
上海奉贤发展（集团）有限公司

项目贷款

招
标
文
件

二〇二四年五月

第一章 招标书

为了更好地履行区国资委《关于奉贤区区管企业开展融资活动相关工作要求的通知》【奉国资委（2017）168号】文件精神，进一步规范上海奉贤发展（集团）有限公司（以下简称奉发集团）的融资行为，降低融资成本，现采取招标方式公开选定“奉贤新城 21 单元 14-01 区域地块保租房项目”项目贷款的贷款银行。如有合作意向，欢迎各行参加投标。

奉发集团作为招标人，负责组织和具体实施本次招标；奉发集团下属子公司上海煜文置业有限公司为借款人，具体承担贷款合同签订及履行工作。

一、投标银行资格条件

具有良好信用的政策性银行或商业银行（包括国有或国有控股、股份制商业银行及其他商业银行）。

具有中国银行业监督管理委员会或其授权机构依法颁发的《金融机构法人许可证》、《金融机构营业许可证》，并具有提供本项目贷款金融业务的经营范围和能力。

二、招标联系人

联系人：冯佳男 联系电话：67185808 13262505113

三、递交标书截止时间为：2024年5月21日 17:00

四、递交标书地点

奉发大厦 15 楼 1503 室

第二章 招标需求和内容

根据区投融资领导小组相关会议精神，同时结合奉发集团实际情况，本集团拟启动上海煜文置业有限公司奉贤新城 21 单元 14-01 区域地块保租房项目，该项目位于奉贤区奉贤新城，四至范围东至：肖南路，南至：张翁庙路，西至：秀南路，北至：程国路。项目总投资约为 12.2 亿元（估算），项目贷款授信额度暂定为 9.7 亿元，上述项目计划采取银团贷款。现我集团按照放款与还款相配比、合理配置资金结构等原则，进行公开招标。本次招标贷款总额度为 9.7 亿元，最终中标银行依评分结果确定。具体项目贷款方案如下：

项目	融资金额 (亿元)	贷款银行及金额(亿元)		期限	备注
		牵头行	2家参贷行		
奉贤新城 21 单元 14-01 区域地块保租房项目	9.7	全额申报	不超过 2.9 亿	25 年	
备注：1、银团贷款中牵头行额度以中标通知书为准，须以投标项目所需融资额度全额上报授信，参贷行以中标通知书所分额度上报。2、如果出现参贷行无法实现提款的情况，则牵头行承诺全额放贷。					

目前项目已完成概念方案设计，上报发改委审核中。该项目预计于 2024 年 9 月开始用款，具体贷款日期视项目进展情况而定；项目贷款原则上采用银团方式，所有贷款成本均需体现在贷款合同中，投标人不得收取任何其他费用。

第三章 评标办法

一、**评标方法** 本次评标采用综合评分法，总分为 100 分。

二、**评标委员会** 评标委员会成员组建由奉发集团确定。

三、**评标原则** 评标工作依据《中华人民共和国招标投标法》等相关规定，遵循“公开、公平、公正、择优、信用”的原则进行。

四、**中标人的确定** 依据评标委员会对合格投标人的评分结果，以得分从高到低排序，入选银行上限为 3 家，银团成员数量以中标通知书为准。因不可抗力、相关政策等原因导致原中标银行不能履行协议的，由后续排名银行按顺序自然替补。

五、**中标通知的发放** 根据评标委员会的评定结果，于 2024 年 5 月 31 日前以书面形式向中标人发放中标通知书。

六、**中标结果的实施** 中标结果生效后，招标人和中标人进入贷款具体操作程序，中标人按中标结果和投标文件并结合本集团及下属子公司实际融资需求进行实施。

七、**约束机制** 中标人如在具体操作中未能按投标承诺进行操作的，招标人有权将中标人相关情况抄报至区金融办，并取消下一次投标资格。

八、项目贷款评分细则

奉贤新城 21 单元 14-01 区域地块保租房项目				
序号	评审内容	分值	评分计算公式	得分
1	贷款利率	30	以 5 年期以上 LPR 为标准，按照 5 年期以上 LPR 下浮 125bp 投标的得 20 分，每上浮 1bp 减 1 分，每下浮 2bp 加 1 分；投标利率超过 2.8% 的为废标。	
2	浮动利率周期	10	按月浮动得 10 分；按季浮动得 8 分；按半年浮动得 6 分；按年浮动得 4 分。	
3	贷款期限	10	符合贷款期限且项目宽限期为 3 年，得 10 分；符合贷款期限且项目宽限期为 2 年，得 5 分；其他情形不得分。	
4	贷款额度	5	投标牵头行按全额得 5 分；参贷行按所分额度上报得 5 分。	
5	担保方式	15	建设期为信用，建成后办理现房抵押得 15 分； 建设期在建工程抵押，建成后办理现房抵押得 10 分； 追加任何形式的担保不得分。	
6	还款灵活性	5	同意企业根据资金情况进行灵活还款，得 5 分。	
7	授信审批速度	5	取得项目基础资料后，3 个月内完成审批，得 5 分。	
8	房源推荐	10	该项目为保租房，通过银行渠道，不遗余力得进行房源推荐，得 10 分。	
9	银企合作度	10	困难时期，全力支持并且合作稳定、诚实信用、平等互利得 2-10 分。	
合计		100		

注：1、本细则各指标评分只在指标分数范围内加减分，不倒扣分。

1、针对同一具体项目，得分最高者中标；

2、如出现总得分相同的，则由评标委员会以简单多数方式投票决定中标人或中标候选人排名顺序。

附件一—投标文件格式要求

投标文件应规范整齐、装订及加盖公章，纸张、封面和装订应力求简洁，投标书要求采用 A4 纸张。投标文件内容（应当包括但不限于所列示内容，如招标文件中未提供格式，请投标人自行设计提供，有关文件非提供原件的，须加盖相应的投标单位公章或业务章）：

- 1、投标人情况的简要概述及资格材料，包括：法定代表人证明书、法人代表授权书、《金融机构法人许可证》、《金融机构营业许可证》、营业执照、具备实施项目的其他相关证明；
- 2、投标人需承诺贷款总额度、贷款利率、担保方式、还款方式等条件；
- 3、投标人须提供分行或支行同意本次投标的相关书面材料；
- 4、投标人认为其他需要说明或承诺的内容和项目。

上海奉贤发展（集团）有限公司

致：上海奉贤发展（集团）有限公司

根据贵方为奉贤新城 21 单元 14-01 区域地块保租房项目招标贷款银行的投标邀请，签字代表-----（全名、职务）经正式授权并代表投标方-----（投标方名称、地址）提交下述文件正本一份和副本一份。

- (1)开标一览表
- (2)资格证明文件
- (3)投标人情况的简要概述
- (4)投标人认为其他需要说明或承诺的内容和项目。

据此函，签字代表宣布同意如下：

1. 我银行所投标项目为-----，投标身份为-----（牵头行或参贷行），所附投标报价表中规定的应提供承诺贷款总额度为-----万元，即-----（大写）。
2. 投标方将按投标文件的规定履行责任和义务。
3. 投标方已详细审查全部招标文件，包括修改文件（如有的话）以及全部参考资料和有关附件。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利。
4. 其投标自开标日起有效期为-----个日历日。
5. 投标方同意提供按照贵方可能要求的与其投标有关的一切数据或资料，完全理解贵方不一定要接受最低价的投标或收到的任何投标。
6. 与本投标有关的一切正式往来通讯请寄：

地址：----- 邮 编：-----

电话：----- 传 真：-----

投标方代表姓名、职务：-----

投标方名称：----- 日期：-----年---月---日

（公 章）：-----

全权代表签字：-----

附件 2

项目贷款开标一览表

货币单位：人民币，亿元

时间单位：月

序号	项目	报价	备注
1	贷款利率		
2	浮动利率周期		
3	贷款期限		
4	贷款额度		
5	担保方式		
6	还款灵活性		
7	授信审批速度		
8	房源推荐		
9	银企合作度		

投标方名称（公章）： _____

其他说明事项：

投标方代表签字： _____

职务： _____ 日期： _____

注： 此表与投标书正本一同装在一单独的信封内密封。