**党政机关办公用房租用项目**

**附件2：政府采购需求书范本（服务类）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **关键事项** | **说明和要求** |
| 1 | 采购预算 | **人民币 3810000.00元**  仅指与本次采购标的直接相关的费用，前期勘察费、设计费等已发生的费用，以及监理费、接口费等为未来预留费用，不应当包含在本项目采购预算内，甲方须向本级财政部门经费业务处室申请办理经费剥离手续。 |
| 2 | 最高限价 | **人民币3714900.00元**  供应商投标报价高于最高限价的则其投标文件将按无效投标文件处理。 |
| 3 | 项目性质 | **●专门面向中小企业采购**  仅允许中小企业或小型、微型企业参与投标。 |
| **○非专门面向中小企业采购**  对符合《财政部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）规定的小微企业（监狱企业视同小型、微型企业）的报价**给予\_/\_\_%（10%-20%）的扣除**，用扣除后的价格参加评审。 |
| 4 | 对供应商的 资格要求 | （1）供应商须具有独立承担民事责任能力的法人、其他组织或自然人，提供营业执照/事业单位法人证书/非企业专业服务机构执业许可证/自然人身份证。  （2）财务状况报告：提供2024年度经审计的财务报告(成立时间至提交首次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），或开标前三个月内公司基本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）。  （3）税收缴纳证明：提交响应文件截止时间前6个月内至少一个月的纳税证明或完税证明(增值税、营业税、企业所得税至少提供一种)，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应文件证明)。  （4）社会保障资金缴纳证明：提供开标截止时间前6个月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）供应商应授权合法的人员参加投标全过程，其中法定代表人直接参加投标的，须出具法人身份证复印件，并与营业执照上信息一致。法定代表人授权代表参加投标的，须出具法定代表人授权书。  （6）供应商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（提供承诺或说明）。  （7）供应商具备履行合同所必需的设备和专业技术能力（提供承诺或证明材料）。  （8）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失信主体的供应商，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。  （9）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。  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,不得以企业注册资本、资产总额、营业收入、从业人员、利润、纳税额等规模条件和财务指标作为供应商的资格要求或者评审因素，不得在企业股权结构、经营年限等方面对中小企业实行差别待遇或者歧视待遇。 |
| 5 | 是否接受 联合体投标 | **○接受**  对于联合体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\_\_/\_%（4%—6%）的扣除**，用扣除后的报价参加评审。 |
| **●不接受** |
| 6 | 履约保证金 | 本项目不收取履约保证金。 |
| 7 | 集中答疑 | **○组织，答疑地点为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **●不组织** |
| 8 | 价格分比重 | **占总分值的 / %**  [招标]根据《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部87号令）的规定，综合评分法服务项目的价格分值占总分值的比重不得低于10%。执行国家统一定价标准和采用固定价格采购的项目，其价格不列为评审因素。  [询比]根据《政府采购竞争性询比采购方式管理暂行办法》（财库〔2014〕214号）的规定，服务项目的价格分值占总分值的比重(即权值)为10%-30%。  [其他采购方式]无须设置。 |
| 9 | 合同类型 | **●固定总价**  **○固定单价（适用于采购数量不定的情形）**  **○其他：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| 10 | 争议解决途径 | **●向有管辖权的人民法院提起诉讼**  **○向西安仲裁委员会提请仲裁**  **○由供应商做出选择** |
| 11 | 联系方式 | **项目对接人：伊菲**  **联系电话：81668121**  **电子邮箱： /** |

**需求框架（服务类）**

1. **项目概况**

为破解办公用房不足问题，统筹推进集中办公用房规范落地，现租用集中办公用房，房屋租赁面积暂定：12383㎡。

**二、服务内容**

**1、项目实施地点：**西安市阎良区

**2、服务内容：**

租赁区域为：原阎良二中院内综合楼办公区房屋租用，并提供租赁物附属设施设备。

**三、技术要求**

1、乙方应保证租赁物的建筑结构、设备设施和规划用途以及建筑、消防、水电、排水、排污等配套设施符合承租方使用条件。

2、乙方交付租赁物，同时开始提供租赁物供水、供电等相关配套服务。应定期检查保养租赁物及其附属设施设备，确保租赁物及其设施设备处于良好运行状态。

3、乙方维修的范围、时间及费用负担：在甲方使用得当、合理下，房屋基础局部损坏，发生不均匀沉降并有继续加剧趋势的；房屋部分墙体裂缝、倾斜、空鼓等；房屋地面、顶棚、墙面、门窗等严重老化或损坏的；房屋大面积渗漏，部分屋面塌陷的；水、电、空调、电梯、消防等设施设备严重老化或损坏等由乙方负责3日内派人进行维修，维修时间不超过15日，费用由乙方承担，与甲方无关。同时做好租赁期限内的应急管理工作。

4、房屋安全隐患风险：乙方每年至少开展1次房屋安全及消防设施全面检查，发现问题及时整改；租赁期内，甲方发现安全隐患时，立即书面通知乙方，乙方在收到通知后48小时内启动整改，紧急隐患（如严重墙体开裂、电气短路风险）需立即停工整改，整改期间确保甲方安全转移；若乙方未按约定履行安全保障义务，导致事故发生，需承担甲方的财产损失、人身损害赔偿责任，同时甲方有权单方解除合同，并要求乙方支付违约金。

5、水电中断若因乙方产权范围内的设施故障（如室内水管破裂、电表故障）导致，由乙方负责24小时内修复，修复费用由乙方承担；若因供水供电公司的系统故障、计划检修导致，乙方需协助甲方对接相关部门，及时获取恢复信息。

6、租金不含物业服务费、水电费等其他费用。

7、乙方保证出租的房屋没有产权纠纷、债权债务纠纷。因乙方原因，造成出租房屋发生产权、债权债务的，则由乙方承担全部责任，乙方应立即排除妨碍，如影响甲方使用或给甲方造成损失的，由乙方给予赔偿，范围包括给甲方造成的实际损失、可预期利益，以及甲方因维权所产生的全部相关费用。

8、乙方交付房屋应达到的状态要求：①房屋产权清晰，无查封、抵押、权属争议等限制出租的情形，提供产权证明及共有人同意出租证明；②房屋主体结构安全，无基础沉降、墙体裂缝、屋面塌陷等问题；③基础装修完好（墙面平整、地面无破损、门窗正常启闭），顶棚、墙面无渗漏；④水、电、空调、电梯、消防等附属设施设备功能完好，可直接投入正常办公使用。在房屋出租前、合同存续期间不允许乙方将房屋作为抵押贷款，否则甲方有权终止合同，并对乙方违约行为进行追究，同时按《中华人民共和国政府采购法》的有关规定进行处罚。

**四、服务要求（如对人员配置、专业设备、服务标准等）**

**人员配置：**项目负责人1人

**设施设备：**设施设备齐全。

**服务标准：**符合《党政机关办公用房建设标准》。

**服务要求：**满足采购人关于本项目的服务需求，月租金单价上限价（含税）

(元/㎡/月)为25元/㎡/月(注：供应商所报单价>月租金单价上限价时，即为无效报价)。

**五、商务要求（如服务期限、款项结算等）**

（一）履约期限三年。合同一年一签，年终考核后，供应商上一年的服务能满足采购人要求，价格变化幅度小，采购人在年度预算能够保障前提下，可以续签，续签最长不超过三年。

（二）款项结算：

1、付款：合同签订后，采购人按合同要求向供应商支付本年度租赁费用 ，达到付款条件起 30 日内，支付合同总金额的 100.00%。

2、结算方式：供应商持中标（成交）通知书、合同、正式发票，与采购人进行结算。

3、采购人付款前供应商要如实开具发票，不得变更开票内容，供应商开具发票出现税务争议时，供应商需承担税款、滞纳金、罚款等赔偿责任以及其他相关责任。

**六、其他（如有要求，请写明）**

**（一）对服务商的业绩要求**

无

1. **进度要求：**

履约期限三年。合同一年一签，年终考核后，供应商上一年的服务能满足采购人要求，价格变化幅度小，采购人在年度预算能够保障前提下，可以续签，续签最长不超过三年。

**（三）服务质量要求：**

合格

**（四）质量验收标准或规范**

1. 符合国家及地方相关办公用房建设、维修规范及标准；2. 符合甲乙双方签订的合同（或维修协议）中约定的各项要求；3. 房屋及附属设施设备功能完好，能够直接投入正常办公使用；4. 维修项目质量达标，工程资料（如维修清单、材料合格证明等）齐全、规范；5. 验收合格标准：关键项目（主体结构、水电系统）全部达标。

**（五）违约责任**

甲方维修的范围及费用负担：因甲方使用不当或不合理使用，租赁房屋及其内部的设施出现损坏或发生故障，甲方应负责及时维修或赔偿。甲方拒不维修或赔偿，由乙方代为维修，维修费用由甲方承担。

乙方在日常检查时，发现甲方有对租赁房屋的设施使用不当，乙方有权要求甲方限期整改，逾期不履行的，乙方将按甲方当月日租金收取违约金，直至甲方整改完毕。