****

**西安曲江新区教育卫生管理发展中心曲江新区社区卫生服务中心房屋租赁项目（三次）**

**单一来源文件**

**采购项目编号：HYTF-202211120（3）**

**陕西四方衡裕项目管理有限公司**

**二0二三年一月**

目 录

[第一章 单一来源采购邀请函 2](#_Toc7953)

[第二章 供应商须知 4](#_Toc29893)

[第三章 采购内容及需求 15](#_Toc24897)

[第四章 拟签订的合同文本 17](#_Toc9073)

[第五章 单一来源采购响应文件格式 23](#_Toc5285)

# 单一来源采购邀请函

**西安华尚置业有限公司：**

陕西四方衡裕项目管理有限公司受西安曲江新区教育卫生管理发展中心的委托，按照政府采购程序，对西安曲江新区教育卫生管理发展中心曲江新区社区卫生服务中心房屋租赁项目（三次）进行单一来源采购，欢迎符合资格条件的、有能力提供本项目所需服务的供应商参加谈判。

一、采购项目名称：西安曲江新区教育卫生管理发展中心曲江新区社区卫生服务中心房屋租赁项目（三次）

二、采购项目编号：HYTF-202211120（3）

三、采购人名称：西安曲江新区教育卫生管理发展中心

地址：西安市曲江新区杜陵邑南路6号

联系人：张老师

电话：029-68660419

四、采购代理机构名称：陕西四方衡裕项目管理有限公司

地址：西安市高新区沣惠路16号泰华金贸国际8号楼28层

联系人：张晓花、李亚容、赵维

电话：029-89284433-603

传真：029-89284433-603

五、采购内容和需求：社区卫生服务中心房屋租赁。（详见第三章采购内容及需求）。

采购预算：5,000,000.00元

六、供应商资格要求：

1、满足《中华人民共和国政府釆购法》第二十二条规定；

2、需要落实的政府采购政策：

（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）《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；（4）《节能产品政府采购实施意见》--财库[2004]185号；（5）《环境标志产品政府采购实施的意见》--财库[2006]90号；（6）《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；（7）《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）；（8）关于印发《商品包装政府采购需求标准（试行）》、 《快递包装政府采购需求标准（试行）》的通知--财办库〔2020〕123号； （9）陕西省财政厅关于印发《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）其他需要落实的政府采购政策。

3、本项目的特定资格要求：

（1）供应商通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn) 等查询相关主体信用记录；（2）供应商参加本项目的合法授权人授权证明。

七、项目性质：本项目非专门面向中小企业采购。

八、单一来源采购文件获取时间、地点

1、获取时间：2023年1月19日 至 2023年1月20日 ，每天上午 08:30:00 至 12:00:00 ，下午 13:30:00 至 17:30:00 （北京时间,法定节假日除外）

2、获取地点：西安市高新区沣惠路16号泰华金贸国际8号楼28层

九、单一来源响应文件递交截止时间及谈判时间和地点

1、文件递交截止时间：2023-1-28 14:00:00

2、文件递交地点：西安市高新区沣惠路16号泰华金贸国际8号楼29层开标一室

3、谈判时间：2023-1-28 14:00:00

4、谈判地点：西安市高新区沣惠路16号泰华金贸国际8号楼29层开标一室

十、其他应说明的事项

1、采购代理机构联系方式：029-89284433-603

2、开户名称：陕西四方衡裕项目管理有限公司

3、开户银行：兴业银行股份有限公司西安锦业路支行

4、账 号：456700100100008334

陕西四方衡裕项目管理有限公司

2023年1月19日

# 供应商须知

## 定义

1、采 购 人：西安曲江新区教育卫生管理发展中心

2、监督机构：西安曲江新区财政金融局

3、采购代理机构：陕西四方衡裕项目管理有限公司

4、供应商：响应谈判并且符合单一来源采购文件规定资格条件和参加谈判竞争的法人或其他组织或者自然人

## 单一来源采购文件说明

1、单一来源采购文件是根据本项目的内容和需求编制，单一来源采购文件包括以下内容：

1-1 单一来源采购邀请函

1-2 供应商须知

1-3 采购内容及需求

1-4 拟签订的合同文本

1-5 单一来源采购响应文件格式

2、单一来源采购文件的获取：经邀请后的供应商应从单一来源采购文件载明的地点获取单一来源采购文件，其文件仅作为本次谈判使用。

3、采购人或者采购代理机构可以对已发出的单一来源采购文件进行必要的澄清或者修改的，澄清或者修改内容以书面形式通知获取单一来源采购文件的潜在供应商，且作为单一来源采购文件的组成部分。

4、在规定时间内收到的供应商依法提出的询问或者质疑，采购代理机构将按程序在规定的时间内予以答复。涉及变更或修正内容以书面形式通知获取单一来源采购文件的潜在供应商，且作为单一来源采购文件的组成部分。

5、单一来源采购文件的解释权归采购代理机构。

## 谈判要求及响应文件编制

1、供应商应当按照单一来源采购文件的要求编制响应文件。供应商应仔细阅读单一来源采购文件中的所有事项、格式、条款和要求，对单一来源采购文件提出的全部要求和条件作出明确响应，不得在其中选项谈判或将其中内容再行分解，否则响应无效。

2、供应商资格要求：

2-1 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的供应商条件；

2-1-1 供应商合法注册的法人或其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明；

2-1-2 供应商经具有财务审计资质的第三方机构出具的2021年度财务报告，或其基本开户银行出具的资信证明及其基本存款账户开户许可证（无基本存款账户开户许可证可提供其基本存款账户信息证明）；

2-1-3 依法缴纳税收的相关材料（提供2022年5月至今已缴纳任意一个月纳税证明或税务机关开具的完税证明，依法免税的单位应提供相关证明材料）；

2-1-4 依法缴纳社会保障资金的相关材料（提供2022年5月至今已缴存任意一个月社会保障资金缴存单据或社保机构开具的社会保险参保缴费证明，依法不需要缴纳社会保障资金的单位应提供相关证明材料）；

2-1-5 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料或书面声明；

2-1-6 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；

2-1-7 具备法律、行政法规规定的其他条件的证明材料。

2-2 供应商通过“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)) 等查询相关主体信用记录。（对列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，采购代理机构将拒绝其参与政府采购活动。）

2-3供应商应授权合法的人员参加谈判全过程，其中法定代表人直接参加谈判的，须出具法人身份证，并与营业执照上信息一致。法定代表人授权代表参加谈判的，须出具法定代表人授权书及授权代表身份证、授权代表本单位证明（谈判前三个月的个人养老保险缴纳证明或劳动合同）。

3、供应商在参加政府采购活动前3年内因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，期限未满的，不得参加本次政府采购活动。

4、本次采购项目不组织现场考察或者答疑会。

5、本项目无履约保证金及谈判保证金。

6、单一来源采购响应文件编制

6-1 供应商应以采购代理机构提供的单一来源采购响应文件格式编制单一来源采购响应文件，**正本壹份，副本贰份，电子版壹份（须为可编辑的word格式响应文件，用U盘拷贝），**正、副本各自装订成册，每套单一来源采购响应文件须清楚地标明“正本”或“副本”，一旦正本与副本不符，以正本为准。

6-2 供应商在编制单一来源采购响应文件时，应依据单一来源采购文件的要求，对单一来源采购文件作出实质性的响应。单一来源采购响应文件必须加盖供应商公章和法定代表人（或其授权代表）签字。

**注：凡要求法定代表人签字或盖章之处，非法人单位负责人可参照执行。**

6-3 单一来源采购响应文件的正本和所有的副本均需打印或用不褪色蓝（黑）墨水（汁）书写，在每一页的正下方清楚标明第几页、共几页字样，统一胶装成册。单一来源采购响应文件不得行间插字、涂改和增删，如有修改错漏处，必须由供应商法定代表人（或其授权代表）签字并加盖供应商公章。

6-4 单一来源采购响应文件编制要求：包括（但不限于）以下内容

6-4-1 谈判响应函；

6-4-2 谈判报价一览表和报价明细表、偏离表；

6-4-3 供应商承诺书；

6-4-4 资格证明文件；

6-4-5 供应商为本次采购活动编制的实施方案，具有履行合同所必须的服务能力，为采购人在组织实施和后期服务等方面具体做法和保障措施，以及为采购活动提供的合理化建议；

6-4-6 供应商提供相应的资料，证明其服务的能力；

6-4-7 本项目不允许分包。

7、单一来源采购响应文件密封

7-1 供应商应将单一来源采购响应文件正本、副本、电子版分别密封完好，在封套上标明采购项目编号、采购项目名称，供应商全称（公章）及“正本”、“副本” 、“电子版响应文件”等内容。再加封条密封，在封线处加盖供应商公章（骑缝章）和法定代表人（或其授权代表）签字或盖章。

7-2 对于需提供资格证明文件和证明材料等原件的采购项目，供应商应将其内容单独密封，并标明所提供原件的明细表。

7-3 单一来源采购响应文件未按要求密封或加写标记，采购代理机构对误投或过早启封的单一来源采购响应文件概不负责。

8、单一来源采购响应文件提交

8-1 供应商应当在单一来源采购文件要求提交单一来源采购响应文件的截止时间前，将单一来源采购响应文件密封送达谈判地点。

8-2 在单一来源采购文件要求提交单一来源采购响应文件的截止时间之后送达的单一来源采购响应文件或未按单一来源采购文件要求密封的单一来源采购响应文件，采购人、采购代理机构拒收。

8-3 供应商在谈判截止时间前，可以对所提交的单一来源采购响应文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知采购代理机构。补充、修改的内容应当按单一来源采购文件要求签署、盖章，并作为单一来源采购响应文件的组成部分。

9、单一来源采购响应文件中提供虚假证明，开具虚假资质，出现虚假应答或故意隐瞒行为，按无效响应处理。

10、谈判报价

10-1 供应商应按照单一来源采购文件规定的服务要求，责任范围和合同条件进行报价，在单一来源采购响应文件中的谈判报价一览表上按要求标明谈判报价（单价）、租赁期限、交付期等项，任何有选择的报价采购代理机构不予接受。本项目按单价进行报价，**单价最高限价为：110元/㎡/月**。供应商所报谈判报价单价不得超过单价最高限价，否则按无效投标处理。

10-2 谈判报价是完成采购内容所需的全部费用。

11、谈判过程中所产生的一切费用应由供应商自行承担。

12、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行负责。

13、 供应商有下列情形之一的，在项目财政主管部门备案；情节严重的，由财政部门将其列入不良行为记录名单予以通报，在一至三年内禁止参加政府采购活动：

13-1 谈判有效期内供应商撤销单一来源采购响应文件的；

13-2 供应商在单一来源采购响应文件中提供虚假材料的；

13-3 供应商与采购人或者采购代理机构恶意串通的；或向谈判小组成员行贿或者提供其他不正当利益；

13-4 成交后无正当理由拒不与采购人签订采购合同；或未按照单一来源采购文件确定的事项签订采购合同；

13-5 成交供应商将采购项目转包；或者在单一来源采购响应文件中未说明，且未经采购人同意，将采购项目分包给他人的；

13-6 成交供应商拒绝履行合同义务的；

13-7 成交供应商擅自变更、中止或者终止采购合同。

14、谈判有效期从提交单一来源采购响应文件的截止之日起九十（90）个日历日，在有效期内单一来源采购响应文件对供应商具有法律约束力，以保证采购人完成评审、确定成交供应商以及采购合同事项。成交供应商的单一来源采购响应文件有效期自动延长至合同执行完毕。

## 谈判小组

1、采购代理机构负责组织谈判工作。

2、采购人或采购代理机构依法组建谈判小组，谈判小组由评审专家和采购人代表组成。谈判小组成员名单在评审结果公告前应当保密。

3、谈判小组负责具体谈判事务，并独立履行下列职责：

3-1 确认单一来源采购文件；

3-2 对单一来源采购响应文件进行符合性审查；

3-3 要求供应商解释或者澄清其响应文件；

3-4 集中与供应商进行谈判；

3-5 审查供应商的响应文件并做出评价；

3-6 告知采购人或采购代理机构在评审过程中发现供应商违法违规行为；

3-7 编写协商报告。

## 谈判

1. 在单一来源采购文件规定的谈判时间和谈判地点，由采购代理机构主持谈判工作，邀请供应商参加。供应商须委派代表参加，签名报到以证明其出席。

2、参加谈判会议的供应商的法定代表人或其授权代表应携带本人身份证原件，供应商资格要求相关材料的原件以备审核。

3、谈判时，由供应商或其推荐的代表与监督人共同检查单一来源采购响应文件的密封情况。

4、经对单一来源采购响应文件的密封情况确认无误后，由采购代理机构工作人员当众拆封，以公开唱价的形式将第一次谈判报价表的内容公布，无异议后，由供应商法定代表人（或授权代表）和监督人签字确认。

5、谈判过程由采购代理机构指定专人负责记录，由参加谈判的供应商代表和相关工作人员签字确认后随采购文件一并存档。

6、采购人依法对供应商的资格进行审查。

6-1 响应文件中的资格证明文件出现下列情况者（但不限于），按无效响应处理：

6-1-1 供应商的名称与登记领取单一来源采购文件单位的名称不符；

6-1-2 供应商承诺书的有效性或符合性不符合要求的；

6-1-3 单一来源采购文件要求提交原件，而供应商未按要求提交的；

6-1-4 供应商资格证明文件的完整性、有效性或符合性不符合要求的。

7、谈判小组依据单一来源采购文件的规定对单一来源采购响应文件的有效性、完整性和响应程度进行符合性审查，以确定其是否满足单一来源采购文件的实质性要求。

7-1 响应文件的符合性出现下列情况者（但不限于），按无效响应处理：

7-1-1 响应文件未按单一来源采购文件要求填写、签署、盖章的。

7-1-2 供应商的响应报价超出采购预算或单价最高限价的。

7-1-3 无响应有效期或有效期达不到单一来源采购文件的要求。

7-1-4 响应文件的租赁期限、交付期、付款形式及要求等，没有响应单一来源采购文件。

7-1-5 响应内容与采购要求不符，出现重大负偏差。

8、单一来源采购响应文件的澄清

8-1 对于单一来源采购响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，谈判小组应当以书面形式要求供应商作出必要的澄清、说明或者补正。供应商的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权代表签字。供应商的澄清、说明或者补正不得超出单一来源采购响应文件的范围或者改变单一来源采购响应文件的实质性内容。

8-2 谈判小组与供应商对采购内容、商务、报价、谈判响应等内容进行谈判。供应商就谈判中的技术、商务、价格、服务等内容按要求以书面形式进行补充、完善、澄清、承诺，但补充完善的内容必须在其授权范围内。谈判小组以补充、完善后的内容作为评审的依据。

8-3 谈判小组在谈判过程中，发现单一来源采购响应文件出现下列情况之一者，按以下原则修正，修正后的报价经供应商确认后产生约束力，供应商不确认的，其谈判无效。

8-3-1 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

8-3-2 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；

8-3-3 对不同文字文本单一来源采购响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准；

8-3-4 文字与图表不一致的，以文字为准；

8-3-5 正本与副本不一致的，以正本为准。

9、确定采购成交价格、条件。

10、谈判小组拟写单一来源协商报告。

11、需要落实的政府采购政策

11-1 谈判企业政府采购政策

11-1-1 中小企业落实政府采购政策

（1）中小企业应符合工信部联企业[2011]300号文件规定，采购活动执行《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）的规定。

（2）中小企业应提供《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）文件规定的《中小企业声明函》（详见附件1），以此为依据享受政府采购政策。

**本项目采购标的“租赁”对应的中小企业划分标准所属行业为：租赁和商务服务业。**

（3）符合谈判文件规定的小微企业、监狱企业、残疾人企业优惠条件的供应商，价格给予10%的扣除，用扣除后的价格参与评审。在享受支持政策而中标或成交后，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。

（4）供应商须提供本企业制造的货物、承担的工程或者服务，或者提供其他中小企业制造的货物。本项所称货物是指由中小企业制造，即货物由中小企业生产且使用该中小企业商号或者注册商标；供应商提供的货物既有中小企业制造货物，也有大型企业制造货物的，不享受中小企业扶持政策。

以上要求由谈判小组审定，符合条件的供应商享受政府采购政策。

11-1-2 监狱和戒毒企业应符合《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号文件规定，并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。

11-1-3 残疾人福利性单位应符合《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）文件规定，并提供《残疾人福利性单位声明函》（详见附件2）。

11-1-4 残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

11-2 响应产品政府采购政策

11-2-1 节能产品根据《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）的规定，环境标志产品根据《环境标志产品政府采购实施的意见》（财库[2006]90号）的规定。

11-2-2 采购人拟采购的产品属于节能产品政府采购品目清单（财库〔2019〕19号）、环境标志产品政府采购品目清单的（财库〔2019〕18号）号，采购人及其委托的采购代理机构应当依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书，对获得证书的产品实施政府优先采购或强制采购。《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

11-3 《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）

11-4 《关于印发《商品包装政府采购需求标准（试行）》、 《快递包装政府采购需求标准（试行）》的通知--财办库〔2020〕123号

政府采购货物、工程和服务项目中涉及商品包装和快递包装的，要参考包装需求标准，在采购文件中明确政府采购供应商提供产品及相关快递服务的具体包装要求。

11-5 陕西省财政厅关于印发《陕西省中小企业政府采购信用融资办法》（陕财办采〔2018〕23号）。

11-6 供应商应如实提供以上证明文件，如存在虚假响应，将取消其谈判资格。

## 确定成交供应商

1、采购代理机构应在评审结束后1个工作日内，将评审报告送采购人确定成交供应商。

2、采购人在收到评审报告后4个工作日内，根据评审报告对评审过程及结果进行严格审核后确定成交供应商，复函采购代理机构。

3、采购代理机构在接到采购人的《成交复函》后1个工作日内，在财政部门指定的媒体上公告成交结果，成交公告期限为1个工作日，同时向成交供应商发出成交通知书。

## 质疑

1、提出质疑的供应商应是参与所质疑项目采购活动的供应商。

2、供应商认为采购文件、采购过程、成交或者成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向采购代理机构提出质疑。供应商须在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。

3、供应商提出质疑时须提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容：

　（1）供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；

　（2）质疑项目的名称、编号；

　（3）具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；

　（4）事实依据；

　（5）必要的法律依据；

　（6）提出质疑的日期。

供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者授权委托代理人签字或者盖章，并加盖公章。供应商可以委托代理人进行质疑，委托代理人质疑的，应当提交供应商签署的授权委托书，其授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。

质疑函应采用财政部颁布的《政府采购供应商质疑函范本》。

4、供应商捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料进行质疑的，采购代理机构将提供相关资料报监督机构，按其情况进行相应处理。

5、供应商在法定质疑期内提交的符合要求的质疑，采购代理机构将予以受理并答复，联系电话：029-89284433，联系人：李亚容。

## 签订采购合同

1、自成交通知书发出之日起三十日内，按照单一来源采购文件和成交供应商的单一来源采购响应文件的规定，采购人与成交供应商签订采购合同。单一来源采购文件及成交供应商的单一来源采购响应文件均作为合同的组成部分。

2、确定成交供应商后，成交供应商因自身原因未按程序与采购人签订合同的，采购人将取消其成交资格，同时报请监督机构备案。

## 采购代理服务费

1、成交供应商在领取成交通知书前，须向采购代理机构支付采购代理服务费，采购代理服务费计入响应报价但不单独列明。

银行户名：陕西四方衡裕项目管理有限公司

开户银行：兴业银行股份有限公司西安锦业路支行

账号：456700100100008334

联系人：方淑丽 蔡月茹

联系电话：029-89284433

2、采购代理服务费按照定额人民币贰万元整（￥20,000.00）收取。

## 成交合同的履约验收

政府采购合同的履行、违约责任和解决争议的方法等适用《中华人民共和国民法典》。采购人按照政府采购合同规定的技术、服务、安全标准组织对供应商履约情况进行验收，并出具验收书。

## **融资担保**

详见《陕西省财政厅关于印发<陕西省中小企业政府采购信用融资办法>的通知》（陕财办采〔2018〕23号）相关政策、业务流程、办理平台（http://www.ccgp-shaanxi.gov.cn/zcdservice/zcd/shanxi/）。

# 采购内容及需求

1. 一、项目概况

本次招标为进一步优化提升医疗基础服务功能，扩大社会效益辐射力，让广大人民群众就近享有公平可及、系统连续的高质量医疗卫生服务。

1. 采购内容

西安曲江新区教育卫生管理发展中心曲江新区社区卫生服务中心房屋租赁项目（三次），1项，采购预算：5000000.00元，单价限价：110元/㎡/月（含车位使用费及物业管理费）。

1. 服务要求

1、租赁地点：在曲江新区范围内曲江大道及西康高速以东，航天大道以北租赁一处独立整栋商户，使用面积不低于3000m²，有独立停车位（数量不少于20个，单个停车位长≥5米，宽≥2.5米），以满足救护车及患者停车使用，入口有便民通道、盲道设施。

2、能够正常供应水、电、暖等，同时按照国家规定提供其它相关后续服务。

3、房屋租赁须为自有产权或长期租赁（租赁期10年及以上），拥有完全的资格和权利将完备手续且主体合法的房屋租赁给采购人使用，保证此租赁房不负有任何与采购人权利相冲突的第三人的权利，无任何纠纷。

4、供应商保证房屋及其结构的安全，能够满足采购人正常使用。

5、租赁房须具备医疗基础功能，带电梯。

6、租赁房有不低于3个月的免租期用于采购人进行装修。

7、消防要求：租赁房内需规划消防通道，按实际规划情况配备消防设施、消防器材。

1. 商务要求
2. 租赁期：一年，以合同签订具体日期为准。
3. 交付期：自签订合同之日起30个日历日内交付。

3、付款方式：合同签订后采购人向供应商提前预付上半年房屋租金，租赁期满半年后，下半年初支付余下全部房租费用。

4、结算方式：由采购人负责结算，供应商需开具等额发票交予采购人。

1. 其他

所有提供的房屋租赁服务配备质量标准必须符合《中华人民共和国协议法》及有关法律、法规的规定，若未按约定交付租赁房屋，导致社区卫生服务不能正常开展，采购人有权推迟支付租金。

# 拟签订的合同文本

**（本格式条款供双方签订合同参考，采购人可根据项目的实际情况增减条款和内容）**

**（示范文本）**

**政府采购项目**  **单一来源谈判**

**西安曲江新区教育卫生管理发展中心曲江新区社区卫生服务中心房屋租赁项目（三次）**

**服 务 合 同**

（编号：HYTF-202211120（3））

甲方：

乙方:

鉴证方：陕西四方衡裕项目管理有限公司

中国 西安

年 月

甲方：

乙方：

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，甲、乙双方本着诚实信用原则，经友好协商，就乙方将其所有的 位于 进行租赁，作为甲方社区卫生服务中心事宜达成一致，签订本协议，以兹共同遵守。

**一、租赁物概况**

1、 。

2、 。

**二、租赁物用途及交付方式**

1、甲方承诺将承租的房产仅作为“ ”使用。

2、乙方同意将房屋出租给甲方。

3、甲方已于2023年 月 日接收并使用全部租赁房屋，同意自该接收之日起开始计交房屋租金。

**三、租赁期限**

1、租赁期限为壹年，自2023年 月 日起至2024年 月 日止。

2、期限届满，甲方如欲继续租赁，在同等条件下甲方享有优先租赁权。

**四、租金、税费**

1、全年房屋租赁费约为人民币 元整（ .00）。

2、本协议解除或者终止，甲方应向乙方返还租赁资产及缴清租赁期间相关费用。若甲方在租赁期间给乙方造成经济损失，乙方有权向甲方追偿。

3、依法或依有关部门规定需由乙方缴纳的与该租赁物出租相关的税费，由乙方自行缴纳。

**五、支付方式**

1、资金支付条件及时间：合同签订后甲方向乙方提前预付上半年房屋租金，租赁期满半年后，下半年初支付余下全部房租费用。

2、甲方每次付款前，乙方应提供正式的等额发票。

3、乙方指定收款银行账户为：

开户单位：

开 户 行：

账 号：

**六、租赁物使用及维修、维护**

1、双方约定，乙方按照本协议第二条约定向甲方交付租赁物，与甲方办理交接手续，并签署租赁物移交清单，双方签字生效后，确认接收租赁物。

2、甲方需装修该房产时，应书面征得乙方同意，并且乙方有权对其装修方案进行审核，同时在装修过程中乙方有权进行监督管理。装修费用由甲方自行承担。甲方在装修过程中不得随意改变或破坏房屋主体结构，否则，给乙方造成损失的，甲方应予以赔偿。

3、租赁期内，甲方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因甲方保管不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施发生损坏或故障的，甲方应负责维修或承担赔偿责任。如甲方不维修或不承担赔偿责任，则乙方可代为维修或购置新物，产生的相关费用由甲方承担。

4、租赁期内，甲方在所承租的租赁物内部，自行添加的设施由甲方自行保养、维护。

5、甲方同意租赁期内不影响周边住户的生活等。

**七、保证**

1、乙方保证其拥有完全的资格和权利将完备手续且主体合法的租赁物按本合同约定的方式租赁给甲方使用；保证此租赁物不负有任何与甲方权利相冲突的第三人的权利。

2、乙方保证房屋及其结构的安全，能够满足甲方正常使用。

3、本合同有效期内，乙方有权抵押给第三方（机构或个人），乙方保证抵押权人充分了解甲乙双方在本合同下的权利和义务，保证甲方合法权益不受损害。

**八、租赁物的返还**

1、租赁期限届满甲方不再续租或协议解除时，甲方应将自购设备、物品搬离并将租赁物按房屋结构原状返还给乙方；或经乙方书面同意后按现状返还。

2、甲方返还租赁物时，双方应办理交接手续，并签署《租赁物返还清单》，该清单经双方签字生效。

3、租赁期限届满，甲方提出续租时，根据政府采购情况而定。

**九、乙方权利与义务**

1、乙方按照国家法律法规自行申报交纳与该租赁物和出租该租赁物有关的各项税费。

2、乙方在合理的时间内，经事先通知并取得甲方同意后，可进入租赁物内巡视、检查内部各部位状况或处理紧急事务。

3、在合同条款约定的内容下，乙方有权要求甲方按时支付相应的租金。

**十、甲方权利与义务**

因甲方对租赁物使用、管理不当等原因致使他人财产或人身受到损害时，甲方自行承担由此而导致的损害赔偿后果。

**十一、违约责任**

1、乙方若未能及时交付租赁物，致使甲方不能正常使用，甲方有权推迟支付租金。

2、甲方若未能按约定使用租赁物或未能按约定支付租金费用，给乙方造成损失时，甲方应承担赔偿责任，若因此遭到相关单位处罚时，甲方自行承担相应责任。

3、双方同意遵守本合同的约定，如果任何一方违反本合同的约定，应承担违约责任，给对方造成经济损失的，还应赔偿相应的损失。

**十二、法律适用与争议的解决**

1、本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决均适用中华人民共和国法律。

2、凡因履行本合同而发生的或与本合同有关的一切争议，双方应通过友好协商方式解决；协商不能解决时，任何一方均可向租赁物所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

**十三、不可抗力**

1、不可抗力是指不能预见、不能避免、不能克服的客观事件导致不能履行合同或不能如期履行合同。

2、不可抗力致使合同不能履行的，双方互不承担责任。但不可抗力事件发生后，遭受不可抗力的一方应当立即通知另一方，否则不能免除其违约责任。

3、如因不可抗力致使租赁物周围环境发生重大变化，甲方承租租赁物的用途无法实现，则甲方有权提前终止合同而无需承担任何违约责任。

**十四、合同生效及其他**

（一）本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

（二）本合同以中文书写，空格部分的填写的文字（不得涂改）与印刷文字具有同等的效力。

（三）本合同经双方盖章，法定代表人或委托代理人签字生效。

（四）本合同一式 伍 份，甲方持 贰 份，乙方持 贰 份，采购代理机构壹份。

|  |  |
| --- | --- |
| 甲方签章： | 乙方签章： |
| 法定代表人  或委托代理人签字： | 法定代表人  或委托代理人签字： |
| 出租人地址： | 承租人地址： |
| 联系方式： | 联系方式： |
| 年 月 日 | 年 月 日 |

# 单一来源采购响应文件格式

**正本/副本**

**政府采购项目**

**西安曲江新区教育卫生管理发展中心曲江新区社区卫生服务中心房屋租赁项目（三次）**

**单一来源采购响应文件**

**采购项目编号：HYTF-202211120（3）**

**供 应 商： （公章）**

**日 期：**

## 第一部分 谈判响应函

**陕西四方衡裕项目管理有限公司：**

我单位收到贵公司（采购项目名称）（采购项目编号） 单一来源采购文件，经详细研究，我们决定参加本次单一来源采购并谈判。为此，我方郑重声明以下诸点，并负法律责任。

1、愿意按照单一来源采购文件中的一切要求，提供谈判服务，完成合同的责任和义务。

2、按单一来源采购文件的规定，我公司的谈判报价（单价）为：人民币（大写）：

元/㎡/月（小写： 元/㎡/月）。

3、我方提交的单一来源采购响应文件正本壹份、副本贰份、电子版壹份。

4、已详细阅读了单一来源采购文件，完全理解并放弃提出含糊不清或易形成歧义的表述和资料。

5、谈判后在规定的谈判有效期内撤销谈判，我们愿接受政府采购的有关处罚决定。

6、同意向贵方提供可能要求的，与本次谈判有关的任何证据或资料。我们完全尊重谈判小组的评审结论。

7、我方的单一来源采购响应文件在开标后有效期为90个日历天，若我方成交，单一来源采购响应文件有效期延长至合同执行完毕。

8、有关于本项目的函电，请按下列地址联系。

供应商全称（印章）：

地 址：

开户银行：

账 号：

电 话：

传 真：

法定代表人或授权代表（签字）：

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 第二部分 谈判报价一览表

|  |  |
| --- | --- |
| 采购项目名称 |  |
| 采购项目编号 |  |
| 谈判报价  （单价） | 大写：  小写： 元/㎡/月 |
| 租赁期限 |  |
| 交付期 |  |
| **备注** | **1.单价最高限价为110元/㎡/月，超过最高限价按无效文件处理；**  **2.表内报价以元/㎡/月为单位，精确到小数点后两位。** |

供应商全称： （公章）

法定代表人或授权代表： （签字）

年 月 日

**报价明细表**

格式自拟。

供应商全称： （公章）

法定代表人或授权代表： （签字）

年 月 日

**商务偏离表**

第 页，共 页

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 单一来源采购文件  要求数据 | 单一来源采购响应文件  实际数据 | 响应  说明 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

说明：

1、本表需按照单一来源采购文件“第三部分采购内容及需求”中商务条款进行逐一响应，包括租赁期限、交付期、付款方式、结算方式等。

2、响应说明填写：优于、相同、低于

供应商全称： （公章）

法定代表人或授权代表： （签字）

年 月 日

**技术偏离表**

第 页，共 页

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 单一来源采购文件  要求数据 | 单一来源采购响应文件  实际数据 | 响应  说明 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

说明：

1、本表需按照单一来源采购文件“第三部分采购内容及需求”中服务要求条款进行逐一响应。

2、响应说明填写：优于、相同、低于

供应商全称： （公章）

法定代表人或授权代表： （签字）

年 月 日

## 第三部分 供应商承诺书

**陕西四方衡裕项目管理有限公司：**

作为参加贵单位组织的（采购项目名称）（采购项目编号） 的供应商，本公司郑重承诺：

1、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。

2、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。

3、参加本次谈判提交的所有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。

供应商全称： （公章）

法定代表人或授权代表： （签字）

年 月 日

## 第四部分 资格证明文件

**备注：单一来源采购响应文件中资格证明文件须加盖供应商公章，且内容与原件一致，否则按无效响应处理。**

**法定代表人（单位负责人/自然人）身份证明**

姓名： 性别： 年龄： 职务：

系 （供应商名称）的法定代表人（单位负责人）。

特此证明。

附：法定代表人（单位负责人）身份证（正反面）复印件。

注：自然人参加谈判的此处只附身份证（正反面）复印件。

供应商全称： （公章）

年 月 日

**法定代表人授权书**

陕西四方衡裕项目管理有限公司：

注册于（市场监督管理局名称）之（供应商全称）法人代表（姓名、职务）授权（授权代表姓名、职务）为本公司的合法代理人，就（采购项目名称）（采购项目编号） 的谈判及合同的执行和完成，以本公司的名义处理一切与之有关的事宜。

附：

授权代表： （签字）

职 务： 身份证号码：

通讯地址：

邮政编码：

电 话： 传真：

（身份证需复印正面及反面）

|  |  |
| --- | --- |
| 法定代表人身份证复印件 | 授权代表身份证复印件 |

供应商全称： （公章）

法定代表人： （签字或盖章）

本授权书有效期自谈判之日起 天；特此声明。

（须与谈判有效期一致，不少于90天）

年 月 日

**授权代表本单位证明**

（养老保险缴纳证明或劳动合同）

**近三年无重大违法、违纪书面声明**

**致：陕西四方衡裕项目管理有限公司**

我单位声明参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违纪，以及未被列入失信被执行人、未在重大税收违法失信主体及政府采购严重违法失信行为记录名单中。

以上如构成虚假，自愿承担相关法律责任。

特此声明！

供应商全称（公章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

日 期： 年 月 日

**具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺函**

**致：陕西四方衡裕项目管理有限公司**

我单位承诺：在本项目采购活动中具有履行合同所必需的设备和专业技术能力，可以按照单一来源采购文件及采购人的要求提供本项目服务。

特此声明！

供应商全称（公章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

日 期： 年 月 日

**具备法律、行政法规规定的其他条件的声明**

**致：陕西四方衡裕项目管理有限公司**

我公司郑重声明，在参加此次采购项目 （采购项目名称） （采购项目编号） 的协商过程中，保证提供的服务符合单一来源采购文件规定，符合法律、行政法规规定的其他条件。

特此声明，并承担相应责任。

供应商全称（公章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

日 期： 年 月 日

## 第五部分 服务响应方案

供应商根据单一来源采购文件要求及合同草案内容自行编制。

## 第六部分 供应商认为有必要说明的其他资料

## 附件1：

# **中小企业声明函（工程、服务）**

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（联合体）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。

备注：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。

供应商名称（盖章）：

日 期：

附件2：

**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，且本单位参加\_\_\_\_\_\_单位的\_\_\_\_\_\_项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商名称（盖章）：

日 期：