

严谨 / 高效 / 公正 / 公平

# 招标文件

招标编号：2015-MY007

项目名称：星湖湾公园游泳池和网球场招租项目

采购方式：公开招标

采购人（出租方）：肇庆星湖牌坊广场管理中心



广东明益招标代理有限公司

GUANGDONG MINGYING BIDDING AGENT CO., LTD

[www.myzbd.com](http://www.myzbd.com)

二〇一五年一月二十三日

# 目 录

第一章 投标邀请	1
第二章 投标人须知	5
1. 总体说明	6
2. 招标文件	9
3. 投标文件	10
4. 投标总则	11
5. 开标、评标、定标	12
6. 中标咨询服务费	16
第三章 用户需求书	17
用户需求书	18
一、项目概况	18
二、拟出租经营权的场地介绍及相关要求	18
三、其它要求	19
四、双方的主要职责	21
五、付款方式	21
六、其他	21
第四章 协议（样本）	22
第五章 投标文件格式	26
格式 1 投标书	27
格式 2 投标一览表	28
格式 3 详细报价（可根据实际情况填写）	29
格式 5 法定代表人授权委托书	31
格式 6 投标资格情况表	32
格式 7 投标人商务情况表	33
格式 8 投标人技术情况表	34
格式 9 用户需求书响应表	35
格式 10 合同响应表	36
格式 11 投标保证金退还申请书	37
格式 12 缴交中标咨询服务费承诺书	38
格式 13 投标人资格声明函	39
格式 14 资格文件	40
附 件：评标文件	41

---

---

# 第一章 投标邀请

---

---

## 投标邀请

广东明盈招标代理有限公司受肇庆星湖牌坊广场管理中心的委托，对“星湖湾公园游泳池和网球场招租项目”进行公开招标采购，欢迎符合资格条件的投标人投标。

一、采购项目编号：2015-MY007

二、采购项目名称：星湖湾公园游泳池和网球场招租项目

三、采购项目规模：

1、投资金额：人民币500万元（投标人须承诺对项目总投资额度不少于此金额）。

2、最低租金预算金额(起租金额)：人民币13.3万元/年（投标人所报价租金不得低于此金额），每年递增5%，租期共12年。

**备注：中标价格为：中标人总投入投资金额+12年租金总额。**

四、采购项目内容及需求：

4.1 项目内容：本项目拟对星湖湾公园的游泳池和网球场进行对外公开招租，出租经营权年限为签订合同生效后12年。投资经营人负责项目筹备、资金筹措、实施、经营管理、养护维修、资产增值管理，自主经营、自负盈亏，并在合同规定的经营期满后，将该项目及其全部设施无偿移交给政府指定的机构。

4.2 简要技术要求或招标项目的性质：出租经营场地面积约3288.3平方米，详见《第三章 用户需求书》

4.3 项目完成期：合同签订后180个日历日内。

4.4 履约地点：采购人指定地点。

4.5 本项目采购的货物必须是产自中华人民共和国境内符合环保消防安全标准的货物或者不属于国家法律法规政策明确规定限制的进口产品。

4.6 本项目不允许提交备选方案。

4.7 本项目为整体采购项目，投标人对所有内容投标时必须完整。

五、供应商资格：

5.1 投标人必须是在中华人民共和国合法注册的独立法人或其他组织，符合政府采购法第二十二条的规定要求，并经行政主管部门核准具有从事本项目的经营范围和能力。投标人必须在投标文件中提供法人营业执照（或事业法人登记证）副本复印件、组织机构代码证（副本）以及税务登记证书（副本）复印件。

5.2 投标人应具有良好的财务状况和商业信誉，具有良好的银行资信和投融资能力。

---

---

5.3 本项目不接受联合体投标。

5.4 投标人代表若不是法定代表人的，必须在投标文件中提供法定代表人授权书原件。

5.5 为保证投标人对项目现场情况有充分了解，制定合理的投标方案，本项目要求投标人对项目实施现场及周围环境进行踏勘。

招标文件购买时间：2015年1月23日起至2015年2月12日（节假日除外），上午8:30-12:00，下午14:30-17:00。招标文件查阅和购买地点：招标代理机构前台。招标文件购买方式：现场购买。

六、 报名所需提交材料：

6.1 投标申请函（格式自拟）；

6.2 法定代表人证明书、法人授权委托书及授权代表身份证；

6.3 营业执照（副本）、组织机构代码证（副本）以及税务登记证（副本）；

6.4 采购人盖章确认的《现场踏勘参与证明函》复印件（须提供原件核查）。

投标人应对上述资料加盖公章，用A4等标准幅面纸张打印、按上述顺序装订一式两份，提交招标代理机构。投标人代表须同时携带上述证书原件以供核查。

七、招标文件售价150元人民币，图纸、附件等资料费用另计。标书售后不退。

八、投标文件递交时间：2015年2月13日下午02:30-3:00（北京时间）

九、文件递交截止时间：2015年2月13日下午3:00（北京时间），逾期递交的或不符合规定的投标文件将被拒绝。

十、文件递交及开标地点：肇庆市端州区端州三路24号（即肇庆市公共资源交易中心）三楼开标室301室。

十一、本采购项目招标文件公示期为2015年1月23日起至2015年1月29日五个工作日。根据《广东省实施〈中华人民共和国政府采购法〉办法》第三十五条的规定，投标人认为政府采购文件的内容损害其权益的，可以在公示期间或者自期满之日起7个工作日内以书面形式（加盖单位公章，电话咨询或传真或电邮形式无效）向招标采购单位提出质疑，投标人对采购文件提出质疑的，应当按照国家有关规定附送有关证明材料。

十二、以上信息或本项目的其它内容如有变更，招标代理机构将通过：中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn>）、广东省政府采购网（<http://www.gdgpo.com>）、肇庆市政府采购网（<http://zhaoqing.gdgpo.com>）、肇庆市人民政府行政服务中心门户网站（<http://www.zqas.gov.cn>）、肇庆市公共资源交易中心

---

---

(<http://ggzy.zhaoqing.gov.cn/>) 等信息发布媒体通知，请投标人关注。

十三、 交通拥堵，递交投标文件请提前做好准备。

十四、 采购人、采购代理机构及采购办联系方式：

14.1 采购人：肇庆星湖牌坊广场管理中心

联系人：叶先生 电话：0758-2224904

14.2 采购代理机构：广东明盈招标代理有限公司

联系人：李女士 电话：0758-2806869 传真：0758-2529090

地址：广东省肇庆市端州区翠星路七巷 35 号

14.3 采购办：肇庆市政府采购管理办公室

联系人：黎先生、黄先生

联系电话：0758-2232802

广东明盈招标代理有限公司

2015 年 1 月 23 日

账户类别 账户信息	投标保证金	中标咨询服务费及招标文件费
开户行	中国工商银行肇庆端州支行	广东南粤银行肇庆分行
账 号	2017002219022552376	970001230900000171
收款单位	广东明盈招标代理有限公司	
财务部门电话	0758-2806869	

---

---

## 第二章 投标人须知

---

---

# 投标人须知

## 1. 总体说明

### 1.1. 资金来源

本项目不使用财政性资金。

### 1.2. 关于预算金额

本项目不使用财政资金，无资金预算。经营权出租期为 12 年（合同签订生效日起计）。

### 1.3. 适用范围

1.3.1. 依据《中华人民共和国政府采购法》、及其配套的法规、规章、政策制定本须知。

1.3.2. 采购人、采购代理机构、供应商及各方当事人适用本须知。

### 1.4. 关于投标人

1.4.1. 具有投标邀请中所述供应商资质。投标人必须是来自中华人民共和国的法人或其他组织。投标人无政府采购不良记录。

1.4.2. 投标人不得相互串通投标报价，不得排挤其他投标人的公平竞争，损害采购人或者其他投标人的合法权益。

1.4.3. 投标人要求具有独立承担民事责任能力，信誉好，有经营实力和履约能力，必须遵守《中华人民共和国政府采购法》及配套的法规、规章、政策制定本须知。

1.4.4. 投标人应承担所有与其参加投标有关的全部费用。

### 1.5. 关于定标方式

本次招标采用一次报价一次评标定标的方式；采购人拒绝接受有选择性报价的投标。

### 1.6. 定义

1.6.1. 采购人：系指本次本项目的使用方，肇庆星湖牌坊广场管理中心。

1.6.2. 采购代理机构：系指组织本次招标采购项目的广东明盈招标代理有限公司。

1.6.3. “投标人”系指购买了本招标文件，且已经提交或者准备提交本次投标文件的投资建设方。

1.6.4. 中标人：是指经合法招、投标程序评选出来的投标人。

1.6.5. 服务：是指招标文件规定投标人须承担的有关服务。



- 
- 
- 1.6.6. 实质性响应：是指符合采购文件的要求、条款、条件和规定，且没有重大偏离或保留。
  - 1.6.7. 重大偏离或保留：是指投标文件中影响到采购文件规定的货物和服务质量或限制了采购人的权利/投标人的义务的规定，而认可该等规定偏离将影响到其他投标人的公平竞争地位。
  - 1.6.8. 投标保证金：指投标人按照本采购文件规定向采购代理机构或采购人提交的款项。采购代理机构或者采购人因投标人的行为而蒙受损失之时，采购代理机构和采购人可根据规定予以没收的款项。
  - 1.6.9. 租赁期：是指签订采购合同之日起至合同规定期限内，提供标的物的使用期限。
  - 1.6.10. 日期、天数、时间：无特别说明时是指公历日及北京时间。
  - 1.6.11. 招标文件中的标题或题名仅起引导作用，而不应该作为对招标文件内容的理解或解释。

## 1.7. 应遵循的原则

- 1.7.1. 遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。
- 1.7.2. 坚持价格合理、质量优先、服务优质。
- 1.7.3. 利用法律手段强化竞争机制，贯彻统一、规范、简化、高效的要求。

## 1.8. 合格的货物和服务

- 1.8.1. 投标人提供的所有货物及服务，其来源地均应为中华人民共和国或与中华人民共和国有官方贸易关系的国家或地区。
- 1.8.2. 投标人提供的所有货物和服务，其质量、技术等特征必须符合国家、行业现行的标准及研究任务书。
- 1.8.3. 采购人将拒绝接受不合格的货物和服务，由此产生的费用及相关后果均由投标人自行承担。
- 1.8.4. 投标人应保证本项目下提供的服务或其任何一部分不会产生因第三方依法享有的专利权、商标权或其他知识产权；如果投标人不拥有相应的知识产权，则须在报价中包括合法获取该知识产权的相关费用，并在投标文件中附有相关证明文件，如因第三方提出其专利权、商标权或其他知识产权的侵权之诉，则一切法律责任由投标人承担。

## 1.9. 保密

---

---

招投标双方应分别为对方在投标文件和招标文件中涉及的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担责任。投标方不得将参加此次投标活动的事实进行商业性宣传。

### **1. 10. 质疑与受理**

1. 10. 1. 投标人有质疑时，应当以书面形式（加盖投标人公章）在质疑有效期限内向采购代理机构提交质疑书原件，逾期质疑无效。投标人以电话、传真或电邮形式提交的质疑书属于无效质疑。
1. 10. 2. 质疑内容不得含有虚假、恶意成分。依据谁主张谁举证的原则，质疑者提供的质疑书应当包括下列主要内容：具体的质疑事项、事实依据及相关确凿的证明材料和注明事实的确切来源、投标人名称、联系人与联系电话、质疑时间，质疑书应当署名并由法定代表人签字盖章并加盖公章。采购代理机构受理书面质疑书原件之日起，在规定的期限内做出答复。对于捏造事实、滥用维权扰乱采购秩序的恶意质疑者或举证不全查无实据被驳回次数在一年内达三次以上，将纳入不良行为记录名单并承担相应的法律责任。
1. 10. 3. 采购代理机构在收到投标人的有效书面质疑后七个工作日内作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密，质疑投标人对采购人、采购代理机构的质疑答复不满意，或采购人、采购代理机构未在规定期限内作出答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内向同级政府采购监督管理部门提出投诉。

### **1. 11. 不得参与同一采购项目竞争的投标人**

不同的投标人之间有下列情形之一的，不接受作为参与同一子包竞争的投标人：

1. 11. 1. 彼此存在投资与被投资关系的；
1. 11. 2. 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；
1. 11. 3. 同一法人代表。

### **1. 12. 通知**

对与本项目有关的通知，采购代理机构将以书面（包括书面材料、信函、传真、电报等，下同）或在本次招标公告刊登的媒体上以发布公告的形式，送达所有与通知有关的已领取了招标文件的投标人，传真号码以投标人的登记为准。投标人应于收到通知的当日以书面方式予以回复确认。因投标人登记的传真号码有误、传真线路故障或其它任何意外情形，导致所发出的通知延迟送达或无法送达投标人，采购代理机构不承担责任。

---

---

## 1.13. 招标文件的解释权

本招标文件的解释权归“广东明盈招标代理有限公司”所有。

## 2. 招标文件

### 2.1. 招标文件的组成

- (1) 投标邀请
- (2) 投标人须知
- (3) 用户需求书
- (4) 协议（样本）
- (5) 投标文件格式
- (6) 附件：评标文件
- (7) 根据招标文件规定发出的澄清、修改及补充文件（如有）；

### 2.2. 招标文件的澄清

- 2.2.1. 投标人如对招标文件有任何疑问，应以书面方式（包括书面文字、电传、传真、电报等，应加盖公章）向采购代理机构提出澄清要求，通知应确保采购代理机构在截标日期前收到。采购代理机构将用信函、传真、E-Mail 等形式做出答复，采购代理机构认为有必要时可将答复内容分发给所有取得同一招标文件的投标人。

### 2.3. 招标文件的补充和修改

- 2.3.1. 对招标文件进行必要的补充或修改，于开标前 15 天以书面形式在指定媒体上发布公告，并通知所有已获取招标文件的投标人，在收到补充或修改通知后应立即以书面形式予以确认，该补充或修改的内容为招标文件的组成部分；补充或修改不足 15 天的，采购代理机构在征得已获取招标文件的供应商同意并书面确认后，可不改变投标截至时间。采购代理机构将拒绝没有对补充或修改文件予以书面确认的投标人的投标。
- 2.3.2. 招标过程中的一切修改文件或补充文件一旦确认后与招标文件具有同等法律效力，投标人有责任履行相应的义务。
- 2.3.3. 为使潜在投标人有合理的时间理解招标文件的修改，采购代理机构可酌情推迟投标截止日期和开标时间，但至少应当在规定的投标截止时间三日前，将变更时间书面通知所有招标文件收受人，并在原采购信息发布媒体上发布更正公告。

---

---

### 3. 投标文件

#### 3.1. 投标文件的编写

3.1.1. 投标人应仔细阅读招标文件的所有内容，按招标文件的要求制作并递交投标文件，并保证所提供的全部资料的真实性、准确性，以确保其投标对招标文件做出实质性响应；否则，将拒绝其投标。投标人在投标中提供不真实的材料，无论其材料是否重要，都将直接导致投标文件无效，并承担由此产生的法律责任。

#### 3.1.2. 投标语言和计量单位

投标文件和来往函件应用中文书写，投标人提供的支持文件、技术资料和印刷的文献可以用其它语言，但相应内容应附有中文翻译本（经公证处公证），以中文为准，计量单位应使用国际公制单位。

3.1.3. 投标人必须以人民币报价，并保留小数点后两位。投标文件中的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；总价金额与单价金额和数量乘积不一致的，以单价金额和数量乘积为准，但单价金额小数点有明显错误的除外；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。

#### 3.2. 投标文件的组成

3.2.1. 投标人准备的投标文件应包括以下部分：

- (1) 投标书；
- (2) 投标一览表；
- (3) 详细报价；
- (4) 法定代表人证明书；
- (5) 法定代表人授权书；
- (6) 投标人资格情况表；
- (7) 投标人商务情况表；
- (8) 投标人技术情况表；
- (9) 用户需求书响应表；
- (10) 合同响应表；
- (11) 投标保证金退还说明；
- (12) 缴交中标咨询服务费承诺书；
- (13) 投标人资格声明函；
- (14) 资格文件。

3.2.2. 投标人必须编制完整的投标文件，按上述顺序编制目录及页码并装订成册，内容较多时可以分册装订。各册独立装订的投标文件封面必须加盖投标人单位法定印章，投标文件应骑缝加盖投标人单位公章。投标人代表可由法定代表人或其委托代理人担任。由委托代理人签署的投标文件中，须同时提交由法定代表人签署的有效的授权委托书。

3.2.3. 投标人必须自行承担因其投标文件的任何错漏而导致的一切后果。

### 3.3. 投标的修改和撤回

在投标截止时间前投标人可以修改和撤回其投标文件，但必须以书面形式通知采购代理机构，投标截止后不得修改和撤回其投标文件。

## 4. 投标总则

### 4.1. 投标

4.1.1. 全部投标文件应一式六份，正本 1 份（内装投标文件正本 1 份，投标文件电子版 1 份，可光盘或 U 盘，不留密码，无病毒，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），副本五份，并注明“正本”和“副本”。如果正本与副本不符，应以正本为准。投标文件应由投标人的合法授权代表正式签署，任何更改（如有）应由原签署人签字。

4.1.2. 所有投标文件应在投标截止时间前送达投标、开标地点，交予采购代理机构专职负责人，任何迟于这个时间的投标将被拒绝。

4.1.3. 所有投标文件必须封入密封的信封或包装，在封口上加盖投标人的公章。投标文件的正本和副本应分别封装，并在每一信封或包装的封面上写明：

#### 正本/副本/报价信封/保证金退还说明

收件人名称：广东明盈招标代理有限公司

招标编号：2015-MY007

项目名称：星湖湾公园游泳池和网球场招租项目

投标人名称：

投标人地址：

联系人：

联系电话：

在 年 月 日 时 分（投标截止时间）前不得开启

4.1.4. 采购代理机构对不可抗力事件造成的投标文件的损坏、丢失不承担任何责任。

---

---

4.1.5. 采购代理机构不接受电报、电话、电传、传真投标。

#### 4.2. 投标有效期

从投标截止日起，投标有效期为 90 天。在特殊情况下，采购人可于投标有效期日满之前要求投标人同意延长有效日期，要求与答复均应以书面形式。投标人可以拒绝上述要求而其投标保证金不被没收，同意延期的投标人根据原截止日期应负之权利及责任相应也延至新的截止日期。

#### 4.3. 投标保证金

4.3.1. 投标人应向采购代理机构提交投标保证金：人民币陆万元整（¥60,000.00）。

4.3.2. 投标保证金为人民币，应于 2015 年 2 月 12 日 17:00 前以银行划账、电汇或网银的方式到达招标代理机构指定账户。投标保证金以实际到账为准（投标人应在银行受理单据上标明采购项目编号，并在用途一栏上注明“保证金”），投标人应提供银行转账受理回执单据等，不能在投标现场缴交现金或以个人名义交纳投标保证金。

4.3.3. **投标保证金一般应以投标人的名义转账，否则应出具投标人授权书。**

4.3.4. 如投标人未按上述规定提交投标保证金，其投标文件将被拒绝。

4.3.5. 投标保证金包括下列条件：

（1）如果投标人中标，投标保证金将保持全部的约束力，直至与采购人签订合同并向采购代理机构缴交了足额中标服务费后 5 个工作日内无息退还。

（2）如果投标人在投标截止后撤回其投标，或被通知签约后拒绝签约，采购代理机构有权没收投标保证金。

4.3.6. 未中标的投标人的投标保证金将在中标通知书发出后 5 个工作日内无息退还。

4.3.7. 所有投标人的投标保证金以银行划账或电汇的方式予以退还。

### 5. 开标、评标、定标

#### 5.1. 开标

5.1.1. 开标在招标文件确定的提交投标文件截止时间的同一时间公开进行，开标地点为招标文件预先确定的地点。

5.1.2. 开标由采购代理机构主持，邀请所有投标人参加。

5.1.3. **投标人代表必须持本人身份证参加开标会，如投标人代表非法定代表人，还应持法定代表人授权书。**

- 
- 
- 5.1.4. 开标时，由采购人或采购人监督代表检查各投标人递交的投标文件的密封情况。经确认无误后，由工作人员当众拆封，宣读投标人名称、投标报价等和投标文件的其他主要内容。
- 5.1.5. 在招标文件要求提交投标文件的截止时间前收到的所有投标文件，开标时均当众予以拆封、宣读。当投标人少于三家时，则招标失败，采购代理机构将重新招标。
- 5.1.6. 采购代理机构将做开标记录，开标记录包括在开标时宣读的全部内容。
- 5.1.7. 唱标结束后，如属于唱错或唱漏的，可重新再唱，如属投标人即时修改报价或承诺的，一律拒绝。开标记录表由记录人、唱标人、投标人法定代表人或其委托代理人和有关人员签字确认。

## 5.2. 评标

### 5.2.1. 评标委员会

- (1) **依法组建评标委员会。评标委员会由五人或以上单数组成，其中采购人代表一名，其余评标委员均从政府采购专家库中随机抽取产生。**
- (2) 评标委员会将只对确定为实质上响应招标文件要求的投标，即通过初步评审的投标进行评价和比较，响应的依据是招标文件本身的内容，而不寻求其它证据。实质上响应的投标应该是与招标文件要求的全部主要条款、条件和规格相符，没有重大偏离的投标。

### 5.2.2. 评标原则

- (1) 评标遵循公平、公正、科学、择优的原则。
- (2) 确定中标人的评标准则是：能够最大限度满足招标文件中规定的各项综合评价标准。评标委员会没有义务必须接受最低报价的投标。
- (3) 评标委员会有权根据有关规定否决所有投标。

### 5.2.3. 评标过程的保密性

- (1) 公开开标后，直至向中标的投标人授予合同时止，凡与审查、澄清、评价和比较投标有关的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。
- (2) 在评标过程中，如果投标人试图在投标文件审查、澄清、比较及授予合同方面向采购人施加任何影响，其投标将被拒绝。

### 5.2.4. 投标文件的澄清

- (1) 除评标委员会主动要求澄清外，从开标后至授予合同期间，任何投标人均不得就与其投标相关的任何问题与评标委员会联系。

---

---

(2) 为有利评标，在开标后，评标委员会可随时请投标人就投标文件中某点加以澄清，澄清的内容不得对投标文件作实质性修改。以书面形式表达并加盖公章的答复经评标委员会认可后，可作为投标文件的一部分参与评标。

#### 5.2.5. 评标程序及方法（详见评标文件）

##### （一）初步审查（分资格性审查和符合性审查）

(1) **资格性审查**。依据法律法规和招标文件的规定，在对投标文件详细评估之前，评标委员会将依据投标人提交的投标文件对投标人进行资格审查，以确定其是否具备投标资格。如果投标人不具备投标资格，不满足招标文件所规定的资格标准或提供资格证明文件不全的，其投标将被拒绝。

(2) **符合性审查**。依据招标文件的规定，评标委员会还将从投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，以确定其是否符合对招标文件的实质性要求作出响应。（采购人可根据具体项目的情况对实质性要求作特别的规定。）实质性偏离是指：（1）实质性影响合同的范围、质量和履行；（2）实质性违背招标文件，限制了采购人的权利和中标人合同项下的义务；（3）不公正地影响了其他作出实质性响应的投标人的竞争地位。对没有实质性响应的投标文件将不进行评标，其投标将被拒绝，并且不允许通过修正或撤销其不符合要求的差异，使之成为具有符合性的投标文件。凡有下列情况之一者，投标文件也将被视为未实质性响应招标文件要求：

- （1）投标文件未按规定进行密封、标记的；
- （2）投标文件未按规定加盖投标人公章的；
- （3）投标文件未按规定由投标人的法定代表人或其授权代表签字；
- （4）非法定代表人的签字人未在投标文件中提供经法定代表人签字并加盖投标人公章的有效授权委托书的；
- （5）开标一览表未加盖投标人公章，开标一览表的招标项目名称、招标编号等重要信息错误的；
- （6）未按照要求提交投标保证金、或投标保证金的金额不足、或投标保证金形式不符合招标文件要求、或保证金不能确保进账的；
- （7）投标人的投标有效期不满足招标文件要求的；
- （8）投标内容与招标内容及要求有重大偏离或保留的，或投标文件不符合招标文件中规定的其它实质性条款（如不满足保修期、服务期、结算方式和条件等要求）；



- 
- 
- (9) 投标人的技术、商务投标响应方面明显复制招标文件要求的；
  - (10) 两个或两个以上投标人的投标文件在其个性部分明显出现雷同的；
  - (11) 投标人提交的是可选择的报价；
  - (12) 投标人提交的报价不符合投资额度及租金金额要求；
  - (13) 投标文件中提供虚假或失实资料的；
  - (14) 投标文件不满足招标文件中带★条款要求的；
  - (15) 招标文件规定的其他情形；
  - (16) 评标委员会认定属于无效投标的其他情形。

评标委员会决定投标人的投标响应情况只根据其投标文件本身的内容，而不寻求其他的外部证据。

## (二) 详细评审

(1) 对通过资格性检查和符合性检查的投标文件，按招标文件的要求进行技术、商务和经济的评审。

(2) 评审方法采用综合评分法。技术部分，商务部分，经济部分权重分配详见评标文件。评标委员会根据投标人综合得分高低排定名次并推荐候选中标单位。

### 5.2.6. 相关注意事项

(1) 评标是招标工作的重要环节，评标工作在评标委员会内独立进行。评标委员会将遵照评标原则，公正、平等的对待所有投标人。

(2) 在开标、评标期间，投标人不得向评委询问评标情况，不得进行旨在影响评标结果的活动。

(3) 为保证定标的公正性，在评标过程中，评委不得与投标人私下交换意见。在招标工作结束后，凡与评标过程有接触的任何人员，不得将评标情况扩散出与评标无关的人员。

(4) 评标委员会不直接向落标方解释落标原因，不退回投标文件。

## 5.3. 定标

5.3.1. 评标委员会提出评标书面报告和推荐中标意见报采购人确认。确认后将对预中标人进行最终澄清及对投标人的资格和履约能力进行再次审查，形成最终合同的基础文件。如在最终澄清过程中，发现预中标人存在重大问题造成其履约能力不能满足要求的，取消其中标资格，并视其实际情况，保留追究其法律责任的权利。

5.3.2. 最终澄清完成后，由采购代理机构根据采购人的确认结果发出中标通知书，并同

---

---

时将中标结果通知所有未中标的投标人，但无须说明理由。中标人应依时与采购人签订合同（自中标通知书发出之日起 30 日内）。

#### 5.4. 签约

5.4.1. 中标人应当在《中标通知书》发出之日起三十日内与采购人签订合同。

5.4.2. 采购人不得向中标人提出任何不合理的要求，作为签订合同的条件，不得与中标人私下订立背离合同实质性内容的协议。

### 6. 中标咨询服务费

中标人须向采购代理机构交纳中标咨询服务费，收费标准依照国家计委颁布的《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号）执行（见附表）：

（1） 中标咨询服务费不在投标报价中单列；

（2） 以中标通知中确定的中标总金额作为收费的计算基数；

（3） 中标咨询服务费按差额定率累进法计算；

（4） 中标咨询服务费币种与《中标通知书》的币种相同；

（5） 中标人在领取《中标通知书》时，必须按《缴交中标咨询服务费承诺书》向采购代理机构直接交纳中标咨询服务费。

附表：中标服务费收费标准

中标金额（万元）	100 以下	100-500	500-1000
费率	1.8%	0.96%	0.54%

**备注：**本次采购项目中标金额为：中标人总投入投资金额+ 12 年租金总额。

---

## 第三章 用户需求书

---

---

# 用户需求书

## 一、项目概况

为积极响应国家全民健身的号召，吸引社会资金投资建设体育康乐项目，完善肇庆市星湖湾公园的体育康乐设施，提升星湖湾公园体育康乐服务的社会功能，按照肇庆市政府关于星湖湾公园的游泳池和网球场“要按照市场化原则进行公开招租”的要求，本项目拟对星湖湾公园的游泳池和网球场进行对外公开招租后带资改造升级，出租经营年限为签订合同生效后 12 年。投资经营人负责项目筹备、资金筹措、实施、经营管理、养护维修、资产增值管理，自主经营、自负盈亏，并在合同规定的经营期满后，将该项目及其全部设施无偿移交给政府指定的机构。

## 二、拟出租经营权的场地介绍及相关要求

（一）出租经营场地面积约 3288.3 平方米，租金：人民币 13.3 万元/年，每年递增 5%。（租期共 12 年）

（二）建设改造要求：为满足广大市民群众的健身需求，按肇庆市政府的社区体育公园规划，计划将原游泳池改造升级为恒温、四季开放的室内游泳池；将原网球场改造为恒温室内羽毛球馆。具体如下：

1、恒温（冬天室内温度要求摄氏 18 度以上、夏天室内温度要求摄氏 26±1 度左右），绿色节能环保，双层气膜结构，全过滤空气 PM2.5 微粒，全馆无框架和梁柱，充分利用空间和节能。内设体育用品商场，男女冷热冲凉房、男女更衣室及男女洗手间。

2、场地使用节能环保 LED 灯（广东省标准体系产品）。

3、改造升级原游泳池（尺寸 20 米×55 米，建筑面积 1100 平米）。

①采用空气源热泵设备循环加热。

②每星期保证换水 5%，使水质达到国家标准。

③配备游泳救生员资格证的工作人员不少于 5 人。

4、改造升级原网球场，改造为一个羽毛球馆（尺寸 20 米×72 米，建筑面积 1440 平米，）划分为普通区与 VIP 区。

5、设立一个多功能休息区。

6、免费提供给采购人方举办职工文体活动。

（三）游泳池管理的要求及条件

- 
- 
- 1、游泳池运行养护费用由中标人负责。
  - 2、中标人在游泳区内可经营其它项目，但必须由甲方审定许可；未经甲方许可的项目，中标人不得经营和设置。
  - 3、中标人经营管理游泳池必须遵守国家对于游泳池开放的各项规章制度，并办理齐备的工商、税务、卫生、治安等相关手续，并承担相关的一切费用。中标人在经营管理中，因游泳池手续、证件及管理问题，涉及有关部门的处罚和罚款，一概由中标人负责。
  - 4、游泳池管理必须达到规定的各项卫生指标、安全指标，管理达不到要求时，由此而造成的损失和责任一概由中标人承担。
  - 5、协议签订后，甲方对游泳池现有的所有设施和资产进行清点，并当面交给中标人使用和管理。中标人需自觉爱护游泳池所有财产安全，爱护现有器材设备，若有损坏，承担相应的维修费用；若有遗失须照价赔偿，合同期满时，必须保持现有器材设备的完好。
  - 6、中标人必须做好游泳者的生命安全(按规定配置救生员，提供各项安全制度措施)，做好防溺水、防火、防盗工作，如发生溺水、火灾、盗窃案或安全事故，中标人承担全部责任和经济损失。
  - 7、中标人必须办理游泳池保险。
  - 8、中标人在承包期间，不得改变游泳池及附属设施的结构。经营管理中，需添置设备由中标人负责。
  - 9、中标人在签订合同后，不得转租给他人使用和经营。
  - 10、中标人应保证经营期内场地环境卫生，尤其是确保水质符合国家规定的使用标准，主动配合卫生局防控中心做好水质检测。对此，甲方有权对中标人的不卫生及不文明行为处以罚款，情节严重的，甲方有权终止本协议，将中标人清退出场。

#### (四) 羽毛球馆管理的要求及条件

- 1、场地采用 PVC 塑胶运动地板。
- 2、采用悬吊反射式照明系统。

### 三、其它要求

- 1、中标人必须服从肇庆星湖牌坊广场管理中心监督管理，遵守中心各项规章制度，所聘人员必须三证（健康合格证、计划生育证、暂住证）齐全，持证上岗。

---

---

2、中标人有义务为本地全民健身体育文化传播做出贡献，在客观条件允许的情况下，合理运用自身的市场资源，不定期举办（或参与）本地以体育文化为基础的讲座等公益性活动（如健身健美、武术文化、健康饮食文化等讲座或活动）。必须尽最大的努力，为本地全民健身文化建设提供有限支持。

3、中标人进驻场地需进行装修改造工程的，必须将装修改造方案报肇庆星湖牌坊广场管理中心、肇庆星湖风景名胜区管理局和肇庆市城乡规划局等有关部门审批并获得批准后，方可动工，并要负责装修改建工程的安全责任；装修完成后必须通过消防验收方可投入使用；

4、采购人提供电、水等接口，中标人按其使用量设立独立的电表、水表，并按时缴纳相关水费、电费；

5、租赁期间，如遇相关执法管理部门对地面建筑进行检查的，中标人需负责配合完成相关检查工作，如因中标人原因对采购人造成损害的，中标人需负责承担相关损失；

5、租赁期间，中标人需指派专人与采购人联系，配合完成相关服务事宜；

6、租赁期间，如因中标人或其客户原因对合同标的物及其附着物造成损坏的，中标人需负责包修复；

7、租赁期间，土地上盖附属建筑物在消防部门对其进行检查时被出具整改通知要求的，采购人需按消防部门提出的整改要求及时间完成整改工作，属于中标人原因造成的，因此产生的费用由中标人负责；属非中标人原因造成的，由采购人向责任方追索，不需中标人负责；

8、若中标人因故需提前终止租赁合同，采购人承诺无条件同意终止租赁合同，同时给予最多 15 天的搬迁期（搬迁期内的水电费用仍由中标方负责）；所缴纳的租金不予退还。

9、中标人应自行申报标的物改造升级审批和办理经营所需的工商、消防、税务、环保等手续并承担有关费用，采购人作一定的协助且租赁期间产生的一切税费（含土地使用税）由中标人全部承担。

10、租赁期间因政府规划及国家政策等原因改变出租场地用途，发生拆迁、改建、收回出租土地、商铺及附属设施等情况的，招标人及中标人双方应共同遵守政府或上级部门的有关规定，招标人不负任何违约或经济赔偿责任。

---

---

## 四、双方的主要职责

中标人应当履行《民法通则》、《中华人民共和国合同法》、《广东省城镇房屋租赁条例》、《肇庆市城区居住房屋租赁管理暂行办法的通知》等有关法律法规的规定和义务。

### 双方的权利和义务

1、中标人应按照约定尽早开展相关体育经营业务，如合同签订后 6 个月，中标人无合理原因而拒绝进场开展业务的，采购人有权终止合同。采购人也无须对该中标人进行补偿或赔偿。

2、中标人在租赁期内不允许转包经营权。

## 五、付款方式

1、本项目租金以人民币转账方式支付。租金按每年结算一次。缴费时间为每年 2 月 5 日前一次性交清当年的租金（如遇节假日可顺延至下一工作日），中标人须按时缴纳当期租金。

2、中标人每月自行按时向当地相关部门缴纳水电费。

## 六、其他

未尽部分请见第四部分《协议格式》。

---

---

## 第四章 协议（样本）



---

---

注：本协议条款仅供参考，最终以甲方提供的样本并经甲乙双方协商一致的协议为准。

## 肇庆星湖牌坊广场管理中心场地租赁协议

甲方（出租方）：肇庆星湖牌坊广场管理中心（以下简称甲方）

乙方（承租方）：（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国合同法》，甲乙双方本着平等自愿、协商一致的原则，特制定本协议，以资共同遵守。

### 一、承租房屋位置、面积与用途

1.1 甲方出租位于星湖湾公园南侧的网球场、游泳池及配套的房屋给乙方经营，共\_\_\_\_\_平方米。

1.2 其中：网球场面积\_\_\_\_\_平方米，游泳池\_\_\_\_\_平方米，配套房屋\_\_\_\_\_平方米。乙方不得私自改变租赁场地的用途。

### 二、租赁期限

2.1 自\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起至\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日止，共\_\_\_年\_\_\_个月。

2.2 租赁期满后，甲方的场地进行重新公开招标，如乙方在上一租赁期无违约行为，在同等条件下甲方优先考虑乙方的承租权利。

2.3 在本协议履行期间，因不可抗力因素或市政建设、景区建设进行改造，导致本协议无法履行，本协议自动终止，双方免责。

### 三、租金

3.1 租金第一年人民币\_\_\_\_\_元整（小写\_\_\_\_\_元），每年递增\_\_\_\_\_%，每年\_\_\_月\_\_\_日前一次性交清当年租金。项目筹建免租期\_\_\_月，从协议生效之后日起计算。

### 四、履约保证金

4.1 签订本协议时，乙方须向甲方交履约保证金人民币\_\_\_\_\_元整（小写\_\_\_\_\_元）。履约保证金不计利息，期满乙方不违反本协议的前提下，甲方退回给乙方。

4.2 如因乙方原因而导致本协议解除、终止的，甲方将不予返回履约保证金。

---

---

4.3 水电费由乙方自行向水、电部门缴交，协议期满，乙方必须缴清水电费，否则甲方不予退回履约保证金。

4.4 乙方须依法依规经营，自负盈亏，乙方的债权债务与甲方无关。若因乙方违规经营导致本协议无法履行的，甲方没收乙方的履约保证金，已缴纳的租金不予退回，乙方的投入归甲方所有。

4.5 乙方的经营项目须购买消费者的安全保险。若消费者在乙方场内发生安全事故或纠纷，乙方自行承担责任，并妥善处理，与甲方无关。

4.6 乙方必须遵守甲方的各项管理规定，并配合甲方的各项迎检工作。如因乙方不服从甲方管理，造成不良后果，甲方有权终止租赁协议，并没收乙方履约保证金。

## 五、甲乙双方租赁该房屋的相关规定

5.1 乙方负责承租场地的财产设施的保管和保险。

5.2 乙方必须具有营业执照和泳池管理资格，并通过年审且在年审周期内的企业；

5.3 乙方须确保游泳池内水质达国家标准，经营时间内须启动循环设备，并按国家对游泳池药物投放及水处理操作过程和要求，每次投药及水处理过程必须通知甲方工作人员到场验收核实，救生人员必须保证配备不少于4名救生员。

## 六、设施、场地的维修和保养

6.1 乙方在租赁期间享有租赁物所属设施的专用权。乙方应负责租赁物内专用设施的维护、保养、年审，并保证在本协议终止时专用设施以可靠运行状态随同租赁物归还甲方。甲方对此有检查监督权。

6.2 乙方对租赁物附属物负有妥善使用及维护之责任，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患。

6.3 乙方在租赁期限内应爱护租赁物，因乙方使用不当造成租赁物损坏，乙方应负责维修，费用由乙方承担。

6.4 在租赁期限内如乙方须对租赁物进行装修、改建，须事先向甲方提交装修、改建方案，并经星湖景区管理局同意，同时须城乡规划批准，方可进场

---

---

施工。如装修、改建方案可能对公用部分影响的，甲方可对该部分方案提出异议，乙方应予以修改。改建、装修费用和施工安全由乙方承担。

## 七、违约责任

7.1 协议期内，乙方每逾期1天支付租金，甲方则计收乙方租金1%的滞纳金，乙方若逾期一个月不交租金，视同乙方违约，甲方有权解除协议，并没收乙方履约保证金。

7.2 因乙方违约而导致甲方解除本协议，已缴纳的租金及履约保证金将不予返还。

## 八、适用法律及争端解决

8.1 双方产生争端，应友好协商，互谅互让，协商不成，任何一方可向有管辖权的人民法院起诉。

## 九、通则

9.1 本协议未尽事宜，经双方协商一致以书面形式补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

9.2 本协议由甲乙双方签字盖章生效。本协议一式叁份，甲方执两份，乙方执壹份。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

代表（签字）：

代表（签字）：

联系电话：

联系电话：

通信地址：

通信地址：

签约地点：肇庆市端州区

签约时间： 年 月 日

---

---

## 第五章 投标文件格式

---

---

## 格式 1 投标书

致：广东明盈招标代理有限公司

根据星湖湾公园游泳池和网球场招租项目（招标编号：2015-MY007）的招标文件要求，（全名及职务）经正式授权并以投标人（投标人名称、地址）的名义投标。提交投标文件正本 1 份（内装投标文件正本 1 份，投标文件电子版 1 份，只限光盘或 U 盘，不留密码，无病毒），副本 5 份。签字代表在此声明并同意：

1. 我们愿意遵守招标文件的各项规定，自愿参加投标，并已清楚招标文件的要求及有关文件规定，并严格按照招标文件的规定履行全部责任和义务。
2. 我们同意本投标自投标截止之日起 90 天内有效。如果我们的投标被接受，则直至合同生效时止，本投标始终有效。
3. 我们已经详细地阅读并完全明白了全部招标文件及附件，包括澄清（如有）及参考文件，我们完全理解本招标文件的要求，我们同意放弃对招标文件提出不明或误解的一切权力。
4. 我们同意提供采购代理机构与评标委员会要求的有关投标的一切数据或资料。
5. 如果我们未对招标文件全部要求作出实质性响应，则完全同意并接受按无效投标处理。
6. 我们在投标时已明确获知采购人有权根据实际情况，调整合同中规定的相关内容，在此我们承诺，如果我们获得中标资格，将无条件接受采购人的调整方案。
7. 我们证明提交的一切文件，无论是原件还是复印件均为准确、真实、有效、完整的，绝无任何虚假、伪造或者夸大。我们在此郑重承诺：在本次招标采购活动中，如有违法、违规、弄虚作假行为，所造成的损失、不良后果及法律责任，一律由我公司（企业）承担。
8. 我们是依法注册的法人，在法律、财务及运作上完全独立于肇庆星湖牌坊广场管理中心（采购人）和广东明盈招标代理有限公司（采购代理机构）。
9. 所有有关本次投标的函电请寄：      （投标人地址）

授权代表（签名）：

投标人名称：

投标人印章：

电话：

传真：

邮编：

## 格式 2 投标一览表

项目名称：星湖湾公园游泳池、网球场和配套房屋经营权出租项目

招标编号：2015-MY007

分项	金额(元)	租赁期	备注
项目投入费用	(大写) 人民币 元整 (¥ )	年	
租金费用 (12年)	(大写) 人民币 元整 (¥ )		
其他伴随费用			
总报价	(大写) 人民币 元整 (¥ )		
备注			

备注：

1、本采购项目投入资金额度不得低于人民币 500 万元，租金/年不得低于 13.3 万元/年，每年递增 5%，租期共 12 年；中标人中标价格为中标人总投入投资金额+12 年租金总额。

2、若用小写表示的金额和用大写表示的金额不一致，以大写表示的金额为准。

3、本表一式二份，一份与投标书、保证金转账凭证复印件一同装入开标信封提交，一份编入投标文件中。

投标人全称（盖公章）：

法定代表人或授权代表（签名或盖章）：

日 期： 年 月 日

### 格式 3 详细报价（可根据实际情况填写）

项目名称：星湖湾公园游泳池和网球场招租项目

招标编号：2015-MY007

项目内容	投标报价（每年租金及 年租金总额） （人民币：元/年）	租金递增率	租用年限
星湖湾公园网球场、游泳池和配套房屋经营权出租项目	首年租金,小写: ¥ _____ 大写: _____	租金每年递增 5%	租用年限 12 年
	第 2 年租金,小写: ¥ _____ 大写: _____		
	第 3 年租金,小写: ¥ _____ 大写: _____		
	第 4 年租金,小写: ¥ _____ 大写: _____		
	第 5 年租金,小写: ¥ _____ 大写: _____		
	第 6 年租金,小写: ¥ _____ 大写: _____		
	第 7 年租金,小写: ¥ _____ 大写: _____		
	.....		
12 年租金总额,小写: ¥ _____ 大写: _____			
备注:			

投标人全称（盖公章）：

法定代表人或授权代表（签名或盖章）：

日 期：        年    月    日

---

---

## 格式 4 法定代表人证明书

\_\_\_\_\_同志，现任我单位\_\_\_\_\_ 职务，为法定代表人，特此证明。

签发日期：\_\_\_\_\_ 有效期限：\_\_\_\_\_ 单位（盖章）：

附：

代表人性别：

年龄：

身份证号码：

营业执照（注册号）：

经济性质：

主营（产）：

<p>法定代表人</p> <p>居民身份证复印件粘贴处（正、反面）</p>
---------------------------------------



---

---

## 格式 5 法定代表人授权委托书

本授权书声明：注册于（国家或地区）的（投标人名称）在下面签字的（法定代表人姓名、职务）代表本公司授权（单位名称）的在下面签字的（授权代表姓名、职务）为本公司的合法代理人，就招标编号为“2015-MY007”的星湖湾公园游泳池和网球场招租项目的服务的投标和合同执行，作为投标人代表以本公司的名义处理一切与之有关的事宜。

本授权书于\_\_\_\_年\_\_月\_\_日签字生效，特此声明。

单位名称（加盖公章）：

地址：

法定代表人签字：

职务：

投标代表人（被授权人）签字：

职务：

<p>被授权人（授权代表）</p> <p>居民身份证复印件粘贴处（正、反面）</p>
--------------------------------------------

注：此委托书一式两份，一份装订在投标文件正本内，另一份由授权代表携带出席开标会。

## 格式 6 投标资格情况表

资格条件要求	内容或数据	查阅指引
中华人民共和国境内注册的 供应商	法人营业执照副本已经 20__ 年年检，并在有效期内。	见第__页《营业执照》。
组织机构代码证		见第__页
税务登记证		见第__页
专业人员资格证书	不少于 5 人	见第__页至第__页

**注：**1、请报价人正确填写本表，并附上相关的证明材料。其内容或数据应与对应的证明资料相符，如有不一致，以证明材料为准。

2、如某些项目是作为评分依据的，其内容或数据与对应的证明资料不一致，可能导致该项的得分为 0 分。

3、如报价人具备对应内容则在“( )”中打“√”或在“\_\_”上填写数据。如不具备则在“( )”或“\_\_”上打“/”。

## 格式 7 投标人商务情况表

评审项目	内容或数据	查阅指引
投标人注册情况	注册地址： 注册资本： 企业获奖情况：_____	见第____页
专业人员人数情况	持证人员人数，____人，其中： ____专业：____人 ____专业：____人 ____专业：____人 ____专业：____人 获奖人员____人。	
经营场地情况	现经营场地总面积：_____平方米。	见第____至____页 (提供场地租用合同复印件)
年开班规模	2012 年： 开班数量： 学员人数： 2013 年： 开班数量： 学员人数：	
财务状况	2012 年主营收入： 2013 年主营收入： 2012 年纳税额： 2013 年纳税额： 2012 年期末总资产： 2013 年期末总资产：	见第____至____页

注：1、请投标人正确填写本表，并提供相应“查阅指引”栏列出要求的证明材料。其内容或数据应与对应的证明资料相符，如有不一致，以证明材料为准。

2、如某些项目是作为评分依据的，其内容或数据与对应的证明资料不一致，可能导致该项的得分为 0 分。

3、企业获奖情况主要包括工商、税务、体育事业等方面。其他类型的奖项是否作为评审得分内容由评委会认定。请提供奖励证书复印件并加盖投标人公章。

4、如有人员获奖情况，请提供奖励证书复印件并加盖投标人公章。

**格式 8 投标人技术情况表**

评审项目	内容或数据	查阅指引
投标人经营项目分析	要求投标人就拟实施的体育经营项目进行总体经营状况分析，对市场状况、可持续经营能力进行分析、总结	见第____至____页
场地布局	要求投标人对拟租场地的功能划分、人流布局等进行初步设计	见第____至____页
经营管理团队情况	拟派驻的经营管理团队的人员素质、人员资质进行综合描述	见第____至____页
拟投入设备设施情况	要求投标人的经营方案中对选用设备类型、品牌档次进行描述	见第____至____页
经营特色	如投标人经营方案有特色、有吸引力的，请注明	见第____至____页

**注：**1、请报价人正确填写本表，并附上相关的证明材料。其内容或数据应与对应的证明资料相符，如有不一致，以证明材料为准。

2、如某些项目是作为评分依据的，其内容或数据与对应的证明资料不一致，可能导致该项的得分为0分。

---

---

## 格式 9 用户需求书响应表

注：投标人应按照招标文件的要求，根据《用户需求书》要求内容做出全面响应。  
编制和提交的内容包括但不限于以下各项。

序号	内容条款	响应情况
1	项目概况	
2	场地情况及要求	
3	其他要求	
4	双方的主要职责	
5	付款方式	

填写说明：

投标人如对需求内容完全清楚或明确的，在“响应状况”栏中可直接填写“完全清楚，无异议”，如有其他不同意见，请将具体内容列入相应栏目。

## 格式 10 合同响应表

说明：1、投标人必须对应招标文件的第四章合同条款逐条应答并按要求填写下表。

2、对完全响应的条目在下表相应列中标注“○”。对有偏离的条目在下表相应列中标注“×”，并简述偏离内容。

合同条款条目	完全响应	有偏离	偏离简述
第一条 承租房屋位置、面积与用途			
第二条 租赁期限			
第三条 租金			
第四条 履约保证金			
第五条 甲乙双方租赁该房屋的相关规定			
第六条 设施、场地的维修和保养			
第七条 违约责任			
第八条 适用法律及争端解决			
第九条 通则			

投标人全称（盖公章）：

法定代表人或授权代表（签名或盖章）：

日 期： 年 月 日

---

---

格式 11 投标保证金退还申请书

## 投标保证金退还申请书

致：广东明盈招标代理有限公司

我司于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日将投标保证金人民币\_\_\_\_\_元  
以 \_\_\_\_\_(付款形式)方式汇入贵司的（开户行），参加贵司组织的  
\_\_\_\_\_项目（编号：\_\_\_\_\_）投标活动。请贵司原额  
无息退还时汇入下列帐号：！

金 额：\_\_\_\_\_（大小写）

开户行：\_\_\_\_\_

开户名：\_\_\_\_\_

帐 号：\_\_\_\_\_

电 话：\_\_\_\_\_

公司名称：（公章）

经办人：

年 月 日

备注：

- 1、 多个合同包项目应该注明申请退还第 \_\_\_\_\_ 合同包的投标保证金；
- 2、 其他须说明事项 \_\_\_\_\_ ；
- 3、 本申请书一式二份，连同保证金转帐凭证复印件一同装入开标信封提交，一份编入投标文件。

---

---

格式 12 缴交中标咨询服务费承诺书

## 缴交中标咨询服务费承诺书

广东明盈招标代理有限公司：

我们在贵司组织的\_\_\_\_\_项目招标中投标（招标编号：\_\_\_\_\_），如获中标，我们保证按招标文件的规定，以支票、汇票、电汇、现金或经贵公司认可的其他付款方式，向贵公司缴交中标咨询服务费。

我方如违反上述承诺，所提交的上述项目的投标保证金将不予退还我方，我方对此无异议。

特此承诺！

投标人（全称并加盖公章）：\_\_\_\_\_

投标人代表签字：\_\_\_\_\_

邮 编：\_\_\_\_\_电 话：\_\_\_\_\_

传 真：\_\_\_\_\_日 期：\_\_\_\_\_



---

---

## 格式 13 投标人资格声明函

### 投标人资格声明函

广东明盈招标代理有限公司：

关于贵公司 年 月 日发布星湖湾公园游泳池和网球场招租项目（招标编号：2015-MY007）的采购公告，我公司愿意参加投标，并声明：本公司具有符合招标要求的良好商业信誉和健全的财务会计制度、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，三年内无因自身原因违约或不恰当履行合同引起的终止、纠纷、争议、仲裁和诉讼记录，无被责令停业或暂停投标记录，无经济方面的犯罪或严重违法记录，无发生过重大安全事故或责任事故。提交的相关证明文件是准确真实、完整有效的，并已清楚招标文件的要求及有关文件规定。并承诺在本次招标采购活动中，如有违法、违规、弄虚作假行为，所造成的损失、不良后果及法律责任，一律由我公司（企业）承担。

特此声明！

单位名称：

公司（企业）法定代表人签字：

单位地址：

单位公章：

邮政编码：

日期：

联系电话：

---

---

## 格式 14 资格文件

投标人必须按下列要求提交资格文件：

- 1、营业执照、税务登记证副本复印件（加盖公章）；
- 2、相关资质文件复印件（加盖公章）；
- 3、投标人通过的体系认证证书复印件（加盖公章）（如有）；
- 4、奖励、荣誉证书复印件（加盖公章）（如有）；
- 5、近两年来（2012、2013 年度）财务报表（包括：损益表、资产负债表、现金流量表）的复印件（加盖公章）（如有）；
- 6、其它投标人认为有必要的资质材料。

附件：评标文件

星湖湾公园游泳池和网球场招租

项目

(招标编号：2015-MY007)

# 评标文件

广东明盈招标代理有限公司编制

二〇一五年一月

(仅供参考，最终以评标委员会确认为准)

---

---

## 一. 说明

### 1. 概述

根据《中华人民共和国政府采购法》、《评标委员会和评标方法暂行规定》和国家及地方采购有关文件精神，在保证星湖湾公园游泳池和网球场招租项目（以下简称项目）招标公开、公平、公正、诚实信用的基础上，结合项目需求，由广东明盈招标代理有限公司制定本评标文件，评标委员会确认。内容包括本次评标的评审过程和方法。

### 2. 定义

**采购人/业主单位：**指肇庆星湖牌坊广场管理中心。

**采购代理机构：**指广东明盈招标代理有限公司。

### 3. 评标委员会组成

全部评标过程由依法组建的评标委员会负责完成，评标委员会由五人单数组成，其中采购人代表一名，其余四名评委均从政府采购专家库中随机抽取产生。

## 二. 评标须知

### 1. 关于评标方案

(1) 评标委员会的每位成员（简称评委）应认真地阅读并确认已经正确理解了评标方案；

(2) 评委如对评标方案有异议，应在评标开始前提出。

### 2. 关于评标纪律

(1) 评标委员会成员不得与任何投标人或者与招标结果有利害关系的人进行私下接触，不得收受投标人、中介人、其他利害关系人的财物或者其他好处；

(2) 评委应本着客观、公正的原则独立给出评价意见；

(3) 评委之间不得相互串通进行评分；

(4) 评委不得试图影响其他评委的评价意见；

(5) 评委应关闭通讯工具或设置为振动状态，统一交由工作人员保管。

### 3. 关于评标责任

(1) 评委应在其书面评审意见上签字确认；

(2) 评委对其所提出的评审意见承担个人责任。

### 4. 关于回避

有下列情形之一的，不得担任评标委员会成员，如事先不知情的，应在宣读投标人

---

---

名单及评标纪律后主动提出回避：

- (1) 是投标人或者投标人主要负责人的近亲属；
- (2) 与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；
- (3) 是投标项目的上级单位人员；
- (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。

## 5. 关于保密

评标委员会成员和与评标活动有关的工作人员不得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。

前款所称与评标活动有关的工作人员，是指评标委员会成员以外的因参与评标监督工作或者事务性工作而知悉有关评标情况的所有人员。

## 三. 评标原则

本次招标的评标方法采用综合评分方法。具体方法及流程如下：

### 1. 收标及开标

采购代理机构按招标文件规定的时间和地点收标和开标。投标人必须派代表参加并签到。采购代理机构负责唱出每个投标人、投标总价、完成时间以及采购代理机构认为必要的、合适的其它内容。采购代理机构负责做好有关记录，记录中唱出的结果由各投标人代表、监督代表签字确认。

### 2. 评标

评标分两个阶段进行：投标文件初步评审（资格性检查和符合性检查）和投标文件详细评审。

#### 2.1 投标文件初步评审

各评委首先对各投标文件按照招标文件要求的响应情况进行初步评审。

评标委员会可以书面方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必要的澄清、说明或者补正。澄清、说明或者补正应以书面方式进行并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。

只有通过初步评审的投标文件，才能进入下一阶段的详细评审，否则予以废标。

当通过初步评审的投标人少于三家时，评标委员会否决所有投标文件，提请依法重新招标。

---

---

## 2.2 投标文件详细评审

当通过初步评审的投标人不少于三家时，按照评标程序的规定和依据评分标准以及各项权重、计算方法，各评委单独对每个投标人进行评审和比较。

评标采用综合评分法，各部分权重如下（技术及商务详细评审内容见后附表）：

评分项目	技术部分	商务部分	经济部分	合 计
权重	45%	25%	30%	100%
满分	45 分	25 分	30 分	100 分

技术、商务评分计算公式：

投标人各子项得分=（各评委子项评分总和-最高分-最低分）÷（评委人数-2）

投标人技术（商务）得分=投标人各子项得分之和

经济评审办法：

- (1)、取各有效投标人经评审的报价的最高价作为评标基准价格。
- (2)、经济得分=经评审的投标报价÷基准价格×经济权重×100（精确到 0.01）。

## 四. 定标和授标

综合得分相同时按下列顺序排出名次，首先按技术得分由高到低顺序排列；其次商务得分顺序排列；最后投标报价由低到高顺序排列。

评标委员会将综合得分排名第一的投标人推荐给采购人作为第一中标候选人，综合得分排名第二的投标人为第二中标候选人。

综合得分排名第一的中标候选人放弃中标、或因不可抗力提出不能履行合同、或未通过资格后审，采购人可以确定综合得分排名第二的中标候选人为中标人。以此类推。

评标委员会提出评标书面报告和推荐中标意见报采购人审批，审批通过后将对预中标人进行最终澄清及对投标人的资格和履约能力进行再次审查，形成最终合同的基础文件。如在最终澄清过程中，发现预中标人存在重大问题造成其履约能力不能满足要求的，可以取消其中标资格。

最终澄清完成后，由采购代理机构根据采购人的确认结果发出中标通知书。同时将中标结果通知所有未中标的投标人，但毋须说明理由。中标人应依时与采购人签订合同（自中标通知书发出之日起 30 日内）。

## 五. 附表

本评标文件包括以下评标过程中所需文件附表：

---

附表 1 资格性审查表

附表 2 符合性审查表

附表 3 商务响应性评审表

附表 4 技术响应性评审表

## 附表 1 资格性审查表

项目名称：星湖湾公园游泳池和网球场招租项目

招标编号：2015-MY007

日期： 年 月 日

审查项目	投标人名称		
	投标人 1	投标人 2	投标人 3
投标人必须是在中华人民共和国合法注册的独立法人或其他组织，符合政府采购法第二十二条的规定要求，并经行政主管部门核准具有从事本项目的经营范围和能力。投标人必须在投标文件中提供法人营业执照（或事业法人登记证）副本复印件、组织机构代码证（副本）以及税务登记证书（副本）复印件			
本项目不接受联合体形式的投标。			
按照招标文件要求缴纳投标保证金。			
投标人代表若不是法定代表人的，必须在投标文件中提供法定代表人授权书原件。			
采购人盖章确认的《现场踏勘参与证明函》复印件（须提供原件核查）。			
结 论			

注：1、投标人分栏中填写“○”表示该项符合招标文件要求，“×”表示该项不符合招标文件要求；

2、结论栏中填写“通过”表示该投标人投标文件符合招标文件要求，“不通过”表示该投标人投标文件不符合招标文件要求。



## 附表 2 符合性审查表

项目名称：星湖湾公园游泳池和网球场招租项目

招标编号：2015-MY007

日期： 年 月 日

审查项目	投标人名称		
	投标人 1	投标人 2	投标人 3
提交投标文件。按照招标文件要求编制投标文件，并按要求签字、公章。			
开标一览表按照招标文件要求填写、信息正确并加盖投标人公章。			
投标报价 $\geq$ 项目投资额度及最低租金价格，投标报价不是可选择性的报价。			
投标有效期满足招标文件要求。			
投标内容、规格、技术要求的符合性（无重大偏离或保留）。			
满足招标文件中★号条款。			
没有其他未实质性响应文件要求的。			
结 论			

注：1、投标人分栏中填写“○”表示该项符合招标文件要求，“×”表示该项不符合招标文件要求；

2、结论栏中填写“通过”表示该投标人投标文件符合招标文件要求，“不通过”表示该投标人投标文件不符合招标文件要求。

### 附表3 商务响应性评审表

项目名称：星湖湾公园游泳池和网球场招租项目

招标编号：2015-MY007

日期： 年 月 日

序号	评审分项	分值	评审标准	投标人1	投标人2	投标人3
1	投标人商务响应情况	5	根据各投标人商务响应表内容、合同响应表内容进行综合评审。 优：5分；良：4-3分；中：2-1分；差：0分。			
2	投标人的综合实力	6	根据各投标人的企业规模、经营场所、经营年限、聘用专业技术人员、学员数量等进行综合评审。 优：6-5分；良：4-3分；中：2-1分；差：0分。			
	投标人的企业信誉	8	根据各投标人（包括其聘用人员）获得的与羽毛球比赛等体育专业相关的荣誉证书、奖励等内容进行综合评审。 优：8分；良：7-6分；中：5-3分；差：0分。			
3	售后服务情况	6	根据各投标人为本项目拟定的售后服务计划的针对性、可操作性等进行综合评审。 优：6-5分；良：4-3分；中：2-1分；差：0分。			
合计		25分				

## 附表 4 技术响应性评审表

项目名称：星湖湾公园游泳池和网球场招租项目

招标编号：2015-MY007

日期： 年 月 日

序号	评审分项	分值	评审标准	投标人 1	投标人 2	投标人 3
1	投标人经营项目分析	9	根据投标人经营分析定位是否准确、全面、详细进行综合评审。 优： 9 分；良： 8-6 分；中： 5-3 分；差： 2-0 分。			
2	场地布局	9	根据投标人场地布局、人流安排是否合理进行综合评审。 优： 9 分；良： 8-6 分；中： 5-3 分；差： 2-0 分			
3	经营管理团队情况	9	根据投标人经营团队经验是否丰富，经营体育项目时间长短进行综合评审。 优： 9 分；良： 8-6 分；中： 5-3 分；差： 2-0 分			
4	拟投入设备设施情况	9	根据投标人投入设备是否功能全面、品牌或质量等进度综合评审。 优： 9 分；良： 8-6 分；中： 5-3 分；差： 2-0 分			
5	经营特色	9	根据投标人经营方面是否有特色，对开展全民参与体育运动是否有较强吸引力进行综合评审。 优： 9 分；良： 8-6 分；中： 5-3 分；差： 2-0 分			
合计			45 分			