

竞争性谈判文件

项目名称：信宜城北汽车客运站场地出租项目

项目编号：YZLMM2022-J3-002-SJQT

采购人：茂名市交通建设投资集团有限公司
信宜运输分公司

采购代理机构：云之龙咨询集团有限公司

2022年6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	22
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

信宜城北汽车客运站场地出租项目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 6 月 14 日 9 点 30 分（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号：YZLMM2022-J3-002-SJQT

项目名称：信宜城北汽车客运站场地出租项目

采购方式：竞争性谈判

预算金额：4541947.00 元（6 年）

最低限价：61544.00 元/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	信宜城北汽车客运站场地出租项目	1 项	信宜城北汽车客运站是茂名市交通建设投资集团有限公司信宜运输分公司管理的客运站场。受疫情影响等多方面原因，进站乘车旅客大幅减少，经上级部门批准，该站于 2022 年 3 月 5 日终止经营。客运站场位于信宜市人民北路 575-577 号。本次租赁场地的概况、经营范围、租金、租期及出租项目的特别要求等详见采购需求。

合同履行期限：6 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；
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 6 月 9 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 6 月 14 日 9 点 30 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 6 月 14 日 9 点 30 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-J3-002-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信宜运输分公司

地 址：信宜市人民南路 78 号

联系人姓名及电话：陈先生 13902543078

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、易先生 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6月6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. 响应供应商踏勘现场及面谈告知确认书（格式后附）；（必须提供，否则响应文件作无效处理）</p> <p>8. 对应采购需求的商务条款提供的其他文件资料；</p> <p>9. 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</p>

	<p>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 61544 元/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<u>壹</u>份、副本<u>叁</u>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：<u>3</u>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>

	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	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） 2. 谈判地点：详见竞争性谈判公告。 3. 谈判的顺序： ●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。 ☉随机排序。 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。 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。
26.2	可能实质性变动的内容： 采购需求中的服务要求以及合同草案条款。
29	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： ☉由谈判小组推荐代表随机抽取。
30	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	履约保证金金额：相等租赁合同于前 4 个月租金合计。 履约保证金递交方式：银行转账非现金方式。 履约保证金退付方式、时间及条件： <u>见第六章《合同主要条款》。</u> 履约保证金账户：采购人指定账户。 备注： （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。
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	1. 采购代理费收取方式： ☉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。 □采购人支付。 2. 采购代理费收取标准： □以分标（□成交金额/□采购预算/□暂定成交金额/□其他___）为计费额，按本须知正文第 35.1 条规定的（□货物类/□服务类/□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（□收费基准价格/□收费基准价格下浮___%/□收费基准价格上浮___%）收取。 ☉固定采购代理收费： 人民币 3000.00 元。
36.2	接收质疑函方式：以书面形式。 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：

	<p>(0668-2873123)，通讯地址：广东省茂名市油城六路 25 号聚福楼 5 楼 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。</p>
现场踏勘时间、地点	<p>本项目不举行集中现场踏勘。为使供应商更充分了解该出租项目的具体概况以及租赁合同等情况，避免供应商成交后对合同条款存在异议，采购人邀请所有潜在供应商现场踏勘及面谈告知。</p> <p>2022 年 6 月 6 日起至 2022 年 6 月 13 日每天上午 8：30~11：30 至下午 2：30~5：00（北京时间，法定节假日除外）供应商自行与采购人联系现场踏勘及面谈告知。届时由采购人出具现场踏勘及面谈告知证明文件，踏勘及面谈告知证明文件须附在响应文件内，否则响应文件作无效处理。注：踏勘现场及面谈告知时须法定代表人或委托代理人携带身份证复印件、营业执照副本复印件。（复印件加盖公章，并提供原件核对）。法定代表人需携带法定代表人身份证明书原件，委托代理人需携带法定代表人身份证明书及法定代表人授权委托书原件。</p> <p>联系人：陈先生 联系电话：13902543078</p>
	<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 本竞争性谈判文件适用于本项目的所有采购程序和环节。

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信宜运输分公司。

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. 适用范围

采购当事人的一切活动均依据本竞争性谈判文件相关约定。

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 个工作日内向监督部门提起投诉。

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	信宜城北汽车客运站场地出租项目	1项	预算金额：¥4541947.00 元（人民币肆佰伍拾肆万壹仟玖佰肆拾柒元整）（6 年） 最低价：¥61544.00 元（人民币陆万壹仟伍佰肆拾肆元整）/月（前 3 年）

一、出租项目名称

信宜城北汽车客运站场地出租项目。

二、出租项目概况

信宜城北汽车客运站是茂名市交通建设投资集团有限公司信宜运输分公司管理的客运站场。受疫情影响等多方面原因，进站乘车旅客大幅减少，经上级部门批准，该站于 2022 年 3 月 5 日终止经营。客运站场位于信宜市人民北路 575-577 号。本次租赁场地的范围包括：

1、土地面积约 8792 m²（由 3 本土地使用证面积合计），证号为：

- （1）信府国用[98]字第 0009559 号（3951 m²）；
- （2）信府国用 [2000] 字第 0000275 号（2291 m²）；
- （3）信府国用 [2003] 字第 0000298 号（2550 m²）。

第 0009559 号和第 0000275 号土地使用证的使用者名称为信宜市第二运输公司。根据信宜市人民法院 2002 年 10 月 20 日作出的（2001）信发破字第 8-15 号民事裁定书，由茂名市交通运输集团有限公司信宜朝阳分公司（该公司于 2017 年 11 月 26 日按集团公司申请经信宜市工商行政管理局注销，集团公司同意该公司资产及债权债务全部转入茂名市交通建设投资集团有限公司信宜运输分公司）以 669.06 万元买受信宜市第二运输公司的房地产，因土地使用证未办理变更，故证上的使用者名称亦未变更为出租方现在的单位名称，其土地使用证使用权类型也未变更，依旧均为划拨，用途分别为客运站、办公。

第 0000298 号土地使用证的使用者名称为广东省茂名市交通运输集团有限公司，是出租方集团公司的前称，也未变更为出租方现在的单位名称。土地使用证使用权类型为划拨，用途为办公用地。

2、地上固定建筑物面积约 3043 m²（由 2 本房屋所有权证面积合计），固定建筑物分别是原客运大楼（共一层）和原朝阳办公楼（共二层），证号为：

- (1) 粤房字第 0737620 号 (2321 m²) ;
- (2) 粤房地证字第 C1012109 号 (722 m²) 。

第 0737620 号房屋所有权证的所有权人为信宜市第二运输公司。根据信宜市人民法院 2002 年 10 月 20 日作出的 (2001) 信发破字第 8-15 号民事裁定书, 由茂名市交通运输集团有限公司信宜朝阳分公司以 669.06 万元买受信宜市第二运输公司的房地产, 因房屋所有权证未办理变更, 故证上的名称未变更为出租方现在的单位名称。

第 C1012109 号房屋所有权证的所有权人为广东省茂名市交通运输集团有限公司, 是出租方集团公司的前称, 也未变更为出租方现在的单位名称。

3、地上简易铁棚约 990 m² (无证), 分别作为客车检测线、客车安检台以及修配厂车间等场所使用。

租赁场地以上的土地及建筑物等的实际面积以现址实际情况为准。

▲三、出租项目经营范围

根据集团公司批复, 出租项目的经营范围为可开办各种政府允许的商业及服务业经营项目 (但经营范围不得包括经营危化品、易燃易爆品存放及未取得环评许可的有可能污染环境的物品, 以及有影响附近居民正常作息和生活的项目) 。

▲四、租赁期限、装修免租期

租赁期限: 6 年。租期满后, 出租方根据集团公司批复的出租方案和出租方式 (如招标等), 在同等条件下优先租给原租赁者;

装修免租期: 4 个月;

▲五、月租金起标底价、递增比例及租金缴交方式

月租金起标底价: 61544 元 (7 元/m²) ;

递增比例: 月租金每 3 年递增 5%;

租金缴交方式: 按月交付, 先付后用。

▲六、经营信誉保证金

经营信誉保证金为月租金的 4 倍及以上, 在签订租赁合同时缴清。

▲七、出租项目特别要求

1、出租方要求保留原有客车检测线供出租方车辆检测使用。检测线由出租方免费提供给承租方经营使用, 承租方负责管理维护、设备升级、办理所需的证照手续并承担全部费用。合同期内, 承租方须积极配合出租方完成对所属车辆的检测并免收任何费用。合同期满时承租方须确保检测线的设备齐全、运作正常、检测合格。若承租方买断该检测线产权, 则须向出租方一次性支付该检测线自合同签订之日起未计提完毕的折旧款 (具体未计提完毕的折旧款以出租方财务部门核实的金额为准), 出租方车辆需使用该检测线进行检测时, 承租方可进行收费, 具体收费标准由双方商定。双方约定, 租期结束时, 检测线视作折旧完毕, 其残值归出租方所有, 承租方应将检测线完整无损交回给出租方。

2、承租方在承租后需要办理的一切证照手续、涉及承租方办理证照和经营业务过程中需要出租方办理的一切手续（包括但不限于证照变更、新办等）和一切费用均由承租方负责，出租方概不负责。若承租方因任何所需手续无法办理的，出租方不承担任何责任。出租方自装修免租期结束后开始收取租金，若承租方不按时缴清的，出租方可提前终止租赁合同，并没收承租方缴交的全部经营信誉保证金。

3、若承租方与他方合作经营或部份分租、转租，须征得出租方的书面同意，但租金必须承租方统一缴交。

4、租赁期满后，地上所有附着物归出租方所有，承租方对出租项目的改造方案须经出租方书面同意。若承租方在出租方原有固定建筑物上加建任何建筑，须在原租金基础上加收加建部分建筑物的租金，加建部分建筑物每平方米的月租金为：成交价月租金÷土地总面积（8792 m²）×20%，该部分租金从承租方投入使用当月开始计收，递增要求与原月租金的递增要求一致。项目建设施工单位须具有相应资质，必须服从出租方安全监管。

5、出租项目内原有的设备设施、物品等属出租方所有，如出租方在不使用的情况下可优先提供给承租方使用，并由承租方维护，租期结束时，承租方须确保设备的使用正常。如承租方需对相关设备设施和物品进行处置或变卖的，须经出租方同意，处置或变卖的收入归出租方所有。

6、出租项目涉及水、电、网络等资源使用的，由承租人向相关部门报装后使用。

八、竞标人资质要求

详见竞争性谈判公告

▲九、履约规定

成交人须在采购代理机构发出成交通知书之日起7日内与出租人签订租赁合同，否则取消其成交资格，同时出租人将保留不退还竞标保证金的权利，出租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人，也可以重新开展招标采购活动。

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/月）（前3年）	备注
1	（大写）人民币_____元整 （¥ ）	最低限价为61544.00元/月。

说明：

1. 本项目竞标最低限价为 61544.00 元/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
出租项目经营范围			
租赁期限、装修免租期			
月租金起标底价、递增比例及租金缴交方式			
经营信誉保证金			
出租项目特别要求			
履约规定			

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

响应供应商踏勘现场及面谈告知确认书

项目名称：信宜城北汽车客运站场地出租项目

我单位已于____年__月__日委派_____同志前往本项目现场踏勘及接受采购人面谈告知，并充分了解该出租项目的具体概况以及租赁合同等情况，响应报价时，自行承担可能存在的风险。

响应供应商名称（公章）：_____

法定代表人或委托代理人（签名）：

踏勘现场时间： 年 月 日

采购人确认（公章）：

第六章 合同主要条款

信宜城北汽车客运站场地 租赁合同

出租单位：茂名市交通建设投资集团有限公司
信宜运输分公司
统一社会信用代码：91440983707563296P

承租单位：
统一社会信用代码：
承租方联系电话：

签订日期：202 年 月 日

甲方（出租方）：茂名市交通建设投资集团有限公司

信宜运输分公司

统一社会信用代码：91440983707563296P

地址：广东省信宜市人民南路 78 号

联系电话：0668-8811890

负责人：梁宇，公司经理。

乙方（承租方）：_____

统一社会信用代码：_____

地址：_____

联系电话：_____

法定代表人：姓名_____， 职务_____

为了规范信宜城北汽车客运站场地的租赁经营管理，维护甲乙双方的合法权益，根据《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，同意就以下租赁事宜自愿签订本合。

第一条 租赁场地基本情况及租赁要求

1. 甲方将其名下位于信宜市人民北路 575-577 号（原信宜城北汽车客运站）的场地土地、地上固定建筑物以及简易临建铁棚

出租给乙方作_____使用。

2. 租赁场地范围包括：

(1) 土地面积约 8792 m² (土地使用证号：信府国用 [98] 字第 0009559 号、信府国用 [2000] 字第 0000275 号、信府国用 [2003] 字第 0000298 号)；

(2) 地上固定建筑物是原客运大楼（共一层）和原朝阳分公司办公楼（共二层）面积约 3043 m²（房屋所有权证号：粤房字第 0737620 号、粤房地证字第 C1012109 号）；

(3) 地上简易铁棚约 990 m²（无证）。

租赁场地上上述的土地及建筑物等的实际面积以现址实际情况为准。

3. 乙方经营范围：_____。

4. 乙方不得超出上述经营范围。如超出该经营范围，开办各种政府允许的其它商业及服务业经营项目或与他方合作经营、部份分租转租的，须征得甲方的书面同意，但租金必须承租方统一缴交。不得经营危化品、易燃易爆物品存放及未取得环评许可的有可能污染环境的项目，不得影响附近居民的正常作息和生活。

5. 甲方要求保留原有客车检测线供甲方车辆检测使用。检测线由甲方免费提供给乙方经营使用，乙方负责管理维护、设备升级、办理所需的证照手续并承担全部费用。合同期内，乙方须积极配合甲方完成对所属车辆的检测并免收任何费用。合同期满

时乙方须确保检测线的设备齐全、运作正常、检测合格。若乙方买断该检测线产权，则须向甲方一次性支付该检测线自合同签订之日起未计提完毕的折旧款（具体未计提完毕的折旧款以甲方财务部门核实的金额为准），甲方车辆需使用该检测线进行检测时，乙方可进行收费，具体收费标准由双方商定。双方约定，租期结束时，检测线视作折旧完毕，其残值归甲方所有，乙方应将检测线完整无损交回给甲方。

6. 出租项目涉及水、电、网络等资源使用的，由乙方方向相关部门报装后使用。

7. 乙方在承租后需要办理的一切证照手续、涉及乙方办理证照和经营业务过程中需要甲方办理的一切手续（包括但不限于证照变更、新办等）和一切费用均由乙方负责，甲方概不负责。若乙方因任何所需手续无法办理的，甲方不承担任何责任。甲方自装修免租期结束后开始收取租金，若乙方不按时缴清的，甲方可提前终止租赁合同，并没收乙方缴交的全部经营信誉保证金。

乙方已对上述情况及要求作充分了解并无异议，并愿意承租本次租赁项目。

第二条 租赁期限

双方议定租赁期限为6年，自202年 月 日至202年 月 日。

第三条 租赁费用由两大部分组成

1. 场地租金，前1-3年月租金为人民币 元（¥ 元整），

此后每 3 年按 5%递增，具体租金如下：

(1) 1-3 年自 20 年 月 日至 20 年 月 日每月租金为人民币 元（¥ 元整）。

(2) 4-6 年自 20 年 月 日至 20 年 月 日每月租金为人民币 元（¥ 元整）。

(3) 租金按月结算，实行先交租后使用的原则。乙方在上一月份结束前 5 天，把下一月份的租金支付给甲方（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。

(4) 若乙方在甲方原有固定建筑物上加建任何建筑的，须在原租金基础上加收加建部分建筑物的租金，加建部分建筑物每平方米的月租金为： $\text{中标价月租金} \div \text{土地总面积} (8792 \text{ m}^2) \times 20\%$ ，该部分租金从乙方投入使用当月开始计收，递增要求与原月租金的递增要求一致。

(5) 由乙方负责但按有关收费部门规定，必须由甲方代收代支的一切款项，乙方必须按月依时向甲方缴交。

2. 经营信誉保证金人民币 元整（¥ 元整），合同签订之日，乙方必须缴交经营信誉保证金给甲方。合同期满，乙方缴清所有费用并按本合同约定交回承租场地并经甲方验收合格后，甲方将经营信誉保证金（不计利息）退给乙方。

第四条 甲方的责任与权利

1. 甲方保证上述出租场地产权清楚。若发生与甲方有关的产

权或债权债务纠纷，概由甲方负责清理，并承担民事诉讼责任。

2. 甲方有权监督乙方的经营行为，有权督查并责成乙方落实整改出租项目的经营秩序和卫生治安情况。

3. 甲方有权检查乙方使用出租项目的结构安全情况和维护情况，有权检查水、电设施的使用和维护情况。

4. 甲方有权督查并责成乙方落实整改安全防火措施和消防设施配备情况。

5. 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. 乙方在租赁期间应依法自主经营，自筹资金，自负盈亏，承担经营风险。乙方所需使用的各类证照的办理手续及费用均由乙方负责。涉及乙方办理证照和经营业务过程中需要甲方办理的一切手续（包括但不限于证照变更、新办等）和一切费用均由乙方负责，甲方概不负责。若乙方因任何所需手续无法办理的，甲方不承担任何责任。甲方自装修免租期结束后开始收取租金，若乙方不按时缴清的，甲方可提前终止租赁合同，并没收乙方缴交的全部经营信誉保证金。

2. 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。

3. 乙方有依法聘用工人的自主权，但应依法申报，办理有关

手续，并且负责承担由于用工关系引起的一切法律责任(如工伤、劳资纠纷等)。

4. 乙方必须严格遵守党和国家的政策、法律、法规及地方政府的有关规定，做到文明经商，合法经营。

5. 乙方必须无条件服从甲方管理，按规定搞好承租场地的门前“四包”(即包门前秩序、包清洁卫生、包绿化完好和包设施无损)和场地内外环境卫生，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。

6. 租赁期间，乙方必须爱护甲方财产。乙方对甲方交付使用的水电设施、附属设施等一切财产物资进行合理的使用、维护和保养，因乙方管理使用不善而造成以上设施受损，乙方必须按原样修复，其损失和维修费由乙方承担。出租项目内原有的设备设施、物品等属甲方所有，如甲方在不使用的情况下可优先提供给乙方使用，并由乙方维护，租期结束时，乙方须确保设备的使用正常。如乙方需对该相关设备设施和物品进行处置、变卖的，须经甲方同意，处置、变卖收入归甲方所有。

7. 乙方在租赁期内不得擅自改变出租项目的经营范围和用地用途，如乙方需改变出租项目经营范围和用地用途的须经甲方书面同意。如乙方需在场内或建筑物上修建所有建筑或增扩设施的，项目建设施工单位须具有相应资质，必须符合国家建设施工的相关标准和安全、消防要求，必须服从出租方的安全监管。

所有责任和费用由乙方承担。若乙方违约的，乙方需同时承担违约责任。

8. 乙方是承租出租项目安全、消防工作第一责任人，对出租项目消防等安全负直接责任。自承租之日起，必须按规定配备有效的消防灭火设备设施，并设置在出租项目的显眼位置，随时接受有关部门和甲方的消防安全检查。遵守政府及行业管理部门的相关管理规定，否则由乙方承担全部责任。

9. 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. 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。如甲方不同意终止合同，乙方单方终止合同的则视为乙方违约，甲方有权没收其全部保证金。

2. 租赁期未满，甲方是因不可抗拒政府指令性或指定性的建设、征地拆迁、房屋拆迁的需要以及因与市政建设和与上级文件政策、通知相抵触等情况，需要提前终止租赁合同收回本出租项目的，甲方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出租项目的库存物品及其权属的财产物资，无条件按时退回出租项目。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。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。在乙方交回出租项目并经甲方验收合格后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。

3. 租赁期间，如遇台风、暴雨、洪水、地震、雷击、火灾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，造成甲方出租项目毁损由甲方承担，因损毁过大造成本合同无法履行的，互不追究责任，本合同则自然终止。

4. 租赁期满，本合同即终止，届时乙方须将出租项目退还甲方。办理退租手续前，乙方要将当前在用设备设施按原状交还，不得破坏、拆除不可移动的装修物。对乙方原有的一切设备设施及装修，甲方不给予任何补偿。如乙方要求继续租赁，则须提前叁个月书面向甲方提出申请，甲方根据集团公司批复的出租方案和出租方式（如招标等），在同等条件下优先租给乙方，并在合同期满前壹个月内向乙方正式书面答复。若乙方逾期不交回出租项目，甲方有权单方处置出租项目内所有物品并强制收回，逾期时间的租金按原合同租金的三倍收取乙方的违约金。

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出租标的，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出租项目整体转租的。乙方与其

合作经营或分租、转租商户签订的租赁合同期限超出本租赁合同期限的。

2. 装修、建设方案对出租项目完整性及安全性造成影响的或乙方未维护甲方原有场地界至完整性，造成损失的。

3. 未征得甲方同意擅自改变出租项目用地用途的。

4. 拖欠租金或水电费等租赁费用累计达三十天的。

5. 利用该场地进行非法经营活动的。

6. 未经甲方书面同意，超出甲方同意经营范围的。

7. 不积极履行约定为甲方车辆提供检测服务的。

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。如果甲方除本合同第六条规定的情形外，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。

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，甲方有权没收其全部经营信誉保证金。

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。合同一式两份，甲乙双方各执一份。

双方特别约定：

1. 租赁期满后地上所有附着物归出租方所有，承租方对出租场所的改造方案须经出租方书面同意。

2. 甲方在 202 年 月 日 前负责清理出租项目交付给乙方进场建设施工。（如遇特殊情况未能如期交付的，则装修期和合同期顺延。顺延时间以甲方发出的书面通知为准）。

3. 从 202 年 月 日 至 202 年 月 日 是乙方建设施工期，甲方免收租金，乙方是该场地的安全、消防第一责任人，要遵守本合同的约定。

4. 建设施工免租期不纳入合同期内，合同期按交租之日起计算6年自（202 年 月 日 至 20 年 月 日）止。

5. 本出租项目租金的出租税由甲方缴交，其它的一切税金由乙方负责缴交。

6. 甲方要积极配合乙方办理报建及各项有关合法手续。

7. 租赁期未满时，因政府或其它不可抗力因素造成经营项目无法继续经营的，若对该出租项目由乙方加建的建筑物有补偿金的归乙方所有。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

甲方代表（签名）：

乙方代表（签名）：

202 年 月 日

202 年 月 日