

戴庄社区大字花苑已征收部分别墅招租项目
(招标编号: YNXD2024-008)

项目所在地区: 江苏省盐城市

一、招标条件

本戴庄社区大字花苑已征收部分别墅招租项目已由项目审批/核准/备案机关批准, 项目资金来源为国有资金:22.18万元, 招标人为江苏省盐南高新技术产业开发区新都街道戴庄社区居民委员会。本项目已具备招标条件, 现招标方式为公开招标。

二、项目概况和招标范围

规模: 戴庄社区大字花苑已征收部分别墅招租项目, 本项目为一个标段。包括盐城市人民中路12号大字花苑南区2号别墅, 面积约213.62m²; 盐城市人民中路12号大字花苑南区3号别墅, 面积约354.9m²; 盐城市人民中路12号大字花苑南区4号别墅, 面积约266.27m²; 盐城市人民中路12号大字花苑南区5号别墅, 面积约255.74m²; 盐城市人民中路12号大字花苑南区6号别墅, 面积约240.21m²; 盐城市人民中路12号大字花苑南区1号别墅, 面积约286.06m²; 盐城市人民中路12号大字花苑南区8号别墅, 面积约231.92m²。

范围: 本招标项目划分为1个标段, 本次招标为其中的:

戴庄社区大字花苑已征收部分别墅招租项目

三、投标人资格要求

戴庄社区大字花苑已征收部分别墅招租项目:

3.1中华人民共和国境内具备完全民事行为能力的自然人或依法设立并有效存续的企业法人或其他经济组织(除法律另有规定者外)均可报名参加竞价。

3.2该标的无国有土地使用证及房屋所有权证。租赁标的以现场实际面积为准, 如有误差不会影响成交价。

3.3不得经营加工自制食品及其他按规定不得向未成年人销售的物品。承租方必须保证房屋环境的整洁性与承租商的稳定性。

3.4标的租赁用途为商业, 如涉及仓储则不得存放易燃易爆等危险物品。

3.5竞租人在承租期间不得从事易燃、易爆物品、化学危险品、带噪音和污染环境影响居民正常生活的加工作业, 如有违反, 招标人可立即取消其承租资格, 扣除其履约保证金并追究其他损失。

3.6竞租人在参与竞价前须自行向工商及产权单位等相关部门了解能否办理经营执照等事宜, 如后续无法办理营业执照责任由竞租人自负。

3.7本房产按现状招租, 竞租人可自行去现场勘察, 参加竞租即视为对招租房屋的实际状况已充分知情, 并基于自身自主意思表示参与竞租。承租期内有关房屋的维修、养护, 改造等一切支出(如房顶防漏, 创文创卫等)均由承租人承担。

本项目不 允许联合体投标。

四、招标文件的获取

获取时间：2024-08-26 00:00到2024-08-30 18:00

获取方式：本项目投标人应持本单位介绍信与本人身份证复印件于2024年8月26日至2024年8月30日18时前到江苏兴华工程项目管理咨询有限公司（盐城市中南世纪城悦城17幢226室）（联系人：颜先生 联系方式：17388003199）领取招标文件。本项目招标文件工本费500元/份，售后不退。

五、投标文件的递交

递交截止时间：2024-09-02 09:00

递交方式：纸质标

六、开标时间及地点

开标时间：2024-09-02 15:00

开标地点：盐城市中南世纪城悦城17幢226室

七、其他

1、戴庄社区大宇花苑已征收部分别墅招租项目已经批准实施，现邀请合格的潜在投标人参加戴庄社区大宇花苑已征收部分别墅招租项目的投标报名及投标。

2、项目概况如下：

2.1项目地点：盐城市高新区境内。

2.2项目规模：戴庄社区大宇花苑已征收部分别墅招租项目，本项目为一个标段。包括盐城市人民中路12号大宇花苑南区2号别墅，面积约213.62m²；盐城市人民中路12号大宇花苑南区3号别墅，面积约354.9m²；盐城市人民中路12号大宇花苑南区4号别墅，面积约266.27m²；盐城市人民中路12号大宇花苑南区5号别墅，面积约255.74m²；盐城市人民中路12号大宇花苑南区6号别墅，面积约240.21m²；盐城市人民中路12号大宇花苑南区1号别墅，面积约286.06m²；盐城市人民中路12号大宇花苑南区8号别墅，面积约231.92m²。

2.3招租房屋简介

名称 总建筑面积

(m²) 本次底价

(万元/年) 租赁期 经营业态 竞价保证金

(元)

戴庄社区大宇花苑已征收部分别墅招租项目 1848.72 22.18 合同暂定三年，一年一签，随时服从政府征收需要，提前两个月通知承租方。 递交投标文件前告知经营业态 2000

注：（1）、以上所示建筑面积为图纸标注建筑面积，具体建筑面积以现场为准。

（2）、竞价人请务必进行现场踏勘，了解各商铺的地理位置、建筑面积、使用状况、经营业态等情况，以便选择合适的商铺参与竞价，如未认真踏勘现场，由此造成的损失均由竞价人自行承担。

3、竞价人须具备的资格条件

3.1中华人民共和国境内具备完全民事行为能力的自然人或依法设立并有效存续的企业法人或其他经济组织（除法律另有规定者外）均可报名参加竞价。

3.2该标的无国有土地使用证及房屋所有权证。租赁标的以现场实际面积为准，如有误差不影响成交价。

3.3不得经营加工自制食品及其他按规定不得向未成年人销售的物品。承租方必须保证房屋环境的整洁性与承租商的稳定性。

3.4标的租赁用途为商业，如涉及仓储则不得存放易燃易爆等危险物品。

3.5竞租人在承租期间不得从事易燃、易爆物品、化学危险品、带噪音和污染环境影响居民正常生活的加工作业，如有违反，招租人可立即取消其承租资格，扣除其履约保证金并追究其他损失。

3.6竞租人在参与竞价前须自行向工商及产权单位等相关部门了解能否办理营业执照等事宜，如后续无法办理营业执照责任由竞租人自负。

3.7本房产按现状招租，竞租人可自行去现场勘察，参加竞租即视为对招租房屋的实际状况已充分知情，并基于自身自主意思表示参与竞租。承租期内有关房屋的维修、养护，改造等一切支出（如房顶防漏，创文创卫等）均由承租人承担。

4、竞价保证金、承租保证金及履约保证金

4.1各参加竞价单位或个人在竞标前须向招租人提交竞价保证金，竞价保证金详见前附表，竞价保证金的形式为现金。竞价人应当在竞价文件递交截止时间之前将竞价保证金用信封密封好，带至开标现场，交工作人员核验。

4.2已缴纳竞价保证金的竞价人书面申请自动放弃的，经招租人同意后予以退还。对竞价未成者竞标后三个工作日凭交款收据办理保证金无息退款手续。若成交人在此期限拒绝签订承租合同，则招租人将没收成交人的承租保证金。成交人有其他违约或不正当行为，招租人将视情况没收承租保证金。

5、本项目成交人的承租保证金在缴纳履约保证金后退还。履约保证金为本次承租金额（三年总租金）的5%，中标公示结束后5日内汇至招租人指定账户，否则，招租人取消其成交人资格，在合同期满后且与招租人结清所有往来账款并且交还承租的房屋后予以无息退还。

6、出租房屋简介、租赁期限、租金底价

6.1、竞价对象介绍：具体平面布置请实地勘察。

6.2、竞价价格包含内容：戴庄社区大宇花苑已征收部分别墅招租项目。

6.3、租金底价：租金底价详见报价单（叁年单价）；

6.4、租赁经营期限：叁年。

6.5、租金：租金为竞价人所报每年单价，竞价成交后10日内签订房屋租赁合同，成交人在合同签订后三日内缴纳第一年租金（未按时足额交纳租金的，招租人有权取消其中标人资格），交房日期即为租期起始日。该价格为招租人净得价，所涉及物业管理费（物业费在签订房屋租赁合同时与租金同时缴纳）、房产税、水、电等所有相关费用均由承租人承担。

7、对承租人的要求

7.1、租赁期内，租赁房屋发生的水、电、燃气、消防、通讯、垃圾清运、物业管理、卫生、装修、综治等费用以及其他相关费用（含在租赁期，如果发生政府有关部门征收本合同未列出项目但与使用该房屋有关的费用），均由承租方承担。若未按时足额交纳上述费

用，出租方有权在其履约保证金中代为扣除，并每发生一次罚款壹仟元，直接从履约保证金中扣除。租赁期内，出租方对承租方经营过程中的人身安全、债权债务不承担任何经济和法律责任。

7.2、租赁期内，承租方对租赁房屋进行装饰装修时，装饰装修方案需经出租方书面同意，但装饰装修不得改动或者破坏房屋的结构，如有损坏或擅自改动，承租方应立即负责恢复原状，如给出租方或第三人造成安全隐患或损失，均由承租方承担赔偿责任。租赁房屋的装饰装修工作及费用全部由承租方自行承担。出租方对承租方的装饰装修部分不负有修缮义务。商铺门头的式样、图案、尺寸、颜色等须报新都街道同意后方可安装，费用由承租人自行承担；退租时，承租人要自行拆除门头方可交房，拆除费用承租人自理。

7.3、租赁期内，租赁房屋的日常维护、安全管理等工作及产生的费用由承租方承担。

7.4、租赁期内，承租方不得以任何形式整体或部分转租、转借、调换使用或由他人经营。

7.5、租赁期内，承租方不得以任何理由要求减免房租。

7.6、租赁期满或合同解除或终止时，承租方投资的装饰装修改造必须保持现状不得损毁，并完整无条件将所承租房屋在10日内交还出租方，且不得向出租方提出任何补偿要求。

7.7、意向承租人应在房屋出租竞价文件递交时间截止前到现场查看租赁房屋，自行了解相关政策及规定，自行承担因政策变化带来的一切后果及责任，相关质疑须在房屋出租竞价文件递交时间截止前提出。凡参加竞租者都视同已经实地踏勘，确认了租赁房屋范围、面积并认可租赁房屋现状及租赁要求，出租人及出租代理人无义务承担任何责任。

7.8、除房屋本身结构等大型维修外，其余维修费用均由承租方自行承担。

7.9、乙方的履约保证金在合同期满后且与甲方结清所有往来账款并且交还承租的房屋后予以无息退还。

7.10、乙方未经甲方许可，不得以任何理由占用其所租赁范围以外的部分；乙方在租赁期内，所租赁房屋只能用作上述约定用途和经营业态，不得改变房屋租赁用途和经营业态，不得将租赁房屋作为违法经营场所。一经发现，甲方有权无条件收回乙方租赁的房屋，同时追究乙方经济责任。

7.11、租赁期限内，乙方自行负责购买租赁房屋内乙方财产及其它必要的保险（包括责任险）；若未购买上述保险，所有损失及责任由乙方自行承担。造成甲方财产损失的，乙方须承担损害赔偿赔偿责任。

7.12、在租赁期内，乙方必须守法经营，不得利用该房屋进行违法活动、损害公共利益；认真做好消防、安全等工作，并自行负责有关该租赁房屋治安、卫生等证照办理事宜，甲方给予配合；租赁期内，乙方须无条件服从新都街道管理。

7.13、承租人须承诺完全接受出租公告的全部条款。

7.14、如遇政府征收不属违约，承租方需随时服从政府征收需要，甲方提前两个月通知承租方，承租方需无条件搬迁，租金按实多退少补。

8、 竞价响应文件编制要求

8.1、加盖公章的企业法人营业执照副本复印件（如果有）。

8.2、法定代表人的授权委托书原件（如果有）及其身份证。

8.3、授权委托人或竞价人（为自然人）的身份证原件及复印件。

8.4、报价单。

8.5、竞价人认为需要提供的其它资料。

注：上述资料须密封提交，报价不得泄露。

9、竞价规则

9.1、竞价方式：现场宣读各竞价人对所参与竞价房屋的报价单报价，招租人要求各竞价人须在报价单报价的基础上再进行第二次报价（该报价为最终报价，且该报价不得低于第一次报价单报价），由评标委员会分别对通过资格审查的竞价人的第二次报价（即最终报价）由高到低确定1名承租候选人，最高价者中标；如出现最高价相同的情况，则由竞价人通过抽签确定中标人。本次竞价兼投兼中。

9.2、无人响应竞价或通过资格审查的竞价人不足三家时，招租人有权改用竞争性谈判的方式选择成交人或重新组织竞价活动。

9.3、投标竞价出现下列情况之一的，将作为无效标处理，无效标不参加竞价。

- (1) 竞价书中的报价低于本项目租金最低起租价的。
- (2) 未按招租公告要求缴纳竞价保证金的。
- (3) 未按招租公告要求携带有效证件的。
- (4) 干扰会场秩序，经劝阻无效的。

10、其他

10.1、房屋以现状为准，请竞价人自行勘察现场；

10.2、本项目不允许转租、分租、出借，在经营过程中一旦发现承租人存在以上行为，承租人与本项目招租人签订的租赁合同自行终止，招租人有权自行收回房产，并保留向承租人追偿损失的权力，合同履行保证金不予退还。

10.3、承租期内，承租人有违约、违规等行为的，履约保证金不予退还。

10.4、本竞价文件未尽事宜详见租赁合同，最终解释权归江苏省盐南高新技术产业开发区新都街道戴庄社区居民委员会。

11、本项目投标人应持本单位介绍信与本人身份证复印件于2024年8月26日至2024年8月30日18时前到江苏兴华工程项目管理咨询有限公司（盐城市中南世纪城悦城17幢226室）

（联系人：颜先生 联系方式：17388003199）领取招标文件。本项目招标文件工本费500元/份，售后不退。

12、投标截止时间及开标时间：2024年9月2日15:00时整，开标地址：盐城市中南世纪城悦城17幢226室。采购人将于投标截止时间的30分钟前，开始接受投标人的投标文件。递交及开标地点：盐城市中南世纪城悦城17幢226室。递交投标文件前，投标人需向招租人告知经营业态，如投标人的经营业态不符合招租人的产业布局，则不得参与投标。

13、投标申请人如有违反《盐城市市场廉政准入规定（试行）》中规定情形的，将被取消投标（中标）资格。

八、监督部门

本招标项目的监督部门为。

九、联系方式

招 标 人：江苏省盐南高新技术产业开发区新都街道戴庄社区居民委员
会
地 址：新都商务楼8楼
联 系 人：管先生
电 话：0515-69977000
电 子 邮 件：/

招 标 代 理 机 构：江苏兴华工程项目管理咨询有限公司
地 址：盐城市中南世纪城悦城17幢226室
联 系 人：颜先生
电 话：17388003199
电 子 邮 件：421404406@qq.com

招标人或其招标代理机构主要负责人（项目负责人）颜金文（签名）
招标人或其招标代理机构：_____（盖章）