

海口市三江农场 原修理厂土地及房屋发包招标方案

一、原修理厂土地及房屋概况

原三江农场修理厂占地 7851 平方米（11.79 亩），其中原修理厂厂房 838 平方米，职工宿舍 1 间 134 平方米，1 号仓库 140 平方米，2 号仓库 282 平方米，1 号车库 215 平方米，2 号车库 933 平方米，房屋共占地 2542 平方米，空地面积 5309 平方米（7.96 亩）。按照《海口市三江农场农业用地规范管理实施办法》的规定，原修理厂土地及房屋通过公开竞价招标方式发包经营。

二、 招标领导机构。

为组织实施好“原修理厂土地及房屋”发包招标工作，农场成立了招标领导小组，组长：韩雷（总经理助理、资产部经理），成员：周安顺（纪检室主任）、符浩（审计部经理）、文国梅（财务管理部经理）、黄宏超（资产部主管）、卢文扬（纪检室职员）。

三、 发包条件

1、 发包（租赁）期限为 20 年；2、 房屋发包租金起步价为每年每平方米 29 元（含土地），2542 平方米房屋起步价 73718.00 元，空地起步价为每年每平方米 8.24 元，5309 平方米（7.96 亩）空地起步价 43746.00 元，起步价合计 117464.00 元。3、 租金缴交方式为 5 年一缴，且每 5 年递增 10%；4、 承

包押金为一年的租金额；5、房屋及空地用途：用于仓储、冷链、物流项目，且符合环保要求；6、该土地及房屋为整体发包，不接受分割承包（租赁），中标后未经发包人同意不得擅自转包（租）；7、承包人不分场内场外，承包价不分场内场外价。8、承包人可以根据项目需要经农场批准可拆除旧房屋重建，重建房屋面积不能少于原房屋面积，重建后的房屋合同期满后归农场所有。

中标人中标后，需按照本招标方案的发包条件及期限签订承包（租赁）合同。除发包人同意外，中标人不得要求变更上述发包条件，否则视为中标人违约，投标保证金作为违约金归发包人农场所有。

四、起步价定价依据

依据《关于海口市三江农场拟出租事宜所涉及的位于三江镇三江农场土地及建筑物房地产市场租金咨询》报告书（鹏信咨询字〔2020〕第1022号）

五、招标公告发布方式

1、在海口市三江农场发展控股有限公司官网（<http://hkssjnc.com/>）上公布；

2、在《海口日报》上公布。

3、在农场场部及附近村庄公开栏上张贴。

六、公布投标、评标、定标原则与方法

1、招标范围与方式

原修理厂土地及房屋整体发包用于仓储、冷链、物流项目，

发包期为 20 年，发包招标按“现场公开竞价”方式进行。竞标底价为年租金 117464.00 元。中标者与农场签订承包合同，一次性交清前 5 年承包租金和承包押金后方能取得原修理厂土地及房屋承包经营权。

2、报名投标与投标缴费

(1) 投标人：①自然人报名的，需具有完全民事行为能力并提供本人的有效身份证明文件。②法人报名的，需具有独立法人资格且提供合法有效的营业执照、税务登记证及组织机构代码证(或三证合一)、法定代表人的有效身份证明文件，以及证明经营能力、资信能力的材料(若有)。

(2) 每个投标人应缴交投标报名费 300 元和投标保证金 3 万元。报名费不予退还(作为招标工本费用)，投标保证金于开标会议结束后 10 个工作日内退还未中标的投标人，中标人的投标保证金直接抵作部分承包金。发包人建议意向投标人在报名缴费之前，可到原修理厂实地了解情况。

3、报名截止时间、报名及开标地点

(1) 报名时间：10 个工作日，即从 2021 年 6 月 22 日至 2021 年 7 月 5 日 17 时截止。

(2) 开标会议时间另行通知。

(3) 报名地点为：海口市三江农场资产管理部。联系人：黄宏超，联系电话：13518801546、65779587。

(4) 开标会议的地点：公司第一会议室。

4、投标报价应注意事项

①投标报价按承包原修理厂土地及房屋年租金的单价取整数（如 122464 元、127464 元）亮牌报价。

②每次竞价上调幅度至少 5000 元，否则视为无效报价。

5、评标定标

唱标人按投标人亮牌报价逐个唱标，记标人按投标人亮牌报价逐个记标。当投标人亮牌报价出现停歇时，唱标人应对此时的最高报价分三次唱标告示各位投标人，第三次唱标后，唱标人倒数完 5 个数如投标人没有亮出新的有效报价，则评定此时的最高报价者为中标人（如在规定的报名时间内只有 1 位报名者参与竞标，则该报名者为直接中标人，起步价为中标价）。

6、对中标人的要求

中标人应在中标公告期满后 3 日内与农场签订承包租赁合同，同时一次性向农场交清全部中标款（即按中标单价计算的 5 年承包金总额）及承包押金。逾期未与农场签订承包合同和交清全部款项的，按违规论处，则中标无效，投标保证金作为违约金归发包人农场所有。

