

隆昌发展建设集团有限责任公司
界市镇葛藤村房地产联合开发项目
公开招募合作方

谈判文件

招募方：隆昌发展建设集团有限责任公司

日期：2021年11月

目 录

第一章	谈判公告.....	2
第二章	谈判须知.....	8
第三章	谈判人应当提交的资格资质证明材料.....	11
第四章	评审、确定合作方.....	12

第一章 谈判公告

隆昌发展建设集团有限责任公司对界市镇葛藤村房地产联合开发项目公开招募合作方以谈判方式组织本次活动，欢迎符合条件的谈判人参加谈判。

1、项目名称：界市镇葛藤村房地产联合开发项目公开招募合作方

2、项目概况：

2.1 招募方：隆昌发展建设集团有限责任公司（以下简称隆发集团）。

2.2 谈判人：是指响应谈判文件且符合谈判文件规定的资格条件和参加谈判的法人或授权代理人。

2.3 合作方：系指通过公开谈判，经评审委员会评审确定的符合要求，并对谈判文件做出实质性响应且报价最高，取得与隆昌发展建设集团有限责任公司签订协议书资格的谈判人。

2.4 土地基本情况：

位于隆昌市界市镇葛藤村第1、5小组一宗土地，不动产权证号：川（2017）隆昌县不动产权第0003062号，面积为40393.99平方米（总面积约60.59亩，最终开发面积按双方共同测绘为准）。主要规划指标：容积率不大于2.0，建筑密度不大于28%，绿地率不小于30%，停车位：住宅1辆/户，商业1辆/200m²，具体指标以自规局出具的规划条件通知书为准。

3、谈判人资格、资质要求

3.1具有独立承担民事责任的能力;

3.2具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度;

3.3具有较好的履约能力和诚信能力;

3.4具备房地产开发及施工的相应能力;

3.5在经营活动中无行贿犯罪等重大违法记录;

3.6通过“信用中国”网站、中国政府采购网查询,未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人、政府采购严重违法失信行为记录等名单的;

3.7 谈判人不得和隆昌发展建设集团有限责任公司及其子公司存在仲裁、诉讼关系,单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位,不得同时分别参加该项目的竞争;

3.8 本项目接受联合体,组成联合体的成员数量不超过2家(含两家),联合体各方应按规定签订联合体协议书,并明确联合体牵头单位以及各方的职责与分工(含招标文件的获取);联合体各成员单位不得再以本单位的名义独立或与其他单位组成联合体参加本项目的投标。如有违反将取消该联合体及联合体各成员的投标资格。

4、开发模式

4.1 合作模式:双方合作开发界市镇葛藤村60.59亩土地,隆发集团以拟开发土地价值64015580.6作为项目资本金投资本

项目，占股49%，合作方支付不低于土地价值金额 × 51%/49%作为项目资本金投资本项目，占股51%（最终支付金额按中选人报价计算，中选人所占股份不因谈判增加支付金额的增加而增加）。支付方式为：联合开发协议签订且共管账户设立后3个工作日内，合作方向共管账户支付3000万元，剩余金额合作方可分批次支付，但不得影响项目开发进度。

4.2 开发主体：本项目开发主体为合作方，负责按程序办理开发所需的所有资质、手续，并负责项目施工建设、销售、运营、管理等，隆昌发展建设集团有限责任公司负责配合合作方办理相关手续并监督合作方的经营管理。项目开发过程中，后续开发资金不足时，由合作方负责筹集，隆发集团予以配合，筹资资金成本纳入项目成本。

4.3建设期限：根据施工设计要求制定。

4.4 财务管理：本项目后续开发建设资金、销售收入须存入双方指定银行所开设的共管帐户，只能用于本项目支出，不能挪作他用。

4.5 保证金：为确保谈判的顺利进行，合作方在参与谈判时须缴纳80万元保证金，确定合作方后，未中选单位的保证金在谈判活动结束后10个工作日内无息退还，中选单位已缴纳保证金转为合作方支付的项目资本金。保证金应在报名截止时间之前缴纳，在报名截止时间之前未缴纳保证金的视为报名失败。

4.6项目诚意金：合作方需向隆发集团支付3000万元项目诚意金，该诚意金由隆发集团统筹安排，可用于补充公司流动资金，隆发集团按年利率不超过12%向合作方按月支付利息，项目诚意金在谈判完成后签订合作协议之前支付，期限为一年，到期后30日内归还。若中选人未在规定时间内支付，视为中选人自动放弃中选资格，招募方不退还中选人已缴纳的保证金，且招募方有权依据报价排名顺序另行选择中选人。

4.7施工图纸出具后，由隆发集团与合作方共同选定第三方机构对项目施工预算进行审定，确定项目施工总造价，在该造价的基础上下浮3%作为施工单位控制价。在后续项目实施过程中，除因人工、材料、税收等不可抗力因素导致总造价增加，其余原因造成总造价增加的，由合作方承担相应责任，最终承担责任以合作协议签订为准。

4.8过程控制：项目实施过程中，由隆发集团、监理及过控单位对项目进行全过程监督，监理单位及过控单位由隆发集团负责选定，且费用纳入项目开发总成本中。

4.9投资收益分配：项目销售开始，销售资金优先用于项目自身开发所需资金，当销售资金满足项目自身所开发所需资金后，双方按投资比例，收回各自投资金额及获取相应利润（现金或等价物）。

4.10退出机制：在联合开发协议中约定，该合作开发项目完

成审计清算及利润、资产（若有）分配后，合作终止中选公司完全退出。

5、报价

本项目报价为1项，即合作方支付的资本金，最低限价为66628461.44元，若后期经双方共同测绘后，开发土地有增加或减少，则按土地增加或减少比例相应增加或减少合作方支付的资本金，合作方所占股份不变。报价分为两轮。谈判方在响应文件中进行第一轮报价（低于最低限价为无效报价，取消谈判资格），第一轮报价作为本项目的响应度测试，不确定合作方。第二轮报价为多次报价，谈判人第二轮报价不能低于第一轮报价，价高者中选。

在谈判公告发布后的报名期限内只有一家谈判人报名的，经评审委员会审核，响应谈判文件要求，且报价不低于最低限价的为有效报价。

6. 合同签订

谈判完成后5个工作日内签订合作协议，逾期未签订的，视为中选人自动放弃中选资格，招募方不退还中选人已缴纳的保证金，且招募方有权依据报价排名顺序另行选择中选人。

7. 谈判文件的获取及报名

本项目为现场报名，谈判公告及谈判文件在隆昌发展建设集团有限责任公司官网（<http://www.lcfzjt.com/>）及内江联合产

权服务有限公司官网 (<http://www.njuee.com>) 发布, 请自行下载。报名时间: 2021年11月5日至2021年11月11日上午8:30-12:00, 下午14:30-18:00(北京时间)。报名时应提供营业执照副本复印件、法定代表人授权委托书(或介绍信)及代理人身份证复印件、缴纳保证金并提供缴纳保证金证明材料。(复印件均需加盖单位鲜章)。

8. 响应文件递交截止时间、地点

时间: 2021年11月12日10:00

地点: 隆昌市大西街二段98号(锦林大厦10楼)

逾期递交或者未送达指定地点的响应文件不予接受

9. 保证金收款单位及联系方式

9.1 保证金收款单位: 隆昌发展建设集团有限责任公司

开户银行: 中国工商银行隆昌支行

银行账号: 2307491109100009980

9.2 联系方式

招募方: 隆昌发展建设集团有限责任公司

公司地址: 四川省隆昌市大西街二段98号

联系人: 张杰

联系电话: 13458888002

第二章 谈判人须知

谈判人应仔细阅读本谈判文件的所有内容，按照谈判文件要求以及格式编制响应文件，并保证其真实性，否则其一切后果自负。

本次谈判为公开谈判，指隆昌发展建设集团有限责任公司以谈判公告的方式邀请不特定的谈判人参加竞争，以能够最大限度地满足谈判文件中规定的各项综合评价标准、满足谈判文件的实质性要求，按照本谈判文件确定谈判合作方的谈判方式。

9、谈判人须知前附表

序号	条款名称	内容以及要求
9.1	招募方	隆昌发展建设集团有限责任公司
9.2	项目名称	界市镇葛藤村房地产联合开发项目公开招募合作方
9.3	踏勘现场	不组织，自行踏勘
9.4	响应文件要求及数量	原件一套，复印件（加盖公章）六套。
9.5	响应文件密封	密封件封套上标明谈判项目名称以及谈判人名称等，在所有封签处标注“ 请勿在2021年11月12日10:00前之前启封 ”字样，并加盖投资竞争单位公章。
9.6	响应文件签署	1、谈判文件要求谈判人法定代表人或者被授权代表签字处， 必须本人签署并加盖单位公章。 2、被授权代表人签字的，响应文件应附法定代表人授权委托书。

9.7	响应文件盖章	谈判人在响应文件以及相关书面文件中的单位盖章（包括印章、公章等）均指与谈判人名称全称相一致的 标准公章 。
9.8	递交响应文件截止时间及地点	时间： 截止2021年11月12日10:00 地点：隆昌市大西街二段98号（锦林大厦10楼） 递交响应文件时：法定代表人应出示身份证原件，被授权代表应出示授权委托书原件和身份证原件以证明其出席。 否则，对递交的响应文件将不予接收。 届时请谈判人有现场决定权利的代表参加谈判。
9.9	是否退还响应文件	不予退还。
9.10	评审时间及地点	时间： 2021年11月12日 地点：隆昌市大西街二段98号（锦林大厦10楼）
9.11	谈判合作方数量	第一轮报价不确定合作方，第二轮报价根据报价确定1名合作方。

10、当事人

10.1 招募方：系指隆昌发展建设集团有限责任公司

10.2 谈判人：是指响应谈判文件且符合谈判文件规定的资格条件和参加谈判的法人。

10.3 评审委员会：系指由隆昌发展建设集团有限责任公司及相关部门组成以确定谈判合作方的临时组织。

10.4 合作方：系指通过公开谈判，经评审委员会评审确定的符合要求，并对谈判文件做出实质性响应且报价最高，取得与隆昌发展建设集团有限责任公司签订协议书资格的谈判人。

11、谈判依据以及原则

有关法律、行政法规以及县市规范性文件规定。

12、保密

参与谈判活动的当事人应对谈判文件和响应文件等保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

13、语言文字以及度量衡单位

13.1所有文件使用的语言文字为中文。专用术语使用外文的，应附有中文注释；

13.2所有计量均采用中华人民共和国法定的计量单位；

第三章 谈判人应当提交的资格资质 证明材料

14、除附件外谈判人在响应文件中应提交的证明材料

序号	证明材料名称	需要提供
1	法定代表人身份证明书和法定代表人身份证原件及复印件或法定代表人授权委托书和代理人身份证原件及复印件（复印件加盖公章）	<input checked="" type="checkbox"/> 原件 <input checked="" type="checkbox"/> 复印件
2	企业营业执照的副本复印件（复印件加盖公章）	<input type="checkbox"/> 原件 <input checked="" type="checkbox"/> 复印件
3	相关能力证明文件（复印件加盖公章）	<input type="checkbox"/> 原件 <input checked="" type="checkbox"/> 复印件
4	联合体协议（若有）	<input type="checkbox"/> 原件 <input checked="" type="checkbox"/> 复印件
5	缴纳保证金凭证	<input type="checkbox"/> 原件 <input checked="" type="checkbox"/> 复印件
6	通过“信用中国”网站、中国政府采购网查询，未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人、政府采购严重违法失信行为记录查询网页截图，并加盖公章。	<input checked="" type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件
7	其他应提供的响应材料	<input checked="" type="checkbox"/> 原件 <input type="checkbox"/> 复印件

注：1、上述证明材料是谈判人竞争时必须提供的，届时未提供或者提供不全的，其竞争无效。资格资质证明材料正本一套，副本（加盖公章）六套。

2、报名时提交的相关资料须与投资竞争截止时间递交的文件一致，否则竞争无效。

第四章 评审、确定谈判合作方

15、评审

15.1宣布纪律;

15.2宣布主持人、记录人等有关人员;

15.3确认在竞争截止时间前递交响应文件的谈判人;

15.4隆昌发展建设集团有限责任公司检查响应文件密封情况,并当场宣布确认;

15.5评审委员会对各谈判人提交的文件进行审查,合格的谈判人按照签到顺序进入谈判环节;

15.6报价竞争,所有合格的谈判人授权代表自愿报价(报价不得低于最低限价),上不封顶。第一轮报价不确定合作方,第二轮报价根据报价确定1名合作方。

隆昌发展建设集团有限责任公司
界市镇葛藤村房地产联合开发项目
公开招募合作方

响应文件
(封面)

(正本/副本)

单位名称:

法定代表人姓名:

地址:

电话:

授权代表(印刷体): 签字:

日期: 年 月 日

附件 3:

报 价 函

(公司名称):

我方已仔细研究了贵公司界市镇葛藤村房地产联合开发项目公开招募合作方谈判文件的全部内容,愿意以人民币_____ (大写:)的报价作为项目资本金。

谈判人: (盖单位章):

法定代表人或其委托代理人: (签字)

地 址:

电 话:

年 月 日

附件 4:

在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

我方在参加界市镇葛藤村房地产联合开发项目公开招募合作方活动前，在经营活动中没有重大违法记录（重大违法记录指投标人因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚）。

谈判人：_____（盖单位公章）

法定代表人：_____（签字或盖章）

日 期：____年__月__日

附件5:

响应文件包装袋密封件正面和封口格式

响应文件包装袋密封件正面格式

收件人:
项目名称:
名称:
地址:
年 月 日
响应文件
加盖谈判人公章（谈判人法定代表人或其授权代表签字）

响应文件封口格式

请勿在 年 月 日 时 分之前启封
加盖谈判人公章（谈判人法定代表人或其授权代表签字）

附件 6:

响应文件中要求的其他资格证明文件

(.....)