附件1

深圳市永久基本农田保护区内土地

租赁招标投标管理办法

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为了规范本市永久基本农田保护区内土地租赁招标投标活动，根据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》《深圳市基本农田保护区管理办法》及有关法律、法规、规章，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市（不含深汕特别合作区）永久基本农田保护区内土地租赁（以下简称土地租赁）招标投标活动，应当遵循本办法。

前款所称永久基本农田保护区内土地（以下简称土地），是指永久基本农田保护区内所有土地及水域，主要包括永久基本农田及其配套的设施农用地。

第二章 职责分工

第三条 市农业主管部门（以下简称市主管部门）负责以下工作：

（一）制定并组织实施土地租赁招标投标管理制度和政策；

（二）指导、监督全市土地租赁招标投标工作；

（三）法律、法规和规章规定的其他工作。

第四条 各区（新区）农业主管部门（以下简称区主管部门）负责以下工作：

（一）编制本区年度土地租赁计划；

（二）编制本区土地租赁项目公开招标方案（以下简称招标方案）；

（三）作为招标人组织实施本区土地租赁公开招标工作；

（四）法律、法规和规章规定的其他工作。

第五条 招标代理机构负责以下工作：

（一）受理招标人提交的招标方案并对不符合规定的招标方案提出修改意见；

（二）根据招标方案和招标项目的特点编制招标文件；

（三）发布公开招标公告；

（四）接受投标；

（五）组织开标、评标、定标；

（六）公示中标结果；

（七）法律、法规、规章及本办法规定的其他工作。

第三章 招标

第六条 区（新区）主管部门应当根据本区永久基本农田变动的情况和本市永久基本农田保护区功能分区规划编制年度土地租赁计划，报市主管部门审定后组织实施。

市主管部门应当自收到区（新区）主管部门报送的年度土地租赁计划之日起十个工作日内完成审定工作并书面反馈意见。

第七条 区（新区）主管部门应当自收到市主管部门反馈的年度土地租赁计划审定意见之日起三十个工作日内编制招标方案，报市主管部门审定后组织实施。

招标方案应当包含以下内容：

（一）土地基本情况（含位置、面积、四至等）；

（二）土地租赁期限；

（三）土地的功能用途；

（四）水电配套和基础设施配套情况；

（五）附属设施用地面积、位置、建设规模和建设内容；

（六）投标人资格条件；

（七）投标保证金；

（八）标底及确定标底的方法；

（九）评分办法、评分项目和评分标准。

市主管部门应当将招标方案征求市自然资源主管部门意见，并自收到区（新区）主管部门报送的招标方案之日起十个工作日内完成审核工作并书面回复意见。市自然资源主管部门应当在收到招标方案五个工作日内反馈意见。

第八条 区（新区）主管部门应当自收到市主管部门审定意见之日起三十个工作日内根据审定意见修改完善招标方案并组织开展公开招标工作。

第九条 公开招标公告由招标代理机构依法发布，公告期限应当符合法律、法规、规章的规定。公开招标公告应当包含以下内容：

（一）招标人的名称和地址；

（二）土地的基本情况、租赁期限、功能用途、水电配套、基础设施配套情况以及附属设施用地面积、位置、建设规模和建设内容；

（三）投标人的资格要求；

（四）索取招标文件的时间、地点和方式；

（五）投标时间、地点、投标期限、投标方式等；

（六）开标的时间、地点；

（七）确定中标人的标准和方法；

（八）投标保证金；

（九）其他依法需要公告的事项。

第四章 投标

第十条 参加土地租赁公开招标的投标人应当符合以下条件：

（一）具备《深圳市基本农田保护区管理办法》第十三条规定的条件；

（二）区（新区）主管部门根据本市永久基本农田功能分区规划和地块状况依法确定的其他条件。

土地租赁公开招标一般不接受联合体投标。

第十一条 投标人应当按照招标文件的要求编制投标文件并交纳投标保证金。投标文件应当对招标文件提出的实质性要求和条件作出响应。

投标人使用虚假材料进行投标的，依法由相关部门处理，三年内禁止其参与本市土地租赁公开招标。

第十二条 投标人应当在招标文件要求提交投标文件的截止时间前，将投标文件送达招标文件规定的指定地点。逾期送达的投标文件，招标代理机构应当拒收。

投标人未按招标文件要求缴纳投标保证金的，不得参加投标。

招标代理机构收到投标文件后，应当签收保存，不得开启。

第十三条 投标人少于三个的，招标人应当依法重新招标。

第五章 开标、评标和定标

第十四条 开标应当在招标文件确定的提交投标文件截止时间的同一时间公开进行；开标地点应当为招标文件规定的地点。

开标由招标代理机构主持，邀请所有投标人参加。

开标后即进入评标。

第十五条 土地租赁公开招标主要采用综合评分法；综合得分最高的投标人为中标人。有2个及以上投标人分数并列最高的，采用抽签法从分数并列最高的中标候选人中随机抽取中标人。

前款所称综合评分法，是指在最大限度地满足招标文件实质性要求的前提下，按照招标文件中规定的各项因素进行综合评审，计算投标人总得分的评标方法。

第十六条 招标人应当依法合理制定土地租赁公开招标评分项目和评分标准。

土地租赁公开招标评分项目应当包括以下类别：

（一）项目实施方案。包括：用地规划、经营模式、农作物种植品种及方法、管理团队、资金保障、环保和安全措施、项目可行性分析等；

（二）投标人实力。包括：农业产业化重点龙头企业等级、主营业务、生产规模及能力、企业信用、产品竞争力、自主知识产权（商标、专利）、获得荣誉、管理制度和财务制度、同类项目业绩、纳税额等；

（三）价格（投标人愿意接受的最高租金标准）。

“项目实施方案”类别评分项目应占总分权重的35%，“投标人实力”类别评分项目应占总分权重的55%，“价格”类别评分项目应占总分权重的10%，同时单个评分项目所占总分权重不应超过10%。招标人应当结合上述评分项目和招标项目的具体需求制定各评分项目的分值和评分标准。

第十七条 评审委员会由招标人的代表和农业、规划、土地管理和财务等专业的评审专家组成，人数为五人以上的单数，其中评审专家不得少于成员总数的三分之二。评审专家应当熟悉永久基本农田法律、法规、规章，从事农业领域工作满八年并具有高级职称或者具有同等专业水平，由招标代理机构从省综合评标评审专家库或者招标代理机构的专家库内的相关专家名单中随机抽取。

与投标人有利害关系的人或其他依法应当回避的人员，不得进入相关项目的评审委员会；已经进入的应当依法更换。

评审委员会成员名单在中标结果确定前应当保密。

第十八条 评审委员会成员应当遵守下列规定：

（一）认真履行评标职责，遵守职业道德，客观公正地提出评审意见，并承担个人责任；

（二）不得私下接触投标人，不得收受投标人的财物或者获取其他利益；

（三）不得透露对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及与评标有关的其他情况；

（四）法律、法规、规章规定的其他要求。

第十九条 评审委员会应当依照相关法律、法规、规章，按照招标文件规定的评标标准和评分办法，对投标文件提出评审意见。招标文件没有规定评标标准和评分办法的不得作为评标的依据。

投标人报价低于标底、经营计划与土地功能用途不一致的，或者有其他根据相关法律、法规、规章和招标文件应当作废标处理情形的，依法判定为废标。

第二十条 评标完成后，评审委员会应当向招标人提交书面评标报告并根据招标人的授权确定中标人。

第二十一条 招标代理机构应当在发出中标通知书之前，将中标结果和评审委员会成员名单进行公示；公示时间不少于三日。公示期内有异议的，异议人应当在公示期满前向招标代理机构提出。公示期满无异议或者异议不成立的，招标代理机构应当向中标人发出中标通知书，并通知所有未中标的投标人。

中标通知书发出后，对招标人和中标人均具有约束力。招标人改变中标结果的，或者中标人放弃中标的，应当承担相应的法律责任。

第二十二条 招标人与中标人应当自中标通知书发出之日起三十日内，按照招标文件和中标人的投标文件签订《深圳市永久基本农田保护区内土地租赁合同》。

招标人应当自前款合同签订之日起十个工作日内将合同报送市主管部门和自然资源主管部门备案。

第二十三条 中标结果公示期满后，招标人最迟应当在签订《深圳市永久基本农田保护区内土地租赁合同》之日起五日内向中标人和未中标的投标人退还投标保证金。

中标人无正当理由不与招标人订立合同，在签订合同时向招标人提出附加条件，或者不按照招标文件要求提交履约保证金的，取消其中标资格，不予退还其交纳的投标保证金。

第六章 附则

第二十四条 本办法未作规定的，按照有关法律、法规、规章的规定执行。

第二十五条 本办法由深圳市市场监督管理局负责解释。

第二十六条 本办法自XXXX年XX月XX日起施行，有效期为五年。