



# 陕西中信海诚造价咨询有限公司

Shaanxi zhongxin Haicheng Cost Consulting Co., Ltd.

项目编号：ZXHC2023-ZCYT-1211

雁塔区政府机关新南院办公场所租赁项目

## 单一来源采购文件

采 购 人：西安市雁塔区机关事务服务中心

采购代理机构：陕西中信海诚造价咨询有限公司

时 间：二零二四年一月

## 目 录

第一章 邀请书 .....	3
第二章 协商须知 .....	6
第三章 政府采购合同格式条款 .....	18
第四章 采购需求 .....	30
第五章 响应文件组成 .....	31

# 第一章 邀请书

中国石油集团工程材料研究院有限公司：

陕西中信海诚造价咨询有限公司受西安市雁塔区机关事务服务中心的委托，对雁塔区政府机关新南院办公场所租赁项目进行单一来源采购，现邀请你单位参加协商。

雁塔区政府机关新南院办公场所租赁项目的潜在供应商应在采购文件获取时间内，请携带单位介绍信到西安市碑林区含光北路 2 号广丰国际大厦 II 区 806 室获取采购文件，并于 2024 年 01 月 09 日 10 点 00 分（北京时间）前递交响应文件。

## 一、项目基本情况

项目编号：ZXHC2023-ZCYT-1211

项目名称：雁塔区政府机关新南院办公场所租赁项目

采购方式：**单一来源**

预算金额：人民币伍佰壹拾伍万元整（¥5150000.00 元）

最高限价：/

采购需求：雁塔区政府机关新南院办公场所租赁项目

合同履行期限：1 年

本项目不接受联合体。

## 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：无
3. 本项目的特定资格要求：无

## 三、获取文件

时间：2024 年 01 月 03 日至 2024 年 01 月 08 日，每天上午 8:30 至 12:00，下午 13:30 至 17:30（北京时间，法定节假日除外）

途径：采购文件获取时间内，请携带单位介绍信到西安市碑林区含光北路 2 号广丰国际大厦 II 区 806 室

方式：现场获取

售价：0 元

#### 四、响应文件提交

截止时间：2024 年 01 月 09 日 10 点 00 分（北京时间）

地点：西安市碑林区含光北路 2 号广丰国际大厦 II 区 806 室开标一室

#### 五、开启

时间：2024 年 01 月 09 日 10 点 00 分（北京时间）

地点：西安市碑林区含光北路 2 号广丰国际大厦 II 区 806 室开标一室

#### 六、其他补充事宜

采购标的对应的中小企业划分标准所属行业为租赁和商务服务业。

①.《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）；②.《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）；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.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）及《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（财库〔2022〕19 号）；⑤.《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）；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）及《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.《关于扩大政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升政策实施范围的通知》（财库〔2022〕35 号）。

#### 七、如对本次采购提出询问，请按以下方式联系。

##### 1. 采购人信息

名 称：西安市雁塔区机关事务服务中心

地 址：西安市雁塔区小寨东路 168 号

联系方式：甘科长 029-85381212

## 2. 采购代理机构信息

名 称：陕西中信海诚造价咨询有限公司

地 址：西安市碑林区含光北路 2 号广丰国际大厦 II 区 806 室

联系方式：029-85262287

开户名称：陕西中信海诚造价咨询有限公司西安第二分公司

开户银行：招商银行股份有限公司西安城南支行

账 号：129915362010501

## 3. 项目联系方式

项目联系人：田工

电 话：029-85262287

## 第二章 协商须知

### 协商须知前附表

条款号	条款名称	编列内容规定
一、说明		
第二章第 1.1 项	采购项目	雁塔区政府机关新南院办公场所租赁项目
第二章第 2.1 项	采购人	采购人:西安市雁塔区机关事务服务中心 地址:西安市雁塔区小寨东路 168 号 联系方式:029-85381212
第二章第 2.2 项	采购代理机构	名称:陕西中信海诚造价咨询有限公司 地址:西安市碑林区含光北路 2 号广丰国际大厦 II 区 806 室 联系方式:029-85262287
第二章第 2.9 项	采购内容	雁塔区政府机关新南院办公场所租赁项目
第二章第 2.9 项	服务期限	自合同签订之日起一年
第二章第 3.1 项	供应商资格条件	<p>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:</p> <p>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;</p> <p>2、基本资格条件承诺函: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响应文件组成与格式。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:</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</p>

		<p>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>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、被授权人身份证电子件或扫描件）。</p> <p>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。</p> <p>5、控股管理关系：单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的供应商，不得参加同一合同下的政府采购活动。</p> <p>6、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。</p> <p>7、供应商参与投标的承诺函。</p>
<b>三、响应文件的编写</b>		
第二章 10.4 项	采购项目预算	项目预算：5150000.00 元
	响应文件有效期	90 日历天（自投标截止之日算起）
	递交响应文件截止时间	2024 年 01 月 09 日 10 时 00 分（北京时间）
第二章第 14.1 项	响应文件份数	正本的份数：壹份； 副本的份数：贰份； 开标一览表：壹份；

		<p>电子版（U 盘）：壹份（需在盘面上标注供应商简称）。</p> <p>电子版包括：</p> <p>（1）word 版投标文件；</p> <p>（2）投标文件正本签字盖章后的 PDF 格式扫描件。</p>
<b>四、响应文件的递交</b>		
第二章第 17.1 项	响应文件的递交地点	详见邀请书
<b>六、供应商质疑</b>		
第二章第 27.3 项	履约担保	<input checked="" type="checkbox"/> 不要求提供 <input type="checkbox"/> 要求提供，履约担保的金额为：_____
<b>七、其他规定</b>		
第二章第 29.1 项	采购代理服务费	<p>1、成交供应商应向招标代理机构交纳招标代理服务费。</p> <p>2、招标代理服务费的收取参照国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格〔2002〕1980 号）和国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知（发改价格〔2015〕299 号）的有关依据，以及《西安市深化政府采购制度改革实施方案》、《西安市财政局关于推进政府采购代理机构转型升级相关工作的通知》（市财函〔2022〕1299 号）的相关要求，按照定额人民币肆万柒仟元整（¥47000.00）收取。</p> <p>交纳形式：现金或者转账。</p> <p>账户名称：陕西中信海诚造价咨询有限公司西安第二分公司</p> <p>账户号码：129915362010501</p> <p>开户银行：招商银行股份有限公司西安城南支行</p>

<p>第二章 30.1</p>	<p>本项目需要落实的政府采购政策</p>	<p>《财政部关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125号）由采购人、采购代理机构根据供应商提供的开标当日“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）的相关主体信用记录信息，对列入失信被执行人、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》第二十二条规定条件的供应商，拒绝参与政府采购活动。供应商应将信用信息查询记录和证据进行打印并存档。</p>
-----------------	-----------------------	---

## 第二章 协商须知正文

### 一、说明

#### 1. 适用范围

1.1 本单一来源采购文件仅适用于单一来源采购文件第二章“协商须知前附表”（简称**协商须知前附表**）中所叙述的采购项目。

#### 2. 定义

2.1 “采购人”系指依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织。本次采购的采购人名称、地址、电话、联系人见**协商须知前附表**。

2.2 “采购代理机构”系指接受采购人委托，代理采购项目的集中采购机构和依法经财政部门认定资格的其他采购代理机构。本次采购的采购代理机构名称、地址、电话、联系人见**协商须知前附表**。

2.3 “供应商”是指响应单一来源采购文件要求、参加单一来源协商采购的法人、其他组织或者自然人。

2.4 “采购小组”是指依据《中华人民共和国政府采购法》和财政部《政府采购非招标方式管理办法》有关规定组建，依法依规履行其职责和义务的机构。

2.5 “货物”是指各种形态和种类的物品，包括原材料、燃料、设备、产品等，详见《政府采购品目分类目录》（财库[2013]189号）。

2.6 “工程”是指建设工程，包括建筑物和构筑物的新建、改建、扩建、装修、拆除、修缮等，详见《政府采购品目分类目录》（财库[2013]189号）。

2.7 “服务”是指除货物和工程以外的其他政府采购对象，详见《政府采购品目分类目录》（财库[2013]189号）。

2.8 “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）。

2.9 采购内容、计划服务期限和质量要求：见**协商须知前附表**

#### 3. 供应商的资格要求

3.1 供应商应符合**协商须知前附表**中规定的下列资格条件要求：

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、基本资格条件承诺函：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。承诺函格式详情见招标文件第六章投标文件构成与格式。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](http://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](http://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、控股管理关系：单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的供应商，不得参加同一合同下的政府采购活动。

6、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。

7、供应商参与投标的承诺函。

3.2 供应商不得存在下列情形之一：

(1) 与采购人和采购代理机构存在隶属关系或者其他利害关系。

(2) 受到刑事处罚，或者受到三万元以上的罚款、责令停产停业、在一至三年内禁止参加政府采购活动、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照等情形之一的行政处罚，或者存在财政部门认定的其他重大违法记录。

#### 4. 授权委托

4.1 供应商代表为供应商法定代表人的，应持有法定代表人身份证明。供应商代表不是供应商法定代表人的，应持有法定代表人授权书，并附法定代表人身份证明。

## 5. 采购进口产品

5.1 除**协商须知前附表**另有规定外，本项目拒绝进口产品参加单一来源采购活动。

5.2 本章第 5.1 款规定同意购买进口产品的，本项目采购活动不限制满足单一来源文件要求的国内产品参与协商。

## 二、单一来源采购文件

### 6. 单一来源采购文件的组成

6.1 单一来源采购文件由下列文件及在采购过程中发出的澄清或者修改文件组成：

第一章 邀请书

第二章 协商须知

第三章 政府采购合同

第四章 采购需求

第五章 响应文件组成

### 7. 单一来源采购文件的澄清或者修改

7.1 采购代理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，将以书面形式通知供应商。澄清或者修改文件作为单一来源采购文件的组成部分。

## 三、响应文件的编写

### 8. 一般要求

8.1 供应商应仔细阅读单一来源采购文件的所有内容，按单一来源采购文件的要求编制响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其响应文件对单一来源采购文件做出实质性的响应。

8.2 供应商提交的响应文件及供应商与采购代理机构、采购小组就有关协商的所有来往函电均使用中文。供应商可以提交其它语言的资料，但有关响应内容附中文注释，在有差异时以中文为准。

8.3 计量单位应使用我国法定计量单位。

## 9. 响应文件的组成

9.1 响应文件包括下列内容：

- (1) 协商响应声明
- (2) 供应商的资格证明文件
- (3) 运维方案及售后服务
- (4) 技术/商务响应与偏离表
- (5) 报价一览表及报价文件，以及规定格式的首次报价的报价一览表及报价文件

(6) 供应商认为需提供的其他资料

9.2 根据《中华人民共和国政府采购法》第四十二条的规定，供应商无论成交与否，其响应文件不予退还。

## 10. 报价

10.1 供应商应当根据单一来源采购文件要求和范围报价。报价货币为人民币，以元为单位，保留小数点后两位。

10.2 供应商应按第四章“采购需求”要求及第五章“响应文件组成”格式填写。

10.3 供应商的报价不得超过采购项目预算，采购项目预算或其计算方法见协商须知前附表。

## 11. 供应商符合单一来源采购文件规定的证明文件

11.1 供应商应在响应文件中提供本章第 3.1 项规定的供应商资格条件要求的证明材料。

11.2 供应商应提交证明其拟提供货物、服务以及工程符合采购文件规定的响应文件，作为商务技术响应的一部分。

## 12. 保证金

**本项目不收取投标保证金。**

保证金账户
名 称： /
采购代理机构开户行： /
账 号： /

注：缴纳谈判保证金请备注项目简称+保证金，必须采用银行公户对公户形式缴纳。

### 13. 响应文件有效期

13.1 除本章第 12.1 项另有规定外，响应文件有效期为九十天，从本章第 12.1 项规定的递交响应文件截止之日起算。

13.2 特殊情况下，采购代理机构可于响应文件有效期满之前要求供应商同意延长有效期，要求与答复均应为书面形式。供应商可以拒绝上述要求。

### 14. 响应文件的签署及规定

14.1 响应文件正本一份和**协商须知前附表**中规定的副本及电子版数目。

14.2 正本和副本的封面上应清楚地标记“正本”或“副本”的字样，当正本和副本有差异时，以正本为准。

14.3 响应文件正本和副本应按单一来源采购文件要求签章处盖单位章和由法定代表人或其委托代理人签字；任何加行、涂改、增删，须有法定代表人或其委托代理人在旁边签字。

14.4 在协商过程中，应采购小组要求而递交的补充或修改响应文件，可打印或用不退色墨水书写，但需经法定代表人或其委托代理人签字。

## 四、响应文件的递交

### 15. 响应文件的密封和标记

#### 1、密封包装方式：

供应商应将投标文件正本、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。

#### 2、外层包装请按以下要求标记：

- (1) 供应商的全称；
- (2) 投标项目名称、项目编号
- (3) 正本、副本、“电子版本”及“请勿在\_\_\_\_\_（开标时间）之前启封”。

### 16. 响应文件的补充、修改或者撤回

16.1 供应商在本章第 12.1 项规定的递交响应文件截止时间之前，可以书面通知对其响应文件进行补充、修改或者撤回，该通知应由供应商法定代表人或其

委托代理人签字。补充、修改的内容与响应文件不一致时，以补充、修改的内容为准。

16.2 在本章第 12.1 项规定的递交响应文件截止时间后，供应商不得对响应文件补充、修改或者撤回。

## 17. 响应文件的递交与接收

17.1 供应商应在本章第 12.1 项规定的递交响应文件截止时间之前，将响应文件送达协商须知前附表中规定的协商地址。

## 五、协商采购

### 18. 协商程序

18.1 协商程序：对响应文件的资格性、符合性审查；响应文件的澄清；协商；推荐成交供应商。

### 19. 响应文件的资格性、符合性审查

19.1 采购小组对响应文件进行资格性和符合性审查。响应文件有下列情况之一的将导致无效响应，供应商应进行补充或修改，使之符合单一来源采购文件要求：

- (1) 未按照单一来源采购文件规定要求签署、盖章的；
- (2) 响应文件有效期不足的；
- (3) 不符合法律、法规、规范性文件和单一来源采购文件规定的。

### 20. 响应文件的澄清

20.1 采购小组在对供应商提交的响应文件的有效性、完整性和对单一来源采购文件的响应程度进行审查时，可以以书面形式要求供应商对响应文件中含义不明、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作出必要的澄清、说明或者纠正。供应商的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其法定代表人或其委托代理人签字。

20.2 错误修正的原则：单价与总价有出入，以单价为准；大、小写有出入，以大写为准；响应文件正本与副本有出入，以正本为准。按上述原则修正的响应文件，对供应商起约束作用。

20.3 供应商应按采购小组通知的时间、地点，指派专人进行澄清、说明或者补正。

### 21. 协商

21.1 在协商过程中，单一来源采购文件若有实质性变动，采购小组将以书面形式通知参加协商的供应商。

21.2 协商采购需求，采购小组可以组织多轮协商。在每一轮协商中，采购小组可以根据协商情况，要求供应商在规定的截止时间前提交补充资料。

21.3 商定价格，供应商可以多轮报价。对于能准确掌握同类项目同业同期平均价格（市场平均价）的，采购小组可要求供应商报出不超过市场平均价的合理价格；不能准确掌握市场价格的，双方可按供应商价格清单及说明协商价格，并以供应商近期其他中标或成交项目合同作为价格协商参考依据。

21.4 供应商的最终报价高于同业同期平均价格（市场平均价）的，采购小组可视情况接受或不接受。供应商响应文件实质性响应单一来源采购文件要求的，且未超过采购预算，则应确认成交，但采购小组应出具相关书面材料说明接受该报价的理由，并报财政部门备案；采购小组不接受的，采购小组应出具相关书面材料说明的理由，采购终止。

21.5 采购终止后，重新开展采购活动。

## **22. 推荐成交供应商**

22.1 采购小组与供应商进行价格协商，在保证采购项目质量的基础上，商定合理的成交价格。

## **23. 协商终止**

23.1 协商时，出现下列情况之一，本次协商终止：

- (1) 因情况变化，不再符合规定的单一来源采购方式适用情形的；
- (2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- (3) 报价超过采购项目预算的；
- (4) 因重大变故，采购任务取消的。

23.2 采购小组应将协商终止理由通知供应商。

## **24. 保密要求**

24.1 采购小组成员以及与协商工作有关的人员对协商情况以及协商过程中获悉的国家秘密、商业秘密应当保密。

# **六、成交结果信息公布与授予合同**

## **25. 成交信息的公布**

25.1 协商结束后，成交结果信息将在财政部门指定的媒体上公布。指定的

媒体名称见**协商须知前附表**。

## **26. 询问**

26.1 供应商对政府采购活动事项有疑问的，可以向采购人或采购代理机构提出询问。采购人或采购代理机构将及时作出答复。

## **27. 成交通知**

27.1 成交供应商确定后，采购代理机构将以书面形式向成交供应商发出成交通知书。成交通知书对采购人和成交供应商具有同等法律效力。

27.2 成交通知书是合同文件的组成部分。

27.3 成交供应商在收到采购代理机构的成交通知书后十日内，应按照**协商须知前附表**的规定，向采购人提交履约担保。联合体成交的，履约担保由联合体各方或联合体中牵头人的名义提交。

27.4 成交供应商没有按照本章第 27.3 项规定提交履约担保的，视为放弃成交。

## **28. 签订合同**

28.1 单一来源采购文件、成交供应商的响应文件及其补充的响应文件等均为签订政府采购合同的依据。

28.2 成交供应商应当在成交通知书发出之日起三十日内与采购人签订政府采购合同。

28.3 成交供应商应当按照合同约定履行义务。成交供应商不得向他人分包成交项目。

## **七、其他规定**

### **29 采购代理服务费用**

29.1 成交供应商应按**协商须知前附表**规定交纳采购代理服务费用。

### **30. 其他规定**

30.1 单一来源采购文件的其他规定见**协商须知前附表**

### 第三章 政府采购合同格式条款

合同编号：

# 房屋租赁合同

甲方：西安市雁塔区机关事务服务中心

乙方：中国石油集团工程材料研究院有限公司

年 月

# 房屋租赁合同

甲方：西安市雁塔区机关事务服务中心

乙方：中国石油集团工程材料研究院有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、互利、自愿的基础上，经协商一致，订立本合同。

## 第一条 租赁房屋概况

1.1 租赁范围：（综合办公楼、北大门、楼前广场配套）

1.1.1 办公楼 A 段：地下一层，建筑面积为 575.88 m<sup>2</sup>；地上 1 层~9 层，建筑面积合计为 5033.43 m<sup>2</sup>；

1.1.2 办公楼 B 段：地下一层（与 A 段地下室连通），建筑面积为 468.31 m<sup>2</sup>；地上 3~5 层，建筑面积合计为 1366.92 m<sup>2</sup>；

1.1.3 办公楼 C 段：地上 2~3 层。建筑面积合计为 517.25 m<sup>2</sup>；

1.1.4 办公楼 D 段：地上 1~2 层。建筑面积合计为 908.38 m<sup>2</sup>；

1.1.5 门厅：共计两层，建筑面积为 382.88 m<sup>2</sup>；

1.2 地址：西安市雁塔区电子二路 32 号。

1.3 出租房屋总建筑面积为 9253.05 m<sup>2</sup>，实际房屋租赁面积为\_\_\_\_\_。

甲乙双方约定以上述面积作为计算租金的依据。

1.4 乙方保证所出租房屋符合国家和当地政府对出租房屋的有关规定，并应于签约当日向甲方提供相关房产证及土地使用权证等下关产权证明法律文件。

## **第二条 租赁期限及用途**

2.1 该房屋租赁期为壹年，自\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日。

2.2 该房屋用途作为办公使用。

2.3 租赁期满后，乙方如续租，则必须在租赁期满 3 个月前通知甲方，经甲方同意后，重新签订租赁合同。

## **第三条 租金及支付方式**

3.1 租金标准：

年租金分固定部分和变动部分，固定部分年租金人民币为元（大写：\_\_\_\_\_），变动部分为水、电、暖及相应公摊等费用，根据国家相关标准，以实际发生成本及公摊费用标准按半年结算。

3.2 租金计算方式：

3.2.1 甲乙双方签订合同生效后，固定部分年租金自\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起算，变动部分年租金自\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起算；

3.2.2 租期满一年后，如续租租金增幅为上一年度租金的 3%，以此类

推固定增长租金。

3.2.3 水费单价：5.8 元/m<sup>3</sup>（以自来水进院总表为准，三供一业其余已分离。每月双方抄表签字认可）。

3.2.4 电费单价：0.6437 元/kwh（政府文件规定），以实际抄表用量签字为准。抄表流程专变配电室综合楼动力 ABD 段、C 段动力，ABCD 照明，三块总表减去：B 段一、二层，C 段一层，电话机房单相表，网络机房用电（综合办公楼配电室）。

3.2.5 暖气费：单价：7.5 元/m<sup>2</sup>（非居民收费标准终端价），计算供暖面积：8208.86 m<sup>2</sup>\*1.3（超出 3 米层高，面积乘 1.3 系数）。采暖期供暖费：8208.86\*1.3\*7.5\*4=320145.54

3.3 租金支付方式：

3.3.1 自本合同签订日起，甲方分两次支付乙方租金。合同签订日起，一个月内支付上半年租金（\_\_\_\_\_元），\_\_\_\_\_年 6 月支付下半年租金（\_\_\_\_\_元），若租赁期届满时，不足一个租金周期，按照实际发生的租赁时间，据实结算。

3.3.2 甲方每次支付租金前，乙方应先向甲方出具相应租金数额的税务发票，甲方收到发票后 30 日内支付。

3.3.3 若甲方未按照约定日期支付租金，每延迟一日，按未付金额的 1%向乙方交付滞纳金，延迟支付超过约定时间 30 天的，乙方有权选择是否解除合同。若乙方选择继续履行合同，则从第 31 日，每延迟一日，

甲方按未付金额的 3%向乙方交付滞纳金，违约金的最高限额不超过当年租金的 30%。

3.3.4 若乙方未按照约定日期向甲方办理房屋移交手续的，每延迟一日，按未付金额的 1%向乙方交付滞纳金，延迟交付超过约定时间 30 天的，甲方有权选择是否解除合同。若甲方选择继续履行合同，则从第 31 日起，每延迟一日，乙方按未付金额的 3%向甲方交付滞纳金，违约金的最高限额不超过当年租金的 30%。

#### **第四条 租赁押金**

4.1 甲方同意于本合同生效之日起七个工作日内，向乙方转账支付租赁押金人民币\_\_\_\_\_至本合同约定的乙方指定账户（已交至乙方账户）。因甲方单方面违约提前终止本合同的，乙方有权没收租赁押金。因乙方单方面违约，提前终止本合同的，乙方应双倍返还甲方租赁押金。

4.2 乙方有权从该租赁押金中扣减如下款项：

4.2.1 租金及其他费用；

4.2.2 因甲方重大过错造成乙方直接财产损失的；

4.3 如租赁押金不足以支付上述费用，乙方有权继续向甲方进行追讨。本协议履行过程中，乙方以租赁押金抵扣上述款项后，甲方应无条件在乙方发出通知之日起 10 日内补足租赁押金，否则，每延迟一天，应按租赁押金的 1%向甲方支付滞纳金，超过 30 日未补足的，乙方可单方面解除本租赁合同，届时甲方应在 10 日内撤场，并按本合同年租金总额

10%向乙方支付违约金，若因甲方迟延履行造成乙方其他损失的，甲方还应一并补足。

4.4 合约期满经乙方核实有无从租赁押金中扣减款项后30日内，由乙方无息返还甲方剩余租赁押金，否则，每延迟一天，应按租赁押金总额的1‰向甲方缴纳滞纳金。

## **第五条 租赁期间相关费用及税金**

5.1 乙方承担的费用房屋租赁期间，房屋和土地的产权税、增值税、所得税等国家规定的税种。

5.2 甲方承担的费用：自房屋交付之日起，至该房屋实际交还乙方之日止，甲方应承担使用该房屋所发生的费用，包括但不限于水、电、暖、天然气、公摊等费用，上述费用的缴费用期同房屋租赁周期。若计费用期内遇政策性价格调整，按价格调整的时间节点，据实收费。

5.3 甲方自行负责办理天然气的接入申请，乙方提供申请过程中相关配合。

## **第六条 房屋修缮与使用**

6.1 租赁期内，乙方应保证出租房屋的使用安全，该房屋主体结构及附属设施设备的维修责任由乙方负责。

6.1.1 暖气片、门窗、吊顶、照明等由甲方入位前自行装修、修缮，自付费用。

6.1.2 合同签订后乙方将电梯鉴定材料全套复印件交由甲方，甲方自

行与具有电梯维保资质的公司签订合同，自行维修保养。租赁期间，电梯的使用、维护及运行安全由甲方负责，乙方协助甲方办理电梯年检相关手续。

6.2 经甲方同意，乙方有权进入租赁房屋，对租赁房屋进行必要的修缮及保养工作。因甲方阻挠乙方进行维修保养而产生的后果由甲方负责。甲方发现该房屋或附属设施出现损坏或故障时应立即通知乙方。

6.3 甲方应爱护并合理使用物业、该房屋内外的所有设施设备。若甲方因使用不当造成损失的，甲方应在 2 日内负责修复完毕，如造成损失后果的应承担赔偿责任。甲方对其自行进行的装修和添加的附属设施设备承担风险、维修及保养责任。

6.4 甲方未事先征得乙方同意，不得擅自或允许他人对该房屋（包括但不限于对线路、排水、室内外的外观及现有装潢）进行任何改建或增建。甲方增设附属设施和设备的，应事先征得乙方的书面同意，否则视为甲方严重违约，乙方可终止本合同，届时甲方还需向乙方支付本合同总金额 10%的违约金，若该违约金不足以弥补乙方损失的，甲方亦应补足。

6.5 甲方可根据需要对房屋进行装修，但装修方案须征得乙方同意后方可施工。由于甲方对主体结构的不合理使用，致使该房屋主体结构造成损伤或损坏，相关的维修费用由甲方负责。

6.6 甲方负责综合楼电梯的日常使用、管理、维护及电梯的年检。

6.7 甲方负责天然气使用过程中的日常安全检查，因违反操作规程而

导致的事故责任及损失，由甲方承担。

## 第七条 合同的变更、解除与终止

7.1 双方可以协商变更或终止本合同。

7.2 乙方有以下行为之一的，甲方有权解除合同。

7.2.1 乙方不能按时提供房屋或所提供房屋不符合约定条件，致使甲方无法使用。

7.2.2 乙方未尽房屋修缮义务，致使甲方连续 7 天无法正常使用。

7.3 房屋租赁期间，甲方有下列行为之一的，乙方有权解除合同，收回出租房屋。

7.3.1 甲方整体或部分转租承租房屋。

7.3.2 擅自拆改变动房屋结构。

7.3.3 擅自改变本合同约定的房屋租赁用途。

7.3.4 利用承租房屋存放危险物品或进行违法活动。

7.3.5 逾期交纳按约定应由甲方交纳的各项费用，经乙方书面催交之日起 30 日内仍未交纳的。

7.3.6 未按本合同约定的期限及数额交纳租金。

7.4 因不可抗力因素导致合同无法履行的，合同终止。

7.5 若乙方选择解除合同，则乙方有权没收甲方租赁保证金，并要求甲方赔偿所有损失。

## **第八条 房屋交付及收回的验收**

- 8.1 乙方应保证租赁房屋及附属设施、设备处于正常使用状态。
- 8.2 交付或收回房屋验收时双方共同参与，如对相关硬件设施、设备有异议应尽快提出。当场难以检测判断的，应于验收完成之日起5日内给对方回复。
- 8.3 甲方应在本合同终止前将其所有物品搬离该房屋，能拆除的设施设备可全部拆除，本合同终止后该租赁房屋内甲方遗留下的任何装饰、家具、装备、物件、物料、设备或其他任何物品，均视为甲方放弃前述物品，乙方均有权自行处理。
- 8.4 租赁期满后，甲方应向乙方归还该房屋，若甲方逾期交还该租赁房屋，乙方有权自行采取措施收回该租赁房屋，乙方有权自行以任何方式，处理其中的财物。甲方不就其中的财物向乙方主张任何权利。若乙方处理的物品中有第三方财产，则甲方应自行向该第三方承担赔偿责任，而与乙方无关。
- 8.5 若因甲方迟延归还该房屋给乙方造成损失的，甲方应承担全部赔偿责任。

## **第九条 违约责任**

- 9.1 乙方的违约责任
- 9.1.1 乙方因违反本合同7.2约定，致使甲方解除本合同的，应支付甲方本合同租金总额的1%作为违约金，并向甲方赔付未办公相应天数的

经济损失。

9.1.2 由于乙方怠于履行修缮义务，经甲方书面通知乙方，乙方在接到书面通知3日内未书面回复的，甲方可自行组织修缮，因此产生的维修费用由乙方承担，但甲方须提供有效凭证。

## 9.2 甲方的违约责任

9.2.1 租赁期间，甲方违反本合同7.3约定，乙方有权解除或终止合同，收回该房屋及附属设施，甲方按照本合同租金总额的1%作为违约金向乙方赔付。

9.2.2 因甲方证照不全或经营不善等原因，造成本合同无法正常履行的，其责任及所发生的损失由甲方承担。

9.2.3 由于双方各自原因提前终止租赁合同，提出终止合同方应按照年租金总额的50%承担违约责任。

## 第十条 免责条件：

10.1 因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成损失的，甲、乙双方互不承担责任。但是在该不可抗力消除后5个工作日内，应向对方送达政府主管出具的相关合法证明。

10.2 甲方不遵守本合同条款或其他相关规定所发生的损害，乙方不予承担。

10.3 因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

## 第十一条 争议解决

11.1 双方在履行合同过程中发生的争议，由双方当事人协商解决。协商不成的，依法向该房屋所在地人民法院诉讼。

## 第十二条 其他约定

12.1 租赁范围内的广场道路、绿化及其他地上设施，经乙方书面同意，甲方可做适当改动，且甲方应承担其日常的维护及养护工作；租赁房屋门口处乙方设置的名称和标识甲方不得改动，但可以根据甲方需要进行遮挡，并可根据需要增加甲方的名称和标识。

12.2 在甲方租赁的房屋周围乙方正在进行基建工作，短期内可能存在噪音及粉尘的影响，甲方对此明确表示知悉并接受此现状。

12.3 甲方对租赁范围内的物业自行管理。承租期间发生的一切安全问题，由甲方自行负责。

12.4 本合同经双方法定代表人或委托代理人签字盖章后生效。

12.5 本合同未尽事宜，双方可签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

12.6 本合同约定的地址为双方有效通信地址，任何一方按照合同约定的地址发送的信件，无法送达的，自发出之日起三日内视为送达。

12.7 本合同一式捌份，甲、乙双方各执肆份。

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

地 址：

地 址：

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

签订日期：

签订日期：

## 第四章 采购需求

### 一、项目概况

雁塔区政府机关新南院办公场所租赁项目，续租房屋位于西安市雁塔区电子正街南端。

### 二、服务内容

- 1、项目名称：雁塔区政府机关新南院办公场所租赁项目。
- 2、工作内容：雁塔区政府机关新南院办公场所租赁。
- 3、地址：西安市雁塔区电子正街南端。

### 三、服务要求

- 1、服务期限：1年
- 2、租赁要求：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办公需求。
- 3、采购预算：5150000.00元
- 4、结算方式：详见合同约定内容。
5. 本次采购合同为固定总价合同。在本次租用期限内，供应商不得以任何形式和理由增加租金或合同金额。

## 第五章 响应文件组成

(正本或副本)

项目编号:

# 雁塔区政府机关新南院办公场所租 赁项目

## 单一来源响应文件

供应商全称: \_\_\_\_\_ (公章)

年 月 日

# 目 录

第一部分 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 服务方案

第五部分 供应商拒绝政府采购领域商业贿赂承诺书

## 第一部分 响应函

采购人名称/陕西中信海诚造价咨询有限公司：

我单位收到贵公司项目编号：\_\_\_\_\_单一来源采购文件，经详细研究，决定参加本次活动。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、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、我方提交的响应文件正本\_\_\_\_\_份，副本\_\_\_\_\_份，电子版\_\_\_\_\_份。

4、我方已仔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单一来源有关的任何证明资料。

6、我方的单一来源采购文件自采购大会之日计算有效为90天。

7、我们同意，如果成交，向陕西中信海诚造价咨询有限公司交纳招标代理服务费。

8、所有关于本次响应文件的函电，请按下列地址、方式联系：

地 址：\_\_\_\_\_

电 话：\_\_\_\_\_

传 真：\_\_\_\_\_

邮 编：\_\_\_\_\_

供应商全称（公章）：\_\_\_\_\_

法定代表人或被授权人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

2024 年 月 日

**第二部分 报价表**  
**报价一览表**

项目名称：

项目编号：

总报价（元）	服务期	备注
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。		

供应商全称： \_\_\_\_\_（公章）

法定代表人或被授权人： \_\_\_\_\_（签字或盖章）

日期：2024年   月   日

## 第三部分 供应商资格证明文件

### 一、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

### 二、基本资格条件承诺函

#### 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](http://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](http://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。承诺函格式详情见招标文件第六章投标文件构成与格式。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 2021 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（除印花税法外任意税种），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。



## 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

### 三、法定代表人身份证明/法定代表人授权委托书

#### 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：法定代表人身份证电子件或扫描件（正反面）

供应商名称：\_\_\_\_\_（盖单位公章）

日 期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 法定代表人授权委托书

致：（采购人名称）

（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\_\_\_\_项目名称、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：

法定代表人签字或盖章：

职务：

职务：

附法定代表人身份证电子件或扫描件及被授权人身份证电子件或扫描件（正反面）

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。



## 五、控股管理关系承诺书

### 供应商控股管理关系承诺书

1、供应商在本项目投标中，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、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。

供应商名称：\_\_\_\_\_（盖单位公章）

年 月 日

## 六、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：                    ）的投标供应商，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



## 第四部分 服务方案

供应商应根据单一来源文件要求，参考以下要点编制本项目服务工作大纲：

- 1、服务方案（包括但不限于租房屋主体结构的维修保养）；
- 2、其他内容；

## 第五部分 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、不向政府采购人、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