**云阳苦草沱客运港区综合大楼整体招租项目**

**比 选 文 件**

**比选编号：JFZB2018-18**

 **比选人：重庆市万州港口（集团）有限责任公司**

 **比选代理机构： 重庆江峰建设工程咨询有限公司**

 **二0一九年三月**

**目 录**

**第一章 竞争性比选公告**

**第二章 竞选人须知**

**第三章 评选办法**

**第四章 合同条款及格式**

**第五章 比选申请文件格式**

**第一章 比选公告**

**云阳苦草沱客运港区综合大楼整体招租项目**

**比 选 公 告**

**1.比选条件**

本比选项目云阳苦草沱客运港区综合大楼整体招租项目，比选人为重庆市万州港口（集团）有限责任公司，项目已具备比选条件，现对万州港口集团现有所属云阳苦草沱客运港区综合大楼进行整体招租，特邀请相应的竞选人参与竞选。

**2.项目概况与比选范围**

2.1招租房屋基本情况：

该楼位于云阳苦草沱客运港区（云阳县滨江路2151号），地理位置适中，交通便利。该楼建筑面积6240.5㎡，13层，框架结构。目前，该楼除H层（2层，建筑面积约470.88㎡）为自用办公用房外，其余为酒店客房及其配套用房（建筑面积约5769.62㎡，具体以实际使用面积为准）。招租房屋一切均以实地现状为准，比选人不统一组织现场查看，参加竞争性比选的单位自行查看招租房屋，务必看清和了解所招租房屋之现状及瑕疵。无论竞选人是否自行查看标的物，报名时均视为竞选人已充分全面了解标的物现状，即表明已了解和认可所招租房屋品质、瑕疵等一切情况，我公司不保证所招租房屋品质及缺失，也不承担瑕疵担保责任，且不以面积有变动影响招租结果。该房屋租赁期间拟实施云阳苦草沱客运港区旧城改造项目，可能会对经营有一定影响，各竞选人应充分考虑该因素。

2.2比选内容：

（一）租赁期限：5年（具体以实际交付日期为准）。租期含装修期，装修期计入租赁期，装修期应缴纳租金，竞选人报价时应充分考虑装修期等因素对租金的影响。

（二）租赁用途：办公用房或其他在法律框架允许下的合法经营场所。

（三）租赁形式：拟按现状竞争性比选，整体招租，不接受联合体竞租。

**3.竞选人资格要求**

3.1 竞选人主体资格：具有民事权利能力和民事行为能力且诚实守信未被列入失信名单的独立法人，且其法定代表人未被列入失信或限制消费名单。

3.2 竞选资格：竞选人收到比选邀请函，在指定的时间和地点进行报名，并缴纳竞选保证金（开标前到账〈即2019年3月13日17时前〉，以到账为准），即取得竞选资格。

**4.比选文件的获取**

4.1比选公告发布的时间和报名时间为2019年3月7日至2019 年3月13日（9:00-17:00，午休时间和节假日除外）。

4.2报名地点：重庆市万州区驿鑫大厦603室。

4.3竞选人报名时应提交的资料：

（1）提供公司营业执照副本复印件（加盖公章）、法定代表人身份证复印件（加盖公章）；（2）委托他人代理的，还须提交授权委托书和代理人身份证及其复印件；（3）邀请确认函；（4）承诺书。

**5.竞选截止和开标时间及地点**

5.1竞选截止和开标时间：2019年3月14日15 时00分（北京时间）。

5.2竞选人代表随带身份证，递交密封的《竞选文件》，代理机构当场启封《竞选文件》，并由各竞选人代表签字确认。

5.3竞选和开标地点为：重庆市万州港口（集团）有限责任公司4楼中会议室（鞍子坝客运港区）。

5.4逾期送达或者不按照比选文件要求密封的竞选文件，比选人应当拒收。

**6.发布公告的媒介**

本次比选公告在重庆市万州港口（集团）有限责任公司网上发布。

**7.联系方式**

比选人：重庆市万州港口（集团）有限责任公司 比选代理机构：重庆江峰建设工程咨询有限公司 地 址：重庆市万州区鞍子坝客运港区 地 址：重庆市万州区驿鑫大厦603室

联系人：黄雪松 张翼翔 联系人：黄毅东

电 话：023-58295502 55135802 电 话：18680930303

附件一

云阳苦草沱客运港区综合大楼整体招租项目

比选邀请函

 ：

我公司拟对云阳苦草沱客运港区综合大楼整体招租项目进行竞争性比选，现特邀请贵公司参加该项目的竞争性比选，具体事项详见比选文件（www.wzg.com.cn网站招标信息中自行下载）。

 重庆市万州港口（集团）有限责任公司

 2019年 月 日

附件二

云阳苦草沱客运港区综合大楼整体招租项目

比选邀请确认函

重庆市万州港口（集团）有限责任公司：

 贵公司关于云阳苦草沱客运港区综合大楼整体招租项目竞争性比选的邀请函已收悉，我公司接受竞争性比选邀请，现回函确认。

此函。

联系人：

联系电话：

XX单位（盖章）

 日期：

附件三

授权委托书（格式）

本授权委托书声明：我 \_（姓名）系 \_（单位名称）的法定代表人，现授权委托 \_（单位名称）的 \_ （姓名）为我公司代理人，以本公司的名义参加 \_\_\_\_\_\_（项目名称）的竞争性比选活动。代理人在本次竞选的投标报价、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。

代理人无权转让委托权。特此委托。

代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_性别：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年龄：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

竞选人：（盖章）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：（签字或盖章）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

附：代理人身份证复印件

附件四

承诺书

（包括重大涉讼事件承诺、廉洁自律承诺、企业信用承诺以及竞选人认为有必要明确的其它承诺。格式比选人自拟。）

## 第二章 竞选人须知

**竞选人须知前附表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **条款号** | **条款名称** | **编列内容** |
| 1.1.2 | 比选人 | 比选人：重庆市万州港口（集团）有限责任公司地 址：重庆市万州区鞍子坝客运港区联系人：黄雪松 张翼翔联系电话：023-58295502 551355802 |
| 1.1.3 | 比选代理机构 | 比选代理机构：重庆江峰建设工程咨询有限公司地 址：重庆市万州区驿鑫大厦603室联系人：黄毅东电 话：18680930303 电子邮箱：963593968@qq.com |
| 1.1.4 | 项目名称 | 云阳苦草沱客运港区综合大楼整体招租项目 |
| 1.4.1 | 竞选人资质条件、能力和信誉 | （一）竞选人主体资格：具有民事权利能力和民事行为能力且诚实守信未被列入失信名单的独立法人，且其法定代表人未被列入失信或限制消费名单。（二）竞选资格：竞选人收到比选邀请函，在指定的时间和地点进行报名，并缴纳竞选保证金（开标前到账〈即2019年3月13日17时00分前〉，以到账为准），即取得竞选资格。（三）提供公司营业执照副本复印件（加盖公章）。 |
| 1.4.2 | 是否接受联合体竞选 | 不接受。 |
| 1.9.1 | 踏勘现场 | 比选人不组织，由各竞选人自行踏勘。 |
| 1.10.1 | 比选预备会 | 不召开 |
| 1.10.2 | 竞选人提出问题的截止时间 | 2019年3月11日 17:00 前（北京时间）  |
| 1.10.3 | 比选人澄清的时间 | 2019年3月12日 17:00 前（北京时间） |
| 1.11 | 分包 | 不允许。 |
| 2.1 | 构成竞争性比选文件的其他材料 | 比选人发出的答疑及补遗书等。 |
| 2.2.1 | 竞选人要求澄清竞争性比选文件的截止时间 | 竞选人下载竞争性比选文件后，应仔细检查竞争性比选文件的所有内容，如有残缺或文字表述不清，以及存在错、碰、漏、缺、概念模糊和有可能出现歧义或理解上的偏差的内容等应在2019年3月11日 17:00 前以匿名方式发送至代理机构提供的邮箱或传真。竞选人未在规定时间内以规定的方式通知代理机构，则视为竞选人已全面认可竞争性比选文件等相关的全部内容。 |
| 2.2.2 | 竞选截止时间 |  2019 年3月14日15时00分（北京时间）竞选人在递交竞选文件时需出示参加比选会代表的身份证原件、法定代表人身份证明及授权委托书（法定代表人参加竞选活动的不需要授权委托书，只需提供法定代表人身份证明；非法定代表人参加竞选活动的除提供法定代表人身份证明外还须提供授权委托书），否则拒收竞选文件。 |
| 2.2.3 | 竞选人确认收到竞争性比选文件澄清的时间 | / |
| 2.3.2 | 竞选人确认收到竞争性比选文件修改的时间 | / |
| 3.1.1 | 构成比选申请文件的其他材料 | 竞选人的书面澄清、说明和补正（但不得改变比选申请文件的实质行性内容）。 |
| 3.2 | 竞选报价 |  1.竞选底价：以第一年租金底价为竞选的起始价，第一年租金底价为70万元/年（含税），报价宜以万元为单位取整数进行递增（例：70万元，71万元，72万元等)，最高不得超过85万元/年。首年租赁价格以投标报价为准，以后每年租金在上年基础上递增5%。 2.租金付款方式：按照先支付后使用的原则，首年租金在实际交房后5个工作日内付清，以后每年租金于上一年到期日前一个月内缴纳给出租方。同时按第一年成交租金的20%交纳履约保证金，若要装修，还需缴纳10元/㎡的装修保证金。履约保证金不计利息，于租赁到期时，经租赁双方确认无异议后退回。装修保证金在装修完成后，需报出租人验收通过，装修保证金无息退还；验收未通过，出租人有权责令承租人限期改正，直至通过验收；如承租人拒绝整改，出租人有权收回房屋且装修保证金及履约保证金转为违约金不予退还，若装修保证金及履约保证金不足以弥补出租人损失的，出租人有权要求承租人补足差额。 |
| 3.3.1 | 比选有效期 |  90 日历天（从提交比选申请文件截止日起计算）。 |
| 3.4 | 竞选保证金 |  1. 竞选人报名时必须足额交纳竞选保证金，竞选保证金的交纳方式为转账，竞选保证金的收款单位和银行帐户为重庆市万州港口（集团）有限责任公司（开户行：(工商银行重庆分行太白支行)，帐号：3100016409022104915 ）。 2.竞选人报名时缴纳竞选保证金10万元（不计息）。竞选结束后非中标人在5个工作日内不计息返还，中标人的竞选保证金暂不予返还。 3.当出现以下任何一种情况时，比选人有权不退还竞选人所交纳的竞选保证金：（1）竞选人报名并交纳竞选保证金后单方未按时参加竞争性比选的；（2）报价低于竞选底价和高于竞选限价的；（3）中标人竞选成功后不签合同的或签订合同不按合同约定缴纳租金的； （4）发生国家法律、法规所禁止行为的。 |
| 3.5 | 资格审查资料 | / |
| 3.6 | 是否允许递交备选比选方案 | 不允许。 |
| 3.7.3 | 签字盖章要求 | 按本章竞选人须知3.7.3款执行。 |
| 3.7.4 | 比选申请文件的副本份数 | 比选申请文件副本 贰 份。 |
| 3.7.5 | 装订要求 | 竞选文件的装订要求：应按照第五章规定的格式装订成册，并应编制目录。 |
| 4.1.1 | 比选申请文件的密封 | 1、竞选文件装入比选申请文件袋中，密封并加盖竞选人单位公章，同时应按本表第4.1.2项的规定写明相应内容。2、如果比选申请文件没有按上述规定密封，该比选申请文件将被拒绝接收。 |
| 4.1.2 | 封套上写明 | 应在“比选申请文件”大袋封套上写明如下内容：竞选人名称： ；  （项目名称）比选申请文件在 2019 年3月14日15时00分前不得开启 |
| 4.2.2 | 递交比选申请文件地点 | 重庆市万州港口（集团）有限责任公司4楼中会议室（鞍子坝客运港区） |
| 4.2.3 | 是否退还比选申请文件 | 否。 |
| 5.1 | 比选时间和地点 | 比选时间： 2019 年3月 14  日 15 时 00 分（北京时间）比选地点：重庆市万州港口（集团）有限责任公司4楼中会议室（鞍子坝客运港区） |
| 5.2 | 比选程序 | 1. 宣布竞争性比选纪律；2. 公布在比选截止时间前递交竞选文件的竞选人名称，并点名确认竞选人是否派人到场；3. 宣布开标人、唱标人、记录人、监标人等有关人员姓名；4. 密封情况检查：检查竞选文件是否按本须知的规定密封，如发现竞选文件没按本表4.1.1的规定密封，则当众原封退还;5. 比选顺序：随机开启；6.开启竞选文件，宣读报价，竞选人代表在比选记录上签字确认;7. 将竞选文件送评审委员会按照评审办法进行评审；8. 评审委员会按照评审办法进行确定中标候选人顺序;9. 比选人代表宣读比选结果;10. 比选结束。 |
| 6.1.1 | 评审委员会的组建 | 评审专家确定方式：由比选人依法组建。 |
| 7.1 | 是否授权评审委员会确定中标人 | 否。 |
| 8 | 补充说明 |  1、本比选文件或其未尽事宜，解释权归万州港口集团。 2、比选文件中的比选人即为招租人或出租人，竞选人为意向承租人或意向承租方。 |

**1. 总则**

**1.1 项目概况**

1.1.1 本比选项目已具备比选条件，现对本项目整体招租进行比选。

1.1.2 本比选项目比选人：见竞选人须知前附表。

1.1.3 本比选项目比选代理机构：见竞选人须知前附表。

1.1.4 本比选项目名称：见竞选人须知前附表。

**1.2 竞选人资格要求**

1.4.1具体详见：见竞选人须知前附表。

**1.3 费用承担**

竞选人准备和参加比选活动发生的费用自理。

**1.4 保密**

参与比选活动的各方应对竞争性比选文件和比选申请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。

**1.5 语言文字**

除专用术语外，与比选有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

**1.6 计量单位**

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

**1.7 踏勘现场**

1.9.1 竞选人自行踏勘项目现场。

1.9.2 竞选人踏勘现场发生的费用自理。

1.9.3 除比选人的原因外，竞选人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.9.4 比选人在踏勘现场中介绍的工程场地和相关的周边环境情况，供竞选人在编制比选申请文件时参考，比选人不对竞选人据此做出的判断和决策负责。

**1.8 比选预备会**

1.10.1 比选人不召开比选预备会。

1.10.2 竞选人应在竞选人须知前附表规定的时间前，以匿名方式将提出的问题送达代理机构或比选人，以便比选人澄清。

**1.9 偏离**

竞选人须知前附表允许比选申请文件偏离竞争性比选文件某些要求的，偏离应当符合比选文件规定的偏离范围和幅度。

**2.比选文件**

**2.1 比选文件的组成**

本比选文件包括：

（1）比选公告；

（2）竞选人须知；

（3）评审办法；

（4）合同条款及格式；

（5）比选申请文件格式；

（6）竞选人须知前附表规定的其他材料。

**2.2 比选文件的澄清**

2.2.1 竞选人应仔细阅读和检查竞争性比选文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向比选人提出，以便补齐。如有疑问，应在竞选人须知前附表规定的时间前以竞选人须知前附表规定的形式，要求比选人对竞争性比选文件予以澄清。

2.2.2 比选文件的澄清将在竞选人须知前附表规定的时间前发布。该澄清内容为招标文件的组成部分。

**2.3比选文件的修改**

2.3.1 在比选截止时间 1天前，比选人可以书面形式修改比选文件，如果修改比选文件的时间距比选截止时间不足1天，相应延长比选截止时间。

**3. 比选申请文件**

**3.1 比选申请文件的组成**

3.1.1比选申请文件应包括下列内容：

（1）竞选函；

（2）营业执照；

（3）法定代表人身份证明及授权委托书；

（4）其他资料。

* 1. **竞选报价**

见竞选人须知前附表。

**3.3 比选有效期**

3.3.1 在竞选人须知前附表规定的比选有效期内，竞选人不得要求撤销或修改其比选申请文件。

3.3.2 出现特殊情况需要延长比选有效期的，比选人以书面形式通知所有竞选人延长比选有效期。竞选人同意延长的，应相应延长其竞选保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其比选申请文件；竞选人拒绝延长的，其比选失效，但竞选人有权收回其竞选保证金。

**3.4 竞选保证金**

见竞选人须知前附表。

**3.5 资格审查资料**

见竞选人须知前附表。

**3.6 备选比选方案**

除竞选人须知前附表另有规定外，竞选人不得递交备选比选方案。

**3.7 比选申请文件的编制**

3.7.1 比选申请文件应按第五章“比选申请文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为比选申请文件的组成部分。

3.7.2 比选申请文件应当对竞争性比选文件有关要求和比选范围等实质性内容作出响应。竞选人在竞争性比选报价函的“其他补充说明”中“承诺在租赁期间不分租、不转租”，否则按废 标处理。

3.7.3 比选申请文件应用不褪色的材料书写或打印，并由竞选人的法定代表人或其委托代理人签字、盖单位公章。委托代理人签字的，比选申请文件应附法定代表人签署的授权委托书。比选申请文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应加盖单位公章或由竞选人的法定代表人或其授权的代理人签字确认。竞选人提交的竞选文件必须逐页盖 章并由法定代表人逐页在右下角签 字，否则按废 标处理。

3.7.4 比选申请文件正本一份，副本份数见竞选人须知前附表。正本和副本的封面上应清楚地标记“正本”或“副本”的字样。当副本和正本不一致时，以正本为准。

3.7.5 比选申请文件的正本与副本应分别装订成册，并编制目录，具体装订要求见竞选人须知前附表规定。

**4. 比选**

**4.1 比选申请文件的密封和标记**

4.1.1 比选申请文件的正本与副本密封见竞选人须知前附表。

4.1.2 比选申请文件的封套上应写明的内容见竞选人须知前附表。

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比选申请文件，比选人不予受理。

**4.2 比选申请文件的递交**

4.2.1 竞选人应在竞选人须知前附表第 2.2.2 项规定的比选截止时间前递交比选申请文件。

4.2.2 竞选人递交比选申请文件的地点：见竞选人须知前附表。

4.2.3 除竞选人须知前附表另有规定外，竞选人所递交的比选申请文件不予退还。

4.2.4 逾期送达的或者未送达指定地点的比选申请文件，比选人不予受理。

**4.3 比选申请文件的修改与撤回**

4.3.1 在竞选人须知前附表第 2.2.2 项规定的比选截止时间前，竞选人可以修改或撤回已递交的比选申请文件，但应以书面形式通知比选人。

4.3.2 竞选人修改或撤回已递交比选申请文件的书面通知应按照本章第 3.7.3 项的要求签字或盖章。比选人收到书面通知后，向竞选人出具签收凭证。

4.3.3 修改的内容为比选申请文件的组成部分。修改的比选申请文件应按照本章第 3 条、第 4 条规定进行编制、密封、标记和递交，并标明“修改”字样。

**5. 比选会**

**5.1 比选时间和地点**

比选人在竞选人须知前附表第 2.2.2 项规定的比选截止时间（比选时间）和竞选人须知前附表规定的地点公开比选，并邀请所有竞选人的法定代表人或其委托代理人准时参加。

**5.2 比选程序**

 见竞选人须知前附表

 **6. 评审**

**6.1 评审委员会**

6.1.1 评审由比选人依法组建的评审委员会负责。评审委员会由比选人熟悉相关业务的代表，以及有关技术、经济等方面的专家组成。评审委员会成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式见竞选人须知前附表。

6.1.2 评审委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

（1）比选人或竞选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）与竞选人有经济利益关系，可能影响对比选公正评审的；

（4）曾因在比选、评审以及其他与比选有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的。

**6.2 评审原则**

评审活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

**6.3 评审**

评审委员会按照第三章“评选办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对比选申请文件进行评审。第三章“评选办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评选依据。

**7. 合同授予**

**7.1 定标方式**

除竞选人须知前附表规定评审委员会直接确定中标人外，比选人依据评审委员会推荐的中标候选人确定中标人，评审委员会推荐中标候选人的人数见竞选人须知前附表。

**7.2 中标通知**

在本章第 3.3 款规定的比选有效期内，比选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竞选人。

**7.3 签订合同**

7.3.1 比选人和中标人应当自中标通知书发出之日起7个工作日内，根据竞争性比选文件和中标人的比选申请文件订立书面合同。中标人无正当理由拒签合同的，比选人取消其中标资格，其竞选保证金不予退还；给比选人造成的损失超过竞选保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

7.3.2 发出中标通知书后，比选人无正当理由拒签合同的，比选人向中标人退还竞选保证金；给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。

**8. 纪律和监督**

**8.1 对比选人的纪律要求**

比选人不得泄漏比选活动中应当保密的情况和资料，不得与竞选人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

**8.2 对竞选人的纪律要求**

竞选人不得相互串通投标或者与比选人串通投标，不得向比选人或者评审委员会成员行贿谋取中标，不得以他人名义比选或者以其他方式弄虚作假骗取中标；竞选人不得以任何方式干扰、影响评审工作。

**8.3 对评审委员会成员的纪律要求**

评审委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对比选申请文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评审有关的其他情况。在评审活动中，评审委员会成员不得擅离职守，影响评审程序正常进行，不得使用第三章“评选办法”没有规定的评审因素和标准进行评审。

**8.4 对与评审活动有关的工作人员的纪律要求**

与评审活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对比选申请文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评审有关的其他情况。在评审活动中，与评审活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评审程序正常进行。

**8.5 投诉**

竞选人和其他利害关系人认为本次比选活动违反法律、法规和规章规定的，有权向有关行政监督部门投诉。

**9. 需要补充的其他内容**

需要补充的其他内容：见竞选人须知前附表。

# 第三章 评审办法（综合评估法）

## 评审办法前附表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **条款号** | **评审因素** | **评审标准** |
| 2.1.1 | 形式评审标准 | 竞选文件格式 | 符合第五章“竞选文件格式”的要求，字迹清晰可辨。1.竞选文件内容均按规定填写；2.竞选文件的编制符合第二章3.7款的规定。 |
| 报价唯一 | 只能有一个有效报价，在比选文件没有规定的情况下，不得提交选择性报价。 |
| 竞选文件的签署 | 竞选文件上的签字齐全。 |
| 2.1.2 | 资格评审标准 | 营业执照 | 符合第二章“竞选人须知”第1.4.1项规定 |
| 其它要求 | 符合第二章“竞选人须知”第1.4.1项规定 |
| 2.1.3 | 响应性评审标准 | 竞选内容 | 符合第二章“竞选人须知”第1.3.1项规定 |
| 竞选有效期 | 符合第二章“竞选人须知”第3.3.1项规定 |
| 竞选保证金 | 符合第二章竞选人须知前附表第3.4.1项规定，并符合下列要求：1.竞选保证金为无条件担保；2.竞选保证金的受益人名称与比选人规定的受益人一致；3.竞选保证金的金额符合比选文件规定的金额；4.竞选保证金有效期与竞选有效期一致。 |
| 权利义务 | 符合第四章“合同条款及格式”规定，竞选文件不应附有比选人不能接受的条件。 |
| 实质性要求 | 符合比选文件中规定的其他实质性要求。 |
| 2.2.1 | 分值构成（总分 100分） | 1、投标报价： 60 分；2、履约能力： 40 分**。** |
| 2.2.2 | 投标报价得分（A) |  以投标报价的高低排序，最高者得满分（即60分），其余投标报价与最高报价的比率乘以60分计算出得分（例：最高报价80万元，得分60分；投标报价75万元，得分为75÷80×60=56.25分；投标报价70万元，得分为70÷80×60=52.50分，得分取小数点后两位，四舍五入）； |
| 2.2.3 | 履约能力得分(B) | 法定代表人（3分） | 竞选人法定代表人提交竞选文件并参加开标会的得3分，否则得0分。 |
| 注册资金（10分） | 1、竞选人的营业执照没有注册资金或注册资金在50万元以下(不包括50万元)的得0分；2、注册资金在50万元-100万元(包括50万元但不包括100万元)的得2分；3、 注册资金在100万元-150万元(包括100万元但不包括150万元)的得4分； 4、注册资金在150万元-200万元(包括150万元但不包括200万元)的得6分； 5、注册资金在200万元-250万元(包括200万元但不包括250万元)的得8分；6、注册资金在250万元以上(包括250万元)的得10分。 |
| 基本户银行流水（12分） | 竞选人提供公司基本户2018年8月-2019年1月的银行流水，其中单月银行流水余额最大值在85万元及以下的得1分，在85万元以上的得2分，6个月总得分不超过12分。备注：竞选人未提供公司基本户2018年8月-2019年1月的银行流水得0分。 |
| 法定代表人个人 银行流水（6分） | 竞选人提供法定代表人个人（只能提供1个银行账户，不得累加）2018年8月-2019年1月的银行流水，其中单月银行流水余额最大值在60万元及以下的得0.5分，在60万元以上的得1分，6个月总得分不超过6分。备注：竞选人未提供法定代表人个人2018年8月-2019年1月的银行流水得0分。 |
| 纳税额（9分） | 竞选人提供公司2018年度合法纳税依据，如银行缴税付款凭证（需有税票号码）和完税证明：1、竞选人的总纳税额在10万元以下(不包括10万元)的得1分；2、总纳税额在10万元-15万元(包括10万元但不包括15万元)的得3分；3、 总纳税额在15万元-20万元(包括15万元但不包括20万元)的得5分； 4、总纳税额在20万元-25万元(包括20万元但不包括25万元)的得7分； 6、总纳税额在25万元以上(包括25万元)的得9分。备注：竞选人未提供公司2018年度纳税依据的得0分。 |
| 2.2.4 | 投标人得分 | 竞选人最终得分=A+B |
| 3 | 评审程序 | 1.评审委员会按照本章3.1款进行初步评审,确定初步评审合格的竞选人。2.按照本章第2款对初步评审合格的竞选人进行详细评审。3.按照最终得分由高到低确定前三名中标候选人。 |
| 4 | 评审结果 | 1、 评审委员会按照最终得分由高到低的顺序推荐中标候选人。2、评审委员会完成评审后，应当向比选人提交书面评审报告。 |
| 5 | 补充说明 | 1、若有2家及其以上评分相同，则比较投标报价，报价高者为中标人。2、若有2家及其以上评分相同，投标报价也相同，则比较公司2018年8月-2019年1月的基本户银行流水每月余额最大值的总和，数额大者为中标人。3、若有2家及其以上评分相同，投标报价相同，公司2018年8月-2019年1月基本户银行流水每月余额最大值的总和也相同，则比较法定代表人2018年8月-2019年1月的个人银行流水每月余额最大值的总和,数额大者为中标人。4、若以上都相同，则采取抽签方式确定中标人。5、若竞选文件递交截止时间前取得竞选资格的比选人仅有1家参加竞争比选，则以其投标报价直接确定竞得人。6、当出现非正常情形，评标委员会有权进行临时动议并进行表决，甚或有权终止比选行为。7、在竞选文件中提供的履约能力证明材料必须是复印件并加盖竞选人单位公章，否则履约能力得分为0分。 |

## 1. 评审方法

本次评审采用综合评估法。评审委员会对满足比选文件实质要求的竞选文件，根据本章第2款规定进行排名，按照得分由高到低的顺序推荐中标候选人或根据比选人授权直接确定中标人。评审委员会的顺序推荐中标候选人

#### 2. 评审标准

## 2.1 初步评审标准

2.1.1 形式评审标准：见评审办法前附表。

2.1.2 资格评审标准：见评审办法前附表

2.1.3 响应性评审标准：见评审办法前附表。

## 2.2 详细评审标准

详细评审标准：见评标办法前附表。

## 3. 评审程序

## 3.1初步评审

3.1.1 评审委员会要求竞选人必须提交第二章“竞选人须知”第1.4.1项和第3.5.1项规定的有关证明和证件的原件，以便核验。评审委员会依据本章第 2.1 款规定的标准对竞选文件进行初步评审。有一项不符合评审标准的，作废标处理。

3.1.2 竞选人有以下情形之一的，其竞标作废标处理：

（1）第二章“竞选人须知”第 1.4.3 项规定的任何一种情形的；

（2）串通竞选或弄虚作假或有其他违法行为的；

（3）不按评审委员会要求澄清、说明或补正的。

（4）本比选文件约定的其它情形。

3.1.3 竞选报价有算术错误的，评审委员会按以下原则对竞选报价进行修正，修正的价格经竞选人书面确认后具有约束力。竞选人不接受修正价格的，其作废标处理。

（1）竞选文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

（2）总价金额与依据单价计算出的结果不一致的，以单价金额为准修正总价，但单价金额小数点有明显错误的除外。

## 3.2 详细评审

评审委员会按本章第2款规定的进行评审。

## 3.3 竞选文件的澄清和补正

3.3.1 在评审过程中，评审委员会可以书面形式要求竞选人对所提交竞选文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。评审委员会不接受竞选人主动提出的澄清、说明或补正。

3.3.2 澄清、说明和补正不得改变竞选文件的实质性内容（算术性错误修正的除外）。竞选人的书面澄清、说明和补正属于竞选文件的组成部分。

3.3.3 评审委员会对竞选人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求竞选人进一步澄清、说明或补正，直至满足评审委员会的要求。

### 3.4 评审结果

 1、 评审委员会按照竞选总报价由高到低的顺序推荐中标候选人。

 2、评审委员会完成评审后，应当向比选人提交书面评审报告。

第四章 合同条款及格式

租 赁 协 议 书

 编号：

出租方：重庆市万州港口（集团 ）有限责任公司云阳分公司（简称甲方）

地 址：

负责人：

承租方： （简称乙方）

地 址：

法定代表人：

 本着互惠互利原则，就甲方所有的 出租给乙方事宜。经双方充分协商，并依据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国民法通则》及相关法律法规之规定，达成如下协议：

 **第一条 租赁物概况**

（一） ，建筑面积 平方米，框架结构。

（二）乙方已现场察看出租物现状，如用于经营需对该租赁物进行装饰和增添基础设施，投资费用由乙方负责。

 **第二条 租赁用途及期限**

（一）租赁用途。租赁物交付乙方后，乙方用于 等事项，并承担在租赁期间内经营管理中形成的各项债务，如因乙方原因致使第三方向甲方主张权利，乙方应当承担全部责任并赔偿损失。乙方在租赁期间，不得超出约定的租赁范围及经营范围，不得分租、转租，否则视为违约，且甲方有权解除合同。

（二）租赁期限。租赁期限为 年。自 年 月 日起，至 年

 月 日止。

 **第三条 租金的数额、费用及支付方式**

（一）租金金额：自 年 月 日起，至 年 月 日止，

租金为人民币 元（大写： 元整）。

（二）租金的付款方式：

 首年租金在实际交房后5个工作日付清，以后每年租金于上一年到期日前一个月内缴纳给出租方；若不按时缴纳，乙方应按当年租金额0.5%的日息向甲方另行支付延迟履行违约金；欠付租金超过1个月，甲方有权终止合同。

（三）乙方租赁期内所产生水、电费、物业管理费等由乙方自行解决，并按相关标准缴纳，若未按时缴纳产生的相应损失由其自行承担并赔偿给出租方造成的损失。

 **第四条 双方的权利和义务**

（一）甲方的权利和义务

1.甲方有按合同约定时间按时收取租金的权利，对房屋拥有完整的所有权。

2.乙方如改变房屋的内部结构、装修或设置对房屋结构有影响的设备，设计、工艺、用料等方案均须事先征得甲方的书面同意后方可施工，费用自行承担。租赁期满或合同解除的，除双方另有约定外，甲方有权选择以下权利中的一种：

（1）依附于房屋的装修归甲方所有。

（2）要求乙方恢复原状。

（3）向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

3.甲方有权对房屋的使用安全进行检查，并督促乙方整改存在的安全隐患。乙方拒不整改，视为违约，并承担因此所发生安全事故的全部责任。

4.甲方有权对房屋的水、电使用情况及相关安全设施设备进行检查。

 （二）乙方的权利和义务

1.在合同范围内，乙方相对独立使用和经营。

2.乙方对房屋的使用或经营，不得阻碍主要消防通道，不得有碍其他房屋的正常使用。

3.乙方有权对使用房屋发生的水、电量进行对照核查。

4.乙方不得利用该房屋从事非法活动，不得在房屋内堆存危险货物。否则，甲方有权无条件终止合同，无条件收回房屋使用权。

5.合同到期或解除时，乙方应在30日内及时自行清退，并交还房屋钥匙和甲方的相关物品、设施。30日后，甲方有权采取断水、断电、锁门等方式强迫乙方交还房屋，且未清退物品视为乙方丢弃物，甲方有权处置。因超期未交还房屋所产生的一切后果和损失，均由乙方承担。

6.租赁期内，乙方自行承担房屋使用中所发生的安全事故、违法行为、经济纠纷的法律、经济责任。因此给甲方带来相应损失时，乙方应负责赔偿。

7.租赁房屋内固定的消防设施、设备，乙方不得拆除和破坏使用性能，房屋附近的消防通道，乙方不得占用。

8.乙方应制定相关的应急救援预案和措施，加强安全管理。

9.乙方应合理使用其所承租的房屋及其附属设施，并维护好房屋的相关设施。如因使用不当造成房屋及设施损坏的，乙方应负责修复或承担经济赔偿责任。

10.乙方利用房屋从事经营活动时，相关资质和合法手续由乙方自行办理并承担相关费用。

 **第五条 合同保证金**

签定本协议时，乙方应向甲方缴纳保证金人民币 元（大写： ），用于保证履行合同约定。合同期满，在乙方无违约的情况下，甲方全额退还。合同期内，若乙方违约或给甲方造成损失时，甲方根据情节，可部分或全额扣除（包括水、电及物管等应付费用），也可用于抵作乙方对甲方的经济补偿。

 **第六条 租赁物的交接**

甲乙双方派人对租赁物按现状交接，并办理交接手续。

 **第七条 租赁物的改造和维护**

（一）乙方对租赁物的装修和改造方案须经甲方同意后方能实施，并将方案文本交甲方备案。对于租赁物的消防、安全、环保及市政管理等需相关部门审批的，由乙方负责，其方案需取得相关部门批准。

（二）乙方租赁期间，乙方应合理使用租赁物和添置的设施、设备，并负责出资进行维护。

 **第八条 租赁解除**

租赁协议因以下事由之一得解除：（1）租赁期届满；（2）经协商甲、乙双方同意解除；（3）乙方欠付租金超过1个月；（4）乙方不按约定用途和范围使用租赁物或利用租赁物进行违法活动的；（5）不可抗力或政策原因致使租赁物不再适合约定用途(包括但不限于如下原因：①政府城市规划调整，需征用或拆迁②行业职能管理部门行政干预)；（6）乙方未按时缴纳租赁期内所产生水、电费、物业管理费等，给甲方造成损失的；（7）租赁期间发生了恶性治安事件或较大消防等安全事故时，被相关部门责令停业时；（8）甲方生产经营调整，需收回租赁物时。

因以上第（3）、（4）、（6）、（7）项之一的事由甲方有权终止合同，且不退还乙方余下租赁期内的租金，并有向乙方追讨相关经济赔偿的权利。因上述第（5）、（8）项之一的事由甲方有权终止合同，但应提前1月告知乙方，乙方必须无条件、无补偿归还租赁资产，按房屋使用年限所剩租金由甲方退还给乙方（按月计算，不计资金利息）。

协议终止后，乙方应无条件清退其所有物品，按期自行撤出房屋，将房屋交还甲方，不得故意损坏屋内固定设施和装修装潢。否则甲方有权向乙方追讨相关经济赔偿。

 **第九条 违约责任**

一方违约，另一方可单方无条件解除合同，并向违约方追讨相应的经济损失，违约方承担赔偿责任。

乙方违约，甲方有权无条件扣除其所缴纳的全额保证金。

 第十条，商业文件信函和诉讼文书的送达地址的约定。

甲方通讯地址：

 联系或指定接收人：

电话：

QQ：

微信：

乙方通讯地址：

联系或指定接收人：

电话：

 QQ：

微信：

合同各方一致确认以上通讯地址和联系方式为各方履行合同、解决合同争议时向对方送达商业文件信函或司法机关诉讼文书的地址和联系方式。合同各方均承诺：上述确认的通讯地址和联系方式真实有效，如有错误，导致的商业信函和诉讼文书送达不能的法律后果由自己承担。

　　如因各方提供或者确认的送达地址和联系方式不准确、 或者送达地址变更后未及时依程序告知对方和司法机关、或者当事人和指定接收人拒绝签收等原因，导致文书未能被当事人实际接收，邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日。

通讯地址和联系方式的变更。任何一方通讯地址和联系方式需要变更的，应提前五个工作日书面通知合同各方。

 **第十一条 其他**

（一）合同未尽事宜甲、乙双方共同协商或签订补充协议，补充协议与本合同具有同等的法律效力。

（二）凡因履行本协议所发生的或与本协议有关的一切争议双方应当通过友好协商解决；如协商不成，则通过诉讼解决。

（三）签定本合同时，双方同时签定《安全消防承诺书》，该协议书为本合同的组成部分，与本合同具有同等效力。

（四）本协议经双方签字盖章，且乙方依约付清租金后生效。壹式陆份，甲方叁份，乙方叁份，具有同等法律效力。

 附件：《安全消防承诺书》

 甲方： 乙方：

法定代表人： 法定代表人：

（或其授权委托人） （或其授权委托人）

联系电话： 联系电话：

年 月 日 年 月 日

安全消防承诺书

为了宣贯《中国人民共和国安全生产法》，贯彻落实“谁使用，谁负责”的防火原则和“预防为主，防消结合”的消防方针，落实安全生产责任，保障全体业主的生命财产安全，签订本承诺书。

一、房屋承租人、使用人为物业的防盗、防火责任人，负责使用的物业范围及其相邻公共部位的防火安全。

二、法人单位的法定代表人或者非法人单位的主要负责人是单位的防盗、防火责任人，对本单位的防盗工作、消防安全工作全面负责。

三、防火责任人负责对其所属人员进行经常性的消防安全教育，提高防火意识，增强防火自觉性。自觉爱护消防设施、设备、器材，不得挪用、损坏消防设施、设备、器材，正常情况下不得私自动用消防装置或设备。

四、自觉遵守国家消防法律法规，自觉遵守本物业内消防管理规定。

五、坚决杜绝存放易燃、易爆、易腐、剧毒、放射性物品。

六、随时注意关好门窗、关闭电气，不要在所使用物业存放大量现金和贵重物品，确保室内无人状态下的财产安全。

七、严禁在消防通道、楼梯内堆放杂物和置放固定物，保持消防通道畅通。

八、严禁高空抛、坠物，伤人损物要负法律责任及/或赔偿责任。

承租人/承诺方：

年 月 日

# 第五章 竞选文件格式

 **（项目名称）竞争性比选**

**竞 选 文 件**

竞 选 人： （盖单位公章）

法定代表人或委托代理人： （签字）

 年 月 日

**目 录**

（一）报价函

（二）营业执照

（三）法定代表人身份证明及授权委托书

（四）其他资料

### （一）报价函

竞争性比选报价函

致重庆市万州港口（集团）有限责任公司：

 我方授权 （授权代表姓名）为授权代表，参加云阳苦草沱客运港区综合大楼整体招租项目竞争性比选的有关活动，为此:

 1、我方在结合自身能力及市场情况，按照比选文件要求，我方的第一年租金投标报价为 万元 。

 2、如果我方作为中标人，我们承诺按照比选文件中的要求认真、全面履行中标人及承租方的义务。

 3、我方慎重声明：凡我方递交所有文件、资料、证书、陈述等，均是真实、合法、有效的。若有不实，我方愿承担由此产生的一切后果。

 4、 （其他补充说明）。

竞选人名称： （盖章）

法定代表人： （签字）

委托代理人： （签字）

 联系电话：

 年　 　月　　 日

### （二） 营业执照

（提供营业执照副本复印件盖单位公章）

### （三） 法定代表人身份证明及授权委托书

**法定代表人身份证明**

竞选人名称：

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 （竞选人名称）的法定代表人。

特此证明。

竞选人： （盖单位公章）

 年 月 日

|  |
| --- |
| **法定代表人身份证复印件** |

**授权委托书**

本人 （姓名）系 （竞选人名称）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）竞选文件、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：委托代理人身份证明。

竞 选 人： （盖单位章）

法定代表人： （签字）

身份证号码：

委托代理人： （签字）

身份证号码：

 年 月 日

|  |
| --- |
| **委托代理人身份证复印件** |

 

注：法定代表人参加竞选活动并签署文件的不需要授权委托书，只需提供法定代表人身份证明；非法定代表人参加竞选活动及签署文件的除提供法定代表人身份证明外还须提供授权委托书。

**（四）其他资料**