

竞争性谈判文件

项目名称：长途客运分公司客运中心站对外招租

项目编号：YZLMM2022-J3-001-SJQT

采购人：茂名市交通建设投资集团有限公司长途客
运分公司

采购代理机构：云之龙咨询集团有限公司

2022 年 5 月

目 录

第一章 竞争性谈判公告	1
第二章 供应商须知	4
第三章 采购需求	20
第四章 评审程序和评定成交的标准	21
第五章 响应文件格式	26
第六章 合同主要条款	39

第一章 竞争性谈判公告

项目概况

长途客运分公司客运中心站对外招租采购项目的潜在供应商应在云之龙咨询集团有限公司茂名分公司（广东省茂名市油城六路 25 号聚福楼 5 楼）获取竞争性谈判文件，并于 2022 年 5 月 30 日 9 点 00 分（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号：YZLMM2022-J3-001-SJQT

项目名称：长途客运分公司客运中心站对外招租

采购方式：竞争性谈判

预算金额：24229351.00 元（10 年）

最低限价：29.00 元/平方米/月（前 3 年）

采购需求：

序号	标的的名称	数量及单位	简要技术需求或服务要求
01	长途客运分公司客运中心站对外招租	1 项	客运中心站位于茂名市茂南区站北四路 89 号。一层可对外出租总占地面积约 6,717 m ² 。其中原售票大厅建筑面积为 617.5 m ² ，层高为 4.5 米；原候车室建筑面积为 1,169.6 m ² ，层高为 5.6 米；原月台及发车区建筑面积为 714 m ² ，层高为 5.6 米，已有隔层；落客区公厕和独立两层办公楼面积 432.52 m ² ；原停车场硬底化面积为 3783.35 m ² ，有镀锌管封闭栏杆。详见采购需求。

合同履行期限：10 年。

本项目（是/否）接受联合体：否。

二、申请人的资格要求：

1. 竞标人须是中华人民共和国境内注册的企业法人，且注册资本金 2000 万元及以上；
2. 具有独立承担民事责任的能力；
3. 参加本采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
4. 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

的采购活动；

5. 对在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单的供应商，不得参与本采购活动；

6. 存在拖欠租金记录的供应商以及其他曾经违反本集团公司物业租赁管理规定的供应商不得参与本采购活动；

7. 本项目不接受未购买竞争性谈判文件的供应商参与本采购活动。

三、获取竞争性谈判文件

时间：自竞争性谈判公告发出之时起至 2022年5月27日，每天上午 8:30至12:00，下午 2:30至5:30（北京时间，法定节假日除外）

地点：云之龙咨询集团有限公司茂名分公司（广东省茂名市油城六路25号聚福楼5楼）

方式：现场报名或邮购报名，详见本公告“其他补充事宜”。

售价：500元人民币。

四、响应文件提交

截止时间：2022年5月30日9点00分00秒（北京时间）

地点：云之龙咨询集团有限公司茂名分公司（广东省茂名市油城六路25号聚福楼5楼）。

五、开启

时间：2022年5月30日9点00分00秒后（北京时间）

地点：云之龙咨询集团有限公司茂名分公司（广东省茂名市油城六路25号聚福楼5楼）。

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. 潜在供应商可以选择以下任一种方式获取采购文件：

1) 现场报名。在本公告“获取采购文件”规定的时间及地点现场报名。

2) 邮购报名。邮购的每本另加邮费50元。在本公告“获取采购文件”规定的时间将采购文件价款及邮费汇到采购代理机构指定账户，须提供报名单位名称、项目名称、项目编号、收件人姓名、收件人联系电话及电子邮箱或微信号、收件地址等（提供方式不限），未按要求提供的，不予办理邮寄手续；因此造成潜在供应商无法按时获取采购文件的，责任由潜在供应商承担。

备注：

①报名时应当提供完整准确的单位名称，可附上相关证件复印件（如营业执照或事业单位法人证书或执业许可证等）；

②已购买采购文件的供应商，不代表通过资格性审查；

③采购文件售后不退；

④报名咨询电话：0668-2873123 转财务 806，电子邮箱：ylzbmaom@163.com；

⑤邮购汇款指定账户：

收款人：云之龙咨询集团有限公司茂名分公司

开户银行：中国银行茂名分行

银行账号：731569149554

请注明事由：（YZLMM2022-J3-001-SJQT）标书款

⑥供应商获取采购文件时可向采购代理机构索取收据或者发票。索取收据的，供应商应当提供完整准确的单位名称；索取发票的，依据国家税务总局 2017 年第 16 号《国家税务总局关于增值税发票开具有关问题的公告》的规定，供应商应当提供纳税人识别号或统一社会信用代码。

2. 竞标保证金：

竞标保证金¥100000.00 元（人民币壹拾万元整）。

竞标保证金的交纳方式：银行转账、支票、汇票、本票，禁止采用现钞方式。采用银行转账方式的，在首次响应文件提交截止时间前交至采购代理机构指定账户并且到账【开户银行：中国银行茂名分行，开户名称：云之龙咨询集团有限公司茂名分公司，银行账号：731569149554】；采用支票、汇票、本票方式的，在首次响应文件提交截止时间前，供应商应当提交单独密封的支票、汇票、本票原件。否则视为无效竞标保证金。

3. 网上公告媒体查询：<http://www.mmjyjt.com/>（茂名市交通建设投资集团有限公司）、www.yzljt.cn（云之龙集团网）。

八、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：茂名市交通建设投资集团有限公司长途客运分公司

地址：茂名市油城三路 222 号大院

联系人姓名及电话：陈先生 0668-2282568

2. 采购代理机构信息

名称：云之龙咨询集团有限公司

地址：云之龙咨询集团有限公司茂名分公司（广东省茂名市油城六路 25 号聚福楼 5 楼）

联系人姓名及电话：朱先生、易生先 0668-2873123

3. 项目联系方式

项目联系人：朱先生

电 话：0668-2873123

云之龙咨询集团有限公司

2022年5月23日

第二章 供应商须知

供应商须知前附表

条款号	内 容
3	供应商的资格条件：详见竞争性谈判公告
5.1	是否接受联合体竞标：详见竞争性谈判公告
6.2	是否允许分包： <input type="checkbox"/> 允许/ <input checked="" type="checkbox"/> 不允许
12.1	<p>资格证明文件</p> <p>1. 供应商合法的主体资格证明（如营业执照、事业单位法人证书、执业许可证、自然人身份证等）复印件；（必须提供，否则响应文件作无效处理）</p> <p>2. 竞标声明（格式后附）；（必须提供，否则响应文件作无效处理）</p> <p>3. 供应商直接控股、管理关系信息表（格式后附）；（必须提供，否则响应文件作无效处理）</p> <p>4. 供应商获取竞争性谈判文件的收据或者发票复印件或者其他购买证明；（必须提供，否则响应文件作无效处理）</p> <p>5. 除竞争性谈判文件规定必须提供以外，供应商认为需要提供的其他证明材料。</p> <p>注：</p> <p>1. 以上标明“必须提供”的材料属于复印件的，必须加盖供应商公章，否则响应文件作无效处理。</p> <p>2. 竞标声明必须由法定代表人（负责人或自然人）在规定签章处逐一签字并加盖供应商公章，否则响应文件作无效处理。</p> <p>3. 供应商直接控股、管理关系信息表必须由法定代表人（负责人或自然人）或委托代理人在规定签章处逐一签字并加盖供应商公章，否则响应文件作无效处理。</p>
12.2	<p>报价商务技术文件</p> <p>1. 无串通竞标行为的承诺函（格式后附）；（必须提供，否则响应文件作无效处理）</p> <p>2. 竞标报价表（格式后附）；（必须提供，否则响应文件作无效处理）</p> <p>3. 法定代表人(负责人或自然人)身份证明书及法定代表人(负责人或自然人)有效身份证正反面复印件（格式后附）；（必须提供，否则响应文件作无效处理）</p> <p>4. 法定代表人(负责人或自然人)授权委托书及委托代理人有效身份证正反面复印件（格式后附）；（委托时必须提供，否则响应文件作无效处理）</p> <p>5. 商务条款偏离表（格式后附）；（必须提供，否则响应文件作无效处理）</p> <p>6. 竞标保证金提交凭证；（必须提供，否则响应文件作无效处理）</p> <p>7. 对应采购需求的商务条款提供的其他文件资料；</p> <p>8. 供应商认为需要提供的有关资料。</p> <p>注：</p> <p>1. 法定代表人(负责人或自然人)授权委托书必须由法定代表人(负责人或自然人)及委托代理人签字，并加盖供应商公章，否则响应文件作无效处理。</p> <p>2. 以上标明“必须提供”材料复印件的，必须加盖供应商公章，否则响应文件作无效处理。</p> <p>3. 以上材料未附格式的，由供应商自行拟定。</p>

12.3	<p>响应文件电子版。供应商在递交响应文件时，同时递交响应文件电子版。</p> <p>1. 响应文件电子版内容：与纸质响应文件全部内容一致。</p> <p>2. 响应文件电子版形式：可编辑的 word 文档格式 1 份。</p> <p>3. 响应文件电子版密封方式：响应文件电子版光盘（或 U 盘）与纸质版响应文件一并装入响应文件袋中。</p>
15.2	<p>报价要求：</p> <p>1. 本项目竞标最低限价为 29.00 元/平方米/月，低于竞标最低限价将视为无效的竞标报价，其竞标将被否决。</p> <p>2. 竞标报价为第一年、第二年、第三年的报价，其余租期按租赁合同约定履行。</p>
16.1	<p>竞标有效期：自首次响应文件提交截止之日起 120 日。</p>
17.1	<p>竞标保证金的交纳方式：详见竞争性谈判公告。</p> <p>竞标保证金的金额：详见竞争性谈判公告。</p> <p>相关要求：</p> <p>1. 竞标保证金采用银行转账交纳方式的，在首次响应文件提交截止时间前交至采购代理机构指定账户并且到账，供应商应将银行转账底单的复印件作为竞标保证金提交凭证，放置于报价商务技术文件中，否则响应文件作无效处理。</p> <p>2. 竞标保证金采用支票、汇票或本票交纳方式的，供应商应将支票、汇票或本票的复印件作为竞标保证金提交凭证，放置于报价商务技术文件中，否则响应文件作无效处理。在首次响应文件提交截止时间前，供应商应当于竞标地点现场递交单独密封的支票、汇票或本票原件（原件单独放入一个密封袋中，并在封口处加盖供应商公章或委托代理人签字，以示密封，在封套上标记“项目名称（项目编号）竞标保证金”字样），否则响应文件作无效处理。</p> <p>3. 竞标保证金指定帐户：详见竞争性谈判公告。</p> <p>备注：</p> <p>1. 首次响应文件提交截止时间后提交的，或未足额交纳的，视为无效竞标保证金。</p> <p>2. 供应商采用现钞方式或从个人账户（自然人竞标除外）转出的竞标保证金，视为无效竞标保证金。</p> <p>3. 支票、汇票或本票出现无效或者背书情形的，视为无效竞标保证金。</p>
18.2	<p>响应文件份数：正本壹份、副本叁份。</p>
20.1	<p>首次响应文件提交起止时间：详见竞争性谈判公告。</p> <p>首次响应文件提交截止时间：详见竞争性谈判公告。</p> <p>首次响应文件提交地点：详见竞争性谈判公告。</p> <p>供应商应当在首次响应文件提交截止时间前，将响应文件密封送达首次响应文件提交地点。在首次响应文件提交截止时间后送达的响应文件为无效文件，采购代理机构应当拒收。</p>
24.1	<p>谈判小组的人数：3 人。</p>
25.2	<p>提交响应文件截止时间前一天至资格审查结束前，对供应商进行信用查询。</p> <p>查询渠道：“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)。</p> <p>信用查询截止时点：资格审查结束前。</p> <p>查询记录和证据留存方式：在查询网站中直接打印查询记录，打印材料作为评审资料保存。</p> <p>信用信息使用规则：对在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单的供应商，资格审查不通过，不得参与本采购</p>

	活动。
25.3	商务条款评审中允许负偏离的项目数为 0 项。
26.1	<p>1. 谈判时间：详见竞争性谈判公告。（具体时间由采购代理机构另行通知）</p> <p>2. 谈判地点：详见竞争性谈判公告。</p> <p>3. 谈判的顺序：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 提交响应文件的顺序，如谈判过程中某供应商不在场的情形，由谈判小组确定谈判顺序。</p> <p><input type="checkbox"/> 随机排序。</p> <p>供应商法定代表人（负责人或自然人）或委托代理人必须出示本人有效证件，非法定代表人（负责人或自然人）还须出示法定代表人（负责人或自然人）授权书原件，对于提交材料不全或无效的供应商，将拒绝其参与谈判。</p> <p>注：本人有效证件可为本人身份证原件、机动车驾驶证原件、社会保障卡原件、护照原件等。</p>
26.2	<p>可能实质性变动的内容：</p> <p>采购需求中的服务要求以及合同草案条款。</p>
29	<p>评审价相同时，按照最后报价由高到低顺序依次推荐；最后报价相同时，按以下原则确定成交候选人的顺序：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 由谈判小组推荐代表随机抽取。</p>
30	参照《中华人民共和国政府采购法实施条例》第四十三条及《政府采购非招标采购方式管理办法》（财政部 74 号）第十八条规定，成交结果公告内容包括成交供应商名称、地址和成交金额，主要成交标的的名称、规格型号、数量、单价、服务要求。
31	<p>履约保证金金额：相等租赁合同于前 6 个月租金合计。</p> <p>履约保证金递交方式：银行转账非现金方式。</p> <p>履约保证金退付方式、时间及条件：见第六章《合同主要条款》。</p> <p>履约保证金账户：采购人指定账户。</p> <p>备注：</p> <p>（1）履约保证金不足额缴纳的，不予签订合同，且不退还竞标保证金。</p>
32.1	签订合同携带的证明材料：营业执照副本原件、单位授权委托书及被授权人身份证原件等其它证明材料。
35.1	<p>1. 采购代理费收取方式：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 本项目代理服务费按如下规定由成交供应商在领取成交通知书前，一次性向采购代理机构支付。</p> <p><input type="checkbox"/> 采购人支付。</p> <p>2. 采购代理费收取标准：</p> <p><input type="checkbox"/> 以分标（<input type="checkbox"/> 成交金额/<input type="checkbox"/> 采购预算/<input type="checkbox"/> 暂定成交金额/<input type="checkbox"/> 其他___）为计费额，按本须知正文第 35.1 条规定的（<input type="checkbox"/> 货物类/<input type="checkbox"/> 服务类/<input type="checkbox"/> 工程类）标准采用差额定率累进法计算出收费基准价格，采购代理收费以（<input type="checkbox"/> 收费基准价格/<input type="checkbox"/> 收费基准价格下浮___%/<input type="checkbox"/> 收费基准价格上浮___%）收取。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 固定采购代理收费：人民币 9900.00 元。</p>
36.2	<p>接收质疑函方式：以书面形式。</p> <p>质疑联系部门及联系方式：云之龙咨询集团有限公司茂名分公司招标部，联系电话：（0668-2873123），通讯地址：广东省茂名市油城六路 25 号聚福楼 5 楼</p>

	业务时间：每天 8 时 30 分 00 秒到 12 时 00 分 00 秒，14 时 30 分 00 秒到 17 时 30 分 00 秒，双休日和法定节假日不办理业务。
	<ol style="list-style-type: none">1. 本文件中描述供应商的“公章”是指根据我国对公章的管理规定，用供应商法定主体行为名称制作的印章，除本文件有特殊规定外，供应商的财务章、部门章、分公司章、工会章、合同章、竞标专用章、业务专用章及银行的转账章、现金收讫章、现金付讫章等其它形式印章均不能代替公章。2. 本文件中描述供应商的“签字”是指供应商的法定代表人（负责人或自然人）或委托代理人亲自在文件规定签署处亲笔写上个人的名字的行为，私章、签字章、印鉴、影印等其它形式均不能代替亲笔签字。3. 自然人竞标的，竞争性谈判文件规定盖章的地方自然人可以加盖手指指印。4. 供应商为其他组织或自然人时，本竞争性谈判文件规定的法定代表人指负责人或自然人。本竞争性谈判文件所称负责人是指参加竞标的其他组织营业执照上的负责人，本竞争性谈判文件所称自然人指参与竞标的自然人本人。

供应商须知正文

一、总则

1. 适用范围

1.1 适用法律：本项目采购人、采购代理机构、供应商、谈判小组的相关行为均参照《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《政府采购非招标采购方式管理办法》。

1.2 本竞争性谈判文件适用于本项目的所有采购程序和环节（法律、法规另有规定的，从其规定）。

2. 定义

2.1 “采购人”是指茂名市交通建设投资集团有限公司长途客运分公司。

2.2 “采购代理机构”是指云之龙咨询集团有限公司。

2.3 “供应商”是指向采购人提供货物、工程或者服务的法人、其他组织或者自然人。

2.4 “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。

2.5 “配套（售后）服务”是指包含但不限于供应商须承担的备品备件、包装、运输、装卸、保险、货到就位以及安装、调试、培训、保修和其他类似的义务。

2.6 “书面形式”是指合同书、信件和数据电文（包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）等可以有形地表现所载内容的形式。

2.7 “响应文件”是指：供应商根据本文件要求，编制包含报价、技术和服务等所有内容的文件。

2.8 采购需求中“实质性要求”是指带“▲”的项目条款或者不能负偏离的项目条款或已经指明不满足按响应文件作无效处理的项目条款。

2.9 “正偏离”，是指响应文件对竞争性谈判文件“采购需求”中有关条款作出优于条款要求并有利于采购人的响应情形；“负偏离”，是指响应文件对竞争性谈判文件“采购需求”中有关条款作出的响应不满足条款要求导致采购人要求不能得到满足的情形。“满足”是指响应文件对竞争性谈判文件“采购需求”中有关条款作出无“负偏离”或“正偏离”的情形。

2.10 “允许负偏离的项目”是指采购需求中的不属于“实质性要求”的项目条款。

2.11 响应文件对竞争性谈判文件中的实质性条款应当作出无偏离或正偏离响应，实质性条款不允许负偏离。

2.12 技术参数或配置缺项漏项的，或商务条款未承诺的视同为该项负偏离。

2.13 “竞标”是指供应商获取竞争性谈判文件、提交响应文件并希望获得标的的行为。

2.14 “首次报价”是指供应商提交的首次响应文件中的竞标报价。

2.15 “评审价”是指供应商提交的最后报价并经修正和政策功能价格扣除后的价格。

3. 供应商的资格条件：详见“供应商须知前附表”。

4. 竞标费用

4.1 竞标费用：供应商应自行承担获取竞争性谈判文件、所有与编制和提交响应文件有关的费用（竞争性谈判文件有相关规定的除外），不论竞标结果如何，均应自行承担。

5. 联合体竞标

5.1 本项目是否接受联合体竞标，详见“供应商须知前附表”。

6. 转包与分包

6.1 本项目不允许转包。

6.2 本项目是否允许分包详见“供应商须知前附表”，本项目不允许违法分包。

7. 特别说明

7.1 提供相同品牌产品的不同供应商参加同一合同项下竞标的，以其中通过资格审查、符合性审查、谈判且最后报价最低的参加报价评审；最后报价相同的，由采购人或者采购人委托谈判小组按照竞争性谈判文件规定的方式确定一个参加评标的供应商，竞争性谈判文件未规定的采取随机抽取方式确定，其他响应文件作无效处理。

非单一产品采购项目，多家供应商提供的核心产品品牌相同的，按前款规定处理。

7.2 供应商竞标所使用的资格、信誉、荣誉、业绩与企业认证必须为该供应商所拥有。

7.3 供应商应仔细阅读竞争性谈判文件的所有内容，按照竞争性谈判文件的要求提交响应文件，并对所提供的全部资料的真实性承担法律责任。

7.4 供应商在竞标活动中提供任何虚假材料，其响应文件作无效处理，并报监管部门查处；签订合同后发现的，成交供应商须依照《中华人民共和国消费者权益保护法》规定赔偿采购人，且民事赔偿并不免除违法供应商的行政与刑事责任。

7.5 在采购活动中，采购人员及相关人员与供应商有下列利害关系之一的，应当回避：

- (1) 参加采购活动前3年内与供应商存在劳动关系；
- (2) 参加采购活动前3年内担任供应商的董事、监事；
- (3) 参加采购活动前3年内是供应商的控股股东或者实际控制人；
- (4) 与供应商的法定代表人（负责人或自然人）或者负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系；
- (5) 与供应商有其他可能影响采购活动公平、公正进行的关系。

供应商认为采购人员及相关人员与其他供应商有利害关系的，可以向采购人或者采购代理机构书面提出回避申请，并说明理由。采购人或者采购代理机构应当及时询问被申请回避人员，有利害关系的被申请回避人员应当回避。

7.6 有下列情形之一的视为供应商相互串通竞标，响应文件将被视为无效：

- (1) 不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；或不同供应商报名的IP地址一致的；
- (2) 不同供应商委托同一单位或者个人办理竞标事宜；
- (3) 不同的供应商的响应文件载明的项目管理员为同一个人；
- (4) 不同供应商的响应文件异常一致或报价呈规律性差异；

- (5) 不同供应商的响应文件相互混装；
- (6) 不同供应商的竞标保证金从同一单位或者个人账户转出。

7.7 供应商有下列情形之一的，属于恶意串通行为：

- (1) 供应商直接或者间接从采购人或者采购代理机构处获得其他供应商的相关信息并修改其响应文件；
- (2) 供应商按照采购人或者采购代理机构的授意撤换、修改响应文件；
- (3) 供应商之间协商报价、技术方案等响应文件或者响应文件的实质性内容；
- (4) 属于同一集团、协会、商会等组织成员的供应商按照该组织要求协同参加采购活动；
- (5) 供应商之间事先约定一致抬高或者压低报价，或者在采购活动中事先约定轮流以高价位或者低价位成交，或者事先约定由某一特定供应商成交，然后再参加竞标；
- (6) 供应商之间商定部分供应商放弃参加采购活动或者放弃成交；
- (7) 供应商与采购人或者采购代理机构之间、供应商相互之间，为谋求特定供应商成交或者排斥其他供应商的其他串通行为。

7.8 关联供应商不得参加同一合同项下采购活动，否则响应文件将被视为无效：

- (1) 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同的供应商，不得参加同一合同项下的采购活动；
- (2) 生产厂商授权给供应商后自己不得参加同一合同项下的采购活动；生产厂商对同一品牌同一型号的货物，仅能委托一个代理商参加竞标。

二、竞争性谈判文件

8. 竞争性谈判文件的构成

- (1) 竞争性谈判公告；
- (2) 供应商须知；
- (3) 采购需求；
- (4) 响应文件格式
- (5) 合同主要条款；
- (6) 评审程序和评定成交的标准；

9. 供应商的询问

供应商应认真阅读谈判文件的采购需求，如供应商对竞争性谈判文件有疑问的，如要求采购人作出澄清或修改的，供应商尽可能在提交首次响应文件截止之日前，以书面形式向采购人、采购代理机构提出。

10. 竞争性谈判文件的澄清和修改

提交首次响应文件截止之日前，采购人、采购代理机构或者谈判小组可以对已发出的谈判文

件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容作为谈判文件的组成部分。澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人、采购代理机构或者谈判小组应当在提交首次响应文件截止之日 3 个工作日前，以书面形式通知所有接收谈判文件的供应商，不足 3 个工作日的，应当顺延提交首次响应文件截止之日。

三、响应文件的编制

11. 响应文件的编制原则

供应商应当按照竞争性谈判文件的要求编制响应文件，并对其提交的响应文件的真实性、合法性承担法律责任。响应文件应当对竞争性谈判文件作出实质性响应。

12. 响应文件的组成：响应文件由资格证明文件、报价商务技术文件两部分组成。

12.1 资格证明文件：详见须知前附表

12.2 报价商务技术文件：详见须知前附表

12.3 响应文件电子版：详见须知前附表

13. 计量单位

竞争性谈判文件已有明确规定的，使用竞争性谈判文件规定的计量单位；竞争性谈判文件没有规定的，应采用中华人民共和国法定计量单位，货币种类为人民币，否则视同未响应。

14. 竞标的风险

供应商没有按照竞争性谈判文件要求提供全部资料，或者供应商没有对竞争性谈判文件在各方面作出实质性响应可能导致其响应文件作无效处理，是供应商应当考虑的风险。

15. 竞标报价要求

15.1 竞标报价应按竞争性谈判文件中“竞标报价表”格式填写。

15.2 竞标报价的报价要求见“供应商须知前附表”。

15.3 报价要求

15.3.1 供应商报价（包含首次报价、最后报价）低于所竞标分标规定的采购预算金额或者最低限价的，其响应文件将作无效处理。

15.3.2 供应商报价（包含首次报价、最后报价）低于竞争性谈判文件分项采购预算金额或者最低限价的（如有要求），其响应文件将作无效处理。

16. 竞标有效期

16.1 竞标有效期应按“供应商须知前附表”规定的期限。

16.2 竞标有效期是指为保证采购人有足够的时间在提交响应文件后完成评审、确定成交供应商、合同签订等工作而要求供应商提交的响应文件在一定时间内保持有效的期限。

16.3 供应商的响应文件在竞标有效期内均保持有效。

17. 竞标保证金

17.1 供应商须按“供应商须知前附表”的规定提交竞标保证金。

17.2 竞标保证金的退还

17.2.1 未成交供应商的竞标保证金自成交通知书发出之日起5个工作日内退还，退还方式如下：

(1) 采用银行转账方式的，以转账方式退回到供应商银行账户。

(2) 采用支票、汇票或本票方式的，以转账方式退回到供应商银行账户或由供应商代表持相关授权证明材料至竞标保证金收取单位办理支票、汇票或本票原件退还手续。

17.2.2 成交供应商的竞标保证金自签订合同之日起5个工作日内退还，退还方式同未成交供应商的竞标保证金的退还方式。

17.3 竞标保证金不计息。

17.4 供应商有下列情形之一的，竞标保证金将不予退还：

(1) 供应商在提交响应文件截止时间后撤回响应文件的；

(2) 供应商在响应文件中提供虚假材料的；

(3) 除因不可抗力或竞争性谈判文件认可的情形以外，成交供应商不与采购人签订合同的；

(4) 供应商与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；

(5) 竞争性谈判文件规定的其他情形。

18. 响应文件编制的要求

18.1 供应商应按本竞争性谈判文件规定的格式和顺序编制、装订响应文件并标注页码，响应文件内容不完整、编排混乱导致响应文件被误读、漏读或者查找不到相关内容的，是供应商的责任。

18.2 响应文件应按资格证明文件、报价商务技术文件分别编制，资格证明文件、报价商务技术文件按顺序装订成一册或多册。响应文件正本一份，副本份数详见“供应商须知前附表”，响应文件的封面应注明“正本”、“副本”字样。由于响应文件装订松散而造成的丢失或其他情况导致的不利后果由供应商自行承担。

18.3 响应文件的正本应打印或用不褪色的墨水填写，响应文件正本除本“供应商须知”中规定的可提供复印件外均须提供原件，副本可为正本签字、盖章后的复印件，当副本和正本不一致时，以正本为准。

18.4 响应文件须由供应商在规定位置盖公章并由法定代表人（负责人或自然人）或委托代理人签字，否则其响应文件作无效处理。

18.5 响应文件中标注的供应商名称应与主体资格证明（如营业执照、事业单位法人证书、执业许可证、个体工商户营业执照、自然人身份证等）和公章一致，否则其响应文件作无效处理。

18.6 响应文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应由供应商的法定代表人（负责人或自然人）或其委托代理人签字或盖章。响应文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由供应商承担。

19. 响应文件的密封和提交

19.1 响应文件正、副本全部装入一个或多个包封袋/箱（响应文件的补充、修改可另行单独递

交)中并加以密封,封口处必须加盖供应商公章、法定代表人(负责人或自然人)或委托代理人签字,以示密封。

19.2 响应文件外层包装封面上应标记“项目名称、项目编号、供应商名称、所竞分标、首次响应文件提交截止时间前不得启封”字样。

19.3 未按上述规定密封的响应文件将被拒收。

20. 响应文件的提交

20.1 供应商必须在“供应商须知前附表”规定的响应文件接收时间和地点提交响应文件。

20.2 采购代理机构工作人员收到响应文件后,应当如实记载响应文件的密封情况。

20.3 未在规定时间内送达或者未按照竞争性谈判文件要求密封或标记的响应文件,采购代理机构必须拒收。

21. 首次响应文件的补充、修改与撤回

供应商在首次响应文件提交截止时间前,可以对所提交的响应文件进行补充、修改或者撤回,并书面通知采购人、采购代理机构。补充、修改的内容作为响应文件的组成部分。补充、修改的内容与响应文件不一致的,以补充、修改的内容为准。

22. 采购人和采购代理机构对所接收的响应文件除“第四章 评审程序和评定成交的标准”8.6条规定的情形外,在首次响应文件提交截止时间止提交响应文件的供应商不足3家的,应当由供应商签字退领响应文件。

23. 供应商在首次响应文件提交截止时间后向采购人、采购代理机构书面申请撤回响应文件的,将根据本须知正文17.4的规定不予退还其竞标保证金,除此之外采购人和采购代理机构对已开启的响应文件概不退回。

四、评审及谈判

24. 谈判小组成立

24.1 竞争性谈判小组成立:谈判小组由采购人代表和评审专家共3人以上单数组成,其中评审专家人数不得少于竞争性谈判小组成员总数的2/3。采购人不得以评审专家身份参加本部门或本单位采购项目的评审。采购代理机构人员不得参加本机构代理的采购项目的评审。人数见“供应商须知前附表”。

24.2 评审专家应当从评审专家库内相关专业的专家名单中随机抽取。技术复杂、专业性强的竞争性谈判采购项目,通过随机方式难以确定合适的评审专家的,经主管预算单位同意,可以自行选定评审专家。技术复杂、专业性强的竞争性谈判采购项目,评审专家中应当包含1名法律专家。

24.3 响应文件的开启:响应文件由谈判小组或采购代理机构在首次响应文件提交截止时间后于谈判地点开启。

25. 响应文件评审程序

25.1 谈判小组确认竞争性谈判文件。

25.2 资格审查详见第四章“评审程序和评定成交的标准”第7条“资格审查”，其中信用查询详见“供应商须知前附表”。

25.3 符合性审查详见第四章“评审程序和评定成交的标准”第8条“符合性审查”，其中商务条款评审和技术需求评审技术需求评审中允许负偏离的项目数详见“供应商须知前附表”。

25.3.1 谈判小组在对响应文件进行符合性审查时，可以要求供应商对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作出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

25.3.2 谈判小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式作出。供应商的澄清、说明或者更正应当以书面形式按照谈判小组的要求作出明确的澄清、说明或者更正，未按谈判小组的要求作出明确澄清、说明或者更正的供应商的响应文件将按照有利于采购人的原则由谈判小组进行判定。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

25.3.3 谈判小组对响应文件进行评审，未实质性响应谈判文件的响应文件按无效处理，谈判小组应当告知有关供应商。

26. 谈判

26.1 谈判小组按照“供应商须知前附表”确定的谈判时间、地点和顺序，集中与单一供应商分别进行谈判，并给予所有参加谈判的供应商平等的谈判机会。符合谈判资格的供应商应当在接到通知后规定时间内到达谈判地点参加现场谈判，未在规定时间内参加谈判的，视同放弃参加谈判权利，其响应文件作无效处理。

26.2 在谈判过程中，谈判小组可以根据竞争性谈判文件和谈判情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动竞争性谈判文件中的其他内容，实质性变动的内容须经采购人代表确认。可能实质性变动的内容详见“供应商须知前附表”。

26.3 对竞争性谈判文件作出的实质性变动是竞争性谈判文件的有效组成部分，谈判小组应当及时以书面形式同时通知所有参加谈判的供应商。

26.4 供应商应当按照竞争性谈判文件的变动情况和谈判小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。参加谈判的供应商未在规定时间内重新提交响应文件的，视同放弃提交权利，其响应文件作无效处理。

26.5 谈判中，谈判的任何一方不得透露与谈判有关的其他供应商的技术资料、价格和其他信息。

26.6 采购代理机构对谈判过程和重要谈判内容进行记录，谈判双方在记录上签字确认。

26.7 谈判过程中重新提交的响应文件，供应商可以在规定合理期限内补充、修改。

26.8 最后谈判结束后，谈判小组不得再与供应商进行任何形式的商谈。

27. 最后报价

27.1 竞争性谈判文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，谈判结束后，谈判小组应当要求所有继续参加谈判的供应商在规定时间内密封提交最后报价，提交最后报价的供应商不得少于3家。

27.2 竞争性谈判文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需经谈判由供应商提供最后设计方案或解决方案的，谈判结束后，谈判小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐3家以上供应商的设计方案或者解决方案，并要求其在规定时间内密封提交最后报价。供应商未在规定时间内提交最后报价的，视同放弃最后报价权利，其响应文件作无效处理。

27.3 最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

27.4 已经提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据谈判情况退出谈判。采购人、采购代理机构将退还退出谈判的供应商的保证金。

27.5 谈判小组收齐某一分标最后报价后统一开启，谈判小组对最后报价进行有效性、完整性和响应程度的审查。

27.6 响应文件首次及最后报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

- (1) 响应文件中报价表内容与响应文件中相应内容不一致的，以报价表为准；
- (2) 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- (3) 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以报价表的总价为准，并修改单价；
- (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。

同时出现两种以上不一致的，按照以上(1) - (4)规定的顺序逐条进行修正。修正后的报价经供应商确认后产生约束力，供应商不确认的，其响应文件作无效处理。

27.7 经供应商确认修正后的首次及最后报价若低于最低限价，供应商的响应文件作无效处理。

27.8 经供应商确认修正后的最后报价作为评审及签订合同的依据。

29. 成交候选人推荐原则:详见第四章“评审程序和评定成交的标准”第六部分和第七部分，评审价相同时，按照最后报价由高到低顺序依次推荐；最后报价相同时，按以下原则确定成交候选人的顺序详见“供应商须知前附表”。

30. 确定成交供应商办法及结果公告

30.1 采购代理机构应当在评审结束后2个工作日内将评审报告送采购人确认。采购人应当在收到评审报告后5个工作日内，将评审报告提出的排名第一的成交候选人确定为成交供应商，也可以书面授权谈判小组直接确定成交供应商。采购人逾期未确定成交供应商且不提出异议的，视为确定评审报告提出的排名第一的成交候选人为成交供应商，详见“供应商须知前附表”。

30.2 采购代理机构应当在成交供应商确定后2个工作日内，在本项目网上公告媒体上公告成交结果，同时向成交供应商发出成交通知书。采购人或采购代理发出成交通知书前，应当对成交供应商信用进行查询，对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单的供应商，取消其成

交资格，并确定排名第二的成交候选人为成交供应商。排名第二的成交候选人因前款规定的同样原因被取消成交资格的，采购人可以确定排名第三的成交候选人为成交供应商。

以上信息查询记录及相关证据与竞争性谈判文件一并保存。

31. 履约保证金

31.1 成交供应商须于签订合同前按本须知前附表规定方式提交。否则，不予签订合同。

31.2 签订合同后，如成交供应商不按双方签订的合同规定履约，则不退还其全部履约保证金，履约保证金不足以赔偿损失的，按实际损失赔偿。

31.3 履约保证金按供应商须知前附表规定的时间和条件退还。

31.4 在履约保证金退还日期前，若成交供应商的开户名称、开户银行、帐号有变动的，请以书面形式通知履约保证金收取单位，否则由此产生的后果由成交供应商自负。

32. 签订合同

32.1 成交供应商在收到成交通知书后，按须知前附表规定向采购人出示相关证明材料，经采购人核验合格后方可签订合同。

32.2 签订合同时间：按成交通知书的规定与采购人签订采购合同。

32.3 成交供应商拒绝与采购人签订合同的，采购人可以按照评审报告推荐的成交候选人名单排序，确定下一候选人为成交供应商，也可以重新开展采购活动。拒绝签订采购合同的成交供应商不得参加对该合同项重新开展的采购活动。

34. 适用法律

采购当事人的一切活动均参照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购非招标采购方式管理办法》及相关规定。

35. 其它内容

35.1 采购代理机构的银行账户：

开户名称：云之龙咨询集团有限公司茂名分公司

开户银行：中国银行茂名分行

银行账号：731569149554

36. 询问、质疑和投诉

36.1 供应商对采购活动事项有疑问的，可以向采购人、采购代理机构提出询问，采购人或者采购代理机构应当在3个工作日内对供应商依法提出的询问作出答复。

36.2 供应商认为竞争性谈判文件、采购过程或成交结果使自己的合法权益受到损害的，应当在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑，接收质疑函的方式、联系部门、联系电话和通讯地址等信息详见本须知前附表。具体质疑起算时间如下：

- (1) 对可以质疑的竞争性谈判文件提出质疑的，为收到竞争性谈判文件之日；
- (2) 对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；
- (3) 对成交结果提出质疑的，为成交结果公告期限届满之日。

供应商对采购人或采购代理机构的质疑答复不满意或者采购人或采购代理机构未在规定时间内作出答复的，可以在答复期满后十五个工作日内向监管部门投诉。

36.3 供应商提出的询问或者质疑超出采购人对采购代理机构委托授权范围的，采购代理机构应当告知供应商向采购人提出。评审专家应当配合采购人或者采购代理机构答复供应商的询问和质疑。

36.4 质疑、投诉应当采用书面形式，质疑函、投诉书均应明确阐述竞争性谈判文件、采购过程或成交结果中使自己合法权益受到损害的实质性内容，提供相关事实、法律依据和证据及其来源或线索，便于有关单位调查、答复和处理。

供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料，针对同一采购程序环节的质疑必须在法定质疑期内一次性提出。质疑函应当包括下列内容：

- (1) 供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；
- (2) 质疑项目的名称、编号；
- (3) 具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；
- (4) 事实依据；
- (5) 必要的法律依据；
- (6) 提出质疑的日期。

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（负责人或自然人）、主要负责人，或者其委托代理人签字或者盖章，并加盖公章

36.5 投诉的权利。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 个工作日内向监管部门提起投诉。

第三章 采购需求

采购项目技术规格、参数及要求

序号	项目内容	数量	预算金额/最低价（人民币/元）
1	长途客运分公司客运中心站对外招租	1项	预算金额：¥24229351.00 元（人民币贰仟肆佰贰拾贰万玖仟叁佰伍拾壹元整）（10 年） 最低价：¥29.00 元（人民币贰拾玖元整）/平方米/月（前 3 年）

一、采购项目概况

客运中心站位于茂名市茂南区站北四路 89 号。一层可对外出租总占地面积约 6,717 m²。其中原售票大厅建筑面积为 617.5 m²，层高为 4.5 米；原候车室建筑面积为 1,169.6 m²，层高为 5.6 米；原月台及发车区建筑面积为 714 m²，层高为 5.6 米，已有隔层；落客区公厕和独立两层办公楼面积 432.52 m²；原停车场硬底化面积为 3783.35 m²，有镀锌管封闭栏杆。

另外，候车室和原月台及发车区天面面积 1,714 m²，加上联接主楼二楼通道 39 m²和公用楼梯分摊一半 34 m²，合计面积 1787 m²；原停车场面积 3783.35 m²。允许中标人适当加搭建利用。

二、租赁经营范围

商务旅业、餐饮、酒吧、商场、娱乐场所、社区医院、医养机构、办公等。

三、租赁期限

租期为 10 年。

四、站场改建、加搭建和装修规定

1、成交方必须满足以下条件：（1）改建、加搭建和装修方案设计立项必须经采购方同意确认；（2）自行办理报建审批手续和理顺社会关系，必须取得相关部门的建设许可和符合消防条件；（3）报建审批、理顺社会关系以及建设装修过程中发生的一切费用自负；（4）项目建设施工单位具有相应资质，必须服从甲方安全监管。

2、租赁前，改建、加搭建和装修给 6 个月的免收租金期。

3、允许在一楼天面和北面停车场硬底化上搭建建筑物（包括钢结构等临时建筑），按增加的面积从投入使用当月起，按每平方米每月 10 元计收租金并另外签订加收租金合同。

4、主楼原客运中心站正面楼体广告位置、三楼顶空间经采购方同意并审定，可做招牌广告。

5、租赁期满，如成交方不再续租，成交方要保持资产物业改建、加搭建和装修后的现状，除了可移动设备承租方可搬走外，其他一切资产无条件无偿交给采购方，归采购方所有。

五、租金最低控制价

按现成的一层建筑房屋及停车场硬底化 6717 平方米，月租金最低控制价为每平方米每月 29 元。

六、竞标人须知

1、租金包括按成交价计算的租金和成功加搭建增加部分面积的租金两部分构成。递增比例：每满 3 年递增一次，递增比例 3%。租金实行先交后用的原则，每个月支付一次，每次在使用前 10 天内支付；

2、允许区域分租，但租金必须统一缴交；

3、楼房场地如需安全消防等相关检测，费用由成交人负责支付；

4、竞标人须是中华人民共和国境内注册的企业法人，且注册资本金 2000 万元及以上；

5、具有独立承担民事责任的能力；

6、投标公司及法人代表信用记录良好、没有列入征信黑名单、没有重大违法犯罪记录；

7、本项目不接受联合体投标；

8、竞标保证金：报名参加竞标的竞标人，须在报名时向采购方缴交竞标保证金 10 万元；

9、成交人必须在成交后十天内与采购人签订租赁合同，签订租赁合同前须缴交相等于 6 个月租金的合同履约保证金。逾期不签约将不退还竞标保证金 10 万元，并由第二高价者为成交者，以此类推。

第四章 评审程序和评定成交的标准

一、谈判小组成立

1. 竞争性谈判小组成立：谈判小组由采购人代表和评审专家共 3 人以上单数组成，其中评审专家人数不得少于竞争性谈判小组成员总数的 2/3。采购人不得以评审专家身份参加本部门或本单位采购项目的评审。采购代理机构人员不得参加本机构代理的采购项目的评审。人数见“供应商须知前附表”

2. 评审专家应当从评审专家库内相关专业的专家名单中随机抽取。技术复杂、专业性强的竞争性谈判采购项目，通过随机方式难以确定合适的评审专家的，经主管预算单位同意，可以自行选定评审专家。技术复杂、专业性强的竞争性谈判采购项目，评审专家中应当包含 1 名法律专家。

3. 竞争性谈判小组在采购活动过程中应当履行下列职责：

- 3.1 确认竞争性谈判文件；
- 3.2 从符合相应资格条件的供应商名单中确定不少于 3 家的供应商参加谈判；
- 3.3 审查供应商的响应文件并作出评价；
- 3.4 要求供应商解释或者澄清其响应文件；
- 3.5 编写评审报告；
- 3.6 告知采购人、采购代理机构在评审过程中发现的供应商的违法违规行为。

4. 竞争性谈判小组成员应当履行下列义务：

- 4.1 遵纪守法，客观、公正、廉洁地履行职责；
- 4.2 根据竞争性谈判文件的规定独立进行评审，对个人的评审意见承担法律责任；
- 4.3 参与评审报告的起草；
- 4.4 配合采购人、采购代理机构答复供应商提出的质疑；
- 4.5 配合监督部门的投诉处理和监督检查工作。

5. 响应文件的开启

响应文件由谈判小组或采购代理机构在首次响应文件提交截止时间后于谈判地点开启。

二、响应文件评审程序

6. 谈判小组确认竞争性谈判文件。

7. 资格审查

7.1 响应文件开启后，谈判小组依法对供应商的资格证明文件进行审查。

7.2 资格审查标准为本竞争性谈判文件中载明对供应商资格要求条件。本项目资格审查采用合格制，凡符合竞争性谈判文件规定的供应商资格要求的供应商均通过资格审查。

7.3 供应商有下列情形之一的，资格审查不通过而导致其响应文件作无效处理：

- (1) 未按竞争性谈判文件规定的方式获取本竞争性谈判文件的供应商；

(2) 不具备竞争性谈判文件中规定的资格要求的；（注：其中信用查询规则见“供应商须知前附表”）

(3) 响应文件未提供任一项“供应商须知前附表”资格证明文件规定的“必须提供”的文件资料的。

(4) 响应文件提供的资格证明文件出现任一项不符合“供应商须知前附表”资格证明文件规定的“必须提供”的文件资料要求或者无效的；

7.4 通过资格审查的合格供应商不足 3 家（8.6 条规定除外）的，不得进入符合性审查环节，应当重新开展采购活动。

8. 符合性审查

谈判小组应当对符合资格的供应商的响应文件进行竞标报价、商务、技术等实质性要求符合性审查，以确定其是否满足竞争性谈判文件的实质性要求。

8.1 供应商有下列情形之一的，符合性审查不通过而导致其响应文件作无效处理：

(1) 响应文件未提供任一项“供应商须知前附表”报价商务技术文件规定的“必须提供”的文件资料的。

(2) 响应文件提供的报价商务技术文件出现任一项不符合“供应商须知前附表”报价商务技术文件规定的“必须提供”的文件资料要求或者无效的。

8.2 供应商的响应文件中存在对竞争性谈判文件的任何实质性要求和条件的负偏离，其响应文件作无效处理。

谈判小组在对响应文件进行符合性审查时，可以要求供应商对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作出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

8.3 谈判小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式作出。供应商的澄清、说明或者更正应当以书面形式按照谈判小组的要求作出明确的澄清、说明或者更正，未按谈判小组的要求作出明确澄清、说明或者更正的供应商的响应文件将按照有利于采购人的原则由谈判小组进行判定。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

8.4 商务技术报价评审

在评审时，如发现下列情形之一的，将被视为响应文件无效处理：

(1) 商务评审

- 1) 响应文件未按竞争性谈判文件要求签署、盖章的；
- 2) 委托代理人未能出具有效身份证明或出具的身份证明与授权委托书中的信息不符的；
- 3) 为无效竞标保证金的或未按照竞争性谈判文件的规定提交竞标保证金的；
- 4) 响应文件未提供“供应商须知前附表”第 12.2 条规定中“必须提供”或者“委托时必须提供”的文件资料的；

5) 商务条款中标“▲”的项目条款发生负偏离的或允许负偏离的项目数超过“供应商须知前附表”规定项数的；

6) 未对竞标有效期作出响应或响应文件承诺的竞标有效期不满足竞争性谈判文件要求；

7) 响应文件的实质性内容未使用中文表述、使用计量单位不符合竞争性谈判文件要求的；

8) 响应文件中的文件资料因填写不齐全或者内容虚假或者出现其他情形而导致被谈判小组认定无效的；

9) 响应文件含有采购人不能接受的附加条件的；

10) 未响应竞争性谈判文件实质性要求的；

11) 属于第二章供应商须知正文第 7.6 条和第 7.8 条（2）的情形；

12) 法律、法规和竞争性谈判文件规定的其他无效情形。

（2）技术评审

1) 明显不满足竞争性谈判文件要求的技术规格、安全、质量标准，或者与竞争性谈判文件中标“▲”的技术指标、主要功能或标明实质性的要求发生负偏离的；

2) 技术评审允许负偏离的项目数超过“供应商须知前附表”规定项数的；

3) 响应文件未提供“供应商须知前附表”第 12.2 条规定中“必须提供”的文件资料的；

4) 虚假竞标，或者出现其他情形而导致被谈判小组认定无效的；

5) 竞标技术方案不明确，竞争性谈判文件未允许但存在一个或一个以上备选（替代）竞标方案的；

6) 法律、法规和竞争性谈判文件规定的其他无效情形。

（3）报价评审

1) 响应文件未提供“供应商须知前附表”第 12.2 条规定中的“竞标报价表”的；

2) 未采用人民币报价或者未按照竞争性谈判文件标明的币种报价的；

3) 属于“供应商须知正文”15.3 条情形的；

4) 供应商未就所竞标分标进行报价或存在漏项报价；供应商未就所竞标分标的单项内容作唯一报价；供应商未就所竞标分标的全部内容作唯一总价报价；存在有选择、有条件报价的（竞争性谈判文件允许有备选方案或其他约定的除外）；

5) 修正后的报价，供应商不确认的。

8.5 谈判小组对响应文件进行评审，未实质性响应谈判文件的响应文件按无效处理，谈判小组应当告知有关供应商。谈判小组从符合竞争性谈判文件规定的相应资格条件的供应商名单中确定不少于 3 家的供应商参加谈判。

8.7 通过符合性审查的合格供应商不足 3 家的，不得进入谈判环节，应当重新开展采购活动。

三、谈判

9. 谈判小组按照“供应商须知前附表”确定的谈判时间、地点和顺序，集中与单一供应商分别进行谈判，并给予所有参加谈判的供应商平等的谈判机会。符合谈判资格的供应商应当在接到

通知后规定时间内到达谈判地点参加现场谈判，未在规定时间内参加谈判的，视同放弃参加谈判权利，其响应文件作无效处理。

10. 在谈判过程中，谈判小组可以根据竞争性谈判文件和谈判情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动竞争性谈判文件中的其他内容，实质性变动的内容须经采购人代表确认。可能实质性变动的内容详见“供应商须知前附表”。

11. 对竞争性谈判文件作出的实质性变动是竞争性谈判文件的有效组成部分，谈判小组应当及时以书面形式同时通知所有参加谈判的供应商。

12. 供应商应当按照竞争性谈判文件的变动情况和谈判小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。参加谈判的供应商未在规定时间内重新提交响应文件的，视同放弃提交权利，其响应文件作无效处理。

13. 谈判中，谈判的任何一方不得透露与谈判有关的其他供应商的技术资料、价格和其他信息。

14. 采购代理机构对谈判过程和重要谈判内容进行记录，谈判双方在记录上签字确认。

15. 谈判过程中重新提交的响应文件，供应商可以在规定合理期限内补充、修改。

16. 最后谈判结束后，谈判小组不得再与供应商进行任何形式的商谈。

四、最后报价

17. 竞争性谈判文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，谈判结束后，谈判小组应当要求所有继续参加谈判的供应商在规定时间内密封提交最后报价，提交最后报价的供应商不得少于3家。

18. 竞争性谈判文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需经谈判由供应商提供最后设计方案或解决方案的，谈判结束后，谈判小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐3家以上供应商的设计方案或者解决方案，并要求其在规定时间内密封提交最后报价。供应商未在规定时间内提交最后报价的，视同放弃最后报价权利，其响应文件作无效处理。

19. 最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

20. 已经提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据谈判情况退出谈判。采购人、采购代理机构将退还退出谈判的供应商的保证金。

21. 谈判小组收齐某一分标最后报价后统一开启，谈判小组对最后报价进行有效性、完整性和响应程度的审查。

22. 响应文件首次及最后报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

22.1 响应文件中报价表内容与响应文件中相应内容不一致的，以报价表为准；

22.2 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

22.3 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以报价表的总价为准，并修改单价；

22.4 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。

同时出现两种以上不一致的，按照以上（1）-（4）规定的顺序逐条进行修正。修正后的报价

经供应商确认后产生约束力，供应商不确认的，其响应文件作无效处理。

23. 经供应商确认修正后的首次及最后报价若**低于**最低限价，供应商的响应文件作无效处理。

24. 经供应商确认修正后的最后报价作为评审及签订合同的依据，

六、成交候选人推荐原则：

32. 谈判小组应当从质量和服务均能满足竞争性谈判文件实质性响应要求的供应商中，按照评审价由高到低的顺序提出 3 名以上成交候选人（评审价相同时，按照最后报价由高到低顺序依次推荐；最后报价相同时，由谈判小组按前附表规定的程序推荐），并编写评审报告。

七、除本章第 8.6 条款规定的情形外，在采购过程中符合竞争要求的供应商或报价未低于竞标最低限价的供应商不足 3 家的，采购活动终止。

第五章 响应文件格式

（响应文件外层包装封面格式）

响 应 文 件

项目名称：

项目编号：

供应商名称：

首次响应文件提交截止时间前不得启封

年 月 日

（响应文件封面格式）

响 应 文 件 （封面）

正本/副本

项目编号：

项目名称：

供应商名称：

年 月 日

目录

根据竞争性谈判文件规定及供应商提供的材料自行编写目录（部分格式后附）。

一、资格证明文件格式

1. 资格证明文件封面格式：

（正本/副本）

资 格 证 明 文 件

项目名称：

项目编号：

供应商名称：

年 月 日

供应商直接控股、管理关系信息表

供应商直接控股股东信息表

序号	直接控股股东名称	出资比例	身份证号码或统一社会信用代码	备注
1				
2				
3				
.....				

注：

1. 直接控股股东：是指其出资额占有限责任公司资本总额百分之五十以上或者其持有的股份占股份有限公司股份总额百分之五十以上的股东；出资额或者持有股份的比例虽然不足百分之五十，但依其出资额或者持有的股份所享有的表决权已足以对股东会、股东大会的决议产生重大影响的股东。

2. 本表所指的控股关系仅限于直接控股关系，不包括间接的控股关系。公司实际控制人与公司之间的关系不属于本表所指的直接控股关系。

3. 供应商不存在直接控股股东的，则填“无”。

法定代表人（负责人或自然人）或委托代理人签字：_____

供应商（盖公章）：_____

年 月 日

供应商直接管理关系信息表

序号	直接管理关系单位名称	统一社会信用代码	备注
1			
2			
3			
.....			

注：

1. 管理关系：是指不具有出资持股关系的其他单位之间存在的管理与被管理关系，如一些上下级关系的事业单位和团体组织。
2. 本表所指的管理关系仅限于直接管理关系，不包括间接的管理关系。
3. 供应商不存在直接管理关系的，则填“无”。

法定代表人（负责人或自然人）或委托代理人签字：_____

供应商（盖公章）：_____

年 月 日

二、报价商务技术文件格式

1. 报价商务技术文件封面格式

(正本/副本)

报 价 商 务 技 术 文 件

项目名称：

项目编号：

供应商名称：

年 月 日

无串通竞标行为的承诺函

一、我公司承诺无下列相互串通竞标的情形：

1. 不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；或不同供应商报名的 IP 地址一致的；
2. 不同供应商委托同一单位或者个人办理竞标事宜；
3. 不同的供应商的响应文件载明的项目管理员为同一个人；
4. 不同供应商的响应文件异常一致或竞标报价呈规律性差异；
5. 不同供应商的响应文件相互混装；
6. 不同供应商的竞标保证金从同一单位或者个人账户转出。

二、我公司承诺无下列恶意串通的情形：

1. 供应商直接或者间接从采购人或者采购代理机构处获得其他供应商的相关信息并修改其响应文件；
2. 供应商按照采购人或者采购代理机构的授意撤换、修改响应文件；
3. 供应商之间协商报价、技术方案等响应文件的实质性内容；
4. 属于同一集团、协会、商会等组织成员的供应商按照该组织要求协同参加采购活动；
5. 供应商之间事先约定一致抬高或者压低竞标报价，或在竞争性谈判项目中事先约定轮流以高价位或者低价位成交，或者事先约定由某一特定供应商成交，然后再参加竞标；
6. 供应商之间商定部分供应商放弃参加采购活动或者放弃成交；
7. 供应商与采购人或者采购代理机构之间、供应商相互之间，为谋求特定供应商成交或者排斥其他供应商的其他串通行为。

以上情形一经核查属实，我方愿意承担一切后果，并不再寻求任何旨在减轻或免除法律责任的辩解。

供应商（盖公章）：

年 月 日

竞 标 报 价 表

项目名称：_____项目编号：_____

供应商名称：_____

序号	竞标报价（元/平方米/月）（前3年）	备注
1	（大写）人民币_____元整 （¥ _____）	最低限价为 29.00 元/平方米/月。

说明：

1. 本项目竞标最低限价为 29.00 元/平方米/月，低于竞标最低限价将视为无效的竞标报价，其竞标将被否决。
2. 竞标报价为第一年、第二年、第三年的报价，其余租期按租赁合同约定履行。
3. 供应商的报价表必须加盖供应商公章并由法定代表人（负责人或自然人）或委托代理人签字，否则其响应文件作无效处理。
4. 报价一经涂改，应在涂改处加盖供应商公章或者由法定代表人或授权委托人签字或盖章，否则其响应文件作无效处理。

法定代表人（负责人或自然人）或委托代理人（签字）：

供应商（盖公章）：

日期： 年 月 日

法定代表人(负责人)证明书

供应商名称： _____
地 址： _____
成立时间： _____年_____月_____日
经营期限： _____
姓 名： _____性 别： _____
年 龄： _____职 务： _____
身份证号码： _____
系 _____

（供应商名称）的法定代表人。
特此证明。

附件： 法定代表人有效身份证正反面复印件

供应商（盖公章）： _____
_____年_____月_____日

法定代表人(负责人或自然人)授权委托书 (如有委托时)

致：_____（采购人名称）：

我_____（姓名）系_____（供应商名称）的法定代表人(负责人或自然人)，现授权_____（姓名）以我方的名义参加_____项目的竞标活动，并代表我方全权办理针对上述项目的所有采购程序和环节的具体事务和签署相关文件。

我方对委托代理人的签字事项负全部责任。

本授权书自签署之日起生效，在撤销授权的书面通知以前，本授权书一直有效。委托代理人在授权书有效期内签署的所有文件不因授权的撤销而失效。

委托代理人无转委托权，特此委托。

附：法定代表人(负责人或自然人)身份证明书及委托代理人有效身份证正反面复印件

委托代理人（签字）：

法定代表人（签字）：

委托代理人身份证号码：

供应商（盖公章）：

年 月 日

注：

1. 法定代表人和委托代理人必须在授权委托书上亲笔签名，不得使用印章、签名章或其他电子制版签名代替；

商务条款偏离表格式 (注：按采购需求具体条款修改)

项目	竞争性谈判文件 商务条款要求	是否 偏离	供应商的承诺或说明
租赁经营范围			
租赁期限			
站场改建、加搭建 和装修规定			
租金最低控制价			
竞标人须知			

法定代表人（负责人或自然人）或委托代理人（签字）：

供应商（盖公章）：

日期： 年 月 日

第六章 合同主要条款

客运中心站租赁合同

客运中心站位置及编号： _____

合同编号： _____

签订日期： _____

承租人姓名： _____

承租人身份证号码： _____

承租人现住详细地址： _____

承租人联系电话： _____

出租方联系电话： _____

甲方（出租方）：茂名市交通建设投资集团有限公司长途客运分公司

乙方（承租方）：_____

为了规范客运中心站租赁经营管理，维护甲乙双方的正当权益，根据《中华人民共和国民法典》及相关规定，本着平等互利的原则，经甲乙双方充分协商，同意就以下客运中心站租赁事宜订立本合同，共同遵守。

第一条 租赁客运中心站基本情况

1、甲方将茂名市交通建设投资集团有限公司长途客运分公司客运中心站（以下简称站场）出租给乙方作_____使用。

2、站场位于茂名市茂南区站北四路 89 号。一层可对外出租总占地面积约 6,717 m²。其中原售票大厅建筑面积为 617.5 m²，层高为 4.5 米；原候车室建筑面积为 1,169.6 m²，层高为 5.6 米；原月台及发车区建筑面积为 714 m²，层高为 5.6 米，已有隔层；落客区公厕和独立两层办公楼面积 432.52 m²；原停车场硬底化面积为 3783.35 m²，有镀锌管封闭栏杆。

另外，候车室和原月台及发车区天面面积 1,714 m²，加上联接主楼二楼通道 39 m²和公用楼梯分摊一半 34 m²，合计面积 1787 m²；原停车场面积 3783.35 m²。允许中标人适当加搭建利用。

乙方已对上述站场作充分了解，并愿意承租该站场。

第二条 租赁期限

租赁期限自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止，为期10年。

第三条 租赁费用

1、客运中心站租金

(1) 按已确定中标价计的租金：第 1 至 3 年租金每月¥_____元（大写：_____元整）；第 4 至 6 年租金每月¥_____元（大写：_____元整）；第 7 至 9 年租金每月¥_____元（大写：_____元整）；第 10 年租金每月¥_____元（大写：_____元整）。

(2) 允许并成功加搭建建筑物而增加面积部分的租金：按平方米每月 10 元计收，另行签订补充协议。

(3) 租金实行先交后用的原则，乙方每个月支付一次，每次在使用前 10 天内支付给甲方（如遇节假日顺延），逾期作欠租处理，每超期一天按拖欠款总额的 3%计收滞纳金，直至付清日为止。

2、改建装修设计报批和施工免租期：6 个月，从合同签订之日起，但不列入

实际计收租金 10 年年限内。

3、合同履行保证金¥_____元（大写：_____元整）

合同签订之日，乙方必须缴交合同履行保证金和首月租金给甲方。合同期满，乙方缴清所有费用并交回承租站场后，甲方 28 天内将合同履行保证金(不计利息)退给乙方。

4、允许区域分租，但租金必须统一缴交。

5、费用结算账号：

开户银行：

银行账号：

甲方变更银行账号应及时以书面方式通知乙方，若甲方未及时通知乙方造成损失的，由甲方自行承担。

第四条 甲方的责任与权利

- 1、甲方有权监督乙方的经营行为，有权检查站场经营秩序和卫生治安情况。
- 2、甲方有权检查乙方使用站场房屋结构安全情况和维护情况。
- 3、甲方有权监督、检查乙方的安全防火措施和消防设施配备情况。
- 4、甲方有权纠正乙方的违法经营行为和其他不正当行为。

第五条 乙方的责任与权利

- 1、乙方在租赁期间必须严格遵守国家政策、法律、法规和地方政府有关规定，自主经营，自负盈亏，承担所有经营风险责任。
- 2、乙方所需使用的各类证照，办理手续及费用均由乙方负责。
- 3、乙方水电使用接入、水表电表独立向供水、供电部门申报安装和缴费，水电费支付与甲方无关。
- 4、乙方有依法用工自主权，应依法申报，办理有关手续，在经营期间内的安全生产责任及人员工资、福利和一切劳动关系，全部由乙方负责承担，由用工关系引起的一切法律责任（如安全生产责任事故、工伤、劳资纠纷等）均与甲方无关。
- 5、乙方在租赁期间因与相邻商铺、住户发生纠纷及利益冲突的由乙方自行处理。
- 6、乙方在租赁期间所需签订的各种对外经济合同和应向工商、税务等行业主管部门缴交的各项税费均由乙方负责，所发生的一切债权债务以及相关法律责任均由

乙方独立承担，与甲方无关。

7、乙方必须无条件服从甲方的统一管理，按规定搞好承租站场门前、周边“四包”（即包门前秩序、包清洁卫生、包绿化完好和包设施无损）和室内外环境卫生，不准乱摆乱卖，不准占道经营，并达到有关部门的检查标准和要求。否则，由此发生的一切责任由乙方负责。

8、乙方在租赁期内不得擅自改变站场房屋结构，如乙方需对房屋进行改建、加搭建修和装修，必须书面报告并提出装修方案及设计图纸给甲方，并征得甲方书面同意后方可施工。否则视作乙方违约，乙方需承担违约责任，因乙方擅自改变站场房屋结构，故意或过失造成站场及其设施损坏的，除乙方要负责修复房屋原貌外，由此而造成的经济损失和安全责任事故均由乙方负全责。

9、乙方是承租站场消防工作第一责任人，对承租站场消防安全负直接责任。自承租之日起，必须按安全生产规范完善安全和消防的相关设备设施，包括且不限于安全生产投入、隐患整改费用、消防设施的设计施工、验收及日后维护的工作等，费用支出均由乙方负责。建立安全管理制度，落实安全管理责任，接受有关职能部门和甲方的安全检查。乙方保证站场在投入使用前通过消防验收合格，并将验收文件原件交甲方保存。若承租场地内发生火灾等一切事故，造成的损失及一切后果均由乙方自行承担。

10、乙方必须自行保管好自己的财产，甲方建议乙方到保险公司购买财产保险。否则，由于乙方保管不善或其他原因而造成的损失及一切后果均由乙方自行承担。

第六条 其他非常约定

1、站场改建、加搭建和装修工程，乙方必须同时满足以下条件：

（1）方案设计立项必须经甲方同意确认；

（2）自行办理报建审批手续和理顺社会关系，必须取得相关部门的建设许可和符合消防条件；

（3）报建审批、理顺社会关系以及工程建设过程中发生的一切费用自负；

（4）建设施工单位具有相应资质，必须服从甲方安全监管。

2、主楼原客运中心站正面楼体广告位置、三楼顶空间经甲方同意并审定，可做招牌广告。

3、租赁期未满，乙方要求终止合同，需提前三个月书面通知甲方，经双方协商后签订终止合同书，在终止合同书签订前，本合同仍然有效。

4、租赁期未满，甲方若因茂名市茂南区站北四路 89 号整体开发需要收回本站场，将提前两个月书面通知乙方，乙方必须在甲方通知的期限内自行处理库存商品及其权属的财产物资，无条件按时退回甲方，不得要求损失补偿。若拖延时间不退回属乙方违约，甲方有权单方采取强制措施收回站场。由此造成乙方的一切损失及责任均由乙方承担，甲方不予任何经济损失补偿。在乙方交回站场后 5 个工作日内，甲方退还乙方合同履约金（不计利息），双方相互不作违约处理。

5、租赁期间，如遇台风、暴雨、洪水、地震、雷击等不可抗力的自然灾害影响，双方均应采取措施防止损失的扩大，因此造成乙方的损失由乙方承担，造成甲方站场毁损由甲方承担，互不追究责任。因不可抗力的自然灾害造成站场严重损毁不能使用的，本合同则自然终止。

6、租赁期满，本合同即终止，届时乙方须及时将站场退还甲方。乙方必须保证站场地地板及墙体的完整性，不得破坏主体结构、拆除不可移动的加建装修物，要按现状无偿交还。如乙方要求继续租赁，则须提前叁个月书面向甲方提出，甲方在同等租金价格的条件下，优先考虑出租给乙方，并在合同期满前贰个月内向乙方正式书面答复。乙方若无正当理由逾期不交回站场，甲方有权采取强制措施收回，并按原合同规定租金标准的 1.5 倍计收未收回月份的租金。

第七条 因乙方责任终止合同的规定

乙方有下列情形之一的，甲方可单方决定终止合同收回客运中心站，视乙方违约并追究乙方违约责任，如造成甲方损失，由乙方负责赔偿一切经济损失给甲方：

- 1、未征得甲方书面同意将该客运中心站转租的；
- 2、改建、加搭建和装修方案未经甲方批准就擅自动工，对主体结构造成影响的；
- 3、拖欠租赁费用累计达三十天的；
- 4、利用该客运中心站进行违法经营活动的。
- 5、乙方在租赁期间逾期不完成相关部门要求整改的经营行为。

第八条 违约处理

- 1、终止合同的违约责任

甲乙任何一方未按上述规定而单方终止合同都属违约行为。甲方无故单方面终止合同，属甲方违约，甲方需赔偿乙方的经济损失；如果乙方单方面中止合同，甲方除没收乙方所交履约保证金，乙方还要赔偿甲方的经济损失。但出现本合同第六条，第七条的情形，甲方单方终止合同时，甲方无须承担违约责任，甲方无需向乙方作任何经济赔偿。

2、乙方逾期付款的违约责任

若乙方逾期超过三十天支付租金，甲方除按本合同第三条规定计收滞纳金外，有权单方解除本合同。乙方还须赔偿因终止合同而造成甲方的一切经济损失。

3、因乙方违约，甲方除没收乙方所交履约保证金外，乙方还需赔偿半年的租金给甲方作为违约金；因甲方违约，甲方也需赔偿半年的租金给乙方做违约金。

第九条 本合同未尽事项，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议。补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。本合同在履行中若发生争议，甲乙双方应采取协商办法解决；协商不成的，任何一方均可依法向有管辖权的人民法院起诉。

第十条 本合同自甲乙双方签字之日起生效。合同一式四份，甲乙双方各执一份，甲方财务处及物业主管部门各执一份。

甲方(盖章):

乙方: (签名盖章)

甲方代表(签名):

年 月 日