

# 招标文件

采购编号：ZJSW(2025)08-公02

项目名称：遂昌县青邻里购物广场经营权转让项目  
(非政府采购)

采购人：遂昌县昌盛置业有限公司

采购代理机构：浙江三璩项目管理有限公司

二〇二五年六月

# 目 录

<b>第一章</b>	<b>公开招标公告</b>	<b>2</b>
<b>第二章</b>	<b>投标人须知</b>	<b>4</b>
	前列表	4
一	总则	6
二	招标文件说明	6
三	投标文件的编写	7
四	履约保证金	8
五	投标文件的包装、提交、修改和撤回	9
六	开标和评审	9
七	投标无效的情形	12
八	法律责任	13
九	澄清、修改发布媒体	14
十	质疑	14
十一	投诉	15
十二	授予合同	15
十三	验收	16
十四	其他事项	16
<b>第三章</b>	<b>采购需求</b>	<b>17</b>
<b>第四章</b>	<b>合同格式</b>	<b>30</b>
<b>第五章</b>	<b>投标相关文件格式</b>	<b>44</b>
一	资格审查文件格式	44
二	资信商务及技术文件格式	54
三	报价文件格式	66
四	投标文件外包装封面格式	71
<b>第六章</b>	<b>评标办法和细则</b>	<b>72</b>
一	总则	72
二	评审委员会	72
三	评标程序	72
四	评标一般规定	74
五	评审纪律和要求	76

## 第一章 公开招标公告

参照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》等有关规定，浙江三璩项目管理有限公司受遂昌县昌盛置业有限公司的委托，就其遂昌县青邻里购物广场经营权项目进行公开招标，欢迎国内符合条件的潜在投标人参加本项目投标。

### 一、项目基本情况

采购编号：ZJSW(2025)08-公 02

采购项目：遂昌县青邻里购物广场经营权转让项目

采购方式：公开招标

采购内容：

序号	采购内容	最低限价（递增比例）	服务期	备注
1	遂昌县青邻里购物广场经营权转让项目	10.00% (递增规则详见第三章)	10年+5年 (即120个月+60个月)	合同10年一签。(10年后满足续签情形的，续签5年。详见第三章)

### 二、申请人的资格要求

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

2. 未被“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）、中国政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）列入失信被执行人、重大税收违法当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单（注：本项内容由代理机构在资格审查现场完成查询）；

3. 落实政府采购政策需满足的资格要求：无；

4. 本项目的特定资格要求：无；

5. 本项目不接受联合体投标。

### 三、获取招标文件

1、时间：发布公告之日起至 2025 年 07 月 11 日，上午 08:30 至 12:00，下午 14:00 至 17:00（北京时间，双休日及法定节假日除外）。

2、报名/发售地址：投标人自行向浙江三璩项目管理有限公司报名获取；

3、供应商报名时须向采购代理机构提供以下资料

(1) 供应商报名表及联系方式；

(2) 营业执照副本复印件；

以上复印件须加盖供应商公章，将扫描件发送至邮箱 863607982@qq.com。

### ▲四、投标文件递交：

1、投标文件采用现场递交方式。超过投标截止时间未提交投标文件的，投标文件将被拒收。

- 2、**投标截止时间：2025 年 7 月 11 日 9：00（北京时间）。**
- 3、**提交投标文件地点：遂昌县政务服务中心(遂昌县妙高街道君子路 357 号 A 区 5 楼)。**
- 4、**开标时间：同投标截止时间。**
- 5、**开标地点：遂昌县政务服务中心(遂昌县妙高街道君子路 357 号 A 区 5 楼)。**

**五、公告期限：本项目公告期限为 5 个工作日（以公告发布次日开始计算）。**

## **六、其他补充事宜**

1、投标人认为采购文件使自己的权益受到损害的，可以自获取采购文件之日或者采购文件公告期限届满之日（公告期限届满后获取采购文件的，以公告期限届满之日为准）起 7 个工作日内，对采购文件需求的以书面形式向采购人提出质疑，对其他内容的以书面形式向采购人和采购代理机构提出质疑。质疑投标人对采购人、采购代理机构的答复不满意或者采购人、采购代理机构未在规定的时间内作出答复的，可以在答复期满后十五个工作日内向同级政府采购监督管理部门投诉。质疑函范本、投诉书范本请到浙江政府采购网下载专区下载。

2、本公告在以下媒体公布：

浙江政府采购网 <http://zfcg.czt.zj.gov.cn>

丽水市公共资源交易网（遂昌） <https://lssggzy.lishui.gov.cn/>

## **七、联系方式**

(1) 采购人名称：遂昌县昌盛置业有限公司

项目联系人：蓝先生      联系电话：0578-8527249

地址：遂昌县妙高街道西街 333 号

(2) 采购代理机构名称：浙江三璩项目管理有限公司

项目负责人：秦巧娟      联系电话：15957815586/678909      传真：0578-8132214

质疑联系人：钟君颜      联系电话：18268046744/666474      传真：0578-8132214

地址：遂昌县妙高街道官碧路 9 弄 8 号

(3) 采购监督管理部门：遂昌县国有资本投资运营集团有限责任公司纪检室

联系人：高女士      联系电话：0578-8527248

地址：遂昌县妙高街道西街 333 号

采购人：遂昌县昌盛置业有限公司

采购代理机构：浙江三璩项目管理有限公司

日期：2025 年 6 月 19 日

## 第二章 投标人须知

## 前列表

序号	须知项目	内容、要求和时间		
1	项目名称	遂昌县青邻里购物广场经营权转让项目		
2	采购人	遂昌县昌盛置业有限公司		
3	采购代理机构	浙江三璜项目管理有限公司		
4	采购方式	公开招标	组织方式	分散委托采购
5	资格审查方式	采用资格后审，投标人获取招标文件或提交投标文件不表明已获取投标资格，开标会上通过资格审查的投标人才具有投标资格。		
6	投标有效期	提交投标文件的截止之日起 90 天内有效		
7	投标文件份数	资格审查文件、资信商务及技术文件、报价文件各正本一份、副本四份，三部分单独密封包装。		
8	招标文件质疑	质疑期限为自招标公告期限届满之日（公告期限届满后获取采购文件的，以公告期限届满之日为准）起 7 个工作日内，以书面形式向采购人和采购代理机构一次性提出质疑。		
9	现场踏勘	由投标人自行组织，自行承担相关费用		
10	招标文件澄清或修改时间	投标截止时间 15 天前，发布网址同招标公告发布网址。		
11	对公账户	1. 户名：浙江三璜项目管理有限公司 2. 账号：3300 1697 5350 5000 5597 3. 开户银行：中国建设银行遂昌县支行		
12	投标文件递交方式	接收人：浙江三璜项目管理有限公司 投标截止时间： <b>2025 年 7 月 11 日 9: 00（北京时间）</b> 提交投标文件地点：遂昌县政务服务中心（遂昌县妙高街道君子路 357 号 A 区 5 楼）		

13	开标时间及地点	时间： <b>同投标截止时间</b> 地点： <b>遂昌县政务服务中心(遂昌县妙高街道君子路 357 号 A 区 5 楼)</b>
14	中标结果公告及中标通知书	评标报告经采购人确认后 2 个工作日内，中标公告在浙江政府采购网 <a href="http://zfcg.czt.zj.gov.cn">http://zfcg.czt.zj.gov.cn</a> 和丽水市公共资源交易网（遂昌） <a href="https://lssggzy.lishui.gov.cn/">https://lssggzy.lishui.gov.cn/</a> 上发布，并发出中标通知书。
15	评标办法和细则	详见本招标文件第六章
16	履约保证金	合同签订后 10 日内，中标人（运营单位）向采购人以银行转帐（或银行保函）形式缴纳履约保证金人民币捌拾万元整（800000 元）。履约保证金于合同期满或提前终止后（除违反招标文件及合同中规定履约保证金被扣除的情况外）一个月内不计息退还。
17	签订合同	中标通知书发出之日起 30 日内，按照采购文件确定的事项签订政府采购合同
18	发布媒体	浙江政府采购网 <a href="http://zfcg.czt.zj.gov.cn">http://zfcg.czt.zj.gov.cn</a> 丽水市公共资源交易网（遂昌） <a href="https://lssggzy.lishui.gov.cn/">https://lssggzy.lishui.gov.cn/</a>
19	采购文件解释	本项目采购文件的解释权属于浙江三璩项目管理有限公司
10	招标代理费用	本项目招标代理服务费由中标单位支付。

## 一 总则

### 1. 适用范围

1.1 招标文件适用于本次所述项目的采购行为（法律、法规另有规定的，从其规定）。

### 2. 定义

2.1 “采购人”系遂昌县昌盛置业有限公司。

2.2 “投标人”系指符合本项目投标人应具备的资格要求并报名参与项目投标的供应商。

2.3 “采购代理机构”系指浙江三璜项目管理有限公司。

2.4 “负责人”系指法人企业的法定代表人，或其他组织为法律、行政法规规定代表单位行使职权的主要负责人。

2.5 “合同”系指委托方、受托方双方签署的规定委托方、受托方双方权利与义务的协议，以及所有的附件、附录和招标文件所提到的构成合同的所有文件。

2.6 “产品”系指投标人按招标文件规定，须向采购人提供的一切产品（包括：虚拟产品），以及产品相关的保险、税金、备品备件、附件、耗材、工具、手册及其它有关技术资料 and 材料等。

2.7 “服务”系指投标人按招标文件规定应承担的送货上门、安装、调试、技术协助、校准、培训、技术指导以及其他类似的附随义务。

2.8 “▲”系指实质性要求条款。

### 3. 投标人基本要求

3.1 符合第一章第“二”条规定；

3.2 投标人应遵守有关的法律、法规和规章条例。

### 4. 联合体说明

4.1 本项目不接受联合体投标。

### 5. 特别说明

▲5.1 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，以及属于同一母公司或集团的不同投标人不得参加同一合同项下的政府采购活动。

▲5.2 为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。

5.3 投标人自行踏勘现场，自行承担所有与投标有关的费用。

## 二 招标文件说明

### 6. 招标文件的构成

6.1 招标文件用以阐明所需货物及服务、招标、投标程序和合同条款。招标文件由下述部分组成：

- 6.1.1 招标公告
- 6.1.2 投标人须知
- 6.1.3 采购要求
- 6.1.4 政府采购合同格式
- 6.1.5 投标相关文件格式
- 6.1.6 评标办法和细则
- 6.1.7 与本项目有关的招标文件澄清、答复、修改、补充的内容。

## 7. 投标人的风险

7.1 投标人应认真阅读招标文件中的所有条款。投标人没有按照招标文件的要求提供全部资料，或者投标人没有对招标文件在各方面作出实质性响应是投标人的风险，并可能导致其投标被拒绝。

## 8. 招标文件的发布及澄清

8.1 招标文件澄清、答复、修改、补充的内容为招标文件的组成部分。

8.2 报名投标人应认真阅读招标文件，应于招标文件规定的时间前向采购代理机构（传真）提出澄清申请。采购代理机构对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改。澄清或者修改内容可能影响投标文件编制的，采购代理机构在投标截止时间 15 日前，在“丽水市公共资源交易网”公布更正公告，并对其具有约束力。不足 15 日的，采购代理机构有权顺延提交投标文件的截止时间。

## 三 投标文件的编写

### 9. 要求

9.1 投标人应仔细阅读招标文件的所有内容，按照招标文件的要求提交投标文件，并对所提供的全部资料的真实性承担法律责任。

9.2 投标文件、投标人与采购有关的往来通知、函件和文件均应使用中文。如涉及非中文内容的，投标人有义务将其内容翻译成中文，一切对非中文内容的误解，都将由投标人承担。

### 10. 投标文件的组成

10.1 递交的投标文件应分为资格审查文件、资信商务及技术文件、报价文件三部分，三部分单独密封。资格审查文件、资信商务及技术文件如有报价的内容，其投标文件无效。报价文件如有资信商务及技术内容，其资信商务及技术内容评标时将作为无效内容。

### 11. 投标文件编制内容和要求

11.1 资格审查文件编制内容和要求：格式见第五章资格审查文件格式

▲11.1.1 有效营业执照复印件；

▲11.1.2 负责人身份证原件和复印件（委托代理人参加投标的，提供负责人身份证复印件，同时提供授权委托书及委托代理人身份证原件和复印件）；

▲11.1.3 政府采购资格承诺函，见资格审查文件格式；

▲11.1.4 资格声明；

注：以上复印件均需加盖单位公章。资格审查文件应装订成册，纸张建议采用 A4 规格。上述所涉复印件应装订入资格审查文件中，在资格审查时投标人准备相关原件提交备查，资格审查结束后所有原件交回投标人。资格审查不通过的，不进入下一阶段评标。

11.2 资信商务及技术文件编制内容和要求：

11.2.1 按招标文件第五章投标相关文件格式所列的内容、格式的要求，及投标人认为有必要提供的其它文件；

11.2.2 投标人需对照招标文件第三章招标要求所列的内容；

11.2.3 质量合格证明文件及其他相关资料；

11.2.4 投标人认为有必要提交的其他资料文件；

11.3 报价文件内容：详见第五章格式。

11.3.1 投标报价要求

▲投标人应在招标文件所附的投标价格表上写明投标报价。投标人只允许有一个报价，采购人不接受有任何选择的报价，投标报价低于最低限价的作投标文件无效处理。

## 12. 排版、封面、装订

12.1 排版：所有文字及表格的纸张应采用白色标准 A4 纸。所有文字及表格采用黑色进行打印或印刷。

12.2 封面：用本招标文件提供的封面制作，并在其上按封面标注要求加盖投标人公章。

## 13. 投标有效期

▲13.1 提交投标文件的截止之日起 90 天内有效。

## 14. 投标文件的签署及规定

14.1 投标人应按招标文件规定的内容和要求编制投标文件，每套投标文件须清楚的标明“资格审查文件”、“资信商务及技术文件”、“报价文件”及“正本”、“副本”的字样。若正本和副本有差异，以正本为准。

14.2 投标文件的正本需打印或印刷，投标文件的副本可采用正本的复印件。

14.3 电报、电话、传真形式的投标概不接受。

# 四 履约保证金

15.1 履约保证金：见投标人须知前附表

## 五 投标文件的包装、提交、修改和撤回

### 16. 投标文件的密封和标记

16.1 投标文件按资格审查文件、资信商务及技术文件、报价文件三部分单独密封封装成投标文件，各文件之间不得混装。

16.2 投标文件封面及外包装封面要求：

16.2.1 按招标文件第五章提供的格式制作。

16.3 投标文件统一左侧装订，采用不可拆卸方式装订。

16.4 超过截止时间送达或未按规定签字、盖章、密封的投标文件将被拒绝。由投标人标记错误造成投标文件被误投或提前拆封的风险由投标人承担。

16.5 对以下不符合密封、装订、包装要求的投标文件由现场工作人员退还投标人代表人：

16.5.1 未按招标文件规定要求密封的；

16.5.2 未按招标文件规定要求装订的；

16.5.3 未按招标文件要求的份数提交的投标文件；

16.5.4 投标文件中的资格审查文件、资信商务及技术文件、报价文件出现包装混装。

### 17. 投标文件的提交

▲17.1 在投标截止时间前，投标人应按招标文件规定的时间和地点提交投标文件。在投标截止时间后，采购代理机构将拒收投标人的投标文件。

17.2 采购代理机构工作人员将做好投标文件签收手续，明确投标文件的提交时间、投标文件的份数、提交人等信息。

### 18. 投标文件的修改和撤销

18.1 在投标截止时间前，投标人可对已提交的投标文件进行修改或撤回，修改或撤回的意思应以书面形式通知采购代理机构。

18.2 修改后重新提交的投标文件应按招标文件的规定编制、密封、标记和提交。

▲18.3 在投标截止时间后，投标人不得修改、撤回已提交的投标文件。

18.4 投标文件不得涂改，若有修改错漏处，须加盖投标人公章或者负责人或委托代理人签字或盖章。投标文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由投标人负责。

## 六 开标和评审

### 19. 开标

19.1 采购代理机构在招标文件规定的时间和地点组织开标会。开标时所有投标人应到场，如投标人不派代表参加开标会的，事后不得对采购相关人员、开标过程和开标结果提出异议。

19.2 开标会由采购代理机构主持，主持人介绍标前基本情况、投标人名单，宣读开标日程安排，宣布评审期间的有关事项。公布开标会主持人、记录人、监督人等人员名单，应要求投标人代表书面提出其中是否有应当回避的人员。

投标人认为采购人员及相关人员与其他投标人有利害关系的，可以向采购代理机构书面提出回避申请，并说明理由，申请须由投标人代表签字或盖章。

19.3 投标文件经投标人或者其推选的代表检查投标文件密封情况，经投标人确认无误后，采购人和采购代理机构按投标文件递交的先后顺序开启投标文件。

19.3.1 投标文件正、副份数不符合要求的，当场退还投标人；

19.3.2 因投标文件份数不符合要求造成投标人不足三家的，按相关规定重新组织招标。

19.4 唱标

19.4.1 采购代理机构按递交的投标文件顺序宣布投标人名称和招标文件规定的需要宣布的其他内容；

19.4.2 采购代理机构做好开标记录。投标人代表对开标记录进行当场校验核对，并签字确认。投标人代表未到场签字确认或者拒绝签字确认的，视同认可开标结果，不影响评审过程，但有可能影响投标人诚信。

19.5 开标会议结束。

## 20. 资格审查

20.1 采购人或采购代理机构按资格要求和资格审查文件要求对投标人进行资格审查及记录。并当场公布审查结果。

20.2 **经资格审查后合格的投标人不足三家的，不得进入评审，并按相关规定重新组织招标。**

## 21. 评审流程

21.1 评标委员会由采购代理机构组建：采购代理机构和采购人将根据采购项目的特点组建评标委员会，其成员由技术、经济等方面的专家和采购人代表组成，成员人数为 5 人以上单数，其中评审专家不少于成员总数的三分之二。

21.1.1 符合性审查

根据招标文件的规定，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。**通过符合性审查不足三家的，除采购任务取消情形外，按相关规定重新组织招标。**

21.1.2 资信商务及技术文件评审

21.1.2.1 **资信商务文件评审：**评标委员会依据招标文件的规定，对各投标人的资信商务文件进行评审，对客观分应统一意见后统一给分。

21.1.2.2 **技术文件评审**：评标委员会依据招标文件的规定，对各投标人的技术文件进行独立评审。对各投标文件进行比较和必要的澄清，

### 21.2.3 报价文件评审

评标委员会依据招标文件的规定，对各投标人的报价的合理性进行审查，必要时可要求投标人对其报价做出澄清、说明。

## 22. 投标文件的澄清

22.1 (1) 对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在 30 分钟内作出必要的澄清、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，并加盖公章，或者负责人或其授权的代表签字。投标人的澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容；

(2) 投标人的澄清、说明或补正将作为投标文件的一部分。

22.2 评审时评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料。

22.3 不接受投标人主动对投标文件的澄清、说明或者补正。

22.4 报价算术错误将按以下方法修正：

(1) 报价文件中开标一览表（报价表）内容与报价明细表相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准；

(2) 报价文件的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，以开标一览表（报价表）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；

(5) 同时出现两种以上不一致的，按上述顺序修正；

(6) 对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准；

(7) 修正错误的的投标报价，经投标人的负责人（或授权代表）同意签字确认后产生约束力。调整后的投标报价对投标人具有约束作用。若投标人不接受修正后的投标报价，则其投标将作为无效投标处理。

## 23. 对投标文件的比较和评估

23.1 评标委员会根据招标文件规定的评审办法和标准、对符合性审查合格投标人的投标文件及澄清答复内容进行商务和技术评估，综合比较与评价，并按照平等、客观、公正的原则对投标文件进行综合评审和评分。

## 24. 评标报告

24.1 评标委员会根据全体评审成员签字的原始评审记录和评审结果编写评标报告，并推荐得分排名第一的投标人为中标候选人。

### 25. 保密和评审过程的监控

25.1 自开标时间起至中标结果公告发布时间止，凡属于审查、澄清、评估和比较投标的有关资料，且与授予合同有关的信息都不得向任何投标人或与上述评审过程无关的人员透露。

25.2 本项目开标、评审过程实行全程录音、录像监控，投标人在开标、评审过程中所进行的试图影响评审结果的不公正行为或授予合同决定的过程施加影响的企图和行为，可能导致其投标被拒绝。

## 七 投标无效的情形

26. 实质上没有响应招标文件要求的投标将被视为无效投标。投标人不得通过修正或撤消不合要求的偏离或保留从而使其投标成为实质上响应的投标。投标人如有下列情形之一的，其投标将被拒绝，投标文件无效：

26.1 电报、电话、传真形式提交投标文件的；

26.2 投标人未按招标文件规定的时间和地点提交投标文件的；

26.3 未按招标文件规定要求签署、盖章的；

26.4 开启投标文件后，投标文件无法区分正、副本的；

26.5 开启投标文件后，投标文件份数不满足招标文件要求的；

26.6 不具备招标文件规定资格要求的；

26.7 投标有效期不足的；

26.8 评标委员会评定有实质上“▲”条款的负偏离的；

26.9 投标文件含有采购人不能接受的附加条款的；

26.10 投标报价高于招标文件中规定的预算金额或者最高限价的；

26.11 招标文件中未要求，但投标人给予赠品、回扣或与采购无关的其他商品、服务的；

26.12 投标报价存在漏项或报价数量少于采购要求的；

26.13 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场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，评标委员会应当将其作为无效投标处理；

26.14 投标人已明知采购期间或之后企业将发生兼并改制，或提供的产品将停产、淘汰，或必须有偿使用专供的备品备件和试剂耗材的，及其他应当告知采购人可能影响采购项目实施或损害采购人利益的信息，不在投标文件中予以特别说明的；

26.15 提供虚假材料谋取中标的；

26.16 在招标过程中与采购人进行协商谈判、不按招标文件和中标人的投标文件订立合同，或者与采购人另行订立背离合同实质性内容的协议的；

26.17 招标文件规定的其他投标文件无效情形。

## 八 法律责任

27. 投标人有下列情形之一的，处以政府采购项目中标金额千分之五以上千分之十以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加政府采购活动，并予以公告，有违法所得的，并处没收违法所得，情节严重的，由工商行政管理机关吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

27.1 提供虚假材料谋取中标的；

27.2 采取不正当手段诋毁、排挤其他投标人的；

27.3 与采购人、其他投标人或者采购代理机构恶意串通的；

27.4 向采购人、采购代理机构行贿或者提供其他不正当利益的；

27.5 在招标采购过程中与采购人进行协商谈判的；

27.6 拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的；

投标人有前款 27.1 至 27.5 项情形之一的，中标无效。

28. 投标人有下列情形之一的，依照政府采购法第七十七条第一款的规定追究法律责任：

28.1 向评标委员会或者评标委员会成员行贿或者提供其他不正当利益；

28.2 中标或者成交后无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同；

28.3 未按照招标文件确定的事项签订政府采购合同；

28.4 将政府采购合同转包；

28.5 提供假冒伪劣产品；

28.6 擅自变更、中止或者终止政府采购合同。

投标人有前款第一项规定情形的，中标无效。评审阶段资格发生变化，投标人未依照《中华人民共和国政府采购法实施条例》第二十一条的规定通知采购人和采购代理机构的，处以采购金额 5% 的罚款，列入不良行为记录名单，中标无效。

29. 投标人捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料进行投诉的，由财政部门列入不良行为记录名单，禁止其 1 至 3 年内参加政府采购活动。

30. 有下列情形之一的，属于恶意串通，对投标人依照政府采购法第七十七条第一款的规定追究法律责任，对采购人、采购代理机构及其工作人员依照政府采购法第七十二条的规定追究法律责任：

30.1 投标人直接或者间接从采购人或者采购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；

30.2 投标人按照采购人或者采购代理机构的授意撤换、修改投标文件；

- 30.3 投标人之间协商报价、技术方案等投标文件的实质性内容；
- 30.4 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政府采购活动；
- 30.5 投标人之间事先约定由某一特定投标人中标、成交；
- 30.6 投标人之间商定部分投标人放弃参加政府采购活动或者放弃中标、成交；
- 30.7 投标人与采购人或者采购代理机构之间、投标人相互之间，为谋求特定投标人中标、成交或者排斥其他投标人的其他串通行为；
- 30.8 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；
- 30.9 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；
- 30.10 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；
- 30.11 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；
- 30.12 不同投标人的投标文件相互混装；

## 九 澄清、修改发布媒体

31.1 针对潜在投标人提出的询问，采购代理机构一般在 3 个工作日内作出答复，如需澄清或修改的，采购代理机构将在投标截止时间十五日前将澄清或修改内容在浙江政府采购网 <http://zfcg.czt.zj.gov.cn/>、丽水市公共资源交易网（遂昌）<https://lssggzy.lishui.gov.cn/>上予以公布，潜在投标人应自行关注网站更正公告等内容，采购代理机构不再一一通知。

31.2 潜在投标人提出的询问超出采购人对采购代理机构委托授权范围的，投标人应向采购人提出。

## 十 质疑

32.1 投标人认为采购文件、采购过程、中标或者成交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，以书面形式向采购人、采购代理机构一次性提出各采购程序环节的质疑。

32.2 质疑的主要内容应符合《政府采购质疑和投诉办法》规定以及浙江省和丽水市相关文件的规定。质疑内容涉及保密事项，质疑投标人应提供有效的信息来源或有效证据。

32.3 质疑投标人可直接提交、传真或邮寄方式提交质疑书（一式三份以上）。以其他方式提出的质疑，采购代理机构可不予接受、答复。

32.3.1 邮寄方式送达质疑书的，以采购代理机构实际收到邮件之日作为收到质疑的日期。

32.3.2 传真方式送达质疑书的，质疑投标人应当取得采购代理机构确认收到传真的意见，并及时将质疑书原件送达采购代理机构。采购代理机构以实际收到原件之日作为收到质疑的日期。

32.3.3 在质疑期限届满前，质疑书已经邮寄或传真成功的，质疑不视为过期。

32.4 质疑投标人提供的相关材料中有外文资料的，应与质疑相关的外文资料完整、客观、真实地翻译为中文，并注明翻译人员姓名、工作单位、联系方式等信息。

32.5 采购代理机构在收到质疑投标人的书面质疑后 7 个工作日内作出答复，并以书面形式答复质疑投标人。

32.6 质疑投标人捏造事实、提供虚假材料进行质疑的，采购代理机构报告同级财政部门，由同级财政部门审查，情况属实的，应列入不良行为记录，并在指定的媒体上公告。

## 十一 投诉

33. 质疑投标人对采购代理机构的答复不满意或者采购代理机构未在规定时间内答复的，可以在答复期满后十五个工作日内按有关规定，向同级政府采购管理办公室投诉。

## 十二 授予合同

### 34. 中标（成交）供应商材料复核

在评审结束后、合同签订前，采购人、采购代理机构通过网站查询、原件核对等方式对中标（成交）供应商在投标（响应）文件中涉及客观分评审内容的检测报告、认证证书等资料的真实性进行复核。发现供应商提供虚假材料的，中标（成交）结果无效。

### 35. 中标结果公告及中标通知书

35.1 采购代理机构将在“丽水市公共资源交易网”上发布中标结果公告。中标结果公告内容不包括国家秘密、商业秘密。

35.2 发布中标公告的同时，采购代理机构向中标人书面发出中标通知书。

### 36. 授予合同时变更数量的权力

36.1 采购人需追加与合同标的相同的货物、工程或者服务，在不改变合同其他条款的前提下，可以与成交人签订补充合同，但所有补充合同的采购总额不得超过原合同采购金额的百分之十。

### 37. 签订合同

37.1 中标人自中标通知书发出之日起 30 天内与采购人签定合同。

37.2 招标文件、中标人的投标文件及其澄清文件等，均为签订合同的依据。

37.3 中标人不遵守招标文件和投标文件的要约条款及所作的承诺，擅自修改报价或在中标通知书发出之日起 30 天内，借故拖延、拒签合同者，采购人有权取消该投标人的中标资格。

按有关法律法规中标人拒绝与采购人签订合同的，采购人可以按照评审报告推荐的中标候选人名单排序，确定下一候选人为中标人，也可以重新开展政府采购活动。

37.4 询问或者质疑事项可能影响中标结果的，采购人应当暂停签订合同，已经签订合同的，应当中止履行合同。（中标结果的质疑期为中标结果公告期限届满之日起七个工作日）。

37.5 如中标人在履约期间未履行有关义务或项目未验收通过的，采购人要求中标人限期整改，直到中标人正常履行有关义务止。

37.6 采购人应当自政府采购合同签订之日起 2 个工作日内，将政府采购合同在省级以上人民政府财政部门指定的媒体上公告，但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

### 十三 验收

38. 采购人应当按照政府采购合同规定的技术、服务、安全标准组织对投标人履约情况进行验收，并出具验收书。验收书应当包括每一项技术、服务、安全标准的履约情况。

38.1 本项目采购人可邀请其他投标人或者第三方机构参与验收、核对中标产品的技术指标、规格型号、保修服务、承诺等内容，是否和招标文件、中标人投标文件的内容相符合。

### 十四 其他事项

39. 解释权

39.1 本招标文件是根据国家有关法律、法规、规章和有关规定编制的，解释权属采购代理机构。

40. 采购代理机构对决标结果不负责解释。

41. **采购代理服务费用：**

41.1 **采购代理服务费用按 60000 元收取，由中标单位在领取中标通知书时一次性支付。**

采购代理机构账户信息：

户名：浙江三璩项目管理有限公司

账号：3300 1697 5350 5000 5597

开户银行：中国建设银行遂昌县支行

## 第三章 采购需求

### 一、项目概况

#### 1、项目基本情况

(1) 采购人转让给中标人（经营单位）的房屋（以下简称“该物业”）坐落在【遂昌县妙高街道凯恩路 685 号】，产权归属遂昌县昌盛置业有限公司，开展经营活动。建筑面积约 28714.49 平方米（以不动产权证为准），其中公共区域面积共 7789.7 平方米，套内总建筑面积：商业区块（1-3 层）8229.36 平方米、塔楼（4-15 层）12695.43 平方米。

(2) 该物业的经营用途为【商业经营】，不得用于其他用途，中标人（经营单位）须保证遵守国家 and 地方有关物业使用和管理的規定。

#### ▲2、免费筹备改造期、经营期

**免费筹备改造期：**3 个月（从物业移交之日算起），期间中标人可进行设计、装修、消防报审等筹备工作，无需支付经营权转让费；

**经营期：**10 年+5 年（即 120 个月+60 个月）（从免费筹备改造期结束次日起算），中标人满足续签条件的可续签 5 年，续签条件见本章商务要求。

**3、经营权转让费确定及报价形式：**详见本章“商务要求”。

#### 4、经营期内出租率要求：

(1) 开业时点出租率不得低于 80%；次年 1 月 1 日起各季度平均出租率不低于 85%；首个经营期届满时出租率不得低于 90%。

(2) 出租率计算公式：出租率=已出租套内建筑面积/套内总建筑面积×100%。

注：

1、已出租套内建筑面积：指实际出租给租户并签订租赁合同的套内建筑面积总和（需扣除未交付、自用或空置部分）。

2、套内总建筑面积：指项目可用于出租的全部套内建筑面积（以不动产权证为准）。

**投标人应在投标文件中提供“出租率承诺函”，并提供各项实施方案。**

#### 5、其他说明

(1) 在签署合同前，中标人（经营单位）应委派专业人员对该物业进行现场查验，对于涉及的房屋主体结构以及其他专业技术等问题进行详尽了解，进行交接。

(2) 经营期内该物业的物业管理服务将由中标人（经营单位）或其指定的第三方提供。采购人将提供必要且合理的协助义务，包括清退该物业现有的物业服务人（如有），向中标人（经营单位）或中标人（经营单位）指定的第三方提供必要的资料、文件，配合与物业服务人签署相应《物业管理服务合同》（如需要）。

(3) 若地下停车场及商业走道、广场、电梯厅部分需要装修升级，也由中标人（经营单位）负责并承担全部费用，且装修方案需经采购人备案，规划、消防、环保等相关政府部门审批手续由中标人负责，所有经营区域的经营管理、物业管理、水电费等均由中标人（经营单位）负责，经营权和物业管理权归属中标人（经营单位），采购人不得干预。

(4) 采购人同意与中标人（经营单位）建立经营合同关系。鉴于该物业已于 2023 年 9 月 28 日开业投入使用，在签订本合同前，中标人（经营单位）对该物业权属及现状应充分了解，并自愿经营该物业。《交接清单》中所列明之该物业的现有装修、附属设施及机房等设备状况为该物业交付时由采购人所提供，前述现有装修、附属设施及设备为采购人财产。除主体结构以外，上述装修、设施设备交付中标人（经营单位）使用后的安全责任、维修责任等，由中标人（经营单位）自行负责，该物业交付后包括装修前消防的审批、装修后的消防验收等所有责任均由中标人（经营单位）负责，但采购人有义务给予中标人（经营单位）为完成上述审批、验收等事项所需要的一切协助与配合。

(5) 转受让：经营期间，中标人（经营单位）不得转让该物业的整体经营权。

## 二、项目装修要求

1、中标人（经营单位）拟对该物业进行装修的，装修前应书面告知采购人，经相关政府部门审批通过后，方可进行装修，装修及消防等报审费用全部由中标人（经营单位）自行承担。同时中标人（经营单位）应严格遵守装修施工有关的法律法规规定。装修结束后审批资料等有关文件提交采购人备案。

2、中标人（经营单位）装修完成后，应向采购人备案并自行向规划、消防、环保等有关部门申请验收并取得验收合格证件，由此产生的规划、消防、环保等责任和费用均由中标人（经营单位）自行承担。

3、中标人（经营单位）对公共区域的装修，在经营期满时，应恢复原状或不低于采购人交付时的标准进行交付。

4、装修过程中，中标人（经营单位）应服从采购人的管理和监督，采购人有权随时检查，对于检查中发现的问题（包括经营商户的问题）向中标人（经营单位）发送整改通知，中标人（经营单位）应按整改通知中的要求及时整改或敦促经营商户完成整改。因中标人（经营单位）或经营商户违反法律法规政策的规定或未按采购人要求整改产生的所有责任均由中标人（经营单位）或经营商户自行承担。

5、中标人（经营单位）在装修期间，应以第一责任人的名义严格遵守有关装修的法律法规和政策规定，遵循装修施工安全规程，造成自身或其他第三人人身伤害或财产损失等安全事故，均由中标人（经营单位）承担全部法律责任和赔偿责任，由此给采购人造成的经济损失和名誉损失，采购人有权向中标人（经营单位）追偿。

### 三、房屋使用要求和维修责任

#### （一）房屋使用要求

1、经营期间，中标人（经营单位）应以诚信和善意的原则使用房屋、采购人提供的装修、设施和设备（包括但不限于要求使用该物业的共用部分）及公共区域和公共设施；

2、除采购人现有装修、附属设施及设备外，中标人（经营单位）另需装修或者增设附属设施 and 设备的，应履行备案及审批程序，中标人（经营单位）增设的附属设施和设备归中标人（经营单位）所有，并由中标人（经营单位）负责保养和维修；

3、中标人（经营单位）应严格按法律法规的规定办理包括开业审批在内的相关经营手续及消防、环保等验收合格证件，诚信履行合同约定，不得从事任何违法活动，确保经营及物业使用合法合规；

4、在经营期间，中标人（经营单位）有义务负责该物业内的卫生、治安、消防、环保及食品安全等工作，以及使用该物业期间的人身和财产安全，并签署《安全管理责任书》。因中标人（经营单位）违反上述治安、消防、卫生、环保、食品安全等规定被相关部门行政处罚或造成采购人及第三方经济损失的，由中标人（经营单位）承担相应的行政责任和民事责任，构成犯罪的，应承担相应的刑事责任；

5、中标人（经营单位）应承诺，未征得采购人书面同意，且未按规定经有关部门批准，中标人（经营单位）不得擅自改变该物业的经营用途和该物业规划设计的使用性质；

6、中标人（经营单位）应密切配合相关部门及采购人对该房屋治安、消防、环保、卫生及食品安全等事项的检查和监管工作。对检查出的问题，采购人应及时通知中标人（经营单位）整改或维修，中标人（经营单位）应在接到采购人书面通知之日起 3 日内（紧急情况除外）整改或维修，并承担由此造成的后果或损失。

#### （二）修缮责任

1、经营期间，除该物业的主体结构以外，采购人移交给中标人（经营单位）的现有机房等附属设施和设备在内的经营区域内的装修、设施设备因正常使用所产生的检测、保养、维修、更换（如消防设施、电梯、空调、电力设施等），均由中标人（经营单位）负责并承担费用。若中标人（经营单位）逾期未能维修完毕或拒绝维修的，采购人有权委托第三方进行维修，由此产生的材料、施工、维修等全部费用由中标人（经营单位）承担，采购人有权在保证金中扣除该费用，中标人（经营单位）对此无异议。

2、经营期间，经采购人同意并备案的中标人（经营单位）自行增设的附属设施 and 设备的检测、保养、维修等均由中标人（经营单位）自行负责并承担费用。

3、中标人（经营单位）在正常使用该物业的过程中如发现主体结构出现损坏或故障，中标人（经营单位）应及时书面通知采购人。

4、因中标人（经营单位）及其经营商户（包括雇员或顾客等）使用不当或存在其他过错，致使该物业主体结构损坏或发生故障的，采购人不承担维修义务，由中标人（经营单位）自行维修并承担维修费用。中标人（经营单位）逾期不维修，或发生特别紧急情况必需立即进行维修的，采购人可先行代为维修或委托第三方进行维修并及时将有关情况通知中标人（经营单位），实际发生的全部费用由中标人（经营单位）承担，采购人有权从履约保证金中先行扣除。

5、施工单位进场装修作业时，必须严格遵守法律法规及相关工程管理制度和规定，在装修时，若对公共部位的财产造成损害或对第三人造成伤害的，中标人（经营单位）应承担相关的修复和赔偿责任。

6、如因不可抗力原因，导致该物业损坏的，损坏部分由所有权人或采购人自行维修并承担相关费用，如不可抗力造成一方损失的，双方互不承担责任。

7、在经营期间，中标人（经营单位）应购买与经营该物业相关的商业保险（财产险和责任险等）并承担相应的费用。

## 四、房屋返还

1、中标人（经营单位）应不迟于经营期届满日或本合同提前终止之日（无论因什么原因终止的）返还该物业，并按规定办理交接手续。

2、无论期限届满还是提前终止合同，由中标人（经营单位）恢复原状或不低于采购人交付时的标准进行交付。中标人（经营单位）对该物业的装修、增建或改建以及增设的附属设施和设备，在腾空时，无法拆除或拆除后对房屋主体结构及外观造成影响的部分不得拆除，若 10 个工作日内未清理完成，视为中标人（经营单位）放弃屋内物品的所有权，所有权归采购人所有，采购人有权自行处置。

3、经营期限届满或合同解除后，中标人（经营单位）应在 30 个工作日内完成办理营业执照经营地址的变更登记手续（若登记在该物业），不得继续使用该物业地址作为中标人（经营单位）的注册地址或者经营地址，否则采购人有权不退还履约保证金。

## 五、权利和义务

### （一）采购人的权利和义务

1、采购人若需要对该物业范围内外的公共部位/区域进行重新规划和施工、更改整体结构、布局及安排，或变更、修缮及临时封闭该物业所在公共部位/区域或其部分(包括但不限于走道、门户、窗户、电动装置、电缆电线、水管信道、电梯、自动楼梯、防火、保安设备、空气调节设备、电脑机房的冷冻水系统)，应提前 15 日通知中标人（经营单位），经中标人同意后方可实施。但因安全需要或遇紧急情况除外。

2、采购人应保证交付给中标人（经营单位）的该物业主体结构无严重质量缺陷，且经营期内经营单位可正常使用该物业，该物业的水电、通讯等均持续处于完好的可使用状态。

3、采购人应协助中标人（经营单位）及其他第三方【包括但不限于中标人（经营单位）指定的第三方、经营商户等】办理营业所需的市场监管、税务、卫生、通讯、消防、增容（如涉及）及其他国家规定的申报手续或经营证照。协助提供报批所需要的有关文件、图纸、资料等，采购人积极配合。

4、经营期间，采购人对该物业仍有安全管理和监督的权利，中标人（经营单位）及经营商户应遵守法律法规的规定。

5、中标人（经营单位）或其指定的第三方以及经营商户，也应遵守法律法规的规定合法合理使用该物业或行使其他权利，办理相关审批、经营手续及消防、环保等必要的验收合格证件。经营商户或中标人（经营单位）指定的第三方因违法违规或其他行为给采购人造成的损失，中标人（经营单位）均应承担相应赔偿责任。

## （二）中标人（经营单位）的权利和义务

1、中标人（经营单位）有权在按时支付经营权转让费并遵守合同约定的前提下，根据约定的条款和条件使用该物业。

2、中标人（经营单位）应合理使用该物业，并保持包括但不限于装饰物、设施和设备等的可使用状态。

3、经营期届满或提前终止合同时，中标人（经营单位）应按约定将该物业交还予采购人并按约定办理交接手续。

4、在该经营物业区域的广告大屏和对应的外立面包括公共通道、窗户、外墙或顶部展示、树立、粘贴或悬挂标志、文字、标记、海报、旗帜、广告牌或告示等，并有权在公用部位或该物业区域对应的外部能见的范围内安装或展示上述材料。若中标人（经营单位）及其经营商户展示、悬挂的上述文字、广告等内容侵害第三方的合法权益和知识产权的，所有责任均由中标人（经营单位）承担，采购人的上述同意不视为采购人对此承担任何责任。通过上述广告位（广告大屏、外立面、公用部位）经营所产生的全部收入（包括但不限于广告投放费、合作推广收益、品牌赞助费等），归中标方所有。采购人根据实际需要，有权免费使用上述广告位（包括广告大屏、外立面及公用部位），中标方需配合提供必要支持（如预留展示位置、调整投放时间等）。

5、中标人（经营单位）应在合同签订前向采购人提交营业执照及其他证照资料，并向采购人披露其股东、控股股东及实际控制人信息。

6、在经营期内，不得擅自整体转租或变更经营主体。

7、经营合同履行过程中，中标人（经营单位）应对全部经营商户承担监督、管理责任。

8、在经营期内，地下汽车及电瓶车停车场的日常管理工作由中标人负责，管理期限与物业整体经营期一致，不得改变原有用途，仅限于商业配套服务使用。

9、中标人（经营单位）须在签订和履行项目的过程中所接触到的任何与本合同有关的任何文件、资料、图纸、技术、商业信息（包括但不限于本合同中有关经营费等）以及与项目相关的、不能通过公

共渠道获得的上述保密信息，承担保密义务。未经采购人事先书面许可，不得将上述保密信息向任何第三方进行转让、公开、披露、复制或做出任何评价，否则，采购人有权向中标人（经营单位）追究其应负的违约责任。

▲10、中标人（经营单位）承诺该物业于 2025 年 12 月 24 日前正式整体开业。

## 六、商务要求

### （一）免费筹备改造期、经营期

#### 1、免费筹备改造期：

免费筹备改造期：3 个月（从物业移交之日算起）。期间中标人或经营单位可进行设计、装修、消防报审等筹备工作，无需支付经营权转让费。

经营期：10 年+5 年（即 120 个月+60 个月）（自免费筹备改造期结束次日算起），满足续签条件的，可续签 5 年。

若因采购人原因导致该物业实际交付日或实际满足交付条件日（以孰晚者为准）晚于约定的交付日，免费筹备改造期与经营期同步顺延。

#### ▲2、续签条件：

同时满足以下条件的，可以在 10 年经营期限到期后续签 5 年。

（1）在经营期内无违法、违规经营，且无重大财产损失、无重大人员伤亡情况；

（2）在经营期内按时并足额支付经营权转让费；

（3）开业时点出租率不低于 80%；次年 1 月 1 日起季度平均出租率不低于 85%；首个经营期届满时出租率不低于 90%。

（4）首个经营期内未发生群体性事件；

**续签审批程序续签申请：**首个经营期届满，中标人（经营单位）需要继续经营该物业的，应在经营期届满前 6 个月内向采购人提出书面续签申请，否则视为中标人（经营单位）放弃权利。如中标人（经营单位）兑现投标时的承诺，且符合续签条件，中标人（经营单位）享有优先经营权。

**履行：**若乙方满足续签条件，续签时的商务条件根据当时市场行情确定，且须按照国有资产管理规定履行有关程序后方可生效。

3、采购人和中标人（经营单位）最迟应于约定之交付日共同验收该物业。验收完毕后，采购人和中标人（经营单位）应签署书面验收单、房屋使用交接书等相关交接文件。如中标人（经营单位）在验收时有合理理由提出该物业存在须维修的事项，经采购人书面同意后可更换、维修或施工，由此发生的有关维修、施工、材料采购等一切费用均由采购人承担，且中标人（经营单位）有权在应付的经营权转让费中抵扣相关费用，采购人和中标人（经营单位）另行签署确认函。

4、采购人应当于交付日前向中标人（经营单位）提供该物业的相关证照。

5、采购人应结清截至实际交付日或双方另行协商的其他日期的该物业产生的全部水电能源费用、通讯费用等公共事业费用。

## （二）经营权转让费、费用及支付方式和期限

### ▲1、经营权转让费确定及报价形式：

（1）首年经营权转让费：52.2 万元

（2）**最低限价：10.00%（递增比例）**

（3）经营权转让费递增规则：每三年递增一次，**递增比例不低于最低限价（10.00%）**。（前三年经营权转让费不变，第四年递增一次（第五、第六年按第四年标准执行），第七年递增一次（第八、第九年按第七年标准执行），第十年递增一次。第十一年起至第十五年的商务条件根据当时市场行情确定，且须按照国有资产管理规定履行有关程序后方可生效。）

（4）报价要求：投标人应以百分比形式对递增比例进行报价，报价结果最多保留两位小数，且报价不得低于 10.00%（递增比例），低于 10.00%的报价为无效报价（如 9.00%、9.99%等），最终合同递增比例以中标人报价为准。

（4）经营权转让费的支付原则为“先付款后使用”，按年度支付。中标人（经营单位）应在免费筹备改造期届满之日前 15 个工作日内，向采购人一次性支付首个年度经营权转让费；此后，中标人（经营单位）需于每年经营周期届满前 15 日，完成下一年度经营权转让费的支付。采购人应在中标人（经营单位）支付对应年度经营权转让费时，向其开具正式统一的增值税专用发票。中标人（经营单位）支付的所有经营权转让费均为含税金额。

### 3、其他费用约定：

（1）中标人（经营单位）负责经营区域内电梯厅及电梯厅前往停车场道路的装修升级改造项目并自行承担相关费用，装修前应书面告知采购人，经相关政府部门审批通过后，报采购人备案。

（2）经营期间，使用该物业所发生的水、电、通讯等能源费、公共能耗费及其他费用，由中标人（经营单位）自行承担，据实结算，不含在经营权转让费内。

（3）**采购人和中标人（经营单位）应按有关法律法规的规定，支付各自作为纳税义务人应缴纳的税费，包括但不限于房产税、印花税和增值税等。**

（4）所有经营权转让费及其他应由中标人（经营单位）向采购人支付的款项以人民币计价及结算。中标人（经营单位）应在约定的日期内以银行转账方式向采购人指定的银行账户支付相关款项。

### （三）租赁备案

中标人需在每季度末，向采购人提交完整租赁合同备案，需确保真实性。

### （四）服务响应

为保障服务时效与服务的便捷性，中标人须具备 7×24 小时响应物业运营需求的能力。

### （五）履约保证金

### 1、履约保证金：

履约保证金：人民币捌拾万元整（800000 元）

支付时间及方式：合同签订后 10 日内，中标人（运营单位）向采购人以现金或保函形式缴纳履约保证金。

退还时间及方式：合同期满或提前终止后（除违反招标文件及合同中规定履约保证金被扣除的情况外）一个月内不计息退还。

### 2、履约保证金相关规定：

（1）经营期间，如因中标人（经营单位）违反合同约定应承担违约责任，采购人有权从履约保证金中直接扣划中标人（经营单位）应支付的经营权转让费、各种费用、违约金、赔偿金及采购人由此遭受的实际损失，采购人应当在扣划后以书面方式通知中标人（经营单位）。中标人（经营单位）须于收到采购人通知后 15 日内，向采购人补足被扣划的保证金，除非合同已终止。中标人（经营单位）对采购人扣划行为有异议的，可通过协商或诉讼等方式主张权利，但不影响先行补足保证金的义务。如保证金不足扣划应付的全部款项，中标人（经营单位）应另行足额支付。

（2）经营期届满或采购人和中标人（经营单位）双方按本合同条款约定而提前终止本合同的，采购人应配合中标人（经营单位）退还全部使用房屋，且若中标人（经营单位）及其经营商户以使用房屋作为营业执照登记注册地的，采购人还应当在中标人（经营单位）及其经营商户变更撤销其注册登记地址后 30 个工作日内将扣除应由中标人（经营单位）承担的经营权转让费、各种费用、赔偿金、违约金后剩余的保证金（无息）一次性退还中标人（经营单位），不足扣划部分由中标人（经营单位）另行支付补足。

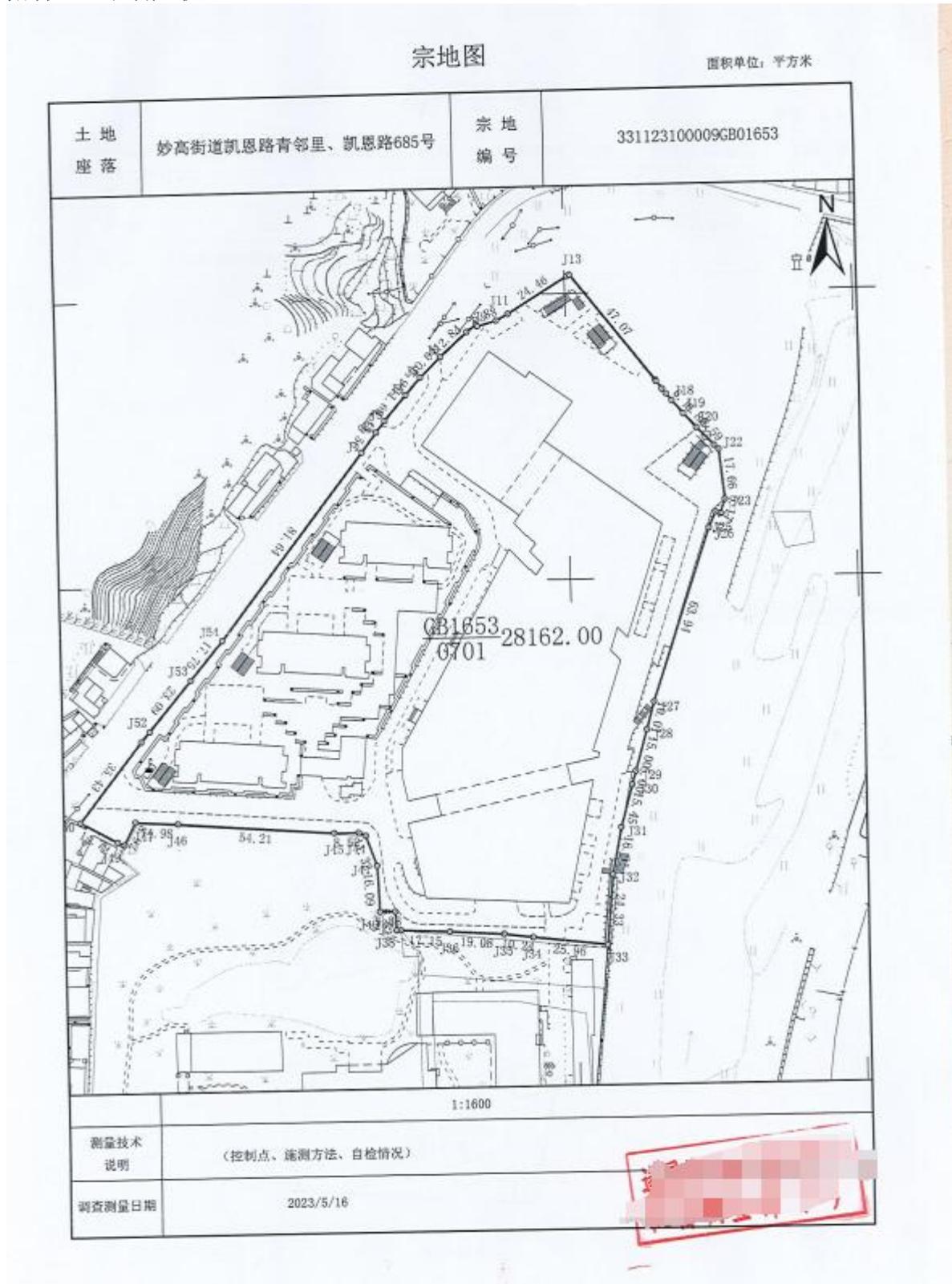
## 五、其他

1、凡参加本次采购活动的投标人都视同已经实地踏勘，确认了该物业的经营用途、面积并认可该物业的现状 & 经营要求，采购人无义务承担任何责任。

2、投标供应商需保证投标资料的真实性，如查实有弄虚作假行为，将上报同级监管部门，废除其中标人资格并有保留追究责任的权利。

3、打▲内容为本次招标项目的实质性要求，不允许有负偏离，否则将作无效标处理。

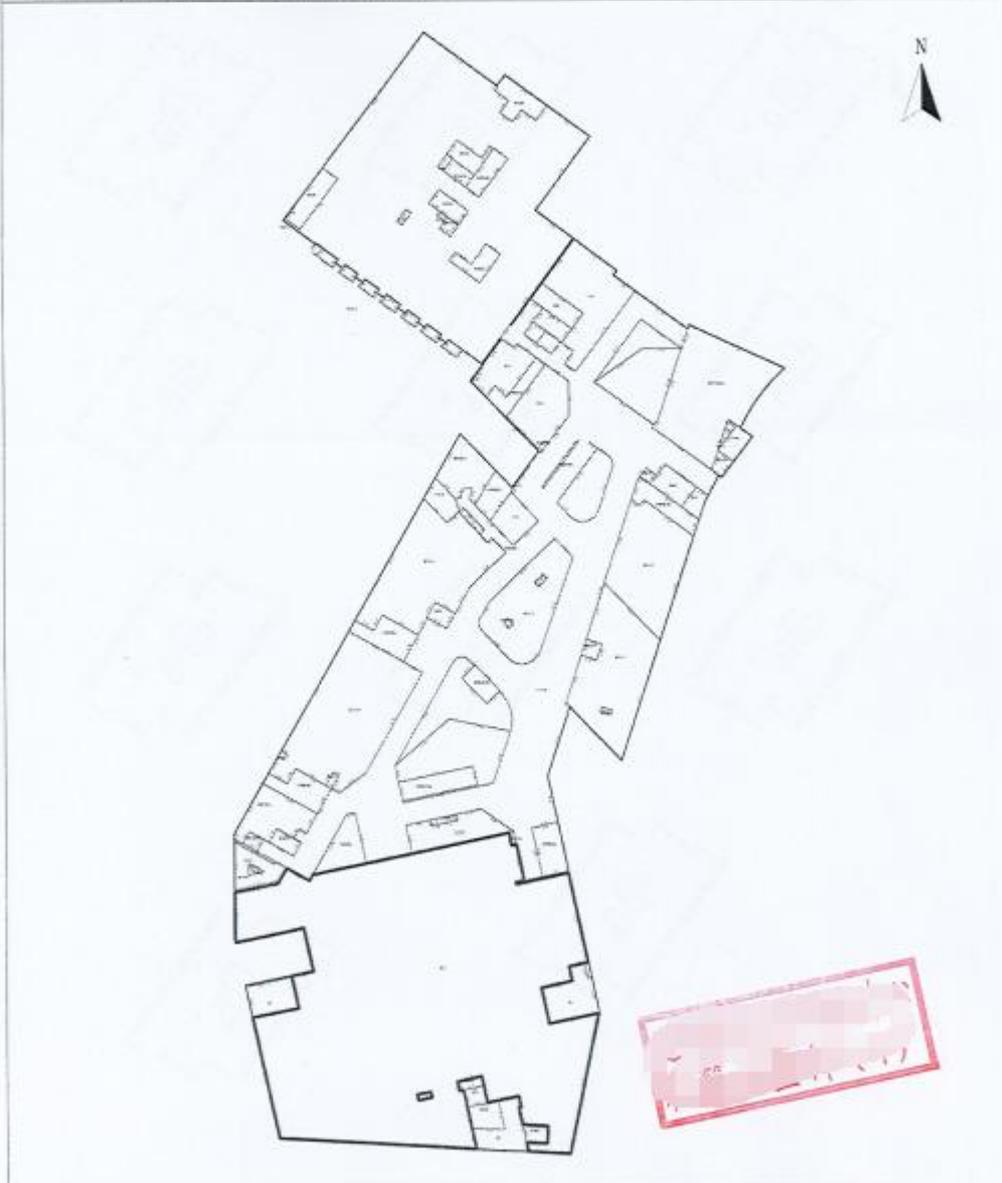
附件 1: 不动产权证



### 房产分户图

单位：m. m<sup>2</sup>

不动产单元号	331123100009GB01653F00070014	结构	钢筋混凝土结构	套内建筑面积	2466.30
幢号	4	总层数	15	分摊建筑面积	1358.19
户号	超市	所在层次	2	建筑面积	3824.49
坐落	遂昌县妙高街道凯恩路青邻里超市				

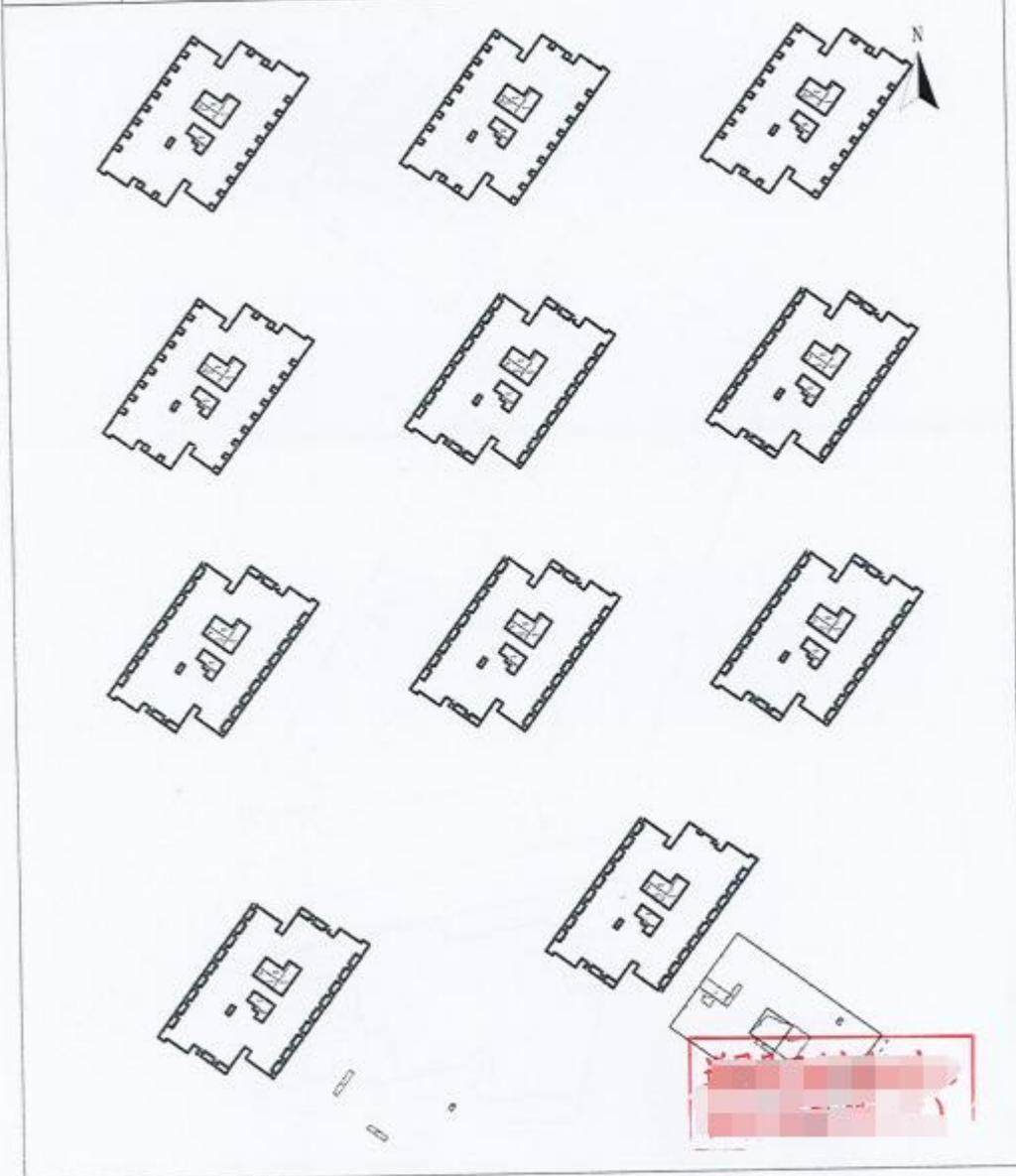


1 : 950

### 房产分户图

单位: m<sup>2</sup>

不动产单元号	331123100009GB01653F00070015	结构	钢筋混凝土结构	套内建筑面积	12695.43
幢号	4	总层数	15	分摊建筑面积	2201.15
户号	酒店	所在层次	4~14	建筑面积	14896.58
坐落	遂昌县妙高街道凯恩路青邻里酒店				

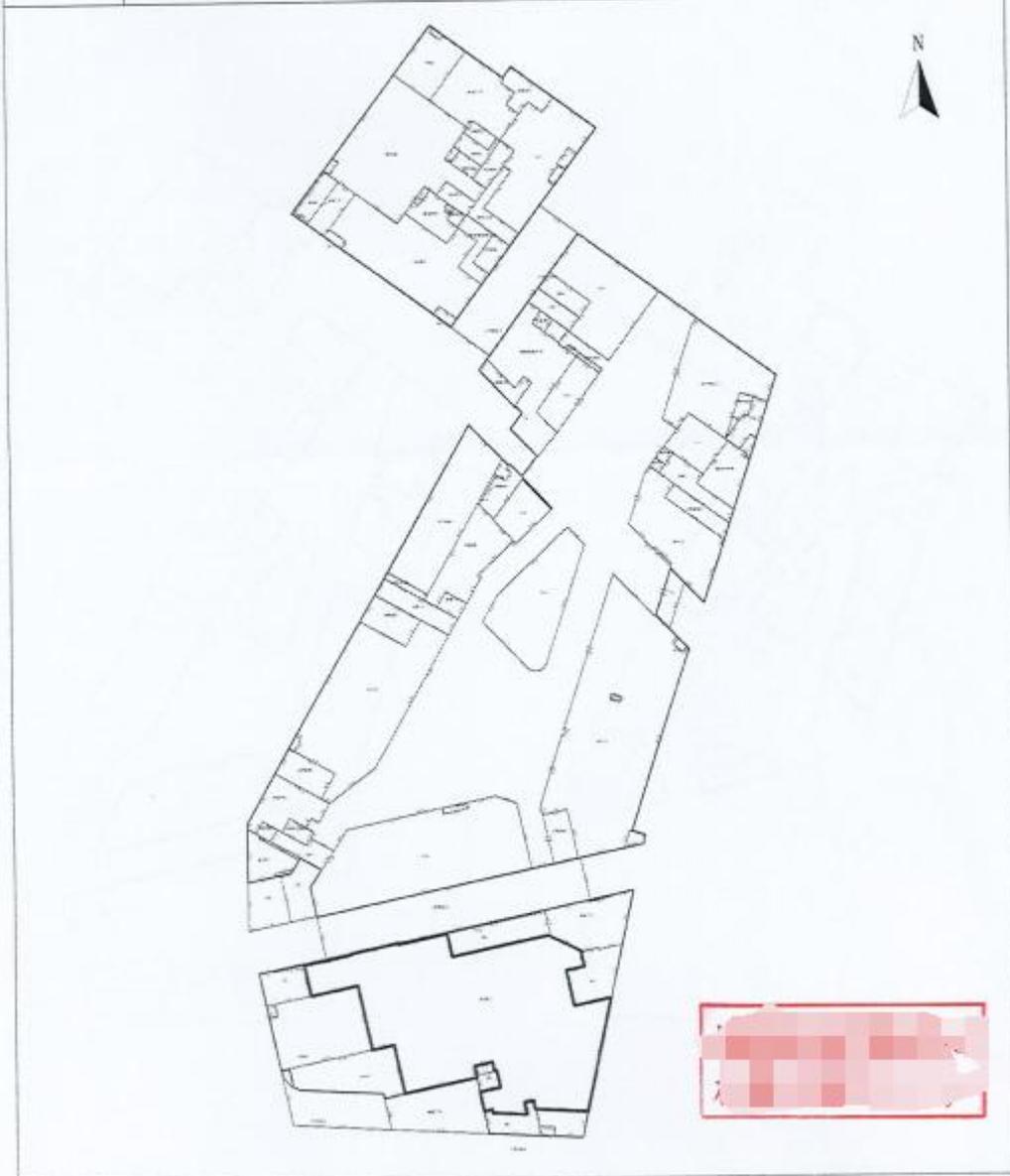


1 : 1400

### 房产分户图

单位: m<sup>2</sup>

不动产单元号	331123100009GB01653F00070009	结构	钢筋混凝土结构	套内建筑面积	1047.91
幢号	4	总层数	15	分摊建筑面积	92.14
户号	源口集市	所在层次	1	建筑面积	1140.05
坐落	遂昌县妙高街道凯恩路青邻里源口集市				



1 : 950

### 房产分户图

单位: m<sup>2</sup>

不动产单元号	331123100009GB01653F00070004	结构	钢筋混凝土结构	套内建筑面积	4715.15
幢号	4	总层数	15	分摊建筑面积	4138.22
户号	商业及配套	所在层次	1~2	建筑面积	8853.37
坐落	遂昌县妙高街道凯思路青邻里商业及配套				



1 : 1200

## 第四章 合同格式

### 经营权转让合同

合同编号：\_\_\_\_\_

项 目 名 称： 遂昌县青邻里购物广场经营权转让项目 \_\_\_\_\_

甲方（采购人）： \_\_\_\_\_

乙方（中标人）： \_\_\_\_\_

签 署 地 点： \_\_\_\_\_

签 署 日 期： \_\_\_\_\_

鉴于：

1. \_\_\_\_\_ (服务需求方) \_\_\_\_\_ (项目名称) 经 \_\_\_\_\_ (采购代理机构) 以 \_\_\_\_\_ 号招标文件在 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日进行公开招标。经评标委员会评定 \_\_\_\_\_ (提供服务方) 为中标供应商；

2. 甲方系遂昌县妙高街道凯恩路 685 号物业（以下称“项目”“物业”或“青邻里购物广场”）房屋所有权人，乙方具有商业经营的能力；

3. 乙方对于本项目状况（包括但不限于建筑物、构筑物、附属物、设备设施、经营现状等与本项目及物业相关的一切）以及合同存续期间有可能遇到的经营风险已充分了解并知晓。

甲乙双方依据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》，在平等自愿的基础上，同意按照下面的条款和条件，签署本合同。

## 合同文件

下列文件构成本合同的组成部分，应该认为是一个整体，彼此相互解释，相互补充。以下文件为合同的组成部分：

- (1) 本合同书
- (2) 成交通知书
- (3) 变更补充文件
- (4) 招标文件(含澄清修改文件)
- (5) 中标供应商投标文件（含澄清内容）

## 第一条 合同主体

甲方：

法定代表人：

地址：

联系方式：

乙方：

法定代表人：

地址：

联系方式：

## 第二条 项目概况

2.1 项目名称：遂昌县青邻里购物广场经营权项目。

2.2 物业地址：物业坐落于遂昌县妙高街道凯恩路 685 号，不动产证号：\_\_\_\_\_。

2.3 物业范围：该物业建筑面积约 28714.49 平方米（以不动产权证为准）以及地下室，周边广场。其中公区面积 7789.7 平方米，套内总建筑面积：商业区块 1-3 层 8229.36 平方米，塔楼 4-15 层 12695.43 平方米，套内总建筑面积作为出租率核算基准面积。

2.4 经营用途：该物业用于商业经营，未经甲方书面同意不得用作其他用途，乙方须保证遵守国家 and 地方有关物业使用和管理的规定。乙方取得经营权后将该物业用于集生鲜超市、购物、餐饮、娱乐、教育等业态于一体的商业经营活动，且须符合业态规划方案。

## 第三条 服务方式

乙方整体经营青邻里购物广场，包括但不限于项目策划、招商、出租、经营管理、物业改造装修、设施设备维护、物业管理等与经营相关的一切事务。

## 第四条 经营期限

4.1 免费筹备改造期：3 个月，自物业移交之日起算，筹备改造期内乙方免交经营权转让费，乙方可在筹备改造期间内进行设计、装修、消防报备等筹备工作；

4.2 经营期限：

4.2.1 首个经营期：自筹备改造期届满之次日起算 10 年（即 120 个月）；

4.2.2 续签期：首个经营期届满后若乙方同时满足以下条件，可续签 5 年（即 60 个月）：

a. 在首个经营期内无违法、违规经营，且无重大财产损失、无重大人员伤亡情况；

b. 在首个经营期内按时并足额向甲方支付经营权转让费；

c. 开业时点出租面积不低于 80%；次年 1 月 1 日起各季度平均出租率不低于 85%；首个经营期届满时出租率不低于 90%；

d. 首个经营期内未发生群体性事件；

4.2.3 续签申请：首个经营期届满，乙方需要继续经营该物业的，应在经营期届满前 6 个月内向甲方提出书面续签申请，否则视为乙方放弃权利。如乙方兑现投标时的承诺，且符合 4.2.2 条续签条件，乙方享有优先经营权。

4.2.4 续签审批程序履行：若乙方满足续签条件，续签时的商务条件根据当时市场行情确定，且须按照国有资产管理规定履行有关程序后方可生效。

## 第五条 经营期内出租率

5.1 开业时点出租面积不低于 80%；次年 1 月 1 日起各季度平均出租率不低于 85%；首个经营期届满时出租率不低于 90%。

5.2 出租率计算公式：出租率=已出租套内建筑面积/套内总建筑面积×100%。

5.2.1 已出租套内建筑面积：指签订租赁合同并且租户已支付首期租金及押金实际承租的套内建筑面积总和（需扣除未交付、乙方自用或空置部分）。

5.2.2 套内总建筑面积：指项目可用于出租的全部套内建筑面积（以不动产权证为准）。

## 第六条 经营权转让费及支付

6.1 首年经营权转让费：52.2 万元；

6.2 经营权转让费支付：先付款后使用，按年支付。乙方应在免费筹备改造期届满之日前 15 个工作日内，向甲方一次性支付首个年度经营权转让费 52.2 万元；此后，乙方须于每年经营周期届满前 15 个工作日内，完成下一年度经营权转让费的支付。甲方应在乙方支付对应年度经营权转让费后 10 个工作日内，向其开具正式统一的增值税专用发票。乙方支付的所有经营权转让费均为含税金额。

6.3 经营权转让费递增规则：每三年递增一次，第一、二、三年维持不变；第四年在前一年经营权转让费的基础上递增\_\_\_\_%，第五、六年按第四年标准执行；第七年在前一年经营权转让费的基础上递增\_\_\_\_%，第八、九年按第七年标准执行；第十年在前一年经营权转让费的基础上递增\_\_\_\_%。第十一年起至第十五年的商务条件根据当时市场行情确定，且须按照国有资产管理规定履行有关程序后方可生效。

6.4 甲方账户信息：\_\_\_\_\_

乙方账户信息及开票信息：\_\_\_\_\_

6.5 其他费用

6.5.1 乙方负责该物业区域内地下停车场及商业走道、广场、电梯厅及电梯厅前往停车场道路的装修升级改造项目，由乙方自行承担全部费用，装修前应书面告知甲方，并将装修方案报甲方备案，装修所需的规划、消防、环保等相关政府部门审批手续由乙方自行负责办理，费用自行承担。改造后该区域经营权、物业管理权归乙方，责任亦由乙方承担；

6.5.2 乙方经营期间使用该物业所发生的水、电、通讯、网络、煤气等能源费、公共能耗费及与该物业使用相关的设施设备维护保养费、维修费，以及与物业管理相关的垃圾清运费、政府收取的市容卫生费等其他一切费用，均由乙方自行承担，据实结算，不含在经营权转让费内。

6.5.3 甲方和乙方应按有关法律法规的规定，支付各自作为纳税义务人应缴纳的税费，包括但不限于房产税、印花税和增值税等。

6.5.4 所有经营权转让费及其他应由乙方向甲方支付的款项以人民币计价及结算。乙方应在约定的日期内以银行转账方式向甲方指定的银行账户支付相关款项。

6.5.5 甲方应结清截至实际交付日或双方另行协商的其他日期的该物业产生的全部水电能源费用、通讯费用等公共事业费用。

## 第七条 租赁备案

乙方须在每季度末，向甲方提交完整租赁合同备案，乙方不得隐瞒或漏报租赁合同，须确保合同真实性。否则甲方有权追究乙方违约责任。

## 第八条 服务响应

为保障服务时效与服务的便捷性，乙方须安排人员及落实措施，确保 7×24 小时响应物业运营需求。

## 第九条 履约保证金

9.1 履约保证金：800000 元，大写：人民币捌拾万元整。合同签订后 10 日内乙方向甲方以现金或保函形式缴纳履约保证金。

9.2 退还时间及方式：合同期满或提前终止后（除乙方违反招标文件或合同约定被扣减履约保证金的情况外）一个月内不计息退还，本合同另有约定的，按照约定。

9.3 履约保证金扣减及补足：

9.3.1 经营期间，如因乙方违反合同约定须承担违约责任，甲方有权从履约保证金中直接扣划乙方应支付的经营权转让费、各种费用、违约金、赔偿金及甲方由此遭受的实际损失，甲方在扣划后以书面方式通知乙方，乙方须于收到甲方通知后 15 日内，向甲方补足被扣划的保证金，除非合同已终止。乙方对甲方扣划行为有异议的，可通过协商或诉讼等方式主张权利，但不影响先行补足保证金的义务。如保证金不足以扣划应付的全部款项，乙方应另行足额支付。

9.3.2 经营期届满或甲方和乙方双方按本合同条款约定而提前终止本合同，乙方应立即退还全部使用房屋，甲方予以配合。若乙方及其经营商户在该物业进行市场监管部门登记注册的，乙方应按本合同约定变更或注销注册地址，迁离该物业，甲方在乙方及其经营商户变更撤销其注册地址后 30 个工作日内，扣除应由乙方承担的经营权转让费（计至实际退还日止）、各种费用、赔偿金、违约金后将剩余的保证金（无息）一次性退还乙方，不足扣划部分由乙方另行支付补足。

## 第十条 物业交接与返还

10.1 物业查验：乙方在签署合同前应对该物业进行现场查验，对于涉及的房屋主体结构以及其他专业技术等问题进行详尽了解，验收完毕后，甲方和乙方应签署书面验收单、房屋使用交接书、房屋《交接清单》等相关交接文件。如乙方在验收时有合理理由提出该物业存在须维修的事项，经甲方书面同意后可更换、维修或施工，由此发生的有关维修、施工、材料采购等一

切费用均由甲方承担，且乙方有权在应付的经营权转让费中抵扣相关费用，双方另行签署确认函。物业交付后，除主体结构外，甲方不再承担与物业及设施设备相关的任何费用。

10.2 物业交付：甲方于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日将该物业向乙方交付。若因甲方原因导致物业实际交付日或实际满足交付条件日（以孰晚者为准）晚于约定的交付日，免费筹备改造期与经营期同步顺延。甲方应当于交付日前向乙方提供该物业的相关证照。

10.3 交付现状：《交接清单》中所列明之该物业的现有装修、附属设施及机房等设备状况为该物业交付时由甲方所提供，前述现有装修、附属设施及设备为甲方财产。除主体结构以外，上述装修、设施设备交付乙方使用后的安全责任、维修责任等，由乙方自行负责，该物业交付后乙方对该物业进行装修，相关消防审批、消防验收等所有责任均由乙方负责，但乙方为完成上述审批、验收等事项，甲方予以协助与配合。乙方后续使用、经营该物业若需设施设备或进行电力扩容等均由乙方自行负责，费用由乙方承担。

10.4 物业返还：

10.4.1 乙方应不迟于经营期届满日或本合同提前终止之日（无论因什么原因终止的）返还该物业，并按规定办理交接手续；

10.4.2 无论经营期限届满或提前终止合同，由乙方恢复原状或不低于甲方交付时的标准进行交付。乙方对该物业的装饰、装修、增建或改建以及增设的附属设施和设备，已形成附合无法拆除或拆除后对房屋主体结构或外观造成影响的，该部分不得拆除，所有权归甲方。若乙方强行拆除，应赔偿甲方损失。其他物品若在经营期限届满或提前终止合同之日起 10 个工作日内未清理完成，视为乙方放弃屋内物品的所有权，所有权归甲方，甲方有权自行处置。

10.4.3 经营期限届满或合同解除后，乙方应在 30 个工作日内完成办理营业执照注册经营地址的变更登记手续（若登记在该物业），不得继续使用该物业地址作为乙方的注册地址或者经营地址，否则甲方有权不退还履约保证金。

## **第十一条 经营权再转让**

经营期间，乙方不得转让该物业的整体经营权或变更经营主体。乙方通过股权转让形式变更股东视为变更经营主体。

## **第十二条 项目装修**

12.1 乙方拟对该物业进行装修的，装修前应书面告知甲方并将装修方案予以报备，经相关政府部门审批通过后方可进行装修，装修及消防等报审费用全部由乙方自行承担。同时乙方应严格遵守装修施工有关的法律法规规定。装修结束后审批资料、验收资料等有关文件提交甲方备案。

12.2 乙方装修完成后应向甲方备案，乙方自行向规划、消防、环保等有关部门申请验收并取得验收合格证件，由此产生的规划、消防、环保等责任和费用均由乙方自行承担。

12.3 乙方对公共区域的装修，在经营期满时，应恢复原状或不低于甲方交付时的标准进行交还。

12.4 装修过程中，乙方应服从甲方的管理和监督，甲方有权随时检查，对于检查中发现的问题（包括经营商户的问题）向乙方发送整改通知，乙方应按整改通知中的要求及时整改或敦促经营商户完成整改。因乙方或经营商户违反法律法规政策的规定或未按甲方要求整改产生的所有责任均由乙方或经营商户自行承担。

12.5 乙方装修不得影响房屋主体结构或实施其他对房屋安全有影响的行为。在装修期间应严格做好安全生产管理，应以第一责任人的名义严格遵守有关装修的法律法规和政策规定，遵循装修施工安全规程，造成自身或其他第三人人身伤害或财产损失等安全事故，均由乙方承担全部法律责任和赔偿责任，由此给甲方造成的经济损失和名誉损失，甲方有权向乙方追偿。

### **第十三条 房屋使用和维修**

#### **13.1 房屋使用要求**

13.1.1 经营期间，乙方应以诚信和善意的原则使用房屋、甲方提供的装修、设施和设备（包括但不限于要求使用该物业的共用部分）及公共区域和公共设施；

13.1.2 除甲方现有装修、附属设施及设备外，乙方另需装修或者增设附属设施 and 设备的，应履行备案及审批程序，乙方增设的附属设施和设备归乙方所有（本合同另有约定除外），并由乙方负责保养和维修；

13.1.3 乙方应严格按照法律法规的规定办理包括开业审批在内的相关经营手续及消防、环保等验收合格证件，诚信履行合同约定，不得从事任何违法活动，确保经营及物业使用合法合规；

13.1.4 在经营期间，乙方有义务负责该物业内的卫生、治安、消防、环保及食品安全等工作，以及使用该物业期间的人身和财产安全，并签署《安全管理责任书》。因乙方违反上述治安、消防、卫生、环保、食品安全等规定被相关部门行政处罚或造成甲方及第三方经济损失的，由乙方承担相应的行政责任和民事责任，构成犯罪的，应承担相应的刑事责任；

13.1.5 乙方承诺，未征得甲方书面同意，且未按规定经有关部门批准，乙方不得擅自改变该物业的经营用途和该物业规划设计的使用性质；

13.1.6 乙方应密切配合相关部门及甲方对该房屋治安、消防、环保、卫生及食品安全等事项的检查和监管工作。对检查出的问题，甲方应及时通知乙方整改或维修，乙方应在接到甲方书面通知之日起 3 日内（紧急情况应立即处理）整改或维修，并承担由此造成的后果或损失；

13.1.7 乙方不得在该物业内存放有毒、有害、危险性物品或其他任何形式的违禁物品，不得利用该物业从事违法犯罪活动，并有义务监督经营户不得从事本条禁止的行为。

#### **13.2 修缮责任**

13.2.1 经营期间，除该物业的主体结构以外，甲方移交给乙方的现有机房等附属设施和设备在内的经营区域内的装修、设施设备为正常使用所产生的检测、保养、维修、更换（如消防设

施、电梯、空调、电力设施等原有的一切设施设备），均由乙方负责并承担费用。若乙方逾期未能维修完毕或拒绝维修的，甲方有权委托第三方进行维修，由此产生的材料、施工、维修等全部费用由乙方承担，甲方有权在履约保证金中扣除该费用，乙方对此无异议。

13.2.2 经营期间，经甲方同意并备案的乙方自行增设的附属设施和设备的检测、保养、维修等均由乙方自行负责并承担费用。

13.3.3 乙方在正常使用该物业的过程中如发现主体结构出现损坏或故障，乙方应及时书面通知甲方。若乙方迟延履行导致损失扩大，乙方应对扩大的损失承担赔偿责任。

13.3.4 因乙方及其经营商户（包括雇员或顾客等）使用不当或存在其他过错，致使该物业主体结构损坏或发生故障的，甲方不承担维修义务，由乙方自行维修并承担维修费用。乙方逾期不维修，或发生特别紧急情况必需立即进行维修的，甲方可先行代为维修或委托第三方进行维修并及时将有关情况通知乙方，实际发生的全部费用由乙方承担，甲方有权从履约保证金中先行扣除。

13.3.5 施工单位进场装修作业时，必须严格遵守法律法规及相关工程管理制度和规定，在装修时，若对公共部位的财产造成损害或对第三人造成伤害的，乙方应承担相关的修复和赔偿责任。

13.3.6 如因不可抗力原因，导致该物业损坏的，损坏部分由所有权人或甲方自行维修并承担相关费用，如不可抗力造成一方损失的，双方互不承担责任。

#### **第十四条 物业管理**

14.1 经营期内该物业及与经营区域（包括但不限于项目经营区域及附属公区、地下室、周边广场等）相关的物业管理服务由乙方或其指定的第三方提供，由乙方或其指定的第三方与经营商户订立《物业管理合同》，物业管理责任由乙方或其指定的第三方承担。甲方将在本合同第 10 条约定的交付日前提供必要且合理的协助义务，包括清退该物业现有的物业服务人（如有），向乙方或乙方指定的第三方提供必要的资料、文件等；

14.2 本合同第 10 条约定的交付日后的经营期内该物业及与经营区域（包括但不限于项目经营区域及附属公区、地下室、周边广场等）相关的物业管理服务与甲方无关，且甲方无须承担任何与物业使用及物业管理服务相关的费用或承担赔偿责任；

#### **第十五条 广告**

15.1 乙方有权在该经营物业区域的广告大屏和对应的外立面包括公共通道、窗户、外墙或顶部展示、树立、粘贴或悬挂标志、文字、标记、海报、旗帜、广告牌或告示等，并有权在公用部位或该物业区域对应的外部能见的范围内安装或展示上述材料。

15.2 若乙方及其经营商户展示、悬挂的上述文字、广告等内容侵害第三方的合法权益和知识产权的，所有责任均由乙方承担。

15.3 乙方对广告设施设备负有安全管理义务，若造成安全事故的，所有赔偿责任由乙方承担，甲方无须承担任何法律责任。

15.4 广告位（广告大屏、外立面部、公用部位）经营所产生的全部收入（包括但不限于广告投放费、合作推广收益、品牌赞助费等）归乙方所有。甲方根据实际需要，有权免费使用上述广告位（包括广告大屏、外立面部及公用部位），乙方应予以积极配合并提供必要支持（如预留展示位置、调整投放时间等）。若乙方不予配合或支持，则甲方有权收回广告位经营权和使用权。

## 第十六条 权利与义务

### 16.1 甲方的权利和义务

16.1.1 甲方若需要对该物业范围内外的公共部位/区域进行重新规划和施工、更改整体结构、布局及安排，或变更、修缮及临时封闭该物业所在公共部位/区域或其部分（包括但不限于走道、门户、窗户、电动装置、电缆电线、水管信道、电梯、自动楼梯、防火、保安设备、空气调节设备、电脑机房的冷冻水系统），应提前 15 日通知乙方，经乙方同意后方可实施，但因安全需要或遇紧急情况除外。

16.1.2 甲方应保证交付给乙方的该物业主体结构无严重质量缺陷，且经营期内经营单位可正常使用该物业，该物业的水电、通讯等均持续处于完好的可使用状态。

16.1.3 甲方应协助乙方及其他第三方（包括但不限于乙方指定的第三方、经营商户等）办理营业所需的市场监管、税务、卫生、通讯、消防、增容（如涉及）及其他国家规定的申报手续或经营证照。协助提供报批所需要的有关文件、图纸、资料等，甲方积极配合。

16.1.4 经营期间，甲方对该物业仍有安全管理和监督的权利，乙方及经营商户应遵守法律法规的规定。

16.1.5 经营期间若甲方抵押该物业的，乙方应当予以配合，签署同意抵押的相关文件。

### 16.2 乙方的权利和义务

16.2.1 乙方有权在按时足额支付经营权转让费并遵守合同约定的前提下，根据约定的条款和条件使用该物业。

16.2.2 乙方应合理使用该物业，并保持包括但不限于装饰物、设施和设备等的可使用状态。

16.2.3 经营期届满或提前终止合同时，乙方应按约定将该物业交还予甲方并按约定办理交接手续。

16.2.4 乙方应在合同签订前向甲方提交营业执照及其他证照资料，并向甲方披露其股东、控股股东及实际控制人信息。

16.2.5 在经营期内，乙方不得擅自整体转租或变更经营主体。

16.2.6 乙方应合法经营和使用该物业，并对全部经营商户承担监督、管理责任，保障经营及使用的合法性。

16.2.7 乙方或其指定的第三方以及经营商户，应遵守法律法规的规定合法合理使用该物业或行使其他权利，办理相关审批、经营手续及消防、环保等必要的验收合格证件。经营商户或乙方指定的第三方因违法违规或其他行为给甲方造成的损失，乙方均应承担相应赔偿责任。

16.2.8 在经营期内，地下汽车及电瓶车停车场的日常管理工作由乙方负责，管理期限与物业整体经营期一致，不得改变原有用途，仅限于商业配套服务使用。

16.2.9 在经营期间，乙方应购买与经营该物业相关的商业保险（财产险和责任险等）并承担相应的费用。

16.2.10 乙方须对在签订和履行项目过程中所接触到的与本合同有关的任何文件、资料、图纸、技术、商业信息(包括但不限于本合同中有关经营权转让费、支付方式等)以及与项目相关的、不能通过公共渠道获得的其他商业秘密承担保密义务。未经甲方书面许可，不得将上述保密信息向任何第三方进行转让、公开、披露、复制或做出任何评价，但司法机关、双方股东、律师、借贷银行及根据中国法律、法规之规定必须透露的除外，但应确保该等知悉人员遵守本条款项下的保密义务否则，甲方有权追究乙方违约责任。本保密责任条款，在本合同届满或提前终止、解除后，对乙方依然具有约束力。

16.2.11 乙方承诺该物业于 2025 年 12 月 24 日前正式整体开业。

## 第十七条 合同解除

17.1 合同履行期间经双方协商一致可解除合同。除非有法律规定或合同约定情形，任何一方不得单方解除或终止合同。

17.2 乙方若有以下情形，甲方有权解除合同：

17.2.1 违反本合同第 10 条约定，超过 15 日无正当理由不办理物业交接手续不接收该物业的；

17.2.2 未按照本合同约定按时足额支付经营权转让费或其他费用，经甲方书面催告后 30 日内仍未足额支付的；

17.2.3 未达到出租率要求，经甲方给予宽限期后仍无法达到的；

17.2.4 乙方或经营商户擅自更改或拆除房屋的主体结构，或实施其他影响广场整体运营或存在严重安全隐患的行为；

17.2.5 擅自改变物业用途，或在该物业内从事非法经营或其他非法活动，经甲方责令整改后仍未改正的，或被公安机关行政处罚或追究刑事责任的；

17.2.6 未经甲方同意擅自整体转租或变更经营主体的；

17.2.7 乙方负有巨额债务影响正常经营或被依法清算的；

17.2.8 发生安全事故或群体性事件给甲方或项目造成恶劣影响的；

17.2.9 履约保证金经甲方书面催告后逾期 30 日仍未补足的；

17.2.10 甲方办理房屋抵押手续乙方不予配合的；

17.2.11 其他影响甲方合同目的实现的情形。

17.3 甲方行使合同解除权的，须提前 1 个月书面通知乙方。

## 第十八条 违约责任

18.1 若甲方未按照本合同约定履行义务，导致乙方无法正常开展经营活动或遭受损失的，甲方应承担违约责任，赔偿乙方因此遭受的直接经济损失。

18.2 若乙方未按照本合同约定履行义务，应承担相应违约责任，乙方承担违约责任并不影响甲方行使解除权：

18.2.1 若乙方未按时支付经营权转让费的，应按照未付金额万分之五每日向甲方支付逾期履行违约金；

18.2.2 若乙方未实现出租率承诺，应按照承诺出租率与实际出租率差额比例的 2 倍×当年经营权转让费，以此为标准向甲方支付违约金。

18.2.3 若乙方违反合同约定进行装修，或不向甲方进行报备的，应按 2000 元每次向甲方支付违约金，若给甲方造成的损失大于违约金，乙方应补足甲方损失。

18.2.4 若乙方或经营商户不当使用物业或设施设备给甲方造成损失的，乙方应当向甲方赔偿实际损失。

18.2.5 若乙方未及时响应服务，每发生一次，支付违约金 500 元。若因未及时响应服务给甲方造成损失的，应赔偿损失。

18.2.6 若乙方违反保密义务，每次须承担违约金 5000 元，若造成甲方损失的，须赔偿损失。

18.2.7 若乙方违反开业承诺时间，按照 10000 元每日承担逾期开业违约金至开业日止。

18.2.8 合同期限届满或无论何种原因合同提前终止履行的，乙方未按照约定日期交还物业的，则每逾期一日，按照当年同地段商业房产日租金标准的 3 倍向甲方赔偿占有使用期间的损失，直至乙方交还该物业之日止。

18.2.9 乙方或经营商户不当使用甲方物业或附属设施设备应当予以修复，未能修复或造成甲方物业或设施设备减值的，应赔偿甲方损失。

18.2.10 合同期限届满或无论何种原因合同提前终止履行的，在该物业上的注册地址乙方应按照合同约定迁离或清理商户注册地址，逾期迁离注册地址的，按照每一注册地址每日 500 元的标准向甲方支付逾期迁离违约金。

18.2.11 若乙方不符合法律规定或合同约定单方解除合同，或因乙方原因导致甲方解除合同，则乙方应向甲方支付违约金，违约金不得低于当年同地段商业房产 3 个月租金，若不足以弥补

甲方实际损失的，应向甲方赔偿全部损失。同时，乙方还须向甲方补足免费筹备改造期之经营权转让费，计算公式： $(3/12) \times 52.2$  万。

18.2.12 若乙方经营活动违反法律法规或本合同约定，导致甲方遭受行政处罚、经济损失或声誉损害的，乙方应承担全部赔偿责任，包括但不限于甲方支付的罚款相当的损失、赔偿金、维权费用等，并且乙方应采取措施消除不良影响。

18.3 若一方违约，违约方承担法律规定或合同约定的违约责任外，还应承担给守约方造成的其他损失（包括但不限于守约方为实现权利而产生的诉讼费、保全费、公证费、评估费、律师费、差旅费等全部费用）。

## 第十九条 不可抗力与紧急避险

19.1 本合同项下的不可抗力是指合同订立时不能预见、不能避免并不能克服的发生在该物业所在地的客观情况，包括台风、地震、洪水、冰雹等自然灾害以及公共卫生事件，政府征收、征用等政府行为以及政策性措施，以及罢工、战争、骚乱等社会事件。本项约定情形若不属于法律规定的不可抗力，比照不可抗力处理。

19.1.2 当出现不可抗力时，受影响的一方应当立即采取措施尽力避免损失的扩大并在 24 小时内及时通知另一方，同时在不可抗力事件发生后的十五个工作日内提供有关该事件的书面资料，包括陈述延迟履行、部分履行或无法履行本合同义务的理由的说明。

19.1.3 如发生不可抗力事件的，甲乙双方应当根据事件对履行本合同的影响，协商决定是否修改本合同，以及是否部分或全部地免除受影响一方在本合同中的义务。

### 19.2 紧急避险

19.2.1 本合同项下的紧急避险是指该物业及其所在区域或其相邻的建筑发生火灾、爆炸、恐怖活动等危害公共安全的事件或发生重大的刑事犯罪行为等不可预测的突发性事件的情形，或存在发生上述危害公共安全的事件或突发性事件的潜在危险的情形。

19.2.2 发生紧急避险时，乙方或物业服务公司应立即处置，避免损失的扩大。

19.2.3 因紧急避险或者公用事业部门或者有关政府部门的要求、命令而导致该物业的水、电、燃气等能源供应中断或空调、电梯等设施设备停止运行的，甲方不承担任何责任。

19.2.4 因处置紧急避险而造成该物业及相关设施设备受到损害或其他财产损失的（无论是因为甲方或物业服务公司或相关政府部门工作人员的行为），除物业主体结构外，其余损失均由乙方自行承担。

## 第二十条 争议解决

甲乙双方就本合同的履行发生纠纷的，应当友好协商解决。协商不成，任何一方均有权向该物业所在地有管辖权的人民法院起诉。

## 第二十一条 通知与送达

21.1 本合同项下，甲乙双方的联系方式为：

甲 方：

联 系 人：

联系地址：

联系电话：

电子邮箱：

微信号：

乙 方：

联 系 人

联系地址：

联系电话：

电子邮箱：

微信号：

任何一方变更上述联系信息的，应当在三日内以书面形式通知另一方，否则视为未发生变更，另一方仍有权按照本条联系信息送达文件，不利后果由其自行承担。

21.2 本合同项下甲乙双方往来的函件、通知等文书，通过专人手递方式送达的，以对方经办人员在签收凭证上签字之时视为送达；通过特快专递方式寄送的，以快递系统显示的对方签收之时视为送达，快递无人签收或对方拒收的以快递公司退件之时视为送达；通过挂号信方式发出的，以寄信回执作为送达凭证；通过电子邮箱发送的，以该邮件抵达对方邮箱之时视为送达；以微信发送的，以微信发送成功之时视为送达。

21.3 乙方确认，本合同有效期内，该物业同时作为乙方的有效联系地址。甲方有权选择将本合同项下的函件、通知等文书张贴于该物业的门窗或墙面等显眼位置，该等文书张贴后 24 小时即视为已经向乙方送达。

## 第二十二条 其他

22.1 本合同条款甲乙双方经反复协商一致确定，若合同中的条款存在含义模糊的情形，对该等条款的解释应当按照公平合理的原则进行，而不得按照不利于起草者的原则或角度进行解释。

22.2 本合同规定的各种权利及补救措施之间及其与法律规定的和任何其他甲乙双方约定的权利或补救措施可以同时适用，而不具有互相排斥性。

22.3 本合同签订后，如因政府部门的要求，需对合同格式和内容做出适当调整方能完成本合同的备案或相关证照办理的，则双方同意积极配合对本合同进行调整，或另行签订政府部门要求的格式合同(该合同的基本内容仍应当遵照本合同填写)，以完成备案或相关证照办理。但是，双方特别确认，上述格式合同或合同调整仅作为办理备案或相关证照之用，甲乙双方的权利义务责任均应当以本合同为准。

22.4 本合同内容若有与招标文件实质性要求不一致的，以招标文件中实质性要求执行。乙方响应文件及承诺文件均为合同有效内容。

22.5 本合同附件为合同组成部分，具有法律效力。

22.6 本合同经甲乙双方签字和/或盖章后生效。如按照法律法规或政府管理规定，合同须经相关政府部门报批生效的，则合同生效时间按照规定执行。

22.7 本合同一式六份，甲方持四份，乙方持二份，具有同等法律效力。

附件：

（以下无正文）

本页为签署页

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代理人（签字）：

签订日期：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代理人（签字）：

签订日期：

**注：本合同仅作示范文本，具体以双方签定的正式合同为准，合同内容不得违背招标文件、供应商响应文件及开标现场承诺内容等实质性要求。**

## 第五章 投标相关文件格式

### 一 资格审查文件格式

## 资格审查文件封面

(正本/副本)

采购编号：

项目名称：

投标文件名称：资格审查文件

投标人名称（盖章）：

投标人地址：

负责人或委托代理人（签字或盖章）：

## 目 录

- 1、有效营业执照
- 2、法定代表人资格证明书或授权委托书
- 3、政府采购资格承诺函
- 4、资格声明
- 5、无重大违法记录声明书

## ▲1、有效营业执照

要求：

1. 提供有效的营业执照复印件，并加盖公章；

## ▲2、法定代表人资格证明书或授权委托书

### 2.1 法定代表人资格证明书

单位名称：

地址：

姓名：

性别：

年龄：

职务：

系\_\_\_\_\_（供应商全称）的法定代表人。为参加就贵方组织的有关\_\_\_\_\_（采购项目名称）（采购编号：\_\_\_\_\_）项目的投标活动，签署并全权办理针对上述项目的投标、开标、评标、签约等具体事务和签署相关文件。

特此证明。

供应商：（盖章）

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_日

▲本“法定代表人资格证明书”需附法定代表人身份证件扫描件（或复印件），如扫描件（或复印件）不清晰或错误的，后果由供应商承担。

法定代表人身份证件扫描件：

正面：

反面：

--	--

## 2.2 授权委托书

（代理机构名称）：

我\_\_\_\_\_（负责人姓名）系\_\_\_\_\_（供应商全称）的负责人，现授权委托本单位在职职工\_\_\_\_\_（姓名）以我方的名义参加就贵方组织的\_\_\_\_\_（采购项目名称）（采购编号：\_\_\_\_\_）项目的招标活动，并代表我方全权办理针对上述项目的招标、开标、评审、签约等具体事务和签署相关文件。

我方对委托代理人的签字或盖章事项负全部责任。

本授权书自签署之日起生效，在撤销授权的书面通知送达贵方以前，本授权委托书一直有效。委托代理人在授权书有效期内签署的所有文件不因授权的撤销而失效。

委托代理人无转委托权，特此声明。

负责人签字/盖章：\_\_\_\_\_

供应商盖章：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

附：1、委托代理人工作单位：

职务：

身份证号码：

性别：

**注：**1. 供应商为法人企业的，其负责人为其法定代表人；供应商为其他组织的，其负责人为法律、行政法规规定代表单位行使职权的主要负责人。

2. 委托人为上述条款中的负责人；若是负责人参会的，不需要提供此授权委托书。

3. 本“授权委托书”需附负责人和委托代理人身份证扫描件或复印件，如不清晰或错误的，后果由供应商自行承担。

4、本“授权委托书”需附负责人和委托代理人身份证件扫描件（或复印件），如扫描件（或复印件）不清晰或错误的，后果由供应商承担。负责人参加招标的，提供负责人身份证原件核对，委托代理人参加招标的，提供委托代理人身份证原件核对。

负责人身份证件扫描件（或复印件）：

正面：	反面：
-----	-----

委托代理人身份证件扫描件（或复印件）：

正面：	反面：
-----	-----

### ▲3、政府采购资格承诺函

我单位——\_\_\_\_\_（供应商全称）参与\_\_\_\_\_采购项目（项目编号：\_\_\_\_\_）公开招标，郑重承诺具备下列条件：

1. 具有独立承担民事责任的能力；
2. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
3. 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
4. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
5. 参加本项目采购活动前三年内, 在经营活动中没有重大违法记录（包括行贿犯罪记录）。
6. 投标截止时间前未被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单（注：本项内容以代理机构在资格审查现场查询为准）。

如有虚假，采购人可取消我单位任何资格（投标/中标（成交）/签订合同），我单位对此无任何异议。

**特此承诺！**

投标人盖章：

日 期：

注：（1）参加政府采购活动的时间是指供应商参加本项目的政府采购活动时间（具体以投标截止时间为准）。

（2）本承诺函必须提供。

### ▲4、资格声明

(代理机构名称)：

(投标人全称)系中华人民共和国合法企业，经营地址\_\_\_\_\_。

我(法定代表人或负责人名字)系(投标人名称)为负责人，我方愿意参加贵方组织的\_\_\_\_\_（项目名称）（采购编号：\_\_\_\_\_）的投标。为便于贵方公正、择优地确定中标人以及投标产品和服务，我方就本次投标有关事项证明如下：

(一) 名称及概况：

1. 企业名称：\_\_\_\_\_

银行开户名称：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_

账 号：\_\_\_\_\_

企业详细地址：\_\_\_\_\_

传 真：\_\_\_\_\_

电 话：\_\_\_\_\_

2. 负责人姓名：\_\_\_\_\_

3. 项目联系人：姓名\_\_\_\_\_ 职务：\_\_\_\_\_ 电话\_\_\_\_\_ 手机\_\_\_\_\_

4. 注册地址：\_\_\_\_\_

5. 注册资金：\_\_\_\_\_

自有资金：\_\_\_\_\_

企业人数：\_\_\_\_\_人

6. 企业性质：\_\_\_\_\_

7. 主要经营地点：\_\_\_\_\_

如有派出机构，请列出名称及详细通讯地址如下：

8. 必需的设备：\_\_\_\_\_

9. 专业技术能力的证明材料：\_\_\_\_\_

兹证明上述声明是真实、正确的，并提供了全部能提供的资料和数据，我们同意遵照贵方要求出示有关证明文件。

投标人盖章：

日 期：

注：

1. 上表 8、9 项内容可自行添加（格式自拟）。

### ▲5、无重大违法记录声明书

（采购人名称、代理机构名称）：

我方参与的\_\_\_\_\_（采购项目名称）（采购编号：\_\_\_\_\_）

项目的公开招标，我方郑重声明，我方参加本项目投标前三年内无重大违法记录（**重大违法记录是指供应商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**），符合《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》的规定。我方对此声明负全部法律责任。

特此声明。

投标人盖章：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_

## 二 资信商务及技术文件格式

## 资信商务及技术文件封面

(正本/副本)

采购编号：

项目名称：

投标文件名称：资信商务及技术文件

投标人名称（盖章）：

投标人地址：

负责人或委托代理人（签字或盖章）：

## 目 录

### 资信部分：

1. 投标声明书
2. 投标人参标申请表
3. 技术及商务要求响应表

### 技术部分：

1. 同类业绩
2. 项目理解
3. 重点难点及解决措施
4. 经营定位
5. 运营方案
6. 营销、帮扶及培育
7. 管理机构设置及管理制度
8. 安全保障
9. 应急预案
10. 投标人认为需要提供的或评分办法要求的其他资料（不得出现报价）

### 评分索引表

序号	评审内容	评分标准	页码范围	备注
1	同类业绩			
2	项目理解			
3	重点难点及解决措施			
4	经营定位			
5	运营方案			
6	营销、帮扶及培育			
7	管理机构设置及管理制度			
8	安全保障			
9	应急预案			

## 资信部分：

### 1、投标声明书

(代理机构名称)：

(投标人全称)系中华人民共和国合法企业，经营地址。

我(法定代表人或负责人名字)系(投标人名称)为负责人，我方愿意参加贵方组织的\_\_\_\_\_(项目名称) (采购编号：\_\_\_\_\_)的投标。为便于贵方公正、择优地确定中标人以及投标产品和服务，我方就本次投标有关事项郑重承诺如下：

1、我方向贵方提交的所有投标文件、资料都是准确的和真实的。

2、我方承诺已经具备《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》中规定的参加政府采购活动的投标人应当具备的条件，并真实提供相关材料。

3、提供投标人须知规定的全部投标文件，包括：

资格审查文件正本\_\_\_\_份，副本\_\_\_\_份；

资信商务及技术文件正本\_\_\_\_份，副本\_\_\_\_份；

报价文件正本\_\_\_\_份，副本\_\_\_\_份；

投标人须知要求的投标人提交的全部文件；

按招标文件要求提供和交付的货物和服务的投标报价详见报价表。

4、如果我方中标，将派出(姓名及身份证号码)，作为本项目与采购单位联系的项目实施负责人，联系手机号码：\_\_\_\_\_。在项目实施过程中，并承诺项目实施负责人不更换，若确需要更换的，书面征得采购人同意后才准予更换。

5、我方的投标有效期自提交投标文件的截止之日起 90 天内有效。

6、我方在投标之前已经与贵方进行了充分的沟通，完全理解并接受招标文件的各项规定和要求，对招标文件的合理性、合法性不再有异议。

我方愿意向贵方提供真实完整的任何与该项投标有关的数据、情况和技术资料。若贵方需要，我方愿意提供我方作出的一切承诺的证明材料。

7、我方已详细审核全部招标文件，包括招标文件的澄清或修改文件（如有的话）、参考资料及有关附件，已经了解我方对于招标文件、采购过程、采购结果有依法进行询问、质疑、投诉的权利及相关渠道和要求。

8、我方不是采购人的附属机构，并未为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、监测等服务。

9、我方将严格遵守《中华人民共和国政府采购法》第七十七条规定：投标人有下列情形之一的，处以采购金额 5%以上 10%以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加政府采购活

动；有违法所得的，并处没收违法所得；情节严重的，由工商行政管理机关吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）提供虚假材料谋取中标、中标的；
- （二）采取不正当手段诋毁、排挤其他投标人的；
- （三）与采购人、其它投标人或者采购代理机构恶意串通的；
- （四）向采购人、采购代理机构行贿或者提供其他不正当利益的；
- （五）在招标采购过程中与采购人进行协商谈判的；
- （六）拒绝有关部门监督检查或提供虚假情况的。

10、如中标，本投标文件至本项目合同履行完毕止均保持有效，我方将按招标文件及政府采购法律、法规的规定履行合同责任和义务。

11、以上事项如有虚假或隐瞒，我方愿意承担一切不利后果，并不再寻求任何旨在减轻或免除法律责任。

与本次投标有关的一切正式往来信函请寄：

地址：\_\_\_\_\_ 邮编：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_ 传真：\_\_\_\_\_

投标人盖章：

日 期：

### 2、投标人参标申请表

机构代码编号		投标人名称	
营业执照编号		投标人地址	
注册日期		注册资金	
投标人网址		E-mail	
负责人		联系电话:	手机:
联系人		联系电话:	手机:
主营产品			
兼营项目			
本单位申请参加下列采购项目的投标:			
\	采购编号	项目名称	/
1			
2			
3			
4			

投标人盖章：

日 期：

### 3、技术及商务响应表

项目编号：

项目名称：

序号	类别	招标文件要求	投标人承诺	备注
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14	.....			
15	.....			

**注：根据第三章“采购需求”中的技术要求和商务要求进行投标响应，如未填写或漏项，视为响应招标文件要求。**

投标人盖章：

日期：

**技术部分：****1、同类业绩**

序号	采购单位	项目名称	合同金额 (万元)	采购单位联系人 及联系电话	合同签订时间
1					
2					
3					
4					
5					

注：1. 需提供合同及其他要求提供的证明材料，并加盖投标人公章，否则不得分。

2. 是否属于同类项目案例，由评审委员会根据合同的内容、特点以及与本项目的类似程度等进行认定。

投标人盖章：

日 期：

## 2、项目理解

注：根据采购需求和评分办法提供，格式自拟。

投标人盖章：

日 期：

## 3、重点难点及解决措施

注：根据采购需求和评分办法提供，格式自拟。

投标人盖章：

日 期：

## 4、经营定位

注：根据采购需求和评分办法提供，格式自拟。

投标人盖章：

日 期：

## 5、运营方案

注：根据采购需求和评分办法提供，格式自拟。

投标人盖章：

日 期：

## 6、营销、帮扶及培育

注：“6.1、6.2、6.4”根据采购需求和评分办法提供，格式自拟。其中“6.3 出租率承诺”格式如下。

投标人盖章：

日 期：

### 6.3 经营期出租率承诺

致：遂昌县昌盛置业有限公司

我公司\_\_\_\_\_（投标人全称）\_\_\_\_\_，作为参与贵方\_\_\_\_遂昌县青邻里购物广场经营权转让项目\_\_\_\_投标的合法主体，充分理解并认可招标文件中关于经营期内出租率的要求。为明确我方责任与义务，现郑重作出如下承诺：

1、**开业时点出租率：**本项目开业时点的出租率不低于\_\_\_\_\_（填写承诺出租率）\_\_\_\_\_。

2、**次年1月1日起各季度平均出租率：**自项目开业次年起，每个季度的平均出租率不低于\_\_\_\_\_（填写承诺出租率）\_\_\_\_\_。

3、**首个经营期届满时出租率：**首个经营期届满时，出租率不低于\_\_\_\_\_（填写承诺出租率）\_\_\_\_\_。

若我方未能履行上述出租率承诺，我方自愿承担招标文件及相关法律法规规定的违约责任，包括但不限于向贵方支付违约金、赔偿经济损失等，并接受由此带来的一切不利后果。

本承诺函自签署之日起生效，具有法律效力，直至本项目合同履行完毕。

特此承诺！

投标人（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

日期：

联系方式：

## 7、管理机构设置及管理制度

注：根据采购需求和评分办法提供，格式自拟。

投标人盖章：

日 期：

## 8、安全保障

注：根据采购需求和评分办法提供，格式自拟。

投标人盖章：

日 期：

## 9、应急预案

注：根据采购需求和评分办法提供，格式自拟。

投标人盖章：

日 期：

## 10、投标人认为需要提供的或评分办法要求的其他资料（不得出现报价）

注：格式自拟

### 三 报价文件格式

## 报价文件封面

(正本/副本)

采购编号：

项目名称：

投标文件名称：报价文件

投标人名称（盖章）：

投标人地址：

负责人或委托代理人（签字或盖章）：

## 目 录

- 1、报价书（开标一览表）
- 2、分项报价表

## 1、报价书（开标一览表）

采购项目：遂昌县青邻里购物广场经营权项目

采购编号：

序号	项目名称	最低限价 (递增比例)	投标报价 (递增比例)	前十年经营权转 让费投标报价	备注
1	遂昌县青邻里购物 广场经营权项目	10.00%	_____%	_____元	

说明：

投标人应以百分比形式对递增比例进行报价，报价结果最多保留两位小数，且报价不得低于 10.00%（递增比例），低于 10.00%的报价为无效报价（如 9.00%、9.99%等），最终合同递增比例以中标人报价为准。

第十一年起至第十五年的商务条件根据当时市场行情确定，且须按照国有资产管理规定履行有关程序后方可生效。

报价应包括完成合同所需的一切本身和不可或缺的所有工作开支、合同包含的所有风险、责任等全部费用，供应商应根据上述因素自行考虑含入报价。

投标人盖章：

日 期：

## 2、分项报价表

采购项目：遂昌县青邻里购物广场经营权项目

采购编号：

序号	时间	递增比例 (%)	每年经营权转让费金额 (元)	备注	
1	第一年	/	522000 元	前三年不递增	
2	第二年		522000 元		
3	第三年		522000 元		
4	第四年	_____ %		1、填写每三年一次的增长率及每年经营权转让费金额。 2、每次递增比例应相同。	
5	第五年				
6	第六年				
7	第七年	_____ %			
8	第八年				
9	第九年				
10	第十年	_____ %			
前十年经营权转让费合计：			大写：_____ 元（小写：_____）		

注：《分项报价表》必须与《开标一览表》报价相同。

投标人盖章：

日期：

#### 四 投标文件外包装封面格式

采购编号：

项目名称：

投标文件名称：资格审查文件/资信商务及技术文件/报价文件

投标人名称（盖章）：

投标人地址：

负责人或委托代理人（签字或盖章）：

时间：在 年 月 日 时 分之前不得启封

## 第六章 评标办法和细则

根据《中华人民共和国政府采购法》等有关法律法规的规定，并结合本项目的实际，按照公正、公平、科学、择优的原则选择中标人，特制定本办法。

### 一 总则

1.1 为最大限度地保护各当事人的权益，评标委员会应严格按照招标文件的技术、资信及商务、报价要求，对投标文件进行综合分析评价并编制评标报告。评审专家必须严格遵守保密规定，不得泄露评标有关的情况，不得索贿受贿，不得参加影响评标的任何活动。

1.2 本次评审方法采取百分制综合评分法，按最终得分由高到低顺序排列。最终得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列；最终得分且投标报价相同的，按技术得分由高到低顺序排列；以上得分均相同的，由采购人抽签确定排名（即第一抽出人为第一名）。评标委员会根据具体情况，按得分从高到低推荐中标候选人。

1.3 除财政部门另有规定外，评标委员会推荐得分排列第一的投标人为中标候选人。采购人或经授权的评审小组确定排名第一中标候选人为中标人。

### 二 评审委员会

#### 2.1 评审委员会

2.1.1 成员：由采购人代表和评审专家组成五人及以上单数，其中评审专家不得少于评审委员会总人数的三分之二。除国务院财政部门规定的情形外，评审专家由采购代理机构在政府采购专家库中随机抽取。

2.1.2 职责：严格按政府采购法律法规的有关规定执行，评审专家应按招标文件规定的评审要求、评审程序、评审内容、评审方法和评审标准进行评审，对评审意见承担个人责任。

2.2 评审专家的评审情况和评审意见受监督人员和采购代理机构审查，如发现评审专家的评审意见带有明显倾向性，或不按规定程序和标准评审、计分的，可要求评审专家进行书面澄清和说明。

### 三 评标程序

#### 3.1 符合性审查

评标委员会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。通过符合性审查不足三家的，除采购任务取消情形外，按相关规定重新组织招标。

### 3.2 资信商务及技术文件评审

3.2.1 **资信商务文件评审**: 评标委员会依据招标文件的规定, 对各投标人的资信商务文件进行评审, 对客观分应统一意见后统一给分。

3.2.2 **技术文件评审**: 评标委员会依据招标文件的规定, 对各投标人的技术文件进行独立评审。对各投标文件进行比较和必要的澄清, 若有演示、样品要求和技术文件评审同步进行, 演示顺序为投标文件递交顺序, 并根据审查、澄清、演示、样品等情况结合评审办法进行独立打分。

3.2.3 各投标人的资信商务及技术得分, 为各评审专家对该投标人的资信商务及技术得分结果汇总后的算术平均数。

### 3.3 汇总资信商务及技术文件得分。

#### 3.4 报价文件评审

3.4.1 评标委员会依据招标文件的规定, 对各投标人的报价的合理性进行审查, 必要时可要求投标人对其报价做出澄清、说明;

3.4.2 政府采购政策价格扣除;

3.4.3 报价修正;

3.4.4 评审委员会根据投标人的报价和评审标准, 计算各投标人的报价得分。

#### 3.5 评标结果

3.5.1 评审结果汇总, 同品牌投标人的确定, 投标人结果排序;

3.5.2 起草评标报告, 确定中标候选人;

3.5.2.1 评标报告应包括以下内容:

(1) 招标公告刊登的媒体名称、开标日期和地点;

(2) 投标人名单和评标委员会成员名单;

(3) 评审方法和标准;

(4) 资格审查记录;

(5) 开标记录和评审情况及说明, 包括无效投标人名单及原因;

(6) 评审结果, 确定的中标候选人名单或者经采购人委托直接确定的中标人;

(7) 其他需要说明的情况, 包括评审过程中投标人根据评标委员会要求进行的澄清、说明或者修正, 评标委员会成员的更换等。

3.5.3 评标报告由全体评标委员会成员确认后提交。

3.6 评审结束后, 采购代理机构当日在开标大厅宣布评审结果, 并在采购人确定中标人后 2 个工作日内, 发出中标通知书, 并在相关媒体上公告中标结果。

## 四 评标一般规定

### 11. 评标内容和标准

5.1 资信商务及技术文件得分为 80 分，权重为 80%。资信商务部分由评委统一打分，技术部分由评委独立完成打分：

序号	评审内容	评分标准	分值范围	属性（主观分/客观分）
1	同类业绩	<p>投标人自 2018 年 1 月 1 日起（以合同签订时间为准），具有同采购需求同类项目案例的（需提供合同），每个业绩得 0.5 分，最高得 2 分。</p> <p><b>注：1.需提供合同及其他要求提供的证明材料，并加盖投标人公章，否则不得分。</b></p> <p><b>2.是否属于相关项目案例，由评审委员会根据合同的内容、特点以及与本项目的类似程度等进行认定。</b></p>	0~2 分	客观分
2	项目理解	<p>根据投标人提供的对本项目的了解程度，所涉及到该物业实际情况的了解和调研情况，包括地理情况、物业组成、现有经营业态等，要求理解全面且深入。由评委在分值范围内进行打分。（分值范围：4、3、2、1、0）</p>	0~4 分	主观分
3	重点难点及解决措施	<p><b>3.1 重难点分析：</b></p> <p>投标人对本项目的重点难点、及针对免费筹备改造期和经营期中等项目实施全过程中可能会出现的问题和存在的困难，包括各类要点、关键点和其他不可预见问题的分析，要求分析内容全面，且能反应出实际情况。由评委在分值范围内进行打分。（分值范围：4、3、2、1、0）</p>	0~4 分	主观分
		<p><b>3.2 解决措施：</b></p> <p>投标人结合自身的专业、经验等，针对项目重点难点以及可能出现的问题和困难提出的解决措施，要求措施合理可行、切实有效。由评委在分值范围内进行打分。（分值范围：4、3、2、1、0）</p>	0~4 分	主观分
4	经营定位	<p><b>4.1 经营定位：</b></p> <p>投标人根据对本项目的了解，提出对本项目的经营定位，可包括定位的精准性、是否具有数据支撑力、实施的可行性，要求内容完整明确。由评委在分值范围内进行打分。（分值范围：4、3、2、1、0）</p>	0~4 分	主观分
		<p><b>4.2 目标定位：</b></p> <p>投标人根据对本项目的了解，提出明确的目标定位，包括经营收益目标、社会效益目标，要求目标定位明确。由评委在分值范围内进行打分。（分值范围：4、3、2、1、0）</p>	0~4 分	主观分
		<p><b>4.3 总体规划方案：</b></p> <p>投标人根据提出的经营定位及目标定位编制的总体规划方案，包括市场分析、模块覆盖完整度、规划的深度等，要求方案科学完整、合理可行。由评委在分值范围内进行打分。（分值范围：4、3、2、1、0）</p>	0~4 分	主观分
5	运营方案	<p><b>5.1 招商方案：</b></p> <p>投标人根据项目情况制定的招商方案，包括招商定位、招商策略、招商执行保障力，要求定位精准、策略有效、执行保障力强。由评委在分值范围内进行打分。（分值范围：4、3、2、1、0）</p>	0~4 分	主观分

		<b>5.2 总体运营方案：</b> 投标人根据项目情况制定的总体运营方案，包括业态规划、经营收入定位策略、风险控制，要求具有规划的市场适配性、方案系统性、风险可控性。由评委在分值范围内进行打分。（分值范围：4、3、2、1、0）	0~4分	主观分
		<b>5.3 专业人员和技術能力：</b> 投标人需根据项目实际情况投入相应的专业人员和技術能力，包括提供项目稳定经营的人员、技术保障措施、分工及职责安排，要求能确保项目在经营期内顺利经营。由评委在分值范围内进行打分。（分值范围：4、3、2、1、0）	0~4分	主观分
		<b>5.4 设备设施：</b> 投标人需根据项目实际情况投入相应的设备设施，要求设备设施齐全、优越，且有利于项目经营。由评委在分值范围内进行打分。（分值范围：4、3、2、1、0）	0~4分	主观分
6	营销、帮扶及培育	<b>6.1 营销方案：</b> 投标人根据项目要求提出的营销方案，包括新媒体等营销媒体的选择、营销手段的创新性等，要求方案具体详实，科学可行。由评委在分值范围内进行打分。（分值范围：4、3、2、1、0）	0~4分	主观分
		<b>6.2 帮扶措施、培育措施：</b> 投标人根据项目要求制定的对入驻商户经营的帮扶措施、培育措施，要求措施具体详实，创新且精准。由评委在分值范围内进行打分。（分值范围：4、3、2、1、0）	0~4分	主观分
		<b>6.3 出租率承诺：</b> 投标人对出租率要求作出承诺：开业时点出租率不得低于80%；次年1月1日起各季度平均出租率不低于85%；首个经营期届满时出租率不得低于90%。 <b>投标人提供承诺函，每符合其中一项的承诺得1分，完全符合的得4分。</b>	0~4分	客观分
		<b>6.4 出租方案及措施：</b> 投标人对作出的出租率承诺提供详细的方案及措施，要求方案措施的完整性，可行性。由评委在分值范围内进行打分。（分值范围：4、3、2、1、0）	0~4分	主观分
7	管理机构设置及管理制度	<b>7.1 管理机构设置：</b> 投标人的管理机构设置情况，包括管理架构、各部门职责安排等情况，要求内容完整、安排科学合理。由评委在分值范围内进行打分。（分值范围：3、2、1、0.5、0）	0~3分	主观分
		<b>7.2 运营管理制度、工作流程规范：</b> 投标人制定的运营管理制度、工作流程规范等，要求内容完整、科学合理。由评委在分值范围内进行打分。（分值范围：3、2、1、0.5、0）	0~3分	主观分
8	安全保障	<b>8.1 装修时安全文明施工方案：</b> 投标人制定的在前期装修时安全文明施工方案，包括但不限于安全管理体系、文明施工规范、安全防护设施、环境保护措施等，要求措施科学具体，具有实际操作意义。由评委在分值范围内进行打分。（分值范围：4、3、2、1、0）	0~4分	主观分
		<b>8.2 经营期内的安防措施：</b> 投标人根据项目情况提出的经营期内的安防措施，包括但不限于设备设施安全、人员安全、安全责任落实等情况，要求措施科学具体，具有实际操作意义。由评委在分值范围内进行打分。（分值范围：4、3、2、1、0）	0~4分	主观分

9	应急预案	<b>9.1 应急预案：</b> 投标人需根据项目实际情况设立经营期内的应急预案，包括各类突发事件、投诉预案等，要求各类事件及投诉预案的全面且详细。由评委在分值范围内进行打分。（分值范围：4、3、2、1、0）	0~4分	主观分
		<b>9.2 应急措施：</b> 根据上述应急预案提出的应急预案提出的应急措施，包括应急响应时间、应急响应流程、资源调配、人员分工等，要求措施详细完善、且合理可行。由评委在分值范围内进行打分。（分值范围：4、3、2、1、0）	0~4分	主观分

5.3 投标人报价满分为 20 分， 报价权重 20%，由评标委员会根据以下内容统一计算打分：

5.3.1 报价评分应在投标报价范围口径一致的评定价基础上进行。属招标文件不清楚引起的报价内容和口径不一致的，则按有关规定统一调整投标报价内容和口径，计算出投标人的最终评定价。属投标人失误造成的报价差错和遗漏，不得调整。

5.3.2 投标报价低于最低限价的作无效标处理。

**5.3.3 报价得分计算：**

(1) 确定评标价：各投标人的评标价=各投标人投标报价

(2) 评标基准价=进入报价评分的各投标人的有效评标价中的最高价；

(3) 评标价等于评标基准价的得满分，其他投标人的报价得分按下列公式计算：

报价得分=（评标价/评标基准价）×报价权重×100。

5.4 本项目最终得分=资信及商务得分+技术得分+报价得分；

5.5 评分时保留小数 1 位，计算评分值时保留小数 2 位，小数采用四舍五入方法。

## 五 评审纪律和要求

6.1 评审专家必须公平、公正评审，遵纪守法，客观、廉洁地履行职责。

6.2 评审专家在评审开始前，应关闭并上交随身携带的各种通信工具。

6.3 评审专家在评审过程中，未经许可不得中途离开评审现场，不得迟到早退。

6.4 评审专家和工作人员不得透露评审过程中的讨论情况和评审结果。

6.5 评审时，评审专家须按招标文件规定的程序、条件和标准，对投标人投标文件的合规性、完整性和有效性进行审查、比较和评估，其中对投标人的资格条件、主要技术参数、商务报价和其他评审要素等，评审专家应逐项进行审查、比较，不得漏评少评。如发现与招标文件要求相偏离的，应对其偏离情形进行必要的核实，并在工作底稿中予以说明；如属于实质性偏离或符合无效投标文件的，可询问投标人，并允许投标人进行陈述申辩，但不允许其对偏离条款进行补充、修正或撤回。

6.6 采购人、采购代理机构不得向评标委员会的评审专家作倾向性、误导性的解释或者说明。

6.7 采购代理机构应当为评审专家提供必要的评审条件和相应的评审工作底稿，并严格按照规定程序组织评审专家有步骤地进行项目评审，对各评审专家的评审情况和评审意见进行合理性和合规性审查，

对明显畸高、畸低的重大差异评审情况（其总评分偏离平均分 30%以上），提醒相关评审专家进行复核或书面说明理由。

6.8 评审专家在评审过程中不得将自己的观点强加给其他评审专家，评审专家应自主发表见解，对评审意见承担个人责任。

6.9 评审结束后，评标委员会应向采购代理机构提交项目评审报告。评审报告是采购人确定中标人的合法依据，评标委员会应当如实、客观地反映评审情况，按招标文件的评审办法和细则的规定推荐中标候选人，说明推荐理由，并重点对中标候选人的技术、服务和价格等情况进行评价和比较。如排名第一的投标人报价为最高报价的，评审报告中须对其报价的合理性等进行分析 and 特别说明。

6.10 评审专家应当独立、客观、公正地提出评审意见，不得带有倾向性，不得影响其他评审专家评审，并在评审报告上签字；如对评审报告有异议的，可在报告上签署不同意见，并说明理由，否则将视为同意。

6.11 评审专家应当遵守评审工作纪律，不得泄露评审文件、评审情况和评审中获悉的商业秘密。

评标委员会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。

6.12 招标文件内容违反国家有关强制性规定的，评标委员会应当停止评审并向采购代理机构说明情况。

6.13 评审专家应当配合采购代理机构答复投标人提出的质疑。

6.14 评审专家应当配合财政部门的投诉处理工作。

6.15 评审专家有如下行为之一的，责令改正，给予警告，可以并处一千元以下的罚款：

6.15.1 明知应当回避而未主动回避的；

6.15.2 在知道自己为评审专家身份后至评审结束前的时段内私下接触投标人的；

6.15.3 在评审过程中擅离职守，影响评审程序正常进行的；

6.15.4 在评审过程有明显不合理或者不正当倾向性的；

6.15.5 未按招标文件规定的评审方法和标准进行评审的。

6.15.6 上述 6.15.1 至 6.15.5 行为影响中标结果的，中标结果无效。

6.16 采购代理机构可对各评审专家的专业技术水平和职业道德素质等情况进行评价，并可将评价意见在评审结束后 2 个工作日内反馈给财政部门，财政部门以此作为对评审专家的考核管理依据。

6.17 政府采购评审专家未按照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或者泄露评审文件、评审情况的，由财政部门给予警告，并处 2000 元以上 2 万元以下的罚款；影响中标、成交结果的，处 2 万元以上 5 万元以下的罚款，禁止其参加政府采购评审活动。

政府采购评审专家与投标人存在利害关系未回避的，处 2 万元以上 5 万元以下的罚款，禁止其参加政府采购评审活动。

政府采购评审专家收受采购人、采购代理机构、投标人贿赂或者获取其他不正当利益，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，处 2 万元以上 5 万元以下的罚款，禁止其参加政府采购评审活动。

政府采购评审专家有上述违法行为的，其评审意见无效，不得获取评审费；有违法所得的，没收违法所得；给他人造成损失的，依法承担民事责任。