**宣城市凤凰城3-8办公招租**

**招**

**标**

**文**

**件**

 **编号：**

招标人：宣城市大唐万安置业有限公司

编制时间：2020年1月26日

目 录

第一章 招标公告

第二章 投标文件组成

**第三章 附件**

第一章 招标公告

**一．项目概况**

宣城市大唐凤凰城3-8商业位于民生路以东、西头湾路以北。本次招标范围为大唐凤凰城3-8办公（3楼）整体对外招租。

大唐凤凰城3-8办公（3楼）面积约为1367.51平米，具体以房产实测面积为准。

**二．投标人资格要求**

投标人可以是独立的自然人，也可以是具备资质的法人企业，是经中华人民共和国工商、税务登记注册，营业执照中经营范围符合本项目招租有关要求，能独立承担民事责任，并在人员、设备、资金等方面具有相应的操作能力，本次招标接受联合体投标。

**三．投标报名及招标文件的获取**

招标文件及相关附件请在[宣城市城](http://www.ahxcjs.gov.cn/)市建设集团有限公司网站（http://www.xcchengjian.com）上自行下载。

**四．投标文件的递交：**

1、投标文件提交地点（开标地点）：宣城市民生路69号大唐售楼部二楼会议室。

2、递交投标文件截止时间：2021年2月2日下午3点整。

**五．开标时间：**2021年2月2日下午3点整。

**六．招标人：**宣城市大唐万安置业有限公司

联系人：伍万和 138 5631 9418

1. **投标报价须知：**

（一）.投标文件要求：①报价书必须密封，封口处加盖投标人公章（骑缝章）②投标文件一正三副。

（二）.经评审专家一致确认，未响应招标文件要求的投标文件作为废标处理；

（三）.被作为废标的投标文件不进入评审；

（四）.如果第一中标候选人放弃中标，放弃签订合同的，则第二中标候选人依次替补，以此类推；如果3名中标候选人均放弃中标，则招标人将重新进行招标。对于入围中标候选人的投标人放弃投标，招标人建议主管部门将其列入不良信用记录企业名单，后期大唐国际城范围内任何项目将不再接受该企业投标。

（五）.本商业硬件为现状交付，投标人应充分踏勘现场，根据现状自行进行装修，因装修和营业期间一切责任均由投标人自行承担。（装修、水电气自行办理）装修涉及消防等部门备案验收均由中标人自行承担，原房屋设施设备不得随意破坏，不得改变原有规划设计。

**八．投标文件格式要求:**

见投标文件

**九．报价要求:**

（一）.所有投标人投标报价采用全费用报价。

（二）.投标文件中投标报价全部采用人民币，合同履行时以人民币结算。

**十．租赁要求**:

（一）.投标人需要全年无休运营来满足周边市民的购买需求，运营期间，若出现连续7天或以上无正当理由停业，甲方有权收回场地，且租金及保证金不予退还。

（二）.投标人须在2021年7月1日前投入运营，未按期限装修完成投入运营，甲方有权单方面解除合同并收回场地，且租金及保证金不予退还。

**十一.租金付款方式**

中标人须在成交结果公示期结束后2个工作日内到宣城市大唐万安置业有限公司签订《成交确认书》，在签订《成交确认书》时中标人向甲方支付首年租金并签订合同。

**十二.保证金**

1、保证金的金额为5万元；中标人在签订《成交确认书》时（合同签订前）将保证金汇入甲方账户。

2、保证金退还：中标人按照招标文件及合同约定的标准要求正式运营至合同期满后，甲方无息退还履约保证金。

**十三.交付期限**

本项目为现状交付，现已具备交付条件，投标人自行踏勘现场，投标人中标并完成合同签订后7日内双方办理交付手续。

**十四.双方责任及义务**

（一）.甲方应按照约定的期限将房屋交付给中标人；

（二）.中标人应按照招标文件及合同约定条款，按期支付房屋租金，并按规定要求装修、运营。

**十五.违约责任**

（一）.投标人未按照规定时间签订《成交确认书》的，招标人有权取消投标人中标资格，并承担由此给甲方造成的一切责任及经济损失。

（二）.中标人未按招标文件及合同约定时间节点支付租金的，招标人将有权解除合同，取消中标人中标资格，没收履约保证金，并承担由此给招标人造成的一切责任及经济损失。

（三）.中标人后期运营等方面未能按照招标文件及合同要求的标准执行的，则招标人将上报主管部门记不良行为记录，同时中标人须向招标人支付合同总价款的3%作为违约金，并承担由此给甲方造成的一切责任及损失。

（四）.中标人如要转租，须提前1个月向招标人提出书面申请，待招标人通过后方可转租（甲乙双方配和完善相关手续），否则招标人将上报主管部门记不良行为记录，同时中标人须向甲方支付按同年租金总价款的10%作为违约金，并承担由此给招标人造成的一切责任及损失。

**十六.开标评标**

（一）.开标会程序：

开标会开始前，各投标人提供投标文件并在投标文件送达登记表中签到，投标文件送达及授权人签到截止时间为开标时间，超过开标时间未送达投标文件及签到的投标人视为自动放弃投标资格。开标会开始前，对于参加开标会的各投标人必须在开标会议报道登记表中签到，签到截止时间为开标时间，超过开标时间未签到的投标人视为自动放弃投标资格。开标会开始前，由投标人或者投标人代表、评审委员、招标人代表共同对投标文件密封性进行审查，并在投标文件密封情况审查表中共同签字确认。对于未密封或者没有密封完好的投标文件，视为废标处理。

开标会开始前，由评审专家对投标人法人授权委托书原件以及授权委托人证件等审查，对于人、证件及授权书真实性、一致性进行审查，对于人、证件及授权书信息不清晰，信息不一致等弄虚作假情况，经评标委员会一致意见，评审专家有权将其作为废标处理。开标会开始前评审专家推选一名组长。

（二）.按递交投标文件的时间顺序进行当众开标，公布投标人名称、投标报价及其他内容，并由记录员记录在案，在开标记录上签字确认。

（三）.各投标人离开会场并在场外等候，开始评标。

（四）.宣布评标结果，评审专家在评审意见书上签字确认。

（五）.开标结束

**十七.评标办法**

（一）.**符合性审查：**评审专家首先对投标人进行资格审查，对于资格审查未通过的投标人，招标人有权将作为废标处理，不进入商务标评审。经资格审查后的有效投标人方可进入商务标评审。有效投标人指通过资格评审（营业执照、税务登记证相关管理业绩等内容的评审）

（二）.**确定中标候选人：**商务标得分高到低依次确定3名有排序的合格的中标候选人（分数最高的为第一中标候选人，以此类推）。若同时出现多名第一中标候选人,则以现场抽签方式最终确定第一中标候选人和第二中标候选人，依次类推。

（三）.**评标办法：由招标人组建评审专家对投标单位所报内容进行综合评选，形成一致意见，最终确定中标单位。招标人后续将组织人员进行对中标单位所提供的同类业绩的实际案例进行实地考察。**

（四）.投标截止时间结束后参加投标的投标人不足三家的或在评标期间出现符合专业条件的投标人或者对[招标文件](http://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=778465)做出实质响应的投标人不足三家的情形的，经评审专家一致意见，视为本次招标流标，转为竞争性报价，由投标人自行报价，现场宣读报价，由专家评审后确定中标候选人。

（五）.评审内容及分值：

1.年租金：首年月租金不低于 10 元/月/平方米，投标人投标条件首年月租金 元/月/平方米起，（以首年月租金 10元/月/平方米为基数，占10分，投标人每增加1元/月/平方米，增加10分，最高为50分）占50分

2.免租期：最长不超过6个月，投标人投标条件 个月，占20分

（投标人要求免租期≤3个月得20分，免租期≤4个月得15分，免租期≤6个月得10分。）

3.递增幅度：前三年（含免租期）租金不变，第四年开始递增，投标人投标条件为： （投标人要求递增幅度为3%/年得10分，递增幅度为4%/年得15分，投标人要求递增幅度为5%/年得20分） 占20分

4.租期：不超过12年（含免租期），投标人要求 年， 占10分（投标人投标租期≤8年得10分，投标租期≤12年得5分）

**十八.经营管理相关要求：**

自合同签订后，涉及到该房屋所有水电气安装等装修、运营所需费用等自行承担，以及工商、城管、市容、商户、物业等工作全部由投标人自行对接处理。

第二章 投标文件组成

一．授权委托书原件（不放入密封投标文件中，开标前审查）

二．投标函；

三．营业执照、企业资质证书（如有安全卫生许可证需提供）

四．法定代表人身份证复印件或委托代理人身份证复印件（加盖单位公章）

五．项目负责人任命文件、本项目人员一览表

备注：（1）上述材料不全、不清晰、弄虚作假的投标文件，不进入评审。

 （2） 投标单位的授权委托人须持本人身份证原件及法人代表授权委托书参加开标会，否则该投标人不进入评审。

**投**

**标**

**文**

**件**

投标人：

投标单位（公章）：

开标时间：

1. 投 标 函

致： （招标人名称）

1. 我方已仔细研究了 （项目名称）招标文件的全部内容，经考察项目现场和研究上述项目招标文件要求及其他招标资料后，我方愿意以如下商务条件进行投标：

A．年租金：首年月租金不低于 10 元/月/平方米，投标人投标条件首年月租金 元/月/平方米起，（以首年月租金 10元/月/平方米为基数，占10分，投标人每增加1元/月/平方米，增加10分，最高为50分）占50分

B.免租期：最长不超过6个月，投标人投标条件 个月，占20分

（投标人要求免租期≤3个月得20分，免租期≤4个月得15分，免租期≤6个月得10分。）

C.递增幅度：前三年（含免租期）租金不变，第四年开始递增，投标人投标条件为： （投标人要求递增幅度为3%/年得10分，递增幅度为4%/年得15分，投标人要求递增幅度为5%/年得20分） 占20分

D.租期：不超过12年（含免租期），投标人要求 年， 占10分（投标人投标租期≤8年得10分，投标租期≤12年得5分）

2．我方承诺在投标有效期内不修改、撤销投标文件。

3．如我方中标：

A．我方承诺在规定的期限内与你方签订合同。

B．随同本投标函递交的投标函附录属于合同文件的组成部分。

C．我方承诺按照招标文件规定向你方递交履约担保。

D．我方承诺本投标函在招标文件规定的提交投标文件截止时间后，在招标文件规定的投标有效期期满前对我方具有约束力，且随时准备接受你方发出的中标通知书。

4．我方在此声明，递交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确。

5．若成为中标候选人，本公司自愿接受招标人及相关部门的考察与约谈，一旦查出有违反法律、法规等行为（如挂靠、转包等行为的），愿承担一切责任与后果。

6. （其他补充说明）。

投标人： （盖单位章）

法定代表人或其委托代理人： （签字或盖章）

地址：

电话：

传真：

 年 月 日

二、法定代表人身份证明

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。

特此证明。

 投标人： （盖单位章）

 年 月 日

三、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、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： 。

代理人无转委托权。

附：法定代表人身份证明

投标人： （盖单位章）

法定代表人： （签字或盖章）

身份证号码：

委托代理人： （签字或盖章）

身份证号码：

 年 月 日

（建议合同条款修改好房放入进去）

 **附件**

**房屋租赁合同**

**出 租 方：宣城市大唐万安置业有限公司**

**承 租 方：**

**出租方（甲方）：宣城市大唐万安置业有限公司**

**承租方（乙方）：**

依据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就房屋租赁的有关事宜达成协议如下：

 **第一条 租赁位置**

甲方将位于 民生路以东、西头湾路以北的大唐凤凰城3-8办公（3楼）面积约为1367.51平米出租给乙方使用。

现状交付，乙方对该租赁房屋的现状已充分了解，并自愿按现状租赁。

**第二条 租赁期限**

房屋租赁期自年月日起至年月日止，共计 年，其中年月日起至年月日为 年免租期（免租期内仅免除房屋租金）

**第四条 租金及租赁保证金约定**

（一）本合同币种全部采用为人民币

（二）租金：本房屋初始整体租金为人民币 元/月/平方米，其中年月日起至年月日为期3年（含 年 月 日到 年 月 日的 免租期）租金为初始租金。

年月日起至年月日，整体租金为人民币 元/月/平方米；年月日起至年月日，整体租金为人民币 元/月/平方米；年月日起至年月日，整体租金为人民币 元/月/平方米；年月日起至年月日，整体租金为人民币 元/月/平方米；年月日起至年月日，整体租金为人民币 元/月/平方米；年月日起至年月日，整体租金为人民币 元/月/平方米；年月日起至年月日，整体租金为人民币 元/月/平方米；年月日起至年月日，整体租金为人民币 元/月/平方米；年月日起至年月日，整体租金为人民币 元/月/平方米。

（三）支付时间：按年度支付，在签订《成交确认书》时，乙方须支付第一年度（即 年 月 日至 年 月 日）租金的50%，即人民币 给甲方，在乙方正式进场装修前再支付首年租金余下的50%，即人民币 给甲方。后续租金在上一年度结束前一个月内，乙方向甲方支付下一年度租金。逾期未支付租金，甲方按照全年租金的日千分之五收取乙方违约金；逾期超过15天，则甲方有权单方面解除合同，收回房屋，并没收租赁保证金。

（四）保证金

1、 甲、乙双方商定本房屋租赁保证金为 5 万元（大写： 伍 万元整），在本合同签订之日乙方向甲方一次性交纳。

2、甲、乙双方商定在租赁期满或合同解除后对房屋主体结构无损坏，甲方在扣除欠费、违约金等相关费用后将租赁保证金不计利息退还给乙方。

（五）甲方收取乙方租金的银行账户信息如下：

 名称：宣城市大唐万安置业有限公司

 开户行：建行宣城状元路支行

 账户：3400 1758 6080 5301 5517

**第五条 房屋用途**

该房屋租赁用途为： 茶楼 **。**乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定经有关部门审核批准前，不擅自改变该房屋用途。如需增减或变更经营种类，需提前30天书面通知甲方，经甲方同意并出具确认书后，作为本合同附件，乙方方可进行经营，否则视为违约，甲方有权单方解除合同，乙方按本合同承担违约责任（违约方应按租赁保证金全额支付违约金）。

**第六条 房屋改善**

租赁期内，乙方对该房屋及附属设施进行装修、装饰或添置新物需提前 15 日向甲方提交装修方案，经过甲方书面同意后，方可进行实施，甲方的同意不免除乙方承担由此造成的责任。乙方不得擅自拆改房屋主体结构和房屋外观，不得擅自在承租范围内建设其他建筑物。

**第七条 其他费用**

房屋交付后，与该房屋有关各项费用的承担方式为：

（一）乙方承担其自身消耗的包括但不限于水、电、气、热、空调、通信、电视等各项费用。

（**二**）经甲乙双方友好商定，乙方支付室外卫生保洁费。

（三）乙方根据该房屋面积及实际使用电梯及公共设施设备情况承担相应的公共能耗费，并缴纳物业管理费用，物业管理费用为：1元/月/平方米由乙方向物业公司自行缴纳。

（三）乙方应保存并按甲方要求出示相关缴费凭据。

**第八条 房屋的交付及返还**

（一）甲方应保证租赁房屋本身及附属设施、设备处于能够正常使用状态。

（二）交接时双方共同参与，如对装修、器物等硬件设施、设备有异议应当场提出。当场难以检测判断的，应当书面向对方主张并经双方确认。

（三）租赁期满或合同解除后，乙方须立即交还甲方房屋，应当保持房屋及设施、设备的完好状态，不得留存物品或影响房屋的正常使用。对乙方添置的新物，在保证不损伤甲方原有设施基础上，乙方可拆除搬迁属于乙方的财产、设备等物件，而对于乙方装饰、装修的与建筑不可分离的部分，具体处理方法为乙方放弃收回，无偿归甲方所有。

（四）返还后对于该房屋内乙方未经甲方同意遗留的物品，甲方有权自行处置并从租赁保证金中扣除发生的处置费。

**第九条 房屋及附属设施的维护**

（一）乙方承担所承租范围内全部房屋附属设施的维护、维修责任和费用（包括给排水、热力、电力、空调、消防、弱电、电信、电视等管线及设施设备）。

（二）对于乙方的装修、改善和增设的他物甲方不承担维修的义务。

（三）乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因乙方保管不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修或承担赔偿责任。如乙方拒不维修或拒不承担赔偿责任的，甲方可代为维修或购置新物，费用由乙方承担。

（四）对于该房屋结构因自然属性或合理使用而导致的损耗，乙方不承担责任。

**第十条 转租**

 乙方未征得甲方书面同意，不得将该房屋转租、转借他人 ，否则甲方有权收回房屋，并没收房屋租赁保证金。

**第十一条 水电气**

（一）乙方自行或委托甲方安装单独计量租赁房屋的水、电、气表，安装费用由乙方承担。

（二）租赁房屋的水、电、气使用费用由乙方自行承担，并按期自行缴纳使用费用。收费标准根据国家水、电、气供应部门制定的价格执行。

（三）根据水、电、气供应部门规定，在使用前需办理申请或开户手续等的，由乙方自行办理，甲方协助。

（四）如乙方未按时缴纳水、电、气费，导致停水、停电、停气给自身造成损失的，由乙方自行承担责任。

**第十二条 物业管理**

（一）乙方应认同该房屋所在的物业管理，自觉遵守物业管理的各项规章制度，并遵守物业所在社区居委会或管委会的各项要求。

（二）乙方经营项目须符合国家相关要求， 污水排放等应符合国家标准。

（三）乙方自行负责其经营场地内的物业管理，以及场地内的供电线路、消防设施、通讯线路、宽带网络、自用空调系统等的维修与更换。

（四）乙方空调外机的安装应统一有序，不能破坏和妨碍建筑立面的整体观瞻。

**第十三条 双方的权利和义务**

（一）甲方的权利和义务：

1、甲方应尽可能向乙方提供便利，以配合乙方的营业。配合乙方在办理营业执照及消防、环保、用电等方面的许可，费用由乙方自理。

2、甲方按合同约定对电费、水费等其他应付费用的交纳以及租赁场所的环境卫生、安全等影响到甲方的各类情况有权进行监督。

3、甲方不得擅自干涉乙方在自己承租的房屋内进行合法的正常经营活动。若乙方有违法经营行为并损坏甲方名誉，甲方有权追究其赔偿责任；若乙方发生重大安全责任事故，责任由乙方自负，由此给甲方造成损失或者影响甲方商业信誉的，甲方有权要求乙方赔偿包括但不限于经济损失，诉讼费、律师费、保全费等追偿费用。

4、甲方有权对乙方的经营活动是否合法、是否遵守双方协议进行监督。

（二）乙方的权利和义务：

1、乙方在租赁期内应按照其营业执照所规定的经营范围内从事经营活动。在经营过程中，乙方应严格遵守国家各项法律法规，否则乙方须承担由此引起的一切法律责任。

2、乙方应按时交纳电费、水费、物业费。所涉及到的卫生、排污、垃圾清运及物业管理等各类规费由乙方负责交纳。

3、乙方自行负责租赁范围内的物业管理工作，包括保安、保洁、设备设施的维修维护及日常管理，由此产生的相关费用由乙方承担。

4、乙方承担该房屋的消防风险责任。乙方应购买火灾保险及租赁房屋内所有的有关设施设备财产险、公众责任险及其他必要的保险，并承担费用。由于乙方未购买火灾保险或保险赔偿不足而导致甲方损失的由乙方承担全部赔偿责任。

5、乙方应爱护所使用的租赁房屋，在租赁期间，因乙方原因造成的房屋损害应由乙方负责赔偿或修缮。

6、乙方在租赁期间，应对该房屋区域内的治安、消防、卫生、环保负责，并制定、落实各项安全制度和措施，确保租赁场所的安全。对在租赁场所内或因租赁场所及承租人引起的事故承担责任。

7、乙方使用所租赁房屋或在经营过程中不得影响居民生活。因乙方原因影响居民生活的，由乙方负责解决并消除影响，并承担相应的责任。

8、乙方同意甲方因房屋保养、水电维修以及防盗、防火检查等情况而进入乙方场所。

9、乙方对房屋进行必要的装修，但不得破坏房屋结构，装修方案需事先取得甲方书面认可，装修期间与附近居民造成矛盾由乙方自行解决。乙方在装修或设施改造时，应根据规定取得政府有关部门批准手续并符合安全要求。擅自装修、改造所造成的后果及损失由乙方自行承担。

10、乙方在约定的使用范围内开展活动，不得占用未经甲方认可的任何场所。

11、租赁期满，乙方应立即清理该房屋现场，所移交的房屋、场所以及水电等设施应保证处于良好使用状态。各类广告、宣传、标识、标牌及临时搭建物自动拆除，并保证场所的清洁卫生，如果乙方不拆除或清理，甲方代为处理，费用从乙方的租赁保证金中扣除。

**第十四条 合同的解除**

（一）经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

（二）有下列情形之一的，本合同终止，甲乙双方互不承担违约责任：

1、该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围的。

2、因地震、火灾（非乙方或第三方责任）以及其他自然灾害、突发公共事件等不可抗力致使房屋毁损、灭失或造成其他损失的。

 3. 因不可抗力因素或政府行为（如拆迁）导致本合同不能履行时，本合同自行终止，拆迁赔偿中涉及乙方自行装修的赔偿部分归乙方所有，其余赔偿归甲方所有。

（三）甲方交付的房屋经有关部门鉴定为危及乙方安全而致使乙方无法使用的，乙方有权单方解除合同。

（四）乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回该房屋，乙方须支付免租期间的租金并承担由此给甲方带来的损失，包括但不限于经济损失，诉讼费、律师费、保全费等追偿费用。

1、擅自改变该房屋用途的。

2、擅自拆改变动或损坏房屋主体结构及附属设施或未经甲方书面同意擅自装修改造的。

3、利用该房屋从事违法活动的。

4、本合同规定的其他情形。

**第十五条 违约责任**

在租赁期内，如果甲、乙双方任何一方擅自终止履行合同，视为违约，违约方应按租赁保证金金额双倍支付违约金。

**第十六条**  **合同争议的解决办法**

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商解决或申请调解解决；协商或调解不成的，依法向甲方所在地人民法院起诉。

**第十七条** **其他约定事项**

（一）本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

（二）本合同经甲乙双方签字盖章后生效。本合同一式 **肆** 份，甲乙双方各执 **贰** 份。

**出租方（甲方）**： **承租方（乙方）**：

联系电话： 联系电话：

**签约时间：** 年 月 日