等设施中标人需无条件接受招标

人在安全生产、防火、环保方面的管理、检查和监督，保证招标人的物业完好。在租赁期内，租赁物发生的一切经济责任和法律责任由中标人负责，租赁物发生的人身损害或财产损失损害的，均由中标人承担全部责任。若中标人为公司企业，中标人及中标人的法定代表人为安全生产、防火直接责任人，直接承担中标人的安全生产、防火等责任。

10、租赁期间内，租赁物（包括租赁物的空地部分、建筑物部分、租赁物的设施设备、中标人的投入）的维修、日常维护责任（包括但不限于水电设施、装修、监控设施、电梯、下水道、化粪池、厕所、其他设备设施）及物业管理责任均由中标人承担，主体结构（含天面）的加固、维修、维护、防水由中标人承担。物业或设施（包括但不限于水、电、设施设备）出现损坏，中标人应负责及时维修或赔偿。中标人应于维修维护问题发生之日或招标人通知处理之日处理，中标人拒不维修的，招标人可代为维修，维修费用由中标人承担。合同期满或解除，中标人在租赁期间的投入，包括但不限于固定设施、装修及设施设备（可移动设备由中标人根据招标人的要求搬走），全部无偿归招标人所有。

11、中标人保证使用租赁物时不影响相邻第三方的工作生活，若造成相邻第三方的损失，由中标人自行承担，若因此导致招标人损失的，中标人应赔偿招标人的全部损失。

12、若中标人需要进行电器安装，须聘请电力主管部门认可的施工队进行安装施工，费用由中标人负担。中标人违法或违约施工安装，招标人有权要求中标人修复至原状。如属中标人人为破坏或使用不当，而损坏租赁物的电力设备，由中标人负责一切赔偿。

13、租赁期内，因中标人投资、建设、改造、经营和使用租赁物所产生的债权、债务、治安、安全等责任以及涉及租赁物所产生的一切人身损害、财产损失责任均由中标人承担责任，若因此导致招标人损失的，中标人应赔偿招标人的全部损失。在使用租赁物的过程中，因中标人及其雇员、代理人、合伙人或任何相关人士之行为或疏忽，而造成任何第三方损失的，中标人需承担全部责任。

14、中标人应为租赁物每年购买商业保险，保障租赁物业范围内的人员人身安全和财产安全。在合同履行期间，租赁物内发生的任何安全责任事故、人身损害赔偿，财产损失损害等责任，均由中标人承担。

15、中标人不得在租赁物内存放危险物品，并严格执行有关安全生产的法律法规，落实各项安全措施。

16、中标人同意，招标人在不影响中标人正常经营的情况下，随时可对租赁物进行安全检查，荷载检查等保持租赁物良好状况的活动。

17、中标人承担租赁物的水、电开通（含开表）及安装的费用，租赁期间的水电费。

因公共设施建设，如水、电、气管、线路等施工造成中标人损失时，由中标人自行与建设单位协商赔偿，与招标人无关。中标人负责租赁物的水电设施（包括但不限于水表、电表、水管、电线），其费用及日常维护。

18、中标人应履行所签订《容桂街道公有物业消防、生产安全及环保管理责任书》的约定。中标人保证使用租赁物时不影响周边市民的工作生活。涉及租赁物存在环境污染（包括但不限于噪音、气体、污水、光污染）或消防、安全生产等问题由中标人负责，与招标人无关。中标人被有关单位或个人投诉租赁物环境污染（包括但不限于噪音、气体、污水、光污染）或消防、安全生产等问题的，中标人应立即整改并解决投诉纠纷，不得对招标人造成任何影响，并承担由此产生的一切责任。

19、因中标人自身或第三方原因对物业及配套设施造成的损害由中标人承担赔偿责任。自签订《租赁合同》后，涉及租赁物所产生的一切人身、财产损害由中标人承担赔偿责任。

20、中标人必须按照有关劳动法律法规的规定用工，不得拖欠工人工资，拖欠工人工资累计达1个月的，招标人有权要求中标人尽快补发，超过2个月的仍不改正的，视为中标人违约。

21、租赁期限内，中标人有权将租赁物部分转租给第三方，但未经招标人书面同意中标人不得将租赁物整体转租给第三方，否则视为中标人违约处理。招标人有权要求中标人把中标人转租后的承租人的主体资料（包括但不限于营业执照、身份证）的复印件提交给招标人。转租的期限及条件不得超出《租赁合同》双方约定的租赁期限及条件（包括但不限于用途、商户条件），否则视作中标人违约处理，且由此引起的各方面责任和后果由中标人承担。

中标人把租赁物转租给第三方的，中标人收取的履约保证金（或其他关于履约的保证金，包括但不限于押金、按金）总金额不得等于或大于三个月的租金金额，且租赁期限不得超过《租赁合同》约定的租赁期限，否则作中标人违约处理，由此引起的各方面责任和后果均由中标人承担。

若中标人把租赁物转租给第三方的，中标人保证转租后的承租人需承担《租赁合同》中标人的合同义务。中标人不得一次性收取转租后的承租人一个月以上的租金。转租后的承租方违反《租赁合同》中标人的义务视为中标人违约，中标人应承担《租赁合同》约定的中标人违约责任。

租赁物实际使用方违反《租赁合同》涉及中标人的约定事项，视为中标人违约，招标

人有权追究中标人和实际使用方的违约责任。

《租赁合同》解除的，中标人应于《租赁合同》解除之日清退转租后的承租方并按《租赁合同》的约定向招标人退还租赁物。若中标人未依约清退转租后的承租方的，从而导致《租赁合同》解除后，转租后的承租方仍继续占用租赁物的，视为中标人占用租赁物，中标人应按《租赁合同》租金标准的三倍向招标人支付占有使用费。

22、中标人须负责配备足够的管理团队，负责整个租赁范围内的管理事务，维护整个租赁范围日常的有效运作。

23、租赁期内，未经招标人书面同意，中标人不得擅自拆除租赁范围内原有的建筑物。

24、项目建设过程中中标人自行选择设计、施工等单位，但所有中标人选择的设计、施工等单位均需要满足国内有关法律法规的规定。

25、中标人须按合同的约定合理使用承租的物业及财产，不得擅自拆改变动租赁物主体结构及设施，不得超载使用。若中标人需要对租赁物进行修缮、加固、改造、装修或者增加设备的，依据相关的法律法规以及主管部门的要求必须办理相关手续的（包括但不限于行政审批手续），中标人必须按要求向主管部门办理相关手续，且相关费用以及行政主管部门审批手续由中标人负责与承担，若中标人未按要求办理相关手续的，所产生的一切责任和后果均由中标人承担。若中标人对租赁物进行修缮、加固、改造、装修或者增加设备期间对第三方产生影响的，由中标人承担责任。租赁期届满，中标人应当按经招标人认可后的租赁物现状归还招标人。中标人违法或违约进行修缮、加固、改造、装修或者增加设备的，招标人有权要求中标人恢复至原状。招标人有权对工程进行监督。

26、中标人在租赁期内不得将租赁物擅自进行贷款、借款抵押。不得以租赁物业为第三人的债务做抵押担保，不得以租赁物抵偿任何债务。否则招标人有权随时解除《租赁合同》，并由中标人赔偿由此给招标人造成的一切损失。

27、中标人的经营活动必须遵守国家法律和法规，不得利用承租的物业及财产从事非法活动，否则由此在租赁期间内产生的一切经济及法律责任均由中标人自行承担。

28、如本协议项下的土地、物业抵押融资时，经招标人书面同意后，中标人应无条件同意并协助办理相关手续（包括但不限于签名、盖章、出具相关证明等）。中标人不对该租赁物业产权抵押提供任何担保。

29、中标人在使用租赁物期间发生的各种费用、债务、纠纷（包括但不限于工商、税务、租赁物的日常维修保养费、工人工资、工伤、劳保、福利、财产损失、人身损害）由中标人承担；租赁物使用期间产生的经济责任、法律责任及有关事故等责任由中标人承担。

30、若中标人在租赁物范围内进行广告宣传的，如：室外悬挂、安装招牌、摆放横幅、广告等，须先经招标人书面同意，广告宣传内容及其安置需符合有关法律、法规的规定。若中标人在租赁物范围内进行广告宣传依法依规须经相关主管部门审核批注的，中标人须自行到相关行政管理单位申请办理有关手续，经相关主管部门审批批准后方可进行广告宣传。若中标人未经相关行政管理单位审批或违反法律、法规的规定进行广告宣传的，招标人有权拆除该广告宣传物品，因此所产生的费用由中标人承担。因中标人的上述行为造成招标人或其他第三方财产损失或人员伤亡的，一切责任由中标人承担。

31、中标人使用租赁物时需符合地方政府对环境卫生的要求。

32、租赁范围内的电力设施包括独立变压器的建设安装等工作及费用由中标人自行承担。

33、若租赁物上存在被非法占用现象的，对于被非法占用现象按实际情况双方协商进行处理，中标人不得以租赁物上存在被非法占用现象为由向招标人主张任何责任，向招标人索取赔偿、补偿等款项、拖欠或拒付租金（被非法占用范围内的租金除外）或单方要求解除《租赁合同》。

34、因中标人违约解除合同或合同期满时，中标人应在合同解除或终止之日退还租赁物、相关设施设备及结清一切款项，并将存放在租赁物内属于中标人所有的一切可移动物品搬走。逾期 30 日起，招标人视中标人自动放弃对上述物品的所有权，招标人有权自行处理，中标人不得向招标人主张任何权利，一切清理费用由中标人承担。

35、在租赁范围内的修建项目及其配套设施需对公众开放（包括但不限于休闲公园、停车场），不能封闭做私人会所。

36、中标人确认已对本项目所涉及租赁物和地块的权属、现状规划、现状、位置、所处环境、面积、用途性质、行政部门的使用要求、已存在的租赁情况等充分了解，并愿意全部接受和承担相应的风险，中标人不得以前述理由解除本租赁合同或拖欠租金。

37、中标人须按合同的约定合理使用承租租赁物及财产，不得擅自改变租赁物的结构。未经招标人书面同意，中标人不得随意改动、拆卸承租物内的各项附属设施，不得改变各项财产的用途。

38、中标人经营的项目若需行政许可的，必须按规定自行办理行政许可证，合法经营。中标人所投入的项目必须符合相关法律规定，所有的项目涉及经营期限的，不能超出《租赁合同》所约定的租赁期限，否则一切后果与责任均由中标人承担。中标人不得经营或存放违反国家有关规定的违法物品。中标人违反前述事项的一切后果与责任均由中标人承

担，与招标人无关。

（五）退出机制

1、出现下列情形之一的，本合同终止：

①本合同约定的租赁期限届满。

②本合同有效期内，经合同双方协商一致，可提前解除本合同。

③租赁物中建筑物及附属空地部分凡涉及属于规划变更或招标人需收回

④因不可抗力（如地震、水灾、台风等自然灾害或战争等）导致本合同无法继续履行的，合同双方可协商一致解除本合同。

⑤中标人未经招标人同意更换项目负责人的。

⑥甲乙任一方依据有关法律规定或本合同的约定解除本合同的。

2、合同租赁期届满或依约解除的，中标人应在期满或解除之日结清租金及有关费用，中标人应在期满或解除之日无条件向招标人归还租赁物，并办妥有关租赁物的工商登记、税务登记、水表、电表以及其他登记、行政许可的变更或注销手续，并按招标人要求按时办理退租租赁物移交手续（包括但不限于移交确认书、结清所拖欠租金或费用、归还租赁物，清空租赁物内属于中标人所有的可移动物品）。否则，招标人可视为中标人一直占用租赁物，并要求中标人依照本合同租金标准的三倍向招标人支付逾期交还租赁物的违约金，且还应承担由此给招标人造成的一切损失。若造成下一任使用者损失的，由中标人负责赔偿。招标人有权扣押、变卖、拍卖中标人的资产或设备作为支付违约金和经济赔偿。

3、提前解除合同或租赁期届满时，中标人应将存放在租赁物内属于中标人所有的可移动物品搬走。逾期 10 日起，招标人视中标人自动放弃对上述物品的所有权，招标人有权自行处理，中标人不得向招标人主张任何权利，一切费用、损失由中标人承担。

4、提前解除合同或租赁期届满时，中标人在租赁期内的投入（包括但不限于建筑、装修、水电设施、固定设施等）不得拆除或损坏，全部无偿归招标人所有（可移动设备由中标人根据招标人的要求搬走），招标人对中标人的投入不予任何赔偿、补偿。

5、租赁期限内，若因招标人违约导致提前解约的，招标人无息退还合同履行保证金，另需要向中标人支付违约金，违约金的计算标准为剩余租赁期每 4 个月赔付一个月的初始租金金额，不足 4 个月的不予计算违约金（即具体的计算公示为：剩余租赁期÷4×初始租金金额，若（剩余租赁期÷4）计算所得结果非整数的，只取整数），违约金总金额最多不超过 12 个月的初始租金。

6、如中标人违约导致合同解除，已付租金及履约保证金不予退还，且招标人有权自

主选择本合同第十一条约定的其中一款或多款中的违约责任要求中标人承担违约责任。中标人对租赁物的投入全部无偿归招标人所有。如招标人确需收回租赁物或部分租赁物时，招标人需提前 30 日通知中标人，并按照本合同第十条第 6 款执行。

7、租赁期间，中标人因不可抗力因素无法履行本合同的，必须于前述原因发生之日起三个月内向招标人提出书面申请，经招标人书面同意后可终止合同。否则，招标人有权自主选择本合同第十一条约定的其中一款或多款中的违约责任要求中标人承担违约责任，若中标人不同意按招标人的要求承担违约责任的，中标人须按本合同的约定继续履行本合同至合同期限届满。合同终止后，中标人应按本合同规定撤离租赁物。

8、若因第三方原因致使本合同无法继续履行的，合同双方均有权解除合同，双方互不负违约责任，招标人应当无息退还履约保证金，中标人应当按实向招标人支付租金，招标人已收实际使用期间的租金无需退还。由此导致中标人的损失（包括但不限于中标人的投入损失）由中标人自行向第三方追偿，与招标人无关。中标人对租赁物的全部投入无偿归招标人所有，招标人无需承担赔偿责任和违约责任，中标人不得向招标人主张任何违约金或损失赔偿款。

9、标的物中建筑物及附属空地部分凡涉及属于规划变更或招标人需收回，中标人须无条件配合招标人要求移交标的物。收回的标的物，招标人采用直线法折旧的方式对中标人的投入进行补偿，由具有资质的第三方中介评估机构（评估机构需双方认可，评估费用由招标人承担）根据直线法对中标人所投入成本进行评估，招标人按照评估结果向中标人所投入成本的剩余年限折旧的净额进行补偿。中标人因招标人收回标的物的其他损失（包括但不限于投资预期收益损失、间接损失）不作为评估项目，招标人无需赔偿。

（六）拟派项目负责人要求

中标人在投标文件所述的拟派项目负责人，在项目实施期间不得随意更换。如确需更换的，须经招标人同意，否则招标人有权终止合同，且须承担由此给招标人造成的全部损失。

（七）未尽事宜，详见本招标文件中《合同书格式》。

三、招标项目商务要求

1、租赁期限：

《租赁合同》的租赁期限为 240 个月。自招标人发出《移交确认书》之日起开始计算租赁期限，为期 240 个月届满。

2、报价要求及租金支付：

(1) 本次出租招标人收取固定租金，以第一至三年的月租金进行报价，月租金报价底价为：人民币 52,472 元/月（按建筑面积计算折合为 7 元/平方米·月）。合同月租金（每月承租费）为中标人的租金报价。**低于月租金报价底价的作无效报价处理。**

中标人应于免租期届满之日支付首期租金（首期租金为月租金（若招标人分期移交租赁物的，月租金按实际移交的面积计算） $\times \frac{\text{乙方当月的实际使用时间（按日计算）}}{30\text{日}}$ ，中标人当月实际使用时间不足整月的按自然日天数核算比例），之后中标人必须在每月十五号前缴付当月租金给招标人。支付方式为银行代扣，拖欠租金不得用履约保证金抵扣。租赁期最后一个月不足整月，中标人按照前述首期租金的计算方式支付租金。

若招标人分期移交标的物，租金按照实际情况（租金计算原则为按招标人移交的建筑面积的比例）计算，由双方另行签订补充协议确定。

(2) 固定租金递增方式：每 36 个月在前一期租金单价的基础上递增 10%，如此类推，至合同期满。

(3) 免租期：租赁期的前 3 个月为免租期（含投资改造期），如遇节假日不顺延。若招标人分期移交租赁物，全部物业的租赁起始时间均自招标人首次发出《移交确认书》之日开始计算，即首次发出《移交确认书》的物业的租赁期限届满，全部物业的租赁期限均届满。若招标人分期移交租赁物的，分期移交的物业分别享有 3 个月的免租期。

3、履约保证金：

自租赁合同签订前 5 天内，中标人须向招标人支付履约保证金人民币贰拾伍万元整（¥250,000.00 元），以招标人开具的收据为准。租赁期满若中标人依约履行合同，中标人按改造后的标的物现状移交招标人，经招标人验收后，招标人将履约保证金原数退还给中标人（实际数额以招标人开具的收据为准，履约保证金退还不计利息）。

招标人依法依规在中标人已缴纳的履约保证金中抵扣违约金、损失赔偿或者没收履约保证金等的，中标人应在招标人抵扣、没收履约保证金之日起 5 日内按租赁合同约定的履约保证金金额足额补足，否则，视为中标人违约，招标人有权按照租赁合同约定要求中标

人承担违约责任。

4、投资承诺保证金：

中标人在租赁合同签订之日起 3 天内向出租人一次性支付投资承诺保证金人民币贰佰万元（小写：¥2,000,000.00 元）。

投资承诺保证金退款时间：投资承诺保证金在中标人完成 700 万元投资额（以审计报告为准）后原额无息退还。若中标人拖欠工程款或因中标人的行为造成招标人或其他第三方人员伤亡或财产损失的，招标人有权直接在投资承诺保证金中抵扣欠款和损失。

5、各项费用负担：

（1）招标人负担该标的物出租部分的房产税、土地使用税及法定应由招标人承担的税费。

（2）中标人承担标的物及地块监管职责，在承租经营期间自主经营、自负盈亏，负责全部投资。

（3）中标人负担的税金、费用：①标的物办理水、电开通（含开表）及安装的手续、费用；②在租赁期间使用的水电费、各项其他费用；③本项目的各种维护、管理、公共责任保险等；④本条第①项约定外的其他税费。

（4）中标服务费：由中标人支付。在领取成交通知书前，中标人招标代理机构缴付本标的物的中标服务费人民币叁万叁仟元整（小写：¥33000.00 元）。由招标代理机构开具发票。账户名称：广东普信项目管理有限公司；开户银行：广东顺德农村商业银行股份有限公司大良东苑支行；账号：01368800001767。

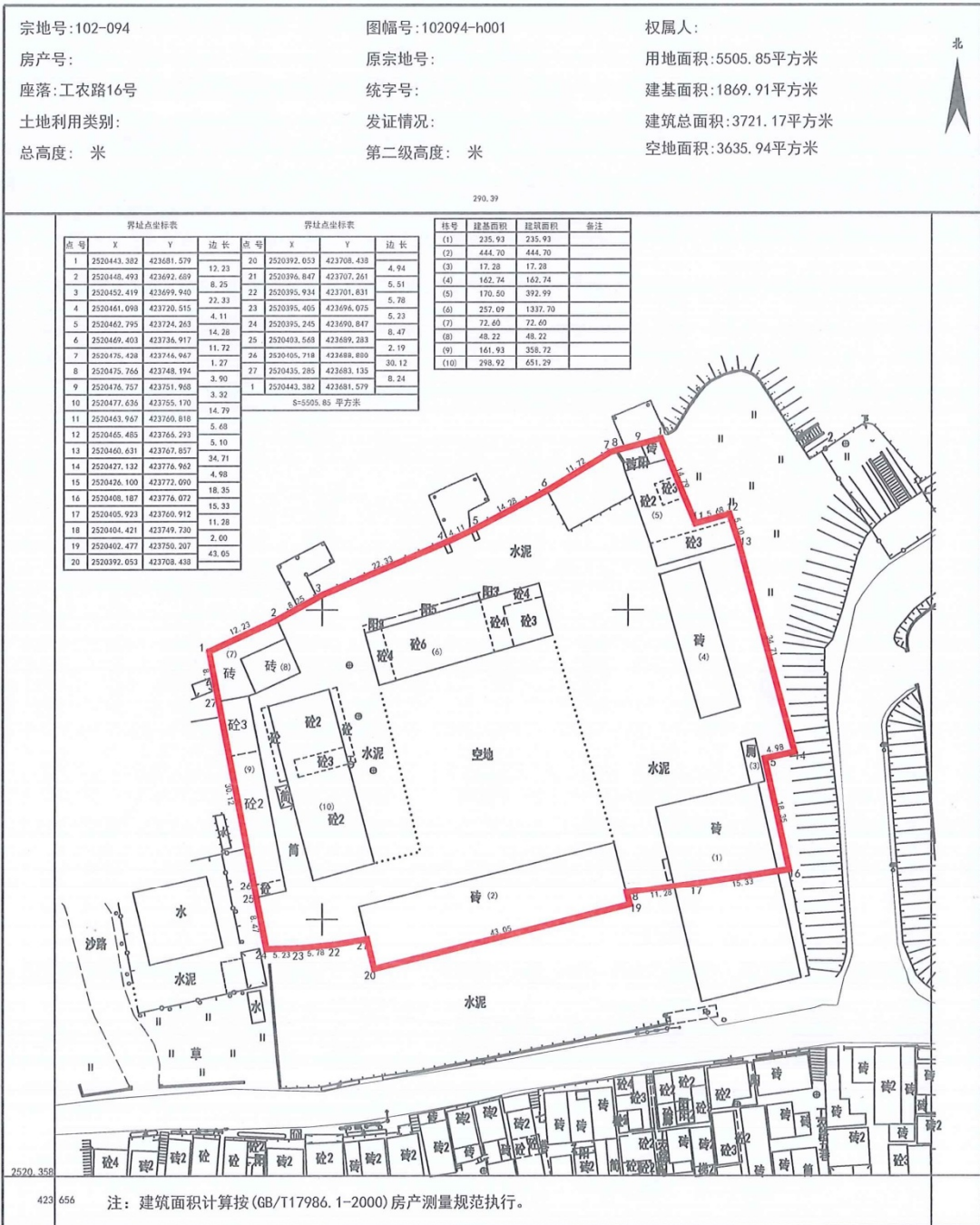
（5）租赁期间因收益分配（含收益到户）所产生的所有税费，根据国内税法相关规定各自承担相应税费。

6、未尽事宜，详见本招标文件中《合同书格式》。

附件：标的物宗地平面图

面积图

版本号:1



测量员:何泽基
绘图员:肖栋梁
检查员:覃洪雄

指界日期:2018-09-10
绘图日期:2018-09-13

1:850

审核日期:
审核员:

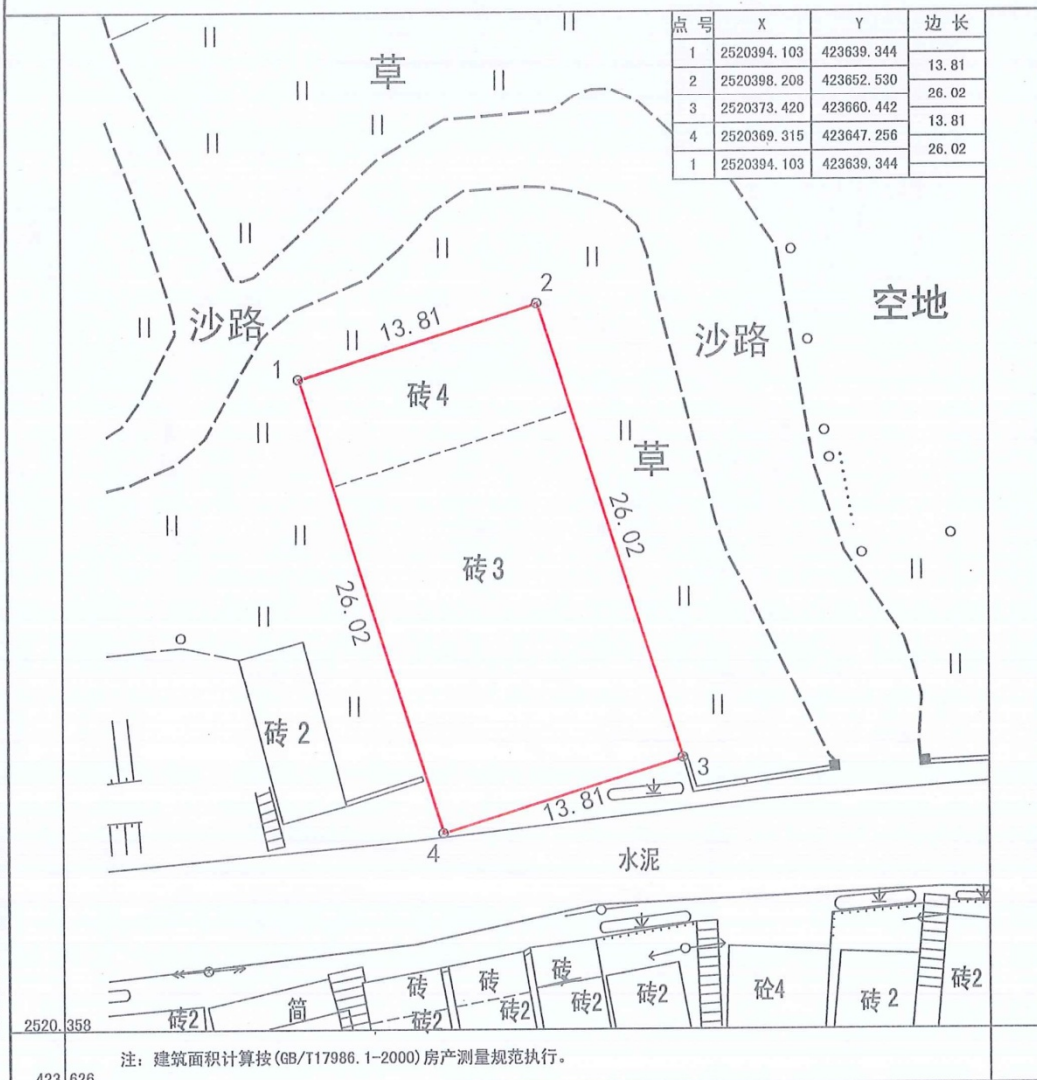
面积图

版本号:1

宗地号:101094-G300
 房产号:
 座落:工农路18号
 土地利用类别:
 总高度: 10.05米

图幅号:101-094
 原宗地号:
 统字号:
 发证情况:
 第二级高度: 米

权属人:
 用地面积:359.33平方米
 建筑总面积:1162.78平方米



广东明源勘测设计有限公司

2520.358
423.626

注: 建筑面积计算按(GB/T17986.1-2000)房产测量规范执行。

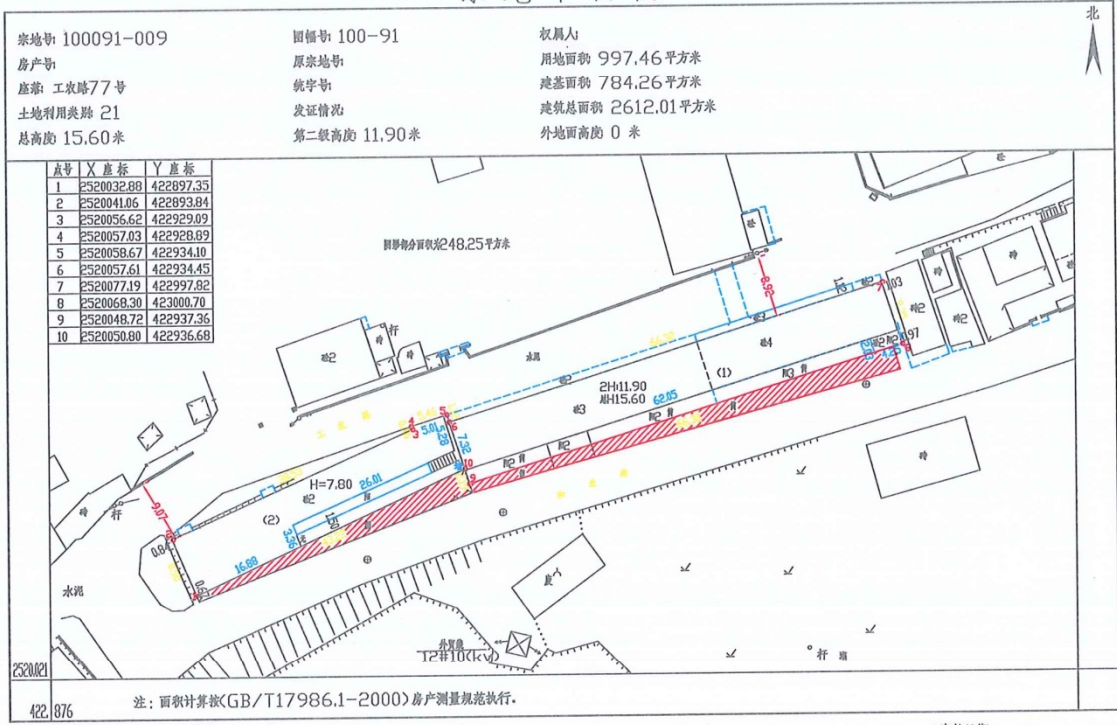
测量员:何泽基
 绘图员:肖栋梁
 检查员:邓洪锋

指界日期:2018-09-19
 绘图日期:2018-09-19

1:300

审核日期:
 审核员:

宗地平面图



泰山学院测绘与国土资源信息有限公司

查丈员: 宋 伟 指界日期: 2018.07.03
 绘图员: 宋 伟 绘图日期: 2018.07.03

1 : 600

审核日期:
 审核员:

第三部分 投标人须知

3.1 概念释义

3.1.1 定义

1. 招标人：是指《投标邀请函》中所说明的单位，在招标阶段称为招标人，在签订和履行合同阶段被称为甲方或出租方。为便于招标文件及附件直接转化为经济合同条款，在招标文件中被称为甲方或出租方的招标投标阶段均指招标人。
2. 招标代理机构：是指组织本次招标活动的广东普信项目管理有限公司，负责编制和发布招标文件，对招标文件拥有最终的解释权。
3. 招标单位：是指本项目的招标人、招标代理机构。
4. 评标委员会：是指负责本招标项目评标工作的临时性机构。
5. 合格的投标人：是指满足招标文件“投标人资格要求”所规定的条件，并向招标代理机构报名及提交投标文件的合法企业单位。
6. 中标人：是指按规定程序确定，由招标代理机构发放《成交通知书》的投标人。
7. 实质性响应：是指符合招标文件中的相关实质性要求、法律以及各项法规的规定，且没有对招标要求产生重大偏离或保留。
8. 重大偏离或保留：是指影响到招标文件规定的范围、内容和技术要求，或限制了招标人的权力和投标人的义务的规定，而纠正这些偏离将影响到其它提交实质性响应投标的投标人的公平竞争地位。
9. 公章：投标人所加盖的公章所刊名称为投标人法定名称，并经法定机构备案。投标人不得以其他印章代替公章参加投标。
10. 招标文件中的标题或题名仅起引导作用，不应视为对招标文件内容的理解和解释。

3.1.2 合格的货物或服务

1. 合格的货物：是指投标人制造或组织符合招标文件要求的全新的货物等。投标的货物须是合法生产或销售的符合国家有关标准要求的货物，其设计、制造、包装和运输须符合中华人民共和国的相关国家标准、地方标准或行业标准的强制性规定。
2. 合格的服务：是指招标文件“第二部分 招标项目要求”中要求的服务及投标人的投标文件中响应及承诺的服务。投标人按招标文件的规定，依据中华人民共和国的相关法律、法规、规章以及相关国家标准、地方标准或行业标准的规定或规范要求，向招标人提供的满足招标文件规定的需求或特定目标的服务。招标文件未有注明具体相关服务的，均以行业通用标准为准。
3. 知识产权：

- (1) 投标人须保证，招标人在中华人民共和国境内接受和使用投标人所提供的货物或服务的全部或其中的任何一部分时，或者在享有合同的全部或部分权益时，免受第三方以侵犯其合法权益（例如侵犯其专利权、商标权、著作权或其它知识产权等等）而提出的任何求偿责任起诉。否则，投标人须承担招标人与此相关的一切损失（包括且不限于：诉讼费、律师费、经裁定由招标人承担的任何费用、导致招标人需重新招标所产生的一切费用及时间损失等等）。
- (2) 投标人须拥有投标所涉及的货物或服务的所有权或合法处分权，一切因货物或服务所有权或合法处分权而引起的法律和经济纠纷由投标人自行负责，与本项目的招标人无关。
- (3) 如招标文件约定投标人投标所涉及的产品合法来源证明资料，是类指制造商向投标人出具的授权销售证明书或投标人获得的产品合法取得始终连续的证明文件等，以保证招标人所使用的产品为投标人合法渠道所生产或获得。
- (4) 当招标文件规定部分产品需制造商出具技术服务或经销代理资格等证明书时，签证方须是合法的生产制造企业或其驻中国大陆合法注册的直辖专属机构。签证方须同时负有监督管理供货渠道，确保产品质量和伴随的售后服务，履行相关连带责任和义务。

3.1.3 投标费用的承担

1. 投标人应承担所有与准备和参加投标有关的费用。不论投标的结果如何，招标代理机构和招标人均无义务和责任承担任何此类费用。
2. 本次招标，中标服务费由中标人支付。在领取成交通知书前，中标人须向招标代理机构缴付本项目中标服务费人民币叁万叁仟元整（小写：¥33,000.00 元）。由招标代理机构开具发票。账户名称：广东普信项目管理有限公司；开户银行：广东顺德农村商业银行股份有限公司大良东苑支行；账号：01368800001767。

3.2 招标文件说明

3.2.1 招标文件的构成

1. 招标文件由下列文件组成：
 - (1) 投标邀请函
 - (2) 招标项目要求
 - (3) 投标人须知

- (4) 合同书格式
 - (5) 投标文件格式
 - (6) 在招标过程中由招标代理机构发出的澄清、修正和补充文件等。
2. 投标人应认真阅读、并充分理解招标文件的全部内容（包括所有的补充、修改内容、重要事项、格式、条款和技术规范、参数及要求等）。投标人没有按照招标文件要求提交全部资料，或者投标没有对招标文件在各方面都做出实质性响应，将为投标人带来风险，有可能导致其投标被拒绝，或被认定为无效投标。

3.2.2 招标文件的澄清或修改

- 1. 任何对招标文件提出异议或澄清要求的投标人，均应以书面形式（加盖公章，并注明联系人及联系电话、联系地址），在投标截止时间 10 天以前通知招标代理机构。其他方式的澄清要求，招标代理机构将不予受理。
- 2. 招标代理机构将组织招标人（必要时组织专家论证）对投标人提出异议或要求澄清的内容予以答复（内容不包括问题的来源）。
- 3. 投标人在规定的时间内未对招标文件提出异议或澄清要求的，将视为已充分阅读并正确理解招标文件的全部内容且无异议。开标后，对招标文件中描述有歧意或前后不一致的地方，评标委员会有权根据招标文件及项目需求进行合理评判，但对同一条款的评判应适用于每个投标人。
- 4. 招标人或招标代理机构可对已发出的招标文件进行必要的澄清或修改，澄清或修改的内容为招标文件的组成部分。
- 5. 澄清或修改的内容可能影响投标文件编制的，招标代理机构将在投标截止时间至少 10 日前，以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标人；不足 10 日的，招标代理机构可顺延提交投标文件的截止时间。

3.2.3 澄清和修改文件的确认

- 1. 对招标文件的澄清或修改将以书面形式通知已报名并获取了招标文件的潜在投标人，投标人应在收到该通知文件后的 24 小时内予以书面回复确认。
- 2. 所有澄清或修改的内容将同时在招标信息原公告媒体（见《投标邀请函》）上发布。若投标人没有回复确认的，也将被视为已收到该通知文件，并充分理解文件的内容。

3.2.4 答疑会及踏勘现场

本项目不安排答疑会。

3.3 投标文件说明

3.3.1 投标的语言和计量单位和货币

1. 投标人提交的投标文件以及投标人与招标代理机构就有关投标的所有来往函电均应使用中文。投标人提交的支持文件或印刷的资料可用另一种语言，但均应提交中文译本，在解释投标文件的修改内容时以中文译本为准。对中文翻译有异议的，以权威机构的译本为准。
2. 除招标文件及其附件资料中有特殊要求外，投标文件中的所有计量单位均采用中华人民共和国法定计量单位制，等同于国际单位制。
3. 除非招标文件另有规定或许可，投标人提供的所有工程、货物和服务均应以人民币进行报价。

3.3.2 投标文件的构成

1. 自查表
2. 资格性文件
3. 商务部分
4. 技术部分
5. 报价文件
6. 其它文件或资料
7. 投标文件电子版（word 格式）

3.3.3 备选方案

除非招标文件另有规定，否则只允许投标人提交一个投标方案。对于任何有选择性的投标方案，其投标将被视为无效投标。

3.3.4 投标人资格证明文件

1. 招标代理机构对意向投标人提交的报名资料核对，不代表对其投标资格的确认。投标人的投标资格最终以评标委员会根据其投标文件中提交的相关资料作出的评审结论为准。
2. 投标人应按招标文件的要求，提交证明其有资格参加投标和中标后有履行合同能力的证明文件，并作为其投标文件的组成部分。
3. 投标人应符合招标文件“2.1 投标人资格要求”中的规定，资格证明文件须真实有效。

3.3.5 投标保证金

1. 投标保证金是为了保护招标人和招标代理机构免遭因个别投标人的不良行为而蒙受损失。当招标人和招标代理机构因投标人的行为受到损害时可根据本须知有关规定没收

或扣除投标人的投标保证金。

2. 投标人应按《投标邀请函》规定的金额向招标代理机构交纳投标保证金，投标保证金作为投标文件的组成部分之一。凡未按规定交纳投标保证金的投标均为无效投标。
3. 投标人须在《投标邀请函》所要求的时间前交纳投标保证金。保证金须以投标人的名义交纳，不接受个人或其它主体单位代为交纳；保证金仅限于采用银行转帐或汇款形式交纳，不接纳现金、支票、汇票和其它票证。
4. 《投标保证金交纳凭证》为招标代理机构退回投标人保证金的重要依据，已支付保证金但未参与投标的意向投标人应尽快将《投标保证金交纳凭证》邮寄或传真至招标代理机构，以便及时办理退款手续。
5. 投标保证金在中标人与招标人签订项目合同后 5 日内不计利息原额退还。
6. 有下列情形之一的，投标保证金将被没收：
 - (1) 投标人已递交投标文件，并在投标截止时间之后，投标文件有效期满之前，撤回或放弃其投标的；
 - (2) 投标人在投标文件中提供伪造、虚假的文件、资料或信息的；
 - (3) 投标人在评标期间，采用不正当手段试图影响、改变评标结果的；
 - (4) 投标人提供虚假的、查无实据的、恶意质疑投诉材料；
 - (5) 中标候选人在公示期内，无法如期按招标人要求提供合法有效的重要证明材料的；
 - (6) 中标候选人无正当理由放弃中标候选人资格的；
 - (7) 中标人不按规定支付中标服务费的；
 - (8) 中标人不按期签订合同，违背投标承诺和拒绝、拖延签订合同的。（因不可抗力除外）

3.3.6 投标截止期

投标截止时间及开标时间见《投标邀请函》。

3.3.7 投标有效期

1. 投标有效期为自递交投标文件起至确定正式中标人止不少于 90 天，中标单位投标有效期则顺延至项目完结之日，在此有效期内未经招标代理机构同意，投标文件的一切内容和补充承诺均为持续有效且不予改变。投标有效期不足的投标为无效投标。
2. 特殊情况下，招标代理机构可于原投标有效期期满之前，要求投标人延长其投标有效期，投标人可拒绝或同意上述要求，但要求与答复均须采用书面文件的形式进行。对于同意该要求的投标人，招标代理机构既不要求也不允许其修改投标文件；不同意该

要求的投标人将被视为自动放弃投标，其投标保证金将予以退还。

3.3.8 投标文件的编制和签署

1. 投标人不得将同一标段中的标的物拆分投标，否则将导致其投标无效。
2. 投标人应完整、真实、准确地填写招标文件中规定的所有内容。如果因为投标人投标文件填报的内容不详，或没有提供招标文件中所要求的全部资料及数据，由此造成的后果，其责任由投标人承担。
3. 投标人须对投标文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任，并无条件接受招标人、招标代理机构及监督管理部门等对其中任何资料进行核实的要求。
4. 投标文件的正本需打印或用不褪色墨水书写，并在投标文件格式有要求的地方由投标人的法定代表人或经法定代表人正式授权的代表签字及加盖投标人公章。投标文件由法定代表人签字的，须在投标文件（正本）中出具《法定代表人资格证明书》原件；投标文件由授权代表签字的，须在投标文件中（正本）出具《法定代表人资格证明书》和《法定代表人授权委托书》原件。
5. 投标文件中的任何重要的插字、涂改和增删，须由法定代表人或经其正式授权的代表在旁边签字并加盖投标人公章后方为有效。
6. 投标人应编制（纸质）**投标文件一式五份，其中正本一份和副本四份**。投标文件的副本可采用签字盖章后的正本的复印件，所有的复印件（包括正本中的投标资料）均应保证清晰可辨，否则评标委员会有权不予认可其有效性。每套投标文件须清楚地标明“正本”、“副本”。若副本与正本不符，以正本为准。
7. 投标文件电子版一套，采用 word 格式，并刻录光盘。

3.3.9 投标文件的装订、密封和标记

1. 投标文件应装订成册，因投标文件未经装订而发生散落或缺损而造成的后果由投标人自行承担。
2. 投标人应将投标文件密封包装，信封或外包装上应当注明招标项目名称、项目编号和“在（招标文件中规定的开标日期和时点）之前不得启封”的字样，封口处应加盖投标人印章。
3. 投标文件未按要求密封的，招标代理机构有权拒绝受理；投标文件未按要求标记的，招标代理机构对误投或提前启封概不负责。

3.3.10 投标文件的递交

1. 投标文件应由投标人代表当面递交，招标代理机构将拒绝受理以其他方式递交的投标

文件。

2. 递交、接收投标文件的时间和地点按《投标邀请函》中的规定进行，招标代理机构将拒绝受理投标截止时点后或未按规定地点送达的投标文件。
3. 在接收投标文件时，招标代理机构将要求投标人代表填写《递交投标文件登记表》，此表仅作为登记之用，不代表对投标有效性的确认。

3.3.11 投标文件的修改和撤回

1. 投标人在投标截止时间前，可对所递交的投标文件进行补充、修改，并书面通知招标单位。补充、修改的内容应当按招标文件要求签署、盖章，并作为投标文件的组成部分。在投标截止时点后，投标人不得对其投标文件做任何修改和补充。
2. 投标人在递交投标文件后、投标截止时间前，可撤回其投标文件。
3. 投标人所提交的投标文件在评标结束后，无论中标与否都不退还。

3.4 开标、评标和定标

3.4.1 开标

1. 招标代理机构在《投标邀请函》中规定的日期、时间和地点公开开标。
2. 开标时，由投标人或者其推选的代表检查投标文件的密封情况；经确认无误后，由招标人或者招标代理机构工作人员当众拆封，宣布投标人名称、投标价格和招标文件规定的需要宣布的其他内容。
3. 开标过程由招标代理机构负责记录，由参加开标的各投标人代表和相关工作人员签字确认。
4. 投标人代表对开标过程和开标记录有异议，以及认为招标人、招标代理机构相关工作人员有需要回避的情形的，应当场提出询问或者回避申请。投标人未派代表参加开标的，视同认可开标结果。

3.4.2 评标委员会的组成和评标方法

1. 评标委员会成员由招标人代表和技术、经济等方面的评审专家组成。
2. 评标委员会将按照招标文件确定的评标方法进行评标，对投标文件的评审分为初审、评审和比较。评标方法具体见本部分“3.7 评标方法、步骤及标准”。
3. 评标委员会的评标依据全部集中于投标文件以及投标人提供的产品或服务说明资料，任何投标文件以外的信息或资料在未经评标委员会核实前均不能作为评标的依据。

3.4.3 废标条件

1. 本项目或标段出现下列条件之一则对应定作废标：
 1. 对公开招标文件作实质响应的有效投标人不足 3 家；
 2. 招标过程出现影响公平竞争的违法、违规行为；
 3. 因重大变故，接监督（监管）管理部门通知本项目招标活动须终止或取消。

3.4.4 投标文件的澄清

1. 对于投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会将以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正。
2. 投标人的澄清、说明或者补正须采用书面形式，并由其法定代表人或其授权的代表签字。投标人的澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。
3. 投标人代表所签署确认的文件均代表投标人的真实意愿和决定，作为投标文件的补充内容和组成部分，具有不可撤消、更改的法律效力。

3.4.5 投标的评价

1. 评标委员会只对确定为实质上响应招标文件要求的投标文件进行评价和比较。

3.4.6 授标

1. 评标委员会按照招标文件确定的评标方法、步骤、标准，对投标文件进行评审，提出书面评标报告，推荐中标候选人。
2. 招标代理机构将在原信息公告媒体（见《投标邀请函》）公示中标候选人。
3. 招标人应当确定排名第一的中标候选人为中标人。排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求提交履约保证金，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。
4. 招标代理机构在招标人确定中标人后发出《付款通知书》，中标人将中标服务费汇入招标代理机构指定的账户后，凭银行进账单复印件到招标代理机构领取《成交通知书》。
5. 《成交通知书》是合同的一个组成部分，对招标人和中标人具有同等法律效力；《成交通知书》发出后，招标人改变中标结果，或者中标人放弃中标的，均应承担相应的法律责任。
6. 中标人未交纳中标服务费的，招标代理机构将拒绝向其发出《成交通知书》。

3.5 合同的订立和履行

3.5.1 合同的订立

1. 招标人与中标人自成交通知书发出之日起 30 天内，按招标文件要求和中标人投标文件承诺签订项目合同，但不得超出招标文件和中标人投标文件的范围、也不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。
2. 合同的组成基于但不限于以下部分：合同条款，招标文件及其澄清、补充、修改文件，中标人的投标文件及其澄清、补充、修改文件，《成交通知书》。

3.5.2 合同的履行

1. 项目合同订立后，合同各方不得擅自变更、中止或者终止合同。项目合同需要变更的，应与中标人签订补充合同。
2. 合同生效后，一切行为均适用于《中华人民共和国合同法》，履约期间有违约过错的一方，须承担相应的责任。

3.6 询问、异议、投诉

3.6.1 询问

1. 投标人对招标活动事项（招标文件、招标过程和中标结果）有疑问的，可以向招标人或招标代理提出询问，招标人或招标代理机构将 3 个工作日内作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密。询问可以口头方式提出，也可以书面方式提出，书面方式包括但不限于传真、信函、电子邮件。联系方式见《投标邀请函》中“招标人、招标代理机构的名称、地址和联系方式”。

3.6.2 异议

1. 如果投标人对招标文件提出异议的，应在报名获取招标文件之日或者招标公告期限届满之日（以发生时间在前的为准）起 7 个工作日内提出；对招标过程提出异议的，应在各招标程序环节结束之日起 7 个工作日内提出；对中标结果提出异议的，应在中标结果公告期限届满之日起 7 个工作日内提出。
2. 投标人针对同一招标程序环节的异议必须一次性以书面形式提出，并将原件现场送达或寄递至招标代理机构或招标人。招标代理机构或招标人应当在收到异议后 7 个工作日内依法给与答复，并将结果告知有关当事人。
3. 异议内容不得含有虚假、恶意成份，并须同时提交相关确凿的证据材料，其证据来源必须合法。捏造事实、提供虚假材料、滥用维权扰乱招标秩序的恶意提出异议者或举证不全查无实据被驳回次数在一年内达三次以上的，将可能被列入不良行为记录名单并须承担相应的不利后果。

3.6.3 投诉

1. 提出异议的投标人对招标人、招标代理机构的异议答复不满意或者招标人、招标代理机构未在规定的时间内作出答复的，可以在异议答复期满后 15 个工作日内向招标监督管理部门投诉。

3.7 评标方法、步骤及标准

3.7.1 评标方法

本次招标，评标委员会将采用综合评分法进行评标。

3.7.2 评标步骤

评标委员会对投标文件的评审分为初审、比较与评价：

1. 初审：初审分为资格性审查和符合性审查。评标委员会对投标文件进行初审，只有全部通过资格性和符合性检查所列各项要求的投标才是有效投标，只要不满足资格性和符合性检查表所列各项要求之一的，将被认定为无效投标。对投标有效性认定意见不一致的，评标委员会按简单多数原则表决决定。通过本阶段资格性和符合性审查的为有效投标，有资格进入第二阶段的比较与评价；否则为无效投标，无资格进入第二阶段的比较与评价。

资格性、符合性检查出现下列情况之一的，该投标文件将确定为无效投标：

- (1) 投标人不具备招标文件中规定资格要求的；
- (2) 投标文件未提供资格证明文件或资格证明文件不符合招标文件要求的；
- (3) 投标人未按招标文件的要求提交投标保证金的；
- (4) 投标方案非唯一确定的；
- (5) 投标文件制作不符合招标文件要求的；
- (6) 投标文件未按照招标文件要求签署、盖章的；
- (7) 投标文件无法定代表人签字或签字人无法定代表人有效授权的；
- (8) 招标文件规定的其他无效标情况的；
- (9) 不符合法律、法规规定的其他实质性要求的。

2. 比较与评价：

(1) 权重分配

评分项目	商务评分	技术评分	价格评分
权重	30 分	40 分	30 分

(2) 商务评价

评审内容	评审分项	评审细则	最高得分
商务部分 (30分)	项目经验	<p>投标人 2015 年 1 月 1 日至今承接过以下类别项目经验的：</p> <p>1、投标人作为投资人或制作人出版过经省级或以上新闻出版广电局审批通过的影视节目，得 5 分，最高得 5 分。 【注：以广电局的审核通知书或备案回执时间为准，①如果是投资人，需提供投资转账记录复印件，且转账记录中须有明确的款项用途；省级或以上新闻出版广电局出具的节目审核通知书或备案回执复印件，复印件加盖投标人公章。②如果是制作人，需提供省级或以上新闻出版广电局出具的节目审核通知书或备案回执复印件，复印件加盖投标人公章。】</p> <p>2、投标人曾运营或正在运营文化旅游项目的，得 5 分，最高得 5 分。 【注：1. 文化旅游项目是指通过旅游（景点）实现感知、了解、体察人类文化具体内容为目的的项目。泛指以传统文化、追寻文化名人遗踪或参加当地举办的各种文化活动为目的的旅游项目。2. 以合同签订时间为准，需提供合同或合作协议关键页复印件并加盖投标人公章。】</p> <p>3、投标人承接过政府、事业单位或国资企业的：艺术类培训项目的得 2.5 分，本小项最高得 2.5 分；武术类培训项目的得 2.5 分，本小项最高得 2.5 分；影视类培训项目的得 2.5 分，本小项最高得 2.5 分。本项最高得 5 分。 【注：以合同签订时间为准，需提供合同或合作协议关键页复印件并加盖投标人公章。】</p>	15 分
	项目负责人综合实力	<p>1、拟派本项目的项目负责人，为影视或文旅或艺术或武术领域有突出成就和贡献，或者为上述领域名人名士的，得 5 分，最高得 5 分。 【注：提供人员介绍及证明材料，证明材料包括但不限于证书、奖项、活动/作品图片中一项或多项材料；提供相关证明证书复印件及投标人为相关人员缴纳 2019 年 3 月-2019 年 5 月社保资金的有效社保证明复印件并加盖投标人公章。】</p> <p>2、拟派项目负责人曾参加影视或艺术或武术或旅游类全国性赛事（评比）中，获一等奖（冠军等同义，下同）得 5 分；二等奖得 2.5 分；三等奖得 1 分。最高得 5 分，提供多个奖项的按最高奖项计算。 【注：提供证明材料，包括但不限于证书、奖项、官方媒体报道（如报纸、官方报道视频截图等）中一项或多项材料；提供相关证明证书复印件及投标人为相关人员缴纳 2019 年 3 月-2019 年 5 月社保资金的有效社保证明复印件并加盖投标人公章。】</p> <p>3、拟派项目负责人，有担任影视或旅游或艺术或武术协会负责人且该协会在有效期内的，得 5 分。最高得 5 分。 【注：提供相关证明证书复印件及投标人为相关人员缴纳 2019 年 3 月-2019 年 5 月社保资金的有效社保证明复印件并加盖投标人公章。】</p>	15 分

(3) 技术评价

评审内容	评审分项	评审细则	最高得分
技术部分 (40分)	企业介绍	各投标人通过宣传有声短片形式，对企业情况、团队实力、项目经验、对本项目的整体设想多个方面进行介绍。短片时长不超过5分钟。 通过对短片的制作效果、所反映的企业综合情况、项目的整体设想等多方面进行横向比较，相比最优得10分，相比良得7分，相比一般得4分，相比差得1分，不提供不得分。 注：【短片应有声视频，视频格式应为常用视频格式，如MP4或mkv或rm或rmcb或avi，如为其它格式的，请转换成上述格式，以光盘或U盘与投标文件一并封装提交，并注明单位名称。】	10分
	对本项目背景、现状的理解	横向比较各投标人对本项目的理解程度：相比最优得7分，相比良得5分，相比一般得3分，相比差得1分，不提供不得分。	7分
	项目分析及运营方案	横向比较各投标人的项目分析及运营方案，包括但不限于总体规划、整体规划、业态布局、经营设想、经济效益、风险控制等方面。相比最优得7分，相比良得5分，相比一般得3分，相比差得1分，不提供不得分。	7分
	设计方案	横向比较各投标人的项目设计方案，设计方案应采用效果图和文字描述配合，展现项目的：设计理念、改造构思、文化特色，整体效果 相比最优得10分，相比良得7分，相比一般得4分，相比差得1分，不提供不得分。	10分
	保障措施	包括工期及施工质量保障措施，项目运营期的安全保障、建筑及设备维护、标的物管理、合同期结束后的移交方案等保证项目顺利运营的各项措施等 相比最优得6分，相比良得4分，相比一般得2分，相比差得0.5分，不提供不得分。	6分

(4) 价格评价

- 1) 如投标人报价文件与技术文件的内容不一致，要求在原报价不变的前提下，按技术文件的内容对报价文件进行修正；如投标人不接受相应修正，其投标将被确定为无效投标。
- 2) 投标报价的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价。如果投标人不接受对其错误的更正，其投标将确定为无效投标。
- 3) 评标委员会认为投标人的报价过高，有可能影响履约的，应当要求其在合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。
- 4) 报价评分公式：
 - ① 经报价评审的最高报价得30分。
 - ② 其他经报价评审的报价得分 = (该投标人经报价评审的报价 / 经报价评审的最高报

价) × 30

3. 综合比较与评价:

(1) 商务得分 = 各评委评分总和 ÷ 评委人数

(2) 技术得分 = 各评委评分总和 ÷ 评委人数

(3) 报价得分 = 按报价评分公式计算

(4) 总得分 = 技术得分 + 商务得分 + 报价得分

注: 算术平均值在四舍五入后只保留小数点后两位。

3.7.3 推荐中标候选人名单

1. 本项目评标委员会按投标人综合评分得分由高至低排名, 按投标人的排名向招标人推荐排名第一的投标人为中标候选人, 排名第二的投标人为第二中标候选人, 排名第三的投标人为第三中标候选人。
2. 综合得分相同的, 则投标报价较高者优先; 如报价亦相同, 则技术得分较高者排名优先。

第四部分 合同书格式

佛山市顺德区产权交易

合同书

合同编号：_____

项目名称：容桂街道工农路 16 号等物业招租项目

项目编号：

甲 方：佛山市顺德区城业投资发展有限公司

乙 方：_____

签订日期：____年__月__日

注：本合同仅为合同的参考文本，合同签订双方应按照招标文件的要求和投标文件的承诺进行修订。

租赁合同

甲方：佛山市顺德区城业投资发展有限公司

乙方：_____

法定代表人：

一、合同事项。

1、乙方确认已对本合同所涉及租赁物业和地块的权属、现状规划、现状、位置、所处环境、所处位置的地质情况、所处位置的地下水电管线状况、面积、用途性质、行政部门的使用要求等与租赁物业有关的一切情况充分了解，并愿意全部接受和承担相应的风险，乙方不得以前述理由解除本租赁合同或拖欠租金。乙方均完全接受租赁物一切已知和未知的瑕疵并自负责任。乙方不得以物业存在任何瑕疵为由向甲方主张任何责任，向甲方索取赔偿、补偿等款项、拖欠租金或单方要求解除本合同（合同的特别约定除外），甲方不承担租赁物的瑕疵保证。

2、甲方对本合同标的物具有合法的使用权，乙方为合法承租单位。现双方同意，甲方将标的物出租给乙方，由乙方对标的物进行活化改造投资、招商经营，甲、乙双方本着自愿、平等的原则，经双方友好协商达成以下租赁合同。

二、出租范围、用途及投资。

1、出租范围。

甲方将其享有合法使用权的位于容桂街道工农路，包含原工农路 16 号、原工农路 77 号、原工农路 18 号整体物业出租给乙方使用。租赁范围总用地面积约 6862.64 平方米，建筑物附属空地总面积约 3849.14 平方米，建筑总面积约 7495.96 平方米（以实际测量为准）。

工农路 16 号：用地面积 5505.85 m²，建筑总面积 3721.17 m²，空地面积 3635.94 m²；
工农路 77 号：用地面积 997.46 m²，建筑总面积 2612.01 m²；工农路 18 号：用地面积 359.33 m²，建筑总面积 1162.78 m²。

乙方确认已对租赁物业权属、现状规划、现状、位置、所处环境、面积、用途性质、行政部门的使用要求等与租赁物业有关的一切信息充分了解，并愿意全部接受该租赁物并承担相应风险，没有任何异议。

2、乙方租用甲方标的物的用途。

经营产业应以文旅影视产业为主，租赁物通过改造作为集影视（包括影视投资、制作、培训）、武术、文化旅游、艺术培训及配套业态等相关产业载体（用途、经营范围具体以

相关部门审批为准)。若乙方需改变已经审核批准的用途的且依法依规须报相关主管部门审核批准的,乙方还须依法依规完成报批手续,经相关主管部门审核同意后方可变更。

三、租赁期限。

甲乙双方确认,本合同的租赁期限为 240 个月。自甲方发出《移交确认书》之日起开始计算租赁期限,为期 240 个月届满。租赁期的前 3 个月为免租期(含投资改造期),如遇节假日不顺延。

若甲方分期移交租赁物,全部物业的租赁起始时间均自甲方首次发出《移交确认书》之日开始计算,即首次发出《移交确认书》的物业的租赁期限届满,全部物业的租赁期限均届满。

若甲方分期移交租赁物的,分期移交的物业分别享有 3 个月的免租期。

四、租赁物的移交。

甲方按现状向乙方移交租赁物,甲方向乙方移交租赁物时,乙方应配合甲方并按甲方的要求签收书面的《移交确认书》。若乙方无正当理由拒绝接收租赁物、拒绝签收《移交确认书》的,每逾期一日,甲方有权要求乙方按日租金标准的三倍支付违约金。租赁期届满或本合同终止之日起 5 日内,甲、乙双方应对租赁物和附属物品、设备、设施及水电气使用等情况进行交验,乙方应按约定和《移交确认书》返还租赁物及其附属物品、设备设施、房门钥匙等,并结清应当承担的费用。

五、履约保证金和租金。

1、自租赁合同签订前 5 天内,乙方须向甲方一次性支付履约保证金(履约保证金为现金)人民币贰拾伍万元整(¥250,000.00 元),以甲方开具的收据为准。租赁期满若乙方依约履行合同,乙方按改造后的租赁物现状移交甲方,经甲方验收合格后,且乙方在本合同约定的租赁期限内无任何违法违规行为的,甲方将履约保证金原数返还给乙方(实际数额以甲方开具的收据为准,履约保证金退还不计利息)。

甲方依法依约在乙方已缴纳的履约保证金中抵扣违约金、损失赔偿或者没收履约保证金等的,乙方应在甲方抵扣、没收履约保证金之日起 5 日内按本合同第五条第 1 款约定的履约保证金金额足额补足,否则,视为乙方违约,甲方有权按照本合同第十一条第 1 款的约定要求乙方承担违约责任。

2、租金:本次出租甲方收取固定租金,起始每月租金为(大写)人民币_____元整(小写:¥_____元)。若甲方分期移交租赁物,租金按照实际情况计算。

乙方应于免租期届满之日支付首期租金(首期租金为月租金(若甲方分期移交租赁物

的，月租金按实际移交的面积计算) × $\frac{\text{乙方当月的实际使用时间(按日计算)}}{30\text{日}}$ ，乙方当月实际使用时间不足整月的按自然日天数核算比例)，之后乙方必须在每月十五号前缴付当月租金给甲方。支付方式为银行代扣，拖欠租金不得用履约保证金抵扣。租赁期最后一个月不足整月，乙方按照前述首期租金的计算方式支付租金。

3、固定租金递增方式：每 36 个月在前一期租金单价的基础上递增 10%，如此类推，至合同期满。

六、租赁期间标的物的各项费用负担。

1、乙方负担的税、费：(1) 办理租赁物的水、电开通(含开表)及安装所产生的手续、费用；(2) 除甲方应付的税、费、租赁物买卖税费外的一切税、费(包括但不限于租赁物本身及乙方经营活动所产生的一切税费、水电费、维修费等)。

七、权利保证。

1、乙方须按相关部门审批的经营范围内使用租赁物。若乙方需改变已经审核批准的用途的，乙方须按本合同第二条第 2 款的约定执行。

2、乙方经营的项目若需行政许可的，必须按规定自行办理行政许可证，合法经营。乙方所投入的项目必须符合相关法律规定，所有的项目涉及经营期限的，不能超出本合同所约定的租赁期限，否则一切后果与责任均由乙方承担。乙方不得经营或存放违反国家有关规定的违法物品。乙方违反前述事项的一切后果与责任均由乙方承担，与甲方无关。

八、甲方权利和责任。

1、租赁期内，甲方有权按照合同约定向乙方收取租金。

2、租赁期内，甲方有权随时对乙方承租物业及财产的使用状况、范围、功能、安全性进行检查，并责令乙方进行维护整改。若乙方不按甲方的要求进行维护整改的，甲方可自行维护整改或聘请第三方维护整改，所产生的费用均由乙方承担，甲方有权在乙方已缴纳的履约保证金中扣除所产生的费用，乙方应在甲方扣除或甲方发出通知之日起 5 日内按本合同第五条第 1 款约定的履约保证金金额足额补足，否则，视为乙方违约，甲方有权按照本合同第十一条第 1 款的约定要求乙方承担违约责任。

甲方有权对乙方经营的合法性及是否按合同规定合理使用租赁物等情况监督检查。

3、甲方应尊重乙方的合法经营权利，不得以监督检查为名干涉乙方的合法正常经营活动。

九、乙方权利和责任。

1、乙方派驻本项目的项目负责人为：_____，身份证号为：_____。

项目负责人负责主持项目的建设及运营，对整个项目的组织机构设置、成本、质量、进度、安全文明、经济、财务负责。

2、建设及投资强度及要求。

(1) 乙方需在上述租赁物总体投入改造资金不少于 700 万元，并自特定面积的租赁物（即不少于建筑物建筑面积的 80%）移交完毕之日（即由甲方发出《移交确认书》之日）起 12 个月内完成。投资建设改造资金额由双方认可的第三方具备资质的审计中介评估数据为准，所产生的审计、评估等费用由乙方承担。其中因城市规划改造、道路改造、甲方原因等原因导致改造建设施工期延长，或者因遇暴雨、台风等不可抗力原因导致停工的，乙方应即时向甲方书面确认，甲方有权根据实际情况相应顺延投资建设改造施工期限。

投资改造方向可在下列内容选择：改造、修缮、加固及装饰原建筑物、原建筑物外立面改造、入户线路升级改造、强弱电力设施、公共配套安装、消防系统安装、其他有利于增加租赁物价值的投资，但不得擅自对租赁物内原有建筑物进行拆除、加建或扩建。

乙方必须在特定面积的租赁物业移交之日起 12 个月内完成不少于 700 万元投资，且在特定面积的租赁物移交之日起 15 个月内完成第三方具备资质的审计中介出具核定乙方投入建设改造资金的报告。若经第三方具备资质的审计中介核定投入建设改造资金少于 700 万元的，乙方需在审计评估报告出具之日起 3 个月内且完成补足投资，自租赁的物移交之日起 20 个月再进行第二次审核（评估），若核定乙方投入改造资金仍少于 700 万元的，则乙方需按照 700 万元与最新核定实际总投资的差额向甲方支付违约金。若发生改造建设施工期限顺延情况，或者因遇暴雨、台风等不可抗力原因导致停工的，相关的审计期限亦按照工期顺延的时间进行顺延。

因项目分期推进移交的，具体的投入约定按实际移交所计算的标的物面积分摊折算投入改造的资金。当移交的建筑物面积等于或大于租赁物的建筑物建筑面积的 80%时，合计整体投入资金需不小于 700 万元。

(2) 乙方承担租赁物及地块监管职责，在承租经营期间自主经营、自负盈亏，负责全部投资。

(3) 租赁期满或解除，项目所有固定设施包括增建、改建、装修、设施设备（可移动设备除外）无偿归乙方所有。

(4) 若乙方对租赁物进行改造、修缮、加固、装饰等需报相关主管部门审核批准的，乙方须按有关部门的要求办理审批手续，经相关主管部门审核同意后方可进行。若乙方需对租赁物的外立面进行改造或乙方对租赁物进行改造、修缮、加固、装饰等时会影响租赁

物主体结构或安全的，乙方须将外立面改造方案或改造、修缮、加固、装饰等方案报甲方审批，经甲方书面同意后方可实施。乙方办理相关审批手续所产生的费用均由乙方承担。若乙方未按要求办理相关审批手续的，所产生的一切责任和后果均由乙方承担。

3、乙方须在签订第一份《移交确认书》之日起3日内一次性向甲方支付投资承诺保证金人民币贰佰万元整（小写：¥2,000,000.00元）。

投资承诺保证金退款时间：投资承诺保证金在乙方完成700万元投资额（以审计报告为准）后原额无息退还。若乙方拖欠工程款或因乙方的行为造成甲方或其他第三方人员伤亡或财产损失的，甲方有权直接在投资承诺保证金中抵扣欠款和损失。

若乙方不按本协议的约定按时足额缴纳投资承诺保证金的，甲方有权立即解除本协议以及解除甲乙双方于 年 月 日签订的《租赁合同》，没收乙方全部履约保证金，要求乙方按《租赁合同》约定的租金总额的30%向甲方支付违约金，并要求乙方赔偿因此给甲方造成的全部损失（包括但不限于甲方重新招租的损失、租金的损失、租金差额的损失）。

4、为保证租赁物业的安全，乙方需安装安防设备（包括但不限于防盗报警、监控设备、门禁、交通安全），施工安装前，乙方须将安防设备方案上报甲方，甲方审批通过后乙方方可进行施工安装。消防等设备应依法依规由相关主管部门审批、监督。

若乙方对租赁物进行改造、修缮、加固、装饰等需报相关主管部门审核批准的，乙方须按有关部门的要求办理审批手续，经相关主管部门审核同意后方可进行。若乙方需对租赁物的外立面进行改造或乙方对租赁物进行改造、修缮、加固、装饰等时会影响租赁物主体结构或安全的，乙方须将外立面改造方案或改造、修缮、加固、装饰等方案报甲方审批，经甲方书面同意后方可实施。乙方办理相关审批手续所产生的费用均由乙方承担。若乙方未按要求办理相关审批手续的，所产生的一切责任和后果均由乙方承担。

5、乙方应按本合同约定如期足额进行投入、支付履约保证金、投资承诺保证金、租金、其他依法依约应由乙方承担的税、费。

6、乙方保证其在租赁物内的一切活动符合法律、法规的规定，违法或犯罪被有关部门追究或被债权人追究的，一切责任由乙方自负，与甲方无关。

7、乙方承租租赁物时，有关经营所需办理的资质、许可手续及费用由乙方负责。乙方在承租经营期间自主经营、自负盈亏、负责全部投资。乙方经营的项目若需行政许可的，必须按规定自行办理行政许可证，合法经营，同时报甲方备案。乙方所投入的项目必须符合相关法律规定，所有的项目涉及经营期限的，不能超出本合同所约定的租赁期限。否则

一切后果与责任均由乙方承担。

8、乙方对租赁物进行经营、使用及改造时所需办理的一切行政审批手续均须提前向相关部门申请办理，在取得相关部门审批许可后方可实施，且办理前述手续所产生的全部费用均由乙方承担。租赁物出租后，乙方应使用租赁物所需办理的一切手续（包括但不限于办理相关证照、消防、工商登记）及产生的全部费用均由乙方自行负责和承担。

9、乙方须依法聘请有相关资质的单位进行相关工程的修缮、加固、改造、装修或者增加设备。修缮、加固、改造、装修或者增加设备过程中所发生的一切安全由乙方承担，与甲方无关，若由此导致甲方损失的，乙方应赔偿甲方的全部损失。

10、乙方负责与相关职能部门对物业办理相关的报批手续与费用，包括但不限于消防、环评、节能、工商等审批手续和费用。乙方须做好租赁物的治安、消防、安全生产、环保等工作，按有关规定配备合格的消防设备和排污设备等设施乙方需无条件接受甲方在安全生产、防火、环保方面的管理、检查和监督，保证甲方的物业完好。在租赁期内，租赁物发生的一切经济责任和法律责任由乙方负责，租赁物发生的人身损害或财产损失损害的，均由乙方承担全部责任。若乙方为公司企业，乙方及乙方的法定代表人为安全生产、防火直接责任人，直接承担乙方的安全生产、防火等责任。

11、租赁期间内，租赁物（包括租赁物的空地部分和建筑物部分、租赁物的设施设备、乙方的投入）的维修、日常维护责任（包括但不限于水电设施、装修、监控设施、电梯、下水道、化粪池、厕所、其他设备设施）及物业管理责任均由乙方承担，主体结构（含天面）的加固、维修、维护、防水由乙方承担。物业或设施（包括但不限于水、电、设施设备）出现损坏，乙方应负责及时维修或赔偿。乙方应于维修维护问题发生之日或甲方通知处理之日处理，乙方拒不维修的，甲方可为维修，维修费用由乙方承担。合同期满或解除，乙方在租赁期间的投入，包括但不限于固定设施、装修及设施设备（可移动设备由乙方根据甲方的要求搬走），全部无偿归甲方所有。

12、乙方保证使用租赁物时不影响相邻第三方的工作生活，若造成相邻第三方的损失，由乙方自行承担，若因此导致甲方损失的，乙方应赔偿甲方的全部损失。

13、若乙方需要进行电器安装，须聘请电力主管部门认可的施工队进行安装施工，费用由乙方负担。乙方违法或违约施工安装，甲方有权要求乙方修复至原状。如属乙方人为破坏或使用不当，而损坏租赁物的电力设备，由乙方负责一切赔偿。

14、租赁期内，因乙方投资、建设、改造、经营和使用租赁物所产生的债权、债务、治安、安全等责任以及涉及租赁物所产生的一切人身损害、财产损失责任均由乙方承担责

任，若因此导致甲方损失的，乙方应赔偿甲方的全部损失。在使用租赁物的过程中，因乙方及其雇员、代理人、合伙人或任何相关人士之行为或疏忽，而造成任何第三方损失的，乙方需承担全部责任。

15、乙方应为租赁物每年购买商业保险，保障租赁物业范围内的人员人身安全和财产安全。在合同履行期间，租赁物内发生的任何安全责任事故、人身损害赔偿，财产损失损害等责任，均由乙方承担。

16、乙方不得在租赁物内存放危险物品，并严格执行有关安全生产的法律法规，落实各项安全措施。

17、乙方同意，甲方在不影响乙方正常经营的情况下，随时可对租赁物进行安全检查，荷载检查等保持租赁物良好状况的活动。

18、乙方承担租赁物的水、电开通（含开表）及安装的费用，租赁期间的水电费。因公共设施建设，如水、电、气管、线路等施工造成乙方损失时，由乙方自行与建设单位协商赔偿，与甲方无关。乙方负责租赁物的水电设施（包括但不限于水表、电表、水管、电线），其费用及日常维护。

19、乙方应履行所签订《容桂街道公有物业消防、生产安全及环保管理责任书》的约定。乙方保证使用租赁物时不影响周边市民的工作生活。涉及租赁物存在环境污染（包括但不限于噪音、气体、污水、光污染）或消防、安全生产等问题由乙方负责，与甲方无关。乙方被有关单位或个人投诉租赁物环境污染（包括但不限于噪音、气体、污水、光污染）或消防、安全生产等问题的，乙方应立即整改并解决投诉纠纷，不得对甲方造成任何影响，并承担由此产生的一切责任。

20、因乙方自身或第三方原因对物业及配套设施造成的损害由乙方承担赔偿责任。自签订本合同后，涉及租赁物所产生的一切人身、财产损害由乙方承担赔偿责任。

21、乙方必须按照有关劳动法律法规的规定用工，不得拖欠工人工资，拖欠工人工资累计达1个月的，甲方有权要求乙方尽快补发，超过2个月的仍不改正的，视为乙方违约。

22、租赁期限内，乙方有权将租赁物部分转租给第三方，但未经甲方书面同意乙方不得将租赁物整体转租给第三方，否则视为乙方违约处理。甲方有权要求乙方把乙方转租后的承租人的主体资料（包括但不限于营业执照、身份证）的复印件提交给甲方。转租的期限及条件不得超出本合同甲乙双方约定的租赁期限及条件（包括但不限于用途、商户条件），否则视作乙方违约处理，且由此引起的各方面责任和后果由乙方承担。

乙方把租赁物转租给第三方的，乙方收取的履约保证金（或其他关于履约的保证金，包括但不限于押金、按金）总金额不得等于或大于三个月的租金金额，且租赁期限不得超过本合同约定的租赁期限，否则作乙方违约处理，由此引起的各方面责任和后果均由乙方承担。

若乙方把租赁物转租给第三方的，乙方保证转租后的承租人需承担本合同乙方的合同义务。乙方不得一次性收取转租后的承租人一个月以上的租金。转租后的承租方违反本合同乙方的义务视为乙方违约，乙方应承担本合同约定的乙方违约责任。

租赁物实际使用方违反本合同涉及乙方的约定事项，视为乙方违约，甲方有权追究乙方和实际使用方的违约责任。

本合同解除的，乙方应于本合同解除之日清退转租后的承租方并按本合同的约定向甲方退还租赁物。若乙方未依约清退转租后的承租方的，从而导致本合同解除后，转租后的承租方仍继续占用租赁物的，视为乙方占用租赁物，乙方应按本合同租金标准的三倍向甲方支付占有使用费。

23、乙方须负责配备足够的管理团队，负责整个租赁范围内的管理事务，维护整个租赁范围日常的有效运作。

24、租赁期内，未经甲方书面同意，乙方不得擅自拆除租赁范围内原有的建筑物。

25、项目建设过程中乙方自行选择设计、施工等单位，但所有乙方选择的设计、施工等单位均需要满足国内有关法律法规的规定。

26、乙方须按合同的约定合理使用承租的物业及财产，不得擅自拆改变动租赁物主体结构及设施，不得超载使用。若乙方需要对租赁物进行修缮、加固、改造、装修或者增加设备的，依据相关的法律法规以及主管部门的要求必须办理相关手续的（包括但不限于行政审批手续），乙方必须按要求向主管部门办理相关手续，且相关费用以及行政主管部门审批手续由乙方负责与承担，若乙方未按要求办理相关手续的，所产生的一切责任和后果均由乙方承担。若乙方对租赁物进行修缮、加固、改造、装修或者增加设备期间对第三方产生影响的，由乙方承担责任。租赁期届满，乙方应当按经甲方认可后的租赁物现状归还甲方。乙方违法或违约进行修缮、加固、改造、装修或者增加设备的，甲方有权要求乙方恢复至原状。甲方有权对工程进行监督。

27、乙方在租赁期内不得将租赁物擅自进行贷款、借款抵押。不得以租赁物业为第三人的债务做抵押担保，不得以租赁物抵偿任何债务。否则甲方有权随时解除本合同，并由乙方赔偿由此给甲方造成的一切损失。

28、乙方的经营活动必须遵守国家法律和法规，不得利用承租的物业及财产从事非法活动，否则由此在租赁期间内产生的一切经济及法律责任均由乙方自行承担。

29、如本协议项下的土地、物业抵押融资时，经甲方书面同意后，乙方应无条件同意并协助办理相关手续（包括但不限于签名、盖章、出具相关证明等）。乙方不对该租赁物业产权抵押提供任何担保。

30、乙方在使用租赁物期间发生的各种费用、债务、纠纷（包括但不限于工商、税务、租赁物的日常维修保养费、工人工资、工伤、劳保、福利、财产损失、人身损害）由乙方承担；租赁物使用期间产生的经济责任、法律责任及有关事故等责任由乙方承担。

31、若乙方在租赁物范围内进行广告宣传的，如：室外悬挂、安装招牌、摆放横幅、广告等，须先经甲方书面同意，广告宣传内容及其安置需符合有关法律、法规的规定。若乙方在租赁物范围内进行广告宣传依法依规须经相关主管部门审核批注的，乙方须自行到相关行政管理单位申请办理有关手续，经相关主管部门审批批准后方可进行广告宣传。若乙方未经相关行政管理单位审批或违反法律、法规的规定进行广告宣传的，甲方有权拆除该广告宣传物品，因此所产生的费用由乙方承担。因乙方的上述行为造成甲方或其他第三方财产损失或人员伤亡的，一切责任由乙方承担。

32、乙方使用租赁物时需符合地方政府对环境卫生的要求。

33、租赁范围内的电力设施包括独立变压器的建设安装等工作及费用由乙方自行承担。

34、若租赁物上存在被非法占用现象的，对于被非法占用现象按实际情况甲乙双方协商进行处理，乙方不得以租赁物上存在被非法占用现象为由向甲方主张任何责任，向甲方索取赔偿、补偿等款项、拖欠或拒付租金（被非法占用范围内的租金除外）或单方要求解除本合同。

35、因乙方违约解除合同或合同期满时，乙方应在合同解除或终止之日退还租赁物、相关设施设备及结清一切款项，并将存放在租赁物内属于乙方所有的一切可移动物品搬走。逾期 30 日起，甲方视乙方自动放弃对上述物品的所有权，甲方有权自行处理，乙方不得向甲方主张任何权利，一切清理费用由乙方承担。

36、在租赁范围内的修建项目及其配套设施需对公众开放（包括但不限于休闲公园、停车场），不能封闭做私人会所。

十、合同终止。

1、出现下列情形之一的，本合同终止：

①本合同约定的租赁期限届满。

②本合同有效期内，经甲乙双方协商一致，可提前解除本合同。

③租赁物中建筑物及附属空地部分凡涉及属于规划变更或甲方需收回

④因不可抗力（如地震、水灾、台风等自然灾害或战争等）导致本合同无法继续履行的，甲乙双方可协商一致解除本合同。

⑤乙方未经甲方同意更换项目负责人的。

⑥甲乙任一方依据有关法律规定或本合同的约定解除本合同的。

2、合同租赁期届满或依约解除的，乙方应在期满或解除之日结清租金及有关费用，乙方应在期满或解除之日无条件向甲方归还租赁物，并办妥有关租赁物的工商登记、税务登记、水表、电表以及其他登记、行政许可的变更或注销手续，并按甲方要求按时办理退租租赁物移交手续（包括但不限于移交确认书、结清所拖欠租金或费用、归还租赁物，清空租赁物内属于乙方所有的可移动物品）。否则，甲方视为乙方一直占用租赁物，并要求乙方依照本合同租金标准的三倍向甲方支付逾期交还租赁物的违约金，且还应承担由此给甲方造成的一切损失。若造成下一任使用者损失的，由乙方负责赔偿。甲方有权扣押、变卖、拍卖乙方的资产或设备作为支付违约金和经济赔偿。

3、提前解除合同或租赁期届满时，乙方应将存放在租赁物内属于乙方所有的可移动物品搬走。逾期 10 日起，甲方视乙方自动放弃对上述物品的所有权，甲方有权自行处理，乙方不得向甲方主张任何权利，一切费用、损失由乙方承担。

4、提前解除合同或租赁期届满时，乙方在租赁期内的投入（包括但不限于建筑、装修、水电设施、固定设施等）不得拆除或损坏，全部无偿归甲方所有（可移动设备由乙方根据甲方的要求搬走），甲方对乙方的投入不予任何赔偿、补偿。

5、租赁期限内，若因甲方违约导致提前解约的，甲方无息退还合同履行保证金，另需要向乙方支付违约金，违约金的计算标准为剩余租赁期每 4 个月赔付一个月的初始租金金额，不足 4 个月的不予计算违约金（即具体的计算公示为：剩余租赁期 \div 4 \times 初始租金金额，若（剩余租赁期 \div 4）计算所得结果非整数的，只取整数），违约金总金额最多不超过 12 个月的初始租金。

6、如乙方违约导致合同解除，已付租金及履约保证金不予退还，且甲方有权自主选择本合同第十一条约定的其中一款或多款中的违约责任要求乙方承担违约责任。乙方对租赁物的投入全部无偿归甲方所有。如甲方确需收回租赁物或部分租赁物时，甲方需提前 30 日通知乙方，并按照本合同第十条第 6 款执行。

7、租赁期间，乙方因不可抗力因素无法履行本合同的，必须于前述原因发生之日起

三个月内向甲方提出书面申请，经甲方书面同意后可终止合同。否则，甲方有权自主选择本合同第十一条约定的其中一款或多款中的违约责任要求乙方承担违约责任，若乙方不同意按甲方的要求承担违约责任的，乙方须按本合同的约定继续履行本合同至合同期限届满。合同终止后，乙方应按本合同规定撤离租赁物。

8、若因第三方原因致使本合同无法继续履行的，甲乙双方均有权解除合同，双方互不负违约责任，甲方应当无息退还履约保证金，乙方应当按实向甲方支付租金，甲方已收实际使用期间的租金无需退还。由此导致乙方的损失（包括但不限于乙方的投入损失）由乙方自行向第三方追偿，与甲方无关。乙方对租赁物的全部投入无偿归甲方所有，甲方无需承担赔偿责任和违约责任，乙方不得向甲方主张任何违约金或损失赔偿款。

9、租赁物中建筑物及附属空地部分凡涉及属于规划变更或甲方需收回，乙方须无条件配合甲方要求移交租赁物。收回的租赁物，甲方采用直线法折旧的方式对乙方的投入进行补偿，由具有资质的第三方中介评估机构（评估机构需双方认可，评估费用由甲方承担）根据直线法对乙方所投入成本进行评估，甲方按照评估结果向乙方所投入成本的剩余年限折旧的净额进行补偿。乙方因甲方收回租赁物的其他损失（包括但不限于投资预期收益损失、间接损失）不作为评估项目，甲方无需赔偿。

十一、违约责任。

1、在租赁期内，乙方逾期支付租金、履约保证金或有关费用，甲方将根据实际情况选择下列一种或多种措施向乙方主张违约责任：

①停水、停电或停业整顿；

②每逾期1日须向甲方支付所欠款项总额1%的违约金；

③要求乙方增加履约保证金（标准为本合同第五条第1款约定的履约保证金的一倍），若乙方的违约行为导致损失（包括但不限于甲方的损失），甲方有权在履约保证金中直接抵扣损失；

④甲方有权在履约保证金中扣除乙方应付的费用和违约金，且乙方应在甲方扣除之日5日内，向甲方补足被扣除的履约保证金；

⑤没收与本合同所约定违约事项对应的保证金；

⑥甲方单方解除合同，收回租赁物，乙方对租赁物的投入、装修、固定设施设备全部无偿归甲方所有（可移动设备由乙方根据甲方的要求搬走）。

2、乙方违反本合同任一条款，甲方将根据实际情况选择下列一种或多种措施向乙方主张违约责任：

①发出书面整改通知；

②停水、停电或停业整顿；

③要求乙方增加履约保证金（标准为本合同第五条第1款约定的履约保证金的一倍），若乙方的违约行为导致损失（包括但不限于甲方的损失），甲方有权在履约保证金中直接抵扣损失；

④对乙方的违法行为报相关行政主管部门处理，所产生的损失或处罚由乙方承担；

⑤对乙方的违约行为所造成的损失（包括但不限于甲方的损失），要求乙方进行赔偿；

⑥要求乙方在本合同约定的租金总额的1%至30%的范围内支付违约金，具体的违约金数额由甲方根据乙方的违约行为决定；

⑦没收与本合同所约定违约事项对应的保证金。

⑧甲方单方解除合同，收回租赁物，乙方对租赁物的投入、装修、固定设施设备全部无偿归甲方所有（可移动设备由乙方根据甲方的要求搬走）；

⑨要求乙方承担一切财产损失和人身损害责任。

3、乙方未经甲方书面同意提前解除本合同，甲方有权没收全部与本合同所约定违约事项对应的保证金，且乙方应向甲方支付本合同租金总额的30%作为违约金，乙方对租赁物投入、装修、固定设施设备全部无偿归甲方所有（可移动设备由乙方根据甲方的要求搬走）。

4、若乙方擅自变动、损坏、拆除总水表或总电表，乙方应按变动、损坏、拆除水表或电表前三个月水费或电费总和（若前三个月未发生水费、电费，则按照50000元计算）向甲方支付违约金并赔偿相应损失。

5、本合同终止，乙方逾期交还租赁物的，每逾期一日应向甲方支付日租金3倍的逾期违约金，且乙方应承担因逾期归还给甲方造成的一切损失。如乙方退还的租赁物有损毁，甲方有权拒收，乙方应按照甲方要求返还该租赁物，由此产生的一切费用由乙方承担，在此期间，仍视为乙方逾期退还租赁物。如租赁物在客观上不能还原，乙方应承担损害赔偿赔偿责任。

6、乙方未尽到善良管理人义务，对租赁物及其附属设施造成损害或安全隐患的，乙方应承担修缮义务并赔偿因此给甲方造成的损失。

7、乙方的法定代表人（包括负责人）对乙方应承担的违约责任承担连带责任。

8、乙方使用租赁物期间，租赁物范围内因乙方原因造成的人身损害或财产损失大于60万元的，甲方将根据实际情况选择下列一种或多种措施向乙方主张违约责任：

①停业整改；

②要求乙方增加履约保证金（标准为本合同第五条第1款约定的履约保证金的一倍），若乙方的违约行为导致损失（包括但不限于甲方的损失），甲方有权在履约保证金中直接抵扣损失；

③对乙方的违法行为报相关行政主管部门处理，所产生的损失或处罚由乙方承担；

④甲方单方解除合同，收回租赁物，乙方对租赁物的投入、装修、固定设施设备全部无偿归甲方所有（可移动设备由乙方根据甲方的要求搬走）；

⑤没收与本合同所约定违约事项对应的保证金。

⑥要求乙方承担一切财产损失和人身损害责任，若损失无法计算，甲方有权按照本合同租金总额的30%要求乙方支付违约金。

9、甲方向乙方主张违约责任，乙方须无条件接受。

10、甲方若发生违约事项，甲方所支付全部违约金（累计）和损失赔偿款二者总和的上限为12个月的初始租金，若甲方已收取的租金少于一年的初始租金的，上限金额为甲方已收取的租金，乙方不得向甲方主张其他违约金或损失赔偿款。

十二、合同如有未尽事宜，由三方约定后订立书面文件作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。

十三、其它事项：

1、乙方在租赁物移交之日起10天内仍不进场改造的，甲方有权终止租赁合同，没收保证金（包含投资承诺保证金、履约保证金和增加的保证金），甲方有权将租赁物或场地另作出租。

2、乙方同意放弃对租赁物同等条件下的优先购买权。

3、乙方应复印合法主体证明资料（包括但不限于营业执照复印件加盖公章）、法定代表人身份证交甲方存档。

4、乙方所签订的关于《容桂街道公有物业消防、生产安全及环保管理责任书》为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

5、甲、乙双方一切文书的有效送达方式：

（1）邮寄到本合同约定的住所地址（若地址无人签收或拒绝签收，寄出文件视为送达）。地址有变动时，须书面通知对方，否则变更地址的一方需承担不利法律后果。

（2）在租赁物范围内公示文书。

十四、本合同一式四份，甲方执二份，乙方执二份，均具同等效力。本合同自双方签订之

日生效。若双方发生纠纷，由甲方所在地人民法院管辖。

合同附件：

- (1) 租赁物宗地平面图；
- (2) 租赁物招标文件。
- (3) 乙方本租赁物投标文件。

甲方：佛山市顺德区城业投资发展有限公司（盖章）

代表人（签名）：

联系电话：28381615、26683812

账户名称：佛山市顺德区城业投资发展有限公司

开户银行：顺德农村商业银行股份有限公司容桂支行

账号：10618800174456

乙方：（盖章）

代表人（签名）：

身份证号码：

联系电话：

签订日期： 年 月 日

第五部分 投标文件格式

温馨提示：为节约资源、保护环境，请尽量使用双面打印

注：封面格式仅供参考，投标单位可根据格式内容自行设计投标文件封面。

项目名称：_____

项目编号：_____

投标文件

正本/副本

投标人名称：_____

投标人地址：_____

投标人联系人：_____

投标人联系电话：_____

二〇一九年 月 日

投标文件目录

注：1、投标文件必须编制目录（目录格式不限，由投标人自行编制），且目录必须清晰、准确，与投标文件中的每页所加注的页码相对应。投标人须按投标文件格式内容进行排版，如属于格式外的内容，投标人可根据其他内容自行排版。

第一部分、资格审查文件

一、关于资格的声明函

致：广东普信项目管理有限公司

关于贵方（项目名称_____（项目编号：_____））投标邀请，本签字人愿意参加投标，提供招标文件规定的服务，并声明提交的承诺和下列文件是准确和真实的：

1、我方是在中华人民共和国境内注册，具有独立承担民事责任能力的法人机构；（提供有效的营业执照副本复印件加盖公章）

2、我方不存在法定代表人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人同时参加本项目的投标的情形；

3、我方不存在拖欠出租人及出租人的子公司租金或其他费用的情形；

4、我方为非联合体投标；

5、满足法律、行政法规规定的其他条件。

（二）、我方按要求在本声明函后附所需资格证明资料，并承诺以下所提供的资料复印件或打印件是准确和真实的。

投标人代表签字：_____

投标人名称（盖单位公章）：_____

日期： 年 月 日

第二部分 商务技术报价文件

一、符合性自查表

评审内容		招标文件要求	自查结论	证明资料
符合性 审查	投标保证金	投标人按招标文件的要求提交投标保证金的；	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（）页
	投标方案	投标方案唯一确定的；	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（）页
	投标文件制作	投标文件制作符合招标文件要求的；	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（）页
	投标文件签署	投标文件按照招标文件要求签署、盖章的；	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（）页
	授权证明	投标文件有法定代表人签字或签字人有法定代表人有效授权的；	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（）页
	其它情形	未出现招标文件规定的其他无效标情况的；	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（）页
	法规要求	未出现不符合法律、法规规定的其他实质性要求的。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（）页

注：以上材料将作为投标人合格性和有效性审核的重要内容之一，投标人必须严格按照其内容及序列要求在投标文件中对应如实提供，在对应的□打“√”。

投标人代表签字：_____

投标人名称（盖单位公章）：_____

日期： 年 月 日

二、商务文件

2.1 投标函

致：广东普信项目管理有限公司

根据贵方____项目名称_____（项目编号：_____）招标的投标邀请，我方代表（姓名、职务）经正式授权并代表（投标人名称）提交下述文件正本____份，副本____份。在此，我方声明如下：

1. 同意并接受招标文件的各项要求，遵守招标文件中的各项规定，按招标文件的要求提供投标报价。

2. 本投标的有效期为递交投标文件之日起 90天；中标后，投标有效期延至合同完结之日。

3. 我方已经详细地阅读了全部招标文件及其附件，包括澄清及参考文件（如果有的话）。我方已完全清晰理解招标文件的要求，不存在任何含糊不清和误解之处，同意放弃对这些文件提出异议和质疑的权力。

4. 我方已毫无保留地向贵方提供一切所需的证明材料

5. 我方承诺在本投标文件中提供的一切文件和资料，无论是原件还是复印件均为真实和准确的，绝无任何虚假、伪造和夸大的成份。否则，愿意承担相应的后果和法律责任。

6. 我方完全服从和尊重评委会所作的评定结果，同时清楚理解到报价金额占有优势的并非意味着必定获得中标。

7. 我方同意按照招标文件的要求认真履行中标投标人应尽的义务，若我方行为不当而损害了招标人的合法权益，我方愿在任何时候无条件承担相应的缔约过失责任和经济赔偿。

8. 我方同意按招标文件规定向招标代理机构缴纳中标服务费。

投标人代表签字：_____

投标人名称（盖单位公章）：_____

地址：_____

传真：_____

电话：_____

电子邮件：_____

日期： 年 月 日

2.2 法定代表人证书

致：广东普信项目管理有限公司

姓名：_____ 性别：_____ 年龄：_____ 职务：_____ 身份证号码：_____系 _____ 投标人名称 _____ 的法定代表人/负责人。为 _____ 项目名称 _____（项目编号 _____）项目签署投标文件、进行合同洽谈、签署合同和处理与之有关的一切事务。

特此证明。

投标人名称：_____（盖公章）

日期：_____年_____月_____日

注：

- 1、本证明书投标人必须提供。此处所述“法定代表人”或“负责人”，须与投标人的“营业执照”上的内容一致。

<p style="text-align: center;">法定代表人 第二代居民身份证复印件粘贴处 (正面)</p> <p>可选择以下方式贴上(任意一种)</p> <ol style="list-style-type: none">1、已扫描件、电子版等方式贴在此处，再打印；2、剪下身份证复印件，粘贴在此处；3、另附页(复印件或扫描件，加盖公章)。 <p>注：粘贴时可覆盖线框</p>	<p style="text-align: center;">法定代表人 第二代居民身份证复印件粘贴处 (背面)</p> <p>可选择以下方式贴上(任意一种)</p> <ol style="list-style-type: none">1、已扫描件、电子版等方式贴在此处，再打印；2、剪下身份证复印件，粘贴在此处；3、另附页(复印件或扫描件，加盖公章)。 <p>注：粘贴时可覆盖线框</p>
---	---

2.3 法定代表人授权书

致：广东普信项目管理有限公司

本授权书委托书声明：我_____（姓名）系_____（投标人名称）的法定代表人/负责人，现授权委托_____（单位名称）的_____（姓名）为我公司代理人，以本公司的名义参加广东普信项目管理有限公司组织的_____项目名称（项目编号_____）的招标活动。代理人在投标过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我均予以承认。

代理人无转委托权。

特此委托。

代理人：_____性别：_____年龄：_____职务：

投标人名称（盖章）：_____

法定代表人（签字或盖章）：_____

日期：_____

注：

1. 投标人“法定代表人”或“负责人”参加投标和签署投标文件的不须提供该委托书。
2. 此处所述“法定代表人”或“负责人”，须与投标人“营业执照”上的内容一致。
3. 所指代理人即为投标代表人。

<p style="text-align: center;">授权代表 第二代居民身份证复印件粘贴处 (正面)</p> <p>可选择以下方式贴上（任意一种）</p> <ol style="list-style-type: none">1、 已扫描件、电子版等方式贴在此处，再打印；2、 剪下身份证复印件，粘贴在此处；3、 另附页（复印件或扫描件，加盖公章）。 <p>注：粘贴时可覆盖线框</p>	<p style="text-align: center;">授权代表 第二代居民身份证复印件粘贴处 (背面)</p> <p>可选择以下方式贴上（任意一种）</p> <ol style="list-style-type: none">1、 已扫描件、电子版等方式贴在此处，再打印；2、 剪下身份证复印件，粘贴在此处；3、 另附页（复印件或扫描件，加盖公章）。 <p>注：粘贴时可覆盖线框</p>
---	---

2.4 投标保证金交纳凭证

致：广东普信项目管理有限公司

 （投标人名称）参加贵方组织的（ 项目名称）、项目编号为（ ）的招标活动。按招标文件的规定，已通过 （银行转帐、银行汇款）形式交纳人民币 （大写）元的投标保证金。

投标人名称：

开户银行：

银行帐号：

说明：上述要素的填写必须与银行转账或银行汇款凭证的要素一致，招标代理机构将依据此凭证信息退还投标保证金。

投标人代表签字：

投标人名称（盖单位公章）：

日期： 年 月 日

附：

粘贴转帐或汇款的银行凭证复印件。

注：

1. 本文件作为退还投标保证金的信息文件，请各投标人必须准确填写；
2. 保证金退还仅按投标人名下的对公账户办理。

2.5 投标人综合概况

单位名称						
地址						
单位简介						
单位优势						
法定代表人		身份证号码		联系电话		
业务联系人		身份证号码		联系电话		
单位概况	注册资本	万元	占地面积	M ²		
	职工总数	人	建筑面积	M ²		
	资产情况	净资产	万元	固定资产原值	万元	
		负债	万元	固定资产净值	万元	
财务状况	年度	主营收入 (万元)	收入总额 (万元)	利润总额 (万元)	净利润 (万元)	资产负债率
	2018 年度					

注：1. 文字描述：单位性质、发展历程、经营规模及资质状况及技术力量等。

2. 投标人填报此表的数据不得有虚假。否则，一经查实，投标人须自行承担相关后果。

投标人法定代表人（或法定代表人授权代表）签字：

投标人名称（加盖公章）：

日期：_____年____月____日

2.6 投标人的企业荣誉情况

序号	奖项或荣誉名称	颁发单位
1		
2		
...	

说明：根据招标文件“商务评审”的要求编写及提供相关资料，复印件均要求加盖公章。

2.7 投标人的企业认证情况

序号	认证名称	颁发单位
1		
2		
...	

说明：根据招标文件“商务评审”的要求编写及提供相关资料，复印件均要求加盖公章。

2.8 承担过的类似业绩

序号	客户名称	项目名称及合同金额（万元）	完成时间	联系人及电话
1				
2				
.....				

说明：1. 根据招标文件“商务评审”的要求编写及提供相关资料，复印件均要求加盖公章。

2. 如本表格式内容能满足需要的，投标人可根据本表格式自行扩展填写，但必须体现以上内容。

2.9 团队实力

序号	岗位	姓名	性别	职称	备注
1					
2					
.....					

说明：根据招标文件“商务评审”的要求编写及提供相关资料，复印件均要求加盖公章。

2.10 投标人认为需要提供的其它资料

注：

1. 投标人认为根据招标文件要求提供的其它材料,复印件均要求加盖公章。
2. 投标人应充分理解本次招标内容，所提供资料的内容、格式和顺序可自行决定，但必须清晰、准确，否则评标委员会有可能对其作出不利评价。

投标人法定代表人（或法定代表人授权代表）签字：

投标人名称（加盖公章）：

日期：_____年____月____日

三、技术部分

3.1 技术方案

(格式自拟)

注:

1. 根据招标文件“技术评审”评议指标中的技术评分要求进行编写及提供相关材料,复印件均要求加盖公章。
2. 投标人应充分理解本次招标内容,所提供资料的内容、格式和顺序可自行决定,但必须清晰、准确,否则评标委员会有可能对其作出不利评价。

投标人法定代表人(或法定代表人授权代表)签字:

投标人名称(加盖公章):

日期: _____年____月____日

四、价格部分

4.1 投标报价

投标报价一览表

项目名称：_____

项目编号：_____

金额(单位：元人民币)

投标报价		租赁期限
租金	第一至三年的月租金：（大写）_____元人民币 （小写：¥_____元）	

说明：1. 投标人须按要求填写所有信息，不得随意更改本表格式。

2. 大小写不一致时，以大写为准。

投标人法定代表人（或法定代表人授权代表）签字：

投标人名称（加盖公章）：

日期：_____年____月____日

五、其他文件或资料

- 1、符合“招标文件”规定的证明文件资料及投标人认为需加以说明的其他内容；
- 2、评审表内要求提供的其他相关证明文件及资料；
- 3、投标人认为对投标有利的，需要提供的其他证明文件或产品图片、文字说明等其他资料。

注：本项内容由投标人根据本次招标的内容自行决定。

附件 1

投标文件密封袋正/副本封面：

致：广东普信项目管理有限公司

项目名称：

项目编号：

投 标 文 件

正本____份

副本____份

投标人名称（盖章）：

投标人地址：

法人代表或授权代表签名：

投标人联系电话：

投标人传真：

在_____年__月__日上/下午__：__时之前不得启封

开标地点：