

鄞州区潘火街道郡城花苑、荣安香园
小区商业房租赁项目（第二次重发）

招 标 文 件

项目编号：YZ-CQJY(2024)-197

招 标 人：宁波市鄞州潘火村镇开发建设有限公司

招标代理机构：宁波恒翔管理咨询有限公司

2024 年 12 月

招标文件

项目名称：鄞州区潘火街道郡城花苑、荣安香园小区商业房租赁项目(第二次重发)

招标人：宁波市鄞州潘火村镇开发建设有限公司（盖章）

招标代理机构：宁波恒翔管理咨询有限公司（盖章）

备案单位：宁波市鄞州区人民政府潘火街道办事处（盖章）

招标文件编制日期：2024年12月

目 录

第一部分	招标公告	1
第二部分	投标须知及前附表	5
第三部分	招标内容及要求	16
第四部分	合同范本	19
第五部分	投标文件部分格式	26
第六部分	评标办法	33

第一部分 招标公告

宁波恒翔管理咨询有限公司受宁波市鄞州潘火村镇开发建设有限公司委托，对鄞州区潘火街道郡城花苑、荣安香园小区商业房租赁项目（第二次重发）进行公开招标，欢迎合格的投标人参加投标。

1、招标内容及范围

（1）房屋座落地址：本项目房屋分别位于宁波市鄞州区潘火街道“郡城花苑”小区2884号、2882号、2926号、2932号、2934号、2936号商业房；“荣安香园”小区1163号、1165号、1167号、1169号、1171号、1173号、1175号商业房。

（2）房屋建筑面积：本项目招租面积共计1135.86 m²，具体以实际交付的情况及面积为准。

项目地址	房屋用途	所在层数	面积(m ²)	租赁价值(元/年)	租期	备注
郡城花苑 2884 号 105 室	商业	1 层	114.25	81064.80	5 年	毛坯房
郡城花苑 2882 号 202 室	商业	2 层	429.9	88970.40		毛坯房
郡城花苑 2926 号 103 室	商业	1 层	89.85	63755.10		毛坯房
郡城花苑 2932、2934 号 105 室	商业	1 层	87.57	62135.10		毛坯房
郡城花苑 2936 号 106 室	商业	1 层	57.5	40799.70		毛坯房
荣安香园 1165 号	商业	1-2 层	92.87	43934.40		毛坯房
荣安香园 1167、1169 号	商业	1-2 层	35.99	24470.10		毛坯房
荣安香园 1171 号	商业	1 层	13.94	9477.00		毛坯房
荣安香园 1173 号	商业	1-2 层	70.83	33501.60		毛坯房
荣安香园 1175 号	商业	1-2 层	143.16	67724.10		毛坯房
合计			1135.86	515832.30		/

（3）租金：总计最低限价为 515832.30 元/年。

（4）租期：五年。

2、投标人的资格要求

（1）具有独立承担民事责任能力的企业或其他组织。

（2）投标人未被列入信用中国网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人”或重大税收违法案件当事人名单；（以招标代理机构于投标截止日当天在信用中国网站查询结果为准，如相关失信记录已失效，投标人需提供相关证明资料；若开标当天因不可抗拒事件导致无法查询且一时无法恢复的，可在中标通知书发出前对中标单位进行查询，如中标单

位不符合要求的，则取消中标资格，本项目重新招标）。

(3) 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加本项目招租活动。

(4) 本项目不接受联合体投标，资格审查方式采用资格后审。

3、招标文件获取

(1) 招标文件的获取：凡有意参加投标者，请在宁波市鄞州区基层小型平台 (<https://yinzhou.hibidding.com/web/home>) 下载招标文件等相关资料。如有招标文件的补充资料请关注本网站，自行下载，不另行提供纸质版补充文件。

(2) 标书费：人民币 300 元，售后不退，如未缴纳其投标资格将被拒绝。标书费收款账户：

开户名称：宁波恒翔管理咨询有限公司

开户银行：宁波鄞州农村商业银行股份有限公司百丈支行

银行账号：81018101302190291

(3) 投标报名时间及要求：2024 年 12 月 2 日至 2024 年 12 月 20 日 16 时 00 分（北京时间）止。投标人应将投标标书费支付成功界面与投标报名函发邮件至 297750589@qq.com，投标报名函格式见招标公告。

(4) 未按要求提交投标报名函及附件报名、购买招标文件的投标人所递交的投标文件将被拒收。

4、投标保证金：

投标保证金金额（人民币）：伍万元整（¥50000 元）

投标人应于 2024 年 12 月 22 日 16 时 00 分（北京时间）前将投标保证金以同城支票、华东三省一市汇票、电汇等形式交至以下账户：

开户单位名称：宁波市鄞州区政务服务中心

开 户 银 行：宁波鄞州农村商业银行股份有限公司（鄞州银行）

账 号：6235390020091347585

鄞州公共资源交易中心财务室联系电话：0574—88225170，传真：0574—28830175

特别提示：（1）投标保证金汇款凭证的复印件必须编入投标文件中；（2）投标保证金收退规则详见宁波市公共资源交易电子服务系统（鄞州区）；（3）投标人在缴纳投标保证金时，务必在用途栏中注明项目编号（YZ-CQJY(2024)-197），未注明项目编号或备注错误的，造成投标保证金到账无法确认，后果自负；（4）为确保投标保证金到账信息的准确性，一般不要采用“宁波同城实时清算系统”的转账方式，如未能按时到账后果自负。

5、投标截止时间和开标时间：2024 年 12 月 23 日 13 时 30 分（北京时间）

6、投标和开标地点：宁波市鄞州区公共资源交易中心【鄞州区蕙江路 567 号（鄞州区妇儿医院对面）鄞州区政务服务中心五楼，具体受理场所详见当日电子指示屏】。

7、信息发布媒体：宁波市鄞州区基层小型平台 (<https://yinzhou.hibidding.com/web/home>)

8、联系方式：

招标人：宁波市鄞州潘火村镇开发建设有限公司

招标代理机构：宁波恒翔管理咨询有限公司

联系人：张工、周工

联系电话：15990278875 、15706847153

联系地址：宁波市鄞州区学士路 655 号鄞州科技信息孵化园 E 幢 904 室

附件：投标报名函格式

投标报名函

宁波恒翔管理咨询有限公司：

本公司已在网上浏览了招标编号为_____，项目名称为_____的招标公告，本公司将准时参加本次项目的投标，具体情况如下：

报名企业基本情况介绍			
企业名称 (加盖单位公章)			
法定代表人		资质等级	/
注册资金		企业地址	
报名联系人：			
联系方式（手机号）：			
邮箱地址：			
纳税人识别号：			
地址、电话：			
开户行及账号：			
报名日期： 年 月 日			

后附营业执照副本电子版

第二部分 投标须知及前附表

（一）投标须知前附表

序号	内 容																																																		
1	项目名称： 鄞州区潘火街道郡城花苑、荣安香园小区商业房租赁项目（第二次重发）																																																		
2	招标人： 宁波市鄞州潘火村镇开发建设有限公司 招标代理机构： 宁波恒翔管理咨询有限公司 地址：宁波市鄞州区学士路 655 号鄞州科技信息孵化园 E 幢 904 室 电话：15990278875 、15706847153 联系人：张工、周工																																																		
3	项目地点： 位于宁波市鄞州区潘火街道“郡城花苑”小区 2884 号、2882 号、2926 号、2932 号、2934 号、2936 号商业房；“荣安香园”小区 1163 号、1165 号、1167 号、1169 号、1171 号、1173 号、1175 号商业房。																																																		
4	项目规模： 本次招租的房屋建筑面积共计 1135.86 m ² ，具体以实际交付的情况及面积为准。																																																		
★5	租金限价表： <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">项目地址</th> <th style="width: 10%;">房屋用途</th> <th style="width: 10%;">所在层数</th> <th style="width: 10%;">面积（m²）</th> <th style="width: 15%;">租赁价值（元/年）</th> <th style="width: 10%;">租期</th> <th style="width: 15%;">备注</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>郡城花苑 2884 号 105 室</td> <td>商业</td> <td>1 层</td> <td>114.25</td> <td>81064.80</td> <td rowspan="8" style="text-align: center; vertical-align: middle;">5 年</td> <td>毛坯房</td> </tr> <tr> <td>郡城花苑 2882 号 202 室</td> <td>商业</td> <td>2 层</td> <td>429.9</td> <td>88970.40</td> <td>毛坯房</td> </tr> <tr> <td>郡城花苑 2926 号 103 室</td> <td>商业</td> <td>1 层</td> <td>89.85</td> <td>63755.10</td> <td>毛坯房</td> </tr> <tr> <td>郡城花苑 2932、 2934 号 105 室</td> <td>商业</td> <td>1 层</td> <td>87.57</td> <td>62135.10</td> <td>毛坯房</td> </tr> <tr> <td>郡城花苑 2936 号 106 室</td> <td>商业</td> <td>1 层</td> <td>57.5</td> <td>40799.70</td> <td>毛坯房</td> </tr> <tr> <td>荣安香园 1165 号</td> <td>商业</td> <td>1-2 层</td> <td>92.87</td> <td>43934.40</td> <td>毛坯房</td> </tr> <tr> <td>荣安香园 1167、 1169 号</td> <td>商业</td> <td>1-2 层</td> <td>35.99</td> <td>24470.10</td> <td>毛坯房</td> </tr> </tbody> </table>	项目地址	房屋用途	所在层数	面积（m ² ）	租赁价值（元/年）	租期	备注	郡城花苑 2884 号 105 室	商业	1 层	114.25	81064.80	5 年	毛坯房	郡城花苑 2882 号 202 室	商业	2 层	429.9	88970.40	毛坯房	郡城花苑 2926 号 103 室	商业	1 层	89.85	63755.10	毛坯房	郡城花苑 2932、 2934 号 105 室	商业	1 层	87.57	62135.10	毛坯房	郡城花苑 2936 号 106 室	商业	1 层	57.5	40799.70	毛坯房	荣安香园 1165 号	商业	1-2 层	92.87	43934.40	毛坯房	荣安香园 1167、 1169 号	商业	1-2 层	35.99	24470.10	毛坯房
项目地址	房屋用途	所在层数	面积（m ² ）	租赁价值（元/年）	租期	备注																																													
郡城花苑 2884 号 105 室	商业	1 层	114.25	81064.80	5 年	毛坯房																																													
郡城花苑 2882 号 202 室	商业	2 层	429.9	88970.40		毛坯房																																													
郡城花苑 2926 号 103 室	商业	1 层	89.85	63755.10		毛坯房																																													
郡城花苑 2932、 2934 号 105 室	商业	1 层	87.57	62135.10		毛坯房																																													
郡城花苑 2936 号 106 室	商业	1 层	57.5	40799.70		毛坯房																																													
荣安香园 1165 号	商业	1-2 层	92.87	43934.40		毛坯房																																													
荣安香园 1167、 1169 号	商业	1-2 层	35.99	24470.10		毛坯房																																													

序号	内 容							
		荣安香园 1171 号	商业	1 层	13.94	9477.00		毛坯房
		荣安香园 1173 号	商业	1-2 层	70.83	33501.60		毛坯房
		荣安香园 1175 号	商业	1-2 层	143.16	67724.10		毛坯房
		合计			1135.86	515832.30		/
	<p>1、租金总计最低限价：515832.30 元/年，投标人投标报价低于上述最低年总租金的投标作无效标处理。</p> <p>2、租期为 5 年，租赁合同期内第 1-3 年的年租金按照中标价执行，第 4-5 年的年租金在中标价的基础上增 5%。</p> <p>3、投标人须仔细阅读招标文件“第三部分 招标内容及要求”，中标后不得以不了解招租要求为由拒签租赁合同或签订租赁合同后未按租赁要求按期加工经营。如出现上述情况招标人将罚没投标保证金，履约保证金不予退还并终止租赁合同，且中标人另需承担由此给招标人造成的损失。</p>							
★6	<p>租金支付方式：</p> <p>(1) 中标人租金支付方式</p> <p>中标人将租金直接汇至招标人提供的指定账户，租金先付后用。第 1 年租金中标人应于租赁合同签订后 5 日内支付，以后租金每年支付一次，于每个租金支付日（租金支付日以合同约定为准）前 1 个月内一次性足额付清租金。</p> <p>违约情况界定： 中标人逾期 30 日或以上时间未支付租金的，每逾期一天，中标人应按当期每日租金金额从履约保证金中扣除；中标人逾期 60 日或以上时间仍未支付的，招标人有权单方面终止租赁合同，收回该房屋并罚没履约保证金。</p>							
7	<p>履约保证金：</p> <p>金额（人民币）： 中标价首年年租金的 15%，租赁合同签订前支付至招标人指定账户。</p> <p>形式： 银行电汇或支票</p> <p>退还： 本租赁合同终止后，经招标人查实中标人无相关欠缴费用和其他应付未付款项或其他未履行事项后，履约保证金退还中标人；但如中标人未履行或未完全履行租赁合同规定的任何义务或有违约情形，给招标人造成损失的，招标人有权在其提交的履约保证金中获得相应赔偿，且不足部分招标人有权继续向</p>							

序号	内 容																												
	中标人追偿。																												
8	投标保证金： 详见“第一部分 招标公告”																												
9	招租方式： 公开招租																												
10	投标有效期： 90 天（自投标截止日起计算）																												
★11	投标文件： 投标文件正本 <u>壹</u> 份，副本 <u>肆</u> 份；；电子文件 <u>壹</u> 份【投标文件正本电子文档 PDF 扫描件（含投标文件所有内容）并放入信封中】；																												
12	招标文件答疑截止时间： 投标文件截止时间 5 天前																												
13	投标文件递交截止时间及地点： 详见“第一部分 招标公告”																												
14	开标时间及地点： 详见“第一部分 招标公告”																												
15	<p>中标服务费：1、本项目中标服务费用按照中标租金总金额，根据原国家发改委（发改办价格[2003]857 号）通知和原国家计委（计价格[2002]1980 号）文件中招标费率规定的标准进行收取，由中标人支付。</p> <table border="1" data-bbox="362 1272 1320 1718"> <thead> <tr> <th data-bbox="362 1272 702 1420">业务类型及费率 中标金额（万元）</th> <th data-bbox="702 1272 906 1420">货物招标</th> <th data-bbox="906 1272 1110 1420">服务招标</th> <th data-bbox="1110 1272 1320 1420">工程招标</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="362 1420 702 1469">100 以下</td> <td data-bbox="702 1420 906 1469">1.5%</td> <td data-bbox="906 1420 1110 1469">1.5%</td> <td data-bbox="1110 1420 1320 1469">1.0%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="362 1469 702 1518">100-500</td> <td data-bbox="702 1469 906 1518">1.1%</td> <td data-bbox="906 1469 1110 1518">0.8%</td> <td data-bbox="1110 1469 1320 1518">0.7%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="362 1518 702 1568">500-1000</td> <td data-bbox="702 1518 906 1568">0.8%</td> <td data-bbox="906 1518 1110 1568">0.45%</td> <td data-bbox="1110 1518 1320 1568">0.55%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="362 1568 702 1617">1000-5000</td> <td data-bbox="702 1568 906 1617">0.5%</td> <td data-bbox="906 1568 1110 1617">0.25%</td> <td data-bbox="1110 1568 1320 1617">0.35%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="362 1617 702 1666">5000-10000</td> <td data-bbox="702 1617 906 1666">0.25%</td> <td data-bbox="906 1617 1110 1666">0.1%</td> <td data-bbox="1110 1617 1320 1666">0.2%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="362 1666 702 1718">1 亿-5 亿</td> <td data-bbox="702 1666 906 1718">0.05%</td> <td data-bbox="906 1666 1110 1718">0.05%</td> <td data-bbox="1110 1666 1320 1718">0.05%</td> </tr> </tbody> </table> <p>注：1. 中标服务费按差额定率累进法计算。 2. 中标服务费由中标人在发放中标通知书之前支付给招标代理机构，否则将被拒绝发放中标通知书，并视作中标人违约，招标人有权取消其中标资格并从投标保证金中扣除相应的中标服务费。</p>	业务类型及费率 中标金额（万元）	货物招标	服务招标	工程招标	100 以下	1.5%	1.5%	1.0%	100-500	1.1%	0.8%	0.7%	500-1000	0.8%	0.45%	0.55%	1000-5000	0.5%	0.25%	0.35%	5000-10000	0.25%	0.1%	0.2%	1 亿-5 亿	0.05%	0.05%	0.05%
业务类型及费率 中标金额（万元）	货物招标	服务招标	工程招标																										
100 以下	1.5%	1.5%	1.0%																										
100-500	1.1%	0.8%	0.7%																										
500-1000	0.8%	0.45%	0.55%																										
1000-5000	0.5%	0.25%	0.35%																										
5000-10000	0.25%	0.1%	0.2%																										
1 亿-5 亿	0.05%	0.05%	0.05%																										

(二) 投标须知

一、说明

1、本次招租工作是按照有关法律、法规实行招标方式来确定中标（成交）人。

2、本招标文件仅适用于前附表规定的项目。

★3、合格的投标人

详见第一部分 招标公告“2、投标人的资格要求”。

4、投标费用

不论投标结果如何，投标人均应自行承担所有与投标有关的全部费用。

5、联合体投标

本项目不接受联合体投标。

6、“★”系指实质性要求条款。

二、招标文件

7、招标文件的构成

招标文件共有六部分，内容如下：

- | | |
|------|----------|
| 第一部分 | 招标公告 |
| 第二部分 | 投标须知及前附表 |
| 第三部分 | 招标内容及要求 |
| 第四部分 | 合同范本 |
| 第五部分 | 投标文件部分格式 |
| 第六部分 | 评标办法 |

投标人应仔细阅读招标文件的全部内容，不按招标文件的要求提供投标文件和资料导致的风险由投标人承担。

8、招标文件的澄清与修改

8.1 招标代理机构对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改时，澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，将在招标公告规定的投标截止时间五日前，以书面形式或在公告发布网站上通知所有已购买招标文件的潜在投标人，并可以要求潜在投标人进行传真或书面确认澄清和修改已收悉，澄清和修改的内容作为招标文件的组成部分。招标人或招标代理机构根据实际情况，延长投标截止时间的，在投标截止时间三日前告知所有已购买招标文件的潜在投标人，并可要求回执确认。

8.2 招标文件澄清、答复、修改、补充的内容均为招标文件的组成部分。当招标文件与招标文件的答复、澄清、修改、补充通知就同一内容的表述不一致时，以最后发出的书面文件为准。

8.3 招标文件的澄清、答复、修改或补充都应该通过本招标代理机构以法定形式发布，招标人非通过招标代理机构不得擅自澄清、答复、修改或补充招标文件。

9、对招标文件的异议

9.1 若潜在投标人对招标文件有异议，应以书面形式通知招标代理机构，但不得迟于递交投标文件截止时间 5 天前。逾期提出的将不予受理。对招标文件的异议应有法定代表人或其委托代理人签字，并盖投标人公章和注明日期。

9.2 没有提出异议且又参与了本项目投标的投标人将被视为完全认同本项目招标文件。

三、投标文件

10、要求

投标人应仔细阅读本招标文件的所有内容，按招标文件的要求提供投标文件，并保证所提供的全部资料真实有效。

11、投标文件必须包括下述内容：

11.1 投标文件部分格式：

- (1) 投标函（格式见招标文件第五部分）；
- (2) 租金报价表（格式见招标文件第五部分）；
- (3) 投标保证金缴纳证明复印件（格式见招标文件第五部分）；
- (4) 投标声明书（格式见招标文件第五部分）；
- (5) 法定代表人的身份证明或法定代表人授权书（投标人的代表若为非法定代表人的，必须提交法定代表人授权书），并提供法定代表人和授权代表的身份证正反两面复印件（格式见招标文件第五部分）；
- (6) 商务技术条款偏离表（格式见招标文件第五部分）；
- (7) 资格证明相关资料：
 - a、具有独立承担民事责任能力的法人或其他组织（含个体工商户）或自然人。
 - b、投标人未被列入信用中国网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人”或重大税收违法案件当事人名单；（以招标代理机构于投标截止日当天在信用中国网站查询结果为准，如相关失信记录已失效，投标人需提供相关证明资料；若开标当天因不可抗拒事件导致无法查询且一时无法恢复的，可在中标通知书发出前对中标单位进行查询，如中标单位不符合要求的，则取消中标资格，本项目重新招标）。
 - c、单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加本项目招租活动。
 - d、本项目不接受联合体投标，资格审查方式采用资格后审。
- (8) 经营方案、管理制度及突发应急事件的方案措施、业绩要求（结合招标文件要求和评分标准由投标人自行编制）；
- (9) 招标文件要求或投标人认为有必要的其他资料或说明。

11.2 说明

★（1）投标文件应按上述格式编制，投标文件的正、副本应密封在同一个包封中，并在包封上注明“投标文件”。

★（2）投标文件的正副本应分别装订成册，不得活页提供。

★（3）根据招标文件“第五部分”提供的格式文件，投标人需按格式填写、签署、盖章，或格式略有改动，但不得有重大偏离或影响评标委员会的评审。第五部分投标文件格式中未提供格式的内容由投标人自行编制。

12、投标文件的语言及计量

12.1 投标文件以及投标人与招标人就有关投标事宜的所有来往函电，均应以中文汉语书写。除签名、盖章、专用名称等特殊情形外，以中文汉语以外的文字表述的投标文件视同未提供。

★12.2 投标计量单位，招标文件已有明确规定的，使用招标文件规定的计量单位；招标文件没有规定的，应采用中华人民共和国法定计量单位（货币单位：人民币元），否则视同未响应。

12.3 投标语言：中文，当不同文字文本的投标文件解释发生异议的，以中文文本为准。

13、投标报价

13.1 所有投标报价必须以人民币报价，不接受外币报价。

13.2 有关价格方面的投标声明应载明在“租金报价表”中，供开标时唱出。

★13.3 投标文件应该只有一个投标报价，而且一经开标，投标报价不得变更；有选择的或有条件的报价将不予接受。

14、投标文件的有效期

★14.1 投标文件的有效期见招标文件“投标须知前附表”第 10 条，有效期不符合要求的作无效投标。

14.2 在特殊情况下，在投标有效期截止之前，应招标人的要求可要求投标人延长投标文件的有效期，这种要求的提出和投标人的答复都应以书面（含传真）的形式进行。投标人若同意延长投标有效期的，投标保证金的有效期也应作相应的延长。投标人若拒绝接受延期要求，撤回其投标，其投标保证金不会因此不予退还，同意延长有效期的投标人不允许修改除投标有效期、投标保证金有效期外的投标文件内容。

15、投标保证金

★15.1 投标人应按“投标须知前附表”第 8 条要求缴纳投标保证金。当招标人和招标代理机构因投标人的不当行为受到损害时，可以依据本须知的规定，没收投标人的投标保证金。

15.2 中标人的投标保证金在中标之日起 2 个月后退还。

15.3 未中标人在结果公示结束后 5 个工作日内退还投标保证金。

15.4 发生下列情况之一，投标保证金将不予退还：

- （1）投标人在投标有效期内撤回投标文件的；
- （2）中标人无正当理由不与招标人签订合同的；
- （3）中标人不按规定提交履约保证金或拒绝履行合同义务的；
- （4）投标人在投标过程中弄虚作假，提供虚假材料的；
- （5）发生招标文件约定或法律法规等其他按规定需罚没投标保证金的情形。

四、投标文件的递交

16、投标文件的签署及装订

★16.1 招标文件“第五部分 投标文件部分格式”中需要加盖公章，法定代表人或授权代表人签字的部分投标人须按格式要求进行签署和盖章，未按要求签署和盖章的投标文件作为无效投标。

★16.2 投标文件的正副本应分别装订成册，不得活页提供。

投标人应按本招标文件规定的格式和顺序编制、装订投标文件并标注页码，投标文件内容不完整、编排混乱导致投标文件被误读、漏读或者查找不到相关内容的，是投标人的责任。

16.3 投标文件的正本需打印或用不褪色的墨水填写，并在封面盖公章并注明“正本”字样。副本内容可以为正本内容的复印件，在封面盖公章并注明“副本”字样。若正本与副本内容不符的，以正本为准。

16.4 投标文件一般不得涂改和增删，如出现错漏必需修改的，在涂改或增删处须有投标人法定代表人或授权代表的签字或盖章，否则，评标委员会将不接受该修改。

16.5 投标文件因字迹潦草或表达不清楚所引起的后果由投标人负责。

17、投标文件的密封、标记和递送

所有递交的投标文件均应按以下方法密封装袋，招标人不接受未按规定密封的投标文件。

投标人应将投标文件的正、副本密封在同一个包封中，并在包封上正确标明“投标文件”，同时标明项目编号、项目名称、投标人名称、开标时启封等内容。

18、投标截止时间

投标文件必须在招标文件规定的递交投标文件截止时间前送达指定的投标地点。拒绝接收在投标截止时间以后送达的投标文件。

19、投标文件的修改和撤回

投标人在投标截止时间之前，可以对已提交的投标文件进行修改或撤回，并书面通知招标代理机构；投标截止时间后，投标人不得撤回、修改投标文件。修改后重新递交的投标文件应当按本招标文件的要求签署、盖章和密封。

五、开标

20、开标时间、地点

招标代理机构将在招标文件规定的时间和地点进行开标，投标人的法定代表人或其授权代表应携带本人身份证明及近一个月社保证明（如投标人代表不是法定代表人，还须有法定代表人出具的授权委托书）参加开标会并签到，否则，其投标将被拒绝。

21、开标程序

- （1）开标会议由招标代理机构主持，主持人宣布开标会议开始；
- （2）主持人介绍参加开标会议的人员名单；
- （3）主持人宣布有关事项；

(4) 投标人或其当场推荐的投标代表检查投标文件密封的完整性并签字确认；确认符合开标条件的进行投标文件的拆封、唱标。

(5) 开启投标文件，招标代理机构公布投标人名称，投标文件份数、租金报价等认为应当公布的其他内容，并由记录人做好开标记录。

(6) 投标文件评审结束后，公布评审结果。

(7) 开标会议结束。

22、开标注意事项

★22.1 至投标截止时间，若投标单位数量少于3家，招标（代理）人公布投标单位名称，宣布本次招标失败，结束开标。

22.2 投标人对开标有异议的，应当在开标时提出，招标人当场作出答复，并制作记录。

六、评标和定标

23、评标委员会

23.1 本项目评标委员会按相关规定组成，评标委员会将独立开展评审。主持人宣布评标期间的有关事项，告知应当回避的情形，提请有关人员回避。

23.2 本项目采用不公开方式评标。评标委员会必须公平、公正、客观，不带任何倾向性和启发性；不得向外界透露任何与评标有关的内容；任何单位和个人不得干扰、影响评标的正常进行；评标委员会及有关工作人员不得私下与投标人接触。

24、评标程序

24.1 形式评审

招标人代表和招标代理机构工作人员协助评标委员会对投标人的资格和投标文件的完整性、合法性等内容进行审查。

24.2 实质审查与比较

(1) 评标委员会审查投标文件的实质性内容是否符合招标文件的实质性要求。

(2) 评标委员会将根据投标人的投标文件进行审查、核对，如有疑问，将对投标人进行询标，投标人要向评标委员会澄清有关问题，并最终以书面形式进行答复。

投标人代表未到场或者拒绝澄清或者澄清的内容改变了投标文件的实质性内容的，评标委员会有权对该投标文件做出不利于投标人的评判。

(3) 各投标人的商务技术得分为所有评委的有效评分的算术平均数。

(4) 招标代理机构工作人员协助评标委员会根据本项目的评分标准计算各投标人的得分。

(5) 评标委员会完成评标后，评委对各部分得分汇总，计算出本项目最终得分。评标委员会按评标原则推荐中标候选人同时起草评标报告。

24.3 审定投标书是否实质上响应了招标文件的要求，是否存在重大偏差，存在重大偏差的投标将作为无效标。下列各项均为重大偏差：

(1) 不符合招标文件规定的资格要求或招标文件（打“★”）要求的；

(2) 未按招标文件规定提交投标保证金或投标保证金金额不足；

(3) 投标有效期不足；

(4) 未按照招标文件要求密封、签署、盖章；

(5) 投标文件的组成存在较大缺陷，不符合招标文件规定的要求。由评标委员会出具书面意见确认（三分之二以上评审成员签字确认）；

(6) 投标不符合法律、法规和招标文件规定的其他实质性要求的。由评标委员会出具书面意见确认（三分之二以上评审成员签字确认）；

(7) 投标文件附有招标人不能接受的条件。由评标委员会出具书面意见确认（三分之二以上评审成员签字确认）；

(8) 提供虚假证明材料被查实的。由评标委员会出具书面意见确认（三分之二以上评审成员签字确认）；

(9) 投标方案存在较大偏离，不符合招标要求的；

(10) 招标文件中规定的其他无效标的情形。

25、澄清问题的形式

对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，评标委员会可要求投标人作出必要的澄清、说明或者纠正。投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其法人代表（或授权代表）签字或盖章确认，并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。

26、错误修正

投标文件如果出现计算或表达上的错误，修正错误的原则如下：

(1) 投标文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

(2) 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；单价金额小数点明显错误的，应以总价为准，并修改单价；

(3) 对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

按上述修正错误的原则及方法调整或修正投标文件的投标报价，投标人同意并签字确认后，调整后的投标报价对投标人具有约束作用。如果投标人不接受修正后的报价，则其投标将作为无效投标处理。

27、评标过程保密

开标之后，直到发出中标通知书之前，凡是涉及评标委员会名单、投标文件的澄清、评价、以及授标意向等内容，评标委员会成员、招标人和招标代理机构的有关人员均不得向投标人或其他无关人员透露。

28、确定中标人、评标结果公示与质疑

本项目由招标人确定中标人。

28.1 招标人根据评标报告中推荐的中标候选人排名顺序确定中标单位。确定中标人后，在发布招标公告的网站上发布结果公示 3 个工作日，投标人可到网上查询相关结果信息。

28.2 投标人若对评标结果有异议，可在中标结果公示期内向招标人提出书面质疑，书面质疑文件应有详细的质疑内容及相应的依据，质疑单位名称、公章、联系人真实姓名、联系电话、传真，否则视为无效质疑。招标人将在收到质疑文件之日起7个工作日内书面答复。招标人将不受理无效的质疑或公示期满后提出的质疑。

28.3 若中标人放弃中标、或因不可抗力提出不能履行租赁合同，或不按招标文件规定提交履约保证金或其它原因被依法撤销中标资格的，招标人可确定排名第二的投标人为中标人，排名第二的投标人因前述的同样原因不能签署租赁合同的，则可以确定排名第三的投标人为中标人，以此类推，也可以重新开展招投标活动。

七、废标

29、在本项目中，出现下列情形之一的，将予废标：

- (1) 投标人不足三家的；
- (2) 符合合格投标人资格要求的投标人或者有效投标的投标人不足三家的；
- (3) 出现影响开评标公正的违法、违规行为的；
- (4) 因重大变故，招标任务取消的。

八、合同授予

30.1 招标人与中标人应当在《中标通知书》发出之日起30日内签订租赁合同。同时，招标代理机构对租赁合同内容进行审查，如发现与招标结果和投标承诺内容不一致的，应予以纠正。

30.2 中标人拖延、拒签租赁合同的，将被扣罚投标保证金并取消中标资格。

30.3 中标人拒绝与招标人签订租赁合同的，招标人可确定排名第二的投标人为中标人，排名第二的投标人因前述的同样原因不能签署租赁合同的，则可以确定排名第三的投标人为中标人，以此类推，也可以重新开展招投标活动。

注：招标文件、投标文件及评标过程中的澄清或承诺文件均为合同附件。

九、履约保证金

31.1 签订租赁合同前，中标人应按招标文件确定的履约保证金金额，向招标人提交履约保证金，否则将没收中标人的全部投标保证金。

31.2 签订租赁合同后，如中标人不按双方租赁合同约定履约，则没收其全部履约保证金，履约保证金不足以赔偿损失的，按实际损失赔偿。

十、知识产权

32.1 投标人应保证，招标人在中华人民共和国使用该招标内容所包含的任何一部分时，免受第三方有关侵犯其专利权、商标权或其它知识产权的指控。

32.2 倘若此类指控发生，投标人应负责与第三方交涉并承担与此有关的一切费用和法律责任。

32.3 招标人声明保护有关方面的知识产权，维护其有关合法权益，但这不是招标人的基本义务。

十一、其他补充

如有，列明在《投标须知前附表》中。

第三部分 招标内容及要求

一、项目概况

本次租赁建筑面积具体以实际交付的为准。租赁合同期内如有特殊情况，招标人有权变更交付面积，租金根据中标租金单价按实结算，中标人须考虑该风险因素，并自行承担相关责任费用，且不得要求变更中标租金单价。

租期：5年。

交付日期：以租赁合同约定时间为准。

二、业态要求

★1、不得经营违法、危险物品、易爆易燃物品及餐饮等其他对环境造成污染或对居民生活造成重大影响的业态（注：中标人有义务做好业态把关并负有相关责任）。

★2、相关要求：根据相关部门规定的业态要求和招标人要求做好管理和业态调整工作；中标人须将业态管理方案送招标人备案通过后方可实施，业态方案的实施可行性最终以相关部门审批为准。

三、其他说明

1、本项目仅提供场地证明，具体招租内容情况由投标人自行勘察，投标人可至招租场地进行现场勘察，核实相关信息。中标后独立运营、自负盈亏，不得以不了解项目情况为由拒签合同或签订合同后未按租赁要求进行施工、经营。如出现上述情况招标人将罚没其投标保证金，如投标保证金已退还的将罚没履约保证金并终止租赁合同。如罚没的金额不足以弥补招标人损失的，则招标人有权继续向中标人追偿。

2、租赁期间，如因不可抗拒的自然灾害或其它不可抗力因素导致房屋不能使用时，租赁合同自行终止，中标人将予以配合并无条件退出，招标人不承担违约责任，租金按日计算至合同终止之日，中标人多缴纳的租金（不计利息），租赁押金按实退还。房屋拆迁权益由招标人享有，但法律、法规规定由中标人享有的除外。

3、租赁期间，以下费用不包含租金报价内（除另有约定外），但投标人在成本测算时须考虑上述费用并自行另外承担。以下费用全部由中标人支付，并由中标人承担逾期付款的违约责任。如因中标人欠缴或逾期付款导致招标人承担责任的，招标人有权向中标人追缴。

（1）招租内容及范围按现状交付给中标人，中标人对交付后的房屋进行的改造、装修、设施增设等内容产生的费用，均由中标人承担。

（2）租赁房屋发生的物业管理费、安保费用、公设费、一次性装潢垃圾清运费、场地管理费、卫生费、水电费、燃气费、收视费、互联网费等相关部门收取的费用及其他各种费用，均由中标人承担；

（3）中标人应对房屋使用产生的噪音、废水、废气进行妥善处理，不得为此影响周边居民和单位的正常工作、生活，处理的相关费用由中标人承担；

（4）其他与房屋使用相关的费用。

★4、中标人在租赁合同期内必须遵纪守法，承担租赁期间的房屋防火、防盗及门前卫生责任，不得利用租赁房屋进行违法违纪活动，若发生违法违纪事件全部由中标人承担后果，中标人经营所涉事项与招标人无关。

★5、中标人在租赁期间，须遵守国家法律、法规，注重安全因素，实施安全预防措施。如配置安全警告标志、灭火器材等设施，建立安全、消防、交通等管理制度和做好相关工作，因违法、违规被有关部门查处所造成的后果由中标人承担，与招标人无涉。在租赁期间所发生的一切责任事故，由中标人承担，与招标人无关。

★6、在租赁期间，原则上中标人不得将租用资产擅自整体转包、整体转租给第三人或第三方单位承租使用。招标人将不定期进行巡查，如发现上述违规行为，视作违约，招标人有权单方面终止租赁合同，收回该房屋并罚没履约保证金。

★7、在租赁期间中标人将租用资产部分转包、部分转租给第三人或第三方单位承租使用的，中标人与实际承租户签订转租合同时间不得超出本项目租赁合同所签订的租赁合同时间；招标人将不定期进行巡查，若发生违规情况，中标人须无条件按期整改并重新签订转租合同以及退还多收部分的租金；如多次发生违规情况、整改不到位或无视招标人要求的，招标人有权单方面终止租赁合同，收回房屋并罚没履约保证金。

★8、中标人不得将所租房屋作任何形式的抵押或担保，同时中标人必须保持房屋结构不受破坏，承担面积内所有装修改造责任，擅自拆改结构或改变用途造成损失的由中标人赔偿损失。未经招标人同意不得进行房屋结构性变动的装修、搭建临时建筑物，经招标人同意的房屋结构性变动装修和搭建的，租赁期满时，除可以搬迁的动产外，其他不动产无条件无偿归招标人所有。中标人不得拆除所有不动产部分（包括装潢部分），中标人添置的活动物品、设备，由中标人自行处理。不得留存物品或影响房屋的正常使用。对未经同意留存的物品，招标人有权处置，且中标人不得向招标人索取相应的经济补偿。

★9、中标人须承担租赁面积内生态环境监管、保护、垃圾清理责任，安装必要的油烟处理和雨污水处理设施，无条件配合生态环境管理部门和属地政府进行雨污水管网改造；定时清运室外垃圾保证环境整洁、干净。

★10、中标人须保证租赁面积内消防实施设备完整可用，及时补充消防器材，经常性组织或参加消防应急演练，承担租赁面积内的消防责任。

★11、中标人须保证租赁面积内不存在商住混用等违规情况。中标人须负责监督实际承租户对承租房屋内的装修改造情况。若发生违规情况，中标人须负责监督实际承租户进行限期整改；如多次发生违规情况、整改不到位或无视招标人要求的，招标人有权单方面终止租赁合同，收回该房屋并罚没履约保证金。

★12、中标人须承担租赁期间的物业管理费用，积极配合相关单位管理。租赁面积周边停车场与停车位不在租赁面积内，若属相关单位管理范围，则停车费用收取由相关单位负责。

★13、中标人在租赁期满或合同终止后需在房屋完好（包含房屋结构、水电等内容）且经招标人验收同意交付的情况下交还招标人，如经招标人验收发现房屋主体结构改变，水电

出现损毁等损害招标人利益的情况，中标人需按招标人要求进行复原或修复，否则招标人有权从履约保证金扣除相应的费用。

★14、租赁期间，招标人与中标人双方之间只存在租赁法律关系，其他所有的涉及环保、消防、治安、安全生产、卫生、市场监管、税收、卫生、劳动、雇佣等都与招标人无涉，应当由中标人自己解决并承担相应的法律责任，同时中标人应当严格按照我国法律、法规、规范性文件的要求执行，如因此发生所有事宜均由中标人承担责任，与招标人无涉，且中标人不得在承租房屋内经营对周边居民产生不良影响的行业。

★15、中标人必须服从管理，遵守各项规章制度，办理好相关证件；做好门前卫生“三包”及道路畅通。投标人在报价时须考虑道路改造、管线预埋等因素影响租赁经营的风险，由投标人自行承担相关费用和责任。

★16、租赁期间，中标人擅自违约终止租赁的，履约保证金不予退还，且中标人另需承担由此给招标人造成的损失；中标人在租赁期间改变房屋进行其他经营被相关部门查获、处罚所造成的后果、责任自负，与招标人无涉。

四、违约条款

1、租赁合同履行期间，因中标人经营管理不善导致环境卫生、安全等问题或欺诈消费者等行为的，造成群众投诉、上访的，中标人应在限期内完成整改，若限期内不整改或整改不到位的，应向招标人支付 2000 元/次的违约金。

2、租赁合同履行期间，上级相关主管部门在对本区域房屋、设备检查过程中发现问题并予以通报的，中标人应在限期内完成整改，若限期内不整改或整改不到位的，应向招标人支付 2000 元/次的违约金。

3、租赁合同履行期间，如发现中标人有未经招标人同意进行整体转包或整体转租给第三人或第三方单位承租使用情形的，中标人须在限期内进行整改，并由中标人负责解决一切问题和承担全部责任，除按以上条款处罚外，同时应向招标人支付 2000 元/次的违约金。

4、租赁合同履行期间，招标人将不定期对房屋、设备安全等相关内容进行抽查，中标人应根据抽查结果在限期内完成整改，若限期内不整改或整改不到位的，应向招标人支付 4000 元/次的违约金。

第四部分 合同范本

(本合同为合同样稿，最终稿由甲乙双方协商后确定)

出租方：宁波市鄞州潘火村镇开发有限公司（以下简称甲方）

承租方：（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国民法典》和省、市、区有关规定，为保障双方合法权益，经双方协商一致，现就房屋租赁事宜达成如下协议：

第一条 房屋基本情况

1、房屋坐落于宁波市鄞州区潘火街道“郡城花苑”小区 2884 号、2882 号、2926 号、2932 号、2934 号、2936 号商业房；“荣安香园”小区 1163 号、1165 号、1167 号、1169 号、1171 号、1173 号、1175 号商业房，建筑面积共 1135.86 平方米。

2、甲方是该房屋的产权人，拥有对外出租的权利，按现状交付给乙方使用。

3、乙方对甲方上述出租的房屋现状已作仔细勘察、做了充分了解。

第二条 房屋用途及要求

1、乙方向甲方承诺，租赁房屋不得经营违法、危险物品、易爆易燃物品及餐饮等其他对环境造成污染或对居民生活造成重大影响的业态（注：乙方有义务做好业态把关并负有相关责任）。

2、相关要求：根据相关部门规定的业态要求和甲方要求做好管理和业态调整工作；乙方须将业态管理方案送甲方备案通过后方可实施，业态方案的实施可行性最终以相关部门审批为准。

第三条 租赁期限

1、租赁期限自____年____月____日至____年____月____日止，共____年。

第四条 履约保证金

为保证租赁合同的履行，乙方在租赁合同签订前给甲方支付履约保证金计人民币元（大写：_____元整），甲方收取履约保证金后应向乙方开具收款凭证。

若因乙方被扣罚违约金而导致履约保证金不足时，乙方应在扣罚后 7 日内补齐履约保证金，否则甲方有权向乙方进行追偿及终止本租赁合同。

1、当出现以下情形时，履约保证金退还乙方。

（1）本租赁合同期满后，经甲方查实乙方无相关欠缴费用、无其他应付未付款项、无违约事项、无其他未履行事项等；

（2）遇不可抗拒的自然灾害或由于政府政策性拆迁因素等导致房屋不能使用时，租赁合同终止，乙方无条件退出；

2、当出现以下情形时，履约保证金不予退还乙方。

(1) 若出现以下第七条第 1 款情形的；

(2) 若出现以下第八条第 2 款、第 3 款或第 6 款情形的；

(3) 若出现以下第十条第 1 款、第 3 款或第 4 款情形的；

(4) 乙方逾期 30 日或以上时间未支付租金的，每逾期一天，乙方应按当期每日租金金额从履约保证金中扣除；乙方逾期 60 日或以上时间仍未支付的，甲方有权单方面终止租赁合同，收回该房屋并罚没履约保证金；

(5) 租赁合同期内的水电费、燃气费、收视费、电话费、互联网费、物业管理费、卫生费等由相关部门或单位收取的费用，如发生缴费拖欠事宜，损害甲方利益的，甲方有权单方面终止租赁合同，收回该房屋并罚没履约保证金；

(6) 乙方单方要求提前终止合同须提前 3 个月书面通知甲方，未按时通知或擅自违约终止租赁合同的，甲方有权单方面终止租赁合同，收回该房屋并罚没履约保证金，已支付的租金不予退还。

第五条 租金及付款方式

1、该租赁合同期内，第 1-3 年的年租金按照中标价执行，第 4-5 年的年租金在中标价基础上增 5%。

2、承租房屋先付款后使用，一年一缴，在本租赁合同签订之日起 5 个工作日内乙方应付清第一年租金，其他年度租金在该租赁年度开始前一个月内付清，甲方在收取每年度租金后，均应向乙方出具发票。

具体如下表所示：

租赁年度	租赁时间	年租金 (人民币：元)	支付时间
第一年			本租赁合同签订之日起 5 个工作日内一次性付清。
第二年			_____前
第三年			_____前
第四年			_____前
第五年			_____前
合计			(大写：)

3、违约情况界定：

(1) 乙方逾期 30 日或以上时间未支付租金的，每逾期一天，乙方应按当期每日租金金额从履约保证金中扣除；乙方逾期 60 日或以上时间仍未支付的，甲方有权单方面终止租赁合同，收回该房屋并罚没履约保证金；

(2) 遇人力不可抗拒或政府政策因素等，甲方要求终止租赁合同的，乙方须予以配合并无条件退出，租金按日计算至租赁终止日，多缴纳的租金按实退还乙方；

(3) 因其他特殊原因需终止租赁合同时，甲方须提前 3 个月书面通知乙方，乙方需在甲方要求终止租赁合同之日 15 日内腾退交付甲方，租金按日计算至租赁终止日，多缴纳的租金按实退还；若乙方延期腾退的，甲方有权向乙方收取其实际占用期间的房屋占用费，每延期一天占用费按照当期日租金的三倍标准支付甲方；

(4) 乙方单方要求提前终止合同须提前 3 个月书面通知甲方，未按时通知或擅自违约终止租赁合同的，甲方有权单方面终止租赁合同，收回该房屋并罚没履约保证金，已支付的租金不予退还；

(5) 租赁合同期满或者租赁合同被终止、乙方逾期返还房屋的，乙方应向甲方支付房屋占用费，每逾期一天占用费按照当期每日租金金额的三倍标准支付甲方。

第六条 房屋租赁期间的相关费用

1、租赁期间，以下费用除另有约定外，全部由乙方支付，并由乙方承担逾期付款的违约责任。如因乙方欠缴或逾期付款导致甲方承担责任的，甲方有权向乙方追缴。

(1) 维修费：房屋正常的维修养护等费用；由于乙方原因导致房屋内部设施损毁的，乙方应及时维修；

(2) 租赁房屋发生的物业管理费、安保费用、公设费、一次性装潢垃圾清运费、场地管理费、卫生费、水电费、燃气费、收视费、互联网费等相关部门收取的费用及其他各种费用；

(3) 乙方应对房屋使用产生的噪音、废水、废气进行妥善处理产生的相关费用；

(4) 其他与房屋使用相关的费用。

2、乙方应对经营活动产生的噪音、废水、废气、灰尘进行妥善处理，并符合相关职能部门的审批要求，不得影响周边居民和单位的正常工作、生活。因第三方投诉三次及以上的，经甲方告知仍不改正的，或被生态环保部门查处的，甲方有权单方面终止租赁合同外，乙方应赔偿甲方全部损失，包括直接经济损失和间接经济损失，包括但不限于甲方基于本租赁合同产生的预期收益、更换承租人产生的损失、律师费、评估费等。

第七条 甲方的权利与义务

1、若乙方不按时支付租金，或未经甲方同意擅自直接或变相整体转租、整体转包给第三人或第三方单位使用的，或擅自改变房屋结构或用途、擅自进行装修或搭建的，或故意损坏承租房屋的，或其他损害公共利益的，或严重违反国家法律法规从事非法经营的，甲方有权单方面终止租赁合同，收回该房屋并罚没履约保证金；

2、房屋拆迁权益由甲方全部享有，但法律、法规规定由乙方享有的除外；

3、租赁合同期内，甲方不得无故终止。

第八条 乙方的权利与义务

1、乙方不得将所租房屋作任何形式的抵押或担保；

2、原则上乙方不得将租用资产擅自整体转包、整体转租给第三人或第三方单位承租使用。甲方将不定期进行巡查，如发现上述违规行为，视作违约，甲方有权单方面终止租赁合同，收回该房屋并罚没履约保证金；

3、乙方在租赁合同期内按国家、省、市、区的相关规定合法经营和遵纪守法，不得利用租赁房屋进行违规经营和违法违纪活动；若发生违规经营和违法违纪事件由乙方承担后果，均与甲方无涉，甲方有权单方面终止租赁合同，收回该房屋并罚没履约保证金；

4、乙方必须保持房屋结构不受破坏，承担面积内所有装修改造责任，擅自拆改结构或改变用途造成损失的由乙方赔偿损失。未经甲方同意不得进行房屋结构性变动的装修、搭建临时建筑物；经甲方同意并经相关职能部门许可的房屋结构性变动装修和搭建的，租赁期满时，除可以搬迁的动产外，其他不动产无条件无偿归甲方所有。乙方不得拆除所有不动产部分（包括装潢部分），乙方添置的活动物品、设备，由乙方自行处理。不得留存物品或影响房屋的正常使用。对未经同意留存的物品，甲方有权处置，且乙方不得向甲方索取相应的经济补偿；

5、乙方在租赁期间进行的房屋改造、装修、设施的新增，甲方不提供任何补助、赔偿、折旧，由此产生的风险由乙方承担；

6、乙方不得对承租房屋进行商住混用。乙方须负责监督实际承租户对承租房屋内的装修改造情况。若发生违规情况，乙方须负责监督实际承租户进行限期整改，如多次发生违规情况、整改不到位或无视甲方要求的，甲方有权单方面终止租赁合同，收回该房屋并罚没履约保证金。

7、乙方在租赁期间，须遵守国家法律、法规，注重安全生产，实施安全生产措施如施工期间做好现场安全防护工作，配置安全警告标志、灭火器材等设施，因违法、违规被有关部门查处所造成的后果由乙方承担，与甲方无涉。在租赁期间所发生的一切责任事故，由乙方承担，与甲方无关。

8、租赁合同期满，乙方交还房屋时，如经甲方验收发现房屋主体结构改变，设施设备出现损毁等损害甲方利益的情况，乙方需按甲方要求进行复原或修复，否则甲方有权予以追责。乙方经甲方通知后拒不修复的，甲方可以自行委托第三方进行修复，产生的修复费用由乙方承担；

第九条 租赁合同期满

租赁期满后，本合同即终止，届时乙方须将房屋无条件在七日内退还给甲方，否则，甲方有权采用停水、停电等强制性措施。

第十条 其他约定事项

1、乙方在中标后、租赁合同签订前须承诺明确租赁房屋现状（包括坐落、建筑面积、结构、水、电、消防通道、物业管理等所有配套设施及设备等情况），承诺明确在租赁期间的经营、改造、装修、搭建须自行办理的相关审批手续事宜；若乙方在租赁期限开始后3个月内房屋装修、办理证照等手续不能完成，造成无法正常开展经营活动的，甲方有权单方面终止租赁合同，收回该房屋并罚没履约保证金；

2、乙方须办理相关营业执照及相关经营许可证等合法经营手续，办理成功后的资料送至甲方备案。

3、乙方在租赁合同期内改变房屋进行其他经营活动被相关部门查获、处罚所造成的后果、责任自负，甲方有权单方面终止租赁合同，收回该房屋并罚没履约保证金。

4、在租赁期间乙方将租用资产部分转包、部分转租给第三人或第三方单位承租使用的，乙方与实际承租户签订转租合同时间不得超出本项目租赁合同所签订的租赁合同时间；甲方将不定期进行巡查，若发生违规情况，乙方须无条件按期整改并重新签订转租合同以及退还多收部分的租金；如多次发生违规情况、整改不到位或无视甲方要求的，甲方有权单方面终止租赁合同，收回房屋并罚没履约保证金。

5、乙方在租赁合同期内必须遵纪守法，承担租赁期间的房屋防火、防盗及门前卫生责任，不得利用租赁房屋进行违法违纪活动，若发生违法违纪事件全部由乙方承担后果，乙方经营所涉事项与甲方无关。

6、乙方须承担租赁面积内生态环境监管、保护、垃圾清理责任，安装必要的油烟处理和雨污水处理设施，无条件配合生态环境管理部门和属地政府进行雨污水管网改造；定时清运室外垃圾保证环境整洁、干净。

7、乙方须保证租赁面积内消防实施设备完整可用，及时补充消防器材，经常性组织或参加消防应急演练，承担租赁面积内的消防责任。

8、乙方须承担租赁期间的物业管理费用，积极配合相关单位管理。租赁面积周边停车场与停车位不在租赁面积内，若属相关单位管理范围，则停车费用收取由相关单位负责。

9、乙方在租赁期满或合同终止后需在房屋完好（包含房屋结构、水电等内容）且经甲方验收同意交付的情况下交还甲方，如经甲方验收发现房屋主体结构改变，水电出现损毁等损害招标人利益的情况，乙方需按甲方要求进行复原或修复，否则甲方有权从履约保证金扣除相应的费用。

10、租赁期间，甲方与乙方双方之间只存在租赁法律关系，其他所有的涉及环保、消防、治安、安全生产、卫生、市场监管、税收、卫生、劳动、雇佣等都与招标人无涉，应当由乙方自己解决并承担相应的法律责任，同时乙方应当严格按照我国法律、法规、规范性文件的要求执行，如因此发生所有事宜均由乙方承担责任，与甲方无涉，且乙方不得在承租房屋内经营对周边居民产生不良影响的行业。

1、本租赁合同未尽事宜，经甲乙双方协商一致可签订补充协议，补充协议与本租赁合同履行期间合同具有同等法律效力。

2、本租赁合同经双方法定代表人（或委托代理人）签字或盖章并加盖公章之日起生效。

3、本租赁合同一式伍份，甲方执叁份，乙方执贰份，均具有同等的法律效力。

甲方（盖章）：

法定代表人(签字或盖章)：

或委托代理人(签字或盖章)：

坐落：

联系电话：

年 月 日

乙方（盖章）：

法定代表人(签字或盖章)：

或委托代理人(签字或盖章)：

坐落：

联系电话：

年 月 日

第五部分 投标文件部分格式

投标文件封面参考格式（可选择使用）

1、外包装封面参考格式

投标文件

项目名称：鄞州区潘火街道郡城花苑、荣安香园小区商业房租赁项目（第二次重发）

项目编号：YZ-CQJY(2024)-197

投标人名称（加盖单位公章）：

投标人地址：

（开标时启封）

年 月 日

2、投标文件封面参考格式

正本/或副本

投标文件

项目名称：鄞州区潘火街道郡城花苑、荣安香园小区商业房租赁项目（第二次重发）

项目编号：YZ-CQJY(2024)-197

投标人名称（加盖单位公章）：

投标人地址：

年 月 日

投标函

致 宁波市鄞州潘火村镇开发建设有限公司：

_____（投标人全称）参加贵方组织的鄞州区潘火街道郡城花苑、荣安香园小区商业房租赁项目（第二次重发）的招投标活动，并对该项目进行投标响应，在此：

1、提交投标文件各正本壹份，副本肆份；电子文件壹份【投标文件正本电子文档 PDF 扫描件（含投标文件所有内容）并放入信封中】；

2、据此函，全权代表宣布同意如下：

（1）本投标自开标之日起90天内有效。

（2）按租金报价表中承诺的租金价格和招标文件规定的条件执行。

（3）如果我方中标，将按招标文件的规定履行合同责任和义务。

（4）我方已详细审查全部招标文件，包括修改文件的有关附件，我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利。保证遵守招标文件有关条款规定。

（5）我方同意提供贵方可能要求的与本次招标有关的一切数据或资料。

（6）我方同意，在开标后撤回投标，或中标后不按规定与招标人签订合同，或发生招标文件约定的其他没收投标保证金情形，则投标保证金将被贵方没收。

（7）我们郑重声明：我方符合有关规定的参加投标活动应当具备的条件。

（8）我方完全响应招标文件的相关要求和条款规定。

投标人全称（加盖公章）：

法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：

年 月 日

租金报价表

项目编号： YZ-CQJY(2024)-197

项目名称： 鄞州区潘火街道郡城花苑、荣安香园小区商业房租赁项目（第二次重发）

项目地址	面积（m ² ）	年租金最低限价（元/年）
郡城花苑 2884 号 105 室	114.25	81064.80
郡城花苑 2882 号 202 室	429.9	88970.40
郡城花苑 2926 号 103 室	89.85	63755.10
郡城花苑 2932、2934 号 105 室	87.57	62135.10
郡城花苑 2936 号 106 室	57.5	40799.70
荣安香园 1165 号	92.87	43934.40
荣安香园 1167、1169 号	35.99	24470.10
荣安香园 1171 号	13.94	9477.00
荣安香园 1173 号	70.83	33501.60
荣安香园 1175 号	143.16	67724.10
合计	1135.86	515832.30
年总租金投标报价	_____元	
投标总价合计 = 第 1 年年租金投标报价*3+第 1 年年租金投标报价*(1+5%)*2	小写：_____元整 大写：_____元整	
投标声明	1、租期为 5 年。 2、租金：租赁合同期内，第 1-3 年的年租金按照中标价执行，第 4-5 年的年租金在中标价基础上增 5%。 3、其他：（如有，由投标人自行增加）。	

说明：（1）所有租金报价精确到元为单位；（2）房屋年总租金最低限价见上表，年总租金最低限价为 515832.30 元；投标报价低于上述最低年总租金的投标作无效标处理。（3）投标声明中的租金调整未按招标文件要求填写的作否决投标处理。

投标人全称（加盖公章）：

法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：

年 月 日

投标保证金缴纳证明

(此处附投标保证金的收执证明或银行回单等复印件)

投标声明书

致 宁波市鄞州潘火村镇开发建设有限公司：

我方愿意参加贵方组织的_____招租项目的投标，为便于贵方公正、择优地确定中标人，我方就本次投标有关事项郑重声明如下：

1、我方向贵方提交的所有投标文件、资料都是准确的和真实的。

2、我方不是招标人的附属机构；在获知本项目招标信息后，与招标人聘请的为此项目提供咨询服务的公司及其附属机构没有任何直接管理或控股关系。

3、我方承诺并声明符合本项目招标文件规定的投标人资格条件；

(1) 具有独立承担民事责任能力的企业或其他组织。

(2) 投标人未被列入信用中国网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人”或重大税收违法案件当事人名单；（以招标代理机构于投标截止日当天在信用中国网站查询结果为准，如相关失信记录已失效，投标人需提供相关证明资料；若开标当天因不可抗力事件导致无法查询且一时无法恢复的，可在中标通知书发出前对中标单位进行查询，如中标单位不符合要求的，则取消中标资格，本项目重新招标）。

(3) 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加本项目招租活动。

(4) 本项目不接受联合体投标，资格审查方式采用资格后审。

4、我方保证按招标文件、投标承诺及招标合同要求履行；并在本投标人违反招标文件、投标承诺及招标合同时愿意按相关规定接受处罚。

5、以上事项如有虚假或隐瞒，我方愿意承担一切后果，并不再寻求任何旨在减轻或免除法律责任的辩解。

投标人全称（加盖公章）：

法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：

年 月 日

法定代表人身份证明

(适用于法定代表人来投标)

投标人名称:

单位性质:

地址:

成立时间: _____年____月____日

经营期限:

姓名: _____性别: _____年龄: _____周岁 职务: _____

身份证号码:

系_____ (投标人名称) 的法定代表人。

特此证明。

投标人全称: _____ (加盖单位公章)

_____年____月____日

注: 后附法定代表人的身份证复印件(正反两面)及近一个月社保证明。

法定代表人授权委托书

(适用于授权委托代表来投标)

致 宁波市鄞州潘火村镇开发建设有限公司：

我 _____ (姓名) 系 _____ (投标人名称) 的法定代表人，现授权委托本单位在职职工 _____ (姓名) 以我方的名义参加 _____ 项目的投标活动，并代表我方全权办理针对上述项目的投标、开标、评标、签约等具体事务和签署相关文件。

我方对被授权人的签名事项负全部责任。

在撤销授权的书面通知以前，本授权书一直有效。被授权人在授权书有效期内签署的所有文件不因授权的撤销而失效。

被授权人无转委托权，特此委托。

投标人名称 (加盖单位公章)：

授权人 (签字或签章)：

身份证号码：

日期：

被授权人 (签字)：

身份证号码：

详细通讯地址：

电 话：

传 真：

注：后附法定代表人和被授权人的身份证复印件（正反两面）及近一个月社保证明。

商务技术条款偏离表

序号	招标文件要求	投标人的响应或说明	是否偏离
1	在租赁期间，原则上中标人不得将租用资产擅自整体转包、整体转租给第三人或第三方单位承租使用。招标人将不定期进行巡查，如发现上述违规行为，视作违约，招标人有权单方面终止租赁合同，收回该房屋并罚没履约保证金。		
2	业态要求： 1、不得经营违法、危险物品、易爆易燃物品及餐饮等其他对环境造成污染或对居民生活造成重大影响的业态（注：中标人有义务做好业态把关并负有相关责任）。 2、相关要求：根据相关部门规定的业态要求和招标人要求做好管理和业态调整工作；中标人须将业态管理方案送招标人备案通过后方可实施，业态方案的实施可行性最终以相关部门审批为准。		
3
4	招标文件“第三部分 招标内容及要求”	响应招标文件“第三部分 招标内容及要求”	
5		响应招标文件的其他商务技术条款。	
...

注：1、招标文件要求具体见招标文件商务技术条款的相关内容；
2、是否偏离应在本表空白处醒目地注明“正偏离或无偏离或负偏离”等字样。

投标人全称（加盖公章）：

法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：

年 月 日

第六部分 评标办法

一、总则

本次招标活动遵循公平、公正、科学、择优的原则依法进行，招标活动及当事人接受依法实施的监督。

本项目采用综合评分法。

二、评标组织

评标委员会：招标人和招标代理机构根据招租项目的内容特点按照规定组建评标委员会。主持人宣布评标期间的有关事项，告知应当回避的情形，提请有关人员回避。

三、评标程序

(1) 招标代理机构按《招标文件》规定的时间、地点组织进行开标。投标人的法定代表人或授权代表应携带本人身份证明及近一个月社保证明（如投标人代表不是法定代表人，还须有法定代表人出具的授权委托书）出席开标会议，开标会议由招标代理机构组织，按《招标文件》的规定对投标人的基本情况进行审核。

(2) 本项目开启投标文件，由唱标人公布投标人名称，投标文件份数、租金报价等招标代理机构认为应当公布的其他内容。评标委员会根据《招标文件》规定对投标人的投标文件进行初步评审。对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，评标委员会可要求投标人作出必要的澄清、说明或者纠正。最终评标委员会将对各投标人进行详细评审并打分。

(3) 按照投标人的综合得分排名，评标委员会推荐中标候选人，招标公告发布的网站上公布评标结果。

(4) 投标截止时间止或评审期间，出现有效参与投标响应或者对招标文件作出实质性响应的投标人不足3家的情况，招标人有权全部或部分终止招标，或采用经监督管理部门批准的其他招标方式进行。

四、评标过程

1、初步审查

1.1 初审分为资格检查和符合性检查。

(1) 资格检查：依据法律法规和招标文件的规定，对投标文件中的资格证明文件、投标保证金等进行审查，以确定投标人是否具备投标资格。

(2) 符合性检查：依据招标文件的规定，从投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，以确定是否对招标文件的实质性要求作出响应。

1.2 招标投标活动中有下列情形之一的，应认定为串通投标行为，其投标作否决处理：

- (1) 投标人之间协商投标报价等投标文件的实质性内容；
- (2) 投标人之间约定中标人；
- (3) 投标人之间约定部分投标人放弃投标或者中标；
- (4) 属于同一集团、协会、商会等组织成员的投标人按照该组织要求协同投标；

- (5) 投标人之间为谋取中标或者排斥特定投标人而采取的其他联合行动；
- (6) 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；
- (7) 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；
- (8) 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员为同一人；
- (9) 不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；
- (10) 不同投标人的投标文件相互混装；
- (11) 不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出；
- (12) 法律、法规或规章规定的其他串通投标行为。

2、澄清问题

对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，评标委员会要求投标人作出必要的澄清、说明或者纠正。投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其法人代表或授权代表签字，并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、详细评审

评标委员会对初步评审合格的投标文件，依照本办法对投标文件内容作进一步评审、比较。评标委员会成员经过阅标、审标和询标，对各投标人进行综合打分。

评委打分参照本部分附表：评分标准表。评标委员会成员根据各投标人的投标文件进行独立打分（小数点后保留一位小数）。评委打分采用记名方式，取各评委的算术平均分（四舍五入，小数点后保留二位小数）。报价分经评标委员会评审后按评分标准表进行统一计算（四舍五入，小数点后保留二位小数）。

如出现招标文件及评标办法未及事宜，由评标小组依据有关法律法规及规章执行并讨论确定。

4、中标原则

评标委员会根据投标人的综合得分从高到低确定排名次序，推荐综合得分排名第一的投标人为中标候选人。如出现综合得分相同的，价格分高者优先；价格分也相同的，由投标人抽签决定。

5、中标结果

招标代理机构将中标结果在招标公告发布网站上进行公示三个工作日，根据公示和决标结果，向中标人发出中标通知书。

评分细则表(总分 100 分)

序号	评审项目	评分要点及说明
1	承租方案 (38分)	现状分析 (9分) 评标委员会根据投标人对本次招租范围内商业房屋现状的了解程度、描述正确性、符合性等内容进行综合评审。 7分≤优≤9分；5分≤良<7分；2分≤一般<5分；差<2分。
		运营方案 (10分) 评标委员会根据投标人提供的针对本项目的运营方案的特点、可行性、合理性等方面进行综合评审。 8分≤优≤10分；6分≤良<8分；4分≤一般<6分；差<4分。
		安全管理 (10分) 评标委员会根据投标人对安全管理方案、消防管理方案、突发应急措施等内容进行综合评审。 8分≤优≤10分；6分≤良<8分；4分≤一般<6分；差<4分。
		管理团队 (9分) 评标委员会根据投标人拟投入的管理团队人员的工作履历、工作成绩、经验、有效社保缴纳证明等专业性、完整性进行综合评审。 7分≤优≤9分；5分≤良<7分；2分≤一般<5分；差<2分。
2	业绩 (2分) 自2020年1月1日以来(以合同签订日期为准)，投标人承租过类似商业类房屋租赁的，投标文件中提供房屋租赁合同复印件并加盖公章，每提供一个得1分，最高得2分，原件备查。 注：①时间以合同签订日期为准；面积以单个项目合同的建筑面积为准；②投标人提供的资料内容模糊或不清晰或盖章签字不齐全或无签订时间等导致评标委员会无法判定的，作无效业绩处理，不得分。	
3	价格分 (60分) 所有有效标中第1年年租金投标报价最高的投标报价为评标基准价，评标基准价得满分，其余有效投标人的价格分按下列公式计算： $\text{投标报价得分} = (\text{投标报价} / \text{评标基准价}) \times 60 \times 100\%$	
4	失信行为 (-10分) 投标人如出现以下任一行为的一律先扣10分： (1) 在以往承租鄞州区国有房屋的过程中出现被纳入人民法院失信被执行人名单和其他社会信用管理平台的失信名单的情况； (2) 有违反国家相关法律法规的行为； (3) 有拖欠租金、物业费、水、电、燃气等费用还未结清的； (4) 擅自转租、未及时腾退交房、改变房屋结构行为的； (5) 提供虚假、伪造资料参加出租房公开招租行为； (6) 有拒不配合管理部门对承租房屋进行管理行为的。 注：(1) 投标人扣分的审定依据以每个月鄞州区财政局及鄞州区国资中心提供给鄞州区营商环境建设办公室的欠租名单为准； (2) 投标人在认真接受惩戒、切实承担失信行为责任并在后续一定时期内积极消除失信行为的个人或机构，要在核实情况的基础上，按照失信行为的轻重设置信用恢复期，信用恢复期一般为三个月、六个月、一年，在信用恢复期满后，重新参加鄞州区行政事业单位、镇(街道)、国有企业(集体企业)、区经发公司公开招租活动的，将不再进行扣分。	
合计		100分

打分说明：对明显畸高、畸低的评分或评定为差或缺项档次的，评标委员会成员进行复核或书面说明理由，评标委员会成员拒绝说明的，将根据记录情况，随项目其他资料一并存档。