招

标

文

件

项目名称：北乡镇前村村委会党群服务中心大楼及地块公开招租项目（第二次）

项目编号：CQZB250001

采购代理编号：04-06-04A-2024-D-E28285C01

2025年1月

第一部分 投标邀请函

公诚管理咨询有限公司（以下简称“招标代理机构”）受乐昌市北乡镇人民政府（以下简称“招标人”）的委托，就北乡镇前村村委会党群服务中心大楼及地块公开招租项目（第二次）进行公开招标，详情请参见招标文件。欢迎符合资格条件的投标人投标。有关事项如下：

**一、项目基本情况**

1、项目名称：北乡镇前村村委会党群服务中心大楼及地块公开招租项目（第二次）

2、项目编号：04-06-04A-2024-D-E28285C01

3、招标人：乐昌市北乡镇人民政府

4、招标范围及内容：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目内容 | 合作期 | 招标预算  (人民币) |
| 1 | 招标人拟引入第三方农产品加工公司，在北乡镇范围新注册成立农产品加工公司，开发马蹄、香芋等农产品加工项目，充分盘活利用固定资产，提升农产品附加值，并助推村集体经济发展，带动全镇的乡村振兴。 | 20年 | 租金预算1,857,931.25元，其中年租金81,360.00元/年，装修期免租3个月，租金每三年在上年租金基础上递增5% |

5、采购方式：公开招标

6、合同履行期限：合作运营期限20年，自合同签订之日起计算。

**二、投标人资格要求**

1．投标人必须是具有独立承担民事责任的能力，在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织。

2．投标人未处于财产被接管、破产或关、停、并、转状态及重大诉讼事件情况。（提供《投标人资格声明函》）

3．本项目不接受联合体投标、不接受母子公司同时投标，不允许投标人对本招标服务进行分包和转包。（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)“失信被执行人或重大税收违法失信主体或政府采购严重违法失信行为记录名单”；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记录名单”中的禁止参加政府采购活动期间。供应商须提供查询结果截图并加盖公章（以资格审查人员于投标（响应）截止时间当天在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）及中国政府采购网（http://www.ccgp.gov.cn/）查询结果为准，如相关失信记录已失效，供应商需提供相关证明资料）。

5. 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，不得参加同一合同项下的采购活动（提供《投标人资格声明函》）。

为确保投标相关信息保密，不对报名资格进行审核，投标人应将资格审查资料编入投标文件中，投标人的资格以评标委员会的审核结果为准。

**三、获取招标文件**

时间：2025 年 01 月 25 日至 2025 年 02 月 07 日（提供期限自本公告发布之日起不得少于5个工作日），每天上午09：00至12：00下午14：30至17：30（北京时间，法定节假日除外）

地点：参与本项目的供应商须采用韶关市公共资源交易一体化平台“产权招标交易系统”进行网上登记。

方式：网上获取

售价(元)：0

**四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点**

2025 年 02 月 17 日 15 时 00 分（北京时间）（自招标文件开始发出之日起至投标人提交投标文件截止之日止，不得少于20日）

地点：乐昌市昌山北路23号韶关市公共资源交易中心乐昌分中心

**五、公告期限**

自本公告发布之日起5个工作日。

**六、其他补充事宜**

(一）采购项目注意事项

1.参与本项目的供应商须采用韶关市公共资源交易一体化平台“产权招标交易系统”进行网上登记。

技术支持：0751-8379671 伍工

2.报名事宜

（1）报名流程：投标人必须在报名时间内登录广东省公共资源交易平台（韶关市）（https://ygp.gdzwfw.gov.cn/ggzy-portal/#/440200/index）、韶关市公共资源交易一体化平台（网址：https://portal.ythpt.sg.gov.cn/），在用户登录窗口登录。登录成功后，点击“产权招标交易系统”进入产权招标交易系统，点击“系统功能菜单”中的“投标报名 > 项目列表”查看可报名的项目，选择需参与的项目分包，点击“报名”，输入联系人、联系电话，输入Pin码验证成功后，点击“确认”即可。在“已报项目”栏中看到已报项目，即为报名成功。

（2）未在韶关市公共资源交易中心办理韶关市电子交易平台数字证书和产权招标交易系统供应商入库手续的，投标人应当登录广东省公共资源交易平台（韶关市）（https://ygp.gdzwfw.gov.cn/ggzy-portal/#/440200/index）、韶关市公共资源交易一体化平台（网址：http：//portal.ythpt.sg.gov.cn）用户注册及完善企业信息、上传资料，携带相关资料到韶关市公共资源交易中心1号楼一楼办事大厅办理相关手续（详见韶关市公共资源交易一体化平台的《韶关市公共资源交易一体化平台使用产权招标交易系统注意事项》的附件《韶关市公共资源交易一体化平台产权招标交易-投标人用户手册》）。

（3）报名成功后，投标人自行登录广东省公共资源交易平台（韶关市）（https://ygp.gdzwfw.gov.cn/ggzy-portal/#/440200/index）、韶关市公共资源交易一体化平台（网址：https://portal.ythpt.sg.gov.cn/）或产权招标交易系统下载招标文件、操作指南（以最新日期版本为准）参加投标活动。

（二）供应商应当在参与采购活动前详细研究了招标文件的所有内容，包括澄清、修改文件（如果有）和所有已提供的参考资料以及有关附件，且不存在任何含糊不清和误解之处，否则，由此产生的一切后果由供应商自行承担。

3.公告发布媒体：

广东省公共资源交易平台（韶关市）（https://ygp.gdzwfw.gov.cn/ggzy-portal/#/440200/index）

韶关市公共资源交易服务平台(http：//portal.ythpt.sg.gov.cn)

**七、对本次招标提出询问，请按以下方式联系。**

（一）招标人：乐昌市北乡镇人民政府

联系电话：0751-5680128

地址：广东省韶关市乐昌市北乡镇政府前路

（二）招标代理机构：公诚管理咨询有限公司

项目联系人：公诚管理咨询有限公司

联系人：杨威、曾卫平、刘国蕾、邓勇浩、刘伟胜、庞文勇

联系电话：0751-8603020

地址：韶关市武江区新华南路40号湘商大厦24楼

**八、招标文件的解释权、特殊情况条款的调整权和未尽事宜的补充权属于招标人。**

**九、以上招标公告未尽事宜，请详细查阅招标文件。**

招标代理机构： 公诚管理咨询有限公司

2025年01月24日

第二部分 投标人须知

## 投标须知前附表

注：本前附表与招标文件正文内容前后不一致时，以本须知前附表为准。

| **项目** | **内容** | **说明与要求** |
| --- | --- | --- |
| 1 | 资金来源 | 资金已落实 |
| 2 | 合格的投标人 | 详见《第一部分 投标邀请函》“二、投标人的资格要求**”**内容 |
| 关于联合体 | 本项目不接受联合体投标 |
| 3 | 踏勘现场 | 采购人不集中组织，由投标人自行踏勘。 |
| 4 | 定义 | 1.采购人：乐昌市北乡镇人民政府。  2.采购代理机构：公诚管理咨询有限公司。 |
| 5 | 招标文件的澄清 | 1.采购人不统一组织答疑会  2.投标人质疑期限：公示期间或者自期满之日起7个工作日内以书面形式向采购人或招标代理机构提出质疑  3.采购人澄清、修补或答疑期限：在投标截止日期前15日  4.潜在供应商在收到上述通知或在广东省公共资源交易平台（韶关市）（https://ygp.gdzwfw.gov.cn/ggzy-portal/#/440200/index）、韶关市公共资源交易服务平台(http：//portal.ythpt.sg.gov.cn)上查阅相关通知或公告后，应当立即以书面形式向采购代理机构确认，如在修改通知或公告发布之日起5日内没有以书面形式向采购代理机构确认的，视作同意修改内容。 |
| 6 | 投标文件 | 1.投标文件由自查表、商务部分、技术部分三部分组成，合编成一本投标文件。  2.电子文件一份（要求光盘或U盘介质，WORD或EXCEL格式，不留密码，无病毒，不压缩，内容应与投标人打印产生的纸质投标文件内容一致，如有不同，以纸质投标文件为准）。 |
| 7 | 投标有效期 | 递交投标文件截止日后90天内有效 |
| 8 | 投标文件份数 | 投标文件一式五份，其中，正本一份，副本四份。  投标文件密封包封为一包（内含投标文件正本及副本）  唱标信封密封包封为一包（内含唱标信封一份，投标文件电子文件一份） |
| 9 | 投标文件的递交、接收和密封 | 1.投标人应当于开标截止时间前在广东省公共资源交易平台（韶关市）（https://ygp.gdzwfw.gov.cn/ggzy-portal/#/440200/index）、韶关市公共资源交易一体化平台（网址：https://portal.ythpt.sg.gov.cn/）或产权招标交易系统上传文件并如实填报价格。  2.投标文件递交：投标截止时间前30分钟内，供应商应当现场提交投标文件，地点：详见《投标邀请函》；投标截止时间：详见《投标邀请函》。 |
| 10 | 开标时间、地点 | 详见《投标邀请函》 |
| 11 | 评标委员会 | 评标委员会成员共5人。 |
| 12 | 评标方法 | 综合评分法 |
| 13 | 信息发布媒体 | 1.韶关市公共资源交易一体化平台（[http：//portal.ythpt.sg.gov.cn/](http://portal.ythpt.sg.gov.cn/)）；  2.广东省公共资源交易平台（韶关市）（https://ygp.gdzwfw.gov.cn/ggzy-portal/#/440200/index）。 |
| 14 | 投标保证金 | 本项目不收取。 |
| 15 | 履约保证金 | 本项目不收取。 |
| 16 | 中标服务费 | 中标服务费由中标供应商向采购代理机构一次性支付，招标代理服务费金额约定为人民币20000元。招标代理服务费、评委劳务费用由中标人支付。 |

### 一、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的招标项目。

**2.定义**

* 1. “招标代理机构”是指：公诚管理咨询有限公司
  2. “投标人”是指响应招标、参加投标竞争的法人、其他组织或者自然人。
  3. 合格的投标人
     1. 符合招标文件规定的资格要求及实质性要求。
  4. “中标投标人”是指经法定程序确定并授予合同的投标人。

3.合格的货物和服务

3.1 “货物”是指投标人制造或组织符合招标文件要求的货物等。招标文件中没有提及招标货物来源地的，根据相关规定均应当是本国货物，本项目将优先采购节能、环保产品。投标的货物必须是其合法生产的符合国家有关标准要求的货物，并满足政府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。

3.2 “服务”是指除货物和工程以外的其他政府采购对象,其中包括投标人须承担的运输、安装、技术支持、培训以及招标文件规定的其它服务。

4．投标费用

4.1 投标人应当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。

### 二、招标文件

5.招标文件的构成

* 1. 招标文件由下列文件以及在招标过程中发出的修正和补充文件组成：
     1. 投标邀请函
     2. 投标人须知
     3. 开标、资格审查、评标、定标
     4. 投标文件格式（仅供参考）
     5. 用户需求书
     6. 招标清单（本项目不涉及）
     7. 在招标过程中由招标人或招标代理机构发出的修正和补充文件等

5.2投标人应当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、条款和技术规范、参数及要求等）。

6.招标文件的澄清和修改

* 1. 招标人或者招标代理机构可以对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改，但不得改变招标标的和资格条件。澄清或者修改应当在原公告发布媒体上发布澄清公告。澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。

澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，招标人或者招标代理机构应当在投标截止时间至少15日前，以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标人；不足15日的，招标人或者招标代理机构应当顺延提交投标文件的截止时间。

潜在投标人在收到上述通知后，应当立即以书面形式向招标代理机构确认，如在修改通知或公告发布之日起5天内没有以书面形式向招标代理机构确认的，视作同意修改内容。

* 1. 投标人未在相关法律法规规定的时间内提出询问或质疑的，招标人或者招标代理机构将视其为无异议。

### 三、投标文件的编制和数量

7．投标的语言

* 1. 投标人提交的投标文件以及投标人与招标人或者招标代理机构就有关投标的所有来往函电均应当使用中文。投标人提交的支持文件或印刷的资料可以用另一种语言，但相应内容应当附有中文翻译本，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。
  2. 投标文件的构成应当符合法律法规及招标文件的要求。

8.投标文件编制

* 1. 投标人对招标文件中多个分包进行投标的，其投标文件的编制应当按每个分包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，由此产生的后果由投标人承担。
  2. 投标人应当完整、真实、准确的填写招标文件中规定的所有内容。
  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或者招标代理机构及政府监督管理部门等对其中任何资料进行核实的要求。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。
  4. 如果因为投标人投标文件填报的内容不详，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，其责任由投标人承担。

9.投标报价要求

* 1. 投标人所提供的货物和服务均应当以人民币报价，若同时以人民币及外币报价的，以人民币报价为准。仅以外币报价的， 评标委员会将对其投标文件作无效投标处理。
  2. 投标人按照招标文件用户需求书规定的内容、责任范围以及合同文本的合同条款进行报价。
  3. 《投标明细报价表》（如有）填写时应当响应下列要求：
     1. 无报价的项目视为此项目费用已包含在投标报价中；
     2. 所有根据合同或其它原因应当由投标人支付的税款和其它应当交纳的费用都要包括在投标人提交的投标价格中；
     3. 应当包含货物运至最终目的地的运输、保险和伴随货物服务的其他所有费用。
  4. 每一种规格的货物或服务项目只允许有一个报价，否则，评标委员会将对其投标文件作无效投标处理。

10.备选方案

10.1只允许投标人有一个投标方案，否则，评标委员会将对其投标文件作无效投标处理（招标文件允许有备选方案的除外）。

11.联合体投标

* 1. 联合体中有同类资质的投标人按照联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的投标人确定资质等级。
  2. 两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个投标人的身份共同参加产权交易活动的，应当对所有联合体成员进行信用记录查询，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。
  3. 组成联合体投标的按政府采购的法律、法规、规章等有关规定执行。

12.投标人资格证明文件

* 1. 投标人应当按招标文件的要求，提交证明其有资格参加投标和中标后有履行合同能力的文件，并作为其投标文件的组成部分。
  2. 资格证明文件必须真实有效，复印件必须加盖投标人公章。
  3. 证明投标标的的合格性和符合招标文件规定的文件。

13.投标保证金（投标保证金交纳截止时间、金额、操作流程详见第一部分投标邀请函第三点）

* 1. 交纳投标保证金的投标人必须已报名本项目，投标人必须按招标文件规定的金额和规定的期限内交纳投标保证金，投标人与投标保证金的交款人名称必须一致，否则，评标委员会将对其投标文件作无效投标处理。
  2. 投标人必须将投标保证金一次性足额汇入投标保证金交纳通知书中指定的子帐号，不接受现金、分批次交款或采用EFT系统(广东金融结算系统)方式交纳投标保证金，否则，评标委员会将对其投标文件作无效投标处理。
  3. 投标保证金有效与否，将以产权交易系统作为判断依据。请各投标人充分考虑到银行转账的时间差，适时提前转账（建议投标人在投标保证金提交截止时间的2个工作日之前交纳投标保证金），否则，由此产生的一切后果由投标人自行承担。
  4. 投标人参与分包项目的多个分包，应当分别在招标文件规定的期限内在相应的分包获取子账号，并按招标文件规定的金额交纳投标保证金。
  5. 投标人参与重新招标的项目，必须在招标文件规定的期限内登录交易系统重新获取新的子账号，并按招标文件规定的金额重新交纳投标保证金，否则，评标委员会将对其投标文件作无效投标处理。
  6. 非中标投标人的投标保证金，在中标通知书发出后5个工作日内不计利息原额退还。
  7. 中标投标人的投标保证金,在与招标人签订合同后5个工作日内不计利息原额退还（中标投标人凭合同到招标代理机构办理保证金退还手续）。

14.投标文件提交时间

14.1 投标文件提交时间为投标截止时间前30分钟内，投标人应当现场提交投标文件。

15.投标文件的数量和签署

* 1. 投标人应当编制投标文件。若副本与正本不符，以正本为准。
  2. 投标文件的正本需打印或用不褪色墨水书写，并由法定代表人或经其正式授权的代表签署。授权代表须出具书面授权证明，其《法定代表人授权书》应当附在投标文件中。
  3. 投标文件中的任何重要的插字、涂改和增删，必须由法定代表人或经其正式授权的代表在旁边签署才有效。

### 四、投标文件的提交

16.投标文件的密封和标记

* 1. 投标人将投标文件正本和副本密封包装，每套投标文件清楚地标明“正本”、“副本”，外包装上注明招标项目名称、招标项目编号和“在（招标文件中规定的开标日期和时间）之前不得启封”的字样，封口处加盖投标人公章。
  2. 投标文件必须符合以下密封要求：在不对包装进行破坏的情况下，投标文件无法从包装内掉出或被取出，且他人无法看到投标文件的内文内容。

17.投标文件的修改和撤回

* 1. 投标人在投标截止时间前，可以对所提交的投标文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知招标代理机构。补充、修改的内容应当按招标文件要求签署、盖章，并作为投标文件的组成部分。在投标截止时间之后，投标人不得对其投标文件做任何修改和补充。
  2. 投标人在提交投标文件后，可以撤回其投标，但投标人必须在规定的投标截止时间前以书面形式告知招标代理机构。
  3. 投标人所提交的投标文件在评标结束后，无论中标与否都不退还。

18.投标文件的拒收

18.1逾期送达或者未按照招标文件要求密封的的投标文件将被拒收。

### 五、开标、资格审查、评标、定标

### 六、质疑

19.质疑

* 1. 投标人认为招标文件、招标过程、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（原件）向招标人、招标代理机构提出质疑。

根据本项目委托代理协议书的约定，投标人如对招标文件内用户需求书（包括投标人资格、评审细则等）的合法、合理性进行询问和质疑，应当直接向本项目招标人提出，由招标人受理并答复有关事项；投标人如对招标文件内除用户需求书外的内容以及招标过程、中标或者成交结果的合法、合理性进行询问和质疑，应当直接向招标代理机构提出，由招标代理机构受理并答复有关事项。

* 1. 政府采购法第五十二条规定的投标人应知其权益受到损害之日，是指：
     1. 对招标文件提出质疑的，为获取招标文件或者招标文件公告期限届满之日。
     2. 对招标过程提出质疑的，为各招标程序环节结束之日。
     3. 对中标或者成交结果提出质疑的，为中标或者成交结果公告期限届满之日。
  2. 投标人提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容：
     1. 投标人的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；
     2. 质疑项目的名称、编号；
     3. 具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；
     4. 事实依据；
     5. 必要的法律依据；
     6. 提出质疑的日期。

投标人为自然人的，应当由本人签字；投标人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章（授权代表签署的，应当提供法定代表人授权委托书）。

* 1. 提出质疑的投标人应当是参与所质疑项目产权交易活动的投标人。潜在投标人已依法获取其可质疑的招标文件的（提交质疑函时应当附网上报名回执），可以对该文件提出质疑。质疑投标人必须按招标文件的约定提交投标或响应文件后，才能对中标或者成交结果提出质疑。
  2. 投标人应当在法定质疑期内一次性提出针对同一招标程序环节的质疑。投标人在法定质疑期内二次或多次针对同一招标程序环节提出质疑的，招标代理机构均不予受理。
  3. 接收质疑函的方式

质疑函必须以原件现场提交的方式提交。质疑投标人提出质疑时必须向招标人或者招标代理机构索取质疑受理回执书，受理日期以质疑受理回执日期为准。

### 七、 合同的订立和履行

20.合同的订立

* 1. 招标人与中标投标人自中标通知书发出之日起三十日内，按招标文件要求和中标投标人投标文件的承诺签订合同，但不得超出招标文件和中标投标人投标文件的范围、也不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。
  2. 签订合同后7个工作日内，招标人应当将合同副本报同级监督管理部门备案。

21.合同的履行

* 1. 合同订立后，合同各方不得擅自变更、中止或者终止合同。合同需要变更的，招标人应当将有关合同变更内容，以书面形式报监督管理机关备案；因特殊情况需要中止或终止合同的，招标人应当将中止或终止合同的理由以及相应措施，以书面形式报监督管理机关备案。
  2. 合同履行中，招标人需追加与合同标的相同的货物、工程或者服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与投标人签订补充合同，但所补充合同的金额不得超过原金额的百分之十。签订补充合同的必须按照20.2条的规定备案。

### 八、适用法律

22.招标人、招标代理机构及投标人的一切招标投标活动均适用《政府采购法》及其配套的法规、规章、政策。工程类项目适用《中华人民共和国招标投标法》及其配套的法规、规章、政策。

### 九、招标服务费

23.本项目招标服务费由中标人向招标代理机构支付。

第三部分 开标、资格审查、评标、定标

1. 评审规则

1、本评审办法采用综合评分法，总分100分。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 评分项目 | 技术评分 | 商务评分 |
| 权重 | 60% | 40% |

2、评审步骤：由评标委员会根据本章规定的标准对投标文件先进行初审，对通过初审的投标文件进行技术、商务详细评审，最后出具评标报告。

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相加得出其综合得分。

商务、技术评分分别为所有评委评分分值的算术平均值（四舍五入后，小数点后保留两位有效数）。

4、综合评分的计算和：

综合评分=技术评分+商务评分

各项得分按四舍五入原则精确到小数点后两位。将综合评分由高到低排列、综合评分相同，按技术评审得分由高到低排序排列；综合评分相同，技术评分相同的，名次由评标委员会按少数服从多数原则投票决定。

二、评审步骤

评标委员会对投标文件的评审分为初审、比较与评价：

**（一）初审**

**资格、符合性评审条款**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 评审内容 | | 招标文件要求 |
| 资格  性检  查 | 投标承诺书 | 按对应格式文件填写、签署、盖章 |
| 法定代表人证明书及授权委托书 | 按对应格式文件签署、盖章 |
| 准入条件 | 投标人资格条件 |
| 符合性检查 | 商务技术要求 | 实质性响应标书中“★”号参数的商务和技术要求 |
| 其它 | 实质性响应招标文件中规定的其它情况 |

**（二）比较与评价**

**技术评审表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **评分项目** | **评审要点及说明** | **得分** |
| 1 | 运营管理目标与计划 | 1、运营管理目标设置科学合理，对本地实际现状进行深入的分析。运营计划充足详实，具有一定前瞻性，可以保障运营目标的实现。切实贴合本地项目实际情况，满足招标人需求及本地市场实际需要，得10分。  2、运营管理目标设置比较合理，运营计划能够满足运营目标的实现，较能满足当地市场的实际情况及招标人需求，得7分。  3、运营管理目标设置基本合理，运营计划基本满足目标实现，但缺乏对目标的深入分析，计划实现路径和方法不够充分，得3分。  4、运营管理目标设置不合理，无法满足招标人需求。计划没有按韶关市当地市场情况进行分析，可实施性差，难以达成目标要求，不得分。 | 10 |
| 2 | 实施方案 | 考察投标人针对车间改造、农产品加工、产品研发的实施方案进行综合评分：  1、车间改造方案完整全面，农产品加工科学合理，产品研发措施详细具体、可行性强，完全满足项目要求，得10分。  2、车间改造方案较全面，农产品加工较合理，产品研发措施较详细、可行性较强，能够满足项目要求，得7分。  3、车间改造方案基本完整，农产品加工基本合理，产品研发措施可行性一般，基本满足项目要求，得3分。  4、车间改造方案不完整，农产品加工不合理，产品研发措施不可行，不能满足项目要求或未提供的，不得分。 | 10 |
| 3 | 团队组建及管理方案 | 1、团队组建及管理方案科学合理，能够满足运营计划及项目长期发展的需要，分析具体、全面、科学，可实施性强，切实贴合项目实际情况，人员管理科学经济，得10分。  2、团队组建及管理方案比较合理，能够满足运营计划需要，分析较为全面，具有一定可实施性，较为经济，得7分。  3、团队组建及管理方案基本合理，基本满足运营计划需要，但分析不够具体深入，可实施性不强，不经济，得3分。  4、团队组建及管理方案不合理，缺乏科学分析，方案无法满足运营计划需要，不得分。 | 10 |
| 4 | 安全管理工作方案 | 1、方案内容严密，清晰，科学经济、措施到位、切实贴合项目实际情况，对相关人员的管理责任明确，得5分。  2、方案比较合理，措施到位、基本可行，对相关人员的管理责任明确，得3分。  3、方案基本合理，措施较为到位但不全面，对相关人员的管理责任较为明确，得1分。  4、方案不合理，措施不能到位，无法满足安全需要，不得分。 | 5 |
| 5 | 预防应急管理方案 | 1、方案科学合理，内容详实，前瞻性强。切实贴合项目实际情况，管理措施科学可行，可以有效的降低、规避运营风险，满足长期运营的需要，得5分。  2、方案比较合理，内容满足应急管理需要，管理措施具有一定可行性，得3分。  3、方案基本合理，基本满足应急管理需要，但内容不够全面，管理措施实施性一般，得1分。  4、方案不合理，缺乏措施与方法、流程，无法满足应急管理要求，不得分。 | 5 |
| **商务技术得分** | | | **40** |

**商务评审表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **评分项目** | **评审要点及说明** | **得分** |
| 1 | 用户需求响应程度 | 根据各投标人针对“第五部分 用户需求书”中对“▲”要求的响应程度进行评分，每偏离（不满足、负偏离、不响应）一项扣10分；本项满分为60分，扣完为止。  注：需提供“▲”条款自查表。 | 60 |
| **商务技术得分** | | | **60** |

3、综合比较与评价。

3.1 计算总分

计算每个投标人的综合总得分，每部分得分计算以四舍五入的方式精确到小数点后两位。综合总得分为各评委所评该部分的平均值。

3.2 中标人与中标候选人的设定与使用

在评标过程中，评标委员会按照评分标准进行评标，评标委员会将按评标总得分由高到低的排名顺序推荐前三名的投标人为中标候选人。若排名第一的中标候选人因故放弃中标的或被招标人取消中标资格的，按排名顺序依次补上，也可以重新组织招标。

第四部分 投标文件格式

**北乡镇前村村委会党群服务中心大楼及地块公开招租项目（第二次）投标文件**

（正本/副本）

**招标项目名称：北乡镇前村村委会党群服务中心大楼及地块公开招租项目（第二次）**

**招标项目编号：04-06-04A-2024-D-E28285C01**

**投标人名称：（盖章）**

**法定代表人（或授权代表）：**

**（签署） 日期： 年 月 日**

**一、投标承诺函**

乐昌市北乡镇人民政府：

为响应你方组织的北乡镇前村村委会党群服务中心大楼及地块公开招租项目（第二次）（业务编号，项目编号04-06-04A-2024-D-E28285C01) 的招标，我方愿参与投标。我方确认收到贵方提供的该项目的招标文件的全部内容。

(投标人名称)作为投标投标人正式授权(授权代表全名, 职务) 代表我方全权处理有关本投标的一切事宜。在此提交的投标文件，正本 份，副本 份。

我方已完全明白招标文件的所有条款要求，并声明如下：

（一）同意并接受招标文件的各项要求，遵守招标文件中的各项规定，按招标文件的要求提供全部货物与相关服务。

（二）本投标文件的投标有效期为 天。如中标，有效期将延至合同终止日为止。在此提交的资格证明文件均至投标截止日有效，如有在投标有效期内失效的，我方承诺在中标后补齐一切手续，保证所有资格证明文件能在签订合同时直至合同终止日有效。

（三）我方在参与投标前已详细研究了招标文件的所有内容，包括澄清、修改文件（如果有）和所有已提供的参考资料以及有关附件，我方完全明白并认为此招标文件没有倾向性，也不存在排斥潜在投标投标人的内容，我方同意招标文件的所有条款，放弃对招标文件提出异议和质疑的一切权力。

（四）我方同意按照贵方可能提出的要求而毫无保留地提供与投标有关的任何其它数据、信息或资料。

（五）我方是在法律、财务和运作上独立于招标人、招标代理机构的投标人，在此承诺在本次投标文件中提供的一切文件，无论是原件还是复印件均为真实和准确的，绝无任何虚假、伪造和夸大的成份。

（六）我方完全服从和尊重评标委员会所作的决定和评审结果，同时清楚理解到报价最高并非意味着必定获得中标资格。

（七）我方如果成为中标投标人，将保证履行招标文件及其澄清、修改文件（如果有）中的全部责任和义务，按质、按量、按期完成《用户需求书》及《合同书》中的全部任务。

（八）我方投标报价已包含应向知识产权所有权人支付的所有相关税费，并保证招标人在中国使用我方提供的货物时，如有第三方提出侵犯其知识产权主张的，责任由我方承担。

（九）我方对在本函及投标文件中所作的所有承诺承担法律责任。

（十）我方承诺在本项目投标活动中一旦中标，完全按照招标代理的要求缴纳中标服务费。

（十一）所有与本招标有关的函件请发往下列地址：

投标人名称：

法定代表人姓名：

地址：

传真：

电话：

电子邮件：

法定代表人（或授权代表）：（签署）

投标人名称： (盖章)

日期：

**二、自查表**

2.1 资格性自查表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **招标文件要求** | **自查结论** | **证明资料（如有）** |
| 1 | 投标承诺书：按对应格式文件签署、盖章; | □通过 □不通过 | 见投标文件（）页 |
| 2 | 法定代表人证明书及授权委托书：按对应格式文件签署、盖章; | □通过 □不通过 | 见投标文件（）页 |
| 3 | 准入条件：满足投标人资格条件 | □通过 □不通过 | 见投标文件（）页 |

**注： 1.表中的材料将作为资格审查和符合性审查的重要依据之一，供应商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，对资格性和符合性证明文件的任何缺漏和不符合项将会直接导致无效投标。**

**2.供应商应根据《资格审查表》（附表一）以及《符合性审查表》（附表二）进行填写此表。**

2.2 符合性自查表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **招标文件要求** | **自查结论** | **证明资料（如有）** |
| 1 | 商务技术要求:实质性响应标书中“★”号参数的商务要求 | □通过 □不通过 | 见投标文件（）页 |
| 2 | 其它：实质性响应招标文件中规定的其它情况 | □通过 □不通过 | 见投标文件（）页 |

**注： 1.表中的材料将作为资格审查和符合性审查的重要依据之一，供应商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，对资格性和符合性证明文件的任何缺漏和不符合项将会直接导致无效投标！**

**2.供应商应根据《资格审查表》（附表一）以及《符合性审查表》（附表二）进行填写此表。**

2.3 “★”条款自查表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | “★”条款自查表 | **自查结论** | **证明资料（如有）** |
| 1 |  |  |  |
| 2 |  |  |  |
| 3 |  |  |  |
| 4 |  |  |  |

**注： 1.此表内容必须与投标文件中所介绍的内容一致。**

**2.《用户需求书》中标注有“★”号参数为实质性条款，逐条响应，如不满足要求将导致无效投标。**

**3.供应商根据自查结论在对应的□打“√”。**

**4.如无“★”条款，可不填写此表。**

2.4 “▲”条款自查表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | “**▲**”条款自查表 | **自查结论** | **证明资料（如有）** |
| 1 |  |  |  |
| 2 |  |  |  |
| 3 |  |  |  |
| 4 |  |  |  |

**注： 1.此表内容必须与投标文件中所介绍的内容一致。**

**2.《用户需求书》中标注有“▲”号参数为实质性条款，逐条响应，如不满足要求将导致无效投标。**

**3.供应商根据自查结论在对应的□打“√”。**

**4.如无“▲”条款，可不填写此表。**

2.5 商务技术评审自查表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **评审分项** | **内容** | **证明资料（如有）** |
| 1 |  |  | 见投标文件（）页 |
| 2 |  |  | 见投标文件（）页 |
| 3 |  |  | 见投标文件（）页 |

**注：供应商应根据《商务技术评审表》的各项内容填写此表。**

**三、投标人资格声明函**

致：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

关于贵方采购的北乡镇前村村委会党群服务中心大楼及地块公开招租项目（第二次）（项目编号：04-06-04A-2024-D-E28285C01）投标邀请，本公司（企业）愿意参加投标响应，提供招标文件中规定的货物及服务，提交的下列文件和说明是准确的和真实的。并声明：

一、本公司（企业）具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件。

（一）具有独立承担民事责任的能力；

（二）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

（三）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

（四）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

（五）参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

（六）法律、行政法规规定的其他条件。

二、本公司（企业）如为本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。否则，由此所造成的损失、不良后果及法律责任，一律由我公司（企业）承担。

三、本公司（企业）未处于财产被接管、破产或关、停、并、转状态及重大诉讼事件情况。

四、本公司（企业）的法定代表人或单位负责人与所参投的本采购项目的其他投标人的法定代表人或单位负责人不为同一人且与其他投标人之间不存在直接控股、管理关系，不存在母子公司同时投标的情况

五、本公司（企业）承诺，如我司中标，未经招标人同意，不对本项目进行分包和转包。

六、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。

七、本公司（企业）非联合体参与本项目投标。

特此声明。

注：本声明函如有虚假或与事实不符的，作无效投标处理。

投 标 人（盖章）：

授权代表（签字）：

职 务：

日 期： 年 月 日

**3.1相关证明文件**

1.营业执照副本（复印件加盖公章）；

2.投标人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“失信被执行人或重大税收违法失信主体或政府采购严重违法失信行为记录名单”；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记录名单”中的禁止参加政府采购活动期间。供应商须提供查询结果截图并加盖应答方公章。

（提供网站的信用记录查询结果打印页面加盖公章）

**资格性评审**

1、投标承诺书：按对应格式文件填写、签署、盖章。

2、法定代表人证明书及授权委托书:按对应格式文件签署、盖章。

3、准入条件：投标人资格条件。

**符合性评审**

1、商务技术要求：实质性响应标书中“★”号参数的技术要求。

2、其它：实质性响应招标文件中规定的其它情况。

**技术标评审**

1. 运营管理目标与计划
2. 实施方案
3. 团队组建及管理方案
4. 安全管理工作方案
5. 预防应急管理方案

说明：根据“第三部分 开标、资格审查、评标、定标”商务技术评审表的要求提供相关材料。

**投标一览表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目内容** | **合作期（年）** | **投标总报价（元）** |
| 1 | 北乡镇前村村委会党群服务中心大楼及地块公开招租项目（第二次） | 20 |  |

说明：

1、租金预算1,857,931.25元，年租金81,360.00元/年，合作期20年，装修期免租3个月，租金每三年在上年租金基础上递增5%。

2、投标人如实在系统填报价格，报价不得低于预算总价，报价保留小数点后两位。

第五部分 用户需求书

根据镇政府关于乡村振兴工作的指示精神，为了带动全镇的乡村振兴，规划对乐昌市北乡镇前村村委楼进行农产品加工车间改造，并在北乡镇范围内成立农产品加工公司进行马蹄香芋切粒加工、产品研发等。为经营好乡村振兴示范项目，经研究论证，拟采取面向社会引进农产品加工经验丰富的企业进行运营，达到项目在全市乃至全省范围内起到有一定示范带动作用。

（一）业主职责：

1.负责提供乐昌市北乡镇前村村委楼，并移交运营方进行农产品加工车间改造，确保项目建设顺利完成。

2.协助运营方处理该项目的相关事务（协调周边的民事关系，协助运营方办理特种行业许可证、消防许可证等营业必备证件），不参与运营方的日常经营管理事务。

3.项目正式运营后，落实乐昌市特定的现行相关优惠扶持政策，并协助争取国家、省、市等上级相关部门的优惠扶持政策。

4.项目正式运营后，协助运营方上规，积极推动北乡镇乡村振兴工作，做好“百千万工程”。

5.以乐昌市北乡镇人民政府为业主，根据市委、市政府及有关部门规定，对整个北乡镇农产品加工乡村振兴示范项目运营进行监督管理，督促上缴国家各种税收和规费，合法经营。

（二）运营方职责：

▲（1）接受和服从乐昌市北乡镇人民政府及有关部门的监督和管理，依法经营，自负盈亏。

▲（2）运营方负责做好人员招聘、管理和培训，对项目的经营做好整体规划，确保原材料采购、生产加工、仓储物流等环节的顺畅运行。

▲（3）运营方在经营管理期间，要维护好乐昌市北乡镇人民政府移交的资产，避免人为的损坏，每年不定期向乐昌市北乡镇人民政府汇报经营情况和今后经营的规划工作。

▲（4）配合市行政主管部门和乐昌市北乡镇人民政府，加强对北乡镇农产品加工示范项目经营活动的日常监管检查，做好日常管理工作，确保项目运营合法合规。

▲（5）项目运营期间做好消防、食品安全等工作，杜绝火灾、食物中毒、群体事件发生，并落实好事件的应急处理预案措施。

▲（6）运营方在项目运营中不得从事经营有损国家社会利益的事项，确保该项目运营品质、形成农产品加工业态规模，如需开发新的经营项目需乐昌市北乡镇人民政府同意的前提下方可实施经营。

★（7）运营方承诺中标后在乐昌市北乡镇注册成立具有独立法人资格的项目运营公司，注册资本金不低于人民币100万元，并将工商及税收关系注册至乐昌市，应依法经营、照章纳税。（提供承诺函，格式自拟）

★（8）如因业主原因要求终止协议，所有经营期间的固定资产均归业主所有，无形资产归运营方所有。如因运营方原因中途退出停止经营，所有经营期间的固定资产和无形资产投入均归业主所有，并赔偿业主的经济损失，业主有权追究其法律责任。当20年租期满，同等条件下，运营方有优先续约权。

★（9）在合作经营期间，租金预算1,857,931.25元，其中年租金81,360.00元/年，合作期20年，装修期免租3个月，租金每三年在上年租金基础上递增5%。

★（10）建设时限：甲方配合乙方办理开工前期所有的手续后，项目在6个月内建成并投入运营。

★（11）投资规模：为确保资产得到充分利用，乙方一期投资规模不得低于500万元，总投资规模不得低于2000万元。

第六部分 合同范本

# 乐昌市行政事业单位国有资产租赁

合

同

书

合同编号（ ）

年 月 日

**乐昌市行政事业单位国有资产租赁合同**

**甲方：**  （以下简称甲方）

地址：

联系电话：

邮箱：

**乙方：**  （以下简称乙方）

身份证号码：

地址：

联系电话：

邮箱：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规的有关规定，甲、乙双方在公平、公正、自愿的基础上，经充分协商一致，就租赁事宜达成如下协议：

**第一条** **标的及用途**

1．租赁标的：甲方将位于租赁给乙方使用（**面积约为 ㎡）**。

2．租赁期间，对房产的门（含卷闸门）、窗、锁、水龙头、灯管等室内设施（含有关费用）由乙方自行修缮、更换并至租赁期限届满完整归还甲方。

3．乙方基于对标的物已进行了实地了解，同意依照本合同规定的条款租赁该商铺。

4．租赁用途：乙方租用该资产作为 使用，如乙方单方面改变原用途或未经甲方同意擅自改变原用途的，甲方有权单方解除合同并将标的收回。

**第二条** **租赁期限**

本合同的有效期限为年，从年月日起至年月日止。租赁期间，因规划、城市建设、教育的需要等政府行为及重点工程建设需要征收或征用租赁标的时，甲方有权单方解除本合同，乙方应在收到甲方解除合同通知之日起 三个月内 搬离清场并交还租赁标的给甲方，甲方已收取的保证金无息退还给乙方。

**第三条 关于租金、保证金及水电费等**

1．租金：租金标准为元/月，租金按本合同规定按 收取，租金每三年在上年租金基础上递增5%，具体如下。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 承租期租金明细 | | |
| 支付时间 | 每季度支付金额 | 备注 |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

2.租金支付时间：  。

a.租金按月支付，则每月10日前付清当月租金；

b.租金按季支付，则每个季度第一个月的10日前付清当季租金；

c.租金按年支付，则在每年1月10日前付清当年的租金；

3．保证金：公开竞租成功之日起十个工作日内，乙方必须向甲方交纳数额等同于四个月租金的保证金，合计：人民币叁万捌仟伍佰捌拾肆元整（小写¥38584元），乙方所交纳的保证金在合同期限内不计利息。乙方须在合同签订之日将保证金缴入甲方指定账户（户名：乐昌市政府物业服务中心，开户银行：广东乐昌农村商业银行股份有限公司乐银支行，开户账号： 80020000001778752）。合同履行完毕，在乙方无违约情形下，甲方按乙方提供的原甲方开具的有效保证金凭证在 五 个工作日内退还。乙方如因自己行为不能提供甲方原开具的有效保证金凭证或存在违约情形的，甲方将不退还该保证金。

4、水、电、税等各项费用全部由乙方自行向各相关部门缴纳。

**第四条 租金缴纳方式**

本合同的具体租金缴纳方式如下：

本合同的具体租金缴纳方式如下 **B**  ：

A.由甲方、乙方、银行签订三方协议，通过银行于每 **季度** 10日前划扣乙方账户资金划入甲方指定账户，乙方账户在每月5日前必须有足够款项，以确保足额支付。

**甲方指定银行账户信息：**

**开户户名：乐昌市政府物业服务中心**

**开户银行：广东乐昌农村商业银行股份有限公司乐银支行**

**开户账号： 80020000001778752**

**乙方银行账户信息：**

**开户户名：**

**开户银行：**

**开户账号：**

B. 由乙方通过银行转账或现金缴存方式于每 **季度** 10日前将租金划入甲方指定账户。

**甲方指定银行账户信息：**

**开户户名：乐昌市政府物业服务中心**

**开户银行：广东乐昌农村商业银行股份有限公司乐银支行**

**开户账号： 80020000001778752**

**第五条** **双方权利、义务约定、合同的解除**

一、甲方的权利及义务

1.依据本合同的规定，当乙方出现拖欠租金现象时，向乙方追缴拖欠租金；

2.依据本合同第六条2款的有关规定解除本合同；

3.根据合同有关规定将租赁标的物交付给乙方：

（1）标的物如属闲置的资产，甲方在乙方公开招租应租成功并按规定已缴交了保证金之日起十个工作日之内将租赁标的物交付乙方使用；

（2）原承租户通过公开招租取得原承租标的物的，甲方在甲、乙双方签订本合同生效之日起将租赁标的物交付乙方使用；

（3）新承租户通过公开招租取得租赁标的物的，甲方在原承租户清场完毕之日起十个工作日内将租赁标的物交付乙方使用；

4．协助乙方办理移交手续；

5. 监督乙方正确使用商铺，保证商铺设施完好并能正常使用；

6. 协助相关职能部门对违反有关规定的乙方经营行为进行监督、教育。

二、乙方的权利及义务

1．依据本合同的有关规定取得标的物使用权；

2．按本合同规定缴纳租金；

3．按照本合同规定的用途使用租赁物，不得违反国家法律法规及相关政策的规定，不得违反本合同租赁用途的约定；

4．租赁期间，租赁标的物的一切维修费用由乙方自行负责，同时，乙方因承租期间的生产经营需要发生的治安费、卫生费、物业管理费等一切费用均由乙方自行负责。

5．租赁期间，乙方不得擅自改变房屋的结构及用途，乙方如因故意或过失造成资产毁损的，应负责恢复原状或赔偿甲方；乙方如需对标的物进行装修，须事先经得甲方同意并报政府有关主管部门取得许可，方可实施。有关房屋装修和所需的报批、报审、报建、报装水电等工作及相关费用，均由乙方负责；

6．乙方在装修施工过程中，必须严格执行国家有关规定，采取严格安全防护措施进行装修施工，否则由此造成的一切后果均由乙方承担；

7．租赁期间，乙方必须依照国家有关法律、法规及政策规定做好治安、消防防范工作；禁止私自乱拉电线，存放任何易燃、易爆违禁品，否则由此造成的一切后果由乙方负责；

8．租赁期间，乙方必须持有效证照守法经营，不得利用租赁物进行违法活动、损害公共利益；认真做好消防、安全、疫情防控等工作，并自行负责有关租赁物治安、消防等的办证事宜和有关费用；

9．禁止乙方私自占用或妨碍他人使用公共设施及公共场地，禁止在公共场地搭建任何建筑物，并服从相关职能部门的管理；

10．租赁期间，乙方必须妥善保管、维护好甲方的资产（含租用或借用的办公设备、设施等），因乙方的责任给甲方造成损失的，应承担赔偿责任。

11．乙方对周围卫生环境有管理的义务，做好门前“三包”（三包：包卫生、包设施、包秩序）的工作。

12.租赁期间内，乙方是房屋的实际管理人，乙方要时刻注意防水、防火、防盗和防触电，并且不做危及自身安全的活动；在房屋内发生的一切安全事故，都由乙方来承担，与甲方无关，包括但不限于高空抛物、水电煤气等使用不当，在房屋内摔倒等造成的人身伤亡；在租赁期间内私自改变房屋用途的并给甲方造成损失的，要按照实际损失进行赔偿。

**第六条 违约责任**

1．未经甲方书面同意，乙方不得以任何形式或理由将租赁物全部或部分转租、转让、转借他人或擅自调换使用，如经发现，甲方有权单方终止合同，并收回本合同所规定的租赁物。如造成甲方损失的，乙方应承担赔偿责任，且已缴纳保证金不予退还。

2．乙方逾期未缴纳租金，每逾期一天，按当年应缴总额的3‰计缴滞纳金，经甲方以书面催款通知形式限期缴交仍未履行的,甲方可单方解除合同；延期缴纳租金超过一个月，除要求乙方付清所欠的租金及滞纳金外，甲方有权终止合同，并收回本合同所规定的租赁物，保证金不予退还。

3**.**甲方逾期将租赁物交付乙方使用造成乙方经济损失，由甲方负责赔偿损失。并每逾期一天按已支付租金总额1‰向乙方支付违约金。

4.甲方不及时解决租赁物产权纠纷致租赁物无法正常使用造成乙方经济损失，由甲方负责赔偿损失。

5.因乙方违约，甲方依约解除本合同的，乙方应在收到甲方发出的解除本合同通知之日起的 一个月内，向甲方完整无损退还租赁物，并将自有物品移出。乙方逾期未退还租赁物和移出自有物品，甲方有权强行收回租赁物，乙方未移出的物品视为遗弃物处理。由此造成的一切损失，由乙方自行承担，甲方不负任何赔偿或补偿责任。

6.乙方逾期返还租赁房屋期间按双倍租金计租，由此造成甲方其它经济损失，由乙方承担全部赔偿责任。

7.因乙方不履行合同期内租赁房屋维修义务，导致甲方在本合同解除后对原租赁期内发生的租赁房屋破损进行维修，由乙方承担全部维修费用。

8.因乙方欠缴税费和其它费用，经有关部门、单位催缴无果并影响甲方对租赁房屋的使用，甲方因此代缴代付后，有权向乙方追偿。

9.因乙方违约或因乙方自身原因而解除本合同，甲方不退回乙方的保证金。

**第七条**  合同期满或解除合同，乙方必须在合同期满之日或解除合同之日起十个工作日内将自有物、商品全部搬走, 并将租赁物恢复原状；逾期未搬走，甲方有权自行收回租赁物，并进行强制清场，且不向乙方负任何法律责任

**第八条**  合同双方本着友好协商的原则，如出现问题应友好协商解决，如协商解决不成，可依法起诉至乐昌市人民法院。

**第九条** 免责条款

合同履行期间，如发生不可抗力致使本合同无法履行的，免除发生不可抗力方的责任但须履行法定的义务。

**第十条** 本合同未尽事宜由甲、乙双方另行协商达成补充协议，该补充协议构成本合同的组成部分，具有同等法律效力。本合同自签订之日起生效，合同期满后自行失效。

**第十一条** 送达条款 本合同签署的地址为甲乙双方往来文书及法律文书的送达地址。如其中一方地址有变更，须书面告知另一方，书面告知另一方后，变更后的地址为送达地址；如未书面告知另一方的，则本合同签署的地址仍为双方往来文书及法律文书的送达地址。

**第十二条** 本合同自双方签订之日起生效。本合同正本一式四份，甲方三份，乙方一份，均具有同等法律效力。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人： 签约人：

地址： 地址：

电话： 电话：

签订日期： 年 月 日 签订日期： 年 月 日

签订地点：

经办人： 初审人：

注：本合同未提及相关条款参照《乐昌市国有资产租赁管理暂行管理制度》执行。本合同样本中的条款仅作为双方签订合同的参考，为阐明各方的权利和义务，经协商可增加新的条款。但不得与招标文件、中标供应商投标文件的实质性内容相背离。