南通五山农贸市场房屋招租项目

**招标文件**

（资格后审）

招标人：南通市崇川区狼山镇街道办事处

 南通市崇川区狼山镇街道南郊社区股份经济合作社

招标代理机构：江苏衡通咨询管理有限公司

二○二五年五月二十六日

**目 录**

第一章 招标公告

第二章 投标人须知

第三章 项目需求

第四章 评审程序和方法

第五章 合同授予及主要条款

第六章 质疑与投诉

第七章 投标文件的组成及相关格式

**第一章** **招标公告**

江苏衡通咨询管理有限公司（以下称招标代理机构）受南通市崇川区狼山镇街道办事处、南通市崇川区狼山镇街道南郊社区股份经济合作社（以下称招标人）的委托，就南通五山农贸市场房屋招租项目组织招标采购，诚邀符合条件的潜在投标人参加投标。

一、**项目名称：**南通五山农贸市场房屋招租项目。

**二、评估价值：946542元/年**。

**三、最低限价：****946542元/年**

**四、出让内容：**南通市崇川区五山花苑25幢农贸市场5年的房屋租赁权。

**五、经营期：**5年

**六、服务内容：**农贸市场摊位、店面的出租、租金的收取，农贸市场的推广，对市场内经营管理，负责农贸市场设施的经营、维护和更新。

**七、投标人资格：**

1. 具有独立承担民事责任的能力；具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
2. 近三年（2022年1月1日至今）至少承接过 1项及以上农贸市场、生鲜超市、社区商业中心等同类业态的经营管理项目的业绩。
3. 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，不得同时参与同一采购项目相同标段的采购活动；为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理等服务的投标人，不得再参加该采购项目的其他采购活动。

**八、招标文件的获取**

有意愿参与本项目投标响应的单位，请于本公告日起至开标截止前，到“南通市崇川区人民政府网”下载本项目的招标文件。

**九、投标保证金**

1、本项目投标人须交纳投标保证金人民币15000元整。

**注：投标保证金的形式：转账、电汇。各投标人必须以企业法人基本存款账户办理保证金缴纳手续，否则不予接受。**

特别提醒：投标人应当按照规定的时间和方式，及时、足额汇入投标保证金，以保证金到达指定账户的时刻作为有效保证金时限的依据，各投标人应当充分预判因各种因素导致保证金到账的滞后情况，提前做好相关准备。

2、不按招标文件要求递交本项目投标保证金的，其投标文件将被招标代理机构将拒绝。

**十、投标文件的递交接收**

接收截止时间：**2025年6月6日9点30分**前；

地址：南通市崇川区狼山镇街道办事处北楼212会议室（南通市崇川区世纪大道401号）。

请各投标人按照招标文件要求准确提供全部资料，并对全部资料的真实性负责。若投标文件内容存在字迹迷糊、分辨不清等情形时，评标委员会有权作否决投标处理，并由投标人自行承担相关风险和（法律）责任。

**十一**、**资格审查**

1、资格审查时间：**开标结束后当即开始**。

2、资格审查地点：南通市崇川区狼山镇街道办事处北楼212会议室（南通市崇川区世纪大道401号）；

3、招标人依法委托评标委员会对各投标人的资格进行审查，审查通过方可参与项目的评标。

**十二、评标**

1、评标时间：**资格审查结束后当即开始**；

2、评标地点：南通市崇川区狼山镇街道办事处北楼212会议室（南通市崇川区世纪大道401号）；

3、评标委员会负责具体评标事务。

**十三、履约保证金：**

本项目中标后的履约保证金为合同价的10%。

**十四、投标联系方式：**

1、招标人

单位：南通市崇川区狼山镇街道办事处

南通市崇川区狼山镇街道南郊社区股份经济合作社

联系人：颜莹

电话：13646282135

2、招标代理机构

单位：江苏衡通咨询管理有限公司

地址：南通市桃坞路2号友谊大厦9楼

联系人：宋工

联系电话：18015226187

邮箱：hengtongzx@163.com

**第二章 投标人须知**

**一、说明**

1、本招标文件仅适用于本代理机构组织的公开招标活动。

2、公开招标活动及因本次招标产生的合同受中国法律制约和保护。

3、招标文件的解释权属于代理机构。

4、投标人在知道或应当知道本项目招标公告及招标文件中的所有内容：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，应在本项目招标公告及招标文件发布后提出询问或是在发布之日后的7个工作日内以书面实名制形式提出质疑；未提出询问、质疑或是未在规定期间内提出询问、质疑的，视作投标人接受本项目招标公告及招标文件中的全部内容；投标人不得在招标活动期间及招标结束后针对本项目招标公告及招标文件中的所有内容提出质疑、投诉。

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

6、招标文件项目需求提供的可能涉及到的工艺、材料、设备、商标、样本、技术规范、参数规格、品牌等，仅作为说明并没有限制性，投标人在投标中可以选用替代标准，但这些替代标准要优于或等于项目需求技术规格中要求的标准，以满足招标人的需要。

**二、招标文件的获取**

有意愿参与本项目投标响应的单位，请于本公告日起至开标截止前，到“南通市崇川区人民政府网”栏下载本项目的招标文件。

**三、招标文件的补充说明、澄清、修改、答疑**

1、代理机构有权对发出的招标文件进行必要的补充说明、澄清或修改。

2、凡涉及招标文件的补充说明、澄清或修改，均以代理机构在“南通市崇川区人民政府网”栏发布的信息为准。

3、代理机构对招标文件的补充说明、澄清或修改，将构成招标文件的一部分，对投标人具有约束力。

4、补充说明、澄清或修改的内容可能影响到响应文件编制的，代理机构将在提交投标文件截止期15日前，发布补充说明、澄清或修改的公告，不足15日的应当顺延首次提交投标文件截止之日。

5、除非代理机构以书面的形式对招标文件作出澄清、修改及补充，投标人对涉及招标文件的任何推论、理解和结论所造成的结果，均由投标人自负。

6、招标招标人视情组织答疑会。如有产生答疑且对招标文件内容有修改，代理机构将按照本须知有关规定，以补充通知（公告）的方式发出。

7、招标项目涉及到的**现场勘察**

7.1、招标文件所提供的项目相关数据仅做参考，投标人必须在投标文件递交日前自行对有关现场和周围环境进行勘察，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。

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

7.3、潜在投标人为投标而勘察项目现场，但不得因此使招标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。

7.4、投标人在现场勘察时，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响应内容的直接资料。投标人中标后，不得以不完全了解现场情况为理由而向招标人提出任何索赔的要求，对此招标人不承担任何责任，且不作任何答复。

**四、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价格标响应文件”、“C投标文件电子版（U盘）”共3部分组成（以下由文件前缀序号代称）。

2、投标人按项目需求结合第四章评审程序和方法并参照第七章投标文件的组成及相关格式编写投标文件，并牢固装订成册。投标文件均需采用A4纸（图纸等除外），不允许使用活页夹、拉杆夹、文件夹、塑料方便式书脊（插入式或穿孔式）装订。投标文件不得行间插字、涂改、增删，如修改错漏处，须经签署投标文件的投标人法人代表或其委托的代理人（以下称被委托授权人）签字（或盖章）并加盖公章。

3、价格标响应文件中的所有报价表，必须装订成册。

**五、投标文件的份数、签署和退还**

1、投标文件（投标文件电子版（U盘）除外）均为**一份“正本”和二份“副本”。**

2、在每一份投标文件上要明确标注项目名称、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，其正文内容由法定代表人或被委托授权人签字（或盖章）并加盖公章，“副本”可为“正本”的复印件。

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

**六、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】【C】”**分别单独密封**。

2、密封后，应在每一密封的投标文件上明确标注投标项目名称、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：**投标文件中的【A】的“正本”或“副本”中，均不得含有任何【B】中的报价表（报价单）的内容，否则作废标处理。

**七、投标文件内容**

**A、资格后审材料文件**（格式参见第七章）（一个密封包，含一正二副文件）**：**

【特别提醒】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，不得同时参与同一采购项目相同标段的采购活动；为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的投标人，不得再参加该采购项目的其他采购活动；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，招标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。

1、提供投标人的《企业法人营业执照》原件的复印件；

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及法定代表人、授权委托人的两人身份证的复印件及企业为其缴纳的近三个月养老保险缴费证明的复印件；

3、投标人具有良好的商业信誉（未被信用中国列入失信被执行人、企业经营异常名录、重大税收违法案件当事人名单、严重违法失信名单，本项由投标人提供证明材料）；

4、投标人具有健全的财务会计制度（提供2023年度或2024年度财务报表，新成立企业可不提供）；

5、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供2025年近三个月的缴纳税收和社会保障资金的记录材料）；

6、近三年（2022年1月1日至今）至少承接过 1项及以上农贸市场、生鲜超市、社区商业中心等同类业态的经营管理项目的业绩（需提供相关的合同证明材料的复印件）；

7、踏勘现场确认函；

8、不整体转租承诺书；

9、投标人还须提供本招标文件第七章投标文件的组成及格式中的“资格后审材料相关格式文件”内的：投标响应函、投标人一般情况表。

**注：提供的材料需加盖投标人公章。**

**B、价格标响应文件（格式参见第七章）**（一个密封包，含一正二副文件）**：**

【特别提醒】价格标响应文件中的报价，包括本招标文件规定涵盖的所有招标范围及相应说明的全部内容及费用。本次招标项目的商务付款方式要求，必须完全响应不得有任何负偏离，且不接受任何意在更改的说明，否则作无效投标处理。投标人中标后如据此提出疑义，不履行签订合同等下一步工作，招标人有权没收其全额投标保证金并取消其中标资格。

1、投标响应报价总表。

2、报价明细表

**C、投标文件电子版（单独密封）：**

投标文件电子版单独封装U盘1个（必须提供），电子版为有签字盖章的PDF文件。单独密封（一个封装）提交，内容包括：资格后审材料文件、技术标响应文件、价格标响应文件的全部内容。

**八、联合投标：**

本项目不接受多个投标人组成联合体参与投标。

**九、投标文件递交**

接收截止时间：**2025年6月6日9点30分前**；

地址：南通市崇川区狼山镇街道办事处北楼212会议室（南通市崇川区世纪大道401号）。

请各投标人按照招标文件要求准确提供全部资料，并对全部资料的真实性负责。若投标文件内容存在字迹模糊、分辨不清等情形时，评标委员会有权作否决投标处理，并由投标人自行承担相关风险和（法律）责任。

**十、投标文件的有效期**

1、从投标文件接收截止之日算起，60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，招标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，按本招标文件规定的投标保证金的有效期也相应延长。拒绝接受延期要求的投标人的投标将被拒绝，但投标保证金可退还。

**十一、投标费用**

1、投标人应承担其报名投标项目、编制投标文件以及递交投标文件所涉及的一切费用。无论投标结果如何，招标人对上述费用不负任何责任。

**十二、投标报价**

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）内容与投标文件报价明细表不一致的，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；

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、投标报价应包含如下费用：经营权使用费等相关费用。即包括响应及完成委托项目所需的一切费用。

6、本次公开招标项目仅为一次报价，一旦中标即为中标价。除非因特殊原因并经双方协商同意，中标的投标人（以下称中标人）不得再要求退还任何费用。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实施期间不得因市场变化因素而变动。

**十三、投标保证金**

1、本项目投标人须交纳投标保证金人民币15000元整。

**账户名称：江苏衡通咨询管理有限公司**

**开户银行：交通银行南通城南支行**

**银行账号：326008606018010037048**

**注：投标保证金的形式：转账、电汇。各投标人必须以企业法人基本存款账户办理保证金缴纳手续，否则不予接受。**

特别提醒：投标人应当按照规定的时间和方式，及时、足额汇入投标保证金，以保证金到达指定账户的时刻作为有效保证金时限的依据，各投标人应当充分预判因各种因素导致保证金到账的滞后情况，提前做好相关准备。

2、不按招标文件要求递交本项目投标保证金的，其投标文件将被招标代理机构将拒绝。

3、招标人最迟将在与中标人签订合同后5日内，向未中标的投标人和中标人退还投标保证金（无息）。

4、发生下列情况之一，投标保证金将不予退还：

（1）投标人在提交投标文件截止时间后撤回投标文件的；

（2）投标人在投标文件中提供虚假材料的；

（3）投标人与招标人、其他投标人或者招标代理机构恶意串通的；

（4）除因不可抗力或招标文件认可的情形以外，中标人不与招标人签订合同的；

（5）投标人在投标过程中有违反有关法律法规的行为；

（6）投标人有招标文件规定的其他不予退还投标保证金的情形。

**十四、履约保证金**

1、本项目中标后的履约保证金为中标价的10%。

**账户名称：南通市崇川区狼山镇街道南郊社区股份经济合作社**

**开户银行：中国农业银行南通八厂支行**

**银行账号：10709101040011637**

2、中标人的履约保证金须在招标代理通知发中标通知书之日起3个工作日内汇入招标人账户，中标人凭“中标通知书”和已经汇至招标人账上的“履约保证金”凭证，并在招标代理通知发中标通知书之日起10日内与招标人签订合同。超期则视为自动放弃中标资格，没收投标保证金。

3、合同到期后，招标人凭中标人提交的申请，一次性无息退还该合同项目的履约保证金。

4、由于中标人原因，在签订合同后出现不按合同履行的情况，招标人有权将履约保证金作为违约金，全额不予退还，同时招标人亦有权终止合同，中标人还须承担相应的法律赔偿责任。

**十五、付款方式**

【特别提醒】付款方式不接受负偏离及任何意图改变付款方式的意图表达，否则作无效投标处理。

每半年支付一次，于每年6月27日、12月27日的15日前各支付当年一半的租金至招标人指定账户。

**十六、代理服务费**

1、本项目招标代理服务费由中标单位支付。本项目招标代理服务费2000元，由中标单位在领取《中标通知书》时一次性付清，评委费按实支付。

2、投标人自行考虑包含在投标总价内的该项费用及风险并将其综合在单价内，不得单列。

**十七、未尽事宜**

按相关的法律法规执行。

**第三章项目需求**

**一、项目概况**

五山农贸市场于2022年8月按照南通市区菜市场升级改造标准完成改造，改造后市场设施齐全、布局合理，环境整洁舒适，具备完善的停车配套，是集农贸、商业于一体的综合性市场。现面向社会进行房屋整体招租经营。

1、市场位置：五山农贸市场位于狼山街道，地处崇川区南部，东至裤子港河与新开街道毗邻，南、西濒临长江，北至世纪大道与文峰街道接壤，区域位置较优。

2、建筑信息：（包括场地及配套公共设施）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 坐落 | 所在层 | 建筑面积(平方米) |
| 五山花苑25幢农贸市场(含商业金融)室 | 1-3 | 4005.79 |
| 五山花苑25幢202-204室 | 2 | 356.68 |
| 五山花苑25幢25幢二楼部分 | 2 | 131.74 |
| 五山花苑25幢25幢三楼部分 | 3 | 488.43 |
| 西侧临时8间 | 1 | 200 |

3、市场布局平面图



4、经营规模：

场内摊位：25余个

店面数量：30余个

经营品类：肉类、副食品、蔬菜、熟食、水产、家禽、调味品百货等。

5、市场状况：

(1)现状用途：农贸市场、商办。

(2)使用现状及空间布局：布局合理。

(3)装修：一层农贸市场，地砖吊顶，料理台合理布局，二层、三 层地砖地面，内墙刷白。

(4)设施设备：供电、给排水、通信、卫生、消防、网络等设施设 备齐全。

(5)维护保养状况：建筑物结构、墙体屋面完好坚固，无空鼓、损 坏、腐蚀，门窗开启灵活、完好无损，内外墙粉刷完整、无脱落，水电卫、 消防等设备齐全，使用正常，成新度一般，维修养护情况较优。

6、市政配套设施：

（1）供水：所在区域由南通市自来水公司供水，供水保证 率达 95-99%；

（2）排水：所处区域排水体制为雨污分流制，排水设施较 完善，排水较通畅，排水状况较优；

（3）供电：所在区域由南通市供电局供电，供电保证率达 95%-99%；

（4）所在区域属行政区片电信局市话服务范围，电话交换 方式采用数字程控方式，区域内装机容量较大；

二、房屋租赁信息

房屋年租金底价：人民币94.6542万元。

租赁期限：5年。

房屋租金递增条款：前三年租金不变，第四年租金在第三年基础上递增3%，第五年租金与第四年一致。

付款方式：每半年支付一次，于每年6月27日、12月27日的15日前支付至招标人指定账户。

三、装修费用折旧支付

根据南通市区菜市场升级改造标准，本市场于2022年8月完成装修改造，装修工程总投资1307968.23元。依据相关规定，采用平均年限法按8年计提折旧（残值率为0），年折旧额为163,496.03元。现就相关费用结算约定如下：

费用结算：新签约租赁方应在合同签订前，按剩余折旧期（自合同生效日起满5年）对应的未计提折旧金额817480.14元（计算公式：163496.03元/年×5年=817480.15元，误差系四舍五入所致），向原承租方一次性结清装修费用补偿款。

产权归属：合同履行期间届满或提前终止后，招标人无偿取得全部装修物的所有权，承租方不得主张装修残值补偿。

**特别说明：本条款所述装修费用结算系基于现状移交的折价补偿，不构成对装修工程质量的认可，承运方接收后须自行承担维护责任。**

四、其他要求

1、禁止整体转租：不允许整体转租，需提供承诺书，否则作无效标处理。

2、合同签订生效后无装潢期。

3、现场勘查要求

投标人应认真踏勘项目现场，熟悉区域内的地形、道路、空间及周围的环境，了解一切可影响投标响应报价的资料。一经中标，不能以不完全了解现场和周围环境等情况为借口而提出额外要求或降低相关费用的要求，采购人不承担任何责任。

投标人到招标人项目现场进行实地勘查时需领取踏勘现场确认函，并由招标单位人员在踏勘现场确认函上进行签字确认，不参与现场勘查的投标人不得参与本项目的投标响应。踏勘现场确认函详见附件。

现场勘查地址：五山花苑25幢五山农贸市场，联系人：颜莹，联系电话：13646282135。

**第四章** **评审程序和方法**

**一、评标委员会组成**

1、依法成立评标委员会，成员人数为**3**人。

**二、评标委员会的职责**

评标委员会负责具体的评审事务，并履行以下职责：

1、审查投标文件是否符合招标文件的要求，并做出评价；

2、可以要求投标人对投标文件内的有关事项做出解释或澄清；

3、推荐中标候选人或按次序排列的中标候选人名单；

4、评标委员会成员应当履行下列义务：

（1）遵纪守法，客观、公正、廉洁地履行职责；

（2）评标委员会成员应当按照客观、公正、审慎的原则，根据招标文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。

（3）评标委员会成员应当遵守评审工作纪律，不得泄露评审情况和评审中获悉的商业秘密，对个人的评审意见承担法律责任；

（4）评审程序中的有关记录由评标委员会成员签名，存档备查。

（5）评标委员会成员在评审过程中发现投标人有行贿、提供虚假材料或者串通等违法行为的，应当及时向财政部门报告。

（6）评标委员会成员在评审过程中受到非法干涉的，应当及时向财政、监察等部门举报。

（7）评标委员会成员有义务及责任配合招标人答复投标人提出的质疑，配合财政部门的投诉处理和监督检查工作。

5、在投标文件的评审、澄清、评价和比较以及授予合同的过程中，投标人对招标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。

**三、开标**

1、招标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者回避申请。

2、投标人不足3家的不得开标。

**四、资格审查**

1、招标人将委托评标委员会对各投标人的资格进行审查，审查通过方可参与项目的评标。

2、合格的投标人不足3家的，不得评标。

3、资格审查标准：

资格后审审查标准一览表

| 序号 | 资格后审材料文件 清单 | 标准：唯一性判断条件是与否 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 提供供应商的《营业执照》原件的复印件； | 是（√）否（×） |
| 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及法定代表人、授权委托人的两人身份证的复印件及企业为其缴纳的近三个月养老保险缴费证明的复印件； | 是（√）否（×） |
| 3 | 投标人具有良好的商业信誉（未被信用中国列入失信被执行人、企业经营异常名录、重大税收违法案件当事人名单、严重违法失信名单，本项由投标人提供证明材料）； | 是（√）否（×） |
| 4 | 投标人具有健全的财务会计制度（提供2023年度或2024年度财务报表，新成立企业可不提供）； | 是（√）否（×） |
| 5 | 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供2025年近三个月的缴纳税收和社会保障资金的记录材料）； | 是（√）否（×） |
| 6 | 近三年（2022年1月1日至今）至少承接过 1项及以上农贸市场、生鲜超市、社区商业中心等同类业态的经营管理项目的业绩（需提供相关的合同证明材料的复印件）； | 是（√）否（×） |
| 7 | 踏勘现场确认函； | 是（√）否（×） |
| 8 | 不整体转租承诺书； | 是（√）否（×） |
| 9 | 投标人还须提供本招标文件第七章投标文件的组成及格式中的“资格后审材料相关格式文件”内的：投标响应函、投标人一般情况表。 | 是（√）否（×） |

**五、评标**

1、本项目采用价格单因素评标价法。即指以价格为主要因素确定中标人的评标方法。

2、报价有效性判定：报价不得低于招标文件设定的最低限价；本项目最低限价为人民币946542元。

3、最高价确定：

（1）对所有有效报价按金额从高到低排序；

（2）报价最高者为第一中标候选人；

（3）若最高价相同，则：

a.最高价中有原承租者，则由原承租者为第一中标候选人。

b. 最高价中无原承租者，则现场抽签确定第一中标候选人（现场进行二次报价，二选一方法，确认一下）。

4、本项目第一中标候选人原则上为中标人。当中标候选人放弃中标、因不可抗力等原因不能履行合同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。

**5、评标时评委对评标细则若有争议，由评标委员会评委集体讨论确定，并对未尽情况有最终解释权。**

**6、对落标的投标人不做落标原因的解释。**

**六、出现下列情形之一的，作无效投标处理：**

1、未按照招标文件的规定提交投标保证金的；

2、投标文件未按招标文件要求签署、盖章的；

3、不具备招标文件中规定的资格要求的；

4、报价低于招标文件中规定的评估价值或者最低限价的；

5、投标文件含有招标人不能接受的附加条件的；

6、法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。

**七、有下列情形之一的，视为投标人串通投标，其投标无效**

1、不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；

2、不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；

3、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；

4、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；

5、不同投标人的投标文件相互混装；

6、不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

**八、出现下列情形之一的，作废标处理：**

1、出现影响采购公正的违法违规行为的；

2、所有投标人报价低于采购预算价的；

3、因重大变故，采购任务被取消的；

4、评标委员会依据法律法规可以认定为废标的其他情况。

**九、中标通知**

1、开标结束后，招标招标人自中标人确定之日起3日内在指定媒体上公告中标结果。

2、中标公告期限为3日，期限结束后向中标人发出《中标通知书》。

3、《中标通知书》一经发出，即具有法律效力。招标人、中标人依法承担法律责任。

**第五章 合同授予及主要条款**

南通五山农贸市场房屋招租协议

转让方（甲方）: 南通市崇川区狼山镇街道办事处

统一社会信用代码：113206020142082750

地址:南通市崇川区世纪大道401号

转让方（乙方）: 南通市崇川区狼山镇街道南郊社区股份经济合作社

统一社会信用代码：N2320602MF1833009C

地址: 南通市崇川区五山家园12幢

受让方（丙方）:

统一社会信用代码： 地址:

甲乙丙三方就甲乙方指定范围内的农贸市场房屋租赁管理权整体转让于丙方，由丙方对农贸市场房屋租赁管理权进行整体经营管理。甲乙丙三方根据中华人民共和国《民法典》等法律法规的规定，在平等、自愿基础之上，本着互惠互利的原则，经充分协商一致，订立本协议，以资双方共同遵守：

第一条 资产名称

农贸市场房屋租赁经营管理。

第二条 资产位置

五山农贸市场。

第三条 转让面积

本协议涉及农贸市场总面积5128.64㎡（其中：产证面积4362.47㎡，无证配套用房面积820.17㎡），包括配套场地及其公共设施。

转让期限结束后装修物产权归甲乙方所有，丙方不得破坏装修物，否则按原改造工程结算审核报告书进行赔偿。

第四条 转让期限、用途

（一）转让期限：转让期限5年，转让期从 年 月 日起至 年 月 日止。

（二）转让用途：丙方不得进行违法犯罪活动，否则视为违约，甲乙方有权解除合同，收回转让物，要求丙方承担违约责任。

第五条 保证金、价款及价款缴纳方式

（一）履约保证金：乙方向丙方收取履约保证金 万元，丙方应在合同签订前付清；转让期满后乙方将履约保证金自动退还（无息）。

（二）农贸市场房屋租金价款：甲乙丙三方约定，农贸市场房屋租赁经营管理以统一打包方式进行租赁，经甲乙丙三方确认，价款为第一年 万元（大写： 整），第二年 万元（大写： 整），第三年 万元（大写： 整），第四年 万元（大写： 整），第五年 万元（大写： 整）。

（三）价款缴纳方式：每半年支付一次，于每年6月27日、12月27日的15日前各支付当年一半的租金给乙方**。**

第六条 价款支付方式

（一）乙方提供收款账户，付款时以乙方提供的账户信息为准；

（二）本合同价款实行先交价款后使用农贸市场资产经营管理权的原则。丙方向乙方支付价款后，乙方同时向丙方开具收据。

（三）合同期内丙方应自行承担水电费、物管费、卫生费、停车费等一切由该物业所产生的费用。

第七条 甲乙方的权利和义务

（一）农贸市场资产经营管理权的所有权、抵押、转让及出售权属甲乙方所有。

（二）甲乙方有权监督丙方在使用农贸市场房屋经营管理中主体结构不受损坏及配套设施、设备的完整性和采取必要的安全保护措施。

（三）丙方已经现场查看确认：农贸市场房屋租赁经营中涉及的主体结构、楼梯、楼板和墙体的承重安全及水电、门窗、消防等重要设施配套的完善，符合国家现行房屋验收竣工验评标准。

（四）甲乙方依照本合同的约定将农贸市场房屋租赁经营权交付给丙方使用。

（五）对不可抗力等因素造成价款变化的，应相应调减或调整丙方价款金额。

第八条 丙方的权利和义务

（一）使用甲乙方的农贸市场房屋租赁经营权涉及的商铺及摊位在转让期内丙方拥有使用权、转租权及管理权，同时承担维护资产完好、完整的义务。

（二）丙方应以国有资产保值增值为原则，对房屋资产进行统一经营，降低资产闲置率，提高资产使用效率。

（三）使用农贸市场房屋租赁经营管理权涉及的房屋不得改变原设计结构平面布置，摊位及铺面需改变的，应先征得甲乙方同意。

（四）按本协议约定，按时、足额向乙方交纳价款，逾期按日加收万分之三滞纳金，逾期超过90日，甲乙方有权终止合同，不承担违约责任。同时保留向丙方追偿重新招标期间产生的损失。

（五）按时向有关收费单位足额支付各项费用。

（六）在经营活动中，遵守国家和地方政府及有关职能部门的法律、法令、法规规定，从事文明经商。

（七）丙方已经现场查看确认：转让的农贸市场房屋租赁经营管理权所涉及的主体结构、楼梯、楼板和墙体的承重安全及水电、门窗、消防等重要设施配套的完善，符合国家现行房屋验收竣工验评标准，不存在任何危险和不完善。

第九条 其它

因本市场无装潢期，签订合同后即可经营，若签订合同后三个月内因商户退租率达到40%以上或市场不能正常运营，甲乙方有权终止合同重新选择承租人且不退还任何费用。

第十条 争议解决方式

本协议在履行过程中如有争议，双方应友好协商解决，如协商不成，可向所在地人民法院提起诉讼。

第十一条 本协议履行过程中如有未尽事宜，双方协商签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

第十二条 本协议三方签字(盖章)后生效，甲、乙、丙各执两份。

甲方：（盖章） 乙方：（盖章）

年 月 日 年 月 日

丙方：（盖章）

年 月 日

**第六章 质疑与投诉**

**一、质疑的提出**

1、质疑必须是直接参加本次招投标活动的当事人。

2、取得招标文件的投标人应根据招标文件第二章 “投标人须知”中“第一条第4款”的约定提出质疑。

投标文件接收截止后未进行投标登记的投标人，不能就投标文件接收截止后的招标过程、中标结果提出质疑。

在招标过程中，凡主持人或评标委员会明确提出须由投标人确认的事项，投标人当场无异议的，事后不得提出质疑、投诉。

3、提出质疑时，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、侦查或先行作出相关认定的事项，质疑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标人、招标代理机构。

招标人、招标代理机构不具有法定调查、认定的权限。

4、对本次招投标有质疑的，须实名制以书面形式提出，不得进行匿名、虚假、恶意质疑。

质疑人应在质疑有效期内以书面形式提出《质疑函》。

《质疑函》内容应包括质疑事项、主要内容、事实依据、适应法规条款、佐证材料等。

质疑人应保证其提出的质疑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。

对不能提供相关佐证材料的、涉及商业秘密的、非书面形式的、非送达的、匿名的《质疑函》将不予受理，视作无效质疑。

相关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。

招标人、招标代理机构不负责搜集相关佐证材料等工作。

**二、《质疑函》的受理和回复**

1、《质疑函》须由质疑人的法定代表人或参加本次招标授权人送达招标人和招标人。

2、对符合提出质疑要求的，招标人签收并出具《质疑受理通知书》并在7个工作日内以书面形式答复质疑人。在处理过程中，发现需要质疑人进一步补充相关佐证材料的，请质疑人在规定的时间内提供，质疑答复时间相应顺延。质疑人不能按时提供相关佐证材料的，视同放弃质疑。

3、对不符合提出质疑要求的《质疑函》，出具《质疑退回通知书》并提出相关补充材料要求，质疑人未在规定时间内提供补充佐证材料的，视同放弃质疑。

4、招标人负责将质疑人提交的质疑相关材料提供给相关专家或评标委员会审核，并将审核意见回复质疑人。

必要时，可向被质疑投标人（以下称被质疑人）转发《质疑函》及相关佐证材料。

被质疑人应当在要求的时间日期内，以书面形式作出说明回复，并提交相关证据。

被质疑人在规定时间内，无正当理由未提交相关证据的，视同放弃说明权利，认可被质疑事项。

5、因质疑情况复杂，组织论证或审查时间较长的，招标人以书面形式通知质疑人，可适当延长质疑回复处理时间。

**三、质疑处理**

1、质疑成立的处理。招标人终止采购，并建议有关部门给相关当事人予以处理。

2、质疑不成立的处理：

（1）质疑人书面《申请撤回质疑函》。

（2）质疑人在规定的时间内不配合进行质疑调查处理的，按自动撤回《质疑函》处理。

（3）质疑人不按《质疑函》格式就提出质疑的，视情列入不良投标人名单。

（4）质疑人不能提供相关佐证材料的，招标人已指出，质疑人仍然坚持提出质疑的，质疑人虽提供了相关佐证材料，但不能证明其质疑成立的，招标人请质疑人补充相关佐证材料，仍不能证明其质疑成立的，列入不良投标人名单。

（5）对明显有违背事实的、经相关专家或评委认定无依据的、经其他投标人举证无依据的质疑，列入不良投标人名单；同时，对其中每一项不成立的质疑给予质疑人1年内禁入采购活动的处理，依次类推；视情在相关媒体予以披露。

（6）质疑人承担使用虚假材料或恶意方式质疑的法律责任。

**四、无佐证材料的举报作违约处理**

投标人不得进行不提供相关佐证材料向有关部门的举报，否则对其在1至3年内禁入招标人单位的采购活动。

无法查实的如宣传册、媒体报道、猜测、推理等，不作为相关佐证材料。

**五、投诉的提出**

质疑人对招标人的答复不满意或者招标人未在规定的时间内做出答复的，可以在答复期满后15个工作日内向招标人的上级主管部门投诉。

**六、投诉不成立的作违约处理**

投标人进行质疑后，招标人回复质疑不成立，投标人仍进行投诉的，并最终投诉不成立的，对其在1至3年内禁入招标人单位的采购活动。

**七、质疑、举报、投诉不成立的等相关情况**

《质疑函》、《质疑回复函》，质疑、举报、投诉不成立的等相关情况，视情在省市、国家级等相关媒体予以披露。并建议相关采购机构对该投标人同步实施1至3年内禁入。

**第七章 投标文件的组成及格式**

**一、投标响应文件**

A、资格后审材料文件（一个密封包，含一正二副文件）

B、价格标响应文件（一个密封包，含一正二副文件）

C、投标文件电子版（单独密封）

**二、投标响应文件封面范例**

南通五山农贸市场房屋招租项目

**投标响应文件**

投标标文件，相应填写：

资格后审材料文件

价格标响应文件

投标文件电子版

（资格后审）

投标人：投标人全称

年 月 日

**三、投标响应文件**

**A、资格后审材料文件**（一个密封包，含一正二副文件）

【特别提醒】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，不得同时参与同一采购项目相同标段的采购活动；为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的投标人，不得再参加该采购项目的其他采购活动；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，招标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。

**A.1、目录**

| 序号 | 资格后审材料文件 清单 | 自行判断有否提供（√） |
| --- | --- | --- |
| 1 | 提供供应商的《营业执照》原件的复印件； |  |
| 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及法定代表人、授权委托人的两人身份证的复印件及企业为其缴纳的近三个月养老保险缴费证明的复印件； |  |
| 3 | 投标人具有良好的商业信誉（未被信用中国列入失信被执行人、企业经营异常名录、重大税收违法案件当事人名单、严重违法失信名单，本项由投标人提供证明材料）； |  |
| 4 | 投标人具有健全的财务会计制度（提供2023年度或2024年度财务报表，新成立企业可不提供）； |  |
| 5 | 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供2025年近三个月的缴纳税收和社会保障资金的记录材料）； |  |
| 6 | 近三年（2022年1月1日至今）至少承接过 1项及以上农贸市场、生鲜超市、社区商业中心等同类业态的经营管理项目的业绩（需提供相关的合同证明材料的复印件）； |  |
| 7 | 踏勘现场确认函； |  |
| 8 | 不整体转租承诺书； |  |
| 9 | 投标人还须提供本招标文件第七章投标文件的组成及格式中的“资格后审材料相关格式文件”内的：投标响应函、投标人一般情况表。 |  |

法定代表人或被委托授权人签字：

（加盖投标人公章）

日期：

注：（1）以上由投标人填写，作为提供的资格后审资料包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2份，供审查及留存！

**A.2、资格后审材料相关格式文件**

**1、法定代表人身份证明**

南通市崇川区狼山镇街道办事处、南通市崇川区狼山镇街道南郊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：

注：提供法定代表人的身份证复印件并加盖公章

**2、法定代表人授权委托书**

南通市崇川区狼山镇街道办事处、南通市崇川区狼山镇街道南郊社区股份经济合作社：

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 （姓名）为我公司代理人，以本公司的名义参加本项目的投标活动。代理人在开标、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。

被委托授权人身份证号：

被委托授权人联系电话：

法定代表人签字：

被委托授权人签字：

投标人（盖章）

年 月 日

注：提供被委托授权人的身份证复印件盖公章

 声明人：（公章）

 年 月 日

**3、****投标响应函**

南通市崇川区狼山镇街道办事处、南通市崇川区狼山镇街道南郊社区股份经济合作社：

依据贵单位（招标项目名称)项目招标的邀请，我方授权（姓名）（职务）为全权代表参加该项目的投标工作，全权处理本次投标的有关事宜。同时，我公司声明如下：

1、我方愿意按照招标文件的一切要求，提供完成该项目的全部内容，我方的投标报价包含完成本次项目所发生的全部费用以及企业利润、税金和政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用。

2、我方已经详细审查了全部招标文件，我方已完全清晰理解招标文件的要求，不存在任何含糊不清和误解之处，同意放弃对这些文件所提出的异议和质疑的权利。

3、我方愿意提供招标文件中要求的所有资料。承诺所有资料文件均真实有效，绝无任何虚假、伪造和夸大的成份。否则，愿承担相应的后果和法律责任。

4、我方提供的投标文件从接收截止之日算起，60个日历天内有效。

5、我方尊重评审小组所作的评定结果，认为你方有权决定中标人，还认为你方有权接受或拒绝所有的投标人，同时也清楚理解到投标报价最高并非意味着必定获得中标资格。

6、我方愿意按招标文件的规定交纳投标保证金，并同意投标人须知中关于没收投标保证金的规定。

7、一旦我方中标，我方将根据招标文件的规定，严格履行招标文件中规定的每一项要求，履行合同的全部义务。

投标人：（加盖公章）

法定代表人或被委托授权人：（签字）

年 月 日

**4、踏勘现场确认函**

致：南通市崇川区狼山镇街道办事处

南通市崇川区狼山镇街道南郊社区股份经济合作社

依据贵单位 （以下简称“本项目”）招标文件要求，我单位对项目现场已进行实地踏勘，并获得了投标所需的相关资料。

1、经现场踏勘，我单位对该项目现状已充分了解；

2、我单位若中标，不对场地现状提出异议，不以场地复杂、环境复杂等理由拒绝签署项目合同书或履行所约定的各项义务；

3、我单位承诺自行承担本次现场踏勘所发生的所有费用并承担踏勘现场的相关责任和风险；

4、我单位承诺在任何情况下均不以不完全了解现场情况为理由而向贵单位提出任何索赔的要求。

5、我方在此声明，所递交的相关资料内容完整、真实和准确。

投标人名称： （盖章）

法定代表人或委托代理人 （签字或盖章）

电 话：

传 真：

申 请 人 地 址：

年 月 日

招标人代表签字：

 年 月 日

**5、投标人一般情况**

|  |  |
| --- | --- |
| 1 | 企业名称： |
| 2 | 地址： |
| 3 | 当地分支机构地址（若有）： |
| 4 | 电话： | 联系人： |
| 5 | 传真： | 电子邮件： |
| 6 | 注册地： | 注册年份： |
| 7 | 经营范围：1.；2.；3..………………………； |
| 8 | 投标人从事投标项目的年数 |  |
| 9 | 其他需要说明的情况，可自行添加 |

投标人：（盖章）

法定代表人或被委托授权人（签字）：

日期：

注：本表不是格式化表格，投标人可根据需要，自行添加删除。

**6、不整体转租承诺书**

**（格式自拟）**

**B、价格标响应文件**（一个密封包，含一正二副文件）

**1、投标响应报价总表**

项目名称： 南通五山农贸市场房屋招租项目

|  |  |
| --- | --- |
| **投标报价（元/年）** | 大写：小写： |
| **优惠条件** |  |
| **对招标文件响应程度** |  |
| **备注** |  |

投标人：（盖章）

法定代表人或被委托授权人（签字）：

日期：

注：投标响应报价总表为格式表，不得自行改动，必须提供，否则视为未实质性响应招标文件。

**2、报价明细表**

根据项目需求自主报价，格式自拟。

**C、投标文件电子版（单独密封）**

投标文件电子版单独封装U盘1个（必须提供），电子版为有签字盖章的PDF文件。单独密封（一个封装）提交，内容包括：资格后审材料文件、技术标响应文件、价格标响应文件的全部内容。

……全文结束……