



招 标 文 件

采购方式：公开招标

项目编号：G121014-20210077

**项目名称：广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业
集聚区办公场地租赁采购项目**

采购类别：广州市政府采购（服务类）

采 购 人：广州南沙经济技术开发区商务局

招标代理：广东国利招标有限公司

发布日期：2021年 6 月 2 日

目 录

第一部分 投标邀请书.....	2
第二部分 投标资料表.....	7
第三部分 开标、评标、定标.....	8
第四部分 用户需求书.....	24
第五部分 投标文件格式.....	31
第七部分 合同文本.....	66
包组 1：合同参考文本.....	66
包组 2：合同参考文本.....	73
包组 3：合同参考文本.....	79
包组 4：合同参考文本.....	85

温馨提示!!!

(本提示内容非招标文件的组成部分, 仅为善意提醒。如有不一致的地方,
以招标文件为准)

- 一、 如无另行说明, 投标文件递交时间为投标截止时间前 30 分钟内。
- 二、 本项目邀请投标人参加开标会议, 请适当提前到达。
- 三、 投标文件应按顺序编制页码。
- 四、 请仔细检查投标文件是否已按招标文件要求盖章、签名、签署日期。
- 五、 请正确填写《开标一览表(报价表)》、《投标分项报价表》。多项目
请仔细检查号, 号与采购内容必须对应。
- 六、 如投标货物/服务属于许可证管理范围内的, 须提交相应的许可证复印件。
- 七、 首次参与政府采购项目投标的供应商, 应在招标文件获取后最迟必须于
开标前一日登录广东省政府采购网(<https://gdgpo.czt.gd.gov.cn/>),
在“广东政府采购智慧云平台”进行注册(已注册过账号的投标人请忽略此信息)。

第一部分 投标邀请书

广东国利招标有限公司受广州南沙经济技术开发区商务局的委托，对“广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目”进行国内公开招标，欢迎符合资格条件的投标人参加投标。本招标项目有关事项如下：

一、项目编号：C121014-20210077

二、项目名称：广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目

三、采购方式：公开招标

四、项目内容及需求：

1. 采购内容

包组	内容	类别	数量	服务期	采购预算（人民币）
包组 1	广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目（第一批）	服务类	1 项	3 年	2385.00 万元 投标报价超出最高限价投标无效
包组 2	广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目（第二批）	服务类	1 项	3 年	2961.00 万元 投标报价超出最高限价投标无效
包组 3	广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目（第三批）	服务类	1 项	3 年	1728.00 万元 投标报价超出最高限价投标无效
包组 4	广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目（第四批）	服务类	1 项	3 年	972.00 万元 投标报价超出最高限价投标无效
合计					8046.00 万元 投标报价超出最高限价投标无效

注：1. 采购项目品目：C1202 房屋租赁服务；

2. 投标人应对本项目包组内全部内容进行投标，不允许只对包组内部分内容进行投标，任何只对包组内部分内容进行的投标均被视为无效投标。

3. 投标人可对一个或多个包组进行投标，但各包组兼投不兼中；若同一个供应商同时被推荐为多个包组的第一中标候选人时，其中标顺序按投标人提供的优先中标顺序进行确定。

五、需要落实的政府采购政策:

1. 《政府采购促进中小企业发展暂行办法》(财库〔2020〕46号)
2. 《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)
3. 《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》(财库〔2017〕141号)
4. 《关于开展政府采购信用担保试点工作方案》(财库〔2011〕124号)
5. 《关于环境标志产品政府采购实施的意见》(财库〔2006〕90号)
6. 《节能产品政府采购实施意见》的通知(财库〔2004〕185号)

六、合格的投标人:

1. 具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条资格条件:

- 1) 具有独立承担民事责任的能力;
- 2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度;
- 3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力;
- 4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录;
- 5) 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;
- 6) 法律、行政法规规定的其他条件。

2. 投标人须是在中华人民共和国境内注册的具有独立承担民事责任能力的国内独立法人;

3. 本项目投标人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)以下情形之一: ①记录失信被执行人; ②重大税收违法案件当事人名单; ③政府采购严重违法失信行为。同时, 在中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为记录名单”中查询没有处于禁止参加政府采购活动的记录名单。(1、由采购人或采购代理机构于投标截止日在上述网站进行查询, 同时对信息查询记录和证据截图或下载存档; 2、若分公司投标: 投标人为非独立法人(即由合法法人依法建立的分公司), 除了对投标人进行信息查询外, 同时对总公司的信息查询记录和证据截图或下载存档);

4. 投标人必须提供《公平竞争承诺书》原件;

5. 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, 不得再参加同一采购项目的其他采购活动的书面声明。

6. 单位负责人为同一人或者彼此存在投资与被投资关系的、彼此的经营者、董事会(或同类管理机构)成员属于直系亲属或配偶关系的、法定代表人或单位

负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一项目的投标；（提供声明函）；

7. 本项目不接受联合体投标；

8. 本项目只接受购买了招标文件的单位提交的投标文件。

领购采购文件须知：

（一）只接受登记及领购采购文件的供应商投标。

（二）已成功登记及领购采购文件的供应商参加投标的，不代表通过资格性、符合性审查。投标资格最终根据投标人投标文件中的资格审查资料作出的结论为准。

（三）若已登记及领购采购文件而决定不参加本项目投标的供应商，应在开标前三日以书面形式（书面材料、信函或传真加盖供应商公章）通知采购代理机构。

（四）满足资格要求的投标人在投标时必须把合格投标人的资料放入投标文件中：

（五）潜在投标人须保证以上所提交资料的真实、完整、有效、一致，否则自行承担由此导致的与本项目有关的任何损失。供应商参加投标应购买招标代理机构正式对外发售的招标文件，并在招标代理机构办理有关招标文件获取后才有资格参加投标。

（六）为了招标文件的获取工作提高效率，供应商可先在招标代理机构网站上下载“采购文件发售登记表”，填写后打印并携带购买招标文件。

（七）供应商获取招标文件后需在**广东省政府采购网**（<https://gdgpo.czt.gd.gov.cn/>），在“广东政府采购智慧云平台”进行注册（已注册过账号的投标人请忽略此信息）。

七、招标文件的获取：

符合资格的投标人应当在 2021 年 6 月 3 日起至 2021 年 6 月 9 日（5 个工作日）期间（办公时间内，法定节假日除外）到广东国利招标有限公司（详细地址：广州市天河区珠江新城华强路 9 号保利克洛维中盈大厦 22 楼 2202 室）凭营业执照副本复印件、本招标公告合格的投标人的证明文件（复印件加盖公章）以及《公平竞争承诺书》原件、法定代表人身份证原件（上述所有复印件须注明“与原件相符”并加盖公章，并提供复印件的原件现场核对）购买招标文件，

招标文件每套售价 ¥300.00 元, 售后不退。只接受通过以上方式正式获取招标文件的投标人投标。

八、本项目不举行集中答疑会, 投标人如有疑问请以书面形式向招标代理机构咨询。

九、投标文件递交地点: 广州市天河区珠江新城华强路9号保利克洛维中盈大厦22楼2202室

十、投标文件递交时间:

2021年 6 月 24 日 14 时 00 分至2021年 6 月 24 日 14 时 30 分 (北京时间)

十一、投标截止时间及开标评标时间:

2021年 6 月 24 日 14 时 30 分 (北京时间)

十二、开标评标地点:

广州市天河区珠江新城华强路9号保利克洛维中盈大厦22楼2202室

十三、采购项目联系人与联系方式:

采购人名称: 广州南沙经济技术开发区商务局

采购人地址: 广州市南沙区凤凰大道1号E座4楼

招标代理机构名称: 广东国利招标有限公司

联系人: 林小姐

电 话: 020-85200402

联系地址: 广州市天河区珠江新城华强路9号保利克洛维中盈大厦
22楼2202室

邮 编: 510030

十四、信息发布媒体:

本项目的采购公告及相关信息在相关法定媒体:

①中国政府采购网 (<http://www.ccgp.gov.cn>);

②广东省政府采购网 (<https://gdgpo.czt.gd.gov.cn/>);

③广州市政府采购网 (<http://gzg2b.gzfinance.gov.cn>);

④广东国利招标有限公司 (<http://www.gdglzb.com>)网站上公布, 并视为有效送达。

广东国利招标有限公司

2021年6月2日

第二部分 投标资料表

项目	内容	说明与要求
1	资金来源	财政资金, 资金已落实。
2	合格的投标人	具体要求见本招标文件第一部分第六点
	关于联合体	本项目 不允许 联合体投标
3	踏勘现场	采购人不集中组织, 由投标人按招标要求自行组织踏勘现场。
4	招标文件的澄清	1. 采购人不统一组织答疑会 2. 投标人质疑期限: 公示期间或者自期满之日起七个工作日内 3. 采购人澄清、修补或答疑期限: 在投标截止日期前 <u>15</u> 日
5	投标文件	1. 投标文件由自查表、商务技术文件、经济文件三部分组成, 合编成一本投标文件。 2. 唱标信封一份; 3. ★电子文件: 是指“.doc”格式文件和将按招标文件要求签署、盖章后的正本投标文件扫描成“.PDF”格式后拷贝至无病毒无密码的U盘一份。
6	投标有效期	递交投标文件截止日后 120 天内有效
7	投标文件份数	投标文件密封包封为 1 包 (内含投标文件正本 1 份, 副本 <u>6</u> 份) 唱标信封密封包封为 1 包 (内含唱标信封 1 份, 投标文件电子文件 1 份)
8	评标委员会	评标委员会成员共 <u>7</u> 人: 其中采购人代表1名; 技术、经济等方面的专家 <u>6</u> 人从相关政府采购专家库中随机抽取确定。
9	评标方法	综合评分法
10	中标服务费	1. 中标人须向招标代理机构按如下标准和规定缴纳招标代理服务费: 按采购金额计算, 参照《国家计委文件“计价格[2002]1980号文”附件》计取和本项目招标代理协议规定的其它费用的合共费用。 2. 招标代理服务费的缴纳形式: a. 向招标代理机构直接缴纳招标代理服务费。可用支票、汇票、电汇等付款方式; b. 招标代理服务费的缴费账号: 收款人: 广东国利招标有限公司 开户银行: 中国建设银行广州南沙开发区支行 银行账号: 44050153140500001061 3. 投标人应签署投标文件格式《招标代理服务费承诺书》, 作为投标文件的一部分。 中标人在领取《中标通知书》前应向招标代理机构缴纳招标代理服务费。凭领取人身份证复印件并加盖公章领取《中标通知书》。如采用电汇或银行转账, 须同时递交招标代理服务费缴费凭证复印件并加盖公章。

第三部分 开标、评标、定标

1. 开标

- 1.1. 招标代理机构在投标邀请中规定的日期、时间和地点组织开标会议。开标时邀请所有投标人代表参加。参加开标的代表应签名报到以证明其出席。
- 1.2. 开标时，由投标人或者其推选的代表检查投标文件的密封情况；经确认无误后，由采购人或者招标代理机构工作人员当众拆封，宣布投标人名称、投标价格和招标文件规定的需要宣布的其他内容。
- 1.3. 开标过程应当由采购人或者招标代理机构负责记录，由参加开标的各投标人代表和相关工作人员签字确认。
- 1.4. 投标人代表对开标过程和开标记录有疑义，以及认为采购人、招标代理机构相关工作人员有需要回避的情形的，应当场提出询问或者回避申请。采购人、招标代理机构对投标人代表提出的询问或者回避申请应当及时处理。
- 1.5. 投标人未参加开标的，视同认可开标结果。

2. 评标委员会的组成

- 2.1. 本次招标依法组建评标委员会，评标委员会成员人数为7人单数。
- 2.2. 评标委员会成员名单在评标结果公告前应当保密。评审专家有下列情形之一的，受到邀请应主动提出回避，采购当事人也可以要求该评审专家回避：
 - 2.2.1. 参加采购活动前3年内与投标人存在劳动关系；
 - 2.2.2. 参加采购活动前3年内担任投标人的董事或监事；
 - 2.2.3. 参加采购活动前3年内是投标人的控股股东或者实际控制人；
 - 2.2.4. 与投标人的法定代表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；
 - 2.2.5. 与投标人有其他可能影响政府采购活动公平、公正进行的关系。
- 2.3. 评标委员会成员和参与评标的有关工作人员不得透露对投标文件的评审和比较、中标候选人推荐情况以及与评标有关的其他情况。
- 2.4. 评标委员会负责具体评标事务，并独立履行下列职责：
 - 2.4.1. 审查、评价投标文件是否符合招标文件的商务、技术等实质性要求；
 - 2.4.2. 要求投标人对投标文件有关事项作出澄清或者说明；
 - 2.4.3. 对投标文件进行比较和评价；
 - 2.4.4. 确定中标候选人名单，以及根据采购人委托直接确定中标人；

- 2.4.5. 向采购人、招标代理机构或者有关部门报告评标中发现的违法行为。
- 2.5. 对于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，评标委员会应当以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正。
- 2.6. 投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字。投标人的澄清、说明或者补正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。投标人的澄清文件是其投标文件的组成部分。
- 2.7. 投标文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：
 - 2.7.1. 投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准；
 - 2.7.2. 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
 - 2.7.3. 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价；
 - 2.7.4. 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，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价按照本章第 2.6 规定经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。
- 2.8. 评标委员会决定投标的响应性只根据投标文件本身的真实无误的内容，而不依据外部的证据，但投标有不真实不正确的内容时除外。
- 2.9. 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会有权将其作为无效投标处理。
- 2.10. 评标委员会成员对需要共同认定的事项存在争议的，应当按照少数服从多数的原则作出结论。持不同意见的评标委员会成员应当在评标报告上签署不同意见及理由，否则视为同意评标报告。

3. 评标

- 3.1. 评标方法：本项目采用综合评分法。综合评分法，是指投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为中标候选人的评标方法。

3.2. 评标步骤:

3.2.1. 本项目按各投标人进行独立评审, 按的自然顺序进行评审。

3.2.2. 资格性审查: 开标结束后, 采购人或者招标代理机构依法对投标人的资格进行审查, 详见《资格性审查表》。对初步被认定为资格性审查不合格的, 可实行告知投标当事人, 以让其核证、澄清事实。未通过资格性审查的投标人, 不进入符合性审查。

3.2.3. 符合性审查: 评标委员会应当对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查, 详见《符合性审查表》, 以确定其是否满足招标文件的实质性要求。评标委员会对初步被认定为符合性审查不合格或无效投标者可实行告知投标当事人, 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。未通过符合性审查的投标人, 不进入技术、商务和价格评审。

3.2.4. 详细评审:

3.2.4.1. 评标委员会对符合性审查合格的投标文件进行技术、商务评估, 综合比较与评价。具体技术、商务、价格部分的评审因素详见《综合评分表》。

3.2.5. 评标过程中, 不得去掉报价中的最高报价和最低报价。

3.2.6. 评标时, 评标委员会各成员应当独立对每个投标人的投标文件进行评价, 并汇总每个投标人的得分。

3.2.7. 综合得分=技术得分+商务得分+价格得分。

4. 推荐中标候选人

4.1. 使用综合评分法的采购项目, 单一产品采购项目提供相同品牌产品或非单一产品采购项目多家投标人提供的核心产品品牌相同的, 且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的, 按一家投标人计算, 评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格; 评审得分相同的, 按投标报价由低到高顺序排列; 得分且投标报价相同的, 由采购人或采购人委托评标委员会采取随机抽取方式确定, 其他同品牌投标人不作为中标候选人。

4.2. 凡是列入核心产品范围的, 只要出现相同品牌的, 均被认定为一家投标人来计算。

4.3. 采用综合评分法的，评标结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的并列。投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为排名第一的中标候选人。

4.4. 本次招标项目中各包组分别确定中标人，同一投标人最多只能中选一个包组（即不可兼中兼得）。本项目中标候选人的推荐原则如下：

1) 根据评标委员会的评审结果，综合得分由高至低进行排序，每个包组排名前三的即为本项目该包组的中标候选人。

2) 根据推荐排名，第一中标候选单位（即第一名，综合得分最高）优先选择中选包组，按该单位在投标文件中提交的“中选包组优先意愿排序表”中优先意愿排序为“1”的包组确定为第一中标候选单位的中选包组。举例：如包组1综合得分最高的单位在投标文件中提交的“中选包组优先意愿排序表”中优先意愿排序为“3”，那么该单位就不确定为包组1的中标单位。如果综合得分第2名的中标候选单位在投标文件中提交的“中选包组优先意愿排序表”中优先意愿排序为“2”，那么该单位就不确定为包组1的中标单位。如果综合得分第3名的中标候选单位在投标文件中提交的“中选包组优先意愿排序表”中优先意愿排序为“1”，那么该单位就确定为包组1的中标单位。依次类推。

第一中标候选单位的中选包组选取完毕后，由第二中标候选单位（第二名）按同样的方式选取中选包组。若第二中标候选单位在“中选包组优先意愿排序表”中优先意愿排序为“1”的包组与第一中标候选单位的相同时，则根据其排序为“2”的包组确定为第二中标候选单位的最终中选包组，依次类推。

3) 如果出现某包组的中标人放弃中标或因其他原因被取消中标资格的，仅在已确定的中标候选人顺序依次上升替补定标，但不影响其他已确定的包组中标候选人推荐及定标工作；若采购人不同意替补方案，或无替补中标候选人的，则该包组采购失败，不影响包组内其他包组中标人的确定。

4) 若符合前款1)、2)项的投标人未在投标文件中提供“中选包组优先意愿排序表”，则默认其中选包组的意愿排序为包组1、包组2、包组3。

注：请各投标人务必按要求提供“中选包组优先意愿排序表”（详见投标文件格式）。

4.5. 投标人应对本项目所有内容进行投标，不允许只对其中部分内容进行投标。

4.4.1 项目评审顺序按照的自然顺序进行独立评审；

4.4.2 推荐综合得分排名第一的投标人为第一中标候选人，综合得分排名第二的投标人为第二中标候选人，综合得分排名第三的投标人为第三中标候选人。

4.4.3 第二中标（成交）候选人报价高于第一中标（成交）候选人报价 20% 以上的，只推荐 1 名中标（成交）候选人。

4.6. 中标候选人并列的，由采购人或采购人委托评标委员会采取随机抽取的方式确定中标人。

5. 定标

5.1. 招标代理机构提交评标报告报采购人确认，采购人在收到评标报告 5 个工作日内确定中标人，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。确认后招标代理机构将在刊登本项目招标公告的法定媒体上发布中标公告。

5.2. 中标人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中标候选人名单排序，确定下一候选人为中标人，也可以重新开展政府采购活动。

5.3. 中标人放弃中标或者中标资格被依法确认无效的，采购人可以按照排序从其他中标候选人中确定中标人，没有其他中标候选人的，应当重新组织采购活动。

5.4. 第一中标（成交）候选人无正当理由不得随意放弃中标（成交）资格。中标（成交）候选人放弃中标（成交）资格的，采购人可以按照评审报告推荐的中标（成交）候选人名单排序，确定下一候选人为中标人（成交人），也可以重新开展政府采购活动。

6. 特别说明

6.1. 有下列情形之一的，视为投标人串通投标，其投标无效：

6.1.1. 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；

6.1.2. 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；

6.1.3. 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

6.1.4. 不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；

6.1.5. 不同投标人的投标文件相互混装；

说明：

1. 投标人必须严格按照《资格性审查表》、《符合性审查表》的评审内容的要求

如实提供证明材料并应加盖投标人公章，若投标人不满足《资格性审查表》、《符合性审查表》中任何情形之一的，则其投标无效。

2. 《资格性审查表》、《符合性审查表》的评审内容适用于所有。

3. 技术、商务评分：评标委员会各成员分值的算术平均值（四舍五入后，小数点后保留两位有效数）。

4. 投标人应如实提交《综合评分表》要求提交的相关各类证明、资料等并应加盖投标人公章，投标人如未按要求提交的，该项评分为零分。

一、资格性审查表

序号	评审内容
1	符合招标文件中规定资格要求的及资格证明文件齐全；
2	投标人资格声明函已提交并符合招标文件要求的。

二、符合性审查表

序号	评审内容
1	按照招标文件规定要求签署和盖章的；
2	法定代表人证明书和法定代表人授权委托书，按照招标文件规定投标文件有法定代表人签署本人姓名（或印盖本人姓名章）；
3	投标函已提交并符合招标文件要求的，且投标有效期满足招标文件要求的；
4	投标报价没有超出最高限价，且是固定唯一值的；
5	投标文件完全满足招标文件以“★”标明的实质性条款要求的；
6	投标文件没有采购人不能接受的附加条件的；
7	投标文件没有出现串通投标情形的；
8	投标文件没有招标文件中规定的其他无效投标条款的；
9	没有法律、法规规定的其他无效情形。

三、综合评分

包组一: 广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目 (第一批)

序号	评审因素	评分细则	权重 (%)	分值 (分)
一				
技术部分 (合计 55 分)				
1.	服务方案	<p>投标人根据项目服务要求, 提供针对本项目完善的管理方案、服务流程:</p> <p>【优】详细的介绍描述、针对性强、科学合理、保证措施得当 10 分;</p> <p>【中】介绍描述一般、针对性一般、合理性一般、保证措施一般 5 分;</p> <p>【差】介绍描述差、针对性差、合理性差、保证措施差般 2 分。</p>	10%	10
2.	商业配套	<p>租赁物业红线范围内提供 2500 平米配套商业:</p> <p>【优】不少于 2500 平方的, 得 10 分;</p> <p>【中】不少于 2000 平方的, 得 5 分;</p> <p>【差】不少于 1000 平方的, 得 2 分。</p> <p>注: 提供能体现商业配套面积的证明材料。</p>	10%	10
3.	租赁用房地址便利性	<p>在南沙自贸区范围内, 距地铁站 (以高德地图步行距离为准):</p> <p>【优】3 公里以内, 得 10 分;</p> <p>【中】5 公里以内, 得 5 分;</p> <p>【差】10 公里以内, 得 1 分。</p> <p>注: 租赁用房必须是商务办公性质的。如为自有, 则提供房屋产权证明; 如为租赁, 则应提供租赁合同及出租屋管理部门备案证明; 如为第三方无偿提供使用的, 则应提供无偿使用协议书及公证机构出具的公证书, 不能提供上述材料的本项得 0 分。</p>	10%	10
4.	租赁用房面积合理安排各功能分区情况	<p>根据响应的租赁面积合理安排各功能分区进行比较, 配套的办公区、会议区、庭室、多功能培训室的面积大小等:</p> <p>【优】功能布局合理、能够提供平面布局图的, 得 5 分;</p> <p>【中】功能布局合理, 得 2 分;</p> <p>【差】功能布局不合理, 0 分。</p> <p>注: 需提供租赁用房办公区、会议区、庭室、多功能培训室等, 各功能齐全、各项面积符合要求需符合平面布置图, 不能提供上述材料的本项得 0 分。</p>	5%	5
5.	租赁用房交通便捷性	<p>租赁用房步行 1000 米以内公交车站途径公交车的数量:</p> <p>途经有 15 路公交车及以上的, 得 5 分;</p> <p>途经有 10 路公交车及以上的, 得 2 分;</p> <p>途经有 10 路公交车及以下的, 得 0 分;</p> <p>不符合上述条件的, 得 0 分。</p> <p>注: 提供公交车站牌信息和公交车站高德地图驾车最短距离为准, 不提供的不得分。</p>	5%	5
6.	物业增值服务	<p>租赁用房的物业公司或物业公司股东方近 5 年所服务的物业管理项目获得国优、省优、市优荣誉证书:</p> <p>国优或省优的每提供一个得 4 分, 市优每提供一个得 2 分, 满分为 10 分。</p> <p>注: 提供获奖证明复印件。</p>	10%	10
7.		<p>物业增值服务: 优于用户需求书要求, 保证措施完善, 可行性强的得 5 分;</p> <p>满足用户需求书要求, 保证措施一般, 可行性一般的得 2 分;</p>	5%	5

序号	评审因素	评分细则	权重 (%)	分值 (分)
		满足用户需求书要求, 保证措施差, 可行性差的得 1 分; 其它: 0 分		
二	商务部分 (合计 35 分)			
1.	响应情况	优于用户需求书要求得 5 分; 基本满足用户需求书要求得 2 分; 部分条款不响应或有负偏离得 1 分	5%	5
2.	租赁用房停车场配套	投标人免费提供停车车位, 根据响应的配套停车场进行比较: 车位数量大于或等于用户需求书中规定的车位数量, 得 10 分; 不符合上述条件的, 得 0 分。	10%	10
3.	投标人工程团队力量	投标人有独立的工程部, 得 10 分。 投标人不具有独立的工程部, 得 0 分。	10%	10
4.	应急响应能力	投标人对突发性服务进行响应, 具有一次性调派 3 人以上的服务能力 (提供当地的居住证明或社保证明), 针对本项目制定的快速响应承诺函时间进行打分: 1) 接到服务通知 10 分钟内到场响应并按要求有效开展工作的得 10 分; 2) 接到服务通知 30 分钟内到场响应并按要求有效开展工作的得 6 分; 3) 接到服务通知 60 分钟内到场响应并按要求有效开展工作的得 3 分; 4) 接到服务通知超出 1 小时到场响应并按要求有效开展工作的得 1 分; 5) 其他情况不得分。 【注: 响应时间以投标人服务机构办公场所到达拟租赁房屋所在地高德地图查询为准, 须提供高德地图驾车最短时间截图, 同时, 投标人除提供快速响应承诺函外, 还须提供营业执照或公司分支机构的房产证或有效期内的场地租赁合同复印件。】	10%	10
三	价格部分 (合计 10 分)			
1	投标报价	价格分应当采用低价优先法计算, 即满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价, 其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算: 投标报价得分=(评标基准价 / 投标报价) × 价格分值。 备注: 1、因落实政府采购政策进行价格调整的, 以调整后的价格计算评标基准价和投标报价, 详见《价格扣除》。 2、投标报价得分四舍五入后, 小数点后保留两位有效数	10%	10 分
合计			100%	100 分

备注: (1) 仅对已通过资格和符合的投标文件进行评分; 评分小数点保留至 0.01。

包组二: 广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目 (第二批)

序号	评审因素	评分细则	权重 (%)	分值 (分)
一	技术部分(合计 55 分)			
1.	服务方案	投标人根据项目服务要求, 提供针对本项目完善的管理方案、服务流程: 【优】 详细的介绍描述、针对性强、科学合理、保证措施得当 15 分; 【中】 介绍描述一般、针对性一般、合理性一般、保证措施一般 10 分; 【差】 介绍描述差、针对性差、合理性差、保证措施差般 5 分。	15%	15
2.	商业配套	租赁物业 1000 米范围内配备配套商业功能: 【优】 不少于 10 万平方的, 得 15 分; 【中】 不少于 8 万平方的, 得 10 分; 【差】 不少于 4 平方的, 得 5 分。 注: 提供能体现商业配套面积的证明材料。	15%	15
3.	租赁用房地址便利性	在南沙自贸区范围内, 距地铁站 (以高德地图步行距离为准): 【优】 1 公里以内, 得 15 分; 【中】 3 公里以内, 得 8 分; 【差】 5 公里以内, 得 1 分。 注: 租赁用房必须是工业、商务办公性质的。(1) 如为自有, 须提供开发商竣工备案或暂未竣工验收的提供主体竣工验收证明; (2) 如为租赁, 须提供开发商授权证明或租赁合同; 不能提供上述材料的本项得 0 分。	15%	15
4.	租赁用房楼宇环境及市政配套	【优】 具有优良的楼宇环境及完善的市政配套, 周边环境优美、市政配套齐全, 得 5 分; 【中】 具有较好的楼宇环境及市政配套, 周边环境干净卫生、市政配套相对齐全, 得 3 分; 【差】 楼宇环境及市政配套一般, 周边环境一般、市政配套不够完善, 得 0 分; 注: 需提供租赁用房楼宇周边环境及市政配套设施的不少于 20 张现场实景照片或提供政府部门出具的规划图等证明材料。	5%	5
5.	租赁用房交通便捷性	租赁用房步行 1000 米以内公交车站途径公交车的数量: 途经有 5 路公交车及以上的, 得 5 分; 途经有 3 路公交车及以上的, 得 3 分; 途经有 1 路公交车及以下的, 得 1 分; 不符合上述条件的, 得 0 分。 注: 提供公交车站牌信息和公交车站高德地图驾车最短距离为准, 不提供的不得分。	5%	5
二	商务部分(合计 35 分)			
1.	响应情况	优于用户需求书要求得 5 分; 基本满足用户需求书要求得 2 分; 部分条款不响应或有负偏离得 1 分	5%	5
2.	租赁用房停车场配套	投标人提供停车车位, 根据响应的配套停车场进行比较: 车位数量大于或等于用户需求书中规定的车位数量, 得 10 分; 不符合上述条件的, 得 0 分。	10%	10

序号	评审因素	评分细则	权重(%)	分值(分)
3.	租赁用房的竣工要求	根据响应的租赁用房竣工或取得主体结构验收证明时间: 【优】1年内,得10分; 【中】2年内,得6分; 【差】3年内,得2分。 注:需提供楼宇竣工验收证明及楼宇交付通知书。(提供主体结构验收证明的需同时承诺在中标后1个月验收完成)	10%	10
4.	物业增值服务	租赁用房的物业公司或物业公司股东方近3年所服务的商务办公或写字楼物业管理项目经验: 【优】服务项目5个以上且累计服务10万方以上,得10分;(单体最高,累计有) 【中】服务项目3个以上且累计服务5万方以上,得6分; 【差】服务项目1个以上且累计服务2万方以上,得2分。 注:提供合同复印件。	10%	10
三	价格部分(合计10分)			
1	投标报价	价格分应当采用低价优先法计算,即满足招标文件要求且各投标人投标价的最低价格为评标基准价,其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算: 投标报价得分=(评标基准价/投标报价)×价格分值。 备注: 1、因落实政府采购政策进行价格调整的,以调整后的价格计算评标基准价和投标报价,详见《价格扣除》。 2、投标报价得分四舍五入后,小数点后保留两位有效数	10%	10分
合计			100%	100分

备注:(1)仅对已通过资格和符合的投标文件进行评分;评分小数点保留至0.01。

包组三: 广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目 (第三批)

序号	评审因素	评分细则	权重 (%)	分值 (分)
一	技术部分 (合计 55 分)			
1.	服务方案	投标人根据项目服务要求, 提供针对本项目完善的管理方案、服务流程: 【优】 详细的介绍描述、针对性强、科学合理、保证措施得当 15 分; 【中】 介绍描述一般、针对性一般、合理性一般、保证措施一般 10 分; 【差】 介绍描述差、针对性差、合理性差、保证措施差般 5 分。	15%	15
2.	商业配套	租赁物业 1000 米范围内配备配套商业功能: 【优】 不少于 2 万平方的, 得 15 分; 【中】 不少于 1.5 万平方的, 得 10 分; 【差】 不少于 1 万平方的, 得 5 分。 注: 提供能体现商业配套面积的证明材料。	15%	15
3.	租赁用房地址便利性	在南沙自贸区范围内, 距地铁站 (以高德地图步行距离为准): 【优】 1 公里以内, 得 10 分; 【中】 3 公里以内, 得 6 分; 【差】 5 公里以内, 得 2 分。 注: 租赁用房必须是商务办公性质的。(1) 如为自有, 须提供开发商竣工备案; (2) 如为租赁, 须提供开发商授权证明或租赁合同; 不能提供上述材料的本项得 0 分。	10%	10
4.	租赁用房楼宇环境及商务配套	根据响应的租赁用房楼宇环境及商务配套进行比较: 【优】 具有优良的楼宇环境及完善的商务配套, 周边环境优美、商务配套齐全, 得 10 分; 【中】 具有较好的楼宇环境及商务配套, 周边环境干净卫生、商务配套相对齐全, 得 6 分; 【差】 楼宇环境及商务配套一般, 周边环境一般、商务配套不够完善, 得 2 分; 注: 需提供租赁用房楼宇周边环境及商务配套设施的不少于 20 张现场实景照片或提供政府部门出具的规划图等证明材料。	10%	10
5.	租赁用房交通便捷性	租赁用房步行 1000 米以内公交车站途径公交车的数量: 途经有 5 路公交车及以上的, 得 5 分; 途经有 3 路公交车及以上的, 得 3 分; 途经有 1 路公交车及以下的, 得 1 分; 不符合上述条件的, 得 0 分。 注: 提供公交车站牌信息和公交车站高德地图驾车最短距离为准, 不提供的不得分。	5%	5
二	商务部分 (合计 35 分)			
1.	响应情况	优于用户需求书要求得 5 分; 基本满足用户需求书要求得 2 分; 部分条款不响应或有负偏离得 1 分	5%	5
2.	租赁用房停车场配套	投标人提供停车车位, 根据响应的配套停车场进行比较: 车位数量大于或等于用户需求书中规定的车位数量, 得 10 分; 不符合上述条件的, 得 0 分。	10%	10
3.	租赁用房的竣工要求	根据响应的租赁用房竣工时间: 【优】 租赁楼宇竣工时间为 1 年内, 得 10 分; 【中】 租赁楼宇竣工时间为 2 年内, 得 6 分; 【差】 租赁楼宇竣工时间为 3 年内, 得 2 分。	10%	10

序号	评审因素	评分细则	权重 (%)	分值 (分)
		注: 需提供楼宇竣工验收证明及楼宇交付通知书。		
4.	物业增值服务	租赁用房的物业公司或物业公司股东方近3年所服务的商务办公或写字楼物业管理项目经验: 【优】 单体8万方或以上, 得10分; 【中】 单体5万方或以上, 得6分; 【差】 单体1万方或以上, 得2分。 注: 提供合同复印件。	10%	10
三	价格部分 (合计 10 分)			
1	投标报价	价格分应当采用低价优先法计算, 即满足招标文件要求且各投标人投标价的最低价格为评标基准价, 其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算: 投标报价得分=(评标基准价 / 投标报价) × 价格分值。 备注: 1、因落实政府采购政策进行价格调整的, 以调整后的价格计算评标基准价和投标报价, 详见《价格扣除》。 2、投标报价得分四舍五入后, 小数点后保留两位有效数	10%	10分
合计			100%	100分

备注: (1) 仅对已通过资格和符合的投标文件进行评分; 评分小数点保留至 0.01。

包组四: 广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目 (第四批)

序号	评审因素	评分细则	权重 (%)	分值 (分)
一	技术部分 (合计 55 分)			
1.	服务方案	投标人根据项目服务要求, 提供针对本项目完善的管理方案、服务流程: 【优】 详细的介绍描述、针对性强、科学合理、保证措施得当 15 分; 【中】 介绍描述一般、针对性一般、合理性一般、保证措施一般 10 分; 【差】 介绍描述差、针对性差、合理性差、保证措施差般 5 分。	15%	15
2.	商业配套	租赁物业 1000 米范围内配备配套商业功能: 【优】 不少于 3 万平方的, 得 15 分; 【中】 不少于 2 万平方的, 得 10 分; 【差】 不少于 1 万平方的, 得 5 分。 注: 提供能体现商业配套面积的证明材料。	15%	15
3.	租赁用房地址便利性	在南沙自贸区范围内, 距地铁站 (以高德地图步行距离为准): 【优】 3 公里以内, 得 10 分; 【中】 5 公里以内, 得 6 分; 【差】 10 公里以内, 得 2 分。 注: 租赁用房必须是商务办公性质的。(1) 如为自有, 须提供开发商竣工备案;(2) 如为租赁, 须提供开发商授权证明或租赁合同; 不能提供上述材料的本项得 0 分。	10%	10
4.	租赁用房楼宇环境及商务配套	根据响应的租赁用房楼宇环境及商务配套进行比较: 【优】 具有优良的楼宇环境及完善的商务配套, 周边环境优美、商务配套齐全, 得 10 分; 【中】 具有较好的楼宇环境及商务配套, 周边环境干净卫生、商务配套相对齐全, 得 6 分; 【差】 楼宇环境及商务配套一般, 周边环境一般、商务配套不够完善, 得 2 分; 注: 需提供租赁用房楼宇周边环境及商务配套设施的不少于 20 张现场实景照片或提供政府部门出具的规划图等证明材料。	10%	10
5.	租赁用房交通便捷性	租赁用房步行 1000 米以内公交车站途径公交车的数量: 途经有 10 路公交车及以上的, 得 5 分; 途经有 5 路公交车及以上的, 得 3 分; 途经有 5 路公交车及以下的, 得 1 分; 不符合上述条件的, 得 0 分。 注: 提供公交车站牌信息和公交车站高德地图驾车最短距离为准, 不提供的不得分。	5%	5
二	商务部分 (合计 35 分)			
1.	响应情况	优于用户需求书要求得 5 分; 基本满足用户需求书要求得 2 分; 部分条款不响应或有负偏离得 1 分	5%	5
2.	租赁用房停车场配套	投标人提供停车车位, 根据响应的配套停车场进行比较: 车位数量大于或等于用户需求书中规定的车位数量, 得 10 分; 不符合上述条件的, 得 0 分。	10%	10
3.	租赁用房的竣工要求	根据响应的租赁用房竣工时间: 【优】 租赁楼宇竣工时间为 4 年内, 得 10 分; 【中】 租赁楼宇竣工时间为 6 年内, 得 6 分; 【差】 租赁楼宇竣工时间为 8 年内, 得 2 分。	10%	10

序号	评审因素	评分细则	权重 (%)	分值 (分)
		注: 需提供楼宇竣工验收证明及楼宇交付通知书。		
4.	物业增值服务	租赁用房的物业公司或物业公司股东方近3年所服务的商务办公或写字楼物业管理项目经验: 【优】 单体7万方或以上, 得10分; 【中】 单体5万方或以上, 得6分; 【差】 单体1万方或以上, 得2分。 注: 提供合同复印件。	10%	10
三	价格部分 (合计 10 分)			
1	投标报价	价格分应当采用低价优先法计算, 即满足招标文件要求且各投标人投标价的最低价格为评标基准价, 其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算: 投标报价得分=(评标基准价 / 投标报价) × 价格分值。 备注: 1、因落实政府采购政策进行价格调整的, 以调整后的价格计算评标基准价和投标报价, 详见《价格扣除》。 2、投标报价得分四舍五入后, 小数点后保留两位有效数	10%	10分
合计			100%	100分

备注: (1) 仅对已通过资格和符合的投标文件进行评分; 评分小数点保留至 0.01。

四、价格扣除

1. 小型和微型企业产品价格扣除

(1) 根据财政部、工业和信息化部印发的《政府采购促进中小企业发展暂行办法》(财库[2011]181号)、《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库(2020)46号)的规定,对小型和微型企业产品的价格给予C的扣除(C的取值为6%),用扣除后的价格参与评审;投标产品中仅有部分小型和微型企业产品的,则此部分按所投小型和微型企业产品的价格予以扣除。

(2) 《政府采购促进中小企业发展暂行办法》所称中小企业(含中型、小型、微型企业,下同)应当同时符合以下条件:

① 符合中小企业划分标准;

② 提供本企业制造的货物、承担的工程或者服务,或者提供其他中小企业制造的货物。本项所称货物不包括使用大型企业注册商标的货物。

③ 中小企业划分标准以《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部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)规定的划分标准为准。

④ 小型、微型企业提供中型企业制造的货物的,视同为中型企业。

⑤ 供应商提供的货物、工程或者服务符合下列情形的,享受本办法规定的中小企业扶持政策:(一)在货物采购项目中,货物由中小企业制造,即货物由中小企业生产且使用该中小企业商号或者注册商标;(二)在工程采购项目中,工程由中小企业承建,即工程施工单位为中小企业;(三)在服务采购项目中,服务由中小企业承接,即提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动民法典》订立劳动合同的从业人员。在货物采购项目中,供应商提供的货物既有中小企业制造货物,也有大型企业制造货物的,不享受本办法规定的中小企业扶持政策。

(3) 参加政府采购活动的中小企业应当提供《中小企业声明函》。

2. 监狱企业产品价格扣除

(1) 监狱企业视同小型、微型企业,按上述1.1条款享受评审中价格扣除。

(2) 监狱企业是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象,且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局,各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局,各地(设区的市)监狱、强制隔

离戒毒所、戒毒康复所,以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。

(3) 监狱企业参加政府采购活动时,应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局(含新疆生产建设兵团)出具的属于监狱企业的证明文件,否则不予认可。

3. 残疾人福利性单位产品价格扣除

(1) 残疾人福利性单位视同小型、微型企业,按上述 1.1 条款享受评审中价格扣除。

(2) 根据财政部、民政部、中国残疾人联合会印发的《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》(财库〔2017〕141号)的规定,符合条件的残疾人福利性单位在参加政府采购活动时,应当提供该通知规定的《残疾人福利性单位声明函》(格式见第六章投标文件格式),并对声明的真实性负责。一旦中标将在中标公告中公告其声明函,接受社会监督。投标人提供的《残疾人福利性单位声明函》与事实不符的,依照《中华人民共和国政府采购法》第七十七条第一款的规定追究法律责任。

4. 投标人同时为小型、微型企业、监狱企业、残疾人福利性单位任两种或以上情况的,评审中只享受一次价格扣除,不重复进行价格扣除。

第四部分 用户需求书

说明：

1. 投标人须对本项目的采购标的或服务内容进行整体响应，任何只对其中一部分采购标的或服务内容进行的响应都被视为无效投标。

2. 用户需求书中以“★”标明的条款为实质性条款，任何一条负偏离则导致投标无效；如标有“▲”的条款均为评审的重要评分指标，投标人若有部分“▲”条款未响应或不满足，将导致其响应性评审严重扣分。

一、项目基本情况

（一）项目名称：广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目。

（二）项目类别：服务类。

（三）服务期：3年，合同为3年一签。

（四）采购内容

包组	内容	类别	数量	服务期	采购预算（人民币）
包组 1	广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目（第一批）	服务类	1 项	3 年	2385.00 万元 投标报价超出最高限价投标无效
包组 2	广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目（第二批）	服务类	1 项	3 年	2961.00 万元 投标报价超出最高限价投标无效
包组 3	广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目（第三批）	服务类	1 项	3 年	1728.00 万元 投标报价超出最高限价投标无效
包组 4	广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目（第四批）	服务类	1 项	3 年	972.00 万元 投标报价超出最高限价投标无效
合计					8046.00 万元 投标报价超出最高限价投标无效

二、项目简介

本项目具有以下特点：

- （一）辖区内的业务办公性质房屋，以便于企业办公。
- （二）权属清晰的现楼（确保中标后 1 个月内交付使用），保证在交接时无出让、查封等事项，没有其他法律纠纷，能提供房屋产权证明或建筑工程规划许可证（在建工程提供）；租赁物业须满足企业日常办公需求的装修方式（包括但不限于用水、用电、通邮、天花、白墙、地砖、空调等）出租。
- （三）提供优质的房屋物业服务。

三、招标要求

包组1：广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目（第一批）

（一）选址：在南沙自贸区范围内，位于蕉门河附近的商业、办公综合性商品房开发项目，到地铁站直线距离不大于 3 公里。

（二）租赁物业面积：建筑面积不低于 11000 平方米。

（三）租金：3 年总租金最高限价为人民币 2385.00 万元（不含公共物业管理服务和室内区域增值服务等费用；毛坯费用另计，总费用不可超过租金最高限价），在租赁期内合同价格不作调整。

（四）租期：3 年。

（五）标的物性质：南沙自贸区内的办公用房。

（六）房屋需在中标后 1 个月内交付使用。业务用房（套内面积）功能区块安排日常办公区域。

▲（七）地理位置要求：公共交通便利（临近主干道，租赁用房步行 1 公里以内有公交车站途径公交车的数量有 10 路以上的优先考虑，方便日常办公出行。）

▲（八）办公环境要求：具有良好的通风、采光条件，空气对流，周边环境舒适，具备基本的防火、防盗等安全防护措施；具体良好停车场地，配备不少于 300 个车位，方便企业人员日常办公出行。

▲（九）商业配套

为方便群众办事及办公配套需求，租赁物业红线范围内应配备 2500 平方米以上配套商业优先。

(十) 其他事项：

1. 租赁物业状态为毛坯，入驻企业可进行室内装修，办公场地的主体结构安全由供应商负责。有配备符合国家检验要求的电梯平台，并由中标人负责该电梯的保养维护及年检，中标人需无条件协助相关配套工作。

2. 水、电报装手续齐全，已安装到每层，且供应正常，水电按南沙区规定单价据实收取，配备独立安装的水表、电表。如使用人对水、电等配给需求有所变动时，中标人应配合使用人报装水、电改配及网络增配的手续。

3. 本次采购的办公场地的物业管理费、水电费等由入驻企业自行承担，费用不在本次报价范围内。

4. 中标人提供的货物必须符合最新的中华人民共和国国家安全环保标准、国家有关产品质量认证标准。招标文件和投标文件中规定的质量要求和技术指标为约定标准，采购人和中标人如遇对质量要求和技术指标中有相互抵触或异议的事项，以中标人的投标文件的响应情况为标准。

5. 本项目采购租金不含物业管理费，物业管理费由入驻企业缴纳，物业空置期间采购人不缴纳物业管理费、水电费等其他费用。

包组2：广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目（第二批）

(一) 选址：在南沙自贸区范围内，位于南沙湾区块附近的工业、办公综合性商品房开发项目，到地铁站直线距离不大于3公里。

(二) 租赁物业面积：建筑面积不低于23000平方米。

(三) 租金：3年总租金最高限价为人民币2961.00万元（不含公共物业管理服务和室内区域增值服务等费用），在租赁期内合同价格不作调整。

(四) 租期：3年。

(五) 标的物性质：南沙自贸区内的工业、办公用房。

(六) 房屋需在中标后1个月内交付使用。业务用房（套内面积）功能区块安排日常办公、科研区域。

▲（七）地理位置要求：公共交通便利（临近主干道，租赁用房步行1公里以内有公交车站途径公交车的数量有5路以上的优先考虑，方便日常办公出行。）

▲（八）办公环境要求：具有良好的通风、采光条件，空气对流，周边环境舒适，具备基本的防火、防盗等安全防护措施；具体良好停车场地，配备不少于

150 个车位，方便企业人员日常办公出行。

▲（九）商业配套

为方便群众办事及办公配套需求，租赁物业 1000 米范围内应配备 10 万平方米以上配套商业优先。

（十）其他事项：

1. 租赁物业状态为毛坯，入驻企业可进行室内装修，办公场地的主体结构安全由供应商负责。有配备符合国家检验要求的电梯平台，并由中标人负责该电梯的保养维护及年检，中标人需无条件协助相关配套工作。

2. 水、电报装手续齐全，已安装到每层，且供应正常，水电按南沙区规定单价据实收取，配备独立安装的水表、电表。如使用人对水、电等配给需求有所变动时，中标人应配合使用人报装水、电改配及网络增配的手续。

3. 本次采购的办公场地的物业管理费、水电费等由入驻企业自行承担，费用不在本次报价范围内。

4. 中标人提供的货物必须符合最新的中华人民共和国国家安全环保标准、国家有关产品质量认证标准。招标文件和投标文件中规定的质量要求和技术指标为约定标准，采购人和中标人如遇对质量要求和技术指标中有相互抵触或异议的事项，以中标人的投标文件的响应情况为标准。

5. 本项目采购租金不含物业管理费，物业管理费由入驻企业缴纳，物业空置期间采购人不缴纳物业管理费、水电费等其他费用。

包组3：广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目（第三批）

（一）选址：在南沙自贸区范围内，位于南沙湾区块附近的商业、办公综合性商品房开发项目，到地铁站直线距离不大于 3 公里。

（二）租赁物业面积：建筑面积不低于 12000 平方米。

（三）租金：3 年总租金最高限价为人民币 1728.00 万元（不含公共物业管理服务和室内区域增值服务等费用），在租赁期内合同价格不作调整。

（四）租期：3 年。

（五）标的物性质：南沙自贸区内的办公用房。

（六）房屋需在中标后 1 个月内交付使用。业务用房（套内面积）功能区块安排日常办公区域。

▲（七）地理位置要求：公共交通便利（临近主干道，租赁用房步行 1 公里

以内有公交车站途径公交车的数量有 5 路以上的优先考虑，方便日常办公出行。)

▲（八）办公环境要求：具有良好的通风、采光条件，空气对流，周边环境舒适，具备基本的防火、防盗等安全防护措施；具体良好停车场地，配备不少于 120 个车位，方便企业人员日常办公出行。

▲（九）商业配套

为方便群众办事及办公配套需求，租赁物业 1000 米范围内应配备 2 万平方米以上配套商业优先。

（十）其他事项：

1. 租赁物业状态为毛坯，入驻企业可进行室内装修，办公场地的主体结构安全由供应商负责。有配备符合国家检验要求的电梯平台，并由中标人负责该电梯的保养维护及年检，中标人需无条件协助相关配套工作。

2. 水、电报装手续齐全，已安装到每层，且供应正常，水电按南沙区规定单价据实收取，配备独立安装的水表、电表。如使用人对水、电等配给需求有所变动时，中标人应配合使用人报装水、电改配及网络增配的手续。

3. 本次采购的办公场地的物业管理费、水电费等由入驻企业自行承担，费用不在本次报价范围内。

4. 中标人提供的货物必须符合最新的中华人民共和国国家安全环保标准、国家有关产品质量认证标准。招标文件和投标文件中规定的质量要求和技术指标为约定标准，采购人和中标人如遇对质量要求和技术指标中有相互抵触或异议的事项，以中标人的投标文件的响应情况为标准。

5. 本项目采购租金不含物业管理费，物业管理费由入驻企业缴纳，物业空置期间采购人不缴纳物业管理费、水电费等其他费用。

包组4：广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目（第四批）

（一）选址：在南沙自贸区范围内，位于蕉门河附近的商业、办公综合性商品房开发项目，到地铁站直线距离不大于 3 公里。

（二）租赁物业面积：建筑面积不低于 6600 平方米。

（三）租金：3 年总租金最高限价为人民币 972.00 万元（不含公共物业管理服务和室内区域增值服务等费用），在租赁期内合同价格不作调整。

（四）租期：3 年。

（五）标的物性质：南沙自贸区内的办公用房。

（六）房屋需在中标后 1 个月内交付使用。业务用房（套内面积）功能区块安排日常办公区域。

▲（七）地理位置要求：公共交通便利（租赁用房步行 1 公里以内有公交车站途径公交车的数量有 10 路以上的优先考虑，方便日常办公出行。）

▲（八）办公环境要求：具有良好的通风、采光条件，空气对流，周边环境舒适，具备基本的防火、防盗等安全防护措施；具体良好停车场地，配备不少于 120 个车位，方便企业人员日常办公出行。

▲（九）商业配套

为方便群众办事及办公配套需求，租赁物业 1000 米范围内应配备 2 万平方米以上配套商业优先。

（十）其他事项：

1. 租赁物业状态为毛坯，入驻企业可进行室内装修，办公场地的主体结构安全由供应商负责。有配备符合国家检验要求的电梯平台，并由中标人负责该电梯的保养维护及年检，中标人需无条件协助相关配套工作。

2. 水、电报装手续齐全，已安装到每层，且供应正常，水电按南沙区规定单价据实收取，配备独立安装的水表、电表。如使用人对水、电等配给需求有所变动时，中标人应配合使用人报装水、电改配及网络增配的手续。

3. 本次采购的办公场地的物业管理费、水电费等由入驻企业自行承担，费用不在本次报价范围内。

4. 中标人提供的货物必须符合最新的中华人民共和国国家安全环保标准、国家有关产品质量认证标准。招标文件和投标文件中规定的质量要求和技术指标为约定标准，采购人和中标人如遇对质量要求和技术指标中有相互抵触或异议的事项，以中标人的投标文件的响应情况为标准。

5. 本项目采购租金不含物业管理费，物业管理费由入驻企业缴纳，物业空置期间采购人不缴纳物业管理费、水电费等其他费用。

四、付款方式

采购人按每半年度付费，于每半年度第一个月内支付该半年度的场地租赁费。中标供应商需开具正式税务发票原件交采购人，采购人在收到中标人提供

等额合法有效增值税普通发票及申请付款资料后的**30日内办理支付手续**；采购人向政府财政部门提出支付申请，即视为采购人已经完成付款义务，政府财政部门审核的时间不包含在采购人的付款期限内，且付款金额以政府财政部门最终审核的金额为准。若成交供应商未能按时提供合法合规发票给采购人，采购人有权延迟付款直至收到成交供应商提供的正规等额发票并无需承担违约责任。

第五部分 投标文件格式

一、投标文件包装封面参考

项目编号：

项目名称：

投 标 文 件

正本

副本

唱标信封

投标人名称：_____（盖单位公章）

投标人地址：_____

联系人：_____

投 标 日 期：_____

二、投标文件目录表

说明：

1. 投标文件包括但不限于以下组成内容，请按顺序制作投标文件，并请编制目录及页码。
2. 投标人编制投标文件中的项目编号应为 C121014-20210077。
3. 投标人必须严格按照《资格性审查表》的评审内容的要求如实提供证明材料并应加盖投标人公章。未通过资格性审查的投标人，不进入下一环节。
4. 投标人必须严格按照《符合性审查表》的评审内容的要求如实提供证明材料并应加盖投标人公章。未通过符合性审查的投标人，不进入下一个详细评审环节。
5. 投标人应根据《综合评分表》要求提交的相关各类证明、资料等填写此表，同时应如实提交《综合评分表》要求提交的相关各类证明、资料等并应加盖投标人公章。
6. 唱标信封另单独分装，按以下顺序装订：
 - 1) 投标函（从投标文件正本中复印，加盖投标人法人公章）；
 - 2) 投标报价表（从投标文件正本中复印，加盖投标人法人公章）；
 - 3) 详细报价一览表（从投标文件正本中复印，加盖投标人法人公章）；
 - 4) 法定代表人证明书及法人授权证明书（原件）
 - 5) 电子文件

1. 价格评审自查表

序号	评审分项	证明文件
1.	开标一览表(报价表)	第()页
2.	中小企业声明函(如适用)	第()页
3.	监狱企业的证明文件(如适用)	第()页
4.	残疾人福利性单位声明函(如适用)	第()页
5.	政策功能情况(如适用)	第()页

2. 资格性自查表

序号	招标文件要求	自查结论	证明文件
1.	投标人应具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件;	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	第()页
2.	投标人须是在中华人民共和国境内注册的具有独立承担民事责任能力的国内独立法人;	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	第()页
3.	本项目投标人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)以下情形之一:①记录失信被执行人;②重大税收违法案件当事人名单;③政府采购严重违法失信行为。同时,在中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为记录名单”中查询没有处于禁止参加政府采购活动的记录名单。(1、由采购人或采购代理机构于投标截止日在上述网站进行查询,同时对信息查询记录和证据截图或下载存档;2、若分公司投标:投标人为非独立法人(即由合法法人依法建立的分公司),除了对投标人进行信息查询外,同时对总公司的信息查询记录和证据截图或下载存档);	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	第()页
4.	投标人必须提供《公平竞争承诺书》原件;	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	第()页
5.	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,不得再参加同一采购项目包组的其他采购活动的书面声明;	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	第()页
6.	单位负责人为同一人或者彼此存在投资与被投	<input type="checkbox"/> 通过	第()页

	资关系的、彼此的经营者、董事会（或同类管理机构）成员属于直系亲属或配偶关系的、法定代表人或单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一项目的投标；（提供声明函）	<input type="checkbox"/> 不通过	
7.	本项目不接受联合体投标；	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	第（ ）页
8.	本项目只接受购买了招标文件的单位提交的投标文件。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	第（ ）页

3. 符合性自查表

序号	评审内容	招标文件要求	自查结论	证明文件
1.	按照招标文件规定要求签署和盖章		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	第（ ）页
2.	法定代表人证明书和法定代表人授权委托书	按照招标文件规定签署本人姓名（或印盖本人姓名章）和盖章	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	第（ ）页
3.	投标函	已提交并符合招标文件要求的，且投标有效期满足招标文件要求；	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	第（ ）页
4.	投标报价	投标报价没有超出最高限价	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	第（ ）页
		唯一或固定不变；	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	第（ ）页
5.	投标人按招标文件要求提供本国产品的；		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	第（ ）页
6.	以“★”标明的实质性条款满足招标文件要求。 1) 实质性条款（加注星号“★”）响应/偏离表； 2) 招标文件规定的证明材料；		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	第（ ）页
7.	投标文件没有采购人不能接受的附加条件的；		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	第（ ）页

8.	投标文件没有出现串通投标情形的;	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	第 () 页
9.	投标文件没有招标文件中规定的其它无效投标条款的;	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	第 () 页
10.	没有法律、法规规定的其他无效情形;	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	第 () 页

4. 综合评分表

技术评审自查表			
序号	评审因素	提交内容	证明文件
1.			第 () 页- () 页
2.			第 () 页- () 页
3.			第 () 页- () 页
4.			第 () 页- () 页
5.			第 () 页- () 页
6.			第 () 页- () 页
商务评审自查表			
1.			第 () 页- () 页
2.			第 () 页- () 页
3.			第 () 页- () 页
4.			第 () 页- () 页
5.			第 () 页- () 页
6.			第 () 页- () 页
7.			第 () 页- () 页
8.			第 () 页- () 页
其他内容资料			
1.	投标人基本情况表		第 () 页
2.	主要股东或出资人信息及打印“国家企业信用信息公示系统”网页查询的信息		第 () 页
3.	招标代理服务费承诺书		第 () 页
4.	开票资料说明函		第 () 页

三、开标一览表(报价表)

项目编号：C121014-20210077

项目名称：广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目

包组	内容	类别	数量	服务期	投标报价（人民币）
包组 1					
包组 2					
包组 3					
包组 4					
合计					

备注：

1. 投标报价的小数点后保留两位有效数。
2. 除招标文件另有规定外，投标文件内不得含有任何对本报价进行价格折扣的说明或资料，否则为无效投标。
3. 投标报价要求具体见用户需求要求。

投标人名称（单位盖公章）：

日期：

四、详细报价一览表

项目编号：C121014-20210077

项目名称：广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目

格式自定（如有）。

投标人名称（单位盖公章）：

日期：

附件：中选包组优先意愿排序表

项目编号：C121014-20210077

项目名称：广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目

包组	内容	类别	数量	服务期	优先意愿排序 (下列表格中只能填一个格, 即在一个优先中标包组后面填写: 1, 其他不填写)
包组 1	广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目(第一批)	服务类	1 项	3 年	
包组 2	广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目(第二批)	服务类	1 项	3 年	
包组 3	广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目(第三批)	服务类	1 项	3 年	
包组 4	广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目(第四批)	服务类	1 项	3 年	

注：1、本表格排序号的次序依次为投标人在本项目的中选包组优先意愿的顺序。

2、为保证整个项目按时、优质完成，投标人可以投标多个包组，但只能中标一个包组（即负责该包组内的全部内容）。投标时请按要求填写“中选包组优先意愿排序表”，评标委员会将根据推荐原则并结合“中选包组优先意愿排序表”的优先意愿排序确定其最终中标推荐。

3、投标人仅需填写意愿排序，填写“1”的则为首选的中选包组；表格内的其他内容不得擅自修改。

投标人名称（单位盖公章）：

日期：

五、中小企业声明函（如适用）

（1）中小企业声明函（货物）（如适用）

（投标人如符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）规定的小微企业的应提交本函，并明确企业类型，否则评审时不能享受相应的价格扣除。）

本公司（联合体）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（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，提供的货物全部有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（单位盖公章）：

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。

(2) 中小企业声明函（工程、服务）（如适用）

（投标人如符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）规定的小微企业的应提交本函，并明确企业类型，否则评审时不能享受相应的价格扣除。）

本公司（联合体）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（联合体）参加(单位名称)的(项目名称)采购活动，工程的施工单位全部由符合政策要求的中小企业（或者：服务全部由符合政策要求的中小企业承接）。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；承建（承接）企业为(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；承建（承接）企业为(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（单位盖公章）：

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。

六、监狱企业的证明文件（如适用）

说明：监狱企业参加政府采购活动时，应当提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件复印件，并加盖投标单位公章。

七、残疾人福利性单位声明函（如适用）

本单位郑重声明，根据《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）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加_____单位的_____项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称（盖章）：

日期：

八、政策功能情况（如适用）

项目名称：

项目编号：

类别	服务内容	服务企业	服务企业类型	金额
小型、微型企业产品				
监狱企业产品				
残疾人福利性单位产品				

备注：服务企业为小型或微型企业时才需要填“服务企业类型”栏，填写内容为“小型”或“微型”。

投标人名称（单位盖公章）：

日期：

九、投 标 函

致: 广东国利招标有限公司

我方确认收到贵方 广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目 采购货物及相关服务的招标文件 (项目编号: C121014-20210077), (投标人名称、地址) 作为投标人已正式授权 (被投标人授权代表全名、职务) 为我方签名代表, 签名代表在此声明并同意:

1. 我们愿意遵守采购代理机构招标文件的各项规定, 自愿参加投标, 并已清楚招标文件的要求及有关文件规定, 并严格按照招标文件的规定履行全部责任和义务。
2. 我们同意本投标文件的投标有效期从提交投标文件的截止之日起 120 日历日内有效。如果我们的投标被接受, 则直至合同生效时止, 本投标始终有效并不撤回已递交的投标文件。
3. 我们已经详细地阅读并完全明白了全部招标文件及附件, 包括澄清 (如有) 及参考文件, 我们完全理解本招标文件的要求, 我们同意放弃对招标文件提出不明或误解的一切权力。
4. 我们同意提供采购人或者采购代理机构与评标委员会要求的有关投标的一切数据或资料。
5. 我们理解采购人或者采购代理机构与评标委员会并无义务必须接受最低报价的投标或其它任何投标, 完全理解采购代理机构拒绝迟到的任何投标和最低投标报价不是被授予中标的唯一条件。
6. 如果我们未对招标文件全部要求作出实质性响应, 则完全同意并接受按无效投标处理。
7. 我们证明提交的一切文件, 无论是原件还是复印件均为准确、真实、有效、完整的, 绝无任何虚假、伪造或者夸大。我们在此郑重承诺: 在本次招标采购活动中, 如有违法、违规、弄虚作假行为, 所造成的损失、不良后果及法律责任, 一律由我公司 (企业) 承担。
8. 如果我们提供的声明或承诺不真实, 则完全同意认定为我司提供虚假材料, 并同意作相应处理。
9. 我们是依法注册的法人, 在法律、财务及运作上完全独立于本项目采购人、用户单位 (如有) 和采购代理机构。

10. 所有有关本次投标的函电请寄：____（投标人地址）

11. 中标顺序按投标人提供的优先中标顺序为包组_____。

备注：

- 1) 《投标函》中承诺的投标有效期应当不少于招标文件中载明的投标有效期，否则视为无效投标。
- 2) 除投标有效期承诺的时间外，本投标函内容不得擅自删改，否则视为无效投标。

投标人名称（单位盖公章）：

法定代表人或投标人授权代表（签署本人姓名或印盖本人姓名章）：

职务： _____ 日期： _____

电话： _____ 传真： _____ 邮编： _____

十、快速响应承诺函

本公司郑重承诺：

- 一、根据采购人的需求，我司承诺在_____分钟内响应并按要求有效开展工作；
- 二、如未能达到上述承诺，采购人有权取消我司中标资格，我司按实际情况赔偿采购人损失。

投标人法定代表人（或授权代表）签字或盖章：

投标人名称（加盖法人公章）：

日期： 年 月 日

十一、投标人资格声明函

广东国利招标有限公司：

关于贵公司____年____月____日发布广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目（项目编号：C121014-20210077）的采购公告，本公司（企业）愿意参加投标，并声明：

一、本公司（企业）具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件：

- （一）具有独立承担民事责任的能力；
- （二）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （三）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- （四）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- （五）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；
- （六）法律、行政法规规定的其他条件。

本公司（企业）的单位负责人与所参投的本采购项目包组的其他投标人的单位负责人不为同一人且与其他投标人之间不存在直接控股、管理关系。

根据《中华人民共和国政府采购法实施条例》的规定，本公司（企业）如为本采购项目包组提供整体设计、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包组的其他采购活动。否则，由此所造成的损失、不良后果及法律责任，一律由我公司（企业）承担。

本公司（企业）承诺在本次招标采购活动中，如有违法、违规、弄虚作假行为，所造成的损失、不良后果及法律责任，一律由我公司（企业）承担。

特此声明！

备注：

- 1) 本声明函必须提供且内容不得擅自删改，否则视为无效投标。
- 2) 本声明函如有虚假或与事实不符的，作无效投标处理。

投标人名称（单位公章）：_____

单位地址：_____

日期：

十二、法定代表人授权委托书

本授权委托书声明：注册于 （投标人地址）的 （单位名称）在下面签名的 （法定代表人姓名、职务）在此授权 （被授权人姓名、职务）作为我公司的合法代理人，就 （项目名称、项目编号）的招投标活动，采购合同的签订、执行、完成和售后服务，作为投标人代表以我方的名义处理一切与之有关的事务。

被授权人（投标人授权代表）无转委托权限。

本授权书自法定代表人签字之日起生效，特此声明。

随附《法定代表人证明》

投标人名称（单位盖公章）：

地 址：

法定代表人（签字或盖章）：

签字日期： 年 月 日

被授权人（授权代表） 居民身份证复印件粘贴处 (正面)

被授权人（授权代表） 居民身份证复印件粘贴处 (反面)

十三、法定代表人证明书

_____同志，现任我单位职务，为法定代表人，特此证明。

本证明书自签发之日起生效，有效期与本公司投标文件中标注的投标有效期相同。

附：

营业执照（注册号）：

主营（产）：

兼营（产）：

<p>法定代表人 居民身份证复印件粘贴处</p> <p>（正面）</p>	<p>法定代表人 居民身份证复印件粘贴处</p> <p>（反面）</p>
--	--

投标人名称（单位盖公章）：

地址：

签发日期：

十四、公平竞争承诺书

本公司郑重承诺：本公司保证所提交的相关资质文件和证明材料的真实性，有良好的历史诚信记录，并将依法参与 广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目 项目的公平竞争，不得以任何不正当行为谋取不当利益，否则承担相应的法律责任。

投标人名称（加盖公章）：

日期：

十五、主要股东或出资人信息

项目编号：C121014-20210077

项目名称：广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目

序号	名称 (姓名)	统一社会信息用 代码(身份证号)	出资额 (人民币 万 元)	出资方式	占全部 股份比 例
1					
2					
...					

我方承诺，以上信息真实可靠；如填报的股东出资额、出资比例等与实际不符，且属于虚假应标情形，视为放弃中标资格。

备注：

1. 主要股东或出资人为法人的，填写法人全称及统一社会信息用代码（尚未办理三证合一的填写组织机构代码）；为自然人的，填写自然人姓名和身份证号。
2. 出资方式填写：货币、实物、工艺产权和非专利技术、土地使用权等。
3. 投标单位应按照占全部股份比例从大到小依次逐个股东填写，股东数量多于10个的，填写前10名，不足10个全部填写。同时投标人需打印“国家企业信用信息公示系统”网页查询的信息并加盖投标人单位公章。

投标人名称（单位盖章）：

日期：

十六、实质性条款（加注星号“★”）响应/偏离表

项目编号：C121014-20210077

项目名称：广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目

序号	招标文件条款描述	投标人响应描述 (投标人应按实际情况填写)	偏离情况说明 (正偏离/完全响应/负偏离)	查阅/证明文件指引
1				见第__页
2				见第__页

备注：

- 1) 本表中“招标文件条款描述”的条款与用户需求中的条款描述不一致的以用户需求中规定的为准。
- 2) 投标人必须按招标文件要求附相关证明文件，如未按招标文件要求提供相关资料或有任何一条负偏离则导致投标无效。
- 3) 不填或留空，均视为响应。

附件：承诺函

投标人名称（单位盖公章）：

日期：

十七、承诺函

致：广东国利招标有限公司

关于贵公司_____年____月____日发布_____项目（项目编号：_____）

的招标公告，本公司（企业）愿意参加投标，并作出如下承诺：

如本公司（企业）中标，本公司（企业）不将中标项目转让或分包给他人，否则采购人有权单方终止合同，由此造成采购人的一切经济损失由本公司（企业）承担。

本公司（企业）承诺所提交的承诺书真实、有效，所造成的损失、不良后果及法律责任，一律由本公司（企业）承担。

投标人名称（单位盖公章）：

日期：

十八、投标服务方案

项目编号：C121014-20210077

项目名称：广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目

投标人根据本项目《用户需求书》及评分办法要求进行编写，格式自拟。包含但不限于以下内容：

- 1) 管理及服务模式、服务目标
- 2) 合理化建议
- 3) 应急服务能力
- 4) 履约进度计划表

序号	拟定时间安排	计划完成的工作内容	实施方建议或要求
1	拟定 年 月 日	签订合同并生效	
2	月 日— 月 日		
3	月 日— 月 日		
4	月 日— 月 日	后续服务期	

- 5) 其他。

投标人名称（单位盖公章）：

日期：

十九、用户需求书响应一览表

项目名称：广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目

项目编号：C121014-20210077

序号	招标文件条款描述	投标人响应描述 (投标人应按实际情况填写)	偏离情况说明 (正偏离/完全响应/负偏离)	查阅/证明文件指引
1				见第__页
2				见第__页
3				见第__页
4				见第__页
5			见第__页

备注：

1. 投标人必须按招标文件要求附相关证明文件，如有任何一项不响应或不满足的视为负偏离。
2. 不填或留空，均视为响应。

投标人名称（单位盖公章）：

日期：

二十、投标人基本情况表

- | | |
|-----------------|-------|
| 1. 公司名称： | 电话号码： |
| 2. 地 址： | 传 真： |
| 3. 营业注册执照号： | 注册资金： |
| 4. 公司开户银行名称及账号： | |
| 5. 公司简介 | |

文字描述：发展历程、经营规模及服务理念、技术力量、财务状况、管理水平等方面进行阐述。

我/我们声明以上所述是正确无误的，您有权进行您认为必要的调查，如以上数据有虚假，一经查实，自行承担相关责任。

投标人名称（单位盖公章）：

日期：

二十一、服务人员投入情况一览表

项目编号：C121014-20210077

项目名称：广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目

序号	姓名	性别	年龄	学历	职称	专业	经验年限	担任职务	承担工作内容	查阅/证明文件指引
1										第__页
2										第__页
3										第__页
...										第__页
										第__页

备注：提供身份证、毕业证、职称证、执业技能证书。

投标人名称（单位盖公章）：

日期：

二十二、合同文本条款响应一览表

说明：投标人必须对应招标文件的合同条款逐条应答并按要求填写下表。

项目编号：C121014-20210077

项目名称：广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目

序号	招标文件中合同条款描述	投标人响应描述	偏离情况说明 (正偏离/完全响应/负 偏离)
1			
2			
3			
4		

投标人名称（单位盖公章）：

日期：

二十三、招标代理服务费承诺书

广东国利招标有限公司：

本公司_____（投标人名称）_____在参加_____（项目名称）_____（项目编号：_____）的招标中如获中标，我公司保证按照招标文件的规定缴纳“招标代理服务费”。如采用电汇或银行转账，我公司将同时递交招标代理服务费缴费凭证复印件。

如我公司违反上述承诺，愿承担由此引起的一切法律责任。

特此承诺！

投标人名称（公章）：

日期：

二十四、招标代理服务费的缴费账号

缴纳方式	一次性以支票、汇票、电汇的形式支付 (注：采用汇款方式付款，汇款单位必须以投标人单位的对公账户支付)
收款人名称	广东国利招标有限公司
开户银行	中国建设银行广州南沙开发区支行
账号	44050153140500001061

二十五、开票资料说明函

广东国利招标有限公司:

本公司_____ (投标人名称)_____ 在参加在贵公司举行的_____ (项目名称)_____ (项目编号:)的招标中如获中标, 请开**增值税普通发票**, 以及我司的开票资料如下:

单位名称			
纳税人识别号			
地址			
开户银行 (具体到 XX 银行 XX 支行)		联系电话	
账 号		联系人	
<p>附件: 一般纳税人资格认定税务通知书或其他可证明具有该项资格证明文件的复印件。(加盖公章)</p>			

开标当日, 如我公司未按该要求填写、未提供有效的开票资料、未确认开具发票类型或确认的发票类型有误, 则视为开具增值税普通发票。同意广东国利招标有限公司不予更换发票类型。并愿承担由此引起的一切后果。

投标人名称 (公章):

日期:

第六部分 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. 政府采购监督管理部门指人民政府财政部门。

2.2. 采购人指各级国家机关、事业单位和团体组织。本招标文件第二部分**投标资料表**中所述的采购人已拥有一笔财政性资金或资金来源已落实。采购人计划将一部分或全部资金用于支付本次采购后所签订合同项下的款项。

~~2.3.~~ 招标代理机构指按照规定办理名录登记并通过审核的代理机构。

2.4. 投标人是指在中华人民共和国境内注册（登记），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。

2.5. 投标人是指响应招标、参加投标竞争的法人、其他组织或者自然人。

2.6. 中标人是指经法定程序确定并授予合同的投标人。

3 合格的货物和服务

3.1. 货物：是指投标人制造或组织符合招标文件要求的货物等。投标的货物必须是其合法生产、合法来源的符合国家有关标准要求的货物，并满足招标文件规定的规格、参数、质量、价格、有效期、售后服务等要求。

3.2. 服务：是指除货物和工程以外的其他政府采购对象，其中包括：投标人须承担的运输、安装、技术支持、培训以及招标文件规定的其它服务。

4 投标费用

4.1. 投标人应承担所有与准备和参加投标有关的费用。不论投标的结果如何，采购人或者招标代理机构均无义务和责任承担这些费用。

5 其他

5.1. 所有时间均为24小时制北京时间，所有货币单位均为人民币元，所使用的计量单位均以《中华人民共和国法定计量单位》为准（特别注明除外）。

5.2. 供应商（投标人）向我司咨询的有关项目事项，一切以法律法规的规定和本公司书面答复为准，其他一切形式均为个人意见，不代表本公司的意见。

二、 招标文件

6 招标文件的编制依据与构成

- 6.1. 本招标文件的编制依据是《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《政府采购货物和服务招标投标管理办法》及其配套的法规、规章、政策等。
- 6.2. 招标文件以中文文字编写。招标文件共七部分。由下列文件以及在招标过程中发出的澄清、修改和补充文件组成，内容如下：

第一部分 投标邀请书

第二部分 投标资料表

第三部分 开标、评标、定标

第四部分 用户需求书

第五部分 投标文件格式

第六部分 投标人须知

第七部分 合同文本

- 6.3. 本招标文件的解释权归“广东国利招标有限公司”所有。

7 招标文件的澄清或修改

- 7.1. 采购人或者招标代理机构可以对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改。澄清或者修改应当在原公告发布媒体上发布澄清（更正/变更）公告。
- 7.2. 澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，采购人或者招标代理机构应当在投标截止时间至少15日前，以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标人；不足15日的，采购人或者招标代理机构应当顺延提交投标文件的截止时间。
- 7.3. 采购人或者招标代理机构将澄清（更正/变更）公告通知已办理购买招标文件的投标人，其投标人在收到澄清或修改（更正/变更）通知后应按要求以书面形式（传真或电子邮件）予以确认。如在24小时之内无书面确认则视为同意修改内容，并有责任履行相应的义务。
- 7.4. 采购人或者招标代理机构发出的澄清或修改（更正/变更）的内容为招标文件的组成部分，并对投标人具有约束力。
- 7.5. 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。

8 现场考察或者召开开标前答疑会

- 8.1. 除非**投标资料表**中另有规定, 不举行项目现场考察或者召开开标前答疑会, 如举行现场考察或者召开开标前答疑会的, 则按以下规定:
 - 8.1.1. 在**投标资料表**中规定的日期、时间和地点组织现场考察或者召开开标前答疑会;
 - 8.1.2. 投标人对本项目提出的疑问, 可在现场考察或者召开开标前答疑会召开日前至少一个工作日将问题清单以书面形式(加盖公章)提交至招标代理机构。
- 8.2. 已办理成功购买招标文件的投标人如不出席现场考察或者召开开标前答疑会视为对招标文件所有内容无任何异议。

三、 投标文件的编制

9 投标的语言

- 9.1. 投标人提交的投标文件以及投标人与采购人或者招标代理机构就有关投标的所有来往函电均应当使用中文。投标人提交的支持文件或印刷的资料或外文书证或者外国语试听资料可以用另一种语言, 但相应内容应附有中文译本, 由翻译机构盖章或者翻译人员签名, 若两种语言不一致时以中文翻译本为准。

10 投标文件的构成

- 10.1. 投标人编写的投标文件应包括**资格性文件、符合性文件、技术文件、商务文件**等, 编排顺序参见投标文件格式。
- 10.2. 投标文件的构成应符合法律法规及招标文件的要求。

11 投标文件的编写

- 11.1. 投标人对招标文件中多个进行投标的, 其投标文件的编制可按每个的要求分别装订和密封。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, 由此造成的后果和责任由投标人承担。
- 11.2. 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, 并无条件接受采购人或者招标代理机构或者政府采购监督管理部门对其中任何资料进行核实的要求。
- 11.3. 如果因为投标人的投标文件只填写和提供了本招标文件要求的部分内容和附件, 或没有提供招标文件中所要求的资料及数据, 由此造成的后果和责任由投标人承担。

11.4. 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、条款和技术规范、参数及要求等）。投标人没有按照招标文件要求提交资料，或者投标文件没有对招标文件在各方面都作出实质性响应是投标人的风险，有可能导致其投标被认定为无效投标或被确定为投标无效。

12 投标报价

12.1. 投标人应按照“用户需求书”中采购项目技术规格、参数及要求规定的内容、责任范围进行报价。并按《开标一览表(报价表)》及《投标分项报价表》的要求报出总价和分项价格。

12.2. 投标分项报价应包含：

12.2.1. 按招标文件的要求全部货物及服务内容所需的所有费用，包括但不限于**投标资料表**中规定的。

12.2.2. 对于报价免费的内容须标明“免费”。

12.3. 除**投标资料表**中另有规定，投标人所报的投标价在合同执行过程中是固定不变的，不得以任何理由予以变更。任何包含价格调整要求的投标被认为是非实质性响应投标而予以拒绝。

12.4. 除**投标资料表**中允许有备选方案外，本次招标不接受选择性报价，否则将被视为无效投标。

12.5. 除**投标资料表**另有规定外，本次招标不接受具有附加条件的报价，否则将被视为无效投标。

13 投标货币

13.1. 投标人所提供的货物和服务均应以人民币报价。

14 联合体投标

14.1. 除非**投标邀请**中另有规定，不接受联合体投标。如果投标邀请中规定允许联合体投标的，则必须满足：

14.1.1. 以联合体形式参加投标的，联合体各方均必须符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第（一）至（六）项规定。

14.1.2. 联合体投标的，必须提供各方签订的联合投标协议，明确约定各方承担的工作和相应的责任。联合体各方签订联合投标协议书，不得再以自己名义单独在同一项目（或）中投标，也不得组成新的联合体参加同一项目（或）投标。

14.1.3. 联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的,应当按照资质等级较低的供应商确定资质等级。

14.1.4. 联合体中标的,联合体各方应当共同与采购人签订合同。

15 证明投标人合格和资格的文件

15.1. 投标人应在投标文件中主动填报投标之前三年内有无受各级管理部门的处分或处罚(含其授权服务的子公司、分公司等),如果不主动填报而被发现的,将取消其投标资格,并按有关规定从重处理。

15.2. 投标人应提交证明其有资格参加投标和中标后有履行合同的文件,并作为其投标文件的一部分。如果投标人为联合体,应提交联合体各方的资格证明文件、联合投标协议并注明主体方及各方拟承担的工作和责任。否则,将导致其投标无效。

15.3. 投标人提交的资格证明文件应证明其满足投标人的资格要求。

16 证明投标标的的合格性和符合招标文件规定的文件

16.1. 投标人应提交证明文件,证明其拟投标的货物和服务的合格性符合招标文件规定。该证明文件作为投标文件的一部分。

16.2. 货物和服务合格性的证明文件应包括投标分项报价表中对货物和服务原产地的说明。

16.3. 证明货物和服务与招标文件的要求相一致的文件,可以是文字资料、图纸和数据。

16.4. 除**投标资料表**另有规定,投标人对加注星号(“★”)的实质性条款或技术参数应当在投标文件中提供技术支持资料。技术支持资料以投标货物制造商公开发布的印刷资料或检测机构出具的检测报告或投标货物制造商出具的证明或招标文件中允许的其他形式为准。凡不符合上述要求的,将视为无效技术支持资料,导致投标无效。

17 分包

17.1. 如果**投标资料表**已明确允许分包且投标人拟在中标后将中标项目的非主体、非关键性工作分包的,投标人应当在投标文件中载明分包承担主体,分包承担主体应当具备相应资质条件且不得再次分包。

18 投标有效期

18.1. 投标应自**投标资料表**中规定的投标有效期从提交投标文件的截止之日起算,并与**投标资料表**中所述期限内保持有效。投标有效期不足的投标将被视

为非实质性响应，视为无效投标。

- 18.2. 特殊情况下，在原投标有效期截止之前，招标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。投标人可拒绝招标代理机构的这种要求，但其投标在原投标有效期期满后将不再有效。同意延长投标有效期的投标人将不会被要求和允许修正其投标。

19 投标文件的式样和密封

- 19.1. 投标人应准备一份投标文件正本和**投标资料表**中规定数目的副本，投标文件原则上采用 A4 纸制做。每套投标文件须清楚地标明“正本”或“副本”。若正本和副本不符，以正本为准。投标人应按**投标资料表**的规定，同时提交电子介质的投标文件。电子介质的投标文件与纸质投标文件具有同等的法律效力。除非**投标资料表**中另有规定，电子介质的投标文件与纸质投标文件不一致时，以纸质投标文件为准。
- 19.2. 电子文件：是指“.doc”格式文件和将按招标文件要求签署、盖章后的正本投标文件扫描成“.PDF”格式后拷贝至无病毒无密码的U盘一份。
- 19.3. **投标文件的签署：**
- 19.4. 投标文件正本须用不褪色墨水书写或打印，由投标人的法定代表人或经其正式授权的代表签署本人姓名或印盖本人姓名章，不得加盖合同专用章、投标人专用章等各种形式的专用章。授权代表须将以书面形式出具的《法定代表人授权委托书》附在投标文件中。
- 19.5. 投标文件中的任何重要的插字、涂改和增删，必须由法定代表人或经其正式授权的代表在旁边签署本人姓名或印盖本人姓名章才有效。
- 19.6. 投标文件的正本，招标文件中已明示需盖章签名处，均须由投标人加盖投标人公章，并经投标人法定代表人或其正式授权的代表签署本人姓名或印盖本人姓名章。投标文件副本应为正本的复印件。
- 19.7. 投标文件的[正本]及所有[副本]的**封面及骑缝**均须授权代表签名并加盖投标人法人公章，否则按无效投标处理，。
- 19.8. **投标文件密封：**
- 19.8.1. 信封或外包装上应当清楚写明投标人名称、项目名称、项目编号、号（如有）”的字样。
- 19.8.2. 如果未按本须知上款要求加写标记和密封，招标代理机构对误投或提前启封概不负责。

四、 投标文件的递交

20 投标文件递交

- 20.1. 投标人的投标文件应在本项目投标截止时间前送达开标地点。
- 20.2. 投标人应凭以下资料递交投标文件：法定代表人证明书原件、法定代表人授权委托书原件（非法定代表人参加时提供）、投标人授权代表本人身份证原件。
- 20.3. 在投标截止时，投标人授权代表未凭法定代表人证明书原件、法定代表人授权委托书原件（非法定代表人参加时提供）、本人身份证原件递交投标文件的，招标人将拒绝接收投标文件。
- 20.4. 逾期送达或者未按照招标文件要求密封的投标文件，采购人、招标代理机构应当拒收。

21 投标文件的修改和撤回、撤销

- 21.1. 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，并书面通知招标代理机构。补充、修改的内容应当按招标文件要求签署、盖章、密封后，并作为投标文件的组成部分。在投标截止时间之后，投标人不得对其投标文件做任何修改和补充。
- 21.2. 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。

22 质疑

- 22.1. 质疑
 - 22.1.1. 提出质疑的供应商（以下简称质疑供应商）应当是参与所质疑项目采购活动的供应商。
 - 22.1.2. 质疑期限：
 - 22.1.2.1. 供应商认为招标文件的内容损害其权益的，应当在购买招标文件之日或者招标文件公告期届满之日起七个工作日内。（注：供应商购买招标文件之日早于招标文件公告期限届满之日的，则以供应商购买招标文件之日为质疑时效期间的起算日期；否则，以招标文件公告期限届满之日为质疑时效期间的起算日期）
 - 22.1.2.2. 供应商认为采购过程损害其权益的，应在各采购程序环节结束之日起七个工作日内。
 - 22.1.2.3. 供应商认为中标或者成交结果损害其权益的，应在中标或者成交结果公

告期限届满之日起七个工作日内。

22.1.3. 提交要求:

22.1.3.1. 以书面形式(指加盖供应商公章的原件)向采购人或者招标代理机构一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。在质疑有效期限内向招标代理机构交质疑书原件,逾期质疑无效。投标人以电话、传真或电邮形式提交的质疑属于无效质疑。

22.1.4. 质疑内容不得含有虚假、恶意成分。依据“谁主张谁举证”的原则,质疑者提供的质疑书应当包括下列主要内容:具体的质疑事项、事实依据及相关确凿的证明材料和注明事实的确切来源、投标人名称、联系人与联系电话、质疑时间,质疑书应当署名并由法定代表人签字盖章并加盖公章。招标代理机构受理书面质疑书原件之日起,在规定的期限内做出答复。

22.1.4.1. 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) 质疑项目的名称和项目编号,若对项目的某一分包进行质疑,应列明具体的号;
- 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。

22.1.4.2. 供应商为法人或者其他组织的,应当由法定代表人、主要负责人或授权代表签字或者盖章,并加盖供应商公章。质疑供应商若委托代理人进行质疑的,质疑函应按要求列明“授权代表”的有关内容,并提交由供应商签署的授权委托书及代理人身份证复印件,并加盖供应商公章。授权委托书应载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。

22.1.4.3. 以联合体形式参加政府采购活动的,其质疑应当由组成联合体的所有供应商共同提出。

22.1.4.4. 供应商捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料不能作为质疑的证明材料。

22.1.4.5. 采购人或者招标代理机构在收到质疑函后7个工作日内作出答复,并通知质疑供应商和其他有关供应商,但答复内容不涉及商业秘密。

22.1.5. 对于捏造事实、滥用维权扰乱采购秩序的恶意质疑者或举证不全查无实据

被驳回次数在一年内达三次以上, 将纳入不良行为记录名单并承担相应的法律责任。

22.1.6. 投标资料表。

23 中标通知书

23.1. 中标人确定后, 招标代理机构将在发布采购信息公告的媒体上发布中标公告, 并向中标人发出《中标通知书》, 向采购人及未中标人发出《中标结果通知书》, 《中标通知书》对中标人和采购人具有同等法律效力。

23.2. 《中标通知书》将作为授予合同资格的合法依据, 是合同的一个组成部分。

24 废标

24.1. 在招标采购中, 出现下列情形之一的, 应予废标。

24.1.1. 符合专业条件的投标人或者对招标文件作实质响应的投标人不足三家的;

24.1.2. 出现影响采购公正的违法、违规行为的;

24.1.3. 投标人的报价均超过了采购预算, 采购人不能支付的;

24.1.4. 因重大变故, 采购任务取消的。

五、 授予合同

25 合同的订立

25.1. 采购人应当自中标通知书发出之日起三十日内, 按照招标文件和中标人投标文件的约定, 与中标人签订书面合同。所签订的合同不得对招标文件和中标人投标文件作实质性修改。

25.2. 采购人或者招标代理机构不得向中标人提出任何不合理的要求, 作为签订合同的条件, 不得与中标人私下订立背离合同实质性内容的协议。

25.3. 自政府采购合同签订之日起2个工作日内, 采购人应将政府采购合同在省级以上人民政府财政部门指定的媒体上公告, 但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。

25.4. 政府采购合同签订之日起七个工作日内, 采购人应将政府采购合同副本报政府采购监督管理部门备案和有关部门备案。

26 合同的履行

26.1. 政府采购合同订立后, 合同各方不得擅自变更、中止或者终止合同。政府采购合同需要变更的, 采购人应将有关合同变更内容, 以书面形式报政府采

购监督管理部门备案;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,以书面形式报政府采购监督管理部门备案。

- 26.2. 政府采购合同履行中,采购人需追加与合同标的相同的货物、工程或者服务的,在不改变合同其他条款的前提下,可以与供应商签订补充合同,但所补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的百分之十。签订补充合同的必须按规定备案。

27 招标代理服务费

- 27.1. 中标人应按照招标文件**投标资料表**中的规定缴纳招标代理服务费。
- 27.2. 服务费按差额定率累进法计算。(国家计委文件“计价格[2002]1980号文”附件)

费率 中标金额	货物招标	服务招标
100 万元以下	1.5%	1.5%
100~500 万元	1.1%	0.8%
500~1000 万元	0.8%	0.45%
1000~5000 万元	0.5%	0.25%
5000 万元~1 亿元	0.25%	0.1%
1~5 亿元	0.05%	0.05%
5~10 亿元	0.035%	0.035%
10~50 亿元	0.008%	0.008%
50~100 亿元	0.006%	0.006%
100 亿以上	0.004%	0.004%

例如:某货物招标中标金额为 850 万元,计算招标代理服务收费额如下:

$$100 \text{ 万元} \times 1.5\% = 1.5 \text{ 万元}$$

$$(500 - 100) \text{ 万元} \times 1.1\% = 4.4 \text{ 万元}$$

$$(850 - 500) \text{ 万元} \times 0.8\% = 2.8 \text{ 万元}$$

$$\text{合计收费} = 1.5 + 4.4 + 2.8 = 8.7 \text{ (万元)}$$

- 27.3. 经依法取消中标资格的,招标代理服务费不予退还。

第七部分 合同文本

注：本合同条款仅供参考，最终以甲方提供的样本并经甲乙双方协商一致的合同为准。

（《采购人需求》中另有规定的，以采购人需求为准）

包组1：合同参考文本

广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点 产业集聚区办公场地租赁采购项目 （第一批）

合 同 书

项目名称：广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目（第一批）

项目编号：_____

项目地点：广州市南沙区

甲 方：_____

乙 方：_____

签订日期：2021年____月

广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区 办公场地租赁采购项目（第一批）

合 同 书

合同编号：

甲方：

法定代表人：

地址：

联系人：

联系方式：

邮箱/传真：

乙方：

法定代表人：

统一社会信用代码：

地址：

联系人：

联系方式：

邮箱/传真：

根据采购结果，按照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等相关法律法规的规定，经双方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，一致同意签订本合同如下。

第一条 乙方同意将其拥有合法产权/使用权、坐落在_____（以下合称“承租物业”）以现状交付甲方，出租给甲方作广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目，承租物业只能用于业务办公用途，不

得用作其它用途，承租总建筑面积_____平方米。承租物业现状墙体水管无渗漏、门窗齐全，按毛坯状态交楼，且经双方现场查验确认，甲方已清楚承租物现状。承租物业建筑图以及承租物业具体建筑面积详见本合同附件。

第二条 租赁期限和租金标准

1、甲、乙双方协定，租赁期限自_____年__月__日起至_____年__月__日止。

2、租金标准（以本合同总建筑面积计算）具体情况如下：

租赁期限	月租金额 (币种：人民币，单位：元)		备注
	小写	大写	
			服务内容包括：场地出租

3、付款方式：

甲方按每半年度支付租金，于每半年度第一个月内支付该半年度的场地租赁费。甲方在收到乙方提供等额合法有效增值税普通发票及申请付款资料后 30 日内办理支付手续；乙方收到政府财政部门支付的金额，即视为甲方已经完成付款义务。若乙方未能按时提供合法合规发票给甲方，甲方有权延迟付款直至收到乙方提供的正规等额发票并无需承担违约责任。

4、合同内容：

详见《招标文件》中的用户需求书。

第三条 乙方本合同指定收款银行账户：

开户银行：

账号名称：

银行账号：

第四条 承租物业交付

乙方保证中标通知书出具后一个月内将承租物业交付甲方。双方经房屋交验，在《房屋交接及设备清单》中签字确认并移交承租物业钥匙后视为交付完成。甲方所交租金已含乙方为甲方提供的公共区域增值服务和室内区域增值服务等费用及税费等。

第五条 双方权利与义务

1、甲方应按照合同约定及时、足额支付租金及其他有关费用。

2、甲方可委托乙方对房屋使用情况进行管理并及时汇报有关情况。

3、甲方不得改变物业的基本用途及使用性质，不得将该承租物业的全部或部分直接、间接或变相转租、分租、转让、与他人互换或舍弃交予他人。

4、乙方应保证对《招标文件》中的用户需求书等响应事项依约履行。

5、乙方应对承租物业进行维护与保养，因自然属性或合理使用而导致损耗的，乙方应及时修复。

6、乙方应确保房屋在合同期内有合法产权/使用权，因权利瑕疵导致甲方人员无法入住或引发纠纷，甲方有权解除合同并追究由此引发的甲方一切损失。

7、乙方应为承租物业提供相应的物业管理服务及室内区域增值服务、按招标文件的规定提供停车服务（不少于____个停车位），实际使用方需支付车位租金费用及物业管理费用。

8、房屋交付前的物业管理费、水电费等相关费用由乙方承担，房屋交付后，乙方按月向甲方提供合法有效增值税普通发票后，甲方按月向乙方缴纳实际用水用电费用，乙方应确保甲方办公期间用水用电正常。

9、若乙方交付前承租物业存在抵押的情况，乙方应将抵押权人、抵押数额、抵押时间等信息详细向甲方披露，并保证在租赁期间不会因抵押权人行使抵押权而影响甲方对承租物业的正常使用。

10、租赁期间，乙方不得转让承租物业的合法产权/使用权。

11、乙方保证承租物业符合甲方办公用途，且承租物业已通过消防验收。

12、乙方保证按照甲方要求的时间和装修标准交付物业。

13、乙方应按照国家消防部门的规定以每 20 平方米两个 3 公斤灭火器和防毒面具的标准在公共区域为甲方免费配备上述消防器材（以国家消防部门最新配备要求为准）。

14、如乙方按甲方所要求提供的基础设备、设施不能满足甲方经营需要的，甲方需进行水电扩容、下水道、环保设施、环境改造、设置户外广告牌、增设构筑物等项目建设，以及甲方自身经营需要增加生产设备、供水供电、配电、消防、环保等设施，经乙方书面同意后，由甲方自行出资解决，乙方需提供专业协助。扩容及新增装修作业需进行环保、卫生、消防等验收的，甲方应自行按相关法律法规及政策规定的程序和要求办理，并取得许可或验收合格后承租物业方可投入使用，否则由此产生的行政处罚，由甲方自行承担。若因此造成乙方损失，甲方应全额赔偿乙方损失。

15、如甲方需安装灯具、铺设网线、安装办公设备等基础设施，乙方可根据实际情况提供部分免费安装服务或安排专业技术人员予以协助。

第六条 违约处理

1、任何一方违反本合同均属违约，违约方须承担违约责任，赔偿守约方由此所受到的经济损失。同时，守约方为追究违约方责任而支出的诉讼费、保全费、律师费、差旅费、公证费、调查费、公告费、评估鉴定费、执行费等，由违约方承担；

2、若乙方在履约过程中未能依照《招标文件》的用户需求书等具体要求为甲方提供房屋及物业服务，经甲方 3 次书面督促后仍不进行整改或整改效果未能达到甲方要求，甲方有权要求乙方按照本合同总金额的 20%向甲方支付违约金，并可视情况行使单方解除权；

3、若乙方未能按要求及时提供物业管理服务，经甲方催促后仍不提供相应服务导致甲方正常办公事项乃至对甲方造成负面影响，由乙方负责排除影响；

4、若甲方对所使用物业因自然属性或合理使用而导致损耗部分进行报修，乙方未及时响应，经甲方催促后 7 个工作日内，乙方仍未进行修整，且对甲方的办公等正常事务造成影响的，甲方有权自行委托第三方维修，乙方应对所造成甲方直接经济损失承担赔偿责任。若乙方累计出现迟延或者拒绝履行修复义务超过 3 次（含 3 次），甲方有权要求乙方支付本合同总金额 0.001%的违约金。

5、因第三人对承租物业行使抵押权，乙方必须及时解决或者无条件按照招标文件、投标文件、本合同的要求向甲方提供同类型的承租物业并保证不影响甲方的正常使用。若第三人对承租物业行使抵押权影响甲方的正常使用或者对甲方造成负面影响，由乙方负责排除影响。

6、甲方应按本合同约定的期限及方式向乙方支付租金、物业费、水电费等费用，如逾期，每逾期一日按应付金额的 1%向甲方支付违约金，逾期超过 15 日未支付的，乙方有权单方解除合同。

7、不论任何原因导致本合同解除的，甲方均应在合同解除之日起 日内搬离，将租赁房屋恢复原状；否则，甲方应按原租金价格向乙方支付占用费。超过 日未搬离的，乙方有权处置甲方遗留在乙方处的所有物品而无需承担任何责任。

第七条 协商变更或解除

1、经甲乙双方协商一致，可签订补充协议，补充协议作为本合同不可分割的一部分，具备同等法律效力。

2、经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

3、有下列情况之一的，任何一方可及时提出变更或解除合同，且无须向对

方承担违约责任：

(1) 因法律、法规、地方政策调整或不可抗力致使租赁合同不能继续履行的；

(2) 因城市建设规划或城市更新改造需要征收、征用的；

(3) 相关事项已经合同约定或经双方协商一致但未能履行的；

(4) 发生不可抗力一方应在不可抗力发生之日起 5 个工作日内书面通知另一方，并提供相关部门的有效证明文件，证明不可抗力事件的存在，不可抗力事件发生后，甲方和乙方应当积极寻求以合理的方式履行本合同。

因本款第（2）项的情况而产生的补偿及赔偿均归乙方所有。

第八条 其他事项

1、本合同适用中华人民共和国相关法律。本合同履行过程中，如发生争议，应协商解决，协商不成的，任何一方均可向承租物业所在地人民法院起诉。

2、双方确定，双方于本合同约定的文书送达地址真实有效，该地址的适用范围包括非诉阶段和诉讼阶段的一审、二审、再审和执行程序。一旦纠纷进入上述诉讼程序，人民法院即可按约定的文书送达地址以直接送达、邮寄送达方式送达各类法律文书，双方依照合同约定承担有效送达的法律后果。如一方需变更文书送达地址，应在变更后 7 个工作日内书面通知对方，如未按约定方式告知对方的，原文书送达地址仍为有效送达地址。

(1) 甲方（或者乙方）按本合同约定的乙方（或者甲方）送达地址以特快专递或者挂号信寄出的文书，在发出五天后即视为送达。

(2) 人民法院按当事人约定的地址进行送达，因当事人提供或者确认的送达地址不准确、送达地址变更后未按照程序及时告知对方或人民法院、当事人或其指定的接收人拒绝签收等原因，导致法律文书未能被当事人实际接收的，也视为送达。邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上证明情况之日视为送达之日。

3、本合同一式捌份，自甲、乙双方法定代表人或授权代表签字或加盖公章后生效，甲方持叁份，乙方持肆份，备案壹份。

4、招标文件和投标文件是本合同的附件，是本合同不可分割部分。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

代表：

代表：

签定日期： 年 月 日

签定日期： 年 月 日

签定地点：

包组2：合同参考文本

注：本合同条款仅供参考，最终以甲方提供的样本并经甲乙双方协商一致的合同为准。

（《采购人需求》中另有规定的，以采购人需求为准）

广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点 产业集聚区办公场地租赁采购项目 （第二批）

合 同 书

项目名称：广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目

项目编号：_____

项目地点：广州市南沙区

甲 方：_____

乙 方：_____

签订日期：2021年 月

广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区 办公场地租赁采购项目（第二批）

合 同 书

合同编号：

甲方：

法定代表人：

地址：

联系人：

联系方式：

邮箱/传真：

乙方：

法定代表人：

统一社会信用代码：

地址：

联系人：

联系方式：

邮箱/传真：

根据采购结果，按照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等相关法律法规的规定，经双方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，一致同意签订本合同如下。

第一条 乙方同意将其拥有合法产权/使用权、坐落在_____（以下合称“承租物业”）以现状交付甲方，出租给甲方作广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目，承租物业只能用于业务办公用途，不得用作其它用途，承租总建筑面积_____平方米。承租物业现状墙体水管无渗漏、

门窗齐全,按毛坯状态交楼,且经双方现场查验确认,甲方满意后方搬迁进驻。承租物业建筑图以及承租物业具体建筑面积详见本合同附件。

第二条 租赁期限和租金标准

1、甲、乙双方协定,租赁期限自_____年__月__日起至_____年__月__日止。

2、租金标准(以本合同总建筑面积计算)具体情况如下:

租赁期限	月租金额 (币种:人民币,单位:元)		备注
	小写	大写	
			服务内容包括:场地出租

3、付款方式:

甲方按每半年度支付租金,于每半年度第一个月内支付该半年度的场地租赁费。甲方在收到乙方提供等额合法有效增值税普通发票及申请付款资料后30日内办理支付手续;甲方向政府财政部门提出支付申请,即视为甲方已经完成付款义务,政府财政部门审核的时间不包含在甲方的付款期限内,且付款金额以政府财政部门最终审核的金额为准。若乙方未能按时提供合法合规发票给甲方,甲方有权延迟付款直至收到乙方提供的正规等额发票并无需承担违约责任。

4、合同内容:

详见《招标文件》中的用户需求书。

第三条 乙方本合同指定收款银行账户:

开户银行:

账号名称:

银行账号:

第四条 承租物业交付

乙方保证中标通知书出具后一个月内将承租物业交付甲方。双方经房屋交验,在《房屋交接及设备清单》中签字确认并移交承租物业钥匙后视为交付完成。甲方所交租金已含乙方为甲方提供的公共区域物业管理服务和室内区域增值服务等费用及税费等,合同签订后,乙方应负责依约提供各项服务,甲方无须向乙方支付除第二条第2款外的其他任何费用。

第五条 双方权利与义务

1、甲方应按照合同约定及时、足额支付租金及其他有关费用。

- 2、甲方委托乙方对房屋使用情况进行管理并及时汇报有关情况。
- 3、甲方不得改变物业的基本用途及使用性质，不得将该承租物业的全部或部分直接、间接或变相转租、分租、转让、与他人互换或舍弃交予他人。
- 4、乙方应保证对《招标文件》中的用户需求书等响应事项依约履行。
- 5、乙方应对承租物业进行维护与保养，因自然属性或合理使用而导致损耗的，乙方应及时修复。
- 6、乙方应确保房屋在合同期内有合法产权/使用权，因权利瑕疵导致甲方人员无法入住或引发纠纷，甲方有权解除合同并追究由此引发的甲方一切损失。
- 7、乙方应为承租物业提供相应的物业管理服务及室内区域增值服务、按招标文件的规定提供停车服务（不少于____个停车位），并支付相关费用，甲方不支付物业管理相关费用。
- 8、房屋交付前的物业管理费、水电费等相关费用由乙方承担，房屋交付后，乙方按月向甲方提供合法有效增值税普通发票后，甲方按月向乙方缴纳实际用水用电费用，乙方应确保甲方办公期间用水用电正常。
- 9、若乙方交付前承租物业存在抵押的情况，乙方应将抵押权人、抵押数额、抵押时间等信息详细向甲方披露，并保证在租赁期间不会因抵押权人行使抵押权而影响甲方对承租物业的正常使用。交付承租物业后，未经甲方书面同意，乙方不得将承租物业抵押给第三人。
- 10、租赁期间，乙方不得转让承租物业的合法产权/使用权。
- 11、乙方保证承租物业符合甲方办公用途，且承租物业已通过消防验收。
- 12、乙方保证按照甲方要求的时间和装修标准交付物业。
- 13、乙方应按照国家消防部门的规定以每 20 平方米两个 3 公斤灭火器和防毒面具的标准在公共区域为甲方免费配备上述消防器材（以政府消防部门最新配备要求为准）。
- 14、如乙方按甲方所要求提供的基础设备、设施不能满足甲方经营需要的，甲方需进行水电扩容、下水道、环保设施、环境改造、设置户外广告牌、增设构筑物等项目建设，以及甲方自身经营需要增加生产设备、供水供电、配电、消防、环保等设施，由甲方自行出资解决，乙方需提供专业协助。扩容及新增装修作业需进行环保、卫生、消防等验收的，甲方应自行按有关法律法规及政策规定的程序和要求办理，并取得许可或验收合格后承租物业方可投入使用，否则由此产生的行政处罚，由甲方自行承担。若因此造成乙方损失，甲方应全额赔偿乙方损失。
- 15、如甲方需安装灯具、铺设网线、安装办公设备等基础设施，乙方需免费

提供相关安装服务或安排专业技术人员予以协助。

第六条 违约处理

1、任何一方违反本合同均属违约，违约方须承担违约责任，赔偿守约方由此所受到的经济损失。同时，守约方为追究违约方责任而支出的诉讼费、保全费、律师费、差旅费、公证费、调查费、公告费、评估鉴定费、执行费等，由违约方承担；

2、若乙方在履约过程中未能依照《招标文件》的用户需求书等具体要求为甲方提供房屋及物业服务，经甲方 3 次书面督促后仍不进行整改或整改效果未能达到甲方要求，甲方有权要求乙方按照本合同总金额的 20% 向甲方支付违约金，并可视情况行使单方解除权；

3、若乙方未能按要求及时提供物业管理服务，经甲方催促后仍不提供相应服务导致甲方正常办公事项乃至对甲方造成负面影响，甲方有权不支付当期租金的 18%，且乙方须立即消除相关负面影响；

4、若甲方对所使用物业因自然属性或合理使用而导致损耗部分进行报修，乙方未及时响应，经甲方催促后 7 个工作日内，乙方仍未进行修整，且对甲方的办公等正常事务造成影响的，甲方有权自行委托第三方维修，乙方应对所造成甲方办公等事项受到影响乃至发生经济损失等全部损失承担赔偿责任。若乙方累计出现迟延或者拒绝履行修复义务超过 3 次（含 3 次），甲方有权要求乙方支付本合同总金额 1% 的违约金。

5、因第三人对承租物业行使抵押权，乙方必须及时解决或者无条件按照招标文件、投标文件、本合同的要求向甲方提供同类型的承租物业并保证不影响甲方的正常使用。若第三人对承租物业行使抵押权影响甲方的正常使用或者对甲方造成负面影响，甲方有权解除本合同，并且乙方应当按照本合同总金额的 20% 向甲方支付违约金。

第七条 协商变更或解除

1、经甲乙双方协商一致，可签订补充协议，补充协议作为本合同不可分割的一部分，具备同等法律效力。

2、经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

3、有下列情况之一的，任何一方可及时提出变更或解除合同，且无须向对方承担违约责任：

（1）因法律、法规、地方政策调整或不可抗力致使租赁合同不能继续履行的；

- (2) 因城市建设规划或城市更新改造需要征收、征用的；
- (3) 相关事项已经合同约定或经双方协商一致但未能履行的；
- (4) 发生不可抗力一方应在不可抗力发生之日起 5 个工作日内书面通知另一方，并提供相关部门的有效证明文件，证明不可抗力事件的存在，不可抗力事件发生后，甲方和乙方应当积极寻求以合理的方式履行本合同。

因本款第（2）项的情况而产生的补偿及赔偿均归乙方所有。

第八条 其他事项

1、本合同适用中华人民共和国相关法律。本合同履行过程中，如发生争议，应协商解决，协商不成的，任何一方均可向承租物业所在地人民法院起诉。

2、双方确定，双方于本合同约定的文书送达地址真实有效，该地址的适用范围包括非诉阶段和诉讼阶段的一审、二审、再审和执行程序。一旦纠纷进入上述诉讼程序，人民法院即可按约定的文书送达地址以直接送达、邮寄送达方式送达各类法律文书，双方依照合同约定承担有效送达的法律后果。如一方需变更文书送达地址，应在变更后 7 个工作日内书面通知对方，如未按约定方式告知对方的，原文书送达地址仍为有效送达地址。

(1) 甲方（或者乙方）按本合同约定的乙方（或者甲方）送达地址以特快专递或者挂号信寄出的文书，在发出五天后即视为送达。

(2) 人民法院按当事人约定的地址进行送达，因当事人提供或者确认的送达地址不准确、送达地址变更后未按照程序及时告知对方或人民法院、当事人或其指定的接收人拒绝签收等原因，导致法律文书未能被当事人实际接收的，也视为送达。邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上证明情况之日视为送达之日。

3、本合同一式捌份，自甲、乙双方法定代表人或授权代表签字或加盖公章后生效，甲方持叁份，乙方持肆份，备案壹份。

4、招标文件和投标文件是本合同的附件，是本合同不可分割部分。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

代表：

代表：

签定日期： 年 月 日

签定日期： 年 月 日

签定地点：

包组3：合同参考文本

注：本合同条款仅供参考，最终以甲方提供的样本并经甲乙双方协商一致的合同为准。

（《采购人需求》中另有规定的，以采购人需求为准）

广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点
产业集聚区办公场地租赁采购项目
（第三批）

合 同 书

项目名称：广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目

项目编号：_____

项目地点：广州市南沙区

甲 方：_____

乙 方：_____

签订日期：2021年 月

广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区 办公场地租赁采购项目（第三批）

合 同 书

合同编号：

甲方：

法定代表人：

地址：

联系人：

联系方式：

邮箱/传真：

乙方：

法定代表人：

统一社会信用代码：

地址：

联系人：

联系方式：

邮箱/传真：

根据采购结果，按照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等相关法律法规的规定，经双方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，一致同意签订本合同如下。

第一条 乙方同意将其拥有合法产权/使用权、坐落在_____（以下合称“承租物业”）以现状交付甲方，出租给甲方作广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目，承租物业只能用于业务办公用途，不得用作其它用途，承租总建筑面积_____平方米。承租物业现状墙体水管无渗漏、

门窗齐全,按毛坯状态交楼,且经双方现场查验确认,甲方满意后方搬迁进驻。承租物业建筑图以及承租物业具体建筑面积详见本合同附件。

第二条 租赁期限和租金标准

1、甲、乙双方协定,租赁期限自_____年__月__日起至_____年__月__日止。

2、租金标准(以本合同总建筑面积计算)具体情况如下:

租赁期限	月租金额 (币种:人民币,单位:元)		备注
	小写	大写	
			服务内容包括:场地出租

3、付款方式:

甲方按每半年度支付租金,于每半年度第一个月内支付该半年度的场地租赁费。甲方在收到乙方提供等额合法有效增值税普通发票及申请付款资料后30日内办理支付手续;甲方向政府财政部门提出支付申请,即视为甲方已经完成付款义务,政府财政部门审核的时间不包含在甲方的付款期限内,且付款金额以政府财政部门最终审核的金额为准。若乙方未能按时提供合法合规发票给甲方,甲方有权延迟付款直至收到乙方提供的正规等额发票并无需承担违约责任。

4、合同内容:

详见《招标文件》中的用户需求书。

第三条 乙方本合同指定收款银行账户:

开户银行:

账号名称:

银行账号:

第四条 承租物业交付

乙方保证中标通知书出具后一个月内将承租物业交付甲方。双方经房屋交验,在《房屋交接及设备清单》中签字确认并移交承租物业钥匙后视为交付完成。甲方所交租金已含乙方为甲方提供的公共区域物业管理服务和室内区域增值服务等费用及税费等,合同签订后,乙方应负责依约提供各项服务,甲方无须向乙方支付除第二条第2款外的其他任何费用。

第五条 双方权利与义务

1、甲方应按照合同约定及时、足额支付租金及其他有关费用。

- 2、甲方委托乙方对房屋使用情况进行管理并及时汇报有关情况。
- 3、甲方不得改变物业的基本用途及使用性质，不得将该承租物业的全部或部分直接、间接或变相转租、分租、转让、与他人互换或舍弃交予他人。
- 4、乙方应保证对《招标文件》中的用户需求书等响应事项依约履行。
- 5、乙方应对承租物业进行维护与保养，因自然属性或合理使用而导致损耗的，乙方应及时修复。
- 6、乙方应确保房屋在合同期内有合法产权/使用权，因权利瑕疵导致甲方人员无法入住或引发纠纷，甲方有权解除合同并追究由此引发的甲方一切损失。
- 7、乙方应为承租物业提供相应的物业管理服务及室内区域增值服务、按招标文件的规定提供停车服务（不少于____个停车位），并支付相关费用，甲方不支付物业管理相关费用。
- 8、房屋交付前的物业管理费、水电费等相关费用由乙方承担，房屋交付后，乙方按月向甲方提供合法有效增值税普通发票后，甲方按月向乙方缴纳实际用水用电费用，乙方应确保甲方办公期间用水用电正常。
- 9、若乙方交付前承租物业存在抵押的情况，乙方应将抵押权人、抵押数额、抵押时间等信息详细向甲方披露，并保证在租赁期间不会因抵押权人行使抵押权而影响甲方对承租物业的正常使用。交付承租物业后，未经甲方书面同意，乙方不得将承租物业抵押给第三人。
- 10、租赁期间，乙方不得转让承租物业的合法产权/使用权。
- 11、乙方保证承租物业符合甲方办公用途，且承租物业已通过消防验收。
- 12、乙方保证按照甲方要求的时间和装修标准交付物业。
- 13、乙方应按照国家消防部门的规定以每 20 平方米两个 3 公斤灭火器和防毒面具的标准在公共区域为甲方免费配备上述消防器材（以政府消防部门最新配备要求为准）。
- 14、如乙方按甲方所要求提供的基础设备、设施不能满足甲方经营需要的，甲方需进行水电扩容、下水道、环保设施、环境改造、设置户外广告牌、增设构筑物等项目建设，以及甲方自身经营需要增加生产设备、供水供电、配电、消防、环保等设施，由甲方自行出资解决，乙方需提供专业协助。扩容及新增装修作业需进行环保、卫生、消防等验收的，甲方应自行按有关法律法规及政策规定的程序和要求办理，并取得许可或验收合格后承租物业方可投入使用，否则由此产生的行政处罚，由甲方自行承担。若因此造成乙方损失，甲方应全额赔偿乙方损失。
- 15、如甲方需安装灯具、铺设网线、安装办公设备等基础设施，乙方需免费

提供相关安装服务或安排专业技术人员予以协助。

第六条 违约处理

1、任何一方违反本合同均属违约，违约方须承担违约责任，赔偿守约方由此所受到的经济损失。同时，守约方为追究违约方责任而支出的诉讼费、保全费、律师费、差旅费、公证费、调查费、公告费、评估鉴定费、执行费等，由违约方承担；

2、若乙方在履约过程中未能依照《招标文件》的用户需求书等具体要求为甲方提供房屋及物业服务，经甲方 3 次书面督促后仍不进行整改或整改效果未能达到甲方要求，甲方有权要求乙方按照本合同总金额的 20% 向甲方支付违约金，并可视情况行使单方解除权；

3、若乙方未能按要求及时提供物业管理服务，经甲方催促后仍不提供相应服务导致甲方正常办公事项乃至对甲方造成负面影响，甲方有权不支付当期租金的 18%，且乙方须立即消除相关负面影响；

4、若甲方对所使用物业因自然属性或合理使用而导致损耗部分进行报修，乙方未及时响应，经甲方催促后 7 个工作日内，乙方仍未进行修整，且对甲方的办公等正常事务造成影响的，甲方有权自行委托第三方维修，乙方应对所造成甲方办公等事项受到影响乃至发生经济损失等全部损失承担赔偿责任。若乙方累计出现迟延或者拒绝履行修复义务超过 3 次（含 3 次），甲方有权要求乙方支付本合同总金额 1% 的违约金。

5、因第三人对承租物业行使抵押权，乙方必须及时解决或者无条件按照招标文件、投标文件、本合同的要求向甲方提供同类型的承租物业并保证不影响甲方的正常使用。若第三人对承租物业行使抵押权影响甲方的正常使用或者对甲方造成负面影响，甲方有权解除本合同，并且乙方应当按照本合同总金额的 20% 向甲方支付违约金。

第七条 协商变更或解除

1、经甲乙双方协商一致，可签订补充协议，补充协议作为本合同不可分割的一部分，具备同等法律效力。

2、经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

3、有下列情况之一的，任何一方可及时提出变更或解除合同，且无须向对方承担违约责任：

（1）因法律、法规、地方政策调整或不可抗力致使租赁合同不能继续履行的；

- (2) 因城市建设规划或城市更新改造需要征收、征用的；
- (3) 相关事项已经合同约定或经双方协商一致但未能履行的；
- (4) 发生不可抗力一方应在不可抗力发生之日起 5 个工作日内书面通知另一方，并提供相关部门的有效证明文件，证明不可抗力事件的存在，不可抗力事件发生后，甲方和乙方应当积极寻求以合理的方式履行本合同。

因本款第（2）项的情况而产生的补偿及赔偿均归乙方所有。

第八条 其他事项

1、本合同适用中华人民共和国相关法律。本合同履行过程中，如发生争议，应协商解决，协商不成的，任何一方均可向承租物业所在地人民法院起诉。

2、双方确定，双方于本合同约定的文书送达地址真实有效，该地址的适用范围包括非诉阶段和诉讼阶段的一审、二审、再审和执行程序。一旦纠纷进入上述诉讼程序，人民法院即可按约定的文书送达地址以直接送达、邮寄送达方式送达各类法律文书，双方依照合同约定承担有效送达的法律后果。如一方需变更文书送达地址，应在变更后 7 个工作日内书面通知对方，如未按约定方式告知对方的，原文书送达地址仍为有效送达地址。

(1) 甲方（或者乙方）按本合同约定的乙方（或者甲方）送达地址以特快专递或者挂号信寄出的文书，在发出五天后即视为送达。

(2) 人民法院按当事人约定的地址进行送达，因当事人提供或者确认的送达地址不准确、送达地址变更后未按照程序及时告知对方或人民法院、当事人或其指定的接收人拒绝签收等原因，导致法律文书未能被当事人实际接收的，也视为送达。邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上证明情况之日视为送达之日。

3、本合同一式捌份，自甲、乙双方法定代表人或授权代表签字或加盖公章后生效，甲方持叁份，乙方持肆份，备案壹份。

4、招标文件和投标文件是本合同的附件，是本合同不可分割部分。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

代表：

代表：

签定日期： 年 月 日

签定日期： 年 月 日

签定地点：

包组4：合同参考文本

注：本合同条款仅供参考，最终以甲方提供的样本并经甲乙双方协商一致的合同为准。

（《采购人需求》中另有规定的，以采购人需求为准）

广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点
产业集聚区办公场地租赁采购项目
（第四批）

合 同 书

项目名称：广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目

项目编号：_____

项目地点：广州市南沙区

甲 方：_____

乙 方：_____

签订日期：2021年 月

广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区 办公场地租赁采购项目（第四批）

合 同 书

合同编号：

甲方：

法定代表人：

地址：

联系人：

联系方式：

邮箱/传真：

乙方：

法定代表人：

统一社会信用代码：

地址：

联系人：

联系方式：

邮箱/传真：

根据采购结果，按照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等相关法律法规的规定，经双方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，一致同意签订本合同如下。

第一条 乙方同意将其拥有合法产权/使用权、坐落在_____（以下合称“承租物业”）以现状交付甲方，出租给甲方作广州南沙经济技术开发区商务局第二期重点产业集聚区办公场地租赁采购项目，承租物业只能用于业务办公用途，不得用作其它用途，承租总建筑面积_____平方米。承租物业现状墙体水管无渗漏、

门窗齐全,按毛坯状态交楼,且经双方现场查验确认,甲方满意后方搬迁进驻。承租物业建筑图以及承租物业具体建筑面积详见本合同附件。

第二条 租赁期限和租金标准

1、甲、乙双方协定,租赁期限自_____年__月__日起至_____年__月__日止。

2、租金标准(以本合同总建筑面积计算)具体情况如下:

租赁期限	月租金额 (币种:人民币,单位:元)		备注
	小写	大写	
			服务内容包括:场地出租

3、付款方式:

甲方按每半年度支付租金,于每半年度第一个月内支付该半年度的场地租赁费。甲方在收到乙方提供等额合法有效增值税普通发票及申请付款资料后30日内办理支付手续;甲方向政府财政部门提出支付申请,即视为甲方已经完成付款义务,政府财政部门审核的时间不包含在甲方的付款期限内,且付款金额以政府财政部门最终审核的金额为准。若乙方未能按时提供合法合规发票给甲方,甲方有权延迟付款直至收到乙方提供的正规等额发票并无需承担违约责任。

4、合同内容:

详见《招标文件》中的用户需求书。

第三条 乙方本合同指定收款银行账户:

开户银行:

账号名称:

银行账号:

第四条 承租物业交付

乙方保证中标通知书出具后一个月内将承租物业交付甲方。双方经房屋交验,在《房屋交接及设备清单》中签字确认并移交承租物业钥匙后视为交付完成。甲方所交租金已含乙方为甲方提供的公共区域物业管理服务和室内区域增值服务等费用及税费等,合同签订后,乙方应负责依约提供各项服务,甲方无须向乙方支付除第二条第2款外的其他任何费用。

第五条 双方权利与义务

1、甲方应按照合同约定及时、足额支付租金及其他有关费用。

- 2、甲方委托乙方对房屋使用情况进行管理并及时汇报有关情况。
- 3、甲方不得改变物业的基本用途及使用性质，不得将该承租物业的全部或部分直接、间接或变相转租、分租、转让、与他人互换或舍弃交予他人。
- 4、乙方应保证对《招标文件》中的用户需求书等响应事项依约履行。
- 5、乙方应对承租物业进行维护与保养，因自然属性或合理使用而导致损耗的，乙方应及时修复。
- 6、乙方应确保房屋在合同期内有合法产权/使用权，因权利瑕疵导致甲方人员无法入住或引发纠纷，甲方有权解除合同并追究由此引发的甲方一切损失。
- 7、乙方应为承租物业提供相应的物业管理服务及室内区域增值服务、按招标文件的规定提供停车服务（不少于____个停车位），并支付相关费用，甲方不支付物业管理相关费用。
- 8、房屋交付前的物业管理费、水电费等相关费用由乙方承担，房屋交付后，乙方按月向甲方提供合法有效增值税普通发票后，甲方按月向乙方缴纳实际用水用电费用，乙方应确保甲方办公期间用水用电正常。
- 9、若乙方交付前承租物业存在抵押的情况，乙方应将抵押权人、抵押数额、抵押时间等信息详细向甲方披露，并保证在租赁期间不会因抵押权人行使抵押权而影响甲方对承租物业的正常使用。交付承租物业后，未经甲方书面同意，乙方不得将承租物业抵押给第三人。
- 10、租赁期间，乙方不得转让承租物业的合法产权/使用权。
- 11、乙方保证承租物业符合甲方办公用途，且承租物业已通过消防验收。
- 12、乙方保证按照甲方要求的时间和装修标准交付物业。
- 13、乙方应按照国家消防部门的规定以每 20 平方米两个 3 公斤灭火器和防毒面具的标准在公共区域为甲方免费配备上述消防器材（以政府消防部门最新配备要求为准）。
- 14、如乙方按甲方所要求提供的基础设备、设施不能满足甲方经营需要的，甲方需进行水电扩容、下水道、环保设施、环境改造、设置户外广告牌、增设构筑物等项目建设，以及甲方自身经营需要增加生产设备、供水供电、配电、消防、环保等设施，由甲方自行出资解决，乙方需提供专业协助。扩容及新增装修作业需进行环保、卫生、消防等验收的，甲方应自行按有关法律法规及政策规定的程序和要求办理，并取得许可或验收合格后承租物业方可投入使用，否则由此产生的行政处罚，由甲方自行承担。若因此造成乙方损失，甲方应全额赔偿乙方损失。
- 15、如甲方需安装灯具、铺设网线、安装办公设备等基础设施，乙方需免费

提供相关安装服务或安排专业技术人员予以协助。

第六条 违约处理

1、任何一方违反本合同均属违约，违约方须承担违约责任，赔偿守约方由此所受到的经济损失。同时，守约方为追究违约方责任而支出的诉讼费、保全费、律师费、差旅费、公证费、调查费、公告费、评估鉴定费、执行费等，由违约方承担；

2、若乙方在履约过程中未能依照《招标文件》的用户需求书等具体要求为甲方提供房屋及物业服务，经甲方 3 次书面督促后仍不进行整改或整改效果未能达到甲方要求，甲方有权要求乙方按照本合同总金额的 20% 向甲方支付违约金，并可视情况行使单方解除权；

3、若乙方未能按要求及时提供物业管理服务，经甲方催促后仍不提供相应服务导致甲方正常办公事项乃至对甲方造成负面影响，甲方有权不支付当期租金的 18%，且乙方须立即消除相关负面影响；

4、若甲方对所使用物业因自然属性或合理使用而导致损耗部分进行报修，乙方未及时响应，经甲方催促后 7 个工作日内，乙方仍未进行修整，且对甲方的办公等正常事务造成影响的，甲方有权自行委托第三方维修，乙方应对所造成甲方办公等事项受到影响乃至发生经济损失等全部损失承担赔偿责任。若乙方累计出现迟延或者拒绝履行修复义务超过 3 次（含 3 次），甲方有权要求乙方支付本合同总金额 1% 的违约金。

5、因第三人对承租物业行使抵押权，乙方必须及时解决或者无条件按照招标文件、投标文件、本合同的要求向甲方提供同类型的承租物业并保证不影响甲方的正常使用。若第三人对承租物业行使抵押权影响甲方的正常使用或者对甲方造成负面影响，甲方有权解除本合同，并且乙方应当按照本合同总金额的 20% 向甲方支付违约金。

第七条 协商变更或解除

1、经甲乙双方协商一致，可签订补充协议，补充协议作为本合同不可分割的一部分，具备同等法律效力。

2、经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

3、有下列情况之一的，任何一方可及时提出变更或解除合同，且无须向对方承担违约责任：

（1）因法律、法规、地方政策调整或不可抗力致使租赁合同不能继续履行的；

- (2) 因城市建设规划或城市更新改造需要征收、征用的；
- (3) 相关事项已经合同约定或经双方协商一致但未能履行的；
- (4) 发生不可抗力一方应在不可抗力发生之日起 5 个工作日内书面通知另一方，并提供相关部门的有效证明文件，证明不可抗力事件的存在，不可抗力事件发生后，甲方和乙方应当积极寻求以合理的方式履行本合同。

因本款第（2）项的情况而产生的补偿及赔偿均归乙方所有。

第八条 其他事项

1、本合同适用中华人民共和国相关法律。本合同履行过程中，如发生争议，应协商解决，协商不成的，任何一方均可向承租物业所在地人民法院起诉。

2、双方确定，双方于本合同约定的文书送达地址真实有效，该地址的适用范围包括非诉阶段和诉讼阶段的一审、二审、再审和执行程序。一旦纠纷进入上述诉讼程序，人民法院即可按约定的文书送达地址以直接送达、邮寄送达方式送达各类法律文书，双方依照合同约定承担有效送达的法律后果。如一方需变更文书送达地址，应在变更后 7 个工作日内书面通知对方，如未按约定方式告知对方的，原文书送达地址仍为有效送达地址。

(1) 甲方（或者乙方）按本合同约定的乙方（或者甲方）送达地址以特快专递或者挂号信寄出的文书，在发出五天后即视为送达。

(2) 人民法院按当事人约定的地址进行送达，因当事人提供或者确认的送达地址不准确、送达地址变更后未按照程序及时告知对方或人民法院、当事人或其指定的接收人拒绝签收等原因，导致法律文书未能被当事人实际接收的，也视为送达。邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上证明情况之日视为送达之日。

3、本合同一式捌份，自甲、乙双方法定代表人或授权代表签字或加盖公章后生效，甲方持叁份，乙方持肆份，备案壹份。

4、招标文件和投标文件是本合同的附件，是本合同不可分割部分。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

代表：

代表：

签定日期： 年 月 日

签定日期： 年 月 日

签定地点：