

莎车县总工会门面房招租项目

竞争性磋商文件

采购人：莎车县总工会

项目编号：XHYJ（SCCGCS）2023-04

新疆新华远景工程造价咨询有限公司

二〇二三年二月

目 录

第一部分 竞争性磋商公告	3
第二部分 供应商须知	6
一、总则	11
二、竞争性磋商文件	11
三、响应文件的编制	12
四、响应文件的递交	14
五、无效标、废标条款	15
六、磋商程序及最后报价	16
七、评审办法	18
八、成交及合同签订	20
九、质疑与投诉	22
第三部分 合同部分	24
第四部分 磋商服务需求书	29
第五部分 响应文件格式	33

莎车县总工会门面房招租项目

第一部分 竞争性磋商公告

莎车县总工会门面房招租项目

竞争性磋商公告

项目概况

莎车县总工会门面房招租项目的潜在供应商应在登录新疆政府采购网（网址 <http://www.ccgp-xinjiang.gov.cn/>）政采云线上获取采购文件，并于2023年02月21日11:00（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号：XHYJ（SCCGCS）2023-04

项目名称：莎车县总工会门面房招租项目

采购方式：竞争性磋商

最低限价（元）：标项一：出租位于莎车县古勒巴格路2号《老客运站对面阿曼古丽招待所）临街三层楼房（建筑为混凝土结构），总面积为2606.01 m²，有负一层有6间237.60 m²；一层2号商铺面积为11.13 m²；3号商铺面积为8.02m²；二层面积为405.14 m²；三层面积为371.69 m²；该楼后1572.43 m²的空地，出租年限为5年，混凝土结构房租金起步价每月：55元/m²，院子（空地）面积租金起步价每年：40元/m²，到期后重新公开招标投标，租金每年按合同金额上浮5%增长；

标项二：出租位于莎车县古勒巴格路2号（老客运站对面），面积为118.07 m²临街一层（白金餐厅），建筑为混凝土结构，出租年限为5年，起步价每月55元/m²，到期后重新公开竞争性磋商进行招租，租金每年按合同总金额上浮5%；

采购需求：莎车县总工会门面房招租项目详见第四部分磋商需求书

简要规格描述：莎车县总工会门面房招租项目

备注：无

合同履行期限：合同履行期限5年，房租每年一交，租金每年按合同总金额上浮5%；

本项目（否）接受联合体投标。

二、申请人的资格要求：

- 1、国内企、事业单位或个体工商户的营业执照等证明文件（副本原件或经公证的复印件），自然人的身份证明（原件）；
- 2、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，自然人提供银行流水及社保缴纳记录证明；
- 3、参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（受行政主管部门的处罚不能参加投标），供应商出具至公告报名期限内，“信用中国”网(<http://www.creditchina.gov.cn/>)无违法违规行为的查询记录；
- 4、不接受联合体投标；
- 5、落实政府采购政策需满足的资格要求：

（1）采购政策

政府采购应当优先采购本国货物、工程和服务，并执行节能产品、环境标志产品、中小企业、残疾人福利性单位、监狱企业、商品外包装等适宜本项目的政府采购政策。

（2）政策依据

- 1) 财政部、国家发展改革委、生态环境部、市场监管总局《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号文）；
- 2) 财政部、生态环境部《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号文）；
- 3) 财政部、发展改革委《关于印发节能产品政府采购品目清单的通知》（财库[2019]19号文）；
- 4) 市场监管总局《市场监管总局关于发布参与实施政府采购节能产品、环境标志产品认证机构名录的公告》（2019年第16号）；
- 5) 财政部、工业和信息化部《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号文）《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号文）执行；
- 6) 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）；
- 7) 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号文）；

财政部、生态环境部、国家邮政局《关于印发《商品包装政府采购需求标准（试行）》、《快递包装政府采购需求标准（试行）》的通知》（财办库〔2020〕123号）。

三、获取采购文件

时间：2023年2月9日至2023年2月16日，每天上午10:00至13:30，下午15:30至19:00（北京时间，法定节假日除外）

获取地点：政采云 <http://www.ccgp-xinjiang.gov.cn/>

获取方式：政采云 <http://www.ccgp-xinjiang.gov.cn/>线上获取

响应文件开启地点：莎车宾馆会议中心

四、响应文件提交

截止时间：2023年02月21日 11:00（北京时间）

地点：莎车宾馆会议中心

五、响应文件开启

开启时间：2023年02月21日 11:00（北京时间）

地点：莎车宾馆会议中心

六、公告期限

自本公告发布之日起5个工作日。

七、其他补充事宜

特别提示：

1、超过200万元的货物和服务采购项目、超过400万元的工程采购项目中适宜由中小企业提供的，预留该部分采购项目预算总额的40%以上专门面向中小企业采购，其中预留给小微企业的比例不低于60%。

2、对于未预留份额专门面向中小企业的采购项目，以及预留份额项目中的非预留部分采购包，采购人、采购代理机构应当对符合规定的小微企业报价给予10%~20%（工程项目为6%~10%）的扣除，用扣除后的价格参加评审。适用招标投标法的政府采购工程建设项目，采用综合评估法但未采用低价优先法计算价格分的，评标时应当在采用原报价进行评分的基础上增加其价格得分的6%~10%作为其价格分。

3、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40%以上的，采购人、采购代理机构应当对联合体或者大中型企业的报价给予4%~6%（工程项目为2%~4%）的扣除，用扣除后的价格参加评审。适用招标投标法的政府采购工程建设项目，采用综合评估法但未采用低价优先法计算价格分的，评标时应当在采用原报价进行评分的基础上增加其价格得分的2%~4%作为其价格分。

八、凡对本次招标提出询问，请按以下方式联系

1. 采购人信息

名称：莎车县总工会

地址：新疆喀什地区莎车县沪新西路28号

联系方式：徐晓宁（工会党组副主席）15292921100

2. 采购代理机构信息

名称：新疆新华远景工程造价咨询有限公司

地址：新疆喀什地区莎车县浙商大酒店501

联系方式：19999458925

3. 项目联系方式

项目联系人：赵睿

电话：19999458925

第二部分 供应商须知

供应商须知前附表

项目	内容
1	(1) 项目名称: 莎车县总工会门面房招租项目 (2) 项目编号: XHYJ (SCCGCS) 2023-04
2	(1) 采购内容: 莎车县总工会门面房招租项目 (2) 服务期限: 合同履约期限 5 年, 房租每年一交, 租金每年按合同总金额上浮 5% (3) 最低限价: 标项一: 出租位于莎车县古勒巴格路 2 号《老客运站对面阿曼古丽招待所)临街三层楼房(建筑为混凝土结构), 总面积为 2606.01 m ² , 有负一层有 6 间 237.60 m ² : 一层 2 号商铺面积为 11.13 m ² ; 3 号商铺面积为 8.02m: 二层面积为 405.14 m ² ; 三层面积为 371.69 m ² ; 该楼后 1572.43 m ² 的空地, 出租年限为 5 年, 混凝土结构房租金起步价每月:55 元/m ² , 院子(空地)面积租金起步价每年:40 元/m ² , 到期后重新公开招标投标, 租金每年按合同金额上浮 5%增长; 标项二: 出租位于莎车县古勒巴格路 2 号(老客运站对面), 面积为 118.07 m ² 临街一层(白金餐厅), 建筑为混凝土结构, 出租年限为 5 年, 起步价每月 55 元/m ² , 到期后重新公开竞争性竞争性磋商进行招租, 租金每年按合同总金额上浮 5%;
3	资格要求: 1 国内企、事业单位或个体工商户的营业执照等证明文件(副本原件或经公证的复印件), 自然人的身份证明(原件); 2 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录, 自然人提供银行流水及社保缴纳记录证明; 3 参加采购活动前三年内, 在经营活动中没有重大违法记录(受行政主管部门的处罚不能参加投标), 供应商出具至公告报名期限内, “信用中国”网(http://www.creditchina.gov.cn/) 无违法违规行为的查询记录; 4 依法注册、具有合法的法人资格, 并在法律上、财务上与采购人和招标机构不发生关系; 5 符合国家有关法律法规的规定; 6 不接受联合体投标;
4	承租风险保证金: 按标段缴纳 5000 元(签订合同时提交至招标人)

项目	内容
5	<p>(1) 磋商保证金金额：标项一：13000 元（壹万叁仟元整） 标项二：1500 元（壹仟伍佰元整）</p> <p>(2) 须以电汇或转账的形式由供应商的基本账户汇入代理机构指定账户</p> <p>(3) 保证金缴纳账号： 保证金收款人：新疆新华远景工程造价咨询有限公司喀什分公司 开户银行：新疆新华远景工程造价咨询有限公司喀什分公司 银行账号：107090970234 开户行：中国银行股份有限公司喀什市西域大道支行 行 号：104894001095 注：汇款单上需注明供应商名称、项目名称、编号、所投包号及金额</p>
6	<p>响应文件份数：正本 1 份，副本 3 份，报价一览表 1 份（U 盘储存的 PDF 格式电子版响应文件一份）</p>
7	<p>竞标时须携带资料：须在规定的的时间和地点准时参加竞标，并在响应文件接收截止时间前提供以下资料：（1）响应文件；（2）企业营业执照副本原件（三证合一）；（3）磋商保证金缴纳凭证；（4）法人授权委托书原件；（5）法定代表人身份证原件（或被授权人身份证），注：1 个或个体参与竞标须携带本人身份证、2 自然人提供银行流水及社保缴纳记录证明。上述资料审查不合格将被认为资格审查不合格，将取消其竞标资格。</p>
8	<p>磋商报价：1. 直接报价。2. 供应商的报价应为所确定的磋商范围内的全部工作内容的价格体现。</p>
9	<p>响应文件的装订及密封要求：</p> <p>1、响应文件的装订要求：响应文件不得以活页方式装订，不可拆装。装订应牢固、胶粘不易拆散和换页。</p> <p>2、响应文件的密封要求： (1) 供应商应将报价一览表单独密封提交，并在信封上标明"报价一览表"字样； (2) 供应商应将响应文件统包密封，封面应注明供应商的名称、地址、项目名称、联系电话等。</p>
10	<p>响应文件递交时间：2023 年 02 月 21 日 11 时 00 分（北京时间）截止，迟交的文件将被拒绝接收。</p>
11	<p>响应文件递交至：莎车宾馆会议中心</p>
12	<p>磋商日期：2023 年 02 月 21 日 11 时 00 分（北京时间） 磋商地点：莎车宾馆会议中心</p>
13	<p>成交原则：经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。综合评分法，是指响应文件满足磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选供应商的评审方法。</p>
14	<p>磋商小组的组建：磋商小组 3 人以上单数人数组成。 评审专家确定方式：专家库中随机抽取。</p>
15	<p>付款方式：中标（成交）候选人确定后签订合同时一次性付清当年房租</p>

项目	内容
16	履约保证金：无
17	采购代理服务费：成交人必须在成交通知书发前向采购代理机构支付采购代理费。采购代理费收费标准为：依据采购代理合同约定，本次采购由成交人向采购代理机构支付采购代理费。支付金额按成交价的5年房租总价按照中标金额50万元以下的按1.5%收取；中标金额50-100万元的按1.3%收取；中标金额100-300万元的按1.1%收取；中标金额300-500万元的按0.9%收取；中标金额500万元-1000万元按0.8%收取；1000万元-5000万元按0.5%收取；5000万元以上的项目按0.25%收取。并另外支付代理机构在喀什日报、融媒体发布广告信息的费用。
18	磋商费用：各供应商的调研费、差旅费等费用自理。无论竞标结果如何，供应商均应自行承担竞标所需一切费用。
19	特别说明： 1. 为保证本项目质量，报价由最低限价反向报价，价高者获得成交资格； 2. 采购人若发现成交候选供应商在竞标过程中提供虚假证明文件，故意隐瞒公司不良信誉和财务状况，以及存在可能对合同圆满履行造成风险的其他因素等，则按规定取消其成交资格，监管部门依法进行处理。

中小企业划分标准	
工业和信息化部、国家统计局、发展改革委、财政部等四部门《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）规定中小企业划型标准如表所示：	
标的所属行业： <u>租赁和商务服务业</u>	
农、林、牧、渔业	营业收入20000万元以下的为中小微型企业。
	中型 500万元-20000万元
	小型 50万元-500万元
	微型 50万元以下
工业(包括采矿业,制造业,电力、热力、燃气及水生产和供应业)	从业人员1000人以下或营业收入40000万元以下的为中小微型企业。
	中型 从业人员300人—1000人,且营业收入2000万元—40000万元
	小型 从业人员20人—300人,且营业收入300万元—2000万元
	微型 从业人员20人以下或营业收入300万元以下
建筑业	营业收入80000万元以下或资产总额80000万元以下的为中小微型企业。
	中型 营业收入6000万元—80000万元,且资产总额5000万元—80000万元

	小型	营业收入 300 万元— 6000 万元，且资产总额 300 万— 5000 万元
	微型	营业收入 300 万元以下或资产总额 300 万元以下
批发业	从业人员 200 人以下或营业收入 40 000 万元以下的为中小微型企业。	
	中型	从业人员 20 人— 200 人，且营业收入 5 000 万元— 40 000 万元
	小型	从业人员 5 人— 20 人，且营业收入 1 000 万元— 5 000 万元
	微型	从业人员 5 人以下或营业收入 1 000 万元以下
零售业	从业人员 300 人以下或营业收入 20 000 万元以下的为中小微型企业。	
	中型	从业人员 50 人— 300 人，且营业收入 500 万元— 20 000 万元
	小型	从业人员 10 人— 50 人，且营业收入 100 万元— 500 万元
	微型	从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下
交通运输业（不含铁路运输业）	从业人员 1 000 人以下或营业收入 30 000 万元以下的为中小微型企业。	
	中型	从业人员 300 人— 1000 人，且营业收入 3000 万元— 30000 万元
	小型	从业人员 20 人— 300 人，且营业收入 200 万元— 3000 万元
	微型	从业人员 20 人以下或营业收入 200 万元以下
仓储业	从业人员 200 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。	
	中型	从业人员 100 人— 200 人，且营业收入 1000 万元— 30000 万元
	小型	从业人员 20 人— 100 人，且营业收入 100 万元— 1000 万元
	微型	从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下
邮政业	从业人员 1 000 人以下或营业收入 30 000 万元以下的为中小微型企业。	
	中型	从业人员 300 人— 1000 人，且营业收入 2000 万元— 30000 万元
	小型	从业人员 20 人— 300 人，且营业收入 100 万元— 2000 万元
	微型	从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下
住宿业	从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。	
	中型	从业人员 100 人— 300 人，且营业收入 2000 万元— 10000 万元
	小型	从业人员 10 人— 100 人，且营业收入 100 万元— 2000 万元
	微型	从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下
餐饮业	从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。	
	中型	从业人员 100—300 人，且营业收入 000 万元— 10000 万元

	小型	从业人员 10 人—100 人，且营业收入 100 万元—2000 万元
	微型	从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下
信息传输业（包括电信、互联网和相关服务）	从业人员 2000 人以下或营业收入 100000 万元以下的为中小微型企业。	
	中型	从业人员 100 人—2 000 人，且营业收入 1000 万元—10 000 万元
	小型	从业人员 10 人—100 人，且营业收入 100 万元—1000 万元
	微型	从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下
软件和信息技术服务业	从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。	
	中型	从业人员 100—300 人，且营业收入 1000 万元—10000 万元
	小型	从业人员 10 人—100 人，且营业收入 50 万元—1000 万元
	微型	从业人员 10 人以下或营业收入 50 万元以下
房地产开发经营	营业收入 200 000 万元以下或资产总额 10 000 万元以下的为中小微型企业。	
	中型	营业收入 1000 万元—200000 万元，且资产总额 5000 万元—10000 万元
	小型	营业收入 100 万元—1000 万元，且资产总额 2000 万元—5000 万元
	微型	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
物业管理	从业人员 1000 人以下或营业收入 5000 万元以下的为中小微型企业。	
	中型	从业人员 300 人—1000 人，且营业收入 1000 万元—5000 万元
	小型	从业人员 100 人—300 人，且营业收入 500 万元—1000 万元
	微型	从业人员 100 人以下或营业收入 50 万元以下
租赁和商务服务业	从业人员 300 人以下或资产总额 120000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且资产总额 8000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且资产总额 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或资产总额 100 万元以下的为微型企业。	
	中型	从业人员 100 人—300 人，且资产总额 8000 万元—120000 万元
	小型	从业人员 10 人—100 人，且资产总额 100 万元—8000 万元
	微型	从业人员 10 人以下或资产总额 100 万元以下
其他未列明行业	从业人员 300 人以下的为中小微型企业。	
	中型	从业人员 100—300 人
	小型	从业人员 10 人—100 人

	微型	从业人员 10 人以下
--	----	-------------

一、总则

（一）项目名称：

莎车县总工会门面房招租项目。

（二）采购方式

本项目采取竞争性磋商方式采购。

（三）合格的供应商

1、合格的供应商必须是有能力按照本竞争性磋商文件规定的要求提供服务，且具有独立承担民事等法律责任的法人或其他经济组织，本次磋商不接受联合体投标。

2、合格的供应商必须符合竞争性磋商文件“供应商须知前附表”规定，且具备独立完成本项目的能力。

3、合格的供应商应遵守中华人民共和国有关法律、法规。

（四）适用法律

本次磋商及由本次磋商产生的合同受中华人民共和国招投标法等相关法律、法规制约和保护。

（五）竞争性磋商费用

1、供应商应自行承担所有参加磋商有关的费用。

2、本次竞争性磋商由成交供应商向采购代理机构支付采购代理费。

（六）竞争性磋商文件的约束力

供应商一旦报名参加本项目竞标，即被认为接受了本竞争性磋商文件中的所有条件和规定。

二、竞争性磋商文件

（七）竞争性磋商文件构成

1. 竞争性磋商采购公告；
2. 供应商须知；
3. 合同部分
4. 磋商服务需求书

5. 响应文件格式

供应商获取竞争性磋商文件后,应仔细检查竞争性磋商文件页数和附件数量,如发现有缺漏,请及时与采购代理机构联系补全。如果供应商不按上述要求操作而造成不良后果,采购代理机构不承担责任。

(八) 竞争性磋商文件的澄清

任何要求对竞争性磋商文件澄清的供应商,均应在响应文件接收截止时间5日之前,以书面形式(如信函、传真等)通知采购代理机构,采购代理机构对规定时间内收到的澄清要求以书面形式通知所有获取磋商文件的供应商,但不包括问题的来源。澄清的内容可能影响响应文件编制且发出时间距提交首次响应文件截止时间不足5日的,采购人、采购代理机构将顺延提交首次响应文件截止时间。

(九) 竞争性磋商文件的修改

1、在响应文件接收截止日期前,采购代理机构可以更正公告或补充文件的形式对竞争性磋商文件进行修改。

2、竞争性磋商文件的修改将以书面形式通知所有已报名供应商,并对竞标供应商具有约束力。供应商收到修改文件后,应于2小时内回复确认已收到。

3、修改的内容可能影响响应文件编制且发出时间距提交首次响应文件截止时间不足5日的,采购人、采购代理机构将顺延提交首次响应文件截止时间。

4、采购代理机构发出的所有补充、修改和变更文件均作为竞争性磋商文件的组成部分,与竞争性磋商文件具有同等法律效力。

三、响应文件的编制

(十) 响应文件的编制要求

供应商应仔细阅读“竞争性磋商文件”的所有内容,按“竞争性磋商文件”的要求编制“响应文件”,并保证所提供的全部资料的真实性、完整性及有效性,以使其竞标对“竞争性磋商文件”做出实质性响应。否则,可能被拒绝。

(十一) 响应文件构成

- (1) 报价一览表;
- (2) 商务部分;
- (3) 技术部分;

注：1. 以上材料须加盖单位公章，供应商需将响应文件按上述顺序装订成册。

（十二）响应文件格式

供应商需按照上述响应文件构成顺序编制响应文件，并按竞争性磋商文件中提供的格式填写竞标函、授权委托书、报价一览表等材料。

（十三）竞标报价

1、磋商报价方式为：直接报价。除非采购方提出变更事项，否则价格不作调整。

2、供应商的报价应为所确定的磋商范围内的全部工作内容的价格体现。凡要求供应商考虑在报价中的内容供应商在响应文件中没有考虑、没有计入的或未单独列出，采购人认为供应商已将此项费用涵盖在其它费用、价格中。

3、磋商报价应包含项目实施过程中涉及的一切费用。

4、报价注意事项：

（1）供应商报价时应充分考虑所有可能影响到报价的报价因素，一旦磋商结束最终成交，总价将固定，不予调整。如发生漏、缺、少项，都将被认为是成交人的报价让利行为，损失自负。

（十四）磋商保证金

1、供应商需提交磋商保证金（须在响应文件接收截止时间前1日到帐，磋商保证金金额、银行帐号见前附表），并作为参与竞争性磋商的组成部分之一。

2、对于未按要求提交磋商保证金的，将被视为非响应性磋商而予以拒绝。

3、未成交人的磋商保证金将在成交通知书签发后五个工作日内退还。

4、成交供应商的磋商保证金，在成交供应商按规定签订合同并交纳中标服务费后五个工作日内退还。

5、下列任何情况发生时，磋商保证金将被没收：

（1）供应商在竞标有效期内撤回其响应文件的；

（2）成交供应商未在规定期限内缴纳履约保证金及时签订项目合同的；

（3）其他违反政府采购法律法规的有关情况。

（十五）磋商有效期

1、磋商有效期为竞争性磋商文件规定的供应商提交响应文件截止之日起 60 天。磋商有效期不满足竞争性磋商文件要求的将视为非响应性文件而予以拒绝。

2、在特殊情况下，采购人于原磋商有效期满之前，可向供应商提出延长磋

商有效期的要求，这种要求与答复均采用书面形式（如信件、传真或电报等），供应商可以拒绝采购人的这一要求而放弃参与磋商，磋商保证金予以退回；同意延长的供应商不允许修改其响应文件。第十四条有关磋商保证金的没收和退还的规定在延长期内继续有效。

（十六）响应文件份数和签署

1、供应商应严格按照供应商须知要求准备响应文件，每份响应文件封面显著处必须清楚地标明“正本”或“副本”字样。响应文件的正本和副本均需打印，正本和副本不符的，以正本为准。响应文件包括：正本壹份，副本贰份，报价一览表壹份。

2、除供应商对错处做必要修改外，响应文件不得行间插字、涂改或增删，必要的修改处必须有供应商法定代表人或其授权代表人签字并加盖公章。

（十七）响应文件装订

1、除特别说明外，全套响应文件的书面部分均使用 A4 规格纸张无线胶装方式装订，不得采用活页夹等可随时拆换的方式装订。

2、密封件外层正面应注明供应商名称、竞标项目名称、项目编号等字样，并在骑缝处加盖公章，因标注不清而产生的一切后果由供应商自负。

3、若响应文件未按第（十六）条款和第（十七）条款要求密封和加写标记，将作为无效标处理。

四、响应文件的递交

（十八）响应文件递交截止日期及方式

1、所有响应文件都必须在竞争性磋商文件规定的递交截止时间前送达指定磋商地点，采购人对误投概不负责。

2、采购代理机构将在竞争性磋商文件规定的时间和地点组织磋商会议，供应商必须派法定代表人或其授权的授权代表出席会议。

3、采购人可以通过修改竞争性磋商文件酌情延长响应文件接收截止日期，在此情况下，供应商的所有权利和义务以及供应商受制约的截止日期均应以延长后新的截止日期为准。

（十九）迟交的响应文件

采购人将拒绝接收在规定的截止日期后递交的任何响应文件。

(二十) 响应文件的修改

供应商在递交响应文件截止时间之前,对所递交的响应文件可以补充、修改,补充、修改的内容为响应文件的组成部分,对供应商具有约束力。

五、无效标、废标条款

(二十一) 无效竞标条款

- 1、供应商资格不符合竞争性磋商文件规定或未按规定提交资质证件的;
- 2、供应商未在规定的时间内提交磋商保证金收据的;
- 3、响应文件密封、签署、盖章不符合竞争性磋商文件要求的;
- 4、响应文件出现重大偏差,未对竞争性磋商文件进行实质性响应;
- 5、被授权人不参加磋商仪式及质询事宜的;
- 6、其它磋商小组认为有必要取消的响应;
- 7、法律、法规规定的其他情况。

(二十二) 废标条款

出现下列情况之一时,采购人可以宣布竞争性磋商失败:

- 1、符合专业条件的供应商或者对竞争性磋商文件作实质响应的供应商不足三家的;
- 2、出现影响采购公正的违法、违规行为的;
- 3、供应商的报价均超过了采购预算,采购人不能支付的;
- 4、因重大变故,采购任务取消的。

(二十三) 参与项目的供应商不得少于 3 家

(二十四) 取消成交候选供应商资格条款

- 1、提供虚假材料谋取成交的;
- 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、在规定的时间内未与采购人签订采购合同的;
- 6、法律、法规规定的其他情况。

六、磋商程序及最后报价

(二十五) 磋商原则

评、定标依据《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购非招标采购方式管理办法》及新疆维吾尔自治区财政厅等相关规定，遵循公开、公平、公正、竞争的原则。

1、严格执行《中华人民共和国政府采购法》及自治区有关法规、政策、维护采购人、供应商的合法权益，选择对采购人最为有利的供应商或候选供应商。

2、磋商小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。不应谈及与供应商所提供的服务质量、技术、价格等无关的话题。

3、在磋商过程中，磋商小组可以根据竞争性磋商文件和磋商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，但不得变动竞争性磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。对竞争性磋商文件做出的实质性变动是竞争性磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。

4、坚持价格合理、方案第一的原则，不以最低报价作为中标唯一标准。

5、磋商工作由评审专家及采购人代表共同组建的磋商小组承担。评审专家占磋商小组总数的三分之二以上。

(二十六) 磋商小组

采购人根据本项目的特点，于开标前 24 小时内，从评审专家库中随机抽取组建磋商小组，其成员由有关技术、经济等方面的专家 2 人，业主代表 1 人组成。磋商小组在监督部门的监督下独立完成磋商工作，负责对响应文件进行审查、质询、评审、推选成交候选供应商。

(二十七) 磋商程序

1、代理机构按竞争性磋商文件规定的时间、地点组织磋商会议。采购单位代表及有关工作人员参加，政府采购监管部门视情况参与。

2、供应商应委派法人或授权代表磋商活动，参加磋商的人员须持本人身份证原件签名报到，并提供法人授权委托书。

3、磋商会议由代理机构主持。首先，由监督部门及供应商代表检查响应文件的密封情况，由采购人、监督人员对供应商的资格证明文件、磋商保证金提交情况进行审查等。审查未通过的，采购人将拒绝并原封退回其响应文件。审查结束后，供应商代表退场。

4、代理机构在监督人员、采购人代表的现场监督下，开启所有前述审查合格供应商的响应文件，宣布各供应商的报价、服务期限及其它需要宣布的事项，进行现场记录并由监督人员审核签字确认。

5、磋商会议由磋商小组组长主持。磋商小组首先对各响应文件进行初步审查，初步审查包括资格性审查和符合性审查，未通过审查的为无效标。

(1)资格性检查：磋商小组将根据法律法规和竞争性磋商文件的规定，对响应文件的资格证明文件、磋商保证金等进行审查，以确定供应商是否具备竞争性磋商资格。

(2)符合性检查：依据竞争性磋商文件的规定，从响应文件的有效性、完整性和对竞争性磋商文件的响应程度进行审查，以确定是否对竞争性磋商文件的要求做出了实质性的响应，存在重大偏离的响应文件为无效标。所谓重大偏离是指供应商响应文件中所述服务质量、技术、规格、数量、交货期等和服务明显不能满足竞争性磋商文件要求。重大偏离的认定须经竞争性磋商小组三分之二以上组员同意。

6、磋商小组判断“响应文件”的响应性，仅基于“响应文件”本身而不靠外部证据。对非实质性响应的响应文件，供应商不能通过修正或撤销不符之处，而使其成为实质性响应。

7、磋商小组根据竞争性磋商文件要求，讨论、通过磋商工作流程和磋商要点。根据确定后的工作流程和磋商要点，将逐次安排供应商进行磋商。

8、二次报价

采购人将仅通知有效的供应商进行二次报价。

参与二次报价及服务承诺的人员须是供应商法定代表人或其授权代表(核对

身份证)。

9、围绕磋商要点，磋商小组全体成员集中与单一供应商分别进行磋商，逐家磋商一次为一个轮次，磋商轮次原则上为两轮，具体由磋商小组视情况决定。

10、竞争性磋商文件有较大变动的，磋商小组将以书面形式通知所有参加磋商的供应商。

11、供应商未及时参与磋商或二次报价的，视为自动放弃参与磋商的资格。

(二十八) 最后报价

磋商结束后，磋商小组将要求所有有效供应商在规定时间内提交最后报价及服务承诺。

(二十九) 确定成交候选供应商

经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分，按评审得分由高到低排序。

综合评分法，是指响应文件满足磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选供应商的评审方法。

(三十) 磋商过程保密

1、在宣布成交结果之前，凡属于审查、澄清、评价、比较竞争性磋商文件等有关信息，相关当事人均不得泄露给任何磋商供应商或与磋商工作无关的人员。

2、供应商不得探听上述信息，不得以任何行为影响磋商过程，否则其响应文件将被作为无效响应文件。

3、在磋商期间，代理机构有专门工作人员与供应商进行联络。

4、采购人和磋商小组不向未成交的供应商解释未成交原因，也不对磋商过程中的细节问题进行公布。

七、评审办法

(三十一) 初步审查

初步审查表

资格性审查	1	国内企、事业单位或个体工商户的营业执照等证明文件（副本原件或经公证的复印件），自然人的身份证明（原件）；
	2	有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，自然人提供银行流水及社保缴

		纳记录证明；
	3	供应商是否在信用中国（www.creditchina.gov.cn）和中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）网站上未被列入失信被执行人、严重失信主体名单以及政府采购严重违法失信行为记录名单；
符合性审查	1	报价是否唯一
	2	响应文件是否注明“正本”或“副本”字样
	3	响应文件是否有（个人或个体）供应商法定代表人或其授权代表签字，并加盖了供应商的公章
	4	服务周期是否符合竞争性磋商文件要求
	5	响应文件是否含有采购人不能接受的条件
初步评审合格后方可进入详细评审阶段		

备注：如果供应商提供的响应文件中初步审查有一项未通过上述审查标准，磋商小组将认定整个响应文件不响应竞争性磋商文件而予以废标，并且不允许供应商通过修改或撤销其不符合要求的差异或保留，使之成为具有响应性的竞标。

（三十二）评标标准

1. 权重分配

序号	评标内容	分值
1	经济标(报价)	70分
2	商务标、技术标	30分

2. 评分细则

项目	评审内容	分值
报价	<p>投标报价最高价为基准价，经济标得分=投标报价/基准价*70。</p> <p>1. 评标基准价：满足磋商文件要求且经算术修正后的最后报价中的最高报价为基准价；</p> <p>2. 修正后磋商报价：评标委员会以供应商的最后磋商报价为基础，对其进行算术修正，作为磋商报价计算的依据。</p>	70分
项目方案	提供承租场地使用项目方案得10分，不提供不得分（格式自拟）	10分

项目	评审内容	分值
承租期间不 违法经营承 诺	在房屋承租期间提供不违法经营承诺，提供承诺得 10 分，不提供不得分 (格式自拟)	10 分
承租期间对 承租房屋不 改变其结构 承诺	承租期间因经营需要装修承诺不改变房屋结构，提供承诺得 10，不提供 不得分 (格式自拟)	10 分

八、成交及合同签订

(三十二) 成交供应商

根据磋商小组对各供应商满足竞争性磋商文件实质性响应(所谓实质性响应,是指文件应与竞争性磋商文件的所有实质性条款、条件和要求相符,无显著差异或保留(由磋商小组确定)、质量和服务相等且评审得分最高的原则确定成交候选供应商。

从磋商小组提出的成交候选供应商中根据符合采购需求、质量和服务相等且评审得分最高的原则确定成交供应商。

采购人根据磋商小组的评标报告,应以排名第一的成交候选人为成交供应商。排名第一的成交候选人放弃中标或因不可抗力提出不能履行合同,或者磋商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,采购人可以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不能签订合同的,采购人可以确定排名第三的成交候选人为成交供应商。

(三十三) 资格条件

1、采购人将在签订合同前对成交候选供应商是否能圆满地履行合同进行审查。审查包括成交候选供应商响应文件中提供的所有资格证明材料原件,成交候选供应商响应文件及补充承诺中涉及的其他相关资料原件,以及对本项目实施可能存在风险的其他因素。

2、采购人若发现成交候选供应商在竞标过程中提供虚假证明文件,故意隐瞒公司不良信誉和财务状况,以及存在可能对合同圆满履行造成风险的其他因素等,则按规定取消其成交资格,监管部门依法进行处理。

3、如果成交候选供应商被确认为不具备执行合同的能力，采购人将考虑按同样的程序审查下一个成交候选供应商。

(三十四) 成交通知书

1、成交结果在财政部门指定信息媒体上发布公告后，采购人将向成交供应商发出成交通知书。

2、成交供应商应及时到政府采购人领取成交通知书，成交通知书是签订合同的依据和组成部分。

(三十五) 签订合同

成交供应商应在规定的时间、地点与采购人签订合同，竞争性磋商文件、成交人的响应文件、分次报价及服务承诺文件以及评标过程中有关澄清文件均作为合同附件，合同经采购人审核盖章后实施。

成交供应商无正当理由未在规定时间内与采购人签订合同的，采购人有权建议取消其成交资格，监管部门将对其依法处理。

(三十六) 采购代理费和履约保证金

1、采购代理费：成交人必须在成交通知书发前向采购代理机构支付采购代理费。已提交了磋商保证金的成交人，其采购代理费将在成交通知书发出之日起3日内从磋商保证金中扣除。采购代理费收费标准为：依据采购代理合同约定，本次采购由成交人向采购代理机构支付采购代理费。

2、履约保证金：无

(1) 收取：无。

(2) 归还：履约保证金于服务期结束后一次性无息退还。

(3) 履约保证金形式：现金转账

成交供应商未按本文件规定缴纳履约保证金的，其磋商保证金将不予退还。

履约保证金的退还：合同履行完成，本项目经书面验收合格，采购人无息退还履约保证金。成交供应商未按照合同、法律法规、磋商文件等相关规定履行责任，采购人有权扣除履约保证金，并解除合同，由此造成的一切损失，由成交供应商自行承担。

九、质疑与投诉

(三十七) 质疑与投诉

1. 质疑的提出

1.1 质疑人必须是直接参与本次采购活动的供应商。

1.2 对采购内容有异议的，自采购公告发布后，潜在供应商根据采购内容，在报名和取得竞争性磋商文件后，可对竞争性磋商文件提出质疑；未报名及未取得竞争性磋商文件的，不得提出质疑；对资质审查不合格的供应商，不得对采购结果提出质疑；磋商截止期前5日，停止接受质疑。在开标评标过程中，凡采购人或磋商小组明确提出须由供应商确认的事项，且供应商当场确认无异议的，不得再提出相关质疑。

1.3 对中标公示有异议的，在中标公示发布之日起，以书面形式并加盖公章和法定代表人签字向采购人提出质疑。

1.4 提出质疑时，必须按照“实事求是”、“谁主张，谁举证”的原则，提供相关证明材料，不能主观臆测。

1.5 质疑函采用实名制，不得进行虚假、恶意质疑。质疑人应在质疑有效期内提交《质疑函》（格式后附），质疑函内容应包括质疑人相关信息、质疑事项、事实依据、适应法规条款、佐证材料等。

1.6 质疑必须提供合法的信息来源或有效证据。质疑人保证所提出的质疑内容及相关佐证材料的真实性及来源的合法性，并承担相应的法律责任。属于须由相关部门调查、鉴定或者先行做出相关认定的事项，质疑人应当依法申请具有法定职权的部门查清、认定，并将相关结果提供给采购人。采购人不具有法定调查、认定权限和义务。

1.7 佐证材料要具备客观性、关联性、合法性，无法查实的（如宣传册、媒体报道、猜测、推理等）不能作为佐证材料。

1.8 对不能提供相关佐证材料的、涉及商业秘密的、非书面形式送达的、匿名的质疑将不予受理。

1.9 对于有关资质要求、技术参数存在限制性、倾向性条款的及付款方式等方面的质疑，可在规定的时间内直接向代理机构提出并抄送采购人。

2. 受理和处理

2.1 《质疑函》必须由质疑方的法定代表人或参与本次竞标的授权人送达采

购人或代理机构。

2.2 对符合要求的质疑，代理机构或采购人须签收。同一质疑人的质疑只接受一次。

2.3 对于不符合上述 2 项所有条款要求的质疑，采购人将不予受理。

2.4 在处理过程中，发现需要质疑人进一步补充相关佐证材料的，要求质疑人在规定时间内提供。质疑人不能按照要求提供相关佐证材料的，视同放弃质疑。

2.5 采购人或代理机构负责对质疑的回复工作，将质疑人的质疑材料提供给相关专家或磋商小组，并将处理意见回复质疑人。

2.6 对竞争性磋商文件参数的质疑成立的，采购人或代理机构将对质疑部分进行调整；对中标结果质疑成立的，采购人将取消预中标供应商中标资格，按照竞争性磋商文件有关约定重新确定中标供应商。同时，将意见反馈政府采购管理部门，视情对当事人进行处理。

3 质疑无效的处理

3.1 质疑人提供的相关佐证材料不能证明质疑成立的，采购人可要求质疑人补充相关佐证材料，如补充材料仍不能证明质疑成立的，将不予受理。

3.2 对于质疑人在质疑期间不配合进行质疑调查处理的，视为自动放弃质疑。

3.3 质疑人提出的质疑，经评审专家审定后驳回的，列为无效质疑。

3.4 对于质疑中使用虚假材料或恶意方式质疑的，按无效质疑处理，并列入不良记录供应商名单。

3.5 质疑人进行质疑后，采购方在法定时间内对质疑进行回复，质疑人认为回复不满意的，可向政府采购管理部门进行投诉。

第三部分 合同部分

门面房出租合同

出租方： 莎车县总工会 （以下简称甲方）

承租方： （以下简称乙方）

根据《合同法》、《招投标法》及其它相关法律规定，经公开招标，签定本合同，双方均有义务和责任共同遵守并执行合同上的各项条款。

一、项目概况及有关说明：

二、1. 本项目位于，使用面积约平方米，上述面积为暂定面积，准确面积已实际为准。除开设以外不作其他用途。

2. 经营范围：

二、租赁期限：

乙方租赁期限为 5 年。

三、房屋租赁有关费用：

(1) 房屋年租金人民币：元/年，以上租金不包括税款，税金部分由乙方自行承担。

(2) 风险抵押金：-

(3) 水电暖齐全，独立计费，收费标准：-。

四、房屋费用缴纳时间及说明：

1、投标人中标后，将与莎车县总工会签订期限为 5 年的合同。

五、甲方的权利和义务：

1、甲方保证乙方在合同期限内对租赁场地有充分的自主使用权。除在紧急情况或其它安全原因外，甲方或其代表进入租赁场地时，不得干扰乙方的经营活动。

2、甲方保证拥有完全的资格和权利将租赁场地按本合同之约定条件租赁给乙方，租赁场地在本合同签订时未设置任何形式的担保、抵押（含不规范的抵押、质押）。本合同签订后，若上述条件发生变化，甲方应及时告知乙方，并在规定的时间内办妥相关手续。

3、甲方监督乙方的装修改造工作。

4、甲方可以协助乙方办理营业执照、税务登记证，由此发生的费用由乙方承担。

5、甲方不提供乙方经营所需要的证章和发票。

6、甲方负责对乙方所售商品的质量、价格、卫生、服务态度、安保、商品的进货渠道、工作人员管理有监督和指导权，并对乙方有管理处罚权。乙方经营管理不善或者不服从甲方管理，甲方有权单方面解除合同。

六、乙方的权利和义务：

1、乙方自承租之日起需提供相关证书包括但不限于营业执照、税务登记证、法人身份证复印件、工作人员身份证复印件、健康证、外来人口暂住证复印件等，乙方提供上述证书的复印件并加盖乙方公章。乙方保证所提供的证书及相关法律文件为真实、有效、齐全、合法的文件，并保证没有隐瞒涉及到甲方的一切事实，由此引起的全部责任由乙方承担，造成甲方损失的，由乙方全部赔偿。

2、乙方应按照合同的约定按时缴付租金和水、电、采暖等相关费用。

3、租金逾期 30 天未付时，除如数缴付所拖欠的费用外，自逾期之日起乙方还应向甲方缴纳每日 1%（年租金）的滞纳金。

4、乙方必须合法经营，不得超范围和改变经营范围，如因违法经营而产生的一切后果和经济法律责任由乙方自负。

5、乙方在经营期间的有关税、水、电、暖、证件办理、人员工资、营业额等一切费用均由乙方自行承担。人员用工需符合国家有关规定。经营期间，乙方所发生的所有债务，由其自行承担，与甲方无关。乙方应做好安全、卫生（门前实行三包）、防火、防盗、防水、防霉、清雪、维持秩序等工作，由此引发事故造成一切损失的由乙方负完全赔偿责任。

6、乙方承担对接完毕后产生的运营费用并及时结清，如乙方延迟结算费用给甲方造成损失，乙方应该全额赔偿。

7、乙方必须在办妥《营业执照》等相关证照后，到甲方备案，备案后方可

开业经营。

8、乙方可根据经营需要对经营场所进行必要的装修改造，在装修前应将装修方案事先征得甲方同意，不得改变房屋结构，所需费用乙方自理。经营场所的电力、消防、给排水、安防监控等改造，以及有关部门要求的改造内容均由乙方自行无偿承担相关费用。合同期满后，装修改造部分无偿归属于甲方，若甲方要求乙方配合处理，乙方应积极配合，不得影响下一轮招标。

9、乙方经营活动必须符合国家法律法规及甲方有关规章制度，服从甲方管理。如在经营过程中，无条件接受政府有关部门和甲方的监督管理，并妥善处理有关部门建议，一旦被卫生监管部门、工商行政部门、税务部门等部门查获违法违规，责任自负，费用自担，同时甲方有权单方面解除合同，禁止其参与下一轮投标。

10、乙方经营期间，如出现意外事故，给甲方声誉、固定资产或师生健康造成损害的，或理应由乙方承担的其他损害责任，乙方应承担全部经济责任和法律责任。造成特别严重的后果的，甲方有权单方面终止合同并追究相应的经济责任。

11、乙方不得经营如下内容：

禁止经营餐饮、酒吧、棋牌、歌舞娱乐、提供互联网上网服务场所（如网吧、电游等）、生产加工和制造类等有可能影响正常教育秩序及学生身心健康等经营活动项目，禁止经营非法经营活动。一经发现乙方有上述超范围经营，甲方有权单方面解除合同。

12、乙方负责屋内设施设备的维护维修。

13、乙方工作人员必须符合国家有关从业人员的相关规定。

14、乙方应遵守甲方的规章制度，爱护甲方的设备设施，服从甲方及相关部门的管理和监督，具有沟通和协调能力，能正确及时解决经营中的各种矛盾和冲突。

15、乙方在经营过程中形成的债权、债务由乙方自行处理，与甲方无关。乙方承担经营期间的全部安全责任。

16、乙方须服从甲方管理，积极配合甲方开展好各项活动。

17、经营企业法定代表人是乙方营业场所安全的第一责任人，须安排专人负责

责管理各种设施、设备,保证水、电、燃气等的使用安全。与莎车县总工会签订消防安全责任书、安全生产责任书、综合治理责任书,经营期间所发生的人员伤亡、财产损失均由承租方负责。承租方建立完善的人员档案,能随时提供从业人员信息。所聘用人员必须符合派出所社区等部门要求。承租方有消防安全学习档案,定期进行员工消防安全学习。投标人工作人员必须符合国家对于该行业从业人员的相关规定,职业资格证及享受各项保险。

18、因乙方违反本合同相关规定给甲方造成的一切损失及甲方对乙方的罚款,均从乙方缴纳的风险抵押金中扣除。若风险抵押金低于60% (即6万元整),乙方须在7日内补齐。如无违反本合同的情形,在承租期满后甲方全额退还风险抵押金(无息)。

19、按照“谁使用,谁负责”的原则,乙方应对经营场所内发生所有案件与事故依法承担相应的经济与法律责任,与甲方无关,甲方无责。

七、合同的解除及违约责任

1、乙方违反合同的规定,甲方有权单方面解除合同,所造成损失由乙方自行负责。

2、租赁期满后或因乙方责任导致退租的,除双方另有约定外,依附于房屋的装修归甲方所有,甲方无需给乙方任何补偿。

3、在合同有效期内,乙方单方面终止或解除合同,扣除一年租金作为违约金。

八、其他

1、本合同经双方签字盖章后生效。

2、招投标文件为本合同重要组成部分,具有同等法律效力。

3、未尽事宜,双方协商解决,协商不成,任何一方可向房屋所在地法院起诉或仲裁。

4、本合同壹式陆份,甲方执四份,乙方执贰份,从签字之日起即时生效,均具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

法定代表人：

委托代理人：

地址：

电话：

开户银行：

账号：

日期：2023 年 月 日

乙方（盖章）：

法定代表人：

委托代理人：

地址：

电话：

开户银行：

账号：

日期：2023 年 月 日

莎车县总工会门面房招租项目

第四部分 磋商服务需求书

1. 由投标人负责门面房的全部经营性资金投入（包括装修），并根据招标文件的要求独立进行经营。

2. 经营范围：可作为宾馆、招待所、餐厅、超市、楼后院落可作为停车场等使用

3. 相关费用要求：

（1）租金：1、出租位于莎车县古勒巴格路2号《老客运站对面阿曼古丽招待所）临街三层楼房（建筑为混凝土结构），总面积为2606.01 m²，有负一层有6间237.60 m²：一层2号商铺面积为11.13 m²；3号商铺面积为8.02m²；二层面积为405.14 m²；三层面积为371.69 m²；该楼后1572.43 m²的空地，出租年限为5年，混凝土结构房租起步价每月：55元/m²，院子（空地）面积租金起步价每年：40元/m²，到期后重新公开招标投标，租金每年按合同金额上浮5%增长；

2、出租位于莎车县古勒巴格路2号（老客运站对面）面积为118.07 m²临街一层（白金餐厅），建筑为混凝土结构，出租年限为5年，起步价每月55元/m²，到期后重新公开竞争性磋商进行招租，租金每年按合同总金额上浮5%；所需税金由中标单位自行按要求缴纳；

（2）院内场地不允许各种开发、修建、新建建筑物，只能作为停车使用，可对地面进行硬化、绿化。楼体主体结构严格按照住建部门要求不允许改造。

租赁方按照规定自行办理水、电、燃气手续。严格按照应急管理局安全生产相关条例履行报备手续，因手续不全或者办理手续延期导致的经营不及时甲方不承担任何责任。租赁费按合同签订日期计算，每年租赁费按合同日期缴纳，拖延租赁费出租方按月租赁费的5%收取滞纳金。

租赁方只提供楼体及场地，但因承租方个人操作不当、不规范导致的安全生产事故等，出租方不承担任何责任，并且承租方还要承担损坏赔偿。

（3）投标人中标后，将与莎车县总工会签订期限为5年的合同，租金按年支付。如果未按时支付租金，莎车县总工会有权单方面解除合同；

（4）招标人委托代理机构在喀什日报、融媒体中心发布招租广告，费用由本项目成交候选人承担；

4. 投标人应保护好房屋（含门窗）及设施设备，如需要装修须征得招标人同意，否则造成损坏的，投标人应按市场价赔偿。

5. 经营企业法定代表人是门面房安全的第一责任人，须安排专人负责管理各种设施、设备，保证水、电等的使用安全。与莎车县总工会签订消防安全责任书、安全生产责任

书、综合治理责任书，经营期间所发生的人员伤亡、财产损失均由承租方负责。承租方建立完善的人员档案，能随时提供从业人员信息。所聘用人员必须符合派出所社区等部门要求。承租方有严格的人员上岗及培训制度，减少人员流动，提高服务质量。承租方有消防安全学习档案，定期进行员工消防安全学习。

6. 承租方并按照疫情防控要求，做好每日消杀工作，按照要求做好各项卫生防疫工作。管理期内，经营方应搞好辖内的环境卫生工作，垃圾污物应按指定地点放置，不得随便舍弃。应按有关规定自觉接受卫生管理部门等上级部门对辖区内工作检查、监督。经营方在实际操作中若有违反上述规定者，所导致的后果由经营方全部承担。

7. 招租标的现场照片

三层商住





一层门面



楼后停车场



莎车县总工会门面房招租项目

第五部分 响应文件格式

目录

一、商务部分

- (1) 磋商函；
- (2) 法定代表人身份证明（附法定代表人身份证复印件）；
- (3) 法定代表人授权书（附被授权人身份证复印件）；
- (4) 磋商保证金缴纳凭证（复印件加盖公章）；
- (5) 磋商报价单；
- (6) 磋商报价汇总表；
- (7) 供应商基本情况；
 - 1) 供应商基本情况表；
 - 1、国内企、事业单位或个体工商户的营业执照等证明文件（副本原件或经公证的复印件），自然人的身份证明（原件）；
 - 2、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，自然人提供银行流水及社保缴纳记录证明；
 - 3、参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（受行政主管部门的处罚不能参加投标），供应商出具至公告报名期限内，“信用中国”网（<http://www.creditchina.gov.cn/>）无违法违规行为的查询记录；
 - (8) 缴纳采购代理服务费用承诺书；
 - (9) 其他商务资格证明资料（格式自定）。

二、技术部分

- (1) 技术文件；
- (2) 服务承诺；
- (3) 供应商认为需要提交的其他资料。

(一) 商务部分

莎车县总工会门面房招租项目

一、磋商函

致：采购人名称

我方全面研究了_____（项目名称）《竞争性磋商文件》（磋商文件编号：_____），决定参加贵单位组织的本次磋商。我方愿意以总价：人民币（大写）_____元（¥元），单价：（分别报价），的磋商报价承担该项目的服务供应任务，磋商报价即采购人应付的年度服务费总价，服务费按合同签订的付款方式支付，服务期限：年，同时履行竞争性磋商文件中对成交供应商的要求和应承担的责任和义务，并承诺，以下情况若未完全履行，愿无条件接受我方响应被拒绝的后果：

1. 我方完全接受《竞争性磋商文件》要求的内容，愿承担该项目的实施和售后服务任务，并将履行《竞争性磋商文件》对成交供应商的要求和应承担的责任及义务。

2. 我方已全面研究了《竞争性磋商文件》的所有内容，包括澄清文件、参考资料及有关附件，无其他不明事项且无任何异议。

3. 我方接受提供贵方可能另外要求的与磋商有关的任何证据或资料，并保证已提供和将要提供的文件资料是真实准确的。

4. 我方接受 60 日历天的磋商有效期（如中标，有效期将延至合同终止日为止），在此期间我方将受此约束。

5. 我方完全理解采购人不一定将合同授予最低报价的供应商的行为。

6. 如我方中标，将按《竞争性磋商文件》中的规定在取得《中标通知书》前向代理公司一次性支付相关费用。

7. 如果我方中标，我方将按照磋商文件的规定，提交约定数额的履约保证金，并对此共同地和分别地承担责任。

供应商：___（公章）

法定代表人或委托人：（签字）

___年___月日

二、法定代表人身份证明

磋商单位名称：

单位性质：

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 （磋商单位名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证复印件

身份证复印件（正面）	身份证复印件（背面）
------------	------------

供应商：（公章）

年月日

三、法定代表人授权书

致：采购人名称

本授权书声明：注册于（供应商地址）的（供应商名称）法定代表人（法定代表人姓名、职务或职称）代表本公司授权（姓名）为本单位的合法代理人，参与贵方组织的（项目名称及项目编号）的磋商、谈判、签约等具体工作，并签署全部有关文件、协议及合同。

我单位对被授权人的上述经济活动负全部责任。在撤消授权的书面通知前，本授权书一直有效。被授权人在授权书有效期内签署的所有文件不因授权的撤消而失效。

附：被授权人身份证复印件

身份证复印件（正面）	身份证复印件（背面）
------------	------------

被授权代表（签字）：

职 务：

电 话：

供应商法定代表人（签字）：

职 务：

电 话：

供应商：_____（盖章）

日期：年月日

★备注：后附【法定代表人资格证明及委托代理人（被授权人）身份证复印件（现场核查）】，递交响应文件时需递交一份。

四、磋商保证金缴纳凭证

致：（采购人）

我方于年__月__日参加__（项目名称）的磋商，现保证：我方在规定的磋商有效期内撤销或修改响应文件的，或者在收到中标通知书后无正当理由拒签合同或拒交规定履约担保的，磋商保证金不予退还。

供应商：_____（盖章）

法定代表人或被授权人：_____（签字）

日期：____年__月__日

缴费回单（复印件应附在响应文件中）

★备注：磋商保证金缴费回单复印件加盖公章

五、磋商报价单

（标项一）

项目名称：

项目编号：

响应人名称	磋商报价（元/年） 磋商报价（元/m ² ）	租赁期
	楼房总价： 元/年 楼房单价： 元/m ² 空地总价： 元/年 空地单价： 元/m ²	5 年
磋商总报价（大写）： 磋商单价（大写）：		

注：1. 报价包括了项目的全部费用。

2. 本表格须附在正副本的报价文件中，并另封装一份，封口加盖公章。

供应商：_____（盖章）

法定代表人或被授权人：_____（签字）

日 期：_____年____月____日

五、磋商报价单

(标项二)

项目名称：

项目编号：

响应人名称	磋商报价 (元/年) 磋商报价 (元/m ²)	租赁期
	总价： 元/年 单价： 元/m ²	5 年
磋商总报价 (大写)：		
磋商单价 (大写)：		

注：1. 报价包括了项目的全部费用。

2. 本表格须附在正副本的报价文件中，并另封装一份，封口加盖公章。

供应商：_____ (盖章)

法定代表人或被授权人：_____ (签字)

日 期：____年__月__日

六、磋商报价组成明细表

项目名称：

项目编号：

序号	报价内容	备注
1	混凝土结构房	
2	院子(空地)	
3	面积为 118.07 m ² 临街一层(白金餐厅)	
...		

供应商：_____（盖章）

法定代表人或被授权人：_____（签字）

日期：____年____月____日

莎车县总工会门面房招租项目

七、供应商基本情况

（一）供应商基本情况表

单位名称				
单位地址				
主管部门				
成立时间		注册资金（万元）		
单位性质				
磋商期间联系人		电话	传真	
职工概况	职工总数		其中：技术人员数	
	单位行政和技术负责人			
	姓名	职务/职称	年龄	专业
单位概况				

（二）营业执照副本、税务登记证、组织机构代码证、（三证合一的提供统一社会信用代码的营业执照）、如项目所在地有分支机构需提供分支机构营业执照

（三）单位社会保障缴费证明（复印件加盖公章）

八、缴纳采购代理服务费承诺书

致：新疆新华远景工程造价咨询有限公司

如果我方在贵公司组织的项目名称：_____（项目编号：_____）磋商采购项目中被确定为成交供应商候选人，我方保证在收到《成交通知书》前，按照磋商文件的规定向贵公司缴纳采购代理服务费。

我方如违约，愿凭贵公司开出的违约通知，按上述承诺金额的 200% 在采购人与我方签订的采购合同款项中扣付，并在此同意和要求采购人（应新疆新华远景工程造价咨询有限公司要求）办理支付手续。

特此承诺！

磋商单位：（盖章）

法定代表人：（签字）

日期：____年__月__日

莎车县总工会门面房招租项目

中小企业声明函（服务）

本公司郑重声明，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，本公司参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，提供的货物全部由符合政策要求的中小企业制造。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）行业；制造商为（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）行业；制造商为（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：

注：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。

(二) 技术部分

莎车县总工会图书阅览室招租项目

一、技术文件

项目技术文件内容：

由供应商按用户需求书等就项目工作内容自行编制，
以下为参考

- (1) 总体实施方案；
- (2) 公司管理制度；
- (3) 人员配备方案；
- (4) 针对本项目提供的服务方案；
- (5) 突发事件应急措施；
- (6) 与政府相关单位配合协调方案；
- (7) 针对本项目实施的难点分析和解决方案。

莎车县总工会门面房招租项目

二、服务承诺

服务承诺内容：

由供应商按用户需求书等就项目工作内容自行编制，
以下为参考

- 1、售后服务承诺；
- 2、运营实力承诺；
- 3、规范实施承诺；
- 4、安全和应急措施承诺；

莎车县总工会门面房招租项目

三、供应商认为需要提交的其他资料

莎车县总工会门面房招租项目