

# 广西科联招标中心有限公司

## 竞争性谈判文件

项目名称：玉林市玉州区南观小学商铺招租

项目编号：KLYLJ202019(重)

广西科联招标中心有限公司

2020年7月

# 目 录

竞争性谈判公告	2
第一章 供应商须知及前附表	3
供应商须知前附表	4
供 应 商 须 知	5
一 总 则	5
二 竞争性谈判文件（简称采购文件）	5
三 响应文件的编制	6
四 响应文件的递交	8
五 竞争性谈判（简称谈判）与评标	8
六 签订合同	10
七 其他事项	11
第二章 承包内容说明及要求	12
第三章 房屋租赁合同（格式）	15
第四章 评标标准	19
评标原则、评分办法和成交标准	19
第五章 响应文件（格式）	20
（封面格式）	20
一、谈 判 书（格 式）	21
二、谈判保证金缴纳证明（格式）	22
三、谈判报价表（格式）	23
四、承租承诺书（格式）	24
五、资格证明文件（格式）	25
负责人授权委托书（格式）	26
六、供应商认为有必要提供的其他有关材料	27

## 广西科联招标中心有限公司

## 玉林市玉州区南观小学商铺招租（项目编号：KLYLJ202019（重））

## 竞争性谈判公告

受采购人委托，广西科联招标中心有限公司拟对玉林市玉州区南观小学商铺招租进行国内公开谈判，现将有关事项公告如下：

## 一、供应商资格：

1、中华人民共和国境内的遵纪守法、诚信经营的法人、其他组织或者自然人；

## 二、采购项目名称、编号及内容

项目名称：玉林市玉州区南观小学商铺招租

项目编号：KLYLJ202019（重）

谈判内容：玉林市玉州区南观小学 2 间（3 号、5 号）商铺（位于大南路 382 号，校门两侧）招租，具体内容详见竞争性谈判文件。

三、谈判截止时间和地点：2020 年 7 月 10 日北京时间 9 时 30 分，在广西科联招标中心有限公司玉林分公司开标室（玉林市人民东路 40-1 号新都香格里拉花园 10 幢 101 号）

## 四、竞争性谈判文件的获取：

1. 领取时间：2020 年 7 月 6 日公告发布之时起至 2020 年 7 月 9 日（北京时间上午 8：00-12：00，下午 15：00-18：00，法定公休日、节假日除外）

2. 领取地点：广西科联招标中心有限公司玉林分公司财务部（玉林市人民东路 40-1 号 新都香格里拉花园 10 幢 101 房）

3. 领取方式：报名者是法人或其它组织的，须法定代表人（负责人）或授权委托代理人（必须提供授权委托书原件）持本人身份证及营业执照正本或副本（原件核验，留加盖单位公章复印件）报名者是自然人的，须提供本人的身份证复印件一份，同时须提交原件核验。资料合格有效才能领取谈判文件。本项目谈判文件不收取任何费用。

## 五、联系电话及通讯地址：

①采购人：玉林市玉州区南观小学

地 址：玉林市大南路 382 号

邮 编：537000

联系人：刘义

联系电话：0775-2309962

②采购代理机构：广西科联招标中心有限公司

地 址：玉林市人民东路 40-1 号 新都香格里拉花园 10 幢 101 房

邮 编：537000

联系电话：0775-2687688

联 系 人：吕 敏

财 务 部：0775-2690577

传 真：0775-2697298

六、网上查询：中国采购与招标网、广西科联招标中心有限公司网、广西玉林市人民政府门户网站

广西科联招标中心有限公司

2020 年 7 月 6 日

# 第一章 供应商须知及前附表

## 供应商须知前附表

序号	条款号	内 容
1	1 1.1	项目名称：玉林市玉州区南观小学商铺招租 项目编号：KLYLJ202019(重)
2	2.1	供应商资格： 1、中华人民共和国境内的遵纪守法、诚信经营的法人、其他组织或者自然人。
3	10.1	谈判报价：供应商可就《承租内容说明及要求》中的可对其中 2 间铺面进行报价也可对其中一间铺面进行报价。
4	14.1	谈判有效期：谈判截止日期后 60 天
5	15.4	响应文件：正本一份 副本二份
6	16.1	谈判保证金：一间铺面人民币贰仟元整（¥2000.00 元） 电汇、转帐、汇票等非现金形式由供应商账户于 2020 年 7 月 9 日 17：00 分前交到本中心玉林分公司帐户上，并携带缴款凭据于 2020 年 7 月 9 日 18：00 分前到本中心玉林分公司财务部换取收据（以本中心玉林分公司财务部开具收据为准，因此竞标人在交纳竞标保证金时应充分考虑保证金到达本中心帐户上的时间），并将收据复印件按要求装订于竞标文件中。 开户名称：广西科联招标中心有限公司玉林分公司 开户银行：中国工商银行玉林分行营业部 帐 号：2111701009201018389 注：办理保证金手续时，请务必在银行进帐单或电汇单的用途或空白栏上注明竞标项目名称及项目编号，以免耽误竞标。
7	18	响应文件递交截止时间：2020 年 7 月 10 日北京时间 9 时 30 分 响应文件以密封形式交至： <u>广西科联招标中心有限公司玉林分公司开标室(玉林市人民东路 40-1 号新都香格里拉花园 10 幢 101 号)</u>
8	19.1	竞争性谈判时间：2020 年 7 月 10 日北京时间 9 时 30 分截标后 谈判地点： <u>广西科联招标中心有限公司玉林分公司开标室(玉林市人民东路 40-1 号新都香格里拉花园 10 幢 101 号)</u>
9	20.3	评分办法：最高评标价法
10	26.1	履约保证金：壹万元整，成交人在成交公告发布后五个工作日内一次性缴纳至采购人指定账户。
11	27.1	成交服务费：本项目成交服务费为成交总金额的 1.5%，由成交人向采购代理机构支付。

# 供 应 商 须 知

## 一 总 则

### 1. 项目名称：玉林市玉州区南观小学商铺招租

1.1 项目编号：KLYLJ202019(重)

### 2. 供应商资格：

2.1 参加本项目的供应商必须满足本须知前附表第 2 项要求的资格；

2.2 符合供应商资格的供应商应承担谈判及履约中应承担的全部责任与义务。

### 3. 谈判费用

3.1 供应商应自行承担所有与本次谈判有关的全部费用。

3.2 本项目设起租价，竞租人所竞铺面的报价不得低于《承租内容说明及要求》中要求的起租价，否则其报价作废。

## 二 竞争性谈判文件（简称采购文件）

### 4. 采购文件的构成

4.1 采购文件包括：

(1)竞争性谈判公告；

(2)供应商须知及前附表；

(3)承包内容说明及要求；

(4)房屋租赁合同（格式）；

(5)评标标准；

(6)响应文件（格式）。

### 5. 采购文件的澄清和修改

5.1 任何要求澄清竞争性谈判文件的供应商，均应在谈判截止日期3日前的正常工作时间以传真等书面形式通知采购代理机构，同时认定其他澄清方式为无效，采购代理机构将以书面形式予以答复。

5.2 采购代理机构对已发出的采购文件进行必要澄清或修改的，在采购文件要求提交响应文件截止时间3日前，在中国采购与招标网、广西科联招标中心有限公司网、广西玉林市人民政府门户网站上发布更正公告，并以书面形式通知所有采购文件收受人，该澄清或修改的内容为采购文件的组成部分。

5.3 采购代理机构可视具体情况，延长谈判截止时间和开标时间。采购代理机构至少在采购文件要求提交响应文件截止时间3日前，将变更时间书面通知所有采购文件收受人，并在中国采购与招标网、广西科

联招标中心有限公司网、广西玉林市人民政府门户网站上发布变更公告。

### 三 响应文件的编制

#### 6. 响应文件编写的注意事项

6.1 供应商应仔细阅读采购文件，按采购文件的要求编制响应文件。如果没有按采购文件要求提交响应文件，没有对采购文件提出的实质性要求和条件作出响应，该谈判将被拒绝。

6.2 对采购文件提出的实质性要求和条件作出响应是指供应商必须对采购文件中涉及谈判项目的价格及其它要求、合同主要条款等内容作出响应。

#### 7. 响应文件的文字及计量单位

7.1 供应商的响应文件以及供应商与采购代理机构的所有来往的函件统一使用中文（另有规定的除外）。

7.2 响应文件使用的计量单位除采购文件中有特殊规定外，一律使用法定计量单位。

#### 8. 响应文件的构成

8.1 供应商编写的且在响应文件递交截止时间前递交的响应文件必须包括下列内容（供应商必须按下列顺序用标准 A4 纸张自编目录及页码装订成册，否则文件失散引起的后果自负）：

- (1)谈判书（按采购文件第五章《谈判书格式》要求填写）；
- (2)谈判保证金缴纳证明（按本须知第 16 条要求提交）；
- (3)谈判报价表（按采购文件第五章格式填写）；
- (4)承租承诺书；
- (5)资格证明文件（按本须知第 12 条）；
- (6)供应商认为有必要提供的其他有关材料

#### 9. 响应文件格式

9.1 供应商应按响应文件提供的谈判书、谈判报价表等格式详细完整地填写各项内容。

9.2 在谈判报价表中, 供应商应详细标明所提供的服务内容等。

#### 10. 谈判报价

10.1 供应商应在谈判报价表上标明单价和总价。大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；对不同文字文本响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准。如果因供应商原因引起的报价失误，并在谈判时被接受，其后果由供应商自负。

10.2 供应商可就《承租内容说明及要求》中的可对其中 2 间铺面进行报价也可对其中一间铺面进行报价。

10.3 谈判报价指包含租金、税金及其他所有成本费用的总和。

## 10.4 本项目谈判报价为一次性报价。

### 11. 谈判货币

11.1 谈判应以人民币报价。

### 12. 供应商资格证明文件（属复印件的必须清晰可辨并加盖单位公章，否则其谈判将被视为无效谈判）

12.1 资格证明文件应包含[其中注明“必须提供”的文件均必须提交，否则其将被视为无效谈判]：

一、属于自然人竞租的须提交：

竞租人有效身份证复印件(必须提交，提供原件核对)；

二、属于组织竞租的须提交：

(1)竞租人有效的“营业执照”正本或副本复印件（要求清晰反映企业法人营业执照年检合格情况记录和包含本次采购服务的经营范围）；（必须提交，加盖公章）

(2)法定代表人（负责人）身份证复印件；（必须提交，加盖公章）

(3)法定代表人（负责人）授权委托书原件和委托代理人身份证复印件（委托代理时必须提供，否则将被当作资格审查不合格而取消谈判资格）；

### 13. 本项目不接受联合体谈判。

### 14. 谈判的有效期

14.1 响应文件从谈判截止日期后 60 天内有效；

14.2 在特殊情况下，采购代理机构可与供应商协商延长响应文件的有效期。

### 15. 响应文件书写及签名、盖章要求

15.1 响应文件正本必须用不褪色的墨水工整书写或打印，否则其谈判无效。

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

15.3 响应文件应由负责人或委托代理人在凡规定签章处逐一签名和盖公章，否则其谈判无效。

15.4 响应文件的套数：**正本一份，副本二份，共三份**。并在每份文件右上角注明“正本”、“副本”字样，一旦正本和副本不符，以正本为准。

### 16. 谈判保证金

16.1 谈判保证金用人民币。

16.2 竞租保证金交款方式：用转帐、电汇等形式缴纳。

16.3 供应商应按本须知前附表第 6 项中明确的单位全称、开户行、账号于 2020 年 7 月 9 日 18:00 分前交到本中心玉林分公司帐户上，**并将缴纳证明材料复印件按要求装订于响应文件中**。

16.4 办理谈判保证金手续时，请务必在银行进帐单或电汇单的用途或空白栏上注明谈判项目名称或项目编号，以免耽误谈判。

16.5 对未按采购文件要求交纳谈判保证金的响应文件，采购代理机构将视其为不响应谈判条件而予以拒绝。

16.6 未成交人的竞标保证金，将在成交通知书发出后 5 个工作日内予以退还，不计利息（未成交人请



及时将采购代理机构财务部开具的收款收据交回采购代理机构财务部，以便办理退款）。成交人的竞标保证金将在采购代理机构收到合同后五个工作日内退还成交人原账户。

## 四 响应文件的递交

### 17. 响应文件的密封与标记

17.1 供应商应将响应文件正、副本分别装订成册，在每个文本封面上标明“正本（副本）”，以及项目名称、项目编号、供应商名称等内容。

17.2 供应商应将响应文件（正本一份，副本二份）一并装入响应文件袋中加以密封；并在封口处密封签字或盖章（公章或密封章或负责人或其委托代理人的签字均可）。

17.3 响应文件袋上应写明：

- (1) 采购代理机构：\_\_\_\_\_广西科联招标中心有限公司\_\_\_\_\_
- (2) 项目名称：\_\_\_\_\_玉林市玉州区南观小学商铺招租\_\_\_\_\_
- (3) 项目编号：\_\_\_\_\_KLYLJ202019(重)\_\_\_\_\_
- (4) 谈判单位：\_\_\_\_\_
- (5) 注明“开标前不得拆封”

17.4 响应文件的密封以响应文件袋无明显缝隙露出袋内文件且封口处有签字或盖章均为合格。

17.5 供应商在递交响应文件时，未按本须知要求密封、标记的，采购代理机构有权拒收，拒收所产生的后果由供应商自负。

### 18. 谈判截止时间

18.1 响应文件的递交不得迟于本须知前附表第7项规定的截止时间。

18.2 供应商必须在规定时间内将响应文件送到本须知前附表第7项规定地点，超过谈判截止时间送达的响应文件将视为无效文件，采购代理机构将拒收。

## 五 竞争性谈判（简称谈判）与评标

### 19. 开标与谈判

#### 19.1 开标

19.1.1 本采购代理机构将在供应商须知前附表第8项规定的时间和地点进行开标，供应商在开标截标会上应持法人（负责人）或委托代理人身份证原件，如委托的还需要提供法人或负责人授权委托书原件）参加，以便监督人员核实身份，唱标结束后供应商的法定代表人或其委托代理人必须在唱标记录上签字，否则视为自动放弃谈判。

19.1.2 开标时，由供应商代表检查响应文件的密封情况，经确认无误后，由采购代理机构工作人员当众拆封，宣读供应商名称和谈判总报价等，未宣读的谈判价格等内容，评标时不予承认。

19.1.3 本采购代理机构将做开标记录（包含供应商名称和谈判总报价等）。

19.1.4 当整个采购项目的供应商不足3家时，采购代理机构将按废标处理。

## 19.2 谈判

19.2.1 谈判时间及地点：截标后即为与供应商谈判时间，具体时间及地点由采购代理机构另行通知。

19.2.2 采购代理机构可根据项目特点组建谈判小组，谈判小组成员将由聘请的专家、采购人代表构成，其中专家成员不少于成员总数的三分之二。在整个谈判过程中，谈判小组将负责对全部响应文件进行审查、谈判及评标工作。

19.2.3 谈判开始前，谈判小组定好下列事项：谈判的具体程序，如谈判轮次及每个轮次的谈判重点；拟谈判的内容，包括承租服务要求等，明确谈判小组应当考虑的具体因素及相关要求等。

19.2.4 谈判程序：

(1) 供应商可由1~3人参加谈判，谈判中供应商成员之间意见不一致时，以供应商的负责人（或其委托代理人）的意见为准。**供应商的负责人或其授权的受托人必须持证件（负责人持本人身份证或授权委托人持授权委托书及本人身份证）依时到达现场等候参加谈判，并自觉接受核验上述证件。**

(2) 谈判小组成员作为一个集体与单个供应商分别进行谈判，谈判的内容包括除价格外的技术条件、商务性条件及谈判小组认为需要谈判的内容。当采购文件有实质性变动的，谈判小组以书面形式通知所有参加谈判的供应商。

(3) 谈判内容应作记录，并由供应商及谈判小组成员签字确认。

(4) 谈判结束后，谈判小组应要求供应商在规定的地点以书面密封形式递交谈判时要求的应答文件，应答文件必须由供应商的负责人或委托代理人签名或盖公章，应答文件构成响应文件的一部分。

(5) 谈判小组对各供应商递交的应答文件统一开启，并进行评审后，认为有必要再次进行谈判的，可再次与供应商进行谈判（最多两轮），直至谈判小组认为没有必要再进行谈判，谈判方可结束。对最后一轮谈判，谈判小组应明确告知供应商，并要求所有供应商在规定的地点以书面形式递交最终的应答文件。

19.2.5 最终谈判结束后，谈判小组不得再与供应商进行任何形式的商谈。

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

## 20. 评标

20.1 本采购项目的评标依据为竞争性谈判文件和响应文件。

20.2 谈判与评标委员会应先审查供应商的资格，应先书面确定最终进入详评的供应商名单，再进行下一步的评定。

20.3 评标工作将采取**最高评标价法**进行，“谈判与评标委员会”成员和有关工作人员不得透露对响应文件的评审、比较和成交候选人的推荐情况以及与评标有关的其他情况。

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

## 21. 无效的响应文件

21.1 响应文件如下列情况之一，将会在评标中按照无效文件处理：

- （1）竞租人未按规定购买本项目竞争性谈判文件的；
- （2）供应商未按规定足额提交谈判保证金；
- （3）逾期送达的响应文件；
- （4）供应商未就所谈判的服务内容作完整唯一报价；
- （5）未按竞争性谈判文件的要求密封、标记签署、盖章的；
- （6）竞租报价低于起租价的；

（7）供应商无法在规定时间内提供资格证明材料进行核对，或应评标委员会要求提供的有关材料原件与其在响应文件中所提供的材料复印件不一致；

（8）供应商递交两份或多份内容不同的响应文件，或在一份响应文件中对同一谈判内容报有两个或多个报价，且未声明哪一个为最终报价的，按竞争性谈判文件规定提交备选竞租方案的除外；

- （9）不符合法律、法规和竞争性谈判文件规定的其他实质性要求和条件的。

## 22. 废标

22.1 谈判采购项目出现下列情形之一的，采购代理机构将予以废标；

- （1）出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- （2）符合相应资格条件的供应商或者对竞争性谈判文件作实质响应的不足三家的；
- （3）因重大变故，采购任务取消的。

22.2 废标后，采购代理机构将把废标理由通知所有供应商。

# 六 签订合同

## 23. 成交公告

23.1 采购代理机构在谈判工作完成五个工作日内将评标报告送采购人，采购人确认后，成交结果将在中国采购与招标网、广西科联招标中心有限公司网、广西玉林市人民政府门户网站上公布。

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

23.3 供应商必须首先经过质疑程序，在对采购代理机构的答复不满意或者采购代理机构未在规定的时间内做出答复的，可以在答复期满后十五个工作日内书面向上级监督管理部门进行投诉。

## 24. 成交通知

24.1 在发布成交公告的同时，采购代理机构将向成交人发出成交通知书；

24.2 采购代理机构无义务向落标的供应商解释落标原因和退还响应文件。

## 25. 签订合同

25.1 成交供应商必须在发出成交通知书 8 天内，按成交通知书中规定的地点与出租方签订合同。

25.2 如成交供应商不按成交通知书的规定签订合同，则按成交供应商违约处理，对成交供应商的全部谈判保证金，采购代理机构将不予退还。

## 26. 履约保证金

26.1 履约保证金为人民币**壹万元整**，成交人在**成交公告发布后五个工作日内**一次性缴纳至采购人指定账户，如成交人拒缴的，视为放弃此次成交，采购人有权取消其成交资格。

26.2 至完成合同期满起 1 个月内，成交供应商按合同履约的，填写履约保证金退付意见并经采购人确认后，履约保证金如数退还（不计利息）。如成交供应商不按双方签订的合同规定履约，则对其全部履约保证金不予退还，上缴国库，履约保证金不足以赔偿损失的，按实际损失赔偿。

26.3 在履约保证金到期退还日期前，若成交供应商的开户名称、开户银行、帐号有变动的，请以书面形式通知采购人，否则由此产生的后果由成交供应商自负。

## 七 其他事项

### 27. 成交服务费

27.1 签订合同前，成交人须向广西科联招标中心有限公司玉林分公司一次付清成交服务费，其金额为成交总金额的 **1.5%**。否则，采购代理机构将视之为违约，取消该成交决定，成交人已提交的全部谈判保证金将不予退还。

### 28. 解释权

28.1 本采购文件是根据国家有关法律、法规和参照相关惯例编制，解释权属本采购代理机构。

### 29. 有关事宜

29.1 所有与本采购文件有关的函电请按下列通讯地址联系：

①广西科联招标中心有限公司玉林分公司

通讯地址：玉林市人民东路 40-1 号 新都香格里拉花园 10 幢 101 房

邮政编码：537000

电 话：0775-2687688

传 真：0775-3136758

本中心玉林分公司账户如下：

开户名称：广西科联招标中心有限公司玉林分公司

开户银行：中国工商银行玉林分行营业部

银行帐号：2111701009201018389

## 第二章 承包内容说明及要求

# 承租内容说明及要求

- 一、 **租赁房屋及经营范围:**玉林市玉州区南观小学一校区校门两侧 2 间商铺面进行公开招租。具体商铺的编号、面积、标底如下图:

3 号	5 号
约 9.72 m <sup>2</sup>	约 12.24 m <sup>2</sup>

南桥市场  南街

**竞租人最多只能对竞租全部铺面中的 2 间铺面进行报价，超过 2 间为无效报价。**

- 二、 **招租地址:** 玉林市大南路 382 号，玉林市玉州区南观小学校门两侧

- 三、 **租赁期限:** 租赁期限为 2 年，即合同生效之日起。

## 四、承租方应具备的基本条件:

- 1、中华人民共和国境内的遵纪守法、诚信经营的法人、其他组织或者自然人。

## 五、租金及交纳期限:

铺面按先交租金后使用的原则。租金按季度交纳，承租人在每季度前 7 天内交清本季度的租金。不按时交纳租金作违约处理。

## 六、出租要求

- 1、一旦成交，承租人不得转租，否则采购人有权取消其成交资格。承租人若用于经营食品等特殊行业的，必须在经营前取得其行业的相关证件。
- 2、合同期到时，承租人无条件退租。
- 3、承租人对出租铺面进行装饰时，必须经出租方同意后才能进行装修，且合同到期时不能撤除和破坏，否则履约保证金不退还，并要追究因此造成损失的责任。
- 4、承租人在租用期限内负责楼房的日常安全和维护管理，出现由承租方引起的任何问题，全部由承租方负责。
- 5、凡承租人即表示已对意欲竞租的标的物实际现状进行了充分的了解，并自愿承担参与竞租的一切后果。

竞租人一经竞价，即表明已完全了解竞租房屋的情况，则竞租人对其竞租使用的房屋自动放弃享有的瑕疵担保请求权。

6、禁止经营范围：不得经营销售违禁品、烟花爆竹、易燃易爆、危险物品；不得开设赌博场所；不得经营餐饮、熟食等排放油烟、“三无”食品之类的项目；不得经营屠宰禽畜类、海鲜鱼之类等项目；不得经营网吧、卡拉 OK、电子游戏机、娱乐场所、噪音大或法律法规禁止经营项目。如有违者取消租用经营资格，履约保证金不予退还，上缴国库。

**七、承租价格：**每间铺面的起租价按下表，上不封顶，每间铺面凡低于以下起租报价的竞租报价为无效。

如遇供应商的报价相同时，原租方享有承租优先权。

铺面	月租金起租价	原租户	备注
3号	2770.2/月	李璋伟	
5号	3488.4/月	陈寿有	

### 第三章 房屋租赁合同（格式）



## 房屋租赁合同书（格式）

甲方：\_\_\_\_\_（出租方）

乙方：\_\_\_\_\_（承租方）

第一条 经甲乙双方协商，甲方同意把位于玉林市大南路 382 号的第\_\_\_\_号商铺租给乙方使用。为了明确甲乙双方的权利和义务，根据《中华人民共和国合同法》的有关规定，特签订本合同。

第二条 租赁房屋为玉林市大南路 382 号，玉林市玉州区南观小学校门两侧的第\_\_\_\_\_号商铺，每月租金\_\_\_\_\_元，2 年租金共\_\_\_\_\_元。乙方用于经营\_\_\_\_\_项目。

第三条 乙方租用本合同所指的房屋必须用于经营各种合法行业。不得经营销售违禁品、烟花爆竹、易燃易爆、危险物品；不得开设赌博场所；不得经营餐饮、熟食等排放油烟、“三无”食品之类的项目；不得经营屠宰禽畜类、海鲜鱼类等项目；不得经营网吧、卡拉 OK、电子游戏机、娱乐场所、噪音大或法律法规禁止经营的项目。

第四条 租赁期限：租赁期为 **2 年**，即从 \_\_\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止。先交租金后使用，租赁期满，乙方要在租赁期满之日全部搬走自己的财物，把所租房屋全部交还甲方并办好财产交接手续。

第五条 履约保证金：乙方必须在**成交公告发布后五个工作日内**交履约保证金人民币壹万元整到甲方指定账户。如在租赁期间乙方没有违约行为，租赁期满，交清租金，维修好损坏的设备，办好财产交接手续后，甲方把财产履约保证金全额退还给乙方；如在租赁期间，乙方违约，甲方可根据违约情况和本合同的有关规定扣除乙方的履约保证金，上缴国库。

第六条 租金及交纳时限：

铺面按先交租金后使用的原则。租金按季度交纳，承租人在每季度前一个月末 7 天内交清下一个季度的租金。不按时交纳租金作违约处理。

第七条 租赁房屋的维护

1. 甲方在把出租房屋交付给乙方使用之前，应清点房屋财产并造册登记，财产移交清单一式二份，各执一份，经甲乙双方签字后把财产移交给乙方使用。租赁期满，乙方应对照财产移交清单对财产进行清点，移交给甲方，如有损坏或损失，乙方必须修复或赔偿。

2. 租赁期内，租用房屋的水电、门、窗、及其它财物的维修由乙方负责，因乙方人员使用或管理不当造成人为的毁(损)坏，乙方必须修复或赔偿损失。

3. 在租赁期内，乙方装修房屋不能改变房屋的结构和破坏墙体结构，如确需改变房屋结构，必须经甲方同意。如乙方擅自改装而损坏房屋、墙体结构，所造成的损失由乙方完全负责。

4. 在租赁期内，乙方有责任维护好本楼房及内部所有财产的安全，落实好防火防盗等安全防范措施。如乙方管理不当或乙方工作人员违反工作规程造成租赁房屋发生火灾或其它事故，乙方要赔偿甲方全部损失。

第八条 水电等各项费用的缴交事项：在合同期间，租赁房屋的水电费等由乙方负责缴交。上述各费如因乙方滞交、欠交引起被处罚等开支和损失，由乙方全额承担。

第九条 合同期满，乙方必须将水电等各种费用结清，一时无无法结清的，乙方要向甲方预支已使用的水电等各种费用，否则甲方可视乙方为违约，不返还履约保证金。

第十条 在租赁期内和合同期满后，乙方对承包房屋所装修的固定装修物，如天花板、墙壁、水管、线路等，在租赁期满时，乙方不能拆除和毁(损)坏，要留给甲方。

#### 第十一条 违约责任

1. 甲方违约责任：在租赁期内，在乙方不违约的情况下，甲方不得以任何借口终止合同。如甲方在租赁期内终止合同，甲方应提前一个月通知乙方，并向乙方赔偿装修经济损失（以县级以上评估机构评估损失数据为准）。但如上级党政部门书面通知或上级下发文件规定不准出租或拆迁的，必须服从，乙方无条件终止合同，甲方不负任何赔偿责任。

#### 2. 乙方违约责任

①自动退租责任：在租赁期内，乙方不得单方终止合同，如乙方租期未届满就自动退租属违约，乙方向甲方缴纳的履约保证金人民币壹万元整不予退还，上缴国库。

②房屋转租责任：在租赁期内，乙方不得把房屋转租给第三方使用。如甲方发现乙方把房屋转租给第三方使用，甲方可收回出租房屋并对乙方作违约处理，乙方向甲方缴纳的履约保证金人民币壹万元整不予退还，上缴国库。

③经营违约责任：在租赁期内，乙方需经营特定行业的必须在经营前取得相关行业部门许可，如甲方或是相关发现乙方未办理相关证件或经营活动有损害公共利益和违法行为，甲方有权制止并收回出租房屋，乙方向甲方缴纳的履约保证金人民币壹万元整不予退还，上缴国库，违法违规责任由乙方承担，由此

而引起的一切损失，由乙方完全承担。

④逾交租金责任：乙方逾期不交租金必须承担违约责任。如乙方逾期 10 天不交租金，甲方收回出租的房屋，乙方所交纳履约保证金人民币壹万元整全部不予退还，上缴国库。由于乙方不按期交纳租金，给甲方造成的一切损失由乙方负责。

3. 双方免责责任：在租赁期内，因不可抗力和自然灾害造成甲、乙双方财产共同损失的，双方互不承担赔偿责任。

第十二条 在租赁期内，房屋租赁税由甲方支付。

第十三条 乙方在租赁期间所办的证件由乙方负责办理，经营所需缴交的税费由乙方负责。

第十四条 本合同有不详尽之处，由甲、乙双方共同协商解决。

第十五条 本合同一式三份，双方各执一份，采购代理机构一份，自双方签字盖章之日起生效。

甲方：（签字盖章）

代表人：（签字盖章）

联系电话：

乙方：（盖章）

代表人：（签字盖章）

身份证号码：

联系电话：

年 月 日

# 第四章 评标标准

## 评标原则、评分办法和成交标准

### 一、评标原则

- （一）谈判小组构成：本采购项目的谈判小组分别由聘请的专家、采购单位代表等有关人员构成。
- （二）评标依据：谈判小组将以竞争性谈判文件、响应文件为评标依据。
- （三）评定方式：采用最高评标价法。

### 二、评标方法

- （一）对资格性和符合性检查合格的响应文件，采用最高评标价法进行评审；
- （二）谈判小组将以竞争性谈判文件、响应文件为评定依据，当谈判内容和服务如有负偏离，视作未对竞争性谈判文件作出实质性响应；
- （三）谈判小组将以竞争性谈判文件、响应文件为评定依据，在符合采购需求、质量和服务相等时，以提出最高谈判报价的供应商作为成交候选人。

### 三、成交候选人推荐原则：

- （一）谈判内容、质量和服务相等时，谈判小组将资格审查合格、符合性通过的供应商按有效谈判报价（2年总报价）由高到低顺序排列，并推荐有效最高谈判报价的供应商为成交候选人（谈判报价相同时，原租户享有优先权，其它情况由谈判小组集体讨论确定排序，并按由高到低的原则推荐成交候选人），推荐前三名为成交候选人，得分最高者为第一成交候选人，第二、第三名为第二、第三成交候选人。
- （二）采购人应确定“谈判小组”推荐的第一的成交候选人为成交人。排名第一的成交候选人放弃成交、因不可抗力提出不能履行合同的，采购人可以确定排名第二的成交候选人为成交人；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人，其余以此类推。

## 第五章 响应文件（格式）

（封面格式）

正/副本

×××××××（供应商名称）

# 响 应 文 件

项目名称：玉林市玉州区南观小学商铺招租

项目编号：KLYLJ202019（重）

供应商：\_\_\_\_\_（盖单位公章）

负责人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签名）

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

# 一、谈判书（格式）

致：广西科联招标中心有限公司

根据贵方玉林市玉州区南观小学商铺招租项目的竞争性谈判文件，项目编号KLYLJ202019(重)，正式授权下述签字人（姓名和职务）代表供应商（谈判单位名称），提交下述文件正本一份，副本二份。

- 一、谈判书
- 二、谈判保证金缴纳证明
- 三、谈判报价表
- 四、承租承诺书
- 五、供应商认为有必要提供的其他有关材料

据此函，签名人兹宣布同意如下：

- 1、按采购文件承包内容说明及要求谈判报价表，第\_\_\_\_\_铺面 2 年的谈判总报价（大写）人民币\_\_\_\_\_元/间（¥\_\_\_\_\_）。
- 2、我方同意在供应商须知规定的截标日期起遵循本竞争性谈判文件，在供应商须知第 14 条规定的谈判有效期满之前均具有约束力，并按时到场参加谈判。
- 3、我方承诺已经具备谈判活动的基本条件：（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）参加此项采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。
- 4、我方根据竞争性谈判文件的规定，承担完成合同的责任和义务。
- 5、我方已详细审核竞争性谈判文件，我方知道必须放弃提出含糊不清或误解问题的权利。
- 6、如果在谈判截止时间后的谈判有效期内撤回谈判或者有其他违约行为，我方的谈判保证金贵方可以不予退还。
- 7、同意向贵方提供贵方可能要求的与本谈判有关的任何数据或资料。
- 8、若贵方需要，我方愿意提供我方作出的一切承诺的证明材料。
- 9、我方将严格遵守以下规定，供应商有下列情形之一的，处以成交金额 5%以上 10%以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一到三年内禁止参加采购人的采购活动，有违法所得的，并处没收违法所得，情节严重的：（1）提供虚假材料谋取中标（成交）的；（2）采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；（3）与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；（4）向采购人、采购代理机构行贿或者提供其他不正当利益的；（5）未经采购人同意，在采购过程中与采购人进行协商谈判的；（6）拒绝有关部门监督检查或提供虚假情况的。

与本谈判有关的正式通讯地址为：

地 址： \_\_\_\_\_ 邮政编码： \_\_\_\_\_

电话、传真或电传： \_\_\_\_\_

开户名称： \_\_\_\_\_

开户银行： \_\_\_\_\_

帐 号： \_\_\_\_\_

负责人或委托代理人签名： \_\_\_\_\_

供应商（公章）： \_\_\_\_\_

日 期： \_\_\_\_\_

## 二、谈判保证金缴纳证明（格式）

（本中心分公司财务部开具的收款收据复印件，加盖公章）

### 三、谈判报价表（格式）

序号	铺面名称	单位	面积(m <sup>2</sup> )	月租金起租价 (元/月)	月租金报价 (元/月) ①	2年总价(元) ②=①×24
3	3号	间	约9.72	2770.2/月		大写：  (¥ )
5	5号	间	约12.24	3488.4/月		大写：  (¥ )
租期：2年						

- 注：1、报价保留小数点后两位数；  
2、供应商最多只允许报2间铺面。

供应商（盖单位公章）\_\_\_\_\_

负责人或委托代理人签名\_\_\_\_\_

谈判说明：供应商必须加盖公章并签字，无签字、盖公章的谈判无效。



## 四、承租承诺书（格式）

（由竞租人就所投内容按《承租内容说明及要求》要求自行填写）

供应商（单位公章）\_\_\_\_\_

负责人或委托代理人签字\_\_\_\_\_

## 五、资格证明文件（格式）

（按谈判须知的第 12 条）

## 授权委托书（格式）

兹授权\_\_\_\_\_同志为我方参加广西科联招标中心有限公司玉林市玉州区南观小学商铺招租项目（项目编号：KLYLJ202019(重)）的谈判代理人，其代理权限为：\_\_\_\_\_

---

代理期限从 \_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日至 \_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日止

委托单位： \_\_\_\_\_（公章） 负责人： \_\_\_\_\_（签字或盖章）

签发日期： \_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日

---

附： 代理人工作单位： \_\_\_\_\_ 职务： \_\_\_\_\_  
身份证号码： \_\_\_\_\_ 性别： \_\_\_\_\_ 年龄： \_\_\_\_\_

说明：

- 1、负责人授权委托书所签发的代理期限必须涵盖代理人所有签字为有效时间。
- 2、委托书内容填写要明确，文字要工整清楚，涂改无效。
- 3、委托书不得转借、转让，不得买卖。
- 4、代理人根据授权范围，以委托单位的名义签订合同，并将此委托书提交给对方作为合同附件。

## 六、供应商认为有必要提供的其他有关材料

（由供应商根据自己实际情况如实提供）

附表：

## 采购项目履约保证金退付意见书

	项目名称：
	项目编号：
供 应 商 申 请	<p>该项目已于_____年___月___日验收并交付使用。根据合同规定，该项目的履约保证金期限于_____年___月___日已满，请将履约保证金（大写）人民币_____（¥_____）退付到以下帐户：</p>
	单位名称：
	开户银行：
	银行账号：
	联系人：
	联系电话：
	<p>供应商签章</p> <p>年 月 日</p>
采 购 单 位 意 见	意见：是否同意退付履约保证金及退付金额
	联系人：
	联系电话：
	<p>采购单位签章</p> <p>年 月 日</p>