**招 标 文 件**

项目名称：衢州市柯城区石梁镇农贸市场招租(经营权承包)项目

项目编号：JA2020-06

招标单位：杭州市滨江区浦沿街道新生村经济合作社 （盖章）

法定代表人或其委托代理人： （盖章或签字）

招标代理机构：浙江建安工程管理有限公司 （盖章）

法定代表人或其委托代理人： （盖章或签字）

二〇二〇年五月

目 录

**[第一章 招标公告](#_Toc40704056)** [2](#_Toc40704056)

**[第二章 投标须知](#_Toc40704057)** [5](#_Toc40704057)

[一、总则 10](#_Toc40704058)

[二、招标文件 11](#_Toc40704059)

[三、投标文件的编制 11](#_Toc40704060)

[四、招标原则和程序 16](#_Toc40704061)

[五、开标 17](#_Toc40704062)

[六、评标 18](#_Toc40704063)

[七、授予合同 19](#_Toc40704064)

[八、重新招标 20](#_Toc40704065)

[九、需要补充的其它内容 21](#_Toc40704066)

**[第三章 服务规范及租赁要求](#_Toc40704067)** [22](#_Toc40704067)

[第一节 招标项目概况 23](#_Toc40704068)

[第二节 农贸市场的服务范围和标准 25](#_Toc40704069)

[第三节 承包人的租赁要求 27](#_Toc40704070)

[附件1 招标单位提供的设施、设备清单 29](#_Toc40704071)

[附件2 浙江省星级文明规范市场标准 30](#_Toc40704072)

**[第四章 评标标准和办法](#_Toc40704073)** [35](#_Toc40704073)

**[第五章 合同主要条款](#_Toc40704074)** [38](#_Toc40704074)

**[第六章 投标文件参考格式](#_Toc40704075)** [49](#_Toc40704075)

**第一章 招标公告**

浙江建安工程管理有限公司（以下简称“招标代理机构”）受杭州市滨江区浦沿街道新生村经济合作社（以下简称“招标单位”）的委托，对衢州市柯城区石梁镇农贸市场招租(经营权承包)项目(经营权承包)项目进行公开招标。欢迎具备条件的国内法人参加投标。

**一、招标项目：**衢州市柯城区石梁镇农贸市场招租(经营权承包)项目(经营权承包)项目

**二、招标内容：**浦沿街道新生农贸市场大楼地上建筑未来20年的经营承包权，地下建筑部分及室外周边附属部分作为配套设施在承包期间免费提供给中标单位进行管理和运营。

**三、项目概况：**

1.浦沿街道新生农贸市场大楼位于杭州市滨江区滨文路771号，总建筑面积18701.27平方米。地上建筑部分共5层，建筑面积11194.57平方米；地下建筑部分共2层，建筑面积7506.7平方米。根据规划审批意见，地上建筑1-2层作为农贸市场经营场所使用（总建筑面积约5218.4平方米），3-5层作为活动中心和文化服务站使用（总建筑面积约5976.17平方米）。

**注：本项目要求中标单位对大楼1-2层按照四星级农贸市场标准定位进行设计、装修，并承揽运营、招商、管理等各项工作；并对大楼3-5层在规划许可的范围内自行组织运营及管理。**

2.承租期：20年，其中前90天为免租期。如因甲方原因导致承租人在免租期届满后不能正常开业运营的，免租期将酌情延长。

3.新生农贸市场的总体定位：农副产品多样、硬件环境舒适、贴近居民需求、价格经济实惠的公益性、高标准的农贸市场，建设标准不低于四星级。要求中标单位自行提出设计方案，自行进行装修装修方案及最终装修结果需通过招标单位、街道、财政、市监、区商务局、住建、消防等相关部门会审并按程序验收合格方可营业。

4.本项目的方案设计、初步设计、施工图设计、施工、监理、开业前各种检测、各项验收手续办理及投入费用均由中标单位承担。

5.设计、装修时间：承包自合同签署后立即执行，并确保在2020年11月8日前开张营业。

**四、投标单位应具备的资格条件：**

必要条件①：投标单位或联合体牵头单位及成员单位是在中华人民共和国境内注册成立三年以上（以开标当日作为基准日），具有独立法人资格的企业；

必要条件②：投标单位或联合体牵头单位及成员单位未被“信用中国”列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单；同时也未被“中国政府采购网”列入政府采购严重违法失信行为记录名单；

必要条件③：投标单位或联合体牵头单位具备自有或租赁的20000平方米及以上（可累计）物业运营业绩。

必要条件④：投标单位或联合体牵头单位或成员单位具备自有或租赁的4000平方米及以上（可累计）菜市场或农贸市场运营业绩。

特殊条件a：投标单位的营业执照经营范围内必须包含“农贸市场”和“物业”等相关内容。

特殊条件b：联合体牵头单位或成员单位的营业执照经营范围内必须包含“农贸市场”和“物业”等相关内容。

特殊条件c：每个联合体投标的成员单位只允许和一个牵头单位签订协议参与投标。

**注：如以联合体形式报名的，联合体成员单位数量不得超过一家。**

**五、投标报名时间和地点**：

1.时间：2020年5月22日-2020年5月27日

上午9：00-11：00，下午2：00-4：00，节假日除外。

2.地点：浙江建安工程管理有限公司（杭州市滨江区滨安路108号一楼）。

3.报名和购买标书时应提交资料：

（1）法定代表人或其委托代理人有效身份证原件（委托代理人还应随带授权委托书或介绍信原件）及身份证复印件；

（2）营业执照副本原件及复印件（以联合体报名的，应附加联合体成员单位的营业执照）；

（3）投标人报名当天的“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）和“中国政府采购网”（www.ccgp.gov.cn）网上截图复印件；

（4）投标联合体协议书（如有）和投标联合体牵头单位授权证明书（如有）。

**注：上述报名材料中，涉及复印件的部分均需加盖投标单位或投标联合体牵头单位公章。**

4.标书费

售价：500.00元人民币，售出不退。

**六、开标时间和地点：**

1.时间：2020年6月18日上午09:30

2.地址：杭州市滨江区人民政府浦沿街道办事处三楼会议室（杭州市滨江区东冠路501号）。

**七、投标保证金及交付方式：**

投标保证金：10万元人民币

交付方式：转账支票、汇票、电汇、网上银行支付等。

帐户名称：浙江建安工程管理有限公司萧山分公司

开户银行：浦发银行萧山支行

帐 号：95070154740021209

**八、有关本项目招、投标的其它事宜，请与招标单位或招标代理机构联系。**

**九、联系方式：**

招标单位：杭州市滨江区浦沿街道新生村经济合作社

通讯地址：杭州市滨江区滨文路654号浙新小区32幢

联 系 人：汤先生

电 话：0571-86686958

招标代理机构：浙江建安工程管理有限公司

通讯地址：杭州市滨江区滨安路108号一楼

联 系 人：李良彦

电 话：0571-86687111、13605807836

电子信箱：595214136@qq.com

监督部门：杭州市滨江区人民政府浦沿街道办事处

联系电话：0571-86618325

2020年5月21日

**第二章 投标须知**

**前附表**

| **序号** | **条款名称** | **说明与要求** |
| --- | --- | --- |
| **1** | **项目名称** | 衢州市柯城区石梁镇农贸市场招租(经营权承包)项目(经营权承包)项目 |
| **2** | **招标内容** | 详见“第三章 服务规范及租赁要求”内容 |
| **3** | **招标单位式** | 公开招标 |
| **4** | **踏勘现场** | 自行踏勘 |
| **5** | **▲服务期** | 20年，其中前90天为免租期。如因甲方原因导致承租人在免租期届满后不能正常开业运营的，免租期将酌情延长。 |
| **6** | **▲投标保证金** | 投标保证金10万元人民币由投标单位在投标文件提交截止前向招标代理机构提交并换取收据。投标保证金须交入以下账户（必须从企业基本账户转入）。户 名：浙江建安工程管理有限公司开 户：浦发银行萧山支行账 号：95070154740021209（不晚于开标前1天缴纳） |
| **7** | **审查方式** | 采用资格后审 |
| **8** | **▲投标文件份数** | 正本壹份，副本肆份。 |
| **9** | **投标单位提出问题的截止时间** | 2020年5月29日16时00分前以书面形式递交给招标代理机构，同时发送扫描件到电子邮箱595214136@qq.com。逾期不予受理，视为同意招标文件各条款。 |
| **10** | **招标单位发出答疑或补充文件截止时间** | 开标时间十五天前以书面形式予以答复 |
| **11** | **投标有效期** | 90日历天（从投标截止之日算起） |
| **12** | **▲报价方式** | 固定总价包干。本次招标只允许有一个报价，有选择的报价将不予接受。 |
| **13** | **▲签字和盖章要求** | 按投标文件提供的格式签字和盖章。投标文件封面、投标函以及各类报价表及报价分析表均须加盖投标单位公章，并经法定代表人（或其委托代理人）签字和盖章。 |
| **14** | **▲投标人的****资格审查条件** | **必要条件①：**投标单位或联合体牵头单位及成员单位是在中华人民共和国境内注册成立三年以上（以开标当日作为基准日），具有独立法人资格的企业；**必要条件②：**投标单位或联合体牵头单位及成员单位未被“信用中国”列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单；同时也未被“中国政府采购网”列入政府采购严重违法失信行为记录名单；**必要条件③：**投标单位或联合体牵头单位具备自有或租赁的20000平方米及以上（可累计）物业运营业绩。**必要条件④：**投标单位或联合体牵头单位或成员单位具备自有或租赁的4000平方米及以上（可累计）菜市场或农贸市场运营业绩。**特殊条件a：**投标单位的营业执照经营范围内必须包含“农贸市场”和“物业”等相关内容。**特殊条件b：**联合体牵头单位或成员单位的营业执照经营范围内必须包含“农贸市场”和“物业”等相关内容。**特殊条件c：**每个联合体投标的成员单位只允许和一个牵头单位签订协议参与投标。**注：如以联合体形式报名的，联合体成员单位数量不得超过一家。** |
| **15** | **投标截止时间** | 2020年6月18日9时30分 |
| **16** | **是否退还投标文件** | □是 🗹否 |
| **17** | **开标时间和地点** | **开标时间：2020年6月18日 上午9点30分****开标地点：杭州市滨江区人民政府浦沿街道办事处三楼会议室（杭州市滨江区东冠路501号）** |
| **18** | **投标文件的递交** | 本项目为线下开标项目，原则上实行投标文件“即交即走”。投标人应预留充足时间（一般在投标截止前1小时）提前到开标现场，进行体温检测、杭州健康码和身份证核验，配好做好健康信息登记工作。投标人将投标文件交予招标人或招标代理机构后立即离场。注意事项：①为减少人员集聚风险，不组织场内集中开标。取消投标人业绩原件核查，投标文件中提供扫描件即可；取消投标人代表身份证及授权委托书核验环节。投标文件的拆封、唱标等事宜，均由招标人或招标代理机构负责完成。②招标人或招标代理机构在接收投标文件时，应仔细检查核对投标文件份数、包装密封情况，在开标现场指定位置妥善保管标书。各招投标监管人员应做好标书递交、开标等环节的监督、见证工作。标书递交和开标过程全程录像。③严格做好入场人员管理工作，各招标人、投标人、代理机构等相关单位不得安排外地返杭未满14天的人员参与开标活动。为最大限度减少人员集聚，各投标人限1名人员进入投标现场递交标书。 |
| **19** | **开标程序** | 投标截止后，由招标代理机构检查投标文件的密封情况。所有投标文件的密封无异常状况的，则招标代理机构先按各投标单位递交投标文件时间的先后顺序（后递交先拆封）拆封资格文件，清点资格文件正本、副本数量。招标单位或招标代理机构依据法律法规和招标文件的规定，对投标单位的资格条件进行审查。如投标单位未按照招标文件要求提供与资格条件相应的有效资格证明材料，则视为投标单位不具备招标文件中规定的资格要求，其投标无效。如通过资格审查的有效投标单位不足3家的，则本次招标失败。随后，按通过资格审查的各投标单位提交投标文件时间的先后顺序（后递交先拆封）拆封技术和资信文件，清点技术和资信文件正本、副本数量。已拆封的技术、资信文件由招标代理机构送至评审地点。将其中密封的报价文件现场集中封存保管等候拆封。待项目资信技术文件统一评审结束后，由主持人宣布无效投标的投标单位名单、投标无效的原因及其他有效投标的评审结果，同时也宣布各有效投标单位的资信与技术得分情况。宣布完成后，招标代理机构拆封报价文件并宣布文件份数，宣读报价文件中投标单位名称、投标报价以及招标代理机构认为有必要宣读的其他内容。招标代理机构负责开标记录，同时由记录人、监督人当场签名确认。 |
| **20** | **评标委员会的组建** | 评标由招标单位依法组成的评标委员会负责。评标委员会成员由招标单位代表和随机抽取的有关技术、经济方面的专家组成，组成人数为五人（含）以上单数，其中有关技术、经济方面专家人数不少于成员总数的三分之二。 |
| **21** | **评标标准及方法** | 综合评估法，详见“第四章 评标标准和办法”内容。 |
| **22** | **是否授权评标委员会确定中标候选人** | 🗹是，评标委员会应按排序推荐第一名为中标候选人□否 |
| **23** | **▲经营保证金** | **按200万元计收，在合同执行完毕验收完成并结算后三个月内无息退还。承包人在服务期内因各种原因被扣除经营保证金的，扣除部分应在下一年度的租金缴纳时补足，否则以承包人违约处置。** |
| **24** | **其他事项** | **1.本投标须知前附表是对投标须知的具体补充和修改，如有矛盾，应以本投标须知前附表为准。****2.本招标文件中出现的时间均指北京时间。****3.如发现招标文件及其评标办法中存在含糊不清、相互矛盾、多种含义以及歧视性不公正条款或违法违规等内容时，请在投标截止日十天前同时向招标单位、招标代理机构书面反映，逾期不再受理对招标文件条款提出的质疑。****4.若中标单位为滨江区外企业，中标后15天内必须在滨江区浦沿街道成立全资控股子公司，该项目公司注册资本金应不少于2000万元人民币（实缴到位），由项目公司负责农贸市场大楼项目的运营和管理。****5.招标文件中部分带“▲”的条款，为招标的实质性要求和条件，对招标文件中带“▲”条款的投标响应必须满足招标文件注明的要求，否则经评标委员会认定后按无效投标处理。** |
| **25** | ▲**投标起租底价** | 投标起租底价500万元/年，投标价低于起租底价按无效标处理。租金一年一付，提前一个月支付，先付款后使用；租金每3年递增5%，缴款方式为转账。承包人在承租期间应承担农贸市场大楼的水电杂费等常规支出，电费含公摊电费。 |

## 一、总则

**1.1.适用范围**

本招标文件仅适用于本次公开招标所叙述的服务。（法律、法规另有规定的，从其规定）。

**1.2.定义**

1.2.1.“招标单位”指杭州市滨江区浦沿街道新生村经济合作社。

1.2.2.“招标代理机构”指组织本次招标的浙江建安工程管理有限公司。

1.2.3.“投标单位”指向需方提交投标文件的供应商。

1.2.4.“承包人”、“中标单位”指通过本次招标最终确定的中标供应商。

1.2.5.“服务期”指按公开招标文件要求的承租时长。

1.2.6.“项目”指投标单位按招标文件规定向招标单位提供的服务。

1.2.7.“书面形式”包括信函、传真、电报、电子邮件等。

1.2.8.“租赁物”指新生农贸市场大楼；“农贸市场”指新生农贸市场大楼1-2层部份。

1.2.9.“▲”条款为实质性响应条款，必须响应。

**1.3.投标委托**

指全权代表投标单位参加投标活动并签署投标文件的人。如果投标单位代表不是法定代表人须持有法定代表人授权书。

**1.4.招标费用**

1.4.1.招标代理服务费6万元（包干），由中标单位在获取中标通知书时支付；

1.4.2.不论招标结果如何，供应商均应自行承担所有与招标有关的全部费用。

**1.5.联合体**

本项目接受联合体报名。

**1.6.转包与分包**

1.6.1.本项目不允许转包。

1.6.2.本项目不可以分包。

**1.7.特别说明：**

1.7.1.投标单位所使用的资格、信誉、荣誉、业绩与企业认证必须为本法人所拥有。

1.7.2.投标单位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。

1.7.3.竞标人在竞标活动中提供任何虚假材料,其竞标无效。中标后发现的,将没收中标单位保证金，造成其他损失的须赔偿相应损失，且民事赔偿并不免除违法竞标人的行政与刑事责任。

## 二、招标文件

**2.1.招标文件的构成。本招标文件由以下部份组成：**

第一章 招标公告

第二章 招标须知

第三章 服务规范及租赁要求

第四章 评标标准和办法

第五章 合同主要条款

第六章 投标文件参考格式

其他的本项目招标文件的澄清、答复、修改、补充的内容

**2.2.投标单位的风险**

投标单位没有按照招标文件要求提供全部资料，或者投标单位没有对招标文件在各方面作出实质性响应是投标单位的风险，并可能导致其竞标被拒绝。

**2.3.招标文件的澄清与修改**

按前附表要求执行

## 三、投标文件的编制

**3.1.投标文件的组成**

投标文件包括商务文件、资信文件（包括投标单位业绩、投标单位获奖情况等）、技术文件（包括升级、改造设计方案、运营管理方案、人力配备方案等）、资格审查文件，共四部分，建议投标单位将投标文件分别装订成册，便于评标。

**3.1.1.商务文件**

(1)投标联合体协议书（如有，格式自拟）

(2)投标联合体牵头单位授权证明书（如有）

(3)投标函

(4)商务一览表

**3.1.2.资信文件**

(1)投标单位或投标联合体牵头单位现有或现租赁的单个总建筑面积最大的物业运营业绩

(2)投标单位或投标联合体关于农贸市场的业绩证明文件

(3)投标单位或投标联合体牵头单位经审计的2018或2019年度财务报表

(4)投标单位或投标联合体牵头单位的企业相关体系认证情况

(5)投标单位或投标联合体拟派农贸市场运营团队的从业人员情况

**3.1.3.技术文件**

(1)农贸市场设计方案

(2)农贸市场运营方案

(3)农贸市场管理措施

(4)3-5层部分的整体运行和管理方案

(5)服务承诺书

**3.1.4.资格审查文件**

(1)投标联合体协议书（如有，格式自拟）

(2)投标联合体牵头单位授权证明书（如有）

(3)法定代表人资格证明书

(4)投标代表授权委托书

(5)投标单位或投标联合体牵头单位的营业执照复印件

(6)投标联合体成员单位营业执照复印件（如有）

(7)投标单位或联合体牵头单位具备自有或租赁的20000平方米及以上（可累计）物业运营业绩

(8)投标单位或联合体具备自有或租赁的4000平方米及以上（可累计）菜市场或农贸市场运营业绩

(9)投标单位或投标联合体的“信用中国”及“中国政府采购网”网上截图复印件（投标截止日前三天有效）

▲注：法定代表人授权委托书、声明书、投标函、报价明细表必须由法定代表人或其授权委托人签字和盖章，并加盖单位公章；其他复印件材料必须加盖单位公章。投标单位应保证所提供文件资料的真实性，所有文件资料必须是针对本次竞标的。如发现投标单位提供了虚假文件资料，其竞标将被拒绝，并自行承担相应的法律责任。

**3.2.投标文件的语言及计量**

▲3.2.1.投标文件以及竞标方与招标单位就有关竞标事宜的所有来往函电，均应以中文汉语书写。除签名、盖章、专用名称等特殊情形外，以中文汉语以外的文字表述的投标文件视同未提供。

▲3.2.2.竞标计量单位，招标文件已有明确规定的，使用招标文件规定的计量单位。招标文件没有规定的，应采用中华人民共和国法定计量单位（货币单位：人民币元），否则视同未响应。

**3.3.投标报价**

3.3.1.投标报价应按招标文件中相关附表格式填写。

3.3.2本次招标经营权承包期限为20年，其中前90天为免租期。服务期自双方合同签署之日起算。租金一年一付，提前一个月支付，先付款后使用；租金每3年递增5%，缴款方式为转账。

3.3.3费用说明：中标单位签订合同前需缴纳**贰佰万元**作为经营保证金（在合同执行完毕并验收完成后三个月内无息返还）。该市场所有摊位费、临时摊位费、水电费、停车场费用等，均由中标单位自行收取和管理。中标单位应承担经营期各种税、费（包括但不限于营业税、所得税、水电费、设施维护费等）。承包人需承担农贸市场大楼的物业管理费及电费，电费含公摊电费。

3.3.4.投标文件中的价格全部采用人民币表示。

**3.4.投标文件的有效期**

▲3.4.1.自投标截止日起90日历天投标文件应保持有效。有效期不足的投标文件将被拒绝。

3.4.2.在特殊情况下，招标单位可与投标单位协商延长竞标书的有效期，这种要求和答复均以书面形式进行。

3.4.3.投标单位可拒绝接受延期要求而不会导致投标保证金被没收。同意延长有效期的投标单位需要相应延长投标保证金的有效期，但不能修改投标文件。

3.4.4.成交人的投标文件自招标之日起至合同履行完毕止均应保持有效。

**3.5.投标保证金**

▲3.5.1.投标单位须按招标文件规定的时间和形式提交保证金。否则，其竞标将被拒绝。

3.5.2.保证金形式：转账支票、汇票、电汇、网上银行支付等非现金形式

3.5.3.未中标的投标单位（不包括综合得分排名第2的投标单位）的保证金，在成交通知书签发后的5个工作日内无息退还。投标单位须按保证金退还程序要求，及时提供退还保证金所需的收款收据及帐户信息，若因上述原因而导致保证金未能及时退还的，责任由投标单位承担。

3.5.4.成交人签订合同后，由招标代理机构按保证金退还程序要求退还综合得分排名前2位的供应商的投标保证金。

3.5.5.投标保证金一律采用电汇方式退还。

3.5.6.投标单位有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

（1）投标单位在招标文件有效期内无故撤回竞标的；

（2）投标单位在招标过程中弄虚作假，提供虚假材料的；

（3）除不可抗力外，供应商在定标后领取成交通知书前恶意弃标或拒绝在成交通知书规定期限内签订合同的，保证金不予退还，同时不得再参加本项目重新组织的招标活动；

（4）将成交项目转让给他人或者在投标文件中未说明且未经招标单位同意，将成交项目分包给他人的；

（5）其他严重扰乱招竞标程序的；

（6）法律法规规定的其他情形。

**3.6.投标文件的签署和份数**

3.6.1.投标单位应按本招标文件规定的格式和顺序编制、装订投标文件并标注页码，投标文件内容不完整、编排混乱导致文件被误读、漏读或者查找不到相关内容的，是投标单位的责任。

3.6.2.投标单位应按正本、副本规定的份数分别编制并单独装订成册，投标文件的封面应注明“正本”、“副本”字样。活页装订（活页装订是指用卡条、抽杆夹、订书机等形式装订，使标书可以拆卸或者在翻动过程中易脱落的一种装订方式）的投标文件按无效标处理。

3.6.3.投标文件的正本需打印或用不褪色的墨水填写，副本可为正本的复印件。

3.6.4.投标文件须由投标单位在规定位置盖章并由法定代表人或法定代表人的授权委托人签署，投标单位应写全称。

3.6.5.投标文件不得涂改，若有修改错漏处，须加盖单位公章或者法定代表人或授权委托人签字和盖章。投标文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由投标单位负责。

3.6.6.投标文件份数要求：详见前附表。

**3.7.投标文件的包装、装订和标记**

3.7.1.投标单位将资信文件、技术文件、商务文件和资格审查文件分别装订成册，并装入一个密封袋中。

3.7.2.投标文件封面及投标文件外层包装制作要求:

（1）投标文件封面上应注明项目名称、投标单位名称（盖章）、法定代表人（或被委托人）签字和盖章和正副本字样。

（2）投标文件外层包装应注明项目名称、投标单位名称（盖章）、投标单位地址、负责人（或被委托人）签字和盖章和“在（开标时间）之前不得启封”的字样。

（3）证件资料单独密封包装（本项目无需提交）。

3.7.3.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。由投标单位标记错误造成投标文件被误投或提前拆封的风险由投标单位承担。

3.7.4.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单位代表人。

（1）未按招标文件规定要求密封的；

（2）未按招标文件规定要求装订的；

（3）未按招标文件要求的份数提交的投标文件。

**3.8.投标文件的递交、修改和撤回**

3.8.1.投标文件的递交

▲招标代理机构在投标文件递交截止时间前在开标地点接受投标文件。投标单位应在投标文件递交截止时间前递交投标文件，并同时递交法定代表人授权书原件和被授权人身份证（原件），逾期不予接收。

3.8.2.投标文件的修改和撤回

（1）在投标文件递交截止时间前，投标单位可以用书面形式提出修改或撤回，并送达招标单位，但不得影响招标活动的正常进行。

（2）修改后重新提交的投标文件应按招标文件的规定进行编制、密封、标记和提交。

（3）在递交投标文件截止期之后，投标单位不得对其投标文件做任何修改。

（4）递交投标文件截止期后，投标单位不得撤回其投标文件，否则其投标保证金将不予退还。

3.8.3.发生下列情况之一的，投标文件将拒收：

（1）在投标文件递交截止时间以后送达的；

（2）未递交投标保证金的；

（3）投标文件未密封或未装订或包装严重破损的；

（4）未报名购买招标文件的。

**3.9.竞标无效的情形**

3.9.1.在符合性审查时，如发现下列情形之一的，投标文件将被视为无效：

（1）投标时不能按招标文件和评审小组要求提供相应的资格证明文件供评审小组进行资格审查的，或者不符合招标文件标明的资格要求的；

（2）投标文件无法定代表人签字和盖章,且未提供法定代表人授权委托书、声明书的；

（3）投标代表人未能出具身份证明或与法定代表人授权委托人身份不符的；

（4）投标文件内容不真实的；

（5）投标文件的实质性内容未使用中文表述、意思表述不明确、前后矛盾或者使用计量单位不符合招标文件要求的（经评审小组认定并允许其当场更正的笔误除外）；

（6）未实质性响应招标文件要求或者投标文件有招标单位不能接受的附加条件的；

（7）与招标文件中标“▲”的商务条款及招标文件其他要求发生实质性负偏离的；

（8）竞标或服务载明的验收标准和方法等不符合国家规定的；

（9）不符合法律、法规和招标文件规定的其他实质性要求（评审小组一致认定）的；

（10）在开标截止时间以后送达的投标文件；

（11）竞标技术方案不明确，存在一个或一个以上备选（替代）投标单位案的；

（12）与其他参加本次投标单位的投标文件（技术文件）的文字表述内容相同连续20行以上或者差错相同2处以上的；

（13）未采用人民币报价或者未按照招标文件标明的币种报价的；

（14）投标报价具有选择性；

（15）投标报价低于招标文件要求的起租底价的（或招标文件规定的价格下限）；

（16）本招标文件中其他规定投标文件无效的情形。

3.9.2.被拒绝的投标文件为无效。

## 四、招标原则和程序

**4.1.拆封投标文件**

4.1.1.需在公开招标文件规定的时间和地点进行公开招标，投标单位的法定代表人或授权代表必须参加。参加开标会的投标单位法定代表人或其授权代理人应出具其有效身份证明、授权委托书，投标单位的法定代表人或其授权代理人未参加开标会或迟到的，事后不得对招标相关人员、招标过程和招标结果提出异议；

4.1.2.招标开始时，需查验投标文件密封情况，确认无误后拆封投标文件。

**4.2.公开招标评审原则**

4.2.1.评审小组将遵循公开、公平、公正，科学合理，竞争择优的原则，对投标单位提供服务的价格、技术、实施方案、售后服务、培训计划、公司基本情况、履约能力等进行综合分析考评，由评审小组根据综合评分法确定中标候选人。

4.2.2.客观、公正的对待所有投标单位，对所有评审评价，均采用相同的程序和标准。

4.2.3.评审开始后，直至授予成交供应商合同为止，凡属于对投标文件的审查、澄清、评判和比较的有关资料、成交候选供应商的推荐情况及与评审有关的其他任何情况均依法严格保密。

4.2.4.在评审期间，投标单位不得向评审小组成员询问评审情况，不得进行旨在影响评审结果的活动，否则将废除其评审资格，并不再返还投标保证金。

4.2.5.在评审过程中，评审小组成员不得与投标单位私下交换意见，在公开招标工作结束后，凡与评审有接触的人不得将评审情况扩散出评审小组成员之外。

**4.3.投标文件计算错误的修正**

①投标文件中投标报价一览表内容与投标文件中分项报价表内容不一致的，以投标报价一览表为准；

②投标文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

③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；

④单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；

⑤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。

## 五、开标

**5.1.开标须知和开标程序**

详见前附表第18项。

**5.2.开标时，如出现以下情况之一的，则投标文件不予启封或唱标，并作为无效标处理：**

①投标文件的投标报价或其它关键内容字迹模糊或无法辨认的；

②投标单位在投标文件中对同一标段有两个或多个报价，且未书面声明以哪个为最终报价的；

③法律、法规、规章或招标文件规定的其它无效标情况的。

## 六、评标

**6.1.评标委员会**

6.1.1评标由招标单位依法组建的评标委员会负责。评标委员会由招标单位或招标代理机构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。评标委员会成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式见投标单位须知前附表。

6.1.2.评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

（1）招标单位或投标单位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）与投标单位有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；

（4）曾因在招标、评标以及其它与招标投标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.评标原则**

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

**6.3.评标**

评标委员会按照“第四章 评标标准和办法”对投标文件进行评审。第四章中没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

6.3.1.评标过程的保密

（1）公开开标后，直到授予中标单位合同为止，凡属于对投标文件的审查、澄清、评价和比较的有关资料以及中标候选人的推荐情况、与评标有关的其他任何情况均应严格保密；

（2）在投标文件的评审和比较、中标侯选人推荐以及授予合同的过程中，投标单位如试图向招标单位和评标委员会施加影响的任何行为，都将会导致其投标被拒绝；

（3）合同授予后，招标单位不对未中标单位就评标过程情况以及未能中标原因作任何解释。未中标单位不得向评委或其他有关人员处获取评标过程的情况和材料。

6.3.2.对投标文件的审查和响应性的确定

（1）评标委员会将组织审查投标文件是否完整，是否有计算错误，要求的保证金是否已提供，文件是否恰当地签署。若文字大写表示的数据与数字表示的有差别，则以文字大写表示的数据为准。若单价与总价不符时，则以单价为准，修改总价。若正本与副本不一致时，以正本为准。若投标单位拒绝接受上述修正，其投标将被拒绝，没收投标保证金。

（2）在详细评标前，评标委员会将首先审定每份投标文件是否实质上响应了招标文件的要求，实质性响应的投标文件是指投标文件符合招标文件的所有条款、条件和规定且没有重大偏离和保留。重大偏离或保留是指将会影响到招标文件规定的服务范围、质量标准，或会给合同中规定的招标单位的权利和投标单位的责任造成实质性限制，而纠正这些偏离或保留将对其他提交了实质性响应的投标文件的投标单位产生不公平影响的。如存在细微偏差，评标委员会可书面要求存在细微偏差的投标单位在评标结束前予以补正，拒不补正的，在详细评审时对细微偏差做出不利于该投标单位的量化。

（3）评标委员会对投标文件的初审内容：详见第四章评标办法及招标文件3.9竞标无效的情形。

（4）初审时如发现投标文件与招标要求有重大偏离和保留的投标，且经评标委员会以少数服从多数原则认定后，其投标文件将被拒绝。但允许投标文件在基本满足招标要求的前提下出现的细微偏差。

（5）重大偏离和保留、细微偏离由评标委员会界定。投标单位不得通过修正或撤消不合要求的偏离和保留从而使其投标成为实质上响应的投标。

6.3.3.中标候选人的确定

（1）评标采用综合评估法。评标委员会按照客观、公正、科学、择优的原则，根据“第四章 评标标准和办法”对投标单位进行评价。

（2）评标委员会评标后，向招标单位提交经评标专家签字的评标报告，并按排序推荐第一名为中标候选人。

## 七、授予合同

**7.1.定标方式**

招标单位依据评标委员会推荐的中标候选人确定中标单位，招标单位应当确定排名第一的中标候选人为中标单位。排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求提交经营保证金，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，招标单位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单位，也可以重新招标。

**7.2.中标通知**

7.2.1在招标文件规定的投标有效期内，经公示无异议招标单位以书面形式向中标单位发出中标通知书，同时将中标结果通知未中标的投标单位。

**7.3.履约保证**

7.3.1在签订合同前，中标单位应按投标单位须知前附表规定和合同主要条款中关于履约保证的规定向招标单位提交经营保证金。

7.3.2中标单位未按时签订合同或中标单位不能按本章第7.3.1项要求提交经营保证金的，视为放弃中标，其投标保证金不予退还，给招标单位造成的损失超过投标保证金数额的，中标单位还应当对超过部分予以赔偿。

**7.4.签订合同**

7.4.1.收到中标通知书后7个工作日内，中标单位向招标单位支付**贰佰万元经营保证金**，中标单位凭中标通知书及缴纳经营保证金的凭证，在收到中标通知书后30日内与招标单位签订协议。《中标通知书》一经发出即发生法律效力。

7.4.2.中标单位如不遵守招标文件或投标文件各项条款的要约与承诺，在接到中标通知书后借故拖延，拒交经营保证金或拒签合同的。招标单位将依据国家和浙江省招标投标的有关规定，即可直接扣罚投标保证金，同时，招标单位取消该单位的中标资格，并另行选择中标单位。

7.4.3.发出中标通知书后，如招标单位违约拒签合同的。应退还中标单位的投标保证金，但执行国家政策或不可抗力原因不在此列。

**7.5.招标结束**

7.5.1.中标单位与招标单位签订合同后即为招标结束。

7.5.2.招标单位退还未中标单位的投标保证金。投标单位在投标过程中所发生的一切费用，均由投标单位自行承担，投标文件一律不退还。招标单位对决标结果不负责解释。

## 八、重新招标

**8.1.重新招标**

有下列情形之一的，招标单位将重新招标：

① 投标截止时间止，投标单位少于3个的；

② 经评标委员会评审后否决所有投标的。

**8.2.招标失败**

重新招标后投标单位仍少于3个或者所有投标被否决的，招标单位可申请直接发包。

## 九、需要补充的其它内容

**9.1.招标代理服务费**

本项目招标代理服务费由中标单位支付。

**9.2.需要补充的其它内容**

见前附表。

9.3本项目的建筑、结构、水、电、暖的施工图另附（租赁物尚未完全竣工，但满足承包人的装修施工进场条件），具体详见本项目网上招标公告。

**第三章 服务规范及租赁要求**

本章要求适用于衢州市柯城区石梁镇农贸市场招租(经营权承包)项目(经营权承包)项目招标，是招标单位为该项目的供应商提出的技术规范要求，为供应商完成投标文件的依据。本章所提出的内容为本项目的最低要求，供应商必须认真阅读以下内容，以免造成损失。

**目 录**

**第一节 招标项目概况**

**第二节 服务范围和标准**

**第三节 承包人的租赁要求**

**附件1 招标单位提供的设施、设备清单**

**附件2 浙江省星级文明规范市场标准**

## 第一节 招标项目概况

**1.1.项目概况**

（1）本招标项目为衢州市柯城区石梁镇农贸市场招租(经营权承包)项目(经营权承包)项目，招标人为杭州市滨江区浦沿街道新生村经济合作社。为进一步提升市场的科学管理水平，更好地服务民生，通过且征求各方意见，并报上级备案，将该市场的经营权承包进行公开招标，欢迎合格的投标单位前来投标。

（2）浦沿街道新生农贸市场大楼位于杭州市滨江区滨文路771号，总建筑面积18701.27平方米。地上建筑部分共5层，建筑面积11194.57平方米；地下建筑部分共2层，建筑面积7506.7平方米。根据规划审批意见，地上建筑1-2层作为农贸市场经营场所使用（总建筑面积约5218.4平方米），3-5层作为活动中心和文化服务站使用（总建筑面积约5976.17平方米）。

**本项目要求中标单位对大楼1-2层按照四星级农贸市场标准定位进行设计、装修，并承揽运营、招商、管理等各项工作；并对大楼3-5层在规划许可的范围内自行组织运营及管理。**

（3）承租期：20年，其中前90天为免租期。如因甲方原因导致承租人在免租期届满后不能正常开业运营的，免租期将酌情延长。

（4）新生农贸市场（即地上建筑1-2层）的总体定位：农副产品多样、硬件环境舒适、贴近居民需求、价格经济实惠的公益性、高标准的农贸市场，建设标准不低于四星级（农贸市场星级要求详见附件2）。要求承包人自行提出设计方案，自行进行装修。装修方案及最终装修结果需通过招标单位、街道、财政、市监、区商务局、住建、消防等相关部门会审并按程序验收合格方可营业。

（5）本项目的方案设计、初步设计、施工图设计、施工、监理、开业前各种检测、各项验收手续办理及投入费用均由中标单位承担。设计方案如涉及到大楼建筑结构变更或承载力变化的，必须征得原设计单位或具备和原设计单位同等资质的其他设计单位书面同意并报相关部门审批通过，方可执行。

（6）农贸市场（即地上建筑1-2层）开业时间：承包自合同签署后立即执行，并确保在2020年11月8日前开张营业。

**1.2.项目服务期及要求**

承包人承租时间为20年，其中前90天为免租期。服务期自双方合同签署之日起算。租金一年一付，提前一个月支付，先付款后使用；租金每3年递增5%，缴款方式为转账。承包人在承租期间应承担农贸市场大楼的水电杂费等常规支出，电费含公摊电费。

**1.3.招标起租底价**

500万元/年，低于此价格的投标报价将被视为无效标。

**1.4.招标单位提供的设施、设备清单**

详见附件1。

**1.5.优惠条件**

若市、区财政对农贸市场的提升改造有政策扶持的，招标单位将按扶持政策金额予以拨付。

## 第二节 农贸市场的服务范围和标准

**2.1.服务范围**

（1）农贸市场内部秩序维护及清洁卫生。

（2）负责农残检测及其他食品的安全监管，包括检测设备的维护和维修，检测试剂的购买等。

（3）负责垃圾清运（垃圾外包，招标单位不提供中转点）。

（4）负责农贸市场内消防安全和设施的配备和维护。

（5）承担所聘全部人员的工资、福利、保险，并负责安全事故责任、劳动纠纷及其它一切费用，招标人不承担任何费用和责任。

（6）确保市场管理水平达到四星级农贸市场，积极配合区级、市级、省级相关部门的监督检查工作。

（7）负责定期对农贸市场内部的硬件进行必要的维保工作，确保农贸市场的正常运作。

（8）保证纯生鲜经营区域面积不少于农贸市场面积的70%。

（9）要求按照农贸市场目标定位专业设计、专业装修、专业运营、专业管理，负责做好包括但不限于市场设计及装修、市场业态规划、日常运营管理等各项工作。

**2.2.物业管理人员配置（最低要求）：**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **岗位** | **人数** | **备注** |
| **1** | 负责人 | 1 | 要求50周岁以下，具备相关工作经验5年及以上。负责摊位管理及收费等市场管理服务，及时足额收取摊位承包费、水电杂费等并上交。 |
| **2** | 市场秩序管理员 | 2 | 要求50周岁以下，具备相关工作经验3年及以上。负责维持农贸市场有序经营，协助负责人接受日常投诉、处理小型纠纷。 |
| **3** | 农残检测员及食品安全监管员 | 3 | 要求50周岁以下，具备相关工作经验3年及以上。 |
| **4** | 保洁员 | 4 | 要求50周岁以下。 |
| **合计** | 10 |  |

**2.3.管理服务标准和要求**

**2.3.1.秩序维护**

1、须做好市场内的秩序维护，制止经营者的不文明行为，外围如有乱设摊位现象须及时制止并向相关职能部门报告，保证市场的有序经营。

2、管理好市场内乱堆货物、侵占公共区域等不文明现象。

3、有效防止市场内的偷盗、争执、非法经营等情况的发生。

4、对各类检查和问题处理的实际情况进行跟踪和记录，保存完整的记录档案。

**2.3.2.保洁服务**

1、根据季节转换特点，主动做好保洁调整工作。

2、须定位、定责清扫市场内经营场地、厕所以及市场外围区域（外围区域具体范围由招标单位确定），保持地面、通道无污水、杂物，防止管道堵塞，做到早晚净场，消除“脏、乱、差、臭”现象，保持市场卫生整洁。

3、公共厕所：随时打扫，保持洁具、墙面、地面、玻璃等室内设施的清洁、无异味、无积水。

4、市场内：随时打扫，保持地面、墙壁、顶棚的洁净，无杂物，无污痕，无尘挂，清洁光亮；灯罩内无垃圾；走道四角保持干净卫生。

5、按上级主管部门要求，配合做好垃圾分类工作。并将垃圾筒、箱摆放整齐，及时清理，确保无异味。

6、墙面及走道设施、门框、通风口，保持干净清洁。

**2.3.3.农残检测**

1、按国家规定对市场内农副产品进行农残抽样检测，建立台账，上传相关数据，并承担相应的责任（只对抽样样品负责）。

2、做好农产品的流通渠道监管，确保农产品溯源渠道公开、透明。

**2.3.4.人员及管理**

1、合理安工作人员的工作时间及人员配备。

2、员工因病事请假，中标单位应主动及时安排人员补岗。

3、中标单位负责员工队伍安全教育工作，若出现工伤或死亡事故，中标单位负全责，所有费用由中标单位承担。

4、必须服从、落实招标单位的管理服务要求，若招标单位对配备的工作人员不满意，招标单位有权要求中标单位更换人员。

## 第三节 承包人的租赁要求

1、承包人应严格执行地方政府最低工资标准，按国家劳动和社会保障部门规定办理员工保险。具有标价的报价表中所报的单价和合价以及报价汇总表中的价格应包括人员工资、员工社会保险、服装费、培训费、专用工具、员工节日加班费、管理费、税金以及其他可能发生的所有费用，若在服务期内发生政府政策性费用上调，如最低工资标准上涨、社保基数上涨等，增加部分费用由招标单位核实后予以增补。

2、投标单位应教育派驻员工自觉遵守被服务单位各项管理制度和有关要求。加强遵纪守法和敬业爱岗教育，抓好安全教育的业务培训，加强队伍管理，不断提高从业人员思想和业务素质。

3、承包人的各岗位员工要统一服装，并由承包人负责其员工工服配备和洗涤。不得在工作场所洗涤工作服。

4、承包人自行负责其招聘员工的一切工资、福利；如发生工伤、疾病乃至死亡的一切责任及费用由承包人全部负责；承包人应严格遵守国家有关的法律、法规及行业标准。

5、承包人应根据招标单位现场管理的实际要求制定实施方案，载明作业计划内容、时间、地点和人员安排等项目，提交招标单位确认后组织实施。

6、若后期承包人管理不善，经招标单位多次提醒整改未整改到位或收到相关职能部门批评通报的造成重大恶劣影响的，招标单位有权扣除经营保证金，并终止合同。

7、承包人的方案设计需在征求民意的基础上上报招标单位及相关部门审核，审核结果承包人应无条件执行。

8、承包人的施工图设计严格按方案（初步设计）批复进行，设计的施工图应先申报杭州市建设工程施工图审查合格（包括原建筑主体设计单位复核）并出具施工图审查合格证和住建备案。再向区住建局办理建筑设计防火审查手续并出具相关法律文书。装修工程竣工验收合格后需向区住建局申报消防验收及消防部门开业验收并出具法律文书后方可开业（招标单位对中标位进行不定期的检查、督促中标单位的施工进度情况，中标单位予以配合）。

9、承包人对农贸市场进行装修设计、施工工作后，所投入的不可转移物品（如装修、装饰的设施结构）在服务期届满后归属招标单位所有，不得拆除。

10、承包人在承租范围内设置和投放的外墙广告（包括但不限于门面装修）须上报招标单位同意，相关单位批准后方可实施。

11、承包人对于招标单位提供的设施、设备有权进行合理的分配和使用。在使用过程中，承包人应对上述设施、设备进行定位维护和保养（维保费用由承包人承担）以确保上述设施、设备在服务期届满后归还招标单位时仍能保持良好的使用状态（如上述设施、设备因使用年限到期而报废，承包人应及时告知招标单位组织国有资产评估，后续处置方案依据评估结果决定，承包人应无条件配合）。

12、承包人在与招标单位签订经营权租赁合同后，应积极着手开展农贸市场的装修设计、施工工作，确保农贸市场在2020年11月8日前开张营业。

13、若承包人为滨江区外企业，中标后15天内必须在滨江区浦沿街道成立全资控股子公司，该项目公司注册资本金应不少于2000万元人民币（实缴到位），由项目公司负责农贸市场大楼项目的运营和管理。

## 附件1 招标单位提供的设施、设备清单

| **序号** | **项目名称** | **品牌/型号/规格** | **数量** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 客梯 | 通力 | 3台 |  |
| 2 | 货梯 | 通力 | 1台 |  |
| 3 | 变配电系统 | 800KVA变压器及高低压配电柜 | 2套 |  |
| 4 | 配电箱 | 照明、动力 | 186台 |  |
| 5 | 卷帘门 | 特技防火卷帘门 | 75㎡ |  |
| 6 | 室内消防栓 |  | 81套 |  |
| 7 | 消防稳压设备 |  | 2套 |  |
| 8 | 不锈钢水箱 | 6000x4000x2000 | 1台 |  |
| 9 | 消火栓泵 | XBD7/20 | 2台 |  |
| 10 | 喷淋泵 | XBD7/30 | 2台 |  |
| 11 | 潜水泵 | 50WQ | 21台 |  |
| 12 | 变频给水设备 | 水泵2台、φ1000气压罐1个 | 1套 |  |
| 13 | 离心式通风机 | HTF | 11台 |  |
| 14 | 轴流风机 | SWF | 17台 |  |
| 15 | 报警联动控制器 | JBF-11S | 1套 |  |
| 16 | 烟感 | JTY-GD-JB | 569个 |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **注：以现场实际交付为准。** |

## 附件2 浙江省星级文明规范市场标准

为使星级文明规范市场考核验收公开、公正、公平，根据《浙江省商品交易市场管理条例》、《浙江省各类市场商业用房面积和基础配套设施最低标准指导意见》和《浙江省星级文明规范市场认定办法》制订本标准。

申报市场符合本标准，经考核验收，评审通过后，可以认定为浙江省星级文明规范市场。

**一、工业消费品市场星级文明规范标准（略）**

**二、农副产品批发市场星级文明规范标准（略）**

**三、农贸市场星级文明规范标准**

**一星级标准**

**（一）布局要求**

1.场内经营者50户以上或市场建筑面积1000平方米以上；

2.封闭式室内市场，市场进出门不少于两个，商位与营业房分开设置；

3.商品分区按蔬菜、肉类、豆制品、熟食、水产、活禽等商品分类进行划行归市，布局合理，区域标志明显；

4.场内每个经营者柜台面积不小于1平方米，营业房面积不小于5平方米。

**（二）设施要求**

1.商位、营业房、柜台、货架设置统一；

2.有配套供水、排水设施、垃圾集中设施和公厕；

3.场内经营者统一配置加盖保洁桶（箱）；

4.有宣传公示栏、投诉服务台、公平秤和物业管理用房；

5.熟食商位设有防蝇、防尘、防腐“三防”设施；

6.停车场占市场建筑面积10%以上；

7.200个商位以上设置检测室，配置食用农产品快速定性检测设施，配备检测人员；

8.市场内无明火，有消防灭火设备、安全出口和安全防盗设施。

**（三）管理要求**

1.市场举办者具有企业法人资格，经营者证照齐全；

2.与场内经营者签订商品质量安全责任书；

3.检测工作正常，有台帐、有记录；

4.市场建立商品准入制度，经营户开展食品进货台帐登记和索证索票工作；

5.上市商品要符合国家规定，场内不使用杆秤；

6.摊位、营业房内外清洁整齐，卫生保洁每天不少于2次；

7.物品放置有序，无乱堆乱放和占道经营现象；

8.食品安全管理、物业管理、卫生、治安、消防管理等制度健全、责任落实。

**二星级标准**

市场在布局、设施、管理方面除达到一星级标准外，还应达到以下要求：

**（一）布局要求**

1.场内经营者100户以上或市场建筑面积2000平方米以上；

2.通道占市场使用面积30%以上；

3.食品与非食品经营区域分开设置；

4.鲜活畜禽与其他经营区域隔开，宰杀相对独立、封闭；

5.生食与熟食、待加工与直接入口食品商位分开；

6.餐饮服务相对集中有专门区域，20米内不得经营鲜活畜禽。

**（二）设施要求**

1.有布局导购图（牌），有顾客休息专座、广播；

2.柜台瓷砖铺面，地面防滑材料铺地，营业房装修整齐统一；

3.同一交易区商品配置统一容器；

4.销售冷冻、熟食品有冷藏保鲜设备；

5.停车场占市场建筑面积20%以上；

6.设置检测室，配置食用农产品安全快速定性检测设施，配备检测人员。

**（三）管理要求**

1.每周快速定性检测不少于5天，每天不少于12批次，检测项目不少于3种；

2.市场周边环境整洁，无非法广告等张贴物；

3.场内墙壁、门窗、设施等洁净，无污物；

4.场内采光、通风良好；

5.经营者佩证服务，熟食区经营者统一着装、戴口罩；

6.副食品、日用商品明码标价；

7.市场内卫生保洁每天不少于4次；

8.机动车与非机动车分类停放，进出有序；

9.投诉处理及时，有登记，处理率达100%；

10.各项管理制度有专人负责、有落实、有记录。

**三星级标准**

市场在布局、设施、管理方面除达到二星级标准外，还应达到以下要求：

**（一）布局要求**

1.每个摊位柜台面积不少于2平方米；

2.通道占市场使用面积35%以上；

3.门牌、广告牌设置统一；

4.在主入口显著位置设置检测信息公示牌（栏）；

5.市场有绿化。

**（二）设施要求**

1.场内排水、排污无外露明管、明沟；

2.柜台瓷砖或花岗岩铺面，蔬菜、水果柜台采用阶梯或斜坡式，外侧有档水板；

3.活禽交易区通风、冲洗设备齐全，环境清洁，无异味；

4.营业房货架统一，电子秤统一，统一摆放位置；

5.有电子监控及消防安全设施；

6.按规定使用环保购物袋；

7.有停车场地，面积不少于市场建筑面积30%；

8.检测室面积不少于10平方，检测仪器先进，设备齐全，检测项目不少于5种，非农残检测比例不少于30 %。

**（三）管理要求**

1.检测有计划，有针对性，发现问题多，处理及时、程序到位，有记录；

2.市场设立商品准入办公室，负责督促检查经营户建立食品台帐和索证索票情况，并与经营户签订“食品质量安全责任书”；

3.建立食品安全追索制度，市场经营户食品索证索票齐全并建立相应的档案；

4.开展信用分类评价工作，A级以上经营户达90%以上；

5.市场引进驻场经营品牌企业5家以上；

6.建立预赔金制度，实行先行赔付；

7.市场党员经营户能做到示范公开化；

8.卫生保洁动态及时，有专人负责；

9.农产品类实行半净菜上市，陈列整齐美观，不出框，不出边；

10.场内地面干燥，无积水、无垃圾；

11.停车场专人管理，车辆停放整齐；

12.申报当年无食品安全、责任安全等事件发生。

**四星级标准**

市场在布局、设施、管理方面除达到三星级标准外，还应达到以下要求：

**（一）布局要求**

1.整体布局实用美观，建筑设计新颖有个性；

2.商位布局突出产品特色，体现人性化和功能化；

3.水电、排污、通风等设施先进，布局科学合理，设置安装规范，并满足经营户需求；

4.设立经营户待售货物储存间或污物整理间；

5.配备政府部门市场监管办公室。

**（二）设施要求**

1.市场硬件整体水平有档次、有品味，商位设计新颖，适宜产品经营特点；

2.活禽交易区独立设置，营业房采用封闭式透明玻璃隔断，内配先进的宰杀、清理、通风、冲洗等设施；

3.活鱼交易柜台设有分割蓄养池，整体设计科学、适用、美观，可满足经营户需要，能保持摊位卫生和地面干燥；

4.熟食品、卤制品营业房采用透明玻璃封面，外型美观，色彩明亮，室内配有空调、冷藏等设施；

5.摊位内杂物容器配置统一，货物摆放整齐，无乱堆乱放现象；

6.有电子显示屏，集中密闭垃圾房，内有冲洗、下水设施，不污染周边环境；

7.检测室面积不少于15平方，检测项目不少于8种。

**（三）管理要求**

1.有食品安全管理办公室，并有专人负责落实各项工作到位，有记录；

2.食品安全信息等实行电脑化管理，商品准入资料适时动态调整更新；

3.市场管理者、经营者分别统一着装；

4.有专业保洁队伍，对市场进行跟踪清洁服务；

5.活禽、活鱼交易区设施完好，无锈、无破损，宰杀物及时清理，台面洁净无异味，无垃圾；

6.市场引进驻场经营品牌企业10家以上；

7.信用分类评价有结果，A级以上经营户达95%以上；

8.市场非公党建工作成效显著，党组织和党员能在市场经营活动中发挥战斗堡垒作用；

9.申报前一年内无食品安全、责任安全等事件发生。

**五星级标准**

市场在布局、设施、管理方面除达到四星级标准外，还应达到以下要求：

**（一）基本条件**

市场已取得四星级资格。自取得资格之日起，市场规范运行二年以上。整体改造提升符合标准的可放宽年限。

**（二）布局要求**

1.外观设计适合城市品味，新颖有特点；

2.整体硬件设施现代化，空间布局超市化；

3.商位采用敞开式店铺。

**（三）设施要求**

1.有中央空调、自动扶梯、消防自动报警系统等设施；

2.鲜活水产品容器梯次上叠（酒店式）陈列或走入式。

**（四）管理要求**

1.市场交易兴旺，经济效益好，商位出租率100%；

2.实行规模化、品牌化经营，驻场经营品牌企业15家以上。

3.检测制度完善，检测项目10个以上，检测数据及时发布并载入信用记录；

4.市场信用分类评价体系完善，A级以上经营户达98%以上；

5.市场党建工作成绩突出，受到党组织的表彰；

6.内部管理达到大型超市水平，售后服务功能完善；

7.申报前两年内无重大食品安全问题和其他安全责任事故发生。

**四、网上商品交易市场星级文明规范标准（略）**

**五、其它商品交易市场创星参照标准（略）**

本标准自公布之日起执行，原《浙江省星级文明规范市场标准》（浙工商市〔2011〕22号）同时废止。

**第四章 评标标准和办法**

参照《中华人民共和国招标投标法》等要求，遵循公开、公平、公正、科学、择优原则和诚实、信誉、效率的服务原则，制定本评审办法。

**一、总则**

本次评标采用综合评分法，总分为100分，其中商务分30分、资信分45分、技术分25分。合格投标单位的评标得分为各项目汇总得分。评分过程中采用四舍五入法，并保留小数2位。

投标单位评标综合得分=商务分+资信分+技术分

**二、评标内容及标准**

**（一）商务分（30分）**

1.商务分由评标委员会按有效投标单位的报价统一计算。

2.商务分的确定：所有有效投标报价的最高价作为评标基准价，得30分；其他有效投标报价按[30-（1-投标报价/评标基准价）×20]给予评分，四舍五入并保留小数2位。

**（二）资信技术分（70分）**

| **评审内容** | **评审标准** |
| --- | --- |
| 资信分细则（45分） | 1、投标单位或投标联合体牵头单位现自有或现租赁的物业运营业绩，单个总建筑面积达1万平方米（含），不足2万平方米的，得3分；单个总建筑面积达2万平方米（含），不足3万平方米的，得6分；单个总建筑面积达3万平方米（含），不足4万平方米的，得9分；单个总建筑面积达4万平方米（含），不足5万平方米的，得12分；单个总建筑面积达5万平方米（含）及以上的，得15分。本项目不累计得分，仅计算最高分。**有效证明材料为：相关业绩合同复印件或扫描件并加盖公章，投标当日必须在合同履约期内。** |
| 2、投标单位业绩情况投标单位或投标联合体自2015年5月1日以来具有单个面积达2000平方米（含）的菜市场或农贸市场运营管理业绩，每个得5分，此类业绩最多取2项评分；投标单位自2015年5月1日以来具有单个面积达1000平方米（含）的菜市场或农贸市场运营管理业绩，每个得2.5分，此类业绩最多取2项评分。本项累计得分，最高10分。**有效证明材料为：相关业绩合同复印件或扫描件并加盖公章，时间以合同签订时间为准。** |
| 3、投标单位或投标联合体牵头单位财务情况：投标企业资产负债率≤65%的得6分，65%＜投标企业资产负债率≤75%的得4分，75%＜投标企业资产负债率≤85%的得2分，投标企业资产负债率＞85%的不得分。本项最高6分。**有效证明材料为：2018或2019年度财务审计资产负债表复印件并加盖公章。** |
| 4、投标单位或投标联合体牵头单位相关体系认证情况：（1）企业通过ISO质量体系认证，得1分；（2）企业通过环境管理体系认证，得1分；（3）企业通过健康管理质量体系认证，得1分；上述证书需在有效时间范围内。本项累计得分，最高3分。**有效证明材料为：相关证书复印件或扫描件并加盖公章。** |
| 5、投标单位荣誉情况投标单位或投标联合体运营管理的菜市场或农贸市场自公司成立以来获得过区级政府或区级政府的职能部门颁发的荣誉，得2分；获得过市级政府或市级政府的职能部门颁发的荣誉，得2.5分；获得过省级政府或省级政府的职能部门颁发的荣誉，得3分。本项累计得分，最高3分。**有效证明材料为：证书、批复、颁奖文件、网上公示截图（具有其中之一即可）的复印件或扫描件并加盖公章，时间以获奖时间为准。如上述材料不能体现投标单位名称的，须另附投标单位与所获奖菜市场或农贸市场签订的运营合同的复印件或扫描件，未提供或提供不全的不得分。** |
| 6、投标单位或投标联合体拟为本项目农贸市场配备的项目管理团队人员情况：本项目要求拟派农贸市场负责人、出纳/智能平台管理员、水电工、消防管理员具有相关专业证书或一定学历。具体为农贸市场负责人要求具备大专学历；出纳/智能平台管理员、水电工、消防管理员要求具备专业资格证书。每人得2分。本项累计得分，最高8分。**有效证明材料为：学历证、相关人员专业资格证书及近三个月连续的社保证明复印件或扫描件并加盖公章。** |
| 技术分细则（25分） | 1-2层部分（18分） | 1、农贸市场的设计方案。（0-6分） |
| 2、农贸市场的运营方案。（0-6分） |
| 3、农贸市场的管理措施。（0-6分）（1）保洁服务方案（0-2分）；（2）农残检测及食品安全监管方案（0-2分）；（3）垃圾分类投放、收集的管理方案（0-2分）； |
| 3-5层部分（7分） | 4、3-5层部分的整体运行和管理方案。（0-7分）（1）3-5层部分的整体运行方案（0-3分）；（2）3-5层部分的共用系统及安全设施建设方案、日常公共秩序维护、安全防范以及应急预案（0-4分）； |

**注：以上所有涉及评分内容的证明材料需提供原件备查**

**（五）资信、技术分的计算**

资信分分值按照评标委员会成员统一评分结果计算；技术分分值按照评标委员会成员独立评分结果的算术平均分计算。

**三、询标及对投标文件的澄清**

1.开标后，评委将对投标文件进行审查质疑、评估和比较，并对投标文件中的问题向投标单位进行询问。

2.询标是评标中的重要环节，投标单位法定代表人或其授权代表人必须接受评委会的询标。

3.为有助于对投标文件进行审查、评估和比较，招标单位有权向投标单位质疑，请投标单位澄清其招标内容。投标单位有责任按招标单位通知的时间、地点指派专人进行答疑和澄清。

4.重要澄清的答复应是书面的，但不得对招标内容进行实质性修改。此书面答复是投标文件的组成部分。

**四、推荐中标候选人**

评审小组推荐综合得分第一名的投标单位为第一中标候选人，第二名的为第二中标候选人。如果综合得分相同，按资信技术分由高到低顺序排列，并编写评审报告。

**第五章 合同主要条款**

**（中标后合同条款不作调整，仅对空格中内容进行填写）**

**衢州市柯城区石梁镇农贸市场招租(经营权承包)项目(经营权承包)项目**

**房屋租赁合同**

**中国 浙江 杭州市**

**2020年 月**

**房屋租赁合同**

合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方(出租人)：杭州市滨江区浦沿街道新生村经济合作社

住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方(承租人)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

营业执照号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据国家有关法律、法规的规定，甲、乙双方在自愿、公平、诚实信用、等价有偿原则的基础上，经充分协商，同意就下列房屋租赁事项，订立本合同，并共同遵守。

项目概况：浦沿街道新生农贸市场大楼位于杭州市滨江区滨文路771号，总建筑面积18701.27平方米。地上建筑部分共5层，建筑面积11194.57平方米；地下建筑部分共2层，建筑面积7506.7平方米。根据规划审批意见，地上建筑1-2层作为农贸市场经营场所使用（总建筑面积约5218.4平方米），3-5层作为活动中心和文化服务站使用（总建筑面积约5976.17平方米）。

第一条 租赁物位置、面积、功能及用途

1.1甲方自愿将座落在滨江区滨文路771号的浦沿街道新生农贸市场大楼（以下简称“租赁物”，其中1-2层为农贸市场经营场所，以下简称“农贸市场”）整体出租给乙方使用，租赁物总建筑面积约18701.27平方米(以实际测绘面积为准，若实测面积与前述面积不一致，不影响本合同项下的所有租赁费用)。乙方已对甲方所要出租的房屋做了充分了解，愿意承租该房屋。

1.2租赁物具体设施清单请见附件一。

1.3租赁物的土地用途为国有划拨用地，具体使用功能以规划部门同意为准。

租赁期内，乙方不得擅自改变房屋的使用用途。乙方承租后的经营业态应符合本项目规划审批要求，且禁止引入并经营列入滨江区国有划拨土地上业态负面清单的业态。

1.4本租赁物采取包租的方式，由乙方自行负责管理租赁物。租赁期内有关房屋的管理、安全、防火等工作均由乙方负责。

第二条 租赁期

2.1租赁期自租赁物交付之日起计算，具体自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止，其中装修免租期3个月（自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止），实际租金付款周期为20年。

2.2租赁期届满前六个月提出，经甲方书面同意后，甲乙双方将对有关租赁事项重新签订租赁合同。在同等承租条件下，乙方有优先承租权。

第三条 租赁物的交付

3.1甲方在租赁物完成规划验收和消防验收之日起三个工作日内按现状通知乙方办理交接手续，乙方应在收到甲方书面通知之日起三个工作日内派人按租赁物完成规划验收和消防验收后的现状现场办理交接手续。乙方逾期不接收的，视为甲方已交付租赁物。

第四条 租赁费用

4.1 经营保证金

4.1.1本出租合同的经营保证金人民币200万元。在租赁期内，经营保证金可以作为：

a、甲方对乙方延迟支付租金、管理费或其他费用的扣款；

b、乙方迟延支付水、电等公用事业费用的扣款；

c、其他如因乙方原因直接导致租赁物损坏等情况下由甲方代为房屋维修、清理或由于乙方的原因致使政府或其他部门的罚扣款等；

d、乙方违约时，违约金的抵扣；

e、其他应由乙方支付的费用；

4.1.2经营保证金若有抵作乙方应支付的款项，甲方应将抵扣支付款项书面通知送达乙方并签收。乙方应在七个工作日内补足差额并补交经营保证金，逾期未补足的，自期满日始每逾期一日按经营保证金总金额千分之一收取滞纳金。经甲方书面催缴之后，乙方逾期三十日后仍未能补足的，甲方有权解除合同。

4.1.3该笔经营保证金由甲方存于专用账户，因该笔经营保证金产生的银行同期活期存款利息归乙方 (利息需缴纳税费，由乙方自行缴纳)，在租赁期满且办理相关租赁物交接手续后，甲方清算退还经营保证金余款给乙方。

4.2 租金

4.2.1甲方给乙方90天的免租期用于装修，第一年年租金自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日开始计算，为人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元整。

4.2.2租金一年一付，提前一个月支付，先付款后使用；租金每3年递增5%，缴款方式为转账。

4.2.3乙方必须按时向甲方缴纳租金，租金缴纳方式为转账或汇款，不接受承兑汇票。

4.3 其他费用

4.3.1乙方负责缴纳与使用租赁物相关的一切费用。租赁期（含免租期）内相关部门管理等所涉及的费用（包括但不限于水、电、煤气、有线电视、物管、卫生、电话等费用）由乙方承担，如需过户另行签订补充协议，并由乙方与相关部门进行直接结算。

4.3.2乙方若不按时与相关部门结清相关费用，甲方可以替乙方结清相关费用，并向乙方追偿。若乙方拖欠上述任何费用超过六十日的，甲方有权解除本合同，并要求乙方承担违约责任。

第五条 租赁费用的支付

5.1乙方应于租赁物交付之日起三个工作日内向甲方支付第一年度租金人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元。

5.2 具体支付方式

5.2.1租金一年一付，提前一个月支付，先付款后使用；租金每3年递增5%，缴款方式为转账。

第六条 租赁物的转让、抵押

6.1房屋租赁证办理后，如租赁物产权人以本合同标的房地产设定抵押或进行转让的，应及时书面通知乙方，保证乙方的承租权、使用权不受损害，并保证乙方在房屋转让时有优先购买权。在不损害乙方权利前提下，乙方应无条件予以配合。

第七条 专用设施、场地的维修、保养

7.1合同期内属甲方投资建设的土建工程维护、修理（以国家相关法律法规的规定要求为准），保修期内由施工单位负责，保修期外费用由甲方承担。

7.2 合同期内租赁物由甲方投资的所有设备、设施的保养、维修、维护等由乙方负责并承担相应费用。如乙方使用不当造成的设备（包括但不限于安装工程）、设施、结构损坏，由乙方承担维修费用或更换费用，所造成的损失及后果由乙方承担。

7.3 乙方如聘请物业管理公司对租赁物进行物业管理，委托的物业管理公司对其租赁物责任范围内的公共系统设施设备的维护、修理，应符合国家规定的标准，并保持其正常的使用功能，费用由乙方承担。

7.4租赁物场内乙方投资的设备、设施的管理由乙方负责，具体为：

7.4.1租赁物场内乙方所有的机电设备、设施、装修的日常维护、保养和修理、运行、更新，费用由乙方承担；

7.4.2如乙方使用不当造成的设备、设施、结构损坏，由乙方承担维修费用或更换费用，所造成的损失及后果由乙方承担。

第八条 消防安全

8.1 乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防法》以及相关法律、法规、制度，积极做好消防工作，否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

8.2 乙方应在租赁物内按有关规定配置灭火器，严禁将租赁物内消防设施用作其它用途。

8.3 乙方应按消防部门有关规定全面负责租赁物内的防火安全，甲方有权于双方同意的合理时间内检查租赁物的防火安全，但应事先给乙方书面通知。乙方不得无理拒绝或延迟给予同意，但甲方的检查并不减轻或免除乙方责任。

第九条 物业管理

9.1乙方如需要聘请物业管理公司对租赁物进行物业管理的，所聘请的物业管理公司由乙方指定并报出租方备案，收费标准按国家规定有乙方和物业管理公司协商解决，费用由乙方承担。乙方也可自行管理租赁物。

9.2乙方在使用租赁物时必须遵守相关法律法规以及租赁物物业管理的有关规定，如有违反，应承担相应责任。若由于乙方违反上述规定影响建筑物周围其他用户的正常运作，所造成损失由乙方赔偿。

第十条 资产归属

10.1 合同期内，由甲方以建设、装修、安装、购置、更换等各种形式投资形成的装修、设备、设施、不动产及其他附属物、附着物等各种形式的资产形成的资产所有权属于甲方；由乙方以建设、装修、安装、购置、更换等各种形式投资形成的装修、设备、设施、不动产及其他附属物、附着物等各种形式的资产之所有权属乙方。

第十一条 装修条款

11.1 在租赁期内如乙方须对租赁物进行装修、改建，须事先向甲方提交装修、改建设计方案，并经甲方书面同意，同时须向政府有关部门申报同意。甲方应在收到乙方相关方案后十五个工作日内给予书面回复，逾期视为甲方同意乙方方案。

11.2如装修、改建方案可能对公用部分及其它相邻用户影响的，甲方可对该部分方案提出异议，乙方应予以修改。改建、装修费用由乙方承担。

11.3如乙方的装修、改建方案可能对租赁物主结构造成影响的，则应经甲方及原设计单位书面同意后方能进行。

11.4乙方如需对房屋进行改装修或增扩设备时，应事先征得甲方的书面同意，并按规定向有关部门办理申报手续后，方可进行。

11.5本合同提前终止或有效期届满，乙方投资的设施及固定装修或装饰不能拆除、搬离移动的部分无偿归甲方所有。

第十二条 租赁物的转租

12.1租赁期内，可将租赁房屋的部分转租给他人，并应签订相应的租赁合同，同时报出租人备案。乙方转租给任一租户均不得一次性收取超过一年的租金。转租给单一租户的建筑面积超过本租赁物总建筑面积50%（含）的，应征得甲方书面同意。甲方有权就前述事宜在租赁物内的适当位置进行公告，乙方不得予以阻碍。再次转租合同中的次承租人进行的装修按本合同第十一条处理。

12.2乙方在租赁期间，对租赁物只有使用权，仅限于乙方的合法使用，乙方不得用该房屋作为抵押等，否则所造成的一切法律后果由乙方承担，并赔偿甲方所受损失。

第十三条 甲方保证事项

13.1 权利保证和责任

13.1.1甲方声明与保证，甲方系拥有完全的权利将本合同项下的租赁物在约定期限内出租给乙方使用，并有能力履行约定的各项义务。

13.1.2 保证对本合同租赁物中房屋及相应的土地使用权拥有合法的所有权、使用权和以出租方式处置的权利，保证房产现状不属于违章建筑。

13.1.3 保证在办理本合同租赁登记备案或房屋租赁证以前没有或已解除与任何产权人以外的第三人的转让、租赁合同关系，没有被依法采取查封、扣押或监督等限制或禁止租赁的强制措施，不存在任何权属争议。

13.1.4如该租赁物甲方未来设置抵押，甲方保证抵押权人在实现抵押权时继续向乙方出租租赁物，并保证乙方的正常经营。

13.1.5 在合同期内，及时缴纳因根据本合同收取租金和其他费用及作为租赁物所属房屋和相应的国有土地使用权的产权人依法应缴纳的各种规费。

13.1.6 保证租赁物具备交付使用的各项法定条件，保证租赁物土建工程和安装工程及相关设备、设施质量符合验收标准。

如双方对租赁物的土建工程、安装工程和设备、设施是否存在质量问题发生争议不能达成共识时，则以甲方指定的质量检测或鉴定机构的检测或鉴定结论为准。如检测或鉴定结论证明存在质量问题，由甲方承担检测或鉴定费用；如证明不存在质量问题，则由乙方承担检测或鉴定费用。

13.2 甲方违反上述各项承诺，承担相应责任并赔偿由此给乙方造成的相应经济损失。

第十四条 乙方保证事项

14.1 保证其具备签订本合同的主体资格。承租期间若乙方发生重大变更（包括但不限于公司名称、法定代表人、认缴资本、实缴资本及股权结构）须向甲方备案。

14.2 保证向甲方协助提供租赁所须的相关证照和文件。

14.3 自行选定具有合法资质等级的施工队伍，安全施工，不得损害甲方标的房屋主体结构，并应在竣工后取得有关部门的验收合格文件。

14.4 乙方需进行任何设施、附着物、构筑物拆改，保证在施工前六日内书面征得甲方同意。

14.5 保证按本合同约定合法、规范使用标的房屋和设备，不擅自改变标的房屋的功能。

14.6保证在改造及装修过程中和租赁期限内，不破坏租赁物的主体结构或有危及主体结构安全的行为，遵守物业管理公司的管理（如聘请物业管理公司），对不服从管理的，甲方有处罚、罚款直至清退的权利，但不得故意刁难或设置障碍。任何与结构有关的改变必须书面报送甲方同意及原设计单位同意方可进行。

14.7 乙方保证按合同约定支付租金、水电能源费等相关费用。

14.8 农贸市场的维护和运营

14.8.1 乙方应当在经营期内负责市场设计、装修、市场管理、运营、日常维修、维护、车辆管理等工作，费用均由乙方承担。

14.8.2 为保证农贸市场的正常运营，乙方应严格保证项目正常运营移交，不得将农贸市场整体在任何时间、以任何方式挪作其他用途。

14.8.3 未经甲方同意乙方不得利用市场内的空间从事市场业务之外的经营活动；在特殊时期乙方能服从政府的要求保证市场的正常供应。

14.9 乙方遇信访投诉时，应及时配合区、街道相关部门展开整改、整顿工作。

14.10 乙方对于甲方提供的设施、设备有权进行合理的分配和使用。在使用过程中，乙方应对上述设施、设备进行定位维护和保养以确保上述设施、设备在服务期届满后归还甲方时仍能保持良好的使用状态（如上述设施、设备因使用年限到期而报废，乙方应及时告知甲方组织国有资产评估，后续处置方案依据评估结果决定，乙方应无条件配合）。

14.11 乙方违反上述承诺，由乙方承担全部法律责任；如因此给甲方或其他第三人造成经济损失，由乙方承担赔偿责任；如因此导致本合同无法履行，甲方有权解除本合同，乙方应按本合同第16.6条的约定赔偿甲方的经济损失。

第十五条 文件资料真实性保证和合同履行

15.1 合同签订和履行过程中，双方均保证向对方提供的有关文件资料真实、有效，并承担相应责任，文件接受方有权依法查证其真实性，文件提交方应积极配合。

15.2 一方向对方提供的文件资料应尽可能为原件，如系复印件，文件提交方应在复印件上加盖法人印章并对其与原件的一致性予以书面确认，文件接受方有权查验原件，文件提交方应及时提交原件以供查验。

第十六条 违约条款

租赁期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权终止本合同，收回该房屋，由此而造成甲方损失的，乙方应予以赔偿，经营保证金不予退还。同时甲方有权留置乙方租赁物内的财产，并在解除合同的书面通知发出之日起五日后，甲方将申请拍卖留置的财产用于抵偿乙方应支付的因租赁行为所产生的全部费用。

16.1 在租赁期限内，若遇乙方欠交租金或水电费超过六十日的，甲方有权停止乙方使用租赁物内的有关设施，由此造成的一切损失由乙方全部承担。

16.2擅自改变本合同规定的租赁用途，或利用该房屋进行违法违章活动的。

16.3未经甲方同意，擅自拆改变动房屋结构，或损坏房屋，且经甲方书面通知，在限定时间内仍未纠正并修复的。

16.4 未经甲方书面同意乙方不得提前终止本合同。如乙方确需提前解约，须提前三个月书面通知甲方，且履行完毕以下手续，方可提前解约：a.向甲方交回租赁物；b.交清承租期的租金及其它因本合同所产生的费用；c.应于本合同提前终止前一日或之前向甲方支付相等于当月租金6倍的款项作为赔偿。

16.5若乙方违反本合同中任何义务，应向甲方支付当月租金6倍的款项作为违约金。

16.6如甲方提前解约，须提前60日通知乙方，违约赔偿金为当月租金6倍。同时甲方应将乙方的经营保证金余额退还乙方。

第十七条 免责条款

17.1 若因政府政策或法律法规的变动修改导致甲方无法继续履行本合同时，将按本条第2款执行。

17.2 凡因发生严重自然灾害、战争、政府干预或其他不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力致使任何一方不能履行本合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即用邮递或传真通知对方，并应在三十日内，提供不可抗力的详情及合同不能履行，或不能部分履行，或需延期履行理由的证明文件。该项证明文件应由不可抗力发生地区的公证机关出具，如无法获得公证出具的证明文件，则提供其他有力证明。遭受不可抗力的一方由此而免责。

第十八条 合同终止

18.1 本合同提前终止或有效期届满，甲、乙双方未达成续租协议的，乙方应于终止之日或租赁期限届满之日搬离租赁物，并将其返还甲方。如乙方归还租赁物时不清理杂物，则甲方对清理该杂物所产生的费用由乙方负责，甲方可以直接从乙方交付的经营保证金中抵扣该费用。

18.2 乙方逾期不搬离或不返还租赁物的，应按当年日租金标准的三倍向甲方支付房屋占用费，同时经营保证金不予退还。

18.3 若乙方逾期十五日未搬离租赁物的，甲方有权书面通知乙方不接受其房屋占用费，并有权收回租赁物，强行将租赁场地内的物品搬离租赁物，且不负保管责任。

第十九条 广告

19．1 乙方在租赁物的外墙及屋顶上要求设立广告牌或其他类似设施时，应书面通知甲方，明确告知大小、尺寸等，并得到甲方的书面许可。乙方的广告不允许破坏外墙和立面，不得违反相关法规规定，并按规定程序报政府职能部门审批。

19.2甲方有权在租赁物上合适位置设置该租赁物的标识。

第二十条 有关税费和保险

20.1本合同租金为含税价格，甲方收到全额款项后负责提供正规的财税租金发票。

20.2乙方应为本合同项下的租赁物购买财产保险；若乙方未购买保险，则应对甲方因此受到的全部损失承担赔偿责任。

第二十一条 通知

21.1根据本合同需要发出的全部通知以及甲方与乙方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，应以书面形式进行；甲方给予乙方或乙方给予甲方的信件或传真一经发出，挂号邮件以本合同第一页所述的地址并以对方为收件人付邮五日后或以专人送至前述地址，均视为已经送达。

第二十二条 登记

22.1本合同经甲、乙双方签署后，双方应按规定向杭州市滨江区相关管理部门申请登记并领取《房屋租赁备案证》。变更或解除本合同，要求变更或解除合同的一方应主动向另一方提出，应及时到杭州市滨江区相关管理部门办理变更登记或注销手续。

第二十三条 适用法律

23.1 本合同在履行中发生争议，应由双方协商解决，若协商不成，提交甲方所在地人民法院管辖。

23.2 本合同的签订、履行、解释、有效性均适用中华人民共和国法律的管辖，并按中华人民共和国法律解释。

23.3若本合同的部分条款被认定为无效，不影响合同其他条款的法律效力。

第二十四条 其它条款

24.1 若遇征地拆迁，本合同自行解除，双方均不承担违约责任。

24.2本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议。

24.3本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份。

24.4租赁物相邻位置可能会在未来几年进行其他项目建设，周边道路通行及物业经营可能会受其他建设项目施工的影响，具体规划由乙方自行向政府职能部门了解，具体实施内容以政府部门最终公布方案为准。乙方须配合其他项目建设，不得以任何理由进行阻挠，也不得以此为理由拒交、迟交或降低租金标准。

第二十五条 合同效力

25.1 本合同经双方签字盖章后生效。

甲方(盖章)： 乙方(盖章)：

经办人（签字）： 经办人（签字）：

地 址： 地 址：

联系电话： 联系电话：

签订时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

 签订地点：杭州

**第六章 投标文件参考格式**

正（副）本

**（项目名称）**

**商务文件/资信文件/技术文件/资格审查文件**

项目名称：

项目编号：

投标单位（加盖公章）：

法定代表人或委托代理人（签字和盖章）：

日 期：

商务文件

一、投标联合体协议书（如有，格式自拟）

二、投标联合体牵头单位授权证明书（如有）

三、投标函

四、商务一览表

**二、投标联合体牵头单位授权证明书**

本授权书声明：我\_\_\_\_\_\_\_（联合体成员单位的法人代表姓名）系注册于\_\_\_\_\_\_\_\_（联合体成员单位的注册地址）的\_\_\_\_\_\_\_\_（联合体成员单位名称）法定代表人，现代表本公司授权\_\_\_\_\_\_\_\_（联合体牵头人单位名称）代表联合体各成员参加\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（项目名称）项目（招标编号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）的投标活动。

\_\_\_\_\_\_\_\_(联合体牵头人单位名称)被授权代表\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（联合体成员单位名称）承担责任和接受指示。在本次投标、中标后合同实施中（包括支付），所签署的一切文件和处理的一切有关事宜，联合体成员单位均予以承认，对联合体成员单位具有同等约束力。

按合同条件联合体成员单位与联合体牵头人就本次投标、中标后的合同实施承担连带责任。

本授权书于 \_\_\_\_\_\_\_\_ 年\_\_\_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_\_\_\_ 日签字生效，特此声明。

联合体牵头单位（公章）：

联合体牵头单位法人代表（签字和盖章）：

联合体成员单位（公章）：

联合体成员单位法人代表（签字和盖章）：

 年 月 日

**三、投标函**

致：（招标单位名称）

1、我方已全面阅读和研究了项目招标文件的所有内容，并经现场踏勘、澄清了疑问，已充分理解并掌握了本项目招标的投标须知、服务规范及租赁要求和其他有关文件。现经我方认真分析研究，同意接受招标文件的全部要约条件，并按此确定本项目投标的各项承诺，以本投标文件向你方发包的全部内容进行投标。投标报价人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元/年（大写\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_圆/年）。服务期 20 年，并在服务期满后将正常运行，无任何债务瑕疵的市场无条件的移交招标单位。

2、一旦我方中标，我方保证按照市场经营情况合理收费。

3、一旦我方中标，我方保证转让期内对农贸市场的主体结构、消防、水电设施等进行正常维护和运行外，并保证消防设施年检合格。

4、如果我方中标，我方将按照规定提交人民币贰佰万元作为经营保证金。

5、我方理投标报价不是中标的唯一条件，我方认为你们有选择或拒绝任何中标者的权力。

6、我方同意所提交的投标文件在“投标须知”中规定的投标有效期内有效，在此期间内如果中标，我方将受此约束。

7、我方承诺未被省市相关行政主管部门限制参加政府投资项目的投标活动。

8、贵方的招标文件、中标通知书和本投标文件将构成我们双方的使用权承包协议的重要组成部分。

投标单位或投标联合体牵头单位：（盖章）

法定代表人或委托代理人：（签字和盖章）

单位地址：

日期： 年 月 日

**四、商务一览表**

按你方招标文件要求，我们为本标书签字方，谨此向你方发出要约如下：如你方接受本投标，我方承诺按照如下商务一览表的价格完成编号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的招标文件（项目名称：衢州市柯城区石梁镇农贸市场招租(经营权承包)项目(经营权承包)项目）的实施。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 投标报价（元/年） | 备注 |
| 1 | 衢州市柯城区石梁镇农贸市场招租(经营权承包)项目(经营权承包)项目 |  | 首年承包费 |

投标单位或投标联合体牵头单位：（盖章）

法定代表人或委托代理人：（签字和盖章）

日期： 年 月 日

资信文件

一、投标单位或投标联合体牵头单位现有或现租赁的单个总建筑面积最大的物业运营业绩（格式自拟）

二、投标单位或投标联合体关于农贸市场的业绩证明文件（格式自拟）

三、投标单位或投标联合体牵头单位经审计的2018或2019年度财务报表（格式自拟）

四、投标单位或投标联合体牵头单位的企业相关体系认证情况（格式自拟）

五、投标单位或投标联合体拟派农贸市场运营团队的从业人员情况（格式自拟）

技术文件

一、农贸市场设计方案（格式自拟）

二、农贸市场运营方案（格式自拟）

三、农贸市场管理措施（格式自拟）

四、3-5层部分的整体运行和管理方案（格式自拟）

五、服务承诺书

**五、服务承诺书**

 （招标人名称） ：

我方收到贵方关于 （项目编号： ）的招标文件，完全理解招标文件的所有内容。据此我方承诺如下：

1、如我方中标，将按四星级及以上标准对新生农贸市场进行整体装修设计、施工工作，并确保在2020年11月8日前开张营业;

2、如我方中标，将立即开展新生农贸市场的方案设计工作，并及时递交招标人及相关部门审核，审核过程我方将积极予以配合，审核结果我方无条件执行;

3、我方近三年内无重大违法和信用不良记录。

4、……（如有，投标单位自行添加）

投标单位或投标联合体牵头单位(公章)：

法定代表人(签字和盖章)：

签发日期： 年 月 日

资格审查文件

一、投标联合体协议书（如有，格式自拟）

二、投标联合体牵头单位授权证明书（如有）

三、法定代表人资格证明书

四、投标代表授权委托书

五、投标单位或投标联合体牵头单位的营业执照复印件（格式自拟）

六、投标联合体成员单位营业执照复印件（如有，格式自拟）

七、投标单位或联合体牵头单位具备自有或租赁的20000平方米及以上（可累计）物业运营业绩（格式自拟）

八、投标单位或联合体具备自有或租赁的4000平方米及以上（可累计）菜市场或农贸市场运营业绩（格式自拟）

九、投标单位或投标联合体的“信用中国”及“中国政府采购网”网上截图复印件（投标截止日前三天有效，格式自拟）

**二、投标联合体牵头单位授权证明书**

本授权书声明：我\_\_\_\_\_\_\_（联合体成员单位的法人代表姓名）系注册于\_\_\_\_\_\_\_\_（联合体成员单位的注册地址）的\_\_\_\_\_\_\_\_（联合体成员单位名称）法定代表人，现代表本公司授权\_\_\_\_\_\_\_\_（联合体牵头人单位名称）代表联合体各成员参加\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（项目名称）项目（招标编号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）的投标活动。

\_\_\_\_\_\_\_\_(联合体牵头人单位名称)被授权代表\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（联合体成员单位名称）承担责任和接受指示。在本次投标、中标后合同实施中（包括支付），所签署的一切文件和处理的一切有关事宜，联合体成员单位均予以承认，对联合体成员单位具有同等约束力。

按合同条件联合体成员单位与联合体牵头人就本次投标、中标后的合同实施承担连带责任。

本授权书于 \_\_\_\_\_\_\_\_ 年\_\_\_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_\_\_\_ 日签字生效，特此声明。

联合体牵头单位（公章）：

联合体牵头单位法人代表（签字和盖章）：

联合体成员单位（公章）：

联合体成员单位法人代表（签字和盖章）：

 年 月 日

**三、法定代表人资格证明书**

投标单位：

地址：

姓名：（身份证号： ）性别：年龄：职务：

系的法定代表人。代表本单位签署上述项目的投标文件，进行合同谈判、签订合同和处理与之有关的一切事务。

特此证明。

投标单位或投标联合体牵头单位：（盖章）

日期： 年 月 日

**附：法定代表人身份证复印件，二代证须正反面复印。**

**四、投标代表授权委托书**

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)身份证号为我代理签署本项目已递交的投标文件的法定代表人授权委托代理人，代理人全权代表我所签署的本项目已递交的投标文件内容我均承认。

代理人无权转委托，特此委托。

代理人：性别：年龄：

身份证号码：职务：

联系电话：(手机)

投标单位或投标联合体牵头单位：(盖章)

法定代表人：（签字和盖章）

授权委托日期： 年 月 日

**附：授权代表身份证复印件，二代证须正反面复印。**