**马田街道马山头社区第四工业区64A栋厂房、64C栋宿舍物业租赁公开招标项目（二次）招标文件**

（项目编号：GMSZ2022096025）

招标人：深圳市马田马山头股份合作公司（盖章）

二○二二年版

 **目 录**

[第一章 招标公告 5](#_Toc109917077)

[第二章 投标人须知 9](#_Toc109917078)

[投标人须知前附表 9](#_Toc109917079)

[1. 总则 12](#_Toc109917080)

[1.1 招标说明 12](#_Toc109917081)

[1.2 项目概况 12](#_Toc109917082)

[1.3投标人资格要求 12](#_Toc109917083)

[1.4 费用承担 12](#_Toc109917084)

[1.5保密 12](#_Toc109917085)

[1.6 语言文字 12](#_Toc109917086)

[1.7 计量单位 12](#_Toc109917087)

[1.8 踏勘现场 12](#_Toc109917088)

[1.9投标预备会（答疑会） 12](#_Toc109917089)

[1.10偏离 13](#_Toc109917090)

[2. 招标文件 13](#_Toc109917091)

[2.1 招标文件的组成 13](#_Toc109917092)

[2.2 招标文件的澄清 13](#_Toc109917093)

[2.3 招标文件的修改 13](#_Toc109917094)

[3. 投标文件 13](#_Toc109917095)

[3.1 投标文件的组成及格式 13](#_Toc109917096)

[3.2 投标文件的编制 13](#_Toc109917097)

[3.3 投标报价 14](#_Toc109917098)

[3.4 投标有效期 14](#_Toc109917099)

[3.5 交易保证金 14](#_Toc109917100)

[3.6 资格审查文件 14](#_Toc109917101)

[3.7 备选投标方案 15](#_Toc109917102)

[4. 投标 15](#_Toc109917103)

[4.1 投标文件的密封和标记 15](#_Toc109917104)

[4.2 投标文件的递交 15](#_Toc109917105)

[4.3 投标文件的修改与撤回 15](#_Toc109917106)

[5. 开标 15](#_Toc109917107)

[5.1 开标时间和地点 15](#_Toc109917108)

[5.2 开标程序 15](#_Toc109917109)

[5.3 投标文件不予受理的情形 16](#_Toc109917110)

[6. 评审 16](#_Toc109917111)

[6.1 评审委员会 16](#_Toc109917112)

[6.2评标原则 16](#_Toc109917113)

[6.3 评标 16](#_Toc109917114)

[7. 定标 17](#_Toc109917115)

[7.1 定标方法 17](#_Toc109917116)

[7.2 交易结果确认 17](#_Toc109917117)

[7.3 中标通知书 17](#_Toc109917118)

[8. 合同签订 18](#_Toc109917119)

[8.1 履约担保 18](#_Toc109917120)

[8.2 签订合同 18](#_Toc109917121)

[9. 重新招标 18](#_Toc109917122)

[10. 纪律和监督 18](#_Toc109917125)

[10.1 对招标人的纪律要求 18](#_Toc109917126)

[10.2 对投标人的纪律要求 18](#_Toc109917127)

[10.3 对评审委员会成员的纪律要求 18](#_Toc109917128)

[10.4 对与招标活动有关的工作人员的纪律要求 18](#_Toc109917129)

[11. 询问、质疑和投诉 19](#_Toc109917130)

[12. 程序适用 19](#_Toc109917131)

[13. 特别说明 19](#_Toc109917132)

[第三章 评审办法 20](#_Toc109917133)

[评审办法前附表1 20](#_Toc109917134)

[评审办法前附表2 22](#_Toc109917135)

[1. 评审方法 26](#_Toc109917136)

[2. 评审流程 26](#_Toc109917137)

[3. 评审标准 27](#_Toc109917138)

[3.1 初步评审标准 27](#_Toc109917139)

[3.2 综合评分标准 27](#_Toc109917140)

[4. 评审程序 27](#_Toc109917141)

[4.1初步评审 27](#_Toc109917142)

[4.2澄清有关问题 27](#_Toc109917143)

[4.3错误的修正 27](#_Toc109917144)

[4.4 投标文件的比较与评价 28](#_Toc109917145)

[4.5推荐中标候选人 28](#_Toc109917146)

[4.6评标报告 28](#_Toc109917147)

[第四章 项目需求 29](#_Toc109917148)

[一、项目名称 29](#_Toc109917149)

[二、项目概况 29](#_Toc109917150)

[三、投标人资格要求 30](#_Toc109917151)

[四、风险情况说明 31](#_Toc109917152)

[五、特殊情况说明 32](#_Toc109917153)

[六、马田街道重点发展产业说明 33](#_Toc109917154)

[第五章 租赁合同 35](#_Toc109917155)

[第六章 投标文件格式 36](#_Toc109917156)

[目录 38](#_Toc109917157)

[一、投标函 39](#_Toc109917158)

[二、法定代表人证明书 40](#_Toc109917159)

[三、法定代表人授权委托书 41](#_Toc109917160)

[四、交易保证金证明 42](#_Toc109917161)

[五、资格审查文件 43](#_Toc109917162)

[1．企业营业执照副本或其他证明文件 44](#_Toc109917163)

[2．承诺函 45](#_Toc109917164)

[3.声明函 46](#_Toc109917165)

[4．工商信息查询单 47](#_Toc109917166)

[5．其他资格证明材料 47](#_Toc109917167)

[六、开标一览表 48](#_Toc109917168)

[七、投标方案偏离表 49](#_Toc109917169)

[八、投标及履约承诺函 50](#_Toc109917170)

[九、投标人认为需要提交的其他资料 51](#_Toc109917171)

# 第一章 招标公告

|  |
| --- |
| 马田街道马山头社区第四工业区64A栋厂房、64C栋宿舍物业租赁公开招标项目（二次）招标公告(项目编号：GMSZ2022096025) |

参照《中华人民共和国招标投标法》及光明区集体“三资”交易相关政策等规定，深圳交易集团有限公司光明分公司受深圳市马田马山头股份合作公司委托，就马田街道马山头社区第四工业区64A栋厂房、64C栋宿舍物业租赁公开招标项目（二次），采用公开招标的方式确定中标人，欢迎符合资格的投标人参加该项目的投标。

1. 项目名称

 马田街道马山头社区第四工业区64A栋厂房、64C栋宿舍物业租赁公开招标项目（二次）

1. 项目概况

详见第四章“项目需求”。

3．投标人资格要求

详见第四章“项目需求”。

4．获取招标文件的方式和时间

4.1获取招标文件方式：本公告链接直接下载**（详见附件）**

4.2招标文件获取时间:2022年9月5日18时00分（北京时间）至2022年9月15日18时00分（北京时间）

4.3投标人信息登记：投标人下载招标文件后，如确认参加本项目投标，请于 2022年9月15日18时00分前通过电子邮件发送联系人、联系方式、营业执照扫描件至电子邮箱guangmingfgs@szexgrp.com进行信息登记，邮件标题以“公司名称+项目名称+投标信息登记”， 并联系交易实施机构，联系方式详见本公告第11项。

4.4 投标人应按照本公告要求交纳交易保证金；未按照要求交纳交易保证金的投标人，视为投标无效。

4.5 逾期送达或者未送达指定地点的报名材料，本交易实施机构不予受理。

5．交易保证金交纳

5.1有意参与本项目公开招标活动的投标人，必须在2022年9月15日18时00分（北京时间）之前，将交易保证金¥70,000.00（大写：人民币柒万元整）交纳到本公告指定账户，交纳时间以银行到账时间为准，逾期交纳或未足额交纳、交纳不符合本公告规定的，将不能参加本次公开招标活动[说明：银行转账必须在备注中注明：“（GMSZ2022096025）交易保证金”；

5.2以企业名义参加的，保证金付款人必须为企业自身对公账户；

5.3汇款必须一次足额汇入，不能把保证金拆分成多笔分次汇入，因保证金未足额交纳导致的后果，责任自负。

5.4交易保证金交纳账户信息

**户名：深圳交易集团有限公司**

**开户银行：民生银行深圳五洲支行**

**开户账号：632766005**

**转账备注：GMSZ2022096025交易保证金**

5.5未足额交纳交易保证金不作为有效投标人；中标结果公示结束后，未中标的投标人交纳的交易保证金，自办理退还交易保证金手续之日起由交易组织实施机构在10个工作日内无息原路退还。中标人与招标人签订合同后，中标人交纳的交易保证金，自办理退还交易保证金手续之日起由交易组织实施机构在10个工作日内无息原路退还。

5.6交易保证金其他事宜请详见《招标文件》有关规定。

6．投标文件的递交

6.1 2022年9月21日14时30分，本交易实施机构开始接收投标文件，递交投标文件截止时间为2022年9月21日15时00分，地点为：深圳市光明区观光路2533号招商局光明科技园A-3栋B单元8楼，深圳交易集团有限公司光明分公司开标室。

6.2逾期送达或者未送达指定地点的投标文件，本交易实施机构不予受理。

6.3 开标时间：2022年9月21日15时00分（北京时间）

6.4 开标地点：深圳市光明区观光路2533号招商局光明科技园A-3栋B单元8楼，深圳交易集团有限公司光明分公司开标室。

7．现场踏勘

本项目不组织踏勘

8．重要提示

8.1投标意向方须在 2022年9月15日18时前完成通过注册登录“光明招商网http://www.gmcyzs.com/填报自身相关信息，填报信息应准确无误，因填报失误导致评估失败的或因延误填报导致评估未能及时通过的，投标人自行负责。

入驻前置评估告知：本项目涉及厂房、研发办公用房，参照光明区产业空间相关政策规定，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。咨询方式：环保咨询0755-27402234；安监咨询0755-88212352；工信咨询0755-88212831。

8.2本项目总租金指导价格为23.07元/平方米/月，报价超过总租金指导价的，受政策影响，招标人根据实际情况需要有权不选其为中标人，请各投标人注意。

工业类产业用房市场租金指导价格：根据《深圳市光明区工业类产业用房市场租金指导价格使用说明》（试行〕第四条规定，本项目涉及工业类产业用房，应引导其租金价格不高于最近年度发布的指导价格，本项目总租金指导价格根据《2019-2020年度光明区工业类产业用房市场租金统计价格表》计算。

8.3本次公开招标/招租的行为是参照光明区集体“三资”交易相关规定的程序进行。深圳公共资源交易平台负责交易程序的组织工作。

8.4.招标人在交易公告及交易文件中关于招租物业的描述情况是其真实意思表示，招标人保证本次招租的物业是指集体所有、受托管理或掌握实际控制权的，按法律法规可用于租赁的物业。

8.5．投标人报名前应充分了解物业本身及周边的相关情况，并认真研阅招租信息的全部内容以及当地的政策，投标人自愿报名参加物业承租的，视为已对交易标的物查验、知悉并且了解标的物瑕疵，并同意承担该瑕疵带来的全部风险。

8.6．交易公告中已注明该物业房地产证情况，投标人（意向承租人）自愿报名参加物业承租的视为已知悉并认可该物业的房地产证情况，同意承担该瑕疵带来的全部风险。

8.7.中标人需完成本物业消防手续，并由中标人承担费用，报名参加物业招租的中标人不得以租赁物业消防未验收、主体未验收向招标人提出赔偿（补偿）的要求。

8.8. 中标人必须遵守中华人民共和国的政策、法律、法规，依法纳税，必须以中标人的名义按本招标（招租）信息内容为准办理工商税务注册登记，办妥各项审批手续。获准营业时，将营业执照、税务登记证、消防、环保、卫生等相关审批验收文件复印件提交给招租人。

8.9.如需装修及改建的报批、验收等手续及有关费用由承租人自行负责，中标人装修及改建必须达到政府或招标人标准或要求，并及时将消防等相关部门的审批，验收合格文件复印给招标人。

8.10.若物业因城市建设规划、城市更新改造或利益统筹土地整备等原因需要拆迁，招标人有权单方面解除租赁协议，中标人应无条件配合，且不得以此为由向中标人主张赔偿或补偿，因政府征收或城市更新造成承租人的一切损失由其自行承担。

8.11．水电设施等以现状移交，中标人不得以水电设施不齐全、未能满足其使用等为由，向招标人提出赔偿（补偿）。

8.12．中标人应在获取中标通知书后5个工作日内与招标人签订租赁合同，否则视为放弃成交资格，所交纳交易保证金不予退还，招标人有权重新出租物业，无需对中标人承担赔偿责任。

8.13.投标人应充分对出租的物业进行现场踏勘、测量、确认现场情况，标的物业按现状进行出租，物业计租面积与实际面积存在偏差的，不影响出租物业的成交租金金额。

8.14.因上述物业产权情况及描述情况存在的瑕疵、集体企业与原意向方的相关物业纠纷、出租方根据原合同及相关法律规定确定“优先承租权人”的相关事项均与交易平台无关。

9．交易服务费

9.1交易服务费按照《深圳交易集团有限公司关于调整资产租赁和土地合作开发业务收费标准的通知》（深交易〔2021〕100号）要求收取，收费标准为按首年月租金\*50%或租赁期内总租金 1%（孰低原则）收取，由中标人支付；

9.2中标人应按照《付款通知书》要求在中标结果公示期满后五个工作日内及时向深圳交易集团有限公司支付交易服务费，中标人支付本次交易服务费后，由本交易实施机构向中标人发放中标通知书，中标人按照中标通知书与招标人签订合同。若中标人不按要求交纳服务费的，深圳交易集团有限公司有权在中标人交纳的交易保证金中足额扣取交易服务费。

10．信息公告的媒介

本次公开招标的有关信息同时在以下网站发布。

http://113.98.245.237:6888/（深圳交易集团有限公司光明分公司）

11．联系方式

交易实施机构:深圳交易集团有限公司光明分公司

联 系 人：石工

通讯地址：深圳市光明区观光路2533号招商局光明科技园A-3栋B单元9楼

邮政编码：518107

电　　话：0755-88212184

招标人：深圳市马田马山头股份合作公司

联 系 人：麦工

通讯地址：深圳市光明区马田街道马山头社区马山头路18号

邮政编码：518106

电　　话：0755-27110971

12.交易文件

-点击下载-

 深圳交易集团有限公司光明分公司

 2022年9月5日

# 第二章 投标人须知

投标人须知前附表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项号** | **条款名称** | **编列内容** |
| 1 | 招标人 | 深圳市马田马山头股份合作公司‬ |
| 2 | 项目名称 | 马田街道马山头社区第四工业区64A栋厂房、64C栋宿舍物业租赁公开招标项目（二次） |
| 3 | 项目地点 | 详见第四章“项目需求”。 |
| 4 | 项目概况 | 详见第四章“项目需求”。 |
| 5 | 投标人资格要求 | 详见第四章“项目需求”。 |
| 6 | 资格审查方式 | 资格后审。 |
| 7 | 报价要求 | 在编制投标文件“开标一览表”时请各投标人按第六章投标文件格式的模版填写。 |
| 8 | 是否允许递交备选投标方案 | 不允许 |
| 9 | 交易保证金 | 1．交纳金额：¥70000.00（大写：人民币柒万元整）；2．交纳期限：2022年9月15日18时00分前（北京时间）。 |
| 10 | 踏勘现场 | 本项目不组织踏勘。 |
| 11 | 投标预备会（答疑会） | 不召开 |
| 12 | 分包 | 不允许 |
| 13 | 偏离 | 不允许 |
| 14 | 构成招标文件的其他材料 | 委托人对招标文件所作的澄清、修改。 |
| 15 | 招标人对招标文件澄清、修改的期限、方式 | 招标文件的澄清或修改，在投标截止时间2天前，通过交易实施机构网站以公告形式予以发布。 |
| 16 | 投标人确认收到招标文件澄清的时间 | 招标文件的澄清在交易实施机构网站上公布后，即视为已送达各投标人。 |
| 17 | 投标人确认收到招标文件修改的时间 | 招标文件的修改在交易实施机构网站上公布后，即视为已送达各投标人。 |
| 18 | 投标人要求澄清招标文件的截止时间 | 投标截止日5日前。 |
| 19 | 投标截止时间 | 2022年9月21日15时00分（北京时间） |
| 20 | 递交投标文件地点 | 深圳市光明区观光路2533号招商局光明科技园A-3栋B单元8楼，深圳交易集团有限公司光明分公司开标室 |
| 21 | 构成投标文件的其他材料 | 评标过程中的澄清、说明。 |
| 22 | 投标有效期 | 递交投标文件之日起，至投标截止日后90日止。 |
| 23 | 投标文件签字或盖章要求 | 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。投标文件应经法定代表人或其授权代表签字并加盖公章，授权代表签字应有法定代表人有效授权。除投标文件格式中明确写明“盖单位章”处之外，还应加盖骑缝章。 |
| 24 | 投标文件份数 | （1）投标文件正本1份，副本5份；（2）投标文件备份光盘1张。 |
| 25 | 投标文件装订要求 | 胶装，不得用活页方式装订。 |
| 26 | 投标文件封装要求 | （1）开标一览表、投标文件正副本、投标文件正本备份光盘一起密封；（2）封套上写明：马田街道马山头社区第四工业区64A栋厂房、64C栋宿舍物业租赁公开招标项目（二次）投标文件招标人：深圳市马田马山头股份合作公司 递交投标文件地址：深圳市光明区观光路2533号招商局光明科技园A-3栋B单元8楼，深圳交易集团有限公司光明分公司开标室在2022年9月21日15时00分前不得开启 |
| 27 | 是否退还投标文件 | 否 |
| 28 | 开标时间和地点 | 开标时间：同投标截止时间开标地点：深圳市光明区观光路2533号招商局光明科技园A-3栋B单元8楼，深圳交易集团有限公司光明分公司开标室 |
| 29 | 开标程序 | （4）密封情况检查：投标人代表检查（5）开标顺序：按参加开标的签到顺序开标 |
| 30 | 评审委员会组建 | 项目评审委员会由5人以上单数组成，由社区股份公司代表1人和评审专家组成。评审专家的管理参照《深圳市政府采购评审专家管理实施办法》执行，参与项目评审的社区股份公司代表应经社区股份公司股东（代表）大会表决通过，并须持本单位签发的《评标授权书》参加评标。 |
| 31 | 是否评定分离 | 是 |
| 32 | 本项目采用的评标方法 | 综合评分法，评分标准详见第三章“评审方法”。 |
| 33 | 是否授权评审委员会确定预中标人 | 否 |
| 34 | 评审委员会推荐的中标候选人数量 | 评审委员会推荐中标候选人的人数为3名。 |
| 35 | **定标方式** | 本项目采取自定法确认中标人。在符合光明区相关交易程序的条件下，招标人具有自主出租物业的权利，并**不以综合得分高低作为定标的唯一标准**，综合得分仅作为评审委员会推荐中标候选人的执行依据，投标人应当了解并接受本项目定标方式，并签署投标函参与投标。 |
| 36 | 发出中标通知书 | 公示期满无异议或异议不成立后发出（须在投标有效期满10个工作日前）。 |
| 37 | 签订合同 | 收到中标通知书5个工作日内。 |
| 38 | 质疑联系方式 | 招标人：麦工，0755-27110971交易实施机构：石工，0755-88212184 |

1. 总则

1.1 招标说明

1.1.1、参照《中华人民共和国招标投标法》、光明区集体“三资”交易及产业空间管理相关政策等规定，并参考有关法规、政策、规章、规定通过招标择优选定中标人。

1.1.2“招标文件”，是指为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；“投标文件”是指投标人响应招标文件，按招标文件要求编写的一系列文件，以及投标人在评标过程中为响应评审委员会要求而形成的双方认可，并经投标人法定代表人或法定代表人授权代表签字（或盖章）的有效书面材料。

1.1.3 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。

1.1.4 本招标文件中除要求填写、添加的内容外，不得对其他文字内容做任何改动。如因操作失误而改动的，以本招标文件模板中的文字叙述为准。

1.1.5本招标文件中涉及的“日”“天”等日期，如未特别注明为工作日的，均指日历日。

1.1.6本招标文件的解释权归属深圳交易集团有限公司光明分公司。

1.2 项目概况

1.2.1招标人：见投标人须知前附表第1项。

1.2.2项目名称：见投标人须知前附表第2项。

1.2.3项目地点：见投标人须知前附表第3项。

1.2.4项目概况：见投标人须知前附表第4项。

1.3投标人资格要求

见投标人须知前附表第5项。

资格审查方式见投标人须知前附表第6项。

1.4 费用承担

投标人准备和参加开标活动发生的费用自理。

1.5保密

参与招标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

1.6 语言文字

除专用术语外，与招标文件和投标文件有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

1.7 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.8 踏勘现场

1.8.1 投标人须知前附表规定组织踏勘现场的，招标人按投标人须知前附表第10项规定的时间、地点组织投标人踏勘项目现场。

1.8.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

1.8.3 除因招标人的过错外，投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.8.4 招标人在踏勘现场中介绍的项目场地和相关周边环境情况，供投标人在编制投标文件时参考，招标人不对投标人据此作出的判断和决策负责。

1.9投标预备会（答疑会）

1.9.1 投标人须知前附表规定召开投标预备会（答疑会）的，招标人按投标人须知前附表第11项规定的时间和地点召开投标预备会（答疑会），澄清投标人提出的问题。

1.9.2 投标人应在投标人须知前附表规定的时间前，以书面形式将提出的问题送达招标人，以便招标人在会议期间澄清。

1.9.3 投标预备会（答疑会）后，招标人在投标人须知前附表规定的时间内，将对投标人所提问题的澄清，澄清内容在交易实施机构网站上公布后视为已送达所有投标人。该澄清内容为招标文件的组成部分。

1.10偏离

投标人须知前附表第13项允许投标文件偏离招标文件某些要求的，偏离应当符合招标文件规定的偏离范围和幅度。

1.11 转租、分租

投标人拟在中标后将中标项目的整体物业进行转租或部分物业进行分租的，应符合投标人须知前附表第12项规定的转租、分租的要求及提出的其他限制性条件。

2. 招标文件

2.1 招标文件的组成

　　本招标文件包括：

（1）招标公告；

（2）投标人须知；

（3）评审办法；

（4）项目需求；

（5）租赁合同；

（6）投标文件格式。

根据本章第2.2款、第2.3款对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。

2.2 招标文件的澄清

2.2.1投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向招标人或本交易实施机构提以书面形式提出，否则，由此引起的投标损失自负。如有疑问，应在投标人须知前附表第15项规定的时间前以书面形式（包括信函、电报、传真等可以有形的表现所载内容的形式，下同），要求招标人对招标文件予以澄清。

2.2.2 招标文件的澄清将在投标人须知前附表第16项规定的投标截止时间5天前，在交易实施机构网站以公告形式予以发布，但不指明澄清问题的来源。如果澄清发出的时间距投标截止时间不足2天，相应须延投标截止时间。

2.2.3 招标文件的澄清在交易实施机构网站上公布后，即视为已送达各投标人。

2.3 招标文件的修改

2.3.1 在投标截止时间2天前，招标人可以通过交易实施机构网站以公告形式修改招标文件。如果修改招标文件的时间距投标截止时间不足2天，相应顺延投标截止时间。

2.3.2 招标文件的修改在交易实施机构网站上公布后，即视为已送达各投标人。

3. 投标文件

3.1 投标文件的组成及格式

3.1.1投标文件的组成

投标文件应包括开标一览表、投标文件正本及副本、投标文件正本备份光盘。未提供完整的投标文件，将视为无效投标。

3.1.2投标文件格式

投标文件应包括下列内容：

（1）投标函；

（2）法定代表人证明书及身份证复印件；

（3）法定代表人授权委托书及委托代理人身份证复印件（法定代表人委托他人办理须提供）；

（4）资格审查文件（盖单位章）；

（5）开标一览表；

（6）投标承诺函；

（7）投标声明函；

（8）投标人认为需要提交的其他资料。

3.2 投标文件的编制

3.2.1投标文件应按第六章“投标文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为投标文件的组成部分。其中，投标函在满足招标文件实质性要求的基础上，可以提出比招标文件要求更有利于招标人的承诺。

3.2.2 投标文件须符合第四部分“项目需求”规定，应当对招标文件规定的项目范围、技术商务条款及要求、权利义务、投标有效期等实质性内容作出响应，并满足以下要求：

（1）技术商务偏离不得超出允许偏离（若有）的范围；

（2）技术商务方案须真实、合理、可行，不得虚假投标；

（3）不得直接复制招标文件“项目需求”相关部分内容作为其投标文件的一部分；

（4）须对本项目完整投标，投标不得分拆、遗漏；

（5）除非招标文件允许，投标人不得对同时提供两套或两套以上的投标方案；

（6）技术方案必须符合国家及行业强制性技术规范、技术标准；

（7）必须满足招标文件中的关键性商务条款。

3.2.3投标文件应采用不褪色的材料书写或打印，并由投标人的法定代表人或其委托代理人签字或盖单位章。委托代理人签字的，投标文件应附法定代表人签署的授权委托书。投标文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应加盖单位章或由投标人的法定代表人或其授权的代理人签字确认。签字或盖章的具体要求见投标人须知前附表第23项。

3.2.4 投标文件正本一份, 副本和投标文件正本电子版份数见投标人须知前附表第24项。正本和副本的封面上应清楚地标记“正本”或“副本”的字样。当副本和正本不一致时，以正本为准。

3.2.5 投标文件的正本与副本应分别装订成册，并编制目录，具体装订要求见投标人须知前附表第25项规定。

3.3 投标报价

3.3.1投标人应按照第四章“项目需求”规定的内容，参照第六章“投标文件格式”第五部分《开标一览表》格式填写报价表。

3.3.2投标报价要求：见投标人须知前附表第7项。

3.4 投标有效期

3.4.1 在投标人须知前附表第22项规定的投标有效期内，投标人不得撤销或修改其投标文件。

3.4.2出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人通过交易实施机构以网上公告形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人同意延长的，应相应延长其交易保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其投标文件；投标人拒绝延长的，其投标无效，但投标人有权收回其交易保证金。

3.5 交易保证金

3.5.1 投标人应按照投标人须知前附表第9项规定的金额及时间向招标人或组织实施交易机构交纳交易保证金，交易保证金以银行实际到账时间为准。银行转账必须在备注中注明“项目编号+交易保证金”，保证金付款账户必须为投标人自身对公账户。逾期交纳或未足额交纳、交纳不符合前述规定的，均不予受理其投标。

3.5.2中标结果公示结束后，未中标的投标人交纳的交易保证金，自办理退还交易保证金手续之日起由交易组织实施机构在10个工作日内无息原路退还。中标人与招标人签订合同后，中标人交纳的交易保证金，自办理退还交易保证金手续之日起由交易组织实施机构在10个工作日内无息原路退还。

3.5.3 有下列情形之一的，交易保证金将不予退还：

（1）投标人在投标截止后撤销投标文件的；

（2）投标人串通投标或者以其他弄虚作假方式投标的；

（3）投标人提供虚假情况质疑投诉的；

（4）投标人在收到中标通知书后，无正当理由拒签租赁合同书或未按招标文件规定提交履约担保（或租赁押金）的；

（5）法律法规、招标文件规定的其他情形。

3.5.4本项目中标人应在中标结果公示期满后五个工作日内向深圳交易集团有限公司支付交易服务费。若中标人未按招标文件要求足额交纳交易服务费的，深圳交易集团有限公司有权在其交纳的交易保证金中足额扣取交易服务费，抵扣交易服务费后交易保证金的剩余金额转给招标人作为履约保证金或租赁押金（履约保证金或租赁押金不足部分中标人须按规定补足）。

3.6 资格审查文件

3.6.1 资格审查方式采用资格后审。

3.6.2 资格后审：是指在开标后对投标人进行的资格审查。

3.6.3资格后审不合格的投标人，其投标无效。

3.6.4资格审查文件主要包括下列内容：招标文件要求提供的资格证明材料。

3.6.5投标纪律：投标人不满足符合性条款和资格性条款中的任何一项的将视为投标无效。

3.7 备选投标方案

除投标人须知前附表第8项另有规定外，投标人不得递交备选投标方案。允许投标人递交备选投标方案的，只有中标人所递交的备选投标方案方可予以考虑。评审委员会认为中标人的备选投标方案优于其按照招标文件要求编制的投标方案的，招标人可以接受该备选投标方案。

4. 投标

4.1 投标文件的密封和标记

4.1.1投标文件的正本与副本、开标一览表、投标文件备份光盘应一起密封，加贴封条，并在封套的封口处加盖投标人单位章。

4.1.2 投标文件的封套上应清楚地标记“投标文件”字样，封套上应写明的其他内容见投标人须知前附表第26项。

4.1.3 未按本章第4.1.1项或第4.1.2项要求密封和加写标记的投标文件，招标人不予受理。

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在本章第2.2.2项规定的投标截止时间前递交投标文件。

4.2.2 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表第20项。

4.2.3 除投标人须知前附表第27项另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

4.2.4 逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，交易实施机构不予受理。

4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 在本章第2.2.2项规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件，但应通知招标人、交易实施机构。

4.3.2 投标人修改或撤回已递交投标文件的书面通知应按照本章第3.2.3项的要求签字或盖章。

4.3.3 修改的内容为投标文件的组成部分。修改的投标文件应按照本章第3条、第4条规定进行编制、密封、标记和递交，并标明“修改”字样。

5. 开标

5.1 开标时间和地点

5.1.1交易实施机构在本章第2.2.2项规定的投标截止时间（开标时间）和投标人须知前附表第28项规定的地点开标。投标人应派代表参加开标会。投标人代表应在招标文件要求的投标截止时间前填写《投标人签到表》（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。

5.1.2投标截止时，投标人少于3家的，不得开标。合格投标人不足3家的，不得评标。

5.2 开标程序

5.2.1主持人按下列程序组织开标：

（1）宣布开标纪律；

（2）公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称；

（3）宣布开标人、唱标人、记录人、监标人（如有）等有关人员姓名；

（4）按照投标人须知前附表规定检查投标文件的密封情况；

（5）按照投标人须知前附表的规定确定并宣布投标文件开标顺序；

（6）按照宣布的开标顺序当众拆封开标一览表，公布投标人名称、交易保证金的交纳情况、开标一览表的内容，核验投标人代表身份证，并制作开标记录；

（8）投标人代表、招标人代表、监标人（如有）、记录人等有关人员在开标记录上签字确认；

（9）宣布开标结束。

5.3 投标文件不予受理的情形

5.3.1在投标人须知前附表规定的投标截止时间以后送达的；

5.3.2投标文件未按招标文件要求签署、盖章的；

5.3.3投标文件未按投标人须知前附表规定封装的；

5.3.4未按招标文件规定交纳交易保证金或无法提供有效交纳凭证的；

5.3.5投标文件中的资格审查文件不合格的；

5.3.6投标文件的报价不符合投标人须知前附表规定的投标报价要求的；

5.3.7投标文件含有招标人不能接受的附加条件的；

5.3.8单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同法人，或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提交投标文件的；

5.3.9与招标人董事会、监事会、集体资产管理委员会成员本人及其直系亲属或其控股或参与经营的企业提交投标文件的；

5.3.10近3年内（从招标公告发布之日起倒算）投标人有行贿犯罪记录的或在经营活动中有重大违法记录的。

6. 评审

6.1 评审委员会

6.1.1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人以上单数组成，由社区股份公司代表1人和评审专家组成。招标人根据项目实际情况向深圳公共资源交易中心提出评审专家抽取申请，评审专家由政府专家库随机抽取产生。评审专家的管理参照光明区“三资”交易相关政策及《深圳市政府采购评审专家管理实施办法》（深财规〔2019〕3号）执行，参与项目评审的社区股份公司代表应经社区股份公司股东（代表）大会表决通过。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。

6.1.2评审活动应当遵循公平、公正、科学、择优的原则。

6.1.3评审活动依法进行，任何单位和个人不得非法干预评审过程和结果。

6.1.4评审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。

6.1.5必须按同一标准对待所有投标人。

6.1.6评审委员会成员必须以书面的形式作出自已评审的记录，并签名确认。

6.1.7当评审委员会成员意见不同时，采用少数服从多数的原则。在保留评审委员会成员个人意见的前提下，服从多数意见。

6.1.8除非招标文件中有明确规定，评审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。

6.1.9评审委员会对评审结论持有异议的，应以书面形式阐述其异议，但必须尊重多数评审委员会成员的意见，在评审报告上签字。如其不书面陈述或拒不签字，则视其同意评审结论。

6.1.10评审过程中不允许违背谈评审序或采用招标文件未载明的评标方法或评标因素进行评审。

6.1.11递交投标文件后，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中标候选人的推荐情况、与评审有关的其他任何情况均严格保密。

 6.1.12评审委员会人数：见投标人须知前附表第30项。

6.2评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评标

评审委员会按照第三章“评审办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评标。

7. 定标

7.1 定标方法

7.1.1 未实行评定分离、但已授权评审委员会确定中标人的，在按投标人须知前附表第32项规定的方式评审后，由评审委员会直接确定排名第一的投标人为预中标人。

7.1.2未实行评定分离、也未授权评审委员会确定中标人的，招标人应在评审委员会推荐的中标候选人中确定排名第一的中标候选人为最终中标人，但本章第7.1.3项情形除外。评审委员会推荐中标候选人的人数见投标人须知前附表第34项。

7.1.3在本章第7.1.2项情形下，若排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行租赁合同、不按照招标文件要求提交履约保证金，或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，招标人可按评审委员会推荐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，也可以重新组织交易。

7.1.4实行评定分离的，定标由招标人按照公司章程另行组建的定标委员会负责。定标委员会成员应当由5人以上单数组成，从招标人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。根据评审结果，招标人可采用抽签法、竞价法、自定法、得票最高法、最高价法以及法律法规规定的其他定标方法确定预中标人。

7.1.5 评定分离的定标方法

（1）抽签法：是指中标候选人产生后，由定标委员会采取随机抽签的方式在中标候选人中确定中标人。

（2）竞价法：是指中标候选人产生后，由定标委员会采取组织中标候选人进行二次竞价，最终报价最优的为中标人。

（3）自定法：是指定标委员会在充分讨论的基础上，采取口头表决、举手表决或者无记名投票等方式进行表决定标事宜。候选中标人的得票数超过定标委员会成员人数半数的，方可确定为中标人。在表决中，各候选中标人得票数比较分散且没有候选中标人得票数超过定标委员会成员半数的，可以剔除得票数最少的候选中标人后再次表决，直至表决出符合得票数要求的中标人。表决规则应符合招标人公司章程的相关议事规定。

（4）得票最高法是指由定标委员会以投票的方式确定中标人。具体程序为：定标委员会每一个成员对所有进入定标程序的中标候选人进行投票，定标委员会每个成员只能选择一个中标候选人进行投标，多选无效。得票数最高的中标候选人确定为预中标人。若出现两位或以上并列得票数最高者，则其继续以相同的定标原则进行下一轮投票，直至决出唯一最高得票者，确定为预中标人。

（5）最高价法是指定标委员会以价格因素（如月租金标准等）确定中标人的定标办法，即在满足谈判文件实质性要求前提下，按照最终报价由高到低的顺序，确定预中标人的定标方法。

（6）招标人具有自主出租物业的权利，在符合光明区集体“三资”交易和管理相关政策规定的情况下，依法依规执行定标程序。采取综合评分法评审方式的评定分离项目，投标人综合得分高低仅作为评审委员会推荐中标候选人的依据，不作为定标的唯一依据。

7.1.6本项目是否实行评定分离：见投标人须知前附表第31项。

7.1.7评定分离采用的定标方法：见投标人须知前附表第35项。。

7.2 交易结果确认

7.2.1 招标人在收到评标报告后应在3个工作日内，召开定标委员会确定中标人，招标人应将出具《交易结果确认函》、定标委员会纪要或相关决议材料递交给交易实施机构。交易实施机构收到结果确认后在深圳公共资源交易平台发布交易结果公告，公示期为3个工作日。若有异议，应在公示期满前以书面形式向交易实施机构反映。

7.2.2若招标人无正当理由未按时确认交易结果，经催告后仍拒不确认的，交易实施机构可宣布交易失败。由此给投标人造成损失的，由招标人依法承担。

7.3 中标通知书

7.3.1招标人对结果有异议的，可在公示期内以书面形式反映。公示期满无异议或异议不成立的，本交易实施机构在投标人须知前附表规定的期限内向中标人发出付款通知书。

收到中标人的交易服务费或通过抵扣交易保证金的形式收取交易服务费后，交易实施机构向中标人发出中标通知书并告知中标人领取，请中标人派代表凭法定代表人证明书、法定代表人身份证件复印件、授权委托书及被授权人人身份证领取《中标通知书》；

7.3.2因质疑投诉或其它原因导致项目结果变更或交易终止的，招标人有权撤回中标通知书。

8. 合同签订

8.1 履约担保

8.1.1在签订合同前，中标人应按投标人须知前附表规定的金额、担保形式和招标文件第五章“合同”规定的履约担保格式向招标人提交履约担保。

8.1.2 中标人不能按本章第8.1.1项要求提交履约担保的，视为放弃中标，其交易保证金不予退还，给招标人造成的损失超过交易保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

8.2 签订合同

8.2.1招标人和中标人应当在投标人须知前附表规定的期限内，根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。中标人无正当理由拒签合同的，招标人取消其中标资格；给招标人造成的损失的，中标人还应当赔偿损失。

8.2.2 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同的，给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。

8.2.3招标人应当自合同签订之日起五日内，将书面合同送街道办事处集体资产管理部门备案。

9. 重新招标

9.1有下列情形之一的，应重新组织公开招标：

（1）投标截止后，递交投标文件的投标人少于3家的；

（2）经评审委员会评审后否决所有投标文件的；

（3）项目中标后，中标人放弃或被取消中标资格的

（4）经评审委员会评审后，通过资格性审查、符合性审查的有效投标人不足3家的；

（5）出现影响招投标公正的违法、违规行为.

9.2重新招标失败后，招标人有权从参与本项目投标报名的意向方、或递交投标文件的投标人中择优选择谈判对象，并报请招标人所属街道办事处；经招标人所属街道办批准后，由招标人与谈判对象进行谈判，由此产生的成交人，须按照《深圳交易集团有限公司关于调整资产租赁和土地合作开发业务收费标准的通知》（深交易〔2021〕100号）支付交易服务费，收费标准为按首年月租金\*50%或租赁期内总租金 1%（孰低原则）收取。

10. 纪律和监督

10.1 对招标人的纪律要求

招标人不得泄漏招标活动中应当保密的情况和资料，不得与投标人串通损害国家利益、集体利益、社会公共利益或者他人合法权益。

10.2 对投标人的纪律要求

投标人不得相互串通投标或者与招标人串通投标，不得向招标人或者评审委员会成员行贿谋取中标，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标；投标人不得以任何方式干扰、影响评标工作。

10.3 对评审委员会成员的纪律要求

评审委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评审有关的其他情况。在评标活动中，评审委员会成员不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用第三章“评审办法”没有规定的评审因素和标准进行评审。

10.4 对与招标活动有关的工作人员的纪律要求

与招标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评审有关的其他情况。在招标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评审程序正常进行。

11. 询问、质疑和投诉

11.1投标人对公开招标有疑问的，可以向本交易实施机构或招标人提出询问，本交易实施机构和招标人将及时作出答复，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。

11.2投标人认为招标文件、招标过程和评标结果使自己的权益受到损害的，深圳交易集团有限公司光明分公司以书面形式受理质疑（联系方式详见本章投标人须知前附表第38项）。质疑人应提交书面质疑函及证明材料，包括但不限于权益受损害的情况说明及受损害的原因、证据内容等，并对质疑内容的真实性承担责任。

11.3质疑提出期限

（1）对招标文件有质疑的，应在提交投标文件截止时间2日前提出；

（2）对招标其他交易文件有质疑的，应在交易文件公告期间提出；

（3）对投标文件截标时间、开标程序、投标文件密封检查和开封、开标记录等现场开标有异议的，应当在开标期间提出；

（4）对其他未现场参与的招标过程的质疑，应在各交易程序环节结束后7个工作日内提出；

（5）对资格审查结果、定标及中标结果有异议的，应当分别在资格审查结果、定标及中标结果公示期间提出。

11.4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，并以书面形式通知质疑人和其他有关投标人，但答复内容不得涉及商业秘密。招标人对于项目需求内容的答复是终局的，投标人不可重复质疑或重复投诉。

11.5本交易实施机构或招标人未在规定时间内答复，或者质疑人对招标人就招标程序质疑的答复不满意，或者质疑人举报违法违纪行为的，可以自收到答复之日或者答复期满之日起十五日内，向有关部门投诉。投诉的事项应当是经过质疑的事项。

11.6 未按上述程序和期限提出质疑和投诉的，视为投标人放弃质疑、投诉权利。

12. 程序适用

鉴于现行法规政策尚未对集体物业租赁的公开招标程序作出明确规定，为有序推进集体物业公开招标项目，现就本项目程序适用作出以下特别说明：

**12.1 招标人声明，本项目未纳入政府采购及建设工程招标管理；**

12.2 法律、法规、规章及政策对物业公开招标有规定的，按规定执行；

12.3 法律、法规、规章及政策对物业公开招标没有规定或规定不明的，招标文件有规定的，按招标文件规定执行；

12.4 **法律、法规、规章、政策及招标文件均未就有关事项作出规定或约定的，招标人将遵循民主决策、公开透明、依法依规的原则，充分行使自主经营权，自主决定有关程序及实体事务**。。

12.5 **各投标人参加投标时应遵守上述规定，认可招标程序、评审委员会成立方式、评审程序、质疑投诉程序，并承诺不对上述内容提出异议，充分尊重招标人自主权，否则招标人、评审委员会有权否决该投标人的投标资格。**

13. 特别说明

13.1 深圳交易集团有限公司光明分公司作为本项目的交易平台，仅负责发布本项目的招标信息、提供开评审场地设施，仅对招标所涉材料从投标角度进行程序性核查，深圳交易集团有限公司光明分公司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。

13.2交易服务费按照《深圳交易集团有限公司关于调整资产租赁和土地合作开发业务收费标准的通知》（深交易〔2021〕100号）要求收取，收费标准为按首年月租金\*50%或租赁期内总租金 1%（孰低原则）收取，由中标人支付；

13.3中标人应按照《付款通知书》要求在中标结果公示期满后五个工作日内及时向深圳交易集团有限公司支付交易服务费，中标人支付本次交易服务费后，由本交易实施机构向中标人发放中标通知书，中标人按照中标通知书与招标人签订合同。

# 第三章 评审办法

评审办法前附表1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **条款号** | **评审因素** | **评审标准** |
| 3.1初步评审标准 | 资格性审查 | 主体类型 | 投标人须是在中华人民共和国境内注册，具有独立法人资格或是具有独立承担民事责任的能力的其它组织。总公司或者分公司只允许一家投标，不允许同时参与本项目投标。 |
| 产业空间评估 | 投标人须是区工业和信息化局、市生态环境局光明管理局、区应急管理局评估符合标准的拟入驻企业。 |
| 符合产业导向及产业准入 | 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）》《光明新区发展和财政局关于执行光明新区社区集体公司物业产业准入负面清单的通知》及《光明区产业准入清单暨“散乱污危”企业（场所）认定标准》等文件规定 |
| 诚实信用 | ①投标人参与本项目投标前三年内（投标人成立不足三年的可从成立之日起算），无行贿犯罪记录及在经营活动中没有重大违法记录；②参与本项目交易活动时不存在被有关部门禁止参与交易活动且在有效期内；③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。 |
| 投标回避 | 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的法人、其他组织或者个人，不得参加投标；单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加本项目的投标 |
| 不允许转租、分组 | 本项目不允许转租 |
| 联合体投标 | 本项目不接受联合体投标 |
| 符合性审查 | 主体资格 | 具有合法有效的营业执照、组织机构代码证（“三证合一”或“五证合一”的新版营业执照无需提供组织机构代码证）或主管部门颁发或批准成立的证书或其他证明文件。 |
| 投标人代表身份 | 1．投标人法定代表人参加开标会的，投标文件中须有法定代表人证明书；法定代表人授权其他人代理出席的，投标文件中须有法定代表人证明书及法定代表人授权委托书；**2．开标现场将核验投标人代表身份证原件**。 |
| 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5份；3．投标文件正本备份光盘1张。 |
| 签字盖章 | 投标文件经法定代表人或其授权代表签字并加盖公章，授权代表签字应有法定代表人有效授权。 |
| 投标文件编制及封装 | 符合第二章“投标人须知”第3.2款、4.1款规定。 |
| 投标文件格式 | 1．符合第六章“投标文件格式”的要求，文件及其内容不得有任何缺漏项；2．投标文件须字迹清晰，关键内容不得出现无法辨识情形；3．投标函、投标承诺函、保障承诺应按招标文件规定格式填写，不得漏填或内容填写错误的，不得改动格式中已有的文字内容。 |
| 投标报价 | 1. 本次投标报价为一次性报价，不组织多轮报价。
2. 投标报价必须对月租金进行相应报价，报价要求详见第四章“项目需求”及第六章“投标文件格式”第五部分。
3. 报价不得低于招标文件规定的最低标准。

4．只能有一个有效总报价，报价不得缺漏项。5．报价应为固定值，不得有价格调整要求。 |
| 投标有效期 | 符合第二章“投标人须知”第3.4.1项规定。 |
| 交易保证金 | 符合第二章“投标人须知”第3.5.1项规定。 |
| 关联投标 | 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，不得同时参加同一项目的投标或应答。 |
|  |  | 实质性响应 | 未响应招标文件规定的其他实质性内容的情形。 |
|  |  | 违规行为 | 不得有以下违规行为，包括但不限于：1．以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的；2．拒不按要求对投标文件进行澄清、说明或者补正的；3．扰乱开标、评标秩序，干扰招标正常进行。 |
|  |  | 其他情形 | 不存在法律法规及招标文件规定的其它未实质性响应的情形。 |

评审办法前附表2

（适用于综合评分法，百分制）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **条款号** | **评分项** | **权重** |
| 1.2.1 | **价格** | **30分** |
| 价格得分=（投标报价/最高报价）\*权重综合评分法中的价格分统一采用高价优先法计算，即满足招标文件要求且投标价格最高的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：投标报价得分＝（投标报价／评标基准价）×权重。注：项目评审过程中，不得去掉最后报价中的最高报价和最低报价。 |
| 1.2.2 | **产业部分** | **70分** |
| **序号** | **评分因素** | **70分** | **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：（1）辖区重点发展产业类：① 提供营业执照复印件加盖投标人公章；② 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与的研发投入等证明文件复印件加盖投标人公章；③ 符合辖区重点发展产业的承诺书加盖投标人公章（承诺书格式自拟，**但须注明所符合的具体类别及承诺符合辖区重点发展产业**）。1. 其他鼓励发展类：

① 提供营业执照复印件加盖投标人公章。② 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与的研发投入等证明文件复印件加盖投标人公章③ 符合其他鼓励发展类产业的承诺书加盖投标人公章（承诺书格式自拟，**但须注明所符合的具体类别及承诺符合其他鼓励发展类产业**）。未提供或者提供不清晰导致专家无法判断的，不得分。 |
| 2 | **企业资质** | 10.5分 | **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：（1）涉及世界500强、中国五百强、深圳市工业百强的，提供投标人企业排名材料，如2021年度《财富》世界500强排行榜、中国500强企业高峰论坛发布的2021年度中国500强排行榜或深圳市统计局公布的2021年度深圳市工业百强企业名单；（2）涉及主板、中小板、创业板、科技板、新三板、境外上市的，提供投标人上市信息材料，如股权证明、中国证券监督管理委员会颁发的IPO批文或其他批文、证券交易所发行公告网站截图等任意一种材料，证明材料内容无披露具体信息的，不得分；（3）涉及高新技术企业的，提供政府部门颁发的国家高新技术企业证书或深圳市高新技术企业证书；（4）涉及规模以上企业的，提供政府相关部门对规模以上企业的书面认可材料等；（5）涉及新设企业、或注册地址和纳统关系的，提供营业执照；其他资质提供相关材料。提供的证明文件不清晰导致专家无法判断的，不得分。 |
| 3 | **营业收入** | 10.5分 | **1.评分标准：**对投标人企业近一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：**投标人须提供国家统计局规模以上企业填报系统截图(http://lwzb.stats.gov.cn/，截图须显示2021年度产值信息)，或由会计师事务所（或审计机构）出具的2021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，按第五档标准得分。 |
| 4 | **税收贡献** | 10.5分 | **1.评分标准：**对投标人企业近一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2021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材料加盖投标人公章的，按第五档标准得分。 |
| **5** | **成长指标** | 7分 | 1. **评分标准：**

一档：近三年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、称号得100%；二档：近三年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：近三年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：近三年产值或营业收入平均增长率5%（含）以上得60%；五档：近三年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：**（1）成立满三年的投标人：须提供①营业执照；②国家统计局规模以上企业填报系统截图(http://lwzb.stats.gov.cn/，截图须显示2019-2021年度产值信息)，或由会计师事务所（或审计机构）出具的2019-2021年度审计报告复印件加盖投标人公章，原件备查；（2）成立不足三年的投标人：须提供政府部门（省级或市级或区级）颁发的证书（奖励或称号）的证明文件复印件加盖投标人公章，原件备查；（3）成立不足三年且未获得区级及以上政府部门颁发的证书（奖励或称号）的投标人：提供营业执照复印件加盖投标人公章，原件备查。**（4）三年平均增长率的计算公式为：第三年产值或营业收入与第一年产值或营业收入的比值取立方根，再减去1，产值与营业收入的数值不得混合计算。**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，计划（书）或研究报告须明确指出总投资额；②提供承诺函，承诺承租后按计划达到对本项目物业的投入额，格式自拟，加盖。 |
| **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%）**2.证明文件：**一档:须提供上述在有效期内的证书复印件，加盖公章二档：提供以上在有效期内的认证证书复印件以及全国认证认可信息公告服务平台（认e云）（http://cx.cnca.cn）的认证信息截图（须体现网站信息），加盖公章，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%）**2.证明文件：**须提供以下资料：（1）人员学历或职称证书；（2）劳动合同关键信息页；（3）2022年4月-2022年6月社保证明材料复印件加盖投标人公章，社保证明资料可为社保收缴部门盖章证明资料、社保窗口打印资料或社保官网截图。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，得 0 分。专家评分为差，须提供相关原因说明。（方案和措施齐全、内容具体及完整的为优；方案和措施齐全、内容详细的为良；方案和措施有所欠缺、内容简单的为中；方案和措施欠缺项过半、内容不完整的为差）**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：**

500万元以上得100%；300-500（含）万元得80%；300（含）万元以下的得60%。1. **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。 |

**（备注：如以上证明材料需重复的提供的，提供一份即可，评审总分数保留小数点后两位有效。）**

1. 评审方法

1.1按照对招标人最优的原则，本项目采用的评审方法为综合评分法。

1.2综合评分法，是指投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的前三名投标人为中标候选人的评标方法。先由评审委员会各成员独立对每个投标人的投标文件进行评价，并汇总每个投标人的得分。在第二章投标人须知前附表第34项中标候选人推荐数量内，出现两个或两个以上投标人的最终综合评分并列的，由评审委员会成员对综合得分并列的投标人进行投票，评审委员会成员只能从得分并列的投标人中选择一方投票，多选无效；若仍出现并列得票数，则进行逐轮投票，直至决出按推荐数量高低排序（不得并列）的中标候选人。

1.3根据《民法典》第七百三十四条第二款的规定“租赁期限届满，房屋承租人享有以同等条件优先承租的权利”，若出现原承租方与其他投标人最终综合评分并列第一名的情况，评审委员会只能确认原承租方为第一名中标候选人，出现其他排序的投标人最终综合评分并列的情况按前款规定执行。

2. 评审流程

评审委员会按以下流程进行评审：

（1）资格性评审；

（2）符合性评审

（3）推荐中标候选人或确定预中标人；

（4）编写评标报告。

3. 评审标准

3.1 初步评审标准

初步评审包括资格性审查、符合性审查，评审标准见评审办法前附表1。

3.2 综合评分标准

评审标准见评审办法前附表2。

4. 评审程序

4.1初步评审

4.1.1评审委员会依据评审办法前附表1规定的标准对投标文件进行形式审查及资格性审查。有一项不符合审查标准的，将否决其投标资格。

4.1.2 资格性审查：评审委员会依据评审办法前附表1规定的资格性审查标准对投标文件中的资格证明、交易保证金等进行审查。

4.1.3 符合性审查：评审委员会依据评审办法前附表1规定的符合性审查标准，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。

4.1.4 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，评审委员会可以接受。

4.1.5 投标文件资格性审查表和符合性审查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。

4.2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(应当由评审委员会成员签字)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。根据第4.3款，凡属于评审委员会在评审中发现的算术错误进行核实的修改不在此列。

4.3错误的修正

4.3.1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、投标人是否提交了交易保证金、有无计算上的错误等。

4.3.2 算术错误将按以下方法更正（次序排先者优先）：

（1）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；

（2）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；

（3）单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；

（4）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。

4.3.3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。

4.3.4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交易保证金也将被不予退还，并不影响评审工作。

4.4 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。

4.5推荐中标候选人

4.5.1评审委员会按照本章第1.2款规定的方法评审后，从能够实质性响应招标要求的投标人中，根据对招标人最优的原则，依照第二章投标人须知前附表第34项规定的人数推荐中标候选人。

4.5.2实行评定分离的，或者招标人直接授权评审委员会确定中标人的，按照第二章“投标人须知”第7条执行。

4.6评标报告

4.6.1评审委员会完成评标后，向本交易实施机构和招标人提交书面评标报告。

4.6.2评标报告是评审委员会根据评标过程形成的书面材料所编写的报告，并由评审委员会全体成员签字确认。对评标结果有不同意见的评审委员会成员应当以书面形式说明其不同意见和理由，评标报告应当注明该不同意见。评审委员会成员拒绝在评标报告上签字又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意评标结果。

# 第四章 项目需求

深圳市马田马山头股份合作公司物业租赁方案

一、项目名称

马田街道马山头社区第四工业区64A栋厂房、64C栋宿舍物业租赁公开招标项目（二次）

二、项目概况

|  |  |
| --- | --- |
| **项目类型** | 社区集体物业租赁 |
| **标的地址** | 位于深圳市光明区马田街道马山头社区第四工业区 |
| **标的来源** | 社区集体资产 |
| **标的状况** | 本项目物业位于深圳市光明区马田街道马山头社区第四工业区，64A栋厂房为壹栋叁层建筑，出租面积3395平方米；64C栋宿舍为壹栋伍层建筑，出租半栋，出租面积1190平方米；总出租面积为4585平方米。（位置界限以红线坐标为准，面积以实际测量为准） |
| **物业权属情况** | 该租赁物业属于深圳市马田马山头股份合作公司（以下简称“股份合作公司”）集体资产，不存在产权争议纠纷，来源合法，暂无办理房屋产权证书。  |
| **计租面积** | 4585平方米 |
| **出租用途** | 本项目物业主要为工业生产用途，属于工业厂房或研发办公用房范畴，不得擅自改变租赁用途 |
| **租赁底价** | 人民币105755.65元/月（即23.07元/平方米/月，其中厂房租赁底价为24.07元/平方米/月、宿舍租赁底价为20.2元/平方米/月）（含税，不含水电费等其他费用）。 |
| **报价要求** | 报价不得低于租赁底价 |
| **租金递增要求** | 无 |
| **租金支付方式** | 每月以银行转帐至股份合作公司银行账户的方式交纳。 |
| **出租期限** | 3年。（如有免租期，租赁期含免租期，租赁期第一年为固定期，后两年为活动期，租赁期间后两年若因我公司城市更新、土地整备项目或公司计划需要，将提前三个月通知承租方，承租方无条件配合搬迁且不能索要任何补偿）。 |
| **免租期** | 新承租户装修免租期1个月（免租期前10天内属我公司交接期，交接完成后，免租期剩余时间属新承租户装修免租期） |
| **租赁押金** | 2个月租金（以中标价格计算），中标人应在合同签订之前，将租赁押金转入股份公司指定账户。 |
| **物业情况** | （1）房产证：该租赁物业属于我司集体资产，不存在产权争议纠纷，目前无办理房屋产权证书。（2）建设工程规划许可证：无；（3）主体消防：有；（4）电梯：有。（5）变压器：有。（6）其他情况：物业情况良好。 |
| **其他承租要求** | （1）中标人应在中标结果公示期满后的5个工作日内签订租赁合同，否则招标人有权不予退还交易保证金，并重新出租物业，且无需对中标人承担赔偿责任；（2）招标人委派工作人员1名，工作人员的工资由中标人支付，并按劳动部门规定的工资涨幅作调整，每月工资不低于3000元。（3）物业管理费：每月每平方米1元，即每月4585元（不包含在租金内）。（4）同等条件下，原租户具有优先承租权。 |
| **出租物业使用现状** | 该租赁物业按现状出租，现为非空置，原合同将于2022年9月9日到期。 |
| **交付期** | 合同签订后90日内 |
| **交易方式** | 公开招标 |
| **是否涉及优先承租权** | 是 |
| **关于优先承租权的****风险提示** | 若原承租人未按本公告要求获取招标文件并进行投标，则出租方有权视原承租人放弃优先承租权，相关风险概由原承租人自行承担。 |
| **是否允许联合体承租** | 否 |
| **是否允许转租、分租** | 否 |
| **特别说明的其他事项** | 1、不得在未经股份合作公司同意的情况下，将本物业以转让、转卖或变更法人等方式转入他人或公司；2、本项目总租金指导价格为23.07元/平方米/月，对报价超过总租金指导价的中标候选人，受政策影响，招标人根据实际情况需要有权不选其为中标人，请各投标人注意。 |

三、投标人资格要求

|  |  |
| --- | --- |
| **序号** | **资格要求** |
| **3.1** | 投标人须是在中华人民共和国境内注册，具有独立法人资格或是具有独立承担民事责任的能力的其它组织；总公司或者分公司只允许一家投标，不允许同时参与本项目投标。（提供营业执照扫描件或事业单位法人证等法人证明复印件；以分公司名义参与投标的，须提供总公司或具有独立法人的上一级公司出具的愿为其参与本项目投标的行为以及履约等行为承担民事责任的加盖总公司公章的授权函，以及提供总、分公司的营业执照复印件。） |
| **3.2** | 投标人须是区工业和信息化局、市生态环境局光明管理局、区应急管理局评估符合标准的拟入驻企业；（投标人无需提供材料，以招标人在评审时现场查询为准） |
| **3.3** | 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）》《光明新区发展和财政局关于执行光明新区社区集体公司物业产业准入负面清单的通知》及《光明区产业准入清单暨“散乱污危”企业（场所）认定标准》等文件规定（提供承诺函加盖投标人公章）； |
| **3.4** | 投标截止时间前，投标人或其法定代表人符合以下情形：①投标人参与本项目投标前三年内（投标人成立不足三年的可从成立之日起算），无行贿犯罪记录及在经营活动中没有重大违法记录；②参与本项目交易活动时不存在被有关部门禁止参与交易活动且在有效期内；③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。（第③项由交易实施机构通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）渠道查询相关主体信用记录；其他由投标人提供“声明函”，声明函格式详见招标文件“投标文件的格式”） |
| **3.5** | 与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的法人、其他组织或者个人，不得参加投标；单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得同时参加本项目的投标；（提供“声明函”加盖投标人公章，声明函格式详见招标文件“投标文件的格式”；提供相关市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询网站查询单，应包括基本信息、许可经营信息、股东信息，并盖单位章）。 |
| **3.6** | 招标人董事会、监事会、集体资产管理委员会成员本人及其直系亲属或其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，声明函格式详见招标文件“投标文件的格式”）。 |
| **3.7** | 本项目不允许转租，分租；（提供“声明函”加盖投标人公章，声明函格式详见招标文件“投标文件的格式”）。 |
| **3.8** | 本项目不接受联合体投标。 |

四、风险情况说明

1.**入驻前置评估告知**：本项目涉及厂房、研发办公用房，参照光明区产业空间管理相关政策规定，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**。咨询方式：环保咨询0755-27402234；安监咨询0755-88212352；工信咨询0755-88212831。

2.对报价超过总租金指导价的中标候选人，受政策影响，招标人根据实际情况需要有权不选其为中标人，请各投标人注意。

**工业类产业用房市场租金指导价格说明**：参照《深圳市光明区工业类产业用房市场租金指导价格使用说明》（试行〕第四条规定，本项目涉及工业类产业用房，应引导其租金价格不高于最近年度发布的指导价格，本项目总租金指导价格根据《2019-2020年度光明区工业类产业用房市场租金统计价格表》计算。

3.招标人在交易公告及交易文件中关于招租物业的描述情况是其真实意思表示，招标人保证本次招租的物业是指集体所有、受托管理或掌握实际控制权的，按法律法规可用于租赁的物业。

4．投标人报名前应充分了解物业本身及周边的相关情况，并认真研阅招租信息的全部内容以及当地的政策，投标人自愿报名参加物业承租的，视为已对交易标的物查验、知悉并且了解标的物瑕疵，并同意承担该瑕疵带来的全部风险。

5．交易公告中已注明该物业房地产证情况，投标人（意向承租人）自愿报名参加物业承租的视为已知悉并认可该物业的房地产证情况，同意承担该瑕疵带来的全部风险。

6.中标人需完成本物业消防手续，并由中标人承担费用，报名参加物业招租的中标人不得以租赁物业消防未验收、主体未验收向招标人提出赔偿（补偿）的要求。

7. 中标人必须遵守中华人民共和国的政策、法律、法规，依法纳税，必须以中标人的名义按本招标（招租）信息内容为准办理工商税务注册登记，办妥各项审批手续。获准营业时，将营业执照、税务登记证、消防、环保、卫生等相关审批验收文件复印件提交给招租人。

8.如需装修及改建的报批、验收等手续及有关费用由承租人自行负责，中标人装修及改建必须达到政府或招标人标准或要求，并及时将消防等相关部门的审批，验收合格文件复印给招标人。装修改造方案须经股份合作公司审核同意，且不得损害房屋主体结构，影响房屋使用安全。

9.若物业因城市建设规划、城市更新改造或土地整备利益统筹等原因需要拆迁，招标人有权单方面解除租赁协议，中标人应无条件配合，且不得以此为由向中标人主张赔偿或补偿，因政府征收或城市更新造成承租人的一切损失由其自行承担。如遇自然灾害无法继续履行合同的，股份合作公司及承租方按自然解除合同办理各项事宜；

10．水电设施等以现状移交，中标人不得以水电设施不齐全、未能满足其使用等为由，向招标人提出赔偿（补偿）。

11．中标人应在获取中标通知书后5个工作日内与招标人签订租赁合同，否则视为放弃成交资格，所交纳投标保证金不予退还，招标人有权重新出租物业，无需对中标人承担赔偿责任。

12.投标人应充分对出租的物业进行现场踏勘、测量、确认现场情况，标的物业按现状进行出租，物业计租面积与实际面积存在偏差的，不影响出租物业的成交租金金额。

13.因上述物业产权情况及描述情况存在的瑕疵、集体企业与原承租方的相关物业纠纷、出租方根据原合同及相关规定确定“优先承租权人”的相关事项均与交易平台无关。

14.对非空置的物业，如新承租方（非原承租方）获得标的承租资格，招标人给予原承租方搬迁期一个月，若原承租方违约未能按期搬迁并向招标人交还租赁物业的，招标人将通过法律途径收回租赁物业后再交付给本次招租的承租方使用。新承租方可选择同意招标人迟延交付租赁物业，租金从实际交付新承租方之日起计算；或新承租方可选择放弃本次承租，但招标人只负责退还新承租方交付的履约保证金（租赁押金）外，不承担其它任何的违约赔偿责任。

五、特殊情况说明

1.中标人承租本物业，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；

2.中标人承租后，涉及出租物业范围内公共设施（如电梯等），股份合作公司只提供使用权，其相关维修、保养及消防安全产生的各项费用由承租方自行承担，物业租赁期间涉及的一切物业用途、消防、经营等手续及费用由承租方自行负责承担。政府要求的公共设施升级改造、消防费用，也由承租人自行负责承担；

3.物业租赁期间承租方需严格按照国家、省、市有关安全生产和消防安全等法律法规进行生产经营，承租方法定代表人或实际控制人需作为安全生产第一责任人，承担安全生产管理责任和义务，确保承租方使用物业符合有关安全生产、消防等规定。承租方需建立安全生产、消防安全管理工作规范及相关台帐，成立安全生产及消防安全管理工作小组，自行配备义务消防队，积极配合主管部门监督检查工作，对存在安全隐患及时进行整改。

4.承租方中标后，不得在未经股份合作公司同意的情况下，将该物业以转让、转卖或变更法人等方式转入他人或公司。除符合区相关政策以外，社区集体产业空间承租方未经批准，原则上不得转租分租，且不得以合作或其他方式变相将承租空间提供给第三方使用。承租空间必须用于工业或与工业相关的生产性服务业。本物业不允许转租、分租。

5.招标人将按租赁物现状交付承租方使用，且承租方需同意按租赁物及设施的现状承租，且承租方承租后不得变更租赁物业用途。

6. 承租方须按时缴纳租金、水电费、物业管理费等费用。承租方若拖欠租金两个月以上（包含两个月），股份合作公司可没收其履约保证金（租赁押金）并有权解除租赁合同；使用物业的水电费按实际情况结算，由承租方自行支付。

7.承租方需为生产经营的非易燃易爆物等危险性物品的企业，并且满足环境、环保等方面的相关规定；

8.招标人有权在签订租赁合同之前对不影响租赁合同实质性条款作适当的调整。

六、马田街道重点发展产业说明

**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

**A0606** 云存储设备、用于云计算系统的服务器、负载均衡设备、云平台系统等云计算设备研发及产业化

**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

**A0608** 北斗导航系统应用核心元器件、北斗应用技术系统、北斗智能手机终端等卫星导航研发及产业化

**A0609** 下一代广播电视网接入设备，传输设备和业务网设备，地面数字电视及移动多媒体广播发射、接收设备、直播卫星地面接收设备

**A0611** 车载、舰载、机载终端和手持机等移动卫星通信终端，接收北斗等卫星导航定位系统的卫星导航定位接收机

**A0612** 智能家庭网关，支持可热插拔数据卡的智能终端，在泛在网/物联网中带有通信模块的智能节点终端，支持可热插拔其它通信卡的智能终端

**A0613** 支持面向下一代互联网、下一代广播电视网、云计算、物联网、移动互联网和新信息技术应用的信息安全硬件产品

**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

**2.新材料产业（A04）。**

**A0403** 新型电子元器件材料，包括高端专用材料如磁性材料、陶瓷材料、压电晶体材料、电子无铅焊料、厚薄膜材料、通信系统用高频覆铜板及相关材料等研发及产业化

**A0404** 薄膜晶体管液晶显示器（TFT-LCD）用彩色滤光片、靶材、透明导电膜玻璃、偏光片、掩膜版等关键原辅材料的研发及产业化，有机发光二极管（OLED）等新型显示技术领域新材料的应用研发及产业化

**A0407** 高密度电子封装材料，包括有机高分子封装基板材料、功能微纳米复合填料、用于有机基板内埋技术的平板型无源器件关键材料、高散热封装材料的研发及产业化

**A0408** 镍氢电池材料、燃料电池材料、储能电池材料、高能储氢电池材料、超级电容器材料、随机信息存储材料、压缩空气储能等新型能源材料的研发及产业化

**A0409** 锂离子电池材料，包括锰酸锂、磷酸铁锂、三元材料等正极材料，钛酸锂、石墨、硬碳、高比容硅基等负极材料，新一代富锰-富锂材料，六氟磷酸锂等电解质及专用隔膜材料，胶体聚合物、固态电解质、新型结构隔膜等高端材料的研发及产业化

**A0410** 生物材料、环境降解材料、工程环保涂料、环境污染治理材料、电子电器产品限用物质替代材料、低碳型和环境友好型包装材料、生态建材、节能低碳建材等生态环境材料的研发及产业化

**A0417** 新能源材料，太阳能光伏、光热材料

**3.先进制造业（A19）。**

**A1901** 新一代移动通信、宽带无线接入、行业无线网络，光网络接入、光传输、路由交换、存储及服务器，面向下一代网络和智能终端的网络信息服务、共性技术研发、产品测试等平台

**A1904** 模拟及数模混合电路、微机电系统、高压电路、射频电路、功率器件工艺等特色专用工艺生产线

**A1906** 低成本光纤光缆、光纤预制棒及相关光器件，通信基站用石英晶体振荡器，新型通信设备用连接器、继电器、滤波器及线缆组件

**A1910** 高端装备及关键元器件、精密工具、材料及图层、智能控制及软件、精密加工与测量技术等精密制造装备技术和产品

**A1913** 自动控制系统、工作母机、伺服和执行部件等智能装置研发和产业化、智能工厂

**A1918** 发动机叶片、机匣、涡轮等核心零部件加工装备，极限工具、复杂精密零件、复合3D打印等精密制造技术及装备

**4.优势传统产业（A20）。**

**A2002** 品牌钟表、精密钟表和时尚钟表，高品质钟表机芯，电波钟表等新型钟表，高端机械表、机械钟，钟表关键零部件

**A2005** 品牌服装、高端面料、功能性服装，高档鞋业设计

**A2006** 品牌家具、个性化定制家具、绿色环保家具

 。

深圳市马田马山头股份合作公司

 2022年9月5日

# 第五章 租赁合同

备注：租赁合同由招标人、中标人根据招标文件、投标文件及中标结果，参照深圳市、光明区相关文本协商拟定。

# 第六章 投标文件格式

 马田街道马山头社区第四工业区64A栋厂房、64C栋宿舍物业租赁公开招标项目（二次）

（项目编号：GMSZ2022096025）

投标文件

正本/副本/电子版文件

投标人： （盖单位章）

法定代表人或其委托代理人： （签字）

 年 月 日

目录

一、投标函…………………………………………………………………………………………3

二、法定代表人证明书……………………………………………………………………………4

三、法定代表人授权委托书………………………………………………………………………5

四、交易保证金证明………………………………………………………………………………6

五、资格审查文件…………………………………………………………………………………7

1．企业营业执照副本或其他证明文件……………………………………………………8

2．承诺函……………………………………………………………………………………9

3．声明函……………………………………………………………………………………10

4．工商信息查询单………………………………………………………………………11

5.其他资格证明材料………………………………………………………………………11

六、开标一览表……………………………………………………………………………………12

七、投标方案偏离表………………………………………………………………………………13

八、投标承诺函……………………………………………………………………………………14

九、投标人认为需要提交的其他资料……………………………………………………………15

**特别提示：为便于评审，投标文件请按以上目录顺序及格式制作，并按实际页数编制连续页码（目录所示页码仅为示范）。投标人未按要求编制目录和页码的，若评审过程中未能找到相应评审内容，由此造成的后果由投标人自行承担。**

一、投标函

**深圳市马田马山头股份合作公司、深圳交易集团有限公司光明分公司**：

我方收到 马田街道马山头社区第四工业区64A栋厂房、64C栋宿舍物业租赁公开招标项目（二次）（项目编号：GMSZ2022096025）的招标文件，完全理解招标文件的所有条款，决定参加该项目投标。为此我方承诺如下：

**1．我方已详细阅读了全部招标文件，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．我方投标文件从递交投标文件之日起，至投标截止日后90天（日历天）内有效，如我方被确认为中标人，该有效期将延至本合同执行期满日为止。

4．我方严格按照贵方提供的投标文件格式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，并愿意向贵方提供任何与本项目有关的数据、情况和技术资料。

5．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。

6．我方如果被确认为中标人，将按招标文件要求与招标人签订租赁合同。如我方中标后，未按照招标文件要求或投标文件履行相应义务、或放弃中标资格的，我方的交易保证金不予退还。

7．我方已认真核实了投标文件的全部资料，所递交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确。我方对投标文件中全部投标资料的真实性负责，如被证实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。

8．**我方认可在法律、法规、规章、政策及招标文件均未就有关事项作出规定或约定的情况下，招标人有权行使自主经营权，自主决定有关程序及实体事务。我方认可招标程序、评审委员会成立方式、评审程序、定标程序、质疑投诉程序，并承诺不对上述内容提出异议**。

9．我方完全尊重和服从评审委员会所作的评定结果，同时清楚理解到报价最高并非意味着必定获得中标资格。

10．我方同意按招标文件规定支付交易服务费。

投标人名称（盖单位章）：

法定代表人或其委托代理人（签字）：

日期： 年 月 日

二、法定代表人证明书

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： 职务：

系 （投标人名称）的法定代表人。

有限日期：自签发之日起\*\*日内

特此证明。

投标人名称（盖单位章）：

日期： 年 月 日

**附：法定代表人身份证复印件（盖单位章）**

三、法定代表人授权委托书

本人 （姓名）系 （投标人名称）的法定代表人，现委托 （姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改 （项目名称）投标文件、开展项目谈判、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：从 年 月 日起至 年 月 日止。

代理人无权转委托。

投标人名称： （盖单位章）

法定代表人： （签字）

身份证号码：

联系电话：

联系地址：

委托代理人： （签字）

身份证号码：

联系电话：

联系地址：

 年 月 日

**附：委托代理人身份证复印件（盖单位章）**

四、交易保证金证明

**深圳交易集团有限公司光明分公司**：

我方自愿报名参加 项目（项目编号： ），按招标文件的规定，于　　年　　月　　日通过银行转账方式交纳交易保证金人民币（大写）　 　元（小写￥ ）。

投标人名称（盖单位章）：

法定代表人或其委托代理人（签字）：

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名称公章。 |

五、资格审查文件

**资格审查文件目录**

1．企业营业执照副本或其他证明文件（复印件加盖单位章）；

2．承诺函（正本提供原件）；

3．声明函（正本提供原件）

4．工商信息查询单（提供相关市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询网站查询单，应包括基本信息、许可经营信息、股东信息，并盖单位章））

5．公告要求提供的其他资格证明材料。

**注：请携带上述文件原件备查。**

资格审查文件-1

1．企业营业执照副本或其他证明文件

**（复印件加盖单位章）**

资格审查文件-2

2．承诺函

致深圳交易集团有限公司光明分公司/深圳市马田马山头股份合作公司（出租方）：

我方（ ）若成为马田街道马山头社区第四工业区64A栋厂房、64C栋宿舍物业租赁公开招标项目（二次）（项目编号：GMSZ2022096025）的承租方（中标人或成交人），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）》《光明新区发展和财政局关于执行光明新区社区集体公司物业产业准入负面清单的通知》及《光明区产业准入清单暨“散乱污危”企业（场所）认定标准》等文件有关规定。

 承诺人（盖章）：

 法定代表人或其委托代理人（签字）：

 年 月 日

资格审查文件-3

3.声明函

 **深圳市马田马山头股份合作公司、深圳公共资源交易中心（深圳交易集团有限公司光明分公司）：**

本单位就（马田街道马山头社区第四工业区64A栋厂房、64C栋宿舍物业租赁公开招标项目（二次））（项目编号：GMSZ2022096025）的投标事宜郑重声明：

1、我司与招标人不存在利害关系，不存在与招标人有利害关系的法人、其他组织或者个人，参加投标的情况；我公司与参与本项目投标的其他投标人，不存在单位负责人为同一人，相互间没有控股、管理关系的情况；

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、我司（包括法定代表人）在参与本项目投标前三年内，无行贿犯罪记录及在经营活动中没有重大违法记录；参与本项目交易活动时不存在被有关部门禁止参与交易活动且在有效期内。

4、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（如不予退还投标保证金或租赁押金），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。

**备注：**

1. 本声明函必须提供且内容不得擅自删改，否则视为无效投标。
2. 本声明函如有虚假或与事实不符的，作无效投标处理。

投标人名称（盖单位章）：

法定代表人或其委托代理人（签字）：

日期： 年 月 日

资格审查文件-4

4．工商信息查询单

（提供相关市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询网站查询单，应包括基本信息、许可经营信息、股东信息，并盖单位章）

资格审查文件-5

5．其他资格证明材料

（招标文件要求提供的其他资格证明材料统一装订在本项中）

六、开标一览表

项目名称：

项目编号：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **投标总报价项目** | **建筑面积（平方米）** | **报价下限** **（元/平方米·月，按建筑面积计算）**  | **投标报价（按元精确到小数点后两位）** |
| 1 | 马田街道马山头社区第四工业区64A栋厂房、64C栋宿舍物业租赁公开招标项目（二次） | 4585 | 人民币23.07元/平方米/月（含税） | 人民币 .00元/平方米/月（含税） |
| 2 | 合计 | 人民币105755.65元/月（含税） | 人民币 .00元/月（含税）  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 分项报价详细 | 投标报价明细 | 面积（平方米） | 月租金（合计） |
| 厂房  | 人民币 元/平方米/月（含税） | 3395  | 人民币 元 |
| 宿舍 | 人民币 元/平方米/月（含税） | 1190  | 人民币 元 |
|  | 合计 | 4585 | 人民币 元 |

**特别提示：1．**价格应按“招标文件”中规定的货币单位填写，报价单位统一默认为“人民币 元/平方米/月”，无需另行注明；月租金报价不得低于报价下限。

**2.请严格按照以上格式和要求填写报价表，否则将导致投标无效。**

3.投标报价必须汇总总价并在“合计”处填写相应的月租金**。**

4.投标人如果需要对报价或其它内容加以说明，可在另建备注栏填写。

**5.开标一览表和投标文件（含正本和副本）应一起封装且盖公章。**

**6. 投标总报价与分项报价明细计算不一致的，以投标总报价为准。**

投标人名称（盖单位章）：

法定代表人或其委托代理人（签字）：

日期： 年 月 日

七、投标方案偏离表

填写说明：

投标人应根据招标文件第四章“项目需求”、第五章“租赁合同”，详细响应以下表格，“招标文件要求”栏填写“本项目第四章招标项目需求全部内容” 字样即可、“投标文件响应”栏填写“完全满足招标文件第四章招标项目需求的全部内容” 字样即可。**若响应情况优于招标要求，应作详细说明。“偏离说明”栏中根据响应情况填写，没有达到要求的填“负偏离”，达到要求的填“符合”，优于要求的填“正偏离”。未按要求填写表格或偏离情况为负偏离的，将导致投标无效。**

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

招标编号\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **招标文件要求** | **投标文件响应** | **偏离说明（符合/正偏离/负偏离）** |
| **1** |  |  |  |
| **备注** |  |

投标人名称（盖单位章）：

法定代表人或其委托代理人（签字）：

日期： 年 月 日

八、投标及履约承诺函

**致深圳交易集团有限公司光明分公司**：

我方报名参加贵公司组织的公共资源交易，郑重承诺如下：

一、我方承诺按招标文件等相关文件要求所提交的投标文件全部真实有效、无弄虚作假行为，并愿意接受社会公众监督，承担因提交资料不实造成的不良后果。

**二、我方清楚贵公司对交易双方因投标、竞价、订立或履行合同所发生的任何争议均不承担任何民事责任**。

三、我方参与本项目投标前三年内，在经营活动中不存在重大违法记录的情形。（重大违法记录是指：因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚）

四、我单位具备良好的商业信誉和健全的财务会计制度。

**五、我方清楚并同意贵单位按以下方式处置交易保证金。**

1. 中标结果公示结束后，未中标的投标人交纳的交易保证金，自办理退还交易保证金手续之日起由交易组织实施机构在10个工作日内无息原路退还。中标（成交）人与招标人签订合同后，中标（成交）人交纳的交易保证金，自办理退还交易保证金手续之日起由交易组织实施机构在10个工作日内无息原路退还。

**（二）如发生以下情况，对取消中标（成交）资格及交易保证金不予退回无异议。**

（1）竞标方在竞标截止后撤销投标的；

（2）竞标方串通竞标或者以其他弄虚作假方式竞标的；

（3）竞标方提供虚假材料质疑投诉的；

（4）中标方在收到中标（成交）通知书后，无正当理由拒签租赁合同书或未按投标（谈判）文件规定提交履约担保的；

（5）招标（谈判）文件规定的其他情形。

**（三）我方清楚并同意交易服务费根据《深圳交易集团有限公司关于调整资产租赁和土地合作开发业务收费标准的通知》（深交易〔2021〕100号）标准计算，由中标（成交）人向贵单位支付，贵单位有权在交易文件中自主确定有关交易服务费收取方式及收取时间等内容。我方同意本项目中标（成交）人应在中标（成交）结果公示期满后五个工作日内向贵单位支付交易服务费。若我方被股份合作公司确定为正式中标（成交）人后却未能按前述要求交纳交易服务费，贵单位有权在我方交纳的交易保证金中足额扣取交易服务费（交易保证金抵扣交易服务费后的剩余金额原路退还给我方或转给股份合作公司作为履约保证金）。**

**六、如发生第三条中任意一种情况，贵公司有权在一年内拒绝我方参与贵公司组织的其他公共资源交易活动**。

七、如本项目在交易过程中第三方提出权益主张或出现质疑、投诉的，贵公司可以暂停本项目交易程序。

投标人名称（盖单位章）：

法定代表人或其委托代理人（签字）：

日期： 年 月 日

九、投标人认为需要提交的其他资料

（格式及内容由投标人自拟）

说明：各投标人应按目录结构要求编制投标文件，在投标文件目录中属于本节点内容的必须在本节点中填写，填写到其他节点或附件致难以查找的将可能导致废标，一切后果由投标人自行承担。

1.产业类别

（根据招标文件要求提供）

2.企业资质

（根据招标文件要求提供）

3.营业收入

（根据招标文件要求提供，格式自拟）

4.税收贡献

（根据招标文件要求提供，格式自拟）

5.成长指标

（根据招标文件要求提供，格式自拟）

6.投标指标

（根据招标文件要求提供，格式自拟）

7.技术指标

（根据招标文件要求提供，格式自拟）

8.人才指标

（根据招标文件要求提供，格式自拟）

9.企业管理

（根据招标文件要求提供，格式自拟）

10.注册资本

（根据招标文件要求提供，格式自拟）