



民众街道远洋山水花园公建配 套商务酒店公开招租项目

项目编号：ZSJD23QY0090

招标文件

招标单位：中山火炬民众经济开发有限公司

监督/主管单位：中山市人民政府民众街道办事处

招标代理机构：广东省建东工程监理有限公司中山分公司

二〇二三年 月





阅前提示

（本提示内容非招标文件的组成部分，仅为善意提醒。如有不一致，以招标文件为准）

- 一、如无另行说明，投标文件递交时间为投标截止时间前 30 分钟内。（网上开标不适用）
- 二、为避免因迟到而失去投标资格，请适当提前到达。（网上开标不适用）
- 三、投标保证金必须按照招标公告中规定的截止时间前到达中山市公共资源交易中心账户（**开户行及账号由供应商/投标人自行登录综合交易系统领取**）。由于转账当天不一定能够到账，为避免因投标保证金未到账而导致投标被拒绝，建议至少提前 2 个工作日转账。
- 四、请仔细检查投标文件是否已按要求签名、盖章、签署日期。
- 五、投标文件应按顺序编制页码。
- 六、建议供应商/投标人在获取招标文件前登录“广东省公共资源交易平台门户网站（<https://ygp.gdzwfw.gov.cn/#/442000/index>）”进行用户注册登记，便于顺利完成获取招标文件。
- 七、招标文件（含有关附件）统一在“广东省公共资源交易平台门户网站（<https://ygp.gdzwfw.gov.cn/#/442000/jygg>）→其他交易→综合交易→招标采购公告”或“中山市公共资源交易平台电子交易系统（<https://www.zsjypt.cn/service/login>）”发售，潜在投标人在招标文件发售期通过数字证书登录交易系统实名下载获取完整的招标文件（含有关附件）即视为招标文件已发售给投标人。
- 八、网上开评标注意事项
 - （一）发生下列情况的，开标（评标）无效、中止或终止，恢复开标（评标）的时间视情况而定：
 - 1、停电或服务器发生故障而无法访问网页或综合交易系统；
 - 2、综合交易系统软件或网络数据库出现错误，不能进行正常的操作；
 - 3、综合交易系统发现有安全漏洞，有潜在的泄密危险；
 - 4、计算机病毒造成影响；
 - 5、其他无法保证电子招标投标过程的公平、公正和信息安全的意外情况；
 - 6、司法机关、监察机关依法要求中止或者终止电子招标投标活动的；
 - 7、相关行政监督管理部门依法要求该项目中止或者终止的；
 - 8、招标人有正当理由要求中止的；
 - 9、依法应当中止或终止网上招标投标活动的其他情形。
 - （二）投标人在电子招标投标活动中实施的行为所产生的后果，由投标人承担：



- 1、投标人的数字证书损坏、密码丢失或被他人冒用、盗用的后果，由投标人承担；
- 2、使用他人数字证书或把数字证书借给他人使用的，作串通投标处理；
- 3、投标人因非不可抗力因素造成不能正常登录网上招标投标系统投标的，后果由投标人承担，电子招标投标活动继续进行；
- 4、经系统检测到投标人所编制的电子投标文件与其他投标人的电子投标文件由同一电子设备编制、打包加密或者上传，其投标文件将被否决。

（三）网上开标的项目，投标人须按招标文件的要求递交电子投标文件，不再提供纸质投标文件。

（四）《招标文件》中提到的复印件、扫描件，彩色或黑白均可，但必须清晰、明辨，否则投标人自行承担后果。

（五）电子招标投标其他有关注意事项详见电子招投标相关法律法规。



目 录

第一章	投标邀请函.....	5
第二章	用户需求书.....	8
第三章	评分体系与标准.....	12
第四章	投标须知.....	17
第五章	合同书格式.....	28
第六章	投标文件格式.....	36



第一章 投标邀请函

各潜在投标人/供应商：

广东省建东工程监理有限公司中山分公司（以下简称“招标代理机构”）受中山火炬民众经济开发有限公司（以下简称“招标人”）的委托，对民众街道远洋山水花园公建配套商务酒店公开招租项目（招标项目编号：ZSJD23QY0090）进行公开招标，欢迎符合资格条件的投标人/供应商参与投标，有关事项如下：

一、项目编号：ZSJD23QY0090

二、项目名称：民众街道远洋山水花园公建配套商务酒店公开招租项目

三、资金来源及预算：

1. 资金预算：/

2. 资金来源：/

四、项目内容：

1. 详见招标文件中的“用户需求书”。

2. 租赁期限：自合同签订之日起15年，合同到期前半年，招标人委托第三方评估机构进行租金评估，依据租金评估价格进行出租，同等条件下本项目的中标人拥有优先续签权，续签年限为5年。

五、合格投标人/供应商资格要求：

1. 具有独立承担民事责任能力的在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织，并独立于招标人和招标代理机构，提交法人或者其他组织的营业执照等证明文件。（提供有效的营业执照等证明文件复印件并加盖投标人公章）

2. 为招标项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检查等服务的投标单位，不再参加该采购项目的其他采购活动。（提供《投标人资格声明函》）

3. 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单位，不得同时参加本项目投标。（提供《投标人资格声明函》）

4. 投标人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或税收违法黑名单”。同时，不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（说明：①由招标人或招标代理机构于投标截止日在“信用中国”网站

(www.creditchina.gov.cn)及中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)查询结果为准。②在上述网站查询结果显示“很抱歉，没有找到您搜索的企业”或“共0条记录”，视为没有上述不良信用信息记录。③招标代理机构同时对信用信息查询记录和证据截图或下载存档。

5. 本项目不接受联合体投标。

6. 投标人必须在中山市公共资源交易平台电子交易系统-综合交易系统获取招标文件。



六、各潜在投标人/供应商应当在 年 月 日至 年 月 日 时内登录“广东省公共资源交易平台门户网站 (<https://ygp.gdzwfw.gov.cn/#/442000/index>)”或“中山市公共资源交易平台电子交易系统 (<https://www.zsjypt.cn/service/login>) →综合交易系统”获取招标/采购文件。

1. 项目采用系统获取招标/采购文件的方式。请各潜在供应商/投标人登录广东省公共资源交易平台门户网站，按照《中山市公共资源交易平台用户自主注册办理指引》完成注册登记工作，并办理数字证书，网址详见：

(1) 登录广东省公共资源交易平台门户网站→服务指南→企业登记办理指引，查看《中山市公共资源交易平台用户自主注册办理指引》（网址：

<https://ygp.gdzwfw.gov.cn/#/442000/fwzn/detail?id=1630382788765921282>）；

(2) 《中山市公共资源交易数字证书办理指引》：

<https://ygp.gdzwfw.gov.cn/#/442000/fwzn/detail?id=220858154999615488>。综合收件窗口咨询电话：0760-89817167、0760-88331782；

(3) 使用粤商通移动CA进行用户注册或新增绑定的操作详见广东省公共资源交易平台门户网站用户自主注册办理指引。

2. 已注册登记的投标人/供应商应当在招标公告规定时间内，使用企业数字证书或粤商通移动CA等方式登录“广东省公共资源交易平台门户网站 (<https://ygp.gdzwfw.gov.cn/#/442000/index>)”或“中山市公共资源交易平台电子交易系统 (<https://www.zsjypt.cn/service/login>) →综合交易系统”完成获取招标/采购文件，上传投标文件和确认投标等操作。

具体请按《综合交易招标采购管理-投标企业操作手册2023.2》（网址：

<https://ygp.gdzwfw.gov.cn/#/442000/fwzn/detail?id=107914044240932864>）完成获取有效的招标/采购文件的工作。

七、答疑时间：投标人/供应商如有疑问，请于 年 月 日 时前在中山市公共资源交易平台电子交易系统 (<https://www.zsjypt.cn/service/login>) →综合交易系统答疑管理处提出。

八、答疑回复时间： 年 月 日 时前将由**招标代理机构统一**在“广东省公共资源交易平台门户网站 (<https://ygp.gdzwfw.gov.cn/#/442000/jygg>) →其他交易→综合交易→交易答疑澄清”或“中山市公共资源交易平台公共服务系统 (<https://www.zsjypt.cn/>) →综合交易→交易答疑澄清栏”发布答疑公告，请各投标人/供应商自行查看或下载。

九、投标保证金。投标人必须按（综合交易）网上缴纳保证金通知书规定的方式提交投标保证金，投标保证金为¥100000.00元（大写：壹拾万元整），投标人/供应商应在 年 月 日时 分前缴纳投标保证金。投标保证金账号由投标人/供应商通过综合交易系统申请并按照缴纳保证金通知书上内容缴纳。如以



电子保函方式提交投标保证金的，投标人凭电子招投标数字证书登入综合交易系统，在“保证金管理—缴纳保证金”栏目页面，选择参与投标的项目，选择相关金融机构办理电子保函。电子保函的出具时间视同于保证金提交时间。电子保函有效期限到期后自动失效，若在有效期内办理注销的，则在注销之日起失效。电子保函办理的申请流程及操作指引详见《电子保函操作手册（综合交易系统部分）》：

<https://ygp.gdzwfw.gov.cn/#/442000/fwzn/detail?id=107914120933781504>。

十、投标截止时间： 年 月 日 时 分。

十一、开标评标时间： 年 月 日 时 分。

十二、投标文件递交及开标评标地点： 本项目在中山市公共资源交易中心现场组织网上开标，投标人无需抵达开标现场。投标人可登录中山市公共资源交易平台电子交易系统

(<https://www.zsjypt.cn/service/login>) → “综合交易系统” → “参与项目” → “网上开标” 栏目查看项目开标过程，依法提出开标异议。

十三、招标人、招标代理机构名称、监管部门联系方式及地址。

1. 招标人联系方式

招标人：中山火炬民众经济开发有限公司

联系人：黄小姐

电 话：0760-85168263

2. 招标代理机构联系方式

招标代理机构：广东省建东工程监理有限公司中山分公司

联系人：罗小姐

电 话：0760-88399895

传 真：0760-88399895

3. 监管部门联系方式

监管部门：中山市人民政府民众街道办事处

联系人：吴先生

电 话：0760-85168228

传 真：/

广东省建东工程监理有限公司中山分公司

2023年 月 日



第二章 用户需求书

说明：

1. 投标人须对本项目为单位的货物及服务进行整体投标，任何只对其中一部分内容进行的投标都被视为投标无效。

2. 用户需求书中打“★”号条款为实质性条款，投标人如有任何一条负偏离则导致投标无效。

一、项目概况

1. 项目招标人：中山火炬民众经济开发有限公司。

2. 项目名称：民众街道远洋山水花园公建配套商务酒店公开招租项目。

3. 项目目标：为完善中山市民众街道的酒店设施，优化提升民众街道投资环境。

4. 项目地点：中山市民众街道俊景路1号。

5. 本项目的投标报价为固定总价（含税），投标报价=总租金报价（15年总租金）-承诺免租期对应的租金总和。

6. 本项目为整体招租，投标人只对部分进行承租都被视为投标无效。

二、出租条件

1. **★免租期：**不超过18个月，投标人对免租期的承诺可能会影响价格部分的评审，投标人根据自身实际情况自行承诺免租期。（按第六章投标文件格式8填写）

2. **★租金：**月租金下限价按15.6元/月/平方米（含税），租金首5年期不递增，第6年起后续每3年递增3%，即总租金（15年已包含递增费用）下限价为26297223.48元（含税），总租金报价不得低于总租金下限价，否则按投标无效处理（按第六章投标文件格式8填写，每项报价的小数点后均保留两位小数）。

3. **★投标报价：**投标报价下限价为23781154.32元（含税）（投标报价下限价=总租金报价（15年已包含递增费用）-18个月免租期对应的租金总和），投标报价不得低于投标报价下限价，否则按投标无效处理（按第六章投标文件格式8填写，每项报价的小数点后均保留两位小数）。

例：中标人月租金报价为15.6元/月/平方米（含税），中标人承诺的免租期为18个月，则中标人首5年期的租金（未计算承诺免租期对应的租金总和）为 $15.6 \times 8960.36 \times 12 \times 5 = 5870828.04$ 元（含税）；第6至8年的租金= $16.07 \times 8960.36 \times 12 \times 3 = 5183747.64$ 元（含税）；以此类推。如首5年期的租金为A（未计算承诺免租期对应的租金总和），第6至8年的租金为B，第9至11年的租金为C，第12-14的租金为D，第15年的租金为E，则中标人的投标报价= $A+B+C+D+E-15.6 \times 8960.36 \times 18$ 。

4. 酒店定位、品牌：中高端连锁品牌商务酒店。

5. 酒店投资额：不低于2000万元（含酒店设计、品牌加盟、酒店装修、物业设施改建等设计装修费用，不包含租金、日常运营所产生的水电费、管理费等相关费用）。

6. 未经招标人书面同意，不允许转分租。

7. 租赁期限：自合同签订之日起15年，合同到期前半年，招标人委托第三方评估机构进行租金评估，依据租金评估价格进行出租，同等条件下本项目的中标人拥有优先续签权，续签年限为5年。

8. 装修期：在签定《租赁合同》并交付物业之日起12个月内完成酒店装修及对外经营，每逾期一日，



中标人须向招标人缴纳违约金人民币 1000 元，违约金金额为：中标人逾期天数×1000 元。

9. 酒店规划范围及面积：8960.36 平方米，其中，一幢建筑面积为 1176 平方米（1-2 层）；二幢建筑面积为 7784 平方米（1-16 层），其中 3-16 层为套间公寓约 119 间。提供地下车库配套车位 83 个，地面车位 32 个（其中地面 21 个，其他公共设施用房车位 8 个，货车装卸 2 个，旅游大巴车位 1 个，具体以实际为准）。目前该物业现状均为毛坯，水电铺设到户，具体情况及环境以现场实际为准，中标人按现状接收。

三、履约保证金、交付标准、付款方式

1. 履约保证金金额为 500000.00 元（人民币伍拾万元整），中标人与招标人签订租赁合同之日起 5 个工作日内以银行转账的方式向招标人缴交履约保证金，租赁期满后中标人无违约情形经招标人验收合格后方可不计息退还至中标人账户。

2. 招标人于合同签订之日起 5 个工作日内按现状交付物业，交付标准为毛坯楼，中标人在不影响楼房整体结构安全情况下要负责该项目装修，中标人所有装修方案和变更图纸须经招标人同意且经有关政府行政部门许可审批，相关一切费用由中标人负责；租赁期间酒店经营相关费用（包括但不限于债权、债务、水费、电费、物业管理费、车位管理费（地下停车位 50 元/月/位）、通讯费、工商费、垃圾处理费、税费、设施设备维护）由中标人负责并支付有关的一切费用和承担一切的安全责任。中标人自行对接物业管理公司，若由中标人自行维护管理远洋山水一幢、二幢建筑面积共 8960.36 平方米的物业，由中标人与物业公司自行协商费用问题。

3. 付款方式：租金按月缴纳，在当月的 10 日前缴清当月租金。中标人按时支付租金后，招标人将开具相应金额合法有效的发票。水表、电表以中标人名义报装，由中标人自行报装并承担费用。若因政策原因，中标人不能自行报装的，中标人应承担报装费用，且当月的水电费用应于次月 10 号前据实支付给招标人。

四、项目基本要求

1. 酒店装修及功能设施要求参考中高端品牌商务酒店标准，包括但不限于酒店房间数量不少于 90 间，酒店配套会议室、健身房、康体娱乐、商业餐饮（KTV 除外）等。

2. 酒店管理：酒店智能化设备管理系统。

3. 经营管理要求：

(1) 酒店采用租赁经营模式。

(2) 由中标人投资及运营酒店。

(3) 中标人按照承诺投资连锁品牌的酒店，依设计方案、装修投资额等完成酒店装修。

(4) 招标人不参与中标人的经营管理。

(5) 招标人有权对该场地经营中的安全管理和物业维护进行监督，并提出整改意见。

4. ★投标人的营业执照注册时间须满一年或以上（含一年），并承诺中标后与国内品牌酒店管理公司签订委托管理合同且正式冠名酒店，且应在中标后 30 日内向招标人提供加盟合同、加盟费转款凭证等证明文件。（须提供承诺函并加盖投标人公章，格式自拟）

5. ★若投标人为非中山市民众街道辖区的法人公司，则投标人须承诺，与招标人签订租赁合同之日起 20 个工作日内在中山市民众街道辖区注册成立全资独立的从事酒店投资管理的法人公司（以下简称“项目



主体”），且注册资金不低于人民币 1000 万元；同时，项目主体对中标人享有本项目的全部权利义务承担连带责任。（须提供承诺函并加盖投标人公章，格式自拟）

6. 中标人在租赁期间享有独立完整的经营权，必须严格遵照国家法律、法规及相关管理规定经营，不得违法经营或进行其他非法活动，按时足额缴纳租金、水电等费用并承担全部经营风险。招标人享有监督权。

7. 中标人必须保护场地内的设施和设备完好无损。中标人自行承担装修改造费用，承担日常维修保养责任，租赁期满后，如招标人及中标人双方不再续签合同，中标人应保持场地完整，将可移动、拆除的装修设备移除，不可移动、不可拆除的装修、设备等应无偿移交给招标人，不可进行人为破坏。如中标人有损坏建筑物等需在移交前做好修复，不做修复时由招标人自行修复或委托第三方进行修复，费用（包括因修复导致招标人后续租赁等一切相关损失）在履约保证金内扣除，不足部分由中标人承担，中标人不得拒付，招标人将保留追究其责任的权利。中标人未经招标人书面批准，不得擅自对该商业楼进行加建建筑物及改变物业主体结构。

8. 在租赁期内，未经招标人书面批准，不得将该物业进行整体转让、转包、转租，一经发现，视为违约，招标人有权要求中标人立即停止，并追究中标人责任，中标人须承担合同违约经济赔偿责任，情况严重或拒不进行整改的一律终止合同、收回物业。

9. 中标人应保证合法有序经营，做好安全、卫生、防火、防盗等工作。因此出现的一切问题及相关行政处罚等全部由中标人负全责，给招标人造成的损失由中标人负完全赔偿责任。

10. 中标人应在合同签订之日起一周内购买租赁物的财产险（受益人为中山市人民政府民众街道办事处），及保额 300 万元（大写：叁佰万元）或以上的公众责任险，并在合同签订之日起一个月内将公众责任险及财产险的保险原件交给招标人验明，同时向招标人提供保险复印件。

五、其他要求

1. 中标结果发布后 5 个工作日内，招标人发放《中标通知书》，中标人 20 个工作日内需与招标人商议洽谈，并在招标文件、投标文件、中标通知书以及合同书格式的基础上签订租赁合同，明确权利义务和要求。

2. 确定中标人后物业按照现状移交，以正式移交时间为准。

六、租用期间中标人应遵守的规则

1. 在租赁期内，中标人应具有完善的管理规章制度，能及时检查物业的安全隐患，如发现房屋结构及大型设备有自然损坏现象，及时联系招标人进行维修。如因中标人使用过失，延误维修或使用不当或本应有的安全防范措施未做到位而造成的人员伤亡、财产损失，相关后果均由中标人承担。

2. 中标人应制定相应的培训方案，保证承租物业后相关的工作人员针对火灾、防盗、预防犯罪的做好相应的保障工作。

3. 中标人在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防法》以及有关安全生产制度，积极做好消防、安全工作，严禁将该场地内消防设施用作其他用途。招标人有权检查该场地的防火安全，中标人不得无理拒绝，否则，由此产生的一切责任及损失由中标人承担。

七、招标人权利和义务



1. 招标人提供该场地现有资料给中标人，中标人自行办理开业所需证照事宜，中标人需承担办理相关证照风险并承担相应费用。

2. 招标人按现状将该场地现有的供电、供水、基本消防设施提供给中标人使用，产权属中山市人民政府民众街道办事处所有移交给招标人管理。

3. 非中标人原因导致建筑主体结构发生质量问题、或损坏的、灭失的，由招标人承担维修责任。

4. 招标人有权对租赁标的物进行定期、不定期安全巡查及合法经营等进行检查，并对相关问题提出整改意见。

5. 若中标人在经营过程中出现严重违法行为、造成重大安全责任事故或产生严重社会负面影响，招标人有权单方面解除合同，且因此产生的一切经济损失及法律责任均由中标人承担。

八、中标人权利和义务

1. 租赁期间该场地的日常维修、保养等及其费用由中标人负责。中标人在租赁期间造成该场地及相关设施损坏、灭失的，由中标人负责赔偿给招标人。

2. 招标人提供现有的供电、供水、消防等设施不符合中标人使用时，报经招标人同意由中标人自行向相关部门申请安装及负责其所需费用，新增设施可拆除部分的产权属招标人所有，租赁期满后若招标人不需要由中标人负责拆除；新增设施不可拆除部分的产权，租赁期满后无偿归属招标人所有。

3. 中标人所投酒店必须按照行业的规定和要求，办理好各种证照并遵守国家法律法规，在经营过程中产生的一切事项及费用（税费、水电费用、工资、福利、劳保等）均由中标人承担。中标人在未领取营业执照及相关证件前，不得在该场地内进行经营性运作，否则招标人有权通知有关部门停止中标人行为，由此产生的一切责任及损失由中标人承担。

4. 租赁期间，中标人对招标人所提供使用的供电、供水、消防设施等，负责其维修、保养、年检等工作及费用支出，期满后按租赁前原样修整好交回招标人，否则由此引发的一切责任全部由中标人承担。中标人对招标人提供的上述设施，如不进行年检或年检不合格而被有关部门停用时，由中标人自行承担。

5. 对于招标人安全巡查及合法经营等检查时所发现的问题需在限期内整改完毕，若书面通知后仍未整改的，招标人有权解除合同及向中标人追偿。

九、《图纸》另册。



第三章 评分体系与标准

1. 本评标办法采用综合评分法。
2. 评标步骤：评标委员会先进行投标文件初审，对通过初审的投标文件进行技术、商务及价格的详细评审最后评标委员会出具评标报告。
3. 评分及其统计：按照评标程序、评分标准以及权重分配的规定，评标委员会各成员分别就各个投标人的技术状况、商务状况及其对招标文件要求的响应情况进行评议和比较，评出其技术评分和商务评分、价格评分相加得出其综合得分。
4. 技术、商务及价格分值分配：

评分项目	技术商务部分	价格分
分值	70分	30分

资格、符合性评审条款

项目名称：民众街道远洋山水花园公建配套商务酒店公开招租项目

项目编号：ZSJD23QY0090

序号	评审内容
1	具备招标文件中规定资格要求的及资格证明文件齐全；
2	投标函已提交并符合招标文件要求的；
3	投标人按招标文件要求缴纳投标保证金的；
4	按照招标文件规定要求签署、盖章且投标文件有法定代表人签字，或签字人有法定代表人有效授权书的；
5	投标报价不低于招标文件规定的投标报价下限价；
6	投标文件完全满足招标文件的实质性条款（即标注★号条款）无负偏离的；
7	投标人没有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为；
8	投标文件没有招标文件中规定的被视为投标无效或否决投标的其它条款的；
9	按有关法律、法规、规章不属于投标无效或否决投标的。
备注： 1. 投标人必须严格按照资格、符合性评审条款的要求如实提供证明材料，对缺漏和不符合项将直接导致无效投标。	



技术商务部分评分表

项目名称：民众街道远洋山水花园公建配套商务酒店公开招租项目

项目编号：ZSJD23QY0090

评审序号	评审因素	分值	评分细则
1.	酒店品牌定位	10	<p>根据投标人对本项目酒店品牌定位（包括但不限于品牌标准、品牌档次、品牌风格、品牌服务标准等）进行评审。</p> <p>优：品牌标准、品牌档次、品牌风格、品牌服务标准等与本项目整体定位完全匹配，并具有独特的亮点及特色的，得10分；</p> <p>良：品牌标准、品牌档次、品牌风格、品牌服务标准等与本项目整体定位基本匹配，具有一定的亮点及特色的，得9分；</p> <p>中：品牌标准、品牌档次、品牌风格、品牌服务标准等与本项目整体定位较不匹配，基本没有亮点及特色的，得7分；</p> <p>差：品牌标准、品牌档次、品牌风格、品牌服务标准等与本项目整体定位不匹配，没有亮点及特色的，得4分。</p> <p>注：不提供不得分。</p>
2.	酒店初步设计方案及效果图	15	<p>投标人须对酒店初步设计方案及效果图进行演示（演示内容包括但不限于外立面大堂、房间、过道、公共电梯等）。</p> <p>优：酒店初步设计方案内容全面，条理清晰，设计计划具有针对性，设计概算科学合理，效果图能充分结合建筑特点、场地实际等特征，规划布局合理，有优秀的设计理念，得15分；</p> <p>良：酒店初步设计方案内容较全面，条理较清晰，设计计划较具有针对性，设计概算较科学合理，效果图较结合建筑特点、场地实际等特征，规划布局较合理，有良好的设计理念，得12分；</p> <p>中：酒店初步设计方案内容较不全面，条理较模糊，设计计划较没有针对性，设计概算较不合理，效果图较不结合建筑特点、场地实际等特征，规划布局较不合理，设计理念一般，得9分；</p> <p>差：酒店初步设计方案内容不全面，条理模糊，设计计划没有针对性，设计概算不合理，效果图没有结合建筑特点、场地实际等特征，规划布局不合理，设计理念差，得5分。</p> <p>注：①以上演示需通过现场视频或PPT演示，展示时长不超过10分钟，投标人须在招标公告规定的投标截止时间前到达现场，按签到表顺序进行演示，现场提供投影仪，不提供网络连接和其他软硬件设备（由投标人自行准备）；②须提供书面承诺（格式自拟，内容包括但不限于中标后按承诺的设计方案及效果图完成酒店装修）加盖投标人公章；③未进行演示或未提供书面承诺的不得分。</p>
3.	酒店智能化方案	5	<p>根据投标人的酒店智能化方案进行评审。</p> <p>优：能有效优化酒店前台管理、有效辅助酒店运营、有效提高客户住房体验、方便客户订餐等，得5分；</p> <p>良：较能有效优化酒店前台管理、较有效辅助酒店运营、较有效提高客户住房体验、较方便客户订餐等，得4分；</p> <p>中：较不能优化酒店前台管理、较不能辅助酒店运营、较不能提高客户住房体验、较不方便客户订餐等，得3分；</p>



			<p>差：不能优化酒店前台管理、不能辅助酒店运营、不能提高客户住房体验、不方便客户订餐等，得1分。</p> <p>注：不提供不得分。</p>
4.	对本项目形象的社会影响力	5	<p>根据投标人提供的酒店品牌与本项目需求的匹配性、对本项目形象的社会影响力进行评审。</p> <p>优：酒店品牌与本项目需求完全匹配，有效提升本项目的社会影响力，得5分；</p> <p>良：酒店品牌与本项目需求基本匹配，可以一定程度地提升本项目的社会影响力，得4分；</p> <p>中：酒店品牌与本项目需求较不匹配，较不能提升本项目的社会影响力，得3分；</p> <p>差：酒店品牌与本项目需求不匹配，不能提升本项目的社会影响力，得1分。</p> <p>注：不提供不得分。</p>
5.	酒店运营方案	5	<p>根据投标人的酒店运营方案（包括但不限于酒店房间数量、酒店房间大小、酒店基本配套、酒店服务体系、日常运营管理计划、日常服务标准等，并承诺严格按照酒店运营方案执行及租赁期内不发生更改）进行评审。</p> <p>优：酒店运营方案科学合理，服务体系完善，对本项目具有针对性，可行性高，实施能力强，得5分；</p> <p>良：酒店运营方案较科学合理，服务体系较完善，对本项目较具有针对性，可行性较高，实施能力较强，得4分；</p> <p>中：酒店运营方案较不合理，较缺乏服务体系，对本项目较不具有针对性，可行性较低，实施能力较弱，得3分；</p> <p>差：酒店运营方案不合理，缺乏服务体系，对本项目不具有针对性，可行性低，实施能力弱，得1分。</p> <p>注：不提供方案或不提供书面承诺（格式自拟，内容包括但不限于中标后严格按照酒店运营方案执行及租赁期内不发生更改，并加盖投标人公章）的不得分。</p>
6.	酒店安全管理及应急处理方案	5	<p>优：对酒店的安全管理和可能发生的突发紧急情况制定的安全管理和应急处理方案内容完善、科学合理、条理清晰、可行性高，管理到位，得5分；</p> <p>良：对酒店的安全管理和可能发生的突发紧急情况制定的安全管理和应急处理方案内容较完善、较科学合理、条理较清晰、可行性较高，管理较到位，得4分；</p> <p>中：对酒店的安全管理和可能发生的突发紧急情况制定的安全管理和应急处理方案内容较不完善、较不合理、条理较模糊、可行性较低，管理基本到位，得3分；</p> <p>差：对酒店的安全管理和可能发生的突发紧急情况制定的安全管理和应急处理方案内容不完善、不合理、条理模糊、可行性低，管理不到位，得1分。</p> <p>注：不提供不得分。</p>
7.	拟投入本项目的项目经理	5	<p>根据拟投入本项目的项目经理的资质、运营经验进行评审。</p> <p>1. 具有5年或以上项目经验得5分；</p> <p>2. 具有3年或以上项目经验得3分。</p> <p>注：①投标文件中须提供资质证书（如酒店管理师等）复印件并加盖投标人公章；②提供2023年以来任意3个月投标人为其缴纳的社保证明文件复印件并加盖投标人公章。如果该人员入职不足3个月，则提供人员入职证明。代缴个税单或参加社会保险的《投保单》或《社会保险参保人员证明》等证明均可。若投标人未能提供该人员社保的，可以在投标文件中提供书面承诺并加盖公章，格式自拟，承诺函内容包括但不限于以下内容：“若我单位中标，合同签订时</p>



			保证按投标文件中所配备投入本项目的人员全部到位并提供所有人员以我单位缴纳的社保证明，否则视为我单位放弃中标资格”，视为满足评审要求；③本项最高5分，按最高条件计分；④不提供或未按要求提供的不得分。
8.	酒店品牌类型及品牌指数	5	<p>根据投标人拟引入的酒店品牌类型及品牌指数进行评审。</p> <p>1. 拟引入的酒店的的品牌类型为中高端酒店或以上的，得3分；品牌指数≥ 480的，得2分；</p> <p>2. 拟引入的酒店的的品牌类型为中端酒店的，得2分；$350 \leq$品牌指数< 480的，得1.5分；</p> <p>3. 拟引入的酒店的的品牌类型为经济型酒店的，得0.5分；$290 \leq$品牌指数< 350的，得1分；</p> <p>4. 拟引入的酒店的的品牌类型低于经济型酒店的不得分；品牌指数< 290的，得0.5分。</p> <p>酒店品牌类型及品牌指累加得分，最高得5分。</p> <p>注：①投标人在投标文件中提供与“拟引入品牌”签订的合作意向书，或提供书面承诺中标后7个工作日内提供投标文件中约定的拟引入品牌方出具的品牌授权书或合作意向书，格式自拟，加盖投标人公章；②品牌类型及品牌指数参照《2022年度中国旅游住宿业品牌100强榜单》（迈点研究院，https://www.meadin.com/report/250234.html），提供相关内容截图及证明材料；③未提供或未按要求提供不得分。</p>
9.	承诺投资额（含酒店设计、品牌加盟、酒店装修、物业设施改建等设计装修费用，不包含租金、日常运营所产生的水电费、管理费等相关费用）	15	<p>1. 投标人承诺投资额2500万元（不含）以上，得15分；</p> <p>2. 投标人承诺投资额2300万元-2500万元（含），得13分；</p> <p>3. 投标人承诺投资额2000万元-2300万元（含），得10分；</p> <p>4. 投标人承诺投资额低于2000万元（不含），得5分。</p> <p>注：投标人须提供酒店设计、品牌加盟、酒店装修、物业设施改建等设计装修费用投资方案（不包含租金、日常运营所产生的水电费、管理费等相关费用），并书面承诺（格式自拟，内容包括但不限于中标后按承诺的投资方案及投资额完成酒店装修）加盖投标人公章，未按要求提供或不提供投资方案或书面承诺的不得分。</p>
合计			70分

备注：

1. 招标文件要求提交的与评价指标体系相关的各类有效资料，投标人如未按要求提交的，该项评分为零分。
2. 技术商务评分：所有评委评分分值的算术平均值（四舍五入后，小数点后保留两位小数）。



价格评分表

(30分)

1. 价格核准：评标委员会详细分析、核准价格表，检查其是否存在计算上或累加上的算术错误，修正错误的原则详见“第四章 投标须知”相关条款。

2. 投标报价=总租金报价（15年总租金）-承诺免租期对应的租金总和

综合评分法中的价格分统一采用高价优先法计算，即满足招标文件要求（通过资格性、符合性审查）且投标价格最高的有效投标报价（指修正后报价，下同）为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：

$$\text{投标报价得分} = (\text{投标报价} / \text{评标基准价}) \times 30$$

说明：投标人报价为 15.6 元/月/平方米（含税），投标人承诺的免租期为 10 个月，则投标人承诺免租期对应的租金总和为 $15.6 \times 8960.36 \times 10 = 1397816.20$ 元（含税）；如首 5 年期的租金为 A（未计算承诺免租期对应的租金总和），第 6 至 8 年的租金为 B，第 9 至 11 年的租金为 C，第 12-14 的租金为 D，第 15 年的租金为 E，则投标人的总租金报价（15 年已包含递增费用）为 $A+B+C+D+E=26297223.48$ 元（含税），则投标人的投标报价为 $26297223.48 - 1397816.20 = 24899407.28$ 元（含税）。



第四章 投标须知

一、 投标须知前附表

条款项号	内 容
二、说明	
2.1	招标人名称：中山火炬民众经济开发有限公司 资金来源：/
2.2	招标代理机构：广东省建东工程监理有限公司中山分公司 地址：中山市东区小鳌溪小陂路五巷五十四号2层（中山分公司采购部） 电话：0760-88399895； 传真：0760-88399895。
三、招标文件	
7.1	集中答疑会或现场考察：不举行。
四、投标文件的编制	
10.8	投标人所报的投标价在合同执行过程中是固定不变的，不得以任何理由予以变更。
10.9	不允许有备选方案
10.10	不允许附加条件报价
15.1	投标人必须按（综合交易）网上缴纳保证金通知书 规定的方式提交投标保证金，投标保证金为¥100000.00元（大写：人民币壹拾万元整），投标人/供应商应在 年 月 日 时 分前缴纳投标保证金。投标保证金应由投标人基本账户转至中山市公共资源交易中心指定账户。投标保证金账号由投标人/供应商通过综合交易系统申请并按照缴纳保证金通知书上内容缴纳。如以电子保函方式提交投标保证金的，投标人凭电子招投标数字证书登入综合交易系统，在“保证金管理--缴纳保证金”栏目页面，选择参与投标的项目，选择相关金融机构办理电子保函。电子保函的出具时间视同于保证金提交时间。电子保函有效期限到期后自动失效，若在有效期内办理注销的，则在注销之日起失效。电子保函办理的申请流程及操作指引详见《电子保函操作手册（综合交易系统部分）》： https://ygp.gdzwfw.gov.cn/#/442000/fwzn/detail?id=107914120933781504 。
16.1	投标有效期：90天。
17.1	投标文件份数：电子文件一份。
五、投标文件的递交	
18.1	投标文件递交截止日期、时间和地点：按招标公告规定。
六、开标与评标	
25.1	评标委员会由7名单数组成。
25.2	评标方法：综合评分法
26.5.2	若有效投标人不足三家，本项目重新招标。



29.3	推荐中标候选人的数量及原则：推荐综合得分排名第一的投标人为第一中标候选人，排名第二的投标人为第二中标候选人，排名第三的投标人为第三中标候选人。
七、授予合同	
32.1	合同签订时间：自《中标通知书》发出之日起三十日内
33.1	履约保证金：详见用户需求书。
34.1	<p>1. 中标人须向采购代理机构按如下标准和规定缴纳招标代理服务费：</p> <p>(1) 中标人向采购代理机构缴纳招标代理服务费：RMB107225.26元（人民币壹拾万零柒仟贰佰贰拾伍元贰角陆分）。</p> <p>(2) 招标代理服务费的缴纳形式：</p> <p>a. 向招标代理机构直接缴纳招标代理服务费。可用非现金形式或现金形式支付；</p> <p>b. 招标代理服务费付至详见《招标代理服务费承诺书》</p> <p>2. 投标人应签署第六章所附格式的招标代理服务费承诺书，作为投标文件的一部分。</p> <p>3. 中标人须向招标代理机构缴纳招标代理服务费后，凭领取人身份证复印件并加盖公章领取《中标通知书》。如采用电汇或银行转账，须同时递交招标代理服务费缴费凭证复印件并加盖公章。</p>
/	<p>本项目相关公告在以下媒体发布：</p> <p>1、招标代理机构网站（http://www.gdjdjl.com/）。</p> <p>2、法定媒体：广东省公共资源交易平台（https://ygp.gdzwfw.gov.cn/#/442000/index）。</p> <p>相关公告在法定媒体上公布之日即视为有效送达，不再另行通知。</p>



二、 说明

1. 适用范围

1.1. 本招标文件适用于本投标邀请中所述项目的招标采购。

2. 定义

2.1. 招标人是依照相关规定提出招标项目、进行招标的法人或者其他组织。本招标文件**投标须知前附表**中所述的招标人已拥有一笔资金或资金来源已落实。招标人计划将一部分或全部资金用于支付本次采购后所签订合同项下的款项。

2.2. 招标代理机构是依法设立、从事招标代理业务并提供相关服务的社会中介组织。本次招标代理机构名称、地址、电话和传真详见“第一章投标邀请”。

2.3. 投标人是响应招标并且符合招标文件规定资格条件和参加投标竞争的法人或其他组织。

2.4. 货物是指投标人制造或组织符合招标文件要求的货物等。投标的货物必须是其合法生产、合法来源的符合国家有关标准要求的货物，并满足招标文件规定的规格、参数、质量、价格、有效期、售后服务等要求。

2.5. 服务是指投标人按招标文件规定完成的全部服务内容，其中包括完成服务所需的货物及须承担的运输、安装、技术支持、培训以及招标文件规定的其它伴随服务。

3. 知识产权

3.1. 投标人应保证，招标人在中华人民共和国使用该货物或货物的任何一部分时，免受第三方提出的侵犯其专利权、商标权、著作权或其它知识产权的起诉。

4. 投标费用

4.1. 投标人应承担所有与准备和参加投标有关的费用。不论投标的结果如何，招标人和招标代理机构均无义务和责任承担这些费用。

三、 招标文件

5. 招标文件的编制与构成

5.1. 本招标文件的编制参照《中华人民共和国招标投标法》及其实施条例。

5.2. 要求提供的货物或服务、采购过程和合同条件在招标文件中均有说明。招标文件以中文文字编写。

招标文件共六章，内容如下：

第一章 投标邀请

第二章 用户需求书

第三章 评分体系和标准

第四章 投标须知

第五章 合同书格式

第六章 投标文件格式

5.3. 投标人应认真阅读、并充分理解招标文件的全部内容（包括所有的补充、修改内容重要事项、格式、



条款、服务要求和技术规范、参数及要求等)。投标人没有按照招标文件要求提交全部资料,或者投标文件没有对招标文件在各方面都作出实质性响应是投标人的风险,有可能导致其投标被拒绝,或被认定为无效投标或被确定为投标无效。

- 5.4. 本招标文件的解释权归“广东省建东工程监理有限公司中山分公司”所有。
- 5.5. 投标人向我司咨询的有关项目事项,一切以法律法规的规定和本公司书面答复为准,其他一切形式均为个人意见,不代表本公司的意见。

6. 招标文件的澄清或修改

- 6.1. 无论出于何种原因,招标人可以主动地或在解答投标人提出的疑问时对已发出的招标文件进行必要的澄清或修改的,澄清或修改的内容可能影响投标文件编制的,如有疑问,应在招标公告规定的时间前在中山市公共资源交易平台电子交易系统→综合交易系统答疑管理处提出,要求招标人对招标文件予以澄清。
- 6.2. 招标文件的澄清的内容可能影响投标文件编制的,将在招标公告规定的投标截止时间15天前在网站上发布发给所有投标人,但不指明澄清问题的来源。如果澄清发出的时间距投标截至时间不足15天,酌情相应延长投标截止时间。
- 6.3. 招标代理机构发出的澄清或修改的内容为招标文件的组成部分,并对潜在投标人具有约束力。
- 6.4. 投标人在规定的时间内未对招标文件提出澄清或疑问的,招标代理机构将视其为无异议。对招标文件中描述有歧意或前后不一致的地方,评标委员会有权进行评判,但对同一条款的评判应适用于每个投标人。

7. 招标文件的答疑或现场考察

- 7.1. 除非依本须知规定的有必要时或“**投标须知前附表**”中另有规定,不举行项目集中答疑会或现场考察,如举行集中答疑会或现场考察的,则按以下规定:
 - 7.1.1. 在“**投标须知前附表**”中规定的日期、时间和地点组织公开答疑会或现场考察;
 - 7.1.2. 投标人对本项目提出的疑问,可在综合交易系统提疑;
 - 7.1.3. 已获取采购文件的投标人如不出席答疑会或现场考察视为对采购文件所有内容无任何异议。

四、 投标文件的编制

8. 投标的语言

- 8.1. 投标人提交的投标文件以及投标人与招标人及招标代理机构就有关投标的所有来往函电均应使用中文书写。投标人提交的支持资料和已印刷的文献可以用另一种语言,但相应内容应附有中文翻译本,在解释投标文件的修改内容时以中文翻译本为准。对中文翻译有异议的,以权威机构的译本为准。

9. 投标文件的编写

- 9.1. 投标人应完整、真实、准确地填写招标文件中提供的投标函、开标一览表(报价表)、投标分项报价表(如适用)以及招标文件中规定的其它所有内容。
- 9.2. 投标人对招标文件中多个包组进行投标的,其投标文件的编制可按每个包组的要求分别装订和封装。



投标人应当对投标文件进行装订，对未经装订的投标文件可能发生的文件散落或缺损，由此造成的后果和责任由投标人承担。

- 9.3. 投标人必须对投标文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任，并无条件接受招标人及招标代理机构等对其中任何资料进行核实的要求。
- 9.4. 如果因为投标人的投标文件只填写和提供了本招标文件要求的部分内容和附件，或没有提供招标文件中所要求的全部资料及数据，由此造成的后果和责任由投标人承担。

10. 投标报价

- 10.1. 投标人应按照“第二章 用户需求书”中采购项目技术规格、参数及要求规定的内容或采购项目服务要求规定的内容、责任范围进行报价。并按《开标一览表（报价表）》及《投标分项报价表》（如适用）的要求报出总价和分项价格。投标总价中不得包含招标文件要求以外的内容，否则，在评标时不予核减。投标总价中也不得缺漏招标文件所要求的内容，否则，被视为包含在投标报价中。
- 10.2. 投标报价为合同价，不得在中标后提出任何增加费用要求，投标人在投标时应充分考虑相关风险性因素。
- 10.3. 投标人在中标并签署合同后，服务期限或供货期内出现的任何遗漏，均由中标人负责，招标人将不再支付任何费用。
- 10.4. 对于报价免费的内容须标明“免费”。
- 10.5. 投标人根据本须知的规定将投标报价分成几部分，只是为了方便对投标文件进行比较，并不限制招标人以上述任何条件订立合同的权力。
- 10.6. 除**投标须知前附表**中另有规定，投标人所报的投标价在合同执行过程中是固定不变的，不得以任何理由予以变更。任何包含价格调整要求的投标被认为是非实质性响应投标而予以拒绝。
- 10.7. 除**投标须知前附表**中允许有备选方案外，本次招标不接受选择性报价，否则将被视为无效投标。
- 10.8. 除**投标须知前附表**另有规定外，本次招标不接受具有附加条件的报价，否则将被视为无效投标。

11. 投标货币

- 11.1. 如招标文件无特殊规定，投标人所提供的货物和服务均应以人民币报价。

12. 证明投标人合格和资格的文件

- 12.1. 投标人应提交证明其有资格参加投标和中标后有能力履行合同的文件，并作为其投标文件的一部分。否则，将导致其投标无效。
- 12.2. 投标人提交的资格证明文件应证明其满足本项目招标文件。

13. 证明货物的合格性和符合招标文件规定的文件

- 13.1. 投标人应提交证明文件，证明其拟供的合同项下的货物和服务的合格性符合招标文件规定。该证明文件作为投标文件的一部分。
- 13.2. 货物和服务合格性的证明文件应包括投标分项报价表中对货物和服务原产地的说明。
- 13.3. 证明货物和服务与招标文件的要求相一致的文件，可以是文字资料、图纸和数据，它包括：
 - 13.3.1. 货物主要技术指标和性能的详细说明；



- 13.3.2. 货物正常使用所必须的备件和专用工具清单，包括备件和专用工具的货源及现行价格；
- 13.3.3. 对照招标文件技术规格，逐条说明所提供货物和服务已对招标文件的技术规格作出了实质性的响应，并申明与技术规格条文的偏差和例外。特别对有具体参数要求的指标，投标人须提供所投设备的具体参数值。投标人在阐述时应注意招标文件的技术规格中指出的工艺、材料和设备的标准，投标人在投标中要实质上满足或超过招标文件的要求。

14. 投标保证金

- 14.1. 投标人应按招标公告中规定的金额、期限缴纳投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。
- 14.2. 发布中标公告或发出中标通知书后，招标代理机构将向未中标的投标人退还投标保证金；在招标人与中标人签订书面合同后 5 日内，招标代理机构将向中标人退还投标保证金（计息退还）。
- 14.3. 投标保证金应由投标人基本账户转至中山市公共资源交易中心指定账户。
- 14.4. 下列任一情况发生时，投标保证金将不予退还：
 - 14.4.1. 投标人在投标截止后撤销投标文件的；
 - 14.4.2. 投标人在招标文件中规定的投标有效期内撤销其投标；
 - 14.4.3. 中标人未按招标文件要求递交履约保证金的；
 - 14.4.4. 投标人在招标文件中提供虚假材料的；
 - 14.4.5. 除因不可抗力或招标文件认可的情形以外，中标人不与招标人签订合同的；
 - 14.4.6. 将中标项目转让给他人，或者在投标文件中未说明，且未经招标人同意，违反招标文件规定，将中标项目分包给他人的；
 - 14.4.7. 投标人出现串通投标的情形；
 - 14.4.8. 中标人未按本须知规定缴纳招标代理服务费。

15. 投标有效期

- 15.1. 投标应自**投标须知前附表**中规定的投标文件递交截止时间起，并在**投标须知前附表**中所述期限内保持有效。投标有效期不足的投标将被视为非实质性响应，视为投标无效。
- 15.2. 特殊情况下，在原投标有效期截止之前，招标代理机构可要求投标人延长投标有效期。这种要求与答复均应以书面形式提交。投标人可拒绝招标代理机构的这种要求，其投标保证金将予以退还，但其投标在原投标有效期期满后将不再有效。同意延长投标有效期的投标人将不会被要求和允许修正其投标，而只会被要求相应地延长其投标保证金的有效期。在这种情况下，本须知有关投标保证金的退还和没收的规定将在延长了的有效期内继续有效。

16. 投标文件的式样和签署

- 16.1. 网上开标的项目，投标人以电子文件形式通过“中山市公共资源交易平台电子交易系统-综合交易系统”网上递交具备法律效力的电子投标文件一份（在投标截止前上传），不再提供纸质投标文件。逾期上传的或者未上传的投标文件将被拒绝。
- 16.2. 经投标人数字证书加密后由投标人在投标截止前自行向中山市公共资源交易平台电子交易系统-综合交易系统上传。



- 16.3. 投标文件须按招标文件要求编写并打印，按招标文件要求签字盖章扫描后上传
- 16.4. 投标文件均须用不褪色墨水书写或打印，由法定代表人或经过正式授权并对投标人有约束力的代表在投标文件相应的位置上签字。
- 16.5. 投标文件的封面须由投标人加盖投标人公章。
- 16.6. 投标文件的任何行间插字、涂改和增删，必须由投标文件的签字人用姓氏或首字母在旁边签字才有效。
- 16.7. 在招标文件中已明示需盖章及签名之处，投标文件均须加盖投标人公章，并经投标人法定代表人或其授权代表签名或盖章。
- 16.8. 传真和电传的投标文件将被拒绝。

五、 投标文件的递交

17. 本项目实行网上开标，并采用“不见面开标”方式进行开标活动，投标人须递交电子投标文件一份（在投标截止前上传），若综合交易系统出现故障、停电等原因导致招标失败的，可另行安排时间进行开标评标。
18. **投标截止期**
 - 18.1. 本次招标的投标截止时间见《招标公告》的规定；
 - 18.2. 本次招标的投标文件递交时间见《招标公告》的规定。
19. **迟交的投标文件**
 - 19.1. 招标代理机构将拒绝在其规定的投标截止时刻后收到的任何投标文件。
20. **投标文件的修改与撤回**
 - 20.1. 投标人在递交投标文件后，可以修改或撤回其投标文件（修改后的文件重新上传需要再次点击确认投标按钮）。在投标截止时间之后，投标人不得对其投标进行补充、修改。
 - 20.2. 在投标截止时间之后至投标有效期之间的这段时间内，投标人不得对其投标文件做任何修改，亦不得撤回其投标。

六、 开标前、开标与评标

21. **开标前**
 - 21.1. 招标文件获取期截止后，获取招标文件的潜在投标人少于3个的，经招标人确认后，可以重新招标。
22. 投标人少于3个的，不得开标；招标人应当重新招标。
23. **开标**
 - 23.1. 招标代理机构按《招标公告》规定的时间和地点公开开标。
 - 23.2. 招标代理机构组织和主持开标会。
 - 23.3. 招标人（或招标代理机构）和交易中心对网上递交的投标文件进行双方解密，解密成功后可下载投标文件。
 - 23.4. 在招标文件要求提交投标文件的截止时间前收到的所有投标文件，开标时均当众宣读投标人名称、投标价格、价格折扣(如有)的其他主要内容。开标时，发现投标的投标人不足三家的公开招标项目，作



废标处理。招标代理机构将记录开标过程的有关内容。

23.5. 投标人对开标有异议的，应当在开标时间通过中山市公共资源交易平台电子交易系统 (<https://www.zsjypt.cn/service/login>) → “综合交易系统” → “参与项目” → “网上开标” 在线提出异议；招标人或招标代理在线及时回复，并制作记录。投标人未参加开标或未在线提出异议的，视同认可开标结果。

24. 评标委员会和评标方法

24.1. 评标由参照有关法规组建的评标委员会负责，评标专家人数构成将按照**投标须知前附表**中确定。评标委员会将首先按照本须知相关条款对投标文件进行初审。对初审合格的投标文件将按照招标文件**投标须知前附表**中确定的最低评标价法或综合评分法进行评议。

24.2. 评标委员会将按照**投标须知前附表**中确定的评标方法和本招标文件“第六章 评分体系与标准”中规定的评标标准进行评标。

25. 投标文件的初审

25.1. 评标委员会将审查投标文件是否完整、投标人是否缴纳了投标保证金、有无计算上的错误等。

25.2. 开标时，投标文件中开标一览表(报价表)内容与投标文件中明细表内容不一致的，以开标一览表(报价表)为准。投标文件中的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；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；单价金额小数点或者百分比有明显错位的，应以开标一览表的总价为准，并修改单价；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。如果投标人不接受对其错误的更正，其投标将被否决。

25.3. 对于投标文件中不构成实质性偏差的不正规、不一致或不规则，评标委员会可以接受，但这种接受不能损害或影响任何投标人的相对排序。

25.4. 在详细评标之前，评标委员会要审查每份投标文件是否实质上响应了招标文件的要求。实质上响应的投标文件应该是与招标文件要求的关键条款、条件和规格相符或优于，没有实质偏离的投标文件。评标委员会决定投标的响应性只根据投标文件本身的真实无误的内容，而不依据外部的证据，但投标有不真实不正确的内容时除外。

25.5. 实质上没有响应招标文件要求的投标将被否决。投标人不得通过修正、补充或撤销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。

25.5.1. 在资格性审查、符合性检查时，未能通过资格性、符合性审查的其投标被否决，只有全部满足《资格、符合性评审条款》所列各项要求的投标才是有效投标，只要不满足资格性和符合性条款中所列各项要求之一的，其投标将被否决。对投标有效性认定意见不一致的，评标委员会按简单多数原则表决决定。投标被否决的投标人不能进入技术、商务及价格评审。具体条款详见招标文件“第三章 评分体系与标准”《资格、符合性评审条款》。

25.5.2. 评标委员会对各投标人进行资格、符合性评审过程中，对初步被认定为初审不合格或无效投标者应实行及时告知，由评标委员会主任或招标人代表将集体意见现场及时告知投标当事人，以让其核证、澄清事实。若有效投标人不足三家，将按照**投标须知前附表**中确定的方式进行。



26. 投标文件的澄清

26.1. 投标文件中有含义不明确的内容、明显文字或者计算错误，评标委员会认为需要投标人作出必要澄清、说明的，评标委员会可通过综合交易系统要求投标人作出必要的澄清、说明或者纠正。投标人应及时查看系统通知，并在规定的时间内按评标委员会要求在综合交易系统提交澄清、说明或补正文件。如投标人未及时在交易系统提交书面澄清、说明或补正导致投标单位被废标的，由此造成的后果由相应的投标人负责。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

26.2. 投标人的澄清或说明答复文件是其投标文件的组成部分。

27. 投标文件详细评价

27.1. 评标委员会按照招标文件确定的评标方法、步骤、标准对通过资格、符合性审查的投标文件进行详细评价和比较，并出具书面评标报告。

28. 中标候选人的推荐方法

28.1. 采用综合评分法的，按评审后得分由高到低顺序排列，评标总得分相同的，按下列顺序比较确定：（1）节能产品；（2）环保产品；（3）投标报价（价格分由高到低）；（4）技术部分（或技术商务部分）得分（由高到低）。如以上都相同的，名次由评标委员会抽签确定。

28.2. 采用最低评标价法的，按投标报价（经价格核准后的价格）由低到高顺序排列。投标报价相同的，由评标委员会抽签确定，推荐的中标候选人按评审价格由低到高排列在前列的投标人。

28.3. 除**投标须知前附表**另有规定的，推荐综合得分排名第一的投标人为第一中标候选人，排名第二的投标人为第二中标候选人，排名第三的投标人为第三中标候选人。

28.4. 评标委员会提交评标报告和推荐中标意见报招标人确认，招标人自收到评标报告之日起3日内按照评标报告中推荐的中标候选人顺序确定中标人。

29. 评标结果公示与中标通知书

29.1. 评标结果经招标人确定后，招标代理机构将在刊登本项目招标公告媒体上进行评标结果公示，公示期为3日。

29.2. 评标结果公示无异议的，公示期结束后招标代理机构将在刊登本项目招标公告媒体上进行中标结果公告，并向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知所有未中标的投标人。

30. 异议与回复

30.1. 已获取招标文件的潜在投标人对招标文件有异议的，应当在投标截止时间10日前以书面形式（加盖投标人公章）向招标代理机构提交异议函原件，逾期异议无效。

30.2. 投标人对开标异议的，应当在中山市公共资源交易平台电子交易系统（<https://www.zsjypt.cn/service/login>）→“综合交易系统”→“参与项目”→“网上开标”提出，招标人或招标代理机构应当当场作出答复，并制作记录。

30.3. 投标人对评标结果有异议的，应当在公示期间以书面形式（加盖投标人公章）向招标代理机构提交异议函原件，逾期异议无效。

30.4. 提交异议应以书面形式（加盖投标人公章）向招标人及招标代理机构提出异议，异议内容不得含有虚



假、恶意成分。依据谁主张谁举证的原则，异议者提供的异议书应当包括下列主要内容：具体的异议事项、事实依据及相关确凿的证明材料、明确的请求、投标人名称及地址、授权代表姓名及其联系电话、异议时间，异议书应当署名并由法定代表人或授权代表签字并加盖公章。投标人递交异议书时需提供异议书原件、法定代表人授权委托书（应载明委托代理的具体权限及事项）及授权代表身份证复印件。招标人及招标代理机构受理书面异议书原件之日起，在规定的期限内作出答复。投标人以电话、传真或电邮形式提交的异议属于无效异议。

- 30.5. 投标人异议应当有明确的请求和必要的证明材料，捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料不能作为异议的证明材料。
- 30.6. 投标人异议须提供相关证明材料，包括但不限于权益受损害的情况说明及受损害的原因、证据内容等，并对异议内容的真实性承担责任。
- 30.7. 招标人及招标代理机构应当在收到书面异议之日起3日内作出答复，但答复的内容不得涉及其他投标人的投标秘密。
- 30.8. 投标人提出的异议涉及评审过程或者结果的，招标人及招标代理机构可以组织原评审委员会协助处理异议事项，并依据评审委员会出具的意见进行答复。

七、 授予合同

31. 合同的订立

- 31.1. 除非**投标须知前附表**另有规定，招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起三十日内，按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。招标人和中标人不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。
- 31.2. 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履约保证金，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，招标人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人，也可以重新招标。

32. 履约保证金

- 32.1. 中标人应按照**投标须知前附表**规定的金额，采用招标人可以接受的形式向招标人提交履约保证金。

33. 招标代理服务费

- 33.1. 中标人应按照招标文件**投标须知前附表**中的规定缴纳招标代理服务费。否则，招标人有权没收其投标保证金。
- 33.2. 经依法取消中标资格的，招标代理服务费不予退还。
- 33.3. 中标人向采购代理机构缴纳招标代理服务费：RMB107225.26元（人民币壹拾万零柒仟贰佰贰拾伍元贰角陆分）。
- 33.4. 招标代理服务费的缴纳形式：
 - 33.4.1. 向招标代理机构直接缴纳招标代理服务费，可用非现金形式或现金形式支付。招标代理机构对已缴纳招标代理服务费的中标人开具相对应金额增值税普通发票。



- 33.4.2. 招标代理服务费付至详见《招标代理服务费承诺书》。
- 33.5. 投标人应签署第六章所附格式的招标代理服务费承诺书，作为投标文件的一部分。
- 33.6. 中标人须向招标代理机构缴纳招标代理服务费后，**凭领取人身份证复印件并加盖公章**领取《中标通知书》。如采用非现金形式支付，须同时递交招标代理服务费缴费凭证复印件并加盖公章。



第五章 合同书格式

注：此合同为参考合同，后续可根据招标文件及中标单位对招标文件的承诺签订合同，以具体签订的合同为准，甲方、乙方 有权在签订合同时在不违反招标文件、投标文件、中标通知书的前提下对合同的相关条款及内容作进一步的细化和修改。

甲 方（招标人）：中山火炬民众经济开发有限公司

电 话： 传 真： 地 址：

乙 方（中标人）：

电 话： 传 真： 地 址：

项目名称：民众街道远洋山水花园公建配套商务酒店公开招租项目

项目编号：ZSJD23QY0090

根据民众街道远洋山水花园公建配套商务酒店公开招租项目项目（项目编号：ZSJD23QY0090）的采购结果，《中华人民共和国民法典》的规定，经双方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，一致同意签订本合同如下。

一、租赁标的及租赁物用途

1. 租赁标的座落于中山市民众街道。

2. 该租赁标的物的使用功能为：中高端连锁品牌商务酒店。

3. 乙方已现场察看了租赁标的，认为符合使用条件，同意按现状承租。

4. 乙方应在签订合同并交付物业之日起 12 个月内完成酒店装修及对外经营，每逾期一日，乙方须向甲方缴纳违约金人民币 1000 元，违约金金额为：乙方逾期天数×1000 元。

5. 酒店装修及功能设施要求参考中高端品牌商务酒店标准，包括但不限于酒店房间数量不少于 90 间，酒店配套会议室、健身房、康体娱乐、商业餐饮（KTV 除外）等。

6. 酒店管理：酒店智能化设备管理系统。

7. 经营管理要求：

（1）酒店采用租赁经营模式。

（2）由乙方投资及运营酒店。乙方须与国内品牌酒店管理公司签订委托管理合同且正式冠名酒店，且向甲方提供加盟合同、加盟费转款凭证等证明文件。

（3）乙方按照承诺投资连锁品牌的酒店，依设计方案、装修投资额等完成酒店装修。

（4）甲方不参与乙方的经营管理。



(5) 甲方有权对该场地经营中的安全管理和物业维护进行监督，并提出整改意见。

二、租赁期限

1. 租期共 15 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。装修免租期 个月，自本合同生效之日起至 年 月 日止。

2. 合同到期前半年，甲方委托第三方评估机构进行租金评估，依据租金评估价格进行出租，同等条件下乙方拥有优先续签权，续签年限为 5 年。

三、租赁费用

1. 租金及费用计算：

(1) 自合同签订之日起，租金首 5 年期不递增，第 6 年起后续每 3 年递增 3%，租金按月缴纳。前 5 年每月每平方米 ¥ 元计算（含税），共 平方米，即乙方每月应向甲方缴付租金 ¥ 元（大写：人民币 元）。第 6 年至第 8 年每月每平方米 ¥ 元计算（含税），即乙方每月应向甲方缴付租金 ¥ 元（大写：人民币 元）。第 9 年至第 11 年每月每平方米 ¥ 元计算（含税），即乙方每月应向甲方缴付租金 ¥ 元（大写：人民币 元）。第 12 年至第 14 年每月每平方米 ¥ 元计算（含税），即乙方每月应向甲方缴付租金 ¥ 元（大写：人民币 元）。第 15 年每平方米 ¥ 元计算（含税），即乙方每月应向甲方缴付租金 ¥ 元（大写：人民币 元）。

(2) 自本合同生效之日起租赁标的物业管理费用、水、电、日常维修维护等费用由乙方自行承担。

(3) 履约保证金：500000.00 元（人民币伍拾万元整），乙方应在本合同生效之日起 5 个工作日内以银行转账的方式向甲方缴交履约保证金，履约保证金作为乙方全面履行本合同及其补充合同的保证。双方租赁关系结束后，乙方结清租金和租赁费用、营业执照迁离租赁物地址、移交租赁标的与其配套设施及履行完本合同及其补充合同约定的其他义务且无违约情形后，甲方不计息退还乙方履约保证金。

2. 租金及费用的缴付时间及方式

(1) 乙方应当于 年 月 日起至合同终止，在每月 10 号前向甲方支付当月的租金。

(2) 租金以银行转账的方式缴付，甲方在收到乙方缴付款项后 30 个工作日内向乙方出具相应发票。乙方通过银行缴付的款项及相关款项到达甲方账户的日期，为乙方的缴款日期。

甲方收款账号名称：

开户行：

账号：

(3) 本合同租赁费用为含税费用。



(4) 水表、电表以乙方名义报装，由乙方自行报装并承担费用。若因政策原因，乙方不能自行报装的，乙方应承担报装费用，且当月的水电费用应于次月 10 号前据实支付给甲方。

(5) 如乙方逾期缴纳租金、水电费（以银行入账单据为准），每逾期一日，乙方须向甲方缴纳违约金，违约金额为：乙方拖欠天数×欠缴费用总额的万分之三，逾期支付达一个月的，甲方有权单方终止合同，乙方所缴纳的履约保证金不予退回，且乙方应赔偿甲方因此遭受的全部损失。

四、甲方的权利和义务

1. 甲方有权对租赁标的使用情况进行监督。
2. 甲方有权按照本合同的约定向乙方收取租赁费用。
3. 甲方应当自本合同生效并收到乙方支付的租金后___个工作日内按现状向乙方移交本合同约定租赁标的，双方现场清点租赁物内设施，列出《租赁物移交清单》，双方签名确认，办理移交手续。无特别说明的，均按现状交付使用。
4. 非乙方原因导致建筑主体结构发生质量问题、或损坏的、灭失的，由甲方承担维修责任。
5. 甲方有权对租赁标的物进行定期、不定期安全巡查及合法经营等进行检查，并对相关问题提出整改意见。
6. 若乙方在经营过程中出现严重违法行为、造成重大安全责任事故或产生严重社会负面影响，甲方有权单方面解除合同，且因此产生的一切经济损失及法律责任均由乙方承担。

五、乙方的权利和义务

1. 乙方有权按照本合同的约定使用租赁标的及其配套设施。
2. 乙方在合同期不得分租或转租给第三方，若确实需要转租的须书面向甲方申请并经甲方书面同意。但不得改变租赁物的用途。
3. 乙方应当按照本合同及其补充合同的约定及时向甲方支付履约保证金、租金、违约金等款项。
4. 乙方应当及时修复设施的非自然残损，并对乙方投资的装修物与设施承担维护责任和负担相应的费用。
5. 乙方在不影响楼房整体结构安全情况下要负责该项目装修，乙方所有装修方案和变更图纸须经甲方同意且经有关政府行政部门许可审批，相关一切费用由乙方负责。若涉及消防要求的装修，应将装修方案先报消防相关部门审核通过后方可施工。乙方装修及使用期间，严禁改变建筑物主体结构，或随意间隔墙体；严禁超过设计承重能力的设备使用；防止对建筑物的腐蚀及非正常腐蚀，若因乙方装修及使用不当造成租赁标的与设施损坏，需无条件修复且应赔偿甲方因此造成的一切损失，否则甲方有权解除合同及向乙方追偿。



6. 租赁期间酒店经营相关费用（包括但不限于债权、债务、水费、电费、物业管理费、车位管理费（地下停车位 50 元/月/位）、通讯费、工商费、垃圾处理费、税费、设施设备维护）由乙方负责并支付有关的一切费用和承担一切的安全责任。乙方自行对接物业管理公司，若由乙方自行维护管理远洋山水一幢、二幢建筑面积共 8960.36 平方米的物业，由乙方与物业公司自行协商费用问题。

7. 乙方在租赁期间享有独立完整的经营权，必须严格遵照国家法律、法规及相关管理规定经营，不得违法经营或进行其他非法活动，按时足额缴纳租金、水电等费用并承担全部经营风险。甲方享有监督权。

8. 乙方应保证合法有序经营，做好安全、卫生、防火、防盗等工作。因此出现一切问题及相关行政处罚等全部由乙方负全责，给甲方造成的损失由乙方负完全赔偿责任。

9. 乙方应在合同签订之日起一周内购买租赁物的财产险（受益人为中山市人民政府民众街道办事处），及保额 300 万元（大写：叁佰万元）或以上的公众责任险，并在合同签订之日起一个月内将公众责任险及财产险的保险原件交给甲方验明，同时向甲方提供保险复印件。

10. 在租赁期内，乙方应具有完善的管理规章制度，能及时检查物业的安全隐患，如发现房屋结构及大型设备有自然损坏现象，及时联系招标人进行维修。如因乙方使用过失，延误维修或使用不当或本应有的安全防范措施未做到位而造成的人员伤亡、财产损失，相关后果均由乙方承担。

11. 乙方应制定相应的培训方案，保证承租物业后相关的工作人员针对火灾、防盗、预防犯罪的做好相应的保障工作。

12. 乙方必须严格遵守《中华人民共和国消防法》等有关安全法规，积极做好消防、安全工作，租赁场所应符合消防条件，并应自备灭火器材，并自行承担租赁场地内的一切消防安全责任及损失，严禁将该场地内消防设施用作其他用途。甲方有权检查该场地的防火安全，乙方不得无理拒绝，否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

13. 在租赁期限内，所有相关开办证照、经营事宜及风险均由乙方承担。酒店必须按照行业的规定和要求，办理好各种证照并遵守国家法律法规，在经营过程中产生的一切事项及费用（税费、水电费用、工资、福利、劳保等）均由乙方承担。乙方在未领取营业执照及相关证件前，不得在该场地内进行经营性运作，否则甲方有权利通知有关部门停止乙方的行为，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

14. 如因乙方的原因造成甲方支付任何赔偿或垫付任何费用或造成其他损失的，甲方有权向乙方追偿。

15. 乙方应自行负责以乙方的名义申请安装或报建承租房屋水电表等设施，相应费用由乙方负责。

16. 按时向有关部门交纳相关费用，如乙方使用甲方水、电表不按时缴费，导致甲方损失的，乙方应承担赔偿责任。

17. 在租赁期限内，乙方必须严格按照规划功能的要求使用租赁标的，如遇群众或第三方投诉时应积极处理，由此产生的一切责任和损失由乙方承担。



18. 租赁期间，乙方对甲方所提供使用的供电、供水、消防设施等，负责其维修、保养、年检等工作及费用支出，期满后按租赁前原样修整好交回甲方，否则由此引发的一切责任全部由乙方承担。乙方对甲方提供的上述设施，如不进行年检或年检不合格而被有关部门停用时，由乙方自行承担。

19. 对于甲方安全巡查及合法经营等检查时所发现的问题需在限期内整改完毕，若书面通知后仍未整改的，甲方有权解除合同及向乙方追偿。

六、合同的终止

1. 甲、乙双方经协商一致可以终止本合同。

2. 本合同约定的租赁期限届满后，甲方不出租或乙方无意续租或双方无法就续约条件达成一致的，本合同终止。

3. 本合同及其补充合同约定的其他合同终止情形。

4. 除本合同另有约定外，乙方应在合同终止当天，将租赁物及设施完好无损移交甲方。乙方所作固定装修、水电管线等无偿归甲方所有，不得拆除或毁坏。

5. 合同提前终止或者期满不续约，乙方不按时交还租赁物并将工商登记、税务登记迁出的，甲方按提起终止时或者期限届满前一年原租金标准双倍计收占用费。

6. 本合同终止后：

(1) 确定及支付费用

①甲、乙双方应于合同终止的当日对账确认乙方应支付的租金、水电费及因租赁关系产生的其他相关费用的具体金额；如果乙方拒绝对账、不按时对账或因非归于甲方的原因（如乙方拒绝出现等）而无法对账的，甲方有权在合同终止之日自行核算乙方应当缴纳费用的金额，该金额作为乙方应当支付的最终金额。

②乙方应于合同终止之日将确认的费用支付完毕。如果乙方拒绝支付、不按时或非归于甲方的原因而无法支付上述费用的，甲方有权留置并自行处理乙方租赁标的内包括设备在内的财产，所得款项扣除处理费用后，用以清偿乙方应当向甲方缴纳的全部费用；若所得款项不足以清偿乙方所欠甲方的款项时，甲方有继续向乙方追索的权利。甲方留置乙方财产时，乙方应当场对留置清单进行确认，如果乙方拒绝确认或非归于甲方的原因（如乙方拒绝出现等）无法确认的，留置财产明细以甲方制作的清单为准。

(2) 乙方应当自合同终止之日起三日内制作《租赁标的及设施交接清单》，向甲方移交租赁标的及配套设施。乙方向甲方移交的租赁标的及其配套设施应当符合其接收时的原状，否则应当向甲方赔偿损失或支付恢复原状所需要的费用，但本合同另有约定的除外。

(3) 本合同终止后，乙方应当将属于其所有的可移动物品搬离租赁标的；甲方有权自行处理乙方遗留



在租赁标的内的物品，并保留向乙方追讨余物清理费用的权利。但甲方按照本合同的约定所留置的物品除外。

(4) 装修、设备等的处理

乙方应保持场地完整，将可移动、拆除的装修设备移除，对于乙方投资的、依附于租赁标的不可移动的装修、设备等应无偿移交给甲方，不可进行人为破坏。如乙方有损坏建筑物等需在移交前做好修复，不做修复时由甲方自行修复或委托第三方进行修复，费用（包括因修复导致甲方所造成后续租赁等一切相关损失）由乙方承担。

(5) 合同终止后，如果乙方拒绝出面办理相关手续的，甲方有权通过包括破门而入在内的任何方式收回租赁标的、处理租赁标的内的物品，对此造成的一切损失均由乙方自行承担，甲方不需承担任何责任，且乙方应赔偿甲方因此造成的一切损失。

七、知识产权归属

乙方应保证本项目的投标技术、服务或其任何一部分不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其他知识产权而引起的法律和经济纠纷；如因第三方提出其专利权、商标权或其他知识产权的侵权之诉，则一切法律责任由乙方承担。

八、违约责任与赔偿损失

1. 乙方应当按照本合同的约定及时向甲方支付租金及其他费用。乙方逾期缴付本合同所约定的租金及其他费用的，应当就延迟支付金额按每日万分之三的标准计付逾期支付违约金；逾期超过一个月以上，按乙方违约处理，甲方有权解除合同、收回租赁标的物，并没收履约保证金，且向甲方补缴装修免租期___个月的租金，造成甲方损失的，乙方还应赔偿甲方因此所遭受的其他损失。

2. 乙方不按照本合同的约定及时向甲方缴付履约保证金的，应当就迟延缴付的金额按每日千分之一的标准计算逾期违约金；超过十日仍未支付的，本合同自动解除，乙方应一次性向甲方支付相当于三个月租金的违约金。

3. 合同期内，乙方擅自解除或终止本合同的，履约保证金归甲方所有，不予返还，并向甲方补缴装修免租期___个月的租金。租赁物移交按本合同第六条第四款执行。

4. 乙方发生下列违约行为之一的，甲方有权终止合同、收回租赁标的及其配套设施、没收履约保证金、且向甲方补缴装修免租期___个月的租金，造成甲方损失的，乙方还应赔偿甲方因此所遭受的其他损失：

- (1) 擅自改变建筑物结构，或进行危及租赁标的、设施和人员安全的装修或生产活动的。
- (2) 未经甲方同意，私自转分租、变相转分租或改变本合同约定的租赁用途的。
- (3) 严重违反生产安全、消防安全规定，对整改要求不予执行或执行不彻底的。



- (4) 利用租赁场所存放危险品或进行违法活动的。
- (5) 发生食物中毒、火灾等安全事故的。
- (6) 法律法规规定的及本合同约定的其他甲方可以单方面终止合同的情形。

5. 本合同终止或者期限届满后，乙方逾期办理验收交接手续和交回租赁场地、迁出营业执照地址的，乙方应当自逾期之日起向甲方双倍支付本合同及其补充合同项下包括租金、水电费、综合物业管理费等在内的占用费至乙方办妥前述手续之日止；同时，甲方有权自行收回租赁标的，并自行处理租赁标的内包括设备、商品物资等在内的任何物品而无须承担任何法律责任，如乙方逾期办理验收交接手续和交回租赁场地给甲方造成损失的，还应承担赔偿责任。

6. 其它违约责任按《中华人民共和国民法典》处理。

九、争端的解决

合同执行过程中发生的任何争议，如双方不能通过友好协商解决，甲、乙双方一致同意向甲方所在地人民法院提起诉讼，诉讼费、保全费和律师费由败诉方承担。

十、不可抗力

1. 租赁期间，合同一方遭遇不可抗力，应及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，在三十日内取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后，允许延期履行或修订合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

2. 因不可抗力而导致本合同无法继续履行以及双方财物损失的，双方互不承担赔偿责任（本合同另有约定的除外）。

十一、税费

在中国境内、外发生的与本合同执行有关的一切税费均由乙方负担。

十二、其它

1. 本合同所有附件、招标文件、投标文件、中标通知书均为合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2. 在执行本合同的过程中，所有经双方签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议、往来信函）即成为本合同的有效组成部分。

3. 如一方地址、电话、传真号码有变更，应在变更当日内书面通知对方，否则，应承担相应责任。

4. 除甲方事先书面同意外，乙方不得部分或全部转让其应履行的合同项下的义务。

十三、合同生效

1. 合同自甲乙双方代表或其授权代表签字盖章之日起生效。



2. 合同壹式__份，其中甲乙双方各执__份，招标代理机构执__壹__份。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

代表：

代表：

签定地点：

签定日期： 年 月 日 签定日期： 年 月 日

开户名称：

银行账号：

开 户 行：



第六章 投标文件格式

根据“节约能源、保护环境”要求，建议投标人双面打印投标文件。



投标文件封面

投标文件

项目编号：ZSJD23QY0090

项目名称：民众街道远洋山水花园公建配套商务酒店公开招租项目

投标人名称（公章）：

投标人地址：

（以上为投标文件参考封面，投标文件封面制作时可参考上述封面格式制作）



投标文件目录表

项目名称：民众街道远洋山水花园公建配套商务酒店公开招租项目

项目编号：ZSJD23QY0090

序号	资料名称	页码	备注
1.	自查表	请见投标文件第（）页	
一、初审文件（注：初审文件必须按要求提供，否则将取消投标资格）			
2.	投标函	请见投标文件第（）页	
3.	投标人资格声明函	请见投标文件第（）页	
4.	法人或者其他组织的营业执照等证明文件复印件	请见投标文件第（）页	
5.	法定代表人证明书	请见投标文件第（）页	
6.	法定代表人授权委托书	请见投标文件第（）页	
7.	实质性响应一览表（即带“★”的实质性条款）	请见投标文件第（）页	
三、技术商务资料（注：投标文件相关格式文件）			
8.	开标一览表(报价表)	请见投标文件第（）页	
9.	承诺函（格式自拟，并加盖投标人公章）	请见投标文件第（）页	
10.	用户需求书非“★”条款响应一览表	请见投标文件第（）页	
11.	投标人基本情况表	请见投标文件第（）页	
12.	投标服务方案	请见投标文件第（）页	
13.	项目经理及管理技术人员一览表	请见投标文件第（）页	
14.	招标代理服务费承诺书	请见投标文件第（）页	
15.	投标人认为需要提供的资料	请见投标文件第（）页	



格式 1

自查表

温馨提示：投标人封装投标文件前，请根据此自查表再检查一遍，以确保投标文件完整无误！

资格、符合性自查表

序号	招标文件要求 (详见《资格、符合性审查表》各项)	自查结论	证明资料
1.	具备招标文件中规定资格要求的及资格证明文件齐全；	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	请见投标文件第（）页
2.	投标函已提交并符合招标文件要求的；	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	请见投标文件第（）页
3.	投标人按招标文件要求缴纳投标保证金的；	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	请见投标文件第（）页
4.	按照招标文件规定要求签署、盖章且投标文件有法定代表人签字，或签字人有法定代表人有效授权书的；	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	请见投标文件第（）页
5.	投标报价不低于招标文件规定的投标报价下限价	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	请见投标文件第（）页
6.	投标文件完全满足招标文件的实质性条款（即标注★号条款）无负偏离的；	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	请见投标文件第（）页
7.	投标人没有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为；	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	请见投标文件第（）页
8.	投标文件没有招标文件中规定的被视为投标无效或否决投标的其它条款的；	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	请见投标文件第（）页
9.	按有关法律、法规、规章不属于投标无效或否决投标的。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	请见投标文件第（）页

备注：以上材料将作为投标人资格性、符合性审核的重要内容之一，投标人必须严格按照其内容及序列要求在投标文件中对应如实提供，对缺漏和不符合项将会直接导致无效投标！在对应的□打“√”。

投标人名称（盖公章）：

法定代表人或投标人授权代表（签名或盖章）：

职务：

日期：



技术商务部分评审自查表

序号	评审分项	内容	证明文件（如有）
1			请见投标文件第（）页
2			请见投标文件第（）页
3			请见投标文件第（）页
4			请见投标文件第（）页
5			请见投标文件第（）页
6			请见投标文件第（）页

备注：投标人应根据《技术商务部分评分表》的各项内容填写此表。

投标人名称（盖公章）：

法定代表人或投标人授权代表（签名或盖章）：

职务：

日期：



格式 2

投 标 函

致：广东省建东工程监理有限公司

我方确认收到贵方民众街道远洋山水花园公建配套商务酒店公开招租项目采购货物及相关服务的招标文件（项目编号：ZSJD23QY0090）， （投标人名称、地址） 作为投标人已正式授权 （被投标人授权代表全名、职务） 为我方签名代表，签名代表在此声明并同意：

1. 我们愿意遵守采购代理机构招标文件的各项规定，自愿参加投标，并已清楚招标文件的要求及有关文件规定，并严格按照招标文件的规定履行全部责任和义务。
2. 我们同意本投标自投标截止之日起 90 天内有效。如果我们的投标被接受，则直至合同生效时止，本投标始终有效。
3. 我们已经详细地阅读并完全明白了全部招标文件及附件，包括澄清（如有）及参考文件，我们完全理解本招标文件的要求，我们同意放弃对招标文件提出不明或误解的一切权力。
4. 我们同意提供招标采购单位与评标委员会要求的有关投标的一切数据或资料。
5. 我们理解招标采购单位与评标委员会并无义务必须接受最低报价的投标或其它任何投标，完全理解采购代理机构拒绝迟到的任何投标和最低投标报价不是被授予中标的唯一条件。
6. 如果我们未对招标文件全部要求作出实质性响应，则完全同意并接受按投标无效处理。
7. 我们证明提交的一切文件，无论是原件还是复印件均为准确、真实、有效、完整的，绝无任何虚假、伪造或者夸大。我们在此郑重承诺：在本次招标采购活动中，如有违法、违规、弄虚作假行为，所造成的损失、不良后果及法律责任，一律由我公司（企业）承担。
8. 我们是依法注册的法人，在法律、财务及运作上完全独立于招标人和采购代理机构。
9. 所有有关本次投标的函电请寄： （投标人地址） 。

备注：本投标函内容不得擅自删改，否则视为投标无效。

投标人名称：

投标人公章：

法定代表人或投标人授权代表（签名或盖章）：

电话： 传真： 邮编：



格式 3

投标人资格声明函

致：广东省建东工程监理有限公司：

关于贵公司_____年____月____日发布民众街道远洋山水花园公建配套商务酒店公开招租项目项目（项目编号：ZSJD23QY0090）的采购公告，本公司（企业）愿意参加投标，并声明：

- 一、 本公司（企业）具备招标文件第一章投标邀请中的“合格投标人资格要求”，并已清楚招标文件的要求及有关文件规定。
- 二、 本公司（企业）如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，不再参加该采购项目的其他采购活动。
- 三、 我方承诺单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得同时参加本采购项目投标。
- 四、 本公司（企业）承诺在本次招标采购活动中，如有违法、违规、弄虚作假行为，所造成的损失、不良后果及法律责任，一律由我公司（企业）承担。

特此声明！

单位名称：

法定代表人或投标人授权代表（签名或盖章）：

单位地址：

单位公章：

邮政编码：

日期：

联系电话：



格式 4

法人或者其他组织的营业执照等证明文件

项目名称：民众街道远洋山水花园公建配套商务酒店公开招租项目

项目编号：ZSJD23QY0090

法人或者其他组织的营业执照等证明文件黏贴处



格式 5

法定代表人证明书/法定代表人授权书

注：法定代表人证明书和法定代表人授权书按以下格式填写，如由法定代表人投标并签署投标文件，需提供法定代表人证明书，否则需提供法定代表人证明书和法定代表人授权书。

法定代表人证明书

_____同志，现任我单位_____职务，为法定代表人，特此证明。

本证明书自签发之日起生效，有效期与本公司投标文件中标注的投标有效期相同。

附：

营业执照（注册号）：

经济性质：

主营（产）：

兼营（产）：

法定代表人
居民身份证复印件粘贴处

（正面）

法定代表人
居民身份证复印件粘贴处

（反面）

投标人名称：（盖公章）：

地址：

日期：



格式 6

法定代表人授权委托书

本授权委托书声明：注册于（投标人地址）的（投标人名称）在下面签名的（法定代表人姓名、职务）在此授权（被授权人姓名、职务）作为我公司的合法代理人，就（项目名称、项目编号）的招标投标活动，采购合同的签订、执行、完成和售后服务，作为投标人代表以我方的名义处理一切与之有关的事务。

被授权人（投标人授权代表）无转委托权限。

本授权书自法定代表人签字之日起生效，特此声明。

随附《法定代表人证明》

投标人名称（盖公章）：

地 址：

法定代表人（签字或盖章）：

签字日期：____年__月__日

被授权人（授权代表）
居民身份证复印件粘贴处

（正面）

被授权人（授权代表）
居民身份证复印件粘贴处

（反面）



格式 7

实质性响应一览表

说明：投标人必须对应招标文件带“★”的实质性条款逐条应答并按要求填写下表。

项目名称：民众街道远洋山水花园公建配套商务酒店公开招租项目

项目编号：ZSJD23QY0090

序号	原条款描述	投标人响应描述	偏离情况说明 (正偏离/完全响应 /负偏离)	查阅/证明文件指引
1.				见《投标文件》第__页
2.				见《投标文件》第__页
3.				见《投标文件》第__页
4.				见《投标文件》第__页
5.				见《投标文件》第__页
6.				见《投标文件》第__页
7.				见《投标文件》第__页

备注：此表中“原条款描述”的条款与用户需求中的条款描述不一致的，以用户需求中规定的为准。

投标人名称（盖公章）：

法定代表人或投标人授权代表（签名或盖章）：

职务：

日期：



格式 8

开标一览表(报价表)

项目名称：民众街道远洋山水花园公建配套商务酒店公开招租项目

项目编号：ZSJD23QY0090

采购内容	数量	月租金、年租金、总租金报价 (人民币 元)	承诺免租期	投标报价 (人民币 元)	租赁期限	
民众街道 远洋山水花园公建 配套商务酒店公开 招租项目	一 项	月租金报价及年租金报价： 第1至5年： 月租金：小写：RMB_____元/月 /平方米 年租金：小写：RMB_____元	承诺的免租期： _____个月	小写： RMB_____元 大写： _____元	自合同签订之日起15年，合同到期前半年，招标人委托第三方评估机构进行租金评估，依据租金评估价格进行出租，同等条件下本项目的中标人拥有优先续签权，续签年限为5年。	
		第6至8年： 月租金：小写：RMB_____元/月 /平方米 年租金：小写：RMB_____元				
		第9至11年： 月租金：小写：RMB_____元/月 /平方米 年租金：小写：RMB_____元				承诺免租期对应的租金总和（人民币 元）： 小写： RMB_____元 大写： _____元
		第12至14年： 月租金：小写：RMB_____元/月 /平方米 年租金：小写：RMB_____元				
		第15年： 月租金：小写：RMB_____元/月 /平方米 年租金：小写：RMB_____元				
		总租金报价（15年已包含递增费用）： 小写：RMB_____元 大写：_____元				



投标人名称（盖公章）：

法定代表人或投标人授权代表（签名或盖章）：

职务：

日期：

备注：

1. 中文大写金额用汉字，如壹、贰、叁、肆、伍、陆、柒、捌、玖、拾、佰、仟、万、亿、元、角、分、零、整（正）等。
2. 投标报价的小数点后均保留两位小数。
3. 此表为投标文件的组成部分，须附在投标文件中。
4. 此表内投标报价为最终价，除招标文件另有规定外，投标文件内不得含有任何对本报价进行价格折扣的说明或资料，否则为投标无效。
5. 投标报价要求具体见第四章“投标报价”要求。
6. 例：中标人月租金报价为 15.6 元/月/平方米（含税），中标人承诺的免租期为 18 个月，则中标人首 5 年期的租金（未计算承诺免租期对应的租金总和）为 $15.6 \times 8960.36 \times 12 \times 5 = 5870828.04$ 元（含税）；第 6 至 8 年的租金 = $16.07 \times 8960.36 \times 12 \times 3 = 5183747.64$ 元（含税）；以此类推。如首 5 年期的租金为 A（未计算承诺免租期对应的租金总和），第 6 至 8 年的租金为 B，第 9 至 11 年的租金为 C，第 12-14 的租金为 D，第 15 年的租金为 E，则中标人的投标报价 = $A + B + C + D + E - 15.6 \times 8960.36 \times 18$ 。
7. 如出现年租金报价的总和与总租金报价（15 年已包含递增费用）不一致，以总租金报价为准。



格式 9

承诺函

（格式自拟，并加盖投标人公章）



格式 10

用户需求非“★”条款响应一览表

说明：投标人必须对应招标文件的用户需求书非“★”条款逐条应答并按要求填写下表。

项目名称：民众街道远洋山水花园公建配套商务酒店公开招租项目

项目编号：ZSJD23QY0090

序号	原条款描述	投标人响应描述	偏离情况说明 (正偏离/完全响应/负偏离)
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			

投标人名称（盖公章）：

法定代表人或投标人授权代表（签名或盖章）：

职务：

日期：



格式 11

投标人基本情况表

一、投标人概况

单位名称						
地址						
主管部门		法人代表		职务		
企业类型		授权代表		职务		
邮编		电话		传真		
单位简介及机构设置						
单位优势及特长						
单位概况	注册资本	万元	占地面积	M ²		
	职工总数	人	建筑面积	M ²		
	资产情况	净资产	万元	固定资产原值	万元	
		负债	万元	固定资产净值	万元	
所投货物制造商概况	制造商1 (名称)		职工总数	人		
	制造商2 (名称)		职工总数	人		
	制造商3 (名称)		职工总数	人		
财务状况	年度	主营收入 (万元)	收入总额 (万元)	利润总额 (万元)	净利润 (万元)	资产负债率

备注：如此表数据有虚假，一经查实，投标人自行承担相关责任。

投标人名称（盖公章）：

法定代表人或投标人授权代表（签名或盖章）：

职务：

日期：



格式 12

投标服务方案

主要内容应包括但不限于以下内容（格式自定）：

1. 详细的合同项下提供服务的执行时间表及其实施措施，明确标注出影响合同执行的关键时间及因素；
2. 须招标人配合事项；
3. 投标人认为对投标有利的其他资料。

投标人名称（盖公章）：

法定代表人或投标人授权代表（签名或盖章）：

职务：

日期：



格式 13

项目经理及管理技术人员一览表

项目名称：民众街道远洋山水花园公建配套商务酒店公开招租项目

项目编号：ZSJD23QY0090

序号	姓名	性别	年龄	学历	职称	专业	经验年限	拟担任职务或承担工作内容

备注：根据评分表的要求提交相应资料。

投标人名称（盖公章）：

法定代表人或投标人授权代表（签名或盖章）：

职务：

日期：



格式 14

招标代理服务费承诺书

广东省建东工程监理有限公司：

本公司_____（投标人名称）_____在参加_民众街道远洋山水花园公建配套商务酒店公开招租项目_（项目编号：ZSJD23QY0090）的招标中如获中标，我公司保证按照招标文件的规定缴纳“招标代理服务费”后，凭领取人身份证复印件并加盖公章领取《中标通知书》。如采用非现金形式支付，我公司将同时递交招标代理服务费缴费凭证复印件并加盖公章。

特此承诺！

投标人名称(盖公章)：

投标人地址：

电话：

传真：

法定代表人或投标人授权代表（签名或盖章）：

签署日期：



附：缴纳招标代理服务费账号：

收款人名称	广东省建东工程监理有限公司中山分公司
开户银行	中国建设银行中山城区支行
账 号	44050178030200000194



格式 15

投标人认为需要提供的其他资料