

高州市房产局招租项目

【项目编号：ZC17G06N0301】

招 标 文 件

茂名市众诚招标采购有限公司 编制

高州市房产局 审核

发布日期：2017年2月8日

目 录

第一部分 投标邀请函	2
第二部分 招标项目内容	4
第三部分 投标人须知	7
一、说 明	8
二、招标文件	10
三、投标文件的编制和数量	10
四、投标文件的递交	13
五、开标、评标及定标	13
六、质疑	15
七、合同的订立和履行	16
八、适用法律	17
九、评标方法、步骤及标准	17
第四部分 合同书格式	19
第五部分 投标文件格式	23
（法人或其他组织适用）	24
一、资格性文件	25
二、承租使用方案	31
三、价格部分	32
（自然人）	33
一、资格性文件	34
二、承租使用方案	39
三、价格部分	40

第一部分 投标邀请函

各投标人：

茂名市众诚招标采购有限公司（以下简称“采购代理机构”）受**高州市房产局**（以下简称“采购人”）的委托（委托编号：MMZC2017W0301），对**高州市房产局招租项目**进行公开招标采购，欢迎符合资格条件的投标人投标。

根据《中华人民共和国政府采购法》及《中华人民共和国政府采购法实施条例》的规定，本项目招标文件公示时间为：2017年2月8日至2017年2月14日共五个工作日，投标人认为招标文件的内容损害其权益的，可以在公示期间或者自期满之日起七个工作日内以书面形式（加盖单位公章，电话咨询或传真或电邮形式无效）向采购人或者茂名市众诚招标采购有限公司提出质疑，投标人对采购文件提出质疑的，应当按照国家有关规定附送有关证明材料。

序号	内容	说明
1	项目编号	ZC17G06N0301
2	项目名称	高州市房产局招租项目
3	招标最低下限价	详见“二、项目说明”
4	租赁期	详见“二、项目说明”
5	商铺位置	详见“二、项目说明”
6	项目内容	详见招标文件“第二部分“招标项目说明”
7	购买招标文件时间	2017年2月8日起至2017年2月23日每天上午8:30~11:30下午2:30~5:00（北京时间，法定节假日除外）
8	购买招标文件时必须携带的资料	法人或其他组织： 1、法定代表人证明书； 2、法人授权委托书证明书； 3、企业营业执照副本； 4、企业组织机构代码证副本； 5、税务登记证副本； （三证合一请提供营业执照副本） *以上资料1、2为原件，3、4、5为复印件加盖公章，提供原件核对。 个人： 身份证复印件（提供原件核对） 个人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件复印件（提供原件核对）。
9	购买招标文件地址	茂名市油城六路市科技局副楼四楼
10	招标文件售价	每套售价¥200.00，售后不退，而且购买后方可投标。

11	投标截止时间	2017年2月28日15:30(北京时间)
12	受理投标文件时间	2017年2月28日15:00—15:30(北京时间)
13	投标文件送达地点	茂名市油城六路市科技局副楼四楼
14	开标评标时间	2017年2月28日15:30(北京时间)
15	开标地点	茂名市油城六路市科技局副楼四楼
16	评标地点	茂名市油城六路市科技局副楼四楼
17	采购人	高州市房产局
18	采购人联系人	李先生
19	联系电话/传真	0668-6691595
20	联系地址	高州市
21	采购代理机构	茂名市众诚招标采购有限公司
22	采购代理机构联系人	陈小姐
23	联系电话	0668—2881299、2881799
24	传真电话	0668—3333169
25	联系地址	茂名市油城六路市科技局副楼四楼
26	邮政编码	525000
27	投标保证金	30万元
28	投标保证金账户资料	开户人名称：茂名市众诚招标采购有限公司 开户银行：中国建设银行股份有限公司茂名中银名苑/油城八路分理处； 账 号：44001690041059666888 行 号：105592004365
29	电子投标文件	不适用
30	投标报价	唯一
32	投标备选方案	不允许
33	联合体投标人	不允许
34	投标有效期	90天
35	投标文件份数	正本一份,副本五份,电子版一份。
36	采购信息查询	①茂名市众诚招标采购有限公司网 (http://www.mmzczb.com) ②纸质公告(张贴于商铺门口)

第二部分 招标项目内容

招标项目内容

一、投标人资格

- 1、在中华人民共和国境内的法人、个人和其他组织，除法律另有规定外，均可申请单独参加竞标。
- 2、本单位（指高州市房产局及其下属的企事业单位）的干部、职工及其本配偶、子女、父母和欠缴租金的租户及其亲属不能参与投标，如违反本条规定，一经发现查实，则没中标的没收其投标保证金，中标的取消其中标资格并没收投标保证金。
- 3、承租人在参加政府投标活动中无违法、违规或其他不良记录。
- 4、承租人须在招标代理公司递交资料登记报名并购买招标文件。
- 5、本项目不接受联合体投标。

二、项目说明

序号	商铺位置	面积（m ² ）	租赁期	投标保证金（万元）	招标最低限价（元/月）
1	环城南路 54-56 号	一楼 251.32 楼上 234.28	5 年	30	21000

注：1、本项目由高州市房产局设定保留价，于受理投标文件期间密封交至采购代理机构处，唱标前由采购代理机构当场开封公布，若最高报价低于保留价，该商铺报价无效。
2、商铺面积仅供参考，不作为商铺租金计算依据。

三、项目概况：

- 1、招租对象：单位、个人和其他组织
- 2、商铺位置：详见项目说明
- 3、租赁期：详见项目说明。
- 4、招标方式：暗标。当众开标，价高者得但不能低于保留价，如有相同报价的则原租户有优先中标权。
- 5、招标最低限价：详见项目说明。
- 6、投标保证金：投标保证金为 30 万元。报名期内缴交保证金，逾期无效（开标前两个工作日下午 17：00 前到达账户为准，开户人名称：茂名市众诚招标采购有限公司，开户银行：中国建设银行股份有限公司茂名中银名苑/油城八路分理处，账号：44001690041059666888，行号：105592004365）。不中标者的投标保证金五个工作日内无息退还。中标者的投标保证金签订合同后五个工作日内退还。中标者弃标或者在规定期限内不与招租方签订合同的则没

收其投标保证金。

7、经营范围：不准经营化学物品、易燃易爆物品和其他政策不允许经营的业务。

8、依法经营：①中标者必须要合法经营。②经营须相关行政部门批准的行业，必须取得相关行政主管部门的批准文件。③每年必须向招租方提供有效的工商、税务、消防、防雷等年审证照复印件，否则招租方有权解除本合同。

9、装修：中标者自行出资负责室内水、电安装及装修。

10、租金支付：①租金缴交方式及时间：按月缴租。缴交日为每个月的一至五日。缴交日内缴纳当月的租金，不得拖延。若超过缴交日期的第2日起每天按每月租金的5%交滞纳金。②计租时间的确定：从签订合同之日的第30天起开始计租，每年设一个月的装修期，装修期免租。③租金的递增：第二个租期的租金在第一个租期的基础上递增5%。

11、交接标的物的时间：签订合同5个工作日内办理交接手续，不交吉，交接风险由中标者负责。

12、维护：租期内因不可抗力的非人为因素(包括塌陷、地震、台风、雷击及雷击引发的火灾等自然灾害)而造成的房屋损坏，应由招租方出资修复，承租方投资的装修物与设备由承租方负责。除合同约定的不可抗力的非人为因素外，房屋的损坏修缮均由承租方出资修复，并接受招租方的监督，但不减免租金，消防、防雷、电器设备维护和重置由承租方负责(包括维修费用)。

13、承租方在承租期内水费、电费自行缴交，卫生费、治安费等社会分摊的公益费用由承租方负责缴交。

14、中标者中标后一个月内，招租方未能在规定时间内将标的物交付给承租方办理工商执照不算违约。

15、其他事项：其他未尽事项按租赁合同条款执行。

第三部分 投标人须知

一、说 明

1. 适用范围

1.1 本招标文件适用于本投标邀请中所述项目的政府采购。

2. 定义

2.1 “采购人”是指：高州市房产局

2.2 “投标人”是指：参与本项目投标的企业法人或其他组织、个人。

2.3 “政府采购代理机构”是指：茂名市众诚招标采购有限公司。

2.4 “招标采购单位”是指：采购人，招标采购代理机构。

2.6 合格的投标人

(1) 在中华人民共和国境内的法人、个人和其他组织，除法律另有规定外，均可申请单独参加竞标；

(2) 本单位（指高州市房产局及其下属的企事业单位）的干部、职工及其本配偶、子女、父母和欠缴租金的租户及其亲属不能参与投标，如违反本条规定，一经发现查实，则没中标的没收其投标保证金，中标的取消其中标资格并没收投标保证金。

(3) 承租人在参加政府投标活动中无违法、违规或其他不良记录。

(4) 承租人须在招标代理公司递交资料登记报名并购买招标文件。

3. 合格的货物和服务

3.1 “服务”是指除货物和工程以外的其他政府采购对象及招标文件规定的其它服务。

4. 投标费用

4.1 投标人应承担所有投标有关费用。不论投标的结果如何，招标采购单位均无义务和责任承担这些费用。

4.2 中标人在领取《中标通知书》时须向采购代理机构交纳中标服务费，中标服务费的收费标准按广东省物价局粤价[2011]88号、省物价局粤价[2003]320号、省物价局粤价[2002]386号文件规定执行，收费金额按差额定率累进法计算，具体收费标准按下表计算：

费 率 中 标 金 额 (万 元)	服 务 类 型	服 务 招 标
100		1.5%
100-500		0.8%
500-1000		0.45%
1000-5000		0.25%

说明：

1) 中标服务费按差额定率累进法计算。如某服务类项目中标金额为 5000 万元（人民币），计算中标服务费额如下：

100 万元×1.5%=1.5 万元；

（500-100）万元×0.8%=3.2 万元；

（1000-500）万元×0.45%=2.25 万元；

（5000-1000）万元×0.25%=10 万元；

合计收费=（1.5+3.2+2.25+10）=16.95 万元

2) 中标服务费以人民币支付。

3) 中标服务费不在投标报价中单列。

4) 中标服务费支付方式：一次性以银行转账的形式支付。

*特别说明

1. 禁止事项

1.1 采购人、投标人和采购代理机构不得相互串通损害国家利益、社会公共利益和其他当事人的合法权益；不得以任何手段排斥其他投标人参与竞争。

1.2 投标人不得向采购人、采购代理机构、评标委员会的组成人员行贿或者采取其他不正当手段谋取中标。

1.3 除投标人被要求对投标文件进行质疑澄清外，从开标之时起至授予合同止，投标人不得就与其投标文件有关的事项主动与评标委员会、采购人以及采购代理机构接触。

1.4 《中华人民共和国政府采购法》及相关法规规定的其他禁止行为。

2. 保密事项

2.1 由采购人向投标人提供的用户需求书、图纸和所有资料，投标人获得后，应对其保密。除非采购人同意，投标人不得向第三方透露或将其用于本次投标以外的任何用途。开标后，应采购人要求，投标人须归还采购人认为需保密的文件和资料，并销毁所有需保密的备份文件和资料。

3. 投标人须知

3.1 投标人将被视为已合理地尽可能地对所有影响本采购项目的事项，包括任何与本招标文件所列明的有关的特殊困难充分了解。

4. 保证

4.1 投标人应保证所提交给采购人和采购代理机构的资料和数据是真实的，并承担相应的法律责任。

二、招标文件

5. 招标文件的构成

5.1 招标文件由下列文件以及在招标过程中发出的修正和补充文件组成：

- 1) 投标邀请函
- 2) 采购项目内容
- 3) 投标人须知
- 4) 合同书格式
- 5) 投标文件格式
- 6) 在招标过程中由招标采购单位发出的修正和补充文件等

5.2 投标人应认真阅读、并充分理解招标文件的全部内容（包括所有的补充、修改内容、重要事项、格式、条款及要求等）。投标人没有按照招标文件要求提交全部资料，或者投标没有对招标文件在各方面都做出实质性响应是投标人的风险，有可能导致其投标被拒绝，或被认定为无效投标或被确定为投标无效。

6. 招标文件的澄清

6.1 任何要求对招标文件进行澄清的投标人，均应以书面形式在投标截止时间十五日以前通知招标采购单位。招标采购单位将组织采购人对投标人所要求澄清的内容均以书面形式予以答复。必要时，招标采购单位将组织相关专家召开答疑会，并将会议内容以书面的形式发给每个购买招标文件的潜在投标人（答复中不包括问题的来源）。

6.2 投标人在规定的时间内未对招标文件澄清或提出疑问的，招标采购单位将视其为无异议。对招标文件中描述有歧意或前后不一致的地方，评标委员会有权进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个投标人。

7. 招标文件的修改

7.1 在投标截止时间十五日以前，无论出于何种原因，招标采购单位可主动地或在解答投标人提出的疑问时对招标文件进行修改。

7.2 修改后的内容是招标文件的组成部分，将以书面形式通知所有购买招标文件的潜在投标人，并对潜在投标人具有约束力。潜在投标人在收到上述通知后，应立即以书面形式向招标采购单位确认。

7.3 为使投标人准备投标时有充足时间对招标文件的修改部分进行研究，招标采购单位可适当推迟投标截止期，但应发布公告并书面通知所有购买招标文件的潜在投标人。

三、投标文件的编制和数量

8. 投标的语言

8.1 投标人提交的投标文件以及投标人与招标采购单位就有关投标的所有来往函电均应使用中文。投标人提交的支持文件或印刷的资料可以用另一种语言，但相应内容应附有中文

翻译本，在解释投标文件的修改内容时以中文翻译本为准。对中文翻译有异议的，以权威机构的译本为准。

9. 投标文件的构成应符合法律法规及招标文件的要求。

10. 投标文件编制

10.1 投标人应当对投标文件进行装订，对未经装订的投标文件可能发生的文件散落或缺损，由此产生的后果由投标人承担。

10.2 投标人应完整、真实、准确的填写招标文件中规定的所有内容。

10.3 投标人必须对投标文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任，并无条件接受采购单位及政府采购监督管理部门等对其中任何资料进行核实的要求。投标人必须对投标文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任。

10.4 如果因为投标人投标文件填报的内容不详，或没有提供招标文件中所要求的全部资料及数据，由此造成的后果，其责任由投标人承担。

11. 投标报价

11.1 本项目招标范围为租赁服务项目，投标报价所提供的承租报价必须考虑本身承受能力及经营风险。

11.2 投标报价必须是唯一的，不允许多个报价方案

12. 备选方案

12.1 只允许投标人有一个投标方案，否则将被视为无效投标。（招标文件允许有备选方案的除外）

13. 联合体投标：本项目不接受联合体投标。

14. 投标人资格证明文件

14.1 投标人应按招标文件的要求，提交证明其有资格参加投标和中标后有履行合同能力的文件，并作为其投标文件的组成部分，包括但不限于下列文件：

1. 资格性文件；
2. 承租使用方案；
3. 价格部分。

15. 资格证明文件必须真实有效，复印件法人或其他组织投标的必须加盖单位印章。

16. 投标保证金

16.1 投标人应按招标文件规定的金额和期限交纳投标保证金，投标保证金作为投标文件的组成部分。

16.2 投标保证金交纳形式银行转账提交，符合招标文件规定。

16.3 凡未按规定交纳投标保证金的投标，为无效投标。

16.4 如无质疑或投诉，未中标的投标人保证金，在中标通知书发出后五个工作日内不计利息原额退还；如有质疑或投诉，将在质疑和投诉处理完毕后不计利息原额退还。

16.5 中标者的投标保证金签订合同后五个工作日内退还。

16.6 有下列情形之一的，投标保证金将被依法没收。

- 1) 中标者弃标或者在规定期限内不与招租方签订合同的则没收其投标保证金；
- 2) 将中标项目转让给他人，或者在投标文件中未说明，且未经采购人同意，违反招标文件规定，将中标项目分包给他人的。

*特别说明

1、知识产权

1.1 投标人应保证，采购人在中华人民共和国使用货物或货物的任何一部分时，如有第三方向采购人提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权的主张，该责任应由投标人承担。

1.2 投标价应包含所有应向所有权人支付的专利权、商标权或其它知识产权的税费及有关费用。

2. 投标的有效期

2.1 投标文件应在规定的时间内保持有效。投标有效期比规定时间短的将被视为非响应性投标而予以拒绝。

2.2 特殊情况下，在原有投标有效期截止之前，采购代理机构可要求投标人延长投标有效期。这种要求与答复均应以书面形式提交。投标人可以拒绝采购代理机构的这种要求，其投标保证金将不会被没收。接受投标有效期延长的投标人将不会被要求和允许修正其投标文件，而只会被要求其相应地延长其投标保证金的有效期。在这种情况下，本须知有关投标保证金的退还和没收的规定将在延长了的有效期内继续有效。

17. 投标的截止期

17.1 投标的截止时点为2017年2月28日15:30(北京时间)，超过截止时点后的投标为无效投标。

18. 投标文件的数量和签署

18.1 投标人应编制投标文件一式六份，其中正本一份和副本伍份。

18.2 投标文件的副本可采用正本的复印件。每套投标文件须清楚地标明“正本”、“副本”。若副本与正本不符，以正本为准。

18.3 投标文件的正本需打印或用不褪色墨水书写，并由法定代表人/自然人或经其正式授权的代表签字。授权代表须出具书面授权证明，其《法定代表人授权书》应附在投标文件中。

18.4 投标文件中的任何重要的插字、涂改和增删，必须由法定代表人/自然人或经其正式授权的代表在旁边签章或签字才有效。

四、投标文件的递交

19. 投标文件的密封和标记

- 19.1 投标人应将投标文件正本和所有的副本分别单独密封包装，并在外包装上清晰标明“正本”、“副本”字样。
- 19.2 外包装上应当注明项目名称、项目编号和“在（招标文件中规定的开标日期和时点）之前不得启封”的字样，封口处应加盖投标人印章。

收件人：茂名市众诚招标采购有限公司
项目名称：高州市房产局招租项目
项目编号：ZC17G06N0301
投标人名称：
投标人地址、联系人、电话及传真号码
在（招标文件中规定的开标日期和时点）之前不得启封

- 19.3 如果未按要求密封和标记，招标采购单位对误投或提前启封概不负责。

20. 投标文件的修改和撤回

- 20.1 投标人在投标截止时间前，可以对所递交的投标文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知招标采购单位。补充、修改的内容应当按招标文件要求签署、盖章，并作为投标文件的组成部分。在投标截止时点之后，投标人不得对其投标文件做任何修改和补充。
- 20.2 投标人在递交投标文件后，可以撤回其投标，但投标人必须在规定的投标截止时点前以书面形式告知采购代理单位。
- 20.3 投标人所提交的投标文件在评标结束后，无论中标与否都不退还。

五、开标、评标及定标

21. 开标

- 21.1 招标采购单位在《投标邀请函》中规定的日期、时间和地点组织公开开标。开标时原则上应当有采购人代表和投标人代表参加。参加开标的代表应签到以证明其出席。
- 21.2 开标时，由投标人或其推选的代表检查投标文件的密封情况，也可以由招标采购单位委托的机构检查并见证，经确认无误后由招标工作人员当众拆封，宣读投标人名称、投标价格。
- 21.3 采购代理机构做好开标记录，开标记录由各投标人签字确认。

22. 评标委员会的组成和评标方法

- 22.1 评标由招标采购单位依照政府采购法律、法规、规章、政策的规定，组建的评标委员会负责。评标委员会成员共5人单数组成，具体由采购人代表和技术、经济等方面的评审专家组成，其中采购人代表1名、其余4名技术、经济等方面的评审专家依法从政府采

购专家库中随机抽取。

22.2 评标委员会将按照招标文件确定的评标方法进行评标。评标委员会对投标文件的评审分为资格性审查、符合性检查和价格评议。

22.3 评标采用价格评审办法（最高价法），具体见本部分“九、评标方法、步骤及标准”。

23. 投标文件的初审

23.1 评标委员会将依法审查投标文件是否完整、总体编排是否有序、文件签署是否合格、投标人是否按照招标文件要求提交了投标保证金、是否按招标文件的规定密封和标记等。

23.2 在详细评标之前，评标委员会要审查每份投标文件是否实质上响应了招标文件的要求。实质上响应的投标文件应该是与招标文件要求的关键条款没有实质偏离的投标文件。评标委员会决定投标文件的响应程度只依据投标文件本身的真实无误的内容，而不依据外部的证据。但投标文件有不真实、不正确内容的除外。

23.3 投标人有下列情形之一的，其投标将被视为无效投标：

实质上没有响应招标文件要求的投标将被视为无效投标。投标人不得通过修正或撤销不符合要求的偏离从而使其投标文件成为实质上响应的投标。

23.4.1 在资格性审查、符合性检查时，如发现下列情形之一的，投标文件将确定为无效投标：

- 1) 投标人未提交投标保证金或金额不足、投标保证金提交形式不符合招标文件要求的；
- 2) 投标人的投标书或资格证明文件未提供或不符合招标文件要求的；
- 3) 未按照招标文件规定要求签署、盖章的；
- 4) 法人或其他组织的投标文件无法定代表人签字或签字人无法定代表人有效授权的，自然人的投标文件无投标人签字的；
- 5) 参加政府投标活动中无违法、违规或其他不良记录。；
- 6) 符合招标文件中规定的被视为无效投标的其它条款的。
- 7) 不符合法律、法规规定的其他实质性要求的。

23.4.2 评标委员会对各投标人进行资格性和符合性审查过程中，对初步被认定为初审不合格或无效投标者应实行及时告知，由评标委员会主任或采购人代表将集体意见现场及时告知投标当事人，以让其核证、澄清事实。

24. 投标文件的澄清

24.1 评标期间，对投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会可以书面形式（应当由评标委员会专家签字）要求投标人作出必要的澄清、说明或者纠正，但不得允许投标人对投标报价等实质性内容做任何更改。投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其授权的代表签字，并不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。有关澄清的答复均应由投标人或授权代表签字的书面形式作出。

24.2 投标人的澄清文件是其投标文件的组成部分。

25. 投标的评价

25.1 评标委员会只对确定为实质上响应招标文件要求的投标文件进行评价和比较。

26. 授标

26.1 评标委员会按照招标文件确定的评标方法、步骤、标准，对投标文件进行评审，提出书面评标报告，按照本项目评标方法确定的评审顺序推荐中标候选人名单。

26.2 采购人在收到评标报告后的法定时间内，按照评标报告中推荐的中标候选人顺序确定中标人，也可以事先授权评标委员会直接确定中标人。

26.3 中标人确定后，招标采购单位将在政府采购监督管理部门指定的媒体上发布中标公告，并向中标人发出《中标通知书》，《中标通知书》对中标人和采购人具有同等法律效力。

27. 替补候选人的设定与使用。

27.1 在合同签订前，招标采购单位发现中标人的投标报价或投标材料存在欺诈行为时、或中标人因不可抗力或自身原因不能履行合同的，将有理由取消中标人资格，没收其投标保证金，且保留依法追究的权利；并将依法确定排名第二名的中标候选人为本项目的中标人。

六、质疑

28. 如果投标人对此次采购活动有疑问，可依法向茂名市众诚招标采购有限公司提出质疑。质疑应当依法给与答复，并将结果告知有关当事人。茂名市众诚招标采购有限公司处理质疑的依据是国家相关法律法规以及《广东省政府采购工作规范（试行）》第十一章，程序阐释如下：

28.1 质疑处理遵循公平、公正、规范、高效的原则。

28.2 投标人质疑实行实名制和“谁质疑，谁举证”的原则，质疑应有具体的事项及事实根据。

28.3 质疑应以书面形式在规定时间内一次性全部提出，招标文件公示时间截止至7个工作日后，不再受理针对采购文件的相关质疑。

28.4 投标人质疑应符合下列条件：

(1) 提供质疑的项目名称及其项目编号、质疑投标人的单位名称、详细地址、邮政编码、联系人及联系电话等基本情况。质疑文件必须由法定代表人/自然人签署或经法定代表人授权的代表签署，并加盖单位公章，提交质疑书原件(传真件恕不受理)。

(2) 有质疑的具体事项、请求及理由，并附相关证据材料，所依据的有关法律、法规、规章的名称及条款内容。

(3) 质疑材料中有外文资料的，应一并附上中文译本，并以中文译本为准。

(4) 质疑事项属于有关法律、法规和规章规定处于保密阶段的事项，质疑的当事人应当提供信息来源或有效证据。

不符合上述条件的，采购代理机构不予受理。

28.5 采购代理机构受理质疑办理程序：

- (1) 采购代理机构应当在收到质疑书原件的当日与质疑人办理签收手续。
- (2) 先与质疑投标人进行沟通，以消除因误解或对采购规则、程序的不了解而引起的质疑。
如投标人对沟通情况满意，撤回了质疑，质疑处理程序终止。
- (3) 质疑书内容不符合规定的，采购代理机构应以书面形式告知质疑人，质疑人应根据有关规定作出修改，并在约定的期限内提供符合要求的文件，否则视为质疑人放弃质疑。
- (4) 根据“谁主张、谁举证”的原则，对于需经由法定部门调查、侦查或先行作出相关认定的事项，质疑人应当申请具有法定职权的部门查实认定，并将相关结果提交给采购代理机构。
- (5) 处理质疑一般进行书面审查，并可将质疑文件复印件发送给相关当事人；必要时听取各方当事人的陈述和申辩、进行相关调查；组织原评标委员会或谈判小组进行复议，委托专业机构出具鉴定意见或其他专业意见，也可组织听证会进行论证调查。
- (6) 在质疑处理期间，采购代理机构视情形可以依法决定暂停采购活动。
- (7) 采购代理机构原则上在质疑受理之日起七个工作日内书面答复质疑投标人。答复函可以直接领取、传真或邮寄方式均视为有效送达。

28.6 投标人向采购代理机构提出质疑后，在质疑处理期限内，不得同时向其他部门提起同一质疑。质疑投标人如已就同一事项提起投诉、提请行政复议或诉讼的，质疑程序终止。

28.7 采购单位、评标专家和相关投标人等当事人应积极配合采购代理机构进行质疑调查，如实反映情况，及时提供证明材料。

28.8 质疑人拒绝配合采购代理机构依法进行调查的，按自动撤回质疑处理；被质疑人在规定时限内，无正当理由未提交相关证据和其他有关材料的，视同放弃说明权利，认可质疑事项。

28.9 质疑投标人有下列情形之一的，属于虚假、恶意质疑：

- (1) 捏造事实或提供虚假证明材料的；
- (2) 假冒他人名义进行质疑的；
- (3) 拒不配合进行有关调查、情节严重的。

28.10 在投标人质疑受理调查期间，相关信息或材料文件的传递，采购代理机构、质疑人、被质疑人以及相关当事人应当采用书面形式，并办理有关签收手续。

七、合同的订立和履行

29. 合同的订立

29.1 采购人与中标投标人自中标通知书发出之日起三十日内，按招标文件要求和中标人投标文件承诺签房屋租赁合同，但不得超出招标文件和中标人投标文件的范围、也不得

再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

29.2 签订房屋租赁合同后7个工作日内，采购人应将房屋租赁合同副本报上级主管部门备案。

30. 合同的履行

30.1 房屋租赁合同订立后，合同各方不得擅自变更、中止或者终止合同。房屋租赁合同需要变更的，采购人应将有关合同变更内容，以书面形式报上级主管部门备案；因特殊情况需要中止或终止合同的，采购人应将中止或终止合同的理由以及相应措施，以书面形式报上级主管部门备案。

八、适用法律

31. 采购人、政府采购代理机构及投标人的一切招标投标活动均适用《中华人民共和国政府采购法》及其配套的法规、规章、政策。
32. 若合格投标人数量不足法定三家，采购人可依据《政府采购非招标采购方式管理办法》（中华人民共和国财政部令第74号令）完成本次采购工作，投标人如有疑问，可现场提出，否则以无条件服从原则处理。

九、评标方法、步骤及标准

33. 价格评审办法（最高价法），即：评标委员会对满足招标文件实质性要求的投标文件，以有效投标总报价从高至低进行比较排序，报价最高者推荐为第一中标候选人。其次，按报价从高至低排序的原则，依次确定第二、第三中标候选人备选。如有相同报价的则原租户有优先中标权，如相同报价的不含原租户，评标委员会将采用抽签的办法确定报价相同的中标候选人排名。

34. 评标步骤

评标委员会对投标文件的评审分为初审和价格综合评审：

（一）初审（审查内容详见初步审查表）

1. 资格性检查；
2. 符合性检查；

（二）价格评审办法（最高价法）：按有效投标人的投标总报价进行排序，价格最高的推荐为第一中标候选人，第二高的推荐为第二中标候选人，以此类推。

附表 1:

资格、符合性评审表

序号	评审内容	A	B	C
1	投标人资质是否符合招标文件的要求			
2	资格证明文件是否齐全			
3	保证金是否按要求足额提交			
4	投标文件符合招标文件的式样和签署要求			
5	投标报价是否高于最低限价			
6	本项目投标最高报价是否高于保留价			
7	投标文件实质性响应招标文件要求，且无经评委认定为无效标的内容和条款			
初审结论				

注：1.表格内“评审内容”打“√”或“×”；

2.“初审结论”一栏填写“通过或不通过”；在评审内容中若有其中一项“×”，结论一栏则填写“不通过”。

第四部分 合同书格式

项目编号：ZC17G06N0301

项目名称：高州市房产局招租项目

注：本合同仅为合同的参考文本，合同签订双方可根据项目的具体要求进行修订。

房屋租赁合同

出租方（以下简称甲方）：高州市房产管理局 管理所

承租方（以下简称乙方）：_____

甲方将拥有产权权属的房屋以有偿使用、权属不变、合同终止或期满收回房屋的方式出租给乙方使用，为维护双方的合法权益，现经双方一致同意，达成如下合同条款。

一、房屋地址：_____，租用面积双方现场测量或认定为_____平方米（忽略误差），租赁用途：_____。

二、租赁期限按下列第_____种方式计算。

1、租用年限为_____年，从_____起至_____止。

2、租用期限为_____个租期，每个租期_____年。

第一个租期从_____起至_____止。

第二个租期从_____起至_____止。

三、租金标准按下列第_____种方式计算。

1、按租用面积计算，每月租金单价为人民币_____元/平方米，月租金为人民币元（¥_____）。

2、按整体标的计算，月租金为人民币_____元（¥_____）。

3、如分两个或三个以上租期承租的，下一租期的租金依次序提租_____%。

租赁期限内，若市政府或物价主管部门对租金单价进行调整，则按政府的最新租金标准执行。

四、租金缴交方法：

合同生效时，乙方一次性向甲方支付首月租金人民币_____元（¥_____）和保证金人民币_____元（¥_____）。乙方必须在每月5日前交清当月的租金，不得以借口拖欠常规月份租金，如乙方逾期不交租金，则甲方将按2%每天的标准加收滞纳金（以月租金额为计算标准）。乙方以银行代理方式向甲方缴交租金，租赁期间，乙方必须保证其银行代理账户有足够余额，如因乙方账户余额不足以缴交当月租金造成银行代理失败的，乙方所拖欠的租金作逾期处理。乙方委托代理租金缴交业务的银行情况如下，开户行：_____，

账号：_____。乙方所支付的保证金在租赁期间不计利息，合同到期乙方将房屋退回给甲方并结清租金及相关费用后，甲方将保证金全额退还给乙方；如租赁期间乙方违反本合同有关条款或其他相关法律法规，甲方有权没收乙方的保证金并终止本合同。

五、该房屋的水、电等设施报装及相关费用由乙方负责，合同到期，水、电等设施归甲方所有。

六、租赁合同签订时，视为双方已到现场确认租赁房屋的现状。甲方以现状房屋租赁给乙方使用，租赁期内，房屋及设备、设施的日常维修保养由乙方负责，产生的费用由乙方支付，如发生安全事故一切责任由乙方负责。

七、租赁期间，乙方如需对房屋进行室内装修的，需向甲方提出书面申请审批同意后方可动工，所需费用由乙方负责；租赁期满，不动装修无偿归甲方所有。

八、租赁期间，乙方作为消防安全责任主体，要抓好日常防火防灾工作，要主动配合有关部门进行消防安全整改，否则，出现消防安全责任由乙方负全责。

九、租赁期间，乙方要妥善处理好自己及相关人员的财物和人身安全，出现人财物损失由乙方负全责，与甲方无关。

十、租赁期间，乙方有下列情况之一的，甲方有权解除合同收回房屋，造成的损失由乙方负责赔偿，并视情节轻重追究乙方法律责任：(1)擅自将承租的房屋转租、转借他人使用的；(2)擅自改变房屋约定用途的；(3)有拖欠租金现象的；(4)利用房屋进行违法违纪活动的；(5)因乙方原因造成承租房屋损坏的；(6)不配合甲方日常管理工作的；(7)甲方因建设和发展需要，须提前收回房屋的；(8)其他。

十一、租赁期间，乙方生产生活所产生的税费（如营业税、水电费、有线电视费、电话费等）由乙方负责，如未按时交纳相关费用而被有关部门处罚的，乙方承担全部责任。

十二、租赁期间，乙方应严格依法经营、遵守社会公德、卫生准则，搞好营商环境。

十三、租赁期间，出租房屋如遇不可抗力因素（如房屋出现险情、政府收回另用、落实政策赔退等）要停止租赁关系的，甲方有权单方面提前终止合同，但需提前壹个月通知乙方，乙方接通知后必须无条件在规定期限内缴清所有款项，办理退租手续后自行搬迁完毕，甲方

不支付任何搬迁费用。

十四、租赁期间，乙方如因特殊情况需提前终止合同的，必须提前一个月向甲方提出申请，须交清所有费用并办结退租手续后方能终止合同。已交纳的保证金、预付款不退。

十五、租赁期满前一个月，甲方有权将该房屋进行下一租期的招租，乙方在同等条件下可优先承租。乙方在租赁期满时须无条件搬离该房屋，延期未搬的，每延期一天罚款月租金的 10%，并承担甲方因此原因造成的一切损失。

十六、本合同如有其他未能尽事宜，可增加补充条款或参照《中华人民共和国合同法》及《广东省公有房产管理条例》执行。

十七、本合同共____页，甲乙双方签字盖章之日起即生效。一式叁份，甲方、乙方和市房产局各执一份。

甲方（盖章）：

乙方（指模）：

所长（签名）：

乙方（签字）：

高州市房产管理局（盖章）

年 月 日

补充条款：

第五部分 投标文件格式

投标文件格式

(正本/副本)

(法人或其他组织适用)

项目编号：ZC17G06N0301

项目名称：高州市房产局招租项目

- 注：1. 请投标人按照以下文件的要求格式、内容，顺序制作投标件，并请编制目录及页码，否则可能将影响对投标文件的评价。
2. 唱标信封另单独分装，须包含下列材料：
- 2.1 开标一览表
- 2.2 投标保证金交纳凭证。

投标人名称：_____

日期：_____年____月____日

一、资格性文件

1.1 投标响应函

茂名市众诚招标采购有限公司:

依据贵方采购项目高州市房产局招租项目(项目编号: ZC17G06N0301)项目招标采购货物及服务的投标邀请,我方代表(姓名、职务)经正式授权并代表(投标人名称、地址)提交下述文件正本1份,副本5份。

1. 资格性文件;
2. 承租使用方案;
3. 价格部分。

在此,我方声明如下:

1. 同意并接受招标文件的各项要求,遵守招标文件中的各项规定,按招标文件的要求提供报价。
2. 投标有效期为递交投标文件之日起90天,中标人投标有效期延至合同验收之日。
3. 我方已经详细地阅读了全部招标文件、合同书格式内容及招标相关附件,包括澄清及参考文件(如果有的话)。我方已完全清晰理解并接受招标文件的要求,不存在任何含糊不清和误解之处,同意放弃对这些文件所提出的异议和质疑的权利。
4. 我方已毫无保留地向贵方提供一切所需的证明材料。
5. 我方承诺在本次投标文件中提供的一切文件,无论是原件还是复印件均为真实和准确的,绝无任何虚假、伪造和夸大的成份,否则,愿承担相应的后果和法律责任。
6. 我方完全服从和尊重评委会所作的评定结果,同时清楚理解到报价最低并非意味着必定获得中标资格。
7. 我方同意按招标文件规定向招标代理机构缴纳中标服务费。

投标人: _____

地址: _____

电话: _____

电子邮件: _____

投标人(法定代表人授权代表)代表签字: _____

投标人名称(公章): _____

开户银行: _____

账号: _____

日期: _____

1.2 法定代表人资格证明书及授权委托书

(1) 法定代表人资格证明书

致：茂名市众诚招标采购有限公司：

_____同志，现任我单位_____职务，为法定代表人，特此证明。

签发日期：_____ 单位：_____（盖章）

附：代表人性别：_____ 年龄：_____

身份证号码：

联系电话：

营业执照号码：_____ 经济性质：

主营（产）：

兼营（产）：

进口物品经营许可证号码：

主营：

兼营：

说明：1. 法定代表人为企业事业单位、国家机关、社会团体的主要行政负责人。

2. 内容必须填写真实、清楚、涂改无效，不得转让、买卖。

3. 将此证明书提交对方作为合同附件。

(为避免废标，请投标人提供本附件)

法定代表人身份证复印件（正反面）

(2) 法定代表人授权委托书

致：茂名市众诚招标采购有限公司：

兹授权_____同志，为我方签订经济合同及办理其他事务代理人，其权限是：

_____。

授权单位：_____（盖章） 法定代表人：_____（签名或盖私章）

有效期限：至_____年_____月_____日； 签发日期：_____

附：代理人性别：_____ 年龄：_____ 职务：_____

身份证号码：

联系电话：

营业执照号码：

经济性质：

主营（产）：

兼营（产）：

进口物品经营许可证号码：

主营：

兼营：

说明：1. 法定代表人为企业事业单位、国家机关、社会团体的主要行政负责人。

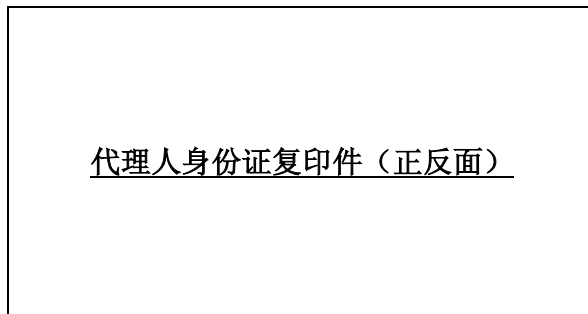
2. 内容必须填写真实、清楚、涂改无效，不得转让、买卖。

3. 将此证明书提交对方作为合同附件。

4. 授权权限：全权代表本公司参与上述采购项目的投标响应，负责提供与签署确认一切文书资料，以及向贵方递交的任何补充承诺。

5. 有效期限：与本公司投标文件中标注的投标有效期相同，自本单位盖公章之日起生效。

6. 投标签字代表为法定代表人，则本表不适用。



1.3 投标保证金交纳凭证

茂名市众诚招标采购有限公司：

(投标人全称)参加贵方组织的高州市房产局招租项目（项目编号：ZC17G06N0301）的采购活动。按招标文件的规定，已通过（转账、银行汇款）形式交纳人民币(大写)元的投标保证金。

投标人名称：_____

投标人开户银行：_____

投标人银行账号：_____

说明：

1. 上述要素供银行转账及银行汇款方式填写，其他形式可不填。其他方式以现场递交为依据。
2. 上述要素的填写必须与银行转账或银行汇款凭证的要素一致，采购代理机构依据此凭证信息退还投标保证金。

投标人法定代表人（或法定代表人授权代表）签字：_____

投标人名称（签章）：_____

日期： 年 月 日

附：

粘贴转账或汇款的银行凭证复印件

注：1. 投标人投标响应时，应当按招标文件要求交纳投标保证金。投标保证金可以采用转账、银行汇款等形式交纳。

2. 茂名市众诚招标采购有限公司在中标通知书发出后五个工作日内凭投标人提交的“**1.3 投标保证金交纳凭证**”退还未中标投标人的谈判保证金，在采购合同签订后五个工作日内退还未中标投标人的谈判保证金。

1.4 关于资格的声明函

致：茂名市众诚招标采购有限公司：

关于贵方招标采购高州市房产局招租项目（项目编号：ZC17G06N0301）投标邀请，本签字人愿意参加投标响应，并证明提交的下列文件和说明是准确的和真实的。

（1）投标人的营业执照副本、税务登记证、组织机构代码证（三证合一的，请提供新版营业执照副本）（复印件加盖公章）。

（2）投标人资格要求提交的各项证明材料。

（3）投标人对商铺的用途。

（相关证明文件附后）

投标人法定代表人（或法定代表人授权代表）签字：_____

投标名称（签章）：_____

日期：_____年____月____日

1.4.1 声明函

致：茂名市众诚招标采购有限公司：

根据高州市房产局招租项目（项目编号：ZC17G06N0301）招标文件的要求，我方在参与投标前已详细阅读并根据要求作出如下承诺：

- 1、我单位的法定代表人不是高州市房产局及其下属的企事业单位的干部、职工及其本配偶、子女、父母，也不是欠缴租金的租户及其亲属；
- 2、我单位在参加政府投标活动中无违法、违规或其他不良记录。

特此声明！

投标人法定代表人（或法定代表人授权代表）签字：_____

投标名称（签章）：_____

日期：_____年____月____日

二、承租使用方案

包括但不限于以下内容，主要根据招标需求的要求（格式自定）

1. 租赁用途；
2. 其它承诺；

投标人法定代表人（或法定代表人授权代表）签字：_____

投标人名称（签章）：_____

日期：_____年____月____日

三、价格部分

3.1 开标一览表

项目名称	高州市房产局招租项目
项目编号	ZC17G06N0301
投标报价	(大写)人民币_____元/月 (¥ _____元/月)
租赁期	5年

注：1. 投标人须按要求填写所有信息，不得随意更改本表格式。

2. 报价中必须包含本项目应预见和不可预见费用等。所有价格均应以人民币报价，金额单位为元。

3. 此表是投标文件的必要文件，是投标文件的组成部分，作为唱标之用。

投标人法定代表人（或法定代表人授权代表）签字：_____

投标人名称（签章）：_____

日期： 年 月 日

第五部分

投标文件格式

(正本/副本)

(自然人适用)

项目编号: ZC17G06N0301

项目名称: 高州市房产局招租项目

- 注: 1. 请投标人按照以下文件的要求格式、内容, 顺序制作投标件, 并请编制目录及页码, 否则可能将影响对投标文件的评价。
2. 唱标信封另单独分装, 须包含下列材料:
- 2.1 开标一览表
- 2.2 投标保证金交纳凭证。

投标人姓名: _____

日期: _____年____月____日

一、资格性文件

1.1 投标响应函

茂名市众诚招标采购有限公司：

依据贵方采购项目**高州市房产局招租项目（项目编号：ZC17G06N0301）**项目招标采购货物及服务的投标邀请，我（投标人姓名：_____ 身份证住址：_____）提交下述文件正1本份，副本5份。

1. 资格性文件；
2. 承租使用方案；
3. 价格部分。

在此，我声明如下：

1. 同意并接受招标文件的各项要求，遵守招标文件中的各项规定，按招标文件的要求提供报价。
2. 投标有效期为递交投标文件之日起90天，中标人投标有效期延至合同验收之日。
3. 我已经详细地阅读了全部招标文件、合同书格式内容及招标相关附件，包括澄清及参考文件(如果有的话)。我方已完全清晰理解并接受招标文件的要求，不存在任何含糊不清和误解之处，同意放弃对这些文件所提出的异议和质疑的权利。
4. 我已毫无保留地向贵方提供一切所需的证明材料。
5. 我承诺在本次投标文件中提供的一切文件，无论是原件还是复印件均为真实和准确的，绝无任何虚假、伪造和夸大的成份，否则，愿承担相应的后果和法律责任。
6. 我完全服从和尊重评委会所作的评定结果，同时清楚理解到报价最低并非意味着必定获得中标资格。
7. 我同意按招标文件规定向招标代理机构缴纳采购服务费。

投标人姓名：_____

住址（身份证）：_____

电话：_____

电子邮件：_____

投标人签名：_____

开户银行：_____

银行账号：_____

响应日期：_____

1.2 投标人资格证明书

(1) 投标人资格证明书

附：投标人姓名：_____ 性别：_____ 年龄：_____

身份证号码：_____

联系电话：_____

(为避免废标，请投标人提供本附件)

投标人身份证复印件（正反面）

1.3 投标保证金交纳凭证

茂名市众诚招标采购有限公司：

投标人姓名：_____参加贵方组织的高州市房产局招租项目（项目编号：ZC17G06N0301）的采购活动。按招标文件的规定，已通过（转账、银行汇款）形式交纳人民币（大写）_____元的投标保证金。

投标人姓名：_____

投标人开户银行：_____

投标人银行账号：_____

说明：

1. 上述要素供银行转账及银行汇款方式填写，其他形式可不填。其他方式以现场递交为依据。
2. 上述要素的填写必须与银行转账或银行汇款凭证的要素一致，采购代理机构依据此凭证信息退还投标保证金。

投标人签名：_____

投标人姓名：_____

日 期： 年 月 日

附：

粘贴转账或汇款的银行凭证复印件

注：1. 投标人投标响应时，应当按招标文件要求交纳投标保证金。投标保证金可以采用转账、银行汇款等形式交纳。

2. 茂名市众诚招标采购有限公司在中标通知书发出后五个工作日内凭投标人提交的“**1.3 投标保证金交纳凭证**”退还未中标投标人的谈判保证金，在采购合同签订后五个工作日内退还未中标投标人的谈判保证金。

1.4 关于资格的声明函

致：茂名市众诚招标采购有限公司：

关于贵方招标采购高州市房产局招租项目（项目编号：ZC17G06N0301）投标邀请，本人愿意参加投标响应，并证明提交的下列文件和说明是准确的和真实的。

- (1) 投标人资格要求提交的各项证明材料。
 - (2) 投标人对商铺的用途。
- （相关证明文件附后）

投标人签名：_____

投标人姓名：_____

日 期： 年 月 日

1.4.1 声明函

致：茂名市众诚招标采购有限公司：

根据高州市房产局招租项目（项目编号：ZC17G06N0301）招标文件的要求，我方在参与投标前已仔细阅读并根据要求作出如下承诺：

- 1、我不是高州市房产局及其下属的企事业单位的干部、职工及其本配偶、子女、父母，也不是欠缴租金的租户及其亲属；
- 2、我在参加政府投标活动中无违法、违规或其他不良记录。

特此声明！

投标人签名：_____

投标人姓名：_____

日 期： 年 月 日

二、承租使用方案

包括但不限于以下内容，主要根据招标需求的要求（格式自定）

1. 租赁用途；
2. 其它承诺；

投标人签名：_____

投标人姓名：_____

日 期： 年 月 日

三、价格部分

开标一览表

项目名称	高州市房产局招租项目
项目编号	ZC17G06N0301
投标报价	(大写) 人民币 _____ 元/月 (¥ _____ 元/月)
租赁期	5 年

注: 1. 投标人须按要求填写所有信息, 不得随意更改本表格式。

2. 报价中必须包含本项目应预见和不可预见费用等。所有价格均应以人民币报价, 金额单位为元。

3. 此表是投标文件的必要文件, 是投标文件的组成部分, 作为唱标之用。

投标人签名: _____

投标人姓名: _____

日 期: 年 月 日