重庆市巴南区李家沱西流沱四村

拟建电力设施用地对外招租

**公开比选文件**

项目名称： 重庆市巴南区李家沱西流沱四村拟建电力设施用地对外招租

比选单位： 重庆市种畜场

2024年9月

**重庆市巴南区李家沱西流沱四村拟建电力设施用地对外招租公开比选文件**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序 号 | 项 目 | 内 容 |
| 1 | **出租土地概况** | 土地位置：重庆市巴南区李家沱西流沱四村巨星花园A区西侧 |
| 产权人及证号：重庆市种畜场，证号：202D房地证2012字第00031号。规划用途为电力设施用地（部分为公共绿地）。 |
| 土地面积：6203平方米。 |
| 土地现状：该宗土地围挡完整，场地内便道基本平整硬化。 |
| 2 | **核心条件** | 招租底价：27万元/年 |
| 出租期限：4年零6个月（共计54个月） |
| 租赁用途：可用于停车场、二手车市场、充换电站、物流中转站等满足该土地及周边需求且符合安全环保、法律法规要求的用途事项。 |
| 租金动态调整方式：租赁期内，从第2租赁年度开始，每年度租金在上一租赁年度的基础上递增3%（最后6个月租金不递增）。 |
| 免租期：3个月。 |
| 租金支付时间及方式：承租人按年度缴纳租金，先缴纳后使用。第1租赁年度租金在签订租赁合同之日起10日内缴纳（扣减免租期3个月租金）；从第2租赁年度起，租金缴纳时间为每租赁年度结束之日前10日内缴纳下一租赁年度租金。 |
| 履约保证金：人民币10万元（不计息）。 |
| 投标保证金：人民币2万元。在投标截止日之前投标人将投标保证金缴纳至招租人指定账户（账户：重庆市种畜场；开户行：工行巴南李家沱支行；开户银行账号：3100026409219500159）。如投标人未中标，招租人在10日内全额无息退还未中标的投标人缴纳的投标保证金；如投标人中标，其缴纳的投标保证金转为签订的租赁合同项下的土地租金。 |
| 转租、分租：租赁期间，承租人不得将承租的土地进行整体转租或部分分租。  |
| 3 | **投标人要求** | 1.投标人为独立法人的，投标资料包括但不限于：公司营业执照复印件1份；法定代表人身份证明1份；法定代表人授权委托书1份（若有授权委托的情形）；经办人身份证复印件1份；投标书1份等。以上资料均需加盖公章。2.投标人为自然人的，投标资料包括但不限于：身份证复印件1份（开标时与身份证原件核对）；投标书1份。 |
| 4 | **相关安排** | 比选单位：重庆市种畜场  |
| 投标人勘察现场：投标人自行勘察（招标人协助）勘察时间:2024年9月24日至10月11日（09：00至17：00时）联系人和联系电话：任先生，62566579、15823452778 |
| 5 | **投标文件份数** | 正本壹份。 |
| 6 | **投标文件递交** | 投标截止时间：2024年10月12日17:00前。投标地址: 巴南区李家沱西流沱四村巨星花园A区182栋负一楼后勤部综合室  |
| 开标时间：2024年10月15日  |

**第一部分 比选公告**

各单位（自然人）：

重庆市种畜场拟对巴南区李家沱西流沱四村拟建电力设施用地进行公开招租，诚挚公开邀请有意愿的单位（自然人）参与，现公告如下。

一、招租单位

重庆市种畜场。

二、招租方式

按照土地现状整体公开招租。

三、出租标的

重庆市巴南区李家沱西流沱四村拟建电力设施用地，土地面积6203平方米。

四、出租土地位置、权属、范围及面积

出租土地位于重庆市巴南区李家沱西流沱四村巨星花园A区西侧，产权人：重庆市种畜场，产权证号：202D房地证2012字第00031号，本次出租土地面积6203平方米。

五、土地现状

该宗土地围挡基本完整，场地内便道基本平整硬化。

六、招租条件

**（一）承租人交易条件**

为确保市种畜场能按时足额收取土地租金，需保证承租人具有较好的经营能力，因此设置如下资格条件：

1.投标人须为中华人民共和国境内（不含港澳台地区）依法注册并有效存续的企业法人（以营业执照为准）或具备完全民事行为能力的个人。

2.投标人若有欠缴华牧公司（市种畜场）租金、违法违纪、列为失信被执行人等不良记录情形不得参与投标。

3.承租人不能为联合体。

**（二）核心条件**

**1.招租底价：**27万元/年（含税）。

**2.出租期限：**4年零6个月（共计54个月）。

**3.租赁用途：**可用于停车场、二手车市场、充换电站、物流中转站等满足该土地及周边需求且符合安全环保、法律法规要求的用途事项。

**4.租金动态调整方式：**租赁期内，从第2租赁年度开始，每年度租金在上一租赁年度的基础上递增3%（最后6个月租金不递增）。

**5.免租期**：3个月。

**6.租金支付时间及方式：**承租人按年度缴纳租金，先缴纳后使用。第1租赁年度租金在签订租赁合同之日起10日内缴纳（扣减免租期3个月租金）；从第2租赁年度起，租金缴纳时间为每租赁年度结束之日前10日内缴纳下一租赁年度租金，如遇节假日顺延。

**7.履约保证金**：承租人向出租人缴纳履约保证金人民币10万元（不计息），在签订租赁合同后与第1租赁年度土地租金同时缴纳。

**8.投标保证金：**投标人需向招租人缴纳投标保证金人民币20000元（大写：贰万元整），

在投标截止日之前投标人将投标保证金缴纳至招租人指定账户（账户：重庆市种畜场；开户行：工行巴南李家沱支行；开户银行账号：3100026409219500159）。如投标人未中标，招租人在10日内全额无息退还未中标的投标人缴纳的投标保证金；如投标人中标，其缴纳的投标保证金转为签订的租赁合同项下的土地租金。

**9.土地平场：**中标人如需对土地进行清理、平整，搭建临时构建筑物等，由其自行负责按照该宗土地现状进行平场并承担相关费用；不得破坏场内的管网设施等；同时，需提前向规资局、市政等有权部门申请办理相关手续，出租方予以配合。

**10.转租、分租：**租赁期间，承租人不得将承租的土地进行整体转租或部分分租。

**11.租赁期满后或提前退租或提前解除（终止）合同临时构建筑物、设施设备归属：**租赁期满或承租人提前退租或提前解除（终止）合同时，承租人临时搭建的构建筑物及相关设施设备等如出租人认为有使用价值的，在出租人和承租人均同意不拆除的情况下，可无偿交给出租人；如承租人不同意无偿交给出租人，则由承租人在赁期满或承租人提前退租或提前解除（终止）合同前10日内自行拆除搬离，并须将该宗土地恢复原状。

**12.现场踏勘：**意向承租人自行踏勘现场，招标人不集中组织踏勘现场。在投标截止时间前自行对现场进行踏勘、询问，无论意向承租方是否踏勘过现场，均被视为在投标截止时间前已踏勘过现场，对土地现状、规划用途等情况完全了解、知晓并认同。

七、风险提示

由于该宗土地规划为电力设施用地，即规划为重庆市电力专项规划控制的110千伏变电站站址用地，已纳入“十四五”期间建设计划，目前还暂未被巴南区政府征用建设变电站，因此，承租方应完全了解、知悉并认同租赁期内存在承租的土地有可能被巴南区政府征用，导致租赁合同无法继续履行的风险并自愿承担相关不利后果。

八、解除租赁合同的条件及要求

租赁期间，承租人有下列行为之一的，出租人有权解除租赁合同，收回该宗土地，承租人应按照租赁合同约定的当前租赁年度年租金的15%向出租人支付违约金。若支付的违约金不足弥补出租人损失的，承租人应赔偿出租人一切损失。

1.未按期缴纳土地租金或相关费用超过30个自然日的。

2.逾期不支付履约保证金超过15个自然日的。

3.改变规定的租赁用途或利用该土地进行违法活动的。

4.在承租场地内存放易燃易爆等危险物品，未在出租人通知要求的限期内整改或已经形成安全隐患的。

5.未征得出租人书面同意或者超出出租人书面同意的范围和要求平场、搭建临时构建~~筑~~物，承租人未按出租人书面通知要求的期限内恢复原状的。

6.承租人以履约保证金抵扣其应支付的债务、费用以及对出租人造成的损失后，承租人未在出租人函告的合理期限内补足保证金的。

7.出租人出现转租或分租等其他严重违约的情形。

九、提前退租的条件及要求

租赁期间，承租人如提前退租，需至少提前3个月向承租人提出书面退租申请，并按照租赁合同约定，结清应付的土地租金、水电等费用，经出租人同意后方可提前退租。否则，出租人不予退还履约保证金。

十、优先承租权

依据租赁期限届满时的法律、行政法规和市种畜场（华牧公司）相关规定执行。

十一、承租人确定方式

采取综合评分法进行评标，以综合得分高低确定中标候选人顺序，综合得分最高者为第一中标候选人。若第一中标候选人不能与招租人就租赁合同等相关事项达成一致意见，则第二中标候选人为中标人，以此类推。

十二、投标资料及费用

**（一）投标资料**

1.投标人为独立法人的，投标资料包括但不限于：公司营业执照复印件1份；法定代表人身份证明1份；法定代表人授权委托书1份（若有授权委托的情形）；经办人身份证复印件1份；投标书1份等。以上资料均需加盖公章。

2.投标人为自然人的，投标资料包括但不限于：身份证复印件1份（开标时与身份证原件核对）；投标书1份。

**（二）投标费用**

投标人自行承担编制标书以及投标过程中所发生的一切费用。

十三、招租公告发布时间及渠道

**（一）发布时间：**2024年9月24日至2024年10月11日。

**（二）发布渠道：**招租公告发布到华牧公司（市种畜场）网站（网址：http://cqszcc.cn/）、58同城等网站；同时，在巨星花园小区现场张贴。

十四、投标及开标时间地点

**（一）投标截止时间：**2024年10月12日17:00前。

**（二）投标地点：**重庆市巴南区李家沱西流沱四村巨星花园A区182栋负一楼后勤

部综合室。

**（三）开标时间：**2024年10月15日9:30。

**（四）开标地点：**重庆市巴南区李家沱西流沱四村巨星花园A区182栋负一楼会议

室。

十五、废标

若出现下列情形之一的，则视为废标：

1.投标资料不符合要求的。

2.投标价格低于招租公告发布的招租底价的。

3.未按时参加本次开标会的。

4.投标人串通投标报价或采取不正当手段骗取中标。若有类似情况出现，经招租人查证属实后，投标人中标无效，且投标人缴纳的投标保证金不予退还。

5.法律、法规规定的其他无效情形。

十六、联系人及电话**：** 任先生，62566579、15823452778

本招租公告中若有内容不详或概念不清之处，归招租方统一解释。

第二部分 投标单位须知

一、投标文件

**（一）投标文件装订及密封要求**

1.投标文件要左侧装订成册。

2.要用封条在投标文件袋背面上方开口处密封，并填写密封日期，加盖投标人公章（自然人手印）。

3.封皮上写明招标项目名称及投标人名称。

**（二）投标文件递交要求**

1.投标文件递交的截止时间：2024年10月12日17:00前；逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，将不予受理。

2.投标文件要求：投标方应于截止时间前将密封的、加盖公章（自然人手印）的比选响应文件正本一套送至比选地点（可快递），逾期收到或不符合规定的比选响应文件将被拒绝。无论参选方是否中标，比选响应文件将不予退还。

3.送达地点：重庆市巴南区李家沱西流沱四村巨星花园A区182栋负一楼后勤部综合室，收件人：任先生，电话：62566579、15823452778。

二、评标标准

1.本项目采取综合评分法进行评标确定中标单位。

2.当确定中标候选单位放弃中标或者因不可抗力提出不能履行合同的，招标单位可以依序确定其他中标候选单位为中标单位。

3.招标单位确定中标单位后，招标单位以书面形式发出中标通知书。

4.招标单位应当自中标通知书发出之日起20个工作日内与中标单位签订土地租赁合同。

**第三部分 竞标办法**

一、评标方法

**（一）评标方法定义**

本项目采用综合评分法进行评标。综合评分法是指在最大限度满足招标文件实质性要求前提下，按照招标文件中规定的各项评分因素进行综合评审后，以评标总得分最高的投标单位作为中标候选单位，经招标单位研究决定后确定最终中标单位。

**（二）评标程序**

评标工作由招标方负责组织，具体评标事务由招标方组建的评标小组负责。

1.资格性检查。依据招标文件的规定，对投标文件中的资格证明等进行审查，以确定投标人是否具备投标资格。资格性检查资料表如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 检查因素 | 检查内容 |
| 1 | 投标人应符合的基本资格条件 | （1）具有独立承担民事责任的能力 | （1）独立法人单位：投标人法人营业执照、法定代表人身份证明和法定代表人授权代表委托书等。（2）自然人：身份证复印件等（开标时与身份证原件核对）。 |
| （2）具有履行合同所必须的经济实力 | 具备按时缴纳土地租金的经济能力，信誉度较高。 |
| （3）无违规违纪违法等行为 | 近三年内，在经营活动中没有重大违法和行政处罚等不良记录情况。 |
| 2 | 特殊资格条件 | 证明材料 |

**注：所有资格性检查的证明材料复印件加盖投标人公章（自然人手印）。**

1. 符合性检查。依据招标文件的规定，从投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，以确定是否对招标文件的实质性要求作出响应。符合性检查资料表如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 评审因素 | 评审标准 |
| 1 | 有效性审查 | 投标文件签署 | 投标文件上法定代表人或其授权代表人的签字盖章等齐全（自然人签字手印）。 |
| 法定代表人身份证明及授权委托书 | 法定代表人身份证明及授权委托书有效，符合招标文件规定的格式（自然人身份证）。 |
| 报价唯一 | 投标文件上只能有一个有效报价。 |
| 2 | 完整性审查 | 投标文件份数 | 投标文件正本数量符合招标文件要求。 |
| 投标文件内容 | 投标文件内容齐全。 |
| 3 | 招标文件的响应程度审查 | 投标文件内容 | 对招标文件规定的招标内容全部作出响应。 |
| 投标有效期 | 满足招标文件规定。 |

**二、评分标准**

|  |  |
| --- | --- |
| 评分说明 | 评分标准：以经济标、技术标、商务标的综合总分最高得分为评分标准。 |
| 序号 | 考核项目及考核要点 | 评分标准分数 |
| 1 | 经济标（投标报价70分） | 投标价得分=（投标报价/招租底价）×60（最高不超过60分）+报价加分项（报价加分项最高不超过10分）。注：报价加分项为每高于招租底价3000元加0.5分，以此类推；本项得分最高不超过70分。 | 70 |  |
| 2 | 技术标（10分） | 1.拟实施项目设计的完整性（2分） | 10 |  |
| 2.拟实施方案的可行性（3分） |
| 3.拟运营项目管理的科学性、安全环保责任（5分） |
| 3 | 商务标（20分） | 1.企业（自然人）基本情况、获得荣誉表彰专利等情况（8分） | 20 |  |
| 2.投标书中提供的企业（自然人）经营业绩、良好信誉度情况（12分）。 |
| 4 | 合 计  |  | 100 |  |
| 最终得分 | 　 |

按招标文件中规定的评标方法和标准，对资格性检查和符合性检查合格的投标文件进行商务和技术等评估。评标小组成员对每个有效投标人的投标文件进行评价、打分，以得分由高到低的顺序确定中标候选人顺序。

**第四部分 投标文件格式**

（投标文件按以下内容的先后顺序进行编制，并装订成册，每页加盖公章或手印）

**重庆市巴南区李家沱西流沱四村拟建电力设施用地**

**对外招租项目**

**比 选 响 应 文 件**

 **投标人： （盖章单位）**

 **法定代表人或其委托代理人： （签字）**

**2024年 月 日**

目录

（本目录为格式，要求投标人在投标文件装订过程中按以下顺序装订，可标记页码）

**一、投标函**

**二、独立法人单位商务及资质证明文件（包括但不限于以下资料）**

1.营业执照

2.开户许可证

3.法人代表授权书（原件）

4.被授权人身份证明（复印件）

5.项目实施方案

6.业绩经验（提供相关业绩复印件）

7.投标方认为必要的其它证明文件（如市级以上认定行业资质证明、专利等材料）。

8.投标承诺书（内容自拟）

**三、自然人商务及资质证明文件（包括但不限于以下资料）**

1.身份证明资料

2.项目实施方案

3.业绩经验（提供相关业绩复印件）

4.投标方认为必要的其它证明文件（如市级以上认定行业资质证明、专利等材料）。

5.投标承诺书（内容自拟）

**四、投标一览表**

**五、其他**

**一、投标函及投标函附录**

#### （一）投标函

致：重庆市种畜场

1.我方已仔细研究了重庆市巴南区西流沱四村拟建电力设施用地对外招租项目公开比选文件的全部内容，愿意以第1租赁年度合同价款（大写） 万元（ 万元/年）按时支付土地租金；从第2租赁年度开始，每年度租金在上一租赁年度的基础上递增3%并按时支付；同时，按贵我双方签订的合同约定全面履行承租人的相关责任和义务。

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：

（1）我方承诺在收到中标通知后，在中标通知规定的期限内与你方签订合同。

（2）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。

（3）我方承诺按照比选文件规定向你方递交履约担保。

（4）我方承诺在合同约定的期限内完成并移交全部合同内容。

4.我方在此声明，所递交的投标文件及有关资料内容完整、真实、有效，并负责承担因虚假、不实带来的经济、法律责任。

5.如本投标人中标，在合同协议书正式签署生效之前，本投标函连同你方的中标通知书将构成我们双方之间共同遵守的文件，对双方具有约束力。

投标人： （盖章或手印）

法定代表人或其委托代理人： （签字）

地址：

电话：

 年 月 日

1. **商务及资质证明文件**

**（包括但不限于以下内容）**

**（一）独立法人单位**

1.营业执照

2.开户许可证

3.法人代表授权书（原件）

4.被授权人身份证明（复印件）

5.项目实施方案（内容自拟）

6.业绩经验（提供相关业绩复印件）

7.投标方认为必要的其它证明文件（如市级以上认定行业资质证明、专利等材料）。

8.投标承诺书（内容自拟）

**（二）自然人**

1.身份证明资料

2.项目实施方案

3.业绩经验（提供相关业绩复印件）

4.投标方认为必要的其它证明文件（如市级以上认定行业资质证明、专利等材料）。

5.投标承诺书（内容自拟）

**1.营业执照**

**……**

**2.开户许可证**

**……3.法人代表授权书（原件）**

投标人名称：

姓名： 性别： 年龄： 职务： 系 （投标单位名称）的法定代表人（单位负责人）。

特此证明。



投标人： （盖章）

 年 月 日

**注：本表适用于法定代表人直接参加投标的。**

### 4. **被授权人身份证明**

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，以我方名义参加、签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改重庆市巴南区西流沱四村拟建电力设施用地对外招租项目资格申请文件等有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限： （自开标时间起不得少于90日历天）

代理人无转委托权。

|  |  |
| --- | --- |
| 法定代表人身份证扫描件（正面） | 委托代理人身份证扫描件（正面） |
| 法定代表人身份证扫描件（背面） | 委托代理人身份证扫描件（背面） |

 投标人名称： （公章）

法定代表人： （签字或盖章）

委托代理人： （签字或盖章）

日 期： 年 月 日

**注：本表适用于法定代表人委托代理人直接参加投标的。**

**5**.项目实施方案

**（内容自拟）**

**……**

**6.业绩经验**

### 【提供相关业绩复印件（自2021年1月1日至本项目招标公告发布之日止）】

#### **……**

#### **7.投标方认为必要的其它证明文件**

#### **（如市级以上认定荣誉表彰、专利等证明材料）**

**……8.投标承诺书**

 重庆市种畜场 ：

我方根据你方发出的重庆市巴南区西流沱四村拟建电力设施用地对外招租项目（以下简称“本项目”）的比选文件，我方就本项目的投标工作，作出以下承诺：

1.我方经仔细阅读和认真研究上述比选文件、现场答疑及有关附件的所有内容后，已完全理解并同意接受比选文件涉及的各项要求与权利。

2.我方于投标前已对本项目进行了充分调研，确保中标后按合同约定顺利履行相关条款，对于以上可能产生的费用及风险均由我方自行承担。

3.若我方有幸中标，则在合同履行过程中出现的各种变更，由出租人与我方共同进行确认，并以最终协商结果为准。

4.我方承诺：一旦我方中标，将保证按合同约定按期履行相关条款。

5.我方保证上述承诺的内容真实和准确，并愿意承担因我方就此弄虚作假所引起的一切法律后果。

特此承诺

  投 标 人： （盖章或手印）

法定代表人或其委托代理人： （签字或盖章）

日期：2024年 月 日

**三、投标一览表**

（投标单位自行制作）

……

**四、其他**

（相关证明，用于评定技术服务分）

……

备注：投标人为自然人的，按照本比选文件中关于商务及资质证明文件第2条（自然人）的资料准备要求，参照以上模板自行拟定相关投标文件。