# 光明区田寮社区第六工业区第4栋厂房及宿舍物业公开招标项目

# 招标文件

项目编号：GMSZ2020048517

项目名称：光明区田寮社区第六工业区第4栋厂房及宿舍物业公开招标项目

项目类型： 社区集体资产类-物业有偿使用

交易方式： 公开招标

货币类型： 人民币

评标方法： 综合评分法

定标方法： 自定法

# 

# 资格性审查表

|  |  |
| --- | --- |
| 序号 | 内容 |
| 1 | 投标人不具备招标资质要求，或未提交相应资格证明材料可直接废标(详见交易公告投标人资质要求，其中未列示的资质要求不得导致废标。) |
| 2 | 投标保证金应在招标文件规定的时间内到达招标人指定的账户，招标人以银行到帐时间为依据（投标保证金必须从投标人基本账户转出，如缴纳现金或个人账户转至招标人指定银行账户的，须提供招标人开具的投标保证金缴纳收据凭证并加盖招标人财务专用章）。 |

**符合性审查表**

|  |  |
| --- | --- |
| 序号 | 内容 |
| 1 | 投标文件载明的每月租金未低于招标文件载明的租金底价； |
| 2 | 同一项目未出现两个及以上报价； |
| 3 | 投标文件载明的租赁期限满足招标文件的期限； |
| 4 | 按招标文件所提供的样式填写投标函；按招标文件对投标文件组成的要求提供投标文件； |
| 5 | 不同投标人的投标文件未出现非正常一致的情形； |
| 6 | 不得将一个包中的内容拆开投标，投标时必须密封； |
| 7 | 投标文件必须按招标文件要求递交装订本，并且按招标文件要求标注投标文件页码； |
| 8 | 投标报价未有严重缺漏项目； |
| 9 | 未违反法律、法规规定的其他情形 |

**评标信息**

## 一、评分权重设置

|  |  |
| --- | --- |
| **价格因素** | **产业因素** |
| 30分 | 70分 |

## 二、评标细则

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **评分项** | | | **权重** |
| 1 | **价格因素** | | | **30 分** |
| 价格得分=（投标报价/最高报价）\*权重 | | | |
| 2 | **产业因素** | | | **70分** |
| **序号** | **评分因素** | **分值范围** | **评分准则** |
| **1** | **产业类别** | 7分 | **1.评分标准：**  结合《光明区各街道产业发展导向指引》《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录（2016年修订）》内容，属于：  一档：辖区重点发展产业类别得100%；  二档：其他鼓励发展类产业得60%。  **2.证明文件：**  须提供营业执照复印件及市场监督管理局（商事主体登记及备案信息查询）许可经营信息截图（截图须体现经营范围）或提供专利、知识产权证书或政府给予的研发投入等证明文件复印件加盖投标人公章。 |
| **2** | **企业资质** | 10.5 | **1.评分标准：**  一档：世界500强、中国五百强、主板上市、深圳市工业百强、境外上市企业得100%；  二档：中小板、创业板、科技板、国家高新技术、规模以上企业得80%；  三档：新三板企业、深圳市高新技术企业得60%；  四档：符合相关经营法律规范的光明区本土企业（注册地址和纳统关系在光明）得50%；  五档：其他资质或新设企业得30%。  （就高原则，不累计得分）  **2.证明文件：**  须根据所处档级提供对应的一种或多种证明材料复印件并加盖投标人公章，如：  一档：2018年《财富》世界500强排行榜、2018年中国500强企业高峰论坛发布的中国500强排行榜、深圳市统计局公布的《2018年度深圳市工业百强企业名单》、股权证明。IPO批文等；  二档：股权证明、IPO批文、2018年度统计年报或审计报告、国家高新技术企业证书等；  三档：新三板批文、深圳市高新技术企业证书；  四档、五档：营业执照等。 |
| **3** | **营业收入** | 10.5 | **1.评分标准：**  对投标人企业上1年度产值或营业收入进行评分：  一档：100000万元（含）以上得100%；  二档：10000万元（含）以上得80%；  三档：2000万元（含）以上得60%；  四档：100万元（含）以上得50%；  五档：<100万元或新设立企业得40%。  （就高原则，不累计得分）  **2.证明文件：**  投标人须提供由会计师事务所（或审计机构）出具的2019年度审计报告复印件加盖投标人公章，原件备查，未提供审计报告但提供其他相关有效证明材料加盖投标人公章的，按第五档得分 |
| **4** | **税收贡献** | 10.5分 | **1.评分标准：**  对投标人企业上1年度纳税进行比较评分：  一档：5000万元（含）以上得100%；  二档：1000万元（含）以上得80%；  三档：100万元（含）以上得60%；  四档：10万元（含）以上得50%；  五档：<10万元或新设立企业得40%。  （就高原则，不累计得分）  **2.证明文件**  投标人须提供税务部门出具的2019年度纳税证明复印件加盖投标人公章（国税和地税的税收数额可叠加），原件备查，未提供纳税证明材料但提供其他相关有效证明加盖投标人公章的，按第五档标准得分。 |
| **5** | **成长指标** | 7分 | **1.评分标准：**  一档：前三个年度产值或营业收入平均增长率30%（含）以上或成立不足三年获得省级及以上证书、奖励、称号等得100%；  二档：前三个年度产值或营业收入平均增长率20%（含）以上或成立不足三年获得市级证书、奖励、称号等得80%；  三档：前三个年度产值或营业收入平均增长率10%（含）以上或成立不足三年获得区级证书、奖励、称号等得70%；  四档：前三个年度产值或营业收入平均增长率5%（含）以上得60%；  五档：前三个年度产值或营业收入平均增长率5%（不含）以下或成立不满三年得50%。  （就高原则，不累计得分）  **2.证明文件：**  须提供营业执照和由会计师事务所（或审计机构）出具的2017-2019年度审计报告或相关证书、奖励、称号复印件加盖投标人公章，原件备查，提供的证明文件不清晰导致专家无法判断的，不得分。 |
| **6** | **投资指标** | 7分 | **1.评分标准：**  一档：投资额达100000万元人民币（含）以上，或30000万美元(含)以上得100%；  二档：投资额达50000万元人民币（含）以上，或15000万美元(含)以上得80%；  三档：投资额达10000万元人民币（含）以上，或3000万美元(含)以上得60%；  四档：投资额达1000万元人民币（含）以上得40%；  五档：500万元人民币（含）以上得30%。  （就高原则，不累计得分）  **2.证明文件：**  提供对本项目的投资计划（建议）书或项目可行性分析研究报告复印件加盖投标人公章，投资可包括投入的资金、设施等。 |
|  | **7** | **技术指标** | 3.5分 | **1.评分标准：**  一档：每个有效发明专利、知识产权得20%；  二档：投标人通过质量管理体系，职业健康安全管 理体系及环境管理体系认证的，每个认证体系得15%；  （多档累计得分，总分不超过100分）  **2.证明文件：**  须提供上述证书或体系认证复印件加盖投标人公章，本项目招标公告发布之日后获得的证书不得分，提供的证明文件不清晰导致专家无法判断的，不得分。 |
|  | **8** | **人才指标** | 3.5分 | **1.评分标准：**  一档：每个博士人才或高级职称证书得20%  二档：每个硕士人才或副高级职称证书得15%；  三档：每个本科人才或中级职称证书得10%；  四档：每个大专人才或初级职称证书得5%。  （多档累计得分，总分不超过100分）  **2.证明文件：**  须提供以下资料：  （1）人员学历或职称证书；  （2）劳动合同；  （3）2019年12月-2020年2月社保证明材料复印件加盖投标人公章。  提供的证明文件缺少其中一项，或不清晰导致专家无法判断的，不得分。 |
|  | **9** | **企业管理** | 3.5分 | **1.评分标准：**  专家评委根据企业的安全经营保障措施、环境保护措施、消防保障措施、应急情况处 理方案、与周边关系协调方案、企业管理方案及内控制度等情况进行横向比较打分:  优，得85-100 %；良，得75-84%；中，得50-74%；差，不得分。专家评分为差，须提供相关原因说明。  **2.证明文件：**  投标人须提供详细的、完整的措施、方案、制度等内容，未提供材料的不得分。 |
|  | **10** | **企业注册资本** | 7分 | 1. **评分标准：**   200万元以下的得1分；  200万元（含）至350万元得3分；  350万元（含）至500万元得5分；  500万元（含）以上得7分。  **2.证明文件：**  投标人须提供市场监督管理局（商事主体登记及备案信息查询）基本信息网站截图加盖投标人公章，未提供或提供的证明文件不清晰导致专家无法判断的，不得分。 |

**目 录**

**第一册 专用条款**

第一章 招标公告

第二章 招标项目需求

第三章 投标文件格式、附件

第四章 合同条款及格式

**第二册 投标人须知**

第一章 总则

第二章 招标文件

第三章 投标文件的编制

第四章 投标文件的递交

第五章 开标

第六章 评标要求

第七章 评标程序及评标方法

第八章 定标及公示

第九章 质疑和投诉

第十章 公开招标失败的后续处理

第十一章 合同的授予

## 第十二章 特别说明

## 第一册 专用条款

### 第一章 招标公告

**光明区田寮社区第六工业区第4栋厂房及宿舍物业公开招标项目**

**招标公告**

（项目编号：GMSZ2020048517）

根据《中华人民共和国招标投标法》《光明新区社区集体经济资金资产资源交易管理暂行办法》的有关规定，光明区田寮社区第六工业区第4栋厂房及宿舍物业公开招标项目，采用公开招标的方式，欢迎符合资格的投标人参加投标。

**一、项目概况**

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 | 光明区田寮社区第六工业区第4栋厂房及宿舍物业公开招标项目 |
| 项目编号 | GMSZ2020048517 |
| 项目内容 | 社区集体资产-物业租赁 |
| 标的地址 | 光明区田寮社区第六工业区第4栋 |
| 标 的来源 | 社区集体资产类物业 |
| 租赁面积 | 4961㎡ |
| 租赁底价 | 114103元/月（23元（不含税）/月/平方米） |
| 递增情况 | 无 |
| 租赁期限 | 2年（若政府征收或城市更新，合同自动终止，双方免责） |
| 免租期 | 无 |
| 租赁押金 | 2个月租金（以中标金额计算月租金） |
| 其他费用及要求 | 要求中标人（承租方）落实一名厂长岗位工作，厂长的工资由中标人（承租人）支付，工资待遇按深圳当年度最低工资标准支付，并按劳动部门规定的工资涨幅作调整。 |

**二、投标人资格要求**

|  |  |
| --- | --- |
| 序号 | 资格要求 |
| 1 | 投标人必须具有独立法人资格，具有独立承担民事责任能力，且企业营业执照未被吊销或注销。（提供营业执照原件扫描件）。 |
| 2 | 投标截止时间前，投标人未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单；（由招标代理机构通过“信用中国”网站http://www.creditchina.gov.cn查询相关主体信用记录） |
| 3 | 投标人须通过光明区工业和信息化、生态环境、应急管理部门的拟入驻企业评估（由招标人通过光明区产业空间信息服务平台查询评估结果） |
| 4 | 企业信用不存在污点，不得有不良信用记录或被纳入失信被执行人名单；（投标人提供在深圳信用网https://www.szcredit.com.cn打印的“备案信息查询报告”，加盖投标人公章，不提供或提供的证明文件不清晰的证明文件无效） |
| 5 | 投标人须严格遵守《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录（2016 年修订）》、《光明新区社区股份公司物业产业准入负面清单》及《光明区产业准入清单暨“散乱污危”企业（场所）认定标准》等有关规定；（投标人提供“产业规范承诺函”加盖投标人公章） |
| 6 | 相互间有直接控股关系或法定代表人为同一人的两个或两个以上的法人，不得同时参加该项目的投标（提供“声明函”加盖投标人公章）； |
| 7 | 招标人董事会、监事会、集体资产管理委员会成员及其直系亲属控股或参与经营的企业，不得参与本项目（提供“声明函”加盖投标人公章）； |
| 8 | 本项目不允许转租、分租；（投标人提供“声明函”加盖投标人公章） |
| 9 | 本项目不允许联合体投标（投标人无须提供证明材料） |

**三、招租文件获取办法**

|  |  |
| --- | --- |
| 项目开评标方式 | 本项目采取纸质开评标 |
| 招租文件获取时间 | 2020年5月8日18时00分（北京时间）至2020年5月19日18时00分（北京时间） |
| 招租文件获取渠道 | 本公告链接直接下载（详见附件） |
| 投标人信息登记 | 投标人应在投标前到招标公告中规定的时间和指定地点购买标书文件，并填写登记相关信息，按招标文件要求缴纳投标保证金。 |
| 报名要求 | 投标人下载招标文件后，如确认参加本项目投标，请于2020年5月  19日18时前携带“报名资料”中所规定的材料到招标代理机构指  定现场报名及现场缴纳标书费；或扫描“报名资料”中所规定  材料发送到招标代理机构指定的电子邮箱地址[419618437@qq.com](mailto:419618437@qq.com)  及缴纳标书费，转账支付标书费后通知招标代理机构开具收据，  收据由招标代理机构扫描发送至投标人作为支付凭证。 |
| 购买地点 | 深圳市宝安区新安街道上合新福材料装饰市场2栋210。 |
| 递交材料要求 | 授权委托书原件及被授权人身份证复印件（加盖投标人公章）、法定代表人证明书及法人身份证复印件（加盖投标人公章）、营业执照复印件（加盖投标人公章）。 |

**四、递交投标文件**

|  |  |
| --- | --- |
| 递交方式 | 纸质开评标 |
| 投标文件递交时间 | 2020年5月25日14时30分（北京时间）至2020年5月25日15时00分（北京时间） |
| 投标开始与截止时间 | 2020年5月25日15时00分（北京时间） |
| 开标时间 | 2020年5月25日15时00分（北京时间） |
| 投标与开标地点 | 深圳市光明区观光路2533号招商局光明科技园A3栋B单元8楼，光明区公共资源交易中心812开标室 |
| 投标文件要求 | 开标一览表和投标文件（含正本和副本）应分开独立密封包装且盖公章，否则将导致投标无效 |

**五、答疑事项**

|  |  |
| --- | --- |
| 答疑事项提出方式 | 投标人如对本项目招标文件有任何疑问，包括认为招标文件的技术指标或参数存在排他性或歧视性条款等，以书面形式提交至招标人 |
| 提出答疑截止时间 | 2020年5月17日18时前（北京时间） |
| 答疑集中回复时间 | 2020年5月18日18时前（北京时间） |
| 答疑集中回复形式 | 集中答疑结果及相关补充公共以网上公告方式答复各投标人 |

**六、联系方式**

|  |  |
| --- | --- |
| 招标人 | 深圳市公明田寮股份合作公司 |
| 联系人 | 麦先生 |
| 联系电话 | 13612868822 |
| 联系地址 | 深圳市光明区玉塘街道田寮社区警民路18号 |
| 招标代理机构 | 深圳市万皓管理咨询有限公司 |
| 联系人 | 洪工 |
| 联系电话 | 13510953038 |
| 联系地址 | 深圳市新安街道上合新福材料市场2栋210（兴东地铁站） |

**七、公告查询**

光明区公共资源交易中心网站（<http://113.98.245.237:6888/>）

**八、现场踏勘**

现场踏勘：无

**九、入驻前置评估告知**

本项目涉及厂房、宿舍或相关配套办公用房，根据《光明区产业空间管理暂行办法》（深光府规〔2019〕11号）第十二条规定，区工业和信息化局、市生态环境局光明管理局、区应急管理局自收到拟入驻企业信息后，3个工作日内对拟入驻企业进行评估，评估符合标准的拟入驻企业方可入驻。其中，对在区“三资”交易平台交易的集体物业，评估符合标准的方可参与投标。

有投标意向的意向方，须在投标报名截止时间前通过在“光明招商网<http://www.gmcyzs.com/>注册登录个人中心，选择 “集体物业招标登记”-“招投标企业前置评估”自行完成信息填报，并告知区工业和信息化局进行评估，咨询方式：详见光明招商网或QQ群743330588。

意向方应注意填报的信息要准确无误，因填报失误导致评估失败的而不能参与投标的，后果自行负责。产业评估结果咨询：环保评估咨询：0755-27402234、安监评估咨询：0755-88212352、工信评估咨询：0755-88210452。

**十、投标保证金**

保证金缴纳时间：2020年5月8日18时至2020年5月19日18时；

金额：人民币￥50000.00元；

大写：人民币：伍万元整；

账号：44250100008100001011

户名：深圳市万皓管理咨询有限公司

开户行：中国建设银行深圳创业支行

附件：招标文件

深圳市公明田寮股份合作公司

2020年5月8日

### 第二章 招标项目需求

#### 一、投标人须知前附表

* 本表是关于招标项目的具体资料，是对第一章的具体补充和修改，如有矛盾，应以本表为准。
* 本文所示时间均为北京时间，无特别注明均指工作时间。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **类别** | **内 容** |
| 1 | 招标人 | 深圳市公明田寮股份合作公司 |
| 2 | 招标代理机构 | 深圳市万皓管理咨询有限公司 |
| 3 | 评标方法 | 综合评分法 |
| 4 | 定标方法 | 自定法 |
| 5 | 货币类型 | 人民币 |
| 6 | 投标人的替代方案 | 不允许 |
| 7 | 投标文件的投递 | 1、本项目实行纸质投标，递交投标文件时间：详见招标公告；  2、投标人在递交投标文件的同时须携带法定代表人证明 书、授权委托书、被授权人身份证原件及复印件加盖投标人公章。（如参加开标会为投标单位法人的无须提供授权委托书）。 |
| 8 | 开标一览表 | 开标一览表（另行单独封装）请各投标人按第一册第三章投标文件格式开标一览表的模版填写。 |
| 9 | 投标文件数量 | 1、开标一览表： 1 份；  2、投标文件正本 1 份，副本4份； |
| 10 | 装订（密封）要求  （须加盖公章） | 1、投标文件正副本一起密封（须加盖公章）；  2、开标一览表另行单独密封（须加盖公章）；  3、注：单位章指投标人经备案的公章，不得采用“投标专用章”、“业务专用章”、“合同专用章”等替代。投标文件应按照招标文件第三章“投标文件格式、附件”的要求由法定代表人或其授权代表签字并加盖公章。 |
| 11 | 报价要求 | 报价要求：在编制投标文件“开标一览表”时请各投标人按第三章投标文件格式的模版填写。 |
| 12 | 投标保证金 | 1、投标保证金应在招标文件规定的时间内到达招标人指定的账户，招标人以银行到帐时间为依据（投标保证金必须从投标人基本账户转出，如缴纳现金或个人账户转至招标人指定银行账户的，须提供招标人开具的投标保证金缴纳收据凭证并加盖招标人财务专用章）。  2、中标结果公示结束后，未中标投标人凭借退还保证金申请书向招标人提出申请，招标人在 5 个工作日内无息全款退还。  3、中标人的投标保证金自动转为租赁押金。 |
| 13 | 投标有效期 | 自投标截止时间起 90 个日历日有效。 |
| 14 | 答疑事项 | 详见第一册第一章招标公告。 |
| 15 | 报名截止时间及报名方式与地点 | 详见第一册第一章招标公告。 |
| 16 | 开评标时间及地点 | 详见第一册第一章招标公告； |
| 17 | 招标代理服务费收取标准 | **招标代理服务费：**  中标人须向招标机构按如下标准和规定缴纳招标代理服务费：  1、以中标通知书中确定的中标承租月租金的三分之一作为本次项目招标代理服务费，但最低为一万元人民币。  2.招标机构招标代理服务费账户信息：  开 户 行：中国建设银行深圳创业支行  账户名称：深圳市万皓管理咨询有限公司  账号：44250100008100001011 |
| 18 | 标书费（招标文件）收取标准 | 投标报名费用：投标人下载招标文件后，如确认参加本项目投标，投标人应在投标前按照招标公告中要求向招标代理机构进行报名，并提供《投标报名登记表》登记相关信息，及缴纳标书费**600元人民币**，可现金支付，或转账缴纳。 |

备注：本表为通用条款相关内容的补充和明确，如与通用条款相冲突的以本表为准。

#### 二、项目概况

1、基本情况：光明区玉塘街道田寮社区松白路旁第六工业区4栋物业共两栋，其中厂房面积3345平方米，宿舍1616平方米，总面积为4961平方米（位置界限以红线坐标为准，面积以实际测量为准）。用途以工业、宿舍为主，不能做重工业、高污染等产业；租赁物业属于我司集体资产，不存在产权争议纠纷，来源合法，属于历史遗留问题房产，目前尚未办理房屋产权证书,物业按现状出租。

2、物业空置：否，原租赁合同2020年4月30日到期。

#### 三、项目需求

**（一）报价要求**

本项目报价不得低于租金底价23元（不含税）/月/平方米，即月租金114103元，否则投标无效。

**（二）投标人资格要求**

详见第一册第一章招标公告第二项“投标人资格要求”。

**（三）承租要求**

1、租赁期限：2年。（若政府征收或城市更新，合同自动终止，双方免责）

2、交付要求：签订租赁合同的一个月内；

3、租赁押金：2个月租金（以中标金额计算月租金）

4、租金支付方式：按月支付，以银行转账形式支付给招标人账户。

5、水电要求：按实际使用情况结算，由承租方自行支付。

6、物业管理费要求：0元/月；

7、公共设施维护费：0元/㎡/月；

8、管理人员要求：要求中标人（承租方）落实一名厂长岗位工作，厂长的工资由中标人（承租人）支付，工资待遇按深圳当年度最低工资标准支付，并按劳动部门规定的工资涨幅作调整。

9、本项目物业不得转租，改变租赁用途。

**（四）履约要求**

1、投标人须按时缴纳租金、租赁押金、投标保证金等各项费用；

2、投标人须负责物业使用期间的消防安全；

3、物业使用前投标人自费、自行办理好相关政府要求的物业用途、消防、经营等证照和批文；

4、投标人承租本物业，其从事的经营活动必须符合国家和地方相关法律法规、光明区产业政策和发展规划要求；

5、投标人租用期间不得搭建，违建任何建筑物；

6、投标人的房屋装修图纸须经招标人审查同意，且不得损害房屋主体结构，影响房屋使用安全；

7、投标人不得将物业转租、分租、须实行自行经营模式；

8、投标人为不涉及粉尘、喷油、危险化学品生产、电镀、电池、珍珠棉、泡沫、家私等不符合安全要求的企业；只允许（工业、宿舍为主)使用；

9、投标人承租后不得变更租赁物业用途；

10、到期退租，投标人应按时缴清租金及各项费用；

11、所经营项目如需有关部门审批的，须获得审批；

12、物业禁止危化行业及对环境影响大的行业使用。

**（五）入驻企业评估告知**

本项目涉及厂房、宿舍或相关配套办公用房，根据《光明区产业空间管理暂行办法》（深光府规〔2019〕11号）第十二条规定，区工业和信息化局、市生态环境局光明管理局、区应急管理局自收到拟入驻企业信息后，3个工作日内对拟入驻企业进行评估，评估符合标准的拟入驻企业方可入驻。其中，对在区“三资”交易平台交易的集体物业，评估符合标准的方可参与投标。

有投标意向的意向方，须在投标报名截止时间前通过在“光明招商网<http://www.gmcyzs.com/>注册登录个人中心，选择 “集体物业招标登记”-“招投标企业前置评估”自行完成信息填报，并告知区工业和信息化局进行评估，咨询方式：详见光明招商网或QQ群743330588。

意向方应注意填报的信息要准确无误，因填报失误导致评估失败的而不能参与投标的，后果自行负责。产业评估结果咨询：环保评估咨询：0755-27402234、安监评估咨询：0755-88212352、工信评估咨询：0755-88210452。

#### 四、玉塘街道重点产业发展导向指引

**1.新一代信息技术产业（A06）**

**A0601** 基于4G和5G（包括LTE、IMT-Advanced、IMT-2020等无线宽带通信技术及其后续演进技术）的接入网设备、核心网设备等新一代移动通信设备

**A0602** 高端路由器、宽带网络接入服务器、以太网交换机、三层交换机等下一代互联网设备、无源光网络（PON）接入设备、自动交换光网络（ASON）设备、光传送网（OTN）设备、分组传送网（PTN）设备、多业务传送（MSTP）设备等

**A0607** 微机电系统（MEMS）传感器、智能传感器、多功能传感器、化学及生物量传感器等传感器及节点设备，RFID读写机具/标签、物联网终端设备、近距离无线通信节点设备、M2M网关等各类物联网网关、全球定位系统（GPS）终端与设备、实时定位系统（RTLS）等物联网设备

**A0610** 智能手机、手持平板电脑、移动电子书终端、移动电视、手机电视、车载智能终端等新一代移动终端设备

**A0616** 高分辨率液晶显示器（TFT-LCD）面板（基板尺寸4.5代及以上）、OLED显示器面板、激光显示器件、柔性显示器件、3D显示产品等新型屏显示器件

**A0617** 新型电子元器件，包括片式元器件、频率元器件、混合集成电路、电力电子器件、光电子器件、敏感元器件及传感器、新型机电元件、高密度印刷电路板和柔性电路板等

**A0622** 数字化、智能化、网络化工业自动检测仪表与传感器，原位在线成份分析仪器，具有无线通信功能的低功耗智能传感器，电磁兼容检测设备，智能电网用智能电表（具有发送和接收信号、自诊断、数据处理功能），光纤传感器

**2.生物产业（A01）**

**A0111** 临床诊断的新型数字成像技术，多模态医学影像融合成像与处理技术，专用新型彩色超声诊断技术与高性能超声诊断设备，人体内窥镜的微型摄像技术与高清柔性电子内窥镜设备

**A0114** 多普勒OCT血流成像仪、超声骨密测度仪，智能诊查胶囊等医疗微系统，乳腺癌/胃癌/肺癌/宫颈癌等重大慢性病筛查诊断设备，人体传感网络等医用检查检验仪器

**A0115** 重离子治疗设备、质子治疗设备，基于电子直线加速器的快速调强放疗系统，高强度聚焦超声（HIFU）治疗设备，磁感应热疗系统，射频/微波/氩氦刀等肿瘤消融治疗设备

**A0117** 各类有创及无创呼吸机，持续血液净化系统，血液透析机，腹膜透析机，人工肝治疗仪，血液灌流、血浆吸附及血浆置换设备和耗材，人工心肺机，左心辅助装置，自动除颤器等生命支持设备、专科治疗设备

**A0120** CT高分辨探测器、DR数字探测器、X射线机高压电源的装置技术，微焦斑与高功率的高分辨X射线管新型装置技术，医用高性能超声探头技术，放射治疗的射线计量检测技术等

**A0122** 可注射陶瓷、可降解固定材料、新型低模量钛合金制备技术，医用镁合金等骨修复材料、生物陶瓷类骨修复材料、活性硅酸钙/磷酸钙复合骨水泥、脊柱修复材料和功能仿生型人工关节、表面生物功能化人工关节及制备技术，骨诱导功能人工骨、功能仿生型人工骨制备技术等

**A0123** 医用激光器、眼科准分子激光治疗仪、内镜激光治疗仪、泌尿激光治疗仪、光动力治疗设备等激光治疗设备

**3.新能源产业（A02）**

**A0201** 纯电动汽车、插电式混合动力汽车和燃料电池汽车等新能源汽车整车制造

**A0202** 新能源汽车关键零部件：能量型动力电池组（能量密度≥110Wh/kg，循环寿命≥2000次），电池正极材料（比容量≥150mAh/g，循环寿命2000次不低于初始放电容量的80%），电池隔膜（厚度15～40μm，孔隙率40%～60%）；电池管理系统，电机管理系统，电动汽车电控集成；电动汽车驱动电机（峰值功率密度≥2.5kW/kg，高效区：65%工作区效率≥80%），车用DC/DC（输入电压100V～400V），大功率电子器件（IGBT，电压等级≥600V，电流≥300A）；插电式混合动力机电耦合驱动系统

**A0203** 车载充电机、非车载充电设备

**A0204** 新能源汽车配套装置，包括充/换电站、充电桩，天然气汽车配套加气站等

**A0205** 新能源汽车动力电池回收及再制造技术及装备

**A0206** 新能源汽车产品开发、试验、检测设备及设施建设

4. 文化创意产业（A05）

**A0501** 工业设计、平面设计、时装设计、城市与建筑设计、室内设计、广告创意与设计、装帧设计

**5.优势传统产业（A20）**

### A2007 大型、精密、复杂、长寿命模具的设计制造，注塑模、压铸模、冲压模

### 第三章 投标文件格式、附件

光明区田寮社区第六工业区第4栋厂房及宿舍物业公开招标项目

**投标文件**

**正本**

项目编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

项目名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

投标人（盖章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人或授权委托人签字：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

投标日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

投标文件目录

一、评标指引表

二、开标一览表（单独另行封装并加盖公章）

三、法定代表人身份证明书

四、法定代表人授权委托书

五、投标函

六、投标人情况介绍与项目资格条件证明材料

七、产业类别

八、企业资质

九、营业收入

十、税收贡献

十一、成长指标

十二、投资指标

十三、技术指标

十四、人才指标

十五、企业管理

十六、企业注册资本

十七、投标保证金证明

十八、缴纳招标代理服务费承诺函

十九、其他材料

#### 

#### 一、评标指引表

**（置于投标文件的首页）**

为方便参与该项目的评委专家的评标，快速找到评标事项与该项目投标文件所对应的位置，请投标人参照下表格式，编制本项目评标指引表。

**光明区田寮社区第六工业区第4栋厂房及宿舍物业公开招标项目评标指引表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **一、资格条件审查指引** | | | | | |
| **序号** | **资格条件检查项目** | **证明文件** | | | **起止页码** |
| **1** |  |  | | |  |
| **2** |  |  | | |  |
| **……** | **…………** |  | | |  |
| **二、综合评分指引** | | | | | |
| **评分类别** | **评分项目** | | **分值**  **（或权重）** | **对应章节** | **起止页码** |
| **价格部分** | **1.…………** | |  |  |  |
| **2.…………** | |  |  |  |
| **…………** | |  |  |  |
| **产业部分** | **1.…………** | |  |  |  |
| **2.…………** | |  |  |  |
| **…………** | |  |  |  |

注：请投标人按照招标文件的审查和评分内容，自上而下的顺序填写本表。因项目次序混乱而影响评标效率及评标结果者，投标人自负其责。

#### 二、开标一览表（需单独另行封装）

项目名称：光明区田寮社区第六工业区第4栋厂房及宿舍物业公开招标项目

项目编号 ：

单位： （人民币）元/月

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 投标报价（元/㎡/月） | 租期年限（年） | 备注 |
| 光明区田寮社区第六工业区第4栋厂房及宿舍物业公开招标项目 | 人民币 元/㎡/月 | 2年 | （若政府征收或城市更新，合同自动终止，双方免责） |

注：

1、价格应按“招标文件”中规定的货币单位填写, 本表格中“投标报价”栏目应按“人民币\_\_\_\_\_元㎡/月”格式统一填写；报价应四舍五入精确到小数点后两位。

2、投标人应对物业租金进行报价，投标报价低于本项目招标文件要求的租金底价的，将导致投标无效，报价为不含税价格。

3、投标人如果需要对报价或其它内容加以说明，可在备注栏填写。

4、开标一览表和投标文件（含正本和副本）应分开独立密封包装且盖公章。

5、请严格按照以上格式和要求填写开标一览表，否则将导致投标无效。

#### 6、投标人应在投标截止时间前单独另行递交密封的开标一览表，随投标文件一同递交，未按照要求提交的不得参与本项目的评审。

#### 三、法定代表人身份证明书

单位名称：

地址：

姓名： 性别： 年龄：

身份证号码： 职务：

系 （单位名称）的法定代表人。

特此证明。

单位（签章）：

年 月

附：法定代表人身份证复印件或扫描件加盖公章

#### 注：必须提供法定代表人（负责人）有效期内身份证（正反面）扫描件（非中国境内居民，可提供公安部门认可的身份证明材料），否则将导致投标无效。

#### 四、法定代表人授权委托书

本授权委托书声明：我 （姓名）系 （投标人名称）的法定代表人，身份证号： ，现授权委托 （单位名称）的 （姓名），身份证号： ，为我单位签署（项目名称：光明区田寮社区第六工业区第4栋厂房及宿舍物业公开招标项目,项目编号：GMSZ2020036350）的投标文件、参与项目投标、澄清投标文件、签署合同和处理与该项目有关的一切事务。在此过程中所签署的一切文件及处理与该项目有关的一切事务，我均予以承认；

被授权人签署的所有文件不因授权的撤消而消失；被授权人无转委权。

被授权人： 性别： 年龄：

联系电话： 手机：

附：被授权人身份证复印件或扫描件加盖公章。

投标人（盖章）：

法定代表人（签字）：

授权委托日期： 年 月 日

**注：须提供被授权人有效期内身份证（正反面）扫描件。**

**投标人确保被授权人的联系方式正确，并保证在项目开评标过程中及项目履约期间保持电话、手机畅通。如因**

**投标人自身原因导致无法联系的情况，投标人应自行承担不利后果。**

#### 五、投标函

致深圳市公明田寮股份合作公司、深圳市万皓管理咨询有限公司**：**

按照招标文件的要求，我方递交的投标文件及有关资料，自愿参加光明区田寮社区第六工业区第4栋厂房及宿舍物业公开招标项目的投标，并作出如下承诺：

**1、我方已详细阅读了本项目的招标文件全部内容，并明确知悉本项目的基本情况，包括但不限于物业性质、规划要求、使用现状、使用权人、租赁用途的等情况，我方愿意承担由此带来的任何不利后果和法律风险，亦保证我方完全符合本项目的投标条件。**

2、我方承诺具备本项目所需的资金实力，确保项目不擅自改变物业使用用途。

3、我方严格按照该项目招标文件要求填写和提交相关内容，保证所提交的投标资料全部真实有效，并愿意向贵方及委托方提供任何与本项目有关的数据、情况和技术资料。

4、保证遵守招标文件的规定，放弃提出对招标文件误解的权利。

5、我方认可评审委员会组成方式、评审程序、定标方法、质疑投诉程序，承诺不对上述内容提出异议，充分尊重招标人的自主权。

6、我方已认真核实了投标文件的全部资料，所有资料均为真实材料。我方对投标文件中全部投标资料的真实性负责，如被正式我方的投标文件中存在虚假资料的，则视为我方隐瞒真实情况、提供虚假资料，我方愿意接受主管部门作出的行政处罚。

**7、如我方中标后，未按照招标文件要求或投标文件响应情况履行相应义务、或放弃中标资格的，招标人可不退还我方的投标保证金。**

8、我方承诺领取《中标通知书》前需向招标代理机构足额缴纳招标代理服务费。

以上声明若有违反，一经查实，我方愿意接受有关部门的相应处罚，并愿意承担由此带来的法律后果。

与本投标有关的正式通信方式：

地址： 邮政编码：

电话、手机、传真或电传：

投标人：（盖章）

法定代表人或授权代表人：（签字）

#### 日期： 年 月 日

#### 六、投标人情况介绍

#### （一）投标人情况介绍

|  |  |
| --- | --- |
| 投标人名称 |  |
| 注册地址 |  |
| 法定代表人 |  |
| 经营范围 |  |
| 其他说明 |  |

注：在按要求填写好此表格后，就公司整体情况作出详细的介绍（可以提供相应文字、照片等）。

#### （二）资格证明材料

投标人须按招标文件中“投标人资格要求”（可详见第一册第一章招标公告第二款“投标人资格要求”）提供相关的资质证明，投标文件中未提供或提供不完整、不符合要求的，将按投标无效处理。已响应报名的单位，不代表资格审查通过。

#### 1、投标人必须具有独立法人资格，具有独立承担民事责任能力，且企业营业执照未被吊销或注销。

#### 证明文件：（提供营业执照原件扫描件）

#### 2、投标截止时间前，投标人未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单；

证明文件：投标人无需提供，由招标代理机构将通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）渠道查询相关主体信用记录。

#### 3、投标人须通过光明区工业和信息化、生态环境、应急管理部门的拟入驻企业评估

证明文件：由招标人通过光明区产业空间信息服务平台查询评估结果

#### 4、企业信用信用不存在污点，不得有不良信用记录或被纳入失信被执行人名单；

证明文件：提供深圳信用网https://www.szcredit.com.cn（备案信息查询报告打印）加盖投标人公章，不提供或提供的证明文件不清晰的证明文件无效

#### 

#### 5、产业规范承诺函

**产业规范承诺函**

深圳市公明田寮股份合作公司：

我方（ ）若成为光明区田寮社区第六工业区第4栋厂房及宿舍物业公开招标项目（项目编号：GMSZ2020036350 ）的承租方（中标人），我司承诺严格遵守《深圳市产业结构调整优化和产业导向目录（2016 年修订）》、《光明新区社区股份公司物业产业准入负面清单》及《光明区产业准入清单暨“散乱污危”企业（场所）认定标准》等有关规定。

以上声明若有违反，一经查实，我方愿意接受有关部门的相应处罚，并愿意承担由此带来的法律后果。

承诺人（盖章）：

法定代表人或授权代表人：（签字）

日期： 年 月 日

#### 

#### 6、声明函

声明函

本单位就光明区田寮社区第六工业区第4栋厂房及宿舍物业公开招标项目（项目编号：）的投标事宜郑重声明：

1、我公司与参与本项目投标的其他投标人，相互间没有直接控股关系或法定代表人为同一人的两个或两个以上的法人的情况；

2、我公司不属于本项目招标人董事会、监事会、集体资产管理委员会成员及其直系亲属控股或参与经营的企业；

3、我公司若成为本项目中标人，未经批准，保证不会将本项目物业转租、分租给第三方，如有违反，我公司愿承担相应的违约责任（如不予退还租赁保证金），且本项目招标人无须对我公司赔偿；

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，愿依法承担相应责任，并自愿承担投标无效的后果以及赔偿由此给招标人带来的一切经济损失。

特此声明。

投标人名称（盖章）：

法定代表人或授权代表人（签字）：

日期： 年 月 日

#### 七、产业类别

投标人按照招标文件要求，自行提供相关证明材料；

#### 八、企业资质

投标人按照招标文件要求，自行提供相关证明材料；

#### 九、营业收入

投标人按照招标文件要求，自行提供相关证明材料；

#### 十、税收贡献

投标人按照招标文件要求，自行提供相关证明材料；

#### 十一、成长指标

投标人按照招标文件要求，自行提供相关证明材料；

#### 十二、投资指标

投标人按照招标文件要求，自行提供相关证明材料；

#### 十三、技术指标

投标人按照招标文件要求，自行提供相关证明材料；

#### 十四、人才指标

投标人按照招标文件要求，自行提供相关证明材料；

#### 十五、企业管理

投标人按照招标文件要求，自行提供相关证明材料；

#### 十六、企业注册资本

投标人按照招标文件要求，自行提供相关证明材料；

#### 十七、投标保证金证明

深圳市公明田寮股份合作公司、深圳市万皓管理咨询有限公司：

我公司自愿参加光明区田寮社区第六工业区第4栋厂房及宿舍物业公开招标项目，招投标按招标文件的规定，于 年 月 日通过银行转账方式交纳投标保证金人民币（大写）伍万元整（小写￥50000.00）的投标保证金。

投标人（盖章）：

日期： 年 月 日

附：粘贴转账或汇款的银行凭证复印件加盖投标人公章或者招标人开具的投标保证金收据复印件或扫描件加盖投标人公章。（投标保证金必须从投标人基本账户转出，如缴纳现金或个人账户转至招标人指定银行账户的，须提供招标人开具的投标保证金缴纳收据凭证并加盖招标人财务专用章）

#### 十八、缴纳招标代理服务费承诺函

致：深圳市万皓管理咨询有限公司

我方同意按招标文件规定向招标代理机构缴纳招标代理服务费。

投标人（盖章）：

日期： 年 月 日

#### 十九、其他材料

### 投标人认为有必要提供的其他证明材料统一装订在本项

### 第四章 合同条款及格式

深圳市房屋租赁

**合**

**同**

**书**

**深圳市房屋租赁管理办公室制**

**房屋租赁登记备案须知**

一、办理房屋租赁登记备案需提交的资料：

（一）房地产权利证书或者证明其产权（使用权）的其他有效证件（提供原件并留复印件）

（二）出租人、承租人身份证明或者法律资格证明，包括：

1、个人

大陆居民：身份证或其他有效身份证明。

港澳台居民：港澳居民来往内地通行证、台湾居民来往大陆通行证。

境外人士：护照（有居留许可或入境签证）。

以上证件，均需提供原件并留复印件。

2、单位

营业执照（社会信用代码）、部队证件、境外企业合法开业证明（提供原件并留复印件）。境外企业合法开业证明须附中文译本，未经中国相关职能部门认证的，需经使领馆公证或认证。

（三） 共有房屋出租的，须提供所有共有人同意出租证明。

（四） 授权委托

1.产权为个人：须出具委托人和委托代理人的有效身份证件（查验原件，留存复印件）和授权委托书（原件），委托人须在授权委托书上载明委托事项和签署地；若无法取得委托人的身份证件原件的，须出具经委托人签字确认的身份证复印件。当事人在境外签署的委托书应按规定经过公证和认证。

2.产权为单位：经办人非法定代表人或负责人的，还须出具法定代表人或负责人的授权委托书（原件），委托人须在授权委托书上载明委托事项和签署地。当事人在境外签署的委托书应按规定经过公证和认证。

（五）房屋租赁合同。

**房屋租赁合同**

出租方（甲方）：

房屋信息编码卡：

通信地址：

邮 编： 联系电话：

社会信用代码或有效证件号码：

委托代理人：

通信地址：

邮 编： 联系电话：

社会信用代码或有效证件号码：

承租方（乙方）：

通信地址：

邮 编： 联系电话：

社会信用代码或有效证件号码：

委托代理人：

通信地址：

邮 编： 联系电话：

社会信用代码或有效证件号码：

依据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《商品房屋租赁管理办法》、《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》的规定，经甲、乙双方协商一致，订立本合同。

**第一条** 甲方将位于深圳市 区

的房屋（以下简称租赁房屋）出租给乙方使用。

租赁房屋出租面积共计 平方米。产权人或合法使用人为 ;房地产权利证书或者证明其产权（使用权）的其他有效证件名称及号码: 。

**第二条** 租赁房屋的单位租金按房屋出租面积每平方米每月人民币 元（大写： 元）计算，月租金总额为人民币 元（大写： 元）。

**第三条** 乙方应于 年 月 日前交付首期租金，金额为人民币 元（大写： 元）。

**第四条** 乙方应于：

□每月 日前；

□每季度第 个月 日前；

□每半年第 个月 日前；

□每年第 个月 日前；

向甲方交付租金；甲方收取租金时，应向乙方开具税务发票。

（上述四种方式双方应共同选择一项，并在所选项□内打“√”）

**第五条** 乙方租用租赁房屋的期限自 年 月 日起至 年 月 日止。

前款约定之期限不得超过批准的土地使用年限，且不得超过20年，超出部分无效。

**第六条** 租赁房屋用途： 。

本合同租赁房屋的用途应与房地产权利证书的使用用途保持一致，未经有关部门批准禁止擅自改变用途。

**第七条** 甲方应于 年 月 日前将租赁房屋交付乙方使用，并办理有关移交手续。

甲方迟于前款时间交付租赁房屋，乙方可要求将本合同有效期顺延，双方应书面签字确认并报辖区房屋租赁登记备案机关登记备案。

**第八条** 交付租赁房屋时，双方应就租赁房屋及其附属设施的当时状况、附属财产等有关情况进行确认，并在附页中补充列明。

**第九条** 甲方交付租赁房屋时，可向乙方收取 个月（不超过三个月）租金数额的租赁保证金，即人民币 元（大写： 元）。

甲方收取租赁保证金，应向乙方开具收据。

甲方向乙方返还租赁保证金的条件：

1、

2、

3、

□只满足条件之一。

□全部满足。

（上述两种方式双方应共同选择一种，并在所选项□内打“√”）

返还租赁保证金的方式及时间： 。

出现下列情形之一的，甲方可不予返还保证金：

1、

2、

3、

**第十条** 租赁期间，甲方负责支付租赁房屋所用土地的使用费及基于房屋租赁产生的税款、 费；乙方负责按时支付租赁房屋的水电费、卫生费、房屋（大厦）物业管理费、 费等因使用租赁房屋所产生的其他费用。

**第十一条** 甲方应确保交付的租赁房屋及其附属设施的安全性符合有关法律、法规或规章的规定。

**第十二条** 乙方应合理使用租赁房屋及其附属设施，并不得利用租赁房屋从事违法行为；对乙方正常、合理使用租赁房屋，甲方不得干扰或者妨碍。

**第十三条** 乙方在使用租赁房屋过程中，如非因乙方过错所致，租赁房屋或其附属设施出现或发生妨碍安全、正常使用的损坏或故障时，乙方应及时通知甲方并采取可能之有效措施防止缺陷的进一步扩大；甲方应在接到乙方通知后 日内进行维修或径直委托乙方代为维修；乙方无法通知甲方或甲方接到通知后不在上述约定的时间内履行维修义务的，乙方可代为维修。

发生特别紧急情况必须立即进行维修的，乙方应先行代为维修并及时将有关情况通知甲方。

上述两款规定情形下发生的维修费用（包括乙方代为维修及因防止缺陷扩大而支出的合理费用）由甲方承担。乙方未尽上述两款规定义务，未能及时通知或采取可能之有效措施，导致损失扩大的，该（扩大）部分维修费用由乙方自行承担。

**第十四条** 因乙方使用不当或不合理使用，导致租赁房屋或其附属设施出现或发生妨碍安全、损坏或故障等情形的，乙方应负责维修或赔偿并及告知甲方。

乙方如改变房屋的内部结构、装修或设置对房屋结构有影响的设备，设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方的书面同意后方可施工。租赁期满后或因乙方责任导致退租的，除双方另有约定外，甲方有权选择以下权利中的一种：

□依附于房屋的装修归甲方所有。

□要求乙方恢复原状。

□向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

（上述三款双方应共同选择一项，并在所选项□内打“√”）

**第十五条**

□租赁期间，乙方可将租赁房屋全部或部分转租予他人，并到房屋租赁主管机关办理登记备案手续。但转租期限不得超过本合同约定之租赁期限；

□租赁期间，经甲方书面同意，乙方可凭该同意转租的书面证明到房屋租赁主管机关办理登记备案手续。但转租期限不得超过本合同约定之租赁期限。

□租赁期间，乙方不得将租赁房屋全部或部分转租予他人。

（上述三款双方应共同选择一项，并在所选项□内打“√”）

**第十六条** 本合同有效期内，甲方需转让租赁房屋的部分或全部产权的，应在转让前一个月书面通知乙方，乙方在同等条件下有优先购买权。乙方应在收到甲方书面通知后 个工作日内给予甲方书面回复，逾期视为自动放弃。

**第十七条** 本合同有效期内，发生下列情形之一的，允许解除或变更本合同：

（一）发生不可抗力，使本合同无法履行；

（二）政府征用、收回或拆除租赁房屋；

（三）甲、乙双方协商一致。

**第十八条** 出现下列情形之一时，甲方可就因此造成的损失，

□1、要求乙方恢复房屋原状；

□2、向乙方请求损害赔偿；

□3、不予退还租赁保证金；

□4、要求乙方支付违约金人民币 元（大写： 元）。

（上述四种方式由双方协商选取，但第3、4项不能同时选取；在相应□内打“√”）：

（一）乙方拖欠租金达 天（ 个月）以上；

（二）乙方拖欠可能导致甲方损失的各项费用达 元以上；

（三）乙方利用租赁房屋进行非法活动，损害公共利益或者他人利益的；

（四）乙方擅自改变租赁房屋结构或者用途的；

（五）乙方违反本合同第十四条规定，不承担维修责任或支付维修费用，致使房屋或设备严重损坏的；

（六）未经甲方书面同意及有关部门批准，乙方擅自将租赁房屋进行装修；

（七）乙方擅自将租赁房屋转租第三人的。

除追究乙方损害赔偿责任或违约责任外，甲方有权依据上述情形向乙方提出变更合同条款或解除合同，解除合同通知书一经合法送达，甲方有权申请单方注销房屋租赁登记备案。

**第十九条** 出现下列情形之一时，乙方可就因此造成的损失，

□1、向甲方请求损害赔偿；

□2、请求甲方双倍退还租赁保证金；

□3、甲方支付违约金人民币 元（大写： 元）。

（上述三种方式由双方协商选取，但第2、3项不能同时选取；在相应□内打“√”）：

（一）甲方迟延交付租赁房屋 天（ 个月）以上；

（二）甲方违反本合同第十一条约定，租赁房屋的安全性不符合相关法律、法规或规章的规定的；

（三）甲方违反本合同第十三条规定，不承担维修责任或支付维修费用的；

（四）未经乙方同意或有关部门批准，甲方将租赁房屋进行改建、扩建或装修的；

（五）甲方无正当理由，单方要求提前解除（终止）合同的。

除追究甲方损害赔偿责任或违约责任外，乙方还可依据上述情形向甲方提出变更合同条款或解除合同，解除合同通知书一经合法送达，乙方有权申请单方注销房屋租赁登记备案。

**第二十条** 本合同终止后，乙方应于 日内迁离并返还租赁房屋，并保证租赁房屋及附属设施的完好（属正常损耗的除外），同时结清应当由乙方承担的各项费用并办理有关移交手续。

乙方逾期不迁离或不返还租赁房屋的，甲方有权依法律规定或依合同约定收回租赁房屋，并就逾期部分向乙方收取相当于双倍租金的赔偿金。

**第二十一条**  本合同约定之租赁期间届满，乙方需继续租用租赁房屋的，应于租赁期届满之日前 个月向甲方提出续租要求；在同等条件下，乙方对租赁房屋有优先承租权。

甲、乙双方就续租达成协议的，应重新订立合同，并到房屋租赁主管机关重新登记备案。

**第二十二条** 甲乙双方应当签订《深圳市房屋租赁安全管理责任书》。甲方提供的出租房屋应符合安全使用的标准和条件，不存在任何安全隐患。出租房屋的建筑、消防设备、燃气设施、电力设施、出入口和通道等应符合市政府规定的安全生产、消防、治安、环保、卫生等管理规定或标准。乙方应严格按照政府职能部门规定的安全、消防、治安、环保、卫生等管理规定或标准使用出租房屋，并有义务保证出租房屋在使用中不存在任何安全隐患。本合同约定的各项条款，甲乙双方均须自觉履行，如有一方违约，按合同约定承担相应违约责任。

**第二十三条**  甲、乙双方可就本合同未尽事宜在附页中另行约定；附页之内容作为本合同的一部分，经双方签章后与本合同具有同等效力。

甲、乙双方在租赁期间对本合同内容达成变更协议的，双方须在变更协议成立后三十日内到原房屋租赁登记备案机关登记备案。

**第二十四条** 甲、乙双方就本合同发生的纠纷，应通过协商解决；协商解决不成的，可提请房屋租赁主管机关调解或向：

□深圳国际仲裁院申请仲裁；

□深圳市仲裁委员会申请仲裁；

□租赁房屋所在地的人民法院提起诉讼。

（以上纠纷解决方式由双方协商选择一种，并在相应□内打“√”）

**第二十五条** 甲乙双方约定以下通信地址为双方通知或文件的送达地址：

甲方送达地址：

乙方送达地址：

如上述地址未约定的，以双方当事人签署合同的通信地址作为送达地址。

送达地址未经书面变更通知，一直有效。一方给另一方的通知或文件按送达地址邮寄视为送达。如按上述地址邮寄文件被邮政部门退回的，退回之日视为送达之日。

**第二十六条** 本合同自签订之时起生效。

甲、乙双方应自签订本合同之日起三十日内到房屋租赁主管机关办理房屋租赁登记备案手续。

**第二十七条** 本合同以中文文本为正本。

**第二十八条** 本合同一式 份，甲方执 份，乙方执 份，合同登记机关执 份，有关部门执 份。

甲方（签章）：

法定代表人：

联系电话：

银行帐号：

委托代理人（签章）： 年 月 日

乙方（签章）：

法定代表人：

联系电话：

银行帐号：

委托代理人（签章）： 年 月 日

**（附页）**

**一、房屋公摊面积：**

甲方保证不新增公摊面积，出租面积以产权证面积为准（无产权证的以建筑图纸或第三方机构测量面积为准），单个产权建筑出租时，发生分租的，分租总面积不得超过产权证面积。

**二、其他费用补充说明：**

乙方使用房屋产生的水电费，按国家法定标准缴纳，其他乙方须支付的费用如物业费等，应在 《相关费用明细表》（附件1）中列明，未列明与房屋有关的其他费用甲方不得擅自收取。

**三、转租分租补充说明：**

（一）未经甲方书面同意，乙方不得以任何形式转租、分租房屋，不得以借用、共用、联营或承包等名义变相将房屋转租或分租给他人，不得将本合同项下的权利和义务转让给他人，也不得将该房屋与他人承租的房屋交换使用。

（二）经甲方书面同意转租分租的，乙方应当将与次承租人签订的《房屋租赁合同》提交甲方进行备案，转租分租期限和面积不得超过本合同约定的期限和面积，且次承租方不得再次转租分租。

（三）经甲方书面同意转租分租的，乙方与次承租人签订的《房屋租赁合同》中不得新增公摊面积，水电费的约定应与本合同一致。

（四）乙方未经甲方同意，违反上述转租分租约定情形的，甲方可以直接没收租赁保证金，解除合同，同时要求乙方支付违约金人民币 元（大写： 元）。甲方有权要求乙方恢复房屋原装，造成甲方及相关方损失的一律由乙方自行承担。解除合同通知书一经合法送达，甲方有权申请单方解除合同登记（备案）。

**四、**

**五、其他**

甲、乙双方应自签订本合同之日起3日内，将《房屋租赁合同》及相关材料上传至光明招商网备案。甲、双方可就本合同未尽事宜在附页第四条中进行补充约定。本附页的相关条款及说明，为《房屋租赁合同》有效组成部分，与《房屋租赁合同》具有同等法律效力。甲乙双方在租赁期间对本合同达成变更协议的，双方须在变更协议后3日内，将变更协议及相关材料上传至光明招商网备案。

甲方（签章）：

法定代表人：

联系电话：

委托代理人（签章）： 年 月 日

乙方（签章）：

法定代表人：

联系电话：

委托代理人（签章）： 年 月 日

附件1：

**《相关费用明细表》**

租赁期内，甲方负责支付法律、法规规定应缴纳的房屋租赁相关税费，以及：

等各项费用。

乙方负责支付因使用房屋产生的水费、电费以及：

等各项费用。收费标准如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 收费项目 | 单位 | 单价（元） | 起计时间 | 起计底数 | 收费人/收费机构 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

本合同中未列明的与房屋有关的其他费用均由甲方承担。《相关费用明细表》为《房屋租赁合同》的有效组成部分，与《房屋租赁合同》具有同等法律效力。

甲方： 乙方：

签字盖章： 签字盖章：

日期： 年 月 日 日期： 年 月 日

**特别提示**

1、签订合同之前，当事人双方应当仔细阅读合同，经双方协商可对合同条款的内容作增删、选择、补充、填充、修改。合同签订后，未被修改的内容及当事人填写的内容（经当事人双方签字或盖章确认）视为本合同约定内容。本合同中的选择、补充、填充、修改内容以手写项的效力优先。

2、在签订合同前，出租人应当向承租人出示房地产权利证书或者证明其拥有房地产权的其他有效证件以及能证明出租人身份或者法律资格的证明。房屋委托他人代管的还需提供授权委托书；共有房屋出租的，须提供所有共有人同意出租证明和授权委托书；承租人应当向出租人出示承租人身份证明或者法律资格证明。

3、当事人签订、履行合同均应依法进行，不得违反法律有关程序规定或从事违法行为。

4、本合同一经签订，对双方当事人具有法律约束力。当事人须按照双方约定履行自己的义务，非经法定或约定不得擅自变更或解除合同。

5、合同中由当事人自行填写的内容，均应当使用碳素墨水或蓝黑墨水，用毛笔、钢笔、签字笔填写并签字或盖章确认。

6、本合同文本部分条款中有空白处（以下划线标出），可供当事人约定；还有部分条款可供当事人选择（以□标出）。

7、签订本合同后，双方当事人应当及时共同到房屋租赁管理主管部门办理登记或备案。

8、租赁双方当事人可根据实际需要决定本合同原件的份数并在签订合同时认真核对，确保各份合同相互之间内容一致；在任何情况下，双方当事人都应当各自持有至少一份合同原件。

9、本合同内容发生重大变更或解除的，当事人应及时到原登记机关办理相关手续。

10、双方当事人可就租赁期满、解除合同后如何处置出租房屋内留置物品进行协商，在附页中约定。

11、本合同第六条“租赁房屋用途”应按以下内容填写：商业、办公、厂房、仓库、综合、其他。

### 第五章 集体资产交易合同的签订、履约及验收

一、重要提示

（一）中标人将于中标通知书发出后 30 日内与招标人按照招标文件和投标文件内容与招标人签订书面租赁合同，合同书应采用本招标文件规定的合同样本；

（二）中标人如不按招标文件第十一章合同的授予的规定与招标人签订合同，则招标人将有充分的理由废除中标，并没收其投标保证金，给招标人造成的损失超过投标担保数额的，还应当对超过部分予以赔偿，同时承担相应法律责任；

（三）中标人应当按照合同约定履行义务；

（四）招标人与中标人签订的合同必须遵守本招标文件的合同条件，并且不得更改合同条件。

## 第二册 投标人须知

### 第一章 总则

#### 招标说明

* 1. 根据《中华人民共和国招标投标法》、《光明新区社区集体经济资金资产资源交易管理暂行办法》（深光规〔2018〕15 号）、《产业空间管理暂行办法》（深光府规〔2019〕11 号）等有关规定，并参考有关法规、政策、规章、规定通过招标择优选定中标人。

#### 定义

招标文件中下列术语应解释为：

* 1. “交易平台”系指深圳市光明区公共资源交易平台；
  2. “招标人”或“招标方”：系指社区股份公司；
  3. “招标代理机构”系指是依法设立、从事招标代理业务并提供相关服务的社会中介组织。招标人有权自行选择招标代理机构，委托其办理招标事宜并签订委托代理协议书；
  4. “投标人”或“投标方”，即投标人，是指参加投标竞争并愿意按照招标文件要求承租集体物业或向招标人提供货物、工程或者服务的依法成立的法人；
  5. “合格的投标人”是指必须符合下述 2.5.1 至 2.5.3 所有条款的投标人；
     1. 按招标文件的规定递交了投标文件；
     2. 在同一招标项目中，未出现其他投标人与其法定代表人相同的投标人；
     3. 未出现投标人与其母公司、全资子公司或控股公司，在同一招标项目中同时投标；
  6. “中标人”指由招标人通过所选的定标方式选出，并经招标人确认，签订合同的投标人；
  7. “评审委员会”是依据《光明新区社区集体经济资金资产资源交易管理暂行办法》（深光规{2018}15 号）有关规定组建的专门负责本次招标中评标工作的临时性机构；
  8. “日期”指公历日；
  9. “合同”指由本次招标所产生的合同或合约文件；
  10. “招标文件”（即招标文件、招标书）系指为了使招标规范有序进行，经与招标人协商，制定的对投标人有约束力的一系列文件；
  11. “投标文件”（即投标文件、投标书）系指投标人响应招标文件编制一系列文件，及投标人在谈判过程为响应评审委员会要求形成的双方认可，并经投标人法人代表或法人代表授权人签字有效的文字资料；
  12. 招标文件中的标题或题名仅起引导作用，而不应视为对招标文件内容的理解和解释。
  13. “投标费用” 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，招标人、招标代理机构和光明区公共资源交易中心均无义务和责任承担这些费用。

#### 重要事项说明

* 1. 资格审查
     1. 资格审查方式采用资格后审。
     2. 资格后审：是指在开标后对投标人进行的资格审查。
     3. 资格后审不合格的投标人，其投标无效。
     4. 投标人不满足招标文件其中任何一项实质性条款的将视为投标无效。

#### 投标人责任

* 1. 欢迎诚信、有实力和有社会责任心的投标人参与社区集体资产交易活动。
  2. 投标人在社区集体资产交易项目投标过程中应诚实守信，不弄虚作假，不隐瞒真实情况， 不围标串标，不恶意质疑投诉。如违反上述要求，经核实后，投标人的投标将作废，且不予退还投标保证金，且1至3年内禁止其参与光明区“三资”交易活动，同时提请监督管理部门给予处罚。

#### 投标人参加社区集体资产交易的条件

* 1. 投标人应在投标前到招标公告中规定的时间和指定地点进行报名，并填写《投标报名登记表》登记相关信息，按第二册第三章第 18 条要求缴纳投标保证金。
  2. 投标人资格要求

参加本项目的投标人应具备的资格条件详见本项目招标公告中“投标人资格要求”的内容。

逾期未参与投标报名，不得参与本次投标。

#### 招标答疑

* 1. 招标答疑的目的是澄清、解答投标人在查阅招标文件后可能提出的与投标有关的疑问或询问。
  2. 投标人提出的与投标有关的问题须在招标文件规定的答疑截止时间前以书面形式提交给招标人或招标代理机构，逾期不予受理。
  3. 招标人或招标代理机构将于投标截止前将集中答疑结果及相关补充公告以网上公告方式答复各投标人。
  4. 如招标人认为有必要组织现场答疑会，投标人应按照招标文件规定的时间或招标人另行书面通知（包括网站发布的通知）的时间和地点，参与现场答疑会。
  5. 未参与招标答疑不作为否定投标人资格的理由。

#### 现场踏勘

* 1. 如有需要，招标人将组织投标人对项目现场及周围环境进行踏勘，以便投标人获取有关编制投标文件和签署合同所需的所有资料。踏勘现场所发生的费用由投标人自己承担，投标人应按招标公告所约定的时间、地点统一踏勘现场。
  2. 投标人及其人员经过招标人的允许，可以踏勘目的进入招标人的项目现场。若本项目招标文件要求投标人于统一时间地点踏勘现场的，投标人应当按时前往。
  3. 招标标人或招标代理机构必须向投标人提供有关现场的资料和数据。
  4. 任何人或任何组织在踏勘现场时向投标人提交的任何书面或口头上的资料，未经招标人在网上发布或书面通知，均作无效处理。招标人或招标代理机构对投标人由此而做出的推论、理解和结论概不负责。
  5. 未参与现场踏勘不作为否定投标人资格的理由。

### 第二章 招标文件

#### 招标文件的编制与组成

* 1. 招标文件共分为招标文件信息、通用条款及专用条款。除以上内容外，招标人或招标代理机构在招标（或谈判）期间发出的答疑纪要和其他补充修改函件，均是招标文件的组成部分，对投标人起约束作用；
  2. 投标人获取招标文件后，应仔细检查招标文件的所有内容，如有残缺应在答疑截止时间之前向招标人或招标代理机构以书面形式提交，否则，由此引起的投标损失自负；投标人同时应认真审阅招标文件所有的事项、格式、条款和规范要求等，如果投标人的投标文件没有按招标文件要求提交全部资料或者投标文件没有对招标文件做出实质性响应，其风险应由投标人自行承担，并根据有关条款规定，其投标有可能被拒绝。
  3. 任何人或任何组织向投标人提交的任何书面或口头资料，未经招标人在网上发布或书面通知，均作无效处理，不得作为招标文件的组成部分。招标人对投标人由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

#### 招标文件的澄清

* 1. 投标人在收到招标文件后，对招标文件任何部分若有任何疑问，或要求澄清招标文件的，均应在招标公告规定的答疑截止时间内向招标人书面提交。不论是招标人根据需要主动对招标文件进行必要的澄清或是根据投标人的要求对招标文件做出澄清，招标人都将在投标截止日期前（具体时间详见公告）以网站公开发布方式答复所有投标人。澄清纪要作为招标文件的组成部分， 对投标人起约束作用；
  2. 对于没有提出澄清又参与了该项目投标的投标人将被视为完全认同该招标文件（含澄清纪要），投标截止期后不再受理针对招标文件的相关质疑或投诉。
  3. 对招标文件中描述有歧意或前后不一致的地方，评审委员会有权进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个投标人。

#### 招标文件的修改

* 1. 招标文件发出后，在投标截止日期前任何时候，确需要变更招标内容的，招标人可主动地或在解答投标人提出的澄清问题时对招标文件进行修改；
  2. 招标文件的修改以书面形式（包括网站公开发布方式）发送给所有投标人，招标文件的修改内容作为招标文件的组成部分，并具有约束力。
  3. 招标文件、招标文件澄清（答疑）纪要、招标文件修改补充通知内容均以书面（包括网站公开发布方式）明确的内容为准。当招标文件、修改补充通知、澄清（答疑）纪要内容相互矛盾时，以最后发出的通知（或纪要） 或修改文件为准；
  4. 招标人或招标代理机构保证招标文件澄清（答疑）纪要和招标文件修改补充通知在投标截止时间前以网站公开发布形式或书面形式发送给所有投标人。为使投标人在编写投标文件时有充分时间对招标文件的修改部分进行研究，招标人或招标代理机构可以酌情延长递交投标文件的截止日期，具体时间将在修改补充通知中明确。

### 第三章 投标文件的编制

#### 投标文件的语言及度量单位

* 1. 投标人与招标人或招标代理机构之间涉及投标有关的所有往来通知、函件和投标文件均用中文表述。投标人随投标文件提供的证明文件和资料可以为其它语言，但必须附中文译文。翻译的中文资料与外文资料如果出现差异时，以中文为准，但翻译错误的除外。
  2. 除技术规范另有规定外，投标文件使用的度量单位，均采用中华人民共和国法定计量单位。

#### 投标文件的组成和语言

* 1. 投标文件的组成

投标文件应包括：开标一览表；纸质版投标文件。

未提供完整的投标文件，将视为无效投标。

* 1. 投标文件的语言：

投标文件涉及与投标有关的所有往来函电均应用中文书写。投标人提交的支持性文件和印刷的文献可以用另一种语言，但相应的内容应翻译成中文，在评标活动中，以翻译本为准。

#### 投标文件格式

招标人或招标代理机构发出的招标文件补充、修改或澄清文件，都是招标文件不可分割的组成部分。如有冲突，则以发出日期最接近开标日期的文件为准。

* 1. 招标文件的补充、修改或澄清
  2. 投标人对招标文件提出异议均应在第一册第二章《投标人须知前附表》规定的时间内以书面形式通知招标人或招标代理机构，逾期不予受理。
  3. 在第一册第二章《投标人须知前附表》规定的时间内，招标人或招标代理机构均有权对招标文件进行补充、修改或澄清。
  4. 如投标人认为已公开发布的招标文件含有歧视性条款或不合理的要求，应当在第一册第二章《投标人须知前附表》规定的时间内以书面形式向招标人或招标代理机构提出异议，同时提交相应的证明资料，否则，招标人或招标代理机构视投标人完全理解并认同招标文件的所有内容及条款。
  5. 招标文件的补充、修改或澄清将在招标人或招标代理机构网站和/或相关政府主管部门网站公告，投标人应密切留意网站公告。补充、修改或澄清公告对其投标有约束力。

如招标文件提供了投标文件格式，则投标人提交的投标文件应毫无例外地使用招标文件所提供的相应格式（表格可以由投标人按同样格式扩展）。

#### 投标货币

本项目的投标应以人民币单位计算。

#### 证明投标文件投标技术方案的合格性和符合招标文件规定的文件要求

* 1. 投标人应提交证明文件证明其投标技术方案合格性符合招标文件规定。该投标技术方案及其证明文件作为投标文件的一部分。
  2. 投标人提供证明投标技术方案与招标文件的要求相一致的文件，可以是文字资料、图纸、数据或数码照片等，以证明投标人响应的真实性。
  3. 为保证公平公正，除非另有规定或说明，投标人对同一事项时，不得同时提供两套或两套以上的投标方案。
  4. 评审委员会有权对以谋取中标为目的的技术规格模糊响应（如有意照搬照抄招标文件

的技术要求）或虚假响应予以认定。投标人上述行为一经发现或查实，除扣分或投标无效外，还可能被一并处以不予退还投标保证金的处罚，招标人可视情况报社区集体资产交易监督管理部门作进一步处理。

#### 投标文件其他证明文件的要求

* 1. 对项目招标文件《评标信息》评分项中涉及的内容以及投标文件初审内容中（资格性审查表、符合性审查表）涉及的资质证书，投标人应提供相关部门出具的证明材料复印件加盖投标人公章，原件备查。上述证明材料应为证件正面、背面和附件标注的全部具体内容；有关材料复印件加盖投标人公章的尺寸和清晰度应该能够被肉眼阅读、识别和判断。若投标人未按要求提供证明材料或提供的是部分证明材料或提供不清晰的证明文件，评审委员会有权认定其投标文件未对招标文件有关需求进行响应，涉及资格性检查或符合性检查的予以投标无效处理，涉及《评标信息》打分项的则该项评分予以 0 分处理。
  2. 本项目涉及提供的有关资质证书，若原有资质证书处于年审期间，投标人提供年审证明的可按原资质投标；若投标人正在申报上一级别资质，在未获批准之前，仍按原级别资质投标。

#### 投标有效期

* 1. 投标有效期为从投标截止之日算起的日历天数，具体见“投标人须知前附表”中投标有效期的天数要求。在此期限内，所有投标文件均保持有效；
  2. 在特殊的情况下，招标人在原定的投标有效期满之前，招标人可以根据需要以书面形式（包括网站公开发布方式）向投标人提出延长投标有效期的要求，对此要求投标人须以书面形式予以答复，投标人可以拒绝招标人此项要求，而不被不予退还投标保证金，其投标在原投标有效期满后不再有效。同意延长投标有效期的投标人不能要求也不允许修改其投标文件，但应当相应的延长投标担保的有效期，在延长的投标有效期内第二册第三章第 18 条关于投标保证金的退还的规定仍然适用；
  3. 中标单位的投标文件有效期，截止于完成本招标文件规定的全部项目内容，并通过竣工验收及保修结束。

#### 投标保证金

* 1. 投标保证金是为了保护招标人免因投标人的行为而蒙受损失。招标人因投标人的行为受到损害时可根据本文相关规定不予退还投标人的投标保证金。
  2. 如下列任何情况发生时，投标保证金将不予退还。

1. 投标人在招标文件中规定的投标有效期内撤回其投标；
2. 中标人在规定期限内未能根据本文第二册第十一章规定签订合同；
3. 投标人提供虚假投标文件或虚假补充文件：
4. 投标人以谋取中标为目的的技术规格模糊响应（如有意照搬照抄招标文件的技术要求）或虚假响应的；
5. 投标人质疑投诉提供虚假情况。
6. 投标人质疑投诉提供虚假情况。
7. 投标人必须按照招标文件要求如期缴纳投标保证金，（投标保证金应在招标文件规定的时间内到达招标人指定的账户，招标人以银行到帐时间为依据（投标保证金须从投标人基本账户转出并提供基本账户开户许可证））否则逾期未缴纳的不得参与本次招标。
   1. 投标保证金的退还处理：
8. 中标结果公示结束后，未中标投标人凭借退还投标保证金申请书向招标人（或招标代理机构）提出申请，招标人（或招标代理机构）在5个工作日内无息退还。
9. 由招标人收取投标保证金的，中标人投标保证金自动转为租赁押金的一部分，中标人应在合同签订之日起五日之内，将剩余押金转入股份公司指定的账户；由招标代理机构收取投标保证金的，中标人在合同签订后凭借退还投标保证金申请书向招标代理机构提出申请，招标代理机构在5个工作日内无息退还。

### 第四章 投标文件的递交

#### 投标文件递交须注意的事项

* 1. 投标文件的密封和标记。
     1. 投标人应携带本项目招标文件要求提供的证明材料，将投标文件正本和副本密封，一正四副，并标明项目编号、招标项目名称及“正本”或“副本”，投标文件（含正本和副本）应分开独立密封包装，开标一览表另行单独封装。
     2. 如投标文件由专人送交，投标人应将投标文件进行密封和标记后，按招标文件要求送往指定地点。
     3. 邮寄、电报、电话、传真形式的投标概不接受。
     4. 未按照招标文件提供相关证明材料进行提交投标文件的，招标人或招标代理机构可概不接受。
  2. 投标截止时间

招标人或招标代理机构在招标文件规定的地址收到投标文件的时间不得迟于招标文件所规定的时间。

* 1. 迟交的投标文件

招标人或招标代理机构将拒绝并原封退回在其规定的投标截止期后收到的任何投标文件。

#### 投标文件的修改和撤销

* 1. 投标人在递交投标文件后，可以修改或撤回其投标文件，但招标人或招标代理机构必 须在规定的投标截止期之前，收到修改或撤回的书面通知。
  2. 投标人的修改或撤回通知书应按招标文件规定编制、密封、标记和发送，并应在封套上加注“修改”或“撤回”字样。

### 第五章 开标

#### 开标

* 1. 招标人或招标代理机构根据招标文件规定的时间、地点对投标文件进行解封、开标，并现场宣读开标一览表。
  2. 递交投标文件：投标人应派代表参加，投标人代表应在招标文件要求的投标截止时间前填写《投标单位签到表》（此表仅作为登记之用，不代表招标人已接受其投标文件），以示出席。如未能在投标截止时间之前及时填写，所产生的不利后果由投标人自行承担。
  3. 开标时，招标人或招标代理机构当众宣读投标人名称、修改和撤回的通知、开标一览表的内容。
  4. 除了按照规定原封退回迟到的投标之外，开标时不得拒绝任何已报名的投标人的投标文件投标。
  5. 开标时没有启封和读出的投标文件，在评标时将不予考虑。没有启封和读出的投标文件将原封退回给投标人。
  6. 投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出。招标人或招标代理机构将做开标记录， 并要求出席有关人员签字确认。
  7. 投标人少于3 家的，不得开标。
  8. 有效投标人少于3家的，不得评标。

### 第六章 评标

#### 评审委员会组成

* 1. 开标结束后召开评标会议，评审委员会由招标人依法组建，负责评标活动。

项目评审委员会由 5 人组成，评审专家的管理参照《深圳市政府采购评审专家管理暂行办法》执行。社区股份公司代表须持本单位签发的《评标授权书》参加评标。

* 1. 评标定标应当遵循公平、公正、科学、择优的原则。
  2. 评标活动依法进行，任何单位和个人不得非法干预评标过程和结果。
  3. 在评标期间，评标委员会可要求投标人对其投标文件进行澄清，但不得对投标价格等 实质性内容做任何更改。
  4. 评标委员会工作要求本着公平、公正的原则，严格按照招标文件的各项规定和要求严谨、客观地进行评标。
  5. 必须按同一标准对待所有投标人。
  6. 各评委必须以书面的形式作出自已评标意见的记录，并签名确认。
  7. 当评委意见不同时，采用少数服从多数的原则。在保留评委个人意见的前提下，服从多数意见。
  8. 除非招标文件中有明确规定，评标委员会判断投标文件的响应性，仅基于投标文件本身而不靠其它外部证据。
  9. 如评委不按上述规定进行评标，则该评委评标结果无效，如评标结果无效的评委数量超过评委总数的半数，则重组评委会重新评标。
  10. 评委对评标结论持有异议的，应以书面形式阐述其异议，但必须尊重多数评委的意见，在评标结论上签字。如其不书面陈述或拒不签字，则视其同意评标结论。
  11. 评标过程中不允许违背评标程序或采用招标文件未载明的评标方法或评标因素进行评标。
  12. 开标后，直到授予中标人合同为止，凡属于对投标文件的审查、澄清、评价和比较的有关资料以及候选中标人的推荐情况、与评标有关的其他任何情况均严格保密。

#### 向评审委员会提供的资料

* 1. 公开发布的招标文件，服务清单、答疑文件等；
  2. 其他评标必须的资料。
  3. 评审委员会应当认真研究招标文件，至少应了解熟悉以下内容：

1. 招标的目的；
2. 招标项目需求的范围和性质；
3. 招标文件规定的投标人的资质、预算限额、商务条款；
4. 招标文件规定的评标程序、评标方法和评标因素；
5. 招标文件所列示的投标无效条款一览表；

#### 独立评标

* 1. 评审委员会成员的评标活动应当独立进行，并应遵循投标文件初审、澄清有关问题、 比较与评价、确定候选中标人、编写评标报告的工作程序。

#### 投标文件的初审

#### 投标文件初审包括资格性检查和符合性检查。资格性检查：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、投标保证金等进行审查，以确定投标投标人是否具备投标资格。

#### 资格性审查：依据法律法规和招标文件的规定，对投标文件进行审查，内容详见《招标文件信息》→《资格性审查表》。

#### 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。内容详见 《招标文件信息》→《符合性审查表》。

#### 对不属于投标文件初审表所列的其他情形，除法律法规另有规定外，不得作为投标无 效的理由。

#### 对于投标文件中不构成实质性偏差的不正规、不一致或不规则，给评审带来不便，除 法律法规另有规定外，评标委员会可以接受。

#### 投标文件初审表内容所有条款均为投标无效条款，对不属于投标无效条款所列的其它 情形，除法律法规另有规定外，不得作为投标无效的理由。投标人若有一条审查不通过，则投标文件无效，按投标无效处理。

1. **澄清有关问题**

为了有助于投标文件的审查、评价和比较，对投标文件含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评审委员会可以用书面形式(应当由评审委员会签字)要求投标投标人作出必要的澄清、说明或者纠正。投标人的澄清、说明或者补正应当用采用书面形式（由其授权的代表签字），并不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性的内容。根据通用条款第 27 条，凡属于评审委员会在评标中发现的算术错误进行核实的修改不在此列。

#### 错误的修正

* 1. 评审委员会将审查投标文件是否完整、总体编排是否有序、文件签署是否合格、投标 人是否提交了投标保证金、有无计算上的错误等。

#### 算术错误将按以下方法更正（次序排先者优先）：

#### 若开标一览表中投标总价与分项报价表中的总价不一致，以开标一览表投标总价为准；

#### 若投标文件分项报价表中的报价与总价不一致，以总价为准；

#### 若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；

#### 单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；

#### 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。

#### 对于投标文件中不构成实质性偏差的不正规、不一致或不规则，给评审带来不便，评 审委员会可以接受。

#### 根据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，投标人同意后，调整后的投标报价对投标人起约束作用。如果投标人不接受修正后的报价，则其投标将被拒绝并且其投标保证金也将不予退还，并不影响评标工作。

#### 投标文件的比较与评价

评审委员会将按照法律法规及规范性文件，仅对通过资格性审查和符合性审查的投标文件进行综合比较与评价。

#### 评标方法

* 1. 根据《光明新区社区集体经济资金资产资源交易管理暂行办法》（深光规{2018}15 号） 的有关要求，项目评标方法分为综合评分法、定性评审法及法律、法规允许的其它评标办法。

#### 综合评分法

综合评分法是指在最大限度地满足招标文件实质性要求前提下，按照招标文件中规定的各项因素进行量化打分，以评标总得分排名前三的投标投标人作为候选中标人提供给招标人，最终由招标人综合考虑择优选取中标人的评标方法。

#### 定性评审法

定性评审法，是指按照招标文件规定的各项因素进行技术商务定性评审，对各投标文件是否满足招标文件实质性要求提出意见，并形成评审报告的评标方法。采用定性评审法的，所有递交的投标文件未被判定为投标无效或者无效标的投标人，均推荐为候选中标人。

#### 本项目采用的评标方法见本项目招标文件信息的相关内容。

1. **编写评标报告**

评标报告是评审委员会根据全体评标成员签字的原始评标记录和评标结果编写的报告，评标报告由评审委员会全体成员签字。对评标结论持有异议的评审委员会成员可以书面方式阐述其不同意见和理由。评审委员会成员拒绝在评标报告上签字且不陈述其不同意见和理由的，视为同意评标结论。评审委员会应当对此作出书面说明并记录在案。

### 第七章 定标及公示

#### 定标方法

* 1. 抽签法：是指候选中标人产生后，由社区股份公司随机抽签的方式在候选中标人中确 定中标人。
  2. 竞价法：是指候选中标人产生后，由社区股份公司组织候选中标人进行二次竞价，最 终报价最优的为中标人。
  3. 自定法：是指社区股份公司组织定标委员会，由定标委员会在候选中标人范围内确定 中标人。定标委员会成员应当由 5 人以上单数组成，从社区股份公司未参与过评审的董事会、监事会、集体资产管理委员会及股东代表中产生，定标委员会人员名单应当经过社区股份公司股东大会（或股东代表大会）表决通过。

#### 中标结果公告

* 1. 为体现“公开、公平、公正”的原则，招标人确认中标人后，将在“光明公共资源交 易平台”上发布中标结果公告。为体现公开、公平、公正的原则，对中标结果进行公示，对涉及社区集体物业租赁的公开招标项目进行公示3个工作日，对涉及社区集体小型建设工程、资产采购类、服务类的公开招标项目进行公示3日。
  2. 质疑投诉人应保证质疑投诉内容的真实性和可靠性，并承担相应的法律责任。

#### 中标结果及中标通知书

* 1. 中标结果公告在公示期内无质疑投诉,招标人或招标代理机构将打印中标通知书，请中标投标人派代表凭授权委托书及本人身份证直接到招标代理机构领取《中标通知书》。
  2. 中标人在领取《中标通知书》前需向招标代理机构足额缴纳招标代理服务费。
  3. 中标通知书是合同的重要组成部分。
  4. 因质疑投诉或其它原因导致项目结果变更或招标终止的，招标人有权收回中标通知书。

### 第八章 质疑和投诉

#### 质疑

* 1. 投标人对招标文件、招标过程、招标结果等有异议的,深圳市光明区公共资源交易中心以书面形式受理质疑。被质疑人应当自收到书面质疑材料之日起 10 个工作日就质疑事项书面答复质疑人。
  2. 对被质疑人的答复不满意或者被质疑人未在规定时间内答复的,质疑人可以自收到答复之日或者答复期满之日起 15 日内向主管部门投诉。

#### 投诉

* 1. 主管部门应当自受理投诉后 20 个工作内作出书面处理决定并告知投诉人；情况复杂的, 经主管部门负责人批准可以延长 10 个工作日。
  2. 深圳市光明区公共资源交易中心质疑咨询电话：0755-88212184、88212460。

### 第九章 公开招标失败的后续处理

#### 公开招标失败的处理

* 1. 本项目公开招标过程中若由于投标截止后实际递交投标文件的投标人数量不足、经评审委员会评审对招标文件作实质响应的投标人不足等原因造成公开招标失败，可由招标人重新组织招标。
  2. 对公开招标失败的项目，评审委员会在出具该项目招标失败结论的同时，提出重新招标组织形式的建议，以及可进一步完善招标文件的资格、技术、商务要求的修改建议。
  3. 重新组织招标根据有关规定，因做出有效投标人不足三家而致公开招标失败的，应当重新组织公开招标。重新招标后，有效投标人仍不足 3 家的，经所属街道办批准，可转为竞争性谈判或者单一来源交易程序。

### 第十章 合同的授予

#### 合同授予标准

本项目的合同将授予按本招标文件规定评审确定的中标人。

#### 接受和拒绝任何或所有投标的权力

招标代理机构和招标人保留在投标之前任何时候接受或拒绝任何投标或所有投标，以及宣布招标无效的权力，对受影响的投标人不承担任何责任，也无义务向受影响的投标人解释采取这一行动的理由。

#### 合同协议书的签订

* 1. 中标人将于中标通知书发出之日起 30 日内按照项目文件（招标文件和投标文件）内容与招标人签订合同；合同的实质性内容应当符合招标文件（招标文件和投标文件）的规定；
  2. 中标人如不按规定与招标人签订合同，则招标人将有充分的理由取消其中标资格，并不予退还投标保证金，给社区股份公司造成的损失超过投标担保数额的，还应当对超过部分予以赔偿，同时承担相应法律责任；
  3. 中标人应当按照合同约定履行义务，完成中标项目，不得将中标项目转让（转包）给他人；
  4. 招标人与中标人签订的合同必须遵守本招标文件的合同条件，并且不得更改合同条件。

#### 履约担保

* 1. 在签订项目合同的同时，中标人应按第一册第二章“投标人须知前附表”中规定的金额向招标人缴纳租赁保证金；
  2. 如果中标人不能按规定执行，招标方将有充分的理由通过集体资产交易监督管理部门废除中标，并不予退还投标保证金，给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，还应当对超过部分予以赔偿；
  3. 项目服务期满之后,经验收合格后，招标人在七日内办理解除履约担保手续。

#### 腐败和欺诈行为

社区集体资产交易要求合同项下的招标人和中标人在合同招标和实施过程中应遵守最高的道德标准。根据本要求，招标人将：

* 1. 为此目的，定义下述条件：

1. “腐败行为”是指提供、给予、接受或索取任何有价值的东西来影响招标方或招标人在招标过程或合同实施过程中的行为；
2. “欺诈行为”是指为了影响招标过程或合同实施过程而谎报事实，损害招标方或招标人的利益，包括投标人之间串通投标（递交投标文件之前和之后），人为地使投标丧失竞争性，剥夺招标方或招标人从自由公开竞争所能获得的权益。
   1. 如果评审委员会认为投标人在本合同的竞争中有腐败和欺诈行为，则拒绝接受该投标。
   2. 如果投标人或中标人在集体资产交易合同的竞争和实施过程中有腐败和欺诈行为， 将依据《中华人民共和国合同法》、《光明新区社区集体经济资金资产资源交易管理暂行办法》（深光规{2018}15 号）有关法律法规进行处罚。

### 第十一章 特别说明

#### 特别说明

* 1. 深圳市光明区公共资源交易中心提供光明区公共资源交易平台，作为本项目的交易平台，仅负责发布本项目的招标信息、提供开评标场地设施，仅对招标所涉材料从招投标角度进行程序性核查，深圳市光明区公共资源交易中心不对项目标的合法性、投标人文件等的符合性进行审查，投标人应自行向招标人了解情况并自愿承担相应的法律风险。因本项目标的（含土地及物业）手续不齐全等原因造成中标人无法正常运营或使用的，由招标人和中标人自行沟通协商解决。
  2. 本项目拟采用公开招标的方式选择中标人，相关事宜适用《中华人民共和国招标投标法》及《中华人民共和国招标投标法实施条例》。相关质疑投诉程序依据 《光明新区社区集体经济资金资产资源交易管理暂行办法》（深光规{2018}15 号）执行。