

平江道办公场所房屋租赁服务项目

政 府 采 购

(项目编号:XFZB-2019-TJHX-ZF149)



天津烜福工程招标有限公司

Tianjin Xuan fu engineering bidding co., LTD

平江道办公场所房屋租赁服务项目

单一来源采购---服务

项目编号：XFZB-2019-TJHX-ZF149

采 购 人：天津市城市规划设计研究院

采购代理机构：天津烜福工程招标有限公司

日 期：2019年4月

目 录

第一章	单一来源采购邀请函.....	- 1 -
第二章	项目需求书.....	- 3 -
第三章	供应商须知前附表及供应商须知.....	- 5 -
第四章	采购合同范本.....	- 12 -
第五章	单一来源响应文件格式.....	- 14 -

说明：

本采购文件除封面及目录外共20页，请供应商在领取文件时自行核对，如发现缺页、错装等情况，请于购买采购文件24小时内向代理机构提出，以便及时更正，否则造成的一切后果由供应商自负。

第一章 单一来源采购邀请函

受天津市城市规划设计研究院的委托，天津烜福工程招标有限公司将以单一来源方式，对平江道办公场所房屋租赁服务项目实施政府采购。现因租赁合同到期，为延续使用，因租用地点已被行业企业所熟悉，交通便利，便于办公，且能满足工作需要，故需向天津市津南区建设开发公司继续租赁办公场地。现邀请天津市津南区建设开发公司参加协商。

一、项目名称和编号：

1. 项目名称：平江道办公场所房屋租赁服务项目
2. 项目编号：XFZB-2019-TJHX-ZF149

二、项目内容：

平江道办公场所房屋租赁服务项目，服务期限为1年。

三、项目预算：本项目投资预算为133万元（人民币），现已落实。

四、供应商资格要求：

具备政府采购法第二十二条第一款规定，提供以下资料：

1. 营业执照副本或事业单位法人证书或民办非企业单位登记证书或社会团体法人登记证书或基金会法人登记证书，自然人的身份证明。

2. 供应商具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，提供2017年度或2018年度经第三方会计师事务所审计的企业财务报告或开标前六个月银行出具的资信证明。

3. 供应商具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，提供2018年至递交响应文件截止时间任意一个月的相关证明材料；依法免税或不需要缴纳社会保障资金的供应商，应提供相应文件证明其依法免税（税务机关出具）或不需要缴纳社会保障资金（社会保险基金管理部门出具）。

4. 供应商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，并出具承诺函。（至响应文件递交截止日成立不足3年的供应商可提供自成立以来无重大违法记录的书面声明）

5. 本项目不接受联合体协商。

五、获取采购文件时间、地点及采购文件售价：

第二章 项目需求书

一、项目需求书

天津市城市规划设计研究院原租赁天津市河西区平江道畅园里房屋办公使用,一直以来办公场所房屋由天津市津南区建设开发公司为天津市城市规划设计研究院提供服务。因租赁合同到期,为延续使用,租用地点已被行业企业所熟悉,交通便利,便于办公,且能满足工作需要。需向天津市津南区建设开发公司继续租赁办公场地。

本项目唯一出租方：天津市津南区建设开发公司

承租方：天津市城市规划设计研究院

二、商务要求

（一）报价要求

1. 报价以人民币填列。
2. 供应商的报价应包括：房租费、服务费等其他应有的费用并分别单列。供应商所报价格为服务期内确保正常运行的最终优惠价格。
3. 房屋验收由供应商负责。
4. 采购人有权要求成交供应商在保证成交总价、服务人员不变及满足采购需求的前提下,对各分项报价进行合理化调整。

（二）服务要求

供应商须提供详细的服务方案,包括服务人员、服务机构、服务响应及到场解决问题的时间等。

（三）时间要求:

1. 服务期: 签订合同之日起一年的服务期。
2. 实施地点: 采购人指定地点。

（四）付款方式

自签订本合同之日起,承租方一年内向出租方支付两次房租,一次支付半年的租金。(特殊情况以实际签订合同为准)。

三、验收方法及标准

按照采购合同的约定和现行国家标准、行业标准以及企业标准对每一项技

术、服务、安全标准的履约情况进行确认。采购人有权根据需要多重验收环节。验收结束后，应当出具验收书，列明各项标准的验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。

四、其他

（一）关于代理服务费的規定

1. 本项目的代理服务费由采购人交付。
2. 采购人须向天津烜福工程招标有限公司交纳代理服务费，参照《计价格[2002]1980号》文及《发改办价格[2003]857号》文规定执行，服务费上浮20%。
3. 代理服务收费标准：

成交金额（万元）	费率	服务
100以下		1.8%
100~500		0.96%

第三章 供应商须知前附表及供应商须知

一、供应商须知前附表

条款号	内 容
1	本项目不收取保证金。
2	单一来源采购响应文件 正本 1 份，副本 2 份 ，并在文件右上角注明“ 正本 ”、“ 副本 ”字样，响应文件内容一致的电子版文件 1 份。
3	成交结果由采购代理机构在天津市政府采购网上公告，同时采购代理机构向成交供应商发出成交通知书。
4	响应文件有效期：60 天
5	履约保证金：不收取
6	踏勘现场：不组织
7	递交响应文件时携带证件：实质性资格要求复印件加盖公章

二、供应商须知

1. 资金来源：财政性资金。
2. 合格的服务单位
 - 2.1 供应商须具有独立法人资格和合法的经营范围，须是具有生产或供应能力且符合政府采购法第二十二条规定条件的生产商或代理商。
 - 2.2 符合《单一来源采购邀请函》中关于供应商资格要求（实质性要求）的规定。
 - 2.3 符合上述条件的服务单位应承担参与采购及履约中应承担的全部责任与义务。
 - 2.4 服务单位不得直接或间接地与为本次单一来源采购的采购代理机构或其附属机构有任何关联。
 - 2.5 关于提供前期服务的供应商

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，不得再参加该采购项目的其他采购活动。

2.6 本次采购项目严禁分包、转包。

3. 合格的相关服务

3.1 供应商对所提供的服务，没有侵犯任何第三方的知识产权、技术秘密等权利。如有第三方向采购人提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权的主张，该责任应由供应商承担。

3.2 除《项目需求书》有特殊规定外，供应商提供的服务应当符合采购文件的要求，并且符合国家标准、行业标准或地方标准。

3.3 系统软件、通用软件必须是在中国境内的合法使用权或版权的正版软件，涉及到第三方提出侵权或知识产权的起诉及支付版税等费用由供应商承担所有责任及费用。

4. 费用

不论最终结果如何，服务单位均应自行承担所有与编写和提交单一来源采购响应文件有关的全部费用。

5. 单一来源采购文件构成

5.1 单一来源采购邀请函

5.2 项目需求书

5.3 供应商须知前附表及供应商须知

5.4 采购合同（范本）

5.5 单一来源响应文件格式

6. 单一来源采购文件的澄清

供应商应认真审核采购文件，如发现其中有不合理的内容，供应商必须在收到单一来源采购文件后3日内以信函或传真书面形式（加盖公章）要求采购代理机构澄清，否则，由此产生的后果由供应商负责。

7. 单一来源采购文件编制要求

7.1 报价和结算币种为人民币。

7.2 供应商应仔细阅读采购文件的所有内容，按采购文件要求编制响应文件，以使其对采购文件做出实质性响应。

7.3 供应商应根据项目需求书和响应文件格式编制响应文件，保证其真实有效，

并承担相应的法律责任。且应无条件接受采购单位对其中任何资料进行核实的要求。

7.4 响应文件如果出现计算或表达上的错误，修正错误的原则如下：

- (1) 响应文件中承诺函内容与报价书中明细表内容不一致的，以承诺函为准。
- (2) 响应文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准。
- (3) 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。
- (4) 单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价。
- (5) 对不同文字文本的响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准。
- (6) 按上述修正错误的原则及方法调整或修正响应文件的报价，经供应商同意后，调整后的报价对供应商起约束作用。如果供应商不接受修正后的报价，则其响应文件将被拒绝并且其保证金也将不予退还。

8. 响应文件语言及计量单位

8.1 全部文件应以中文书写，全部辅助材料及证明材料均应有中文文本，并以中文文本为准。外文资料必须提供中文译文，并保证与原文内容一致，否则供应商将承担相应法律责任。除签名、盖章、专用名称等特殊情形外，全部采用中文。

8.2 除采购文件中另有规定外，响应文件所使用的计量单位均应使用中华人民共和国法定计量单位。

9. 保证金

9.1 保证金为人民币，按“前附表”规定的金额交纳；于递交文件截止时间以前按规定金额提交至采购代理机构，并在递交响应文件截止时间结束后 **60** 天有效期内保持有效。如不按规定交纳保证金，其递交的响应文件将无效。

9.2 发生下列情况之一，供应商的保证金不予退还：

- (1) 供应商在提交响应文件截止时间后采购文件规定的有效期内撤回响应文件的；
- (2) 供应商在响应文件中提供虚假材料的；
- (3) 除因不可抗力或采购文件认可的情形以外，成交供应商不与采购人签订合同的；

10. 响应文件格式

10.1 供应商应当按采购文件中提供的响应文件格式填写（第五部分一响应文件格式），未尽事宜可自行补充，自行编制响应文件资料目录，并胶装成册。未尽事

宜可自行补充。响应文件内容不完整、格式不符合导致响应文件被误读、漏读或者查找不到相关内容的，供应商自行承担由此产生的风险。

10.2 供应商须提交证明其拟供的服务符合采购文件规定的技术响应文件，作为响应文件的一部分。

10.3 上述文件可以是文字资料、图纸或数据，逐条对采购文件要求的技术要求评议，并按采购文件所附格式完整地填写《技术要求点对点应答表》、《商务要求点对点应答表》，说明自己所提供的服务内容与采购单位相应要求的偏离情况。如供应商未应答或只注明“符合”、“满足”等类似无具体内容的表述，将被视为不符合采购文件要求。供应商自行承担由此造成的一切后果。

10.4 供应商应注意采购文件中所列技术、商务要求仅列出了最低限度。

11. 响应文件的递交要求

11.1 响应文件需打印并按构成顺序胶装成册，每项文件均须由法定代表人或其委托代理人在凡规定签章处逐一签名或盖章并加盖单位的公章。

11.2 响应文件中的任何重要的插字、涂改和增删，必须由法定代表人或经其正式授权的代表在旁边签名章或签字才有效。

11.3 响应文件电子版应采用word无加密版格式。

11.4 应将纸质响应文件正本和副本分别胶装成册并和电子版文件一起提交。

11.5 采购代理机构在邀请函中规定的地址收到响应文件的时间应不迟于邀请函中规定的提交响应文件的截止时间。

11.6 采购代理机构可根据本须知的规定，通过修改采购文件自行决定酌情延长递交响应文件的截止时间。在此情况下，采购人和供应商受递交截止时间制约的所有权利和义务均应延长至新的截止时间。

11.7 供应商须由法定代表人或其授权的本单位正式员工作为委托代理人参加协商，随时准备对评审人员的询问予以解答。该代理人在委托书上应标明有效联系方式，该方式从评审到合同履行结束有效。

11.8 法定代表人或其代理人参加协商的，须携带身份证或其他与法定代表人或其代理人身份相符的有效证件原件，以备查验，未按时提供的视为无效。

11.9 供应商授权代表须携带采购文件中供应商资格要求证明文件复印件加盖公章，以备查验。

12. 采购评审人员

单一来源采购评审人员由采购人的代表或有关专家进行评审，评审人员人数由采购项目情况确定。

13. 单一来源采购评审内容至少应包括以下方面：

- （1）技术及商务要求响应情况；
- （2）响应文件要求提供的相关材料；
- （3）报价。

14. 单一来源采购程序

14.1 单一来源采购按招单一来源采购邀请书的时间和地点进行协商，供应商须有法人或法人授权代表参加并签到。

14.2 在单一来源采购过程中单一来源采购的任何一方在未征得另一方同意的情况下，不得透露与单一来源采购有关的技术资料、价格或其他信息。

14.3 在协商过程中，如采购文件有变动的，评审小组须以书面形式记录并通知供应商，供应商应根据采购文件和补充记录在规定时间内提出有关书面建议及作出相关的书面承诺，直至报出最后报价。

14.4 供应商在单一来源采购时作出的所有书面承诺须由供应商法人或法人授权代表签字。

14.5 评审小组在进行评审时，供应商除当场答复外，还应对评审中所涉及的澄清、达成的修改或单一来源采购响应文件资料等在规定的时间内以书面形式提交至评审小组。否则以上资料视为无效。

14.6 评审的结果以书面为准，澄清必须由服务单位的法定代表人或委托代理人签字（盖人名章）或盖单位公章，经评审小组确认后，构成单一来源采购响应文件的一部分和评审的依据。如被确定为成交服务单位，则作为合同的组成部分。

15. 单一来源采购成交结果确定原则

15.1 报价以最终报价为准，评审小组根据响应文件的服务方案是否满足采购要求，最终报价是否合理以及商务承诺是否满足采购人的需求，确定最后的成交状态。

15.2 出现以下情况之一的，作为采购失败处理，应重新组织采购：

- （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）报价超过采购预算的。
- （3）出现影响采购公正的违法、违规行为的。

15.3 评审小组依据单一来源采购文件的要求，对供应商的响应文件进行细致审阅

和评定，如有下列情况之一的响应文件不予考虑：

（1）没有按照采购文件要求由供应商法人或授权代表签字并加盖公章，无法人授权证明或授权证明无签字盖章的。

（2）最终实施方案明显不符合国家有关规范要求和技术规格、技术标准要求的。

（3）响应文件未按规定格式和要求填写，内容不全或字迹模糊，辨认不清而影响评定的。

（4）响应文件附有用户不能接受的条件或报价明显高于市场价的。

（5）响应文件不按规定的格式、内容填写的。

16. 成交通知书

16.1 成交供应商确定后，成交结果由采购代理机构在单一来源公示发布媒介上发布成交结果公告。在发布成交结果公告同时采购代理机构应当向成交服务单位发出成交通知书。《成交通知书》一经发出即发生法律效力。

16.2 《成交通知书》将作为签订合同的依据。

16.3 成交供应商须于成交公告发布之日起两个工作日内到天津烜福工程招标有限公司领取成交通知书，逾期未领取者视同领取，成交供应商按照规定的时限和程序完成政府采购合同的签订。

16.4 采购人按照有关法律法规的规定，在授予合同之前有权取消采购任务。

17. 签订合同

17.1 采购人与成交供应商应当在成交通知书发出之日起三十日内，按单一来源采购文件、单一来源采购响应文件及有关澄清承诺书的要求与采购人签订合同。

17.2 如成交供应商不按成交通知书规定的时间、地点与采购人签订合同，则视成交供应商违约，采购代理机构将没收成交服务单位的全部保证金。

17.3 成交供应商应按照合同如期完成需承担的责任与义务。

17.4 在合同签订与执行过程中，出现下列情形的，将在相关网站予以公告且将被取消此后参加我公司组织的采购活动的资格。

（1）不按时签订合同的；

（2）未在规定的时间内将合同送交我公司备案的；

（3）在合同执行过程中未按合同约定履约或不能提供现场条件导致不能履约的；

（4）未交纳代理服务费的；

（5）其它经天津烜福工程招标有限公司认定应当公布的情况。

18. 货款支付

18.1 付款方式：详见项目需求书。

18.2 单一来源采购过程中，如采购人、供应商或采购代理机构存在违法行为，在政府采购管理部门调查期间、被行政处罚期间，政府采购管理部门可视情况书面通知采购人暂停采购活动，并延期支付货款。

19. 解释权

本单一来源采购文件是根据《中华人民共和国政府采购法》及参照国际惯例编制，解释权属本采购代理机构。

第四章 采购合同范本

承租方（以下简称甲方）_____

出租方（以下简称乙方）_____

甲乙双方本着诚实信用，互利互惠的原则，根据《中华人民共和国合同法》法律，法规的规定，及平江道办公场所房屋租赁服务项目（项目编号：XFZB-2019-TJHX-ZF149）的政府采购结果和单一来源采购文件的要求，就甲方租赁乙方房屋相关事宜达成本合同，以兹共同遵守：

第一条：租赁房屋坐落地址及商铺面积

坐落地址：_____，面积约_____平方米。

第二条：租赁用途：办公使用。

第三条：租赁期限

1、租期：_____年_____月_____日至_____年_____月_____日。

第四条：租金和支付方式及租金交纳期限：

1、租赁金额：一年_____元。

2、付款方式：自签订本合同之日起，承租方一年内向出租方支付两次房租，一次支付半年的租金。

第五条、乙方在合同期内，不得擅自无故收回租给甲方的房屋，如有类似行为而造成甲方的经济损失时应赔偿甲方相应损失费用。

第六条、租赁期满后，如甲方要求继续租赁，提前__1__个月向乙方提出，乙方收到甲方要求后__3__天内答复。如同意继续租赁，则续签租赁合同。同等条件下，甲方享有优先租赁的权利。

第七条：违约责任和合同终止的赔偿措施

1、若租赁房屋因不可抗力的自然灾害导致损毁和造成承租人的任何损失或无法使用房屋时，双方互不承担责任，合同终止。

2、若甲乙双方在没有违反本合同的情况下提前解除合同或租给他人，视为单方违约、应赔偿对方一切经济损失。并有叁拾万元的违约金。

第八条：争议的解决办法

本合同在履行中如发生其他争议，双方应友好协商解决，协商不成时，任何一方均可以向人民法院起诉。

第九条：本合同如有未尽事宜，按《中华人民共和国合同法》的有关规定，经甲、乙双方共同协商，作出补充规定，补充规定与本合同具有同等效力。

第十条：本合同至双方签字盖章后生效，本合同____页，一式陆份，甲乙双方各执贰份，天津烜福工程招标有限公司执贰份，均有同等法律效力。

甲方（盖章）_____	乙方（盖章）_____
法定代表人（签字）_____	法定代表人（签字）_____
联系电话：_____	联系电话：_____
联系地址：_____	联系地址：_____
身份证号：_____	身份证号：_____
____年____月____日	____年____月____日

第五章 单一来源响应文件格式

平江道办公场所房屋租赁服务项目

单一来源响应文件

项目名称：_____

项目编号：_____

供应商单位名称：_____（加盖公章）

法定代表人：_____（盖章）

委托代理人：_____

地址：_____

电话：_____

递交日期： 年 月 日

附件 1:

单一来源采购报价函

天津烜福工程招标有限公司：

我方收到_____（项目名称）的采购文件，经详细研究，决定参加该采购项目的单一协商。

1、愿意按照单一性来源采购文件中的一切要求，提供服务，报价为人民币大写：_____元整；人民币小写 RMB：_____元。

2、我们完全理解和接受贵方单一性来源文件的一切规定和要求，完全答应采购文件中规定的所有条件和评审办法。

3、我们现提交的响应文件为：响应文件正本__份，副本__份，电子版__份。

4、在整个单一性来源过程中，我方若有违规行为，贵方可按《中华人民共和国政府采购法》和《政府采购非招标采购方式管理办法》之规定给予惩罚，我方完全接受。

5、若我们成为成交供应商，我方将按照最终协商结果签订合同，并且严格履行合同义务。本承诺函将成为合同不可分割的一部分，与合同具有同等的法律效力。

6、我方同意按单一来源采购文件规定，交纳单一来源采购要求的采购保证金。

7、我公司的响应文件有效期为递交响应文件截止之日起60天。

8、我公司承诺未列入“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，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，符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的各项条件。

地址：

电话：

网址：

传真：

联系人

年 月 日

附件2： 报价一览表

项目编号： _____

项目名称： _____

单位： 元

序号	服务名称	总报价	备注
1			
2			
...			

供应商代表签字： _____

职务： _____ 日期： _____

公章： _____

附录 3

法定代表人身份证明书（格式）

_____（法定代表人姓名）在_____（单位名称）任
（职务名称）职务，是_____（供应商单位名称）的法定代表人。

特此证明。

代表人身份证号码：_____

手机号码：_____

法定代表人签字：_____

（供应商全称）（公章）

_____年 月 日

法定代表人身份证正面

法定代表人身份证背面

法定代表人授权委托书（格式）

项目名称：_____

日 期：_____

致：天津烜福工程招标有限公司：

_____（供应商名称）是中华人民共和国合法企业，法定地址
_____。_____（供应商法定代表人姓名）特授权_____（被
授权人姓名及身份证代码）代表我单位全权办理对上述项目协商、签约等具体工作，并签署全
部有关的文件、协议及合同。

我单位对被授权人的签名负全部责任。

在撤消授权的书面通知以前，本授权书一直有效。被授权人签署的所有文件（在授权书有
效期内签署的）不因授权的撤消而失效。

被授权人签名：

法定代表人签名：

职 务：

职 务：

供应商公章：

法定代表人身份证正面	法定代表人身份证背面
授权代表人身份证正面	授权代表人身份证背面

附件 4 商务要求点对点应答表

项目名称： _____

项目编号： _____

序号	商务条款要求	是否 响应	偏离说明
1			
2			
...			

- 注： 1. 不如实填写偏离情况的响应文件将视为虚假材料。
2. 采购文件中规定的具体要求， 应答指响应文件的具体内容。
3. 偏离说明指采购要求与应答之间的不同之处。

供应商代表签字： _____

职务： _____ 日期： _____

供应商名称（公章）： _____

附录 5 服务方案（格式）

（由服务单位自行填写）

天津烜福工程招标有限公司
www.xuanfuzb.com