

中山市南朗白雾、云亭下地块投资运营

合作单位招标项目

(项目编号: ZTSY20230218ZS)

公开招标文件



中天顺韵

ZHONG TIAN SHUN YUN  
Management Group Co., Ltd.

招标单位: 中山市南朗管理区经济发展公司

招标代理机构: 中天顺韵建设管理有限公司中山分公司

二〇二三年三月

## 温馨提示

1. 如无另行说明，投标文件递交时间为投标截止时间之前 30 分钟内。
  2. 投标保证金必须于递交投标保证金截止时间前到达**招标人**账户。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，建议至少提前 2 个工作日转账。
  3. 投标截止时间一到，招标代理机构不接收投标人的任何相关投标资料、文件。为此，请适当提前到达。
  4. 请正确填写报价一览表、分项报价表（本项目不适用）。如有多包组项目请仔细检查包组号，包组号与包组名称必须对应。
  5. 请仔细检查投标文件是否已按招标文件要求盖章、签名、签署日期。
  6. 投标文件应按顺序编制页码和目录。
  7. 为了提高招标效率，节约社会交易成本与时间，本公司希望购买了招标文件而决定不参加本次投标的单位，在招标文件递交截止时间的 3 日前，按《投标邀请函》中的联系方式，以书面形式并加盖单位公章告知招标代理机构。对您的支持与配合，谨此致谢。
- （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）

# 目 录

第一部分	投 标 邀 请 函 .....	2
第二部分	用 户 需 求 书 .....	5
第三部分	投 标 人 须 知 .....	11
第四部分	评 标 方 法 .....	22
第五部分	合 同 书 格 式 .....	29
第六部分	投 标 文 件 格 式 .....	31

# 第一部分 投 标 邀 请 函

## 投 标 邀 请 函

各潜在投标人：

中天顺韵建设管理有限公司中山分公司（以下简称“招标代理机构”）受中山市南朗管理区经济发展公司（以下简称“招标人”）的委托，对中山市南朗白雾、云亭下地块投资运营合作单位招标项目（项目编号：ZTSY20230218ZS）进行公开招标，欢迎符合资格条件的投标人参与投标，有关事项如下：

一、项目编号：ZTSY20230218ZS

二、项目名称：中山市南朗白雾、云亭下地块投资运营合作单位招标项目

三、资金来源及预算：本项目为资格招标，无预算。

四、项目内容：

1. 中山市南朗白雾、云亭下地块投资运营合作单位招标项目（详见招标文件第二部分“用户需求书”的招标项目内容，投标人必须对全部项目内容进行投标。）

2. 投标人必须对全部项目内容进行投标，不允许只对部分内容投标。

五、合格投标人资格要求：

1. 投标人应为经过市场监督管理部门确定的具有独立法人资格的企业（投标文件中提交有效的营业执照复印件加盖投标人公章）；

2. 投标人必须符合法律、行政法规规定的其他条件：单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得同时参加本项目投标。（提供《投标人资格声明函》）

3. 信用记录：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重大税收违法案件当事人名单”记录名单。（以招标代理机构于投标截止时间当天在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)查询结果为准，如相关失信记录已失效，投标人需提供相关证明资料）；

4. 本项目不接受联合体投标；

5. 投标人必须在招标代理机构登记并购买了招标文件。

六、获取招标文件的时间（北京时间）、地点、方式及招标文件售价：

1. 获取招标文件时间：2023年3月31日至2023年4月7日每天上午9:00~12:00，下午2:30~5:30。

2. 获取招标文件地点：中山市沙溪镇新濠路3号曜基商业广场A栋3楼A310，中天顺韵建设管理有限公司中山分公司。

3. 获取招标文件方式：现场获取或线上获取（线上获取方式：投标人应当在招标文件获取规定时间内扫描本项目要求提交的资料到我司指定电子邮箱以获取并填写《购买招标文件登记表》，填写信息后扫描发送到我司指定电子邮箱：ztsyzs@163.com，并完成线上购买招标文件手续，咨询电话：13622705549。）

购买招标文件时请提交以下资料复印件并加盖投标人单位公章（线上获取提供加盖投标人公章的扫描件）：

（1）有效营业执照；

（2）购买人身份证正反面。

4. 招标文件售价：人民币400元/套，售后不退。

5. 购买招标文件的单位，均被视为已充分理解本邀请函的有关要求，招标人及招标代理机构均无责任承担其是否符合合格投标人资格要求而引起的一切后果。

**七、投标保证金：**本项目投标保证金为¥500000.00 元（大写：人民币伍拾万元整），投标人应在 2023 年 4 月 14 日 17:00 前缴纳投标保证金，投标保证金的有关事项按投标人须知的相关规定执行。

**八、开标要求：**本次招标在本招标文件规定的时间和地点公开开标。

**九、投标截止时间、开标时间及地点：**

1. 递交投标文件截止时间：2023 年 4 月 23 日 15:00
2. 投标截止时间：2023 年 4 月 23 日 15:00
3. 开标时间：2023 年 4 月 23 日 15:00
4. 开标地点：中山市沙溪镇新濠路 3 号曜基商业广场 A 栋 3 楼 A310，中天顺韵建设管理有限公司中山分公司。

**十、**招标人和招标代理机构不承担投标人准备投标文件和递交投标文件以及参加本次投标活动所发生的任何成本或费用。

**十一、 招标人、招标代理机构的名称、地址和联系方式：**

1. 招标人联系方式

招标人名称：中山市南朗管理区经济发展公司

联系人：程小姐

电话：13590711530

2. 招标代理机构联系方式

招标代理机构名称：中天顺韵建设管理有限公司中山分公司

联系人：胡小姐

地址：中山市沙溪镇新濠路 3 号曜基商业广场 A 栋 3 楼 A310

电话：0760-89882265/13622705549

电子邮箱：ztsyzs@163.com

**十二、 招标公告发布网址：**

1. 中国招标投标公共服务平台(网址：<http://www.cebpubservice.com/>)；
2. 中山市农村集体“三资”管理服务平台（网址：<http://www.zsszpt.cn/>）；
3. 中天顺韵建设管理有限公司（网址：<https://www.ztsyjg.com/xmdt/>）。

本项目相关信息公告自公布之日即视为有效送达。

中山市南朗管理区经济发展公司  
中天顺韵建设管理有限公司中山分公司  
2023 年 3 月 31 日

## 第二部分 用户需求书

## 一、 总则

1. 本次招标项目为：中山市南朗白雾、云亭下地块投资运营合作单位招标项目。
2. 本项目为整体招标，投标人只对部分进行响应的都被视为无效投标。
3. 本项目中标人须承担及负责招标文件对中标人要求的一切事宜及责任。
4. 招标人有权在签订合同同时对项目方案作适当修改调整。
5. 中标人不得以任何方式转包本项目。否则，招标人有权终止合同并由中标人承担全部违约责任。
6. 投标人可自行到现场查勘或预约招标人进行现场查勘，投标人一经报名及交纳投标保证金的，即视为投标人对招标文件及招标地块的现状无异议并全部接受，并对其有关承诺承担法律责任。
7. 在招标文件中凡有“★”标识的内容条款被视为重要的响应要求、技术指标要求。投标人必须对此做出回答并完全满足这些要求，不可以出现任何负偏离，如果出现负偏离则将被视为无效投标。

## 二、 项目概况

### 1. 土地现状：

(1) 面积（具体位置、范围详见本项目附件测量图）

地块	面积（亩）
地块 1	18.9053
地块 2	40.1471
地块 3	167.91
地块 4	63.7894
合计	290.7518

(2) 土地性质：农业用地（根据实际需求，后期可申请办理土地性质变更手续，土地转功能的一切事宜及费用由招标人承担，土地性质以最终审批为准）

2. 地点：中山市南朗街道白雾、云亭下（广东城轨南朗站周边）
3. 土地交付标准：五通一平，包括通给水、通电、通信、通路、通排水、平整土地。
4. 招标内容：本项目招投资及运营管理合作单位，合作模式为：村企共营，由中标人进行全额投资，招标人提供土地资源 and 政策支持，中标人必须根据招标人的要求对本项目招标范围内的各地块进行设计及投资建设。

## 三、 项目要求

1. 项目合作期限：20 年（自合同签订之日后土地性质转功能为商业商住或者工业开始计算，具体以该土地出具的土地证日期为准，不包括出证前的项目等待期、建设期和运营管理期）。
2. 本项目由中标人进行全额投资，招标人提供土地资源和政策支持，根据土地性质和发展需求，中标人须向招标人提交该地块的规划设计方案，经招标人书面同意后方可执行该方案。
3. 本项目由中标人负责建设投资所涉及的所有费用：包括但不限于全过程工程咨询费、项目设计费（含审图费）、造价咨询服务费、监理服务费、建设施工费、运营管理费、人工费、保险费、税费



等一切费用。

4. 中标人全权负责项目的投资、设计、建设、运营，招标人不干涉中标人的正常运营，但招标人有权对项目进行监督并在中标人违法使用该土地时责令中标人限期改正。如中标人利用该土地实施违法犯罪行为或违法开发和使用该土地的，招标人有权立即解除本协议并收回土地，如因此给招标人产生损失的，招标人还有权要求中标人承担相应损害赔偿责任。
5. 中标人全额承担项目建设投资费用，项目竣工验收且中标人收回投资成本前，中标人拥有其投资的包括但不限于地上固定建筑物或临时建筑物、水电等的所有权；中标人收回投资成本后招标人、中标人按规定的利润分配比例享有中标人投资的包括但不限于地上固定建筑物或临时建筑物、水电等的所有权；此外，招标人还享有监督权、利润分成权，中标人享有运营管理权和利润分成权，中标人须承担运营管理、日常维护保养责任及与之相关的正常投资所有的费用。
6. ★中标人应当在项目所在地设立项目公司来独立运营本项目，项目公司相关权利义务以合同约定为准，公司财务独立核算（项目公司成立后合同主体可由项目公司承继，亦可另行签署协议）
7. 在土地未转功能为商业或商住或者工业前，即未出土地证前，自中标人开始运营管理之日起，中标人根据使用土地面积按 1500 元/亩/年支付固定费用（租金）给招标人，租赁费支付时间为当月的 25 号前支付当月租金；土地转功能并出土地证之日起该条款失效。
8. ★中标人在运营管理期间，存在亏损情况的，土地租赁费部分由招标人承担，剩余亏损部分由中标人全额承担。
9. 为以示公正，本项目由招标人和中标人共同聘请双方认可的第三方财务会计公司进行审计，由招标人和中标人共同监督。
10. 所有涉及招标范围内的投资、运营管理等涉及项目公司的一切费用和收支报表，招标人均享有监管和知情的权利，如招标人发现中标人提供虚假账目、虚增成本费用，恶意逃税漏税等违法运营情形，视为违约处理，招标人有权没收履约保证金并立即终止合同，对招标人造成损失的，中标人还应全额赔偿损失及所产生的所有费用（包括但不限于诉讼费、保全费、保险费、律师费、查档费、差旅费等）。
11. 合作期满后，中标人有权与招标人就续约事宜进行协商，同等条件下，中标人享有优先续约权。同等条件下，合同期满后中标人无法顺利续约的，招标人应以通过第三方评估公司出具的已建设地上设施、设备、建筑物、构筑物的评估价的 50%补偿给中标人。补偿后，在该土地上已建设的地上设施、设备、建筑物、构筑物等不动产均归属于招标人。

#### 四、成本核算及利润分配

1. 前期建设成本：指中标人投入的项目建设所涉及的所有成本费用：包括全过程工程咨询费、项目设计费（含审图费）、造价咨询服务费、监理服务费、建设施工费、水电安装费用、消防设施安装费用、人工费、保险费、税费等费用。
2. 运营成本：项目投入运营后的成本包括但不限于：人力成本、运营管理费、宣传招商费用、市场调

研费用、土地租赁费等。

3. 项目投入运营后，中标人应当每月 5 日前将上月的营业收入等报表发送给招标人进行对账，项目公司每季度的营业收入优先用于抵扣运营成本，在项目营业收入扣除运营成本后的余额为所得净利润，用于双方利润分配。
4. 利润按季度结算（当季计算的净利润不包含上一季度计算周期的净利润累计数）。每季度的利润分配应在新一季度计算周期的首月 15 号前划至招标人账户。
5. ★运营所得净利润的分配方式：运营所得净利润的 70%作为中标人的运营管理服务费，剩余 30%归招标人所有。中标人所得净利润每五年递减一次，每次递减 2%；即第 1-5 年中标人的运营管理服务费为净利润的 70%；第 6-10 年的中标人的运营管理服务费为净利润的 68%；第 11-15 年中标人的运营管理服务费为净利润的 66%；第 16-20 年中标人的运营管理服务费为净利润的 64%；剩余的净利润归招标人所有。

## 五、 投资报价要求

投标单位应根据招标人所提供的测量图并根据项目的特点，结合市场情况和企业自身竞争能力自行估算投资金额，本项目投资报价不参与价格评审。

## 六、 ★履约保证金

1. 履约保证金的形式：转账支票或银行保函，中标人必须在合同签订之日起的 15 个工作日内向招标人缴付履约保证金；
2. 履约保证金的金额：¥500000.00 元（人民币伍拾万元）。
3. 履约保证金的退还：合作期限届满未续约或者提前解除合同的，履行完合同及其补充合同（如有）约定的其他义务后 15 个工作日内，如有违约金的扣除违约金后，招标人向中标人退还剩余履约保证金，退回时，保证金不计算利息。

## 七、 项目质量要求

1. 设计质量：符合国家和行业有关标准规范，无重大设计质量事故。
2. 采购质量：满足设计、合同、制造标准及相应规范要求，关键设备、材料质量合格率 100%；
3. 施工质量：单位工程质量合格率 100%，重大质量事故为零。

## 八、 其他

1. 中标人建设及运营管理期间，必须严格遵守国家法律、法规及相关管理规定，不得违法经营或进行其他非法活动，否则由中标人独自承担全部经营风险。招标人享有监督权。
2. 中标人应按时交纳所有运营管理相关费用，包括但不限于水电费、商业保险费、卫生管理费、治安

- 费及政府规定的各种税费，如因中标人迟交或未交而引起的损失赔偿由中标人自行承担。
3. 中标人应保证合法有序的运营，做好安全、卫生、防火、防盗等工作。出现一切问题由中标人负全责，给招标人造成的损失由中标人负赔偿责任。
  4. 中标人在运营管理期间须严格遵守《中华人民共和国消防条例》以及有关安全生产制度，积极做好消防、安全生产工作，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。
  5. 在运营管理期间，中标人应具有完善的管理规章制度，能及时检查场地的安全隐患，所有设备及设施均由中标人自行维护和修缮，如发现自然损坏现象，应及时进行维修整改。如因中标人原因，延误维修或本应有的安全防范措施未做到位而造成的人员伤亡、致第三人损害和所造成的财产损失，相关后果均由中标人承担。如因中标人上述行为给招标人造成损失的，招标人有权向中标人追偿并要求中标人承担因此给招标人而造成的所有损失。
  6. 中标人应制定相应的培训方案，保证相关的工作人员针对火灾、防盗、预防犯罪等做好相应的保障工作。
  7. 项目运营期内，中标人应与派驻至现场服务的所有人员建立规范的劳动合同关系，中标人与其签订劳动合同而承担的法律责任和因此造成的一切损失与招标人无关。
  8. 中标人派驻人员的人身及财产安全、交通、防火和劳资纠纷（包括中标人与派驻人员解除劳动合同的补偿或赔偿）等事件均由中标人负责处理（包括但不限于协商、调解、仲裁、诉讼等），并承担相应责任及费用；如因此造成招标人损失的，中标人还应赔偿招标人遭受的一切损失，损失在履约保证金中扣除，如履约保证金不足的，中标人须补足。
  9. 合同期内，运营管理场地内所出现的纠纷、事故等由中标人负责处理，并承担相应责任及费用，不得影响本项目的正常运作，根据实际情况需求，招标人可协助处理，如因此造成招标人损失的，中标人还应赔偿招标人遭受的一切损失，损失在履约保证金中扣除，如履约保证金不足的，中标人须补足。
  10. 合同生效后，本合同履行过程中，因不可抗力致使本合同难以继续履行时，本合同可以变更或解除，双方互不承担责任。
  11. 合同生效后，在合同履行期间，当事人名称、法定代表人、负责人、承办人的变动不影响本合同效力，任何一方不得以此为借口不履行合同义务或要求解除本合同，确需变更的，按照规定变更。
  12. 中标人对项目的投资、设计、建设、运营等拥有决定权，包括但不限于对土地和物业出租价格的定价权、设计方案和建设成本的控制权等，招标人不能任意干涉中标人的正常投资、设计、建设、运营等。
  13. 由于土地纠纷问题，导致中标人无法正常建设经营而产生的经济损失或由此引起的其他不利于中标人建设经营的一系列问题，视作招标人违约，中标人有权要求招标人需退回合同保证金并补偿中标人前期所有投资成本以及由此引起的一切损失。

## 九、 招标人配合条件

投标人可在投标文件中列明在项目实施过程中需要招标人提供的配合条件，所列配合条件招标人将尽量配合解决，但不代表招标人全部接受，招标人有权全部或部分拒绝投标人提出的配合条件。

## 第三部分 投标人须知

## 一、总则

### 1.说明

(1) 招标范围：详见本招标文件第二部分《用户需求书》。

(2) 招标文件中凡有“★”标识的内容条款为响应要求、技术指标要求和性能要求，投标人要特别加以注意且必须对此作出回答并完全满足这些要求不可以出现任何负偏离，如果出现负偏离则将被视为无效投标。

### 2.定义及解释

(1) “招标人”是指：中山市南朗管理区经济发展公司。

(2) “招标代理机构”是指：中天顺韵建设管理有限公司中山分公司。

(3) 评标委员会：评标委员会是专门负责本次招标评标工作的临时性机构。

(4) 投标人：投标人是响应招标、参加投标的依法成立的单位。

(5) 投标人资格条件：

1) 详见第一部分投标邀请函。

2) 关于分公司投标：如投标人以非独立法人注册的分公司名义代表总公司盖章和签署文件的，须提供具有法人资格的总公司的营业执照复印件及总公司针对本项目投标的授权书原件，总公司可就本项目或此类项目在一定范围或时间内出具授权书。已由总公司授权的，总公司取得的相关资质证书对分公司有效。

3) 除联合体外，彼此存在投资与被投资关系的，或彼此的经营者、董事会（或同类管理机构）成员属于直系亲属或配偶关系的，不接受作为参与本招标项目中同一包（组）竞争的投标人。

(6) “中标人”是指经法定程序确认并授以合同的投标人。

(7) “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。

(8) “服务”是指投标人提供的货物供应、安装、调试、验收、保障服务、技术支持及与货物有关的运输、保险和其它伴随服务以及招标文件规定的其它服务。

(9) 日期：指公历日。

(10) 时间：指每天 24 小时制。

(11) 合同：指由本次招标所产生的合同或合约文件。

(12) 招标文件中的标题或题名仅起引导作用，而不应视为对招标文件内容的理解和解释。

(13) 招标文件中所规定的“书面形式”，是指任何手写的、打印的或印刷的通讯文件，包括电报和传真发送。

### 3.招标项目

(1) 中天顺韵建设管理有限公司中山分公司受中山市南朗管理区经济发展公司的委托，接受合格的投标人就招标文件所述的中山市南朗白雾、云亭下地块投资运营合作单位招标项目进行招标。

#### 4. 合格投标人资格要求

- (1) 按《投标邀请函》的规定。

#### 5. 纪律与保密事项

- (1) 凡参与招标工作的有关人员均应自觉接受有关主管部门的监督，不得向他人透露已获得招标文件的潜在投标人的名称、数量以及可能影响公平竞争的有关招标投标的其他情况。
- (2) 开标后，直至向中标的投标人发出《中标通知书》时止，凡与审查、澄清、评价和比较投标的有关资料以及授标意见等，均不得向投标人及与评标无关的其他人透露。
- (3) 除投标人被要求对投标文件进行澄清外，从开标至签订合同期间，投标人不得就与其投标文件有关的事项主动与评标委员会、招标代理机构以及招标人联系。
- (4) 从开标至签订合同期间，投标人试图在投标文件审查、澄清、比较和评价时对评标委员会和招标代理机构施加任何影响或对招标人的比较及授予合同的决定进行影响，都可能导致其投标文件被拒绝。
- (5) 投标人不得串通作弊，以不正当的手段妨碍、排挤其他投标人，扰乱招标市场，破坏公平竞争原则。
- (6) 获得本招标文件者，应对文件进行保密，不得用作本次投标以外的任何用途。若有要求，开标后，投标人应归还招标文件中的保密的文件和资料。
- (7) 由招标人向投标人提供的图纸、详细资料、样品、模型、模件和所有其他资料，被视为保密资料的，仅被用于它所规定的用途，除非得到招标人的同意，不能向任何第三方透露。开标完成后，应招标人要求，投标人应归还所有从招标人处获得的保密资料。

#### 6. 保证

- (1) 投标人必须保证所提交给招标代理机构、招标人的资料和数据是真实的，并承担相应的法律责任。

#### 7. 投标人知悉

- (1) 凡参加本次招标的投标人被视为已充分认识和理解了任何与本项目有关的影响事项和困难、风险等情况。

#### 8. 投标费用

- (1) 投标人应承担所有与编写和提交投标文件及参加本次投标活动的所有费用，不论投标的结果如何，招标代理机构和招标人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

## 二、招标文件

### 1. 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) 用户需求书

- 3) 投标人须知
- 4) 评标办法
- 5) 合同书格式
- 6) 投标文件格式
- 7) 在招标过程中由招标代理机构发出的修正和补充文件等；

(2) 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，或者投标没有对招标文件在各方面都做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。

## 2. 招标文件的澄清

(1) 招标人或者招标代理机构可以对已发出的招标文件、招标公告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。澄清或者修改应在本招标文件规定的网站发布。澄清或者修改的内容为招标文件、招标公告的组成部分。

(2) 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将在提交投标文件截止时间至少 15 日前，以网上公告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将顺延提交投标文件的截止时间。在推迟了提交投标文件截止时间的情况下，招标代理机构、招标人和投标人受提交投标文件截止时间制约的所有权利和义务均应延长至新的截止时间。

(3) 招标人或者招标代理机构发出的澄清或修改（更正/变更）的内容为招标文件的组成部分，并对投标人具有约束力。

(4) 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。

(5) 招标文件的澄清或修改是招标文件的组成部分，招标文件的修改内容在招标文件约定的网站上以公告形式发布，并对投标人具有约束力，招标期间投标人有义务上网查看，公告一经上网发布，即视为送达。

## 三、投标文件的编制和数量

### 1. 投标的语言及计量

(1) 投标人提交的投标文件以及投标人与招标代理机构就有关投标的所有来往函电均应使用中文。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) 除在招标文件的技术规格中另有规定外，计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位(国际单位制和国家选定的其他计量单位)。

## 2. 投标文件的构成

(1) 投标文件的构成应符合法律法规及招标文件的要求。

(2) 投标人应按本招标文件规定的内容和格式编制并提交投标文件，投标文件应参照招标文件第六部分的内容要求、编排顺序和格式要求，投标人有义务按照以上构成要求将投标文件编上唯一的连贯页码并装订成册，不得出现重页或缺页。

## 3. 投标文件编制

(1) 投标人对招标文件中多个包(组)进行投标的，其投标文件的编制应按每个包(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，由此产生的后果由投标人承担。

(2) 投标人应完整、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，并无条件接受招标代理机构及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。

## 4. 投标报价

(1) 投标人需按招标文件的要求进行报价，本项目作为一个整体，投标人须对全部内容进行投标，不得分拆；投标人所提供的服务均应以人民币报价，若同时以人民币及外币报价的，以人民币报价为准。

(2) 投标人应按照“第二部分 用户需求书”规定的内容、责任范围进行报价。并按《报价一览表》和《报价明细表》确定的格式报出分项价格和总价。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。投标报价中也不得缺漏招标文件所要求的内容，否则，其投标将可能被视为无效投标或确定为投标无效。

(3) 《报价明细表》填写时应响应下列要求：（本项目不适用）

1) 所有根据合同或其它原因应由投标人支付的税款和其它应交纳的费用都要包括在投标人提交的投标价格中；

2) 应包含服务全过程和伴随服务的其他所有费用。

## 5. 备选方案

(1) 除招标文件另有规定，本项目不允许递交备选方案，否则将被视为无效投标。

## 6. 联合体投标

(1) 如果本项目允许投标人为联合体，联合体各方均必须具有独立承担民事责任的能力。组成联合体投标的按招标投标的法律、法规、规章等有关规定执行。

(2) 本项目不接受联合体参加投标，投标邀请函另有约定的除外。

#### 7. 投标人相关证明文件

(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，以及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的文件，并作为其投标文件的一部分。

(2) 投标人提交的中标后履行合同的资格证明文件应满足招标文件中对资格证明文件的要求。

(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，包括货物的主要指标、性能和验收的详细说明。

(4) 证明文件必须真实有效，复印件必须加盖单位公章。

#### 8. 证明投标人符合资格的文件：

(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，以及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的文件，并作为其投标文件的一部分。

(2) 投标人提交的中标后履行合同的资格证明文件应满足招标文件中对资格证明文件的要求。

(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，包括货物的主要指标、性能和系统安装调试、验收的详细说明。

#### 9. 投标保证金

(1) **投标人必须提交投标保证金，金额为：500000.00 元（大写：人民币伍拾万元整）**

投标人按规定缴纳的投标保证金作为其投标文件的一部分。未按规定提交投标保证金的，将被视为非实质性响应招标文件。

(2) **投标保证金必须在 2023 年 4 月 14 日 17:00 前从投标人的银行账户一次性汇出并到达招标人账户上。**

(3) 投标保证金是为了保护招标代理机构和招标人免遭因投标人的行为而蒙受损失，招标代理机构、招标人在由于投标人的行为使自身权益受到损害时可以不予退还投标人的投标保证金。

(4) 投标保证金以银行划账方式按下列要求提交：

开户银行：工商银行中山南朗美景支行

账户名称：中山市南朗管理区经济发展公司

银行账号：2011003009024501803

(5) 汇款时须注明资金用途为“中山市南朗白雾、云亭下地块投资运营合作单位招标项目投标保证金”或“ZTSY20230218ZS 投标保证金”。

- (6) 凡未按规定交纳投标保证金的投标，为无效投标。
- (7) 如无异议或投诉，未中标单位的投标保证金，在发出中标通知书之日起 5 个工作日内原额退还（保证金不计利息）；如有异议或投诉，将在异议和投诉处理完毕后不计利息原额退还。
- (8) 中标人投标保证金的退还必须同时满足以下要求：
  - a) 中标人按《投标人须知》规定签订合同；
  - b) 中标人按《投标人须知》规定支付了招标代理服务费。
- (9) 下列任何一种情况发生时，投标保证金将不予退还：
  - a) 投标人在投标截止时间后，投标文件中规定的投标有效期内撤销其投标；
  - b) 中标人无正当理由放弃中标或在规定期限内未能按招标文件规定与招标人签订合同；
  - c) 将中标项目转让给他人，或未经招标人同意，违反招标文件规定，将中标项目分包给他人的；
  - d) 拒绝履行合同义务的；
  - e) 如果中标人拒绝支付规定的招标代理服务费，招标代理机构/招标人有权在投标人所交的投标保证金中扣除全部费用，同时保留取消其中标资格并追究其法律责任的权利；
  - f) 法律法规规定的其他情形。

## 10. 投标的截止期、投标有效期

(1) 投标的截止时间按《投标邀请函》规定的投标截止时间，在截止时间后送达或者未送达指定地点的投标文件，为无效投标文件，招标代理机构将拒收。

(2) **投标文件应在投标截止日起 90 天内保持有效。**投标有效期比规定时间短的将被作为非实质性响应招标文件而予以拒绝。中标人投标有效期则顺延至项目完成验收之日，在此有效期内未经招标人同意，投标文件的一切内容和补充承诺均为持续有效且不予改变。

## 11. 投标文件的式样和签署

- (1) 投标人应递交投标文件**正本一份，副本五份和与投标文件内容相同的电子投标文件一份（电子投标文件为已签字盖章的扫描件，U 盘或光盘封面注明公司名称和项目编号）**，在每一份投标文件上要明确注明“正本”或“副本”字样；一旦正本和副本内容有差异，以正本为准。
- (2) 投标文件正本均须用不褪色墨水书写或打印。
- (3) 投标文件副本，所有资料都可以用投标文件的正本复印而成。
- (4) **投标文件的正、副本封面须盖投标人公章，并加盖骑缝章。**
- (5) 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。

(6) 招标文件中要求盖章及签名的，投标文件正本中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。

(7) 传真和电传的投标文件将被拒绝。

## 12. 知识产权

(1) 投标人应保证，招标人在中华人民共和国接受投标人提供的服务的任何一部分时，招标人免受第三方提出侵犯其专利权、商标权、著作权或其他合法权利的起诉或法律和经济纠纷。否则，投标人应承担一切责任，并赔偿招标人因此遭受的一切损失（包括但不限于索赔、律师费、诉讼费、采取补救措施的费用等）。

(2) 投标报价应包括所有应支付的对专利权、商标权和著作权等而需要向其他方支付的税费。（本项目不适用）

## 四、投标文件的递交

### 1. 投标文件的密封和标记

- (1) 正本一份和电子投标文件一起单独封装，副本五份一起单独封装。
- (2) 在封套每一封口处加盖投标人公章，封套上标明“正本”“副本”字样。
- (3) 封套均应按以下要求标记：

“递交：中天顺韵建设管理有限公司中山分公司

项目名称：（项目名称） 项目编号：（项目编号）

在（投标截止时间）前不得启封”的字样。

- (4) 封套应写明投标人名称和地址，以便有必要时能原封退回。
- (5) 如果封套未按本须知的要求密封和加写标记的，招标代理机构对误投或过早启封概不负责。

### 2. 投标截止时间

- (1) 本次招标的投标截止时间见第一部分《投标邀请函》的规定；
- (2) 本次招标的投标文件递交时间见第一部分《投标邀请函》的规定，招标代理机构收到投标文件的时间不得迟于规定的截止时间。
- (3) 招标代理机构可视具体情况延长投标截止时间和开标时间。在推迟了投标截止时间的情况下，招标代理机构、招标人和投标人受投标截止时间制约的所有权利和义务均应延长至新的截止时间。

### 3. 不予受理的投标文件

- (1) 招标代理机构将拒绝接收在规定投标截止时间后递交的任何投标文件。
- (2) 投标文件有下列情形之一的，招标代理机构不予受理：
  - 1) 逾期送达的或者未送达指定地点的；
  - 2) 未按招标文件要求密封的。

#### 4. 投标文件的修改与撤回

(1) 投标人在投标截止时间前，可以对所递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。在投标截止时点之后，投标人不得对其投标文件做任何修改和补充。

(2) 投标人在递交投标文件后，可以撤回其投标，但投标人必须在规定的投标截止时点前以书面形式告知招标代理机构。从投标截止期至投标人承诺的投标有效期内，投标人不得撤回其投标。

(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。

### 五、开标、评标和定标

#### 1. 开标

(1) 招标代理机构在《投标邀请函》中规定的时间和地点组织公开开标。

(2) 招标代理机构组织和主持开标会，**投标人法定代表人或其授权委托人准时参加开标会并签名报到以证明其出席。**

(3) 开标前先检查投标文件的密封情况，确认无误后拆封唱标。

(4) 开标时，招标代理机构将当众宣读投标人名称、修改和撤回投标的通知（如有的话）、投标价格以及招标代理机构认为其他必要的内容。除了按照规定原封退回迟到的投标之外，开标时将不得拒绝在投标截止时间前收到的投标文件。

(5) 招标代理机构将记录开标过程的有关内容，并由各投标人签字确认，存档备查。

#### 2. 评标委员会的组成和评标方法

(1) 本次招标参照《中华人民共和国招标投标法》及有关法规组建评标委员会。

(2) 评标委员会依法根据招标文件的规定进行投标文件的评审、提交评标报告并推荐 3 名中标候选人。

(3) 评标委员会将按照招标文件规定的评标方法进行评标。

(4) 本次评标具体评标方法、步骤及标准详见第四章内容。

#### 3. 评标注意事项

(1) 评标委员会除主动要求询标外，从开标后至发出《中标通知书》期间，任何投标人均不得就与其投标有关的任何问题与招标代理机构及评标委员会联系。

(2) 为保证招标活动的公正性，除评标委员会要求投标人对投标文件进行澄清外，在开标、评标过程中，评标委员会成员不得与投标人私下交换意见。在招标工作结束后，评标委员会成员和参与评标的有关工作人员不得泄漏对投标文件的评审以及与评标有关的其他情况。

#### 4. 授标

(1) 评标委员会按照招标文件规定的评标方法、步骤、标准，对投标文件进行评审，推荐中标候选人名单，并编写书面《评标报告》。

(2) 采用综合评分法的，按评审后综合得分由高到低顺序排列。综合得分相同的，由评委采用随机方式确定中标人。除招标文件另有规定的，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，如此类推。

(3) 招标人在收到评标报告后的法定时间内，按照评标报告中推荐的中标候选人顺序确定中标人，也可以事先授权评标委员会直接确定中标人。

## 5. 中标结果公告

(1) 经招标人确认后，招标代理机构将在中国招标投标公共服务平台(网址：<http://www.cebpubservice.com/>)、中山市农村集体“三资”管理服务平台(网址：<http://www.zsszpt.cn/>)、中天顺韵建设管理有限公司(网址：<https://www.ztsyjg.com/xmdt/>)上公告中标结果。本项目相关信息公告自公布之日起即视为有效送达，同时向中标人发出书面《中标通知书》。

(2) 《中标通知书》将是合同的一个组成部分，对招标人和中标人具有同等法律效力；《中标通知书》发出后，招标人无正当理由改变中标结果，或者中标人放弃中标，均应承担相应的法律责任。

## 六、异议

### 1. 异议与回复

(1) 投标人对招标过程或评标结果有异议的，可参照《中华人民共和国招标投标法》及有关法规的规定，向相关部门书面提出，但需对异议内容的真实性承担责任。异议必须要有明确的诉求和必要的证明材料。异议必须是书面的，并加盖投标人公章及由法定代表人或其授权代表签署或盖章。

(2) 投标人对招标结果公示内容有异议的，应在公示期内以书面形式向招标代理机构提出。但需对异议内容的真实性承担责任。招标代理机构应在自收到书面异议原件之日起3日内作出答复。作出答复前，应当暂停招投标活动。

#### (3) 联系方式

招标代理机构：中天顺韵建设管理有限公司中山分公司

联系人：梁工

联系电话：15913310421

地址：中山市沙溪镇新濠路3号曜基商业广场A栋3楼A310

邮编：528400

## 七、合同的订立和履行

### (1) 合同的订立

1) 招标人与中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人投标文件承诺签订项目合同，但不得超出招标文件和中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；中标人不得以任何理由拖延、拒绝签订合同（除不可抗力外）。如中标人没有在规定的时间内与招标人签订合同，则招标人视为中标人放弃中标资格。招标人有权将本项目重新组织招标或确定评标委员会推荐的第二中标候选人递补为中标人。

### (2) 合同的履行

1) 项目合同订立后，合同各方不得擅自变更、中止或者终止合同。项目合同需要变更的，必须经招标人同意方可将有关合同内容变更，否则不允许变更；因特殊情况需要中止或终止合同的，招标人应有中止或终止合同的理由以及相应措施。

2) 项目合同履行中，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，但所补充合同的采购金额不得超过原采购金额的百分之十。

(3) 中标人因不可抗力或者自身原因不能履行项目合同的，招标人可以与评标委员会推荐的第二中标候选人签订项目合同，以此类推。

(4) 如果招标人有要求，中标人在收到招标代理机构的中标通知书后三十天内，应按照合同条款的规定，采用招标文件中提供的风险保证金保函格式或招标人可以接受的其它形式向招标人提交风险保证金。如果中标人不按规定向招标人提交风险保证金，招标人将有充分的理由取消其中标资格。

## 八、招标代理服务费

1. 本项目的招标代理服务费由中标人支付。

(1) 中标人应在收取《中标通知书》时向招标代理机构交纳招标代理服务费，本项目招标代理服务费为¥43500.00元。

(2) 招标代理服务费支付时间：招标代理服务费必须在中标人领取《中标通知书》时一次性付清（请在汇款单上写明本项目的项目编号），如果中标人未能按时交纳招标代理服务费，招标代理机构/招标人保留取消其中标资格并追究其法律责任的权利。

(3) 开户银行：中国工商银行股份有限公司中山沙溪星宝支行

账户名称：中天顺韵建设管理有限公司中山分公司

银行账号：2011014209000134690

## 九、招标文件的解释权

1. 本招标文件的解释权归中天顺韵建设管理有限公司中山分公司所有。

## 第四部分 评标方法



## 一、总则

### 1. 评标委员会

- (1) 本次招标依法组建评标委员会。评标委员会负责全部的评审工作，任何人不得干预评委会的工作。评委会下设评标工作小组，主要负责相关资料的整理、记录评标情况等工作，评审专家（不含招标人代表）有下列情形之一的，受到邀请应主动提出回避，采购当事人也可以要求该评审专家回避：
  - 1) 三年内曾在参加该招标项目投标人中任职或担任顾问的；
  - 2) 配偶或直系亲属在参加该招标项目的投标人中任职或担任顾问的；
  - 3) 与参加该招标项目投标人发生过法律纠纷的；
  - 4) 评标委员会中，同一任职单位评审专家超过二名的；
  - 5) 任职单位为招标人单位或与参与该招标项目招标人存在行政隶属关系的；
  - 6) 参与招标文件论证的；
  - 7) 法律、法规、规章规定应当回避以及其他可能影响公正评审的。
- (2) 评标委员会将按照招标文件确定的评标方法进行评标。对招标文件中描述有歧义或前后不一致的地方，评标委员会有权按法律法规的规定进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个投标人。
- (3) 在评标期间，评标委员会可以以书面形式要求投标人对投标文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容作出必要的书面澄清说明或补正，但该澄清说明不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其授权的代表签字，投标人的澄清文件是其投标文件的组成部分。
- (4) 如有必要，评标委员会将书面要求投标人修正投标文件中不构成实质性偏离的、微小的、非正规的、不一致的或不规则的地方，这些修正不应影响评标的公平公正。
- (5) 参与评标工作的所有人员必须遵守《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》及相关法律、法规的规定，以确保评标的公平、公正。
- (6) 评标委员会依法根据招标文件的规定进行投标文件的评审、提交评标报告并推荐 3 名中标候选人。

## 二、评标方法

### 1. 评标原则

- (1) 评标基本原则：评标工作应参照《中华人民共和国招标投标法》以及国家和地方招投标的有关法规，遵循“公开、公平、公正、择优、信用”的原则进行。
- (2) 评标步骤及定标规定：第一阶段：先进行符合性审查。第二阶段：对通过符合性审查的投标人按照评标办法进行详细评审。

### 2. 评标方法

- (1) **本次招标的评标方式为综合评分法。**即在最大限度地满足招标文件实质性要求前提下，按照招标文件中规定的各项因素进行综合评审后，以评标总得分最高的投标人作为中标候选人或者中标人。
- (2) 本次评标是以招标文件为依据，按公正、科学、客观、平等竞争的要求，推荐技术先进、报价合理（本项目不适用）、经验丰富、信誉良好、保修服务好以及综合实力强的中标人。

### 3. 评标步骤

### 第一阶段 符合性评审

- (1) 评标委员会根据招标文件对投标文件进行符合性审查，检查投标文件提交的内容是否齐全、签署是否合格、是否满足招标文件的要求、是否能证明有能力承担本项目的任务、是否按招标文件的要求作出了相应的承诺。
- (2) 无效投标的认定  
投标文件出现但不限于下列情况被认定为无效投标：
  - 1) 投标人资格符合不招标文件要求的；
  - 2) 投标保证金未按招标文件要求足额提交的；
  - 3) 投标有效期不足的；
  - 4) 投标文件主要资料不齐全或未按照招标文件要求签署或盖章的；
  - 5) 投标文件内容不全或关键字迹模糊、无法辨认的；
  - 6) 投标方案不是唯一的；
  - 7) 投标文件不能完全满足招标文件的实质性条款(即标注★号)的；
  - 8) 招标文件或法规明确规定废标的其他情形。
- (3) 评标期间，对投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会可以书面形式（应当由评标委员会专家签字）要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正，投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字。投标人的澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。有关澄清的答复均应由投标人的法定代表人或授权代表签字的书面形式作出，投标人的澄清文件是其投标文件的组成部分。投标人不予澄清说明的，其符合性审查不予通过，投标文件作无效投标处理。

**符合性评审标准：详见附表 1。**

### 第二阶段：详细评审

详细评审是对通过符合性审查的投标文件进行商务、技术的评审。评标委员会对每一投标文件进行详细的商务、技术评审。按照评标程序的规定和依据评分标准，各位评委就每个投标人的商务状况、技术状况及其对招标文件要求的响应情况进行评议和比较，评出其商务、技术得分。对各评委评分的算术平均值即为该投标人的商务、技术得分（四舍五入精确到小数点后 2 位），并按商务技术综合得分从高到低依次排名（第一名、第二名 …），出现并列得分时，由评委采用随机方式确定中标人。最后，评标委员会出具评标报告并依据商务技术得分的次序推荐中标候选人。

#### 2. 评分标准：

- (1) 商务技术评分标准：详见附表 2。

### 四、中标候选人

1. 评标委员会将出具评标报告，推荐中标候选人名单。本项目推荐三名中标候选人，将各有效投标人按其商务技术得分由高到低顺序排序，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。综合得分相同的，名次由评标委员会投票确定（少数服从多数）。

2. 招标人依法确定 1 名中标人。中标人放弃中标或中标资格被依法确认无效的，招标人可以按照排序从其他中标候选人中确定中标人，或重新组织招标活动。

## 五、其他事项

1. 评标委员会决定投标文件的响应性只根据投标文件本身的内容，而不寻找外部的证据。

2. 评标委员会成员对需要共同认定的事项存在争议的，应当按照少数服从多数的原则作出结论。持不同意见的评标委员会成员应当在评标报告上签署不同意见及理由，否则视为同意评标报告。

3. 评标结果汇总完成后，除下列情形外，任何人不得修改评标结果：

- 1) 分值汇总计算错误的；
- 2) 分项评分超出评分标准范围的；
- 3) 评标委员会成员对客观评审因素评分不一致的；
- 4) 经评标委员会认定评分畸高、畸低的。

评标报告签署前，经复核发现存在以上情形之一的，评标委员会应当当场修改评标结果，并在评标报告中记载；评标报告签署后，招标人或者招标代理机构发现存在以上情形之一的，应当组织原评标委员会进行重新评审，重新评审改变评标结果的，书面报告招标人。

投标人对分值汇总计算错误的情形提出质疑的，招标人或者招标代理机构可以组织原评标委员会进行重新评审。

4. 评标委员会发现招标文件存在歧义、重大缺陷导致评标工作无法进行，或者招标文件内容违反国家有关强制性规定的，应当停止评标工作，与招标人或者招标代理机构沟通并作书面记录。招标人或者招标代理机构确认后，应当修改招标文件，重新组织采购活动。

## 七、重新招标

有下列情形之一的，招标人将重新招标或经招标人主管部门批准后按调整招标方式进行评审：

- (1) 参与投标的投标人少于 3 个；
- (2) 投标截止时间止，投标人少于 3 个的；
- (3) 通过符合性评审的投标人少于 3 个的；
- (4) 经评标委员会评审后否决所有投标的。

附表 1

## 符合性审查表

序号	投标人	投标人资格符合招标文件要求	投标保证金已按招标文件要求足额提交	投标有效期符合要求	投标文件主要资料齐全	投标文件签署、盖章符合招标文件要求	投标文件无内容不全或关键字迹模糊、无法辨认	投标方案是唯一的	投标文件完全满足招标文件的实质性条款(即标注★号)	无招标文件或法规明确规定废标的其他情形	是否同意进入下一阶段评审
1											
2											
3											
4											

备注：1、每一项目符合的打“○”，不符合的打“×”；出现一个“×”的结论为不通过。

2、表中全部条件满足为通过，同意进入下一阶段评审。

3、是否同意进入下一阶段评审一栏中应写“是”或“否”。

评委签名：

日期：

附表 2

技术部分评分表

序号	评分项目	评分细则	分值
1	对用户需求书的响应情况	根据投标人对《用户需求书》各条款的响应程度进行评审： 优：响应内容全面、具体，完全满足或优于用户需求的 10 分； 良：响应程度基本满足用户需求，存在 1-5 个负偏离的得 8 分； 中：部分响应或部分不满足（超过 5 个负偏离）的得 5 分； 差：对用户需求书不响应的得 0 分。	10
2	投资及运营管理项目案例	由投标人负责投资建设及运营管理的项目案例情况，内容包括但不限于项目现状图片、投资建设进度控制、运营管理方案、项目设施维护和保养、财务管理制度、对招标人的反馈机制，日常问题发现的整改措施，应急情况设想是否周全，安全管理是否到位、项目现阶段情况等： 优：方案内容完整、合理、详细具体，各阶段计划全面，条理清晰，可操作性强，项目现阶段发展情况好的得 40 分； 良：方案内容有小部分缺失、较合理、较详细，计划较全面，条理较清晰，可操作性较强，项目现阶段发展情况较好的得 30 分； 中：方案内容不完整，方案简单、不明确，可操作性一般，项目现阶段发展情况一般的得 20 分； 差：不提供方案的得 0 分。 注：在投标文件中提供合同关键页复印件、场地照片并加盖投标人公章， <b>开标时提供合同原件备查</b> ，未按要求提供不得分。	40
3	运营期结束后移交方案	项目移交方案包括移交流程、移交质量标准、移交后质量保证等，项目移交前有具体的恢复性修整方案。 优：方案合理、详细具体、切合实际，逻辑清晰，表达准确，可行性高的得 5 分； 良：方案较合理但不全面，逻辑较清晰，可行性较高的得 3 分； 中：方案内容简单，可行性差的，得 2 分； 差：不提供方案的得 0 分。	5
4	法律风险防范方案	优：法律风险防范方案内容完整，充分体现项目的特点，逻辑清晰，表达准确的得 5 分； 良：法律风险防范方案内容不全面，较好的体现项目特点，逻辑较清晰的得 3 分； 中：法律风险防范方案简单，不能体现项目特点的得 2 分； 差：不提供方案的得 0 分。	5
合计			60

商务部分评分表

序号	评分项目	评分细则	分值
1	履约能力	营业执照实缴注册资本<100万元，得5分； 100万元≤营业执照实缴注册资本<500万元，得6分； 500万元≤营业执照实缴注册资本<1000万元，得8分； 1000万元≤营业执照实缴注册资本<10000万元，得10分； 营业执照实缴注册资本≥10000万元，得15分。 注：投标文件中提供有效验资报告、银行存款证明（询证函）和银行流水证明材料复印件加盖投标人公章。	15
2		投标人具有十年或十年以上投资类经验的（以营业执照成立日期至投标截止日计算），得5分；十年以下不得分。	5
3	项目投资建设业绩	1、投标人或其股东名下投资建设的项目：单个总占地面积不低于2万平方米的，每提供1个得4分； 2、投标人或其股东名下投资建设的项目：单个总占地面积不低1万平方米的，每提供1个得2分。 本项最高得16分，超过16分的按16分计算。 注：在投标文件中提供合同关键页复印件、场地照片并加盖投标人公章，开标时提供合同原件备查，未按要求提供不得分，如为其股东名下投资建设的项目，则须提供可以证明其为股东关系的材料加盖投标人公章。	16
4	项目团队实力	对投标人拟投入本项目管理团队的配置情况、资质、专业经验等进行评审： 优：拟投入本项目管理团队能完全满足项目实施需要，专业经验丰富得4分； 良：拟投入本项目的管理团队基本满足项目实施需要，专业经验较丰富得3分； 中：拟投入本项目的管理团队不能满足项目实施需要，专业经验一般得1分。 差：不提供人员配置情况的不得分。 注：投标文件中提供上述管理人员的相关证明文件及由投标人为上述管理人员购买的2022年6月至开标当月任意1个月社保证明复印件加盖单位公章或能证明双方建立劳务关系的证明材料复印件加盖单位公章（劳动合同或劳务合同）或提供承诺书（承诺书内容包括但不限于：“若我单位中标，我单位承诺在签订合同前保证投标文件中所配备投入本项目的人员全部到位，并且提供投入本项目人员的劳务证明文件（社保证明或劳动合同或劳务合同），否则视为我单位放弃中标资格。”）加盖单位公章，视为满足社保评审要求。	4
合计			40分

注：评标最终得分为所有评委评分的算术平均值，按四舍五入保留两位小数。

## 第五部分 合同书格式

# 中山市南朗白雾、云亭下地块投资运营合作单位 招标项目 合同书

（注：此合同为参考合同，以本招标文件的《用户需求书》的要求为基础，根据招标文件和中标人投标文件承诺签订合同，以招标人与中标人签订的合同为准，招标人有权在签订合同时对合同的相关条款及内容作进一步的细化和修改。所签订的合同不得对招标文件确定的事项和中标人投标文件作实质性修改。）

项目名称：\_\_\_\_\_

项目编号：\_\_\_\_\_

招标人：\_\_\_\_\_

中标人：\_\_\_\_\_

年 月 日



甲方：

法定代表人：

电话：

地址：

乙方：

法定代表人：

电话：

地址：

经双方平等自愿、协商一致，现就甲方提供土地、乙方提供资金共同开发经营中山市南朗白雾、云亭下地块项目的有关事宜，达成以下条款：

#### 一、项目土地概况

##### 1. 土地现状：

##### (1) 面积（具体位置、范围详见本项目附件测量图）

地块	面积（亩）
地块 1	18.9053
地块 2	40.1471
地块 3	167.91
地块 4	63.7894
合计	290.7518

(2) 土地性质：农业用地（根据实际需求，后期可申请办理土地性质变更手续，土地性质以最终审批为准）

(3) 土地使用权来源：甲方通过租赁方式，从\_\_\_\_\_村小组获得期限为 20 年的租赁使用权。

(4) 土地交付标准为五通一平，包括通给水、通电、通信、通路、通排水、平整土地。

2. 地点：中山市南朗街道白雾、云亭下（广东城轨南朗站周边）

#### 二、合作模式

1. 甲方提供以上土地 20 年租赁使用权的土地资源和政策支持并负责土地转功能的一切事宜包括土地转功能的所有费用，乙方负责承租及开发该地块，全额出资对各地块进行设计及投资建设、运营。

2. 根据土地性质和发展需求，乙方须向甲方提交该地块的规划设计方案，经甲方书面同意后后方可执行该方案。

3. 乙方全权负责项目的投资、设计、建设、运营，甲方不干涉乙方的正常运营，但甲方有权对项目进行监督并在乙方违法使用该土地时责令乙方限期改正。如乙方利用该土地实施违法犯罪行为或

违法开发和使用该土地的，甲方有权立即解除本协议并收回土地，如因此给甲方产生损失的，甲方还有权要求乙方承担相应损害赔偿责任。

4. 乙方负责建设投资所涉及的所有费用：包括全过程工程咨询费、项目设计费（含审图费）、造价咨询服务费、招标代理服务费、监理服务费、建设施工费、运营管理费、人工费、保险费、土地租赁费、税费等一切费用。

5. 乙方全额承担项目建设投资费用，项目竣工验收且乙方收回投资成本前，乙方拥有其投资的包括但不限于地上固定建筑物或临时建筑物、水电等的所有权；乙方收回投资成本后甲、乙方按规定的利润分配比例享有乙方投资的包括但不限于地上固定建筑物或临时建筑物、水电等的所有权；此外，甲方还享有监督权、利润分成权，乙方享有运营管理权和利润分成权，乙方须承担运营管理、日常维护保养责任及与之相关的正常投资所有的费用。

6. 乙方应当在项目所在地设立项目公司来独立运营本项目，项目公司相关权利义务以本合同约定为准，公司财务独立核算（项目公司成立后本合同主体可由项目公司承继，亦可另行签署本协议）。

7. 在土地未转功能为商业或商住或者工业前，即未出土地证前，自乙方开始运营管理之日起，乙方根据使用土地面积按 1500 元/亩/年支付固定费用（租金）给甲方，直至该土地成功完成转功能并出具土地证为止，租赁费支付时间为当月的 25 号前支付当月租金；土地转功能并出土地证之日起该条款失效。

### 三、履约保证金

1. 乙方必须在合同签订之日起的 15 个工作日内，向甲方缴付合计 50 万元作为履约保证金。

2. 合作期限届满未续约或者提前解除合同的，履行完本合同及其补充合同（如有）约定的其他义务后 15 个工作日内，如有违约金的扣除违约金后，甲方向乙方退还剩余履约保证金，退回时，保证金不计算利息。

3. 甲方收款账号、开户银行：

### 四、合作期限

1. 项目合作期限：20 年，自本合同签订之日后土地性质转功能为商业商住或者工业开始计算，具体以该土地出具的土地证日期为准，不包括出证前的项目等待期、建设期和运营管理期。

2. 甲方负责提供合作经营地块的土地证及合作经营地块从出证之日起租赁期限为 20 年的租赁合同。

3. 合作期满后，乙方有权与甲方就续约事宜进行协商，同等条件下，乙方享有优先续约权。同等条件下，合同期满后乙方无法顺利续约的，甲方应以通过第三方评估公司出具的已建设地上设施、设备、建筑物、构筑物评估价的 50% 补偿给乙方。补偿后，在该土地上已建设的地上设施、设备、建筑物、构筑物等不动产均归属于甲方。

### 五、成本核算

1. 前期建设成本：指乙方投入的项目建设所涉及的所有成本费用：包括全过程工程咨询费、项目设计费（含审图费）、造价咨询服务费、监理服务费、建设施工费、水电安装费用、消防设施安装费用、人工费、保险费、税费等费用。

2. 运营成本：项目投入运营后的成本包括但不限于：人力成本、运营管理费、宣传招商费用、市场调研费用、土地租赁费等。

3. 项目投入运营后，乙方应当每月 5 日前将上月的营业收入等报表发送给甲方进行对账，项目公司每季度的营业收入优先用于抵扣运营成本，在项目营业收入扣除运营成本后的余额为所得净利润，用于双方利润分配。

#### 六、利润分配方式

1. 项目营业收入扣除运营成本后的余额为运营所得净利润，利润按季度结算（当季计算的净利润不包含上一季度计算周期的净利润累计数）。每季度的利润分配应在新一季度计算周期的首月 15 号前划至甲方账户。

2. 乙方所得净利润每满五年递减一次，每次递减 2%；即第 1—5 年乙方分得净利润的 70%；第 6—10 年乙方分得净利润的 68%；第 11—15 年乙方分得净利润的 66%；第 16—20 年乙方分得净利润的 64%；剩余的净利润归甲方所有。

#### 七、亏损承担

1. 在运营管理期间，存在亏损情况的，土地租赁费部分由甲方承担，剩余亏损部分由乙方全额承担。

#### 八、财务管理

1. 为以示公正，本项目由甲方和乙方每年共同聘请双方认可的第三方财务会计公司进行审计，由甲方和乙方共同监督。

2. 所有涉及招标范围内的投资、运营管理等涉及项目公司的一切费用和收支报表，甲方均享有监管和知情的权利，如甲方发现乙方提供虚假账目、虚增成本费用，恶意逃税漏税等违法运营情形，视为违约处理，甲方有权没收履约保证金并立即终止合同，对甲方造成损失的，乙方还应全额赔偿损失及所产生的所有费用（包括但不限于诉讼费、保全费、保险费、律师费、查档费、差旅费等）。

#### 九、其他约定

1. 乙方建设及运营管理期间，必须严格遵守国家法律、法规及相关管理规定，不得违法经营或进行其他非法活动，否则由乙方独自承担全部经营风险。甲方享有监督权。

2. 乙方应按时交纳所有运营管理相关费用，包括但不限于水电费、商业保险费、卫生管理费、治安费及政府规定的各种税费，如因乙方迟交或未交而引起的损失赔偿由乙方自行承担。

3. 乙方应保证合法有序的运营，做好安全、卫生、防火、防盗等工作。出现一切问题由乙方负全责，给甲方造成的损失由乙方负赔偿责任。

4. 乙方在运营管理期间须严格遵守《中华人民共和国消防条例》以及有关安全生产制度，积极做好消防、安全生产工作，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。

5. 在运营管理期间，乙方应具有完善的管理规章制度，能及时检查场地的安全隐患，所有设备及设施均由乙方自行维护和修缮，如发现自然损坏现象，应及时进行维修整改。如因乙方原因，延误维修或本应有的安全防范措施未做到位而造成的人员伤亡、致第三人损害和所造成的财产损失，相关后果均由乙方承担。如因乙方上述行为给甲方造成损失的，甲方有权向乙方追偿并要求乙方承担因此给甲方而造成的所有损失。

6. 乙方应制定相应的培训方案，保证相关的工作人员针对火灾、防盗、预防犯罪等做好相应的保障工作。

7. 项目运营期内，乙方应与派驻至现场服务的所有人员建立规范的劳动合同关系，乙方与其签订劳动合同而承担的法律责任和因此造成的一切损失与甲方无关。

8. 乙方派驻人员的人身及财产安全、交通、防火和劳资纠纷（包括乙方与派驻人员解除劳动合同的补偿或赔偿）等事件均由乙方负责处理（包括但不限于协商、调解、仲裁、诉讼等），并承担相应责任及费用；如因此造成甲方损失的，乙方还应赔偿甲方遭受的一切损失，损失在履约保证金中扣除，如履约保证金不足的，乙方须补足。

9. 合同期内，运营管理场地内所出现的纠纷、事故等由乙方负责处理，并承担相应责任及费用，不得影响本项目的正常运作，根据实际情况需求，甲方可协助处理，如因此造成甲方损失的，乙方还应赔偿甲方遭受的一切损失，损失在履约保证金中扣除，如履约保证金不足的，乙方须补足。

10. 合同生效后，本合同履行过程中，因不可抗力致使本合同难以继续履行时，本合同可以变更或解除，双方互不承担责任。

11. 合同生效后，在合同履行期间，当事人名称、法定代表人、负责人、承办人的变动不影响本合同效力，任何一方不得以此为借口不履行合同义务或要求解除本合同，确需变更的，按照规定变更。

12. 乙方对项目的投资、设计、建设、运营等拥有决定权，包括但不限于对土地和物业出租价格的定价权、设计方案和建设成本的控制权等，甲方不能任意干涉乙方的正常投资、设计、建设、运营等。

13. 由于土地纠纷问题，导致乙方无法正常建设经营而产生的经济损失或由此引起的其他不利于乙方建设经营的一系列问题，视作甲方违约，乙方有权要求甲方需退回合同保证金并补偿乙方前期所有投资成本以及由此引起的一切损失。

#### 十、违约责任及争议解决方式

1. 合同生效后，在合同履行期间，任何一方不履行合同义务或履行合同义务不符合合同约定时，视为违约，违约一方应承担违约责任，给对方造成经济损失的，由违约方承担赔偿责任。

2. 在合作期内，乙方没有违反本合同约定内容的情况下，甲方无故解除合同的须无息返还保证金并补偿乙方前期所有投资成本以及由此引起的一切损失，乙方中途解除合同的，甲方有权没收履约保证金，在该土地上已建设的地上设施、设备、建筑物、构筑物等不动产均归属于甲方，乙方不得要求任何补偿，如因乙方无故解约给甲方造成其他损失的，甲方还有权要求乙方承担所有损失。

3. 本合同在履行中发生争议的，应由双方协商解决，若协商不成的，依法向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

4. 如一方不履行本合同任何条款或基于本合同所产生的义务或责任而导致另一方以诉讼或其他方式请求履行的，则违约一方除按照本合同约定支付违约金外，并应承担守约方因此诉讼或事件而给付或代垫之所有费用，包括但不限于律师费、诉讼费、仲裁费、鉴定费、调查费、公证费、评估费、拍卖费、会计师费、差旅费等。

5. 如遇国家或地方政府征收该土地用作其他用途，土地征收款归属甲方，土地上附属物补偿款归乙方所有。

#### 十一、其他条款

1. 本合同一经签订，即具有法律约束力，任何单位和个人不得随意变更或解除合同；确需变更或解除的，须经甲乙双方协商一致，并通过签订书面协议的形式变更或解除本合同。

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，若做出补充规定的，补充规定与本合同具有同等效力。

甲方签章：

乙方签章：

代表人（盖章）：

代表人（盖章）：

年 月 日

年 月 日

合同附件（合同编号        ）

1. 中标通知书.....
2. 招标文件及其澄清、修改及补充文件.....
3. 乙方的投标文件及其澄清、修改及补充文件.....
4. 地块图纸.....

## 第六部分 投标文件格式

投标文件封面参考格式：

# 中山市南朗白雾、云亭下地块投资运营合作 单位招标项目

项目编号：ZTSY20230218ZS

## 投标文件 (正本/副本)

投标人名称（盖章）：

法定代表人或授权委托人签名：

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 一、自查表

### 1. 符合性自查表

评审内容	招标文件要求 (按《符合性审查表》内容填写)	自查结论	证明资料页码范围
1		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第( )页
2		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第( )页
3		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第( )页
4		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第( )页
5		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第( )页
6		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第( )页
7		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第( )页
8		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第( )页
...		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第( )页

### 2. 商务技术评审自查表

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

注：投标人应根据《商务技术评分表》的各项内容填写此表。

法定代表人或其授权委托人签字：

投标人名称（盖章）：

日期： 年 月 日



## 二、报价一览表

### 报价一览表

序号	项目名称	预估投资总价（元）	合同期	备注（如有）
1		小写：¥ 大写：人民币		

注：1. 投标报价应以人民币报价，金额最多可保留至小数点后两位。

2. 投标人可提供报价明细表作进一步的说明（如需），格式自拟。

投标人名称（加盖公章）：

法定代表人或其授权委托人签字：

日期： 年 月 日

### 三、投标函

致：中山市南朗管理区经济发展公司/中天顺韵建设管理有限公司中山分公司

根据贵方中山市南朗白雾、云亭下地块投资运营合作单位招标项目(项目编号：ZTSY20230218ZS)的投标邀请函，我方代表\_\_\_\_\_（姓名、职务）\_\_\_\_\_经正式授权并代表投标人（投标人名称）参加投标，并提交投标文件。据此函，本人宣布同意如下：

1. 我方郑重承诺：除《投标响应与用户需求书要求差异一览表》中的差异外，我方全部满足招标文件中的各项实质性要求，如果发现投标文件中另有与招标文件中不一致的响应或没有响应，我方同意招标人要求我方按照招标文件的要求提供货物或服务，并同意按照招标文件的规定履行合同责任和义务。

2. 我方已详细审查全部招标文件，包括澄清、修改文件（如有）以及全部参考文件和有关附件。我方认为此招标文件没有倾向性，也没有存在排斥潜在投标人的内容。我方已完全清晰理解招标文件的要求，不存在任何含糊不清和误解之处，同意放弃对这些文件所提出的异议和质疑的权利。

3. 我方的投标文件自投标截止之日起有效期为 90 天。如我方中标，投标有效期则顺延至项目合同终止日。

4. 我方承诺在本次投标响应中提供的一切文件，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，否则，愿承担相应的后果和法律责任

5. 我方明白并同意在规定的开标时间之后、投标有效期之内不得撤回投标。

6. 我方同意提供按照贵方可能要求的与我方投标有关的一切数据或资料，完全服从和尊重评委会所作的评定结果。

7. 我方如果中标，将按照招标文件及其修改文件（如果有的话）的要求及我方投标承诺，按质、按量、按期履行全部合同责任和义务。

8. 以上内容如有虚假或与事实不符的，招标人可将我方做无效投标处理，我方愿意承担相应的法律责任。

投标人名称(公章):

投标人法定代表人/负责人（或其授权委托人）签字:

地址:

电话:

电子邮件:

日 期:

#### 四、法定代表人证明书/法定代表人授权书

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。

##### (1) 法定代表人（单位负责人）证明书

致：（招标人）或（招标代理机构）：

\_\_\_\_\_ 现任我单位 \_\_\_\_\_ 职务，为法定代表人（单位负责人），特此证明。

有效期限：\_\_\_\_\_（不少于本项目招标文件要求的投标有效期）

附：代表人性别：\_\_\_\_\_ 年龄：\_\_\_\_\_ 身份证号码：\_\_\_\_\_

注册号码：\_\_\_\_\_ 企业类型：\_\_\_\_\_

经营范围：\_\_\_\_\_

附法定代表人（单位负责人）身份证正反面复印件

投标人名称（盖章）：\_\_\_\_\_

法定代表人/单位负责人（签字或盖章）：\_\_\_\_\_

日期： 年 月 日



## 五、资格声明函

致：中山市南朗管理区经济发展公司、中天顺韵建设管理有限公司中山分公司

关于贵方（项目名称）（项目编号：）的投标邀请函，我方自愿参加投标，并声明：

1. 我方为本次招标所提交的所有证明其合格和资格的文件是真实的和正确的，并愿为其真实性和正确性承担法律责任；
2. 我方已清楚招标文件的要求及有关文件规定；
3. 我方 具有 独立承担民事责任的能力，并在法律上、财务上和运作上完全独立于\_\_\_\_\_（招标人）及\_\_\_\_\_（招标代理机构）；
4. 我方不组成联合体投标；
5. 我方未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单”记录名单；
6. 我方 无 单位负责人为同一人且不存在直接控股、管理关系的不同投标人参加同一合同项下的招标活动；
7. 我方 有 在招标代理机构处购买招标文件。

投标人名称（加盖公章）：

法定代表人或其授权委托人签字：

日期： 年 月 日

### 附件：

- 1、提供有效的营业执照复印件加盖投标人公章；
- 2、提供在招标代理机构处购买招标文件凭证。

### 六、投标人业绩情况表

序号	委托方名称	项目名称	占地面积	签订合同时间	联系人及电话
1					
2					
3					
4					
...					

根据上述业绩情况，按招标文件要求附评分细则要求的证明材料。

投标人名称（加盖公章）：

法定代表人或其授权委托人签字： \_\_\_\_\_

日 期：

## 七、拟投入本项目人员情况表

拟投入本项目人员情况表

在本项目担任职务	姓名	性别	年龄	学历	职称/资格证书	主要资历或承担过的项目
项目负责人						

- 注：1、按招标文件的要求提供相关证明文件（包括身份证、资格证书（如有）等证明材料复印件）。
- 2、投标人可根据投标响应，对本表进行适当的扩充、优化。

投标人名称（并加盖公章）：

法定代表人或其授权委托人签字：\_\_\_\_\_

日期：

## 八、项目负责人资历表

项目负责人资历表

1. 一般情况							
姓名		性别		年龄		身份证号码	
资格证书		在本合同中拟任职				从事项目管理年限	
2. 经历							
序号	负责过的主要项目名称			合同金额 (万元)	时间	备注	
3. 获奖情况							
4. 目前承担的任务							

投标人名称（加盖公章）：

法定代表人或其授权委托人签字： \_\_\_\_\_

日 期：



### 九、投标响应与用户需求书要求差异一览表

序号	参数性质	招标文件要求	是否偏离	偏离情况说明

注：

1. 上表应详细列明用户需求书的要求，“参数性质”项如招标文件有标注的“★”号的则填上“★”，没有“★”的条款不须填写，打“★”号条款为实质性条款，若有任何一条负偏离或不满足则导致投标无效；
2. “是否偏离”项下应按下列规定填写：优于的，填写“正偏离”；符合的，填写“无偏离”；低于的，填写“负偏离”。
3. 如存在偏离的，“偏离情况说明”处应填写偏离情况的说明。

投标人名称（并加盖公章）：

法定代表人或其授权委托人签字： \_\_\_\_\_

日 期：

## 十、招标代理服务费承诺书

承诺书号：ZTSY20230218ZS

致：中天顺韵建设管理有限公司中山分公司

如果我方在贵单位组织的中山市南朗白雾、云亭下地块投资运营合作单位招标项目（项目编号：ZTSY20230218ZS）中被确立为中标人，我方保证在收到《中标通知书》后，按照招标文件的有关规定向贵单位交纳招标代理服务费。

我方如违反上款承诺，自愿接受贵单位按上述承诺金额的 200% 在我方提交的投标保证金中扣除，投标保证金不足部分可向我方追讨。

特此承诺！

投标人名称（并加盖单位公章）；

法定代表人或其授权委托人签字：

承诺日期：                年    月    日

## 十一、投标保证金退还说明

### 退保证金说明

致：中山市南朗管理区经济发展公司

我方为中山市南朗白雾、云亭下地块投资运营合作单位招标项目[项目编号：ZTSY20230218ZS]所提交的投标保证金\_¥\_\_\_\_\_元，请贵单位退还时划到下列帐户：

收 款 单 位：

收款单位地址：

开 户 银 行：

帐 号：

联 系 人：

联 系 电 话：

附保证金缴纳证明文件复印件加盖投标人公章

投标人名称（并加盖公章）：

法定代表人或其授权委托人签字：\_\_\_\_\_

日 期：

## 十二、项目实施方案

根据“用户需求书”的要求及项目评审内容，对本项目的实施方案进行详细描述，方案应完整、具体、可行，包括但不限于以下内容：

- 1、 项目实施方案
- 2、 投资及运营管理项目案例
- 3、 运营期结束后移交方案
- 4、 法律风险防范方案
- 5、 投标人认为必要说明的其他内容（如有）

（格式自拟）

投标人名称（加盖公章）：

投标人法定代表人或其授权委托人签字： \_\_\_\_\_

日 期：

### 十三、招标人配合条件（如有）

根据“用户需求书”的要求，投标人可根据实际需要列明在项目实施过程中需要招标人配合的情况，所列配合条件招标人将尽量配合解决，但不代表招标人有义务全部接受，招标人有权全部或部分拒绝投标人提出的配合条件。（格式自拟）