

盐城市香苑东园小区农贸市场 租赁经营项目

招 租 文 件

招 标 人：盐城市城南房地产开发有限责任公司

招标代理机构：江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司城南分公司

二〇一四年四月

第一章 投标须知

1. 项目概况

1.1 项目地点：盐城市香苑东园小区农贸市场位于盐城市戴庄路西、纬九路北交汇处东北侧。

1.2 项目规模：规划建筑面积约 3544.71m²，扣除后增加建筑物占用面积，实际可利用建筑面积约 2550 m²，具体以实际现状和平面图为准，现状为毛坯、地上二层框架结构（其中北侧三跨为地上一层框架结构）。

1.3 租赁经营期限：暂定 10 年（其中含租赁经营前 5 年的本项目免租期）。

1.4 装修工期要求：自中标通知书发出之日起 50 日历天内完成盐城市香苑东园小区农贸市场装修施工。

1.5 经营时间要求：确保在 2014 年 9 月 18 日前自行完成农贸市场经营户招租并正式营业。

1.6 装修质量要求：投标人中标后须严格按“盐经贸商建〔2007〕326 号”文件要求委托装饰装修施工单位进行施工，并严格按《市区农贸市场建设改造实施意见》（盐政办发【2008】107 号）、《盐城市区菜市场建设规范标准》（盐政办发【2011】44 号）等文件要求执行，并确保一次性通过市、区相关主管部门验收。

1.7 本招标项目为一个标段，主要招标内容为盐城市香苑东园小区农贸市场的租赁经营，并且投标人须自行负责香苑东园小区农贸市场室内装修、电梯采购安装、外墙门窗装修改造、农贸市场外部改造（包括围墙拆除、门前设停车场地、与南北侧住宅小区隔离等费用）等，上述工作及费用全部由投标人自行承担，具体以招标文件中的约定为准。

1.8 本项目招标文件由投标须知、通用条款、专用条款以及答疑文件或补充通知等组成。

2. 投标人须具备的资格条件

2.1 凡具有完全民事行为能力 and 一定经济实力，无不良记录的境内企业法人或自然人（法律另有规定除外）均可参与。

2.2 投标人必须具有一定的农贸市场租赁经营能力和类似项目经营业绩，投标时须提供农贸市场经营合同或超市农副产品经营合同业绩材料原件，投标人中标后必须在签订合同后 30 日内在盐城市城南新区行政区域内经工商注册成立香苑东园小区农贸市场经营公司。

3. 对投标人的要求

3.1 投标人中标后必须严格按“盐经贸商建〔2007〕326号”文件要求实施，上述文件规定农贸市场设计单位为“上海艾尚设计有限公司”、装修施工单位为“江苏新纪元装饰工程有限公司和江苏中厦集团有限公司（施工单位必须在2个公司中选择1个）”、审计单位为“江苏全盛工程造价事务所有限公司”，“盐经贸商建〔2007〕326号”文件详见附件。投标人中标后须委托上述施工单位对香苑东园小区农贸市场进行装修，但装修不得改动或者破坏建筑物的结构及其他设施，所有施工费用均由投标人按上述文件付款方式向施工单位支付。投标人自行负责现场装修施工管理，如有损坏或擅自改动，投标人应立即负责恢复原状，如给招标人或第三人造成安全隐患或损失，均由投标人承担赔偿责任。投标人可以根据经营情况对装修方案提出合理化建议，但方案合理化建议须经招标人书面同意后方可实施，香苑东园小区农贸市场装修工作及全部费用（含设计费、审计费）均由投标人自行承担。招标人对投标人的装修部分不负有修缮义务，由投标人自行负责租赁期内修缮并承担相关费用。

3.2 租赁期内，盐城市香苑东园小区农贸市场发生的所有水、电、燃气、通讯、垃圾清运、物业管理、卫生等费用以及其他相关费用，均由投标人自行承担。

3.3 租赁期内，香苑东园小区农贸市场的日常维护、维修、安全管理等工作及产生的费用均由投标人自行承担。

3.4 租赁期内，投标人不得以任何理由要求减免租金。

3.5 租赁期内，投标人不得以任何理由将农贸市场转让经营。

3.6 租赁期满或合同终止时，盐城市香苑东园小区农贸市场必须保

持日常经营时现状不得损毁，并完整无条件将盐城市香苑东园小区农贸市场在 20 日内交还招标人，且不得向招标人提出任何补偿要求，即盐城市香苑东园小区农贸市场装修后的所有产权及装修成果不论在合同是否完全履行结束的情况下均无条件归招标人所有。

3.7 投标人中标后与农贸市场经营户签订的合同经营期限不得超过本项目合同签订的经营期限，且投标人与农贸市场经营户签订的合同均须到招标人处履行备案手续。

3.8 租赁期满，如招标人继续对外租赁，投标人可参加竞租，同等条件下，享有优先续租权。

4. 投标有效期

4.1 本项目投标有效期为 60 日历天。

5. 投标保证金及承租保证金

5.1 投标保证金金额为：人民币伍万元整（¥:50000.00 元），投标保证金的形式为转账或电汇方式，投标保证金从投标人帐户汇出时须保证汇款人全称与投标人名称完全一致，以投标人汇出资金的银行日期为准。投标人应当按照招标文件要求的方式和金额，将投标保证金在投标截止时间前转（汇）至江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司城南分公司指定帐户（单位名称：江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司城南分公司，开户银行：华夏银行盐城分行营业部，帐号：16050000000093582，联系人：顾善龙，联系电话：0515-68868318），并在投标截止日前持银行凭据到江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司城南分公司（盐城市人民南路国际创投中心北楼 5088（北）室）开具保证金收据（如投标人无法到江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司城南分公司开具保证金收据，请将投标保证金交纳的银行凭据原件带至开标现场），开标时将有关凭证交工作人员核对，否则视为投标人未交纳投标保证金、其投标文件不予接收。招标人不接受投标人委托第三方出具的投标保证金。

5.2 未中标的投标人在定标后凭交款收据办理保证金无息退款手续。投

标人中标后其投标保证金将转为承租保证金的一部分，同时中标人在接到招标人通知后 7 日内须向招标人交纳全部承租保证金（即补足承租保证金的差额部分）。若投标人在中标后无正当理由拒绝签订承租合同，则招标人将没收其投标保证金，投标人中标后有其他违约或不正当行为，招标人将视情况没收承租保证金，并勒令其退场、相关费用不予补偿。

5.3 本项目承租保证金为人民币叁拾万元整，中标人只有先向招标人交纳全额承租保证金后，招标人才向中标人发出本招标项目的中标通知书，本项目承租保证金在中标人无违约情况下抵充租赁期内承租人最后一年的部分租金（承租保证金不计利息）。

6. 现场踏勘

6.1 现场踏勘时间：本项目开标前由投标人自行踏勘。

6.2 地点：盐城市香苑东园小区农贸市场位于盐城市戴庄路西、纬九路北交汇处东北侧。

6.3 现场踏勘的要求：参加投标的投标人均应自行到项目实施现场进行踏勘，并根据现场的实际情况将本项目所有可能发生的相关费用自行考虑到投标报价中。

7. 房屋租赁用途

7.1 投标人装修和经营盐城市香苑东园小区农贸市场，必须符合规划用途及《盐城市相关环境保护管理办法》等相关法律法规要求，盐城市香苑东园小区农贸市场装修必须严格按《市区农贸市场建设改造实施意见》（盐政办发【2008】107号）、《盐城市区菜市场建设规范标准》（盐政办发【2011】44号）和盐政发【2013】27号等文件执行，农贸市场装修时须内置面积 8 平方米以上的食品安全检测室，并安排专人负责食品安全检测。本项目装修完成并通过招标人、工商及卫生等部门验收，投标人可根据上述文件规定向政府申请对农贸市场建设的补偿。如投标人未按投标人要求使用房屋并导致租赁合同不能履约的，责任由投标人承担。

8. 租赁经营范围、租金底价、租赁期限及租金费用

8.1 租赁经营范围：投标人负责盐城市香苑东园小区农贸市场的经营管理，并自行负责农贸市场商贩的招租。投标人须无条件接受招标人、工商及卫生等部门检查，并根据检查结果进行整改。

8.2 租金底价：租赁期内免租期满后的总租金底价（即：最低投标报价）为人民币壹佰捌拾万元整（农贸市场平面图详见附件），投标报价低于租金底价的投标文件将视为无效标书，招标人将不予接受。

8.3 租赁经营期限：暂定 10 年（其中含租赁经营期间前 5 年的本项目免租期），中途不得解约。否则承租人承担违约责任，招标人有权没收其承租保证金。

8.4 租金：本项目总租金由投标人在租金底价基础上进行自主报价，投标人须对盐城市香苑东园小区农贸市场现场进行认真踏勘，本项目免租期为租赁经营期间前 5 年，免租期满后第 6 年至第 10 年的年租金占总租金比例分别为 19%、19.5%、20%、20.5%、21%。免租期满后的每一年租金须在前一年的 10 月 1 日之前向招标人交纳（即第 6 年的租金交纳截止时间为：2018 年 10 月 1 日，依次类推），如投标人未在规定期限内未向招标人交纳租金，则投标人须无条件退场且盐城市香苑东园小区农贸市场装修后的所有产权及装修成果均无条件归招标人所有，并无条件接受招标人没收我方承租保证金，由此产生的违约责任和费用均由投标人承担。投标人所报租金为招标人净得价，所涉及所有水、电、税费、物管等所有相关费用均由投标人承担（本项目中标人向招标人支付的租金由招标人负责开具税票）。

9. 免租期

9.1 招标人与投标人正式签订正式租赁合同后，投标人方可对盐城市香苑东园小区农贸市场进行装修，并从农贸市场正式营业之日（不得迟于 2014 年 9 月 18 日）起计算免租期。

10. 评标办法

10.1 本项目评标办法采用“经评审的最高投标价法”（详见第三章）。

11. 定标办法

11.1 本项目由招标人依照国家有关规定定标，详见通用条款 13 条。

12. 投标文件份数

12.1 投标文件为正本 1 份，副本 2 份。

13. 投标文件递交

13.1 截止时间：2014 年 5 月 6 日 15:00 时（以中华人民共和国北京时间为准）。

13.2 地点：盐城市城南新区行政服务中心二楼会议室（地址：人民南路 33 号，盐塘河公园南侧路西；涵邦国际对面。请走南门进。）。

13.3 招标人联系人：辅工，电话：0515-86660013。

招标代理联系人：顾祥军、高斌，电话：0515-68868168、68868368。

14. 开标时间及地点

14.1 时间：2014 年 5 月 6 日 15:00 时。

14.2 地点：盐城市城南新区行政服务中心二楼会议室（地址：人民南路 33 号，盐塘河公园南侧路西；涵邦国际对面。请走南门进。）。

14.3 参加开标投标人的法定代表人或授权代理人（如为自然人投标，则其本人必须亲自参加开标）须携带本人身份证原件参加开标，每个投标单位仅限一人参加开标会议，开标前由工作人员核实其身份。

第二章 通用条款

1. 工程现场条件

1.1 招标人要求各参加投标的投标人在投标截止期前应到本项目拟实施现场进行踏勘。

2. 报价费用

2.1 参加投标的投标人应承担其编制投标文件以及递交报价投标文件所涉及的一切费用。无论报价结果如何，招标人对上述费用不负任何责任。

3. 招标文件的澄清

3.1 投标人应认真检查招标文件的内容是否齐全，如有遗漏，请在领取招标文件后一日内向代理机构索取，否则责任自负。

3.2 投标人在收到招标文件后，如有疑问需要澄清，应将投标疑问及时提交招标人及代理机构，如未送疑问的，则视为该参加投标的投标人无疑问。

3.3 招标人将书面答疑文件盖章后，应通知投标人领取，未收到答疑文件的投标人，请在当日内向代理机构书面查询，逾期责任自负。

3.4 投标人对招标人提供的招标文件所做出的推论、解释和结论，招标人概不负责。投标人由于对招标文件的任何推论和误解以及招标人对有关问题的口头解释所造成的后果，均由投标人自负。

4. 招标文件的修改

4.1 投标截止时间前，招标人可能会以答疑文件或补充通知的方式澄清或修改招标文件，答疑文件或补充通知将作为招标文件的组成部分，具有与招标文件同等法律效力。

4.2 为使投标人在编制投标文件时将答疑文件或补充通知的内容考虑进去，招标人可以延长投标截止时间（延长时间在答疑文件或补充通知中明确）。

4.3 招标澄清或答疑文件或补充通知公布网站：江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司网站（网址：<http://www.jsrhzh.com>），投标人须每天自行到网站查询。招标文件的澄清答疑文件或补充通知将在上述网站上向所有投标人公示，但不指明来源；招标文件发布后，在投标截止时间三天前的

任何时候，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答疑时对招标文件进行修改；投标人应在投标截止时间前随时查看上述网站中有关本招标项目招标文件的答疑内容。否则，由此引起的投标损失和责任均由投标人自负。

4.4 招标澄清或答疑文件或补充通知视为招标文件的组成部分，对投标人起约束作用。招标答疑文件如与原招标文件不符，以最新的修改答疑文件为准。

5. 投标报价

5.1 投标报价应包括招标文件所确定的招标范围内的全部内容，以及参加投标的投标人为完成上述内容所必须发生的全部费用。

6. 投标文件内容及编制要求

6.1 企业法人营业执照副本原件及复印件（自然人参加投标的不需提供）。

6.2 法定代表人身份证明书和授权委托书（自然人参加投标的不需提供）。

6.3 投标人的法定代表人和授权委托人身份证复印件（自然人参加投标的须提供其本人身份证复印件）。

6.4 投标承诺书（自然人参加投标的，投标承诺书须经其本人签字）。

6.5 投标人的农贸市场经营合同或超市农副产品经营合同业绩原件及复印件。

6.6 盐城市香苑东园小区农贸市场租赁经营方案。

6.7 投标人认为需要提供的其它资料。

注：由于本项目采用资格后审，投标人须在投标时提供上述原件材料供评标委员会审查，上述其他材料应装订成册，原件可直接装入封袋内、无需装订。

7. 投标有效期

7.1 报价投标文件自报价截止时间起至报价须知规定的时间内有效。

8. 投标保证金

8.1 投标人须按投标须知中的要求交纳。

9. 现场踏勘

9.1 投标人应按投标须知的要求自行对项目现场和周围环境进行踏勘，投标人踏勘项目现场所发生的费用，由投标人自行负责。

9.2 现场踏勘的要求：投标人应到项目实施现场进行踏勘，根据现场的实际情况并结合本项目的特点将本项目地质勘察实施过程中可预见的相关费用自行考虑到投标报价中。

10. 投标文件的密封与标志

10.1 投标人的投标文件封面和投标承诺书等投标文件中的实质性内容均须加盖单位公章、法定代表人或委托代理人章印（或签署）；**如为自然人、则投标文件须由其本人签字**。其标书的封袋大小根据需要自行制作，并在封袋上正确标明项目名称、招标人名称、投标人名称。

10.2 **所有投标文件装入封袋后都必须在封口处密封并加盖单位公章(如为自然人、则由其本人签字)**。

10.3 投标文件应标明正、副本，正、副本不一致时，以正本为准。如投标文件中出现大写与小写不一致情况，则以大写为准。

11. 投标截止时间

11.1 参加投标的投标人须在规定的投标文件递交截止时间前将投标文件递交至招标文件的投标须知指定地点。

11.2 投标文件不予受理的情形

逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

未按招标文件要求递交投标保证金的各投标人的投标文件不予接受。

未按照招标文件的要求予以密封的投标文件不予接受。

12. 投标文件的修改与撤回

12.1 投标截止时间之前，投标人可对所递交的投标文件进行修改或撤回，但所递交的修改或撤回通知必须按招标文件的规定进行编制、密封、标志（在包封上标明“修改”或“撤回”字样，并注明修改或撤回的时间）和递交。投标截止时间之后，参加投标的投标人不得修改或撤回招标文件。

13. 开标、评标、定标

13.1 开标必须出席的人员为投标人的法定代表人或其授权委托代理人

(如为自然人投标, 则其本人必须亲自参加开标), 其他人员一律不予进入开评标场所, 否则招标人有权取消其投标或中标资格; 必须出席的人员如未出席的其投标文件作无效标书处理。开标按投标须知中规定的时间、地点举行, 由招标人主持, 并由投标人代表和招标人委托的纪检人员检查标书密封情况, 由工作人员当众启封有效投标文件及修改文件, 宣读投标文件中投标报价等主要内容, 并请投标人代表签字确认。

13.2 开标异议处理

投标人对开标有异议的, 应当在开标现场提出, 招标人当场作出答复, 并制作书面记录。

13.3 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会应当按照招标文件确定的评标标准和方法, 对投标文件进行评审, 并根据招标文件约定推荐标明顺序的 3 名中标候选人。

13.4 招标人根据评标委员会提出的书面评标报告和推荐的中标候选人依法确定中标人。

13.5 国有资金占控股或者主导地位的依法必须进行招标的项目, 招标人应当确定排名第一的中标候选人为中标人。排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求提交履约保证金, 或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形, 不符合中标条件的, 招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人, 也可以重新招标。

13.6 投标人如有违反《盐城市市场廉政准入规定(试行)》中规定情形的, 将被取消中标资格。

14. 无效标书

14.1 投标文件未按照招标文件的要求予以密封的。

14.2 对招标文件提出的实质性要求和条件, 投标文件未能在实质上响应的。

14.3 投标文件中的投标承诺书未加盖投标人的公章及企业法定代表人印章的, 或者企业法定代表人委托代理人没有合法、有效的委托书(原件)及委托代理人印章的; 或自然人参加投标, 其相应文件未签字的。

14.4 未按照招标文件的要求提供投标保证金的。

14.5 未按规定格式填写，内容不全或关键字迹模糊、无法辨认的。

14.6 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。

14.7 投标人名称与资格审查时不一致的。

14.8 投标人资格条件不符合国家有关规定或招标文件要求的。

14.9 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。

14.10 明显不符合技术规格、技术标准的要求。

14.11 投标人之间的报价投标文件出现了评标委员会认为不应当雷同的情况。

14.12 报价投标文件载明的货物包装方式、检验标准和方法等不符合招标文件的要求。

14.13 以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的。

14.14 法律、法规规定的其他废标情形或本招标文件使用的有关文件中约定的其他废标情形。

15. 投标文件的澄清

15.1 在评审过程中，评标委员会认为需要，可要求参加投标的投标人对投标文件中的有关问题进行澄清或提供补充说明及有关资料，参加投标的投标人应做出书面答复。书面答复中不得变更价格、完成时间、自报投标承诺等实质性内容。

15.2 书面答复须经参加投标的投标人法定代表人或其代理人（如为自然人由其本人签字）的签署或加盖公章，签署或加盖公章的书面答复将视为投标文件的组成部分。投标截止时间后，参加投标的投标人对投标报价或其他实质性内容修正的函件和增加的任何优惠条件，一律不作为评审、定标的依据。

16. 授予合同

16.1 招标人和中标人在定标之日起 30 日内，按照国家有关规定和招标文件及中标人的投标文件订立书面合同。不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

17. 其它

17.1 投标须知、专用条款以及答疑文件、补充通知对本通用条款作出补充调整的，从其规定。

17.2 本通用条款未尽事宜，按国家和省有关法律、法规、规章要求处理。

第三章 评标办法

本项目评标办法采用“经评审的最高投标价法”，由评标委员会对通过资格审查、符合性评审、商务性评审的投标人的有效投标报价按照由高至低推荐有排序的 1-3 名中标候选人。招标人根据评标委员会提出的书面评标报告依法确定中标人。由于本项目为第二次招标，若在投标截止时间前递交投标文件的投标人不足三家或投标报价高于招标人的租金底价的投标人不足三家时，招标人保留与符合招标文件条件的投标人直接进行谈判的权利，谈判的后一轮报价不得低于前一轮报价，以租金报价高者为中标原则。

一、评标办法

本项目评标工作按以下（一）、（二）、（三）、（四）项顺序进行：

（一）资格审查：

评标委员会对所有参加投标的投标人的资格对照招标文件资格后审要求提供的原件进行审查，只有通过资格审查的投标人方可进行下一阶段的评审。

审查以投标人提供的下列原件为准：

（1）企业法人营业执照副本原件（自然人参加投标的不需提供）。

（2）投标人的农贸市场经营合同原件或超市农副产品经营（农副产品经营）合同原件。

未提交上述原件资料或原件资料不全的，不予通过资格审查。

（二）符合性评审

投标人的资质等级符合招标文件的要求，投标人承诺招标文件中的工期、质量要求。符合以上条件者予以通过。

（三）商务性评审

对通过资格审查和符合性评审的标书进行商务性评审，商务性评审按以下程序进行：

- 1、投标人的报价符合招标文件、招标答疑的要求。
- 2、投标人的报价不低于招标人的租金底价。

上述 1 至 2 项按顺序进行评审，前一项未通过的不参与下一项的评审，不符合上述 1 至 2 任意一项要求的，不予通过商务性评审，未通过商务性评审的投标人不作为中标候选人。

二、其它

1、本办法未述及的事宜，由评标委员会依据法律法规处置。

2、不符合法律、法规规定，出现《盐城市廉政准入规定》限制情形的，按照规定予以废标处置。

第四章 合同格式

盐城市香苑东园小区农贸市场 租赁经营合同

中华人民共和国建设部
国家工商行政管理局 制定

第一部分 协议书

甲方（全称）：盐城市城南房地产开发有限责任公司

乙方（全称）：_____

依照《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本建设工程施工项目协商一致，订立本合同。

一、项目概况

项目名称：盐城市香苑东园小区农贸市场租赁经营项目。

项目地点：盐城市香苑东园小区农贸市场位于盐城市戴庄路西、纬九路北交汇处东北侧。

项目内容：盐城市香苑东园小区农贸市场的租赁经营。

二、项目承包范围

本项目承包范围：盐城市香苑东园小区农贸市场的租赁经营，并且乙方须自行负责香苑东园小区农贸市场室内装修、电梯采购安装、外墙门窗装修改造、农贸市场外部改造（包括围墙拆除、门前设停车场地、与南北侧住宅小区隔离等费用）等，上述工作及费用全部由乙方自行承担。

三、租赁经营期限及装修工期要求

租赁经营期限： 年（其中含租赁经营期间前5年的本项目免租期），中途不得解约。否则乙方承担违约责任，甲方有权没收其承租保证金。

装修工期要求：乙方须自中标通知书发出之日起50日历天内完成盐城市香苑东园小区农贸市场装修施工。

经营时间要求：乙方须确保在2014年9月18日前自行完成农贸市场经营户招租并正式营业。

四、质量要求

质量要求：乙方须严格按“盐经贸商建〔2007〕326号”文件要求委托装饰装修施工单位进行施工，并严格按《市区农贸市场建设改造实施意见》（盐政办发【2008】107号）、《盐城市区菜市场建设规范标准》（盐政办发【2011】44号）等文件要求执行，并确保一次性通过市、区相关主管部门验收。

五、合同价款

合同价款为租赁经营期限内总租金，合同价款为人民币大写：_____，小写¥：_____元。

六、本协议书中有关词语含义与本合同第二部分《合同条款》中分别赋予它们的定义相同。

七、合同生效

合同订立时间：二〇一四年__月__日

合同订立地点：盐城市城南房地产开发有限责任公司

本合同双方约定：经双方签字并盖章后生效。

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

住所：

住所：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

电 话：

电 话：

传 真：

传 真：

开户银行：

开户银行：

帐户名称：

帐户名称：

帐 号：

帐 号：

邮政编码：

邮政编码：

第二部分 合同条款

1、条文（本合同中的下列术语应解释为）：

(1) “合同”系指甲乙双方签署的、合同格式中载明的甲乙双方所达成的协议，包括所有的附件、附录和构成合同的其它文件。

(2) “合同价”系指根据合同规定，在乙方完全履行合同义务后应付给乙方的价格。

(3) “甲方”系指购买货物的单位。本合同系指：盐城市城南房地产开发有限责任公司。

(4) “乙方”系指根据合同规定的具有法人资格的公司或实体（或自然人），即本项目合同成交方。

2、对乙方的要求

(1) 乙方必须严格按“盐经贸商建〔2007〕326号”文件要求实施，上述文件规定农贸市场设计单位为“上海艾尚设计有限公司”、装修施工单位为“江苏新纪元装饰工程有限公司和江苏中厦集团有限公司（施工单位必须在2个公司中选择1个）”、审计单位为“江苏全盛工程造价事务所有限公司”，“盐经贸商建〔2007〕326号”文件详见附件。乙方须委托上述施工单位对香苑东园小区农贸市场进行装修，但装修不得改动或者破坏建筑物的结构及其他设施，所有施工费用均由投标人按上述文件付款方式向施工单位支付。乙方自行负责现场装修施工管理，如有损坏或擅自改动，乙方应立即负责恢复原状，如给甲方或第三人造成安全隐患或损失，均由乙方承担赔偿责任。乙方可以根据经营情况对装修方案提出合理化建议，但方案合理化建议须经甲方书面同意后方可实施，香苑东园小区农贸市场装修工作及全部费用（含设计费、审计费）均由乙方自行承担。甲方对乙方的装修部分不负有修缮义务，由乙方自行负责租赁期内修缮并承担相关费用。

(2) 租赁期内，盐城市香苑东园小区农贸市场发生的所有水、电、燃气、通讯、垃圾清运、物业管理、卫生等费用以及其他相关费用，均由乙方自行承担。

(3) 租赁期内，香苑东园小区农贸市场的日常维护、维修、安全管理等

工作及产生的费用均由乙方自行承担。

(4) 租赁期内，乙方不得以任何理由要求减免租金。

(5) 租赁期内，乙方不得以任何理由将农贸市场转让经营。

(6) 租赁期满或合同终止时，盐城市香苑东园小区农贸市场必须保持日常经营时现状不得损毁，并完整无条件将盐城市香苑东园小区农贸市场在 20 日内交还甲方，且不得向甲方提出任何补偿要求，即盐城市香苑东园小区农贸市场装修后的所有产权及装修成果不论在合同是否完全履行结束的情况下均无条件归甲方所有。

(7) 乙方与农贸市场经营户签订的合同经营期限不得超过本项目合同签订的经营期限，且乙方与农贸市场经营户签订的合同均须到甲方履行备案手续。

(8) 租赁期满，如甲方继续对外租赁，乙方可参加竞租，同等条件下，享有优先续租权。

3、房屋租赁用途

(1) 乙方装修和经营盐城市香苑东园小区农贸市场，必须符合规划用途及《盐城市相关环境保护管理办法》等相关法律法规要求，盐城市香苑东园小区农贸市场装修必须严格按《市区农贸市场建设改造实施意见》（盐政办发【2008】107 号）、《盐城市区菜市场建设规范标准》（盐政办发【2011】44 号）和盐政发【2013】27 号等文件执行，农贸市场装修时须内置面积 8 平方米以上的食品安全检测室，并安排专人负责食品安全检测。本项目装修完成并通过招标人、工商及卫生等部门验收，乙方可根据上述文件规定向政府申请对农贸市场建设的补偿。如乙方未按甲方要求使用房屋并导致租赁合同不能履约的，责任由乙方承担。

4、装修工期及经营时间要求：

(1) 自中标通知书发出之日起 50 日历天内完成盐城市香苑东园小区农贸市场装修施工，未在规定期限内完成装修施工的，乙方须向甲方支付违约金，违约金按每天 2000 元进行计算）。

(2) 经营时间要求：乙方确保在 2014 年 9 月 18 日前自行完成农贸市场经营户招租并正式营业，未在规定期限内完成招租并正式营业的，乙方须向

甲方支付违约金，违约金按每天 5000 元进行计算。

5、装修质量要求：

装修质量要求：乙方中标后须委托有装饰装修施工资质的施工单位，按照《市区农贸市场建设改造实施意见》（盐政办发【2008】107号）、《盐城市区菜市场建设规范标准》（盐政办发【2011】44号）等文件要求进行装修，并确保一次性通过市、区相关主管部门验收。

6、安全施工：

本项目装修施工必须确保安全，若发生安全事故，由乙方自行负责处理并承担一切责任。

7、租赁经营范围、租赁期限及租金费用

(1) 租赁经营范围：乙方负责盐城市香苑东园小区农贸市场的经营管理，并自行负责农贸市场商贩的招租。乙方须无条件接受甲方、工商及卫生等部门检查，并根据检查结果进行整改。

(2) 租金：本项目租赁期内总租金底价为人民币_____万元。

(3) 租赁经营期限：____年（其中含租赁经营期间前 5 年的本项目免租期），中途不得解约。否则乙方承担违约责任，甲方有权没收其承租保证金。

(4) 租金：本项目免租期为租赁经营前 5 年，免租期满后第 6 年至第 10 年的年租金占总租金比例分别为 19%、19.5%、20%、20.5%、21%。免租期满后的每一年租金须在前一年的 10 月 1 日之前向甲方交纳（即第 6 年的租金交纳截止时间为：2018 年 10 月 1 日，依次类推），如乙方未在规定期限内未向甲方交纳租金，则乙方须无条件退场且盐城市香苑东园小区农贸市场装修后的所有产权及装修成果均无条件归甲方所有，并且乙方无条件接受甲方没收其承租保证金，由此产生的违约责任和费用均由乙方承担。乙方所报租金为甲方净得价，所涉及所有水、电、税费、物管等所有相关费用均由乙方承担（本项目乙方向甲方支付的租金由甲方负责开具税票）。

8、免租期

甲方与乙方正式签订正式租赁合同后，乙方方可对盐城市香苑东园小区农贸市场进行装修，并从正式签订租赁合同之日（不得迟于 2014 年 9 月 18 日）起计算免租期。

9、承租保证金

本项目承租保证金为人民币叁拾万元整，本项目承租保证金在中标人无违约情况下抵充租赁期内承租人最后一年的部分租金（承租保证金不计利息）。

10、违约责任

10.1 如果乙方未按招标文件及合同约定对农贸市场进行装修的，则乙方须向甲方支付违约赔偿费，装修工期延误的每延误一日按人民币 2000 元计算；如果乙方未按招标文件及合同要求对农贸市场进行经营的，则乙方须向甲方支付违约赔偿费，每发生一次按人民币 5000 元计收。如乙方拒交违约赔偿费或在规定期限内未向甲方交纳租金的，则乙方须无条件退场且盐城市香苑东园小区农贸市场装修后的所有产权及装修成果均无条件归甲方所有，由此产生的违约责任和费用均由乙方承担。

11、仲裁

11.1 甲乙双方应通过友好协商，解决在执行本合同中所发生的或与本合同有关的一切争端，如果协商仍得不到解决，任何一方均可按“中华人民共和国合同法”规定提交调解、仲裁或直接向项目所在地人民法院提起诉讼。

11.2 仲裁机构为盐城仲裁委员会，仲裁裁决应为终局裁决，对双方均具有约束力。

11.3 仲裁费除仲裁机构另有裁决外应由败诉方负担。

11.4 在仲裁期间，除正在进行仲裁的部分外，本合同其它部分应继续执行。

12、合同修改

欲对合同条款进行任何改动，均须由甲乙双方签署书面的合同修改书。

13、合同生效及其它

13.1 本合同一式七份，以中文书写，双方各执三份，招标代理机构存档一份。

13.2 如需补充合同内容，经协商，双方应签署书面补充合同协议，该协议将作为本合同的一个组成部分。

13.3 未尽事宜按照国家有关法律、法规等的规定执行或者在双方签订合

同时再进行具体的约定。

甲方：（盖章）

住所：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

开户银行：

帐户名称：

帐 号：

邮政编码：

乙方：（盖章）

住所：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

开户银行：

帐户名称：

帐 号：

邮政编码：

投标文件式样

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）的法定代表人。

特此证明。

投标人（盖章）：

日期：_____年_____月_____日

授权委托书

本授权委托书声明：我_____（姓名）系_____（投标人名称）的法定代表人，现授权委托_____（单位名称）的_____（姓名）为我公司的代理人，以本公司的名义参加_____项目的投标活动。代理人在开标、评标、合同谈判过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我均予以承认。

代理人： 性别： 年龄：
单 位： 部门： 职务：

代理人无转委托权。特此委托。

注：授权委托人须将本人身份证复印件贴于此。

投标人（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

投标承诺书

盐城市城南房地产开发有限责任公司：

1、根据已收到的盐城市香苑东园小区农贸市场租赁经营项目招标文件，我方经考察现场和研究贵方的招标文件后，决定无保留地接受招标文件所有条款，我方愿以租赁经营期限内总租金（租赁经营期限按 10 年计算）合计为人民币_____元，承租本项目招标范围内的全部内容并承担相应责任。

2、如果我方中标，我方将严格按招标人的装修工期、经营时间和装修质量要求抓紧实施。如果违约，贵单位有权没收我方承租保证金，我方将无条件承担相关违约责任，中止我方中标并选择其它承租人。

3、如果我方中标，我方承诺免租期满后第 6 年至第 10 年的年租金占总租金比例分别为 19%、19.5%、20%、20.5%、21%。免租期满后的每一年租金须在前一年的 10 月 1 日之前向招标人交纳（即第 6 年的租金交纳截止时间为：2018 年 10 月 1 日，依次类推），如我方未在规定期限内未向招标人交纳租金，则我方无条件退场且盐城市香苑东园小区农贸市场装修后的所有产权及装修成果均无条件归招标人所有，并无条件接受招标人没收我方的承租保证金，由此产生的违约责任和费用均由我方承担。我方所报租金为招标人净得价，所涉及所有水、电、税费、物管等所有相关费用均由我方承担（向招标人支付的租金由招标人负责开具税票）。

4、保证忠实地执行甲乙双方所签的承租合同，并承担合同规定的责任义务。

5、你单位的中标通知书和本投标文件将构成约束我们双方的合同。

6、本投标文件自投标文件递交之日起 60 日历天内有效。

投标人：（盖章）

法定代表人

或委托代理人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

投标人为法人单位的投标书封面及封袋式样。

正本

盐城市香苑东园小区农贸市场租赁经营项目

投 标 文 件

投 标 人（法人章）

法定代表人（签字或盖章）

或委托代理人

日 期： 年 月 日

投标人为法人单位的投标书封面及封袋式样。

副本

盐城市香苑东园小区农贸市场租赁经营项目

投 标 文 件

投 标 人（法人章）

法定代表人（签字或盖章）

或委托代理人

日 期： 年 月 日

投标人为自然人的投标书封面及封袋式样。

正本

盐城市香苑东园小区农贸市场租赁经营项目

投 标 文 件

投 标 人（签字）：

日 期： 年 月 日

投标人为自然人的投标书封面及封袋式样。

副本

盐城市香苑东园小区农贸市场租赁经营项目

投 标 文 件

投 标 人（签字）：

日 期： 年 月 日