**阳新县王龙港小区商铺招租项目**

**招租文件**

**招租人：阳新县恒茂资产管理有限公司**

**项目名称：阳新县王龙港小区商铺招租项目**

**项目编号：131-2020CZ-005**

**湖北顺成建设工程招标代理有限公司**

**二0二0年九月**

|  |
| --- |
| 项目名称：阳新县王龙港小区商铺招租项目  **招租人意见：** |

目录

1. 招租项目的概况
2. 承租方资格要求
3. 投标报名、招租文件发售时间及地点
4. 承租文件递交截止时间及地点
5. 招租公告发布的媒介
6. 联系方式
7. 招租文件的澄清与修改
8. 投标文件的编制与内容
9. 投标文件的递交
10. 投标保证金
11. 开标时间及地点
12. 评标
13. 定标原则
14. 合同的授予
15. 其它

**第一章 招租邀请**

湖北顺成建设工程招标代理有限公司受阳新县恒茂资产管理有限公司的委托，对阳新县王龙港小区商铺招租项目进行公开招租，欢迎符合要求的单位参加。

一、招租项目的概况

1、出租方：阳新县恒茂资产管理有限公司

2、项目名称：阳新县王龙港小区商铺招租项目

3、项目编号：131-2020CZ-005

4、项目基本情况：项目位于阳新县双港大道与彭山大道交叉口西南侧（王龙港小区一期），临街商铺总建筑面积为4798.57m²，具体详见招租文件第三章。

5、招租内容：单个门面对外招租（门面内容详见招租文件）。

6、租赁期限及费用支付方式：租赁期限为3年（免租期3个月），起止日期在合同中约定。租金一年一付，签订合同后三日内支付一年租金，每年1月10日之前支付该年度租金。第一年租金为成交总价的70%，第二年租金为成交总价的80%，第三年租金为成交总价的90%。

7、招租底价：每个门面所在楼栋及门牌号对应招租底价（详见招租文件）。

8、相关费用：装修的相关设施及施工费用由承租人承担，物业费、水电费按时交纳，服从物业管理。

9、本项目不接受联合体投标。

二、承租方资格要求：

1、必须是在中华人民共和国境内注册并合法运作的独立法人机构或自然人。

2、未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单。

三、招租文件获取时间及方式

时间：2020年9月1日至2020年9月8日17:30（北京时间，下同）。

领取方式：法人须携带法人证明书或法人授权委托书原件及本人身份证原件、企业营业执照副本（提供复印件加盖单位公章） ；自然人须携带本人身份证原件及复印件（复印件附本人签字）到湖北顺成建设工程招标代理有限公司（阳新县陵园大道13号，住建局七楼）现场领取招租文件，报名费300元/套。

四、投标文件递交截止时间及地点

1、截止时间：2020年9月22日15 时00分

2、地点：阳新县公共资源交易中心交易一楼开标大厅

五、招租公告将在阳新县人民政府网、黄石公共资源交易信息网同时发布。

六、联系方式

1、招租人：阳新县恒茂资产管理有限公司

地址：阳新县熊家垴小区119号

联系人：金烨

电话：17707144991

1. 代理公司：湖北顺成建设工程招标代理有限公司

地址：阳新县住建局七楼

联系人：钟威

联系方式：13972784844

2020年 9月 1日

**第二章 投标人须知**

**1. 适用范围**

1.1 本文件仅适用于本文件中所叙述的国有资产处置项目。

**2. 定义**

2.1“招租人”是指：阳新县恒茂资产管理有限公司。

2.2“监管机构”是指：阳新县公共资源交易监督管理局。

2.3“投标人”是指响应本文件要求，参加该招租活动的法人或者其他组织。如果该投标人在本次招租中成交,即成为“中标人”。

2.4“投标文件”是指：投标人根据本文件要求编制包含报价、技术和服务等所有内容的文件。

**3. 投标人的基本条件**

3.1详见本文件第一章“招租邀请”第三条承租方资格要求。

**4. 费用：**双方约定。

**4.1代理服务费**

经过代理机构与招租人协议，规定由中标单位支付。代理服务费收费标准如为：每个商铺收取代理费3000元整。

**4.2其他费用：投标人**应自行承担所有与编写及提交投标文件有关的费用，不论结果如何，招租人和代理机构在任何情况下无义务和责任承担此类费用。

1. **投标保证金：该项目无须递交投标保证金。**

6、招租文件澄清与修改

6.1投标人应认真检查招租文件的内容是否齐全，如有遗漏在投标截止时间10日前向招租人索取，否则责任自负。投标人对招租文件有疑问，请于投标截止时间10日前，以书面形式向招租人提出，招租人收到疑问次日向投标人作出澄清、修改或补充。招租人作出的书面澄清、修改和补充，与招租文件具有同等效力。

7、投标文件的编制与内容  
7.1、承租文件编制（采用A4纸打印或复印，胶装成册）  
（1）投标活动中的一切往来的通知、函件和文件均使用中文。  
（2）招租文件是编制投标文件的依据，编制投标文件前，投标人应充分理解招标文件的全部内容。  
（3）投标文件应由投标人法定代表人签字和盖章，并加盖本单位的公章，方为有效投标文件。授权委托的，要出具投标人签署的授权委托书。  
（4）投标文件所含材料（见下）应按照以下第2点中提供证明材料的顺序统一胶装并编制目录及页码（为方便评分，建议建立评分索引），应字迹清晰、内容齐全、表达准确，不应有涂改。  
 7.2、投标文件内容  
（1）承租方必须按照招租文件所规定的内容进行投标。  
（2）提供以下证明材料，并请加盖单位公章：

·投标人有效的营业执照副本（复印件加盖公章）或自然人的身份证复印件并签字；

·投标人为法人的还应提供法人证明书原件、身份证复印件（加盖公章），或法人授权委托书原件、身份证复印件（加盖公章）。

·未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单（查询结果的网页截图，加盖公章）。

·承诺成交后不得从事违法行为，一经查实无条件收回门面，甲方不承担任何责任，租赁期间发生任何安全事故与甲方无关，若对甲方房屋造成安全经济，由乙方承担责任。  
8、投标文件的递交  
 8.1、投标文件一式叁份，其中正本一份，副本贰份。正本、副本分别胶装，封袋于一个文件袋内。  
 8.2、投标文件应密封，并在封签处加盖投标人公章。凡不按规定密封，招租方将不承担投标文件错失或提前开封的责任。  
 8.3、投标文件封面应注明：  
（1）投标人名称；  
（2）投标项目名称。  
 8.4、有下列情况之一，其投标文件视为无效：  
（1）投标文件未按规定密封；  
（2）投标文件逾期送达的；   
（3）在投标截止前未缴纳投标保证金的（不适用）；  
（4）投标文件未盖单位公章和授权委托书没有授权人签字的；  
（5）投标文件未按规定要求、格式编写或字迹模糊、难以辨认的；   
（6）未能提供相关的证明材料；  
（7）投标文件内容弄虚作假的；

1. 未提供招租成交后的承诺书；  
   （9）投标文件出现两个及以上报价，但未声明哪个为有效报价的。

9、投标文件有效期

9.1. 本项目投标有效期为90日历天，即投标截止时间开始计算。

9.2 在特殊情况下，在原投标有效期满之前，招租人、代理公司可向投标人提出延长投标有效期的要求。这种要求与答复均应采用书面形式。投标人可以拒绝招租人、代理公司的要求。同意延长投标有效期的投标人不允许修改其响应文件。

10、报价要求

10.1. 报价以人民币报价。

11、评标委员会的组成  
11.1、评委会由5人以上单数组成，在相关专家库中抽取产生。含幼教专家、设计专业、经济类专业。  
11.2、本次评标采用综合评标法。即按照公平、公正、择优原则，评标小组根据各投标人的报价、综合实力、对拟投入情况进行综合评定。  
11.3、主要评标项目（评标细则详见第四章）：

11.4、计分办法：评标委员会成员按照本办法上述有关规定，给各投标文件评分。各投标人投标的最终得评分为各评委所评定分数中去掉一个最高分和一个最低分后的算术平均值。各项统计、评分结果均按四舍五入方法精确到小数点后二位。评标委员会根据各投标人投标的最终评分,按高低次序确定投标人最终的排列名次，并按照招标文件中规定推荐不超过三名有排序的合格的中标候选人。如果投标人的最终评分相同，则投标报价高的投标人排名优先。

12、定标原则

本项目招租开标时，如只有一家承租单位符合招租文件的要求则视为招租成功；两家及以上承租单位符合招租文件的要求则评标委员会按评标办法进行评标，并按综合得分高低推荐3名中标候选人，招标人将按照评标委员会推荐的中标候选人，依排名顺序依次确定中标人。招标人应当确定排名第一的中标候选人为中标人。排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求提交履约保证金，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。

13、授予合同  
13.1中标通知书  
（1）中标公告发布的同时，招租人向中标单位发出《中标通知书》。  
（2）《中标通知书》为合同的组成部分，中标通知书将明确中标价（即合同价）、签订正式租赁合同的时间、地点。  
13.2合同的签署  
中标单位按《中标通知书》规定的时间、地点，由法定代表人或授权代表前往与招租人代表进行合同签订。否则，招租人将有充分理由视其放弃中标权利，并没收其投标保证金，改由次名投标人中标。  
13.3付款方式

租金按年支付，每年按12个月计算租金，起始支付日期在合同中约定。

14、其它

14.1承租人承诺认可由招租人拟定《租赁合同》并无条件予以接受，除非合同内容与本文内容出现实质性冲突。

14.2 履约保证金：该项目履约保证金为5000元，由中标人在领取中标通知书后一周内向招租人指定的账户打入履约保证金。

第三章 招租要求

一、招租项目的概况

1、项目基本情况：项目位于阳新县双港大道与彭山大道交叉口西南侧（王龙港小区一期），临街商铺总建筑面积为4798.57m²。

2、招租内容：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **王龙港一期临街商铺租金咨询价格一览表** | | | | | | | | | |
| **门牌号** | **项目名称** | **幢号** | **房屋用途** | **楼层** | **面积 （㎡）** | **净租金 （元/㎡·月）** | **月租金总值（元/月）** | **年租金总值 （元/年）** |  |
|
| 1 | 101铺 | 5  号  楼 | 商铺 | 一层 | 72.80 | 20.00 | 1456 | 17472 | 南门入口处 |
| 2 | 102铺 | 商铺 | 一层 | 37.05 | 20.00 | 741 | 8892 |
| 3 | 103铺 | 商铺 | 一层 | 45.37 | 20.00 | 907 | 10889 |
| 35、36、37 | 113铺 | 6号楼 | 商铺 | 一层 | 48.57 | 30.00 | 1457 | 17485 | 转角处 |
| 38 | 114铺 | 商铺 | 一层 | 52.68 | 30.00 | 1580 | 18965 |
| 39 | 115铺 | 商铺 | 一层 | 66.39 | 30.00 | 1992 | 23900 |
| 40 | 101铺 | 7  号  楼 | 商铺 | 一层 | 72.76 | 30.00 | 2183 | 26194 | 临彭山大道 |
| 41 | 102铺 | 商铺 | 一层 | 76.35 | 30.00 | 2291 | 27486 |
| 42 | 103铺 | 商铺 | 一层 | 79.93 | 30.00 | 2398 | 28775 |
| 43 | 104铺 | 商铺 | 一层 | 83.52 | 30.00 | 2506 | 30067 |
| 44 | 105铺 | 商铺 | 一层 | 87.10 | 30.00 | 2613 | 31356 |
| 45 | 106铺 | 商铺 | 一层 | 90.69 | 30.00 | 2721 | 32648 |
| 46 | 107铺 | 商铺 | 一层 | 94.27 | 30.00 | 2828 | 33937 |
| 47 | 108铺 | 商铺 | 一层 | 89.80 | 30.00 | 2694 | 32328 |
| 48 | 109铺 | 商铺 | 一层 | 86.59 | 30.00 | 2598 | 31172 |
| 49 | 110铺 | 商铺 | 一层 | 134.64 | 35.00 | 4712 | 56549 | 小区东大门入口处 |
| 50 | 111铺 | 商铺 | 一层 | 29.49 | 35.00 | 1032 | 12386 |
| 51 | 112铺 | 商铺 | 一层 | 35.51 | 35.00 | 1243 | 14914 |
| 52 | 101铺 | 11号楼 | 商铺 | 一层 | 41.80 | 35.00 | 1463 | 17556 |
| 53 | 102铺 | 商铺 | 一层 | 81.09 | 35.00 | 2838 | 34058 |
| 68 | 101铺 | 13  号  楼 | 商铺 | 一层 | 60.04 | 38.00 | 2282 | 27378 | 小区主入口（北门） |
| 69 | 102铺 | 商铺 | 一层 | 60.04 | 38.00 | 2282 | 27378 |
| 70 | 103铺 | 商铺 | 一层 | 60.04 | 38.00 | 2282 | 27378 |
| 71 | 104铺 | 商铺 | 一层 | 60.04 | 38.00 | 2282 | 27378 |
| 72 | 105铺 | 商铺 | 一层 | 60.04 | 38.00 | 2282 | 27378 |
| 73 | 106铺 | 商铺 | 一层 | 60.04 | 35.00 | 2101 | 25217 | 临双港大道 |
| 74 | 107铺 | 商铺 | 一层 | 60.04 | 35.00 | 2101 | 25217 |
| 75 | 108铺 | 商铺 | 一层 | 55.68 | 35.00 | 1949 | 23386 |
| 76 | 109铺 | 商铺 | 一层 | 34.84 | 35.00 | 1219 | 14633 |
| 77 | 110铺 | 商铺 | 一层 | 33.32 | 35.00 | 1166 | 13994 |
| 78 | 111铺 | 商铺 | 一层 | 31.62 | 35.00 | 1107 | 13280 |
| 79 | 112铺 | 商铺 | 一层 | 26.07 | 35.00 | 912 | 10949 |
| 80 | 113铺 | 商铺 | 一层 | 31.62 | 35.00 | 1107 | 13280 |
| 81 | 114铺 | 商铺 | 一层 | 36.17 | 35.00 | 1266 | 15191 |
| 82 | 115铺 | 商铺 | 一层 | 55.72 | 35.00 | 1950 | 23402 |
| 83 | 116铺 | 商铺 | 一层 | 55.68 | 35.00 | 1949 | 23386 |
| 54 | 101铺 | 14  号  楼 | 商铺 | 一层 | 75.35 | 35.00 | 2637 | 31647 |
| 55 | 102铺 | 商铺 | 一层 | 55.48 | 35.00 | 1942 | 23302 |
| 56 | 103铺 | 商铺 | 一层 | 55.48 | 35.00 | 1942 | 23302 |
| 57 | 104铺 | 商铺 | 一层 | 55.48 | 35.00 | 1942 | 23302 |
| A57 | 111铺 | 商铺 | 一层 | 69.12 | 35.00 | 2419 | 29030 |
| 58 | 112铺 | 商铺 | 一层 | 75.15 | 35.00 | 2630 | 31563 |
| 59 | 113铺 | 商铺 | 一层 | 53.52 | 35.00 | 1873 | 22478 |
| 60 | 114铺 | 商铺 | 一层 | 34.84 | 35.00 | 1219 | 14633 |
| 61 | 115铺 | 商铺 | 一层 | 33.32 | 35.00 | 1166 | 13994 |
| 62 | 116铺 | 商铺 | 一层 | 31.62 | 35.00 | 1107 | 13280 |
| 63 | 117铺 | 商铺 | 一层 | 26.07 | 35.00 | 912 | 10949 |
| 64 | 118铺 | 商铺 | 一层 | 31.62 | 35.00 | 1107 | 13280 |
| 65 | 119铺 | 商铺 | 一层 | 36.17 | 35.00 | 1266 | 15191 |
| 66 | 120铺 | 商铺 | 一层 | 55.72 | 35.00 | 1950 | 23402 |
| 67 | 121铺 | 商铺 | 一层 | 55.68 | 35.00 | 1949 | 23386 |
| 合计 | — | — | — | — | 2932.02 | — | 96551 | 1158593 |  |

3、租赁期限：租赁期限为3年（免租期3个月），起止日期在合同中约定。租金一年一付，签订合同后三日内支付一年租金，每年1月10日之前支付该年度租金。第一年租金为成交总价的70%，第二年租金为成交总价的80%，第三年租金为成交总价的90%。

4、招租底价：每个门面所在楼栋及门牌号对应招租底价。

5、相关费用：装修的相关设施及施工费用由承租人承担，物业费、水电费按时交纳，服从物业管理。

二、承租方资格要求：

1、必须是在中华人民共和国境内注册并合法运作的独立法人机构或自然人。

2、未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单。

三、投标文件内容  
（1）承租方必须按照招租文件所规定的内容进行投标。  
（2）提供以下证明材料，并请加盖单位公章：

·投标人有效的营业执照副本（复印件加盖公章）或自然人的身份证复印件并签字；

·投标人为法人的还应提供法人证明书原件、身份证复印件（加盖公章），或法人授权委托书原件、身份证复印件（加盖公章）。

·未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单（查询结果的网页截图，加盖公章）。

·承诺成交后不得从事违法行为，一经查实无条件收回门面，甲方不承担任何责任，租赁期间发生任何安全事故与甲方无关，若对甲方房屋造成安全经济，由乙方承担责任。

四.付款方式：租金一年一付，签订合同后三日内支付一年租金，每年1月10日之前支付该年度租金。第一年租金为成交总价的70%，第二年租金为成交总价的80%，第三年租金为成交总价的90%。

第四章 评审办法

一、资格审查办法

1.资格审查

1.1开标结束后，招租人、代理机构成立资格审查小组，依据法律、法规及招租文件的规定，对投标人的资格进行审查，以确定投标人资格是否合格。

2.资格审查标准

**2.1资格证明文件审查**

2.1.1投标人为法人的提供有效的营业执照副本复印件，投标人为自然人的提供有效的身份证复件件；  
2.1.2投标人法人代表身份证明复印件；法人代表授权委托书原件、受托人身份证复印件（法人代表出席除外）；

2.1.3资格证明文件正本应为清晰复印件且加盖单位公章。

**2.2.确定资格审查合格投标人**

2.2.1资格审查小组按照本章“资格审查方法及标准”，对各投标人资格证明文件进行审查。资格审查小组依据对各投标人资格证明文件的审查结果，确定资格审查合格的投标人，并**形成书面的资格审查报告。**

2.2.2资格审查合格投标人不足1家的，不进行评标。

2.2.3资格审查未通过的投标人可在结果公告质疑有效期内按公告中的联系方式获知本单位的资格审查情况。

1. 评分办法

本项目评标采用综合评分法，是指投标文件满足招租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投标人为中标候选人的评标方法。评分表附后。

附件一 评分表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 评标办法 | | |
| 1 | 租金报价  （100分） | 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)×100。得分保留小数点后两位数字。 |

合同格式

合同格式双方自拟

第六章 投标文件格式（参考）

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*项目**

**投 标 文 件**

**项目编号：**

**项目名称：**

**投标人（盖章）**

**二0一 年 月**

**目录**

根据资格审查内容及评分内容编制目录索引

附件二 报价书

报价书

致： （招租人名称）

1、根据你方招租项目编号为 的 项目招租文件，遵照有关法律法规的规定，经踏勘项目现场和研究上述招租文件及其他有关文件后，我方愿以人民币（大写） 每平方米每月， （小写） 元/m²/月 的投标总报价承租上述阳新县王龙港小区商铺招租项目 栋 号门面。

2、我方已详细审核全部招租文件，包括修改文件及有关附件。

3、如果我方中标，我方按照规将实力保证金转为履约保证金作为履约担保。

4、我方同意所提交的投标文件在投标有效期内有效，在此期间内如果中标，我方将受此约束。

5、除非另外达成协议并生效，你方的中标通知书和本投标文件将成为约束双方的合同文件的组成部分。

6、我方将与本投标函一起，提交 （币种、金额、单位） 作为投标担保。

投标人： （盖章）

单位地址：

法定代表人或其委托代理人： （签字或盖章）

邮政编码： 电话： 传真：

日期： 年 月 日

## 附件三

## 法定代表人身份证明书

单位名称：

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：

联系方式： 系 （投标人单位名称）

的法定代表人。

特此证明。

|  |  |
| --- | --- |
| 委托人身份证复印件正面 | 委托人身份证复印件背面 |

投标人： （盖章）

**日 期： 年 月 日**

附件四 法人授权委托书

## 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）的法定代表人，现授权委托 （单位）. （姓名）为我的代理人，以本公司的名义参加 （招标人）的 项目的投标。授权委托人在开标、评标、合同谈判过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我均予以承认。

代理人无转委托权，特此委托。

|  |  |
| --- | --- |
| 被委托人身份证复印件正面 | 被委托人身份证复印件背面 |

投标人（盖章）：

法定代表人（盖章）：

代理人： 性别： 年龄：

身份证号码： 职务：

联系方式：

**授权委托日期： 年 月 日**