



# 目录

第一部分：投标邀请函.....	1
第二部分：投标须知.....	2
第三部分：投标文件的编写.....	4
第四部分：投标文件的递交.....	6
第五部分：开标.....	7
第六部分：合同.....	9
附件 1：投标承诺书.....	10
附件 2：投标报价书.....	11

## 第一部分：投标邀请函

致：\_\_\_\_\_

中国东方电气集团有限公司拟将自有位于成都市金牛区抚琴小区东北路4#楼住宅用房对外租赁。为实现国有资产保值增值，根据《中华人民共和国招标投标法》和省市招投标相关规定，本着公开、公正、公平原则，现就采取邀请招标方式对该定资产使用权转让进行招标。本次招标的基本情况介绍如下：

**招标单位：**东方电气集团（成都）共享服务有限公司

**招标内容：**详见“招标须知”

**招标方式：**邀请招标

**项目地点：**成都市金牛区抚琴小区东北路4#楼。

**领取招标文件及提交投标文件截止时间：**

2019年9月24日17:00时前凭纸质投标文件提交到招标单位，逾期送达恕不接受。

有意参加投标者请于每日上午9:00至下午17:00时，到东方电气2号楼5003室。

联系人：胡先生，电话：028-87998891 / 13928288928

（谢谢合作）

东方电气集团（成都）共享服务有限公司

2019年9月

## 第二部分：投标须知

### 一、投标人资格条件

1. 有工商部门颁发的营业执照，注册资本金不少于人民币 100 万

1.本物业初始租赁期限为 10 年，自租赁合同签订之日起计算。

2.本物业用途为住宅，意向方承租物业应符合法律法规和政府主管部门规定，并遵守产权单位特殊要求；本物业按现状出租，产权单位、出租单位及授权管理单位不承诺办理承租方拟改变建筑结构、用途、性质、外观等涉及的一切手续，亦不承担由此带来的任何后果。

3.投标单位应向招标单位提交物业使用计划或运营方案；如需对该物业进行改造则还需提交改造计划<sup>11</sup>；未经招标方书面同意，不得擅自亦不得擅自进行工程改造、建筑修缮、装饰装修、房屋装修等。

4.租金按年递增，租金在每年 1 月 1 日调整，租金在每年 1 月 1 日在前一年基础上上调不低于 2%（涉及免租期的，应扣除免租期后计算得出正常租金递增，且年后租金均按其幅度递增）。为防止租价与市场价偏差过大，每 5 年将重新进行租价评估，如评估价格与当年执行的合同价格偏差大于 10%（不含），则按评估价执行，执行新价格后递增幅度及方式不变。

5.本物业免租期不超过 3 个月，投标方亦可不要求免租期。

## 五、商业机密

本招标文件及附件中涉及的机密均属招标人商业机密，投标人须

妥善保管，不得向任何第三方泄露，如有泄露，招标人有权追究法律责任。

本招标文件及附件中涉及的机密均属招标人商业机密，投标人须

妥善保管，不得向任何第三方泄露，如有泄露，招标人有权追究法律责任。

本招标文件及附件中涉及的机密均属招标人商业机密，投标人须

妥善保管，不得向任何第三方泄露，如有泄露，招标人有权追究法律责任。

本招标文件及附件中涉及的机密均属招标人商业机密，投标人须

妥善保管，不得向任何第三方泄露，如有泄露，招标人有权追究法律责任。

## 第三部分：投标文件的编写

### 一、编写要求

1.投标人应仔细阅读招标文件的所有内容，按招标文件的要求编制投标文件。投标文件按《招标文件》中“使用手册”要求在投标文件封套上打印

### 二、投标文件由以下部分构成

序号	内容	备注
1	《投标承诺书》	对招标文件的重点要求应书面一一响应和承诺
2	营业执照	加盖公章的复印件
3	法定代表人身份证明	加盖公章的复印件
4	经营方案	包括但不限于：主要用途、经营业态、意向资源、环保及消防（如涉及）措施、租金保障措施等；如用于对外经营，还需提供近3年承接类似项目证明材料（合同复印件或中标通知书复印件）。
5	改造方案	包括但不限于：改造目的、改造范围及工期、安全

### 三、投标报价说明

1. 投标人提交的投标书以及与招标人就有关投标的所有来往函电均应使用汉语; 除技术性能中另有规定外, 投标书所使用的度量衡单位, 均须采用中华人民共和国法定计量单位。

#### 2. 投标报价

(1) 以人民币为报价和结算货币。

(2) 投标人根据附件所列内容及现场勘查的结果自行报价。投标报价应是招标文件所确定的全部房产的租赁价格体现。

(3) 投标人必须按照附件 2 的格式要求进行报价。

## 第四部分：投标文件的递交

### 投标文件的密封和标记

装入投标文件袋（箱，下同）中，并在文件袋的封面醒目处写明项目名称、投标人名称等文字，同时在密封处加盖单位公章。投标书的封面和副本的内容或文字应注明“正式开标前，不得开启”字样。

正本一份，副本二份（如有其他要求照办）。

1.投标文件均应密封。

封面醒目处写明项目名称、投标人名称等文字，同时在密封处加盖单位公章。投标书的封面和副本的内容或文字应注明“正式开标前，不得开启”字样。

2.投标文件要式

招标人：湖南湘江新区管理委员会

湖南湘江新区管理委员会

## 第五部分：开标

### 一、开标

1. 招标人根据既定的时间、地点，在本公司纪检部门的监督下组织开标（不邀请投标人参加）。

2. 开标时，首先查验投标文件的密封状况并终审投标资格，在确认无误后方可继续开标。

3. 开标时，投标人有权利要求查看投标文件，并逐页宣读标书或就其他内容当场澄清和答疑。

#### （一）评标办法

##### （1）采用综合评分法进行评标

评标委员会在评标时，对投标文件按得分由高至低（报价）技术（除报价外）商务（除报价外）进行排序。其中商务部分占 60% 权重，技术部分占 30% 权重，报价部分占 10% 权重。对投标文件的技术和商务部分进行评分。其中：

1. 为投标文件技术部分得分。本项评分不在计算最高报价中体现；

2. 技术、商务单项得分达到该项分 50% 者，否则不予中标。

##### （2）投标文件未通过密封或开标不合格

1. 投标文件未密封或未密封、拆封后证明文件未按照要求密封。

2. 主要商务内容或内容严重遗漏，无法开标。

3. 对招标文件的主要商务条款没有做出实质性响应，或在投标文件中提出招标人不得接受的条件。

4. 报价高于已标最高价。

5.提供虚假信息，或有其他违反投标报价有关规定的。

### **(三) 具有下列情况之一的投标，为无效投标**

1.投标人不具备招标文件中规定的资质要求。

2.投标截止时间以后递交的投标文件。

3.投标人被政府部门禁止参与投标且尚在禁止期内的。

4.法律法规规定 或评标组认定投标人存在其他不正当竞争行为的。

## 第六部分：合同

### 一、合同签订

- 1.招标文件（含补充文件）、中标人的投标文件（含澄清文件）、谈判记录均为签订合同的依据。
- 2.中标人接中标通知之日起7日内未能与招标人达成一致签订合同时，招标人可单方面取消其中标资格，所收竞标保证金不予退还，并视情况追究其他责任。

### 二、合同执行

- 1.双方严格按合同条款执行。
- 2.无特殊原因承租方拒不履行合同，招标人可单方面中止合同，并追究违约及赔偿责任。

### 三、其他事项



# 投标报价书

致：东方电气集团（成都）共享服务有限公司

1.在认真研究贵公司关于金牛区抚琴小区东北路4#楼住宅租赁招标文件并确认符合全部要求后，我们愿意按万元/年（大写：）的基

租期间（含免租期个月），我方共应向出租方支付租金万元（大写：）。

相关明细如下：

## 1.1 基准年租价构成：

- 1.合同面积按房产证面积为准，误差在±3%以内，超过±3%时，按实际面积计算；
- 2.租赁物交付使用前，即自本合同签署之日起由出租方负责清理建筑垃圾；
- 3.管理服务费按承租面积计算，以上承租面积均指对应的套内面积。

2.上述报价仅为物业费，不包含物业费、物业服务费、保安费、

以及行政审批、办证等费用一切应由乙方原因造成的费用和支出。

3.上述报价并未考虑租价浮动及调整等因素，租赁期间如遇租金调整，

双方应按租赁合同条款补充调整视为有效。

4.本报价书未规定支付途径的费用由双方另行书面约定。其法律

附件 3:

投标文件装订顺序

顺序	内容	备注
1	封面	1. 名称：东方电气集团抚琴小区物业租赁项目投标文件 2. 投标单位全称（加盖鲜章）； 3. 递交标书日期； 4. 标注“正、副本”或加盖专用章。
2	目录	
3	投标资格承诺书	封面附件 1
4	投标文件报价表	封面附件 2
5	投标文件	封面附件 3 标注“加盖公章”
6	投标文件	1. 封面标注“加盖公章” 2. 封面标注“加盖公章” 3. 封面标注“加盖公章” 4. 封面标注“加盖公章”
7	投标文件	1. 封面标注“加盖公章” 2. 封面标注“加盖公章” 3. 封面标注“加盖公章” 4. 封面标注“加盖公章”
8	投标文件	封面标注“加盖公章”
9	投标文件	