

文山市丽水湖畔、樱花山谷公租房特许经营管理权
出让项目

招标文件

项目编号：ZC532600202220563001

此文件内容已审核



2022.9.2.

采购单位：文山市住房和城乡建设局

代理机构：云南昊恒招标代理有限公司



日期：2022年9月

目 录

第一章 招标公告.....	1
一、项目基本情况.....	1
二、投标人的资格要求：.....	1
三、获取招标文件.....	2
四、投标文件提交.....	2
五、投标文件开启.....	2
六、公告期限.....	2
七、其他补充事宜.....	3
八、对本次招标提出询问，请按以下方式联系。.....	4
第二章 投标人须知.....	6
投标人须知前附表.....	6
一、总 则.....	8
二、招标文件.....	9
三、投标文件.....	10
四、投 标.....	12
五、开 标.....	13
六、评标.....	13
七、中标通知书及合同的授予.....	14
八、重新招标.....	15
九、纪律和监督.....	15
十、其他事项.....	16
第三章 采购需求.....	17
第四章 评标办法.....	19
评标办法前附表.....	19
一、 评审方法.....	22
二、评标程序.....	22
第五章 合同主要条款及格式.....	24
第六章 投标文件格式.....	28

第一章 招标公告

文山市丽水湖畔、樱花山谷公租房特许经营管理权出让项目招标公告

项目概况

文山市丽水湖畔、樱花山谷公租房特许经营管理权出让项目的潜在投标人应在云南省公共资源交易平台（选择文山州）（网址<https://ggzy.yn.gov.cn/#/homePage>）获取招标文件，并于2022年10月12日09时00分（北京时间）前递交投标文件。

一、项目基本情况

1. 项目编号：ZC532600202220563001
2. 项目名称：文山市丽水湖畔、樱花山谷公租房特许经营管理权出让项目
3. 预算金额：251528113.00元
4. 最低限价：251528113.00元
5. 采购需求：通过公开招标方式出让文山市丽水湖畔、樱花山谷公租房特许经营管理权，确定经营管理单位。
6. 合同履行期限：25年（2022年10月—2047年9月）。

本项目不接受联合体投标。

二、投标人的资格要求

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定：

1.1 具有独立承担民事责任的能力（提供有效的营业执照原件的扫描件）；

1.2 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度：提供 2019 年至今任意一年经会计师事务所或审计机构出具的财务审计报告（投标人成立时间不足一年的，可提供投标文件提交截止时间前三个月内开户银行出具的资信证明或资金存款证明，或提供成立至今的财务报表，包括资产负债表、利润表、现金流量表）；

1.3 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力：提供承诺书或相关证明材料，原件的扫描件；

1.4 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录：提供近 3 个月的纳税、社保缴纳证明或相关的情况说明（成立未满 3 个月的提供成立以来的税收和社会保障资金缴纳凭证或相关的情况说明；依法免税或不需要缴纳社会保障资金的供应商应提供相应文件证明其依法免税或不需要缴纳社会保障资金）；

1.5 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录：提供书面声明，重大违法记录，是指投标人因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚；

1.6 法律、行政法规规定的其他条件：投标人在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）没有被列入失信被执行人和税收违法黑名单，提供承诺书；在中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）无政府采购严重违法失信行为信息记录（在一定期限内被禁止参加政府采购活动但期限届满的除外）提供承诺书。

2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：无。

3. 本项目的特定资格要求：无。

三、获取招标文件

时间：2022年09月14日08时30分至2022年09月20日17时30分

地点：云南省公共资源交易平台（选择文山州）（网址
<https://ggzy.yn.gov.cn/#/homePage>）

方式：网上获取

售价：0元。

四、投标文件提交

截止时间：2022年10月12日09时00分（北京时间）

地点：云南省公共资源交易平台（选择文山州）（网址
<https://ggzy.yn.gov.cn/#/homePage>），投标人须在投标截止时间前完成所有投标文件的上传，网上确认电子签名，投标截止时间前未完成投标文件传输的，视为未按要求提交。

五、投标文件开启

时间：2022年10月12日09时00分（北京时间）

地点：文山州公共资源交易中心（文山市华龙北路2号文山州政务服务中心大楼四楼开标厅—407）

本项目采用网上开标的方式，投标人采用网上远程解密参与投标。投标人应熟练掌握网上远程解密操作，并在规定的时间内成功完成网上远程解密（解密时限为30分钟），如在规定的时间内不能成功完成网上远程解密的，则视为撤销其投标文件，后果自负，若未在签名确认时间内完成签名确认的，则视为对本次开标无异议。

六、公告期限

自本公告发布之日起5个工作日。

七、其他补充事宜

1、投标保证金金额：人民币200000.00元（大写：贰拾万元整）。

2、投标保证金的形式：采用银行转账或银行保函或投标保证金保险。

采用银行保函、保证保险方式提交的，具体事宜请咨询系统技术支持公司办理，电话：400-9618998，QQ：4009618998；采用银行转账方式提交投标保证金的，请按照以下要求和说明进行缴纳。

投标保证金缴款单位名称必须和投标单位名称一致，请务必在银行进账单或电汇单的用途栏或空白栏注明项目名称和项目编号，将加盖银行电子鲜章的保证金回执证明（复印件）附于投标文件中。未按要求提交投标保证金的视为放弃参与此次投标活动。

到账截止时间：同投标文件提交截止时间（未按时到账的保证金视为未提交）

户 名：文山市公共资源交易中心

开户银行：文山民丰村镇银行卧龙支行

银行账号：118040100100016873000624

注意事项：

1. 保证金转账方式：仅限电汇、网银方式，其他转账方式视为无效；不支持银行存现、提现业务；

2. 投标保证金提交截止时间为投标截止时间，到账时间以保证金专用账户实际到账时间为准，未在投标截止时间前到账的保证金无效；

3. 本系统为全电子化交易平台，不支持银行存现提现业务。

4. 跨行转账事项提醒：

（1）按照人民银行相关规定，跨行转账在工作日下午四点半前办理手续，可以保证实时跨行到账；

（2）跨行转账尽量采用电汇方式。

5. 保证金确认：“确认投标保证金”模块用于投标单位对投标保证金在缴纳截止时间前进行确认，及时发现处理各种异常情况，避免因保证金问题在开标时造成投标失败。操作说明如下：

（1）进入投标子系统，点击导航栏【投标保证金】模块内子菜单【确认投标保证金】，进入列表页面，投标单位可搜索自己需要确认保证金的标段，点击【确认】按钮，即可进入“投标保证金确认”页面。

（2）在“投标保证金确认”页面，系统会显示投标单位自己交退保证金银行往来款记

录。如果企业投标保证金从基本账户按时、足额转出成功后，在“银行来款记录”列表处会显示“已绑定”。

(3) 投标单位点击右上角【确认】按钮，即可进行保证金确认操作。

注：①提交时需使用数字证书签名，请在提交时插入数字证书。

②因投标单位原因导致开标现场解码后开标记录表中的投标保证金显示为未缴纳的，视为投标单位自愿放弃参与此次投标活动。

6. 保证金退还

(1) 未中标单位的投标保证金在中标结果公示期满后3个工作日（节假日顺延）先由代理公司提出退还申请，交易中心审核通过后银行自动退还。

(2) 中标人的投标保证金在签订合同并送交交易中心备案后3个工作日（节假日顺延）由代理公司提出退还申请，交易中心审核通过后银行自动退还。

(3) 流标项目经项目行政主管部门确认后3个工作日，内由投标单位先提出退还申请（申请理由：项目招标失败），交易中心审核通过后银行自动退还。

3、发布公告媒介

本次采购的相关信息同时在云南省公共资源交易平台、文山市人民政府网发布，请各投标人在递交投标文件前随时查看，以获取最新信息，否则后果自负。

4、技术支持

1. 联系方式：

电子投标文件制作及上传技术支持电话：010-86483801

数字证书办理技术支持电话：0876-2152881、0871-65315589

办理证书地址：云南省文山市华龙北路2号新业务用房4楼大厅。

2. 投标单位办理数字证书相关资料及附件：

需提供的资料清单：

公司营业执照；2. 公司开户许可证；3. 法人身份证复印件；4. 经办人身份证复印件；5. 基本账户开户证扫描件；6. 《企业证书申请表》；7. 《企业电子公章申请表》；8. 《个人证书申请表》；9. 《法定代表人电子签名申请表》；

八、对本次招标提出询问，请按以下方式联系。

1. 采购人信息

名 称：文山市住房和城乡建设局

地址：文山市西正街88号

联系方式：0876-2121233

2. 采购代理机构信息

名 称：云南昊恒招标代理有限公司

地 址：文山市御景园C区4-7

联系方式：0876-8889068

3. 项目联系方式

项目联系人：聂达波

电 话：0876-8889068 18388623760

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

条款号	条款名称	编 列 内 容
1.1.1	采购人	文山市住房和城乡建设局
1.1.2	采购代理机构	云南昊恒招标代理有限公司
1.2.1	项目名称	文山市丽水湖畔、樱花山谷公租房特许经营管理权出让项目
1.2.2	项目编号	ZC532600202220563001
1.2.3	项目地点	文山市
1.3.1	采购内容	详见第三章采购需求
1.3.2	履行合同期限	25年（2022年10月—2047年9月）
1.3.3	标段划分	本项目不分标段
1.3.4	最低限价	251528113.00元
1.3.5	付款时间	签订合同后20日历天内付款。
1.3.6	资金来源	资金来源由中标经营管理企业采用市场化运作方式及多渠道筹措资金。
1.4.1	投标人资格要求	详见招标公告
1.4.2	是否接受联合体投标	不接受
1.5.1	踏勘现场	不组织
1.5.2	投标预备会	不组织
1.6.1	投标人提出异议的截止时间和方法	投标文件递交截止时间10日前，书面形式
1.6.2	采购人书面澄清的时间	投标文件递交截止时间15日前，书面形式
1.7.1	澄清或修改的发布媒介	同发布公告的媒介
1.8.1	分包	不允许
1.9.1	偏离	不允许
2.1.1	构成招标文件的 其他材料	采购人以书面形式发出的答疑书、补遗书或通知等
2.2.1	投标人要求澄清 招标文件的	投标文件递交截止时间10日前

	截止时间	
2.2.2	投标截止时间	2022年10月12日09时00分
2.2.3	投标人确认收到招标文件澄清的时间	收到澄清（答疑或补遗）的24小时内
2.3.1	投标人确认收到招标文件修改的时间	收到修改内容的24小时内
3.1.1	构成投标文件的其他材料	/
3.2.1	投标报价	投标人的投标报价不得低于本项目最低限价，否则为无效报价。
3.3.1	投标有效期	投标截止时间起 90 日历天
3.4.1	投标保证金	详见招标公告
3.5.1	是否允许递交备选投标方案	不允许
3.5.2	投标文件格式	按招标文件中投标文件格式要求编写
3.5.3	投标文件的签署	按照投标文件格式，采用单位数字证书电子签章和个人数字证书电子签章（或电子签名）。
4.1.1	投标文件的密封	网上递交的投标文件需进行加密。
4.2.2	递交投标文件地点	云南省公共资源交易平台（选择文山州） (https://ggzy.yn.gov.cn/#/homePage)。
4.2.3	是否退还投标文件	否
5.1.1	开标时间和地点	开标时间：同投标截止时间 开标地点：云南省公共资源交易平台（选择文山州） (https://ggzy.yn.gov.cn/#/homePage)。
5.2.1	代理服务费	贰万元整，由中标单位领取中标通知书时向代理机构一次性支付。
6.1.1	评审小组的组建	评审小组构成：五人及其以上单数，由业主代表和经济、技术方面的专家组成，其中招标人代表不超过评标委员会总数的三分之一。
7.1.1	是否授权评审小组确定中标人	否，由评审小组根据评标办法的相关规定推荐 1~3 名中标候选人，采购人根据相关规定确定中标人。

7.1.2	履约担保	无
8	需要补充的其他内容	
8.1	中标公示	本项目中标公示在本项目招标公告发布的同一媒介予以公示，公示期不少于1个工作日。

一、总 则

1.1 项目概况

1.1.1 根据有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对本项目进行招标。

1.1.2 本招标项目采购人：见投标人须知前附表。

1.1.3 本招标项目代理机构：见投标人须知前附表

1.1.4 本招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 本招标项目地点：见投标人须知前附表。

1.2 资金来源、付款时间

1.2.1 本招标项目的资金来源：见投标人须知前附表。

1.2.2 本项目付款时间：见投标人须知前附表。

1.3 招标范围、标段划分、服务周期

1.3.1 本次招标采购范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 本项目的标段划分：见投标人须知前附表。

1.3.3 本项目的服务周期：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人资质条件、能力和信誉要求：投标人须知前附表。

1.4.2 本项目招标是否接受联合体投标：投标人须知前附表。

1.5 费用承担

投标人应承担其参加本招标活动自身所发生的一切费用。

1.5.1 代理服务费：见投标人须知前附表。

1.5.2 中标人还应承担本项目招标过程涉及的相关费用。

1.5.3 无论投标结果如何，投标人应承担其参加本次招标活动自身所发生的费用，采购人不给予投标人经济补偿。

1.6 保密

参与招标投标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成

的后果承担法律责任。

1.7 语言文字

除专用术语外，与招标投标有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 踏勘现场

1.9.1 投标人须知前附表规定组织踏勘现场的，采购人按投标人须知前附表规定的时间、地点 组织投标人踏勘项目现场。

1.9.2 投标人踏勘现场发生的费用自理。投标人应承担踏勘现场的责任和风险。

1.9.3 除采购人原因外，投标人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.10 投标预备会

1.10.1 采购人不集中召开投标预备会。

1.10.2 投标人提出问题的截止时间和方法：见投标人须知前附表。

1.10.3 采购人澄清的时间和方式：见投标人须知前附表。

1.11 分包

不允许分包

1.12 偏离

投标人须知前附表允许投标文件偏离招标文件某些要求的，偏离应当符合招标文件规定的偏离范围和幅度。

二、招标文件

2.1 招标文件的组成

本招标文件包括：电子技术招标文件，包含招标公告、投标人须知、工作内 容、评标办法、合同主要条款及格式、投标文件部分格式、投标人须知前附表规定的其他材料；

根据本章第 1.10 款、第 2.2 款和第 2.3 款对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成 部分。

2.2 招标文件的澄清

2.2.1 投标人应认真审核招标文件中的相关要求，如发现有误或要求不合理的，投标人必须在“投标人须知前附表”规定截止时间前以书面形式（加盖公章）要求采购代理机构澄清，截止时间后送达的澄清要求概不接受，由此产生的后果由投标人负责。采购代理机构将以书面或网上发布公告形式答复所有获取招标文件的投标人（答复中不包含问题的来源）要求澄清的问题，其他澄清方式无效，并视为本

招标文件的组成部分。

2.2.2 投标截止时间：见投标人须知前附表。

2.2.3 招标澄清和补遗全部通过网络送达，请投标人在开标截止日前，务必查询网站信息，投标人在收到澄清后，应按投标人须知前附表规定的时间和形式通知采购人，确认已收到该澄清。

2.3 招标文件的修改

2.3.1 采购人或者代理机构可以对已发出的招标文件进行必要的修改。修改在原公告发布的媒体上发布，所有获取了招标文件的潜在投标人登录原公告发布媒体上下载和查看，修改的内容为招标文件的组成部分，并具有约束力。

修改的内容可能影响投标文件编制的，采购人或者代理机构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，采购人或者代理机构顺延提交投标文件的截止时间。

2.3.2 投标人自行登录收取修改内容，无须回复确认已收到该修改。投标人应在截标时间前随时查看原公告发布媒体中有关该采购项目招标文件的答疑、补遗内容。否则，由此引起的投标损失自负。

2.3.3 招标文件、招标文件澄清、招标文件修改文件内容均以网上发布的为准，当招标文件、招标文件澄清、招标文件修改文件内容相互矛盾时，以最后发出的为准。

三、投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件全部采用电子文档，由投标报价表、投标函、资格审查部分、技术部分组成。投标文件的编制需按照《云南省政府采购投标文件编制系统》的要求进行编制，相关的证明材料应使用原件的扫描件。

在编制技术标投标文件时，粘贴图片使用 JPG 格式的文件，并且每张图片的分辨率应小于 100dpi，最终的每份标书文件所占用的磁盘空间必须小于 100M，具体格式详见招标文件格式部分。

3.2 投标报价

3.2.1 本项目的报价方式采用本须知前附表所规定的方式。

3.2.2 在合同实施期间，投标人投标报价不随标准及市场因素和项目周期长短的变化而进行调整。

3.2.3 投标人可先到现场踏勘以充分了解位置、情况、道路及任何其他足以影响报价的情况，任何因忽视或误解而导致的索赔或服务周期延长申请将不被批准。

3.3 投标有效期

3.3.1 在投标人须知前附表规定的投标有效期内，投标人不得要求撤销或修改其投标文件。

3.3.2 出现特殊情况需要延长投标有效期的，采购人以书面形式通知所有投标人延长投标有效期。投标人同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其投标文件；投标人拒绝延长的，其投标失效，但投标人有权收回其投标保证金。

3.4 投标保证金

3.4.1 投标人在投标截止时间前撤回已提交的投标文件的，采购人或者代理机构应当自收到投标人书面撤回通知之日起3个工作日内，退还已收取的投标保证金，但因投标人自身原因导致无法及时退还的除外。

3.4.2 采购人或者代理机构自中标通知书发出之日起3个工作日内退还未中标人的投标保证金。

3.4.3 中标人的投标保证金在签订合同后3个工作日（节假日顺延）行由代理公司提出退还申请，交易中心审核通过后银行自动退还。

3.4.5 投标保证金不予退还的情形：投标有效期内投标人撤销投标文件的，采购人或者采购代理机构可以不退还投标保证金。

3.5 投标货币

本项目采用的币种为人民币。

3.6 备选投标方案

除投标人须知前附表另有规定外，投标人不得递交备选投标方案。允许投标人递交备选投标方案的，只有中标人所递交的备选投标方案方可予以考虑。评标委员会认为中标人的备选投标方案优于其按照招标文件要求编制的投标方案的，采购人可以接受该备选投标方案。

3.7 投标文件的编制

3.7.1 投标文件全部采用电子文档，格式为*.ZCZBJ，应使用《云南省政府采购投标文件编制系统》制作，编制要求见附件《电子投标文件编制及报送要求》，并进行签字及加密。

3.7.2 如投标人提交的电子标书不符合 3.7.1 要求或开标时（现场或远程）无法读取导入或解密，其投标文件将不予受理。

3.7.3 投标文件应当对招标文件有关履行合同期限要求、投标有效期、质量要求、技术标准和要求、招标范围等实质性内容作出响应。

3.7.4 投标文件的签署：见投标人须知前附表。

3.7.5 投标文件的提交：见投标人须知前附表。

3.7.6 投标文件的制作要求：见投标人须知前附表。

3.7.7 述标要求：见投标人须知前附表。

四、投 标

4.1 投标文件的密封

4.1.1 投标文件的密封：网上递交的投标文件需进行加密。

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在本章第 2.2.2 项规定的投标截止时间前递交投标文件。

4.2.2 网上上传投标文件：投标人须在投标文件递交截止时间前完成所有投标文件的上传，网上确认电子签名，投标文件递交截止时间前未完成投标文件传输的，视为未按要求提交。

4.2.3 除投标人须知前附表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

4.2.4 投标人在提交投标文件截止时间前，首先应将电子投标文件上传到在云南省公共资源交易信息网，如果有图纸文件按照投标人须知前附表的要求提交。如果投标人没有按规定网上递交电子投标文件，视为投标无效。

4.2.5 逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，采购人不予受理。

4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 在本章第 2.2.2 项规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件。

4.3.2 修改的投标文件应按照本章第 3 条、第 4 条规定进行编制、密封和递交。

五、开 标

5.1 开标时间和地点

采购人在本章第 2.2.2 项规定的投标截止时间（开标时间）和投标人须知前附表规定的地点开标。

5.2 开标程序

主持人按下列程序进行开标：

- （1）宣布开标纪律；
- （2）按照投标人须知前附表的规定确定并宣布投标文件开标顺序；
- （3）按照电子招标投标交易平台自动提取所有投标人的顺序当众开标，导入有效投标人的电子投标文件、图纸文件（如有）。同时，由投标人对网上递交已加密的投标文件，进行远程解密，解密完成后，公布投标人名称及其他内容，并记录在案。因投标人原因造成投标文件未解密的，视为撤销其投标文件；
- （4）采购人代表人、记录人等有关人员在开标记录上签字确认；
- （5）开标结束。

5.3 投标文件不予受理情形

投标文件有下列情形之一的，采购人不予受理：

- （1）在 2.2.2 项规定的“投标截止时间”以后逾期送达的；
- （2）不符合 4.1.1 项规定的“投标文件密封”要求的；
- （3）未按 3.4.1 项规定的“投标保证金”缴纳要求递交投标保证金的；
- （4）投标人提交的电子标书格式不符合 3.7.1 项要求或无法读取导入的；

六、评标

6.1 评标委员会

6.1.1 评标由采购人依法组建的评标委员会负责。评标委员会成员人数以及技术、经济等方面专家的确定方式见投标人须知前附表。

6.1.2 评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

- （1）采购人或投标人的主要负责人的近亲属；
- （2）项目主管部门或者行政监督部门的人员；
- （3）与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；

(4) 曾因在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的。

6.2 评标原则

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 评标

6.3.1 评标委员会按照第四章“评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。

6.3.2 本次评标活动应当接受采购人邀请到场的监督单位依法实施的监督。

6.3.3 有下列情形之一的，视为投标人串通投标，其投标无效：

- (1) 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；
- (2) 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；
- (3) 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
- (4) 不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；
- (5) 同单位的投标文件若芯片序列号、硬盘序列号、网卡序列号一致，视为由同一台电脑编制！
- (6) 不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

七、中标通知书及合同的授予

7.1 定标方式

评标委员会依据本须知前附表规定的评标办法，对投标文件进行评审和比较，向采购人提出书面评标报告，并推荐1-3名中标候选人。

7.2 中标通知

采购人或者代理机构向中标人发出中标通知书。中标人在收到中标通知书后，应立即派代表与采购人进行合同谈判，并在自中标通知书发出之日起 30 日内与采购人签订书面合同。

7.3 签订合同

7.3.1 采购人和中标人应当自中标通知书发出之日起 30 天内，根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同（付款协议）。中标人中标或中标后无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同的，依照《政府采购法》第七十七条的规定追究法律责任。

7.3.2 发出中标通知书后，采购人无正当理由拒签合同的，采购人向中标人退还投标保证金；给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。

7.4 履约担保

7.4.1 若规定缴纳履约担保的，中标人应按投标人须知前附表规定的金额、担保形式向采购人提交履约担保。

八、重新招标

8.1 重新招标

有下列情形之一的，采购人将重新招标：

- (1) 投标截止时间止，投标人少于3个的；
- (2) 通过资格审查或符合性审查的投标人不足3家的。

九、纪律和监督

9.1 对采购人的纪律要求

采购人不得泄露招标投标活动中应当保密的情况和资料，不得与投标人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

9.2 对投标人的纪律要求

投标人不得相互串通投标或者与采购人串通投标，不得向采购人或者评标委员会成员行贿谋取中标，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标；投标人不得以任何方式干扰、影响评标工作。

9.3 对评标委员会成员的纪律要求

评标委员会成员不得有下列行为：

- (一) 确定参与评标至评标结束前私自接触投标人；
- (二) 接受投标人提出的与投标文件不一致的澄清或者说明，除“对于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，评标委员会应当以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正。”外；
- (三) 违反评标纪律发表倾向性意见或者征询采购人的倾向性意见；
- (四) 对需要专业判断的主观评审因素协商评分；
- (五) 在评标过程中擅离职守，影响评标程序正常进行的；
- (六) 记录、复制或者带走任何评标资料；
- (七) 其他不遵守评标纪律的行为。评标委员会成员有前款第一至五项行为之一的，其评审意见无效，并不得获取评审劳务报酬和报销异地评审差旅费。

9.4 对与评标活动有关的工作人员的纪律要求

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对投标文件的评审和比较、中标候选人推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。

9.5 投诉和质疑

9.5.1 投标人认为招标文件、招标过程和中标结果使自己的合法权益受到损害的，应当在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向下列部门或采购人提出质疑。质疑内容不得含有虚假、恶意成分。提出质疑时应当有明确的请求和必要的证明材料，同时还必须提交相关证据材料和注明事实的确切来源。

受理质疑部门：云南昊恒招标代理有限公司

电话：0876-8889068

9.5.2 投标人提供的质疑书（如材料中有外文资料应同时附上中文译本）应按照中华人民共和国财政部令第94号—政府采购质疑和投诉办法规定要求提供。

质疑书实行实名制，并应由法定代表人或其授权代理人签字并加盖电子公章。

9.5.3 采购人、采购代理机构将在收到投标人的书面质疑后七个工作日内作出书面答复，但答复的内容不涉及商业秘密。

9.5.4 投诉人必须首先经过质疑程序，在对采购人、采购代理机构的答复不满意，或者采购人、采购代理机构未在规定的时间内作出答复的，可以在答复期满后十五个工作日内书面向监督管理部门投诉。

十、其他事项

详见投标人须知前附表。

第三章 采购需求

一、项目概况

丽水湖畔、樱花山谷公租房小区分别于2021年11月、2022年6月分配入住，住宅总套数4900套，总建筑面积284760.37平方米（住宅面积252272.53平方米），其中：丽水湖畔公租房9幢2044套123599.14平方米（住宅面积105480.13平方米）；樱花山谷公租房12幢2856套161161.23平方米（住宅面积146792.4平方米）。

小区基本情况表

位置：		文山市城北片区樱花山谷					
房产基本情况	建筑面积：	161161.23m ²		建筑结构：	钢筋混凝土结构		
	设计用途：	住宅		现状用途：	住宅		
	外墙：	涂料		楼梯间：	地砖地坪、墙面乳胶漆		
	分户门：	复合防盗门		屋顶：	平屋顶		
	窗：	铝合金窗		——	——		
室内配套设施设备设施	供水：	有	供电：	有	供气：	有	
	通信：	有	电梯：	有	电视：	有	
	消防：	有	物业管理：	有	宽带：	有	

位置：		文山市城北片区丽水湖畔					
房产基本情况	建筑面积：	123599.14m ²		建筑结构：	钢筋混凝土结构		
	设计用途：	住宅		现状用途：	住宅		
	外墙：	涂料		楼梯间：	地砖地坪、墙面乳胶漆		
	分户门：	复合防盗门		屋顶：	平屋顶		
	窗：	铝合金窗		——	——		
室内配套设施设备设施	供水：	有	供电：	有	供气：	有	
	通信：	有	电梯：	有	电视：	有	
	消防：	有	物业管理：	有	宽带：	有	

二、采购内容：通过公开招标方式出让文山市丽水湖畔、樱花山谷公租房特许经营管理权，确定经营管理单位。

三、合同履行期限：25年（2022年10月—2047年9月）。

四、最低限价：251528113.00元。

第四章 评标办法

评标办法前附表

条款号	评审因素	评审标准
一	具有独立承担民事责任的能力	提供有效的营业执照原件的扫描件
	具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	提供2019年至今任意一年经会计师事务所或审计机构出具的财务审计报告（投标人成立时间不足一年的，可提供投标文件提交截止时间前三个月内开户银行出具的资信证明或资金存款证明，或提供成立至今的财务报表，包括资产负债表、利润表、现金流量表）；
	具有履行合同所必需的设备和专业技术能力	提供承诺书或相关证明材料，原件的扫描件；
	有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录	提供近3个月的纳税、社保缴纳证明或相关的情况说明（成立未满3个月的提供成立以来的税收和社会保障资金缴纳凭证或相关的情况说明；依法免税或不需要缴纳社会保障资金的供应商应提供相应文件证明其依法免税或不需要缴纳社会保障资金）；
	参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录	提供书面声明，重大违法记录，是指投标人因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚；
	法律、行政法规规定的其他条件	投标人在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）没有被列入失信被执行人和税收违法黑名单，提供承诺书；在中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）无政府采购严重违法失信行为信息记录（在一定期限内被禁止参加政府采购活动但期限届满的除外）提供承诺书。
	通过资格性评审的投标人才能进入下一步符合性评审	

条款号	评审因素	评审标准
-----	------	------

二	符合性评审标准	投标保证金	按照招标文件要求按时提交投标保证金，所提供的投标保证金缴纳凭证清晰可辨；
		报价	完整且只有一个有效报价
		投标文件格式	投标文件按规定的格式填写，不存在内容不全或关键字模糊、无法辨认的情况；
		投标文件盖章、签字	投标文件按规定盖章、签字；
		采购人不能接受的条件	投标文件中未附有采购人不能接受的条件；
		通过符合性评审的投标人才能进入下一步评审	
三	综合评分（满分100分）	<p>一、经营管理方案（15）</p> <p>第一档次（13-15分）：经营管理方案编制科学且合理，内容详尽且具体，结构完整，逻辑清晰，规划性强，方案的整体制定切实可行，针对性及可行性强。</p> <p>第二档次（10-12分）：经营管理方案编制合理，内容及结构基本完整，逻辑清晰，有规划性，方案的整体制定基本可行，有针对性及可行性。</p> <p>第三档次（7-9分）：经营管理方案编制基本合理，内容及结构简单，逻辑基本清晰，有一定的规划性，方案的整体制定大致可行，有一定针对性及可行性。</p> <p>第四档次（4-6分）：经营管理方案编制较为粗略，内容或结构存在欠缺，逻辑不清晰，规划性较弱，方案的整体制定较差，针对性及可行性较弱。</p> <p>第五档次（1-3分）：经营管理方案编制简略或不合理，内容或逻辑存在错误，无实施流程或进度计划，方案的整体制定差，针对性及可行性弱或无针对性及可行性。</p> <p>二、项目投融资方案（25分）</p> <p>（1）投标人投融资方案较为全面、完整、具体、能保证资金按时到位的，较为符合本项目实际，针对性较强、可行性较强的，得21-25分；</p> <p>（2）投标人投融资方案全面、完整、具体、能保证资金按时到位的，符合本项目实际，针对性及可行性较一般的，得15-20分；</p> <p>（3）投标人投融资方案基本全面、完整、基本符合本项目实际，针对性及可行性较差的，得8-14分；</p>	

		<p>(4) 投标人投融资方案全面性差，不能保证资金按时到位的，偏离本项目实际，无针对性及可行性的得1-7分；</p> <p>(5) 未提供投融资方案的不得分。</p> <p>三、违约责任承诺（满分10）</p> <p>投标人对项目作出中标后违约责任承诺，如服务承诺、经营管理承诺有针对性、有明确的违约责任等违约处罚，承诺内容较全面、具体、明确的8-10分，一般的5-7分，较差的1-4分，无承诺的0分。</p> <p>四、报价评分（满分50分）</p> <p>本项目的价格分统一采用高价优先法计算，审查合格且投标价格最高的有效投标报价为评标基准价，其价格分为满分50分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：</p> <p>投标报价得分=（投标报价/评标基准价）×50</p>
四	定标说明	<p>评标委员会按投标文件满足招标文件全部实质性要求且综合评分得分由高到低的顺序推荐中标候选人。评标委员会按投标文件满足招标文件全部实质性要求且综合评分得分由高到低的顺序推荐中标候选人，最终评审得分相同的，按照投标报价由高到低的顺序推荐。评审得分且报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。</p>

一、评审方法

1.1 评标委员会根据投标人的投标文件，按照招标文件评审要求，对投标人进行资格性、符合性评审，通过评审标准的投标人才能进入下一步评审。

1.2 评标委员会按投标文件满足招标文件全部实质性要求且综合评分得分由高到低的顺序推荐中标候选人。

二、评标程序

2.1 评标小组依据本章“评标办法前附表” 资格性评审标准、符合性评审标准的规定对投标文件进行初步评审。

2.1.1 投标人有以下情形之一的，取消其投标资格：

- (1) 串通报价或弄虚作假或有其他违法行为的；
- (2) 不按评标小组要求澄清、说明或补正的。

2.1.2 投标文件如果出现计算或表达上的错误，修正错误的原则如下：

- (1) 报价的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- (2) 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；
- (3) 单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；
- (4) 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。

(5) 按上述修正错误的原则及方法调整或修正投标文件的报价，投标人同意后，调整后的报价对投标人起约束作用。如果投标人不接受修正后的报价，则其申请将被拒绝并且其保证金也将被没收。

2.2 比较与评价

2.2.1 招标文件有实质性变动的，评标小组将以书面形式通知所有参加投标的投标人。但不得对涉及竞争的公平、公正性内容进行修改、变动。

2.2.2 为有助于投标文件的详细审查、评价和比较，评标小组可要求对投标人分别进行技术询问、澄清，有关要求和答复均现场进行。

2.2.3 评标小组在对投标文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求投标人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等作出必要的澄清、说明或者更正。投标人的澄清、说明或者更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。评标小组不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

2.2.4 投标人的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分。

2.2.5 评标小组对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明或补正，直至满足评标小组的要求。

2.3 评审结果

2.3.1 评标委员会按投标文件满足招标文件全部实质性要求且综合评分得分由高到低的顺序推荐中标候选人，并编写评审报告。

2.3.2 评标时，评标委员会将首先评定每份投标文件是否响应了招标文件的要求。所谓响应，是指投标文件应与招标文件的所有条款、条件和要求相符，无显著差异或保留，或者对合

同中约定的 采购人的权利和投标人的义务方面造成重大的限制，纠正这些显著差异或保留将会对其他响应招标文件要求的投标文件的投标人的竞争地位产生不公正的影响。

2.3.3 如果投标文件不响应招标文件的各项要求，评标委员会将予以拒绝，并且不允许投标人通过修改或撤销其不符合要求的差异或保留，使之成为具有响应性的投标。

2.3.4 投标文件报价出现前后不一致的，除招标文件另有规定外，按照下列规定修正：

- （1）投标文件中投标报价表内容与投标文件中相应内容不一致的，以投标报价表为准；
- （2）大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- （3）单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价；

第五章 合同主要条款及格式

（本合同内容仅供参考，甲乙双方可根据国家相关法律法规及本项目的情况另行约定）

合同编号：

项目名称：

合 同 书

甲方：

乙方：

签订地点：

签订时间： 年 月 日

第一章 总则

第一条 根据《中华人民共和国民法典》、《基础设施和公用事业特许经营管理办法》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就_____及有关事项协商一致，签订本协议。

第二章 投资项目概况

第二条 项目名称：

第三条 项目投资：

第四条 项目内容：

第五条 项目基本情况：

第六条 合同价：

第七条 付款方式：

第八条 付款时间：

第九条 授权委托经营期限为__年，自__年__月__日起至__年__月__日止。

第十条 运营期满后，由甲方无偿收回，一切经营设施、设备、系统的产权及管理权归甲方所有。

第十一条 乙方按照相关规定独立核算和经营管理，自负盈亏。

第三章 甲方权利义务

第十二条 在委托运营期间，甲方有权按照规定对乙方所建设项目的规划、管理、服务、收费等情况进行检查、监督和指导。

第十三条 乙方未违反本协议规定，甲方不得无故终止本协议。

第四章 乙方权利义务

第十四条 乙方负责与政府或相关部门工作对接、沟通、运营期间项目的收费经营推广等工作，并承担提供给_____官方媒体宣传所需资料和素材的相关费用，所提供的资料、素材由媒体单位统一整理发布。

第十五条 乙方在签署本协议前有义务向甲方详细介绍项目情况，并保证提供的相关背景资料，项目信息及项目背景资料均真实、全面、合法、有效。

第十六条 乙方在项目运营期间，出现物价上涨等因素导致运营成本增加的，乙方及项

目公司有权向甲方及政府相关部门提出调价的建议。

第十七条 在委托经营期限内，乙方应接受甲方的监督、检查、指导。

第十八条 乙方在项目实施过程中的施工及其他行为，需要进行行政审批或备案的，须按照相应程序完成审批或备案后方可进行，甲方予以积极协助。

第五章 项目移交

第十九条 本项目协议期满前三个月内为项目移交过渡期，在项目移交过渡期内，乙方将项目设施及相关资料无偿移交给甲方或其指定单位。

第六章 协议的变更、终止

第二十条 对本协议修改、变更与解除，必须经甲、乙双方签署书面补充协议，才能生效。补充协议，作为本协议的组成部分，与本协议具有同等法律效力。

第二十一条 委托经营期限内，甲乙双方均可提出终止协议的申请，经双方协商同意后，本协议终止。

第二十二条 本协议不可抗力是指：自然灾害、政府原因或法律政策变化等不可抗力因素，因发生前述不可抗力因素造成乙方暂时丧失经营场地或者中止经营的，不可抗力期间甲方不向乙方收取管理服务费，待不可抗力因素消失后继续计算经营期限。如上述不可抗力因素导致本协议无法继续履行的，本协议自行终止，乙方于协议终止之日起30日内自行撤出，乙方的损失甲方不承担责任，双方均不承担违约责任。

第七章 违约责任

第二十三条 在运营期限内，非甲方原因导致乙方经营无法持续的，甲方不承担乙方的损失，无需对乙方进行赔偿。甲方非因不可抗力提前收回部分停车位的，乙方有权要求甲方赔偿相应设备投入等费用，并根据提前收回的车位核减相应车位管理服务费；甲方非因不可抗力因素导致无法继续履行而解除协议的，甲方应承担乙方相应的损失赔偿责任。

第八章 协议生效及其它

第二十四条 本协议一式六份，具有同等法律效力，甲、乙两方各执三份。本协议经双方法定代表人或授权委托代理人签字并加盖单位印章后生效。

第二十五条 因本协议发生的任何争议，双方应平等、友好协商解决，协商不成，可向协议签订地人民法院提起诉讼。

第二十六条 本协议中如有未尽事宜，可由双方另行协商并签订补充协议。补充协议是

本协议的组成部分，与本协议具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

法定代表人或授权委托代理人（签字）：

联系人：

联系电话：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托代理人（签字）：

联系人：

联系电话：

___年___月___日

第六章 投标文件格式

（项目名称）

投 标 文 件

项目编号：_____

投标人全称：_____（盖章或电子签章）

法定代表人或委托代理人：_____（签字或电子签章）

____年____月____日

目 录

- 一、投标报价表
- 二、投标函
- 三、法定代表人身份证明书
- 四、法定代表人授权委托书
- 五、投标保证金缴纳凭证
- 六、资格审查部分
- 七、服务方案

（注：以上目录需标注页码）

一、投标报价表

项目名称：

项目编号：

序号	项目	内容
1	投标报价（元）	大写： 小写：
2	履行合同期限	
3	投标保证金（元）	
4	说明	

投标人：____（盖章或电子签章）

法定代表人或委托代理人（签字或电子签章）：_____

日期：____年____月____日

二、投标函

致：（采购人名称）

1、 根据你方招标（项目名称）招标文件，以及所有补遗文件，遵照《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》等有关规定，经踏勘项目现场和研究上述招标文件的投标须知、合同条款、工作内容及其他有关文件后，我方愿意以人民币（大写）_____（¥： 元）的投标总报价按上述招标文件、合同条款、工作内容的条件、要求承包上述项目的全部工作。

2、 我方已详细审核全部招标文件，包括修改文件及有关附件。

3、 一旦我方中标，我方承诺履行合同期限：_____。

4、 我方同意所提交的投标文件在招标文件规定的投标有效期内有效，在此期间内如果中标，我方将受此约束。

5、 除非另外达成协议并生效，你方的中标通知书和本投标文件将成为约束双方的合同文件的组成部分。

6、 如果我方中标，我方将严格执行招标文件和合同条款中的规定，不做任何调整。

投 标 人：_____（盖章或电子签章）

单位地址：

法定代表人：_____（签字或电子签章）

邮政编码：

电话：

传真：

日期：____年 ____月 ____日

三、法定代表人身份证明书

单位名称：_____

单位性质：_____

地址：_____

成立时间：____年____月____日 经营期限：_____

姓名：_____

性别：____ 年龄：____ 职务：_____

系_____（投标人名称）的法定代表人。

特此证明！

投标人：_____（盖章或电子签章）

日期：____年____月____日

注：附法定代表人身份证原件扫描件。

四、法定代表人授权委托书

本人 （姓名） 系 （投标人名称） 的法定代表人，现委托 （姓名） 为我方代理人。 代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改 （招标项目名称） 投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：_____。 代理人无转委托权，特此委托。

代理人：_____ 性别_____： 年龄：_____

身份证号码：_____ 职务：_____

投标人：_____（盖章或电子签章）

法定代表人：_____（签字或电子签章）

授权委托日期：_____年_____月_____日

注：附代理人身份证原件扫描件。

五、投标保证金缴纳凭证

（采购人名称）：

本投标人自愿参加（项目名称）的招标，并按招标文件要求缴纳投标保证金，金额为人民币（大写：_____，小写：¥_____）。

本投标人承诺所缴纳投标保证金是从本公司基本账户缴纳的，若有虚假，由此引起的一切责任均由我公司承担。

附件：投标保证金缴纳凭证

投 标 人：_____（盖章或电子签章）

法定代表人：_____（签字或电子签章）

_____年 ____月____日

六、资格审查部分

1、投标人基本情况表

企业名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电 话		
	传 真			网 址		
组织结构						
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
项目负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间						
企业资质等级						
营业执照号						
注册资金						
开户银行						
账号						
经营范围						
备注						

投标人：_____（盖章或电子签章）

法定代表人：_____（签字或电子签章）

年 月 日

2、资格审查资料根据“第四章 评标办法”要求编写，格式自拟

3、投标认为有必要的其他资料

七、 服务方案

无固定格式，投标人根据“第四章 评标办法”要求自行编制。