



中国东方电气集团有限公司 蜀汉路 333 号办公及附属用房 招租公告

公告单位：东方电气投资管理有限公司

2018年4月



目 录

第一部分：招租邀请函.....	01
第二部分：投标须知.....	02
第三部分：投标文件的编写.....	05
第四部分：投标文件的递交.....	07
第五部分：开标和评审方法.....	08
第六部分：合同.....	10
附件 1：投标承诺书.....	12
附件 2：投标报价书.....	13
附件 3：拟租赁区域示意图.....	15
附件 4：投标文件装订顺序.....	16
附件 5：评分标准.....	17

第一部分：招租邀请函

致：_____

中国东方电气集团有限公司拟将自有位于成都市金牛区蜀汉路333号办公及附属用房对外租赁。为实现国有资产保值增值，根据《中华人民共和国招标投标法》和省市招投标相关规定，本着公开、公正、公平原则，拟采取邀请方式对外公开招租。有关情况公告如下：

公告单位：东方电气投资管理有限公司

招租内容：详见“投标须知”和附件3

招租方式：公开招标。

项目地点：成都市金牛区蜀汉路333号。

投标文件获取：

招标文件将在东方电气集团官网、东方电气集中采购平台及《成都商报》公开发布，意向方可自行查阅保存，招标方恕不另行发放。

投标文件递交：

投标方应于2018年4月19日17:00前递交投标文件，逾期送达恕不接受。

地址：成都市高新西区西芯大道18号，东方电气大厦2#楼5019室。

联系人：雷先生，电话：028-87898885 / 13550306695。

谢谢合作！

东方电气投资管理有限公司

2018年4月12日



第二部分：投标须知

一、投标人资格条件

- 1.具备独立法人资格及相应资质，有工商部门颁发的营业执照，注册资本金不少于人民币 500 万元；
- 2.经营状况良好，无被工商、税务、司法等机关处罚的不良记录；
- 3.不接受联合体投标。

二、投标费用

投标人应自行承担所有参与投标有关费用，无论投标的结果如何，招标人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

三、投标人应承诺的责任和义务

投标人应本着实事求是和诚信原则，在本项目开标前到现场进行实地勘察，对招标文件的各项要求承担责任并书面承诺。

四、物业概况及租赁要求

（一）物业概况

物业位于成都市金牛区蜀汉路 333 号，包括办公大楼及相关附属设施，建筑总面积 35174.91 m²，可用面积 35066.91 m²。

物业主体为东方电气办公大楼（地上十层，地下二层），地上建筑面积 26107.98 m²，实际可用 25999.98 m²（已扣除灾备机房占用面积 108 m²，相关设施不可搬迁且不可改变用途）；附属设施包括：地下车库 7888.13 m²^①，食堂 1159.26 m²，两处门卫房各 9.77 m²。

本物业与东方苑（东方电气集团职工住宅小区）以食堂北侧围墙

^① 地下车库划线车位共计 216 个。

为界，不包括处于围墙延伸线上的空地（原为网球场，现暂用于停放机动车）、非机动车棚，以及前期已租赁予中国银行、中国工商银行的两处临街房产。

本物业项下建筑产权明晰，证照齐全，未设定抵押权；周边交通、商业等配套情况由意向方自行查勘；投标方因对大楼改造需要结构资料的，应自行与招标方联系索取。

（二）租赁要求

1.本物业初始租赁期限为 10 年；

2.为加强本项目物业及附属设施管理维护，前三年本区域内的物业管理由招标方指定的物业公司负责（暂定收费标准为 6.50 元/平方米·月^①）；投标方被确定为最终承租方后，应履行支付物业服务费及其他应由承租方担负费用的义务。

3.投标单位应向招标单位提交项目运营计划；如需对大楼进行改造则还需提交改造计划^②；未经招标方书面同意，投标方不得自行变更包括但不限于房产用途、建筑结构、设施设备、外观装饰等。

4.在合同有效期限内，自起租日起，第二年租价在前一年基础上上浮不低于 2%，且往后逐年均按此幅度递增；为防止租价与市场价偏差过大，每 5 年将重新进行租价评估：如评估价格与当年执行的合同价格偏差在 10%（含）以内，原则上不予调整租价；如偏差大于 10%（不含），则按评估价执行，且执行新价格后递增幅度不变。

^① 包含基本安保、绿化、保洁、工程维护（不包括现有消防、电梯等设备强制维保费用，本部分费用在报价书中另有约定，目前该费用合计不超过 10 万元/年）。

^② 如承租方获准改造，则需在改造后将全套资料（电子与纸质版）存留一份至产权单位，费用自理。

5.本物业免租期不超过 6 个月。

五、商业机密

本招标文件及附件中涉及的内容均属招标人商业机密，投标人须妥善保管，不得将知悉的商业秘密向任何第三方泄露，否则，招标人将依法追究其法律责任。

第三部分：投标文件的编写

一、编写要求

1.投标人应仔细阅读招标文件的所有内容，按招标文件的要求编制投标文件，投标文件的文字一律用不褪色墨水在 A4 复印纸上打印，装订成册。投标文件页面应保持整洁，文字、内容均不得随意涂抹或删除。如果必须修改时，应由企业法人或其授权代理人在修改处签章。

2.投标文件应明确响应招标文件中提出的所有实质性要求，投标人应保证所提供的全部资料真实有效。

3.投标文件中所有要求投标人签章的地方，均应正确签字盖章。投标文件中提供的证明文件复印件，均必须加盖投标人“鲜章”方能有效。关键文件的签章错误，将会导致废标。

二、投标文件由以下部分构成

序号	内容	备注
1	《投标承诺书》	对招标文件的重点要求应书面一一响应和承诺。
2	《投标报价书》	按报价表所列填报单价和合价。
3	资质文件	(1) 企业“三证合一”的营业执照； (2) 从事相关行业必须的资质文件（如涉及）； (3) 单体 2000m ² 以上物业运营业绩证明（如有，以合同为准）； (4) 其他可佐证投标人资格实力的文件（如经审计的上年度财务报表、纳税记录或其他证明材料等）。
4	运营方案	包括但不限于：主要用途、运营业态、意向资源、环保及消防（如涉及）承诺、租金保障措施、提前终止及争议处置等内容；如用于对外经营，还需提供近 3 年承接类似项目证明材料（合同复印件或中标通知书复印件）。
5	改造方案	包括但不限于：改造目的、改造范围及工期、安全环保承诺，以及离场后装修物处置及恢复承诺等。

三、投标报价说明

1.投标人提交的投标书以及与招标人就有关投标的所有来往函

电均应使用汉语；除技术性能中另有规定外，投标书所使用的度量衡单位，均须采用中华人民共和国法定计量单位。

2.投标报价

(1)以人民币为报价和结算货币。

(2)投标人根据附件所列内容及现场勘查的结果自行报价。投标报价应是招标文件所确定的全部房产的租赁价格体现。

(3)投标人必须按照附件 2 的格式要求进行报价。

第四部分：投标文件的递交

一、投标文件的密封和标记

1.投标文件均应装入投标文件袋（箱，下同）中，并在文件袋的封面醒目处写明投标项目、投标人名称等文字，同时在密封处加盖单位公章。投标书的封面上应有“正本”和“副本”标志，如发现正本和副本的内容或文字有差异，一律以正本为准。请在密封文件袋上注明“正式开标前，不得开启”字样。

2.投标文件要求：正本一份，副本三份（A4纸装订成册）。

二、投标文件的递交、修改和撤回

1.投标人应在投标截止时间前将密封合格的投标文件派专人送达指定地点，电报、电话、传真的投标概不接受。

2.投标人递交投标文件后，可修改或撤回投标文件，但必须在投标截止时间前书面通知招标人，投标截止后不得修改或撤回。

第五部分：开标和评审方法

一、开标

1.招标人根据既定的时间、地点，在本公司及上级单位纪检监察部门的监督下组织开标（不邀请投标人参加）。

2.开标时，首先查验投标文件的密封状况并终审投标资格，在确认无误后再进行评标。

3.在有效报价不足3家情况下判为流标，将视情况再次招标。

二、评审方法

（一）采用综合评定法进行评标

评标采用综合评分法，其中技术部分占30%权重，商务部分占70%权重，评标小组按照招标文件的要求和评分表对各投标人进行评审打分。为确保租赁关系稳定，本次招标不保证最高报价中标。

（二）投标文件有下列情况的将视为废标

- 1.投标文件未按规定密封、承诺或证明文件未按规定签章。
- 2.主要内容不全或字迹严重模糊，辨认不清。
- 3.对招标文件的主要内容没有做出实质性响应，或在投标文件中提出招标人不能接受的条件。

4.报价低于已备案底价。

5.其他严重违反投标报价的规定。

（三）具有下列情况之一的投标，为无效投标

- 1.投标人不具备招标文件中规定的资质要求。
- 2.投标截止时间以后递交的投标文件。

3.违反国家法律、法规问题；被司法、工商、税务等主管部门禁止参加投标等原则问题。

第六部分：合同

一、合同签订

1.招标文件（含补充文件）、中标人的投标文件（含澄清文件）、谈判记录均为签订合同的依据。

2.中标人接中标通知之日起7日内未能与招标人达成一致签订合同时，招标人可单方面取消其中标资格，所收竞标保证金不予退还，并视情况追究其他责任。

二、合同执行

1.双方严格按合同条款执行。

2.无特殊原因承租方拒不履行合同，招标人可单方面中止合同，并追究承租方违约及赔偿责任。

三、付款方式

1.本项目设竞标保证金10万元，投标方应在公告规定的文件递交截止时间前缴付；招标方被确定为中标单位后，其缴纳的竞标保证金将自动转为履约保证金；如未中标，则竞标保证金在招标方发出中标通知书后7日内按原途径无息返还。竞标保证金支付账户如下：

名称：东方电气投资管理有限公司

开户行：工行成都东电集团支行

账户：4402238019100019449

2.本项目设履约保证金400万元（现金形式），由承租方在合同签订后7日内支付至产权方指定账户；租赁合同正常履行完毕后，由产权方无息返还。

3.本项目物业租赁期间，租金采用季度预付法，即每季度末月 15 日前付次季度费用。

附件 1:

投标承诺书

致：东方电气投资管理有限公司

我方在全面研究了贵公司关于蜀汉路 333 号办公及附属用房招租公告及相关文件后，同意按照招标文件要求参与投标并承诺如下：

1.我方已详细审核并确认全部招标文件及有关附件，清楚理解各条款含义并不持异议，同时承诺响应招标文件所列全部要求；

2.我方同意严格遵守本投标书及投标过程中的各项承诺，在此期限届满之前本投标书始终对我方具有约束力；

3.我方同意以投标报价书及明细表所列报价承租上述物业，并承诺中标后在招标人要求的期限内与出租方签订租赁相关合同；

4.我方同意履行投标保证金的相关条件，愿意配合投标单位、出租单位等与本次投标及后续租赁有关的尽职调查活动；

5.我方完全同意贵公司选择中标单位的办法，并同意自行承担为投标所发生的一切费用；

6.我方声明：所递交的投标文件及有关资料内容完整、真实和准确，不存在第二章“投标须知”不可偏离项规定的任何一种情形。

投标人：	_____	法定代表人 或授权代表	_____
地址：	_____	邮政编码：	_____
电话：	_____	传 真：	_____

附件 2:

投标报价书

致：东方电气投资管理有限公司

1.在认真研究贵公司关于蜀汉路 333 号办公及附属用房租赁招标文件并确认符合全部要求后,我们愿意按_____万元/年(大写:____)的基准价承租前述物业,且租价从起租第二年起按每年___%的幅度递增;十年承租期间(含免租期___个月),我方共应向出租方支付租金_____万元(大写:_____)。基本租价构成及承租期租价明细如下:

1.1 基准年租价构成:

序号	项目	面积(m ²)	单价(元/m ² ·月)	年租价(元)	备注
1	办公大楼	25999.98			1. 办公大楼已扣除灾备机房占用面积(108 m ²); 2. 前述四部分年租价加总即为基准年租价。
2	员工食堂	1159.26			
3	地下车库	7888.13			
4	门卫房*2	19.54			
合计		35066.91			

1.2 承租期租价明细:

年度	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	5 年小计
租价(万元)						
租金递增(%)	/					
年度	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	10 年合计
租价(万元)						
租金递增(%)						

- 注: 1. 合同首年为自合同签订之日起至次年前一日, 往后以此类推;
2. 租金为复合递增, 即当年租金在前一租期基础上递增特定比例;
3. 首年报价应在基准年租价基础上扣除免租期对应的金额。

2.上述报价仅为物业租价,即不包含物业服务、物业改造、消防安保及电梯等设施设备运维,以及规划变更、行政审批、办理资质等一切非出租方原因造成的费用和支出。

3.上述报价暂未考虑租价动态调整等因素，租赁期间如调整租价，实际租价以租赁合同及相关补充协议为准。

4.根据“谁使用谁付费”原则，租赁期间原有消防、电梯等设备强制检验及维保费用由承租方承担，具体支付方式由双方在租赁合同中另行约定。

5.本报价书未规定支付途径的费用由双方另行书面约定，其法律效力与本投标文件及相关协议相同。

法定代表人：（职务）_____（姓名）_____（签字或盖章）；

委托代理人：（职务）_____（姓名）_____（签字或盖章）；

投标人地址：_____；

联系电话：_____； 传真电话：_____。

投标人（盖章）

年 月 日

附件 3:

拟租赁区域示意图



备注:

1.本图基于百度地图绘制，周边无关建筑已进行处理，不保证图示与实物完全对应，投标方应自行现场查勘。

2.本项目位于红色框线范围内，含地上及地下建筑物。

附件 4:

投标文件装订顺序

顺序	内容	备注
1	封面	1. 名称：东方电气集团蜀汉路 333 号物业租赁项目投标文件 2. 投标单位全称（加盖鲜章）； 3. 递交标书日期； 4. 标注“正、副本”或加盖专用印章。
2	目录	
3	投标承诺书	见附件 1
4	投标报价书	件附件 2。
5	资质文件	参见第三部分“投标文件的编写”。
6	运营方案	1. 参见第三部分“投标文件的编写”； 2. 如运营业态涉及环保、消防、安全等事项，需设置专门章节阐述措施或进行承诺。
7	改造方案	1. 参见第三部分“投标文件的编写”； 2. 如改造过程涉及环保、消防、安全等事项，则需设置专门章节阐述措施或进行承诺。
8	其他	投标方可根据需要添加其他资料
9	封底	

附件 5:

评分标准

投标人:

评标人:

评标时间: 年 月 日

序号	项目		权重	基准分	得分	评分要点
1	技术部分	整体方案	30%	0		1. 标书及文件要素 10 分, 运营方案 30 分, 改造方案 30 分, 安全环保 30 分 2. 业绩及实力证明 10 分 (加分项)。
2	商务部分	投标报价	70%	100		1. 在所有有效报价中, 十年租期总价最高记为满分 (100 分); 2. 十年期总报价每低 100 万元扣 1.5 分, 不足 100 万元部分扣 1 分。
合计						

备注: 为防止国有资产流失, 杜绝低价围标, 应租方报价低于评估价视为废标。