

项目编号：SXZM-DY-2023009

建筑产业园办公楼宇整租项目

单一来源谈判文件

陕西正明项目管理有限公司

二〇二三年十一月

特别提示

供应商，在此我们特别提醒您注意以下事项：

一、有关谈判响应文件

1、请您仔细阅读谈判文件并正确理解谈判文件中各项具体要求。如您对谈判文件有疑问，请在谈判文件规定的时间内以书面形式提出，逾期将被拒绝受理。

2、请您严格按照谈判文件载明的谈判响应文件的格式要求编制谈判响应文件，谈判响应文件须胶装成册。

3、请您仔细核对您的谈判响应文件是否已按照谈判文件的要求签字、签章和加盖单位公章，您的实质性条款是否满足谈判文件要求，您的谈判响应文件中所附资格证明等资料是否齐全、有效且是否满足谈判文件要求。

4、请您按照谈判文件要求密封谈判响应文件，并正确标记。

提示：您的谈判响应文件若不满足以上条件将有被否决的风险。

二、有关谈判

1、除谈判文件要求递交的文件和资料外，请您随身携带谈判文件要求提供的其他备查文件原件。

2、请您务必考虑天气情况、交通情况以及您对谈判地址的路线熟悉等情况于单一来源谈判邀请函规定的时间和地点递交谈判响应文件，谈判响应文件逾期到达，将被拒绝接收。

3、请您到达文件递交地点后及时到谈判响应文件接收处签字登记。

三、关于弃标的说明

按照《西安市财政局关于促进政府采购公平竞争优化营商环境的通知》（市财函〔2021〕431号）规定：供应商登记免费领取谈判文件的，如不参与项目谈判，应在递交谈判响应文件截止时间前一日以书面形式告知采购代理机构。否则，采购代理机构可以向财政部门反映情况并提供相应的佐证。供应商一年内累计出现三次该情形，将被监管部门记录为失信行为。

四、关于供应商注册登记提醒

根据陕西省财政厅关于政府采购供应商注册登记有关事项的通知，如所投本项目的供应商未在陕西省政府采购网（<http://www.ccgp-shaanxi.gov.cn/>）注册登记加入陕

西省政府采购供应商库的，应按要求及时办理注册登记，并接受财政部门监督管理。

请各供应商仔细阅读上述提示。如需帮助，请您与我们的工作人员联系，我们将非常高兴地为您服务。

目 录

第一章 单一来源谈判邀请函	1
第二章 谈判供应商须知	4
第三章 谈判内容及要求	24
第四章 合同主要条款	26
第五章 谈判响应文件格式	39
第五部分 商务条款偏离表	56

第一章 单一来源谈判邀请函

西咸新区新盛商业运营管理有限公司：

项目概况

建筑产业园办公楼宇整租项目采购项目的潜在供应商应在陕西省西安市雁塔区科技二路 71 号竹园天寰国际 1807 室获取采购文件，并于 2023 年 11 月 14 日 10 时 00 分（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号：SXZM-DY-2023009

项目名称：建筑产业园办公楼宇整租项目

采购方式：单一来源

预算金额：71,000,000.00 元

采购需求：

合同包 1(建筑产业园办公楼宇整租项目)：

合同包预算金额：71,000,000.00 元

合同包最高限价：71,000,000.00 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	建筑产业园办公楼宇整租项目	1(项)	详见采购文件	71,000,000.00	71,000,000.00

本合同包不接受联合体投标

合同履行期限：自合同签订之日起三年

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(建筑产业园办公楼宇整租项目)落实政府采购政策需满足的资格要求如下:

本项目不专门面向中小微企业采购。

3. 本项目的特定资格要求:

合同包 1(建筑产业园办公楼宇整租项目)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加盖供应商公章)及被授权人身份证(法定代表人直接参加谈判,须提供法定代表人身份证明及法定代表人身份证复印件加盖供应商公章);

(2) 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和重大税收违法案件当事人名单的供应商,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;

(3) 供应商提供参与谈判的承诺函;

三、获取采购文件

时间:2023年11月13日至2023年11月13日,每天上午08:00:00至12:00:00,下午12:00:00至18:00:00(北京时间)

途径:陕西省西安市雁塔区科技二路71号竹园天寰国际1807室

方式:现场获取

售价:0元

四、响应文件提交

截止时间:2023年11月14日10时00分00秒(北京时间)

地点:陕西省西安市雁塔区科技二路71号竹园天寰国际1807室

五、开启

时间:2023年11月14日10时00分00秒(北京时间)

地点:陕西省西安市雁塔区科技二路71号竹园天寰国际1807室

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

获取采购文件方式：凡有意参加本项目的供应商在采购文件获取时间内持单位介绍信原件及经办人身份证复印件加盖公章到陕西省西安市雁塔区科技二路71号竹园天寰国际1807室获取采购文件。

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：西咸新区丝路经济带能源金融贸易区管理办公室

地址：陕西省西咸新区金科路与能源一路十字东南金湾大厦A座9楼

联系方式：029-33585629

2. 采购代理机构信息

名称：陕西正明项目管理有限公司

地址：陕西省西安市雁塔区科技二路71号竹园天寰国际1807室

联系方式：029-88811335

3. 项目联系方式

项目联系人：樊睿

电话：029-88811335

陕西正明项目管理有限公司

2023年11月10日

第二章 谈判供应商须知

一、名词解释

- ◇ 采购人：西咸新区丝路经济带能源金融贸易区管理办公室
- ◇ 监督机构：同级人民政府财政部门
- ◇ 采购代理机构：陕西正明项目管理有限公司
- ◇ 谈判供应商：西咸新区新盛商业运营管理有限公司
- ◇ 成交供应商：由谈判小组推荐经采购人确认的谈判供应商
- ◇ 节能产品或者环保产品是指依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的具有节能产品、环境标志产品认证证书的产品。
- ◇ 进口产品是指通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关境外的产品，详见《关于政府采购进口产品管理有关问题的通知》（财库[2007]119号）。
- ◇ 中小企业是指在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业，但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。
- ◇ 监狱企业是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各地（设区的市）监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。
- ◇ 残疾人福利性单位是指符合《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号规定的对残疾人福利性单位划分标准的单位。

二、谈判供应商

1、合格谈判供应商

1.1 《政府采购法》第二十二条第一款规定的供应商基本资格条件：

1.1.1 具有独立承担民事责任的能力；

1.1.2 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

1.1.3 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

1.1.4 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

1.1.5 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；

1.1.6 法律、行政法规规定的其他条件。

1.2 根据本次采购项目的特殊要求，规定的供应商特殊条件（见单一来源谈判邀请函）。

2、谈判费用

无论谈判结果如何，谈判供应商自行承担参加谈判相关的全部费用。

三、谈判文件

1、谈判文件

谈判文件由谈判文件总目录所列内容组成；谈判供应商应仔细阅读谈判文件中所有的事项、格式、条款和规范要求，在谈判响应文件中对谈判文件的各方面都应做出实质性的响应，按照谈判文件的要求提交全部资料。

2、谈判文件的澄清

任何要求对谈判文件进行澄清的谈判供应商，均应在谈判截止期二日前按谈判文件中的通讯地址以书面形式通知采购代理机构，采购代理机构对收到的书面澄清将以书面形式在谈判截止期一日前予以答复。对文件中有关表述不准确或难以理解或有疑义的内容，谈判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

由谈判供应商自负。

3、谈判文件的修改

3.1 采购代理机构对已发出的谈判文件进行必要澄清或者修改的,在谈判文件要求提交谈判响应文件截止时间前,以书面形式通知谈判供应商,该澄清或者修改的内容作为谈判文件的组成部分,与谈判文件具有同等法律效力;

3.2 为方便谈判供应商对谈判文件修改或澄清内容有充分的时间进行补充修改,采购代理机构可延长谈判截止时间和谈判时间,均应在谈判文件要求提交谈判响应文件的截止时间前,将变更时间书面通知谈判供应商。

4、谈判文件的购买

谈判供应商必须从采购代理机构购买谈判文件,谈判供应商自行转让或复制的谈判文件视为无效文件;谈判文件一经售出,一律不退,仅作为本次谈判使用。

5、谈判的处理依据

谈判小组有权对在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》及实施条例和《政府采购非招标采购方式管理办法》,本着公开、公平、公正的原则进行处理。

6、解释权归属

本谈判文件的解释权归采购代理机构。

四、谈判要求

1、谈判内容

本次谈判内容为:建筑产业园办公楼宇整租项目,谈判供应商可根据自身的资质情况和经营范围对项目进行谈判,不得将其再行分解或只响应其中的一部分内容,否则谈判无效;谈判、报价、澄清、成交、签订合同均以项目为单位进行。

2、谈判供应商资格要求

满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定并提供下列材料:

1、营业执照等主体资格证明文件：提供合格有效的法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明；

2、基本资格条件：提供《基本资格条件承诺函》，供应商应对承诺内容的真实性、合法性、有效性负责。经调查核实为虚假承诺的，视同为“提供虚假材料谋取中标、成交”的违法行为，依照《中华人民共和国政府采购法》等法律法规追究相应责任。承诺函格式详情见单一来源谈判文件第五章谈判响应文件格式。

备注：不提供《基本资格条件承诺函》的供应商需提交如下资格证明文件：

①财务状况报告：提供具有经审计资质单位出具的 2022 年度的财务审计报告，成立时间至提交投标文件截止时间不足一年的可提供成立后任意时段的资产负债表；或其开标前六个月内基本存款账户开户银行出具的资信证明。（以上两种形式的资料提供任何一种即可）

②社保缴纳证明：提供开标时间前 6 个月内任意时段的缴纳证明。依法不需要缴纳社会保障资金的供应商应提供相关文件证明。

③税收缴纳证明：提供开标时间前 6 个月内任意时段的纳税证明或完税证明（除印花税外任意税种），纳税证明或完税证明上应有代收机构或税务机关的公章或业务专用章。依法免税的供应商应提供相关文件证明。

④履行合同承诺函：提供具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺函。

⑤无重大违法记录书面声明：提供参加政府采购活动前 3 年内，在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。

3、法定代表人身份证明/法定代表人授权委托书：法定代表人直接参加谈判的，须提供法定代表人身份证明及其身份证电子件或扫描件；法定代表人授权他人参加谈判的，须提供法定代表人授权委托书（附法定代表人、被授权人身份证电子件或扫描件）。

4、信用记录：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和重大税收违法案件当事人名单的供应商，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。

5、供应商书面声明：供应商未为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、

监理、检测等服务的书面声明。

6、供应商参与谈判的承诺函。

以上为必备资质，缺一项或某项达不到要求，按无效谈判处理。

3、谈判响应文件的编制

谈判响应文件必须根据谈判文件提供的内容及格式编制，并对谈判文件做出实质性响应；具体内容包括：

3.1 谈判响应函

3.2 报价表

3.3 供应商资格证明文件

3.4 谈判方案说明

3.5 商务条款偏离表

3.6 供应商拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书。

4、谈判报价

4.1 谈判报价是指完成此次项目的所有费用，以谈判文件的内容和要求作为依据；

4.2 谈判供应商应在谈判响应文件中的报价一览表上，标明完成本次谈判响应服务且验收合格的所有费用。

4.3 谈判报价须包含招标代理服务费。

4.4 谈判货币：人民币；单位：元（精确到小数点后两位）；

4.5 报价一览表应有法定代表人或被授权人的签字；

4.6 合同价格：经谈判小组确认的谈判供应商的最终报价，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；

4.7 凡因谈判供应商对谈判文件阅读不深、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谈判供应商自负；

4.8 谈判供应商不得以低于成本的报价参加谈判。当谈判小组认为谈判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，可要求谈判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，谈判小组可以取消谈判供应商的成交资格。

5、谈判保证金

5.1 本项目不要求交纳谈判保证金

6、谈判响应文件的有效期

谈判响应文件有效期为自谈判响应文件递交之日起算九十（90）个日历日；有效期短于规定的谈判有效期，视为无效文件。成交供应商的谈判响应文件有效期延长至合同执行完毕。

7、谈判响应文件的签署及规定

7.1 谈判供应商须依据谈判文件内容和谈判响应文件格式的要求编制谈判响应文件；

7.2 谈判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、编码，在每一页的正下方清楚标明页码；

7.3 谈判响应文件份数：本次谈判需提交谈判响应文件共柒份，其中正本壹份，副本陆份，报价一览表壹份，电子版（U盘）贰份（电子版的内容：（1）word版谈判响应文件；（2）谈判响应文件正本签字盖章后的PDF格式扫描件，与正本具有同等法律效力。）

7.4 谈判供应商在谈判响应文件中指定的页面落款处，必须按谈判文件要求加盖谈判供应商公章或签字。

7.5 如果发生正本与副本或电子版本不一致的情况，以正本为准。

7.6 谈判供应商名称应填写全称，同时加盖公章；

7.7 谈判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；

7.8 谈判响应文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由谈判供应商负责。

8、文字要求

本次谈判只接受简体中文文字的谈判响应文件。

五、谈判响应文件封装、递交

1、谈判响应文件的封装及标记

1.1 谈判响应文件封装：

1.1.1 谈判供应商应将谈判响应文件正本、所有的副本、电子版本及报价一览表分别单独密封在封袋中（封袋不得有破损），封袋应加贴封条，并在封线处加盖供应商公章。

1.1.2 所有响应文件外层包装（包括所有响应文件的密封袋/箱）须标明采购项目名称、采购项目编号、供应商名称及“正本”、“副本”、“电子版本”、“报价一览表”、“请勿在_____（谈判时间）之前启封”字样。

1.1.3 报价一览表除在谈判响应文件内装订外，应再制作一份单独密封在封袋中。单独递交（该单独密封报价一览表的谈判报价必须与单一来源谈判响应文件正本中的报价一览表报价一致，若不一致，则按单独密封的报价一览表为准。）

1.2 如果谈判响应文件未按上述要求封装及加写标记、误投或过早启封，采购代理机构将拒绝接收，并退回给谈判供应商。采购代理机构对谈判响应文件的误投和提前启封概不负责。

2、谈判响应文件递交

2.1 谈判供应商必须在谈判文件规定的时间和地点，将全部谈判响应文件递交至采购代理机构；

2.2 采购代理机构在谈判文件规定的谈判响应文件递交截止时间前,只负责谈判响应文件的接收、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;

2.3 采购代理机构在宣布递交谈判响应文件时间截止之后,拒绝接收任何人送达、递交的谈判响应文件;

2.4 无论谈判供应商成交与否,其谈判响应文件恕不退还。

3、谈判响应文件递交截止时间

3.1 谈判供应商必须在谈判文件规定的递交截止时间之前递交谈判响应文件,采购代理机构在截止时间后拒绝接收任何谈判响应文件。

3.2 采购代理机构因采购人推迟谈判截止时间时,应以书面(或传真)的形式,通知谈判供应商;在这种情况下,采购代理机构和谈判供应商的权利和义务将受到新的截止期的约束。

4、谈判响应文件的修改和撤回

4.1 谈判响应文件递交后,如果谈判供应商提出书面修改和撤回谈判响应文件要求,应在谈判截止时间前以书面形式送达采购代理机构;

4.2 谈判供应商修改谈判响应文件的书面材料,须密封送达采购代理机构,修改或补充的内容应按谈判文件要求签署、盖章、密封、标记,并作为谈判响应文件的组成部分;

4.3 撤回谈判响应文件应以书面(或传真)的形式通知采购代理机构。如采取传真形式撤回谈判响应文件,随后必须补充有法定代表人或被授权人签署的要求撤回谈判响应文件的正式文件;撤回谈判响应文件的时间以送达采购代理机构到达日戳为准;

4.4 在谈判截止时间后到谈判文件规定的谈判有效期满期间,谈判供应商不得撤回其谈判响应文件;

4.5 谈判供应商在谈判响应文件递交截止时间后,不得对其谈判响应文件做任何修改。

六、谈判、澄清、成交

1、谈判

1.1 采购代理机构按谈判文件规定的时间、地点组织谈判;谈判大会由采购代理机构主持,谈判小组、采购人代表、监督机构及有关工作人员参加,响应参加谈判的代表应签名报到以证明其出席;谈判供应商派代表参加谈判大会;

1.2 为确保谈判工作公开、公平、公正,依法成立谈判小组。谈判小组由采购人及有关专家组成,其中技术、经济等方面的专家不少于谈判小组成员总数的三分之二,专家名单由有关人员在政府采购专家库中随机抽取,谈判小组成员应当遵守并履行下列责任和义务:

1.2.1 遵纪守法,客观、公正、认真负责地履行职责,审查谈判响应文件是否符合谈判文件的要求,并做出评价;

1.2.2 要求谈判供应商对谈判响应文件有关事项作出解释或澄清;

1.2.3 按照谈判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;

1.2.4 对谈判过程和结果以及谈判供应商的商业秘密保密。

1.3 本次谈判小组成员共7人,其中采购人代表须持有本单位授权委托书。谈判小组按照单一来源谈判文件规定的评审方法独立进行评审工作。

1.4 由供应商代表和监标人共同查验谈判响应文件密封情况,确认无误后拆封,采购代理机构指定专人负责将谈判供应商的名称、谈判项目名称、谈判价格记录,并存档备案。

当第二次报价全部超过财政预算限额或均低于公认的制作成本时,谈判小组有权

决定是否谈判失败或进行第三次报价。当第三次报价若超出财政预算，且采购人又无力支付，谈判小组有权决定谈判失败。

1.5 评审时，谈判响应文件中出现下列情况，修正原则为：

1.5.1 报价一览表内容与谈判响应文件中明细表内容不一致的，以报价一览表为准；单独密封的报价一览表与响应文件正本的报价一览表(报价表)不一致，以单独密封的报价一览表(报价表)为准。

1.5.2 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；

1.5.3 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以单独密封的报价一览表的总价为准，并修改单价；

1.5.4 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。

按上述修正错误的原则及方法调整或修正谈判响应文件的报价，谈判供应商同意后，调整后的报价对谈判供应商起约束作用。如果谈判供应商不接受修正后的报价，则其谈判响应文件将被拒绝。

1.6 报价后，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权文件等内容，谈判小组成员均不得向谈判供应商及与谈判无关的其他人透露。

2、谈判响应文件的初审

2.1 初步评审标准：

2.1.1 资格评审标准：

资格审查评审标准

序号	资格审查项	通过条件	备注
1	营业执照等主体资格证明文件	提供合格有效的法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明； 评审依据：供应商是法人或其他组织的应提供营业执照等证明文件，供应商是自然人的应提供有效的自然人身份证	

序号	资格审查项	通过条件	备注
		明。证明材料复印件加盖供应商公章	
2	基本资格条件	<p>提供《基本资格条件承诺函》，供应商应对承诺内容的真实性、合法性、有效性负责。经调查核实为虚假承诺的，视同为“提供虚假材料谋取中标、成交”的违法行为，依照《中华人民共和国政府采购法》等法律法规追究相应责任。承诺函格式详情见谈判文件第五章谈判响应文件格式。</p> <p>备注：不提供《基本资格条件承诺函》的供应商需提交如下资格证明文件：</p> <p>①财务状况报告：提供具有经审计资质单位出具的 2022 年度的财务审计报告，成立时间至提交投标文件截止时间不足一年的可提供成立后任意时段的资产负债表；或其开标前六个月内基本存款账户开户银行出具的资信证明。（以上两种形式的资料提供任何一种即可）</p> <p>②社保缴纳证明：提供开标时间前 6 个月内任意时段的缴纳证明。依法不需要交纳社会保障资金的供应商应提供相关文件证明。</p> <p>③税收缴纳证明：提供开标时间前 6 个月内任意时段的纳税证明或完税证明（除印花税外任意税种），纳税证明或完税证明上应有代收机构或税务机关的公章或业务专用章。依法免税的供应商应提供相关文件证明。</p> <p>④履行合同承诺函：提供具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺函。</p> <p>⑤无重大违法记录书面声明：提供参加政府采购活动前 3 年内，在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。</p> <p>评审依据：响应文件中所附材料为准。</p>	
3	法定代表人身份证明/法定代表人授权委托书	<p>法定代表人直接参加投标的，须提供法定代表人身份证明及其身份证复印件加盖供应商公章；法定代表人授权他人参加投标的，须提供法定代表人授权委托书（附法定代表人、被授权人身份证复印件加盖公章）。</p> <p>评审依据：响应文件中所附证明材料原件为准</p>	
4	信用记录	<p>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和重大税收违法案件当事人名单的供应商，不得为中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)政府采</p>	

序号	资格审查项	通过条件	备注
		<p>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。</p> <p>提供《供应商信用记录书面声明函》（按格式填写，提供原件）。经查，供应商未被列入“信用中国”网站记录的“失信被执行人”或“重大税收违法案件当事人”名单；不处于“中国政府采购网”记录的“政府采购严重违法失信行为记录名单”中的禁止参加政府采购活动期间。</p> <p>评审依据：响应文件中所附证明材料原件及网查信息为准</p>	
5	供应商书面声明	<p>供应商未为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的书面声明。</p> <p>评审依据：响应文件中所附证明材料原件为准</p>	
6	供应商提供参与谈判的承诺函	<p>符合谈判文件要求。</p> <p>评审依据：响应文件中所附证明材料原件为准</p>	
<p>备注：以上资格证明材料需提供合格有效的证明材料，证明材料提供不全或签字盖章不符合要求的，均属于未按谈判文件要求提供证明文件，不得通过资格审查。</p>			

4.1.2 符合性评审标准：

符合性审查评审标准

序号	符合性审查项	审查标准	备注
1	供应商名称	供应商名称与营业执照等证明文件一致	
2	响应文件的签署、盖章	响应文件按谈判文件的要求签字、盖章	
3	响应文件份数	应符合“供应商须知前附表”规定的正本、副本、电子文件数量	
4	报价唯一	报价唯一只能有一个有效报价，不得提交选择性报价	
5	报价不得超过最高限价	报价不超过谈判文件规定的采购预算或最高限价	
6	服务期	应满足谈判文件中要求的服务期	
7	谈判有效期	应满足谈判文件中的规定	

序号	符合性审查项	审查标准	备注
8	对谈判文件响应程度	要求实质性条款全部响应，不能有采购人不能接受的附加条件	
9	合同条款偏离表	完全理解并接受谈判文件合同基本条款要求的描述	
10	无其他谈判文件或法规明确规定响应无效的事项	没有不符合谈判文件规定的被视为无效响应的其他条款	
备注：以上符合性审查时未通过的，不得进入后续评审环节。			

3、澄清

3.1 谈判小组有权就谈判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等要求上述步骤评审合格的供应商作出必要的澄清、说明或者更正；谈判供应商将有关澄清、补正、说明的内容应以书面形式提交；

3.2 谈判文件、谈判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。谈判澄清时谈判供应商只作说明和解释，不得借此对谈判报价、交货期、主要技术指标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；

3.3 谈判供应商对谈判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

4.1 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供应商。

4.2 谈判程序：谈判开始前将由监督人员和供应商代表或其推选的代表当众检验谈判文件的密封情况，确认无误后方可进行拆封、谈判。由谈判小组成员与谈判供应商进行谈判。

4.3 谈判步骤为：第一次报价---谈判---第二次报价---评审推荐成交供应商。

4.4 谈判说明：采购人、采购代理机构应当组织专家和采购人代表成立单一来源谈判小组与供应商确定合理的成交价格并保证采购项目质量。采购情况记录应当由单一来源谈判小组签字认可。

5、谈判内容

5.1 谈判小组在评定时，将主要考虑下列因素：

5.1.1 谈判供应商最终报价；

5.1.2 响应服务方案、响应时效性；

5.1.3 谈判供应商完成项目的组织机构、实施计划。

5.1.4 谈判供应商售后服务的承诺；

5.1.5 谈判供应商商务响应；

5.1.6 谈判供应商完成项目的保障能力；

5.1.7 谈判供应商的业绩、信誉。

5.2 谈判确定的最终价格及服务仍不能满足采购人的要求，采购人及谈判小组将保留最终放弃本次谈判的权利。

6、成交

6.1 采购代理机构在谈判结束后二个工作日内将谈判报告送达采购人，采购人在收到谈判报告后五个工作日内，按照谈判报告中推荐的成交候选供应商顺序确定成交供应商，同时书面复函采购代理机构。

6.2 采购代理机构收到采购人“成交复函”后二个工作日内，发布“成交公告”并向成交供应商发出“成交通知书”。

6.3 成交单位在领取成交通知书时须携带法定代表人授权书及加盖单位公章的被授权人身份证复印件。

7、政策性扣减

7.1 政策性扣减范围

7.1.1 供应商符合小型、微型企业或监狱企业、残疾人福利性单位条件的，其投标报价价格评审时将按相应比例进行扣减。

7.1.2 依据关于印发《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知（财库〔2020〕46号）的规定，在政府采购活动中，供应商提供的货物、工程或者服务符合下列情形的，享受中小企业扶持政策：

（1）在货物采购项目中，货物由中小企业制造，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；在工程采购项目中，工程由中小企业承建，即工程施工单位为中小企业；在服务采购项目中，服务由中小企业承接，即提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员。

（2）在货物采购项目中，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，不享受本办法规定的中小企业扶持政策。

（3）以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为中小企业的，联合体视同中小企业。其中，联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。

（4）中小企业参加政府采购活动，应当出具符合财库〔2020〕46号规定的《中小企业声明函》，否则不得享受相关中小企业扶持政策。

7.1.3 采购人拟采购产品属于优先采购节能、环境标志产品范围的，应当优先采购节能、环境标志产品；拟采购产品符合政府采购强制采购政策的，实行强制采购。

（1）采购人依据节能产品、环境标志产品品目清单和节能、环境标志产品认证证书实施政府优先采购和强制采购。

（2）采购人拟采购的产品属于品目清单范围的，采购人及其委托的采购代理机构将依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能、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。

7.1.4 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。监狱企业参加政府采购活动时，视同小型、微型企业。

7.1.5 符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时，应当提供《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性负责。残疾人福利性单位参加政府采购活动时，视同小型、微型企业；残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。

7.2 政策性扣减方式

7.2.1 对于未预留份额专门面向中小企业采购的采购项目，以及预留份额项目的非预留部分采购包中符合条件的小微企业报价给予 20%的扣除。

7.2.2 接受大中型企业与小微企业组成联合体或者允许大中型企业向一家或者多家小微企业分包的采购项目，对于联合协议或者分包意向协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额 30%以上的，对联合体或者大中型企业的报价给予 2%的扣除；组成联合体或者接受分包的小微企业与联合体内其他企业、分包企业之间存在直接控股、管理关系的，不享受价格扣除优惠政策。享受扶持政策获得政府采购合同的，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。

7.2.3 监狱企业、残疾人福利性单位视同小微企业，享受预留份额、评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。监狱企业、残疾人福利性单位属于小微企业的，不重复享受政策。

7.2.4 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、环境标志产品优先采购政策。

7.3 成交价格=成交供应商的最终报价。

七、签订合同

1、成交后，成交供应商与采购人洽谈合同条款，并于成交通知书发出之日起 30 日内签订书面合同，所签订的合同不得对谈判文件和中标人的响应文件（包括评标中形成的澄清文件）作实质性修改，谈判文件及成交供应商谈判响应文件均作为合同的组成部分。

2、采购人自政府采购合同签订之日起 2 个工作日内，将政府采购合同在省级以上人民政府财政部门指定的媒体上公告，但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

3、政府采购合同履行中，采购单位需追加与合同标的相同的货物、工程或者服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与供应商协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的百分之十。

八、招标代理服务费

- 1、招标代理服务费：定额收取：人民币壹拾壹万叁仟柒佰元整（¥113700.00）。
- 2、招标代理服务费按约定由成交供应商支付，成交供应商在领取成交通知书前，须向采购代理机构支付招标代理服务费。

3、招标代理服务费账户信息：

户名：陕西正明项目管理有限公司

开户行：中国民生银行股份有限公司枫林绿洲支行

账号：170455461

九、质疑

1、供应商认为谈判文件、采购过程、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7个工作日内，以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑。

2、供应商必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、供应商可以委托代理人进行质疑。代理人提出质疑的，应当提交授权委托书。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。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、主要负责人签字或者盖章，并加盖公章。

4、以联合体形式参加政府采购活动的，其质疑应当由组成联合体的所有供应商共同提出。

5、供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容：

5.1 供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；

5.2 质疑项目的名称、编号；

5.3 具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；

5.4 事实依据；

5.5 必要的法律依据；

5.6 提出质疑的日期。

6、有下列情形之一的，属于无效质疑，采购代理机构和采购人不予受理：

6.1 质疑供应商不是参与本次政府采购项目的供应商；

6.2 质疑供应商与质疑事项不存在利害关系的；

6.3 未在法定期限内提出质疑的；

6.4 质疑未以书面形式提出，或质疑函主要内容构成不完整的；

6.5 应当提交授权书而未提交的；

6.6 以非法手段取得证据、材料的；

6.7 质疑答复后，同一质疑人就同一事项或同一采购程序环节再次提出质疑的；

6.8 不符合法律、法规、规章和政府采购监管机构规定的其他条件的。

7、质疑答复

7.1 采购人或采购代理机构在收到质疑函后 7 个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑供应商和其他有关供应商。

7.2 质疑供应商对采购人、采购代理机构的答复不满意，或者采购人、采购代理机构未在规定时间内作出答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内向同级人民政府财政部门提起投诉。

8、其他需要说明的事项

8.1 质疑函须按财政部《质疑函范本》给定的格式进行填写，范本下载详见【财政部国库司（gks.mof.gov.cn）】网站【首页·政府采购管理】栏目中的《政府采购供应商质疑函范本》。《政府采购供应商质疑函范本》链接地址：

http://gks.mof.gov.cn/zhengfucaigouguanli/201802/t20180201_2804589.htm

1

8.2 接收质疑函的方式：书面形式

8.3 联系部门：陕西正明项目管理有限公司

8.4 联系电话：详见单一来源谈判邀请函

8.5 通讯地址：陕西省西安市雁塔区科技二路 71 号竹园天寰国际 1807 室

十、信用担保及信用融资

根据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）和《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）文件精神，有融资需求的供应商可根据自身情况，在陕西省政府采购信用融资平台（含各市分平台）自主选择金融机构及其融资产品，凭政府采购中标（成交）通知书或政府采购合同向金融机构提出融资申请。

十一、其它事项

1、当最终报价若超出财政预算，且采购人又无力支付，谈判小组有权决定谈判失败。

2、成交供应商确定后，成交供应商无正当理由拖延或拒签合同的，采购人有权取消其成交资格，并承担由此引起采购人的一切损失及后果。同时报请监督机构予以通报，禁止其进入政府采购市场。

3、“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）和“中国政府采购网”（ccgp.gov.cn）为供应商信用信息查询渠道，如果供应商被查实在响应文件递交截止时间前已列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、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》第二十二条规定的，其响应文件无效。采购代理机构将打印查询记录作为证据留存。

4、需要说明的其他事项

（1）本项目（有标段的写上标段）不专门面向中小企业或小微企业采购。

（2）本项目属性为服务。

（3）本项目采购标的所属行业为：租赁和商务服务业。

第三章 谈判内容及要求

一、租用的总体考虑

1、**本次租赁需求：**总建筑面积控制在 28000 m²左右，主要建筑业科技创新类企业招商和培育，标准层层高约 3.7 米左右，标准分割单元约 45-50 m²，需配备至少三部以上电梯；标准层每层包含标准办公室约 22 间、公卫 1 个，每层配备小会议室不少于 2 间（可容纳 16 人），整栋大楼配备大会议室不少于 4 间（可容纳 30 人）。

2、**装修和交付标准：**完成标准化的办公平面布局、开放式吊顶（喷灰处理）、涂料墙面、架空地板、楼层公共空间装修、机电插座布线及安装、标准照明灯具安装、电梯安装、空调风机盘管及控制系统安装、标识标牌安装、办公家具（办公桌椅、会议室、洽谈室、文印室、个人办公室办公家具）。

3、**地域要求：**咸阳市秦都区上林街道区域内

二、技术要求：

1、提供停车等相关配套设置服务、办公家具的更新及维护服务

2、供应商保证出租的房屋没有产权纠纷、和/或债权债务纠纷。因供应商原因，造成出租房屋发生产权、和/或债权债务的，则由供应商承担全部责任，供应商应立即排除妨碍，如影响采购人使用或给采购人造成损失的，由供应商给予赔偿，范围包括给采购人造成的实际损失、可预期利益，以及采购人因维权所产生的诉讼费、律师费、公证费、保全费、差旅费等全部相关费用。

3、供应商在合同租期内若将该房屋所有权转让给第三方，须在转让前 30 日内书面通知采购人，采购人具有优先购买权。采购人放弃购买的，供应商须如实告知该租赁房屋的买受人房屋租赁事实，房屋所有权转让后，第三方即为出租方，仍然享有本合同供应商的责、权、利，本合同继续有效。

4、供应商在合同租期内负责房屋的日常养护维修，包括但不限于以下内容：

（1）大厦房屋地面、墙台面及吊顶、门窗、楼梯、通风道等的日常养护维修。

（2）加强对大厦外围设施的巡查，及时提出外围设施的保养、维护更新建议，确

保大厦房屋的完好等级和正常使用；

- (3) 墙面砖、地坪、地砖平整不起壳、无遗缺；
- (4) 碎裂或隔热板有断裂、缺损的，在规定时间内安排专项修理；
- (5) 对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，维修养护记录完整；
- (6) 根据房屋实际使用情况和使用年限，定期检查房屋的安全状况，做好检查记录；
- (7) 发现问题及时向采购单位报告，提出方案或建议，同意后组织实施。
- (8) 遇紧急情况时，采取必要的应急措施；
- (9) 及时完成各项零星维修任务，零修合格率 100%，一般维修任务不超过 24 小时。

5、供应商有权授权代理人或相关工作团队负责对接采购人，供应商授权的代理人或工作团队，在书面告知采购人后，有权为供应商代为交付房屋，收取租金及行使供应商赋予的权利，根据采购人工作要求及时处理相关问题、承担相应工作职责。

6、供应商在租赁期限内无偿提供楼宇主体及设备设施维修养护服务，并委派专业团队每周定期开展电梯、空调维护检测，排查安全隐患。因大厦设施设备安全隐患未发现或维修不及时给采购人造成的影响及损失，供应商承担全部责任及由此给采购人造成的全部损失。

7、供应商必须为房产所有人或所有人授权的第三方机构，且采购人在租赁期间有权转租给第三方。且保证入住前通水、通电、通气、通网、取暖。

8、允许采购人进行二次装修改造（但不得破坏整体建筑结构和房屋格局）。

三、服务期限:自合同签订之日起三年

第四章 合同主要条款

注释：

本格式条款仅作为双方签订合同的参考，为阐明各方的权利和义务，经协商可增加新的条款。合同的标的、价款、付款方式、质量、履行期限等主要条款应当与单一来源谈判文件和成交供应商的单一来源谈判响应文件的内容一致，采购人和成交供应商不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

建筑产业园办公楼宇整租项目 租赁合同

(示范文本)

(合同具体条款以双方签订的正式合同为准)

采购人（甲方）：_____

供应商（乙方）：_____

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规之规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方提供租赁房屋的相关事宜，经双方协商达成一致，签订本合同，以兹共同遵守执行：

第一条 房屋位置、面积、租金、用途

1.1 房屋位置：_____

1.2 房屋状况：_____

1.3 房屋面积：_____m²（以房屋实测报告或产权证为准）

1.4 租金标准单价：_____元/m²·月（含税）

1.5 月度租金：_____元/月（其中不含税金额_____元，税额_____元，税率9%）。

1.6 年度租金：_____元/年（其中不含税金额_____元，税额_____元，税率9%）。

1.7 房屋用途：_____

以上价款为固定价款，合同履行期内不因任何因素增调。

第二条 交付日期、租赁期限

2.1 乙方按照甲方书面要求向指定第三方以房屋现状交付指定范围的房屋。

2.2 租赁日期自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

第三条 租金及其他费用

3.1 租金，

3.1.1 **经营期租金缴纳。**甲方应按照本协议约定以6个月为周期缴纳租金，甲方应于本协议签署后30个日历日内，缴纳首期租金，并于每租赁周期前三十日内预交下半年租金。

3.1.2 **租赁期限内的租金递增。**无递增

3.1.3 本协议期满后，乙方有权按照市场行情，在本协议最后一期租金标准基础上重新确定租金标准，以双方另行签订的租赁合同为准。

3.1.4 本协议期满后，如乙方继续出租标的房产，甲方在同等条件下享有优先承租权。

3.1.5 租赁期间，若陕西省西咸新区开发建设管理管委会出台关于本房屋的房租减

免政策，乙方则按照相关文件对房租进行减免。

3.2 租金收取方式：银行转账。

3.2.1 乙方指定的租金收款账户为：

乙方收款帐户：_____

开户名称：_____

开户行：_____

单位地址：

3.2.2 甲方的开票信息如下：

单位名称：_____

税号：_____

单位地址：_____

电话号码：_____

开户银行：_____

银行账号：_____

甲方每次付款前，乙方应提供合法有效的等额增值税普通发票；若乙方未能及时提供发票或提供发票不符合甲方要求的，由此产生的不利后果均由乙方自行承担。

第四条 税费及保险

4.1 租赁期内，各方依照法律、法规规定分别承担本协议项下所应缴纳的税费。

第五条 合同双方权利与义务

5.1 乙方权利及义务

5.1.1 乙方应确保拥有租赁房屋的所有权或合法使用权，保证出租的房屋没有产权纠纷、和/或债权债务纠纷。因乙方原因，造成房屋发生产权、和/或债权债务的，影响甲方或实际使用人的使用或造成损失的，乙方应赔偿全部损失，范围包括实际损失、可预期利益，以及因维权所产生的诉讼费、律师费、公证费、保全费、差旅费等全部相关费用。

5.1.2 乙方租赁房屋应符合国家有关设计及质量标准要求，交付房屋时，应当保证水、电等设施符合工程设计要求，并安装到租赁房屋楼内设备间。

5.1.3 乙方应确保租赁房屋具有持续的、不间断的、能够满足租赁房屋使用人正常

办公需要的基础条件，包括但不限于水、电、通讯线路等技术条件的供应。

5.1.4 乙方应承担租赁房屋的治安、安全防范义务，积极协助租赁房屋使用人妥善处理与第三人之间的相邻关系。

5.1.5 在本协议有效期内，乙方应对出租的房屋内部的附属设施（包括但不限于空调、消防设施等）的质量负责，如发生正常使用的损坏或故障时，乙方应负责安排维修，并承担维修费用。

5.1.6 租赁房屋外立面、房顶使用权归乙方所有，不得自行在租赁房屋的外立面、庭院、房顶自行设置广告、挂牌、立牌等，如需设置需到相关部门审批，待批复后发相关文件及申请文书报予乙方，待回复后方可设立，乙方应积极配合房屋实际使用人的审批需要。

5.1.7 交付房屋时，甲方应派代表到现场检查移交情况，并与乙方及物业管理公司签署书面确认书予以确认（已确认视同无问题交付）。

5.1.8 租赁期间，房屋产权人发生变更，乙方应在变更前 30 日内向甲方函件告知，甲方具有优先购买权。甲方明确放弃购买的，乙方须如实告知该租赁房屋的买受人房屋租赁事实，房屋所有权转让后，第三方即为出租方，仍然享有本合同供应商的责、权、利，本合同继续有效。

5.1.9 乙方应当提供租赁房屋停车等相关配套设置服务、办公家具的更新及维护服务。

5.1.10 乙方在合同租期内负责房屋的日常养护维修，包括但不限于以下内容：

- (1) 大厦房屋地面、墙台面及吊顶、门窗、楼梯、通风道等的日常养护维修。
- (2) 加强对大厦外围设施的巡查，及时提出外围设施的保养、维护更新建议，确保大厦房屋的完好等级和正常使用；
- (3) 墙面砖、地坪、地砖平整不起壳、无遗缺；
- (4) 碎裂或隔热板有断裂、缺损的，在规定时间内安排专项修理；
- (5) 对房屋共用部位进行日常管理和维修养护，维修养护记录完整；
- (6) 根据房屋实际使用情况和使用年限，定期检查房屋的安全状况，做好检查记录；
- (7) 发现问题及时向甲方报告，提出方案或建议，同意后组织实施。
- (8) 遇紧急情况时，采取必要的应急措施；

(9) 及时完成各项零星维修任务, 零修合格率 100%, 一般维修任务不超过 24 小时。

5.1.11 甲方有权授权代理人或相关工作团队负责对接乙方, 甲方授权的代理人或工作团队向乙方出具书面文件后, 有权代甲方接收房屋并享受租赁方相应权利。

5.1.12 乙方在租赁期限内无偿提供楼宇主体及设备设施维修保养服务, 并委派专业团队每周定期开展电梯、空调维护检测, 排查安全隐患。因大厦设施设备安全隐患未发现或维修不及时给甲方或实际使用人造成的影响及损失, 乙方商承担全部赔偿责任。

5.1.13 乙方同意甲方在租赁期间有权转租给第三方, 转租行为无需提前告知乙方。且保证入住前通水、通电、通气、通网、取暖。

5.1.14 乙方允许甲方或实际使用人对房屋进行二次装修改造(但不得破坏整体建筑结构和房屋格局)。

5.2 甲方权利及义务

5.2.1 房屋性质用于办公, 甲方及实际使用人不得改变用途。

5.2.2 甲方应遵照国家法律、法规进行办公活动。

5.2.3 房屋及附属设施、精装家具应当爱护。

5.2.4 甲方应遵守乙方及乙方指定的物业管理公司的各项规定和制度。

5.2.5 甲方在租赁期间进行的一切活动中, 与第三方发生的法律及经济纠纷所造成的影响及经济损失由甲方负责协调解决, 乙方应予配合。

5.2.6 甲方应当按照协议约定按期支付合同价款。

第六条 合同的变更、解除与终止

6.1 租赁期届满本协议自然终止。

6.2 甲乙双方可以协商、变更或终止本协议。

6.3 因不可抗力因素导致本协议无法履行时, 合同终止履行, 双方互不承担违约责任。

6.4 甲乙双方单方解除合同时, 除本协议另有规定外, 应以书面方式提前【30】日通知对方, 经协商一致可以解除合同。

6.5 乙方有下列行为之一的, 甲方有权立即解除合同, 要求乙方退还预交租金, 并按照该年度租金的【5】%向甲方支付违约金。

6.5.1 乙方无故提前收回租赁房屋的;

6.5.2 因乙方原因导致租赁房屋被司法机关或者行政机关依法查封的；

6.5.3 租赁房屋权属有争议的或被第三人合法追索的；

6.5.4 租赁房屋严重违反国家强制性规定，导致房屋完全无法使用的；

6.5.5 发生其他导致房屋无法正常使用的其他事宜。

第七条 违约责任

7.1 租赁期内，乙方需提前收回房屋或乙方需提前解除合同的，应提前 30 日通知甲方，并按合同总价款 5%向甲方支付违约金，违约金不足甲方或实际使用人损失的，乙方应予补足。

7.2 乙方未按约定履行维修义务造成甲方或其他第三方人身、财产损失的，损失由乙方承担。

7.3 乙方未按约定时间交付房屋或交付不符合合同约定的，每逾期一日，应按月租金 5% 标准向甲方支付违约金，逾期超 15 日（含）甲方有权解除本合同，并要求乙方支付合同总价款 5%的违约金。

7.4 乙方应向甲方保证，相关房屋及土地未设定任何担保、抵押等权利负担，且相关房屋及土地使用权不存在任何纠纷，如因上述原因影响甲方对房屋使用的，乙方应向甲方支付合同总金额 5%作为违约金；如因上述原因导致甲方或实际使用人不得不搬离租赁房屋的，乙方应向甲方退还已缴纳的全部租金。

7.5 甲方未按本合同约定支付租金的，乙方有权按照甲方当期应付租金的5%向甲方主张违约金，甲方支付的违约金总额最高不得超过合同总金额的5%。

7.6 因违约方违约给守约方造成损失的，违约方应承担违约责任，并向守约方赔偿各种损失，包括但不限于守约方为追索该损失而发生的律师代理费、诉讼费、仲裁费、证据调查费、保全费、保全担保费等费用。

第八条 送达地址

本协议约定的送达地址为本协议项下所有书面文书、文件的送达地址，双方均认可所有通知自送达至该地址之日并经收件人签收之日起生效。任何一方拟变更送达地址、收件人或联系电话的，应提前三十日书面通知对方。

8.1 乙方送达地址：_____

收件人：

联系电话：

8.2 甲方送达地址：_____

收件人：

联系电话：

在租赁期限内，甲方认可乙方可将本协议项下所有书面文书、文件张贴至甲方承租房屋门口或其他显著位置，该张贴行为视为有效送达。

第九条 争议解决的方式

9.1 本协议在履行中如发生争议，双方应友好协商，协商不成的应向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十条 其他

10.1 本协议未尽事宜，经合同双方共同协商做出补充协议，补充协议与本协议具有同等效力。

10.2 本协议自甲乙双方法定代表人或其委托代理人签字并加盖甲乙双方公章后生效。本合同一式【陆】份。乙方持【叁】份、甲方持【叁】份，均具有同等效力。

（以下无正文）

附件：租赁安全管理协议书。

(本页无正文, 为签字盖章页)

采购人: _____ (盖章)

供应商: _____ (盖章)

地址: _____

地址: _____

邮政编码: _____

邮政编码: _____

法定代表人或其授权

法定代表人或其授权

的代理人: _____ (签字)

的代理人: _____ (签字)

开户银行: _____

开户银行: _____

账号: _____

账号: _____

电话: _____

电话: _____

传真: _____

传真: _____

电子邮箱: _____

电子邮箱: _____

附件：

租赁安全管理协议书

乙方（出租房）：_____

甲方（承租方）：_____

为进一步做好租赁场所的安全管理，依据国家《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国消防法》《陕西省电力设施和电能保护条例》《西安市燃气管理条例》《西安市供热管理条例》《西安市城市供水用水条例》等有关法律法规的规定，在平等、自愿、诚实、信用原则的基础上，特订立本租赁安全协议书，本协议适用于整个租赁期（含装修改造）。

一、住房的坐落位置、面积、租赁期限、安全设备设施

1. 乙方出租的住房位于_____省_____市_____区，该房屋建筑面积共_____平方米。
2. 租赁期：_____年_____月_____日至_____年_____月_____日。
3. 租赁的住房安全设备设施、消防设施配备、水气热设施完善，符合安全要求。

二、乙方的权利和义务

1. 乙方按照《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国环境保护法》等相关法律规定，及时向甲方传达相关规定和注意事项。

2. 乙方依照有关规定与甲方签订《租赁安全管理协议》。

3. 乙方自行或委托物业公司负责所出租住房的安全设施、特种设备、消防设施的维护、管理和不定期检验、检查工作，负责对公共区的消防安全、公用设施进行安全巡查，对发现的安全隐患及时整改，对甲方区域内的安全工作进行监督管理。

4. 乙方在必要时，经事先通知，可对甲方的承租单位进行消防安全及公用设施检查。如发现甲方的承租单位内存有消防安全及公用设施安全隐患，有权及时督促甲方进行整改。在任何时候，如遇火灾等紧急情况，乙方有权不经通知而进入甲方承租单位内进行灭火等处置，且不承担因灭火过程中应急处置而对甲方所造成的损失。

5. 乙方应监督物业公司编制各类应急预案，悬挂张贴疏散通道示意图，健全警示标志。

6. 若有突发、应急事件，乙方应第一时间通知甲方。

7. 乙方接到甲方事故报告时积极参与现场救援、处置并及时上报上级主管部门。

8. 乙方应配合公安机关、消防部门及其他执法机关对消防违法、安全生产犯罪案件进行调查取

证等工作。

三、甲方的权利和义务

甲方是租赁区域的生产经营主体单位，对租赁区域内甲方自有的电器设备、甲方委托开展的装修施工和甲方人员（含甲方雇佣和为甲方提供服务的人员）不安全行为等因素引起的人员伤亡和财产损失等生产安全事故承担全部责任。

1. 根据《中华人民共和国安全生产法》第三条“管生产经营必须管安全”，甲方为生产经营场所第一责任人，必须把安全放在第一位，做好安全措施，防止任何安全事故的发生。

2. 甲方应建立健全岗位职责、安全检查、安全教育等安全制度及安全操作规程，应有专人负责租赁经营期间的有关安全工作并确保 24 小时通讯畅通。

3. 甲方应服从乙方及物业单位对租赁房屋或构筑物的安全管理要求。

4. 甲方必须遵守国家的法律、法规和政策，贯彻执行国家有关安全生产的方针、政策、法令、法规，不得利用承租房屋进行违法、犯罪及危害公共安全和经营范围以外的活动，如有违反，一切后果由甲方自行承担。如造成乙方损失，甲方应赔偿乙方受到的一切损失。

5. 甲方在进行装修时，不得对住房的主体结构或影响主体结构安全的部位、主要安全设施、消防设施、公用设施等随意进行改造变更。如确需改造的，应在不影响结构安全、使用用途的前提下，经乙方书面同意后，在确保合法合规及安全的情况下方可实施，并按照乙方相关流程办理手续，若私自改造，造成的一切后果由甲方负责，同时乙方有权拆除。

6. 甲方要加强对本单位所属的员工及相关人员进行消防、卫生、安全等各方面的安全教育及培训，并应建立相关的安全管理工作责任制度，明确责任，落实到人。使用需要持证上岗的特种作业人员，必须具有相关部门核发的操作证，并按要求进行作业。

7. 甲方应对租赁区域内的安全设备设施、特种设备、消防设施等负有保全义务，不得随意损坏，并对发现的隐患及时整改，需乙方处理时请及时报告乙方。

8. 甲方不得在消防通道堆放杂物，遮挡消防设施，不得损毁消防设施等。在紧急情况时，甲方有权使用消防设施设备。

9. 甲方租赁期间应做好自身及财务的安全保护工作，合理、规范使用水、电、暖、气并做好日常安全检查，出入关好门窗。

10. 甲方应做好用电管理，不得私拉乱接，并按乙方提供的用电功率要求进行使用，对固定的电源线路，严禁私自更改或违章搭接，确保用电安全。对必须更改的应提交书面申请，得到乙方同意

后，在确保安全的情况下方可实施。若私自接线，造成一切后果由甲方负责，同时乙方有权拆除，有权停止供电，直至完成整改。

11. 甲方应接受乙方、乙方委托的物业服务单位及有关政府部门进行的安全检查，对查出的问题，乙方有权提出责令整改意见，甲方按照乙方提出的要求进行整改，如不按期整改或整改不彻底，发生事故造成后果由甲方负全部责任。

12. 甲方如遇突发事件时，应第一时间报警并通知乙方和乙方委托的物业服务单位，以便及时安全处理化解风险，杜绝次生灾害和事故的发生。甲方在场地租赁期内以及在经营中发生安全、治安等事故，造成任何人员伤亡和财物损失的，一切责任及损失均由甲方承担，一切纠纷均由甲方自行处理与协调。

13. 严禁存放易燃、易爆物品及化学危险品。如擅自存放和使用，造成的一切后果由甲方负全责。如造成乙方损失，甲方应赔偿乙方受到的一切损失。

14. 在租赁期间若因甲方责任造成人身伤害、设备损坏、财产损失等，由甲方承担全部责任，并赔偿因此造成的全部直接、间接损失。

15. 甲方如有以下情况，乙方有权立即终止本场所的租赁协议并扣除租赁保证金，由此而造成的一切损失由甲方负责：

(1) 违反国家有关法律、法规，违法生产、经营。未按规定登记注册以及无证、无照、无安全生产资质从事生产经营的。

(2) 不接受乙方的安全生产管理，安全生产管理不到位。

(3) 将租赁场所改作生产、使用、储存、经营易燃易爆危险化学品场所的。

(4) 现场存在安全隐患严重又不认真及时整改。

(5) 未经乙方书面同意擅自转租或转借出租厂房、场所。

(6) 擅自更改、损坏水、电、气、热、消防设施，甚至存在破坏计量器具逃避正常收费计量的行为。

(7) 发生伤亡事故不第一时间报告或不第一时间组织抢救。

四、其它

1. 本协议经双方法定代表人或授权代表签署并加盖公章后生效，本协议属于租赁合同附属协议，具有同等法律效力，于相应租赁合同终止时终止。

2. 本协议未约定事项，应以租赁合同约定为准。本协议的变更和修订款项事宜，可经双方协商

另行补充，本协议与补充协议约定不一致的，以补充协议为准。

3. 租赁合同双方所留联系方式是各方确定的联系方式，向该联系方式发出的通知一旦到达视为通知内容送达，将产生相关法律效力。双方联系方式有变更时，须在变更前十日以书面形式通知对方。因迟延履行或未通知而造成的损失，由过错方承担。

乙方（盖章）：

甲方（盖章）：

法定代表人

法定代表人

或授权代表：

或授权代表：

地址：

地址：

联系人：

联系人：

电话：

电话：

签订日期：

签订日期：

第五章 谈判响应文件格式

项目编号：SXZM-DY-2023009

（正本或副本）

建筑产业园办公楼宇整租项目

单一来源谈判响应文件

谈判供应商全称：_____（公章）

2023 年 月 日

目 录

第一部分 谈判响应函

第二部分 报价表

第三部分 供应商资格证明文件

第四部分 谈判方案说明

第五部分 商务条款偏离表

第六部分 供应商拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书

第一部分 谈判响应函

采购人名称/陕西正明项目管理有限公司：

我单位收到贵公司项目编号：_____单一来源谈判文件，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、按照谈判文件中的一切要求，提供完全满足采购需求的服务保障。

2、如若成交，将根据谈判文件的要求、谈判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、我方提交的谈判响应文件正本___份，副本___份，报价一览表___份，电子版___份。

4、我方已详细阅读和核实谈判文件全部内容，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____天。

7、我们同意，如果成交，向陕西正明项目管理有限公司交纳招标代理服务费。

8、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：_____

谈判供应商全称（公章）：_____

法定代表人或被授权人：_____（签字或盖章）

年 月 日

第二部分 报价表

2.1 报价一览表

项目名称：

项目编号：

谈判供应商：

谈判总报价（元）	服务期	备注
谈判总报价：人民币（大写）		¥： 元
备注：表内报价内容以元为单位，保留小数点后两位。		

谈判供应商全称：_____（公章）

法定代表人或被授权人：_____（签字或盖章）

日期：2022 年 月 日

2.2 分项报价表

序号	报价内容	面积 (平方米)	单价 (元/平方米/月)	数量(月份)	总价(元)	备注
1						
2						
3						
...						
谈判 报价	大写： 小写：					
备注：	保留小数点后两位。					

本次报价包括完成本项目的全部内容，供应商结合第三章采购内容及技术要求，自行编制分项报价表。

供应商名称：_____（盖单位公章）

法定代表人或被授权人：_____（签字或盖章）

日期： 年 月 日

第三部分 供应商资格证明文件

（一）资格证明文件

1. 营业执照等主体资格证明文件

说明：提供合格有效的法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明

2. 基本资格条件

基本资格条件承诺函

致 _____（采购代理机构名称）：

_____（投标人名称）郑重承诺：

1. 我方具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，具有履行合同所必需的设备和专业技术能力，具有依法缴纳税收和社会保障金的良好记录，参加本项目采购活动前三年内无重大违法活动记录。

2. 我方未列入在信用中国网站（www.creditchina.gov.cn）“失信被执行人”、“重大税收违法案件当事人名单”中，也未列入中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）“政府采购严重违法失信行为记录名单”中。

3. 我方在采购项目评审（评标）环节结束后，随时接受采购人、采购代理机构的核查验证，配合提供相关证明材料，证明符合《中华人民共和国政府采购法》规定的投标人基本资格条件。

我方对以上承诺负全部法律责任。

特此承诺。

（投标人公章）

年 月 日

说明：提供《基本资格条件承诺函》，供应商应对承诺内容的真实性、合法性、有效性负责。经调查核实为虚假承诺的，视同为“提供虚假材料谋取中标、成交”的违法行为，依照《中华人民共和国政府采购法》等法律法规追究相应责任。承诺函格式详情见单一来源谈判文件第五章谈判响应文件格式。不提供《基本资格条件承诺函》的供应商需提交如下资格证明文件：

①财务状况报告：提供具有经审计资质单位出具的 2022 年度的财务审计报告，成立时间至提交投标文件截止时间不足一年的可提供成立后任意时段的资产负债表；或其开标前六个月内基本存款账户开户银行出具的资信证明。（以上两种形式的资料提供任何一种即可）

②社保缴纳证明：提供开标时间前 6 个月内任意时段的缴纳证明。依法不需要交纳社会保障资金的供应商应提供相关文件证明。

③税收缴纳证明：提供开标时间前 6 个月内任意时段的纳税证明或完税证明（除印花税外任意税种），纳税证明或完税证明上应有代收机构或税务机关的公章或业务专用章。依法免税的供应商应提供相关文件证明。

④履行合同承诺函：提供具有履行合同所必需的设备和技术能力的承诺函。

具备履行合同所必需的设备和专业技术能力承诺函

致：（采购人名称）

我方作为项目名称（项目编号：）的投标供应商，在此郑重承诺：

我公司具备履行合同所必需的设备和专业技术能力。

如有不实，我方将无条件地退出本项目的采购活动，并遵照《中华人民共和国政府采购法》有关“提供虚假材料的规定”接受处罚。

特此承诺。

供应商名称：（公章）

日期：年 月 日

⑤无重大违法记录书面声明：提供参加政府采购活动前3年内，在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。

参加政府采购活动前3年内，在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

致：（采购人名称）

我公司郑重声明在参加本项目政府采购活动前三年内，在经营活动中无重大违法记录。公司未受到行政处罚或责令停业、吊销许可证（或执照）；未处于财产被接管、冻结、破产状况。

如有不实，我方将无条件地退出本项目的采购活动，并遵照《中华人民共和国政府采购法》有关“提供虚假材料的规定”接受处罚。

特此声明。

供应商名称：_____（公章）

日期：____年____月____日

3. 法定代表人身份证明/法定代表人授权委托书：

法定代表人直接参加投标的，须提供法定代表人身份证明及其身份证电子件或扫描件；
法定代表人授权他人参加谈判的，须提供法定代表人授权委托书（附法定代表人、被授权人身份证电子件或扫描件）。

(1) 法定代表人身份证明/法定代表人授权书

法定代表人身份证明

供应商名称：_____

统一社会信用代码：_____

注册地址：_____

成立时间：____年__月__日

经营期限：_____

姓名：_____ 性别：_____ 年龄：_____ 系_____（供应商名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证复印件



供应商名称（公章）：

日期：____年__月__日

法定代表人授权书

致：采购人名称/陕西正明项目管理有限公司：

本授权书声明：注册于（工商行政管理局名称）之（委托单位全称）的法定代表人姓名特授权被授权人姓名代表我公司全权办理针对本次项目名称、项目编号的谈判、洽谈、执行等具体事务，签署全部有关文件、文书、协议、合同，本公司对被授权人在本项目中的签名承担全部法律责任。

本授权有效期与谈判响应文件有效期一致。

被授权人签字或盖章：

法定代表人签字或盖章：

职务：

职务：

身份证号：

身份证号：

所在部门：

附：法定代表人、被授权人身份证复印件（正反面）

谈判供应商名称（盖章）：

日期：

说明：法定代表人参加谈判时无需提供。

4. 信用记录声明

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和重大税收违法案件当事人名单的供应商，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。

供应商信用记录书面声明函

致：（采购人名称）

我方作为《项目名称》（项目编号：_____）的谈判供应商，在此郑重声明：

1、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，期限届满的，可以参加政府采购活动，但应提供期限届满的证明材料。

2、我方_____（填“未被列入”或“被列入”）“信用中国”网站失信被执行人名单。

3、我方_____（填“未被列入”或“被列入”）“信用中国”网站重大税收违法案件当事人名单。

4、我方_____（填“未被列入”或“被列入”）中国政府采购网站政府采购严重违法失信行为记录名单。

如有不实，我方将无条件地退出本项目的采购活动，并遵照《中华人民共和国政府采购法》有关“提供虚假材料的规定”接受处罚。

特此声明。

供应商名称：_____（加盖公章）

日期： 年 月 日

5. 供应商书面声明：

供应商未为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的书面声明

致：（采购人名称）

我方作为项目名称（项目编号： ）的谈判供应商，在此郑重声明：

我方属于/不属于为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商。

如有不实，我方将无条件地退出本项目的采购活动，并遵照《中华人民共和国政府采购法》有关“提供虚假材料的规定”接受处罚。

特此声明。

供应商名称： （加盖公章）

日期： 年 月 日

6. 供应商参与谈判的承诺函。

供应商参与谈判的承诺函

致：陕西正明项目管理有限公司

我公司郑重承诺，在谈判有效期内不随意撤回、撤销，在成交后按照单一来源谈判文件和单一来源谈判响应文件与采购人签订合同。如果违反以上承诺，给采购人造成损失的，我公司自愿按照政府采购法等法律法规规定承担相应的责任。

供应商名称（公章）：

日期： 年 月 日

（二）谈判文件要求的其他证明文件

- 1、基本存款账户开户许可证（基本账户信息表）。
- 2、依据单一来源谈判文件要求，供应商认为有必要说明的其他内容。

(三) 其他可以证明谈判供应商实力的证明材料

第四部分 谈判方案说明

一、供应商简介

二、商务响应说明

对所提供服务期、付款条件和付款方式、服务承诺、合同条款等的响应说明；

三、供应商完成项目的技术方案。至少包括人员安排、服务质量保证措施等；

四、供应商认为有必要说明的问题。

第五部分 商务条款偏离表

序号	谈判文件条目号	谈判文件的商务条款	响应文件的商务条款	偏离	说明

说明：

1、本表只填写响应文件中与谈判文件有偏离（包括正偏离和负偏离）的内容，响应文件中商务响应与谈判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。

2、供应商必须据实填写，不得虚假响应，否则将取消其谈判或中标资格，并按有关规定进行处罚。

供应商名称：_____（盖单位公章）

法定代表人或被授权人：_____（签字或盖章）

日 期： 年 月 日

第六部分 陕西省政府采购供应商拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书

为响应党中央、国务院关于治理政府采购领域商业贿赂行为的号召，我公司在此庄严承诺：

- 1、在参与政府采购活动中遵纪守法、诚信经营、公平竞标。
- 2、不向采购人、采购代理机构和政府采购评审专家进行任何形式的商业贿赂以谋取交易机会。
- 3、不向政府采购代理机构和采购人提供虚假资质文件或采用虚假应标方式参与政府采购市场竞争并谋取成交。
- 4、不采取“围标、陪标”等商业欺诈手段获得政府采购订单。
- 5、不采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商。
- 6、不在提供商品和服务时“偷梁换柱、以次充好”损害采购人的合法权益。
- 7、不与采购人、采购代理机构政府采购评审专家或其它供应商恶意串通，进行质疑和投诉，维护政府采购市场秩序。
- 8、尊重和接受政府采购监督管理部门的监督和政府采购代理机构谈判采购要求，承担因违约行为给采购人造成的损失。
- 9、不发生其他有悖于政府采购公开、公平、公正和诚信原则的行为。

承诺单位：（盖章）

被授权人：（签字）

地址：

邮编：

电话：

年 月 日