

温岭市新河镇清水湾托育部招租

招标文件

招标人：温岭市金港投资发展有限公司

日 期：二〇二三年四月

目 录

第一章 公开招租公告-----	2
第二章 投标须知前附表及投标须知-----	3
第三章 租赁要求-----	10
第四章 房屋租赁合同-----	12
第五章 附件格式-----	16

第一章 公开招租公告

温岭市金港投资发展有限公司对新河镇清水湾托育部进行公开招租，具体如下：

一、招标项目概况

租赁标的：出租房屋位于温岭市新河镇港南路 12 弄 11 号，房屋 1-3 层（建筑面积约 1500 平方）及操场和周边设施。

租赁标的用途：只允许开办普惠性托育服务。

租赁期限：10 年，免租装修期为一年。

标底价：3 万元/年。

二、投标人资格要求

中华人民共和国境内的法人、自然人和其他组织（法律法规及有关规定另有规定的除外）。

三、报名须知

1、报名时间：2023 年 4 月 18 日至 2023 年 4 月 25 日（双休日除外）

上午 8:30-11:30，下午 2:00-5:00

2、报名地点：温岭市城东街道服务业大厦 8 楼。

3、报名提交资料：营业执照（如有）、法定代表人（或自然人）身份证原件（如果是委托代理人提交的，需授权委托书、委托代理人身份证原件）。

4、招标文件费：200 元，售后不退。

四、现场踏勘

招标人不统一组织现场踏勘。投标人可自行根据自身实际情况踏勘，招标人对投标人由此而作出的错误推论、理解、结论概不负责。

五、联系方式

招标人：温岭市金港投资发展有限公司

联系人：罗女士

联系电话：17858690599

代理机构：建经投资咨询有限公司

联系人：周梦晓

联系电话：0576-81766861

第二章 投标须知前附表及投标须知

一、投标须知前附表

项号	内 容 规 定
1	项目名称：温岭市新河镇清水湾托育部招租
2	租赁标的概况：出租房屋位于温岭市新河镇港南路 12 弄 11 号，房屋 1-3 层(建筑面积约 1500 平方)及操场和周边设施。
3	投标人条件：中华人民共和国境内的法人、自然人和其他组织（法律法规及有关规定另有规定的除外）
4	招租方式：公开招租。
5	投标保证金：贰万元人民币。 投标保证金的形式：转账或电汇 投标保证金缴纳截止时间：2023 年 4 月 25 日下午 5:00 整 开户行：绍兴银行台州温岭支行 账号：2001236142000012 账户名称：温岭市金港投资发展有限公司 汇款时请备注“托育部招租”
6	起租价：3 万元/年。
7	投标报价文件要求：竞租报价承诺书一份
8	投标文件递交地点及开标地点：温岭市新河镇便民服务中心二楼开标厅
9	开标时间：2023 年 4 月 26 日下午 2 时整
10	履约保证金：贰万元人民币，中标后投标保证金转为履约保证金。
11	定标办法：最高价中标法 1、本项目设有起租价。出价最高且超过起租价者为中标人。 2、当最高报价相同有 2 家或以上时，由最高报价投标人进行二次报价，并以二次报价出价最高者的为中标人。（若二次报价价格相同，则进行第三轮报价，依此类推，直至选出中标人）

二、 投标须知

(一)、总 则

1、概述

1.1 本次招标遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则。

1.2 招标文件的解释权归招标人所有。

1.3 本招标文件是招标人发出的要约寻求，投标人参加投标均视为承认招标文件及附件的所有条款，并承诺一旦中标将按招标文件、投标文件、合同条款的要求承租。

1.4 招标人向投标人提供的资料和数据，是招标人现有的能使投标人利用的资料，招标人对投标人由此而作出的推论、理解和结论概不负责。

1.5 招租项目概况：见《投标须知前附表》第二项。

2. 投标费用

2.1 投标人应承担其编制投标文件与提交投标文件所涉及的一切费用。不论投标结果如何，招标单位对上述费用不负任何责任。

2.2 本项目代理费用为 4000 元，由中标的投标人在合同签订前支付给招标代理公司。

(二)、招标文件

3. 招标文件的组成

3.1 本招标文件包括：

1) 投标须知前附表和投标须知；

2) 合同主要条款；

3)下列文件及所有按本须知第 4、5 条发出的补充资料。

3.2 除本须知 3.1 条内容以及按本须知第 4、5 条发出的对招标文件澄清或修改内容，均为本招标文件的组成部分，对招标人和投标人起约束作用。

3.3 投标人获取招标文件后，应仔细检查招标文件的所有内容，如发现有残缺、招标文件及其评标办法中存在含糊不清、自相矛盾、多种含义等问题应在提交投标文件截止时间 3 日前向招标人提出，否则，由此引起的损失由投标人自己承担。投标人同时应认真审阅招标文件中所有的事项、格式、条款和规范要求等，若投标人的投标文件没有按招标文件要求提交全部资料，或投标文件没有对招标文件做出实质性响应的，其风险由投标人自行承担，并根据有关条款规定，该投标有可能被拒绝。

4. 招标文件的澄清

4.1 投标人若对招标文件有任何疑问，应于提交投标文件截止时间 3 日前以书面形式向招标人提出澄清要求。无论是招标人根据需要主动对招标文件进行必要的澄清，或是根据投标人的要求对招标文件做出澄清，招标人都将于提交投标文件截止时间 2 日前以书面形式予以澄清，同时将书面澄清文件向所有投标人发送，投标人在收到该澄清文件后给予确认。该澄清文件作为招标文件的组成部分，对所有投标人具有约束作用。

4.2 投标人对招标文件的任何推断、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，招标人概不负责。

5. 招标文件的修改

5.1 招标文件发出后，在提交投标文件截止时间 2 日前，招标人可对招标文件进行必要的澄清或修改。

5.2 招标文件的修改将以书面形式发送给所有投标人，投标人应于收到该修改文件后以书面形式给予确认。招标文件的修改内容作为招标文件的组成部分，对所有投标人具有约束作用。

5.3 招标文件的澄清、修改、补充等内容均以书面形式明确的内容为准。当招标文件、招标文件的澄清、修改、补充等在同一内容的表述上不一致时，以最后发出的书面文件为准。

5.4 为使投标人在编制投标文件时有充分的时间对招标文件的澄清、修改、补充等内容进行研究，招标人将酌情延长提交投标文件的截止时间，具体时间将在招标文件的修改、补充、通知中予以明确。

(三)、投标文件的编制

6. 投标文件的组成及份数

6.1 本项目投标文件由竞租报价承诺书组成，格式详见附件二。

7. 投标报价要求

7.1 投标报价及报价方式：租金报价按年租金报价。

各投标人应根据招标人的要求，结合本招租项目实际情况和自身承担风险能力进行自行报价。

7.2 投标货币单位：投标报价中所有价格全部采用人民币表示。

7.3 本项目招标人设有起租价，投标人报价低于起租价的为无效报价。

8. 投标保证金

8.1 投标保证金：贰万元整。

8.2 投标保证金缴纳方式：转账或电汇

8.3 投标保证金在招标文件规定时间前缴纳。

8.4 未中标的投标人的投标保证金开标结束后 3 日内退还。

8.5 中标人须在中标后 3 日内与招标人签订租赁合同。同时投标保证金转为履约保证金。

8.6 如投标人有下列情况之一的，其投标保证金不予退还：

8.6.1 投标人在提交投标文件截止时间至定标期间撤回投标文件的；

8.6.2 中标人未能在规定的时间内与招标人签署合同的；

(四)、投标文件的递交

9. 投标文件的递交

9.1 投标人应将投标文件以直接递送的方式递交至前附表指定的地点。

10. 递交投标文件的截止时间

10.1 开标活动开始后，投标人必须在招标人规定时间内递交投标文件。

11. 投标文件的补充、修改与撤回

11.1 投标人在递交投标文件以后，在招标文件要求的递交投标文件的截止时间之前，可以以书面形式补充、修改或撤回已递交的投标文件，并以书面形式通知招标人。补充、修改的内容为投标文件的组成部分。

11.2 投标人对投标文件的补充、修改或撤回，应按本须知规定密封、标记和递交，并在投标文件密封袋上清楚标明“补充、修改”或“撤回”字样。

11.3 在递交投标文件的截止时间之后，投标人不得补充、修改投标文件。

(五)、开 标

12. 开标

12.1 招标人将于前附表规定的时间和地点举行开标会议，投标人必须带身份

证参加开标会议（委托代理人参加开标会议的，须带授权委托书、身份证件），并签名报到，以证明其出席开标会议。

(六)、评标定标

13 评标定标办法：

13.1 本项目设有起租价。出价最高且超过起租价者为中标人。当最高报价相同有 2 家或以上时，由最高报价投标人进行二次报价，并以二次报价出价最高者的为中标人。（若二次报价价格相同，则进行第三轮报价，依此类推，直至选出中标人）

13.2 有下列情形之一的，本项目流标：

1. 投标文件截止时间前没有投标人提交投标文件；
2. 所有投标人提交的投标文件均无效；

13.3、有下列情形之一的，投标人的投标文件无效：

1. 在招标文件要求提交投标文件截止时间后送达的投标文件；
2. 未在招标文件规定的期限内缴纳投标保证金的；
3. 投标文件字迹不清、无法辨认的；
4. 投标报价低于招标人设立的起租价的；
5. 投标文件未经投标人签署（或加盖印章）的。
6. 投标文件内容不符合招标文件要求的。

(七)、授予合同

14. 合同的签订

14.1 招标人与中标人根据有关规定，依据招标文件、中标人的投标文件与中

标人签订租赁合同。

14.2 中标人拒绝在规定的时间签订合同，招标人将取消其中标资格，其投标保证金不予退还，且赔偿由此造成的招标人的有关损失，同时依法承担相应法律责任。

第三章 租赁要求

一、基本情况：

租赁标的：位于温岭市新河镇港南路 12 弄 11 号，房屋 1-3 层（建筑面积约 1500 平方）及操场和周边设施。

租赁标的用途：只允许开办普惠性托育服务。

租赁期限：10 年，装修免租期为一年。

起租价：3 万元/年。

二、承租要求：

1、租赁期内，承租方负责租赁场地的管理、日常维护和保养。如有损坏，承租方负责恢复原状，并承担一切相关费用。

2、承租方在使用租赁标的中应落实相关安全措施，以防事故的发生，确保安全。如因承租方相关安全措施未落实造成相关部门审批不通过、或被查处而造成不能正常经营，或因安全事故造成损失，均由承租方自行承担全部责任。

3、租赁期内，承租人必须遵守消防法律法规，保证租赁房屋的消防安全，承租人承诺对因消防安全造成的损失承担全部责任。

4、租赁期内，因重大政策性原因或不可抗力原因，出租方有权提前解除租赁关系，终止合同，并收回租赁标的，相应的租赁费用按实支付。

5、承租方未经出租方同意，不得擅自更改租赁场地房屋架构；租赁期间或期满后，出租方有权检查租赁场地房屋结构及各种设施，如有损坏及更改，承租方应恢复原貌，相关所有费用由承租方自行承担。

6、租赁期内，承租方经营必须符合国家、省、地方规定的有关政策，有关审批手续及证照办理由承租方自行办理，所涉及的相关费用均由承租方承担。

7、在承租期内形成的债权债务由承租方自行承担。承租期内所产生的水费、电费、工人工资、通讯、管理费、租赁开票所需税款及其他政府部门征收的费用，由承租方支付，并由承租方承担逾期支付的法律后果。

8、本项目只允许开办普惠性托育服务，落实民生工程及镇相关政策，承租人应考虑承租后的手续问题，如无法办证开展营业，出租人不承担任何责任，均由承租人自行承担，并不退还投标保证金。

第四章 房屋租赁合同

出租方（以下简称甲方）：温岭市金港投资发展有限公司

承租人（以下简称乙方）：

根据国家有关法律、法规规定，甲、乙双方就甲方将其合法拥有的房屋出租给乙方使用，乙方承租使用甲方房屋事宜，订立本合同。

一、出租房屋简介

出租房屋位于温岭市新河镇港南路 12 弄 11 号，房屋 1-3 层(建筑面积约 1500 平方)及操场和周边设施。

二、租赁年限

租赁年限：10 年（自 2023 年 月 日至 2033 年 月 日止），合同签订三日起开始计算租赁期。

三、租金的支付

1、年租金:第一年为装修期免房租费，第二年至第四年年租金为中标价，第五年至第十年年租金为中标价*（1+20%）。

2、支付方式：租金每年支付一次，先支付后使用，其中第一年为装修期免房租费，第二年租金在房屋装修期结束前一个月内付清，之后在每一年到期前一个月付清下一年度租金，直至租赁期满。

3、甲方收取的房屋租金为税前租金，租金应缴纳税款由甲方承担。乙方须及时将年租金汇入温岭市金港投资发展有限公司账户。开户行：绍兴银行台州温岭支行；户名：温岭市金港投资发展有限公司；账号：2001236142000012。

四、租赁标的的使用、维护、安全及要求

1. 甲方保证在本出租合同签订之日起，将租赁物按现状交付给乙方使用，且乙方同意按租赁物及设施的现状承租。在承租期内，甲方不负责租赁物屋内外设施日后的维修、保养等义务及费用，一切由乙方自行承担。同时甲方保证其出租的房屋在租赁期内能安全、正常使用。

2、租赁期内，乙方负责租赁场地的管理、日常维护和保养。如有损坏，乙方负责恢复原状，并承担一切相关费用。

3、租赁期内，乙方在使用租赁标的中所产生的水、电、经营所产生的税收等一切费用均由承租方自行承担。

4、乙方在使用租赁标的中应落实相关安全措施，以防事故的发生，确保安全。如因乙方相关安全措施未落实造成相关部门审批不通过、或被查处而造成不能正常经营，或因安全事

故造成损失，均由乙方自行承担全部责任。

5、租赁期内，乙方必须遵守消防法律法规，保证租赁房屋的消防安全，乙方承诺对因消防安全造成的损失承担全部责任。

6、租赁期内，因重大政策性原因或不可抗力原因，出租方有权提前解除租赁关系，终止合同，并收回租赁标的，相应的租赁费用按实支付。

7、乙方未经甲方同意，不得擅自更改租赁场地房屋架构；租赁期满后，甲方有权检查租赁场地房屋结构及各种设施，如有损坏及更改，乙方应恢复原貌，相关所有费用由乙方自行承担。

8、租赁期内，承租方经营必须符合国家、省、地方规定的有关政策，有关审批手续及证照办理由乙方自行办理，所涉及的相关费用均由承租方承担。

9. 乙方在租赁期间如需对该房内、外进行装修的（需对房屋部分非主体结构进行改建的，应经得甲方书面同意方可实施），须向有关部门办理报批手续的，由乙方自行负责，其费用由乙方承担。期满或解除协议，乙方无权对该装修物或改建物以及本合同约定的设施等主张所有权，或要求甲方给予经济补偿，应无条件全部归甲方所有，但乙方承租经营可以移动物品除外。

10. 甲方或乙方中任何一方法定代表人变更、合并，不影响本合同继续履行。变更、合并后的一方即成为本合同执行人，并承担本合同的全部内容之权利和义务。

11、在承租期内形成的债权债务由乙方自行承担。承租期内所产生的水费、电费、人工工资、税收、通讯、管理费、租赁开票所需税款及其他政府部门征收的费用，由乙方支付，并由乙方承担逾期支付的法律后果。

12、本项目只允许开办普惠性托育服务，落实民生工程及镇相关政策，乙方已充分考虑承租后的手续问题，如无法办证开展营业，甲方不承担任何责任，均由乙方自行承担，并不退还投标保证金。

13、如因政策变更，乙方可再保证自身不严重亏本情况下适当调整托育服务收费。

14、若政策上对乙方有相应补贴的，该补贴归乙方所有。

五、履约保证金

1、履约保证金为贰万元整。该履约保证金在租赁期满后甲乙双方办理退租手续，并在确定房屋结构完好情况下，乙方相关的债务（如水费、电费、人工工资等）完全结清后，甲方在一个月内将履约保证金贰万元（如有剩余）不计息退还给乙方。

2、租赁期间，乙方应付未付相关费用的，甲方有权直接在履约保证金中扣除。履约保证金被扣除的，乙方应在七天内补足。

六、转租

1、经甲方书面同意后乙方可将租赁物转租给第三人使用，但转租合同须在签订后三天内报备给甲方。乙方再转租给第三人的合同期限不得超过本合同约定期限，转租合同条款必须按本合同约定条款执行；本合同终止时，转租合同也相应终止。乙方保证作为承租人与转租人之间发生的转租关系及其他一切相关法律事宜与甲方无关。

2、乙方承租期内转租的，无论乙方或次承租人违反本合同或者损害甲方利益的，乙方已付履约保证金予以没收，甲方有权要求乙方和次承租人（共同或任一方）按本合同约定条款承担全部责任。

七、合同的解除

1、甲乙双方协商一致，可以提前解除本合同。

2、乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除本合同，且履约保证金贰万元不予退还：

(1) 逾期 30 天支付租金、水电费或其他费用的。

(2) 未经甲方书面同意，擅自对房屋主体结构或其他非主体结构进行改造或改建的。

(3) 利用租赁房屋从事违法活动的。

(4) 违反消防、环保或食品安全等法律法规，被政府部门重大行政处罚的，或者发生安全事故的。

(5) 其他违反法律法规或严重损害甲方利益的情形。

八、合同终止

1、租赁期满后，甲方收回该房屋。如乙方超过期满仍未能返还房屋的，每逾期一日，乙方应按日租金的 300% 向甲方支付该房屋占用期间的使用费，直至双方纠纷解决之日为止。

2、租赁期满后，依附于房屋的装潢固化部分视为甲方财产，不得拆除，不得因此向甲方索取任何补偿，如有故意损坏的，合同履约保证金不予退还。可移动的（如空调、冰箱等），由乙方自行搬迁。

3、双方应在租赁期满后 3 天内办理房屋移交手续，在确定房屋结构完好情况下，乙方相关的债务（如水费、电费、人工工资等）完全结清后，甲方在一个月内将履约保证金贰万元（如有剩余）不计息退还给乙方。

4、乙方若超范围经营，甲方有权收回该房屋，解除租赁合同，履约保证金及已付租金等费用不予退还，房屋已有的装潢固化部分原样移交，不得拆除，不得因此向甲方索取任何补偿。

九、违约责任

1、乙方如中途自行解除合同，乙方在此期间增添的设备设施无偿归甲方所有，且履约保证金贰万元被甲方没收不予退还，并赔偿由此给对方造成的一切损失。

2、如遇重大政策性原因或不可抗力原因，甲方有权解除本合同并收回房屋，相应的

租赁费用按实结算，且退还履约保证金，甲方不负任何违约或赔偿责任。

3、甲方按本合同第七条第2项规定解除本合同的，乙方在此期间增添的设备设施和装修无偿归甲方所有，乙方无权要求返还履约保证金，并支付甲方相当于当年年租金20%的违约金。

4、乙方在租赁期满后，未将场地清空，甲方有权强制搬离，并由乙方自行承担损失，且支付甲方由此而造成的人工搬运费等开支。

5、承租期满后，发现房屋有损坏的，由乙方负责修复，如乙方拒绝修复的，则甲方可以自行修复，但因此而产生的材料款与人工费等一切费用由乙方承担。

6、如因不可抗拒的原因导致房屋损毁造成乙方损失，甲方、乙方互不承担责任。

十、争议的解决方式

当事人之间发生争议的，应由双方协商解决。协商不成或双方不愿协商的，可向租赁物所在地人民法院提起诉讼。

十一、合同的生效

本合同自甲乙双方签章之日起生效。本合同生效后，双方对本合同内容的变更或补充应采用书面形式订立，并作为本合同的附件，附件与本合同具有同等的法律效力。

十二、本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份。

甲方：（盖章）

法定代表人（签名）：

签署日期： 年 月 日

乙方（签名）：

签署日期： 年 月 日

第五章 附件格式

附件一：

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 _____ (姓名) 为我公司的
合法代理人，全权代表我公司参加 _____ (项目名称) 招标投标活动，
以本公司名义签署投标文件、参加开标、询标以及处理与之有关的一切事宜。我承认代理人
在上述活动中所签署的所有内容。

代理人无转委托权，特此委托。

投标人（盖章）： _____

法定代表人（签字或盖章）： _____

授权委托日期： _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件二：

竞租报价承诺书

温岭市金港投资发展有限公司：

根据已收到的温岭市新河镇清水湾托育部招租招标文件，经我方考察现场和研究确定，我方愿以年租金：人民币_____元/年的投标报价承租。并按本项目合同条款及招标文件要求承租并支付相应租金。

一、我方接受本次招租公告及招标文件的约束；如果我方中标，我方将按照招标文件规定签署合同，并承担相应的责任。

二、遵守本次竞租招标规则；所提供的材料、信息均真实可靠，如有不符，愿承担一切法律后果，并接受相关规定处罚。

三、我方金额为人民币贰万元的投标保证金已在招标文件规定时间前缴纳。如我方违反招租公告或招标文件的要求，则自动放弃索回投标保证金的权利，并由我方承担违约责任。

投标人（盖章）：

法定代表人（或委托代理人）签字：

日期： 年 月 日