**三门县浦坝港镇桃峙村柑橘交易中心项目**

**招 标 文 件**

**备案登记号：浙财招备【2022】 025 号**

招 标 人：三门县浦坝港镇桃峙村股份经济合作社

招标代理机构： 浙江财信工程咨询有限公司

监 管 单 位： 三门县浦坝港镇公共资源交易中心

二 ○ 二 二年五月

**目 录**

[第一部分 招标公告 3](#_Toc21988)

[第二部分 投标须知前附表 6](#_Toc12440)

[第三部分 投标人须知 9](#_Toc8900)

[第四部分、承租合同书(参考样本) 13](#_Toc15957)

[第五部分 投标报价文件格式 16](#_Toc27287)

# 第一部分 招标公告

为更好地发展村级集体经济，盘活村级留用地资源，三门县浦坝港镇桃峙村股份经济合作社经集体研究并经村民代表会议决定，将浦坝港镇桃峙村留用地6661平方米地块以招租方式进行出租建设桃峙村柑橘交易中心，凡符合条件的企业均可参加投标。本次招标不组织现场踏勘，现场基础设施及场地由投标人自行组织现场踏勘，所发生的一切费用村方不负责。现将有关事项公告如下：

**一、项目编号：**浙财招备【2022】025号

**二、项目名称：**三门县浦坝港镇桃峙村柑橘交易中心项目

**三、招租方式：**公开招租

**四、本次招租地块概况：**

4.1招租地块四至：该地块座落地浦坝港镇桃峙村：东至出水礁，南至出水礁陡门路，西至G228国道，北至七头山虎爪虾塘边。桃峙村柑橘交易中心距G228国道以东50米，如果国家不征用、村方集体公益产业不启用，该地块供承租方使用。招租地块面积：约6661平方米（具体以建设规划许可证为准）。

4.2土地性质：招租土地性质为批发市场用地，土地权属属于桃峙村集体所有。

4.3土地出租期限**：**建设期为2年，自公历2022年 5月23日起至公历2024年 22月 日止。承租期为23年，自公历2024年 5 月23日起至公历2047年 5 月 22日止。

**五、本次招租地块招租要求：**

5.1本项目实施规模总用地面积为6661平方米，要求承租方完成建设内容为：建筑占地面积2653.92平方米、建筑面积5081.69平方米的房屋建设，冷藏冷库设备一套，分拣设备一套，叉车一辆，塑料筐10000只、交易信息中心一套（其中房屋建设部分以村方提供的图纸设计要求及预算审核书为准）。

5.2该项目村方已完成项目施工图设计、预算与预算审核、地块报批、项目发改立项及项目《建设规划许可证》等前期相关手续。承租方应严格根据村方提供的图纸设计要求及预算审核书进行柑橘交易中心项目建设。**周边围墙及三通（即通电、通水、通路）均由承租方自行负责。**承租期满后该投入及地上建筑物、设备等均无偿移交给村方归村方所有。

5.3承租期内，承租方有分租或转让他人的，应事先告知村方并符合浦坝港镇行业准入规定。

5.4承租方自觉遵守国家的法律法规，接受村方的监督和管理。

5.5承租期内如遇国家政策性征收，则土地补偿款归村方所有，其它补偿款和政策性收费归承租方所有。

5.6承租期内如因不可抗力等因素造成损失，由承租方自行负责。

**六、评标方法：以建设期2年、承租期23年，共25年为标底（以年为单位）。以承租期最短者为中标人，最短承租期相同者以抽签方式决定中标人。**

**七、合格承租商的资格条件：**

7.1具有农业合作社企业营业执照；

7.2具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

7.3有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

7.4参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

7.5法律、行政法规规定的其他条件；

7.6本次招标不接受联合体投标。

**八、投标保证金：**

**投标保证金为人民币 壹拾玖** 万元（¥ 19万元）在**2022年5月15日前划入三门县浦坝港镇桃峙村股份经济合作社帐户（三门县浦坝港镇桃峙村股份经济合作社，三门农商行泗淋支行：201000023396617）**。

中标人的投标保证金抵作部分履约保证金。未中标人的投标商保证金在投标结束后5工作日内无息退还。

**九、投标文件的递交：**

9.1投标文件递交的截止时间为2022年5月16日上午10：00时；地点为三门县浦坝港镇三角塘村三楼会议室 。

9.2逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，发包人不予受理。

**十、开标时间**：公历2022年5月16日上午10：00时。

开标地点：三门县浦坝港镇三角塘村三楼会议室。

**十一、付款方式：**

**11.1中标后承租方需支付村方人民币100万元履约保证金（待工程完成总工程量的30%后退回履约保证金）。3年内未按村方图纸设计要求及预算审核书验收合格的，视为主动放弃承租，一切已建成设施归村方所有，村方重新组织招租。**

**11.2其中前期基础设施王先国已投资人民币42万元，中标人在签订合同前须先给付王先国人民币42万元。**

**注意：因疫情防控需要，各投标人限派1名代表参加现场开标活动，进入开标场地的人员必须全程佩戴口罩，自觉接受体温检测、出示“浙江健康码（绿码）、行程码以及48H内核酸检测报告”接受防疫询问并如实报告、登记情况。开标厅人员座位隔空就座，排队等候前后间隔一米五以上，请各投标人提前到达，因预留时间不足、未佩戴口罩或体温异常等导致的后果，由各投标人自行承担。**

**十二、 联系方式**

招 标 人：三门县浦坝港镇桃峙村股份经济合作社

联 系 人：张章云

电  话：13750688512

招标代理机构：浙江财信工程咨询有限公司

联 系 人：倪忠钻

电  话：13655769008

第二部分 投标须知前附表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项号 | 须知内容 | 内容规定 |
| 1 | 项目名称 | 三门县浦坝港镇桃峙村柑橘交易中心项目 |
| 项目地点 | 三门县浦坝港镇桃峙村 |
| 招租地块概况 | 1. 招租地块四至：该地块座落地浦坝港镇桃峙村：东至出水礁，南至出水礁陡门路，西至G228国道，北至七头山虎爪虾塘边。桃峙村柑橘交易中心距G228国道以东50米，如果国家不征用、村方集体公益产业不启用，该地块供承租方使用。招租地块面积：约6661平方米（具体以建设规划许可证为准）   2.招租土地性质为批发市场用地，土地权属属于桃峙村集体所有。 |
| 承租期限 | 土地出租期限：建设期为2年，自公历2022年5月23日起至公历2024年5月 22日止。承租期为23年，自公历2024年5月23日起至公历2047年5月22日止。 |
| **标底价：** | 以建设期2年、承租期23年，共25年为标底（以年为单位）。以承租期最短者为中标人，最短承租期相同者以抽签方式决定中标人。 |
| 2 | 投标人资质要求 | 1具有农业合作社企业营业执照；  2具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；  3有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；  4参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；  5法律、行政法规规定的其他条件；  6本次招标不接受联合体投标。 |
| 3 | 土地投标押金及承租款支付方式 | 1.投标保证金为人民币 壹拾玖 万元（¥ 19万元）在2022年5月15日前划入三门县浦坝港镇桃峙村股份经济合作社帐户（三门县浦坝港镇桃峙村股份经济合作社，三门农商行泗淋支行：201000023396617）。中标人的投标保证金抵作部分履约保证金。未中标人的投标商保证金在投标结束后5工作日内无息退还。  2.中标后承租方需支付村方人民币100万元履约保证金（待工程完成总工程量的30%后退回履约保证金）。3年内未按村方图纸设计要求及预算审核书验收合格的，视为主动放弃承租，一切已建成设施归村方所有，村方重新组织招租。  其中前期基础设施王先国已投资人民币42万元，中标人在签订合同前须先给付王先国人民币42万元。 |
| 4 | 履约保证金及其退还方式 | **中标后承租方需支付村方人民币100万元履约保证金，待工程完成总工程量的30%后退回履约保证金。** |
| 5 | 投标文件组成部分 | 1、法定代表人授权委托书  2.投标函  3.证书材料（提供企业营业执照复印件，复印件应清晰可辨，复印件要求加盖法人单位公章。） |
| 6 | 投标有效期 | 60日历天（自投标截止日起计算） |
| 7 | 提交投标文件  截止时间与开标  时间 | 公历2022年5月16日上午10：00时 |
| 投标文件提交  地点与开标地点 | 投标文件递交至：三门县浦坝港镇三角塘村三楼会议室。 |
| 8 | 开标程序 | 身份核对→开启投标报价文件→公布结果→开标会议结束 |
| 9 | 评标、定标办法 | 本次招标以明底暗投方式进行，以建设期2年、承租期23年，共25年为标底（以年为单位）。以承租期最短者为中标人，最短承租期相同者以抽签方式决定中标人。 |
| 10 | 报价要求 | 以建设期2年、承租期23年，共25年为标底（以年为单位）。以承租期最短者为中标人，最短承租期相同者以抽签方式决定中标人。 |
| 11 | 招租要求 | 1.本项目实施规模总用地面积为6661平方米，要求承租方完成建设内容为：建筑占地面积2653.92平方米、建筑面积5081.69平方米的房屋建设，冷藏冷库设备一套，分拣设备一套，叉车一辆，塑料筐10000只、交易信息中心一套（其中房屋建设部分以村方提供的图纸设计要求及预算审核书为准）。  2.该项目村方已完成项目施工图设计、预算与预算审核、地块报批、项目发改立项及项目《建设规划许可证》等前期相关手续。承租方应严格根据村方提供的图纸设计要求及预算审核书进行柑橘交易中心项目建设。周边围墙及三通（即通电、通水、通路）均由承租方自行负责。承租期满后该投入及地上建筑物、设备等均无偿移交给村方归村方所有。  3.承租期内，承租方有分租或转让他人的，应事先告知村方并符合浦坝港镇行业准入规定。  4.承租方自觉遵守国家的法律法规，接受村方的监督和管理。  5.承租期内如遇国家政策性征收，则土地补偿款归村方所有，其它补偿款和政策性收费归承租方所有。  6.承租期内如因不可抗力等因素造成损失，由承租方自行负责。 |
| 12 | 其他 | **中标人应于公历2022年5月20日与招标人签订《三门县浦坝港镇桃峙村柑橘交易中心项目》（中标人的投标保证金抵作部分履约保证金），中标人中标后放弃承租或不按时与招标人签订承租合同的，取消中标人中标资格，投标押金19万元没收，直接转为第二中标候选人中标，如第二中标候选人放弃中标，则该土地经营权由招标人另行招标发租。** |

第三部分 投标人须知

**一 总 则**

**1、 适用范围**

本招标文件适用于本次项目的投标、定标、验收、合同履约、付款等行为（法律、法规另有规定的，从其规定）。

**2、合格的投标人**

1）具有农业合作社企业营业执照；

2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

3）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

4）参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

5）法律、行政法规规定的其他条件；

6）本次招标不接受联合体投标。

7）投标人应自行承担编制投标报价文件与递交投标报价文件所涉及的一切费用，无论投标结果如何，招标人均不予补偿。

**二、投标文件的编制**

**1、投标报价文件的构成**

1）投标函；

**2、投标报价文件的签署**

1）投标报价文件均应使用不能擦去的墨水打印或书写，并**根据招标文件提供的格式要求签署、盖章。**

**2）**投标报价文件应无涂改、行间插字和增删。如有修改，修改处应加盖单位公章或由投标人签字确认。

**3、投标函**

1）投标人须认真仔细报价，并充分考虑各种风险因素，也包括自然灾害的风险。各种风险（包括自然灾害）造成的损失均由投标人承担，与招标人无关。

2）**投标人须按照投标函的式样和要求填写或打印，本次投标以建设期2年、承租期23年，共25年为标底（以年为单位）。**

**4、投标有效期**

1）投标有效期见前附表所规定的期限，在此期限内，凡符合招标文件要求的投标文件均保持有效。

**三、投标文件的提交**

**5.投标文件的密封及标记**

1）投标人在投标截止时间之前，可以对已提交的投标文件进行修改或撤回，并书面通知招标单位；投标截止时间后，投标人不得撤回、修改投标文件。修改后重新递交的投标文件应当按本招标文件的要求签署、盖章和密封。

**6、投标报价文件出现下列情形之一的，按废标处理：**

1)逾期送达的；

2)未按招标文件要求及规定的格式编制，内容不全或字迹模糊，辩认不清的；

3)投标报价不符合报价要求的；

4)开标会上被招标监督部门认定为无效标书的；

5)投标人递交两份以上内容不同的投标报价文件，未声明哪一份有效的；

6)其他实质上不符合招标规定的。

**7、投标保证金**

1)投标人应按前附表中规定提交投标保证金。

2)对未能按要求提交投标保证金的，招标人将视为不响应投标而拒绝。

3)竞租结束后，中标人的投标押金抵作相同金额的履约保证金。未中标人的投标押金在投标结束后五个工作日内无息退还。

4)如投标人有下列任何情况发生时，投标保证金将被没收：

①投标人在投标有效期内撤回或修改其投标报价文件；

②中标人在收到中标通知书后，无正当理由拒签合同协议书；

③投标人在投标过程中有串标作弊等不正当行为。

**四、承租款的计算与支付办法**

**1.承租款支付方式：**

1）中标后承租方需支付村方人民币100万元履约保证金（待工程完成总工程量的30%后退回履约保证金）。3年内未按村方图纸设计要求及预算审核书验收合格的，视为主动放弃承租，一切已建成设施归村方所有，村方重新组织招租。

2）其中前期基础设施王先国已投资人民币42万元，中标人在签订合同前须先给付王先国人民币42万元。

**五、开标、评标**

**1、开标**

(1)招标人将按前附表规定的时间和地点举行开标会议，所有投标人必须**在投标截止时间准时**参加开标会议，并提供本人有效身份证原件；如未按上述要求到场的其投标视为无效。

(2)开标会议由招标人或招标代理人组织并主持，由招标人等有关人员参加。

(3)投标人未参加开标会议的视为自动弃权。

**2、定标**

1）**本次招标以明底暗投方式进行，以建设期2年、承租期23年，共25年为标底（以年为单位）。以承租期最短者为中标人，最短承租期相同者以抽签方式决定中标人。**

2）招标人根据评标结果，按照《中华人民共和国招标投标法》的要求接受公示，公示期为3工作日。

**六、授予合同**

1）履约保证金要求详见投标人须知前附表。

2）自中标通知书发出之日起10天内，招标人应当与中标人按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。招标人与中标人不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

3）招标文件、中标方的投标文件及投标修改文件、评标过程中有关澄清文件及经双方签字的询标纪要和中标通知书均作为合同签订相关依据。

4）拒签合同的责任

中标方拒收中标通知书或接到中标通知书后，在规定时间内借故否认已经承诺的条件而拒签合同，以投标违约处理，其投标保证金不予退回，并赔偿由此造成的经济损失。

**七、招租要求**

1）本项目实施规模总用地面积为6661平方米，要求承租方完成建设内容为：建筑占地面积2653.92平方米，建筑面积5081.69平方米的房屋建设，冷藏冷库设备一套，分拣设备一套，叉车一辆，塑料筐10000只、交易信息中心一套（其中房屋建设部分以村方提供的图纸设计要求及预算审核书为准）。

2）该项目村方已完成项目施工图设计、预算与预算审核、地块报批、项目发改立项及项目《建设规划许可证》等前期相关手续。承租方应严格根据村方提供的图纸设计要求及预算审核书进行柑橘交易中心项目建设。**周边围墙及三通（即通电、通水、通路）均由承租方自行负责。**承租期满后该投入及地上建筑物、设备等均无偿移交给村方归村方所有。

3）承租期内，承租方有分租或转让他人的，应事先告知村方并符合浦坝港镇行业准入规定。

4）承租方自觉遵守国家的法律法规，接受村方的监督和管理。

5）承租期内如遇国家政策性征收，则土地补偿款归村方所有，其它补偿款和政策性收费归承租方所有。

6）承租期内如因不可抗力等因素造成损失，由承租方自行负责。

7）本招标文件由招标人负责解释。

**第四部分、承租合同书**

甲方（出租方）：三门县浦坝港镇桃峙村股份经济合作社 （以下简称甲方）

乙方（承租方）： （以下简称乙方）

为更好的发展村级集体经济，盘活村级留用地资源，三门县浦坝港镇桃峙村股份经济合作社经集体研究并经村民代表会议决定，将浦坝港镇桃峙村留用地6661平方米地块以公开招租方式租凭给乙方使用。为保护双方当事人的合法权益，促进双方依法履行义务，根据《民法通则》、《中华人民共和国土地管理法》以及《合同法》等相关法律、法规的规定，本着依法、自愿、有偿的原则，经双方平等协商，订立如下合同。

**一、本次出租地块概况：**

1.招租地块四至：该地块座落地浦坝港镇桃峙村：东至出水礁，南至出水礁陡门路，西至G228国道，北至七头山虎爪虾塘边。桃峙村柑橘交易中心距G228国道以东50米，如果国家不征用、村方集体公益产业不启用，该地块供承租方使用。招租地块面积：约6661平方米（具体以建设规划许可证为准）。

2.土地性质：招租土地性质为批发市场用地，土地权属属于桃峙村集体所有。

**二、承租期限**

承租期限：建设期为2年，自公历2022年 月 日起至公历2024年 月 日止。承租期为23年，自公历2024年 月 日起至公历2047年 月 日止。

**三、支付方式**

承租方需支付村方人民币100万元履约保证金（待工程完成总工程量的30%后退回履约保证金）。3年内未按村方图纸设计要求及预算审核书验收合格的，视为主动放弃承租，一切已建成设施归村方所有，村方重新组织招租。

**四、双方权利和义务**

(一)甲方的权利和义务

1.在公历2022年 月 日向乙方交付土地经营权;

2.履行合同规定的其他义务。

(二)乙方的权利和义务

1.享有土地经营自主权;

2.履行合同规定的其他义务。

**五、双方约定的其他条款**

1.本项目实施规模总用地面积为6661平方米，要求承租方完成建设内容为：建筑占地面积2653.92平方米、建筑面积5081.69平方米的房屋建设，冷藏冷库设备一套，分拣设备一套，叉车一辆，塑料筐10000只、交易信息中心一套（其中房屋建设部分以村方提供的图纸设计要求及预算审核书为准）。

2.该项目村方已完成项目施工图设计、预算与预算审核、地块报批、项目发改立项及项目《建设规划许可证》等前期相关手续。承租方应严格根据村方提供的图纸设计要求及预算审核书进行柑橘交易中心项目建设。周边围墙及三通（即通电、通水、通路）均由承租方自行负责。承租期满后该投入及地上建筑物、设备等均无偿移交给村方归村方所有。

3.承租期内，承租方有分租或转让他人的，应事先告知村方并符合浦坝港镇行业准入规定。

4.承租方自觉遵守国家的法律法规，接受村方的监督和管理。

5.承租期内如遇国家政策性征收，则土地补偿款归村方所有，其它补偿款和政策性收费归承租方所有。

6.承租期内如因不可抗力等因素造成损失，由承租方自行负责。

7.本次招租仅就土地进行出租，甲方不负责办理乙方经营所需的各类证照，各类证照能否办理的风险由乙方自行承担。

8.本次招租因租赁关系产生的税费须由乙方支付。

**六、违约责任**

1.本合同甲乙双方自愿订立必须全面履行。

2.甲方违约终止合同，无息退还乙方合同实际未履行已付的履约保证金，并退还地上其他设施发生的一切费用。

3.乙方违约终止合同，则乙方所提交的履约保证金不予退还，地上其他设施发生的一切费用归甲方所有。

**七、**本合同未尽事宜，由甲乙双方共同协商，达成一致意见，形成补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

**八、合同纠纷处理**

如合同发生纠纷，双方协商，协商不成时，可向合同签订地法院起诉，合同签订地在此约定为三门县。

**九、**本合同一式五份。甲、乙双方各执两份，代理机构执一份。合同自甲乙双方签字后生效。

甲方（盖章）： 法定代表人或受委托人（签字）：

乙方（签章）： 法定代表人或受委托人（签字）：

签 约 日 期： 年 月 日

# 第五部分 投标文件格式

附件一

法定代表人授权委托书

本授权委托书声明：我 （姓名）系

（投标人）的法定代表人，现授权委托我单位 （姓名）为我的代理人，以本单位的名义参加 （招标人）的 （工程名称）的投标。代理人在该工程招投标活动中的一切事务，我均予以承认。

代理人无转委权，特此委托。

投标人（盖章）：

法定代表人（盖章）：

代理人： 性别： 年龄

身份证号码： 职务：

授权委托日期： 年 月 日

附件二

**投 标 函**

致：三门县浦坝港镇桃峙村股份经济合作社

1、根据已收到贵方的招标编号为 浙财招备【2022】 号的 《三门县浦坝港镇桃峙村柑橘交易中心项目招标文件》，我方经考察现场和研究上述招标文件的有关条款及其他有关文件后，我方愿以建设期、承包期共(大写) 年(小写 年的投标报价**（以年为单位）**承租贵单位的三门县浦坝港镇桃峙村柑橘交易中心项目。

2.我方承诺在投标有效期内不修改、撤销投标报价文件。

3．据此函，签字代表宣布并承诺如下：

（1）本投标自开标之日起 60 天内有效。

（2）我方已详细审查全部招标文件及有关的澄清/修改文件(若有的话)，我们完全理解并同意放弃对这方面提出任何异议的权利。保证遵守招标文件有关条款规定。

（3）保证遵守招标文件有关条款规定。

（4）保证在中标后忠实地执行与招标人所签署的合同，并承担合同规定的责任义务。

4．我方在此声明，所递交的投标报价文件及有关资料内容完整、真实和准确。

投标人全称：（公章）

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

年 月 日

注：大写规范字：

**零 壹 贰 叁 肆 伍 陆 柒 捌 玖 拾**