

富宁县有偿出让公共租赁住房资产经营权管理服务招标

项目编号: GC53260020250014001

招 标 文 件

招标文件已
审核, 同意发布
牟兴宇
2025年3月20日

采 购 单 位 : 富宁县住房和城乡建设局

采购代理机构: 云南承远工程项目管理咨询有限公司

日期: 二〇二五年三月

目 录

第一章 招标公告	1
第二章 投标须知前附表	4
第三章 评审办法（综合评分法）	21
第四章 项目需求	33
第五章 合同条款格式	48
第六章 投标文件格式	53

第一章 招标公告

富宁县有偿出让公共租赁住房资产经营权管理服务招标公告

本招标项目富宁县有偿出让公共租赁住房资产经营权管理服务招标，招标人为富宁县住房和城乡建设局，招标代理机构为云南承远工程项目管理咨询有限公司，项目已具备招标条件，现进行公开招标，特邀请有意向的潜在投标人提出投标申请。

一、项目基本情况

1、项目编号：GC532600202500114001

2、项目名称：富宁县有偿出让公共租赁住房资产经营权管理服务招标；

3、经营权价值预估：4297.4865万元；

4、招标范围：公共租赁住房共3000套，总面积160774.69平方米，其中：县城2111套，面积115584.16平方米；乡镇889套，面积45190.53平方米的资产经营权出让进行招标。；

5、经营期限：10年。

二、申请人的资格要求：

1、具有独立承担民事责任的能力（提供有效的营业执照）；

2、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度提供 2022年至今任意一年经审计的财务审计报告（新成立公司根据具体情况提供）；

3、投标人近三年内，在经营活动中没有重大违法记录（重大违法记录是指供应商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）；

4、投标人与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的单位，不得参加投标。单位负责人为同一人或存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段投标，否则相关投标均无效。

三、获取招标文件

时间：公告发布之日起至 2025年 04月01日（北京时间）。

地 点：云南省公共资源交易信息网。

方式：网上获取；凡有意参加投标者，登录云南省公共资源交易信息网（文山州），凭企业数字证书（USBKEY）在网上确认投标和获取招标文件及其他招标资料（招标电子技术标文件，格式为*.BZBJ）；未办理企业数字证书（USBK

EY)的企业在云南省公共资源交易信息网完成注册通过后,便可获取招 标文件。招标文件(含招标电子技术标文件,格式为*.BZBJ)供投标人下载使用。(注册办理证书流程见云南省公共资源交易信息网(服务指南或电话咨询0876-2152881)。

四、递交投标文件截止时间、开标时间和地点

网上递交:网上递交网址为:云南省公共资源交易信息网(文山州),投标人须在投标截止时间完成电子投标文件(格式为*.BTBJ)上传,并确认电子签名,逾期上传视为未按要求提交。

截止时间: 2025年 04月15日09:00 (北京时间);

开标时间: 2025年 04月15日09:00 (北京时间);

开标地点 : 富宁县公共资源交易中心;

注: 该项目投标文件提交方式为网上提交,投标人须在开标截止 时间前完成所有投标文件的上传,网上确认电子签名,开标截止时间 前未完成投标文件传输的,视为未按要求提交(**温馨提示:** 该项目采 用网上开标方式,投标人采用网上远程解密方式参与投标,投标人应 熟练掌握网上远程解密操作,并在规定时间内(30 分钟) 内完成网上 远程解密,如投标人未在规定时间内解密视为自动放弃参与本项目投标,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。操作指南可在云南省公共资源交易信息网下载。

五、公告期限

自本公告发布之日起 5 个工作日。

六、发布公告的媒介

本项目招标公告在云南省公共资源交易信息网发布,我公司对其他网站或媒体转载的公告及公告内容不负责任。

七、对本次招标提出询问,请按以下方式联系。

1. 招标人信息

名 称: 富宁县住房和城乡建设局

地 址: 富宁县普厅北路2号

联系人: 牟先生

联系电话: 0876-6130036

2. 招标代理机构信息

名 称: 云南承远工程项目管理咨询有限公司

地 址: 文山市中天名郡A区6-2-601

联系方式:0876-2843668

3. 行政监督部门: 富宁县发展和改革局

联系电话: 0876-6128590

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

条款号	条款名称	内容
1	招标人	名称：富宁县住房和城乡建设局 地址：富宁县 联系人：牟先生 联系电话：0876-6130036
2	招标代理机构	名称：云南承远工程项目管理咨询有限公司 地址：文山市中天名郡A区6-2-601 联系人：李鹏 电话：0876-2843668
3	项目名称	富宁县有偿出让公共租赁住房资产经营权管理服务招标
4	项目地点	富宁县
5	经营权价值预估	4297.4865万元
7	招标范围	公共租赁住房共3000套，总面积160774.69平方米，其中：县城区2111套，面积115584.16平方米；乡镇889套，面积45190.53平方米的资产经营权出让进行招标。
8	合同履行期限	10年
9	投标人资格要求	1、具有独立承担民事责任的能力（提供有效的营业执照）； 2、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度提供 2022年至今任意一年经审计的财务审计报告（新成立公司根据具体情况提供）； 3、投标人近三年内，在经营活动中没有重大违法记录（重大违法记录是指供应商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）； 4、投标人与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的单位，不得参加投标。单位负责人为同一人或存在控股、管理关系的不同单位，不得参加同一标段投标，否则相关投标均无效。
10	付款方式	甲乙双方合同约定为准。
11	联合体投标	<input checked="" type="checkbox"/> 不接受； <input type="checkbox"/> 接受(要求提供联合体协议书)。
12	踏勘现场	不集中组织，由投标人自行踏勘。
13	投标预备会	不召开。

14	投标人提出问题 截止时间	在投标截止时间 10 日前，所有获取了招标文件的潜在投标人凭企业数字证书（CA）登录云南省公共资源交易信息网，通过网络在线方式向招标人或代理机构进行署名提问，招标人或招标代理需对所有潜在投标人进行统一回复。
15	招标人书面澄清的时间	投标截止时间 15 天前，由招标人以补遗书方式按程序报有关主管部门备案后，提交云南省公共资源交易信息网统一通过网络向潜在投标人发布，且投标人不须回函确认，所有获取了招标文件的潜在投标人自行登录云南省公共资源交易信息网凭企业身份认证数字证书（USBKEY）查看澄清内容。
16	偏离	不允许。
17	构成招标文件的其他材料	招标过程中所发出的补遗、答疑。
18	投标截止时间	<u>2025年 04月15日09:00</u>
19	投标人确认收到招标文件澄清的时间	投标人自行登录云南省公共资源交易信息网获取澄清，无须回复确认已收到该澄清。标文件澄清的时间
20	投标人确认收到招标文件修改的时间	投标人自行登录云南省公共资源交易信息网获取澄清，无须回复确认已收到该澄清。
	投标保证金	<p>1、投标保证金：</p> <p>1.1 投标保证金：本项目保证金金额依照《中华人民共和国招标投标法实施条例》第二十六条规定执行。现执行“云南省发展和改革委员会等部门关于鼓励减免政府投资项目投标保证金的通知”《云发改交易管理（（2023）397 号》文件的相关要求,本项目保证金金额确定为人民币20000.00 元。</p> <p>投标保证金金额：贰万元整(¥：20000.00 元)</p>

		<p>1.2 缴纳方式：银行转账、银行保函、保证保险。各投标人可自愿、择优选择三种保证金提交方式中的任何一种方式缴纳投标保证金。</p> <p>1.3 采用银行保函、保证保险方式提交投标保证金的，具体事宜请咨询系统技术支持公司办理，电话：010-86483801。</p> <p>1.4 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：</p> <p>（1）投标保证金不收（受）现金，投标保证金缴款单位名称必须和投标人名称一致，办理保证金手续时，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，未按要求提交的后果由投标人自行承担。</p> <p>（2）保证金缴纳信息：</p> <p>户 名：富宁县公共资源交易中心</p> <p>开户银行：中国建设银行股份有限公司富宁支行</p> <p>银行账号：53001677536051005241-0146</p> <p>联系电话：0876-6399788</p> <p>2、保证金交纳与退还注意事项：</p> <p>（一）保证金必须从投标人的法定代表人基本账户转出；（转账之前投标人需确认基本账户信息与云南省公共资源交易信息网注册基本账户信息完全一致，否则无法绑定成功）；</p> <p>（二）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；</p> <p>（三）投标保证金到账时间：以保证金专用账户实际到账时间为准，超过投标截止时间到账保证金视为无效；</p> <p>（四）跨行转账事项提醒：</p> <p>1. 按照人民银行相关规定，跨行转账在工作日下午 4 点半前办理手续，可以保证实时跨行到账；</p> <p>2. 跨行转账尽量采用电汇方式。</p> <p>（五）保证金确认：“确认投标保证金”模块用于投标人对投标保证金在交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：</p> <p>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，投标人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。</p> <p>2. 在“投标保证金确认”页面，系统会显示投标人自己交退保 证</p>
--	--	---

		<p>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”。</p> <p>3. 投标人点击右上角【确认】按钮，即可进行保证金确认操作。</p> <p>注：提交时需使用数字证书签名，请在提交时插入数字证书。</p> <p>（六）打印保证金交纳回执保证金交纳确认成功后，确认状态会显示“已确认”。点击【回执】，即可进行打印回执操作。保证金交纳回执需加盖单位公章后，上传至电子投标文件。</p> <p>（七）保证金退还</p> <p>1. 未中标投标人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。</p> <p>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。</p> <p>3. 流标项目经项目行政主管部门确认后，3 个工作日内由投标人先提出退还申请（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。</p>
21	近年财务状况的年份要求	2022年至今任意一年（新成立公司根据具体情况提供）。
22	近年发生的诉讼及仲裁情况的年份要求	2022年 01月 01日至今（新成立的公司提供成立之日至今）。
23	是否允许递交备选 投标方案	不允许。
24	签字或盖章要求	<p>按照投标文件格式，采用单位和个人数字证书电子签章及电子签名：需要企业、法定代表人电子签章及电子签名；</p> <p>注：在需要电子签章的地方进行电子签章，无需逐页电子签章。</p>
25	投标文件递交	网上递交： 投标人在投标截止时间前登录云南省公共资源交易信息网（ https://ggzy.yn.gov.cn/homePage#/homePage ），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，视为撤回投标文件。
26	投标文件的上传及格式	<p>投标人登录云南省公共资源交易信息网（网址：https://ggzy.yn.gov.cn/homePage#/homePage），根据拟要投标的项目，按照网上投标系统要求上传投标文件，上传完成后，检查投标文件的完整性并“确认签名”，表明投标人网上上传投标文件成功。</p> <p>投标截止时间前未完成投标文件传输的，视为撤回投标文件。</p>

27	递交投标文件时间	递交投标文件截止时间：2025年 04月15日09:00
28	是否退还投标文件	否。
29	开标时间和地点	开标时间：同投标截止时间。 开标地点：富宁县公共资源交易中心
30	开标程序	(1) 宣读开标纪律； (2) 开标会议开始，介绍参加开标会的人员名单； (3) 启动开标系统，进入开标准备； (4) 开启网上标书，进行远程解密，导入电子投标文件； (5) 唱标； (6) 开标结束。
31	开标方式	该项目采用网上开标方式，投标人采用网上远程解密方式参与投标，投标人应熟练掌握网上远程解密操作，并在规定时间内（30 分钟）内完成网上远程解密，如投标人未在规定时间内解密视为自动放弃参与本项目投标，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。操作指南可在“云南省公共资源交易信息网（ https://ggzy.yn.gov.cn/homePage#/homePage ）”下载。
32	评标办法	综合评分法。
33	评标委员会的组建	评标委员会构成须为7人及其以上单数，其中经济方面的专家不得少于2人（评标委员会的组成应当符合相关规定）。评标专家确定方式：招标人代表 2人、在云南省综合评标专家库中随机抽评标专家 5人
34	是否授权评标委员会确定中标人	否，推荐的中标候选人：1-3。
35	履约担保	与招标人签定合同拟定。
36	投标有效期	90 日历日（从投标截止之日算起）。
37	需要补充的其他内容	
37.1	招标控制价：4297.4865万元； 注：投标人投标报价不得低于招标控制价，若低于招标控制价，该投标文件作无效投标文件处理。	

37.2	<p>投标文件电子版：是否要求投标人递交投标文件（光盘）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 不要求</p> <p><input type="checkbox"/> 要求</p>
37.3	<p>计算机辅助评标：是否实行计算机辅助评标</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 否 按本须知附表七“电子投标文件编制及报送要求”编制及报送电子投标文件。计算机辅助评标方法见第三章“评标办法”。</p> <p><input type="checkbox"/> 是</p>
37.4	<p>中标候选人公示在中标通知书发出前，招标人将中标候选人的情况在本招标项目招标公告发布的同一媒介予以公示，公示期不少于3日。</p>
37.5	<p>重新招标的其他情形</p> <p>除投标人须知正文第8条规定的情形外，除非已经产生中标候选人，在投标有效期内同意延长投标有效期的投标人少于三个的，招标人应当依法重新招标。</p>
37.6	<p>知识产权</p> <p>构成本招标文件各个组成部分的文件，未经招标人书面同意，投标人不得擅自复印和用于非本招标项目所需的其他目的。招标人全部或者部分使用未中标人投标文件中的技术成果或技术方案时，需征得其书面同意，并不得擅自复印或提供给第三人。</p>
37.7	<p>同义词语</p> <p>构成招标文件组成部分的“通用合同条款”、“专用合同条款”、“项目需求”等章节中出现的措辞“发包人”和“承包人”，在招标投标阶段应当分别按“招标人”和“投标人”进行理解。</p>
37.8	<p>监督：本项目的招标投标活动应当接受有管辖权的行政监督部门依法实施的监督。</p>
37.9	<p>解释权：构成本招标文件的各个组成文件应互为解释，互为说明；如有不明确或不一致，构成合同文件组成内容的，以合同文件约定内容为准，且以专用合同条款约定的合同文件优先顺序解释；除招标文件中有特别规定外，仅适用于招标投标阶段的规定，按招标公告、投标人须知、评标办法、投标文件格式的先后顺序解释；同一组成文件中就同一事项的规定或约定不一致的，以编排顺序在后者为准；同一组成文件不同版本之间有不一致的，以形成时间在后者为准。按本款前述规定仍不能形成结论的，由招标人负责解释。</p>
37.10	<p>费用说明：</p> <p>（1）投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。</p> <p>（2）代理服务费：48000.00 元，由招标代理机构向（<input type="checkbox"/> 招标人；<input checked="" type="checkbox"/> 中标人）收取，中标人在领取中标通知书时一次性以银行转账方式付清。</p>

1. 总则

1.1 项目概况

1.1.1 根据《中华人民共和国招标投标法》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备招标条件，现对本项目进行公开招标。

1.1.2 本招标项目招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 本招标项目招标代理机构：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。

1.2 资金来源和落实情况

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 本招标项目的出资比例：见投标人须知前附表。

1.2.3 本招标项目的资金落实情况：见投标人须知前附表。

1.3 招标需求及服务要求

本次项目需求及服务要求：见投标人须知前附表。

1.4 投标人资格要求

1.4.1 投标人资格要求详见投标人须知前附表。

1.4.2 投标人不得存在下列情形之一：

- (1) 为招标人不具有独立法人资格的附属机构（单位）；
- (2) 为本项目前期准备提供设计或咨询服务的，但设计施工总承包的除外；
- (3) 为本项目提供招标代理服务的；
- (4) 与本项目代理机构同为一个法定代表人的；
- (5) 与本项目的代理机构相互控股或参股的；
- (6) 与本项目的代理机构相互任职或工作的；
- (7) 被责令停业的；
- (8) 被暂停或取消投标资格的；
- (9) 财产被接管或冻结的；
- (10) 在最近三年内有骗取中标或严重违约或重大工程质量问题的。

1.4.3 本项目招标是否接受联合体投标：见投标人须知前附表。

1.4.4 由两个及以上的企业组成一个联合体（如有）以一个投标人身份共同投标时，除符合第 1.4.1、1.4.2 款的要求外，还应符合下列要求：

1.4.4.1 投标人的投标文件及中标后签署的合同协议书对联合体各方均具法律约束力；

1.4.4.2 联合体各方应当具备承担招标项目的相应能力且具备规定的相应资格条件；

1.4.4.3 联合体各方应签订共同投标协议，明确约定各方拟承担的工作和责任，并将该共同投标协议随投标文件一并提交招标人；

1.4.4.4 联合体各方不得再以自己的名义单独投标，也不得组成新的联合体或参加其他联合体在同一项目中的投标，否则，其所有投标申请无效；

1.4.4.5 联合体中标后，联合体各方应当共同与招标人签订合同，为履行合同向招标人承担连带责任；

1.4.4.6 联合体的各方应明确联合体牵头方（牵头方）；

1.4.4.7 联合体的牵头方应被授权作为联合体各方的代表，承担责任和接受指令，并负责整个合同的全面履行和接受本工程款的支付；

1.4.4.8 联合体各方必须指定牵头方，授权其代表所有联合体成员负责投标和合同实施阶段的主办、协调工作，并应当向招标人提交由所有联合体成员法定代表人签署的授权书；

1.4.4.9 联合体的投标，应当以联合体牵头方的名义提交投标保证金。以联合体中牵头方名义提交的投标保证金，对联合体各成员具有约束力；

1.4.4.10 由同一专业的单位组成的联合体，按照资质等级较低的单位确定资质等级。

1.4.4.11 联合体应指定联合体牵头方，授权其代表所有联合体成员负责资格后审、投标和合同实施阶段的主办、协调工作，并应当提交由联合体各成员法定代表方签署的授权书，联合体各方应授权同一人作为本项目投标相关事宜的授权委托人。

1.4.4.12 本须知中“投标人”一词也包括联合体各方成员。

1.5 费用承担

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

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，招标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。

1.9.3 除招标人的原因外，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。

1.9.4 招标人在踏勘现场中介绍的项目场地和相关的周边环境情况，供投标人在编制投标文件时参考，招标人不对投标人据此作出的判断和决策负责。

1.10 投标预备会

不召开

1.11 分包

本项目不接受分包。

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。

2. 招标文件

2.1 招标文件组成

2.1.1 本招标文件包括招标文件总目录所列内容，以及所有按本须知发出的补充资料。

2.1.2 投标人应认真审阅招标文件中的所有内容及要求，按所要求的内容和格式提交投标文件。投标人未按招标文件要求提供全部资料或提交的投标文件未对招标文件作出实质性响应，投标人将承担其风险，并有可能导致其投标文件被拒绝或否决投标。

2.2 招标文件的澄清

2.2.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向招标人提出，以便补齐。如有疑问，应在投标人须知前附表规定的时间前通过云南省公共资源交易信息网（网址：<https://ggzy.yn.gov.cn/homePage#/homePage>）要求招标人对招标文件予以澄清。

2.2.2 招标文件的澄清将在投标人须知前附表规定的投标截止时间 15 天前，经主管部门备案或采购人同意后上传到云南省公共资源交易信息网（网址：<https://ggzy.yn.gov.cn/homePage#/homePage>）统一通过网络向潜在投标人发布，且投标人不须回函确认，以保证各投标人都能重新下载并用于编制电子投标文件，但不指明澄清问题的来源。

如果澄清发出的时间距投标截止时间不足 15 天，相应延长投标截止时间。

2.2.3 投标人在收到澄清后，不须回函确认，所有获取了招标文件的潜在投标人凭企业身份认证数字证书（USBKEY）查看澄清内容。

2.2.4 投标人在查看到招标人答疑和澄清后，请自行登录云南省公共资源交易信息网（网址：<https://ggzy.yn.gov.cn/homePage#/homePage>）收取修改内容。投标人应在截标时间前随时查看云南省公共资源交易信息网（网址：<https://ggzy.yn.gov.cn/homePage#/homePage>）中有关该项目招标文件的答疑、补遗内容。

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

2.3 招标文件的修改

2.3.1 在投标截止时间 15 天前，确需要变更招标文件内容的，招标人可主动或在解答投标人提出的澄清问题时对招标文件进行修改，并同时报主管部门备案。

招标人对服务内容、评标办法等做出变更的，需要重新制作电子招标文件，并重新备案，同时发布补遗文件进行说明以保证各投标人都能重新下载最新的电子招标文件用于编制电

子投标文件。招标文件的修改将在云南省公共资源交易信息网（网址：<https://ggzy.yn.gov.cn/homePage#/homePage>）发布，招标文件的修改作为招标文件的组成部分，并具有约束力。但如果修改招标文件的时间距投标截止时间不足 15 天，并且修改内容影响投标文件编制的，应相应延长投标截止时间。

2.3.2 投标人自行登录云南省公共资源交易信息网（网址：<https://ggzy.yn.gov.cn/homePage#/homePage>）收取修改内容。投标人应在投标截止时间前自行查看云南省公共资源交易信息网（网址：<https://ggzy.yn.gov.cn/homePage#/homePage>）中有关该工程招标文件的答疑、补遗内容。否则，由此引起的投标损失自负。

2.3.3 潜在投标人或者其他利害关系人对招标文件有异议的，应当在投标截止时间 10 日前提出。招标人应当自收到异议之日起 3 日内作出答复；作出答复前，应当暂停招标投标活动。

2.3.4 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。

3. 投标文件

3.1 投标文件的组成

3.1.1 投标文件应包括下列内容：

投标文件由**投标函部分、商务部分、技术部分**三部分组成（具体内容详见第六章）

3.2 电子标书要求

（1）电子投标文件应使用《云南省工程建设模块化投标文件编制系统》制作（电子投标文件格式为*.BTBJ）。编制要求详见《电子投标文件编制及报送要求》。

（2）如投标人提交的电子投标文件不符合（1）要求或开标时无法读取导入或解密，其投标文件视为未按要求提交。

3.3 投标报价

3.3.1 投标人应按第六章“投标文件格式”规定的格式和要求填写报价表。

3.4 投标有效期

3.4.1 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。

3.4.2 出现特殊情况需要延长投标有效期的，招标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。

3.5 投标保证金

3.5.1 投标人在递交投标文件前，应按投标人须知前附表规定的金额、担保形式和第六章“投标文件格式”规定的投标保证金格式递交投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。

如为联合体投标的，其投标保证金由牵头方递交，并应符合投标人须知前附表的规定。

3.5.2 投标人不按本章第 3.5.1 项要求提交投标保证金的，其投标文件作否决投标处理。

3.5.3 投标保证金的退还详见投标须知前附表。

3.5.4 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

（1）投标人在规定的投标有效期内撤销或修改其投标文件；

(2) 中标人在收到中标通知书后，无正当理由拒签合同协议书。

3.6 资格审查资料

符合评标办法前附表要求。

3.7 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，招标人可以接受该备选投标方案。

3.8 投标文件的编制

3.8.1 投标文件应按第六章“投标文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为投标文件的组成部分。其中，投标函在满足招标文件实质性要求的基础上，可以提出比招标文件要求更有利于招标人的承诺。

3.8.2 投标文件应当对招标文件投标有效期、服务要求、技术标准和要求、招标需求等实质性内容作出响应。

3.8.3 电子投标文件应使用《云南省工程建设模块化投标文件编制系统》制作（电子投标文件格式为*.BTBJ）。编制要求详见《电子投标文件编制及报送要求》。

4. 投标

4.1 投标文件的要求

4.1.1 电子投标文件的编制及签署详见投标人须知。投标人如有图纸文件，编制、密封及签署详见投标人须知。

4.1.2 电子投标文件的加密及解密：网上递交的投标文件需要对投标文件进行加密。投标人登录云南省公共资源交易信息网（网址：<https://ggzy.yn.gov.cn/homePage#/homePage>），投标人根据拟要投标的项目，按照网上投标系统要求上传全部投标文件，投标文件上传后须自行检查投标文件的完整性并进行确认签名后，完成全部投标文件网上上传操作。投标截止时间前未完成投标文件传输的，视为撤回投标文件。

4.2 投标文件的递交

4.2.1 投标人应在本章须知前附表规定的投标截止时间前将电子投标文件上传到云南省公共资源交易信息网（网址：<https://ggzy.yn.gov.cn/homePage#/homePage>），未按规定在投标截止时间前上传投标文件的，视为撤回其投标文件。

4.2.2 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

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。

4.3 投标文件的修改与撤回

4.3.1 在规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已在网上递交的投标文件，无须书面形式通知招标人。

4.3.2 修改的投标文件应按照本章有关电子投标文件规定进行编制、加密和递交。

5. 开标

5.1 开标时间和地点

按照招标人在本章组织前附表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公开开标。

5.2 开标程序

主持人按下列程序进行开标：

- （1）宣读开标纪律；开标会议开始；
- （2）介绍参加开标会的人员名单；
- （3）启动开标系统，进入开标准备；
- （4）开启网上标书，进行远程解密，导入电子投标文件；
- （5）唱标；
- （6）开标结束。

6. 评标

6.1 评标委员会

6.1.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会由有关技术、经济等方面 的专家组成。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）招标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

评标委员会按照第三章“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。第三章“评标办法 ”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

7. 合同授予

7.1 定标方式

除投标人须知前附表规定评标委员会直接确定中标人外，招标人依据评标委员会推荐的中标候选人确定中标人，评标委员会推荐中标候选人的人数见投标人须知前附表。

7.2 中标候选人公示

中标候选人公示详见投标人须知前附表规定。

7.3 中标通知

7.3.1 代理机构应当在评标结束后二个工作日内将评标报告送交招标人确认。招标人应当在收到评标报告后五个工作日内，按照评标报告中推荐的中选投标人顺序确定中选投标人；

7.3.2 中标人确定后 2 个工作日内，中标结果由代理机构在发布招标公告的媒介上公告，公告期限为 1 个工作日，在公告中标结果的同时，代理机构或招标人向中标人发出中标通知书；

7.3.3 中标通知书是合同的一个组成部分。

7.7 履约担保：/

7.5 签订合同

7.5.1 招标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。中标人无正当理由拒签合同的，招标人取消其中标资格，其投标保证金不予退还；给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

7.5.2 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同的，招标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。

8. 重新招标和不再招标

8.1 重新招标

有下列情形之一的，招标人将重新招标：

- （1）投标截止时间止，投标人少于 3 个的；
- （2）经评标委员会评审后否决所有投标的；
- （3）不符合国家法律、法规和云南省规范性文件要求的；

8.2 不再招标

重新招标后投标人仍少于 3 个或者所有投标被否决的，属于必须审批或核准的项目，经原审批或核准部门批准后不再进行招标。

9. 纪律和监督

9.1 对招标人的纪律要求

招标人不得泄漏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招标人串通投标，不得向招标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收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏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，评标委员会成员不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用第三章“评标办法”没有规定的评审因素和标准进行评标。

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，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人的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自离职守，影响评标程序正常进行。

9.5 投诉

1.1 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，应当在中标公示期内，以书面形式向招标人提出质疑。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：云南承运工程项目管理咨询有限公司；电话：0876-2843668；

1.2 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）应当包括以下主要内容：

- （1）质疑项目名称；
- （2）明确的请求和必要的证明材料；
- （3）质疑理由及事实依据；
- （4）质疑对象；
- （5）联系电话和地址；
- （6）质疑的日期；
- （7）质疑人署名。

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公章。

1.3 招标人或投标人对中标人提出质疑时，被质疑人应配合质疑处理部门的调查、处理工作，根据需要对举证材料须给予书面澄清回复和接受质询，其投标文件可公开的内容须接受任何形式的审查核实。

1.4 招标人、招标代理机构将在收到投标人的书面质疑后三个工作日内做出书面答复，但答复的内容不涉及商业秘密。

1.5 投诉人必须首先经过质疑程序，在对招标人、代理机构的答复不满意，或者招标人、代理机构未在规定的时间内做出答复的，可以在答复期满后十个工作日内书面向主管部门投诉。

10. 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见投标人须知前附表。

第三章 评标办法（综合评估法）

一、评标办法前附表

条款号		评审因素	评审标准
2.1.1	资格性评审标准	资格要求	符合第二章“投标人须知前附表”第9项规定
2.1.2	符合性评审标准	报价	完整且只有一个有效报价
		法定代表人身份证明书及法定代表人授权委托书	符合招标文件要求
		投标文件签字、盖章	符合招标文件要求
		投标内容	符合第二章“投标人须知前附表”第7项规定
		招标人不能接受的条件	投标文件中是否附有招标人不能接受的条件的
		实质性条件	实质性响应招标文件规定的条款内容
条款号		条款内容	编列内容
2.2.1		分值构成与评分标准（总分 100 分）	技术部分： <u>70</u> 分； 投标报价： <u>30</u> 分。
条款号		编列内容	
3	评标程序	详见本章附件 A：评标详细程序	
3.1.2	否决投标条款	详见本章附件 B：否决投标条件	

二、评标办法正文部分

1. 评标方法

本次评标采用综合评估打分法。评标委员会对满足招标文件实质要求的投标文件，根据本章第 2.2 款规定的评分标准进行打分，并按得分由高到低顺序推荐中标候选人，或根据采购人授权直接确定中标人，但投标报价低于其成本的除外。综合评分相等时，以投标报价低的优先；投标报价也相等的，由评标委员会采取记名投票的方式确定。

2. 评审标准

2.1 初步评审标准

2.1.1 资格性评审标准：见评标办法前附表。

2.1.2 符合性评审标准：见评标办法前附表。

2.2 分值构成与评分标准

2.2.1 分值构成与评分标准

序号	评审因素	评分细则	分值
1	技术部分	经营方案： (1) 对项目理解正确、全面，思路清晰，经营方案编制科学、合理、可行、有针对性，得30分； (2) 对项目理解基本正确，思路基本清晰，经营方案编制合理、可行，得20分； (3) 对项目理解有偏差，思路过于简单，经营方案编制基本合理、可行，得10分； (4) 未提供经营方案的，不得分。	30分
		服务周期承诺及保障措施： (1) 对项目服务周期有具体承诺，违反承诺的处罚具体、明确，有具体保障措施的得15分； (2) 对项目服务周期有具体承诺，但违反承诺的处罚不够具体、明确，有保障措施但不够具体的得10分； (3) 对项目服务周期有承诺，但没有违反承诺的处罚，或无保障措施的得5分； (4) 未提供项目服务周期承诺的，不得分。	15 分

		运营管理制度： （1）企业管理制度分工明确，有完整可行的质量控制制度、质量责任严谨清晰、财务管理规范、具有可操作性、切合公司管理实际的，15分； （2）企业管理制度分工简单，有质量控制制度、质量责任简单、财务管理规范、能切合公司管理实际的，得10分； （3）企业管理制度、质量控制制度、质量责任、财务管理有漏项或有不具体不可行之处的，得5分； （4）无管理制度的，不得分。	15 分
		服务质量承诺及保障措施： （1）对项目服务质量有具体承诺，违反承诺的处罚具体、明确，有具体保障措施的得5分； （2）对项目服务质量有具体承诺，但违反承诺的处罚不够具体、明确，有保障措施但不够具体的得3分； （3）对项目服务质量有承诺，但没有违反承诺的处罚，或无保障措施的得1分； （4）未提供项目服务质量承诺的，不得分。	5分
		安全管理与应急预案方案： （1）提供的安全管理与应急预案细则完整、详细、具体、可行性强的得5分 （2）提供的安全管理与应急预案细则不周全详细、具体、可行性一般的得3分。 （3）提供的安全管理与应急预案细则不周全详细、具体、可行性较差的得1分。 （4）未提供安全管理与应急预案的，不得分。	5分
2	投标报价部分	以所有有效投标总报价的最高价为基准价，总报价等于基准价的得30分，投标总报价与基准价相比每向下浮动 1%扣 0.1 分，分数扣完为止。	30分

3. 评标程序：资格性评审→符合性评审→评分→提交评标报告。

3.1 原件查无

3.2 初步评审

详见附件B否决投标条件

3.2.2 投标报价有算术错误的，评标委员会按以下原则对投标报价进行修正，修正的价格经投标人书面确认后具有约束力。投标人不接受修正价格的，其投标作否决投标处理。

（1）投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

（2）总价金额与依据单价计算出的结果不一致的，以单价金额为准修正总价，但单价金额小数点有明显错误的除外。

3.3 详细评审

3.3.1 评标委员会按本章第 2.2 款规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评估得分。

3.3.2 评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

3.3.3 投标人得分满分 100 分。

3.3.4 评标委员会发现投标人的报价明显高于其他投标价，或者在设有招标限价上限时明显高于招标高限价上限，使得其投标报价可能低于其个别成本的，应当要求该投标人作出书面说明并提供相应的证明材料。投标人不能合理说明或者不能提供相应证明材料的，由评标委员会认定该投标人以高于成本报价竞标，其投标作否决投标处理。

3.4 投标文件的澄清和补正

3.4.1 在评标过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人对所提交的投标文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

3.4.2 澄清、说明和补正不得改变投标文件的实质性内容（算术性错误修正的除外）。投标人的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分。

3.4.3 评标委员会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，直至满足评标委员会的要求。

注：在评标过程中如遇特殊情况，由评委会根据有关法律、法规集体研究决定。

附件 A: 评标详细程序

评标详细程序

A0. 总 则

本附件是本章“评标办法”的组成部分，是对本章第 3 条所规定的评标程序的进一步细化，评标委员会应当按照本附件所规定的详细程序开展并完成评标工作。

A1. 基本程序

评标活动将按以下五个步骤进行：

- (1) 评标准备；
- (2) 初步评审；
- (3) 详细评审；
- (4) 澄清、说明或补正；
- (5) 推荐中标候选人或者直接确定中标人及提交评标报告。

A2. 评标准备

A2.1 评标委员会成员签到

评标委员会成员到达评标现场时应在签到表上签到以证明其出席。评标委员会签到表见评委签到表。

A2.2 评标委员会的分工

评标委员会首先推选一名评标委员会主任，由评标委员会主任负责评标活动的组织领导工作。

A2.3 熟悉文件资料

A2.3.1 评标委员会主任应组织评标委员会成员认真研究招标文件，了解和熟悉招标目的、招标范围、主要合同条件、技术标准和要求、质量标准和服务期限要求，掌握评标标准和方法，熟悉本章及附件中包括的评标表格的使用，如果本章及附件所附的表格不能满足评标所需时，评标委员会应补充编制评标所需的表格，尤其是用于详细分析计算的表格。未在

招标文件中规定的标准和方法不得作为评标的依据。

A2.3.2 招标人或代理机构应向评标委员会提供评标所需的信息和数据，包括招标文件、未在开标会上当场拒绝的各投标文件、开标会记录、有关的法律、法规、规章、国家标准以及招标人或评标委员会认为必要的其他信息和数据。

A3 初步评审

A3.1 资格性评审

评标委员会根据评标办法前附表中规定的评审因素和评审标准，对投标人的投标文件进行资格评审，并记录评审结果。

A3.2 符合性评审

A3.2.1 评标委员会根据评标办法前附表中规定的评审因素和评审标准，对投标人的投标文件进行符合性评审，并记录评审结果。

A3.2.2 投标人投标价格不得低于(不含等于)招标文件第二章“投标人须知”前附表载明的招标拦标价，凡投标人的投标价格低于标拦标价的，该投标人的投标文件不能通过符合性评审。

A3.4 判断投标是否否决投标

A3.4.1 判断投标人的投标是否否决投标的全部条件，在**本章附件B**中集中列示。

A3.4.2 本章**附件B**集中列示的否决投标条件不应与第二章“投标人须知”和本章正文部分包括的否决投标条件抵触，如果出现相互矛盾的情况，以附件B集中列示规定为准。

A3.4.3 评标委员会在评标(包括初步评审和详细评审)过程中，依据本章**附件B**中规定的否决投标条件判断投标人的投标是否否决投标。

A3.5 算术错误修正

评标委员会依据本章中规定的相关原则对投标报价中存在的算术错误进行修正，并根据算术错误修正结果计算评标价。

A3.6 澄清、说明或补正

在初步评审过程中，评标委员会应当就投标文件中不明确的内容要求投标人进行澄清、说明或者补正。投标人对此以书面形式予以澄清、说明或者补正。澄清、说明或补正根据本章第3.4款的规定执行。

A4. 详细评审

只有通过了初步评审、被判定为合格的投标人可进入详细评审。

A4.1 详细评审的程序

评标委员会按照本章第3.2款中规定的程序进行详细评审。

A4.2 澄清、说明或补正

在详细评审过程中，评标委员会应当就投标文件中不明确的内容要求投标人进行澄清、说明或者补正。投标人对此以书面形式予以澄清、说明或者补正。澄清、说明或补正根据本章第3.3款的规定执行。

A4.5 汇总评分结果

A4.5.1 评标委员会成员应按照评审格式填写详细评审评分汇总表。

A4.5.2 详细评审工作全部结束后，按照附表评审格式汇总各个评标委员会成员的详细评审评分结果，并按照详细评审最终得分由高至低的次序对投标人进行排序。

A6. 推荐中标候选人或者直接确定中标人

A6.1 推荐中标候选人

A6.1.1 除第二章“投标人须知”前附表授权直接确定中标人外，评标委员会在推荐中标候选人时，应遵照以下原则：

(1) 评标委员会按照最终得分由高至低的次序排列，并根据第二章“投标人须知”前附表规定的中标候选人数量，将排序在前的投标人推荐为中标候选人。

(2) 如果因有效投标不足三个使得投标明显缺乏竞争的，评标委员会可以建议招标人重新招标。

A6.1.2 投标人数量少于三个或者所有投标被否决的，招标人应当依法重新招标。

A6.1.3 所有投标文件必须经过初步评审审查后，确定为有效投标的方可参加详细评审。若通过初步评审的有效投标人不足三家，评标委员会认为仍具有竞争性，不否决所有投标时，可以采用综合投票方式推荐中标候选人。

A6.2 直接确定中标人

第二章“投标人须知”前附表授权评标委员会直接确定中标人的，评标委员会按照最终得分由高至低的次序排列，并确定排名第一的投标人为中标人。

A6.3 编制评标报告

评标委员会根据本章第 3.5 项的规定向招标人提交评标报告。评标报告应当由全体评标委员会成员签字，并于评标结束时抄送有关行政监督部门。评标报告应当包括以下内容：

- (1) 基本情况和数据表；
- (2) 评标委员会成员名单；
- (3) 开标记录；
- (4) 符合要求的投标一览表；
- (5) 否决投标情况说明；
- (6) 评标标准、评标方法或者评标因素一览表；
- (7) 经评审的价格一览表(包括评标委员会在评标过程中所形成的所有记载评标结果、结论的表格、说明、记录等文件)；
- (8) 经评审的投标人排序；
- (9) 推荐的中标候选人名单(如果第二章“投标人须知”前附表授权评标委员会直接确定中标人，则为“确定的中标人”)与签订合同前要处理的事宜；
- (10) 澄清、说明、补正事项纪要。

A7. 特殊情况的处置程序

A7.2 关于评标活动暂停

A7.2.1 评标委员会应当执行连续评标的原则，按评标办法中规定的程序、内容、方法、标准完成全部评标工作。只有发生不可抗力导致评标工作无法继续时，评标活动方可暂停。

A7.2.2 发生评标暂停情况时，评标委员会应当封存全部投标文件和评标记录，待不可抗力的影响结束且具备继续评标的条件时，由原评标委员会继续评标。

A7.3 关于评标中途更换评委

A7.3.1 除非发生下列情况之一，评标委员会成员不得在评标中途更换：

- (1) 因不可抗拒的客观原因，不能到场或需在评标中途退出评标活动。
- (2) 根据法律法规规定，某个或某几个评标委员会成员需要回避。

A7.3.2 退出评标的评标委员会成员，其已完成的评标行为无效。由招标人根据本招标文件规定的评标委员会成员产生方式另行确定替代者进行评标。

A7.4 记名投票

在任何评标环节中，需评标委员会就某项定性的评审结论做出表决的，由评标委员会全体成员按照少数服从多数的原则，以记名投票方式表决。

A8. 补充条款

.....

附件 B：否决投标条件

否决投标条件

B0. 总 则

招标文件中否决投标条款应集中单列，其他地方列出的否决投标条款无效，评标委员会不能依据招标文件“否决投标条款”之外的条款否决投标。

B1. 否决投标条件

B.1 评标委员会依据本章第 2.1 款规定的标准对投标文件进行初步评审。有一项不符合评审标准的，作否决投标处理；

B.2 投标文件中的投标函无投标人公章（有效签署）、投标人的法定代表人有效签章及未有相应有效签章的；或者投标人的法定代表人授权委托人没有经有效签章的合法、有效授权委托书原件的；

B.3 投标人递交两份或多份内容不同的投标文件，或在一份投标文件中对同一招标项目报有两个或多个报价，且未声明哪一个有效，按招标文件规定提交备选投标方案的除外；

B.4 投标文件载明的招标项目完成期限超过招标文件规定的期限；

- B.5 投标报价超过本项目的招标最低限价或者招标文件中有关限制的；
- B.6 未按招标文件要求提供投标保证金；
- B.7 不按评标委员会要求澄清、说明或补正的；
- B.8 有第二章“投标人须知-总则”第 1.4.2 项规定的任何一种情形的；
- B.9 不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，否决投标。

B.2 算术错误修正

投标报价有算术错误的，评标委员会按以下原则对投标报价进行修正，修正的价格经投标人书面确认后具有约束力。投标人不接受修正价格的，其投标作否决投标处理。

- （1）投标文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；
- （2）总价金额与依据单价计算出的结果不一致的，以单价金额为准修正总价，但单价金额小数点有明显错误的除外。

如果投标文件实质上不响应招标文件的要求，招标人将予以拒绝，并且不允许通过修正或撤消其不符合要求的差异或保留，使之成为具有响应性的投标。

评标委员会对投标文件确认为否决投标的，应当由评标委员会签字确认。

第四章 项目需求
富宁县公共租赁住房基本情况表

序号	小区名称	地址	购建时间	建筑结构	套数(套)	面积(m²)
1	牛场坡小区一期	富宁县新华镇文华社区	2014	混合	264	15312
2	牛场坡小区二期	富宁县新华镇文华社区	2015	混合	312	18096
3	那平春天小区一期	富宁县县城南面文华社区者半村小组	2010	混合	288	15744.96
4	那平春天小区二期	富宁县县城南面文华社区者半村小组	2013	混合	360	19986
5	那平春天小区三期	富宁县县城南面文华社区者半村小组	2013	混合	42	2346
6	月山之城小区	富宁县县城西南原粮食局五号仓	2011	混合	204	11158.2
7	园丁小区一期	富宁县县城南面文华社区者半村小组	2009	混合	216	10800
8	园丁小区二期	富宁县县城南面文华社区者半村小组	2012	混合	25	1338
9	安新小区	富宁县新华镇新兴社区安好村小组	2013	混合	376	19363
10	那平村小区（人才公寓）	富宁县新华镇新兴社区安好村小组	2021	混合	24	1440
小 计					2111	115584.16
11	乡镇卫生院公共租赁住房	阿用卫生院院内	2012	混合	24	1440
12		板仑卫生院院内	2017	混合	20	1200
13		剥隘卫生院院内	2012	混合	18	944.1
14		洞波卫生院院内	2013	混合	20	1000
15		谷拉卫生院院内	2013	混合	12	720
16		花甲卫生院院内	2013	混合	24	1440
17		归朝卫生院院内	2012	混合	24	1440
18		里达卫生院院内	2012	混合	15	863.8
19		木央卫生院院内	2013	混合	12	720
20		那能卫生院院内	2017	混合	40	2200
21		者桑卫生院院内	2012	混合	12	676.56
22		郎恒卫生院	2012	混合	24	1440
小 计					245	14084.46
23	那平村小区（思源学校对面）	富宁县新华镇那平村小组	2017	混合	174	7250.1

24	乡镇学校公共租赁住房	富宁县板仑乡板仑中学校园内	2009	混合	10	600
25		富宁县第三中学校园内	2009	混合	6	342
26		富宁县者桑乡中心小学校园内	2009	混合	7	420
27		富宁县剥隘镇中心学校校园内	2009	混合	6	360
28		富宁县洞波乡中心小学校园内	2009	混合	15	510
29		富宁县里达镇中心小学校园内	2009	混合	14	630
30		富宁县木央镇第一中学小学校园内	2009	混合	16	736
31		富宁县第二中学	2009	混合	20	450
32		富宁县那能乡中学校园内	2017	混合	40	2200
小 计					308	13498. 1
33	乡镇政府公共租赁住房	阿用乡阿用村阿用小组（阿用政府）	2010	混合	20	1178. 8
34		板仑乡政府旁（板仑政府）	2010	混合	34	1700
35		剥隘政府旁（剥隘政府）	2009	混合	34	1700
36		归朝镇政府旁（归朝政府）	2010	混合	60	2970. 79
37		木央镇新区（木央镇政府）	2009	混合	12	684
38		那能乡政府	2010	混合	20	963. 8
39		田蓬镇里头湾（田蓬政府）	2009	混合	100	5384. 5
40		者桑政府内（者桑政府）	2009	混合	24	1200
41		里达政府	2009	混合	32	1826. 08
	小计				336	17607. 97
合 计					3000	160774. 69

富宁县有偿出让公共租赁住房资产经营权管理服务 招标内容

全县公共租赁住房小区共用部位、共用设施设备及公共场所的维修、养护、租金追缴、清退等管理工作。

一、公共租赁住房小区内物业共用部位及场所的维修、养护和管理。

二、公共租赁住房小区内物业共用设施设备（电梯等共用设施设备）的运行、维修、养护和管理。

三、公共租赁住房小区内物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道、化粪池的疏通。

四、公共租赁住房小区内的公共绿化养护和管理。

五、公共租赁住房小区内车辆（机动车和非机动车）行驶、停放及经营管理。

六、公共租赁住房小区内供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理。

七、公共租赁住房小区内的公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理。

八、公共租赁住房小区内的巡视、检查，物业维修、物业档案资料的管理。

九、公共租赁住房小区内业主、使用人装饰、装修物业的行为管理。

十、公共租赁住房小区内建筑及智能系统的日常维修养护。

第五章 合同条款格式（参考）

富宁县有偿出让公共租赁住房资产经营权 管理服务招标

签订地点：

签订日期： 年 月 日

出让方（下称甲方）：富宁县住房和城乡建设局

法定代表人：

地址：

联系电话：

受让方（下称乙方）：

法定代表人：

地址：

联系电话：

根据富政复〔2023〕139号关于公共租赁住房资产经营权有偿出让的批复要求，现拟将甲方拥有的富宁县存量公共租赁住房（以下简称：公租房）资产经营权，通过公开招标的方式进行出让。

2025年 月 日乙方在富宁县公共资源交易中心通过公开招标的方式中标，同时乙方愿意受让，甲乙双方以平等自愿、诚实信用为原则，兹经友好协商，就甲方将公租房经营权（含收益权）出让给乙方的相关事宜，根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、行政法规的规定，达成真实一致的意思表示，订立本合同。

第一条 公租房经营权（含收益权）基本信息甲方同意按本合同约定将公租房经营权涉及富宁县 对富宁县公共租赁住房共 3000 套，总面积 160774.69 平方米，其中：城区 2111 套，面积 115584.16 平方米；乡镇 889 套，面积 45190.53 平方米（详见附件一：出让经营权公共租赁住房清单），经营权（含收益权）出让给乙方，相关的收益权一并转移。

第二条 出让期限

1、出让期限为公租房经营权（含收益权）为合同签订后 10 年，自 2025 年月 日起至 2025 年日止。

2、甲方应于 2025 年月日前将第一条约定的公租房按约定交付标准交付乙方运营及管理。自移交之日起公租房产生的租金收益归乙方所有，乙方对该租金收益享有自主支配权。

3、经营期内产生的全部物业管理费、水电费、电话费、燃气费等费用，由乙方负责承担，乙方需确保正常使用无拖欠情况。

4、具体交付时间按双方办妥交接并签署交接文件之日为准，交付时双方应办理交接手续并签署相关文件。

5、经营权（含收益权）出让期限届满后三十日内，乙方须将公租房以良好可使用状态交付甲方，并同时移交相关的资料。

6、经营权（含收益权）出让期内，乙方须接受公租房所在地住建部门的监督管理，承租人的资格审查等程序仍由住建部门实施，乙方根据审查结果与承租人签订合同并进行后期管理。同时，乙方须依据现有公租房管理规定进行管理，不得将公租房作为其他用途使用，并且不允许私自转

租。

7、甲方同意以公开中标金额作为公租房经营权（含收益权）受让价格，乙方受让公租房经营权（含收益权）后享有与公租房相关的租金、补贴等全部收益权利。

第三条 出让价格

本次经营权（含收益权）出让价格合计人民币_____元（大写：人民币）。

第四条 出让价格的支付

甲方同意按照本条第（二）项的规定向甲方支付剩余出让价款：

（一）本合同签订之日起日内，一次性付清经营权（含收益权）出让价款；

（二）在合同签订起 3 个月内分期向甲方支付经营权（含收益权）出让价款，具体分期情况：

分期时间：

分期金额：

乙方支付经营权（含收益权）出让费用至甲方下述指定账户。

甲方指定收款账户信息如下：

户名：

开户行：

账号：

第五条 租金及相关收入约定

甲乙双方约定：

已完成经营权（含收益权）出让的公租房，要严格执行国家、省、市、县有关公租房租金定价标准，任何人不得随意变更公租房租金标准。

第六条 甲方权利与义务

1、乙方在经营期限内负责对公租房及附属设备、设施维护、修缮、改造等，并承担因此产生的全部费用，该费用从公租房租金收益中列支。

2、乙方应合理使用公租房及其附属设施，不得改变公租房房屋用途，不得利用公租房从事其他商业行为或违法行为，服从富宁县住房和城乡建设局的监督、管理。严格遵守《公共租赁住房管理办法》及《云南省公共租赁住房管理暂行办法》等规定。

3、经营期限内，公租房承租人员资格由富宁县住房和城乡建设局进行审核，通过审核资格的人员才能签署租赁合同，乙方不得私自与未经审核人员签署租赁合同。

4、乙方应负责公租房小区的物业管理工作，自行组建或聘请有经验的物业管理机构进行物业管理，按相关规定收向租户取物业管理费并提供相应的物业服务，自负盈亏。同时，制定相应的管理公约及各项规章制度报富宁县住房和城乡建设局备案。

5、乙方应在经营期限内，保障公租房资产不受损坏，并及时对公租房进行修缮、维护致使公租房达到使用标准。

6、乙方必须配合富宁县住房和城乡建设局进行房屋配置，并及时将承租人员情况上报富宁县住房和城乡建设局进行备案。

7、若经富宁县住房和城乡建设局审核不达标或超出标准的承租人，乙方应不予安排入住公租房；若承租人家庭条件改变不再符合入住条件的、违规转租转借、不按时缴纳租金或违反其他公租房管理规定的，乙方有权对承租人采取清退措施，对拖欠租金拒不缴纳及违反相关规定拒不腾退公租房的，乙方应及时采取司法手段进行追缴和强制清退。

8、乙方应及时向住建部门、财政部门报告公租房管理情况，并及时上报相关人员数据、租赁情况、违约情况等情形。

9、乙方应按照规定，严格收取租金，不得随意调整，租赁期限一年一签，并严格根据《公共租赁住房管理办法》及《云南省公共租赁住房管理暂行办法》等规定进行管理。

10.出让期限内的经营权租金收入按照《国家财政部住房城乡建设部关于印发公共租赁住房资产管理暂行办法的通知》（财资〔2018〕106号）规定上缴同级财政并专项用于公共租赁住房相关支出。公共租赁住房经营权出让后，《富宁县公共租赁住房管理暂行办法》第54条规定的租金减免由县级财政按年度纳入预算承担，由承租人全额缴纳租金后再申请财政补贴。

11、本项目所涉及的公租房权属富宁县住房和城乡建设局，本项目仅针对经营权（含租赁收益）进行比选，项目具体内容及要求于中标后在合同协议中协商确定。

12、经营期内产生的全部公租房的维修费、物业管理费、水电费、电话费、燃气费等费用，由乙方负责承担，乙方需确保正常使用无拖欠情况。

13、具体交付时间按双方办妥交接并签署交接文件之日为准，交付时双方应办理交接手续并签署相关文件。

14、经营权（含租赁收益权）转让期限届满后三十日内，乙方须将公租房以良好可使用状态交付甲方，并同时移交相关的资料。

15、经营权（含租赁收益权）转让期内，乙方须接受富宁县住房和城乡建设局的监督管理，承租人的资格审查等程序由富宁县住房和城乡建设局牵头组织实施，乙方配合收集申请资料、根据审查结果与承租人签订合同并进行后期管理。同时，乙方须依据现有公租房管理规定进行管理，不得将公租房作为其他用途使用，并且不允许私自转租。

16、甲方同意以公开招标金额作为公租房经营权（含租赁收益权）受让价格，乙方受让公租房经营权（含租赁收益权）后享有与公租房相关的租金、物业收益等全部收益权利；乙方若需进行融资的，须经甲方同意后，可将上述公租房租金收益对应的应收账款权利进行质押。

17、转让费用支付方式及项目具备内容和要求，中标后由甲方与乙方共同协商确定。

第七条 合同的解除与终止

经营权出让期限内，任何一方如需提前解除合同，必须征得另一方的

同意。若无故终止合同或者单方解除合同的，违约方应赔偿守约方支付因此而造成的全部损失。若甲方因国家政策调整或公共利益需要需提前收回经营权的，乙方须无条件配合甲方完中标付，并终止合同。

第八条 通知的送达

1、任何与本合同有关的由本合同当事人发出的任何文件、通知及其他通讯往来，必须采取书面形式，并送达至下述地址或各方书面通知的其他地址。一方改变地址应 日（时）内书面通知对方和其他相关方，若未通知仍以以下地址为送达地点，由此产生的后果由未通知方承担。

甲方：富宁县住房及城乡建设局

地址：

电子邮箱：

联系电话：

联系人及联系方式（手机号码）：

乙方：

地址：

电子邮箱：

联系电话：

联系人及联系方式（手机号码）：

2、任何文件、通知或其他通讯往来，如以邮寄的方式，在寄出后第个工作日将被视为已送达，邮政局出具的挂号投送收据，将作为有效证明；如以手递的方式，则于对方签收时视作已送达，收条将作为有效证明；如以电子邮件的方式，则以电子邮箱网页提示已发送视作已送达。

第九条 违约责任

任何一方违反本合同及附件补充协议的约定给守约方造成损失的，应当赔偿守约方因此遭受的全部实际损失和预期损失。损失包括但不限于：资金损失、声誉损失、经营目标全部或者部分未能实现或错乱造成的损失、其他因违约方违约给守约方造成的直接损失和守约方认为违约方应当预见到的守约方的间接损失、守约方为实现违约方赔偿而发生的一切费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、差旅费、执行费、评估费、公证费、送达费、公告费、律师费等）。

1 若乙方擅自改变本合同约定的用途或经营范围，或未经甲方同意擅自转让公租房的，或利用转让公租房进行违法活动，损害公共利益的，或单方解除本合同的，或未按照行业相关部门及甲方要求通过考核的，视为乙方违约。甲方有权解除本合同，收回出让公租房经营权。

2 因不可抗力(自然灾害、战争)的原因导致本合同无法继续履行，双方均不承担违约责任。

第十条 不可抗力

1、不可抗力的认定以国家相关法律法规为准；

2、任何一方因不可抗力不能履行本合同规定的全部或部分义务，该

方应及时通知对方，并须在不可抗力发生后 3 日内以书面形式向对方提供详细情况报告及不可抗力对履行本合同的影响程度的说明；

3、发生不可抗力，任何一方均不对因不可抗力无法履行或迟延履行本合同义务而使对方蒙受的任何损失承担责任。但遭受不可抗力影响的一方有责任尽可能及时采取适当或必要措施减少或消除不可抗力的影响，遭受不可抗力影响的一方对因未尽本项责任而造成的对方损失，应承担赔偿责任；违约后发生不可抗力因素的，不免除违约方的违约责任。

4、各方应根据不可抗力对本合同履行影响程度，协商确定是否终止本合同，或是继续履行本合同。

第十一条 保密条款

本合同各方对因本合同项下交易所获悉的信息及其他方商业秘密负有保密义务，任何一方未经信息披露方书面同意，不得向第三方透露，但法律法规另有规定、有权机关另有要求或基于审计需要的除外。否则保守秘密方有权要求泄密方赔偿由此造成的损失。本条款不因本合同的终止而失效。

第十二条 其他约定

1、本合同未尽事宜，应经各方协商一致并签署补充协议，该补充协议与甲乙双方签署的与本合同相关的合作意向书、备忘录、会议纪要等文件均与本合同具有同等的法律效力。

2、因本合同发生的任何争议，双方应当友好协商解决，如协商不成，双方均可向项目所在地法院提起诉讼。

3、本合同经双方的法定代表人或授权代理人签字并加盖公章后生效。

4、本合同一式肆份，甲、乙双方各执壹份，其他有关部门执贰份。具有同等法律效力，经双方签字后生效。

5、本合同的附件是本合同不可分割的一部分。

附件一：富宁县公共租赁住房情况统计表

第六章 投标文件格式

富宁县有偿出让公共租赁住房资产经营权管理服务招标

投 标 文 件

项目编号：

投标人全称：_____（电子签章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或签章）

日期：_____年_____月_____日

目 录

第一部分 投标函部分

- 一、投标函
- 二、法定代表人身份证明书
- 三、法定代表人授权委托书（如有）
- 四、投标保证金
- 五、资格审查资料
- 六、招标文件要求投标人提交或投标人认为有必要提供的其他资料

第二部分 商务部分

- 一、投标报价（唱标）一览表

第三部分 技术部分

- 一、经营方案
- 二、服务周期承诺
- 三、运营管理制度
- 四、服务质量承诺
- 五、安全管理与应急预案方案

第一部分 投标函部分

一、投标函

致：(招标人名称)

1. 根据招标编号为_____的_____项目的招标文件，我方经考察现场和研究上述项目招标文件和其他有关文件后，愿意按招标文件和其他有关文件的要求及条件承包上述项目的管护服务工作。

2. 我方愿以：_____元为本项目投标报价，完成本项目的管护服务等各项义务。

3. 一旦我方中标，我方保证在合同明确的合同履行期限内保质保量完成全部服务工作任务。

4. 我方同意所递交的投标文件在投标截止日期之后 90 天（日历天）内始终有效，在此期间内本投标函及我方作出的补充承诺将对我方具有约束力，我方可随时接受中标。

5. 我方保证金额为人民币 _____万元的投标保证金按招标文件规定递交。

6. 我方理解，你方不一定接受你方可能收到的最低投标或任何投标。如我方未中标，你方有权不作任何解释。

7. 我方承诺，不以任何形式干扰评标工作。

8. 除非另外达成协议并生效，你方的中标通知书和我方所递交的投标文件将构成约束我们双方的合同组成部分。

投标人（电子签章）：_____

法定代表人或委托代理人（签字或签章）：_____

地址：_____ 邮政编码：_____

电话：_____ 传真：_____

日期：_____

二、法定代表人身份证明书

投标人名称：

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。

附：法定代表人身份证复印件

投标人：（电子签章）

年月日

三、法定代表人授权委托书（如有）

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（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。

附：委托代理人身份证

投 标 人：（电子签章）

法定代表人：（电子签章）

身份证号码：

委托代理人：（签字或签章）

身份证号码：

年月日

四、投标保证金

附：投标保证金缴纳凭证扫描件、保证金回执单，或者电子保函/保险凭证。

五、资格审查资料

附件：（投标人根据自身情况自行插入投标文件中）

- 1、投标人基本情况表
- 2、财务状况表
- 3、近三年受行政主管部门通报或处罚情况
- 4、近三年涉及的诉讼案件或仲裁情况
- 5、拟投入本项目人员汇总表
- 6、其他材料（如有）

1、投标人基本情况表

项目名称：_____

投标人名称			
营业执照注册号			
注册资金		公司成立日期	
企业电话		企业网站（如有）	
通讯地址			
公司简介			
经营范围			

说明：此表后需附营业执照、开户许可证等有效证明文件。

2、财务状况表

项目名称：_____

序号	项目或指标	单位	_____年	_____年	_____年
一	资本金总额	万元			
二	全部资产总额	万元			
三	固定资产净值	万元			
四	流动资产	万元			
五	平均流动资产余额	万元			
六	速动资产	万元			
七	流动负债	万元			
八	营业收入	万元			
九	实际完成建安产值	万元			
十	净利润	万元			
十一	现金净流量	万元			
十二	年末所有者权益	万元			
十三	反映企业财务状况及经营成果的指标				
1	资产负债率	%			
2	流动比率	%			
3	流动资产周转率	%			
4	资产报酬率	%			

说明：提供 2022 年至今任意一年经审计的审计报告或财务报表（新成立的公司根据具体情况提供）。

3、近三年受行政主管部门通报或处罚情况

受国家、省、州（市）行政主管部门通报或处罚的情况	原 因	通报或处罚的有效期限	备注

注：若无相应情况可直接填“无”，若有通报或处罚情况请按上表要求填写。

4、近三年涉及的诉讼案件或仲裁情况

涉及的另一方或另几方	争端的原因	涉及的金额	备注

注：1. 若无相应情况可直接填“无”，若有通报或处罚情况请按上表要求填写。
2. 在备注栏标明出现诉讼案件或仲裁案件的单位。

5、拟投入本项目人员汇总表

序号	姓名	性别	出生日期	技术职称	在本项目拟任 职务

附人员相关证明材料。

6、其他材料（如有）

六、招标文件要求投标人提交或投标人认为有必要提供的其他资料

(格式自拟)

第二部分 商务部分

一、投标报价（唱标）一览表

投标报价（唱标）一览表

项目名称：

投标报价	大写： 小写：
经营期限	
投标保证金	保证金形式： 金额：
说明	

注：投标报价结合投标单位自身的技术水平及实力进行报价；

投标人（电子签章）：_____

法定代表人或委托代理人（签字或签章）：_____

日 期：_____

第三部分 技术部分

一、经营方案

（格式自拟）

二、服务周期承诺及保障措施

（格式自拟）

三、运营管理制度

（格式自拟）

四、服务质量承诺及及保障措施

（格式自拟）

五、安全管理与应急预案方案

（格式自拟）