**东凤镇海伦湾小区外围部分区域智慧停车场合作建设运营项目招租方案（第四次）**

东海社区受托对海伦湾小区外围部分区域进行管理，现面向社会进行公开招商合作建设运营。

**一、项目基本情况及合作建设要求：**

**（一）海伦湾项目基本情况：**该标的位于东凤镇东堤路68号外，从沙口大桥底起至凤巢湾项目用地的市政路（海旁公园大堤侧）约149个停车位（以实际可用为准）。根据百度地图测距，项目用地（单边）长约680米，宽约6米。

**（二）合作建设要求：**

1、建设要求：成功招商签订合同后立即开始建设，合作方承担所有建设费用。由于该区域有市政道路横穿，不适宜设置道闸进行围蔽管理，须采用智能地锁或人员现场值守管理，并且需要对车位编号、加建监控设备、加装收费公示牌，配备消防、安全生产器材等；同时，要做好停车区域环境卫生保洁、场地设施维护，涉停车位问题投诉等。

2、其他要求：签订合同后，承租方对海旁公园路面、护栏、照明、座椅等破损修复，绿化缺失补种、垃圾桶增设并在合同期间内全面加强海旁公园的管理维护，切实提升整个海旁公园档次。承租期内，承租方须对海伦湾外整个海旁公园、小区与海旁公园之间的市政道路及所运营车位的环境卫生保洁、绿化、公共秩序和设施设备等进行常态化管养维护。

3、合作期限：15年。

4、合作租金底价：15000元/月（非税项目），每三年为一期，每期递增10%（第一期按投标底价计租）。其中，出租方将月租金的30%作为上述第2点的设施维护和日常管养费，委托承租方直接拨付给第三方管养单位，并签订三方协议监管；**即承租方只须按中标价分别向出租方、第三方管养单位按70%、30%的比例支付项目租金和管养费（均为非税项目），**即第一期甲方收取10500元/月，丙方收取4500元/月，后期如此类推。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **期数** | **时间** | **租金明细**（单位：元/月） |
| **甲方** | **丙方** | **合计** |
| 第一期 | 2025年月日-2028年月日 | 10500 | 4500 | 15000 |
| 第二期 |  | 11550 | 4950 | 16500 |
| 第三期 |  | 12705 | 5445 | 18150 |
| 第四期 |  | 13975.5 | 5989.5 | 19965 |
| 第五期 |  | 15373.05 | 6588.45 | 21961.5 |

5、租金缴纳方式：非税收入，系统自动生成非税收入一般缴款书，每月支付一次租金，乙方须以转账的方式将当期租金和管养费款项按比例缴交至市财政局非税收入专户和丙方银行账户，详见《中山市非税转账须知》；

6、计租时间：免租期4个月。

7、智慧停车场收费指导价：

|  |  |
| --- | --- |
| **车辆类型** | **收费标准** |
| 临停车 | 1小时内免费，超1小时收费5元，每增加1小时加收1.5元/小时，24小时内20元封顶，超过24小时后循环计费 |
| 月租车 | 月租金200元/月/辆 |

**二、规划用途：**出租区域作停车场和配套电动汽车充电桩使用，管养区域运营须符合当地环保等相关部门要求，且必须严格遵守中华人民共和国各项法律法规；

**三、投标保证金：**50000元人民币（大写：伍万元整）；

**四、投标报名：**

1、参与竞投者须缴纳投标保证金，缴纳保证金账号必须与竞投者保持一致，缴交时要备注具体参投项目，竞投者请于2025年4月28日16：00前自行到建设银行东富路支行缴纳（银行名称：中国建设银行中山东凤东富路支行，单位名称：广东省中山市东凤镇东海社区居民委员会，账号：44050178180100001067）。未中标者凭保证金缴款单回执、收款收据办理退回手续，社区于20个工作日内退还保证金本金。中标者投标保证金自动转为合同履约金。

2、竞投者需具有独立法人资格企业；具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；有物业管理或停车场运营管理服务资质。为方便现场管理，参加投标单位注册地为东凤镇，参加本次招投标前五年内，有依法缴纳税收和社会保障资金（近六个月参保人数不少于8人）的良好记录，在经营活动中没有重大违法记录，不接受联合竞投。在报名截止前携带法人身份证（原件、复印件）、营业执照（原件、复印件）、保证金缴款单回执、完税证明、社会保障资金缴款记录等资料到我社区进行登记报名，领取投标确认书参加投标。如代理人报名，则须提交委托代理书。

3、招标人不组织现场踏勘，投标人须自行对租赁物进行踏勘，了解租赁物现状情况，以土地现状交付使用。

4、如项目用地在租赁期间涉及违法用地相关情况，承租方无条件服从处理，相关费用及责任由承租方承担，如承租方在整改期内未完成整改，我社区有权使用承租方所缴纳的按金用于处理该地块的违法用地所产生的费用。

**五、投标：**

1、招投标方式和评标办法：采取现场明标出价方式竞投，出价最高且高于底价者为中标单位。

2、第一次竞价可平价，之后每次竞价增加幅度不少于底价的10%。

3、如参与竞投者本人无法到场、则代理人需携带委托书和身份证复印件（需加盖公章）到场代理参与竞标。

4、不限参加竞投单位数量，如只有一家单位报名竞投也正常开标。

**六、招投标时间安排：**

竞标报名截止：2025年4月28日17:00；

公开竞标日期：另行通知；

公开竞标地址：东凤镇凤翔大道13号平安法治办五楼开标室（开标时间、地点有变化将会电话通知）；

竞标者迟到10分钟以上作弃权处理；

**七、其他：**

1、中标单位在中标通知书发出之日起三十日内必须缴清合同履约保证金（投标保证金自动转为履约保证金）和签订合同，逾期不签订合同，则视作弃标处理，并没收投标保证金。

2、中标单位需承担中标项目第三方资产评估费用900元，中标单位直接与评估公社区结算该笔评估费用。

3、其他租赁条款于租赁合同中约定。

4、此租赁方案最终解释权归我社区。

 中山市东凤镇东海社区居民委员会

 2025年4月24日

参加投标人员签名：