

2023年-2025年度城南办事大厅办公用房租赁项目

单一来源采购文件

项目编号：ZDZC2023091901

采购人名称：西安市不动产登记服务中心

采购代理机构：正大鹏安建设项目管理有限公司

二〇二三年九月



市政监理甲级/房建监理甲级/造价（审计）甲级/招标甲级/政府采购代理甲级/中央投资招标代理乙级/机电产品国际招标代理资格/军工涉密业务咨询备案资格/人防监理/化工石油监理乙级/电力工程监理乙级/机电安装监理乙级/水利水电监理丙级/地质灾害治理监理乙级/工程咨询乙级资信/工程造价司法鉴定资格/建筑工程质量司法鉴定资格/首批全过程工程咨询试点企业

目 录

第一章 单一来源公告	2
第二章 供应商须知	6
一. 名词解释	6
二. 供应商	6
三. 单一来源采购文件	7
四. 谈判要求	8
五. 单一来源响应文件封装、递交	13
六. 谈判、澄清、成交	15
七. 签订合同	18
八. 成交服务费	17
九. 其它事项	17
第三章 谈判内容与服务要求	20
第四章 商务及合同主要条款	21
第五章 单一来源响应文件格式	22
第一部分 谈判响应函	24
第二部分 响应报价表	25
第三部分 响应产品技术要求和商务要求响应表	26
第四部分 供应商资质证明文件	27
第五部分 谈判响应说明	30
第六部分 承诺书	31



第一章 单一来源公告

项目概况

2023 年-2025 年度城南办事大厅办公用房租赁项目的潜在供应商应在西安市南二环高新路西部国际广场 B 座 28 层获取采购文件，并于 2023 年 09 月 28 日 09 时 30 分（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号：ZDZC2023091901

项目名称：2023 年-2025 年度城南办事大厅办公用房租赁项目

采购方式：单一来源

预算金额：22,500,000.00 元

采购需求：

合同包 1(2023 年-2025 年度城南办事大厅办公用房租赁项目)：

合同包预算金额：22,500,000.00 元

合同包最高限价：22,500,000.00 元

品目号	品目名称	采购标的	数量(单位)	技术规格、参数及要求	品目预算(元)	最高限价(元)
1-1	房屋租赁服务	城南办事大厅租赁	1(项)	详见采购文件	22,500,000.00	22,500,000.00

本合同包不接受联合体投标

合同履行期限：三年

二、申请人的资格要求：

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；
2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：

合同包 1(2023 年-2025 年度城南办事大厅办公用房租赁项目)落实政府采购政策需满足的资格要求如下：



(1) 《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）；(2) 《财政部司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）；(3) 《国务院办公厅关于建立政府强制采购节能产品制度的通知》（国办发〔2007〕51号）；(4) 《财政部环保总局关于环境标志产品政府采购实施的意见》（财库〔2006〕90号）；(5) 《财政部国家发展改革委关于印发〈节能产品政府采购实施意见〉的通知》（财库〔2004〕185号）；(6) 《三部门联合发布关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）；(7) 《财政部发展改革委生态环境部市场监管总局关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9号）；(8) 《关于运用政府采购政策支持乡村产业振兴的通知》财库〔2021〕19号；(9) 《陕西省中小企业政府采购信用融资办法》（陕财办采〔2018〕23号）；(10) 《陕西省财政厅关于加快推进我省中小企业政府采购信用融资工作的通知》（陕财办采〔2020〕15号）；(11) 《财政部国家发展改革委信息产业部关于印发无线局域网产品政府采购实施意见的通知》（财库〔2005〕366号）；(12) 《财政部工业和信息化部质检总局认监委关于信息安全产品实施政府采购的通知》（财库〔2010〕48号）。

3. 本项目的特定资格要求：

合同包 1(2023 年-2025 年度城南办事大厅办公用房租赁项目)特定资格要求如下：

1、法定代表人授权书（附法定代表人、被授权人身份证复印件）（法定代表人直接参加的只须提供法定代表人身份证）。

2、具有独立承担民事责任能力的法人、其他组织或自然人，提供合法有效的统一社会信用代码营业执照（事业单位提供事业单位法人证书，自然人应提供身份证）。

3、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，供应商提供 2021 年度或 2022 年度经审计完整的财务审计报告，或其开标前三个月内基本账户开户银行出具的资信证明。

4、供应商提供具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的书面声明。

5、具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，供应商提供开标前 6 个月内任一月份的社保和缴纳税收的证明，依法不需要缴纳社会保障资金、免税或无须缴纳税



款的供应商，应提供相关证明文件。

6、参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。

7、供应商不得为“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）中列入失信被执行人（中国执行信息公开网 <http://zxgk.court.gov.cn>）和税收违法黑名单的供应商，不得为中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为记录名单中被财政部门禁止参加政府采购活动的供应商（提供信用查询截图并加盖公章）。

8、本项目属于专门面向中小企业采购，供应商应为中型企业或小型、微型企业或监狱企业或残疾人福利性单位。

三、获取采购文件

时间：2023年09月21日至2023年09月25日，每天上午09:00:00至12:00:00
下午14:00:00至17:00:00（北京时间）

途径：西安市南二环高新路西部国际广场B座28层。

方式：现场获取

售价：0元

四、响应文件提交

截止时间：2023年09月28日09时30分00秒（北京时间）

地点：西安市南二环高新路西部国际广场B座28层会议室五。

五、开启

时间：2023年09月28日09时30分00秒（北京时间）

地点：西安市南二环高新路西部国际广场B座28层会议室五。

六、公告期限

自本公告发布之日起3个工作日。

七、其他补充事宜

获取单一来源采购文件请携带单位介绍信原件、经办人身份证原件及加盖公章的复印件。

八、对本次招标提出询问，请按以下方式联系。



1. 采购人信息

名称：西安市不动产登记服务中心

地址：朱雀大街中段朱雀云天大厦

联系方式：029-85569560

2. 采购代理机构信息

名称：正大鹏安建设项目管理有限公司

地址：西安市南二环高新路西部国际广场 B 座 28 层

联系方式：17792803190

3. 项目联系方式

项目联系人：郭工

电话：17792803190

正大鹏安建设项目管理有限公司

第二章 供应商须知

一. 名词解释

- ◇ 采购单位：西安市不动产登记服务中心
- ◇ 谈判组织机构：正大鹏安建设项目管理有限公司
- ◇ 供应商：按照相关法律、行政法规及有关规定并经财政部门核准后获得谈判资格的供应商。
- ◇ 谈判小组：根据《中华人民共和国政府采购法》的相关规定，由采购人代表和有关专家组成以确定成交供应商的临时组织。
- ◇ 成交人：由谈判小组推荐经采购单位确认的供应商

二、供应商

1、合格供应商

- (1) 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件；
- (2) 符合本采购文件规定的资格要求，并按照要求提供相关证明材料；
- (3) 提供的资料真实、完整、有效；
- (4) 在以往的政府采购活动中没有违纪、违规、违约等不良行为；
- (5) 符合其它有关法律、行政法规及相关规定。

符合上述条件的供应商即为合格供应商，具备谈判的资格。

2、谈判委托

如供应商代表不是法定代表人，须持有《法定代表人授权书》及被授权人身份证原件。

3、谈判费用

无论谈判结果如何，供应商自行承担参加谈判相关的全部费用。

三. 单一来源采购文件

1、单一来源采购文件

(1) 单一来源采购文件由以下部分组成：

第一章 单一来源公告

第二章 供应商须知

第三章 谈判内容与服务要求

第四章 商务及合同主要条款

第五章 单一来源响应文件格式

(2) 供应商应仔细阅读单一来源采购文件中所有的事项、格式、条款和规范要求，在单一来源响应文件中对单一来源采购文件的各方面都应做出实质性的响应，按照单一来源采购文件的要求提交全部资料。：

2、单一来源采购文件的澄清

任何要求对单一来源采购文件进行澄清的供应商，均应在谈判截止期三日前按单一来源采购文件中的通讯地址以书面形式通知谈判组织机构，谈判组织机构对收到的书面澄清将以书面形式在谈判截止期二日前予以答复。对单一来源采购文件中有关表述不准确或难以理解或有疑义的内容，供应商应及时与有关部门人员联系；否则，因此带来的一切不利后果由供应商自负。

3、单一来源采购文件的修改

(1) 谈判组织机构对已发出的单一来源采购文件进行必要澄清或者修改的，在单一来源采购文件要求提交单一来源响应文件截止时间二日前，以书面形式通知供应商，该澄清或者修改的内容作为单一来源采购文件的组成部分，与其具有同等法律效力；

(2) 为方便供应商对单一来源采购文件修改或澄清内容有充分的时间进行补充修改，谈判组织机构可延长谈判截止时间和谈判时间。谈判组织机构延长谈判截止时间和谈判时间的应在单一来源采购文件要求提交单一来源响应文件的截止时间二日前，将变更时



间书面通知供应商。

4、单一来源采购文件的购买

供应商必须从谈判组织机构购买单一来源采购文件，供应商自行转让或复制的单一来源采购文件视为无效文件；单一来源采购文件一经售出，一律不退，且仅作为本次谈判使用。

5、谈判的处理依据

谈判小组有权对谈判过程中出现的一切问题，根据《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》、《陕西省政府采购管理暂行办法》和《政府采购非招标采购方式管理办法》的条款，本着公开、公平、公正的原则进行处理。

6、解释权归属

本单一来源采购文件的解释权归谈判组织机构。

四. 谈判要求

1、谈判内容

本次谈判为：2023 年-2025 年度城南办事大厅办公用房租赁项目。单一来源响应单位可根据自身的资质情况和经营范围对本项目进行谈判，不得将其子目再行分解或只响应其中的一部分内容，否则谈判无效；唱价、谈判、澄清、成交、签订合同均以项目为单位进行。

本项目所属行业为：租赁和商业服务业。

租赁和商务服务业：从业人员 300 人以下或资产总额 120000 万元以下的为中小微企业。其中，从业人员 100 人及以上，且资产总额 8000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且资产总额 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或资产总额 100 万元以下的为微型企业。

2、供应商须提交以下资质证明文件

(1) 法定代表人授权书（附法定代表人、被授权人身份证复印件）（法定代表人



直接参加的只须提供法定代表人身份证）。

（2）具有独立承担民事责任能力的法人、其他组织或自然人，提供合法有效的统一社会信用代码营业执照（事业单位提供事业单位法人证书，自然人应提供身份证）。

（3）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，供应商提供 2021 年度或2022 年度经审计完整的财务审计报告，或其开标前三个月内基本账户开户银行出具的资信证明。

（4）供应商提供具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的书面声明；

（5）具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，供应商提供开标前 6 个月内任一月份的社保和缴纳税收的证明，依法不需要缴纳社会保障资金、免税或无须缴纳税款的供应商，应提供相关证明文件。

（6）参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。

（7）供应商不得为“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）中列入失信被执行人（中国执行信息公开网 <http://zxgk.court.gov.cn>）和税收违法黑名单的供应商，不得为中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为记录名单中被财政部门禁止参加政府采购活动的供应商（提供信用查询截图并加盖公章）。

（8）本项目属于专门面向中小企业采购，供应商应为中型企业或小型、微型企业或监狱企业或残疾人福利性单位。

以上为必备资质，缺一项或某项达不到要求，按无效文件处理；每份单一来源响应文件中应附一套加盖单位公章的上述资质证明文件的复印件。

3、享受政府采购政策

（1）所投产品符合政府采购强制采购政策的，实行强制采购。

（2）符合政府采购优先采购政策的，所投产品属于“节能产品政府采购清单”中品目的产品，需提供最新一期“节能产品政府采购清单”中投标产品所在清单页并加盖供应商公章。该清单可在中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn/>）、中国环境资



源信息网（<http://www.cern.gov.cn/>）、中国节能节水认证网（<http://www.cecp.org.cn/>）上查找；所投产品属于“环境标志产品政府采购清单”中品目的产品，需提供最新一期“环境标志产品政府采购清单”中投标产品所在清单页并加盖供应商公章。该清单可在中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn/>）、国家环境保护总局网（<http://www.sepa.gov.cn/>）、中国绿色采购网（<http://www.cgpn.cn/>）上查找。

（3）供应商享受支持中小型企业发展政策优惠的，可以同时享受节能产品、环境标志产品优先采购政策。依照<财政部、司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知>（财库〔2014〕68号）之规定，监狱企业参加政府采购活动时，视同中小企业；依据《财政部、民政部、中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，残疾人福利性单位参加政府采购活动时，也视同小微企业；同一项目中部分产品属于优先采购政策的，评审时只对该部分产品实行优先采购。

4、单一来源响应文件的编制

单一来源响应文件必须根据单一来源采购文件提供的内容及格式编制，并对单一来源采购文件做出实质性响应。具体内容包括：

- （1）按照格式要求填写的单一来源响应函；
- （2）响应报价表；
- （3）响应技术要求和商务要求响应表；
- （4）供应商资质证明文件；
- （5）谈判响应方案说明；
- （6）承诺书。

5、谈判报价

- （1）谈判报价是指完成此次项目的所有费用，以单一来源采购文件的内容和要求作



为依据；

（2）供应商应在单一来源响应文件中的响应报价表上，标明响应报价；任何有选择的报价不予接受；

（3）谈判货币：人民币；单位：元（精确到小数点后两位）；

（4）响应报价表应有法定代表人或被授权人的签字；

（5）合同价格：经谈判小组确认供应商的最终报价，在合同执行过程中是固定不变的，不受外汇汇率及市场价格变化的影响；

（6）凡因供应商对单一来源采购文件阅读不深、理解不透、误解、疏漏或因市场行情了解不清造成的后果和风险均由供应商自负；

（7）供应商不得以低于成本的报价参加谈判。当谈判小组认为供应商的谈判价或者某些分项报价明显不合理或者低于成本，有可能影响服务质量和不能诚信履约的，可要求供应商在规定的期限内提供书面文件予以解释说明，并提交相关证明材料；否则，谈判小组可以取消供应商的成交资格。

6、谈判保证金

（1）本次谈判活动需交纳谈判保证金为：无；

（2）谈判保证金形式:供应商以银行转账、电汇(转账时请注明所投项目名称)形式缴纳谈判保证金的，谈判结束之后以转账形式退到供应商的账户。供应商以担保机构保函形式缴纳谈判保证金的，须在响应文件递交截止时间前将担保函副本（原件）带到采购代理机构备案，谈判结束之后将担保机构保函正本（原件）退回。

（3）谈判保证金必须在谈判截止时间前汇入正大鹏安建设项目管理有限公司指定账户。谈判保证金到达采购代理机构指定账户后，供应商须与正大鹏安建设项目管理有限公司联系确认，确认到账后及时到采购代理机构开具保证金收款收据。

收款单位：正大鹏安建设项目管理有限公司

人民币开户银行：陕西秦农农村商业银行股份有限公司新城支行



帐 号：2701131601201000028739

（4）谈判保证金是为了保护采购单位和谈判组织机构免遭因供应商的行为而蒙受损失。采购单位在因供应商的行为受到损害时可根据本须知的规定没收供应商的谈判保证金。

（5）谈判保证金的交付单位和供应商的名称必须一致，否则将视为谈判响应无效；

（6）开标后经审查，未提交谈判保证金、未按单一来源采购文件规定时间提交谈判保证金、谈判保证金金额不足或谈判保证金收款收据复印件/担保机构出具的保函复印件未附在单一来源响应文件内的谈判将按无效响应处理。

（7）下列任何情况发生时，视为供应商违约，其谈判保证金将被没收：

A 供应商在谈判有效期内撤回其谈判；

B 供应商成交后放弃成交或未能按规定签订合同；或未能按规定交纳成交代理服务费；

C 供应商成交后将成交项目转让给他人，或者在谈判响应文件中未说明，且未经采购人同意，将成交项目分包给他人的；

D 供应商事先未通告无故不参加谈判活动的；

E 供应商在谈判响应文件中提供伪造、套改、虚假资料参加谈判的；

F 供应商不按法定程序进行质疑和投诉,捏造事实，查无实据，造成恶劣影响，导致采购活动无法正常进行的；

（8）成交人在签订采购合同后将合同原件交至谈判组织机构处，方可办理退保证金事宜。

7、单一来源响应文件的有效期限

单一来源响应文件有效期为自谈判之日起九十（90）个日历日；有效期短于规定的谈判有效期，视为无效文件。成交人的单一来源响应文件有效期延长至合同执行完毕。

8、单一来源响应文件的签署及规定



(1) 供应商须依据单一来源采购文件内容和单一来源响应文件格式的要求编制响应文件；

(2) 单一来源响应文件的正本和所有的副本均需打印或用不褪色的蓝（黑）墨水填写，注明“正本”“副本”字样。统一装订（胶装）、编码，在每一页的正下方清楚标明第几页共几页等字样；

(3) 单一来源响应文件份数，本次谈判需提交谈判响应文件共叁份，其中正本壹份，副本贰份，同时提供与正本内容一致的电子版（U 盘）贰份。在封面标明“正本”和“副本”字样；

(4) 供应商在单一来源响应文件中指定的页面落款处，必须按单一来源采购文件要求加盖印章或签字；

(5) 供应商名称应填写全称，同时加盖公章；

(6) 单一来源响应文件的任何行间插字、涂改和增删，必须由法定代表人或被授权人在改动处旁签字方为有效；

(7) 单一来源响应文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由供应商负责。

9、文字要求

本次谈判只接受简体中文文字的单一来源响应文件。

五. 单一来源响应文件封装、递交

1、单一来源响应文件的封装及标记

(1) 单一来源响应文件封装：

A、单一来源响应文件应胶装，供应商应将单一来源响应文件的正本和所有副本及电子版（U 盘），用单独的封袋分装密封（封袋不得有破损），在封袋上标明“正本”、“副本”“响应文件电子版”字样，封袋应加贴封条，并在封线处加盖供应商公章，封皮上写明项目名称、供应商名称，并注明“开标时启封”字样。

(2) 如果供应商未按上述要求封装及加写标记，误投或过早启封的单一来源响应文



件，出现此类情况的单一来源响应文件，谈判组织机构将拒绝接收，并退回供应商。谈判组织机构对单一来源响应文件的误投和提前启封概不负责。

2、单一来源响应文件递交

（1）供应商必须在单一来源采购文件规定的时间和地点，将全部单一来源响应文件递交至谈判组织机构项目承办人；

（2）谈判组织机构项目承办人在单一来源采购文件规定的单一来源响应文件递交截止时间前，只负责单一来源响应文件的接收、清点、造册登记工作，并请递交人签字确认，对其有效性不负任何责任；

（3）谈判组织机构在宣布递交单一来源响应文件时间截止之后，拒绝接收任何人送达、递交的单一来源响应文件；

（4）无论供应商成交与否，其单一来源响应文件恕不退还。

3、单一来源响应文件递交截止时间

（1）供应商必须在单一来源采购文件规定的递交截止时间之前递交单一来源响应文件，谈判组织机构在截止时间后拒绝接收任何单一来源响应文件。

（2）谈判组织机构因采购单位推迟谈判截止时间时，应以书面（或传真）的形式，通知供应商；在这种情况下，谈判组织机构和供应商的权利和义务将受到新的截止期的约束。

4、单一来源响应文件的修改和撤回

（1）单一来源响应文件递交后，如果供应商提出书面修改和撤回谈判响应文件要求，在谈判截止时间前以书面形式送达谈判组织机构；

（2）供应商修改单一来源响应文件的书面材料，须密封送达谈判组织机构，修改或补充的内容应按单一来源采购文件要求签署、盖章、密封、标记，并作为单一来源响应文件的组成部分；

（3）撤回谈单一来源响应文件应以书面（或传真）的形式通知谈判组织机构。如采取传真形式撤回单一来源响应文件，随后必须补充有法定代表人或被授权人签署的要求



撤回单一来源响应文件的正式文件；撤回单一来源响应文件的时间以送达谈判组织机构到达日戳为准；

（4）在谈判截止时间后到单一来源采购文件规定的谈判有效期满之间的这段时间内，供应商不得撤回其单一来源响应文件；

（5）供应商在单一来源响应文件递交截止时间后，不得对其单一来源响应文件做任何修改。

六. 谈判、澄清、成交

1、谈判

（1）谈判组织机构按单一来源采购文件规定的时间、地点组织谈判；谈判大会由谈判组织机构主持，谈判小组、采购单位代表及有关工作人员参加，参加谈判的代表应签名报到以证明其出席；供应商派代表参加谈判大会；

（2）为确保谈判工作公开、公平、公正，依法成立谈判小组。谈判小组由采购单位及技术、经济等方面有关专家组成，谈判小组成员应当遵守并履行下列责任和义务：

A、遵纪守法，客观、公正、认真负责地履行职责，审查单一来源响应文件是否符合单一来源采购文件的要求，并做出评价；

B、要求供应商对单一来源响应文件有关事项做出解释或澄清；

C、按照单一来源采购文件的要求和谈判标准进行谈判，推荐成交候选供应商名单，对评审意见承担个人责任；

D、对谈判过程和结果以及供应商的商业秘密保密；

（3）本次谈判小组成员共7人；

（4）第一次唱价前，查验单一来源响应文件密封情况，确认无误后拆封，以公开唱价的形式将唱价报告的内容公布，唱价过程中谈判组织机构指定专人负责将供应商的名称、谈判项目名称、谈判价格记录，并存档备案。

(5) 唱价时，单一来源响应文件中出现下列情况，修正原则为：

A、响应报价表内容与单一来源采购文件中明细表内容不一致的，以响应报价表为准；

B、谈判报价的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

C、总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准；

D、单价金额小数点有明显错位的，以总价为准，并修改单价；

E、单一来源响应文件正本与副本不一致的，以正本为准；

F、多处内容交叉不符时，以谈判小组成员会评审结果为准；

G、文字与图表不符时以文字为准；

按上述修正错误的原则及方法调整或修正单一来源响应文件的报价，供应商同意后，调整后的报价对供应商起约束作用。如果供应商不接受修正后的报价，则其谈判活动将被拒绝，并且其谈判保证金也将被没收。

(6) 公开唱价后，直到向成交的供应商授予合同为止，凡审查、澄清、评价和比较谈判的有关资料及被授标意见等内容，谈判小组成员均不得向供应商及与谈判无关的其他人透露。

2、单一来源响应文件的初审（含资格性审查和符合性审查）

(1) 谈判小组依据法律法规和单一来源采购文件的规定，对供应商响应文件的资格证明等进行审查，以确定供应商是否符合谈判资格。

(2) 谈判小组依据单一来源采购文件的规定，对供应商的响应文件的有效性、完整性以及对采购文件的响应程度进行审查，以确定是否对采购文件的实质性要求做出响应。

A、响应文件是否按照采购文件要求的格式编写。

B、响应文件内容是否有重大缺项。

C、响应文件的签署、加盖公章是否合格、有效。

- D、提供的各种证明文件、数据、资料是否真实、有效。
- E、响应文件有效期是否符合采购文件要求。
- F、响应文件是否完全响应采购文件的要求，未提出采购人不能接受的附加条件。
- G、报价是否唯一，只有一个有效报价，未提交选择性报价，且报价未超过采购预算和采购最高限价。

3、澄清

(1) 谈判小组有权就单一来源响应文件中含混之处向上述步骤评审合格的供应商提出询问或澄清要求；供应商将有关询标澄清、补正、说明的内容应以书面形式提交；

(2) 单一来源采购文件、单一来源响应文件作为谈判的依据，澄清、补正、说明的内容只作为谈判参考。谈判澄清时供应商只作说明和解释，不得借此对谈判报价、服务期、谈判内容及要求、商务及合同主要条款等实质性内容做任何修改；如澄清、补正、说明的内容与谈判响应文件内容有重大相悖或矛盾，将被认定为无效文件；

(3) 供应商对单一来源响应文件的澄清不得改变谈判价格及实质内容。

4、谈判方法

(1) 谈判原则：谈判小组根据符合单一来源采购的技术要求、质量和服务的要求，且报价合理的原则确定成交人。

(2) 谈判程序：谈判开始前将由采购方监督人员当众检验单一来源响应文件的密封情况，确认无误后方可进行拆封、谈判。由谈判小组成员与供应商进行谈判。

(3) 谈判步骤为：第一次报价---谈判---第二次报价---评审推荐成交人。

注：标书拆封时的价格视为第一次报价，无效供应商将不得进入此轮报价。

(4) 谈判说明：采购人、采购代理机构应当组织具有相关经验的专业人员与供应商商定合理的成交价格并保证采购项目质量。协商情况记录应当由采购全体人员签字认可。

5、谈判内容



(1) 谈判小组在评定时，将主要考虑下列因素：

- A、供应商最终报价；
- B、供应商完成项目的组织机构、实施计划。
- C、供应商商务响应；
- D、供应商完成项目保障能力；

(2) 谈判确定的最终价格及服务仍不能满足采购单位的要求，采购单位及谈判小组将保留最终放弃本次谈判的权利。

6、成交

(1) 谈判组织机构在谈判结束后 2 个工作日内将谈判报告送达采购单位，采购单位在收到谈判报告后 5 个工作日内，按照谈判报告中推荐的成交候选供应商确定成交人，同时书面复函谈判组织机构；

(2) 谈判组织机构收到采购单位“成交复函”后，在财政部门指定的政府采购信息发布媒体上公告，向成交人发出“成交通知书”。

七. 签订合同

1、成交后，成交人与采购单位洽谈合同条款，并签订合同，谈判文件及成交人单一来源响应文件均作为合同的组成部分；

2、根据需要，谈判组织机构可会同采购单位负责监督、协调和处理履约过程中出现的问题。

八. 成交服务费

1、成交服务费按约定由成交人支付，成交单位在领取成交通知书前，须向谈判组织机构支付成交服务费。

2、成交服务费：依据成交金额，代理机构原则参照《招标代理服务收费管理暂行



办法》（计价格〔2002〕1980号）、《关于招标代理服务收费有关问题的通知》（发改办价格〔2003〕857号）文件规定向支付方收取。

九. 其它事项

1、当最终报价若超出采购人预算，且采购单位又无力支付，谈判小组有权决定谈判失败。

2、成交单位确定后，成交单位无正当理由拖延或拒签合同的，采购单位有权取消其成交资格，并承担由此引起采购单位的一切损失及后果。

3、采购人与成交供应商应当在成交通知书发出之日起三十日内，按照单一来源采购文件确定的事项签订采购合同。

第三章 谈判内容与服务要求

一、项目名称

2023 年-2025 年度城南办事大厅办公用房租赁项目

二、项目概况

中心承担着市本级不动产登记工作，包括首次登记、转移登记、变更（更正）登记、抵押（注销）登记、查封（解封）登记、补（换）证等登记业务，是政府服务于民的窗口单位。为方便市民及企业办理相关不动产登记业务，结合中心城南办事大厅工作人员及服务人员日常办公需求，拟在西安市城南片区租赁办公场地，设立中心城南办事大厅，其办公场地面积不少于 5800 平方米，租赁场地需满足业务办公的需求和基础功能，租赁期三年。现启动中心 2023 年-2025 年度城南办事大厅办公用房租赁项目。

三、服务内容

西安市不动产登记服务中心城南办事大厅办公用房租赁，租赁面积不少于 5800 平方米，租赁场地需满足业务办公的需求和基础功能，租赁期三年。

四、服务要求

1、租赁房屋为现房，租赁办公场所符合相关要求，达到办公场所的基础功能，满足中心工作人员及服务人员日常办公需求。

2、供应商须保证该房屋权属真实无争议，若发生与乙方有关的权属纠纷或债务纠纷，由供应商负责解决并承担一切后果及违约责任。

3、供应商应保证房屋的建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，不得危及人身安全。



第四章 商务及合同主要条款

一、**租赁期：**三年。

二、**租赁场地：**西安市雁塔区朱雀大街南段朱雀云天。

三、**付款方式：**

本项目合同付款方式采用年付方式。**付款方式：**本项目合同付款方式采用年付方式。

（1）2023 年租金在合同签订之日起 30 日内，出租方向采购人提出申请，且提供 2023 年租金等金额费用发票，经采购人审核同意后，一次性向出租方支付 2023 年租金；

（2）2024 年租金支付时间为 2024 年期间，由出租方向采购人提出申请，且提供 2024 年租金等金额费用发票，经采购人审核同意后，一次性向出租方支付 2024 年租金；

（3）2025 年租金支付时间为 2025 年期间，由出租方向采购人提出申请，且提供 2025 年租金等金额费用发票，经采购人审核同意后，一次性向出租方支付 2025 年租金。

四、**争议解决途径：**向西安仲裁委员会提请仲裁。



第五章 单一来源响应文件格式

（正本或副本）

项目编号：ZDZC2023091901

2023 年-2025 年度城南办事大厅办公用房租赁项目

单一来源响应文件

供应商名称：_____（公章）

法定代表人或被授权人：_____（签字或盖章）

_____年____月____日



目 录

- 第一部分 单一来源响应函
- 第二部分 响应报价表
- 第三部分 响应技术要求和商务要求响应表
- 第四部分 供应商资质证明文件
- 第五部分 谈判响应方案说明
- 第六部分 供应商承诺书



第一部分 单一来源响应函

西安市不动产登记服务中心：

我单位收到贵公司_____（项目名称）单一来源采购文件，经详细研究，决定参加本次谈判活动。为此，我方郑重声明以下几点，并愿负法律责任。

- 1、按照单一来源采购文件中的一切要求，提供完全满足采购需求的服务保障。
- 2、如若成交，将根据单一来源采购文件的要求、单一来源响应文件及承诺条件，全面签约并履行合同规定的责任和义务。
- 3、我方提交的单一来源响应文件共____份，其中正本____份，副本____份。
- 4、我方已详细阅读和核实单一来源采购文件全部内容，完全理解并同意放弃提出含糊不清和误解问题的权力。
- 5、同意提供贵方要求的与本次谈判有关的任何证明资料。
- 6、我方的谈判响应文件自谈判大会之日计算有效为 90 天。
- 7、所有关于本次谈判的函电，请按下列地址、方式联系：

地 址：_____

电 话：_____

传 真：_____

邮 编：_____

供应商名称（公章）：_____

法定代表人/被授权人（签字或盖章）：_____

年 月 日



第二部分 响应报价表

项目名称：_____

项目编号：_____

项目名称	2023年-2025年度城南办事大厅办公用房租赁项目
响应总报价（元）	大写： 小写：
租赁期	
其他说明事项	

供应商名称：_____（盖章）

法定代表人或授权代表：_____（签字或盖章）

日期：____年____月____日



第三部分 技术要求和商务要求响应表

技术参数响应表

序号	技术要求	响应技术参数	响应/偏离	说明

商务响应表

序号	采购要求	谈判应答	响应/偏离	说明

注: 1.参照单一来源采购文件第三章谈判内容与服务要求及第四章商务及合同主要条款内容分别进行技术和商务响应。

2.本表只填写单一来源响应文件中与单一来源采购文件有偏离（包括正偏离和负偏离）的内容，单一来源响应文件中技术参数及商务条款与单一来源采购文件要求完全一致的，不用在此表中列出，但必须提交空白表。

3.供应商必须据实填写，如有虚假响应，将取消供应商的谈判或成交资格。

供应商名称：_____（盖章）

法定代表人或授权代表：_____（签字或盖章）

日期：____年____月____日



第四部分 供应商资质证明文件

1、法定代表人授权书（附法定代表人、被授权人身份证复印件）（法定代表人直接参加的只须提供法定代表人身份证）（格式详见附件1）。

2、具有独立承担民事责任能力的法人、其他组织或自然人，提供合法有效的统一社会信用代码营业执照（事业单位提供事业单位法人证书，自然人应提供身份证）。

3、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，供应商提供 2021 年度或2022 年度经审计完整的财务审计报告，或其开标前三个月内基本账户开户银行出具的资信证明。

4、供应商提供具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的书面声明（格式自拟）；

5、具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，供应商提供开标前 6 个月内任一月份的社保和缴纳税收的证明，依法不需要缴纳社会保障资金、免税或无须缴纳税款的供应商，应提供相关证明文件。

6、参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的书面声明（格式详见附件2）。

7、供应商不得为“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）中列入失信被执行人（中国执行信息公开网 <http://zxgk.court.gov.cn>）和税收违法黑名单的供应商，不得为中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为记录名单中被财政部门禁止参加政府采购活动的供应商（提供信用查询截图并加盖公章）。

8、本项目属于专门面向中小企业采购，供应商应为中型企业或小型、微型企业或监狱企业或残疾人福利性单位（根据企业类型填写声明函，格式详见后附件）。

注：以上证明文件须加盖公章。



附表 1

法定代表人授权书

_____（采购人名称）：

本授权书声明：我 _____（法定代表人名称）系注册于 _____（供应商地址）的 _____（供应商名称）法定代表人，现代表公司授权 _____（被授权人姓名、职务）为本公司合法代理人，就贵方组织的有关 _____（项目名称）（项目编号： _____）的谈判、洽谈、执行等具体事务，有关文件、文书、投标事宜，本公司对被授权人在本项目中的签名承担全部法律责任。

本授权书自谈判大会之日起计算有效期为 _____ 天。

附：法定代表人及被授权人身份证复印件

法定代表人身份证复印件	被授权人身份证复印件
法定代表人身份证复印件	被授权人身份证复印件

说明：

1. 本授权书有效期自谈判大会之日计算不得少于九十天。
2. 授权书内容填写要明确，文字要工整清楚，涂改无效。

供应商名称： _____（盖章）

法定代表人： _____（签字或盖章）

被授权人： _____（签字）

日 期： _____年____月____日



附件 2:

无重大违法记录声明（格式）

致：_____（采购人名称）

我公司_____（供应商单位名称），就参加_____（项目名称）
（项目编号：_____）单一来源谈判事宜，在此郑重声明：

- 1、我公司所提交的响应文件全部真实有效；
- 2、我公司近3年来无因安全事故、质量事故、投标违规等不良记录被政府有关部门处罚或仍在处罚期限内的情形存在；
- 3、我公司近3年来无违规违法经营受到责令停产(或停止经营)、吊销生产许可证(或经营许可证)、较大数额罚款等行政处罚的情形存在；
- 4、我公司无企业财产被查封、冻结或处于破产状态或严重亏损状态等情形存在；
- 5、我公司承诺在谈判过程中，保证不予其他单位围标、串标，不出让谈判资格，不采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商单位，不向采购人、采购代理机构、评审小组成员行贿。
- 6、我公司参加谈判活动近3年内，在经营活动中没有重大违法记录。

以上声明若有违反，一经查实，我公司愿意接受政府有关部门的相应处罚，并愿意承担由此带来的法律后果。

特此声明！

声明人：_____（供应商名称并盖章）

法定代表人或授权代表：_____（签字或盖章）

日期：____年____月____日



市政监理甲级/房建监理甲级/造价（审计）甲级/招标甲级/政府采购代理甲级/中央投资招标代理乙级/机电产品国际招标代理资格/军工涉密业务咨询备案资格/人防监理/化工石油监理乙级/电力工程监理乙级/机电安装监理乙级/水利水电监理丙级/地质灾害治理监理乙级/工程咨询乙级资信/工程造价司法鉴定资格/建筑工程质量司法鉴定资格/首批全过程工程咨询试点企业

第五部分 谈判响应方案说明

供应商可结合“第三章 谈判内容及服务要求”、“第四章 商务及合同主要条款”进行编写，格式自拟。



第六部分 承诺书

承诺书I

致：西安市不动产登记服务中心		
<p>作为参加贵公司组织的单一来源采购项目的供应商，本公司承诺：在参加本项目谈判之前不存在被依法禁止经营行为、财产被接管或冻结的情况，如有隐瞒实情，愿承担一切责任及后果。</p>		
供应商	法定代表人	日期
(公章)	(签字或盖章)	年 月 日

承诺书II

致：西安市不动产登记服务中心		
<p>作为参加贵公司组织的单一来源采购项目的供应商，本公司郑重声明并承诺：近三年受到有关行政主管部门的行政处理、不良行为记录为____次（没有填零），如有隐瞒实情，愿承担一切责任及后果。</p>		
供应商	法定代表人	日期
(公章)	(签字或盖章)	年 月 日



承诺书III

致：西安市不动产登记服务中心		
<p>作为参加贵公司组织的单一来源采购项目的供应商，本公司承诺：参加本次谈判提交的所有资质证明文件及业绩证明文件是真实的、有效的，如有隐瞒实情，愿承担一切责任及后果。</p>		
供应商	法定代表人	日 期
(公章)	(签字或盖章)	年 月 日



附件 1

一、中小企业声明函

本公司(联合体)郑重声明,根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库(2020)46号)的规定,本公司参加(单位名称)的(项目名称)采购活动,工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业(或者:服务全部由符合政策要求的中小企业承接)。相关企业(含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业)的具体情况如下:

1. (标的名称),属于(采购文件中明确的所属行业);承建(承接)企业为(企业名称),从业人员____人,营业收入为____万元,资产总额为____万元,属于(中型企业、小型企业、微型企业);

2. (标的名称),属于(采购文件中明确的所属行业);承建(承接)企业为(企业名称),从业人员____人,营业收入为____万元,资产总额为____万元,属于(中型企业、小型企业、微型企业);

.....

以上企业,不属于大企业的分支机构,不存在控股股东为大企业的情形,也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假,将依法承担相应责任。

企业名称: _____ (盖章)

日期: _____年____月____日

从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据,无上一年度数据的新成立企业可不填报。



市政监理甲级/房建监理甲级/造价(审计)甲级/招标甲级/政府采购代理甲级/中央投资招标代理乙级/机电产品国际招标代理资格/军工涉密业务咨询备案资格/人防监理/化工石油监理乙级/电力工程监理乙级/机电安装监理乙级/水利水电监理丙级/地质灾害治理监理乙级/工程咨询乙级资信/工程造价司法鉴定资格/建筑工程质量司法鉴定资格/首批全过程工程咨询试点企业

附件 2

监狱企业证明文件

说明根据《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》(财库[2014]68号)规定,监狱企业参加政府采购活动时,应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件。

注:非监狱企业不填写此声明函。



市政监理甲级/房建监理甲级/造价（审计）甲级/招标甲级/政府采购代理甲级/中央投资招标代理乙级/机电产品国际招标代理资格/军工涉密业务咨询备案资格/人防监理/化工石油监理乙级/电力工程监理乙级/机电安装监理乙级/水利水电监理丙级/地质灾害治理监理乙级/工程咨询乙级资信/工程造价司法鉴定资格/建筑工程质量司法鉴定资格/首批全过程工程咨询试点企业

附件 3

残疾人福利性单位声明函

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，应当提供规定中满足条件的相关证明文件及《残疾人福利性单位声明函》。

注：非残疾人福利性单位不填写此声明函。