**招租文件**

**项目编号：DY-20210103**

**项目名称：重庆市生态环境工程评估中心**

**财富大厦B座招租**

 **招租人：重庆市生态环境工程评估中心**

**代理机构：重庆道一招标代理有限公司**

**二0二一年十二月**

目录

[第一篇 招租公告 2](#_Toc88921983)

[一、招租标的、底价和租赁期限 2](#_Toc88921984)

[二、投租人资格要求 4](#_Toc88921985)

[三、投租、评审有关说明 4](#_Toc88921986)

[四、保证金 4](#_Toc88921987)

[五、其他有关规定 5](#_Toc88921988)

[六、联系方式 5](#_Toc88921989)

[第二篇 重庆市生态环境工程评估中心财富大厦B座房产公开招租规则 6](#_Toc88921990)

[第三篇 重庆市生态环境工程评估中心房产租赁合同书 8](#_Toc88921991)

[第四篇 评审方法、无效投租条款和废租条款 14](#_Toc88921992)

[一、评审方法 14](#_Toc88921993)

[二、无效投租条款 15](#_Toc88921994)

[三、废租条款 15](#_Toc88921995)

[第四篇 投租人须知 16](#_Toc88921996)

[一、投租人 16](#_Toc88921997)

[二、招租文件 16](#_Toc88921998)

[三、投租文件 16](#_Toc88921999)

[四、开标 16](#_Toc88922000)

[五、评审 17](#_Toc88922001)

[六、定租 17](#_Toc88922002)

[七、成交通知书 17](#_Toc88922003)

[八、代理服务费 17](#_Toc88922004)

[第五篇 投租文件格式 18](#_Toc88922005)

# 第一篇 招租公告

重庆道一招标代理有限公司（以下简称：代理机构）受重庆市生态环境工程评估中心（以下简称：评估中心）的委托，根据《重庆市生态环境局办公室关于同意重庆市生态环境工程评估中心部分房屋资产出租事宜的批复》，经研究决定，拟对评估中心持有的位于渝北区洪湖东路9号财富大厦B座8楼房产和车位租赁权进行公开招租。欢迎有资格的意向承租人前来参与投租。

### 一、招租标的、底价和租赁期限

（一）所有标的租赁期限：5年

（二）房屋标的和底价

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **资产名称** | **资产位置** | **单位** | **数量** | **建筑面积****（m2）** | **招租底价****（元/m2月）** |
| 房屋 | 重庆市渝北区洪湖东路9号8楼 | 套 | 1 | 240.37 | 65 |
| 房屋 | 重庆市渝北区洪湖东路9号8楼 | 套 | 1 | 132.3 | 65 |
| 房屋 | 重庆市渝北区洪湖东路9号8楼 | 套 | 1 | 132.3 | 65 |
| 房屋 | 重庆市渝北区洪湖东路9号8楼 | 套 | 1 | 240.37 | 65 |
| 房屋 | 重庆市渝北区洪湖东路9号8楼 | 套 | 1 | 240.37 | 65 |
| 房屋 | 重庆市渝北区洪湖东路9号8楼 | 套 | 1 | 132.3 | 65 |
| 房屋 | 重庆市渝北区洪湖东路9号8楼 | 套 | 1 | 132.3 | 65 |
| 房屋 | 重庆市渝北区洪湖东路9号8楼 | 套 | 1 | 240.37 | 65 |

（三）车位标的和底价

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **资产名称** | **资产位置** | **单位** | **数量** | **建筑面积****（m2）** | **招租底价****（元/月）** |
| 车位 | 重庆市渝北区洪湖东路1号附2号负2-287 | 个 | 1 | 46.65 | 900 |
| 车位 | 重庆市渝北区洪湖东路1号附2号负2-288 | 个 | 1 | 46.65 | 900 |
| 车位 | 重庆市渝北区洪湖东路1号附2号负2-289 | 个 | 1 | 46.65 | 900 |
| 车位 | 重庆市渝北区洪湖东路1号附2号负2-290 | 个 | 1 | 46.65 | 900 |
| 车位 | 重庆市渝北区洪湖东路1号附2号负2-291 | 个 | 1 | 46.65 | 900 |
| 车位 | 重庆市渝北区洪湖东路1号附2号负2-292 | 个 | 1 | 46.65 | 900 |
| 车位 | 重庆市渝北区洪湖东路1号附2号负2-305 | 个 | 1 | 46.65 | 900 |
| 车位 | 重庆市渝北区洪湖东路1号附2号负2-306 | 个 | 1 | 46.65 | 900 |
| 车位 | 重庆市渝北区洪湖东路1号附2号负2-327 | 个 | 1 | 46.65 | 900 |
| 车位 | 重庆市渝北区洪湖东路1号附2号负2-328 | 个 | 1 | 46.65 | 900 |
| 车位 | 重庆市渝北区洪湖东路1号附2号负2-329 | 个 | 1 | 46.65 | 900 |
| 车位 | 重庆市渝北区洪湖东路1号附2号负2-330 | 个 | 1 | 46.65 | 900 |

（四）标的面积和底价总计

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **资产名称** | **单位** | **数量** | **建筑面积（m2）** | **招租底价（元/月）** |
| 房产 | 套 | 8 | 1490.68 | 96894 |
| 车位 | 个 | 12 | 559.8 | 10800 |
| 合 计 | 2050.48 | 107694 |

**注：目前房产中有247m2的办公区域和7个车位由重庆市固体废物管理服务中心有限公司租用，租赁合同到期时间2022年5月31日，所以该247平方米的办公区域和7个车位须等到2022年5月31日之后再移交给中租人。**

### 二、投租人资格要求

意向承租人应具有完全民事行为能力的自然人、独立法人及社会其他组织（法律规定者除外）。

### 三、投租、评审有关说明

（一）招租文件的获取：凡有意参加投租的单位或个人，请于公告发布之日起至提交投租文件截止时间之前，自行在重庆市生态环境局（http://sthjj.cq.gov.cn/）或“行采家”平台（http://www.gec123.com）下载本项目公开招租文件及公布的所有项目资料，无论意向承租人下载与否，均视为已知晓所有招租实质性要求及内容。

（二）报名要求

1.报名时间：2021年12月9日-2021年12月17日17:30（工作时间）

2.报名方式：意向承租人请在规定报名时间内，到重庆道一招标代理有限公司进行报名，报名时须提供：1.《投租报名表》、2.营业执照复印件、3.法定代表人身份证明、4.授权委托书（法人报名可不提供），所有报名资料需要加盖公章。

（三）意向承租人须满足以下三种要件，其投租文件才被接受：

1.按时按要求进行了报名；

2.按时按要求递交了投租文件；

3.按时缴纳了足额投租保证金；

（四）投租文件递交开始时间：2021年12月21日上午9:30；

（五）投租文件递交截止时间：2021年12月21日上午10:00；

（六）评审时间：2021年12月21日上午10:00；

（七）投租文件递交地点：渝北区礼环南路102号1号楼一楼106会议室。

### 四、保证金

（一）投租保证金缴纳

本次投租保证金为：10,000.00元（大写：壹万元整），投租人须按本项目规定的投租保证金金额进行缴纳。投租人为法人组织的由投租人从其基本账户汇至招租人指定账户，投租人为自然人的从投租人账户转账到指定账户。投租保证金到账截止时间为投租文件递交截止时间当天上午10:00。

**投租保证金账户：**

**账户名：重庆道一招标代理有限公司**

**开户行：重庆农村商业银行两江分行龙湖分理处**

**账 号：5104010120010004413**

（二）投租保证金的退还

1.未中租人的投租保证金，在公开招租评审结束后5个工作日内，由代理机构退回投租人的基本账户或来款账户。

2.中租人的投租保证金在签订合同并缴纳了履约保证金后，由代理机构退回投租人的基本账户或来款账户。

3.投租保证金退还联系人：陈老师，联系电话：（023）63296219

（三）有下列情形之一的，投租保证金不予退还：

1.投租人无正当理由放弃中租或中租后无正当理由不与招租人签订合同的；

2.扰乱公开招租会现场秩序、干扰招租报价工作，操纵、垄断、恶意串通，损害国家、集体或他人合法权益的；

3.提供虚假证明资料，引起竞价无效的，有效报价后又声明撤销的；

4.按照评审报告推荐或顺延的中租候选人被确定为中租人无正当理由放弃中标的；

### 五、其他有关规定

（一）出租人与承租人权利、义务详见本次招租文件第三篇“重庆市生态环境工程评估中心房产租赁合同书”。

（二）凡涉及经营易燃易爆等危化物品以及对环境有较大影响的酒店经营者，不在本次招租范围。

（三）招租的具体条款详见本次招租文件第二篇“重庆市生态环境工程评估中心房产公开招租规则”。

### 六、联系方式

（一）招租人：重庆市生态环境工程评估中心

联系人：马宁

电 话：023-89136239

地 址：渝北区礼环南路102号1号楼

（二）代理机构：重庆道一招标代理有限公司

联系人：陈老师

电 话：023-63296219 17830409097

地 址：重庆市渝北区龙溪街道金山路18号2幢15-04

#  重庆市生态环境工程评估中心财富大厦

# B座房产公开招租规则

一、意向承租人在投租文件中必须明确承诺接受以下全部条款：

（一）仔细阅读本项目公开招租文件“第一篇 招租公告”，并接受本公告的全部条款。

（二）仔细阅读本项目公开招租文件“第二篇 重庆市生态环境工程评估中心财富大厦B座房产公开招租规则”，并接受本规则的全部条款。

（三）仔细阅读本项目公开招租文件“第三篇 重庆市生态环境工程评估中心房产租赁合同书”，并接受该合同全部条款。

二、意向承租人必须实地察看了解标的的基本情况，就出租标的的相关情况向出租人咨询。进入招租会现场并参与招租的，则已表明完全了解报价标的，愿意以报价标的现状承租并愿对自己参加报价的行为负全部责任。成交后，承租人不得有任何异议。

三、本次招租会采用有底价公开竞价方式进行。各意向承租人按“第一篇 招租公告”中投租、评审有关说明”的要求报名和递交投租文件。报价标的需1名（含1名）或1名以上意向承租人参与竞价。未按“第一篇 招租公告”中投租、评审有关说明” 要求报名和递交投租文件的，视为无效投租。

  四、本次现场竞价底价由出租方根据由重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司出具的《房地产咨询报告》（重庆百臣房估（2021）字第（咨询）9号）确定。评审会在重庆市生态环境工程评估中心房产招租领导小组主持下进行。意向承租人应在投租文件递交截止时间前提交投租文件，投租文件递交截止时间后提交的投租文件将不予接收。到评审时间后，由代理机构人员在监督人员的监督下现场开标、唱标、统计。然后由招租领导小组对意向承租人的投租文件进行资格性和符合性审查，通过资格性和符合性审查的意向承租人且出价高于或等于竞租底价的为有效竞价，否则为无效竞价。若第一轮竞价结束，出现两个或两个以上的相等高竞租价，不能确定承租人时，由出高竞价意向承租人参加第二轮竞价，以此类推。本次竞价活动只设三轮，如三轮结束仍有竞价相同者，竞标者采取抽签方法决定中标者，即确定该房屋的中标承租人。若通过资格性和符合性审查的意向承租人只有一家的，即确定为该房屋的中标承租人。

五、各意向承租人应慎重出价，一经出价不得反悔，否则视为违约。

六、各意向承租人有如下行为之一时，将取消其参加报价资格或承租资格，没收投租保证金，同时出租方有权追偿因此而造成的经济损失：

（一）扰乱公开招租会现场秩序、干扰招租报价工作、操纵、垄断、恶意串通、损害国家、集体或他人合法权益的；

（二）提供虚假证明资料，引起竞价无效的、有效报价后又声明撤销的；

（三）违反招标投标法等法律、法规的其他行为。

    七、成交后，取得租赁权的竞租人在中标公示期（2021年12月22日）结束3日内应与出租方签订《重庆市生态环境工程评估中心房产租赁合同书》，按合同约定的用途使用，并在签订3日内付清合同内约定的租金，竞租人未按约签订前述合同或未按约付清租金的视为竞租人根本违约，出租人有权没收投租保证金，并取消竞租人承租资格。

八、若各意向承租人有违反本规则条款的行为，将被取消其报价资格或租赁权，投租保证金不予退还，同时出租方保留通过法律途径进行追诉的权利。

九、其它事项

（一）租赁期内，承租人不得以任何理由要求减免房租。

（二）其他未尽事宜在租赁双方签订的《重庆市生态环境工程评估中心房产租赁合同书》中约定。

十、重庆市生态环境工程评估中心享有对本规则及未尽事宜的最终解释权。

#  重庆市生态环境工程评估中心房产

# 租赁合同书

**重庆市生态环境工程评估中心**

**房产租赁合同书**

 合同编号：

 签订地点：

出租方（以下简称“甲方”）：

地址：

统一社会信用代码：

电话： 传真：

承租方（以下简称“乙方”）：

地址：

统一社会信用代码：

电话： 传真：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就甲方将房屋出租给乙方使用，乙方承租甲方房屋事宜协商一致，订立本合同。

第一条 租赁房屋及其附件的名称、数量、质量、用途及现状

1.房屋坐落于 重庆市渝北区洪湖东路9号财富大厦B座8楼（以附件一：《产权证书》为准），产权面积1490.68 平米，混合结构，该租赁房屋用途为办公。乙方必须按照房屋设计用途使用租赁房屋，甲方有权单方解除本合同。

2.车位坐落于 重庆市渝北区洪湖东路1号附2号负2楼（以附件二：《产权证书》为准），产权面积559.8平米。

3.甲方按房屋现状、车位现状交付乙方，乙方确认已在签署本合同之前对租赁房屋和车位进行了实地踏勘，同意按现状接收房屋和车位。

4.房屋有247m2的办公区域和7个车位由重庆市固体废物管理服务中心有限公司租用，租赁合同到期时间2022年5月31日，该247m2的办公区域和7个车位须等到2022年5月31日之后再移交给乙方。

第二条 租赁期限

租赁期限共 五 年，租赁时间自甲方房屋交付乙方使用之日起算，至 年 月 日

收回。（注：其中交接期截止到 年 月 日，若乙方未在前述日期前与甲方办理交接手续的视为甲方已将租赁房屋交付乙方。乙方未办理手续逾期超过 天的，视为乙方根本违约，甲方有权单方解除本合同）

第三条 租金和租金的支付

1.房屋未完全移交前月租金为人民币 万元（大写： ）。

2.房屋完全移交后月租金为人民币 万元（大写： ）。

3.租期内租金总额为人民币 万元（大写： ）

4.租金每半年支付一次，先付租金后使用。乙方应在签订本合同之日起3日内付清首年租金，并在之后相应的月份届满提前 15 日付清后 6 个月租金。租金全部交入甲方指定账户（开户行： 单位： 账号： ），**（转款时备注 XXX 房租**）款到甲方账户后，甲方应向乙方提供有效收款凭证。

第四条 履约保证金

乙方首次租赁时，须在中标公示期结束之日起 3日内签订合同，乙方在签订合同前将履约保证金转入招租人指定账户，履约保证金人民币 10000 元（大写： 壹万元整）。本合同终止且乙方不存在任何欠付费用的，该履约保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的费用外，剩余部分无息退还乙方。

第五条 租赁房屋交付和收回

1.甲方于合同签订之日起 15 日内将房屋按现状及“房屋附属设施、设备清单”交付给乙方，经双方交验签字盖章后视为交付完成。甲方应保证租赁场地交付乙方之前的水、电、燃气、暖气、通讯、互联网、卫生、物业管理费、车位管理费等费用予以结清。

2.乙方应于租赁期满或合同解除之日起的7日内返还该房屋、车位及附属设施、设备，搬离属于乙方的有关设施设备及财物并保持场内建筑的完好状态，且不得向甲方提出任何补偿要求。逾期未搬离的，甲方有权自行处理，涉及相关费用在履约保证金中扣除，不足部分由乙方承担。乙方对房屋的装修装饰无偿归甲方所有。

3.乙方交还甲方房屋应当保持房屋及装潢的最终使用状态，不得故意破坏，不得留存物品或影响房屋的正常使用。

第六条 《物业管理协议》的签订

1.乙方签署本合同书时，已经全面、详尽地知悉租赁物业有关物业管理的各项规定，同意将其作为本合同的附件，构成合同的有效组成部分。双方同意任何对租赁物业管理各项规定的违反即是对本租赁合同的违反，将按本合同对违约行为处理的约定承担相应违约责任。

2.特别约定：租赁场所由北京达文物业管理有限公司重庆分公司负责物业管理和服务。

第七条 租赁期间费用承担

1.租赁期间，房屋和土地的房产税、土地使用税由甲方依法交纳。租赁房屋发生的水、电、燃气、暖气、通讯、收视、互联网、卫生、物业管理费、车位管理费以及房屋、附属物、相关设施设备的日常维修费等所有费用，均由乙方承担，并直接向有关管理单位交付。

第八条 房屋及附属设施的维护

1.甲方应保障该房屋及附属设施主体结构交付时处于安全使用状态， 房屋主体结构由甲方负责维修，其他由乙方负责维修并承担全部维修费用。属于甲方维修范围的，甲方应在接到乙方书面通知后十日内组织维修， 也可委托乙方代为维修，费用由甲方承担；属于乙方维修范围的，乙方也应在发现后十日内组织维修，乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担。乙方阻拦甲方维修的，视为乙方违约，甲方有权解除合同；房屋及附属设施设备使用过程中的日常维护、安全管理由乙方负责，因之产生的责任和费用由乙方承担。

2.乙方如对房屋进行室内外装修，施工需向政府相关部门报批，报批、验收工作及费用由乙方承担，甲方应积极予以协助。对于乙方装修、装饰、改善和增设的他物，甲方不承担维修义务。

3.乙方应合理使用并爱护房屋及附属设备，因乙方原因造成毁损灭失或发生故障的，由乙方负责修理、更换或按市场价赔偿，具体方式由甲方决定；乙方拒绝的，甲方有权自行维修或购置新物，费用自履约保证金中扣除，不足部分由乙方承担。

第八条 房屋的转租

乙方不得转租、分租、出借所承租房屋，否则甲方有权单方解除本合同。

第九条 合同解除

（一）有下列情形之一的，本合同自动解除，双方互不承担责任：

1.该房屋和车位占用范围内的土地使用权依法提前收回的；

2.该房屋和车位因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的；

3.因自然原因导致该房屋毁损、灭失，或者被鉴定为危险房屋的。 因上述原因而解除合同的，租金按照实际租赁时间计算，不足整月的，按天计算，多退少补。若因前款第 1、2 项解除合同，对该房屋装修、装饰所获得的拆迁补偿由乙方享有。

（二）甲方有下列情形之一的，乙方有权单方面解除合同： 未按约定时间交付房屋，经乙方书面催告后 20 日内仍未交付的。

（三）乙方有下列情形之一的，甲方有权单方面解除合同，收回房屋

1.未按约定期限支付租金超过 天的；

2.擅自装修、装饰、拆改变动房屋或改变其主体结构的；利用该房屋存放危险物品或有违法、违规行为的；

3.逾期 20 日未支付按本合同约定支付应当由其承担的费用（包括但不限于违约金、赔偿金等）的；

4、本合同约定的其他情形。

因上述情形解除租赁合同，甲方有权没收履约保证金，收回房屋，乙方在租赁房屋内添置的装修装饰资产无偿归属甲方所有。乙方有上述情形之一的，自甲方终止合同的通知到达乙方时，本合同解除。

第十条 合同期满

合同到期前，乙方若愿意继续承租的，应按照相关规定参加新一轮房屋招租竞拍，在同等条件下享有优先承租权；若乙方未能中标，应按约定在合同期限届满前清场搬离，归还甲方房屋和车位。

第十一条 违约责任

1.甲方未按约定时间交付房屋和车位的，每逾期一天，应按 月租金 5‰向乙方支付违约金；乙方未按约定支付租金、补齐履约保证金或其他费用的，除仍应及时如数补交租金外， 每逾期一天，应按 欠付费用5‰ 向甲方支付违约金。

2.乙方有本合同第九条第三款第1、2、3项约定情形之一的，除甲方有权解除合同外，还应向甲方支付 6 个月租金作为违约金，乙方还应补交齐所有的费用、滞纳金、罚款等款项；若对方遭受的损失数额超过违约金数额的，还应赔偿该超过部分。

3.乙方有本合同第九条第三款第 4 项约定情形的，除甲方有权解除合同外，乙方还应补交齐所有的费用、滞纳金、罚款等款项，否则，甲方有权从履约保证金扣除；给甲方造成损失的，乙方应予以赔偿。

4.租赁期内，甲方需提前收回出租房屋和车位的，应提前 90 日通知乙方， 退还剩余租赁期对应的租金，并向乙方支付 6 个月租金作为违约金；租赁期内，乙方需提前退租的，应提前 90 日通知甲方，且应向甲方支付 6个月租金作为违约金。

5.乙方未在第五条第 2 款约定期限内返还承租房屋及附属设施设备、车位的，自约定期限届满次日起，每逾期一天，乙方应按 月租金 5‰ 向甲方支付违约金。

6.乙方未按约定支付租金、应付费用、违约金、赔偿金等本合同约定应承担费用，甲方有权从履约保证金中直接扣除，不足部分乙方应予以补齐。乙方应自甲方通知之日起3日内补齐履约保证金。

7.本条约定不影响违约方按照本合同其他条款应履行的义务与应承担的责任。

8.因乙方原因给甲方及其人员、任意第三方造成任何人身、财产损害的，乙方应当承担相应赔偿责任。

9.违约方应当承担守约方因实现债权而产生的一切费用，包括但不限于律师费、保全担保费、诉讼费等。

第十二条 争议解决方式

因履行本合同发生的争议，由双方当事人协商解决；协商或调解不能解决的，按下列第 2 种方式解决：

1.提交重庆市渝北区仲裁委员会仲裁；

2.依法向租赁房屋所在地的人民法院起诉。

第十三条 其他约定事项

1.租赁期内，乙方对承租房屋进行装修、改造，应以不影响房屋主体结构安全为准。

2.租赁期内及乙方逾期返还期间，租赁房屋及附属设施设备范围内的消防、环保安全、防盗等工作由乙方负责，若发生消防事故、环保事故、安全事故、失窃等致甲方或任何第三方人身、财产损害的，一切责任由乙方承担。

3.本合同未尽事宜，经双方共同协商签订补充协议，补充协议内容与本合同不一致的，以本合同为准。本合同和补充协议中未规定的事项，遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

4.合同履行前一次性付清首年租赁租金；

5.本合同经双方负责人或授权代表签字、盖章后生效。

6.本合同一式陆份，甲方四份，乙方二份，均具有同等法律效力。

自本合同签订之日起5日内，甲方应持本合同及有关证明文件送重庆市生态环境局备案。

出租方（章）： 承租方（章）：

委托代理人： 委托代理人：

联系电话： 联系电话：

2021 年 月 日

# 第四篇 评审方法、无效投租条款和废租条款

### 一、评审方法

（一）评审方法定义

本项目采用单价最高报价获得中租资格的方式进行评审，即投租文件满足招租文件全部实质性要求且**房产、车位标的每月单价竞价（元/月）最高的投租人为第一中租候选人的评审方法。**

（二）评审程序

评审工作由代理机构负责组织，具体评审事务由招租领导小组负责。

招租领导小组成员到位后，推举其中一位成员担任评审组长，并由评审组长牵头组织该项目评审工作。评审小组按以下程序独立履行评审职责：

1.资格性检查。依据法律法规和招租文件的规定，对投租文件中的资格证明、投租保证金等进行审查，以确定投租人是否具备投租资格。资格性检查资料表内容如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **检查因素** | **检查内容** |
| 1 | 意向承租人应具有完全民事行为能力的自然人、独立法人及社会其他组织（法律规定者除外）。 | 1.投标人法人营业执照（副本）或事业单位法人证书（副本）或个体工商户营业执照或有效的自然人身份证明或社会团体法人登记证书（提供复印件）。 2.投标人法定代表人身份证明和法定代表人授权代表委托书。 |
| 2 | 投标保证金 | 按照招租文件要求足额交纳投标保证金。 |

2.符合性检查。依据招租文件的规定，从投租文件的有效性、完整性和对招租文件的响应程度进行审查，以确定是否对招租文件的实质性要求作出响应。符合性检查资料表如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **评审因素** | **评审租准** |
| 11 | 有效性审查 | 投租文件签署 | 投租文件上法定代表人或其授权代表人的签字齐全。 |
| 法定代表人身份证明及授权委托书 | 法定代表人身份证明及授权委托书有效，符合招租文件规定的格式，签字或盖章齐全。 |
| 报价唯一 | 只能在招租底价基础上报价，只能有一个报价，不得提交选择性报价。 |
| 22 | 完整性审查 | 投租文件份数 | 投租文件数量符合招租文件要求。 |
| 投租文件内容 | 投租文件内容齐全、无遗漏。 |
| 33 | 招租文件的响应程度审查 | 投租文件内容 | 对招租文件规定的招租内容及要求作出响应（见投租承诺函）。 |

3．澄清有关问题。对投租文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评审小组可以书面形式（应当由评审小组成员签字）要求投租人作出必要澄清、说明或者纠正。投租人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其法定代表人或授权代表签字，其澄清的内容不得超出投租文件的范围或者改变投租文件的实质性内容。

4．比较与评价。按招租文件中规定的评审方法，评审小组对资格性检查和符合性检查合格的投租文件进行评价。

（三）评审标准

通过资格性和符合性审查的意向承租人且出价高于或等于竞租底价的为有效竞价，否则为无效竞价。若第一轮竞价结束，出现两个或两个以上的相等高竞租价，不能确定承租人时，由出高竞价意向承租人参加第二轮竟价，以此类推。本次竟价活动只设三轮，如三轮结束仍有竞价相同者，竞标者采取抽签方法决定中标者，即确定该房屋的中标承租人。若通过资格性和符合性审查的意向承租人只有一家的，即确定为该房屋的中标承租人。

### 二、无效投租条款

下述任何一种情形，均视为无效投租：

（一）投租人没有按规定时间足额缴纳投租保证金的；

（二）投租文件未按规定的截止日期送到指定地点的；

（三）投租人未通过资格性检查或投租文件未通过符合性检查的；

（四）投租文件未按照招租文件规定制作、封装、签字、盖章的；

（五）投租文件出现多个投租方案，附有招租人不能接受的条件的；

（六）投租人单价报价低于招租最低单价，或有多个报价的；

（七）投租人法定代表人或授权代表人未到开标现场的；

（八）投租人的租赁期、投租有效期不满足招租文件要求的；

（九）投租文件含有违反国家法律、法规的内容；

（十）投租文件中弄虚作假，提供虚假材料的；

（十一）不符合招租文件规定的其它作为无效投租文件的；

（十二）不同投租人的联系人或授权代表为同一人的；

（十三）法律、法规规定的其他情况。

### 三、废租条款

评审小组评审时出现以下情况之一的，应予废租：

（一）出现影响招租公正的违法、违规行为的；

（二）因重大变故，招租项目取消的；

# 第四篇 投租人须知

### 一、投租人

（一）合格投租人条件

合格投租人应完全符合招租文件第一篇中规定的投租人资格条件，并对招租文件作出实质性响应。

（二）投租人的风险

投租人没有按照招租文件要求提供全部资料，或者投租人没有对招租文件在各方面作出实质性响应，可能导致投租被拒绝或评定为无效投租。

### 二、招租文件

招租文件是投租人编制投租文件的依据，是评审小组评判的依据和标准。招租文件也是招租人与中租方签订合同的基础。

（一）招租人对招租文件所作的一切有效的书面通知、修改及补充，都是招租文件不可分割的部分；

（二）本招租项目如果有补遗文件，一律在重庆市生态环境局（http://sthjj.cq.gov.cn/）或“行采家”平台（http://www.gec123.com）上发布，请各投租人注意下载； 无论投租人下载与否，均视同投租人已知晓本项目补遗文件的全部内容。

（三）招租人对已发出的招租文件如果需要进行澄清或修改的，将以书面形式通知所有招租文件收受人。该澄清或者修改的内容为招租文件的组成部分。

### 三、投租文件

投租人应当按照招租文件的要求编制投租文件，并对招租文件提出的要求和条件作出实质性响应。

本项目不接受联合体投租。

 （一）投租文件的制作、封装和签署

1.投租文件一式三份，其中正本一份，副本二份，副本可为正本的复印件，应与正本一致，如出现不一致情况以正本为准。

2.投租文件的正本、副本应密封送达递交投租文件地点，应在封套上注明项目名称、投租人名称。若正本、副本分别进行密封的，还应在封套上注明“正本”、“副本”字样。

3.在投租文件中，规定签字、盖章的地方必须按其规定签字、盖章；

4.若投租人对投租文件作修改，则应在修改处加盖投租人公章或由自然人、法定代表人或其授权代表签字确认；

5.只接受现场递交的投租文件，其他形式概不接受。

 （二）投租报价

1.投租人应严格按照“投租文件格式”中“报价一览表”的格式填写报价；

### 四、开标

（一）对投租人的投租文件进行密封性检查并签署投租文件密封性检查情况表；

（二）招租人当众启封投租文件并唱出投租人的投租报价。

### 五、评审

 （一）评审时间及相关要求见招租公告；

 （二）评审方法、程序等见“第四篇 评审方法、无效投租条款和废租条款”；

 （三）参与评审的人员应严格遵守国家有关保密的法律、法规和规定，严格自律，并接受上级主管部门和有关部门的监督。

### 六、定租

（一）定租原则

招租人应按照评审报告中推荐的中租候选人顺序确定中租人。

（二）定租程序

1.招租人将评审结果在重庆市生态环境局（http://sthjj.cq.gov.cn/）或“行采家”平台（http://www.gec123.com）进行公告；

2.公告内容包括招租项目名称、中租人名单、成交价等信息；

3.如有投租人对评审结果提出质疑的，在质疑处理完毕后发出成交通知书。

4.中租人变更

中租人拒绝与招租人签订合同，招租人可以按照评审报告推荐的中租候选人名单确定排名其后的候选人为中租人，并可依次顺延，也可以重新招租。

### 七、成交通知书

（一）结果公告期限为1个工作日，采购代理机构将以书面形式发出《成交通知书》。《成交通知书》一经发出即发生法律效力。

### 八、代理服务费

（一）中租人向代理机构缴纳代理服务费（由中租人在领取成交通知书之前一次性支付给代理机构），本次代理服务费为:**伍仟元整。**

（二）采购代理服务费缴纳账号：

**户 名：重庆道一招标代理有限公司**

**开户行：重庆农村商业银行两江分行龙湖分理处**

**账 号：5104010120010004413**

# 第五篇 投租文件格式

投租文件

项目编号：

项目名称：

投租人：

联系人：

联系电话： 手机：

二〇二一年\*月

**目 录**

1. **经济文件**

报价一览表

**二、资格文件**

1.营业执照或事业单位法人证书复印件；

2.法定代表人身份证明书（格式）；

3.法定代表人授权委托书（格式）；

**三、商务文件**

投租承诺函

**四、其他**

其他与项目有关的资料（自附）

**注：上述格式具体要求材料分别详见本页后各项明细**

1. **经济文件**

**报价一览表**

项目名称：重庆市生态环境工程评估中心财富大厦B座招租

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **标的名称** | **单位** | **数量** | **建筑面积****（m2）** | **招租底价****（元/月）** | **投租人报价****（元/月）** |
| 房产 | 套 | 8 | 1490.68 | 96894 |  |
| 车位 | 个 | 12 | 559.8 | 10800 |  |
| **房产、车位报价合计** |  |
| **备注：月租金单价报价以整数“元”为最小单位，不计角分。** |

（投租人公章） 法定代表人或授权代表（签字）：

 年 月 日

**二、资格文件**

1.营业执照或事业单位法人证书复印件

2.法定代表人身份证明书（格式）

**法定代表人身份证明书**

招租项目名称：重庆市生态环境工程评估中心财富大厦B座招租

致： 重庆市生态环境工程评估中心 ：

（法定代表人姓名）在（投租人名称）任（职务名称）职务，是（投租人名称）的法定代表人。

特此证明。

（投租人公章）

年 月 日

（附：法定代表人身份证正反面复印件）

3.法定代表人授权委托书（格式）

**法定代表人授权委托书**

招租项目名称：重庆市生态环境工程评估中心财富大厦B座招租

致： 重庆市生态环境工程评估中心 ：

（投租人法定代表人名称）是（投租人名称）的法定代表人，特授权（被授权人姓名及身份证号码）代表我单位全权办理上述项目的投租、谈判、签约等具体工作，并签署全部有关文件、协议及合同。

我单位对被授权人的签名负全部责任。

在撤消授权的书面通知以前，本授权书一直有效。被授权人在授权书有效期内签署的所有文件不因授权的撤消而失效。

被授权人（签字）： 投租人法定代表人（签字）：

年 月 日

（附：被授权人身份证正反面复印件）

**三、商务文件**

**投租承诺函**

招租项目名称：重庆市生态环境工程评估中心财富大厦B座招租

致： 重庆市生态环境工程评估中心 ：

（投租人名称）系中华人民共和国合法企业，注册地址： 。我方就参加本次投租有关事项郑重声明如下：

（1）我方完全理解并接受该项目招租文件所有要求。

（2）我方提交的所有投租文件、资料都是准确和真实的，如有虚假或隐瞒，我方愿意承担一切法律责任。

（3）我方承诺按照招租文件要求，提供招租项目的服务，不转租，如有违反，接受相应处罚，直至被追究法律责任。

（4）我方按招租文件要求提交的投租文件为：投租文件正本1份、副本2份。

（5）如果我方中租，我方将履行招租文件中规定的各项要求以及我方投租文件的各项承诺，按《合同法》及合同约定条款承担我方责任。

（6）我方同意按有关规定及招租文件要求，缴纳足额投租保证金。

（7）我方承诺中租合同到期后无条件撤场退出。

（8）我方同意按招租文件规定，交纳投租保证金。如果我方成为中租人，保证在接到成交通知书后，向代理机构缴纳招租文件规定的代理服务费。

（投租人公章）

年 月 日

**四、其他**

 其他与项目有关的资料（自附）