

采购项目编号：DCZX2023-ZCDY-FW1151

秦创原未央科技成果转化基地
办公用房租赁项目



单一来源谈判文件

陕西鼎成项目管理咨询有限公司

二〇二三年十二月

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、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。

2、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	5
第二章 谈判供应商须知	8
一. 名词解释	8
二. 谈判供应商	8
1、合格谈判供应商	8
2、谈判费用	9
三. 谈判文件	9
1、谈判文件	9
2、谈判文件的澄清	9
3、谈判文件的修改	9
4、谈判文件的获取	9
5、谈判的处理依据	9
6、解释权归属	10
四. 谈判要求	10
1、谈判内容	10
2、谈判供应商资格要求	10
3、谈判响应文件的编制	11
4、谈判报价	11
5、谈判保证金	12
6、谈判响应文件的有效期	12
7、谈判响应文件的签署及规定	12
8、文字要求	12
五. 谈判响应文件封装、递交	12
1、谈判响应文件的封装及标记	12
2、谈判响应文件递交	13
3、谈判响应文件递交截止时间	13
4、谈判响应文件的修改和撤回	13
六. 谈判、澄清、成交	14
1、谈判	14
2、谈判响应文件的资格性、符合性审查	15
3、澄清	15

4、谈判方法	16
5、谈判内容	16
6、成交	16
七、签订合同	18
八、招标代理服务费	19
九、履约验收	19
十、质疑	19
十一、信用担保	21
十二、其它事项	21
第三章 谈判内容及要求	23
第四章 合同主要条款	24
第五章 谈判响应文件格式	30
一、谈判响应函	32
二、报价一览表	33
三、供应商资格证明文件	34
附件 3-1 营业执照	35
附件 3-2-1 法定代表人身份证明	36
附件 3-2-2 法定代表人授权书	37
附件 3-3 供应商财务状况证明文件	38
附件 3-5 社会保障资金缴纳记录证明文件	40
附件 3-6 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法记录的 书面声明	41
附件 3-7 供应商具有履行本合同所必需的专业技术能力的说明及承诺	42
附件 3-8 本项目专门面向中小企业采购	43
附件 3-8-2 残疾人福利性单位声明函	45
附件 3-8-3 监狱企业证明文件	46
附件 3-9 单一来源谈判文件要求的其他证明文件	47
四、谈判方案说明	48
附表 1 商务条款偏离表	49
附件 2 服务承诺	50
附表 3 谈判供应商拟为本项目投入人员情况	51
五、企业关系关联承诺书	52

第一章 单一来源谈判邀请函

致：西安大明官建材家居股份有限公司

项目概况

秦创原未央科技成果转化基地办公用房租赁项目采购项目的潜在供应商应在陕西省西安市高新区高新路 88 号尚品国际 B 座 7 层 703 室获取采购文件，并于 2023 年 12 月 21 日 14 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：DCZX2023-ZCDY-FW1151

项目名称：秦创原未央科技成果转化基地办公用房租赁项目

采购方式：单一来源

预算金额：5,400,000.00 元

采购需求：

合同包 1(秦创原未央科技成果转化基地办公用房租赁项目)：

合同包预算金额：5,400,000.00 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	办公用房租 赁	1(项)	详见采购文 件	5,400,000.00	-

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 1 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(秦创原未央科技成果转化基地办公用房租赁项目)落实政府采购政策需满足的资格要求如下：

本项目专门面向中小企业采购。

3. 本项目的特定资格要求：

合同包 1(秦创原未央科技成果转化基地办公用房租赁项目)特定资格要求如下：

- (1) 法定代表人授权书（法定代表人直接参加谈判，须提供法定代表人身份证明）；
- (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）本项目专门面向中小企业采购，仅限符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知（财库〔2020〕46号）条件的中小企业参与，并提供中小企业声明函，残疾人福利企业、监狱企业视同中小企业；（4）本项目不接受联合体投标，单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

三、获取采购文件

时间：2023年12月14日至2023年12月19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：陕西省西安市高新区高新路88号尚品国际B座7层703室

方式：现场获取

售价：0元

四、响应文件提交

截止时间：2023年12月21日14时30分00秒（北京时间）

地点：陕西省西安市高新区高新路88号尚品国际B座7层703室

五、开启

时间：2023年12月21日14时30分00秒（北京时间）

地点：陕西省西安市高新区高新路88号尚品国际B座7层703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

1、获取单一来源谈判文件请携带加盖公章的单位介绍信及加盖公章的经办人身份证复印件。

2、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采购文件的，如不参与项目谈判，应在递交投标（或响应）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；

3、本项目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）《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）《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見》(财库〔2006〕90 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)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)；(9)其他需要落实的政府采购政策，详见单一来源谈判文件。

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：西安市未央区中小企业服务中心
地址：未央大厦 B 座陕西省西安市未央区未央大厦综合楼
联系方式：029-89371571

2. 采购代理机构信息

名称：陕西鼎成项目管理咨询有限公司
地址：陕西省西安市高新区高新路 88 号尚品国际 B 座 7 层 703 室
联系方式：029-81773523

3. 项目联系方式

项目联系人：彭宏飞、宋依依、强勃红
电话：029-81773523

陕西鼎成项目管理咨询有限公司
2023 年 12 月 14 日

回 执 确 认

我单位已收到“秦创原未央科技成果转化基地办公用房租赁项目，采购项目编号：DCZX2023-ZCDY-FW1151”的单一来源谈判邀请函并确认参加谈判。

投标供应商名称（盖章）：_____

签字（法定代表人或负责人或授权代表）：_____

联系电话：_____

_____年_____月_____日

第二章 谈判供应商须知

一. 名词解释

- ◇ 采购人：西安市未央区中小企业服务中心
- ◇ 监督机构：同级人民政府财政部门
- ◇ 采购代理机构：陕西鼎成项目管理咨询有限公司
- ◇ 谈判供应商：满足本次采购要求的供应商
- ◇ 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《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 《中华人民共和国政府采购法》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、谈判文件的获取

谈判供应商必须从采购代理机构获取谈判文件，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：秦创原未央科技成果转化基地办公用房租赁项目，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

2.1 基本资格条件：符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定，并提供以下资料：

(1) 根据投标供应商类别进行提供：

①如供应商是企业（包括合伙企业），应提供在工商部门注册的有效“企业法人营业执照”或“营业执照”；

②如供应商是事业单位，应提供有效的“事业单位法人证书”；

③如供应商是为企业专业服务机构的，应提供执业许可证等证明文件；

④如供应商是个体工商户，应提供有效的“个体工商户营业执照”；

⑤如供应商为自然人，应提供有效的自然人身份证明。

(2) 提供 2022 年度经审计的财务报告（成立时间至提交响应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），或响应文件递交截止日前 6 个月内银行出具的资信证明；

(3) 提供谈判响应文件递交截止日前一年内已缴纳的至少一个月的纳税证明或完税证明，依法免税的单位应提供相关证明材料；

(4) 提供谈判响应文件递交截止日前一年内已缴存的至少一个月的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情况证明，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；

(5) 提供具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺；

(6) 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。

2.2 特定资格条件：

(1) 法定代表人授权书（法定代表人直接参加谈判，须提供法定代表人身份证明）(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) 本项目专门面向中小企业采购，仅限符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知（财库〔2020〕46号）条件的中小企业参与，并提供中小企业声明函，残疾人福利企业、监狱企业视同中小企业；(4) 本项目不接受联合体投标，单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

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。以上资质（2.2 特定资格条件第 2.2.2 条可不提供，由代理机构查询并留存）在谈判响应文件正副本中各附一套复印件加盖公章（其中谈判响应文件正本中的法定代表人身份证明或法定代表人授权书及相关声明或承诺均为原件），资格审查时以谈判响应文件中所附证明材料为准。

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；具体内容详见谈判响应文件格式。

4、谈判报价

4.1 谈判综合单价报价是指完成此次项目的所有费用，包括但不限于房租、管理费、利润、风险费用、规费、税金及涉及房屋质量维修、后期服务相关费用等，电费根据实际使用另计。是完成本项目服务内容的全部价格体现。

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 谈判综合单价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 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；

4.7 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

无

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 90 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叁份，其中正本壹份，副本贰份，电子版（U 盘）壹份（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”、“请勿在_____ (谈判时间)之前启封”字样。

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期为准；

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 3 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、谈判采购项目名称、谈判价格记录，并存档备案。

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。

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、谈判响应文件的资格性、符合性审查

2.1 首先，采购人对谈判响应文件中的资格证明文件等进行审查，以确定供应商是否具备谈判资格；然后，谈判小组对谈判响应文件的符合性（包括有效性、完整性、响应性）进行审查以确定其是否满足符合谈判文件的要求；

2.2 出现下列情况之一者，按无效文件处理：

2.2.1 谈判供应商未经过正常渠道获取谈判文件，或谈判供应商名称与获取谈判文件时登记的谈判供应商名称不符的；

2.2.2 提供的资格证明文件不符合要求的；

2.2.3 谈判响应文件未按谈判文件要求密封、签署、盖章的；

2.2.4 无谈判有效期或有效期达不到谈判文件要求的；

2.2.5 谈判供应商针对同一项目递交两份或多份内容不同的谈判响应文件，未书面声明哪一份是有效的或出现选择性报价的；

2.2.6 提供虚假证明（包括第三方提供的虚假证明），开具虚假资质，出现虚假应答的，除按无效文件处理外，还将按照政府采购的有关规定进行处罚；

2.2.7 谈判响应文件含有采购人不能接受的附加条件的；

2.2.8 谈判总报价超过谈判文件公布的采购预算的或谈判综合单价报价超过谈判文件公布综合单价限价的；

2.2.9 法律、法规规定的其他无效情形。

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、服务期、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、指标的质量、性能、技术参数；

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1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4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1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,应当提供本通知规定的《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,以及预留份额项目而非预留部分采购包中符合条件的小微企业报价给予 10%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 40%以上的,对联合体或者大中型企业的报价给予 4%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。

7.2.5 行业属性:据中小企业划型标准《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》(工信部联企业〔2011〕300号)规定,本项目属于(租赁和商务服务业)。

7.3 成交综合单价=成交供应商的最终综合单价报价。

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招标文件和中标人的投标文件(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. 招标代理服务费用

1、招标代理服务费用参照国家计委颁发的《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）和国家发展改革委员会办公厅颁发的《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）的规定，定额收取人民币贰万捌仟元整。

2、招标代理服务费用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用。

3、招标代理服务费用账户信息：

户名：陕西鼎成项目管理咨询有限公司

开户行：中国民生银行西安枫林绿洲支行

账号：171277297

九. 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。

十. 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.html

8.2 接收质疑函的方式：书面形式

8.3 联系部门：陕西鼎成项目管理咨询有限公司招标部

8.4 联系电话：详见单一来源谈判邀请函

8.5 通讯地址：陕西省西安市高新区高新路 88 号尚品国际 B 座 7 层 703 室

十一. 信用担保

1. 信用担保及信用融资

1.1 陕西省政府采购信用担保及信用融资政策：

1.1.1 为支持和促进中小企业发展，进一步发挥政府采购政策功能作用，有效缓解中小企业融资难等问题，根据财政部财库【2011】124 号文件的精神，陕西省财政厅制订了《陕西省政府采购信用担保试点工作实施方案（试行）》，为参与陕西省政府采购项目的供应商提供政府采购信用担保，并按照程序确定了合作的担保机构。供应商在缴纳投标保证金及中标供应商缴纳履约保证金时可自愿选择通过担保机构保函的形式缴纳。

1.1.2 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。

1.2 西安市政府采购信用担保及信用融资政策：为发挥政府采购促进中小企业发展的政策功能，西安市财政局制定了《西安市政府采购信用担保及信用融资工作实施方案（试行）》（市财发〔2014〕167），为参与西安市市级政府采购项目的供应商提供政府采购信用担保和融资服务，并按照程序确定了合作的担保机构和商业银行。中标供应商缴纳履约保证金时可自愿选择通过担保机构保函的形式缴纳；中标供应商如果需要融资贷款服务的，可凭中标通知书、政府采购合同等相关资料，按照实施方案规定的程序申请办理，具体规定可登陆西安市财政局网站政府采购专栏中查询了解。

十二. 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。

第三章 谈判内容及要求

一、项目概况

1、所租物业基本情况

坐落位置：大明宫灯饰家居生活广场

租用面积：10000.00平方米。

2、房屋租赁期限：1年。

二、采购内容：秦创原未央科技成果转化基地办公用房租赁项目；

三、项目用途：西安市未央区秦创原科技成果转化基地办公用房使用权。

四、付款方式：甲乙双方自行约定。

五、其他费用

投标报价包含空调使用费。

成交供应商根据属地供水、供电、供气部门的收费价格加公用损耗，参照周边同类企业的水电费标准，收缴相关费用。

经营过程中，采购人应按照成交供应商规定的相关收费标准，按时足额缴纳产品垃圾费、停车服务费等其他费用。

六、采购预算

采购总预算：人民币伍佰肆拾万元整（¥5,400,000.00）；

采购综合单价预算：每平方米每月人民币肆拾伍元整（¥45.00元/m².月）。

第四章 合同主要条款

甲方：_____

乙方：_____

依据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲、乙双方就_____相关事项达成一致意见，订立本合同。

一、项目范围

本项目包括如下内容：_____

二、项目租赁期限

本项目租赁期限为：1 年。

三、合同文件及解释

合同协议书

成交通知书

单一来源谈判文件及澄清补遗文件

成交单位响应文件

技术标准、规范。

其他合同文件

四、合同价款、结算与支付

1、本合同总价款

本合同总价款为 **RMB** _____ (人民币大写：_____)该合同总价包括承接甲方项目所承担的全过程的一切费用；合同综合单价每平方米每月_____元。

序号	服务名称	主要技术/服务指标	单位	数量	单价(元)	合价(元)	备注
1							
2							
合计金额(元)		大写				小写	
租赁期限							
其它							

2、付款方式：_____。

3、结算：按照成交综合单价结算， $\text{结算价} = \text{成交综合单价} * \text{建筑面积} * \text{月数}$

五、权利与义务

（一）租赁方的权利与义务

5.1 负责交付时设施完好及日常房屋建筑的维修、养护和管理，包括：楼面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅。

5.2 负责对承租方的经营场所内固有资产非人为原因造成的损坏、漏雨、门窗坏损进行维修。

5.3 负责公共设施、设备的维护和保养、运行和管理，包括：上下水管线、雨水管线、公用照明、中央空调、高低压配电、楼内公共部分消防设施及设备、扶梯和观光电梯。

5.4 负责公用场地建筑物、构筑物的维护、保养和管理。包括室外上下水管道、化粪池、排水沟、停车场。

5.5 负责室内外绿化的养护和管理，负责室外广场交通与车辆停放秩序及治安巡逻管理。

5.6 负责其他服务设施的改进和完善。

5.7 在租赁期间，不得对所出租的商铺设定抵押，并保证所出租商铺权属清楚，无使用权之纠纷。

5.8 在租赁期间，承租方所缴纳的交于租赁方的各种费用，租赁方应给承租方开具相应合规的发票。

5.9 租赁方应于本协议签署后5日内，将双方约定的承租铺面积交付承租方。

5.10 租赁方负责完善消防相关手续，承租方需协助配合。

（二）承租方的权利与义务

6.1 按照合同约定向租赁方按时足额缴纳各项费用。

6.2 为所租赁的经营场所的所有财产进行全额综合财产投保。

6.3 装修

6.3.1 租赁方可以按实际需要对本租赁物进行设计、装修。装修须按照租赁方相关制度的要求及双方签订的《装修协议》进行。如需对原租赁物作必要的结构改造，必须经租赁方同意。承租方改造后的房屋应符合建筑安全规范，并对安全责任负责。装修完毕后，经租赁方验收合格后方可正式办公。

6.3.2 装修涉及的所有费用由承租方承担。

6.3.3 承租方由于装修及其他人为原因将房屋结构或将给排水、供电、消防等公共设施破坏引发的一切问题，由承租方负责，承租方须对给租赁方或者第三方造成的直接或间接损失予以全额赔偿，同时租赁方有权单方解除合同。

6.3.4 经营场所装修过程中的现场安全管理主体责任为承租方，发生任何安全事故与甲方无关，如因此给甲方或其他第三方造成损失，承租方须进行全额赔偿，同时租赁方有权单方解除合同。

6.3.5 有关装修的其他条款详见《装修协议》。

6.4 承租方是其所租赁场所及该场所内公共区域安全事务的第一责任人。承租方承租经营场所内人员的安全教育及安全管理由承租方全权负责。同时承租方需全力配合租赁方对各类安全的监管工作。

6.5 承租方应做好防火安全措施，确保每间房配备不少于 8 公斤 ABC 干粉灭火器；确保租赁场所内全天 24 小时严禁存放电动车、独立电瓶及其他易燃易爆品；禁止店铺内出现使用明火、违规用电或为电动车充电等各类违规操作行为。

6.6 因承租方管理不善或操作不当等原因造成各类安全事故的，因此产生的所有损失由乙方自行承担，给租赁方、消费者或其他第三方造成的伤害及一切损失，均由承租方承担全部责任并负责善后处理，甲方不负任何连带责任。

6.7 承租方在租期内应妥善使用经营场所，爱护和维护相关配套设施。任何原因致本合同无法履行或终止的，承租方均需无条件将经营场所内装修恢复至交付时的原貌，并经甲方验收合格方可视为向甲方交还经营场所。承租方应于在向甲方交还场所前，搬离并清理完毕场所内全部家具物品，恢复场所原状。逾期视为乙方放弃场所内全部设施和家具物品，甲方可自行聘请第三方搬离清理，并可向承租方主张因此产生的相关费用。

6.8 在租赁期间，承租方发现该房屋及其附属设施有损坏或故障，通知甲方处理、维修时，租赁方应在接到承租方通知后的 3 日内进行维修。逾期不维修的，承租方可代为维修费用由租赁方负责承担。

六、质量要求、技术标准

1、质量要求：严格执行国家及行业标准规范。

七、服务要求

1、服务要求：根据甲方要求。

八、服务地点

1、甲方指定地点。

九、项目验收

1、经甲方考评，考评合格后结算合同价款。

十、保密条款

双方承诺，除非法律另有规定或双方一致同意，任何一方不得将本协议的内容向第三方透露，否则，应向对方承担相应的违约责任。

双方同意在本协议期限内或之后，（1）只为本协议目的而使用属于对方的保密资料，（2）在未得到对方书面同意之前，不将对方的保密资料披露给第三方，以及（3）如果披露方要求，接受方应立即将任何被要求退还的保密资料退还给披露方。

本协议中，保密资料是指任何一方所有的与披露方现有的潜在的业务、运营或财务状况直接或间接有关的书面、演示、电子、或其他形式的资料（包括：价格、市场营销计划、客户名单、相关数据等），但不包括以下资料：（1）为公众所知的；（2）接受方通过没有保密义务的独立渠道合法获得的资料；（3）接受方在本协议保密条款签订之前已经知道的资料；（4）因法律行为（包括诉讼、仲裁等行为）和执行国家政策的需要进行披露的资料。

十一、违约责任

1、如甲方未能按照合同约定支付款项，每延迟一天应承担当期应付款 2‰的违约金，违约金累计不超过当期应付款 10%。若违约金累计已达上限，而甲方仍未按合同约定支付款项的，乙方有权立即终止本合同，并停止系统运行，由此给乙方带来的直接损失及间接损失应由甲方进行赔付。

2、乙方应按照合同规定的期限完成系统建设，每延迟一天应承担当期应付款 2‰的违约金，违约金累计不超过当期应付款 10%。若违约金累计已达上限，乙方仍未履行，甲方有权解除合同。

3、甲、乙双方中任何一方违反本合同第十条保密条款的，应当向相对方支付合同总价款 1%的违约金。

4、乙方向甲方保证，其在向甲方提交合同约定的产品之前对合同约定的全部产品享有完全的知识产权及所有权，并保证该产品在交付甲方使用后没有任何权属纠纷，如在甲方使用该产品的过程中出现任何权属纠纷，均由乙方承担全部责任，乙方还应向甲方承担合同总价款 1%的违约金，违约金不足以弥补给甲方造成的损失，乙方还应当承担补足责任。

5、合同成立后，在任何一方无实质违约的情况下，未经相对方书面允许，任何一

方不得单方撤销、中止、终止履行合同。

十二、争议解决

合同各方应本着诚信的态度及共同合作的精神，通过协商及谈判来努力解决由本合同而产生的或与本合同有关（包括本合同项下某一特定货物买卖合同）的任何争议及不同意见。协商、谈判不能解决的，任何一方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

十三、协议期限

本协议从双方法定代表人或授权代表签字、盖章之日起生效。

十四、不可抗力

1、本合同项下的“不可抗力”是指不能预见，不能避免且不能克服的客观情况，使得本合同一方当事人无法履行合同义务，如战争、严重火灾、水灾、风灾和地震以及其他经三方同意属于不可抗力事故。

2、一方因不可抗力不能履行合同或不能完全履行合同的，根据不可抗力的影响，可以部分或全部地免除责任。由于不可抗力原因致使项目开发中断时，项目交付日期及付款日期相应顺延，各方不承担违约责任。

3、如不可抗力时间延续 90 天以上的，各方通过协商达成在合理的时间内继续履行合同，或部分履行合同，或终止合同的履行。

4、一方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

十五、通知和合同修改

本合同一方给另一方的通知，都应以书面的形式（信函、传真）发送至对方，对本合同条款进行任何改动，均须由甲乙双方签署书面合同修改或经济签证，方为有效。

十六、其他规定

本协议的附件为本协议不可分割的部分，与本协议正文具有同等的法律效力。协议附件与本协议约定不一致的，以本协议的约定为准，除非双方一致同意并以书面形式表示以协议附件为准。

本合同一式_____份，具有同等效力。自双方授权代表签字、盖章之日起生效。

本合同的订立、履行、变更、终止、解释等均适用中华人民共和国法律。

本合同未尽事宜由双方共同协商，另行订立补充协议，补充协议与本协议具有同样的法律效力。如果本合同之附件与本合同规定不符，以本合同规定为准。

(以下无正文)

甲方：

乙方：

(盖章)

(盖章)

法定代表人或委托代理人：

法定代表人或委托代理人：

(签字或盖章)

(签字或盖章)

地 址：

地 址：

邮政编码：

邮政编码：

电 话：

电 话：

传 真：

传 真：

开户开户银行：

开户单位：

银行银行帐号：

银行帐号：

签约地点：

签约地点：

签约时间：2023 年 月 日

签约时间：2023 年 月 日

第五章 谈判响应文件格式

采购项目编号：DCZX2023-ZCDY-FW1151

（正本或副本）

秦创原未央科技成果转化基地 办公用房租赁项目

单一来源谈判响应文件

谈判供应商（公章）：_____

时 间：_____

目 录

一、谈判响应函

致：（采购人名称）

我单位收到贵公司（采购项目名称、采购项目编号）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，电子版____。
- 4、我方谈判总报价为：大写人民币_____元，小写（¥_____）；
谈判综合单价报价，大写：每平方米每月人民币_____元，小写（¥_____元/m².月）。
- 5、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。
- 6、同意提供贵方要求的与本次谈判有关的任何证明资料。
- 7、我方的谈判响应文件自谈判响应文件递交截止之日计算有效为_____天。
- 8、我方承诺，如果成交，在规定时间内向采购代理机构交纳足额的招标代理服务费。

9、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）：_____

法定代表人或负责人或授权代表：_____（签字或盖章）

年 月 日

二、报价一览表

采购项目名称：

采购项目编号：

谈判总报价（元）	大写：人民币_____元 小写：¥_____
谈判综合单价报价（元）	大写：每平方米每月人民币_____元 小写：¥_____（元/ m ² .月）
服务期	

1、以上报价包含各项所需全过程的一切费用，报价内容以元为单位，保留小数点后（两位）；

2、谈判总报价=谈判综合单价报价*租用面积*12；

3、谈判总报价高于单一来源谈判文件公布的采购总预算或谈判综合单价报价高于单一来源谈判文件公布的采购综合单价预算的将被视为无效磋商，不再参与后续评审。

投标供应商名称：_____（盖单位公章）

法定代表人或负责人或授权代表：_____（签字或盖章）

日期：_____年_____月_____日

三、供应商资格证明文件

附件 3-1 根据投标供应商类别进行提供：

①如供应商是企业（包括合伙企业），应提供在工商部门注册的有效“企业法人营业执照”或“营业执照”；

②如供应商是事业单位，应提供有效的“事业单位法人证书”；

③如供应商是为企业专业服务机构的，应提供执业许可证等证明文件；

④如供应商是个体工商户，应提供有效的“个体工商户营业执照”；

⑤如供应商为自然人，应提供有效的自然人身份证明。

附件 3-2 法定代表人授权书（法定代表人直接参加投标，须提供法定代表人身份证明）；

附件 3-3 提供 2022 年度经审计的财务报告（成立时间至提交响应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），或响应文件递交截止日前 6 个月内银行出具的资信证明；

附件 3-4 提供响应文件截止日前一年内已缴纳的至少一个月的纳税证明或完税证明，依法免税的单位应提供相关证明材料；

附件 3-5 提供响应文件截止日前一年内已缴存的至少一个月的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情况证明，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；

附件 3-6 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法记录的书面声明；

附件 3-7 供应商具有履行本合同所必需的专业技术能力的说明及承诺；

附件 3-8 中小企业声明函（工程、服务）/残疾人福利性单位声明函/监狱企业证明文件；

附件 3-9 单一来源谈判文件要求的其他资格证明文件。

附件 3-1 营业执照

说明：

- ①如供应商是企业（包括合伙企业），应提供在工商部门注册的有效“企业法人营业执照”或“营业执照”；
- ②如供应商是事业单位，应提供有效的“事业单位法人证书”；
- ③如供应商是企业专业服务机构的，应提供执业许可证等证明文件；
- ④如供应商是个体工商户，应提供有效的“个体工商户营业执照”；
- ⑤如供应商为自然人，应提供有效的自然人身份证明。

附件 3-2-1 法定代表人身份证明

投标供应商名称：_____

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_____（投标供应商名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证复印件（正反面）

投标供应商名称：_____（盖单位公章）

日期：____年____月____日

说明：仅限法定代表人参加时提供。

附件 3-2-2 法定代表人授权书

致：（采购人名称）

（投标供应商名称）按中华人民共和国法律于（_____年____月____日）成立。
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（采购项目名称、采购项目编号）投标、谈判、签约等具体工作，并签署全部有关的文件、协议及合同。

我公司对被授权人的签名负全部责任。

本授权有效期与投标有效期一致。

被授权人签字或盖章：

法定代表人签字或盖章：

职务：

职务：

附法定代表人身份证复印件及被授权人身份证复印件（正反面）

投标供应商名称：_____（盖单位公章）

日期：_____年____月____日

说明：法定代表人直接投标时无需提供。

附件 3-3 供应商财务状况证明文件

说明：

提供 2022 年度经审计的财务报告（成立时间至提交响应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），或响应文件递交截止日前 6 个月内银行出具的资信证明。

附件 3-4 依法缴纳税收记录证明文件

说明：

提供谈判响应文件递交截止日前一年内已缴纳的至少一个月的纳税证明或完税证明，依法免税的单位应提供相关证明材料。

附件 3-5 社会保障资金缴纳记录证明文件

说明：

提供谈判响应文件递交截止日前一年内已缴存的至少一个月的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情况证明，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。

附件 3-6 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法记录的书面声明

致：（采购人）

我方作为（采购项目名称、采购项目编号）的投标人，在此郑重声明：

1、在参加本次政府采购活动前 3 年内的经营活动中____（填“没有”或“有”）重大违法记录。投标人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”）失信被执行人名单。

3、我方____（填“未被列入”或“被列入”）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”）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《政府采购法》有关“提供虚假材料的规定”接受处罚。

特此声明。

投标供应商名称：_____（盖单位公章）

法定代表人或负责人或授权代表：_____（签字或盖章）

日 期：_____年 _____月 _____日

附件 3-7 供应商具有履行本合同所必需的专业技术能力的说明及承诺

致：_____（采购人名称）：

（公司）于__年__月__日在中华人民共和国境内（详细注册地址）合法注册并经营，公司主营业务为（_____），营业（生产经营）面积为（_____）。主要设备有（_____品种、数量），其中用于履行本合同所必需的设备有（_____品种、数量）；现有员工数量为（_____），其中与履行本合同相关的专业技术人员有（_____专业能力、数量），本公司郑重承诺，具有履行本合同所必需的设备和技术能力。

履行合同所必需的设备清单				
序号	设备或材料名称	品牌及型号	数量	备注（自购/租赁）
1				
2				
3				
...				

投标供应商名称：_____（盖单位公章）

法定代表人或负责人或授权代表：_____（签字或盖章）

日期：_____年_____月_____日

附件 3-8 本项目专门面向中小企业采购

说明：本项目专门面向中小企业采购，仅限符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》的通知(财库〔2020〕46号)条件的中小企业参与，并提供中小企业声明函，残疾人福利企业、监狱企业视同中小企业。

附件 3-8-1 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（采购项目名称）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：

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。

若供应商非中小企业无需填写（保留原文件或删除皆可）

附件 3-8-2 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。

若供应商非残疾人福利性单位无需填写（保留原文件或删除皆可）

附件 3-8-3 监狱企业证明文件

根据财政部、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）的规定，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。

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。

若供应商非监狱企业无需填写（保留原文件或删除皆可）

附件 3-9 单一来源谈判文件要求的其他证明文件

四、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、服务地点、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、实施计划，质量保证等。至少包括人员安排、质量保证措施等；

四、供应商完成项目保障能力；

五、项目整体验收计划；

六、供应商认为有必要说明的问题。

投标供应商名称：_____（盖单位公章）

法定代表人或负责人或授权代表：_____（签字或盖章）

日期：_____年_____月_____日

附表 1 商务条款偏离表

采购项目名称：

采购项目编号：

序号	单一来源谈判文件条目号	响应文件的商务条款	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单一来源谈判文件有偏离（包括正偏离和负偏离）的内容，响应文件中商务响应与单一来源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成交资格，并按有关规定进处罚。

投标供应商名称：_____（盖单位公章）

法定代表人或负责人或授权代表：_____（签字或盖章）

日期：_____年_____月_____日

附件 2 服务承诺

我公司就秦创原未央科技成果转化基地办公用房租赁项目（采购项目编号：DCZX2023-ZCDY-FW1151），承诺如下：

投标供应商名称：_____（盖单位公章）

法定代表人或负责人或授权代表：_____（签字或盖章）

日期：_____年_____月_____日

五、企业关系关联承诺书

1、供应商在本项目询价中，不存在与其它供应商负责人为同一人，有控股、管理等关联关系承诺：

1.1 管理关系说明：

我单位管理的具有独立法人的下属单位有：_____。

我单位的上级管理单位有_____。

1.2 股权关系说明：

我单位控股的单位有_____。

我单位被_____单位控股。

1.3 单位负责人：_____

2、_____（是或否，没有填否）为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商。

3、其他与本项目有关的利害关系说明：_____

我单位承诺以上说明真实有效，无虚假内容或隐瞒。

投标供应商名称：_____（盖单位公章）

法定代表人或负责人或授权代表：_____（签字或盖章）

日期：_____年_____月_____日