

儋州市和庆镇全域土地综合整治（省级）  
试点项目（社会资本投资主体遴选）

# 招标文件

项目编号：dzzw20240426004

招标单位：儋州市和庆镇人民政府

招标代理机构：致瑞（海南）项目管理有限公司

日期：2024年4月



# 目 录

第一章 招标公告 .....	5
1. 招标条件 .....	5
2. 项目概况与招标范围 .....	5
3. 投标人资格要求 .....	6
4. 招标文件获取 .....	7
5. 投标文件和保证金的递交 .....	7
6. 发布公告的媒介 .....	7
7. 联系方式 .....	8
第二章 投标人须知 .....	9
投标人须知前附表 .....	9
1. 总则 .....	12
1.1 项目概况 .....	12
1.2 资金来源 .....	13
1.3 招标范围、计划工期和质量要求 .....	13
1.4 投标人资格要求 .....	13
1.5 费用承担 .....	13
1.6 保密 .....	13
1.7 语言文字 .....	13
1.8 计量单位 .....	13
1.9 踏勘现场 .....	13
1.10 投标预备会 .....	13
1.11 分包 .....	14
1.12 偏离 .....	14
2. 招标文件 .....	14
2.1 招标文件的组成 .....	14
2.2 招标文件的递交截止时间 .....	14
2.3 招标文件的澄清和修改 .....	14

3. 投标文件	14
3.1 投标文件的组成	14
3.2 资金来源	15
3.3 投标有效期	15
3.4 投标保证金	15
3.5 资格审查资料	16
3.6 投标文件的编制	16
4. 投标	16
4.1 投标文件的密封和标记	16
4.2 投标文件的递交	16
4.3 投标文件的修改与撤回	17
5. 投标文件开启	17
5.1 开启时间和地点	17
5.2 开启程序	17
6. 评审	18
6.1 评审委员会	18
6.2 评审原则	18
6.3 评审	18
7. 合同授予	19
7.1 中标人确定方式	19
7.2 中标通知	19
7.3 履约担保（如有）	19
7.4 签订合同	19
8. 重新招标和不再招标	19
8.1 重新招标	19
8.2 不再招标	20
9. 纪律和监督	20
9.1 对招标人的纪律要求	20
9.2 对投标人的纪律要求	20
9.3 对评审委员会成员的纪律要求	20

9.4 对与评审活动有关的工作人员的纪律要求 .....	20
9.5 投诉 .....	20
10. 需要补充的其他内容 .....	20
第三章 评审办法 .....	21
评审办法前附表 .....	21
1. 评审方法 .....	24
2. 评审标准 .....	24
2.1 初步评审标准 .....	24
2.2 分值构成与评分标准 .....	24
3. 评审程序 .....	25
3.1 初步评审 .....	25
3.2 详细评审 .....	25
3.3 投标文件的澄清和补正 .....	25
3.4 评审结果 .....	25
第四章 合同条款及格式 .....	25
第五章 项目需求 .....	37
第六章 投标文件格式 .....	41

# 第一章 招标公告

## 儋州市和庆镇全域土地综合整治（省级）试点项目（社会资本投资主体遴选）招标公告

### 1. 招标条件

本招标项目 儋州市和庆镇全域土地综合整治（省级）试点项目（社会资本投资主体遴选） 已具备招标条件。建设资金来自 中选社会资本投资主体全额投资，招标人为 儋州市和庆镇人民政府。项目已具备招标条件，现对该项目 儋州市和庆镇全域土地综合整治（省级）试点项目（社会资本投资主体遴选） 进行公开招标。

### 2. 项目概况与招标范围

2.1 项目名称：儋州市和庆镇全域土地综合整治（省级）试点项目（社会资本投资主体遴选）

2.2 项目编号：dzzw20240426004

2.3 招标方式：公开招标

2.4 授权主体：儋州市人民政府

2.5 招标单位：儋州市和庆镇人民政府

2.6 试点项目概况

2.6.1 建设内容：儋州市和庆镇，包含和庆居委会、美灵村委会、罗便村委会、美万村委会、木排村委会、和祥村委会、美敖村委会、文卷村委会、拱教村委会、美万新村村委会、新村村委会等11个行政村(社区)及3个镇办农场,总面积 16552.8848公顷(248293.272 亩)，具体建设规模及范围以批复的《儋州市和庆镇全域土地综合整治（省级）试点项目实施方案》为准。项目总投资约 55400.00 万元

2.6.2 运作模式：项目按“不予不取 就地发展”及社会资本“全额投资、全程运作、全担风险”的原则，在分期实施中按约定比例优先开展农用地整理项目及人居环境整治等子项目。本项目投资成本包括工程费用、工程建设其他费用（含青苗补偿及土地流转、

实施方案及可行性研究费、可研评审费、项目规划方案、初步设计及概算评审费、项目勘察费、水土保持、水资源论证编制费、项目设计与概算编制费、招标代理、工程监理费、施工图审查费、工程质量检测费、工程量清单及控制价编制费、全过程造价咨询费、耕地质量等别评定、新增耕地认定费、指标竣工验收费、结算审核费、三年后期管护费、业主管理费、不可预见费等。)具体以概算批复为准。全部由中标人承担。

2.6.3 合作协议：招标人与中标社会资本签订《儋州市和庆镇全域土地综合整治(省级)试点项目投资协议》(以下简称：“投资协议”)，中标社会资本根据投资协议成立项目公司。

2.6.4 项目投资收入来源及分配方式

2.6.4.1 项目产生的补充耕地指标收入作为社会资本投资成本及收益来源。中标社会资本的投资成本与投资利润通过处置试点项目指标收益及返投产业项目的投资获取。

2.6.4.2 增减挂钩节余指标使用试点项目区域内城乡建设用地增减挂钩节余指标，按照省、市政府有关规定，自然资源部对试点工作奖补的计划指标归中标社会资本所有。本着“谁投资、谁受益”的原则，由市政府相关部门协助项目公司办理土地相关手续，用于试点项目区域内农村一、二、三产业融合发展用地。

3. 投标人资格要求：

3.1 符合《中华人民共和国招标投标法》相关规定；

3.2 具有独立企业法人资格：提供三证合一代码的营业执照副本复印件；

3.3 在“信用中国网 [www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)”未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、严重拖欠农民工工资失信主体、政府采购严重失信行为记录名单，且在“中国政府采购网 [www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)”无严重违法失信行为信息记录(提供本公告发布之后的网站查询截图)；

3.4 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录：提供2024年1月1日至今连续三个月依法纳税缴交记录和社会保障资金缴交记录的证明复印件；

3.5 投标人特定资格条件：(联合体投标时指联合体中承担施工任务的成员)本次招标要求投标人须具备独立法人资格以及具备有效的安全生产许可证，同时具备建设行政主管部门核发的市政公用工程施工总承包二级(含以上级)资质和水利水电工程施工总承包二级(含以上级)资质和建筑工程施工总承包二级(含以上级)资质或根据《住

房和城乡建设部关于印发建设工程企业资质管理制度改革方案的通知（【建市〔2020〕94号】）的规定已换发新证取得相应等级资质，并在人员、设备、资金等方面具有相应的施工能力；

3.6 投标人（或联合体成员）须为在中华人民共和国（含港澳台）依法成立、有效存续的独立法人，且与招标人及为完成本次招标所委托的咨询机构、代理机构或其附属机构没有任何隶属关系。单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得同时参加本项目的投标：

3.7 本次招标接受联合体投标。联合体投标的，应满足下列要求：

3.7.1 联合体的成员单位不得超过3个，且联合体各方均具有独立法人资格，联合体牵头人为主投资人，由牵头人负责获取招标文件及其他资料，办理投标事宜。联合体成员单位为承担施工任务的单位。联合体牵头人在投标文件中的所有承诺均代表联合体各成员，对联合体各成员均具有约束力；

3.7.2 联合体须提供联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务，联合体牵头人代表联合体投标、签约及履行合同和协议中应承担的义务和法律责任，联合体协议书应随投标人文件一起提交，联合体中标后，联合体各方共同与招标单位签订合同；

3.7.3 联合体各方不得再以自己名义单独投标或参加其他联合体在本项目中投标。

## 4. 招标文件获取

4.1 请于2024年04月26日18时30分至2024年05月07日17时30分（北京时间，法定节假日除外），从全国公共资源交易平台（海南省）（<http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/>）下载招标文件；

4.2 招标文件每套售价：0元，售后不退；投标保证金的金额为：200000.00元。

## 5. 投标文件和保证金的递交

5.1 投标文件递交的截止时间（投标截止时间，下同）2024年05月20日08时30分，地点：儋州市公共资源交易服务中心（儋州市那大镇怡心花园小区）儋州开标室2。（适用于现场递交）

5.2 投标文件递交的截止时间（投标截止时间，下同）2024年05月20日08时30分。投标人应当通过数字身份认证锁登录全国公共资源交易平台(海南省)(<http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/>)上传。（适用于网络递交）

5.3 投标保证金到账截止日期：2024年05月20日08时30分，投标保证金的形式：网上支付或线下银行转账支付或银行保函、电子保函、建设工程投标保证金保险支付，支付地址：<http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/>。

5.4逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

## 6. 发布公告的媒介

本次招标公告在《全国公共资源交易平台（海南省）、中国招标投标公共服务平台》[《全国公共资源交易平台（海南省）·儋州市](#)等媒介上发布。

## 7. 联系方式

招标人：儋州市和庆镇人民政府

地址：儋州市和庆镇人民政府

联系人：陈先生

电话：0898-23360701

招标代理机构：致瑞（海南）项目管理有限公司

地址：海南省三亚市吉阳区迎宾路蓝立方苏商大厦1205室

联系人：胡工

电话：0898-38210812



## 第二章 投标人须知

### 投标人须知前附表

条款号	条款名称	编 列 内 容
1.1.2	招标人	名称：儋州市和庆镇人民政府 地址：儋州市和庆镇人民政府 联系人：陈先生 电话：0898-23360701
1.1.3	招标代理机构	名称：致瑞（海南）项目管理有限公司 地址：海南省三亚市吉阳区迎宾路蓝立方苏商大厦1205室 联系人：胡工 电话：0898-38210812
1.1.4	项目名称	儋州市和庆镇全域土地综合整治（省级）试点项目（社会资本投资主体遴选）
1.1.5	建设地点	儋州市和庆镇
1.2.1	资金来源	由中标社会资本投资主体全额投资
1.3.1	招标范围	遴选社会资本投资主体
1.3.2	质量要求	符合国家相关验收合格标准
1.3.3	建设周期	三年
1.4.1	投标人资格要求	<p>3.1 符合《中华人民共和国招标投标法》相关规定；</p> <p>3.2 具有独立企业法人资格：提供三证合一代码的营业执照副本复印件；</p> <p>3.3 在“信用中国网www.creditchina.gov.cn”未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、严重拖欠农民工工资失信主体、政府采购严重失信行为记录名单，且在“中国政府采购网 www.ccgp.gov.cn”无严重违法失信行为信息记录（提供本公告发布之后的网站查询截图）；</p> <p>3.4 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录：提供2024年1月1日至今连续三个月依法纳税缴交记录和社会保障资金缴交记录的证明复印件；</p> <p>3.5 投标人特定资格条件：（联合体投标时指联合体中承担</p>

		<p>施工任务的成员)本次招标要求投标人须具备独立法人资格以及具备有效的安全生产许可证,同时具备建设行政主管部门核发的市政公用工程施工总承包二级(含以上级)资质和水利水电工程施工总承包二级(含以上级)资质和建筑工程施工总承包二级(含以上级)资质或根据《住房和城乡建设部关于印发建设工程企业资质管理制度改革方案的通知(【建市(2020)94号】)的规定已换发新证取得相应等级资质,并在人员、设备、资金等方面具有相应的施工能力;</p> <p>3.6 投标人(或联合体成员)须为在中华人民共和国(含港澳台)依法成立、有效存续的独立法人,且与招标人及为完成本次招标所委托的咨询机构、代理机构或其附属机构没有任何隶属关系。单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人,不得同时参加本项目的投标;</p> <p>3.7本次招标接受联合体投标。联合体投标的,应满足下列要求:</p> <p>3.7.1 联合体的成员单位不得超过3个,且联合体各方均具有独立法人资格,联合体牵头人为投资人,由牵头人负责获取招标文件及其他资料,办理投标事宜。联合体成员单位为承担施工任务的单位。联合体牵头人在投标文件中的所有承诺均代表联合体各成员,对联合体各成员均具有约束力;</p> <p>3.7.2 联合体须提供联合体协议书,明确联合体牵头人和各方权利义务,联合体牵头人代表联合体投标、签约及履行合同约定和协议中应承担的义务和法律责任,联合体协议书应随投标人文件一起提交,联合体中标后,联合体各方共同与招标单位签订合同;</p> <p>3.7.3 联合体各方不得再以自己名义单独投标或参加其他联合体在本项目中投标。</p>
1.9	踏勘现场	<input type="checkbox"/> 组织 <input checked="" type="checkbox"/> 不组织
1.10	投标预备会	<input type="checkbox"/> 召开 <input checked="" type="checkbox"/> 不召开
1.11	分包	<input checked="" type="checkbox"/> 允许,主体结构的施工必须由承包人自行完成 <input type="checkbox"/> 不允许
1.12	偏离	<input type="checkbox"/> 允许 <input checked="" type="checkbox"/> 不允许
2.2	投标截止时间	2024年05月20日08时30分

2.3	投标人提问截止时间及招标单位书面澄清	<p>1. 投标人提出问题的截止时间：应当在投标截止时间10日前提出；</p> <p>2. 招标单位书面澄清的时间：招标文件要求提交投标文件截止时间至少15日前，以书面形式通知所有招标文件收受人。</p>
3.1	构成投标文件的其他材料	<p>1. 补充通知（如有）</p> <p>2. 投标人认为其他所需要补充的内容</p>
3.2	投标有效期	90天
3.4.1	投标保证金	<p>投标保证金：200000元</p> <p>投标保证金的形式：网上支付或线下银行转账支付或银行保函、电子保函、建设工程投标保证金支付，支付地址：<a href="http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/">http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/</a>。</p>
3.4.2	近年财务状况的年份要求	2022年财务审计报告（任意一名联合体成员单位提供即可）
3.7.1	签字或盖章要求	<p>1、纸质投标文件打印应用不褪色的墨水书写或打印，字迹应易于辨认并在需要签字或盖章处应由投标人的法定代表人或委托代理人签字或盖单位章。由委托代理人签字的，投标文件中应附有法定代表人授权委托书。</p> <p>2、纸质版投标文件打印书脊（书脊内容：项目名称及投标人名称）和加盖骑缝章。</p> <p>3、投标文件格式要求盖章的；投标文件逐页盖章，改动之处应加盖单位章或由投标人的法定代表人或其授权的代理人签字确认。</p>
3.7.2	投标文件份数	正本：壹份，副本：肆份。电子版（格式为PDF版，以电子光盘或U盘的形式提供1份）。副本可以是正本的复印件。
3.7.3	装订要求	<p><input type="checkbox"/>不分册装订</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>分册装订，分为两册，商务部分一册，技术部分一册。</p> <p>每份采用 <u>胶装</u> 方式装订，装订应牢固、不易拆散和换页，不得采用活页装订。</p>

4.1.1	封套上写明	投标人名称：  (项目名称) 投标文件  在年月日时分前不得开启
4.1.2	递交投标文件地点	儋州市公共资源交易服务中心(儋州市那大镇怡心花园小区)儋州开标室2
4.2.3	是否退还投标文件	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
5.1	开启时间和地点	开启时间：同投标截止时间 开启地点：同递交投标文件地点
5.2.1	开启程序	密封检查：由投标人代表检查投标文件的密封情况； 开启顺序：按投标文件递交的顺序开启；
6.1.1	评审委员会的组建	由7名相关专业的专家组成，其中业主代表2人，其余5人从海南省综合评标专家库中随机抽取。
7.1	是否授权评审委员会确定中标人	<input checked="" type="checkbox"/> 否，推荐的中标候选人不超过3名。
8	付款方式	项目指标收入进入共管账户30日内，将投资成本一次性支付给社会资本投资主体，作为社会资本投资主体产业项目投资滚动开发的资金。
9	监督部门	儋州市自然资源和规划局。
10	需要补充的其他内容	
10.1	投标人提供的实施方案不得超过500页，否则由评标委员会在评审中予以扣分。	

## 1. 总则

### 1.1 项目概况

1.1.1 根据项目工作计划，按公开、公平、公正、择优的原则依法进行招标。

1.1.2 本招标项目招标人：见投标人须知前附表。

1.1.3 本招标项目招标代理机构：见投标人须知前附表。

1.1.4 本招标项目名称：见投标人须知前附表。

1.1.5 本招标项目建设地点：见投标人须知前附表。

## **1.2 资金来源**

本招标项目的资金来源：见投标人须知前附表。

## **1.3 招标范围、计划工期和质量要求**

1.3.1 本次招标范围：见投标人须知前附表。

1.3.2 本标段的质量要求：见投标人须知前附表。

## **1.4 投标人资格要求**

见投标人须知前附表

## **1.5 费用承担**

投标人投标活动发生的费用自理。

## **1.6 保密**

参与招标投标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

## **1.7 语言文字**

除专用术语外，与招标投标有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

## **1.8 计量单位**

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

## **1.9 踏勘现场**

投标人自行踏勘。

## **1.10 投标预备会**

不组织。

### **1.11 分包**

本项目允许分包。

### **1.12 偏离**

不允许。

## **2. 招标文件**

### **2.1 招标文件的组成**

本招标文件包括：

- (1) 招标公告；
- (2) 投标人须知；
- (3) 评审办法；
- (4) 合同条款及格式；
- (5) 项目需求；
- (6) 投标文件格式；

根据本章第1.10款、第2.2款和第2.3款对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。

### **2.2 招标文件的递交截止时间**

见投标人须知前附表。

### **2.3 招标文件的澄清和修改**

2.3.1 在投标截止时间10天前，招标人将澄清和修改招标文件内容发给所有购买招标文件的投标人。如果澄清和修改内容影响到投标文件编制的，澄清和修改招标文件的时间距投标截止时间不足15天，相应延长投标截止时间。

2.3.2 当招标文件（含评审、定标办法）、补充通知、答疑纪要，内容相互矛盾时，以最后发出的通知（或纪要）为准。

## **3. 投标文件**

### **3.1 投标文件的组成**

投标文件应包括下列内容（具体见第六章“投标文件格式”）：

- 一、投标函
- 二、投资承诺书
- 三、法定代表人身份证明
- 四、授权委托书
- 五、联合体协议书
- 六、投标保证金凭证
- 七、投标人基本情况表
- 八、拟组建项目组织机构（提供承诺）
- 九、健全的财务会计制度
- 十、缴纳税收和社会保障资金的相关材料
- 十一、项目业绩一览表及证明文件
- 十二、良好商业信誉证明材料
- 十三、投标人认为需要提交的其它资料
- 十四、项目实施计划

### **3.2 资金来源**

3.2.1 本项目由中标社会投资主体出资完成建设，出资比例为 100%。

### **3.3 投标有效期**

3.3.1 在投标人须知前附表规定的投标有效期内，投标人不得要求撤销或修改其投标文件。

3.3.2 出现特殊情况需要延长投标有效期的，投标人同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其投标文件；投标人拒绝延长的，其投标失效，但投标人有权收回其投标保证金。

### **3.4 投标保证金**

3.4.1 投标人应按投标人须知前附表规定缴纳投标保证金。

3.4.2 投标人不按要求提交投标保证金的，不接收其投标文件。

3.4.3 投标保证金的退还：

(1) 中标公示期满没有质疑或投诉的，5个工作日内退还非中标人的投标保证金。

(2) 在书面合同生效后5个工作日内退还中标人的投标保证金。

(3) 项目招标不成功或终止招标的，在此后5个工作日内退还投标保证金。

(4) 相关投标人有违法违规行为的项目，其投标保证金暂不退还，待行政监督部门对相关情况处置后，按照有关规定办理。

(5) 退还投标保证金，以转账方式一次性退还至投标保证金的原提交账户。

3.4.4 投标人有下列情形之一的，不予退还投标保证金：

(1) 在招标文件要求提交招标文件的截止时间后至招标文件有效期满前撤回投标的；

(2) 中标通知书发出后，中标人无故放弃中标项目或无正当理由在规定时间内不与招标人签订合同；

(3) 投标人在招标活动中弄虚作假，骗取中标并经行政监督部门调查核实的；

(4) 拒绝履行合同义务的；

(5) 相关法律、法规规定不予退还的其它情形。

### **3.5 资格审查资料**

见招标公告及《投标人须知前附表》。

### **3.6 投标文件的编制**

见投标文件格式。

## **4. 投标**

### **4.1 投标文件的密封和标记**

4.1.1 投标文件的正本、电子版密封在1个包，副本密封在1个包，共2个包装，均加贴封条，并在封套的封口处加盖投标人（或联合体牵头人）单位章。

4.1.2 投标文件的封套上应清楚地标记“投标文件”字样，封套上应写明的内容见投标人须知前附表。

4.1.3 未按本章第4.1.1项或第4.1.2项要求密封或者加写标记的投标文件，招标人将拒收。

### **4.2 投标文件的递交**



4.2.1 投标人应在本章第2.2项规定的投标截止时间前递交投标文件。

4.2.2 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

4.2.3 除投标人须知前附表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

4.2.4 招标人收到投标文件后，向投标人出具签收凭证。

4.2.5 逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

4.2.6 在特殊情况下，招标人如果决定延后递交投标文件截止日期，至少应在招标人须知前附表规定的天数前将此决定通知送达所有的投标人。在此情况下，招标人和投标人的权利和义务相应延后至新的投标截止日期。

### **4.3 投标文件的修改与撤回**

4.3.1 在本章第2.2项规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件，但应以书面形式通知招标人。

4.3.2 投标人修改或撤回已递交投标文件的书面通知应按要求签字或盖章。招标人收到书面通知后，向投标人出具签收凭证。

4.3.3 修改的内容为投标文件的组成部分。修改的投标文件应按照本章第3条、第4条规定进行编制、密封、标记和递交，并标明“修改”字样。

## **5. 投标文件开启**

### **5.1 开启时间和地点**

招标人在本章第2.2项规定的投标截止时间（开启时间）和投标人须知前附表规定的地点公开开启，开启会由招标人主持，并邀请有关主管部门和所有投标人的法定代表人或其委托代理人准时参加。

### **5.2 开启程序**

5.2.1 主持人按下列程序进行开启：

- (1) 宣布开启纪律；
- (2) 公布在投标截止时间前投标文件的递交情况；
- (3) 宣布开启人、唱标人、记录人、监标人等有关人员姓名；
- (4) 按照投标人须知前附表规定检查投标文件的密封情况；

(5) 按照投标人须知前附表的规定确定并宣布投标文件开启顺序；

(6) 按照宣布的开启顺序当众开启，公布投标人名称、合同段名称、投标报价、评审价及其他内容，并记录在案；

(7) 投标人代表、招标人代表、监标人、记录人等有关人员在开启记录上签字确认；

(8) 开启结束。

5.2.2 若招标人宣读的内容与投标文件不符时，投标人有权在开启现场提出异议，经监标人当场核查确认之后，可重新宣读其投标文件。若投标人现场未提出异议，则认为投标人已确认招标人宣读的内容。

## 6. 评审

### 6.1 评审委员会

6.1.1 评审由招标人依法组建的评审委员会负责。评审委员会由招标人或其委托的招标代理机构熟悉相关业务的代表，以及有关技术、经济等方面的专家组成。

6.1.2 评审委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

(1) 招标人或投标人的主要负责人的近亲属；

(2) 项目主管部门或者行政监督部门的人员；

(3) 与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；

(4) 曾因在招标、评审以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的。

### 6.2 评审原则

评审活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

### 6.3 评审

评审委员会按照第三章“评审办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。

## 7. 合同授予

### 7.1 中标人确定方式

除投标人须知前附表规定评审委员会直接确定中标人外，招标人依据评审委员会推荐的中标人顺序确定中标人，评审委员会推荐中标人的人数见投标人须知前附表。

### 7.2 中标通知

在本章第3.3款规定的投标有效期内，招标人同时以书面形式或电子邮件形式向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知未中标的投标人。

### 7.3 履约担保（如有）

7.3.1 在签订合同前，中标人应按投标人须知前附表规定的金额、担保形式向招标人提交履约担保。

7.3.2 中标人不能按本章第7.3.1项要求提交履约担保的，视为放弃中标，其投标保证金不予退还，给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

### 7.4 签订合同

7.4.1 招标人和中标人应当根据中标通知书、招标文件和中标人的投标文件订立《投资合作协议》。中标人无正当理由拒签合同的，招标人取消其中标资格，其投标保证金不予退还；给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

7.4.2 发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签《投资合作协议》的，招标人向中标人退还投标保证金；给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。

7.4.3 《投资合作协议》经双方法定代表人或其授权的代理人签署并加盖单位章后生效。

## 8. 重新招标和不再招标

### 8.1 重新招标

有下列情形之一的，招标人将重新招标：

- (1) 投标截止时间止，没有投标人的；
- (2) 经评审委员会评审后否决所有投标的；
- (3) 中标候选人均未与招标人签订合同的；
- (4) 法律规定的其他情形。

## **8.2 不再招标**

重新招标后仍没有投标人或者所有投标被否决的，将不再进行招标或以其他方式选择投资人。

## **9. 纪律和监督**

### **9.1 对招标人的纪律要求**

招标人不得泄漏招标投标活动中应当保密的情况和资料，不得与投标人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

### **9.2 对投标人的纪律要求**

投标人不得相互串通投标或者与招标人串通投标，不得向招标人或者评审委员会成员行贿谋取中标，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标；投标人不得以任何方式干扰、影响评审工作。

### **9.3 对评审委员会成员的纪律要求**

评审委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人推荐情况以及评审有关的其他情况。在评审活动中，评审委员会成员不得擅离职守，影响评审程序正常进行，不得使用第三章“评审办法”没有规定的评审因素和标准进行评审。

### **9.4 对与评审活动有关的工作人员的纪律要求**

与评审活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人推荐情况以及评审有关的其他情况。在评审活动中，与评审活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评审程序正常进行。

### **9.5 投诉**

投标人和其他利害关系人认为本次招标活动违反法律、法规和规章规定的，有权向有关行政监督部门投诉。监督部门的联系方式见投标人须知前附表。

## **10. 需要补充的其他内容**

需要补充的其他内容：见投标人须知前附表。

# 第三章 评审办法

## 评审办法前附表

条款号	评审因素		评审标准
2.1.1	形式 评审 标准	投标人名称	与营业执照一致
		投标文件的签字盖章	符合第六章“投标文件格式”的要求
		投标文件格式	符合第六章“投标文件格式”的要求
		报价唯一	只能有一个有效报价
		投标文件数量	正本、副本数量符合第二章“投标人须知”规定
2.1.2	资格 评审 标准	营业执照	具备有效的营业执照
		信誉要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		缴纳税收和社会保障资金	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		其他要求	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
		联合体投标人	符合第二章“投标人须知”第 1.4.1 项规定
2.1.3	投标 性 评审 标 准	投标范围	符合第二章“投标人须知”第 1.3.1 项规定
		工程质量	符合第二章“投标人须知”第 1.3.2 项规定
		投标有效期	符合第二章“投标人须知”第 3.2 项规定
		投标保证金	符合第二章“投标人须知”第 3.4.1 项规定
		投标文件不符合以上条件之一的，评审委员会应认为其存在重大偏差，该投标文件视为无效。	
分值构成（总分 100分）	人员配置：5分 综合能力：35分 类似业绩：10分 实施计划：50分		
评审项目	分值	评分标准	

人员配置	5分	<p>投标单位承诺：中标后项目管理机构人员配备满足项目需求，（市政、水利、建筑）以上专业施工项目负责人在承诺本单位注册且未担任其他在施建设工程项目。</p> <p>证明材料：提供承诺函，格式自拟。</p>	
资金保障能力	25分	<p>1、自有资金<math>\geq 5000</math>万元，得15分；  <math>3000</math>万元<math>\leq</math>自有资金<math>&lt; 5000</math>万元，得10分；          自有资金<math>&lt; 3000</math>万元，得5分；          无自有资金的，得0分。</p> <p>证明材料：自有资金证明以本项目招标公告发布之日后由银行出具的有效期内的银行存款证明为准</p> <p>2、提供不低于人民币1亿元的银行授信或银行融资意向文件，得10分，          证明材料：银行出具的授信或银行融资意向文件复印件加盖公章。</p>	
项目推进能力	10分	<p>投标人（或联合体任一成员）与项目涉及地1个村民委员会（或实际使用单位）达成合作意向或协议的得2分（满分10分）</p> <p>证明材料：相关合作意向或协议复印件加盖公章（包括实际使用单位与村民委员会达成的相关协议）。</p> <p>注：合作意向或协议无固定格式要求。</p>	
类似业绩	10分	<p>1. 2020年1月1日至今投标人（牵头单位或联合体成员单位）承接过全域土地综合整治项目或承接过土地整治项目或承接过高标准农田建设项目的业绩，每提供1个得10分（满分10分）。</p> <p>证明材料：需提供合同关键页复印件。</p>	
实施方案	项目总体分析	7分	<p>根据对项目总体分析（包括但不限于现状分析、政策分析、实施重难点分析、风险分析、实施目标及实施效果分析）的详实性、科学性、合理可行性打分。优得4.6-7.0分，良得2.2-4.5分，一般得0-2.2分。</p>
	农用地整治方案	5分	<p>能准确分析说明土地利用现状，能够提出合理且具备针对性的整治措施，准确描述项目任务和目标。框架结构清晰，体系完整，对该项目需求解读准确且思路明确，切合项目实施要求。根据方案的健全度、满足度、科学性、合理可行性打分。优得4.0-5.0分，良得3.0-3.9分，一般得0-2.9分。</p>
	建设用地整治方案	5分	<p>能准确分析说明土地利用现状，能够提出合理且具备针对性的整治措施，能够准确描述项目任务和目标。框架结构清晰，体系完整，对该项目需求解读准确且思路明确，切合项目实施要求。根据方案的健全度、满足度、科学性、合理可行性打分。优得4.0-5.0分，良得3.0-3.9分，一般得0-2.9分。</p>

生态修复方案	5分	能够完整阐述项目范围内生态破坏现状，生态修复措施具备针对性及可行性。根据方案的健全度、满足度、科学性、合理可行性打分。优得4.0-5.0分，良得3.0-3.9分，一般得0-2.9分。
产业导入方案	5分	根据产业导入方案中导入的产业适应性、产业布局与设计合理性、资金来源的可靠性、实际可操作性为基础打分。优得4.0-5.0分，良得3.0-3.9分，一般得0-2.9分。
后期管护方案	5分	对补充耕地后期管护基本原则，管护内容、管护方式、管护主体权利和责任进行阐述及规划安排，优得4.0-5.0分，良得3.0-3.9分，一般得0-2.9分。
实施乡村振兴战略方案	5分	能够全面识别适用于本项目的乡村振兴政策，能够清晰、完整阐述对相关乡村振兴政策的理解与运用。根据方案合理性、科学性、实际可操作性为基础打分。优得4.0-5.0分，良得3.0-3.9分，一般得0-2.9分。
项目公司组建方案	3分	项目公司管理组织机构设置，部门设置合理，各部门分工明确、责任清晰，相关管理人员专业对口，具有类似工作经验丰富，管理对象划分科学合理，满足本项目的管理、协调要求。根据方案的详实性、科学性、合理可行性打分。优得2.4-3.0分，良得1.8-2.3分，一般得0-1.7分。
投资方案	3分	投标人提供自身资金能力情况，费用估算准确合理，使用计划清晰准确，资本金及筹措资金到位安排及资金使用计划清晰准确。根据方案的详实性、科学性、合理可行性打分。优得2.4-3.0分，良得1.8-2.3分，一般得0-1.7分。
施工进度控制措施	2分	项目组织、进度安排、时间点控制，组织实施计划：项目组织及实施计划安排合理、完善，进度安排及时间点控制合理、准确。根据进度控制措施的健全度、满足度、科学性、合理可行性打分。优得1.6-2.0分，良得1.1-1.5分，一般得0-1分。
风险分析及控制措施	3分	能够根据项目特性完整、准确识别项目全生命周期内潜在的主要风险，各类风险及其对应风控措施合理且完备，风险应急措施合理且完备。根据风险分析控制措施的健全度、满足度、科学性、合理可行性打分。优得2.4-3.0分，良得1.8-2.3分，一般得0-1.7分。
竣工验收资料整理方案	2分	根据竣工验收资料整理方案的健全度、满足度、科学性、合理可行性打分。优得1.6-2.0分，良得1.1-1.5分，一般得0-1分。

注：投标人提供的实施方案不得超过500页，否则由评标委员会在评审中予以扣分。

## 1. 评审方法

本次评审采用综合评分法。评审委员会对满足招标文件实质要求的投标文件，对通过初步评审和投标性评审的投标人根据本章第2.2款规定的评分标准进行打分，并按得分由高到低顺序排名推荐不超过3家中标候选人。

## 2. 评审标准

### 2.1 初步评审标准

2.1.1 形式评审标准：见评审办法前附表。

2.1.2 投标性评审标准：见评审办法前附表。

### 2.2 分值构成与评分标准

#### 2.2.1 分值构成

人员配置：5分

综合能力：35分

类似业绩：10分

实施计划：50分

见评审办法前附表。

#### 2.2.2 评审基准价计算

评审基准价计算方法：见评审办法前附表。

#### 2.2.3 投标报价的偏差率计算

投标报价的偏差率计算公式：见评审办法前附表。

#### 2.2.4 评分标准：

(1) 投资能力评分标准：见评审办法前附表。

(2) 综合能力评分标准：见评审办法前附表。

(3) 实施方案评分标准：见评审办法前附表。



## **3. 评审程序**

### **3.1 初步评审**

3.1.1 评审委员会依据本章第2.1.1项、第2.1.2项规定的标准对投标文件进行初步评审。有一项不符合评审标准的，作废标处理。

3.1.2 投标人有以下情形之一的，其投标作废标处理：

- (1) 串通投标或弄虚作假或有其他违法行为的；
- (2) 不按评审委员会要求澄清、说明或补正的。

### **3.2 详细评审**

3.2.1 评审委员会按本章第 2.2 款规定的评审因素和分值计算出得分；

3.2.2 评分分值计算保留小数点后二位，小数点后第三位“四舍五入”。

### **3.3 投标文件的澄清和补正**

3.3.1 在评审过程中，评审委员会可以书面形式要求投标人对所提交投标文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。评审委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

3.3.2 澄清、说明和补正不得改变投标文件的实质性内容（算术性错误修正的除外）。投标人的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分。

3.3.3 评审委员会对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明或补正，直至满足评审委员会的要求。

3.3.4 凡超出招标文件规定的或给发包人带来未曾要求的利益的变化、偏差或其他因素在评审时不予考虑。

### **3.4 评审结果**

3.4.1 除第二章“投标人须知”前附表授权直接确定中标人外，评审委员会按照得分由高到低的顺序推荐中标候选人。

3.4.2 评审委员会完成评审后，应当向招标人提交书面评审报告。

## 第四章 合同条款及格式

说明：

1. 以下协议或合同仅供签订正式协议或合同时参考用，正式协议或合同书应包括且不限于此参考格式的内容。
2. 协议或合同签订双方可根据项目的具体要求进行修订，但其中条款不得与招标文件和中标人投标文件有实质性偏离，也不得违背法律和政府相关规定。

# 儋州市和庆镇全域土地综合整治

## （省级）试点项目

### 投资合作协议

二〇二四年 月

# 儋州市和庆镇全域土地综合整治（省级）试点项目 投资合作协议

本协议由以下双方于【】年【】月【】日在【签订地点】签订：

甲方：儋州市和庆镇人民政府

乙方：【中标社会资本】

鉴于：

1. 儋州市和庆镇全域土地综合整治（省级）试点项目已经 儋州市 人民政府授权甲方作为本项目业主进行公开招商等所有涉及项目的具体实施工作。
2. 乙方作为本项目中标社会资本，具体负责整个试点实施方案编制及区域内所有子项目的策划、投融资、招商、规划、设计、建设、运营维护、实施等，乙方同意并认可本项目《招标文件》的全部内容。根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国民法典》等相关法律法规文件的规定，为明确甲、乙双方的权利义务，双方遵循平等、合作、守信的原则友好协商一致，就儋州市和庆镇全域土地综合整治（省级）试点项目实施事宜达成如下投资合作协议：

## 第一条 政策依据

### 1. 法律法规及国家各部委文件

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (2) 《中华人民共和国民法典》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (4) 《中华人民共和国基本农田保护条例》；

- (5) 《中华人民共和国森林法》；
- (6) 《中华人民共和国森林法实施条例》；
- (7) 《自然资源部关于开展全域土地综合整治试点工作的通知》（自然资发〔2019〕194号）；
- (8) 《自然资源部国土空间生态修复司关于印发全域土地综合整治试点实施要点（试行）的函》（自然资生态修复函〔2020〕37号）；
- (9) 《自然资源部国土空间生态修复司关于印发〈全域土地综合整治试点实施方案编制大纲（试行）〉的函》；
- (10) 《自然资源部关于在经济发展用地要素保障工作中严守底线的通知》（自然资发〔2023〕90号）；
- (11) 《自然资源部办公厅关于严守底线规范开展全域土地综合整治试点工作有关要求的通知》（自然资办发〔2023〕15号）。

## 2. 海南省相关政策文件

- (1) 《海南省人民政府关于落实最严格耕地保护制度严守耕地保护红线的通知》（琼府〔2014〕42号）；
- (2) 《海南省人民政府办公厅关于印发海南省林地占补平衡管理办法的通知》（琼府办〔2017〕194号）；
- (3) 《中共海南省委海南省人民政府关于加强耕地保护和改进占补平衡的实施意见》（琼发〔2017〕32号）；
- (4) 《原海南省国土资源厅关于印发〈海南省补充耕地指标交易管理暂行办法〉的通知》；
- (5) 《海南省人民政府办公厅关于开展全域土地综合整治试点的意见》（琼府办函〔2020〕321号）；
- (6) 《海南省自然资源和规划厅关于实施补充耕地省级统筹有关问题的通知》（琼自然资函〔2020〕206号）；

(7) 《海南省自然资源和规划厅关于进一步加强和规范耕地占补平衡工作的通知》  
(琼自然资规〔2021〕8号)；

(8) 《海南省新增耕地调查认定技术规范(试行2023年修订版)》(琼自然资函〔2023〕1203号)；

## **第二条 项目名称**

儋州市和庆镇全域土地综合整治(省级)试点项目。

## **第三条 建设范围**

儋州市和庆镇,包含和庆居委会、美灵村委会、罗便村委会、美万村委会、木排村委会、和祥村委会、美敖村委会、文卷村委会、拱教村委会、美万新村村委会、新村村委会等11个行政村(社区)及3个镇办农场,总面积 16552.8848公顷(248293.272 亩),具体建设规模及范围以批复的《儋州市和庆镇全域土地综合整治(省级)试点项目实施方案》为准。

## **第四条 建设内容**

实施内容包括试点区域内所有子项目的策划、投融资、招商、规划、设计、建设、运营维护、实施等。建设内容含农用地整理、建设用地整理、生态修复、人居环境整治及产业导入项目。(农用地整理类项目的具体规模以最终省市验收、部级备案为准,非农用地整理类项目的具体规模以立项为准。)

## **第五条 项目投资**

本项目总投资约为5.54亿元,包括农用地整理类项目、建设用地整理类项目、生态修复类项目、人居环境整治类项目、产业导入项目等。

乙方应根据本项目农用地整理类项目的建设计划自行筹措项目所需建设资金。原则上,建设用地整理、生态修复和人居环境及产业导入项目通过补充耕地指标收入扣除乙方投资

成本后的结余资金进行返投。乙方第一年须保证农用地整理规模不少于500亩（甲方必须协助乙方按实施方案解决土地权属争议及土地流转）。

项目投资以批复的《儋州市和庆镇全域土地综合整治（省级）试点实施方案》中的项目总投资为准，投资计划以各子项目立项为准。

5.1 试点项目产生的指标收益增加或减少，项目投资相应增加或减少。

5.2 政府整合的涉农资金和政府对上争取资金若有增减，项目投资随之增减。

## 第六条 建设工期

农用地整理类项目的建设工期为36个月，非农用地整理类项目的建设工期根据实际立项情况另行约定。具体建设期以批复的《儋州市和庆镇全域土地综合整治（省级）试点实施方案》为准。

从签订本协议并完成第一个子项目立项审批日为项目开工时间，农用地整理项目以指标入库时间为完成时间，生态保护修复、人居环境整治等非农用地整理项目以验收批复时间为完成时间。

根据《海南省自然资源和规划厅关于进一步加强和规范耕地占补平衡工作的通知》（琼自然资规〔2021〕8号）、《海南省新增耕地调查认定技术规范（试行2023年修订版）》（琼自然资函〔2023〕1203号）等规定及要求，项目管护期不少于3年。本项目新增耕地由乙方或乙方导入的产业公司负责管护。管护到期后，权属人不进行耕种的，在同等条件下，乙方或乙方导入的产业公司优先负责后期的种植。

## 第七条 实施原则

### 7.1 规划先行原则

以科学合理规划为前提，整体推进农用地整理、建设用地整理和乡村生态保护修复，优化生产、生活、生态空间格局，促进耕地保护和土地集约节约利用，改善农村人居环境，助推乡村全面振兴。

### 7.2 底线约束原则

坚持整治区域内耕地面积有增加、质量有提升、建设用地总量不增加、生态保护红线不突破。禁止违背农民意愿搞大拆大建，禁止破坏生态环境挖山填湖、占用耕地搞人造景观、破坏乡村风貌和历史文脉等，发现问题要及时纠正。

### **7.3 资金共管原则**

试点项目新增耕地指标等所得收入由甲方、乙方在儋州市和庆镇开设共管账户进行管理，共管账户资金收入扣除乙方投资成本后剩余所有资金专款用于本项目投资、建设。

### **7.4 利益共享原则**

甲方负责监督及协调本项目的具体实施。乙方的投资收益为来源于通过自然资源部复核备案确认的全部补充耕地指标交易及增减挂钩节余指标调剂使用所得。扣除乙方投资成本后的结余资金，全部返投到试点区域的建设用地整理、生态修复、人居环境治理及产业导入项目。其中，乙方应保证不低于40%的指标交易结余用于试点区域的农用地整理、建设用地整理、生态保护修复、人居环境整治（其中10%专项支持镇政府用于项目区域的基础设施建设），60%用于社会资本产业导入项目投资。

### **7.5 优先交易原则**

对于试点项目产出的指标，全部由市政府收购作为社会资本投资及收益来源。指标收入为项目指标数量与指标单价的乘积。指标单价按补充耕地指标通过自然资源部复核备案入库当日，省级补充耕地指标交易平台最近3批次同类指标成交价的加权平均（省级统筹指标的限价不作为参考价）计算。

### **7.6 开放性原则**

试点项目实施中，乙方应本着优势互补、资源共享的原则，积极吸收、整合多种社会力量参与投资和建设。

### **7.7 有条件退出原则**

因乙方原因出现《自然资源部国土空间生态修复司关于印发全域土地综合整治试点实施要点（试行）的函》（自然资生态修复函〔2020〕37号）中规定的试点项目负面清单，不胜任承担试点工作时，甲方有权对乙方作出责令整改、终止合同等决定。

### **7.8 不予不取及资金平衡原则**

按照《海南省人民政府办公厅关于开展全域土地综合整治试点的意见》（琼府办〔2020〕321号）要求，“通过土地综合整治产生的新增耕地指标优先在省域内调剂使用，所得收益扣除乙方投资成本外主要用于土地综合整治、生态修复、生态移民以及扶贫搬迁等。”

（1）本项目实施范围内所得收入扣除乙方投资成本外的结余资金专款专用，用于本项目范围内建设用地整理、生态修复和人居环境整治及产业导入项目的投资建设。

（2）从实施周期第二年开始，在农用地整理完成自然资源部备案后6个月内，若未按投资计划预期收到指标收入的，乙方有权根据指标收入调整项目投入计划；若未收到指标收入的，乙方有权暂停项目投入。

## **第八条 实施模式**

在甲方的协调和监管下，乙方遵循“全额投资、全程运作、全担风险”及“不予不取，就地发展”原则，具体负责试点区域内所有子项目的策划、投融资、招商、规划、设计、建设、运营维护、实施等，乙方的投资成本与投资利润通过处置试点项目指标收益及返投产业项目投资获取。

8.1 乙方在当地注册成立项目公司，项目公司代表乙方具体实施试点项目。

8.2 试点项目采取整体立项、分期实施、分期报验、分期交易的方式进行，在分期实施中按比例优先开展农用地整理项目和3A级红色景区创建项目。根据新增耕地指标数量和市场交易单价确定建设用地整理、乡村生态保护修复、人居环境整治及产业导入等板块建设规模，以保证本项目的资金收支平衡。

8.3 本项目实施方案由乙方负责编制，甲方负责将实施方案上报市局或省厅批复。项目实施范围内的建设子项目（已完成招标的建设子项目除外），乙方应依法选择具备相应资质及经验的施工单位负责本项目的施工等工作。

8.4 在各子项目指标通过备案后15个工作日内，甲方向市资规局申请购买指标事宜，在镇政府与儋州市自然资源和规划局签订回购协议且市财政局收到市级指标回购资金后的15个工作日内拨付至共管账户，在支付各类费用前，乙方需提供合法、合规的增值税专用发票，否则甲方有权拒绝付款，由此产生的责任由乙方承担。本合同所约定的金额



均为含税价。指标回购资金优先用于偿还乙方的投资成本，结余部分资金为本项目范围内建设用地整理、生态修复、人居环境整治及产业导入项目投资。

8.5 项目指标收入进入共管账户30日内，将乙方投资成本一次性支付给乙方，作为乙方产业项目投资滚动开发的资金。

8.6 甲方协调市政府按照自然资源部及省自然资源厅等相关要求统筹新增建设用地土地有偿使用费、耕地开垦费、土地复垦费、土地出让收益、生态保护修复治理等资金，整合各类涉农及对上争取资金，加大试点项目的投入。

## **第九条 双方的权利和义务**

### **9.1 甲方的权利和义务**

(1) 负责协调和监督相关工作，全力配合乙方开展相关工作。

(2) 负责协调试点项目的立项、申报、评审、审批。

(3) 负责协调和庆镇和庆居委会、美灵村委会、罗便村委会、美万村委会、木排村委会、和祥村委会、美敖村委会、文卷村委会、拱教村委会、美万新村村委会、新村村委会等11个行政村（社区）及3个镇办农场的村庄规划编制单位，将《儋州市和庆镇全域土地综合整治（省级）试点项目实施方案》中的整治任务、指标和布局落实到具体地块，并在《儋州市和庆镇全域土地综合整治（省级）试点项目实施方案》报批前完成审批。甲方须按自然资源部及海南省自然资源厅试点的相关要求做好规划承诺工作。

(4) 及时向乙方提供项目建设所需的基础性资料。

(5) 根据《儋州市和庆镇全域土地综合整治（省级）试点实施方案》，对试点项目进行整体立项批复。

(6) 负责协调项目备案及上图入库工作。

(7) 负责协调各级政府及部门对试点项目的检查、核查等工作，且有权按照有关法律法规和政府管理的相关职能规定行使政府监管，对项目工程施工进行日常检查，对存在的问题提出整改意见。

(8) 负责协调纳入年度财政预算安排，按照本项目约定支付相关费用。

(9) 负责对项目的质量、进度、安全等进行监管、督促；负责配合做好项目的立项、可研、审核审批、验收、备案入库、管护及移交等工作；配合开展整治区域内的土地流转及青苗补偿等相关工作。

## **9.2 乙方的权利和义务**

(1) 在甲方的协调、监管下开展工作，包括但不限于试点区域内所有子项目的策划、投融资、招商、规划、设计、建设、运营维护、实施等。对行政辖区内的其他严重影响试点实施的项目，有参与并提出意见的权利。本着“谁投资、谁受益”的原则，自然资源部对试点工作奖补的计划指标归乙方所有，指标收益须用于试点项目区域的农村一、二、三产业融合发展用地。

(2) 负责现场踏勘，核查项目建设必需的施工条件，并做好项目与镇、村的对接。

(3) 试点项目整体立项批复后，负责分别编制子项目初步设计和概（预）算并及时向甲方提交。

(4) 根据项目资金平衡情况，乙方有权对项目建设内容及规模进行优化。需对项目设计进行优化和改进的，按相关规定进行项目变更，负责编制项目变更报告，并报甲方审批。

(5) 农用地整理项目竣工并经验收合格后，及时办理移交工作，并签订移交管护协议，明确双方的权利和义务。

(6) 负责按照验收规程组织项目实施、验收整改及相关验收、备案资料的整理提交，并协助甲方验收、备案及上图入库。

(7) 在项目入库后10个工作日内，负责将相关资料整理归档，并全部移交给甲方或相关部门存档。

(8) 接受甲方和各级自然资源部门的检查、监督、监管以及社会公众的监督。

(9) 施工须按照生态文明建设的相关要求，完善相关措施，注重环境保护。

(10) 严格实行安全管理，坚持“安全第一、预防为主”的原则，建立安全生产目标责任制，配备必要的安全设施、安全防护用品，并进行安全培训等，确保安全施工。

(11) 通过对项目的投资、建设、运营及维护等工作，获取相关费用，以收回投资成本及投资利润。

## **第十条 合同变更**

如本协议约定的内容或成立的条件发生变化，经甲、乙双方协商一致可进行合同变更，如法律、行政法规规定变更合同事项应当办理批准、登记手续的，应当依法办理相应手续。双方在变更合同签订之日起按照变更后的内容履行合同。

## **第十一条 违约责任**

11.1 出现下列情况之一的，为甲方违约，乙方有权终止合同。

(1) 试点区域出现非法阻工，非乙方原因导致试点项目无法实施的。

(2) 因甲方原因导致儋州市和庆镇国土空间规划、试点区域的村庄规划编制工作不能及时完成或相关规划成果与《儋州市和庆镇全域土地综合整治（省级）试点项目实施方案》不匹配，导致试点项目无法实施或实施后不能报备入库的。

(3) 项目竣工后，甲方不按国家有关规定及时签订工程管护移交合同，导致项目无法验收或报备入库的。

11.2 出现下列情况之一的，为乙方违约，甲方有权对乙方作出责令整改、终止协议等决定。

(1) 因乙方规划设计、建设等出现严重失误，导致项目无法实施或通过验收的。

(2) 项目竣工后，乙方拒不按国家有关规定及时签订工程管护移交合同，导致项目无法验收或报备入库的。

(3) 因乙方原因，导致出现试点项目负面清单的。

(4) 出现本协议约定的乙方其他违约事项导致项目无法实施的。

11.3 因政策调整导致指标收入无法覆盖乙方投资成本的，双方另行协商。

11.4 因自然灾害等不可抗力因素导致项目无法正常实施的，或试点项目已开工建设

，因不可抗力事件，导致乙方连续两年处于亏损状态，但双方仍希望继续履行本协议的，双方另行协商。

## **第十二条 其他条款**

12.1 本协议所指的试点项目是指儋州市和庆镇全域土地综合整治（省级）试点项目。

12.2 本项目投资成本包括工程费用、工程建设其他费用（含青苗补偿及土地流转、实施方案及可行性研究费、可研费、初步设计评审费、项目勘察费、水资源论证编制费、项目设计与概算编制费、招标代理费、工程监理费、施工图审查费、设计变更费、工程质量检测费、工程量复核费、耕地质量等别评定费、新增耕地认定费、竣工验收费、结算审核费、三年后期管护费、镇政府工作经费、业主管理费等概算批复的其他费用）、不可预见费等，具体以概算批复为准，全部由中标人承担，计入总投资成本。

项目最终投资以甲方委托第三方出具的相关报告作为结算依据。

12.3 本协议的项目指标包括耕地占补平衡指标（新增旱地指标、新增水田指标、旱改水指标等）、建设用地指标（增减挂钩指标、工矿废弃地调整利用指标等）等。

12.4 项目公司成立之前（包括设立当中），由乙方负责实施项目具体工作；项目公司成立之后，由项目公司负责实施项目具体工作；三方（甲方、乙方、项目公司）应自项目公司成立之后的10个工作日内签署补充协议予以明确项目已完成情况及项目移交手续等一系列内容。

## **第十三条 附则**

本协议若产生纠纷，由各方协商解决，协商不成，向项目所在地法院起诉。

本协议一式肆份，甲乙双方各执贰份，均具有同等法律效力。本协议经双方的法定代表人或其授权代理人签字并加盖双方的公章后生效，如双方签章时间不一致的，以最后一方在本协议上签章的时间为准。未尽事宜由各方另行协商并签订补充协议，补充协议与本协议不一致的以补充协议为准。

**【以下无正文】**

(本页为签署页，无正文)

甲方（公章）：

法定代表人或其授权代理人（签字）：

单位地址：

联系电话：

乙方（公章）：

法定代表人或其授权代理人（签字）：

单位地址：

联系电话：

签订地点：\_\_\_\_\_

签订日期：2024年 月 日

## 第五章 项目需求

### 一、项目背景

为贯彻落实习近平总书记对浙江“千村示范、万村整治”重要批示精神，统筹山水林田湖草系统治理，加快推进乡村全域土地综合整治与生态修复，按照《乡村振兴战略规划（2018-2022年）》、《自然资源部关于开展全域土地综合整治试点工作的通知》（自然资发〔2019〕194号）、《海南省人民政府办公厅关于开展全域土地综合整治试点的意见》（琼府办函〔2020〕321号）、《海南省自然资源和规划厅关于申报全域土地综合整治省级试点的函》（琼自然资函〔2021〕552号）等相关部署要求，结合我市实际，在借鉴省外及海南省各市县全域土地综合整治与生态修复工程经验的基础上，整体推进农用地整理、建设用地整理、生态保护修复和人居环境整治，优化农村生产、生活、生态空间布局，促进耕地保护和土地集约节约利用，改善农村人居环境，助推乡村全面振兴。拟实施儋州市和庆镇全域土地综合整治（省级）试点项目。

### 二、项目概况

#### （一）项目地点

试点区域位于儋州市和庆镇。

#### （二）项目规模

儋州市和庆镇和庆居委会、美灵村委会、罗便村委会、美万村委会、木排村委会、和祥村委会、美敖村委会、文卷村委会、拱教村委会、美万新村村委会、新村村委会等11个行政村（社区）及3个镇办农场，项目试点区域规模16552.8848公顷（248293.272亩），具体建设规模及范围以批复的《儋州市和庆镇全域土地综合整治（省级）试点项目实施方案》为准。

### 三、项目建设内容和计划

本项目建设内容主要包括：农用地整理、建设用地整理、生态保护修复、人居环境整治及产业导入项目。其中：

（一）农用地整理：根据内业影像判别和实地踏勘核实，对试点整治区域内约126.3748公顷宜耕后备资源进行开发整理。通过对区域内的水、林、田、湖、草的统筹规划，按“因地制宜、合理改造、和谐修景、生态整治”的原则，因地制宜地将项目区域内低效不合理的

残次林地、园地、草地等可调整地类垦造为耕地，规划打造田园综合体，并配套相关的沟渠、道路等基础设施，达到提高耕地连片度，提升农用地利用效率的目的。

（二）建设用地整理：村庄搬迁安置按照基本公共服务均等化和节约集约利用土地的要求，推进建设用地整治，优化布局村庄建设、产业发展、公共服务、基础设施等各项用地。充分利用城乡建设增减挂钩政策，按照集聚提升搬迁撤并的思路，因地制宜、分类分期开展农村宅基地拆迁复垦，妥善安置村民。本次试点整治区域建设用地复垦对象主要为低效利用、闲置、破旧的农房，全域土地综合整治腾退的建设用地指标，优先保障整治区域内农民安置、农村基础设施建设、3A级红色旅游景区配套设施建设、公益事业等用地的前提下，节余指标重点用于产业建设。规划建设现代农业产业园，城郊游客服务集散中心，促进农村三产融合发展，促进产业振兴，增强乡村自我造血功能。

（三）生态保护修复：主要对和庆镇文澜河、光吉河2条省级河流及木排河等流域河道进行治理，共计整治修复河长7.2公里，生态修复面积约33公顷。为恢复河湖基本功能、修复河道空间形态、改善河道水环境、恢复河流水体生态健康、改善乡村人居环境，依托市体育中心、歃血结盟纪念园等地标建筑及松涛东干渠、美万水库打造城郊亲子亲水休闲观光带。

（四）人居环境整治：以农村污水治理和村容村貌提升为主要整治方向，结合省“美丽海南百镇千村”建设、生态环境六大专项整治和市“百千工程”、城乡供水一体化工程、人居环境整治工程等专项工作，加快补齐农村人居环境突出短板。对建设基础较差且靠近城区、景区和产业区周边的村庄优先开展人居环境整治。本次试点主要对罗便村、木排村、美灵村和美万村共计4个村庄进行整治，整治规模共计约17.5172公顷，整治内容为立面改造、村庄绿化亮化、环卫设施整治以及开展公共服务设施建设，建设内容包括污水处理设施、排污管网建设、停车场、小公园、文化室、健身广场及球场等。

（五）产业导入项目：依托城郊区位优势，以助推乡村振兴为目标，进一步优化产业结构。因地制宜的产业导入，推动当地产业结构优化，实现产业兴旺、乡村振兴。通过打造木排3A级红色旅游景区、城郊休闲服务综合体、自贸港高端人才康养基地和现代农业产业园等项目，大力推进农文旅融合发展，培育“旅游+农业+康养”等系列业态，延伸林下经济产业链，盘活村民的闲置资产，给村民创造新的就业机会，增添财产性收入和劳动工资收入，让村民有更多的获得感和幸福感。

## 四、项目进度要求

（一）该项目拟采取整体立项、分期实施、分期报验、分期交易的方式进行，在分期实施中按比例优先开展农用地整理项目和3A级红色景区创建项目。乙方应根据本项目农用地整理类项目的建设计划自行筹措项目所需建设资金。原则上，建设用地整理、生态修复和人居环境及产业导入项目通过补充耕地指标收入扣除乙方投资成本外的结余资金

进行返投。乙方第一年须保证农用地整理规模不少于500亩（甲方必须协助乙方按实施方案解决土地权属争议及土地流转）。

（二）农用地整理类项目的建设工期为36个月，非农用地整理类项目的建设工期根据实际立项情况另行约定。具体建设期以批复的《儋州市和庆镇全域土地综合整治（省级）试点实施方案》为准。根据《海南省自然资源和规划厅关于进一步加强和规范耕地占补平衡工作的通知》（琼自然资规〔2021〕8号）、《海南省新增耕地调查认定技术规范（试行2023年修订版）》（琼自然资函〔2023〕1203号）等规定及要求，项目管护期不少于3年。本项目新增耕地由乙方或乙方导入的产业公司负责管护。管护到期后，权属人不进行耕种的，在同等条件下，乙方或乙方导入的产业公司优先负责后期的种植。

（三）3A级红色旅游景区建设周期为36个月。根据《旅游景区质量等级的划分与评定》（GB/T17775—2003）与《旅游景区质量等级管理办法》等规定及要求，景区完成评审后由乙方导入的产业公司负责运营。

## 五、项目运作模式

项目按“不予不取 就地发展”及社会资本“全额投资、全程运作、全担风险”的原则，在分期实施中按约定比例优先开展农用地整理项目及人居环境整治等子项目。本项目投资成本包括工程费用、工程建设其他费用（含青苗补偿及土地流转、实施方案及可行性研究费、可研评审费、项目规划方案、初步设计及概算评审费、项目勘察费、水土保持、水资源论证编制费、项目设计与概算编制费、招标代理、工程监理费、施工图审查费、工程质量检测费、工程量清单及控制价编制费、全过程造价咨询费、耕地质量等别评定、新增耕地认定费、指标竣工验收费、结算审核费、三年后期管护费、业主管理费、不可预见费等。）具体以概算批复为准。全部由中标人承担。

由中标人负责因地制宜建立合理的联农带农机制、乡村振兴和人才培养机制。在项目区域内成立农业项目公司、文旅项目公司和劳务公司，积极探索社会资本与村集体合作共赢模式，培养本土产业发展人才，壮大集体经济，促进农民就地就近就业增收，实现打造“五好两宜”和美乡村和共同富裕的目标。

## 六、相关事项说明

（一）以上数据来源于《儋州市总体规划（空间类2015-2030）》、2022年度变更调查数据以及《儋州市和庆镇全域土地综合整治（省级）试点项目》，仅供投标人参考，投标人不对上述数据其真实性负责和任何承诺，具体以批复的《实施方案》数据为准。



(二) 中标人对试点建议内容，必须严格按照经批准的《实施方案》建设内容投资建设，而且要达到国家、省、市等验收标准。

(三) 投标人应对现场自行组织踏勘，投标人的投标行为视为已充分调查、了解、核实场地。

# 第六章 投标文件格式

【正/副本】

\_\_\_\_\_项目

## 投标文件

投标人或联合体牵头人：(盖单位章)

法定代表人或其委托代理人： (签字或盖章)

联合体成员：

年 月 日

# 目录

【注：投标文件应编列目录】

一、投标函.....	43
二、投资承诺书.....	44
三、法定代表人身份证明.....	45
四、授权委托书.....	46
五、联合体协议书.....	47
六、投标保证金.....	49
七、投标人基本情况表.....	50
八、拟组建项目组织机构（提供承诺）.....	51
九、健全的财务会计制度.....	52
十、缴纳税收和社会保障资金的相关材料.....	53
十一、项目业绩一览表及证明文件.....	54
1. 类似项目投资业绩:.....	54
十二、良好商业信誉证明材料.....	55
十三、投标人认为需要提交的其它资料.....	56
十四、项目实施计划.....	57

商务部分

## 一、投标函

项目编号：

项目名称：

致\_\_\_\_\_（招标人）：

我方已仔细研究了\_\_\_\_\_（项目名称）的招标文件的全部内容，知悉参加投标的风险，我方承诺接受招标文件的全部条款且无任何异议。

一、我方同意在招标文件中规定的提交投标文件截止时间起90日内（投标文件有效期）遵守本投标文件中的承诺且在此期限期满之前均具有法律约束力。

二、我方保证提交的投标文件提供的数据和资料全部内容真实、合法、准确和完整，我们对此负责，并愿承担由此引起的法律责任。

三、我方愿意向贵方提供任何与本项招标有关的数据、情况和技术资料。若贵方需要，我方愿意提供我方作出的一切承诺的证明资料。

四、我方在此声明：

（一）我方与招标人或代理机构不存在隶属关系或者其他利害关系。

（二）我方与参加本项目的其他投标人不存在直接控股、管理关系，或者其他投资人法定代表人（或者负责人）为同一人。

（三）我方未为本项目前期准备提供咨询服务。

（四）我方承诺：

1. 我方依法缴纳了各项税费及各项社会保障资金，没有偷税、漏税及欠缴行为。

2. 我方在经营活动中没有存在下列重大违法记录：①受到刑事处罚；②受到三万元以上的罚款、责令停产停业、在一至三年内禁止参加政府采购活动、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照的行政处罚。

投标人名称：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：

日期：    年    月    日

## 二、投资承诺书

(联合体牵头人及其参与投资的成员均需提供)

致：\_\_\_\_\_ (招标人名称)

我方(投标人)对本项目做出如下承诺：

1. 我公司财务状况良好，有能力依照公开文件的要求，保证资金按时足额到位，顺利完成本项目的投资建设。

2. 我方联合体各成员未来出资比例：牵头方为 %，联合体其他成员各自的出资比例分别为 %。

投标人名称：\_\_\_\_\_ (盖单位章)

日期： 年 月 日

### 三、法定代表人身份证明

单位名称：\_\_\_\_\_。

注册地址：\_\_\_\_\_。

姓名：\_\_\_\_\_性别：\_\_\_\_\_年龄：\_\_\_\_\_职务：\_\_\_\_\_。

\_\_\_\_\_系\_\_\_\_\_的法定代表人。

投标人名称：\_\_\_\_\_（盖单位章）

日期： 年 月 日

附件：法定代表人身份证复印件

#### 四、授权委托书

本人\_\_\_\_\_(姓名)系\_\_\_\_\_ (投标人名称)的法定代表人，现委托\_\_\_\_\_(姓名) 为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改\_\_\_\_\_(项目名称)投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：

代理人无转委托权。

附：法定代表人身份证明、代理人身份证复印件

投标人名称\_\_\_\_\_ (盖单位章)

法定代表人：\_\_\_\_\_ (签字或盖章)

身份证号码：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_ (签字或盖章)

身份证号码：\_\_\_\_\_

日期： 年 月 日

## 五、联合体协议书

\_\_\_\_\_（所有成员单位名称）自愿组成\_\_\_\_\_（联合体名称）联合体，共同参加\_\_\_\_\_（项目名称）投标。现就联合体投标事宜订立如下协议。

1. \_\_\_\_\_（某成员单位名称）为\_\_\_\_\_（联合体名称）牵头方。

2. 联合体牵头方合法代表联合体各成员负责本项目公开招标申请文件、投标文件编制和合同谈判活动，代表联合体提交和接收相关的资料、信息及指示，处理与之有关的一切事务，并负责合同招标及实施阶段的主办、组织和协调工作，牵头方以联合体的名义签署的上述各项文件和其以联合体名义所作出的一切行为效力及于全体联合体成员。

3. 联合体各方承诺将严格按照招标文件、合作协议（含各类附件）等的约定承担相应的责任及义务，并对外承担连带责任。

4. 联合体各成员在联合体内部的职责分工 [包括各自的主要工作内容] 如下：

联合体牵头方总体负责\_\_\_\_\_；联合体其他成员负责\_\_\_\_\_

5. 我方联合体各成员未来出资比例：牵头方为\_\_\_\_\_%，联合体其他成员各自的出资比例分别为\_\_\_\_\_%。

6. 若联合体各方因自身原因在项目进行过程中产生的纠纷，由联合体各方协商解决，招标人对此不承担任何责任。由此造成招标人损失的，联合体各方应承担相应的连带责任。

7. 联合体各方在本项目投标、建设等所有阶段皆为一致行动人。联合体中的一方退出后，剩余成员仍为一致行动人。

8. 本协议书自签署之日起生效。

9. 本协议书一式\_\_\_\_\_份，联合体各成员和招标人各执一份。

（如本协议书由授权代理人签字的，则同时应附上法定代表人签字的授权委托书。）

牵头人名称：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

联合体其他成员名称\_\_\_\_\_（盖单位章）



法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

备注：

1. 本协议书由委托代理人签字的，应附法定代表人签字（或盖章）的授权委托书。
2. 未采用联合体投标的，投标文件中无须提供联合体协议书也无须盖单位章和签字。

## 六、投标保证金凭证

## 七、投标人基本情况表

投标人名称						
注册地址				邮政编码		
联系方式	联系人			电话		
	传真			网址		
组织结构						
法定代表人	姓名		技术职称		电话	
技术负责人	姓名		技术职称		电话	
成立时间			员工总人数			
企业资质等级			其中	项目经理		
营业执照号				高级职称人员		
注册资金				中级职称人员		
开户银行				初级职称人员		
账号				技工		
经营范围						
备注						

注：在本表后应附企业法人“三证合一”营业执照的复印件（并加盖单位章）

## 八、拟组建项目组织机构（提供承诺，格式自拟）

## 九、健全的财务会计制度

应附2022经会计事务所或审计机构审计出具的财务审计报告及报表（包括资产负债表、现金流量表、利润表（收益表）和财务报表附注）。复印件必须清晰可辨。

## 十、缴纳税收和社会保障资金的相关材料

提供联合体所有成员2024年1月1日至今连续三月依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录证明材料复印件，港澳台企业提供同等类型材料或提供其内地全资子公司相关材料。

## 十一、项目业绩一览表及证明文件

### 1. 类似项目投资业绩：

序号	项目名称	项目概况（含项目内容、规模等）	投资额（亿元）	业主名称	签订合同时间	业主方联系人及联系方式	相关材料页码
投资额合计		亿元					

注：1、投标人应按本文件第三章评分细则中业绩打分项的要求将类似项目的情况填入本表中，并按要求附相关资料。

2、投标人只填写相关标的的情况，其它无关项目不需填写。

3、本表如不足填写，投标人可自行添加。

## 十二、良好商业信誉证明材料

在“信用中国网www.creditchina.gov.cn”未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、严重拖欠农民工工资失信主体、政府采购严重失信行为记录名单，且在“中国政府采购网www.ccgp.gov.cn”无严重违法失信行为信息记录。



### 十三、投标人认为需要提交的其它资料

技术部分

#### 十四、项目实施计划

按招标文件要求自行编写。