**昆明综合保税区商品展示中心11-14层整体运营招租项目**



**招标文件**

**项目编号：WH-530100-2024-0296-0101**

**招标人：昆明综合保税区开发运营管理有限责任公司**

**招标代理机构：旺和招标咨询有限公司**

**二零二四年八月**

**目 录**

[**第一章 招标公告** - 3 -](#_Toc175651180)

[**第二章 投标人须知前附表及投标人须知** - 6 -](#_Toc175651181)

[**投标人须知前附表** - 6 -](#_Toc175651182)

[**投标人须知正文部分** - 11 -](#_Toc175651183)

[**第三章 评审办法** - 18 -](#_Toc175651184)

[**一、评审办法** - 18 -](#_Toc175651185)

[**二、评审原则** - 18 -](#_Toc175651186)

[**三、评审机构** - 18 -](#_Toc175651187)

[**四、评审纪律** - 18 -](#_Toc175651188)

[**五、评审程序** - 19 -](#_Toc175651189)

[**六、评审标准** - 20 -](#_Toc175651190)

[**第四章 合同条款及格式** - 24 -](#_Toc175651191)

[**第五章 投标文件格式** - 34 -](#_Toc175651192)

[**一、投标函** - 35 -](#_Toc175651193)

[**二、开标一览表** - 36 -](#_Toc175651194)

[三、投标人基本情况表 - 37 -](#_Toc175651195)

[**四、法定代表人身份证明书及授权委托书** - 38 -](#_Toc175651196)

[**五、投标保证金缴纳凭证** - 40 -](#_Toc175651197)

[六、信誉情况承诺书 - 41 -](#_Toc175651198)

[七、投标人承诺书 - 42 -](#_Toc175651199)

[**八、经营方案及实施措施** - 43 -](#_Toc175651200)

[**九、租赁承诺** - 43 -](#_Toc175651201)

[**十、保障措施** - 43 -](#_Toc175651202)

**第一章** **招标公告**

**1．项目条件**

参照《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》及相关法律法规的规定，旺和招标咨询有限公司受昆明综合保税区开发运营管理有限责任公司的委托，对《昆明综合保税区商品展示中心11-14层整体运营招租项目》进行公开招标，欢迎符合资格要求的单位参加该项目投标。

**2．项目概况与内容**

2.1项目名称：昆明综合保税区商品展示中心11-14层整体运营招租项目。

2.2项目地点：位于昆明综合保税区（空港片区）。

2.3项目编号：WH-530100-2024-0296-0101

2.4项目概况：昆明综合保税区（空港片区）位于昆明长水国际机场附近，规划面积0.59平方公里。现对昆明综合保税区（空港片区）商品展示中心11-14层整体运营进行招租，本次招租面积约7899.68㎡，最终以实际租赁面积为准。本次商品展示中心招租配套设施包括：一楼大厅400平米，车位30个，行政办公室一间（不超过100㎡）。（注：一楼大厅为整栋办公楼公共使用区域，不收取租金，由承租方进行装修美化。）

2.5招标范围：昆明综合保税区（空港片区）商品展示中心11-14层整体运营进行招租，本次招租面积约7899.68㎡，最终以实际租赁面积为准。

2.6招标规模：约234.00万元/年。

2.7 租赁期限：15年。

2.8 租赁经营用途：仅作为酒店运营。

2.9招租要求：

2.9.1招租价格：不得低于24.69元/**㎡**/月。租金必须按季度支付，且先付费后使用（此价格不含水、电费、物业管理费、卫生费、装修费、消防验收费及其他政府有关部门征收本项目未列出但与使用该房屋有关的费用，上述费用由中标人自行承担。水、电、物业管理费、卫生费由招标方按月收取，费用月结月清。因中标人迟延缴纳上述费用所造成的一切责任及后果，均由中标人自行承担）。

2.9.2自合同签订之日起，招标人给予中标人半年装修期、一年培育期，此期间不收取租金。

2.9.3租金递增方式：交房之日起五年内租金不上浮，自第六年度租金每年按年租金2%的标准逐年递增。

2.10资格审查方式：资格后审合格制。

2.11标段划分：本项目不分标段。

**3．投标人资格要求**

**3.1营业执照要求：**投标人应为中国境内合法登记注册的独立企业（事业）法人或其他组织，具备有效的营业执照或事业单位法人证书或其他类似的法定证明文件。

**3.2信誉要求：**投标人（2021年1月1日至今）没有处于被责令停业，投标资格未被暂停或取消，财产未被接管、冻结、破产等状态。投标人未被列为信用中国网（www.creditchina.gov.cn）的“严重失信主体名单”、未被列为中国执行信息公开网（www.zxgk.court.gov.cn/shixin/）的“失信被执行人”、未被列为国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn/）的“列入严重违法失信名单（黑名单）”。由投标人结合上述内容自行提供“信誉情况承诺书”。（项目中标后，经招标人查询若存在查证的以上相关记录，招标人有权取消其中标资格。）

**3.3相关承诺要求**：投标人承诺书。

**3.4**本项目不接受联合体参与。

**4．招标文件的获取**

4.1**招标文件发售时间及地点：2024年08月28日至2024年09月03日（节假日除外）每天上午9:00～11:30，下午14:00～17:00（北京时间）投标人持：**

1. **营业执照 (三证合一，复印件加盖公章)；**
2. **法定代表人身份证明书（原件）；**
3. **法定代表人授权委托书（原件，法定代表人除外）；**
4. **法定代表人或授权人（报名人）身份证。**

到旺和招标咨询有限公司（昆明市五华区护国路69号护国大厦9楼）报名。

4.2招标文件售价：600.00元/份，售后不退。

**5．投标文件递交截止时间及地址**

5.1投标文件递交时间为**2024年09月18日14时00分—14时30分**（北京时间），投标文件递交截止时间（同开启时间）为**2024年09月18日14时30分**，请于本项目投标文件递交截止时间前将投标文件递交至旺和招标咨询有限公司（昆明市五华区护国路69号护国大厦18楼综合开标厅），逾期送达的或不符合规定的文件将被拒绝。

5.2投标人在开标会议开始前务必认真阅读本招标文件全部内容，招标文件如有变更，将以书面形式另行通知。

**6．发布公告的媒介**

本次招标公告在中国招标投标公共服务平台（http://www.cebpubservice.com）上发布。招标人对其他网站或媒体转载的公告及公告内容不承担任何责任。

**7．联系方式**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 招 标 人： | 昆明综合保税区开发运营管理有限责任公司 | 招标代理机构： | 旺和招标咨询有限公司 |
| 地址： | 昆明综合保税区（空港片区） | 地址： | 昆明市护国路69号护国大厦9楼 |
| 联系人： | 桂老师 | 联系人： | 史工 |
| 电话： | 13888759484 | 电话： | 13320544145 |
| 电子邮件： | / | 电子邮件： | 564498253@qq.com |
| 网址： | / | 网址： | www.ynwhzb.com |

**第二章 投标人须知前附表及投标人须知**

**投标人须知前附表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **条款号** | **条 款 名 称** | **编 列 内 容** |
| 1.1.1 | 招标人 | 招标人：昆明综合保税区开发运营管理有限责任公司地址：昆明综合保税区（空港片区）联系人：桂老师联系电话：13888759484 |
| 1.1.2 | 招标代理机构 | 招标代理机构：旺和招标咨询有限公司地 址 ：昆明市护国路69号护国大厦9楼联系人：史工联系电话：13320544145 |
| 1.1.3 | 项目名称及项目概况 | 项目名称：昆明综合保税区商品展示中心11-14层整体运营招租项目项目概况：昆明综合保税区（空港片区）位于昆明长水国际机场附近，规划面积0.59平方公里。现对昆明综合保税区（空港片区）商品展示中心11-14层整体运营进行招租，本次招租面积约7899.68㎡，最终以实际租赁面积为准。本次商品展示中心招租配套设施包括：一楼大厅400平米，车位30个，行政办公室一间（不超过100㎡）。（注：一楼大厅为整栋办公楼公共使用区域，不收取租金，由承租方进行装修美化。） |
| 1.1.4 | 项目地点 | 位于昆明综合保税区（空港片区）。 |
| 1.2.1 | 资金来源 | **招标人收租，承租人支付租金。** |
| 1.2.2 | 出资比例 | 100% |
| 1.3.1 | 招标范围 | 昆明综合保税区（空港片区）商品展示中心11-14层整体运营进行招租，本次招租面积约7899.68㎡，最终以实际租赁面积为准。 |
| 1.3.2 | 标段划分 | 本项目不分标段。 |
| 1.3.3 | 招租要求 | 1、招租价格：不得低于24.69元/**㎡**/月。租金必须按季度支付，且先付费后使用（此价格不含水、电费、物业管理费、卫生费、装修费、消防验收费及其他政府有关部门征收本项目未列出但与使用该房屋有关的费用，上述费用由中标人自行承担。水、电、物业管理费、卫生费由招标方按月收取，费用月结月清。因中标人迟延缴纳上述费用所造成的一切责任及后果，均由中标人自行承担）。2、自合同签订之日起，招标人给予中标人半年装修期、一年培育期，此期间不收取租金。3、租金递增方式：交房之日起五年内租金不上浮，自第六年度租金每年按年租金2%的标准逐年递增。 |
| 1.3.4 | 租赁经营用途 | 仅作为酒店运营。 |
| 1.3.5 | 租赁期限 | 15年。 |
| 1.4.1 | 投标人资质条件、能力和信誉 | **1、营业执照要求：**投标人应为中国境内合法登记注册的独立企业（事业）法人或其他组织，具备有效的营业执照或事业单位法人证书或其他类似的法定证明文件。**2、信誉要求：**投标人（2021年1月1日至今）没有处于被责令停业，投标资格未被暂停或取消，财产未被接管、冻结、破产等状态。投标人未被列为信用中国网（www.creditchina.gov.cn）的“严重失信主体名单”、未被列为中国执行信息公开网（www.zxgk.court.gov.cn/shixin/）的“失信被执行人”、未被列为国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn/）的“列入严重违法失信名单（黑名单）”。由投标人结合上述内容自行提供“信誉情况承诺书”。（项目中标后，经招标人查询若存在查证的以上相关记录，招标人有权取消其中标资格。）**3、相关承诺要求**：投标人承诺书。**4、**本项目不接受联合体参与。 |
| 1.4.2 | 是否接受联合体 | ☑不接受□接受 |
| 1.5.1 | 投标人提出问题的截止时间 | 投标文件递交截止时间前10日前 |
| 1.5.2 | 招标人澄清的截止时间 | 投标文件递交截止时间15日前。 |
| 1.6.1 | 偏离 | 允许，投标人可在招标文件要求的条件上，作出正偏离的承诺（如质量要求提高、处罚额度增大等）。 |
| 2.2.1 | 投标人要求澄清招标文件的截止时间 | 同1.5.1的时间要求 |
| 2.2.2 | 投标截止时间 | **2024年09月18日14时30分** |
| 3.1.1 | 报价方式 | **1、本项目租金投标报价采用包干单价的形式进行报价，即：\*\*\*元/㎡/月，投标人结合企业自身实力进行填报。租金招标控制价：本项目租金不得低于24.69元/㎡/月（含24.69元/㎡/月），否则按否决投标处理。（招标面积暂定为7899.68㎡，****最终以实际租赁面积为准。 租凭期限为15年。）****2、租金由中标人按季度向招标人进行支付，且先付费后使用（****此租金不含水费、电费、燃气费、物业管理费、卫生费、装修费、消防验收费****及其他政府有关部门征收本项目未列出但与使用该房屋有关的费用等，上述费用由中标人自行承担。水、电、物业管理费、卫生费由招标人按月收取，费用月结月清。因中标人迟延缴纳上述费用所造成的一切责任及后果，均由中标人自行承担）。** |
| 3.2.1 | 投标有效期 | 90 日历天（自投标截止时间之日算起） |
| 3.3.1 | 投标保证金 | 招标代理机构保证金收取信息如下：开户银行：中国工商银行股份有限公司昆明南屏支行户名：旺和招标咨询有限公司账号：2502011019245031465联系电话：0871-63105612注意事项：1）必须是从投标人基本账户汇出，在汇款时须注明项目名称和“投标保证金”字样，在投标保证金递交截止日前提交至以上账户。保证金缴纳情况以实际到账为准，未到账的保证金一律视为投标人未提交保证金；2）投标保证金请于投标截止时间以前提交到旺和招标咨询有限公司财务部，请将投标保证金打款凭证复印件加盖投标人公章附于投标文件中；3）未中标的投标人的投标保证金将在中标通知书发出后5个工作日内无息退还；4）中标人的保证金，在签订合同后5个工作日内由招标代理机构无息退还；5）对于未能按要求提交投标保证金的投标人，招标人将视为不响应招标文件而予以拒绝。 |
| 3.4.1 | 投标保证金金额 | ¥10000.00元（大写：人民币壹万元整） |
| 3.4.2 | 投标保证金的退还 | 投标保证金退还到投标人的基本账户。 |
| 3.4.3 | 投标保证金不予退还的情形 | 投标人必须按照第五章投标文件格式中“投标人承诺书”进行承诺，若有违法违规或不良行为的，投标保证金不予退还。 |
| 3.5.1 | 是否允许递交备选方案 | 不允许 |
| 3.6.1 | 投标文件份数 | **（1）纸质投标文件：正本壹份，副本贰份。****（2）电子投标文件：壹份（以U盘的形式提供，包括（1）项文本纸质文件的所有内容）。** |
| 3.6.2 | 投标文件的签署 | 纸质投标文件应由投标人的法定代表人或其委托代理人签字或盖章。没有签字或盖章的投标文件将被拒绝；由委托代理人签字或盖章的，投标文件中应附有法定代表人的授权委托书。 |
| 3.6.3 | 投标文件的密封 | 递交投标文件时应将投标文件密封在密封袋中，并在封口处加盖投标人单位鲜章，并保证所递交的投标文件完好无损。 |
| 4.1.1 | 现场递交投标文件外密封袋上写明 | **投标人应将所有纸质投标文件及电子投标文件（U盘）统一密封在一个外层封套内。（注：并在封套的封口处加盖投标人单位章）****外层封套上写明：****（1）招标人名称：\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*****（2）\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*（项目名称）投标文件****（3）\*\*\*\*年\*\*月\*\*日\*\*时\*\*分前不得开启。** |
| 4.2.1 | 现场递交投标文件地点 | 昆明市护国路69号护国大厦18楼综合开标厅 |
| 5.1.1 | 投标时间和地点 | 投标时间：同投标文件递交截止时间投标地点：昆明市护国路69号护国大厦18楼综合开标厅 |
| 5.2.1 | 开标程序 | (1)宣布投标纪律；(2)公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称，检验确认投标人代表资格；(3)宣布主持人、唱标人、记录人、监标人等有关人员姓名；(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)对投标人的投标文件主要内容进行当众宣读；(6)投标人代表、招标人代表、监标人、记录人等有关人员在开标记录上签字确认；(7)开标会议结束。 |
| 6.1.1 | 评标委员会的组建 | 评标委员会人数：5人及以上单数。评标委员会确定方式：由专家库中随机抽取的技术、商务专家组成，其中技术、经济等方面的专家不得少于成员总数的三分之二。 |
| 7.1.1 | 是否授权评标委员会确定和中标人 | □是☑否，推荐中标侯选人数：1-3人。 |
| 7.2.1 | 履约担保 | 无 |
| 8 | 需要补充的其他内容 |
| 8.1 | **1、递交投标文件时，请携带以下材料：**1. **法定代表人身份证明书；**
2. **法定代表人授权委托书；**
3. **投标人代表身份证原件。**

**2、因酒店行业存在一定特殊性（如：同一单位在各地开设连锁酒店的情况），本项目若中标单位不在本地（昆明市）的，可由中标单位委托在本地成立的子公司与招标人签订并履行合同。** |

**投标人须知正文部分**

**1．总则**

**1.1项目概况**

1.1.1参照《中华人民共和国招标投标法》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目己具备招标条件，现对本项目进行公开招标。

1.1.2招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5项目地点： 见投标人须知前附表。

**1.2资金来源、出资比例及招标要求**

1.2.1资金来源：见投标人须知前附表。

1.2.2出资比例：见投标人须知前附表。

1.2.3招标要求：见投标人须知前附表。

**1.3项目范围和要求等**

1.3.1招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2标段划分：见投标人须知前附表。

1.3.3租赁期限：见投标人须知前附表。

1.3.4租赁经营用途：见投标人须知前附表。

**1.4投标人资格要求**

1.4.1投标人应具备的资质条件、能力和信誉。

1.4.2是否接受联合体投标：☑不接受

1.4.3投标人不得直接或间接地与为本次招标编制规范和其他文件的咨询公司、招标人、设计人或其附属机构有任何关联。

**1.5费用承担**

1.5.1投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

1.5.2代理费由中标人在领取中标通知书时向招标代理机构一次性支付。

**1.6保密**

参与投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。

**1.7语言文字**

除专用术语外，与投标活动有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

**1.8计量单位**

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

**1.9踏勘现场**

1.9.1 招标人不集中组织现场踏勘，投标人需要了解现场情况的，可自行进行现场踏勘地点见投标人须知前附表。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。

**1.10答疑**

1.10.1投标人提出问题的时间：见投标人须知前附表。

1.10.2招标人澄清的时间：见投标人须知前附表。

**1.11偏离**

投标人须知前附表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。

**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、投标人须知前附表及投标人须知、评审办法、合同条款及格式、投标文件格式；

(2)其他附件（如有）。

**2.2招标文件的澄清**

2.2.1同1.10.2的时间要求。投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现缺项或内容不全，应在投标人须知前附表规定的截止时间前进行提问。

2.2.2投标截止时间：见投标人须知前附表。

**2.3招标文件的修改**

2.3.1在投标人须知前附表规定的1.5.1时间前，招标人可以书面形式修改招标文件，并通知所有获取竞招标文件的投标人。如果修改招标文件的时间距投标截止时间过短，可根据情况酌情延长投标截止时间。

2.3.2 投标人收到修改内容后，应予以确认已收到该修改。

2.3.3当招标文件、招标文件澄清、招标文件修改文件内容相互矛盾时，以最后发出的为准。

**3．投标文件**

**3.1投标文件的组成**

3.1.1见第五章投标文件格式。

**3.2投标报价**

**3.2.1本项目租金投标报价采用包干单价的形式进行报价，即：\*\*\*元/㎡/月，投标人结合企业自身实力进行填报。租金招标控制价：本项目租金不得低于24.69元/㎡/月（含24.69元/㎡/月），否则按否决投标处理。（招标面积暂定为7899.68㎡，最终以实际租赁面积为准。 租凭期限为15年。）**

**3.2.2 租金由中标人按季度向招标人进行支付，且先付费后使用（此租金不含水费、电费、燃气费、物业管理费、卫生费、装修费、消防验收费及其他政府有关部门征收本项目未列出但与使用该房屋有关的费用等，上述费用由中标人自行承担。水、电、物业管理费、卫生费由招标人按月收取，费用月结月清。因中标人迟延缴纳上述费用所造成的一切责任及后果，均由中标人自行承担）。**

**3.3.3投标人的报价应依据招标文件的要求及有关资料，由投标人自行测算出投资及经营相关成本后，报出不低于招标控制价的投标报价。该报价应能保证投标人在履行合同中的持续性。**

**3.2.4投标报价及合同所有款项的支付均以人民币计算。**

**3.3投标有效期**

3.3.1在投标人须知前附表规定的投标有效期内，投标人不得要求撤销或修改其投标文件。

3.3.2出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标人以书面形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，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，其投标失效，但投标人有权收回其投标保证金。

**3.4投标保证金**

3.4.1投标人在递交投标文件的同时，应按投标人须知前附表的规定递交投标保证金。联合体投标的，其投标保证金由牵头人递交，并应符合投标人须知前附表的规定。

3.4.2投标人不按本章第3.3.1项要求提交投标保证金的，其投标文件作否决处理。

3.4.3投标保证金退还到投标人的基本账户。

3.4.4投标保证金不予退还的情形：见投标人须知前附表。

**3.5资格审查资料**

3.5.1详见“第五章 投标文件格式”具体格式内容及要求。

**3.6备选方案**

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

**3.7投标文件的编制**

3.7.1投标文件份数：见投标人须知前附表。

3.7.2投标文件应当对招标文件有关项目范围、租赁期限、租赁经营用途、招租要求等实质性内容作出响应。

3.7.3投标文件的签署：见投标人须知前附表。

3.7.4投标文件递交及有关内容：见投标人须知前附表。

3.7.5投标文件的密封：见投标人须知前附表。

**4．投标文件**

**4.1投标文件的密封和标记**

4.1.1投标文件的密封：见投标人须知前附表。

4.1.2投标文件的封套上应写明的其他内容见投标人须知前附表。

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除投标人须知前附表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

4.2.3逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

**4.3投标文件的修改与撤回**

在本章第2.2.2项规定的投标截止时间前，投标人可以修改投标文件，无须以书面形式通知招标人。

**5．投标**

**5.1投标时间和地点**

招标人在本章第2.2.2项规定的投标截止时间（投标时间）和投标人须知前附表规定的地点进行投标，并邀请所有投标人的法定代表人或其委托代理人准时参加。

**5.2开标程序**

主持人按下列程序进行：

(1)宣布投标纪律；

(2)公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称，检验确认投标人代表资格；

(3)宣布主持人、唱标人、记录人、监标人等有关人员姓名；

(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)对投标人的投标文件主要内容进行当众宣读；

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

(7)开标会议结束。

**5.3投标文件不予受理情形**

投标文件有下列情形之一的，招标人不予受理：

(1)在投标人须知前附表2.2.2项规定的“投标截止时间”以后逾期送达现场的；

(2)不符合4.1.1项规定的“投标文件密封”要求的；

**6．评标委员会**

**6.1组建评标委员会**

6.1.1评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会成员人数的确定方式见投标人须知前附表。

6.1.2评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

(1)招标人或投标人的主要负责人的近亲属；

(2)项目主管部门或者行政监督部门的人员：

(3)与投标人有经济利益关系，可能影响公正评审的；

(4)曾因在投标以及其他与投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的。

6.1.3评标委员会成员应当客观、公正地履行职责，遵守职业道德，对所提出的评审意见承担个人责任。评标委员会成员和与投标活动有关的工作人员不得透露对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及与投标有关的其他情况。

**6.2投标原则**

投标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

**6.3评审**

评标委员会按照第三章“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审。第三章“评审办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为投标依据。

**6.4**递交投标文件的投标人少于三个的，应当重新组织公开招标。

**6.5**经评标委员会评审,认为所有投标人都有不符合招标文件要求或者形不成竞争时,可以否决所有投标文件，招标人应当依法重新组织招标。如实质性响应招标文件的投标人不足3家时，评标委员会根据相关法律法规认为其仍可以满足招标文件要求具有竞争性，由评标委员会对各投标人进行综合评议推荐中标候选人。

**7．合同授予**

**7.1定标方式**

除投标人须知前附表规定评标委员会直接确定中标人外，招标人依据评标委员会推荐的中标候选人确定中标人，评标委员会推荐中标候选人的人数见投标人须知前附表。

**7.2中标通知**

在本章第3.3款规定的投标有效期内，招标人以书面形式向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知未中标的投标人。

**7.3履约担保**

无

**7.4签订合同**

7.4.1招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起30天内，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，其投标保证金不予退还；给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

7.4.2发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同的，投标保证金不予退还；给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。

**8．纪律和监督**

**8.1对招标人的纪律要求**

招标人不得泄漏投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有利益、社会公共利益或者他人合法权益。

**8.2对投标人的纪律要求**

投标人不得相互串通或者与招标人串通，不得向招标人或者评标委员会成员行贿谋取中标，不得以他人名义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、影响投标工作。

**8.3对评标委员会成员的纪律要求**

评标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投标有关的其他情况。在评审活动中，评标委员会成员不得擅离职守，影响投标程序正常进行，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。

**8.4对与投标活动有关的工作人员的纪律要求**

与投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投标有关的其他情况。在投标活动中，与投标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响招标程序正常进行。

**8.5投诉**

8.5.1投标人或者其他利害关系人认为投标活动不符合法律、行政法规规定的，应当在知道或者应当知道其权益受到侵害之日起十日内向招标人监督部门提出书面投诉，其他利害关系人是指投标人以外的，与项目或者投标活动有直接和间接利益关系的法人、其他组织和个人。

8.5.2投诉人投诉时，应当提交投诉书。投诉书应当包括下列内容：

 （一）投诉人的名称、地址及有效联系方式；

 （二）被投诉人的名称、地址及有效联系方式；

 （三）投诉事项的基本事实；

 （四）相关请求及主张；

 （五）有效线索和相关证明材料。

投诉人是法人的，投诉书必须由其法定代表人或者授权代表签字并盖章；其他组织或者个人投诉的，投诉书必须由其主要负责人或者投诉人本人签字，并附有效身份证明扫描件或复印件。投诉书有关材料是外文的，投诉人应当同时提供其中文译本。

8.5.3投诉人不得以投诉为名排挤竞争对手，不得进行虚假、恶意投诉，阻碍招标投标活动的正常进行。

8.5.4投诉人可以直接投诉，也可以委托代理人办理投诉事务。代理人办理投诉事务时，应将授权委托书连同投诉书一并提交给招标人监督部门。授权委托书应当明确有关委托代理权限和事项。

8.5.5有下列情形之一的投诉，不予受理；

（一）投诉人不是所投诉招标投标活动的参与者，或者与投诉项目无任何利害关系；

（二）投诉事项不具体，且未提供有效线索，难以查证的；

（三）投诉书未署具投诉人真实姓名、签字和有效联系方式的；以法人名义投诉的，投诉书未经法定代表人签字并加盖公章的；

（四）超过投诉时效的；

（五）已经作出处理决定，并且投诉人没有提出新的证据；

（六）投诉事项已进入行政复议或者行政诉讼程序的。

**9．需要补充的其他内容**

需要补充的其他内容：见投标人须知前附表。

**第三章 评审办法**

**一、评审办法**

1、本项目评审办法参照《中华人民共和国招标投标法》、七部委12号令、昆政办【2017】36号文、昆政办【2017】38号文等有关法律法规制定。

2、本办法是评标委员会确定中标候选人的依据，在投标过程中应充分体现公平、公正、科学、择优的原则。

**3、评标委员会在评审时分三个阶段进行：**

**① 第一阶段为资格审查；**

**② 第二阶段为初步评审，通过资格审查的方可进入本阶段评审；**

**③ 第三阶段为详细评审，通过初步评审的方可进入本阶段评审；**

**4、评标委员会按照投标人的最终得分由高至低顺序推荐1-3名中标候选人。**

**二、评审原则**

1、评审活动遵循公平、公正、科学、择优的原则。

2、评标委员会应当根据本评审办法的规定，对投标文件进行系统地评审和比较。

3、如果评标委员会根据招标文件规定作否决处理后，有效投标人不足三个使得投标明显缺乏竞争的，按七部委12号令及昆政办【2017】36号文规定，评标委员会可以否决全部投标文件；未否决全部投标文件的，评标委员会应当在评审报告中阐明理由并推荐中标候选人。

**三、评审机构**

1、招标人依法组建评标委员会，成员人数为5人及以上单数，由专家库中随机抽取的技术、商务专家组成，其中技术、经济等方面的专家不得少于成员总数的三分之二。

2、评标委员会负责本次评标工作。

**四、评审纪律**

1、评标委员会的成员应严格遵守保密规定，严格自律，自觉接受有关部门的监督。

2、评标委员会的成员必须对投标情况和投标结果保密，不得向投标利害关系人泄露对投标文件的评审、比较，中标候选人的推荐以及与投标有关的其他情况。

3、评审完成后所有投标材料应如数交还。

4、评审期间，与会人员不得随意外出、缺席，因公有事确需外出，必须征得同意。

5、与会人员违反上述规定对评审造成不良影响的，后果由责任者承担。

**五、评审程序**

1、推选评标委员会组长，组长与其他成员有同等表决权。

2、招标人代表介绍项目背景情况。

3、评标委员会成员阅读和研究招标文件，了解和熟悉投标的目标、范围、性质、主要要求、评审标准、评审方法和在评审过程中考虑的相关因素。

4、对投标文件进行评审和比较，记录各家投标人的优点和缺陷。

5、评标委员会成员就投标文件发表专业的、客观的、公正的意见。为公平起见，每个成员对投标文件有任何的质疑，应当在讨论时向评标委员会提出，排序结果公布后才提出的质疑，不可作为改变排序结果的依据。

6、评标委员会各成员应自主评审，并签字确认。

7、评标委员会依据本章第六条规定的标准对投标文件进行初步评审。有一项不符合评审标准的，其投标文件将被否决，不得进入详细评审。

8、投标人不得有下列串通行为：

（1）投标人事先约定中标者而联合采取行动；

（2）排名第一的中标候选人无正当理由放弃中标且与排名第二的中标候选人价格相差较大；

（3）其他串通投标的行为。

9、投标人不得有下列弄虚作假的行为：

（1）利用伪造、变造或者无效资质证书、印鉴参加投标；

（2）伪造或者虚报业绩；

（3）伪造项目负责人或者主要技术人员简历、劳动关系证明，或者中标后无正当理由不按承诺配备项目负责人或者主要技术人员；

（4）伪造或者虚报财务状况；

（5）提交虚假的信用状况信息；

（6）隐瞒招标文件要求提供的信息，或者提供虚假、引人误解的其他信息；

（7）其他弄虚作假的行为。

10、投标人不得有下列以他人名义投标的行为：

（1）通过转让或者租借等方式从其他单位获取资格或者资质证书；

（2）由其他单位或者其他单位负责人在自己编制的投标文件上加盖印章或者签字；

（3）设计负责人或者主要技术人员不是本单位人员；

（4）投标保证金不是从投标人基本账户转出；

（5）其他以他人名义投标的行为。

**六、评审标准**

**1、资格审查，经审查只有符合下列所有评审因素的投标文件，才能进入下一阶段的初步评审：**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **条款** | **评审因素** | **评审标准** |
| **资****格****审****查****评****审****合****格****标****准** | 营业执照要求 | 投标人应为中国境内合法登记注册的独立企业（事业）法人或其他组织，具备有效的营业执照或事业单位法人证书或其他类似的法定证明文件。 |
| 信誉要求 | 投标人（2021年1月1日至今）没有处于被责令停业，投标资格未被暂停或取消，财产未被接管、冻结、破产等状态。投标人未被列为信用中国网（www.creditchina.gov.cn）的“严重失信主体名单”、未被列为中国执行信息公开网（www.zxgk.court.gov.cn/shixin/）的“失信被执行人”、未被列为国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn/）的“列入严重违法失信名单（黑名单）”。由投标人结合上述内容自行提供“信誉情况承诺书”。（项目中标后，经招标人查询若存在查证的以上相关记录，招标人有权取消其中标资格。） |
| 相关承诺要求 | 投标人承诺书。 |
| 联合体 | 本项目不接受联合体参与。 |

**备注：**

**1、评标委员会将根据招标文件规定的要求对投标文件资格审查资料进行认真、详细的评审；**

**2、评标委员会全体成员按照少数服从多数（二分之一以上）的原则评审因素是否合格；**

**3、对未通过资格审查的投标人，招标人或招标代理机构将不作任何解释。所有投标人的投标文件均不退还。**

**2、初步评审，经审查有下列情况之一的投标文件将被否决，不能进入下一阶段的详细评审。**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **条款** | **评审因素** | **评审标准** |
| **初****步****审****查****评****审****合****格****标****准** | 投标文件的签署 | 投标文件的签署应按照投标文件格式 |
| 投标文件格式 | 投标文件应按招标文件要求填写、内容全面、关键内容字迹不得模糊、易于辨认 |
| 投标保证金 | 投标人之间的投标保证金不得出自同一单位、个人或者同一银行帐户 |
| 租赁经营用途 | 投标文件承诺的租赁经营用途应满足招标文件规定要求 |
| 租赁期限 | 投标文件承诺的租赁期限应满足招标文件规定要求 |

**3、详细评审标准**：

3.1 评标委员会将对通过初步评审的有效投标文件进行详细评审、评分。

**3.2 本项目采用综合评估打分法。**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **条款号** | **评分因素** | **评分标准** |
| 3.1 | 综合评估法 | 分值构成（满分100分） | 采用综合评估打分法，其中技术部分40分，商务部分60分。 |
| 投标人最终得分 | 评标委员会对所有投标文件进行资格审查、初步评审及详细评审，并按照技术部分、商务部分评审的标准进行打分，按最后得分由高至低的顺序推荐1-3名中标候选人。 |
| **条款号** | **评分因素** | **评分标准** |
| 3.2 | 技术部分评审标准 | 经营方案及实施措施评审评分 | 20分 | （1）经营方案阐述合理、可行性较强，实施措施具体且有较好针对性，实施部署全面，思路清晰的得14～20分；（2）经营方案阐述合理、可行性一般，实施措施有一定针对性，实施部署基本全面，思路基本清晰的得7～13分；（3）经营方案阐述合理性、可行性不足，实施措施不具体针对性不足，实施部署不全面，思路不清晰的得1～6分；（4）未作任何说明的不得分。 |
| 租赁承诺评审评分 | 10分 | （1）承诺服从招标人具体的出租管理规定，对承租房屋的使用，保护，修缮，经营范围等违约责任做出承诺，承诺内容全面、具体、切实可行的得7～10分；（2）承诺服从招标人具体的出租管理规定，对承租房屋的使用，保护，修缮，经营范围等违约责任做出承诺，承诺内容一般的得4～6分；（3）承诺服从招标人具体的出租管理规定，对承租房屋的使用，保护，修缮，经营范围等违约责任做出承诺，承诺内容无具体内容含糊其辞的得1～3分；（4）未作任何说明的不得分。 |
| 保障措施评审评分 | 10分 | （1）有实施的服务保障措施，并能保障符合招标人的环境管理要求、安全管理要求、环保管理要求且针对性强的得7～10分；（2）有实施的服务保障措施，能保障招标人的环境管理要求、安全管理要求、环保管理要求且针对性一般的得4～6分；（3）有实施的服务保障措施，勉强能保障招标人的环境管理要求、安全管理要求、环保管理要求且针对性不足的得1～3分；（4）未作任何说明的不得分。 |
| 商务部分评审 | 投标报价 | 60分 | 所有有效的投标报价，以最高价为评标基准价，各投标报价与评标基准价相比较，等于评标基准价的得满分，（比值）每减少1%扣0.1分，分数扣完为止。（用插入法计算, 小数点后保留两位。） |

**3.4.5评分要求和统计原则：**

① 评标委员会技术组评委应首先对各投标人投标文件进行评审，并按招标文件规定分值评分。

② 技术部分评分中，各评委应自主评分并签字确认。

**七、评审结果**

7.1评标委员会按评审后的投标人最终得分由高至低顺序推荐1-3名中标候选人；最终得分相同时，按技术部分得分由高到低顺序推荐，得分高者排名在前；技术部分得分也相同时，由磋商小组采用记名投票方式推荐成交候选人，得票多者排名在前。

7.2评标委员会完成评审后，应当向招标人提交书面评审报告。

**八、中标通知书：**

**1、定标方式**

（1）是否授权评标委员会确定中标人：见投标人须知前附表。

（2）招标人根据评标委员会提出的评审报告和推荐的中标候选人确定中标人。评标委员会推荐中标候选人的人数见投标人须知前附表。

**2、中标通知书授予标准**

（1）本项目的中标通知书将按本须知第七款规定确定中标人并授予中标通知书。

（2）招标人按规定将中标的结果在中国招标投标公共服务平台上公示，同时公布该项目的中标人。

**第四章 合同条款及格式**

**（本合同条款在实际签订时可结合项目情况进行补充及调整，招标人保留最终修订合同的权利，最终本合同以实际签订为准）**

**昆明综合保税区商品展示中心11-14层整体运营**

**物**

**业**

**租**

**赁**

**合**

**同**

**日 期：2024年 月 日**

**商品展示中心11-14层**

**物业租赁合同**

 **合同编号：**

出租方（甲方）：昆明综合保税区开发运营管理有限责任公司

联系地址：云南省昆明市滇中新区长水街道办事处凌翔社区新320国道5088号昆明综合保税区服务中心

统一社会信用代码： 915301113252509801

联系电话：13888759484

承租方（乙方）：

联系地址：

统一社会信用代码：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规之规定，甲乙双方就乙方租用甲方商品展示中心项目物业11-14层（以下简称承租物业）事宜，在平等互利、诚实信用的基础上经友好协商，达成如下条款，以资双方共同遵守：

**第一条 承租物业的基本情况及用途**

1.1 物业的名称：昆明综合保税区商品展示中心11-14层

1.2 物业基本位置：云南省昆明市滇中新区长水街道昆明综合保税区

1.3 物业基本规模：项目计租面积共7899.68㎡。

1.4 租赁用途：承租物业仅限用于酒店运营。如乙方擅自更改承租物业用途，应符合甲方的业态规划并经甲方书面同意。

**第二条 租赁期限**

2.1 租赁期限：15年，自房屋交付之日起计算，即2024年 月 日至2039年 月 日止，该租赁期限包含装修期和培育期。

2.2 装修期为6个月，培育期为12个月，在装修期和培育期内，承租物业不计租金，但仍需支付包括但不限于水、电、燃气等其他应付费用。

**第三条 物业配套**

本条约定的物业配套是指甲方为乙方承租11-14层物业经营酒店业态所提供的服务配套，物业配套部分不计入计租面积且不计租金，使用期限与承租物业期限一致。

3.1 配套地下停车场车位30个。

3.2 一楼大厅不超过400㎡，作为乙方酒店前台及配套区域。

3.3 不超过100㎡办公室一间。

**第四条 装修保证金、租金及支付方式**

4.1 租金按照 季度 支付（即每1个季度为一个支付周期），在双方签订合同后5个工作日内，乙方需向甲方支付 60 万元作为装修保证金，装修期结束后，装修保证金自动转为租金，不予退还。在培育期上半年度结束前支付第一个计租年度的6个月租金，培育期下半年度结束前支付第一个计租年度剩余3个月租金。

后续租金在下一支付周期开始前10日以银行汇款的方式预付下一个支付周期的租金至甲方指定的账户。乙方每次支付租金后，甲方应提供等额的增值税发票给乙方。

4.2 租金收取标准为 元/㎡/月，租金仅为承租物业的场地租赁费（含税），不含物业管理费、水费、电费、空调费等其他费用。

4.3 租金递增：本承租物业租金自交房之日起前5年为固定租金，自第6年起，每年递增率为2%。

（详见下表）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 阶段 | 期限（月） | 租金(元/㎡/月) | 面积（㎡） | 年租金（元） |
| 装修期 | 6 | 0.00 | 7899.68 |  |
| 培育期 | 12 | 0.00 |  |
| 计租期 | 6 |  |  |
| 12 |  |  |
| 12 |  |  |
| 12 |  |  |
| 上浮期（2%/年） | 12 |  |  |
| 12 |  |  |
| 12 |  |  |
| 12 |  |  |
| 12 |  |  |
| 12 |  |  |
| 12 |  |  |
| 12 |  |  |
| 12 |  |  |
| 12 |  |  |
| 合计 |  |

**（注：租金合计为 元，其中，增值税为 元，本表格中所涉及的租金及年租金均为含税价，且为固定价格，不随国家税率调整而变动）**

**第五条 其他费用**

5.1 水费

水费单价计算公式为：水费单价=实缴单价\*（1+10%）\*（1+转售税差），损耗按10%核算，转售税差=实际转售水税率-自来水公司水费税率。

5.2 电费

电费单价计算公式为：电费单价=综合单价\*（1+10%）\*（1+转售税差），综合单价根据综保区每月实际用电量和实缴费用核算，综合单价=总电费/总电量，损耗按照10%核算，转售税差=实际转售电税率-供电单位售电税率。

5.3 燃气费

据实收取。

5.4在租赁期间，如果发生政府有关部门征收或其他因使用物业所产生的本合同未列的有关费用，均由乙方承担。

**第六条 承租物业的交付及物业管理**

6.1 承租物业交付标准以甲乙双方签字确认的《交付确认书》为准，甲方对承租物业现状不做任何调整及改造。

6.2 承租物业内部物业管理由乙方自行承担。若由于乙方管理不善，导致承租物业受损的，甲方有权向乙方追偿，乙方应赔偿甲方全部损失。除公共部分外，甲方有权监管乙方的物业管理工作，并在发现不合规行为时要求乙方整改。

6.3 为免疑义，乙方应在交付前办理物业验收，如对承租物业现状情况有异议的，乙方应在交付日前提出书面意见，由甲乙双方共同指定第三方机构出具专业意见，如存在质量问题，甲方须联系相关单位进行维修，相关费用由甲方承担，如不存在质量问题，相关费用由乙方承担。

**第七条 装修约定**

7.1 交付后的室内、公共区域装修及改造乙方自行处理，但须事先经甲方书面同意。乙方装修开始前须将有关拆除方案、装修工程进度计划、设计文件等向甲方报备后方可开始施工，乙方进行装饰、装修不得更改和破坏房屋结构、不得擅自改变租赁房屋承重结构（梁、柱）。

7.2 乙方如需使用承租物业的外墙及公共区域作为广告位或架设户外广告、标牌的，必须由乙方事先书面呈报甲方同意，明确广告位置、数量、尺寸，施工图纸和施工方案事先报甲方审查备案。承租物业外墙广告内容只限定用于承租物业经营业态范围的项目，招牌、广告的设置不得破坏所在楼宇的外立面，并符合国家和地方相关法规规定，涉及广告有关报批手续、设计、制作、发布、施工安装、维护、拆除以及照明电费等相关费用均由乙方自行承担。乙方对其在使用广告位、广告设施的过程中所造成的违法、侵犯知识产权、侵犯人身及人格权等一切后果负完全责任，甲方不承担任何责任，造成甲方损失的，乙方还应赔偿甲方全部损失。

7.3 乙方对承租物业的装修总投资不得低于1500万元。

7.4 乙方必须在同时满足以下条件时，才可进场装修（包含拆除原有装修）：

7.4.2 缴纳4.1条约定的装修保证金 60 万元；

7.4.3 实缴到位注册资本金不少于200万元。

7.5 在装修完成后必须经住建、消防等相关验收后营业。

7.6 乙方在装修施工期间，应爱护物业公用设施及绿化，若因乙方装修对公共设施造成损毁，则乙方应负责维修恢复原样或照价赔偿。

**第八条 甲方的权利及义务**

8.1 甲方有权依据本合同向乙方收取租金。

 8.2 甲方有义务如实告知乙方承租物业的产权抵押情况，且保证无产权纠纷。

8.3 甲方负责公共设施（如电梯、供水、供电设施等）部分的物业管理。

8.4 甲方保证承租物业不属违章建筑，符合政府规定的规划、环保、卫生、消防、建筑等要求或标准，以及其他有关规定并已合格通过相关验收；也未被法院或者其他政府机构采取查封，扣押等强制措施。

8.5 甲方对乙方的经营管理情况拥有知情权。

8.6 甲方有权对乙方承租期间的各项工作计划、方案及管理制度提出建议。

8.7 甲方或甲方指定的物业管理公司有权在预先（紧急除外）发出通知并且乙方知晓的情况下进入承租物业进行维修、保养及例行检查，但不应该影响乙方的正常经营。

8.8 为保证乙方有效地进行本项目运营管理工作，甲方需及时向乙方提供全部承租物业竣工验收资料及设施设备技术资料，包括但不限于竣工平面图、承租物业的建筑面积、套内使用面积等资料，并保证其真实性。

**第九条 乙方的权利及义务**

9.1 乙方享有依约在承租物业经营业务的权利，享有同等条件下本合同房屋优先租赁权和购买权。

9.2 乙方拥有对承租物业的市场定位、品牌策略、竞争策略、管理模式、管理架构以及招商、运营等相关事务的独立管理权，但需在本合同约定的范围内进行，且甲方对乙方的运营情况有知情权。

9.3 乙方有权监督甲方物业管理公司的物业服务行为，就物业服务的有关问题向物业管理公司和甲方提出意见及办法，若甲方物业公司需对公共部分进行检测、维修等维保工作时，乙方须无条件配合。

9.4 乙方有权按照“安全、公平、合理”的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系；甲方及物业公司应提供必要的便利，同时乙方也不得侵害他人的合法权益，由此产生的纠纷均由乙方自行处理，相应法律责任由乙方承担。

9.5 遵守工商、公安、消防、城管等市场管理法规，守法经营、文明经商；遵守甲方及物业管理公司签订的物业管理服务合同内容及各项管理制度，对自身违反本项目各项管理制度造成的损失、损害承担相应责任。

9.6 乙方在租赁期内自负盈亏。

9.7乙方在租赁期内因经营所产生的经济纠纷、债权、债务、行政或刑事处罚全部由乙方负责承担。

9.8 乙方按本合同约定及时向甲方支付租金及其他相关费用。

9.9 乙方对承租物业范围内的物业管理、卫生防疫、消防安全、治安防盗和劳资纠纷等承担全部责任及费用，乙方为承租物业的消防相关安全责任人。

9.10 未经甲方书面同意，乙方及其工作人员不得以甲方名义对外作出任何承诺或保证，不得以甲方名义收取非甲方书面同意的一切费用，否则由此产生的一切法律责任和经济责任均由乙方承担。同时，乙方还应赔偿因此给甲方造成的任何直接和间接损失，包括但不限于律师费、罚款、赔偿金等。

9.11 乙方不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先书面通知甲方，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，给予赔偿。

9.12 装修完成后，乙方自行增设的设施设备，报甲方同意，由乙方自行负责日常维护及维修。

**第十条 甲方违约责任**

10.1 在合同期内，若甲方擅自将承租物业转租给乙方之外的第三方，则乙方有权单方面解除本合同，并要求甲方赔偿由此造成的所有损失。

10.2 若因甲方出售、抵押或其他原因，导致乙方无法正常经营的，甲方退还无法正常经营期间租金。若导致乙方无法正常经营超过三个月的，甲方退还无法经营期间租金，同时，乙方有权单方面解除合同，造成的损失由双方协商解决。

10.3 甲方所交付的房屋及设施设备存在重大质量问题（仅限于行政主管部门认定的主体结构、地基基础），影响乙方正常使用承租物业的，乙方有权要求甲方及时进行整改，且整改期不计入租赁期限，将相应的装修期、培育期相应顺延。

10.4 在租赁期限内，甲方无故要求解除合同的，则视同甲方违约，乙方有权要求甲方赔偿所有损失。

第十一条 乙方违约责任

11.1 若乙方在装修施工过程中产生违约，导致合同无法履行或乙方单方面提出解除合同，则甲方没收乙方装修保证金，且乙方必须将现场建筑材料及建筑垃圾等清运出场，同时，已装修完成及已拆除或已损毁部分，乙方按照750元/平米的装修标准向甲方进行赔偿损失，且乙方必须在一个月内向甲方缴纳全部赔偿金。

11.2 乙方在签订《房屋交付确认书》后2个月内未启动装修工程，甲方书面催促后1个月内，乙方仍不启动装修的，视同乙方违约，甲方有权单方面解除本合同，并没收装修保证金。

11.3 自交房之日起12个月内，若乙方未完成装修或未按7.3条约定完成投资额，则视同乙方违约，甲方有权没收装修保证金。

11.4 如乙方未按7.1条约定进行装修，甲方有权发送书面整改通知，乙方应于收到书面整改通知之日起15日内进行整改，逾期未完成整改的，视同乙方违约，甲方有权单方终止本合同，并由乙方承担违约责任及相关费用，赔偿由此造成的全部直接和间接损失。甲方的审核批准行为，不免除乙方应承担的责任，并不导致甲方因此对乙方装修工程承担责任。

11.5 如乙方擅自更改承租物业用途，甲方有权要求乙方纠正，乙方拒不纠正的，甲方有权提前终止本合同，要求乙方将物业恢复原貌，并赔偿甲方损失。甲方因此提前终止合同的，乙方不得就该承租物业的投入向甲方提出任何要求、主张和索赔。

11.6 在培育期结束前，乙方仍未开业运营，则视同乙方违约，甲方有权单方面解除本合同，已缴纳的装修保证金和租金不予退还，不足弥补甲方损失的，乙方须在一个月内赔偿甲方剩余损失。

11.7 在培育期结束后的正常经营期间，若乙方单方面提出解除合同，或由于乙方原因造成无法经营超过三个月，则乙方已支付的租金及其他费用均不退还，乙方需按照违约行为发生当年租金标准，向甲方支付三个月租金作为违约金，且承租物业范围内所属物品（包含室内软装、空调、沙发、桌椅板凳等可移动物品）均不得带走，无偿交由甲方处理，乙方对此无异议。

11.8 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该承租物业及其附属设施。若由于乙方管理不善，导致承租物业受损的，致使该承租物业及其附属设施损坏发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修，甲方可自行或委托第三方维修，费用由乙方承担，甲方有权向乙方追缴维修费用。除公共部分外，甲方有权监管乙方的物业管理工作，并在发现不合规行为时要求乙方整改。

11.9 乙方逾期支付租金或水电费等相关费用的，除补交费用外，从逾期第七日起（遇节假日的往后顺延）计算，应按应付而未付租金每日万分之四的标准向甲方支付违约金。逾期超过三十日的，甲方有权解除本合同，乙方须按年租金总额的20%支付违约金，如违约金不足以弥补甲方全部损失的，乙方应承担甲方全部损失的赔偿责任。

**第十二条 合同的变更和解除**

12.1 发生不可抗力事件，致使本合同无法履行，经甲、乙双方协商决定解除本合同的。

12.2 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同自动终止，双方互不承担责任。

12.2.1 非甲方原因，该承租物业占用范围内的土地使用权依法提前被收回的。

12.2.2 该承租物业因社会公共利益或城市建设等需要被依法征用的。

**第十三条 免责条款**

13.1 因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担违约赔偿责任。

13.2 若在租赁期内发生甲方不可预见的市政规划、产权收回等事件，甲方应自收到通知之日起7日内，书面告知乙方，同时以尽量保全乙方经营利益为原则，协同乙方与相关单位磋商。如因拆迁、市政或征用引起的任何有关经营、乙方装修、乙方自有设备搬迁等方面的补偿的归属问题，按国家相关规定办理。

13.3 因本条所列原因而终止合同的，租赁费用按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

13.4 在本合同履行期间，非甲方原因导致乙方或第三者财产损失或者人身伤害，甲方不承担任何责任。

**第十四条 其他约定**

14.1 本合同期限届满之日起15日内，乙方应当腾空并撤离承租物业，并遵循“来装去留”（本合同所称的“来装去留”的原则系指本合同期限届满或非因甲方违约导致本合同解除、终止的，包括但不限于合同协商终止、因乙方违约导致合同终止、不可抗力导致本合同终止等情形，甲方不对乙方投入的形成附着且无法取回的装修做任何补偿或赔偿。承租人不得对承租物业已装修形成的附着物进行损毁，例如空调、墙面、吊顶、水电改造等）原则，仅可拆卸并搬走承租物业内可移动设施、设备及物品（例如桌椅板凳、灯具、床品等），不可破坏承租物业结构。如乙方的拆卸或搬迁给承租物业或甲方的任何财产造成损坏，乙方应立即予以修复或向甲方做出赔偿。15日退场期结束后乙方未拆除或未取回的物品，甲方有权自行或委托第三方进行处理，处理所得归甲方所有。乙方逾期仍未腾空并撤离承租物业的，甲方有权采取相关措施包括但不限于断水、断电等方式收回承租物业，乙方对因此造成的所有损失负全部责任。乙方逾期未搬离的，按本合同约定的搬离当年日租金标准乘以逾期天数向甲方支付房屋占用费。

14.2 在任何时候，乙方均应自行为该物业的装修工程、设施设备安装等事项负责（特别是消防合规和安全责任）。甲方书面同意不代表乙方装修工程、设施设备安装符合政府行政部门要求，亦不能视作甲方对乙方之装修工程和设施设备安装承担任何责任。

14.3 如因本合同引起的争议，双方未能协商解决的，双方同意向承租物业所在地人民法院通过诉讼方式解决。

14.4 甲乙双方对本合同内容有保密的义务，除法律规定的情形外，未经另一方同意任何一方均不得向第三方泄露。

14.5 本合同壹式肆份，自双方签字并盖章后生效。甲、乙双方各执贰份，均具同等法律效力。如有未尽事宜，双方以签订补充协议的方式另行确认，补充协议与本合同具有同等法律效力。

**第十五条 通知及送达**

15.1 本合同载明的通讯地址适用于合同履行及其后可能的诉讼程序，寄送至该地址的书面通知、函件及司法文书等。通过电子邮箱及其它电子方式送达时，发出之日即视为有效送达。通过快递等方式送达时，对方签收之日或发出后第三日视为有效送达（以两者较早一个日期为准）；对方拒收或退回的，视为签收。

15.2 通讯地址变更的，应当书面通知对方，并由对方出具收到该书面通知的回执，变更自回执载明的收到之日起生效，否则变更无效。

15.3 本合同未载明通讯地址的，以住所地为通讯地址。

15.4 本合同的通讯地址同时作为有效司法送达地址。

15.5 本联系方式条款为独立条款，不受合同整体或其他条款的效力影响，始终有效。

**以下无正文。**

甲方（签章）： 乙方（签章）：

法定代表人或 法定代表人或

委托代理人（签字）： 委托代理人（签字）：

联系电话： 联系电话：

签约日期： 签约日期：

**第五章 投标文件格式**

 （项目名称）

**投标文件**

 投标人: (盖章)

 法定代表人或其委托代理人: (签字或盖章)

日 期: 年 月 日

**一、投标函**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（招标人名称）：

我公司全面研究了\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（项目名称）招标文件及招标补充文件（如有），我们将遵照招标文件的要求承担本项目范围内的工作。

1、我们完全同意招标人选择中标单位的办法，并同意自行承担所发生的一切费用。

2、在合同协议书正式签署生效之前，本投标函连同你单位的中标通知书将构成我们双方之间共同遵守的条件，对双方具有约束力。

3、如我单位中标，我们承诺在招标文件规定时间内，以招标文件规定的方式进行服务。

4、我方承诺按照招标文件规定向你方递交装修保证金，未按要求提交的，招标人可视为我方自动放弃本项目的中标资格，由我方承担所造成的责任及损失。

5、我们承诺，我们所递交的投标文件已充分考虑了各种外部因素对报价的影响。

6、其他承诺（如有）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

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

法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地 址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电 话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

传 真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

**二、开标一览表**

项目名称：昆明综合保税区商品展示中心11-14层整体运营招租项目

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目 | 内容 | 备注 |
| 1 | 租金投标报价 |  元/㎡/月 |  |
| 2 | 租赁经营用途 | 仅作为酒店运营。 |  |
| 3 | 租赁期限 | 15年。 |  |

投标人： （盖章）

投标人法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：

日 期： 年 月 日

### 三、投标人基本情况表

|  |  |
| --- | --- |
| 投标人名称 |  |
| 注册地址 |  | 邮政编码 |  |
| 联系方式 | 联系人 |  | 电 话 |  |
| 传 真 |  | 网 址 |  |
| 组织结构 |  |
| 法定代表人 | 姓名 |  | 技术职称 |  | 电话 |  |
| 项目负责人 | 姓名 |  | 技术职称 |  | 电话 |  |
| 成立时间 |  | 员工总人数： |
| 营业执照号 |  | 其中 |  |  |
| 注册资金 |  |  |  |
| 开户银行 |  |  |  |
| 账号 |  |
| 经营范围 |  |
| 备注 |  |

后附营业执照或事业单位法人证书或其他类似的法定证明文件原件的复印件。

**四、法定代表人身份证明书及授权委托书**

**（一）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：\_\_\_\_\_\_

系\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（投标人单位名称）\_\_\_\_\_\_\_\_\_的法定代表人。

特此证明。

投标人（盖章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

附法定代表人身份证原件的复印件。

**（二）投标文件签署授权委托书**

本授权委托书声明：我\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（姓名）系\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（投标人名称）的法定代表人，现授权委托\_\_\_\_\_\_（单位名称）\_\_\_\_\_的\_\_\_\_（姓名）\_\_\_\_为我公司签署本项目的投标文件的法定代表人授权委托代理人，我承认代理人全权代表我所签署的本项目的投标文件的内容。

委托期限：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

代理人无转委托权，特此委托。

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

法定代表人（签字或盖章）:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托代理人（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

附代理人身份证原件的复印件

**五、投标保证金缴纳凭证**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（招标人名称）：

本投标人自愿参加\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（项目名称）的投标，并按招标文件要求缴纳投标保证金，金额为人民币（大写：\_\_\_\_\_\_\_\_元，¥\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）。

本投标人承诺所缴纳投标保证金是从本公司基本账户缴纳的，若有虚假，由此引起的一切责任均由我公司承担。

附件：

(1)投标保证金缴纳凭证原件的复印件

(2)基本存款账户开户许可证原件的复印件

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

法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

### 六、信誉情况承诺书

投标人（2021年1月1日至今）没有处于被责令停业，投标资格未被暂停或取消，财产未被接管、冻结、破产等状态。投标人未被列为信用中国网（www.creditchina.gov.cn）的“严重失信主体名单”、未被列为中国执行信息公开网（www.zxgk.court.gov.cn/shixin/）的“失信被执行人”、未被列为国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn/）的“列入严重违法失信名单（黑名单）”。

**由投标人结合上述内容自行提供“信誉情况承诺书”。**

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

法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

### 七、投标人承诺书

本企业参与\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_项目的投标，现作如下承诺：

1、我公司参与此次投标活动所提交的所有资料都是合法、真实、有效的。

2、不与其他投标人串通、围标，依法、依规公平竞争，不损害招标人或其他投标人的合法权益。

3、不转让、出租、出借资质证书、人员岗位证书，不以法律、法规禁止的方式参与投标。

4、不与招标人或招标代理机构串通，不损害国家利益、社会公共利益或其他当事人的合法权益。

5、不向招标人、评标委员会成员、监督人员行贿。

6、不扰乱公共资源交易活动正常秩序。

7、不进行虚假恶意投诉。

8、因违反法律、法规或相关规定被查处的，不干预案件查处。

如违反以上承诺，涉嫌违纪违法、犯罪的，由纪检监察机关、行政监管部门、公安机关依法调查处理。违法、违规或不良行为事实成立的，本投标人承担相关责任。给招标人造成损失的，依法承担赔偿责任。

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

法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

**八、经营方案及实施措施**

无固定格式，由投标人自拟。

**九、租赁承诺**

无固定格式，由投标人自拟。

**十、保障措施**

无固定格式，由投标人自拟。