

南通市崇川区观音山街道新胜社区股份经济合作社
土地委托管理项目

招租询价文件

(资格后审)

项目编号：ZZNT2025050

招租人：南通市崇川区观音山街道新胜社区股份经济合作社

招租代理机构：中证房地产评估造价集团有限公司

日期：二〇二五年七月

目 录

第一章 招租询价公告.....	3
第二章 投标人须知.....	6
第三章 租赁需求.....	11
第四章 评标程序和方法.....	13
第五章 合同的授予及主要条款.....	18
第六章 异议与投诉.....	20
第七章 投标文件的组成及格式.....	23

尊敬的投标供应商（以下称投标人）：

欢迎参加本项目的土地委托管理活动。为了保证本项目土地委托管理活动顺利进行，请在制作投标文件之前，仔细阅读本招租询价文件的各项条款，并按要求制作和递交投标文件。谢谢合作！

第一章 招租询价公告

项目概况

南通市崇川区观音山街道新胜社区股份经济合作社土地委托管理项目 的潜在供应商应在“南通市崇川区人民政府网（www.chongchuan.gov.cn）→我要看→公示公告栏”内获取招租询价文件，并于 2025 年 7 月 11 日下午 14 时 30 分前（北京时间，下同），提交投标文件。

中证房地产评估造价集团有限公司（以下称招租代理机构）受南通市崇川区观音山街道新胜社区股份经济合作社（以下称招租人）的委托，就南通市崇川区观音山街道新胜社区股份经济合作社土地委托管理项目组织招租活动，诚邀符合资格条件的潜在供应商参加投标响应。

一、项目基本情况：

1.项目编号：ZZNT2025050。

2.项目名称：南通市崇川区观音山街道新胜社区股份经济合作社土地委托管理项目。

3.招租方式：公开招租。

4.基础租赁价（土地管理费）：200 元/亩/年起。

平整地块土地统一种植大豆、小麦，管理期间第一年免收土地管理费，种粮补贴按实际种植面积由承租人享受。承租人不予配合的，招租人有权解除租赁合同，且已缴纳的租赁费用不予退还。

本次招租在基础租赁价（土地管理费）的基础上报投标报价，中标租赁价等于投标报价，本项目的最低报价为 200 元/亩/年，投标报价低于 200 元/亩/年的为无效报价。

5.租金支付方式

承租人在签订合同的当月向招租人支付前 6 个月管理费，第 6 个月缴清后 6 个月管理费，每年以此类推。承租人未按期足额交付管理费超过 30 日的，招租人有权不经催告随时解除本合同。合同解除的，承租人需支付所有欠款以及欠款 30%的违约金，同时招租人可对田间作物做适当处理。

6.租赁需求：具体详见本项目招租询价文件第三章。

7.标的租赁期限：自 2025 年 7 月 15 日（以实际交付日期为准，分批次交付的以分批交付时间为准）-2027 年 7 月 14 日止。

8.联合体：不接受多个供应商组成联合体参与本项目的招租活动。

二、投标人资格

1.具有独立承担民事责任的能力；具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；参加招租活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；法律、行政法规规定的其他条件。具体如下：

①投标人必须具有独立法人资格或个体工商户资格，须提供投标人的营业执照副本复印件；需具有农作物种植等经营范围。

②投标人法定代表人参加投标的，必须提供法定代表人身份证明（格式详见第七章）及法定代表人本人身份证复印件；非法定代表人参加投标的，必须提供法定代表人签字或盖章的授权委托书（格式详见第七章）。

③投标人须提供《履行合同所必需的设备和专业技术能力承诺函》（格式详见第七章）。

④投标人须提供参与本次项目招租活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面《无重大违法记录声明函》（格式详见第七章）。

⑤关于资格文件的声明函（格式详见第七章）。

资格后审材料要求及格式详见本招租询价文件“第七章投标文件格式”中的资格后审材料要求部分。

请投标人认真对照资格要求，如不符合要求，无意或故意参与投标的，所产生的一切后果由投标人承担。

三、招租询价文件的获取

有意愿参与本项目土地委托管理活动的投标人，请于本公告日起至开标截止时间前，到“[南通市崇川区人民政府网（www.chongchuan.gov.cn）](http://www.chongchuan.gov.cn)→我要看→公示公告栏”内下载本项目的招租询价文件，工本费300元/套。

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

1.投标文件的提交

（1）接收人：招租代理机构。

（2）投标文件接收截止时间：**2025年7月11日下午14时30分**。

（3）接收地址：南通市崇川区观音山街道新胜社区党群服务中心（太平路、观洪路路口东北角观河华府23幢二层东），如有变动另行通知。

2.开标时间：**2025年7月11日下午14时30分**。

3.开标地点：南通市崇川区观音山街道新胜社区党群服务中心（太平路、观洪路路口东北角观河华府23幢二层东），如有变动另行通知。

五、公告期限

自本公告发布之日起 3 个工作日。

六、其他补充事宜：

投标人应依照规定提交各类声明函、承诺函的，不再同时提供原件备查或提供有关部门出具的相关证明文件。但本项目中标的投标人，应做好提交声明函、承诺函等相应原件的核查准备；核查后发现虚假或违背承诺的，招租人有权取消其中标资格，并由该投标人承担由此带来可能的一切责任和损失。

八、对本次招租提出询问，请按以下方式联系

1.招租人信息：

名称：南通市崇川区观音山街道新胜社区股份经济合作社；

地址：南通市崇川区观音山街道新胜社区观河华府 23 号楼 2 楼；

联系人：孙先生；

电话：13306286132。

2.招租代理机构信息：

名称：中证房地产评估造价集团有限公司；

地址：南通市崇川区工农路 358 号 12 层；

联系人：胡骏清；

联系电话：18260520658。

第二章 投标人须知

一、说明

1.本招租询价文件仅适用于中证房地产评估造价集团有限公司组织的土地委托管理活动。

2.本次土地委托管理活动及因本次招租产生的合同受中国法律制约和保护。

3.本招租询价文件的解释权属于本项目招租代理机构。

4.投标人在知道或应当知道本项目招租询价公告及招租询价文件中的所有内容：如内容或页码短缺、资格要求和技术参数出现倾向性或排他性等表述的，应在本项目招租询价公告期限及期限届满之日后的7个工作日内提出询问或以书面实名制形式提出异议；未提出询问、异议或是未在规定时间内提出询问、异议的，视作供应商接受本项目招租询价公告及招租询价文件中的全部内容；投标人不得在招租活动期间及招租结束后针对本项目招租询价公告及招租询价文件中的所有内容提出异议、投诉。非书面形式的不作为日后异议提出的依据。

5.投标人应认真审阅本招租询价文件中的所有事项、格式、条款和规范要求等，如果投标人没有按照招租询价文件要求提交投标文件，或者投标文件没有对招租询价文件做出实质性响应，有可能被拒绝参与投标。

6.本招租询价文件内所称的“以下”、“内”、“以内”，包括本数；所称的“以上”、“不足”、“少于”，不包括本数，除非招租询价文件中有明确所指。

7.法定代表人为同一个人的两个及两个以上法人，母公司、全资子公司及其控股公司，都不得在同一招租项目相同标段中同时参加投标，一经发现，将视同围标处理。

8.投标人应认真对照资格要求，如不符合要求，无意或故意参与投标响应的，所产生的一切后果由投标人承担。若投标人提供虚假材料的，将作无效响应处理。

9.非招租人的原因，中标的供应商（以下称“中标人”）放弃中标资格的，报相关部门将其列入供应商黑名单。

10.单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得同时参与同一招租项目相同标段的招租活动；为招租项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的投标人，不得再参加该招租项目的其他招租活动；如发现投标人递交的资格后审材料有弄虚作假行为，该投标人将记入不良记录，并上报有关部门，如已中标，招租人有权取消其中标资格，并由该投标人承担由此带来可能的一切责任和损失。

二、词语释义

1.本项目招租询价文件内的“供应商”：指响应土地委托管理活动、参加本项目土地委

托管理活动响应的法人或其他组织。

2.单位负责人：指单位法定代表人或者法律、行政法规规定代表单位行使职权的主要负责人。

3.直接控股：是指供应商的控股股东或者实际控制人。

4.管理关系：指不具有出资持股关系的其他单位之间存在的管理与被管理关系。

5.响应：根据招租人或招租代理机构发布的招租询价文件，编制响应文件并按规定参与土地委托管理活动的行为。

6.合同：租赁双方根据招租询价文件和中标的响应文件及中标通知书规定的内容，签署的以书面形式所达成的协议，包括所有的附件、附录和构成协议的所有文件。

7.甲方（招租人）：合同中明确规定的实际合法拥有土地使用权并对外租赁的南通市崇川区观音山街道新胜社区股份经济合作社。

8.乙方（承租人）：本项目合同中规定的向招租人承租土地使用权的法人或其他组织。

9.天：日历日；工作日：指除国家法定节假日、休息日外的其余日历日；时间：除特别说明，均指北京时间。

10.合同价款：根据合同规定，在甲方正确地履行合同义务将土地使用权交付给乙方后，乙方应支付给甲方的土地租赁价款。

11.不可抗力：不能预见、不能避免并且不能克服的客观情况。

12.实质性响应：满足有关本次招租标的、数量、质量、价款或者报酬、履行期限、履行地点和方式、违约责任和解决争议方法等要求。

13.书面形式：指书面文字、合同书、信件等可有形地表现所载内容的形式。

14. 价格权值：指价格在整个招租过程中占有的评审总得分的比重。

三、招租询价文件的澄清、修改、答疑

1.招租代理机构有权对发出的招租询价文件进行必要的澄清或修改。

2.凡涉及招租询价文件的澄清或修改，均以招租代理机构在“南通市崇川区人民政府网（www.chongchuan.gov.cn）→我要看→公示公告栏”内发布的信息为准。

3.招租代理机构对招租询价文件的澄清或修改，将构成本招租询价文件的一部分，对投标人具有约束力。

4.澄清或修改的内容可能影响到响应文件编制的，招租代理机构将在首次提交投标文件截止日5天前，发布澄清或修改的更正公告。不足5日的，应当顺延首次提交投标文件截止之日，在这种情况下，招租代理机构和投标人的权利和义务将受到新的截止期的约束。

5.除非招租代理机构以书面、公告的形式对招租询价文件做出澄清、修改并通知到投标人，投标人对涉及招租询价文件的任何推论、理解和结论所造成的结果，均由投标人自

负。

6.招租人视情组织答疑会。如有产生答疑且对招租询价文件内容有修改，招租代理机构将按照本须知有关规定，以更正公告的方式发出并通知投标人。

四、项目涉及的现场勘察

1.招租询价文件所提供的项目相关数据仅作参考，根据自身需要，投标人可在投标文件递交截止日前自行实地查看有关现场和对周围环境进行勘察，以获取编制投标文件所需的信息。勘察现场如有费用产生，由投标人自行承担。

2.招租人向投标人提供有关现场的资料和数据，是招租人现有的并认为能使供应商可利用的资料。招租人对投标人由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

3.潜在投标人为响应本项目而勘察项目现场，但不得因此使招租人承担有关的责任和蒙受损失。投标人须承担勘察现场而带来的一切责任及风险。

4.投标人应在现场勘察时，熟悉现场及周围交通道路等情况，以获得一切可能影响投标文件内容的直接资料。投标人中标后，不得以不完全了解现场情况为理由而向招租人提出任何索赔的要求，对此招租人不承担任何责任，且不做任何答复。

5.现场勘察联系方式详见本招租询价文件第一章第八条招租人信息。

五、投标文件的组成及装订

1.投标文件由：**A 资格后审材料文件、B 价格标文件**，2部分组成（以下由文件名称的前缀英文字母代称），**具体相关内容见本招租询价文件第七章。**

2.供应商按投标文件组成顺序编写响应文件，并牢固装订成册。不建议使用活页夹、拉杆夹、文件夹、塑料方便式书脊（插入式或穿孔式）装订。

3.投标文件均需采用 A4 纸（图纸等除外），投标文件不得行间插字、涂改、增删。修改错漏处，**须经过供应商法人代表委托的代理人（以下称被委托授权人）签字或盖章（须加盖公章）。**

六、投标文件的份数、签署和退还

1.投标文件中的“A”、“B”均为**一份“正本”和肆份“副本”。**

2.在每一份投标文件上要明确标注项目名称、项目编号、投标文件各自对应的名称、投标人全称、“正本”、“副本”字样，“正本”和“副本”若有差异，概以“正本”为准。

3.投标文件中的所有“正本”，须为打印的，其正文内容**均由参与本项目的投标人法定代表人或被委托授权人签字（或盖章）（须加盖公章）。**

4.开标程序顺利进行后，投标文件都将作为档案保存，不论中标与否，招租代理机构均不退回（未拆封的除外）。

七、投标文件的密封及标记

1. **投标人须将本项目投标文件：“A”、“B”分 2 个部分进行独立密封包装。**

2. 密封后，应在每一部分的密封件上明确标注招租项目名称、项目编号、投标文件各自对应的名称、投标人全称及日期，同时加盖投标人公章。

【特别提醒】投标文件中“A”的密封件及其内文件的“正本”或“副本”，均不得含有任何“B”中的报价表（报价单）的内容，否则作无效投标处理。

八、关于报价

1. 本项目不接受任何有选择的报价。

2. 投标报价均以人民币为报价的货币单位。

3. 报价表必须加盖投标人公章且必须经法定代表人或被委托授权人签署。

4. 报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

（1）投标文件中报价表（开标一览表）内容与投标文件技术响应中内容明细不一致的，以报价表（开标一览表）为准；

（2）投标文件中涉及大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

（3）单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以报价表（开标一览表）的总价为准，并修改单价；

（4）总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价应当由投标人的法定代表人或其授权的代表签字确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

5. 投标报价是招租询价文件确定的租赁范围内按承租的土地用途实施相应的经营、管理和使用的所有费用价格体现，包括但不限于：该项目承租后的租赁费用及合同包含的所有风险、责任及响应招租询价文件要求等各项应有的所有费用。

6. 本招租项目仅为一次报价，一旦中标即为该项目的合同租赁价款。除非因特殊原因并经租赁双方协商同意，招租人不得再要求追加任何费用。同时，除非合同条款中另有规定，否则，中标人的中标价在合同租赁期间不因市场变化因素而变动。

7. 投标人应仔细阅读招租询价文件的全部内容，根据租赁项目需求，准确制定相关租赁实施方案等。不按招租询价文件的要求提供投标文件，将按无效投标处理。

九、投标文件的有效期

1. 从投标文件接收截止之日算起，**45**个“日历天”内投标书应保持有效。有效期短于这个规定期限的投标，将被拒绝。

2. 在特殊情况下，招租代理机构可与投标人协商延长投标书的有效期。这种要求和答复都应以书面、传真、或电报的形式进行。同意延长有效期的投标人不能修改投标文件。拒绝接受延期要求的投标人的投标将被拒绝。

十、投标文件的修改和撤销

1.投标人在投标截止时间前，可以对所递交的投标文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知招租人或者招租代理机构。补充、修改的内容应当按照招租询价文件要求签署、盖章、密封后，作为投标文件的组成部分。

2.开标后投标人不得撤销投标。

十一、投标费用

无论招租、投标过程和结果如何，供应商自行承担与本项目投标有关的全部费用。

十二、代理服务费

本项目招租代理费及评审费由中标人承担，代理费按人民币3000.00元一次性计收。

十三、未尽事宜

参考有关法律法规的规定执行。

第三章 租赁需求

一、技术响应说明

投标人不能简单照搬照抄招租项目需求说明中的技术要求，必须实事求是地响应：

1.照搬照抄项目需求说明中的技术要求，一旦中标，在与招租人签订合同和履约环节中不得提出异议，一切后果和损失由中标人承担。

二、租赁需求

1.招租人辖区现有耕地约 88.0273 亩出租，现面向社会公开招租。

2.项目地点：位于观音山街道新胜社区。

3.项目规模：现有耕地占地面积约 88.0273 亩，整体租赁（最终以实际可移交面积为准）。

4.基础租赁价（土地管理费）：200 元/亩/年起。

平整地块土地统一种植大豆、小麦，管理期间第一年免收土地管理费，种粮补贴按实际种植面积由承租人享受。承租人不予配合的，招租人有权解除租赁合同，且已缴纳的租赁费用不予退还。

三、标的租赁期限

自 2025 年 7 月 15 日(以实际交付日期为准,分批次交付的以分批交付时间为准)-2027 年 7 月 14 日止。

四、土地使用要求

1.承租人使用甲方土地，只能用于种植小麦、豆类粮食作物，不得改变用途从事其他生产，承租人做好作物田间管理及市场把握，自负盈亏，严格执行农产品生产规范要求，负责好日常生产、生活安全，讲究文明卫生，田间作物秸秆综合利用，禁止焚烧，遵章守纪，不违章搭建，服从招租人协调管理。

2.因承租商的违法违规行为给招租人或第三人造成损害的，由承租商承担后果及赔偿责任。

3.承租商不得私自扩大承包范围和面积，不得随意进行开挖（为生产需要开挖的排灌渠除外）、固化等形式改变地块形状、性质和用途，未经允许，不得搭建任何棚舍等临时设施，更不得非法卖土。

4.租赁期间如遇招租人区级及以上政府项目需要提前收回土地耕作承包权，招租人应提前半年书面通知承租商，承租商按招租人书面通知要求，在通知规定时限内，承租商配合将土地交付给招租人，如承租人不配合土地交付的，招租人有权立即解除租赁合同，收回该地块，且已缴纳的租赁费用不予退还。

5.承租期间承租商需服从农业、安全、环境卫生管理等行业主管部门、属地街道和承租人的监管，贯彻执行政府相关决策部署。保证种植过程安全无事故。

6.承租期间承租商在经营活动中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的，一经核实，立即解除租赁合同，收回该地块，且已缴纳的租赁费用不予退还。

7.承租期间承租地受到承租商或第三方倾倒或偷倒垃圾、渣土等污染环境的行为的，承租商须落实主体责任及时解决。招租人应当督促相关职能部门尽职履责，并配合协助承租商向侵权第三人进行索赔。如因承租商过失对招租人造成损失的，承租商还应承担相应的赔偿责任，情节严重的，招租人有权终止合同，且已缴纳的租赁费用不予退还。

8.承租商负责承租地块内出租人交付的农田基础设施（包括但不限于泵站、灌排渠道、道路等，以双方确认的交付清单为准）的管护及建设工作，承租商所投入的基础设施（不含设备）在合同期满后，承租人无条件放弃其所有权，招租人不承担任何费用，并保证承租地交付给招租人时基础设施完好，承租商不得毁坏基础设施，否则招租人有权要求承租商更正或招租人代为更正，由此产生的费用由承租商承担。如因承租商原因造成承租地二次污染的，招租人可以直接要求承租人赔偿损失。

9.承租商承租的土地上所产生的秸秆由承租商自行处理，同时承租商需无条件配合街道各村社区的地上产生的秸秆的回收处理事宜，回收的秸秆承租商需及时处理，避免安全事故。如因承租商自身原因导致安全事故，所有责任由承租商自行承担，给招租人造成损失的，承租商需承担相应的赔偿责任，情节严重的，招租人有权终止合同，且已缴纳的租赁费用不予退还。

五、土地租金缴款时间

1.本着先租后用的原则，交至招租人指定账户，土地分批交付，租金按批次分批支付。

2.租金交纳标准：承租人在签订合同的当月向招租人支付前6个月管理费，第6个月缴清后6个月管理费，每年以此类推。承租人未按期足额交付管理费超过30日的，招租人有权不经催告随时解除本合同。合同解除的，承租人需支付所有欠款以及欠款30%的违约金，同时招租人可对田间作物做适当处理。

3.支付方式：银行转账或现金。

六、其他

其他未尽事宜详见合同。

第四章 评标程序和方法

一、招租人委托招租代理机构组织招租

- 1.本次招租由招租代理机构依法按相应的招租方式，组织项目的开标、评标。
- 2.供应商的法定代表人或被委托授权人须持身份证准时参加开标会。

二、开标

- 1.投标人不足 3 家的，不得开标。
- 2.开标时间：**2025年7月11日下午14时30分**。开标地点：南通市崇川区观音山街道新胜社区党群服务中心（太平路、观洪路路口东北角观河华府23幢二层东），如有变动另行通知。
- 3.招租代理机构主持开标并记录，及时处理投标人代表提出的询问或回避申请。
- 4.开标后投标人不得撤回投标，否则视作失信行为报招租人的主管部门列入失信名单。
- 5.开标后，招租人委托评标委员会根据招租询价文件载明的资格审查要求，对投标人的资格进行审查，合格的投标人进入评标，参与项目的商务技术标、价格标评审综合环节。
- 6.资格审查时间：**开标后当即开始**。

三、评标事项

- 1.符合资格要求的投标人不足 3 家的，不得评标。
- 2.评标时间：**资审后当即开始**。
- 3.招租代理机构负责组织评标工作，并履行下列职责：
 - （1）核对评审专家身份和招租人代表授权函，对评审专家在招租活动中的职责履行情况予以记录，并及时将有关违法违规行为向监管部门报告。
 - （2）宣布评标纪律。
 - （3）公布投标人名单，告知评审专家应当回避的情形。
 - （4）组织评标委员会推选评标组长，招租人代表不得担任组长。
 - （5）在评标期间采取必要的通讯管理措施，保证评标活动不受外界干扰；除招租人代表、评标现场组织人员外，招租人的其他工作人员以及与评标工作无关的人员不得进入评标现场。
 - （6）根据评标委员会的要求介绍土地委托管理活动相关政策法规、招租询价文件。
 - （7）维护评标秩序，监督评标委员会依照招租询价文件规定的评标程序、方法和标准进行独立评审，及时制止和纠正招租人代表、评审专家的倾向性言论或者违法违规行为；招租人可以在评标前说明项目背景和土地委托管理需求，说明内容不得含有歧视性、倾向性意见，不得超出招租询价文件所述范围。说明应当提交书面材料，并随招租询价文件一

并存档。

(8) 处理与评标有关的其他事项。

4. 评标委员会负责具体评标事务：

(1) 独立履行审查、评价合格投标人的投标文件是否符合招租询价文件的实质性要求并进行比较和评价；按照招租询价文件中规定的评标方法和标准，对资格符合性审查合格的投标文件进行综合比较与评价。

(2) 对于投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会应当以书面形式要求投标人做出必要的澄清、说明或者补正。投标人的澄清、说明或者补正，应当采用书面形式由投标人代表签字，但不得超出招租询价文件的范围或者改变其实质性内容。

(3) 评标委员会发现招租询价文件存在歧义、重大缺陷导致评标工作无法进行，或者招租询价文件内容违反国家有关强制性规定的，应当停止评标工作，与招租人或者招租代理机构沟通并作书面记录。招租人或者招租代理机构确认后，应当修改招租询价文件，重新组织土地委托管理活动。

5. 评标委员会成员独立履行以下职责与义务：

(1) 遵纪守法，客观、公正、廉洁地履行职责；

(2) 审查合格投标人的投标文件是否实质性响应招租询价文件要求，并作出评价；

(3) 按照招租询价文件规定的评标办法和评标标准进行评标，对评审意见承担个人责任；

(4) 可以要求投标人对投标文件有关事项作出解释或澄清；

(5) 对评标过程和结果，以及投标人的商业秘密保密；

(6) 配合相关部门的投诉处理工作；

(7) 配合招租人或招租代理机构答复投标人提出的异议。

6. 除招租人代表、评标现场组织人员外，招租人的其他工作人员以及与评标工作无关的人员不得进入评标现场；有关人员对于评标情况以及在评标过程中获悉的国家秘密、商业秘密负有保密责任。

7. 开标后直到公告项目中标结果发出中标通知书并授予中标人合同为止，凡属于评审、澄清、评价和比较投标的所有资料及有关授予合同等的相关信息，都不应向投标人或与评标无关的其他人泄露。

8. 评标期间，合格投标人的投标文件仍有可能被评标委员会根据规定判为无效投标。

9. 在投标文件的评审、澄清、评价和比较的过程中，投标人对招租人和评标委员会成员有施加影响的任何行为，都将取消其投标资格。在授予合同的过程中，投标人对招租人

和评标委员会成员有施加影响的任何行为，都将取消其中标资格。

10.评标委员会按招租询价文件规定的评标方法和标准进行详细评审后，招租人依据本招租询价文件该条款，授权评标委员会依据招租询价文件载明的评标方法推荐中标候选人并确定中标人。

四、评标办法（价格单因素法）

采用综合评分法。分资格审查文件、价格标文件两部分评审，总分为 100 分，加分和减分因素除外。

首先由招租人对投标人资格进行审查，然后评标委员会对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查，最后评标委员会对符合性审查合格的投标文件价格部分进行评审，投标人价格部分的分值，为该投标人的评标得分。

评标结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由高到低顺序排列。得分且投标报价相同的并列。投标文件满足招租询价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前三名的投标人为中标候选人。

评委在认真审阅投标文件的基础上，根据各投标文件的响应程度独立评判，不得统一打分。

（一）招租人对投标人资格进行审查。

投标人资格不合格的，其投标文件判定为无效投标文件。

（二）评标委员会对符合资格投标人的投标文件进行符合性审查。

未通过符合性审查的投标文件，将被判为不满足招租询价文件实质性要求。

（三）价格分：100分

1.基础租赁价（土地管理费）：200 元/亩/年起。

本次招租在基础租赁价（土地管理费）的基础上报投标报价，中标租赁价等于投标报价，本项目的最低报价为 200 元/亩/年，投标报价低于 200 元/亩/年的为无效报价。

2.有效报价的确定：投标报价大于等于最低基础租赁价（土地管理费）的为有效报价，投标报价小于最低基础租赁价（土地管理费）的作废标处理。

3.价格分采用高价优先法计算，即满足招租询价文件要求且投标价格最高的投标基础租赁价（土地管理费）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）×价格权值×100

（四）中标人的确定

1.评委会认为投标人的报价明显不合理的，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，应当要求其在合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其

报价合理性的，评委会应当将其作为无效投标处理。

2.评委会对中标候选人报价总表和明细表进行审核，应审核供应商投标报价是否前后一致、大小写金额是否一致、总价金额与单价汇总金额是否一致。对过高过低报价的并作为中标候选人的，应重点审核报价明细表是否有重大重复报价或漏项报价等情况，一经发现，现场请中标候选人予以澄清，明显过错或不能澄清的，经超半数以上评委认定，有权取消投标人中标候选人资格。

3.评委会汇总各评委评分后，按照得分从高到低的顺序推荐三名中标候选人，并编写评标报告。

4.评标时，评标委员会评委成员对评标细则若有争议，由评标委员会评委成员集体讨论确定并对未尽情况有最终解释权。评标委员会评委成员对需要共同认定的事项存在争议的，应当按照少数服从多数的原则作出结论。持不同意见的评标委员会评委成员应当在评标报告上签署不同意见及理由，否则视为同意评标报告。

5.对落标的投标人不做落标原因的解释。

五、出现下列情形之一的，作无效投标处理

- 1.投标文件未按招租询价文件要求签署、盖章的；
- 2.不具备招租询价文件中规定的资格要求的；
- 3.报价低于招租询价文件中规定的租赁最低基础租赁价（土地管理费）的；
- 4.投标文件含有招租人不能接受的附加条件的；
- 5.法律、法规和招租询价文件规定的其他无效情形。

六、有下列情形之一的，视为投标人恶意串通投标，其投标无效

- 1.直接或者间接从招租人或者招租代理机构处获得其他投标人的相关情况并修改其投标文件；
- 2.按照招租人或者招租代理机构的授意撤换、修改投标文件；
- 3.与其他投标人协商报价、技术方案等投标文件的实质性内容；
- 4.属于同一集团、协会、商会等组织成员的投标人，按照该组织要求协同参加土地委托管理活动；
- 5.投标人之间事先约定由某一特定投标人中标；
- 6.投标人之间商定部分投标人放弃参加土地委托管理活动或者放弃中标；
- 7.投标人与招租人或者招租代理机构之间、投标人相互之间，为谋求特定投标人中标或者排斥其他投标人的其他串通行为；
- 8.不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；
- 9.不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；

- 10.不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
- 11.不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；
- 12.不同投标人的投标文件相互混装。

七、出现下列情形之一的，作废标处理

- 1.符合资格条件的投标人或者对招租询价文件作实质响应的投标人不足三家的；
- 2.出现影响招租公正的违法违规行为的；
- 3.所有投标人报价低于租赁最低价的；
- 4.评标委员会依据法律法规可以认定为废标的其他情况。

八、因重大变故，招租任务被取消的，招租人或者招租代理机构应当终止土地委托管理活动，通知所有参加土地委托管理活动的供应商，并将项目实施情况和土地委托管理任务取消原因报送招租人的监管部门。

九、中标通知

- 1.评标活动结束后，招租人自评标报告确定中标人之日起的2个工作日内，在指定媒体上公告中标结果。
- 2.中标公告期限为1个工作日，期限结束后招租代理机构向中标人发出《中标通知书》。
- 3.《中标通知书》一经发出，即具有法律效力。招租人、中标人依法承担法律责任。

第五章 合同的授予及主要条款

土地委托管理合同

甲方:南通市崇川区观音山街道新胜社区股份经济合作社

乙方:

为调整农业种植结构,合理保护修复耕地,提高土地利用率,经社区集体讨论将本社区可种植土地给种植户统一种植传统粮食作物,本着平等自愿,协商一致的原则,达成如下协议。

一、甲方将可利用耕地续租给乙方种植大豆、小麦等粮食作物,面积为88.0273亩,委托期为两年,每亩每年乙方缴纳管理费为人民币_____整,年管理费合计_____ (小写:_____元)。租赁期间上级政府给与的有关种田的农业补贴政策由乙方享受补贴,种粮补贴归乙方所有。委托管理期限从2025年7月__日至2027年7月__日止。

二、乙方在签订合同的当月向甲方支付前6个月管理费,第6个月缴清后6个月管理费,每年以此类推。乙方未按期足额交付管理费超过30日的,甲方有权不经催告随时解除本合同。合同解除的,乙方需支付所有欠款以及欠款30%的违约金,同时甲方可对田间作物做适当处理。

三、甲方负责将乙方农业生产必需的电力配套设施安装到田头,电费按表计算,由乙方按月缴纳或预付费,不得拖欠,乙方确保用电安全不私拉乱接,如有违规产生的后果自负,其他田间设施由乙方自行解决,甲方做好相应协调工作。乙方如有违反本条约定,经甲方催告后10日内仍不改正的,甲方有权解除本合同。合同解除后,乙方责任按第二条约定处理。

四、乙方使用甲方土地,只能用于种植小麦、豆类粮食作物,不得改变用途从事其他生产,乙方做好作物田间管理及市场把握,自负盈亏,严格执行农产品生产规范要求,负责好日常生产、生活安全,讲究文明卫生,田间作

物秸秆综合利用，禁止焚烧，遵章守纪，不违章搭建，服从甲方协调管理。

五、合同存续期间，如遇项目建设，甲方书面通知乙方，乙方接通知后不得进行任何新的种植，对已种作物原则上让乙方收获后交还土地，甲方不对乙方作任何赔偿或补偿，政府给付的青苗补偿附属设施补偿归甲方所有。已种作物无法收获的，由甲方按生长情况给予乙方适当补偿，但每亩最高补偿不超过 200 元，补偿后不再承担其他赔偿或补偿责任，政府给付的青苗补偿、附属设施补偿归甲方所有。

合同到期仍被乙方占用的，占用期间如遇项目建设，甲方有权直接对土地上遗留的种植物、建构筑物做清除处理，甲方不承担任何赔偿或补偿责任，政府如有青苗补偿、附属设施补偿的，归甲方所有。

六、甲乙双方确认下列联系方式作为双方履行本合同通知以及将来争议的送达地址，甲乙双方按对方或人民法院按照甲乙双方对本协议约定地址送达文书被退回、拒收的，自退回、拒收之日视为送达。

此协议一式三份，双方各执一份，存档一份，双方签字盖章后生效，本合同未尽事宜双方另行协商解决。

甲方：（盖章）

乙方：（签字）

代表：（签字）

2025 年 月 日

第六章 异议与投诉

一、异议的提出

1.提出异议的供应商（以下称异议人）必须是直接参加本项目土地委托管理活动的当事人。

2.获取招租询价文件的供应商应根据第二章“投标人须知”中第一条第4款的约定提出；投标文件接收截止后，供应商未进行投标登记的，不能就投标文件接收截止后的评标过程、中标结果提出异议；在评标过程中，凡主持人或评标委员会明确提出须由供应商确认的事项，供应商当场无异议的，事后不得提出异议。

3.对招租询价文件、评标过程、或者中标结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起7个工作日内，以书面形式向招租人、招租代理机构提出异议。

4.供应商应当在法定异议期内一次性提出针对同一招租程序环节的异议。

5.提出异议时，必须坚持“谁主张，谁举证”、“实事求是”的原则，不能臆测。属于须由法定部门调查、侦查或先行做出相关认定的事项，异议人应当依法申请具有法定职权的部门查清、认定，并将相关结果提供给招租单位或招租代理机构。招租单位或招租代理机构不具有法定调查、认定权限。

6.对本次招租有异议的，实行实名制，不得进行虚假、恶意异议。异议人应在异议有效期内以书面形式提交《异议函》，其内容应包括：

（1）供应商的姓名或者名称（以营业执照副本复印件为准）、地址、邮编、联系人及联系电话；

（2）异议项目的名称、编号；

（3）具体、明确的异议事项和与异议事项相关的请求；

（4）事实依据；

（5）必要的法律依据；

（6）提出异议的日期。

7.供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表（须提交供应商签署的授权委托书，其授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。）签字或者盖章，并加盖公章。同时，异议人应保证其提出的异议内容及相关佐证材料的真实性及来源的合法性，并承担相应的法律责任。

8.与事实依据相关的佐证材料要具备客观性、关联性、合法性，无法查实的（如宣传册、媒体报道、猜测、推理等）不能作为佐证材料。

9.招租人或招租代理机构不负责搜集与事实依据相关的佐证材料等工作。

10.对不能提供与事实依据相关的佐证材料的、涉及商业秘密的、非书面形式的、非

送达的、匿名的《异议函》将不予受理。

11.接收异议函的方式：书面形式（当场送达或邮寄方式）。

12.联系方式：

（1）招租人信息：

名称：南通市崇川区观音山街道新胜社区股份经济合作社；

地址：南通市崇川区观音山街道新胜社区观河华府 23 号楼 2 楼；

联系人：孙先生；

电话：13306286132。

（2）招租代理机构信息：

名称：中证房地产评估造价集团有限公司；

地址：南通市崇川区工农路 358 号 12 层；

联系人：胡骏清；

联系电话：0513-55886303。

二、《异议函》的受理和回复

1.对符合提出异议要求的，招租人或招租代理机构签收并出具《异议受理通知书》。在处理过程中，发现需要异议人进一步补充相关佐证的材料的，异议人应当在规定的时间内提供，异议回复时间相应顺延。异议人不能按时提供相关佐证的材料的，视同放弃异议。

2.对不符合提出异议要求的，出具《异议退回通知书》并提出相关补充材料要求，异议人未在规定的时间内提供补充佐证的材料的，视同放弃异议。

3.招租人或招租代理机构有权将异议人的异议相关材料提供给相关专家或评标委员会审核，并将审核意见回复异议人。

必要时，可向被异议的供应商（以下称被异议人）转发《异议函》及相关佐证材料。被异议人应当在要求的日期时间内，以书面形式作出说明，并提交相关证据。被异议人在规定时间内，无正当理由未提交说明或相关证据的，视同放弃说明权利，认可被异议事项。

4.因异议情况复杂的，组织论证或审查时间较长的，招租人或招租代理机构以书面形式通知异议人，可适当延长异议回复处理时间。

三、异议处理

1.异议成立的处理：

招租人或招租代理机构终止土地委托管理活动，并建议监管部门给相关当事人予以处理。

2.异议不成立的处理：

（1）异议人书面《申请撤回异议函》的，不作违约处理。

（2）异议人在规定的时间内不配合进行异议调查处理的，按自动撤回《异议函》处

理。

(3) 异议人虽提供了与事实依据相关的佐证材料，但不能证明其异议成立的，招租人或招租代理机构请异议人补充相关佐证材料，但仍不能证明其异议成立的，依法回复异议不成立。

(4) 经招租人或招租代理机构、相关专家或评标委员会认定无事实依据的异议，经其他供应商举证无依据的异议，依法回复异议不成立。

(5) 异议人明显有违事实的、使用虚假材料捏造事实的，以恶意方式异议的，承担法律责任，招租人视情在区、市、省、国家级等相关媒体予以披露，并建议监管部门对该等异议人依法予以处理，如列入失信名单等。

四、关于投诉

异议供应商对招租人或招租代理机构的答复不满意的，招租人或代理机构未在规定的时间内作出答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内向招租人的监督管理部门投诉。

第七章 投标文件的组成及格式

一、投标文件的组成

1.A 资格后审材料文件（密封件，内含：1份“正本”和4份“副本”。）

2.B 价格标文件（密封件，内含：1份“正本”和4份“副本”。）

二、投标文件的内容

（一）“A 资格后审材料文件”的内容

1.具有独立承担民事责任的能力；具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；参加招租活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；法律、行政法规规定的其他条件。

具体如下：

①投标人必须具有独立法人资格或个体工商户资格，须提供投标人的营业执照副本复印件；需具有农作物种植等经营范围。

②投标人法定代表人参加投标的，须提供法定代表人身份证明（格式详见第七章）及法定代表人本人身份证复印件；非法定代表人参加投标的，须提供法定代表人签字或盖章的授权委托书（格式详见第七章）。

③投标人须提供《履行合同所必需的设备和专业技术能力承诺函》（格式详见第七章）。

④投标人须提供参与本次项目招租活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面《无重大违法记录声明函》（格式详见第七章）。

⑤关于资格文件的声明函（格式详见第七章）。

（二）“B 价格标文件”的内容

1.投标响应报价表。

三、投标响应文件封面范例

南通市崇川区观音山街道新胜社区股份经济合作社土地委托管理项
目

投标文件

对应投标文件，相应填写：A 资格后审材料文件
B 价格标文件

（资格后审）

项目编号：ZZNT2025050

供应商：参加投标响应单位全称

二〇二五年 月 日

四、投标文件涉及格式和相应内容

(一) A 资格后审材料文件 (密封件，内含：1 份“正本”和 4 份“副本”。)

1. 目录

序号	资格后审材料包清单	自行检查是否提供 (√)
1	投标人必须具有独立法人资格或个体工商户资格，须提供投标人的营业执照副本复印件；需具有农作物种植等经营范围。	
2	投标人法定代表人参加投标的，须提供法定代表人身份证明（格式详见第七章）及法定代表人本人身份证复印件；非法定代表人参加投标的，须提供法定代表人签字或盖章的授权委托书（格式详见第七章）。	
3	投标人须提供《履行合同所必需的设备和专业技术能力承诺函》（格式详见第七章）。	
4	投标人须提供参与本次项目招租活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面《无重大违法记录声明函》（格式详见第七章）。	
5	关于资格文件的声明函（格式详见第七章）。	

投标人：（加盖公章）

法定代表人或被委托授权人签字：

日期：

注：

(1) 以上由供应商填写，作为提供的“资格后审材料文件”内的资料首页清单目录。

(2) 所有资格证明复印件、相关的格式文件及表格，须加盖公章装订成册，正本 1 份副本 4 份，供审查及留存！

2.资格后审材料相关格式文件

(1) 资格文件的声明函

南通市崇川区观音山街道新胜社区股份经济合作社：

我 (填具法人单位名称) 愿就由贵单位委托招租代理机构组织实施的项目编号：ZZNT2025050的南通市崇川区观音山街道新胜社区股份经济合作社土地委托管理项目的土地委托管理活动进行投标响应，所提交的投标文件中所有关于资格的文件、证明和陈述均是真实的、准确的。若与真实情况不符， (填具法人单位名称) 愿意承担由此而产生的一切后果。

声明人：（加盖公章）

年 月 日

(2) 法定代表人身份证明

南通市崇川区观音山街道新胜社区股份经济合作社：

（先生 / 女士）现任我单位_____职务，为法定代表人，特此证明。

身份证号码：

联系电话：

供应商（须加盖公章）

年 月 日

法定代表人身份证复印件

（粘贴此处）

注：

提供法定代表人的身份证复印件（正、反面）并加盖公章。

(3) 法定代表人授权委托书

南通市崇川区观音山街道新胜社区股份经济合作社：

本授权委托书声明：我_____（姓名）系_____（供应商名称）的法定代表人，现授权委托_____（姓名）为我公司为被委托授权人，以本公司的名义参加项目编号：ZZNT2025050 的南通市崇川区观音山街道新胜社区股份经济合作社土地委托管理项目的投标活动。被委托授权人在开标、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。

被委托授权人无转委权。特此委托。

法定代表人签字：

被委托授权人身份证号：

被委托授权人联系电话：

被委托授权人签字：

供应商（须加盖公章）

年 月 日

被委托授权人身份证复印件

（粘贴此处）

注：

提供被委托授权人的身份证（正、反面）复印件盖公章。

(二) B 价格标文件（密封件，内含：1 份“正本”和 4 份“副本”。）

1.价格标文件相关格式文件

投标响应报价表

项目名称：南通市崇川区观音山街道新胜社区股份经济合作社土地委托管理项目

项目编号：ZZNT2025050

项目名称	土地委托管理投标报价
南通市崇川区观音山街道新胜社区股份经济合作社土地委托管理项目	投标基础租赁价（土地管理费）人民币小写：_____ /亩·年 （投标基础租赁价（土地管理费）最多保留小数点后两位）
	基础租赁价（土地管理费）人民币大写¥：_____ /亩·年
	我方承诺做完全响应招标文件要求。

投标人：（须盖公章）

法定代表人或被委托授权人（签字或盖章）：

日期：2025 年 月 日

注：

(1) 本表为格式表，不得改动，必须提供，否则视为未实质性响应招租询价文件。

(2) 报价单必须由法定代表人或委托代理人签字或盖章，并加盖投标人公章方为有效，否则报价无效。

(3) 投标报价是招租询价文件确定的租赁范围内按承租的土地用途实施相应的经营、管理和使用的所有费用价格体现，包括但不限于：该项目承租后的租赁费用及合同包含的所有风险、责任及响应招租询价文件要求等各项应有的所有费用。

(4) 基础租赁价（土地管理费）：200 元/亩/年起。

(5) 有效报价的确定：本次招租在基础租赁价（土地管理费）的基础上报投标报价，中标租赁价等于投标报价，本项目的最低报价为 200 元/亩/年，投标报价低于 200 元/亩/年的为无效报价。

.....全文结束.....