

项目编号：SXZHZC2025-GK286

五中队办公用房租赁项目(三次)

单一来源谈判文件



陕西泽航项目管理有限公司

二〇二五年十二月

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、请于规定时间内按谈判文件要求提交保证金（保证金必须足额、必须在谈判响应文件提交截止时间前从您基本账户转出且到账，保证金缴纳凭证须附在谈判响应文件中）。

5、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、除谈判文件要求提交的文件和资料外，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提交谈判响应文件，谈判响应文件逾期到达，将被拒绝接收。

3、请您到达文件提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：

若您因为一些特殊原因不能参加本次谈判活动，请您务必以书面形式告知我们，以便我们正常开展后期工作，同时也避免再次打扰您，感谢您的配合。

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	19
第四章 合同主要条款	21
第五章 谈判响应文件格式	28

第一章 单一来源谈判邀请函

西安经济技术开发区建设有限责任公司：

五中队办公用房租赁项目(三次)在陕西泽航项目管理有限公司获取采购文件，并于2025年12月10日09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：SXZH2025-GK286

项目名称：五中队办公用房租赁项目(三次)

项目采购方式：单一来源采购

预算金额：3854600.00 元

采购需求：

合同包1(五中队办公用房租赁项目(三次))：

合同包预算金额：3854600.00 元

合同包最高限价：3854600.00 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	五中队办 公用房租 赁项目 (三次)	1	详见谈判文件	3854600.00	3854600.00

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3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(五中队办公用房租赁项目(三次))落实政府采购政策需满足的资格要求如下：
无

3. 本项目的特定资格要求：

合同包1(五中队办公用房租赁项目(三次))特定资格要求如下：

(1) 法定代表人身份证明或法定代表人授权书：法定代表人直接参加谈判的，须出具法定代表人身份证明。法定代表人委托代理人参加谈判的，须出具法定代表人授权书（附法定代表人、代理人身份证复印件）及代理人本单位证明（响应文件提交截止日前六个月内任意一个月养老保险缴纳证明）；

(2) 供应商未被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人和重大税收违法失信主体，未被中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）列入政府采购严重违法失信行为记录名单；（信用记录可不提供，由代理机构在供应商获取采购文件后至资格审查环节查询，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》第二十二条规定的供应商，将拒绝其参与政府采购活动，查询结果以电子或纸质方式留存）。

三、获取采购文件

时间：2025年12月03日至2025年12月05日，每天上午09:00:00至12:00:00，下午13:30:00至17:00:00（北京时间，法定节假日除外）

途径：西安市经开区明光路凤城五路FED创新中心B座1楼洽谈室

方式：现场获取

售价：0元

四、响应文件提交

时间：2025年12月10日09时30分00秒（北京时间）

地点：西安市经开区明光路凤城五路FED创新中心B座1楼5号会议室纸质文件递交

五、开启

时间：2025年12月10日09时30分00秒（北京时间）

地点：西安市经开区明光路凤城五路FED创新中心B座1楼5号会议室

六、其他补充事宜

1. 获取单一来源文件请携带单位介绍信原件，经办人身份证原件及加盖供应商公章的复印件。

2. 落实的政府采购政策：（1）《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）；（2）《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）；（3）《关于印发环境标志产品政府采购品目清单的通知》（财库〔2019〕18号）；（4）《关于印发节能产品政府采购品目清单的通知》（财库〔2019〕19号）；（5）《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕

46号);(6)《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);(7)《陕西省财政厅关于落实政府采购支持中小企业政策有关事项的通知》(陕财办采〔2022〕10号);(8)《陕西省财政厅关于进一步落实政府采购支持中小企业相关政策的通知》(陕财办采〔2023〕3号);(9)《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);(10)《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》(财库〔2017〕141号);(11)《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);(12)《关于印发〈关于深入开展政府采购脱贫地区农副产品工作推进乡村产业振兴的实施意见〉的通知》(财库〔2021〕20号);(13)《陕西省中小企业政府采购信用融资办法》(陕财办采〔2018〕23号);(14)《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);(15)其他需要落实的政府采购政策;如有最新颁布的政府采购政策,按最新的文件执行。

七、凡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:西安市城市管理综合行政执法支队经开区大队

地址:西安市文景路中段202号

联系方式:029-86035525

2. 采购代理机构信息

名称:陕西泽航项目管理有限公司

地址:西安市未央区未央路80号盛龙广场A区1号楼1单元2601-619室

联系方式:029-86477988

3. 项目联系方式

项目联系人:徐浩、张婉莹、程康

联系方式:029-86477988

陕西泽航项目管理有限公司

2025年12月02日

第二章 谈判供应商须知

一. 名词解释

- ◇ 采购人：西安市城市管理综合行政执法支队经开区大队
- ◇ 监督机构：西安市经济技术开发区财政金融局。
- ◇ 采购代理机构：陕西泽航项目管理有限公司
- ◇ 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《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 《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;谈判供应商应详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,并将变更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：五中队办公用房租赁项目(三次)，谈判供应商可根据自身的情况对项目进行谈判，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)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(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明)；

(2)提供2024年度经审计的财务报告(包括审计报告、资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表(没有可不提供)及附注，成立时间至响应文件提交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)，或响应文件提交截止时间三个月内基本账户开户银行出具的资信证明及基本存款账户信息(以上两种形式的资料提供任何一种即可)；

(3)提供具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺；

(4)提供响应文件提交截止时间前一年内已缴纳的至少一个月的纳税证明或完税证明(任意税种，印花税、个人所得税除外)，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证明文件；

(5)提供响应文件提交截止时间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供应商应提供相应证明文件；

(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。

2.2 落实政府采购政策需满足的资格要求：

无。

2.3 特定资格条件：

(1)法定代表人身份证明或法定代表人授权书：法定代表人直接参加谈判的，须出具法定代表人身份证明。法定代表人委托代理人参加谈判的，须出具法定代表人授权书(附法定代表人、代理人身份证复印件)及代理人本单位证明(响应文件提交截止日前六个月内任意一个月养老保险缴纳证明)；

(2) 供应商未被“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)列入失信被执行人和重大税收违法失信主体,未被中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)列入政府采购严重违法失信行为记录名单;(信用记录可不提供,由代理机构在供应商获取采购文件后至资格审查环节查询,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》第二十二条规定的供应商,将拒绝其参与政府采购活动,查询结果以电子或纸质方式留存)。

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委托代理人的签字;
- 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 当谈判小组认为谈判供应商的报价明显不合理,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

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提交之日起算九十（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纸质版共叁份，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委托代理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、提交

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（分包的项目还需注明包号）、采购项目编号、供应商名称及“正本”、“副本”、“电子版”、“请勿在(填写谈判时间)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、谈判响应文件提交

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提交至采购代理机构；

2.2 采购代理机构在谈判文件规定的谈判响应文件提交截止时间前，只负责谈判响应文件的接收、清点、造册登记工作，并请提交人签字确认，对其有效性不负任何责任；

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

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、谈判响应文件提交截止时间

3.1 谈判供应商必须在谈判文件规定的提交截止时间之前提交谈判响应文件，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 谈判响应文件提交后，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委托代理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提交截止时间后，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；

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 资格审查标准：

资格审查标准

序号	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（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明）	
2	财务状况报告	提供 2024 年度经审计的财务报告（包括审计报告、资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表（没有可不提供）及附注，成立时间至响应文件提交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），或响应文件提交截止时间三个月内基本账户开户银行出具的资信证明及基本存款账户信息（以上两种形式的资料提供任何一种即可）	
3	履行合同的承诺	提供具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺	
4	税收缴纳证明	提供响应文件提交截止时间前一年内已缴纳的至少一个月的纳税证明或完税证明（任意税种，印花税、个人所得税除外），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证明文件	
5	社保缴纳证明	提供响应文件提交截止时间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供应商应提供相应证明文件	
6	书面声明	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	
7	法定代表人身份	法定代表人直接参加谈判的，须出具法定代表人身份证	

	证明或法定代表人授权书	明。法定代表人委托代理人参加谈判的，须出具法定代表人授权书（附法定代表人、代理人身份证复印件）及代理人本单位证明（响应文件提交截止日前六个月内任意一个月养老保险缴纳证明）；	
8	信用记录	供应商未被“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)列入失信被执行人和重大税收违法失信主体，未被中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)列入政府采购严重违法失信行为记录名单（信用记录可不提供，由代理机构在供应商获取采购文件后至资格审查环节查询，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》第二十二条规定的供应商，将拒绝其参与政府采购活动，查询结果以电子或纸质方式留存）。	
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。			

2.2 符合性审查标准：

符合性审查标准

序号	审查项	通过条件	备注
1	响应文件中项目名称、项目编号	与所投项目名称、项目编号完全一致	
2	响应文件的签署、盖章	响应文件按采购文件的要求签字、盖章	
3	报价	1. 报价唯一； 2. 报价货币符合采购文件要求； 3. 未超出采购预算或采购文件规定的最高限价	
4	响应文件有效期	文件提交截止之日起 90 日历日	
5	服务期	满足采购文件要求	
6	其他	无采购文件中规定的无效情形	
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、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”。

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 根据《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）、《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号），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30%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。

7.3 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成交供应商的响应文件（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、招标代理服务费参照国家计委印发的《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）和国家发展和改革委员会办公厅印发的《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）的有关规定执行。

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：陕西泽航项目管理有限公司

开户行：中国工商银行股份有限公司西安经济技术开发区支行

账号：3700000609200406578

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/ztztz/zhengfucaigouguanli/201802/t20180201_2804589.htm

8.2 接收质疑函的方式：书面形式

8.3 联系部门：陕西泽航项目管理有限公司招标部

8.4 联系电话：详见单一来源谈判邀请函

8.5 通讯地址：详见单一来源谈判邀请函

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〉的通知》（陕财办采〔2018〕23号）相关政策，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）按照相关业务流程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。（网址：

<http://www.ccgp-shaanxi.gov.cn/zcdservice/zcd/shanxi/>）

十一. 其它事项

1、当最终报价若超出财政预算，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提交截止时间前已列入失信被执行人、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》第二十二条规定的，其响应文件无效。采购代理机构将查询记录作为证据留存。

4、需要说明的其他事项

(1) 本项目合同包1属性为服务。

(2) 本项目合同包1采购标的所属行业为：房地产开发经营。（按照《工信部 国家统计局 发改委 财政部 工信部联企业》中小企业划型标准（〔2011〕300号）规定：营业收入200000万元以下或资产总额10000万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入1000万元及以上，且资产总额5000万元及以上的为中型企业；营业收入100万元及以上，且资产总额2000万元及以上的为小型企业；营业收入100万元以下或资产总额2000万元以下的为微型企业。

第三章 谈判内容及要求

一、项目概况

西安市城市管理综合行政执法支队经开区大队按照政府采购公开招标方式对五中队办公用房租赁项目(三次)进行招标,以上场所按照“相对独立、就近原则”进行选址租赁,办公场所租赁暂定面积为 2379.4 平方米。

二、采购要求

1. 办公用房采购需求

(1) 基本办公用房:

五中队现有执法人员 91 人,根据中队机构、人员设置和办公用房有关规定,五中队办公用房需求具体如下:

①办公室:标准为使用面积不超过 9 平方米/人。设中队长、教导员、中队、四个分队,共 7 间办公室 21 人,使用面积不超过 189 平方米。

②服务用房:标准为使用面积不超过 8 平方米/人。设会议室、党员活动室、活动室、接待室、档案室、图书资料室、文印室、值班室、案件调查室、询问室、案件审理室、执法器材室、储藏室(库房)、物业及工勤人员用房、开水间、卫生间、淋浴间、洗漱间等,使用面积不超过 728 平方米。

(2) 附属用房:标准为建筑面积不超过 3.7 平方米/人。主要为厨房操作间和餐厅等,建筑面积不超过 336.7 平方米。

(3) 备勤宿舍:备勤宿舍不超过 22 间,满足 91 人住宿需求;建筑面积不超过 455 平方米。

(4) 技术业务用房:设群众接待大厅,根据实际需求,建筑面积不超过 50 平方米。

根据《党政机关办公用房建设标准》计算得出五中队办公用房需求建筑面积合计不超过 2379.4 平方米,同时需求执法车停车场及暂扣物品场地。因城管执法所代表的政府形象和工作的特殊性,便于队伍管理,办公用房应避免和社会企业、商业等单位混合办公。

(5) 出租方所提供的房屋应为精装修,具备相关办公及生活设施(按需);提供水、电、空调(具备 24 小时供冷供热能力)等,消防设施完备有效;厨房、餐厅、淋浴间等全部特殊场所已装修完毕,且装修应当完全符合国家和地方相关的装修规范;具备办理宽带、固话、各类设备、监控等安装条件。

(6) 出租方所提供的房屋应无法律纠纷。在租赁期限内出租方应保证所出租房屋的正常使用,须承担房屋主体结构、给排水管道、取暖设施设备、电力设施设备等相关配套设

施设备的维修和保养。对租赁物因质量问题或装修问题影响采购单位正常使用或造成的安全隐患(包括但不限于房屋及附属设施和设备的不能正常使用、损坏、漏水、线路出现问题等)负责。发生问题时,须及时安排人员维修,保证在当天内恢复正常使用状态。

(7)在租赁期限内遵守中华人民共和国法律和政府相关规定,出租方经营的所有执照手续应由出租方自行办理。

(8)采购人自带物业,租赁范围内保洁、维修(不含房屋主体结构、主给排水管道、取暖制冷设施设备、主电力设施设备等)、维护、接待会务、安保秩序、餐饮等均由采购人物业负责。

三、质量验收标准或规范

质量能通过各级审查,符合行业标准,质量合格。

四、商务要求

1. 服务期限:自合同签订之日起3年。

2. 付款方式:以成交单价为依据,根据实际租赁面积据实结算,结算金额不得超过项目预算金额,每半年支付一次租金费用,付款时乙方须向甲方开具正规房屋租赁发票。

3. 单价上限金额:45元/月·m²,超出此单价报价的按无效响应处理。

第四章 合同主要条款

合 同 文 件

合同编号：

委托方：

受托方：

二〇二五年__月 __ 日

甲 方（采购单位）：_____

乙 方（成交单位）：_____

依照《中华人民共和国政府采购法》及实施条例、《中华人民共和国民法典》等法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就下述项目范围与相关服务事项协商一致，订立本合同。

第一条 出租房屋的位置、面积、租金、用途

1. 位置：_____。

2. 办公楼面积、租金

房号	承租面积 (m ²)	房屋租金 (元/m ² ·月)	年租金合计 (元)	三年合计(元)

租金总金额：¥_____元，（大写：人民币_____），其中：不含税租金¥_____元，税额为_____元，税率为_____。

3、租赁用途为办公，未经乙方书面允许，甲方不得改变房屋的用途。

第二条 租赁期限

3年，共36个月，自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。乙方应在本合同签署之日起，将房屋交付甲方。

第三条 租金

1、第一年租金：¥_____元，（大写：人民币_____），其中：不含税租金¥_____元，税额为_____元，税率为_____。

2、以成交单价为依据，根据实际租赁面积据实结算，结算金额不得超过项目预算金额，每半年支付一次租金费用，付款时乙方须向甲方开具正规房屋租赁发票。

第四条 支付方式

1、甲方可以按照下列之一方式支付房租：

☒转账；☐支票

2、乙方指定的收款账户为：

开户行：

户名：

账号：

第五条 财产维护

租赁期间，乙方应对包括房屋屋顶、房屋外墙、房屋结构基础及房屋取暖（冷）设施、网络、电路、上下水的布线管道及其公共部分附属设施负责维修；并对房屋及其附着设施进行定期或不定期检查，发现问题及时修缮。

第六条 交付与装修

1、乙方向甲方提供的出租房屋，应保证使用方能够正常使用。

2、使用方装修所租用房屋，其装修方案须经乙方书面认可，并需在相关部门办理装修手续。

第七条 甲、乙双方权利和义务

1、乙方的权利和义务：

（1）按合同的约定，将出租的房屋交付使用方使用，并有权向甲方收取租金及双方约定的其他费用；

（2）保证上述房屋具有完备、合格的消防设施、水、电设施，否则，由此引起的责任由乙方承担；

（3）保证甲方能够正常使用上述房屋，保障甲方承租过程中正常的用水、用电及日常维修等事宜；

（4）合同有效期内，如乙方将该房屋所有权转让给第三方，则必须提前三个月通知甲方。在同等条件下，甲方享受优先购买权；房屋所有权及土地使用权转让给第三方后，本合同继续有效，第三方应承担本合同中乙方的全部义务。

2、甲方的权利和义务：

（1）甲方必须按本合同约定，向乙方缴纳租金及其他双方约定的费用；

(2) 使用方在承租中违反国家法律法规的行为,包括但不限于使用方未按照国家相关要求,做好房屋消防等安全保护措施,造成的后果均由使用方自负;

(3) 未经乙方书面许可,甲方不得将所承租之房屋转租于第三人。

第八条 房屋的转让与转租和续租

1、未经乙方同意,甲方不得转租、转借承租房屋。

2、合同期满,如乙方继续出租该房屋,经双方协商一致,在同等条件下甲方拥有优先承租权。

3、合同期满,甲方需要续租的,应提前 60 天向乙方提出申请,经双方协商一致后,续签下期租赁合同,否则丧失优先承租权。

第九条 违约责任

1、乙方逾期交房或交付房屋不符合双方明确约定的交付条件的,每逾期一天,应按本合同约定的该年度租金总额的万分之五向甲方支付违约金。

2、合同执行期间,任何一方除不可抗力及本合同约定外,不得以任何理由单方解除、终止本合同或提前收回房屋。

3、除本合同另有约定外,甲方若违反本合同任何条款或单方擅自终止本合同的,应向乙方赔偿造成的其他损失。

4、合同解除或者合同期满的,甲方未在合同解除或者合同期满后一日内返还房屋的,乙方有权自行收回该房屋。

第十条 房屋交还

1、如甲方不存在拖欠乙方房屋租金或其他费用,或乙方同意甲方搬离的,甲方应于合同期限届满或合同解除后一日内搬出该房屋,按乙方相关规定办理退租手续。

2、在甲方向乙方交还租赁房屋的同时,甲方应当与乙方签署《租赁房屋退租验收单》。

第十一条 合同终止

1、合同期满,双方结清全部手续且未续签的,本合同终止;

2、依照法律规定或者约定解除合同的；

3、本合同所涉及的乙方单方解除合同程序为：按《中华人民共和国民法典》的规定，书面通知甲方，合同即解除。合同解除后，乙方对甲方所承租的房屋有另行处分的权利。

第十二条 各方确认，各方填写的本合同中联系地址、联系方式的适用范围既包括各方在非诉阶段的各类通知、协议等所有往来文件的送达，也包括就本合同发生争议时以及争议进入民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序中相关文件或法律文书的送达。人民法院和/或仲裁机构的相关文件或者法律文书向任何一方当事人在本合同中的联系地址送达的，均视为有效送达，不论被送达人是否收到该等文件或法律文书，均发生法律、法规上规定的诉讼文书送达效果。

第十三条 争议解决

本合同履行中如发生争议，由双方协商解决，协商不成的任何一方均可向房屋所在地人民法院提起诉讼。

第十四条 补充约定

1、本合同未尽事宜，由经合同双方共同协商做出补充约定，但补充合同不得与乙方或乙方上级部门的有关文件规定相冲突。补充约定与本合同具有同等效力。

2、如本合同中相关条款与乙方或乙方上级部门相关文件相冲突的，甲乙双方同意以乙方或乙方上级部门文件规定为准。

3、如双方对本合同未尽事宜未能达成协商一致，但乙方或乙方上级部门文件有规定的，甲乙双方同意按乙方或乙方上级部门文件规定进行处理。

4、本合同履行过程中，因为任何一方存在违约行为导致对方通过诉讼等方式主张权益的，违约方应承担守约方由此产生的诉讼费、律师费、保全费、保险费等各项费用。

第十五条 其他

1、本合同壹式捌份，甲方执肆份，乙方执肆份，具有同等法律效力，自

双方签字盖章之日起生效。

2、未尽事宜双方可另行签订补充协议，补充协议及附件与本合同具有同等法律效力。

3、双方承诺就本合同从对方获悉的任何信息承担保密义务，不得将从对方获得的信息再披露给任何第三方，也不得将该等信息用于本合同约定目的以外的任何目的。

(签字盖章页无正文)

甲方（发包人）：

乙方（承包人）：

（公章）

法定代表人或其授权代理人：

法定代表人或其授权代理人：

（签字或盖章）

（签字或盖章）

统一社会信用代码：_____

统一社会信用代码：_____

地址：_____

地址：_____

邮政编码：_____

邮政编码：_____

电话：_____

电话：_____

开户银行：_____

开户银行：_____

账号：_____

账号：_____

日期：____年____月____日

日期：____年____月____日

注：本合同模板仅为合同的参考文本，合同签订双方可根据项目的具体要求进行修改。

第五章 谈判响应文件格式

项目编号：SXZHZC2025-GK286

(正本或副本)

五中队办公用房租赁项目(三次)

单一来源谈判响应文件

谈判供应商（公章）：

时间：

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 技术和商务偏离表

第六部分 合同条款响应

第七部分 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、采购代理机构〉：

我单位收到贵公司项目名称：_____；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_____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，向陕西泽航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）：_____

法定代表人或委托代理人：_____（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：

<div>报价内容</div> <div>供应商名称</div>	响应总报价（元）	响应单价（元/平方米·月）	服务期限	备注
	小写：_____ 大写：_____	小写：_____ 大写：_____		

备注：1. 响应总报价=暂定面积（2379.4 平方米）*响应单价*36 个月。

2. 租赁费单价最高限价为 45 元/平方米·月，任何超出此限价的报价均视为无效响应报价。

3. 响应总报价应为投标人的管理费、利润、税金等所有费用。

供应商（公章）：

法定代表人或委托代理人：_____（签字或盖章）

日期：

2.2 谈判分项报价表

序 号	房 号	房屋面积 (m²)	房屋租金 (元/m²· 月)	年租金合计（元）	三年租金合计（元）
1					
2					
3					
...					
总报价		大写：小写：			
备注：表内报价内容合计以元为单位，保留小数点后两位。					

供应商名称：_____（加盖单位公章）

法定代表人或委托代理人：_____（签字或盖章）

日期：

注：1、如果按单价计算的结果与总价不一致，以单价为准修正总价。

2、供应商可适当调整该表格式，但不得减少信息内容。

第三部分 供应商资格证明文件

(1) 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（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明）；

(2) 提供 2024 年度经审计的财务报告（包括审计报告、资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表（没有可不提供）及附注，成立时间至响应文件提交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），或响应文件提交截止时间三个月内基本账户开户银行出具的资信证明及基本存款账户信息（以上两种形式的资料提供任何一种即可）；

(3) 提供具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺；

(4) 提供响应文件提交截止时间前一年内已缴纳的至少一个月的纳税证明或完税证明（任意税种，印花税、个人所得税除外），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证明文件；

(5) 提供响应文件提交截止时间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供应商应提供相应证明文件；

(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；

(7) 法定代表人身份证明或法定代表人授权书：法定代表人直接参加谈判的，须出具法定代表人身份证明。法定代表人委托代理人参加谈判的，须出具法定代表人授权书（附法定代表人、代理人身份证复印件）及代理人本单位证明（响应文件提交截止日前六个月内任意一个月养老保险缴纳证明）；

(8) 供应商未被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人和重大税收违法失信主体，未被中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）列入政府采购严重违法失信行为记录名单。（信用记录可不提供，由代理机构在供应商获取采购文件后至资格审查环节查询，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》第二十二条规定的供应商，将拒绝其参与政府采购活动，查询结果以电子或纸质方式留存）

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

法定代表人身份证复印件粘贴处

供应商名称（公章）：

日期：____年 ____月 ____日

说明：仅限法定代表人参加时提供。

法定代表人授权书

致：〈采购人、采购代理机构〉

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 委托代理人姓名 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，本公司对委托代理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。

委托代理人签字或盖章：

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、代理人身份证复印件（正反面）及代理人本单位证明（响应文件提交截止日前六个月内任意一个月养老保险缴纳证明）

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。

具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺

致：〈采购人、采购代理机构〉

（供应商名称）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____。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专业技术能力。

供应商名称：_____（加盖单位公章）

法定代表人或委托代理人：_____（签字或盖章）

日 期： 年 月 日

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

致：〈采购人、采购代理机构〉

我方作为_____项目名称_____（项目编号：_____）合同包_____的供应商，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。

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”）重大税收违法失信主体。

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。

供应商：（供应商全称并加盖公章）_____

法定代表人或委托代理人：（签字或盖章）_____

日期：_____年____月____日

提示：

1. 供应商可通过【信用中国】（www.creditchina.gov.cn）、【中国政府采购网】（www.ccgp.gov.cn）网站对自身信用记录进行自查，并按查询结果填写本声明。

2. 供应商在参加政府采购活动前三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。

中小企业声明函（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。

企业名称（盖章）：

日期：

备注：1、中小企业参加政府采购活动，应当按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）规定和《中小企业划型标准规定》（工信部联企业〔2011〕300号），如实填写并提交本《中小企业声明函》。

3、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。

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。

单位名称：_____（盖章）

日 期：_____年_____月_____日

备注：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；非残疾人福利性单位无需提供。

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，非监狱企业无需提供。

。

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、售后服务、服务承诺、合同条款等的响应说明；

三、房屋的交付、验收及维护维修计划；

四、供应商认为有必要说明的问题。

第五部分 技术和商务偏离表

项目编号：

项目名称：

序号	名称	谈判文件要求	响应文件内容	响应/偏离	响应说明
备注	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，响应文件中技术和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成交资格，并按有关规定进行处罚。				

供应商：（供应商全称并加盖公章）_____

法定代表人或委托代理人：（签字或盖章）_____

日 期：____年____月____日

第六部分 合同条款响应

序号	条款名称	采购文件合同条款明细	响应文件合同条款响应	响应说明
备注	1. “完全接受”的条款无需在本表中列出，但必须提交空白表；对于需要供应商填报的内容，以及“不能接受”或“有条件接受”的条款，则应写明该条款名称及条款明细、以及供应商所能接受的条件。 2. 若响应文件含有采购人不能接受的附加条件的，响应文件无效。 3. 因表格空间因有限，不足以容纳响应内容时，允许在表后进行响应，但须在表中注明引用位置。			

声明：除上表所列的合同条款外，采购文件中的其他合同条款我方均完全接受。

供应商：（供应商全称并加盖公章）
法定代表人或委托代理人：（签字或盖章）
日 期： 年 月 日

第七部分 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）

法定代表人或委托代理人：（签字或盖章）

地址：

邮编：

电话：

年 月 日