

云之龙招标集团有限公司

竞争性谈判文件

项目名称：钦州市第五中学商铺招租

项目编号：YLQZJ20194001-SQ

采购人：钦州市第五中学

采购代理机构：云之龙招标集团有限公司

2019年10月

云之龙招标集团有限公司关于钦州市第五中学商铺招租 竞争性谈判公告

云之龙招标集团有限公司受采购人的委托，拟对钦州市第五中学商铺招租进行国内竞争性谈判采购，现将有关事项公告如下：

一、谈判供应商资格：

1. 国内注册（指按国家有关规定要求注册的），具有独立承担民事责任的能力；
2. 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和不良信用记录；【被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商，将被拒绝其参与本次政府采购活动。供应商可在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询相关供应商主体信用记录。】
3. 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。除单一来源采购项目外，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；
4. 本项目不接受未购买竞争性谈判文件的供应商竞标；
5. 本项目不接受联合体竞标。

二、竞标项目名称及内容：

项目名称：钦州市第五中学商铺招租

项目编号：YLQZJ20194001-SQ

采购内容：钦州市第五中学商铺招租，共 10 间临街铺面，面积为 305 平方米。

经营期限：3 年，3 年租期的最低租金费用不少于 43.92 万元。

三、购买竞争性谈判文件时间、地点：

时间：自本公告发布之时起至 2019 年 11 月 7 日止的正常工作时间，正常工作时间是指每天 8 时 00 分到 12 时 00 分，15 时 00 分到 18 时 00 分，双休日和法定节假日不办理业务。

地点：云之龙招标集团有限公司（广西钦州市永福东大街 17 号万锦华府 7 号楼 2 单元 11 层）

竞争性谈判文件售价：每本 250 元，竞争性谈判文件售后不退，不代办邮寄，不提供电子档文件。

购买竞争性谈判文件须携带的材料：由本单位法定代表人（持本人有效身份证正反面复印件）或授权委托人（持本人有效身份证正反面复印件及授权委托书原件），同时须提供本单位有效营业执照正本复印件，以上资料属复印件的均需加盖单位公章，材料合格有效后方可购买竞争性谈判文件。已购买竞争性谈判文件的供应商不等于符合本项目的竞争性谈判供应商资格。

四、谈判保证金

谈判保证金人民币捌仟元整（¥8000.00），供应商必须于响应文件递交截止时间前将谈判保证金以转账或电汇等非现金形式交到指定账户：

开户名：云之龙招标集团有限公司钦州分公司；

开户银行：中信银行南宁东葛支行；

银行帐号：8113 0010 1460 0074 523。

五、响应文件递交截止时间和地点：2019年11月8日16时00分；

地点：云之龙招标集团有限公司（广西钦州市永福东大街17号万锦华府7号楼2单元11层）。

响应文件递交起止时间：2019年11月8日15时30分至16时00分

六、谈判时间及地点：2019年11月8日16时00分后为谈判小组与供应商谈判时间，具体时间由采购代理机构另行通知。地点：云之龙招标集团有限公司（广西钦州市永福东大街17号万锦华府7号楼2单元11层），参加竞标的法定代表人或委托代理人必须持证件（法定代表人凭法定代表人身份证明和身份证或委托代理人凭法人授权委托书原件和身份证）依时到达指定地点等候当面谈判。

七、竞标咨询：

1. 采购代理机构名称：云之龙招标集团有限公司

联系人及电话：黄洁年、秦绍袁，0777-5619366

地址：广西钦州市永福东大街17号万锦华府7号楼2单元11层

2. 采购单位名称：钦州市第五中学

联系人及电话：黄毅，18907775091

八、公告发布媒体：

中国政府采购网：<http://www.ccgp.gov.cn/>

云之龙招标集团有限公司网：www.gxyunlong.cn

云之龙招标集团有限公司

2019年11月4日

目 录

第一章	谈判供应商须知及前附表.....	5
第二章	项目需求一览表.....	17
第三章	合同书.....	19
第四章	评标方法和成交标准.....	23
第五章	谈判响应文件（格式）.....	25

第一章 谈判供应商须知及前附表

谈判供应商须知前附表

项号	条款号	内 容
1	1.1	项目名称：钦州市第五中学商铺招租 项目编号：YLQZJ20194001-SQ
2	10.1	竞标报价：谈判供应商必须就《项目需求一览表》所竞项目及谈判记录中的所有内容作完整唯一报价，否则其竞标将被拒绝。
3	14.1	竞标有效期：自竞标截止之日起至政府采购合同签订之日止。
4	15.4	竞标函和竞标保证金交纳证明：一式两份，装订成册。 谈判响应文件：正本一套、副本叁套，共肆套。
5	16.1	谈判保证金人民币捌仟元整（¥8000.00），供应商必须于响应文件递交截止时间前前将谈判保证金以转账或电汇等非现金形式交到指定账户： 开户名：云之龙招标集团有限公司钦州分公司； 开户银行：中信银行南宁东葛支行； 银行帐号：8113 0010 1460 0074 523。 注： 1、谈判保证金的退还均以转账形式退回到供应商银行账户。 1.1 未成交供应商的谈判保证金在成交通知书发出后五个工作日内退还。 1.2 成交供应商的谈判保证金在成交供应商与采购人签订合同后五个工作日内退还。 2、有下列情形之一的，谈判保证金不退还。 2.1 供应商在提交响应文件截止时间后撤回响应文件的； 2.2 供应商在响应文件中提供虚假材料的； 2.3 除因不可抗力或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； 2.4 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； 2.5 法律法规规定的其他情形。
6	17 18	谈判响应文件以密封形式递交至：云之龙招标集团有限公司 地址：（广西钦州市永福东大街17号万锦华府7号楼2单元11层） 联系电话：0777-5619366 传真：0777-5810366 谈判响应文件递交时间：2019年11月8日16时00分止
7	19.1	谈判时间：2019年11月8日16时00分整截标后 谈判地点：（广西钦州市永福东大街17号万锦华府7号楼2单元11层）云之龙招标集团有限公司
8	28.1	代理服务费：本项目代理服务费按桂价费（2011）55号文件（服务类）标准收取，方式为成交供应商在领取成交通知书前向采购代理机构一次性支付。
9		履约保证金： ①按人民币贰万元整（¥20000.00）收取，租期届满后采购人将无息退还。 ②提交方式：转账或电汇方式 ③履约保证金提交账户： 银行户名：钦州市第五中学

		<p>开户行：工行钦州分行广场支行</p> <p>账号：2107590809300922038</p>
10		<p>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、投标专用章、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。</p> <p>2、本文件中描述供应商的“签字”是指供应商的法定代表人（或负责人）或被授权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。</p>
11		<p>递交响应文件时：法定代表人前来的须携带法定代表人身份证明书及法定代表人身份证原件；委托代理人前来的须携带授权委托书和代理人身份证原件。上述人员还须携带竞标保证金交纳证明原件（银行转账、电汇凭证或采购代理机构开具的到账证明）。上述事项有不符合的或无效的，不予接收响应文件，按无效响应文件处理。</p>

竞 标 人 须 知

一、总 则

1. 项目名称及项目编号

1.1 项目名称及项目编号详见本须知前附表第 1 项。

2. 谈判供应商资格

2.1 参加本项目的谈判供应商必须满足竞争性谈判公告要求的谈判供应商资格；

2.2 符合谈判供应商资格的谈判供应商应承担竞标及履约中应承担的全部责任与义务。

3. 竞标费用

3.1 谈判供应商应向采购代理机构购买本项目竞争性谈判文件并自行承担所有与本次竞标有关的全部费用。

二、竞争性谈判文件（以下简称谈判文件）

4. 谈判文件的构成

4.1 谈判文件包括：

- (1) 竞标公告；
- (2) 谈判供应商须知及前附表；
- (3) 项目需求一览表；
- (4) 合同书；
- (5) 评标方法和成交标准；
- (6) 谈判响应文件（格式）。

4.2 本竞争性谈判文件以纸质文件为准，如因谈判供应商紧急需要，可提供电子文件，但代理机构特别强调不承担谈判供应商依据电子竞争性谈判文件制作谈判响应文件有可能带来的后果。

5. 谈判文件的澄清和修改

5.1 谈判供应商要认真审核《项目需求一览表》中的技术参数、配置及要求，如发现表中技术参数、配置有误或要求不合理的，谈判供应商必须在规定的时间前要求澄清，否则，由此产生的后果由谈判供应商负责。

5.2 如果谈判供应商认为本谈判文件中存在有倾向性、排他性的内容或条款的，可以在竞标截止日期 3 天前，以书面形式并附上相关证明材料向本采购项目联系人反映。

5.3 任何谈判供应商对谈判文件的澄清要求，均应在竞标截止时间 3 天前的正常工作时间以传真或电报等书面形式通知采购人或采购代理机构，同时认定其他形式为无效。采购人或采购代理机构将以书

面形式予以答复，该答复不指明答复问题的来源，并以书面形式通知所有购买了谈判文件的谈判供应商，答复将同时在竞标公告发布网站上公布。为确保项目的如期完成，采购人或采购代理机构将可能对谈判供应商在规定时间内之后提出的澄清问题不予答复。

5.4 提交首次响应文件截止之日前，采购人或采购代理机构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，采购人或采购代理机构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。

5.5 该澄清或修改的内容为谈判文件的组成部分。谈判供应商在每一次收到澄清答复或补充通知后应立即以书面形式通知采购人或采购代理机构，确认已收到该澄清答复或补充通知。否则，由此造成的一切后果由谈判供应商承担。

三、谈判响应文件的编制格式

6. 谈判响应文件编写的注意事项

6.1 谈判供应商应认真阅读谈判文件，按照谈判文件的要求编制谈判响应文件。如果没有按照谈判文件要求提交谈判响应文件，没有对谈判文件提出的实质性要求和条件作出响应，该竞标将被拒绝。

6.2 谈判文件提出的实质性要求和条件是指本竞标项目所涉及的价格、技术参数及性能配置、数量、售后服务及其它要求、合同条款等内容。

7. 谈判响应文件袋包含内容

7.1 谈判响应文件（按谈判文件要求的格式及顺序自行填写并装订）：

- （1）竞标函；
- （2）竞标保证金缴纳证明；
- （3）竞标报价表；
- （4）服务承诺书；
- （5）谈判供应商资格证明文件；
- （6）谈判供应商认为有必要提供的其他有关材料。

8. 谈判响应文件的文字及计量单位

8.1 谈判供应商的谈判响应文件以及谈判供应商与采购代理机构的所有来往的函电统一使用中文（另有规定的除外）。

8.2 谈判响应文件中使用的计量单位除谈判文件中有特殊规定外，一律使用法定计量单位。

9. 谈判响应文件格式

9.1 谈判供应商应按谈判文件中“谈判响应文件(格式)”详细完整地填写各项内容。

9.2 谈判响应文件必须编制目录及页码，目录与页码必须保持一致，否则因此造成的一切后果由谈

判供应商自行承担。

10. 竞标报价

10.1 谈判供应商必须就《项目需求一览表》所竞标及谈判记录中的所有内容作完整唯一报价，否则其竞标将被拒绝。如果谈判供应商所填报的内容与谈判文件及谈判记录相比较有存在漏项的状况且在评标时被接受，则将被认为该遗漏项目已包含在谈判后的最终竞标价中，成交人在履行合同时应严格按谈判文件及谈判要求的内容完整提供，不得要求采购人对其漏报的采购内容追加支付货款。

10.2 谈判供应商应在竞标报价表上标明单价和总价。大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；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；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；对不同文字文本谈判响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准。如果因谈判供应商原因引起的报价失误，并在谈判时被接受，其后果由谈判供应商自负。

11. 竞标货币

11.1 竞标应以人民币报价。

12. 谈判供应商资格证明文件（属复印件的复印后加盖单位公章）

12.1 下述资格证明文件中注明**必须提供**的文件均必须于本项目截标前与谈判响应文件同时提交完备。如提供的材料不完备或未按规定加盖单位公章的、原件与响应文件中提供的复印件不一致的，将被当作资格审查不合格而取消竞标资格：

(1)谈判供应商有效的“营业执照”副本复印件**(必须提供)**

(2)有效的法定代表人身份证正反面复印件；**(必须提供)**

(3)有效的法人授权委托书原件和有效的委托代理人身份证正反面复印件；**(委托代理时必须提供，否则将被当作资格审查不合格而取消竞标资格)**

(4)谈判供应商 2019 年 3 月至 2019 年 9 月中任意连续三个月的依法纳税的依法缴纳税费或依法免缴税费的证明（复印件，格式自拟）；无纳税记录的，应提供由供应商所在地税务部门出具的《依法纳税或依法免税证明》，新成立的供应商按实际情况提供**（格式自拟）（必须提供）**；

(5)谈判供应商 2019 年 3 月至 2019 年 9 月中任意连续三个月的依法缴纳社保费的缴费凭证（复印件，格式自拟）；无缴费记录的，应提供由供应商所在地行政主管部出具的《依法缴纳或依法免缴社保费证明》，新成立的供应商按实际情况提供**（格式自拟）（必须提供）**；

(6)供应商 2018 年年度的财务报告或报表复印件；（新成立企业按实际提供）；**(必须提供)**

(7)供应商可在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询相关供应商主体信用记录**（必须提供）**。

(8)参加采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面承诺函**（必须提供）**

(9)谈判供应商认为必要提供的证明其满足本项目竞标资格的声明及文件资料。

13. 符合谈判文件规定的证明文件。

13.1 谈判供应商可以提交根据本项目要求提供证明和手续合格性的文件及资料。它们可以是：

(1)生产厂家的有关资格和生产许可证（实行生产许可证制度的产品必须提供）、产品强制标准认证证书（凡实行强制标准认证的产品必须提供）、产品质量检验证，以上均为复印件并加盖公章，于供货时提供；

(2)产品样本、使用说明书等技术资料及产品近三年获得的质量获奖荣誉证书(复印件)；

(3)设备或产品保证供货有效证明（指由竞标生产厂家针对本项目出具的保证按谈判响应文件承诺的时间、数量、价格供应货物的证明）；

(4)产品销售授权书或代理证书{若有，请提供原件或复印件（加盖单位公章），若《项目需求一览表》要求提供原件的，必须提供原件}；

(5)竞标产品生产厂家对技术性能及配置证明文件{若《项目需求一览表》要求必须提供的，必须提供}。

14. 竞标的有效期

14.1 谈判响应文件有效期详见本须知前附表第 3 项规定。

14.2 在原定竞标有效期满之前，如果出现特殊情况，采购人可以书面形式向谈判供应商提出延长竞标有效期的要求。谈判供应商须以书面形式予以答复，谈判供应商可以拒绝这种要求而不被没收竞标保证金。同意延长竞标有效期的谈判供应商不允许修改其谈判响应文件及谈判应答文件，但需要相应地延长竞标保证金的有效期，在延长期内本须知第 16 条的规定仍然适用。

15. 谈判响应文件书写及签名、盖章要求

15.1 谈判响应文件正副本必须用不褪色的墨水书写或打印，修改处应由法定代表人或委托代理人签名和盖公章，否则其竞标无效（副本可以用正本复印，但要求盖章的必须在复印后加盖单位公章）。

15.2 字迹潦草、表达不清或未按要求填写的谈判响应文件可能将被认定为无效的竞标。

15.3 谈判响应文件应由法定代表人或委托代理人在凡规定签章处逐一签名和盖公章，否则其竞标无效。

15.4 谈判响应文件的份数：谈判响应文件的份数详见本须知前附表第 4 项规定。并在每份文件左上角注明“正本”、“副本”字样，一旦正本和副本不符，以正本为准。

16. 竞标保证金

16.1 竞标保证金应用人民币，金额按本须知前附表的要求交纳。

16.2 谈判供应商必须按本须知前附表的规定递交竞标保证金，此竞标保证金是谈判响应文件的一个组成部分。

16.3 交款方式：转帐、电汇，其他形式认定为无效竞标保证金。

16.3.1 竞标保证金必须从谈判供应商银行账户转出到指定银行账户，否则视为无效竞标保证金。

16.4 对未按本竞争性谈判文件要求交纳竞标保证金的谈判响应文件，云之龙招标集团有限公司将拒绝接收。

16.5 未成交谈判供应商的竞标保证金，将在成交通知书发出之日起 5 个工作日内以转账形式予以退

还，不计利息。成交供应商的竞标保证金将在采购合同签订后五个工作日内以转账形式无息退还给成交供应商。

四、谈判响应文件的递交

17. 谈判响应文件的密封与标记

17.1 谈判供应商应将竞标函、竞标保证金缴纳证明复印件装订成册（一式两份），谈判响应文件正、副本分别装订成册（正本一份、副本三份），然后一并装入谈判响应文件袋中并加以密封，所有封贴处必须密封后签字或盖单位公章或密封章（法定代表人或其委托代理人签字均可，当为代理人签字时由代理人在开标会上随身携带授权书原件以备核验）。

17.2 谈判响应文件袋上应写明（空格内要求写明具体内容）：

(1) 招（发）标单位：云之龙招标集团有限公司

(2) 项目名称：_____

(3) 竞标编号：_____

(4) 竞标单位：_____

(5) 二〇 年 月 日 时 分前不得拆封

17.3 谈判供应商应按上述要求和文件袋样式包装。

17.4 谈判响应文件的密封以谈判响应文件袋无明显缝隙暴露袋内文件为合格。

18. 竞标截止时间

18.1 谈判响应文件的递交不得迟于本须知前附表第 6 项规定的截止时间。

18.2 谈判供应商必须在规定时间内将谈判响应文件送到本须知前附表第 6 项规定地点，超过竞标截止时间送达的谈判响应文件将不予受理。

五、竞争性谈判（简称谈判）与评标

19. 谈判

19.1 谈判时间及地点：按本须知前附表第 7 项规定，具体时间由采购代理机构另行通知。

19.2 采购代理机构根据竞标项目的特点组建由三人以上（含三人）的单数组成的谈判小组，谈判小组成员由采购人代表和有关专家组成，其中专家人数不少于成员总数的三分之二。在整个谈判过程中，谈判小组将负责对全部谈判响应文件进行审查、谈判及评标工作。

19.3 在谈判开始前，谈判小组定好下列事项：谈判的具体程序，如谈判轮次及每个轮次的谈判重点；拟谈判的内容，包括技术规格、价格、服务等，明确谈判小组应当考虑的具体因素及相关要求等。

19.4 谈判原则如下：

(1)谈判供应商可由1~3人参加谈判，谈判中谈判供应商成员之间意见不一致时，以谈判供应商的法定代表人（或其委托代理人）的意见为准。谈判供应商的法定代表人或其授权的受托人必须持有有效证件（法定代表人持有效法人身份证明及有效身份证或授权的受托人持有效授权委托书及本人有效身份证）依时到达现场等候参加谈判，并自觉接受核验上述证件。谈判供应商不在规定时间内参加谈判的，或不在规定时间内对谈判内容进行应答的，视为无效竞标。

(2)谈判小组成员作为一个集体与各谈判供应商分别进行谈判，谈判的内容包括技术性条件、商务性条件以及谈判小组认为需要谈判的内容。当谈判文件有实质性变动的，谈判小组以书面形式通知所有参加谈判的谈判供应商。其中涉及价格的内容不得要求谈判供应商在谈判时作口头报价，而应以书面密封形式报价。根据有关法律法规中的规定，项目谈判时可能涉及到本谈判文件中未确定的规格或技术要求，由此将可能造成某些谈判供应商因竞标产品无法满足采购需求而失去成交机会，此时谈判供应商应自行承担此风险且不得向采购人或代理机构索取参与竞标的任何费用。

(3)谈判内容应作记录，并由谈判供应商及谈判小组成员签字确认。

(4)谈判结束后，谈判小组应要求谈判供应商在规定的地点以书面密封形式递交谈判时要求其就商务和技术条件作出的包含补充、修改、承诺、重新报价等内容的应答文件，应答文件必须由谈判供应商的法定代表人或委托代理人签名或盖公章，应答文件构成谈判响应文件的一部分。谈判供应商在应答文件中应按竞标报价表的格式列明各分项价格及汇总价格，同时应写明详细配置及参数，否则将被认为各分项的谈判报价均等于原报价与调整率（调整率=谈判后总报价/原总报价）的乘积，而其配置及参数则保持原报价时内容不变。

(5)谈判小组对各谈判供应商递交的应答文件统一开启，并进行评审后，认为有必要再次进行谈判的，可再次与谈判供应商进行谈判（最多三轮）。对最后一轮谈判，谈判小组应明确告知谈判供应商，并要求所有谈判供应商在规定的地点以书面密封形式递交最终的应答文件。

19.5 最终谈判结束后，谈判小组不得再与谈判供应商进行任何形式的商谈。

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

20. 评标

20.1 本采购项目是以采购预算价为最低价，低于采购预算价的最终竞标报价，谈判小组将不予以评审。

20.2 本采购项目的评标依据为谈判文件和谈判响应文件。

20.3 谈判小组从质量和服务均能满足谈判文件实质性响应要求的竞争性谈判供应商中，按照最后报价由高到低的顺序提出3名以上（含3名）成交候选人，最终竞标报价相同的，按服务承诺书优劣顺序排列；若仍相同时，则由谈判小组集体讨论确定，并编写评审报告。

20.4 谈判供应商在评标过程中，所进行的力图影响评标结果公正性的活动，将可能导致其成交资格被取消。

21. 无效的谈判响应文件

21.1 谈判响应文件或最终报价如有下列情况之一，将会在评标中按照无效竞标处理：

- (1) 谈判供应商所提供材料不足以证明其具备本项目要求的资格；
- (2) 谈判供应商未按规定向采购代理机构购买本项目竞争性谈判文件；
- (3) 未按本竞争性谈判文件要求交纳竞标保证金的；
- (4) 谈判供应商未就《项目需求一览表》中所竞分标内容作完整唯一报价；
- (5) 未按竞争性谈判文件的要求密封、签署、盖章的；
- (6) 低于采购预算价的最终竞标报价；
- (7) 不符合本须知 6.2 款中规定的实质性要求并且在谈判规定的时间内无法说明和补充的；
- (8) 谈判供应商无法在规定时间内提供资格证明材料进行核对，或应谈判小组要求提供的有关材料原件与其在谈判响应文件中所提供的材料复印件不一致的；
- (9) 谈判供应商递交两份或多份内容不同的谈判响应文件，或在一份谈判响应文件中对同一采购内容报有两个或多个报价，且未声明哪一个为最终报价的，按竞争性谈判文件规定提交备选竞标方案的除外；
- (10) 不符合法律、法规或竞争性谈判文件规定的其他实质性要求和条件的。

22. 废标

22.1 竞标采购过程中出现下列情形之一的，将予以废标：

- (1) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- (2) 谈判供应商的最终报价均低于采购预算；
- (3) 因重大变故，采购任务取消的。

22.2 废标后，采购代理机构将把废标理由通知所有谈判供应商。

六、签订合同

23. 成交结果及公告

23.1 采购代理机构在谈判工作完成后两个工作日内将谈判报告送采购人，采购人确认后，成交结果将在竞标公告发布媒体上公告。

23.2 谈判供应商如对成交公告有异议，可以在成交公告发布后七个工作日内以书面形式向采购代理机构提出质疑。采购代理机构将在收到谈判供应商的书面质疑后七个工作日内做出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。

24. 成交通知

24.1 在发布成交公告的同时，采购代理机构将向成交供应商发出成交通知书。

24.2 采购代理机构无义务向落标的谈判供应商解释落标原因和退还谈判响应文件。

25. 合同授予标准

25.1 合同将授予被确定为实质上响应谈判文件要求，评标认为具备履行合同能力，提出有效最终竞标报价最高的谈判供应商。

25.2 采购人应按照评标报告中推荐的成交候选供应商顺序确定成交供应商，也可以事先授权谈判小组直接确定成交供应商。

25.3 成交供应商因不可抗力或者自身原因，不能履行采购合同的，采购人可以与排位在成交供应商之后第一位的成交候选供应商签订采购合同，以此类推。

26. 签订合同

26.1 成交供应商收到成交通知书后，按成交通知书中规定的时间、地点与采购人签订合同。

26.2 如成交供应商不按成交通知书的规定签订合同，则按成交供应商违约处理，采购代理机构对成交供应商竞标的全部竞标保证金将不予退还。

26.3 采购人如遇成交供应商违约，有权从成交候选供应商中确定成交供应商，并与其签订合同，或重新组织采购。

27. 履约保证金

①按人民币贰万元整（¥20000.00）收取，租期届满后采购人将无息退还。

②提交方式：转账或电汇方式

③履约保证金提交账户：

银行户名：钦州市第五中学

开户行：工行钦州分行广场支行

账号：2107590809300922038

七、其他事项

28. 代理服务费

28.1 签订合同前，成交供应商向云之龙招标集团有限公司一次付清代理服务费，其金额详见本须知前附表第 8 项规定。否则，采购代理机构将视之为违约，并没收成交供应商这次参加竞标的全部竞标保证金。

29. 解释权

29.1 本谈判文件是根据国家有关法律、法规以及采购管理有关规定和参照国际惯例编制，解释权属本采购代理机构。

30. 有关事宜

30.1 所有与本谈判文件有关的函电请按下列通讯地址联系：

云之龙招标集团有限公司

邮政编码：535000

通讯地址：（广西钦州市永福东大街 17 号万锦华府 7 号楼 2 单元 11 层）

电 话：0777-5619366

传真：0777-5810366

采购代理服务费账户：

（1）开户名称：云之龙招标集团有限公司钦州分公司

（2）开户银行：钦州市区农村信用合作联社永福分社

（3）银行帐号：8050 1201 0100 7349 12

第二章 项目需求一览表

项目需求一览表

1.本章中标注“▲”的条款要求，竞标人必须全部满足或优于，否则竞标无效。

序号	项目要求及服务需求
1	▲项目基本情况：钦州市第五中学位于文峰北路 143 号，共 10 间临街铺面出租，面积约 305 平方米。服务商店经营时间变化以学校通知为准，未经学校许可和通知，不得在经营场所之外从事营业活动，不得扰乱正常的教学秩序，水、电等费用每月据实收取。
2	▲服务商店经营范围：日杂、百货、五金等货物。
3	▲成交人在经营期内的有关税收、水费、电费、网络及证件办理等一切费用都由成交人自行承担。
4	▲成交人在承包经营合同签订后不得转让他人，如经查实，钦州市第五中学有权收回成交人经营权并没收履约保证金。
5	▲成交人必须为所有相关从业人员办理健康证后方可开业经营。
6	项目要求及服务要求： 1.租赁期内，乙方必须服从甲方的管理，保证遵纪守法，合法经营并办理有关手续，费用由乙方自行负责。 2.铺面的经营范围必须符合国家相关法律法规，禁止经营以下内容：剧毒、易燃易爆等危险品、易造成环境污染项目（如大排档、夜宵、烧烤等），网吧、游戏机室、KTV、大型汽车美容、金属加工行业、学生家教、学生住宿以及其他影响学生正常的生活休息及正常教学秩序的行业。

第三章 合同书

合 同 书

出租方（以下称“甲方”）：钦州市第五中学

承租方（以下称“乙方”）：

为明确甲、乙双方的权利义务，现依据《合同法》及有关法律、法规的规定，达成如下条款，以使甲乙双方共同遵守。

第一条 铺面位置、面积及用途

甲方将位于文峰北路 143 号，共 10 间临街铺面出租给乙方使用，铺面面积约_____平方米，用于经营_____。乙方已通过竞标方式取得该铺面 3 年使用权。

第二条 甲方的承诺

甲方保证对铺面享有所有权并保证乙方在租赁期内能对铺面进行正常使用。

第三条 乙方的承诺

租赁期内，乙方必须服从甲方的管理，保证遵纪守法，合法经营并办理有关经营手续，费用由乙方自行负责。铺面的经营范围必须符合国家相关法律法规，禁止拟经营如下项目的竞标人参与竞标：剧毒、易燃易爆等危险品、易造成环境污染（如大排档、夜宵、烧烤）项目，游戏机室、KTV、大型汽车美容、家教、学生宿舍、金属加工行业以及其他影响学生正常的生活休息及正常教学秩序的行业。

第四条 租赁期限

租赁期限为 3 年，_____年___月___日至_____年___月___日。

第五条 铺面租金及支付方式

签订合同之前一次性缴纳第一年租金人民币_____和履约保证金，往后在每年的___月___日之前必须一次性缴纳下一年的租赁费用，按成交价逐年存入甲方指定银行账户。

第六条 履约保证金

为保证本合同的履行，乙方同意交人民币_____作为合同履行保证金。乙方没有违反合同条款，租期届满后甲方无息退还乙方。履约保证金在签订合同时存入甲方指定的银行账户：

银行户名：钦州市第五中学

开户行：工行钦州分行广场支行

账号：2107590809300922038

第七条 甲方的权利和义务

1. 权利：

①对乙方经营中出现的违规或违法行为进行书面告知、制止、提出限期改正要求，在不改正的情况下有权终止合同、停止租赁；

②对乙方的装修负章审核，对装修过程进行监督；

③审查乙方的经营项目、行业是否符合本合同的约定；

④对公共安全和公共卫生进行检查和督促。

2. 义务：

在合同规定范围内对乙方的经营活动提供必要的方便，对乙方的合理化建议给予重视。

第八条 乙方在租赁期内的权利和义务

1. 权利:

- ①在法律和合同规定范围内有自主经营、自主管理、自负盈亏的权利;
- ②经甲方协商同意的其他内容。

2. 义务:

- ①依法经营;
- ②按合同足额缴纳租金;
- ③店面的装修由乙方自行出资装修，装修方案必须符合消防要求，装修不得破坏房屋主体结构，不得改变房屋外部现有装修色彩和形状，不得随意拆改，若需拆改，事前拿出方案经甲方同意后乙方才得拆改，甲方不给予补偿;

④乙方对租用的房屋负有维护和修缮的责任。乙方对租用的房屋及设施要认真爱护，若有破损要及时维修，对不可抗拒的自然灾害造成的损失，乙方可不予负责;

⑤不准在铺面外摆卖，铺面门前实行“三包”;

⑥必须加强安全防患意识，防止各种安全责任事故发生。因安全事故或其他原因造成损坏，必须全额赔偿甲方损失;甲方仅提供敏地，如影响可能出现的经营、经济纠纷，消防. 检查、消防安全及其他手续报备等，甲方概不负责，自行解决。

第九条 违约责任

1. 乙方由于特殊原因，要求提前解除合同、停止租赁，必须提前两个月书面通知甲方，乙方所进行的所有装修甲方不予折价补偿，甲方不退还乙方已缴租金和履约保证金;

2. 乙方未经甲方书面同意，进行外部装饰和进行外部环境改变或破坏的，视作违约，必须在甲方规定的时间内予以恢复原貌。乙方不予按时恢复的，由甲方安排恢复，其费用从乙方的保证金中扣除，如果不足，继续向乙方追缴;

3. 乙方不按规定履行义务的，甲方有权终止合同，收回所租赁店面，由此产生的一切费用由乙方负责;

4. 甲方由于特殊原因需要提前终止合同的，甲方必须提前两个月书面通知乙方，对乙方所进行的所有装修甲方不予折价补偿，按实际天数退还乙方已缴交但尚未履行合同期间的租金及履约保证金。

第十条 合同解除权

乙方有下列情形之一的，甲方有权解除合同，收回铺面，且不退还履约保证金以及已缴纳的租金:

- 1. 不经过甲方同意，擅自进行装修的;
- 2. 不按照原来的经营方案，擅自改变经营范围的。

第十一条 合同的终止

1. 本合同提前终止或租赁期限届满，乙方应于提前终止之日或租赁期限届满之日后 15 日内搬出铺面，并将铺面返还给甲方。逾期一天加收 500 元的铺面占用费，且甲方不退还履约保证金;

2. 在合同终止后或租赁期届满后，乙方应保持铺面完好无损，乙方在铺面中的固定装修物归属甲方所有，乙方不得破坏原装修。若发现乙方有意损毁，甲方有权不退还合同履约保证金，并追究乙方的违

约责任；

3. 因规划原因需拆迁、拆改铺面的，本合同终止。甲方应退还乙方已缴交但尚未履行合同期间的租金及履约保证金。

第十二条 其他约定

1. 乙方在装修期间和经营活动期间发生的一切费用，如水电费、有关的管理费和有偿服务等，概由乙方自行负责；

2. 经营期间的房屋及设施的维护和维修费用概由乙方自行负责；

3. 内部设施完善和装修费用概由乙方负责；

4. 甲方负责将水、电线路接到铺面边上，铺面内部线路、管道由乙方自行处理；

5. 租赁期间，购买水表、电表及水电的维修费由乙方自行承担；

6. 租赁期间，若因不可抗力的自然灾害导致不能使用租赁房屋，本合同可自然终止，互不承担责任，双方协商解决；

7. 本合同如有不尽事宜，双方根据《中华人民共和国合同法》的有关规定作出补充，补充规定与本合同具有同等效力；

8. 补充协议：合同期满后，如甲方继续出租该铺面的，在同等条件下乙方享有优先租赁权；

9. 本合同在执行中如发生纠纷，应通过甲乙双方协商解决，协商不成，提交钦州仲裁委员会仲裁。

第十三条 签字及生效

本合同自甲乙双方签订之日起生效。本合同一式二份，甲方执一份，乙方持一份，具有同等的法律效力。

甲方（章） 年 月 日	乙方（章） 年 月 日
单位地址：	单位地址：
法定代表人：	法定代表人：
委托代理人：	委托代理人
电话：	电话：
电子邮箱：	电子邮箱：
开户银行：	开户银行：
账号：	账号：
邮政编码：	邮政编码：
经办人：	年 月 日

第四章 评标方法和成交标准

评标方法和成交标准

一、评标原则

(一) 谈判小组成员组成：本竞争性谈判采购项目的谈判小组由采购人代表和评审专家共三人以上的单数组成，其中评审专家的人数不得少于谈判小组成员总数的三分之二。

(二) 评标依据：谈判小组将以竞争性谈判文件和响应文件为评定依据。

二、评标方法

谈判小组将以竞争性谈判文件和响应文件为评定依据，对响应文件进行资格审查，当谈判小组一致认为通过资格审查的有效竞争性谈判供应商所提供的技术、服务符合采购需求，以提出有效最终竞标报价最高的供应商作为成交供应商。

成交候选供应商推荐原则：

(一) 技术、服务符合采购需求的前提下，以最终竞标报价由高到低排列次序并推荐成交候选供应商。最终竞标报价相同的，按服务承诺书优劣顺序排列。

(二) 推荐前三名为成交候选供应商。

1、第一成交候选供应商确定为成交供应商，如第一成交候选供应商放弃成交、因不可抗力提出不能履行合同或竞争性谈判文件规定应当提交履约保证金而在规定的期限内未能提交的，采购代理机构可确定排名第二的成交候选供应商为成交供应商。

2、第二成交候选供应商因前款规定的同样原因不能签订合同的，采购代理机构可确定第三成交候选供应商为成交供应商。

3、谈判小组认为，排在前面的成交候选供应商的最高最终竞标价或者某些分项报价明显不合理，有可能不能诚信履约的，应当要求其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，谈判小组可以取消该竞标人的成交候选资格，按顺序由排在后面的成交候选供应商递补，以此类推。

第五章 谈判响应文件（格式）

封面格式

_____本

××××× (谈判供应商名称)

竞 标 文 件

项目名称：×××××××

项目编号：×××××××

所投分标号（如有）：×××××

谈判供应商： _____

地 址： _____

联系人： _____

联系电话： _____

(至_____年____月____日____时____分以前不得开封)

目 录

一、竞标函.....
二、竞标保证金交纳证明.....
三、竞标报价表.....
四、服务承诺书
五、谈判供应商资格证明文件.....
六、谈判供应商认为有必要提供的其他有关材料.

以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加采购活动，有违法所得的，并处没收违法所得，情节严重的，由工商行政管理机关吊销营业执照；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理：

- (1) 提供虚假材料谋取中标、成交的；
- (2) 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；
- (3) 与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；
- (4) 向采购人、采购代理机构行贿或者提供其他不正当利益的；
- (5) 在采购过程中与采购人进行协商谈判的；
- (6) 拒绝有关部门监督检查或提供虚假情况的。

四、与本竞标有关的正式通讯地址为：

地址：_____ 邮政编码：_____

电话、电报、传真或电传：_____

开户名称：_____

开户银行：_____

账号：_____

法定代表人或委托代理人签名：_____

谈判供应商（公章）：_____

竞标日期：_____

二、竞标保证金缴纳证明

三、竞标报价表

采购项目编号: _____

采购项目名称: _____

序号	服务名称	数量	竞标总报价（元）
1	钦州市第五中学商铺招租项目	1 项	
竞标总报价：人民币 _____（¥ _____）			
服务周期：			
交付时间：			
交付地点：广西区钦州市内采购人指定地点。			
备注：本项目实行总承包报价；报价是履行合同的最终价格，应包括服务款项、保险、税金、培训等一切税金和费用。对于本文件中未列明，而供应商认为必需的费用也需列入总报价。在合同实施时，采购人将不予支付成交供应商没有列入的项目费用，并认为此项目的费用已包括在总报价中。如采购文件对其另有规定的，从其规定。			

法定代表人或被授权人（签字）： _____

供应商名称（签公章）： _____

报价时间： _____年 _____月 _____日

四、服务承诺书

(由谈判供应商就《项目需求一览表》中服务及要求自行填写)

谈判供应商(公章) _____

法定代表人或委托代理人签字_____

日期_____

五、资格证明文件

(供应商按照本采购文件第一章“竞标人须知”第 12 条要求的格式及顺序自行填写并装订)

参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有 重大违法记录的书面声明

云之龙招标集团有限公司：

我公司参加贵公司组织_____项目的采购活动。我公司在此郑重声明，我公司参加本项目的采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录(重大违法记录是指供应商因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚)，未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、采购严重违法失信行为记录名单，完全符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的供应商资格条件，我方对此声明负全部法律责任。

特此承诺。

供应商公章：

法定代表人或委托代理人签字：

日期： 年 月 日

法人授权委托书

兹授权_____同志为我方参加云之龙招标集团有限公司××××项目(项目编号:××××)的竞标代理人,其代理权限为:_____

代理期限从____年____月____日至____年____月____日止

委托单位:_____ (公章) 法定代表人:_____ (签字或盖章)

委托代理人:_____ (签字)

签发日期:_____年____月____日

附: 1、代理人工作单位:

职务:

身份证号码:

性别:

年龄:

2、委托人营业执照号码:

地址:

经营范围:

注册资金:

说明:

- 1、法人授权委托书所签发的代理期限必须涵盖代理人所有签字为有效的时间。
- 2、委托书内容填写要明确,文字要工整清楚,涂改无效。
- 3、委托书不得转借、转让,不得买卖。
- 4、代理人根据授权范围,以委托单位的名义签订合同,并将此委托书提交给对方作为合同附件。
- 5、当竞标方由联合体构成时,联合体各方的法定代表人均应出具授权委托书。

六、谈判供应商认为有必要提供的其他有关材料

(由谈判供应商根据自己实际情况如实提供)