中国峨眉山城西南康养项目

招

商

公

告

2019年5月

## 目 录

## 第一章招商邀请

## 第二章投资申请须知

## 第三章投资申请文件格式

## 第四章评选办法

## 第五章招商协议

## 第一章 招商邀请

峨眉山市人民政府授权峨眉山市经济合作局，拟对中国·峨眉山城西南康养项目进行公开招商，兹邀请符合本次招商要求的投资申请人参加竞争。

一、项目名称：中国·峨眉山城西南康养项目。

二、项目简介：

1.项目地点：峨眉山市绥山镇大南村，胜利镇十里村，川主镇高河村。

2.投资总额：约100亿元（以下货币单位均为人民币）。

3.建设内容：三级甲等标准综合医院、健康体检中心、医疗专家公寓、康养护理中心、康养论坛中心、康养主题酒店、康养配套培训基地、康养配套商业街区、机构康养社区和康养公寓等。

4.项目规划面积：项目总体规划用地约1116.04亩，其中建设用地928.97亩，流转用地约187.07亩。（以实际测量为准）

5.规划要求：（1）项目各项规划指标应符合峨眉山市相关规划要求，建设用地中商服用地约444.6亩，住宅用地约484.37亩。名山南路南侧住宅用地，容积率不大于1.6，限高35米，且35米高建筑的基底面积不得大于总建筑基底面积的60%；商服用地，容积率不大于1.8，限高35米（局部建筑）。名山南路北侧，住宅用地容积率不大于1.2，限高24米，且24米高建筑基底面积不得大于总建筑基底面积的15%，并尽可能靠近山水峨眉项目集中布局；商服用地容积率不大于1.2，限高24米。（每一栋房屋以室外四周最低点为正负零计算建筑高度。如因地形高差太大或特殊地形的，在方案中经过景观视线分析后另行审定）。（2）项目风貌应与周边建筑协调，避免与城市空间形态冲突。住宅部分统一采用坡屋顶，严格控制建筑体量，避免单体建筑过大过长及整体布局“摊大饼”的城市化空间形态。公共建筑根据功能需求，可采用其他形式，但尽可能采用绿色建筑屋顶。（3）车位数、建筑退距、退界等相关设计要求按《乐山市城市规划管理技术规定》配备。上述指标为总体控制指标，具体地块规划指标以规划部门出具的文件为准。

三、投资申请人参加本次招商活动应具备下列条件：

1.投资申请人须具有独立法人资格，且注册资本金不低于5000万元（投资申请人是医院的除外）。

2.投资申请人须是复旦大学医院管理研究所公布的《2017年度医院排行榜（综合）》排名前三医院；或须与前述排名前三医院签署有本项目合作协议的公司；或须与前述排名前三医院签署有本项目合作协议的公司成立的全资公司；上述协议中须约定项目内三级甲等标准医院建成后由前述排名前三医院授权使用该医院品牌，并由该医院负责运营管理。

3.投资申请人具有良好的银行资信和商业信誉，无不良信用记录。

4.法律、行政法规规定的其他条件。

本项目接受联合体投资申请，且组成联合体的公司最多不超过三家。

四、报名事宜：

自2019年5月24日至2019年5月30日（国家法定假日除外）上午9：00- 12：00，下午14：00-18：00在峨眉山市公共资源交易服务中心五楼进行报名。

**报名时请提供以下资料：**

1.单位介绍信原件；

2.报名人员的有效身份证复印件；（1、2资料均须加盖单位鲜章）；

五、发布媒体：

本公告在四川日报、乐山日报、峨眉山市人民政府网（http://www.emeishan.gov.cn/）、峨眉新闻网（http://www.jrem.cn/）公开发布。

六、招商文件获取方法：在峨眉山市人民政府网（http://www.emeishan.gov.cn/）下载。

七、评选时间：2019年6月13日10:00。

投资申请文件必须在评选时间前送达评选地点。逾期送达的投资申请文件恕不接收。本次招商不接受邮寄的投资申请文件。

八、评选地点：峨眉山市名山路东段8号峨眉山市公共资源交易服务中心6楼评标室。

九、公告有效期：本公告自发布之日起至2019年5月30日18：00止有效。

十、联系人及联系方式：

招商人：峨眉山市经济合作局

联系人：罗幼云

联系电话：18990675869

招商文件联系人：峨眉山市公共资源交易服务中心

电话：0833-5533214

第二章 投资申请须知

一、投资申请须知前附表

本前附表为投资申请人须知的补充、修改。如发现与投资申请人须知内容有矛盾的，以本前附表内容为准。

| 序号 | 应知事项 | 说明和要求 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 招商方式 | 有效的最高土地出让金报价法 |
| 2 | 投资申请  保证金 | 一、投资申请保证金缴纳  金 额：5000万元。  交款方式：银行对公基本账户转帐，转到以下任意一账户均可：  1.开户行：中国农业银行股份有限公司峨眉山光明大道分理处  账号：22367601049200001  收款单位：峨眉山市公共资源交易服务中心  2.开户行：中国建设银行股份有限公司峨眉佛欣路支行  账号：51050169615500000057  收款单位：峨眉山市公共资源交易服务中心  3.开户行：乐山市商业银行股份有限公司金顶南路支行  账 号：0605280000387136  收款单位：峨眉山市公共资源交易服务中心  二、投资申请保证金退还  1.缴款截止时间：2019年6月12日12时（投资申请保证金的交纳以银行到账时间为准）  2.投资申请保证金有效性：转账时必须备注该项目名称，未注明项目名称或名称错误将视为无效投资申请保证金。  3.未成为成交投资申请人的投资申请保证金退还所需资料：（1）收据（收到公共资源交易服务中心退还\*\*项目保证金\*\*元，盖财务章）；（2）开户许可证复印件（盖公章）；（3）投资申请保证金转账凭证复印件（盖公章）。  三、项目中选人投资申请保证金处理  项目中选人的投资申请保证金转为履约保证金。 |
| 3 | 招商要求  招商要求  招商要求  招商要求  招商要求  招商要求  招商要求 | 1.项目各项规划指标应符合峨眉山市相关规划要求，建设用地中商服用地约444.6亩，住宅用地约484.37亩。名山南路南侧住宅用地，容积率不大于1.6，限高35米，且35米高建筑的基底面积不得大于总建筑基底面积的60%；商服用地，容积率不大于1.8，限高35米（局部建筑）。名山南路北侧，住宅用地容积率不大于1.2，限高24米，且24米高建筑基底面积不得大于总建筑基底面积的15%，并尽可能靠近山水峨眉项目集中布局；商服用地容积率不大于1.2，限高24米。（每一栋房屋以室外四周最低点为正负零计算建筑高度。如因地形高差太大或特殊地形的，在方案中经过景观视线分析后另行审定）  2.项目建设用地分三期供地，每期供地可分批次出让。第一期项目建设用地位于名山南路南侧，总面积约419.72亩，商服用地约195.44亩，住宅用地约224.28亩。其中约388.22亩在本协议生效后6个月内出让，约31.5亩（拟收储的金佛宾馆地块）在完成收储后3个月内出让。第二期项目建设用地位于名山南路北侧、山水峨眉小区项目东侧，总面积约122.43（含原神力机械厂宿舍地块）亩，土地性质为住宅用地。其中约118.93亩在本协议生效后12个月内出让，约3.5亩（拟收储原神力机械厂宿舍地块）在完成收储后3个月内出让。第三期项目建设用地位于名山南路北侧、峨川路西侧，总面积约386.82亩（含拟收储地块象鼻山庄约19.47亩、铁科所约164.73亩，未报批报建地块约202.62亩），商服用地约249.16亩，住宅用地约137.66亩。其中约184.2亩（拟收储地块）在完成收储后3个月内出让，约202.62亩（未报批报建地块）在2019年12月31日前完成起报流程，获得征地批文后6个月内出让。项目规划范围内约187.07亩流转用地，由甲方所属国有企业通过流转方式取得土地经营权后，在乙方依法取得拟收储象鼻山庄、铁科所地块后1年内出租给乙方，租用年限至农村土地承包期结束。乙方以5年为一期（最后一期不满5年的，按实际年限计算），按甲方所属国有企业取得土地经营权当期实际支付金额支付租金，在每期第一年交纳该期租金。租期届满后，乙方需续租的，按当时的政策执行。  项目中选人竞得项目建设用地后，峨眉山市人民政府在项目中选人按项目建设用地出让合同约定足额缴纳土地价款和相关税费后7个工作日内交地，并在10个工作日内办理国有土地使用证。  3.项目投资合作协议书生效后，峨眉山市人民政府立即启动项目用地范围内征地拆迁及杆线迁改工作，征地拆迁所需资金额经峨眉山市人民政府与项目中选人共同确认后，峨眉山市人民政府在向项目中选人发出征地拆迁垫资通知。项目中选人在收到峨眉山市人民政府发出的征地拆迁垫资书面通知后10个工作日内，将征地拆迁垫资款一次性足额汇入峨眉山市人民政府指定账户，项目中选人在项目中垫付的征地拆迁垫资款总额度不超过2亿元。若项目中选人未按峨眉山市人民政府通知足额汇入垫资款，逾期超过15个工作日的，峨眉山市人民政府有权单方面解除项目投资合作协议书，项目中选人按通知垫资款的8%向峨眉山市人民政府支付违约金。  4.项目投资合作协议书生效后，峨眉山市人民政府立即启动项目用地范围内相关建设用地解押事宜。项目中选人须协助峨眉山市人民政府办理土地解押事宜，并垫付不超过1亿元的解押资金。  5.项目中选人承诺依法竞得本项目建设用地后，严格按照建设用地出让合同约定开发利用土地，并在第一期项目建设用地交地后，6个月内首先启动三级甲等标准综合医院建设，待三级甲等标准综合医院土建工程开工后方能启动其余项目建设。每期项目建设用地开工后5年内，按照项目规划建设方案完成该期土地范围内项目建设（以双方确认的项目规划建设方案为准）。其中项目内三级甲等标准综合医院地块交地后2年内完成该医院土建工程，该医院5年内整体投入运营（如未能成功收储金佛宾馆地块，项目中选人应及时调整三级甲等标准综合医院规划建设方案，确保土建及投入运营进度不变）。峨眉山市人民政府与项目中选人另有约定或因不可抗力因素影响的除外。项目中选人应当按约启动项目建设，若因项目中选人自身原因导致本项目建设用地闲置满一年但不满两年的，峨眉山市人民政府按土地出让价款的20%征收土地闲置费；导致本项目建设用地闲置满两年以上，峨眉山市人民政府有权单方面解除项目投资合作协议书，依法无偿收回项目建设用地，不予退还项目中选人交纳的履约保证金。若项目中选人未按项目投资合作协议书约定的项目建设内容（峨眉山市人民政府同意作调整的除外）进行建设或未经峨眉山市人民政府同意擅自转让项目土地，则峨眉山市人民政府有权单方面解除项目投资合作协议书，不退还剩余履约保证金，追回峨眉山市人民政府已拨付的政策支持补助资金。若项目中选人未按约定时间完成项目建设或项目中选人取得三级甲等标准医院地块后5年内医院未能投入运营（峨眉山市人民政府同意作调整的除外），剩余的履约保证金峨眉山市人民政府不予退还。  6.项目中选人不得擅自改变土地用途（其中流转用地部分不得改变土地农业用途），不得擅自改变项目建设内容，不得用土地为第三方提供抵押担保。未经峨眉山市人民政府书面同意，项目中选人不得向第三方转让（包括建设用地使用权出资、注册成立的法人公司股权转让等间接转让方式）、租赁项目用地，但项目中选人引进能促进项目提升的战略投资人除外。项目中选人在本项目竣工投产前，若需要用受让的土地抵押融资，须向峨眉山市人民政府备案。所融资金只能用于本项目建设。  7.因项目规划布局原因，需占用现川主镇卫生院地块，由峨眉山市人民政府按其周边地块性质进行调整并出让。川主镇卫生院另行选址，由项目中选人按已建的川主镇卫生院现状同标准、同规格进行建设，建设费用由项目中选人承担，建成后免费移交峨眉山市人民政府。  8.项目中选人须确保项目内三级甲等标准综合医院建成后，由复旦大学医院管理研究所公布的《2017年度医院排行榜（综合）》排名前三的医院授权使用该医院品牌并负责管理运营。若三级甲等标准医院建成后，未由前述排名前三的医院授权使用该医院品牌并负责管理运营，项目中选人向峨眉山市人民政府退回本项目投资合作协议书已享受的所有政策支持补助款。  9.项目建成后5年之内，商服部分项目中选人自持比例不低于80%。  10.若因项目中选人原因未按项目投资合作协议书约定提供垫资款，致使峨眉山市人民政府不能按约及时出让项目建设用地的，出让时间顺延，峨眉山市人民政府不承担违约责任。若因未能成功收储金佛宾馆、原神力机械厂宿舍、铁科所、象鼻山庄土地的，则相应扣减项目规划面积，同时峨眉山市人民政府不承担违约责任。  11.若项目中选人未参与项目建设用地竞买的，或虽参与项目建设用地竞买但未应价的，项目投资合作协议书终止，项目中选人交纳的履约保证金峨眉山市人民政府不予退还，项目中选人汇入的垫资款峨眉山市人民政府在项目建设用地成交之日起一年内无息退还，峨眉山市人民政府有权收回项目中选人已取得的项目用地，收回价为项目中选人取得项目用地的成交价，并追回峨眉山市人民政府已拨付的政策支持补助金。 |
| 4 | 项目中选人  确定方式 | 评选后，如只有一个有效的投资申请人，且建设用地出让金总额报价不低于51095万元，则该报名者即为项目中选人；如有两个及以上有效的投资申请人，且建设用地出让金总额报价不低于51095万元，出让金总额报价高者即为项目中选人；如果建设用地出让金总额报价不低于51095万元，且报价高者出现两个及以上的相同者，则实行竞价，最终以出让金总额报价高者为项目中选人。项目中选人因不可抗力原因放弃中选的，招商人可以与排在项目中选人之后第一位的候选人签订投资合作协议，以此类推，但建设用地出让金总额报价不低于51095万元。也可以重新开展招商活动。 |
| 5 | 中选基价 | 项目建设用地招拍挂平均起始价不低于55万元／亩，该项目建设用地出让金总额不低于51095万元。 |
| 6 | 其他 | 本招商文件要求所有投资申请文件加盖投资申请人鲜章。 |
| 7 | 征地拆迁垫资款、解押垫资款偿还 | 项目中选人成功竞得每宗项目建设用地后30个工作日内，峨眉山市人民政府将该地块对应已产生的垫资款（含征地拆迁垫资款、解押垫资款）退还项目中选人。 |
| 8 | 名词解释 | 招商人是指受政府授权，负责本次项目招商活动的组织者，在本项目中是指峨眉山市经济合作局。投资申请人是指符合本次招商条件并已进行报名登记的法人。招商组织单位是指受招商人委托，在招商阶段代招商人行使招商人职责的单位，在本项目中是指峨眉山市公共资源交易服务中心。 |

二、投资申请人须知

1、适用范围

本谈判文件仅适用于本次竞争性谈判采购项目

2、有关定义

（1） “采购人”系指依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织。

（2）“采购代理机构”系指根据采购人的委托依法办理谈判事宜的采购机构。

（3）“采购单位”系指“采购人”和“采购代理机构”的统称

（64）“供应商”系指领取了谈判文件并完成登记备案拟参加本次竞争性谈判和向采购人提供工程及相应服务的法人、其他组织或者自然人。

### 1.招商文件的构成

1.1本招商文件包括以下内容：

（1）招商邀请。

（2）投资申请人须知。

（3）投资申请文件格式。

（4）评选办法。

（5）招商协议。

1.2投资申请人应认真阅读和充分理解招商文件中所有的事项、格式条款和规范要求。投资申请人没有对招商文件全面做出实质性响应是投资申请人的风险。没有按照招商文件要求做出实质性响应的投资申请文件将被拒绝。

### 2.招商文件的澄清和修改

2.1在招商截止时间前两日，招商人无论出于何种原因，可以对招商文件进行澄清或者修改。

2.2招商人对已发出的招商文件进行澄清或者修改，将在招商文件要求的提交招商文件截止时间两日前进行，澄清或修改内容将在峨眉山市人民政府网相应页面发布，投资申请人应当及时查阅，因投资申请人未及时查阅造成的一切后果，均由投资申请人自行承担。该澄清或者修改的内容为招商文件的组成部分。

2.3在招商截止时间前两日招商人对招商文件进行澄清或者修改的，招商人可适当延长招商截止时间和评选时间。

### 3.答疑会和现场考察

本项目不组织答疑会和现场考察，由潜在投资申请人自行踏勘，一切费用自行解决。

### 4.投资申请文件的组成

投资申请人应按照招商文件的规定和要求编制投资申请文件。投资申请人编写的投资申请文件应包括下列部分：

4.1投资申请函。

4.2投资申请承诺函。

4.3投资申请人有效的营业执照副本、有效的税务登记证副本、有效的组织机构代码证副本或有效的三证合一新证副本。

4.4投资申请人是复旦大学医院管理研究所公布的《2017年度医院排行榜 （综合）》排名前三的医院的证明材料；或是与前述排名前三医院签署有本项目合作协议的公司的证明材料；或是与前述排名前三医院签署有本项目合作协议的公司成立的全资公司的证明材料；上述协议中须约定项目内三级甲等标准医院建成后由排名前三医院授权使用该医院品牌，并由该医院负责运营管理的证明材料。

4.5公司或医院法定代表人参加的须提供公司或医院法定代表人资格证明书（原件）及身份证复印件。

4.6公司或医院法定代表人委托他人参加的须提供法定代表人授权委托书（原件）及法定代表人和委托人身份证复印件。

4.7投资申请人无违法违规行为承诺书

4.8银行资信证明材料。

4.9投资申请保证金缴纳凭证。

4.10联合体协议（若有）。

4.11与复旦大学医院管理研究所公布的《2017年度医院排行榜 （综合）》排名前三医院签署有本项目合作协议的公司成立的全资公司证明材料（若是）。

### 5．投资申请文件的印制和签署

5.1投资申请人应当准备投资申请文件正本1份、副本2份。投资申请文件的正本和副本应在其封面右上角清楚地标明“正本”或“副本”字样。若正本和副本有不一致的内容，以正本书面投资申请文件为准。

5.2 投资申请文件的正本和副本均需打印或用不褪色、不变质的墨水书写，并由投资申请人在规定签章处签字盖章。投资申请文件副本可采用正本的复印件。

5.3 投资申请文件正本和副本必须胶装成册并编码。

5.4投资申请文件统一用A4幅面纸印制。

### 6.投资申请文件的密封和标注

6.1投资申请人应在投资申请文件正本和所有副本的封面上注明投资申请人名称、项目名称。

6.2投资申请文件正本、所有副本，应分别封装于不同的密封袋内，密封袋上应分别标上“正本”、“副本”字样，并注明“投资申请人名称、项目名称及\*年\*月\*日\*时\*分之前不得启封”。

6.3所有外层密封袋的封口处应粘贴牢固，并加盖密封章（投资申请人印章）。

### 7．投资申请文件的递交

7.1项目中选人应在招商文件规定评选时间前，将投资申请文件按招商须知规定密封后送达评选地点。评选时间开始后送达的投资申请文件将被拒绝。

7.2 本次招商不接受邮寄的投资申请文件。

### 8．投资申请保证金不予退还的情形

8.1在招商文件规定的招商截止时间后撤回投资申请的；

8.2在招商人确定项目中选人以前放弃中选候选资格的；

8.3中选后放弃中选资格的、不领取或者不接收中选通知书的；

8.4由于项目中选人的原因未能按照招商文件的规定与招商人签订合同的；

8.5投资申请人提供虚假资料的。

### 9.履约保证金

项目中选人的投资申请保证金转为履约保证金。项目中选人依法取得项目建设用地并按约足额缴纳土地出让金及相关税费后，履约保证金退还给项目中选人，退还时间及比例详见《中国·峨眉山城西南康养项目投资合作协议书》。

### 10.签订投资合作协议

项目中选人收到峨眉山市人民政府中选通知后，应在第二日内到峨眉山市经济合作局签订《中国·峨眉山城西南康养项目投资合作协议书》。

三、评选

### 1．评选会议组织

1.1招商组织单位在招商文件规定的时间和地点组织评选，招商人、投资申请人须派代表参加并签到以证明其出席。

1.2 评选时，招商人邀请有关监督管理部门对评选进行现场监督。

1.3 评选时，招商组织单位应让投资申请人对其投资申请文件的密封情况进行检查，经确认无误后传递进开标室开封。

### 2. 评选程序

评选会主持人按照招商文件规定的评选时间宣布评选，按照规定要求主持评选会。评选将按以下程序进行：

2.1宣布评选会开始。评选时间到，主持人宣布评选会开始，并当众宣布参加评选会的现场监督人、主持人、评选人、会议记录人及参加项目招商的投资申请人名单。

2.2宣布会场纪律和有关注意事项。

2.3当众宣布检查招商文件的密封情况。

2.4投资申请人资格审查。

2.5宣布通过资格审查的投资申请人名单。

2.6组织通过资格审查的投资申请人参加土地出让金报价。

2.7进行评选。

2.8评选会议结束后，评选结果在峨眉山市人民政府网公示3个工作日。

2.9公示期满，无人提出异议或有人提出异议，但经调查异议理由不成立，由招商人在公示期满3个工作日内向项目中选人发出书面中选通知书。

四、报价

土地出让金报价表

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 |  |
| 单价（万元/亩） |  |
| 总价 | 人民币大写：　　　　　　　　　　　　　　　　　（人民币小写：¥　　　　元） |

注：1.本表由投资申请人打印盖章后带至评选现场填写。

2.单价不得低于55万元/亩，总价不得低于51095万元，且单价与总价计算逻辑关系一致。否则其报价均为无效报价。

投资申请人全称：　　　 （盖单位公章）。

法定代表人（负责人）或授权代表：　　　　　 （签字）。

投资申请日期：　　　　　年　　 　月　　　　　日。

## 第三章投资申请文件格式

## 

## 一、投资申请函

峨眉山市经济合作局：

我方全面研究了 “ ”项目招商文件，决定参加贵单位组织的本项目招商。我方授权（姓名、职务）代表我方全权处理本项目招商的有关事宜。

1.我方自愿按照招商文件规定的各项要求向招商人提供所需服务，按招商人要求标准完成本次招商活动所有内容。

2.我方自愿承诺在与峨眉山市人民政府签订《中国·峨眉山城西南康养项目投资合作协议书》（以下称协议书）后，按协议书相关约定提供总额不超过2亿元的无息征地拆迁垫资款和总额不超过1亿元的无息土地解押垫资款。若我方未按协议中所述峨眉山市人民政府通知足额汇入垫资款，逾期超过15个工作日的，峨眉山市人民政府有权单方面解除本协议，我方按通知垫资款的8%向峨眉山市人民政府支付违约金。

3.一旦我方竞得项目土地，将按建设用地出让合同约定的时间内向峨眉山市人民政府缴纳项目建设用地出让金和相关税费。

4.我方为本项目提交的招商文件正本1份，副本2份，投资申请函1份。

5.我方愿意提供贵局可能另外要求的，与招商有关的文件资料，并保证我方已提供和将要提供的文件资料是真实、准确的。

投资申请人名称： （盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

通讯地址：

邮政编码：

联系电话：

传 真：

日 期：

## 二、投资申请承诺函

峨眉山市经济合作局：

我方作为本次招商项目的投资申请人，根据招商文件要求，现郑重承诺如下：

1.具备本次招商规定的资格条件：

（1）我方为独立法人。

（2）注册资本金不低于5000万元（投资申请人是医院的除外）。

（3）我方是复旦大学医院管理研究所公布的《2017年度医院排行榜（综合）》排名前三医院。

或（3-1）我方是与复旦大学医院管理研究所公布的《2017年度医院排行榜（综合）》排名前三医院就本项目签署有合作协议书的公司。

或（3-2）我方是与复旦大学医院管理研究所公布的《2017年度医院排行榜（综合）》排名前三医院就本项目签署有合作协议书的全体投资人成立的全资公司。

（4）我方确保项目内三级甲等标准综合医院建成后，由复旦大学医院管理研究所公布的《2017年度医院排行榜（综合）》排名前三医院授权使用该医院品牌并负责管理运营。

（5）我方具有良好的银行资信和商业信誉，无不良信用记录。

（6）法律、行政法规规定的其他条件。

2.完全接受和满足本项目招商文件中规定的实质性要求，如对招商文件有异议，已经在招商截止时间届满前依法进行维权救济，不存在对招商文件有异议的同时又参加招商以求侥幸中选或者为实现其他非法目的的行为。

3.招商文件中提供的任何材料、资料、技术、服务、商务等响应承诺情况都是真实的、有效的、合法的。

4.我方承诺：没有处于禁止参加政府招商活动的期间。

对上述承诺的内容事项真实性负责。如经查实上述承诺的内容事项存在虚假，我方愿意接受以提供虚假材料谋取中选追究法律责任。

投资申请人全称：　　 （公司法人盖章）。

法定代表人或授权代表：（签字）

投资申请日期：　　　 年　 月　 日。

三、营业执照副本、有效的税务登记证副本、有效的组织机构代码证副本或有效的三证合一新证副本（复印件加盖鲜章）。

四、复旦大学医院管理研究所公布的《2017年度医院排行榜 （综合）》排名前三医院事业单位法人证书或投资申请人与前述排名前三医院就本项目签署的处于有效期内的合作协议；或投资申请人的全体投资人与前述排名前三医院签署的处于有效期内的合作协议。（复印件加盖鲜章）。

## 五、法定代表人参与投资申请证明材料

法定代表人参加的须提供公司或医院法定代表人资格证明书（原件）及身份证复印件。

法定代表人身份证明

投资申请人名称：

单位性质：

地址：

成立时间： 年 月 日

经营期限：

姓名系（投资申请人名称）的法定代表人（职务：电话：）。

特此证明。

附：法定代表人身份证复印件

投资申请人：（公司法人盖章）

年 月 日

 注：（1）法定代表人本人投资申请而不委托代理人投资申请适用。（2）法定代表人在递交投资申请文件时，应携带投资申请人公司法人营业执照副本原件、法定代表人身份证原件备查。（3）法定代表人提供的证件、证明不齐或不符合要求的，投资申请文件不予接收。

六、委托代理人参加的须提供法定代表人授权委托书（原件，格式自拟）及法定代表人和委托人身份证复印件。

注：法定代表人本人不能参加投资申请而委托代理人投资申请适用。

## 七、投资申请人无违法违规行为承诺书

峨眉山市经济合作局：

我公司在参加本次项目投资申请活动中，作出如下承诺：

1.参加本次投资申请活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

2.提供的相关文件均真实、有效。

若发现我方存在上述问题，愿接受处罚。

特此声明。

投资申请人全称： (公章)

投资申请人授权代表(签字)：

## 八、联合体协议（若有）

复印件须加盖鲜章。

## 九、投资申请保证金缴纳证明材料

第四章评选办法

一、总则

1.评审小组由市发展和改革局（1人）、市经济合作局（1人）、市财政局（1人）、市自然资源局（2人）、市卫健局（1人）、市司法局（1人）组成。

2.评审监督委员会由市监察委（1人）、市审计局（1人）组成。

3.评审小组按照招商文件规定的评选方法和标准进行评选，并独立履行评选职责。

4.评审小组决定投资申请文件的响应性依据投资申请文件本身的内容，而不寻求外部的证据。

二、评选方法

本项目评选方法为有效的土地出让金最高报价法（即通过资格性审查的最高土地出让金报价的投资申请人为本项目成交的投资申请人）。

三、评选程序

1.资格性审查。

2.土地出让金报价审查。

四、评选细则及标准

1.资格性审查。对招商文件中的资格部分进行审查，以确定投资申请人是否具备投资申请资格，如不具备，按照无效申请处理。评审结论为“通过”与 “不通过”。评审结论为不通过的不得进入报价环节。

2.对通过资格性审查的投资申请人，由评审小组组织各有效的投资申请人进行土地出让金报价（土地出让金报价需本项目招标要求），如报价出现相等，则进行第二轮报价，直至报出唯一最高价。

五、投资申请作废

本次招商活动中，出现下列情形之一的，予以作废：

1.符合条件的投资申请人或者对招商文件作实质响应的投资申请人不足一家的。

2.出现影响招商公正的违法、违规行为的。

3.因重大变故，招商任务取消的。

4.所有土地出让金报价均不符合本项目招标要求的。

六、确定投资申请人

1.确定投资申请人的原则：通过资格审查的最高土地出让金报价的投资申请人为本项目中选的投资申请人。

2.经过公示，且确定无异议后，招商人向已确定的投资申请人发出中选通知书。

3.招商人不解释中选或落选原因，不退回投资申请文件和其他投资申请资料。

第五章 招商协议

中国峨眉山城西南康养项目投资合作

协 议 书(样本)

甲方：峨眉山市人民政府

法定代表人：吴小怡

乙方：按照《中国·峨眉山城西南康养项目招商公告》要求，经甲方确定的投资者为本合作协议乙方。

甲、乙双方本着“平等、自愿、诚信、有偿”的原则，就乙方在峨眉山市投资建设“中国·峨眉山城西南康养项目”（暂定名），达成如下协议：

一、项目主体

乙方须在峨眉山市全资注册独立的法人公司，注册资本金不低于1亿元（本协议所指货币均为人民币），作为“中国·峨眉山城西南康养项目”投资主体，承继本协议乙方的权利和义务，负责项目的投资、建设、运营、管理等。

二、项目概况

（一）项目名称：中国·峨眉山城西南康养项目。（以下简称“项目”）

（二）项目地点：峨眉山市绥山镇大南村、胜利镇十里村、川主镇高河村。

（三）投资总额：约100亿元。

（四）项目规划用地面积约1116.04亩，其中流转用地面积约187.07亩，建设用地约928.97亩。建设用地中商服用地面积约444.6亩，住宅用地面积约484.37亩。（最终面积及范围经自然资源部门审定，以实际测量为准）

（五）建设内容：三级甲等标准综合医院、健康体检中心、医疗专家公寓、康养护理中心、康养论坛中心、康养主题酒店、康养配套培训基地、康养配套商业街区、机构康养社区和康养公寓等。

三、规划要求

（一）项目各项规划指标应符合峨眉山市相关规划要求，建设用地中商服用地约444.6亩，住宅用地约484.37亩。名山南路南侧住宅用地，容积率不大于1.6，限高35米，且35米高建筑的基底面积不得大于总建筑基底面积的60%；商服用地，容积率不大于1.8，限高35米（局部建筑）。名山南路北侧，住宅用地容积率不大于1.2，限高24米，且24米高建筑基底面积不得大于总建筑基底面积的15%，并尽可能靠近山水峨眉项目集中布局；商服用地容积率不大于1.2，限高24米。（每一栋房屋以室外四周最低点为正负零计算建筑高度。如因地形高差太大或特殊地形的，在方案中经过景观视线分析后另行审定）

（二）项目风貌应与周边建筑协调，避免与城市空间形态冲突。住宅部分统一采用坡屋顶，严格控制建筑体量，避免单体建筑过大过长及整体布局“摊大饼”的城市化空间形态。公共建筑根据功能需求，可采用其他形式，但尽可能采用绿色建筑屋顶。

（三）车位数、建筑退距、退界等相关设计要求按《乐山市城市规划管理技术规定》配备。

上述指标为总体控制指标，具体地块规划指标以规划部门出具的文件为准。

四、甲方的权利和义务

（一）甲方成立由市领导挂帅的项目推进领导小组，在乙方满足相关资质的情况下，为乙方办理立项、注册、环评、规划许可、产权登记等相关手续提供支持，并负责为乙方项目的推进提供协调工作。

（二）项目建设用地分三期供地，每期供地可分批次出让。第一期项目建设用地位于名山南路南侧，总面积约419.72亩，商服用地约195.44亩，住宅用地约224.28亩。其中约388.22亩在本协议生效后6个月内出让，约31.5亩（拟收储的金佛宾馆地块）在完成收储后3个月内出让。第二期项目建设用地位于名山南路北侧、山水峨眉小区项目东侧，总面积约122.43（含原神力机械厂宿舍地块）亩，土地性质为住宅用地。其中约118.93亩在本协议生效后12个月内出让，约3.5亩（拟收储原神力机械厂宿舍地块）在完成收储后3个月内出让。第三期项目建设用地位于名山南路北侧、峨川路西侧，总面积约386.82亩（含拟收储地块象鼻山庄约19.47亩、铁科所约164.73亩，未报批报建地块约202.62亩），商服用地约249.16亩，住宅用地约137.66亩。其中约184.2亩（拟收储地块）在完成收储后3个月内出让，约202.62亩（未报批报建地块）在2019年12月31日前完成起报流程，获得征地批文后6个月内出让。项目规划范围内约187.07亩流转用地，由甲方所属国有企业通过流转方式取得土地经营权后，在乙方依法取得拟收储象鼻山庄、铁科所地块后1年内出租给乙方，租用年限至农村土地承包期结束。乙方以5年为一期（最后一期不满5年的，按实际年限计算），按甲方所属国有企业取得土地经营权当期实际支付金额支付租金，在每期第一年交纳该期租金。租期届满后，乙方需续租的，按当时的政策执行。

乙方竞得项目建设用地后，甲方在乙方按项目建设用地出让合同约定足额缴纳土地价款和相关税费后7个工作日内交地，并在10个工作日内办理国有土地使用证。

（三）本协议生效后，甲方立即启动项目用地范围内征地拆迁及杆线迁改工作，征地拆迁所需资金额经甲乙双方共同确认后，甲方向乙方发出征地拆迁垫资通知。

（四）本协议生效后，甲方立即启动项目用地范围内相关建设用地解押事宜。

（五）甲方负责在项目建设用地出让合同中约定的开工时间前30个工作日内，协调做好临时用水、用电等相关工作。在乙方各项目竣工前3个月内完成项目用地红线外的水、电、气、路、通讯、排水、排污等基础设施建设，满足乙方项目容量需求。

五、乙方的权利和义务

（一）项目依法享受国家、省、乐山市、峨眉山市出台的相关支持政策，各项政策不重复享受。

（二）乙方在收到甲方发出的征地拆迁垫资书面通知后10个工作日内，将征地拆迁垫资款一次性足额汇入甲方指定账户，乙方在本项目中垫付的征地拆迁垫资款总金额不超过2亿元。

（三）乙方承诺积极参与项目建设用地竞买，竞买成功后，按项目建设用地出让合同约定足额缴纳土地价款和相关税费。

（四）乙方承诺依法竞得本项目建设用地后，严格按照建设用地出让合同约定开发利用土地，并在第一期项目建设用地交地后6个月内首先启动三级甲等标准综合医院建设，待三级甲等标准综合医院土建工程开工后方能启动其余项目建设。每期项目建设用地开工后5年内，按照项目规划建设方案完成该期土地范围内项目建设（以双方确认的项目规划建设方案为准）。其中项目内三级甲等标准综合医院地块交地后2年内完成该医院土建工程，该医院5年内整体投入运营（如未能成功收储金佛宾馆地块，乙方应及时调整三级甲等标准综合医院规划建设方案，确保土建及投入运营进度不变）。甲乙双方另有约定或因不可抗力因素影响的除外。

（五）乙方不得擅自改变土地用途（其中流转用地部分不得改变土地农业用途），不得擅自改变项目建设内容，不得用土地为第三方提供抵押担保。未经甲方书面同意，乙方不得向第三方转让（包括建设用地使用权出资、注册成立的法人公司股权转让等间接转让方式）、租赁项目用地，但乙方引进能促进项目提升的战略投资人除外。

（六）乙方在本项目竣工投产前，若需要用受让的土地抵押融资，须向甲方备案。所融资金只能用于本项目建设。

（七）乙方在项目建设和生产经营过程中，必须符合安全、环保、消防等相关行业要求，采取相应安全、环保、消防等措施。因乙方安全、环保、消防等原因不达标，甲方依法采取行政措施，其损失和责任由乙方自行承担。

六、履约保证金

在本项目签约后，乙方向甲方交纳的投资申请保证金转为履约保证金。甲方按照乙方每期依法取得项目建设用地数占项目总建设用地计划的比例，在乙方按约足额交纳该期项目建设用地出让金及相关税费后30个工作日内退还乙方履约保证金，但履约保证金总额度的20%须留待项目按约全部建成后再退还乙方。

七、特别约定

（一）项目范围内建设用地的出让起始价不低于招商中选价。甲方同意对该项目予以政策支持，以乙方实际缴付的土地出让金超出招商中选价的部分为限（涉及收储地块部分，如收储价高于招商中选单价的，以实际缴付土地出让金超出收储单价的部分为限），通过产业发展基金补助乙方,用于项目内三级甲等标准综合医院建设和康养产业发展。补助资金按供地期数分三期拨付，第一期补助款在乙方依法取得当期建设用地并按约足额缴纳单宗土地出让金和相关税费，且三级甲等标准综合医院开工后，甲方在30个工作日内拨付乙方。第二期补助款在乙方依法取得当期建设用地并按约足额缴纳单宗土地出让金和相关税费，且三级甲等标准综合医院土建工程完成50%后，甲方在30个工作日内拨付乙方。第三期补助款，在乙方依法取得当期建设用地并按约足额缴纳单宗土地出让金和相关税费，且三级甲等标准综合医院土建工程完工后，甲方在30个工作日内按80%拨付给乙方；待三级甲等标准综合医院建成并投运后，甲方在30个工作日内将剩余20%拨付给乙方。

（二）甲方负责收储金佛宾馆、原神力机械厂宿舍、铁科所、象鼻山庄地块，乙方须积极协助。若该四地块收储单价低于招商中选单价的，则该四地块的出让起始价不低于招商中选单价；若该四地块收储单价高于招商中选单价的，其出让起始价不低于收储单价。

（三）因项目范围内部分土地已抵押，甲方需对部分土地先行解押，乙方同意垫付不超过1亿元，协助甲方办理土地解押事宜。

（四）乙方成功竞得每宗项目建设用地后30个工作日内，甲方将该地块对应已产生的垫资款（含征地拆迁垫资款、解押垫资款，下同）无息退还乙方。

（五）甲方同意项目建设期间所产生的本级行政事业性收费和服务性收费按政策规定的最低标准收取。

（六）项目地块内的基础设施由乙方负责投资建设。项目地块外的基础设施，由甲方按照市政建设规划及标准建设。

（七）因项目规划布局原因，需占用现川主镇卫生院地块，由甲方按其周边地块性质进行调整并出让。川主镇卫生院另行选址，由乙方按已建的川主镇卫生院现状同标准、同规格进行建设，建设费用由乙方承担，建成后免费移交甲方。

（八）乙方须确保项目内三级甲等标准综合医院建成后，由复旦大学医院管理研究所公布的《2017年度医院排行榜（综合）》排名前三医院授权使用该医院品牌并负责管理运营。

（九）项目建成后5年之内，商服部分乙方自持比例不低于80%。

（十）项目管理人才和技术人才，可按《乐山市高层次人才特殊支持办法（试行）》申请享受相关政策。

（十一）甲方负责向上争取项目建设用地指标，乙方须积极协助。

八、不可抗力

（一）在不可抗力情况下，致使无法继续履行时，任何一方有权解除本合同，本合同解除后，各方的损失由各方各自承担，除此之外，各方互不承担其他责任。但受阻碍的一方应采取一切方式立即以书面形式通知对方，并在发生不可抗力事件之日起15个工作日内向其他方提供该不可抗力事件发生及存续的有关证明文件，否则不应被视为存在不可抗力事件。

（二）遭遇不可抗力的一方，在条件允许的情况下，应采取一切必要的补救措施以减少不可抗力造成的损失。

（三）如发生不可抗力事件，双方应立即进行协商谋求合理公正的解决方案，并应尽所有合理的努力，相互配合，以减少该等不可抗力对履行本协议所造成的不利影响。因一方延迟履行后发生的不可抗力，不能免除。

九、违约责任

（一）甲方

1.若甲方未按照本协议约定的时间出让土地，逾期超过3个月仍未依法出让，乙方有权单方面解除本协议，甲方应于收到乙方解除协议通知后15个工作日内，向乙方退还履约保证金和垫资款，并按照乙方已交纳的履约保证金与垫资款之和的8%支付违约金；乙方不解除本协议的，甲方应自出让项目建设用地逾期之日起至当期项目建设用地出让之日止，以乙方已缴纳且尚未退还的垫资款为额度，按年利率8%支付利息。

2.若因甲方原因未按本协议约定退还垫资款，致使乙方未能按约足额交纳土地出让金的，由此产生滞纳金由甲方承担；若甲方未按约定按时足额拨付乙方产业发展基金补助款，甲方以按约应拨付金额为基数按照年利率8%承担利息，同时乙方有权解除协议，甲方须赔偿相应损失并承担相应违约责任。

3.若因乙方原因未按本协议约定提供垫资款，致使甲方不能按约及时出让项目建设用地的，出让时间顺延，甲方不承担违约责任。

4.若因未能成功收储金佛宾馆、原神力机械厂宿舍、铁科所、象鼻山庄土地的，则相应扣减项目规划面积，同时甲方不承担违约责任。

（二）乙方

1.若乙方未按甲方通知足额汇入垫资款，逾期超过15个工作日的，甲方有权单方面解除本协议，乙方按通知垫资款的8%向甲方支付违约金。

2.若乙方未参与项目建设用地竞买的，或虽参与项目建设用地竞买但未应价的，本协议终止，乙方交纳的履约保证金甲方不予退还，乙方汇入的垫资款甲方在项目建设用地成交之日起一年内无息退还，甲方有权收回乙方已取得的项目用地，收回价为乙方取得项目用地的成交价，并追回甲方已拨付的政策支持补助金。

3.乙方应当按约启动项目建设，若因乙方自身原因导致本项目建设用地闲置满一年但不满两年的，甲方按土地出让价款的20%征收土地闲置费；导致本项目建设用地闲置满两年以上，甲方有权单方面解除本协议，依法无偿收回项目建设用地，不予退还乙方交纳的履约保证金。

4.若乙方未按本协议约定的项目建设内容（甲方同意作调整的除外）进行建设或未经甲方同意擅自转让项目土地，则甲方有权单方面解除本协议，不退还剩余履约保证金，追回甲方已拨付的政策支持补助资金。

5.若乙方未按约定时间完成项目建设或乙方取得三级甲等标准医院地块后5年内医院未能投入运营（甲方同意作调整的除外），剩余的履约保证金甲方不予退还。

6.若三级甲等标准医院建成后，未由复旦大学医院管理研究所公布的《2017年度医院排行榜（综合）》排名前三医院授权使用该医院品牌并负责管理运营，乙方向甲方退回本协议已享受的所有政策支持补助款。

7.乙方未按约在峨成立全资独立法人公司，则乙方按履约保证金的8%承担违约金；乙方为本项目成立的全资独立法人公司，未按本协议的约定履行全部义务，乙方对此产生的法律后果承担连带责任。

十、争议解决方式

如协议各方之间发生任何有关协议的订立、效力、解释、履行、修改或终止的争议，各方应通过友好协商解决，协商不成的，任何一方有权将争议提交项目所在地法院处理。

十一、协议生效

本协议经双方法定代表人签字并加盖公章后生效。

十二、协议终止

发生以下情形之一的，本协议按以下约定终止：

（一）因乙方原因未参与项目建设用地竞买或虽参与竞买但未应价的，本协议终止。

（二）本协议约定事项已全部履行完毕的，本协议自本协议全部履行完毕之日终止。

（三）经双方友好协商，以书面方式一致同意终止本协议的，本协议自各方共同签署的有关终止本协议的书面文件所确定的终止日终止。

（四）因不可抗力致使本协议无法继续履行，或本协议中止履行达6个月及以上的，本协议自双方共同签署的确认本协议不再继续履行的书面文件所确定的终止日终止。

十三、其他

（一）交纳解押垫资款的账户，账户名称：；开户行：；账号：。

（二）交纳征地拆迁垫资款的账户，账户名称：；开户行：；账号：。

（三）本协议未尽事宜，由双方协商解决，所形成的文字材料作为本协议附件，与本协议具有同等法律效力。

（四）本协议一式捌份，甲、乙双方各执肆份。

附件：项目规划用地范围图

甲方：峨眉山市人民政府

法定代表人：

乙方:

法定代表人：

签订时间： 年 月 日（峨眉山市）

附件

项目规划用地范围图

