**合肥市蜀山区望江西路388号安徽省机械化粮库32幢 工业厂房整体出租**

**综合评审说明**

**出租方：安徽省机械化粮库**

**组织方：安徽省产权交易中心有限责任公司**

一、《竞租文件》的制作与递交

1、《竞租文件》示范文本见：《合肥市蜀山区望江西路388号安徽省机械化粮库32幢工业厂房整体出租竞租文件》。《竞租文件》应完全响应出租公告和本说明的规定。

2、《竞租文件》中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准。

3、《竞租文件》所提供的数据和证明材料必须详实、准确；意向承租方承担由于其任何不真实的数据或不诚实的陈述所导致的法律后果。

4、《竞租文件》应由意向承租方签章，并经法定代表人或授权代表人签署；《竞租文件》正本应由意向承租方加盖骑缝章。

5、《竞租文件》应进行密封包装，在密封处由意向受让方签章。未密封的《竞租文件》不予受理。

6、《竞租文件》共8份，正本 1 份，副本7份，正、副本具有同等效力，应分别装订成册，并在封面上清楚地标明“合肥市蜀山区望江西路388号安徽省机械化粮库32幢工业厂房整体出租《竞租文件》”，1份正本和7份副本的包装上应标明“正本”和“副本”的字样以供辨别。如发生副本与正本的表述不一致时，以正本为准。

7、在《竞租文件》递交截止时间之前，意向承租方可以补充、修改已提交的《竞租文件》，并书面通知组织方。补充、修改的内容是《竞租文件》组成部分。

8、在《竞租文件》递交截止时间以后，意向受让方不得要求撤销已递交的《竞租文件》。如坚持要求撤销的，适用出租公告保证金条款的相关规定。

二、评审程序

1、形式要件审核

评委进行评审打分前，对《竞租文件》的形式要件进行审核，出现下列情形的，《竞租文件》无效：

1.1《竞租文件》在递交时未按规定进行密封或标记的；

1.2《竞租文件》未按规定由意向承租方签署或签署无效的；

1.3意向承租方未按要求制作《竞租文件》；

2、组织评委评审

2.1分组评分：评审委员会评委依据《综合评审说明》规定的评分内容及标准，分组对各意向承租方递交的《竞租文件》进行独立评分，分值精确到小数点后1位。

2.2得分汇总：工作人员根据有效的评委评分表，采用简单算数平均法分组汇总计算出各单项的平均分，并按各项得分总和对各《竞租文件》进行排序。

2.3分数复核：公证处为本次评审工作的监督机构，根据评审内容及标准对每一位评委的评审得分、汇总得分、平均分、排序进行复核，并对评审全过程予以监督。

3、出具评审报告

评审委员会结合各评委评审情况出具评审报告，发表评审意见。

4、承租方的确定：依据评审结果，按综合得分由高到低，确定承租方。如出现两个或两个以上相同得分的，则根据价格优先、递交保证金到帐时间优先原则确定承租方。

**评审内容及相关说明**

1、《竞租文件》的评审内容总分100分。

2、意向承租方最终得分=意向承租方业绩及资质+规划及经营方案+意向承租方荣誉+运营管理团队实力+最终报价。

**评分标准：各项计算分值精确到小数点后1位**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 指标 | 指标描述 | 分值范围 |
| 1 | 意向承租方业绩、资质  （总分16%） | 1、意向承租方自2013年1月1日以来（以合同签订时间为准）具有正在运营的累计建筑面积不低于50000平米的园区（基地）或街区项目业绩，且至少有一个建筑面积不低于20000平米的正在运营的园区（基地）或街区项目业绩，此项得11分； 2、意向承租方拥有独立品牌注册商标或授权使用的商标，每提供一个商标得1分，此项得5分。  注：（1）意向承租方业绩须提供有效合同复印件并加盖意向承租方公章；  独立注册商标证明需提供商标局有效证明文件原件或复印件并加盖意向承租方公章；授权使用的商标证明需提供商标局有效证明文件及授权使用商标的相关文件原件或复印件并加盖意向承租方公章；  相关证明材料未提供或提供不符合要求的不得分。 | 0-16分 |
| 2 | 规划及经营方案  （总分10%） | 1、意向承租方根据本出租标的体量及区位情况，结合标的的定位，制定规划及经营方案。方案需考察充分，规划具有前瞻性，标的的布局合理，业态丰富，能够满足周边及市场需求，满分5分。方案内容良好的得3≤F≤5分；一般得0＜F＜3分；未提供或者不合理不得分。  2、意向承租方规划方案，应具有针对性改造效果，并以不低于6分钟语音解说视频展示改造效果（视频载体为U盘并密封提交，内容包括整体鸟瞰、局部细节等效果图），满分5分。展示效果良好得3≤F≤5分；一般得0＜F＜3分；未提供或者不合理不得分。 | 0-10分 |
| 3 | 意向承租方荣誉  （总分14%） | 意向承租方所运营项目具有以下行政主管部门或国内依法登记注册的行业协（学）会颁发的园区、街区及创业孵化基地荣誉或奖项，满分14分；  1、省级及以上园区、街区及创业孵化基地荣誉或奖项，每提供一个得4分； 2、市级园区、街区及创业孵化基地荣誉或奖项，每提供一个得3分。  注：（1）意向承租方须提供相关荣誉或奖项证明文件，未提供或提供不符合要求的不得分；  （2）不同项目获得奖项可累计得分，同一项目获得的相同奖项以其获得的最高荣誉或奖项计取，不重复得分,同一项目获得的不同荣誉或奖项可累计得分。 | 0-14分 |
| 4 | 运营 管理团队实力  （总分10%） | 为保障项目运营管理需求，综合体现意向承租方规范经营及运营综合能力，意向承租方须提供其自身运营管理团队社保缴纳证明，满分10分。 要求：  （1）运营管理团队人数≥30人的，得 10分；  （2）10人≤运营管理团队人数＜30人的，得 5 分；  （3）运营管理团队人数＜10人的，不得分。 注：（1）意向承租方须提供运营管理团队在职人员连续12个月的社保缴纳证明材料，缴纳截止时间至2022年12月份；   1. 竞租文件中须提供有效社保证明材料，未提供或提供不符合要求的，不得分。 | 0-10分 |
| 5 | 最终报价  （总分50%） | 意向承租方的最终报价不得低于挂牌价格。  价格得分采用有效最高价法，即满足竞租文件要求且价格最高的最终有效报价为评审基准价，其价格分为满分50分。其他意向承租方的价格分统一按照下列公式计算：意向承租方报价得分＝（意向承租方的最终有效报价÷评审基准价）×50％×100。 | 0-50分 |