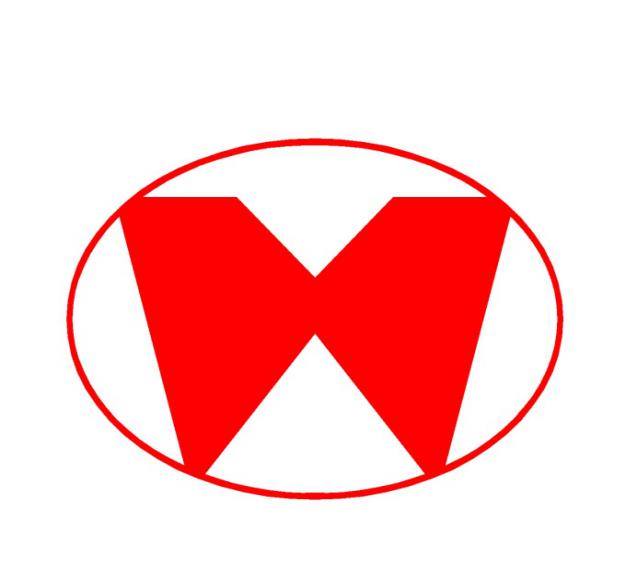
**南曹乡滨河新居5#、6#一二层商业出租项目**

**竞争性谈判文件**



**采 购 人：郑州市管城回族区南曹街道办事处刘德城村村民委员会**

**郑州市管城回族区南曹街道办事处小湖村村民委员会**

**郑州市管城回族区南曹街道办事处席村村民委员会**

**代理机构：河南省伟信招标管理咨询有限公司**

**日 期：二○二一年六月**

**目 录**

[第一章 竞争性谈判公告 3](#_Toc74668060)

[第二章 谈判须知 6](#_Toc74668061)

[前 附 表 6](#_Toc74668062)

[(一) 总则 8](#_Toc74668063)

[(二) 谈判文件 8](#_Toc74668064)

[(三) 响应文件的编制 9](#_Toc74668065)

[(四) 响应文件的递交 11](#_Toc74668066)

[(五) 谈判小组 12](#_Toc74668067)

[(六) 谈判会议 12](#_Toc74668068)

[(七) 谈判程序 12](#_Toc74668069)

[(八) 合同的授予 14](#_Toc74668070)

[(九) 其它 15](#_Toc74668071)

[第三章 合同格式 16](#_Toc74668072)

[第四章 项目概况 19](#_Toc74668073)

[第五章 响应文件格式 20](#_Toc74668074)

[一、响应书 22](#_Toc74668075)

[二-1、法定代表人身份证 23](#_Toc74668076)

[二-2、法人授权委托书 23](#_Toc74668077)

[三、承租保证金缴纳证明 24](#_Toc74668078)

[四、开标一览表（报价表） 25](#_Toc74668079)

[五、供应商简介 29](#_Toc74668080)

[六、租赁运作方案 30](#_Toc74668081)

[七、租赁承诺 31](#_Toc74668082)

[八、改造方案 32](#_Toc74668083)

[九、资格证明文件 33](#_Toc74668084)

# 第一章 竞争性谈判公告

**南曹乡滨河新居5#、6#一二层商业出租项目竞争性谈判公告**

项目概况

南曹乡滨河新居5#、6#一二层商业出租项目 采购项目的潜在供应商应在 郑州市郑东新区东风南路6号绿地中心北塔16楼（业务一部） 获取采购文件，并于2021年06月21日15点00分（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况

1、采购项目编号：WX2021-0373-QT102

2、采购项目名称：南曹乡滨河新居5#、6#一二层商业出租项目

3、采购方式：竞争性谈判

4、最低限价：30元/㎡•月，租赁年限为十五年，租金递增说明：每2年上浮3%。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **包号** | **包名称** | **包最低限价（元）** |
| 1 | 1 | 南曹乡滨河新居5#、6#一二层商业出租 | 30元/㎡•月 |

5、项目概况：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **名称** | **面积（㎡）** | **位置** |
| 1 | 便民店 | 617.83 | 位于6#楼1F、2F局部 |
| 2 | 菜市场 | 1165.74 | 位于6#楼1F、2F局部 |
| 3 | 商业 | 1171.84 | 位于5#楼1F、2F |

6、合同履行期限：十五年；

7、本项目是否接受联合体投标：否

8、是否接受进口产品：否

9、是否为只面向中小企业采购：否

二、申请人资格要求

1、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

2、落实政府采购政策满足的资格要求： / ；

3、本项目的特定资格要求：

1）根据《关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库[2016]125号）和豫财购[2016]15号的规定，对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的企业，拒绝参与本项目政府采购活动（查询渠道：“中国执行信息公开网”网站(zxgk.court.gov.cn/shixin/）或“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）。注：采购人或采购代理机构在本项目投标截止时间后2小时间内将对所有参与本项目投标的供应商的信用情况进行查询。在规定的查询时间之后，网站信息发生的任何变更均不再作为评标依据。供应商自行提供的与网站信息不一致的其他证明材料亦不作为资格审查的依据。信用信息查询记录和证据将同采购文件等资料一同归档保存。

2）单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的政府采购活动。

三、获取采购文件

1、时间：2021年06月16日9时00分至2021年06月18日17时30分（北京时间，法定节假日除外）；

2、地点：郑州市郑东新区东风南路6号绿地中心北塔16楼（业务一部）；

3、方式：现场出售；

4、售价：300元，售后不退。

四、投标截止时间及地点

1、时间：2021年06月21日15时00分（北京时间）；

2、地点：郑州市郑东新区东风南路6号绿地中心北塔16楼会议室；

3、其他：逾期送达或者未送达指定地点的响应文件，采购人不予受理；

五、开标时间及地点

1、时间：2021年06月21日15时00分（北京时间）

2、地点：郑州市郑东新区东风南路6号绿地中心北塔16楼会议室

六、发布公告的媒介及招标公告期限

本次招标公告在《河南省政府采购网》、《河南省电子招标投标公共服务平台》上发布。公告期限为三个工作日。

七、其它补充事宜：本项目落实节能环保、中小微企业扶持、监狱企业及残疾人企业发展具体政府采购政策落实情况详见招标文件。

八、凡对本次招标提出询问，请按照以下方式联系

1.采购人信息

采 购 人：郑州市管城回族区南曹街道办事处刘德城村村民委员会

地 址：郑州市管城回族区南曹街道办事处刘德城村村民委员会

联 系 人：荆刘彦

联系方式：17320160777

采 购 人：郑州市管城回族区南曹街道办事处小湖村村民委员会

地 址：郑州市管城回族区南曹街道办事处小湖村村民委员会

联 系 人：李建伟

联系方式：13017668836

采 购 人：郑州市管城回族区南曹街道办事处席村村民委员会

地 址：郑州市管城回族区南曹街道办事处席村村民委员会

联 系 人：郑发其

联系方式：13693719392

2.采购代理机构信息

代理机构：河南省伟信招标管理咨询有限公司

地 址：郑州市郑东新区东风南路6号绿地中心北塔16楼

联 系 人：贺先生

电 话：0371-65359921 15003824122

3.项目联系方式

项目联系人：贺先生

电 话：0371-65359921 15003824122

# 第二章 谈判须知

# 前 附 表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项号** | **内容** | **说明与要求** |
| 1 | 采购人 | 郑州市管城回族区南曹街道办事处刘德城村村民委员会、郑州市管城回族区南曹街道办事处小湖村村民委员会、郑州市管城回族区南曹街道办事处席村村民委员会 |
| 2 | 项目名称 | 南曹乡滨河新居5#、6#一二层商业出租项目 |
| 3 | 最低限价 | 项目最低限价：本次招标最低限价为30元/㎡•月，租赁年限为十五年，租金递增说明：每2年上浮3%。低于最低限价的投标视为无效投标。 |
| 4 | 投标有效期 | 自投标截止日起 60 天（日历日） |
| 5 | 承租保证金 | 承租保证金：人民币贰佰万元整，采购人指定账户的账户名称、开户银行及账号如下：  单位名称：郑州市管城回族区南曹街道办事处刘德城村村民委员会  开户银行：郑州农商银行小李庄支行  帐 号：00000095471980071012  注：因供应商提交的承租保证金未及时到帐或数额不足而造成的后果，由供应商自行负责。中标人的承租保证金与采购人签订合同后自动转为履约保证金（至承租结束或采购人同意解除担保时结束）。  承租保证金的递交截止时间：同投标文件递交截止时间。 |
| 6 | 响应文件份数 | 递交响应文件份数：一正二副 |
| 7 | 响应文件递交截  止日期及地点 | 响应文件递交截止日期：2021年6月21日15时00分（北京时间）  响应文件递交至：郑州市郑东新区东风南路6号绿地中心北塔16楼会议室 |
| 8 | 谈判时间及地点 | 谈判时间：2021年6月21日15时00分（北京时间）  谈判地点：郑州市郑东新区东风南路6号绿地中心北塔16楼会议室 |
| 9 | 评标委员会组建 | 评标委员会构成：3人，经济、技术专家3人；  专家确定方式：从相关专家库中随机抽取。 |
| 10 | 相关费用 | 招标代理费：根据原国家发展和改革委员会发改价格[2011]534号文件规定的收费标准按预算总价由成交人支付代理服务费。  前期评估费：成交人承担前期评估费用10000.00元整。 |
| 17 | 政府采购  相关政策 | A、本项目鼓励中小企业参与，中小型企业须提交《中小企业声明函》原件，否则不予采纳；（声明函格式详见附件）  B、中小企业划型标准以工信部联企业〔2011〕300号《工业和信息化部国家统计局国家发展和改革委财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》为依据。其中企业的营业收入、资产总额判定依据为最近一年度的财务审计报告，企业从业人员总数判定依据为缴纳统筹人员总数。  C、根据《财政部、司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库[2014]68号）规定，本项目支持监狱企业参与政府采购活动。监狱企业参加本项目投标时，须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，视同小型、微型企业，享受评审中价格扣除等政府采购促进中小企业发展的政府采购政策。  D、根据《财政部、民政部、中国残疾人联合会关于关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）规定，本项目支持残疾人福利性单位参与政府采购活动。在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。  E、招标文件的最终解释权归采购人，其它未尽事宜，按国家有关法律、法规执行 |

## 总则

**1、项目概况**

1.1项目名称：南曹乡滨河新居5#、6#一二层商业出租项目

1.2本次采购形式为竞争性谈判采购。

**2、费用**

2.1响应人承担其响应文件编制与递交所涉及的一切费用。在任何情况下采购人和代理机构对上述费用均不负担任何责任。

**3、定义及解释**

3.1采 购 人：详见须知前附表；

3.2响 应 人：是指响应谈判、参加谈判竞争的法人单位；

3.3谈判小组：是指依照《中华人民共和国政府采购法》和《谈判小组和评标方法暂行规定》的规定组建的专门负责本次谈判活动工作的临时机构；

3.4日 期：指公历日；

3.5谈判文件中所规定的“书面形式”，是指任何手写的、打印或印刷的资料，包括电报和传真发送。

**4、合格的响应人**

4.1详见竞争性谈判公告供应商资格条件；

## 谈判文件

**5、谈判文件的组成**

5.1谈判文件除以下内容外，采购人在招标期间发出的答疑纪要和其他补充修改函件，均是谈判文件的组成部份，对响应人起约束作用；

谈判文件包括下列内容：

1. 谈判公告
2. 谈判须知
3. 合同格式
4. 项目概况
5. 响应文件格式

5.2谈判人应详细阅读谈判文件中的所有条款内容、格式、表格、所涉及的相关规范。如果响应人不按谈判文件的要求提交响应文件和资料的，或者响应文件没有对谈判文件提出的实质性要求和条件做出响应，将导致响应文件不被接受，其后果由响应人自己负责。

**6、谈判文件的澄清**

6.1潜在响应人对谈判文件中如有需要澄清的疑问的，应在响应文件递交截止三日前将需要澄清及答疑，至招标代理机构提交对谈判文件予以澄清内容。

6.2响应人应在投标截止时间前每日关注“公告发布网站”是否刊登本项目谈判文件澄清文件，并自行下载，如由于响应人未看到澄清文件而带来的风险，采购人和招标代理机构不承担任何责任。

**7、谈判文件的修改**

7.1在递交响应文件截止时间之前的任何时间，无论出于何种原因，代理机构可以用补充文件的方式修正谈判文件。该补充文件将是构成谈判文件的一部分；

7.2响应人应在投标截止时间前每日关注“公告发布网站”是否刊登本项目谈判文件修改文件，并自行下载，如由于响应人未看到修改文件而带来的风险，采购人和招标代理机构不承担任何责任。

7.3当谈判文件、补充（答疑）通知文件内容相互矛盾时，以最后发出的文件为准；

## 响应文件的编制

**8、****一般说明**

8.1语言

响应人提交的响应文件以及响应人与代理机构就有关谈判的所有往来函电均应使用中文。响应人提供的支持文件和印刷的文献可以用英文，但相应内容应附有中文翻译本，在解释时以中文翻译本为准。

8.2计量

在响应文件中以及所有响应人与代理机构往来文件中的所有计量单位和规格说明都必须用公制标准表示。

**9、响应人资格文件**

为使响应人在中标后具有履行合同的资格和能力，响应人应提供合法的资格文件，为此要求响应人在响应文件中提供资格文件：

9.1响应人有效的营业执照、近三年内在经营活动中没有重大违法记录声明复印件；

9.2响应人法定代表人身份证复印件，法人授权委托书（原件）及被授权人身份证复印件；

9.3响应人认为有必要提供的其它证明材料。

**以上复印件一律加盖公章。**

**10、售后服务**

10.1响应人应详细列出实质性有利于采购人的优惠承诺。

**以上要求提供的响应人资格文件、响应人技术文件及服务承诺、优惠承诺内容资料不得缺项，否则将有可能导致废标。**

**11、报价**

**11.1响应人对所投货物根据市场行情自主报价，分三次报价：第一次报价必须按照谈判文件的报价格式（报价格式见附表）填报。第二次和第三次报价在谈判中填报，第三次报价为最终报价；**

11.2如投标报价表中的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；总价金额与单价金额不一致的，以单价金额为准，但单价金额小数点有明显错误的除外；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；

11.3全部报价均应以人民币为计量币种，并以人民币进行结算。

**12、承租保证金**

12.1响应人应按要求提交承租保证金，在前附表规定的时间前以电汇或转账的方式递交至指定账户；

12.2未按谈判文件规定提供承租保证金的响应人，将不予参与谈判；

12.3未中标的响应人的承租保证金，在中标公示发布之日起七个工作日内全额退还；

12.4成交人的承租保证金与采购人签订合同后自动转为履约保证金（至承租结束或采购人同意解除担保时结束）；

若发生下列情况之一，承租保证金将被没收：

* + 1. 在有效期内，响应人自行撤销投标；
    2. 响应人未按谈判文件规定和响应文件承诺签订合同；
    3. 响应人在响应文件中提供虚假材料；
    4. 响应人在投标中有严重违法行为者。

**13、响应文件有效期**

13.1响应文件有效期从本须知前附表所规定的响应文件递交截止时间起开始计算。响应文件在本须知前附表所规定的日历天内保持有效；

13.2如果出现特殊情况，采购人可要求响应人将有效期延长一段时间。这种要求和响应人的答复均应以书面形式进行。同意延期的响应人不需要也不允许修改其响应文件。

**14、响应文件的格式和签署**

14.1响应文件一式叁份。正本壹份，副本贰份；

14.2响应文件正本与副本不符时，以正本为准，副本可以使用已签字盖章的正本的完整复印件；

14.3响应文件不应有涂改、增删之处，如必须修改时，修改处必须有响应人法定代表人或授权代理人签字；

14.4响应文件的正本和副本均需打印，字迹应清晰易于辨认。并应在响应文件封面的右上角清楚地注明“正本”或“副本”。

## 响应文件的递交

**15、响应文件的密封和标记**

15.1密封：响应人应将响应文件正本和所有副本全部密封在同一个包封内，并在封套的封口处加盖响应人公章；

15.2在响应文件密封袋上应注明下列识别标志：

* + 1. 项目编号：
    2. 项目名称：
    3. 响应人名称、地址，联系人及联系电话
    4. 注明： 年 月 日 时 分（投标截止时间）以前不得启封

15.3响应文件的密封袋的封口处应加盖响应人的企业印章。

**16、响应文件递交截止时间**

16.1响应文件递交截止时间详见谈判须知前附表。响应人须在本谈判文件规定的响应文件递交截止时间前将响应文件送达谈判现场；

16.2采购人可以根据发出谈判补充说明文件并酌情延长递交响应文件的截止期限。在上述情况下，采购人与响应人在原递交响应文件截止期方面的全部权力和义务将适用于延长后新的递交响应文件截止期；

**17、响应文件的补充修改与撤回**

17.1响应人在递交响应文件以后，在规定的响应文件递交截止时间之前，可以书面形式补充修改或撤回已提交的响应文件，并通知采购人。补充、修改的内容为响应文件的组成部分；

17.2响应人的补充、修改或撤回通知，应按本须知第17条规定密封、标志和递交并在响应文件密封袋上清楚标明“补充修改”或“撤回”字样；

17.3在响应文件递交截止时间以后，不得补充修改响应文件；

17.4在响应文件递交截止时间至投标有效期满之前时间内，响应人不得撤回其响应文件。

## 谈判小组

**18、谈判小组**

18.1谈判小组由3人组成：由有关技术、经济等方面的专家3名；

18.2与响应人有利害关系的人不得进入谈判小组；

18.3谈判小组成员应当客观、公正地履行职务，遵守职业道德，对所提出的评审意见承担个人责任。

## 谈判会议

**19、谈判会议**

19.1采购人将按照本须知前附表所规定的时间和地点举行谈判会议；

19.2响应人应派代表按时参加谈判会议并签到；

19.3响应文件有下列情形的，采购人及其招标代理机构将不予接受：

**1)响应文件递交截止时间后送达的；**

19.4按规定提交合格撤回通知的响应文件不予开封，并退给响应人；

19.5谈判程序：

（1）递交响应文件截止，宣布谈判会开始；

（2）与会领导讲话；

（3）公布谈判纪律；

（4）检查响应文件的密封情况；

（5）谈判（采购人将对谈判过程进行记录，以存档备查）。

## 谈判程序

**20、谈判程序**

20.1成立谈判小组

采购人将根据有关规定组建谈判小组，负责响应文件评审并向采购人提交谈判报告。谈判小组由有关技术、经济专家组成，人数为不少于3人的单数。

20.2初审谈判文件。

谈判小组将根据谈判文件规定审定响应文件是否在实质上响应了谈判文件的要求。如果响应文件实质上未响应谈判文件要求，采购人将予以拒绝，并且不允许通过修正或撤消其不符合要求的差异或保留，使之成为具有响应性的投标。

20.3响应文件有下列情况之一者，由谈判小组按无效标处理：

① 未按规定的格式填写、签字、盖章、内容不全或字迹模糊辨认不清；

② 资格证明文件不全，或不满足谈判文件规定的资质要求的；

③ 无合法、有效的法定代表人授权委托书的；

④ 不按谈判小组要求澄清、说明或补正的；

⑤ 响应文件封面未标记“正本”或“副本”的；

⑥ 有串通投标或弄虚作假或有其他违法行为的；

⑦ 不符合谈判文件中规定的其他实质性要求。

20.3谈判小组将按照本须知第22.3款规定仅对确实为实质上响应谈判文件要求的响应文件的响应人进行复审。在复审阶段,谈判小组还需对响应人的谈判报价进行审核，看其是否有计算或打印上的错误。修正错误的原则如下:

(1)如数字表示的金额和用文字表示的金额不一致时，以文字表示的金额为准；

(2)如果总价与单价不一致时，以单价为准，并修正总价。

20.4谈判：谈判小组所有成员集中与通过资质审核的单一响应人分别进行谈判。在谈判中，谈判双方可以就谈判项目所涉及的价格、技术、服务等进行实质性谈判，但谈判的任何一方不得透露与谈判有关的其他响应人的技术资料、价格和其他信息。对实质性要求条款未实质性响应谈判文件要求的响应人将视为无效谈判响应人。

20.5谈判小组将允许响应人修改其谈判中不构成重大偏离的微小的、非正规的、不一致的或不规则的地方，但这些修改不能影响任何响应人的名次相应排列。

20.6若谈判内容有实质性变动的，谈判小组应当以书面形式通知所有参加谈判的响应人。

20.7所有响应人谈判结束后，谈判小组将要求所有符合采购需求的谈判响应人在规定的时间内按照递交谈判响应文件的逆顺序进行报价（三次报价），即最终报价。

20.8谈判小组从质量和服务均能满足谈判文件实质性响应要求的供应商中，按照最后报价由高到低的顺序提出3名成交候选人。

**21、响应文件的澄清**

21.1为有助于对响应文件的审查、评价和比较，谈判小组可分别要求响应人对谈判响应文件中含义不清的内容进行澄清。有关澄清的要求和答复均须以书面形式，但谈判价格和实质性的内容不得更改。

**22、谈判过程的保密性**

22.1谈判期间，直到授予成交响应人合同止，凡是与谈判响应文件审查、澄清、评价、比较以及推荐成交响应人等方面的情况，均不得向响应人或其他无关的人员透露。

22.2在谈判过程中，响应人如向谈判小组成员施加任何影响，都将会导致其谈判被拒绝，政府采购监管部门将记录其不良行为。

**23、谈判结果公示**

23.1招标代理机构应当在谈判结束后2个工作日内将谈判工作报告送采购人。采购人应当在收到谈判工作报告后5个工作日内，按照谈判工作报告中推荐的成交候选人顺序确定成交人。

23.2招标代理机构自成交响应人确定之日起2个工作日内，发出成交通知书，并在公告网站上公告成交结果，谈判文件随成交结果同时公告，公示期为1个工作日。

**24、成交通知书**

24.1成交通知书是合同的一个组成部分。

24.2成交通知书以采购人核发为准。采购人不接受任何非中标单位的查询，也不对任何不中标原因进行任何解释，但将按有关规定公布废标理由。

## 合同的授予

**25、合同授予标准**

25.1本项目的合同授予权由采购人确定。

**26、履约保证金**

26.1中标人的承租保证金与采购人签订合同后自动转为履约保证金（至承租结束或采购人同意解除担保时结束）

**27、合同协议书的签订**

27.1采购人与成交人将于成交通知书发出之日起30日内，按照谈判文件和成交人的响应文件签订采购合同；

27.2成交人应当按照合同约定履行义务，完成中标项目供货任务。

27.3如果成交响应人没有履行成交的各项承诺，采购人将取消该成交决定，该成交响应人不得要求采购人退还其承租保证金。在此情况下，采购人可将合同授予第二成交响应人或重新谈判。

## 其它

**28、其它**

28.1未尽事宜，按国家有关规定执行；

# 第三章 合同格式

**房屋租赁合同**

甲方(出租方)：

乙方(承租方)：

甲乙双方经充分协商,在平等自愿、互利互惠的基础上，同意就下列房屋租赁事宜,签订本租赁合同。

第一条：房屋的坐落位置和面积

甲方将坐落于 ，建筑面积共计 平方米的房屋出租给乙方,交由乙方经营使用。

第二条：租赁用途

乙方必须独立依法经营，不得利用本合同所涉房屋从事任何违法犯罪活动。

第三条：租期、租金和支付方式

房屋租期 年，自 年 月 日至 年 月 日止，租金递增说明：每2年上浮3%。房屋年租金 万元(¥: 元）。房屋租金按季度结算，乙方须在每季度初10日内支付。

第四条：其它事项

乙方在租期内独立经营所产生的税费、人员工资、水电、房屋内的装修、维修，以及门前三包等一切费用皆由乙方承担。

乙方承担租赁税，乙方将费用交给甲方，由甲方进行代缴。

第五条：房屋租赁期内，甲方的权利和义务：

1.甲方负责对房屋、水电设施设备进行定期检查和维修（维修费用由乙方承担）。

2.如需维修改造或拆除上述房屋，甲方提前30日通知乙方。

3.甲方进入乙方租用房屋内进行安装、维修、检查等工作时,须先通知乙方，经乙方同意后方可进行。如发生水患、火患等紧急情况而无法与乙方取得联系，甲方可直接进入房间进行处理，并且事后尽快与乙方取得联系。

第六条：房屋租赁期内，乙方的权利和义务：

1.未经甲方同意，乙方不得将承租的房屋抵押，不得改变本合同约定的房屋租赁用途。

2.乙方如暂对房屋进行装修或增扩设备，应提前30日将装修方案报甲方并征得甲方同意，费用由乙方自理。

3.因乙方使用不当或人为原因而使房屋损坏的，乙方负责赔偿或给以修复。

4.乙方须在国家法律、法规政策范围内开展工作。乙方在租赁期间内的一切法律责任和民事责任与甲方无关。在租赁期内乙方所发生的债权、债务等均由乙方承担，与甲乙方无关。

5.本合同到期或因其他原因导致甲乙双方提前终止合同的，乙方应在合同到期（或终止）后7日内搬离，并将本合同所涉房屋交回甲方，房屋所有的固定设施乙方不得拆除。

第七条：合同解除与终止

1.因国家法律、法规、政策调整，或因不可抗力因素导致合同无法履行的，合同终止。

1. 租赁期满合同自然终止。

3.乙方在租赁期内，有下列行为之一的，甲方有权解除合同，乙方自行承担相应法律责任，并向甲方赔付违约金5万元。

（1）利用房屋存放危险物品或进行违法活动的；

（2）拖欠租金、水电费用累计3个月以上的（通知之日起）。

第八条：免责条件

因国家法律、法规、政府调整需要拆除或改造或禁止对外出租已租赁的房屋及不可抗力因素致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲乙双方互不承担责任。

第九条：本合同未尽事宜,甲乙双方可另行议定，其补充协议经双方签字盖章后，与本合同具有同等法律效力。本合同在执行中发生的争议，由双方协商解决，协商不成，提交郑州仲裁委员会仲裁。

第十条：本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效，一式两份，甲乙双方各执壹份。

甲方(盖章）： 乙方(盖章）：

签订代理人： 签订代理人：

年 月 日

**附件:专业担保机构联系方式**

**河南省政府采购信用担保试点工作**

**专业担保机构联系方式**

**一、中国投资担保有限公司**

联系人：余青 手机：13910324084

联系电话：(010) 88822652

传 真：(010) 68437040

电子邮箱：yuqing@guaranty.com.cn

地址：北京市海淀区西三环北路100号金玉大厦九层

**二、河南省中小企业担保集团股份有限公司**

联系人：李广达 手机：13903839877

联系电话：(0371) 86122082 86179782

传 真：(0371) 86179809

电子邮箱：lgd1965@tom.com

地 址：郑州市郑东新区商务外环路25号王鼎国际27层

# 第四章 项目概况

郑州市管城回族区南曹街道办事处刘德城村村民委员会、郑州市管城回族区南曹街道办事处小湖村村民委员会、郑州市管城回族区南曹街道办事处席村村民委员会拟将位于南曹乡滨河新居5#、6#一二层商业（部分）对外出租，拟出租门面房建筑面积共计：2955.41平方米。租赁最低价格为30元/㎡•月，租赁年限为十五年，租金递增说明：每2年上浮3%。

租赁情况举例如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 南曹乡滨河新居5#、6#一二层商业（部分）租金收益评估价值表 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 时间 | 第1年 | 第2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 | 第9年 | 第10年 | 第11年 | 第12年 | 第13年 | 第14年 | 第15年 | 合计 |
| 租金/㎡•月 | 30.00 | 30.00 | 30.90 | 30.90 | 31.83 | 31.83 | 32.78 | 32.78 | 33.77 | 33.77 | 34.78 | 34.78 | 35.82 | 35.82 | 36.90 |  |
| 面积（㎡） | 2955.41 | 2955.41 | 2955.41 | 2955.41 | 2955.41 | 2955.41 | 2955.41 | 2955.41 | 2955.41 | 2955.41 | 2955.41 | 2955.41 | 2955.41 | 2955.41 | 2955.41 |  |
| 年租金（元） | 1063947.60 | 1063947.60 | 1095866.03 | 1095866.03 | 1128742.01 | 1128742.01 | 1162604.27 | 1162604.27 | 1197482.40 | 1197482.40 | 1233406.87 | 1233406.87 | 1270409.08 | 1270409.08 | 1308521.35 | 17613437.84 |
| 租金收益递增说明：每2年上浮3%。  面积说明：表中显示面积仅包含规划中便利店、菜市场、商业等用房；不包含公共卫生间、再生资源回收点、开闭所及物业办公用房等公用场所用房。 | | | | | | | | | | | | | | | | |

# 第五章 响应文件格式

**正/副本**

**南曹乡滨河新居5#、6#一二层商业出租项目**

**响 应 文 件**

**采购编号：WX2021-0373-QT102**

响 应 人： （盖章）

法定代表人或委托代理人 ： （签字或盖章）

日 期： 年 月 日

目 录

一、响应书

二-1、法定代表人身份证

二-2、法人授权委托书

三、承租保证金缴纳证明

四、开标一览表（报价表）

五、供应商简介

六、租赁运作方案

七、租赁承诺

八、改造方案

九、资格证明文件

### 一、响应书

致： **(采购人全称)**

我们收到了采购编号为 的谈判文件，经详细研究，我们决定参加 **（项目名称）** 的谈判活动，我们郑重声明以下诸点并负法律责任。

* 1. 愿按照谈判文件中的条款和要求按最后一次的报价做为最终报价。
  2. 如果我们的响应文件被接受，我们将履行谈判文件中规定的各项要求。
  3. 我们同意按谈判文件中的规定，本响应文件的有效期为开标后60天。如果中标，有效期延长至合同终止日止。
  4. 我们愿提供谈判文件中要求的所有文件资料。
  5. 我们承认最高报价是成交的重要选择。
  6. 我们已经详细审核了全部谈判文件，包括修改、补充的文件和参考资料及有关附件，我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利。
  7. 我们愿按《中华人民共和国民法典》履行自己的全部责任。
  8. 若我方中标，我们同意按谈判文件规定交纳招标代理服务费及评估费。
  9. 与本谈判有关的正式通讯地址：

地址： 邮编：

电话： 传真：

响应人名称（盖章）：

响应人授权代表：(签字或盖章)

年 月 日

### 二-1、法定代表人身份证

**身份证复印件正反面**

### 二-2、法人授权委托书

致：

本授权书声明：注册于 （注册地址）的 （公司名称）的在下面签字的 （法人代表姓名、职务）代表本公司授权 （单位名称）的在下面签字的 （被授权人的姓名、职务）为本公司的合法代理人，就采购编号为 的 （项目名称）竞争性谈判、响应及合同的执行、完成和保修，以本公司名义处理一切与之有关的事宜。

附：法定代表人和授权委托人身份证复印件

法定代表人签字或盖章：

被授权人签字或盖章：

职务：

单位名称（公章）：

地址：

年 月 日

### 三、承租保证金缴纳证明

附保证金缴纳证明复印件，包括：转账凭证、开户许可证（或基本存款账户信息证明）复印件

### 四、开标一览表（报价表）

|  |  |
| --- | --- |
| 响应人 |  |
| 响应范围 | 南曹乡滨河新居5#、6#一二层商业出租 |
| 采购编号 |  |
| 投标报价  （元/㎡•月） | **（响应人应在此填列第一次报价，但以响应人最后一次的谈判报价为成交价）** |
| 租赁期限 |  |
| 备 注 |  |

响应人名称（盖章）：

响应人授权代表：(签字或盖章)

年 月 日

**中小企业声明函**

本公司郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库﹝2020﹞46 号）的规定，本公司参加 （单位名称）的 （项目名称）采购活动，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业。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）；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）；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（盖章）：

日期：

说明：

（1）该声明函是针对小微型企业的，非小型、微型企业不用提供该声明。

（2）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，对于非专门面向中小企业的项目，对小型和微型企业的价格给予6%的扣除，用扣除后的价格参与评审。

**残疾人福利企业声明函**

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，本单位为符合该文件之规定条件的残疾人福利性单位，参加本次政府采购活动提供本单位制造的货物，或者提供（其他残疾人福利性单位名称）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）。货物的名称品牌型号是。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将承担相应的法律责任。

供应商名称（公章）：

日 期：

《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：

一、享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应当同时满足以下条件：

（一）安置的残疾人占本单位在职职工人数的比例不低于25%（含25%），并且安置的残疾人人数不少于10人（含10人）；

（二）依法与安置的每位残疾人签订了一年以上（含一年）的劳动合同或服务协议；

（三）为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费；

（四）通过银行等金融机构向安置的每位残疾人，按月支付了不低于单位所在区县适用的经省级人民政府批准的月最低工资标准的工资；

（五）提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务（以下简称产品），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）。

中标、成交供应商为残疾人福利性单位的，采购人或者其委托的采购代理机构应当随中标、成交结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。

注：

注：为贯彻落实政府采购促进中小企业发展管理办法（财库〔2020〕46号）、《财政部、司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库[2014]68号）、《财政部、民政部、中国残疾人联合会关于关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）等规定，促进中小型企业的发展，评审时给予小型或微利企业、监狱企业和残疾人福利性企业6%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

同一供应商，小微企业、监狱、残疾人福利企业产品价格扣除优惠只享受一次，不得重复享受。

小微企业、监狱、残疾人福利企业折扣后评标价=投标报价+小微企业总价×6%。

其他供应商评标报价=投标报价。

### 五、供应商简介

（格式自拟，需加盖供应商公章）

### 六、租赁运作方案

### 七、租赁承诺

外部环境协调与合法诚信经营管理方面的承诺；加强对租赁物消防安全管理的承诺；按时足额交纳水电等各项费用的承诺；承诺在合同期满未能续租或者解除合同的情况下应及时清空房屋并无条件将房屋退还出租方；

其它有利于采购人的承诺。

### 八、改造方案

### 九、资格证明文件

**9.1具有独立承担民事责任的能力**

（附法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明材料扫描件）

**9.2具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度**

提供下列资料之一作为财务状况证明资料（复印件或扫描件）：

1. 2019年度或2020年度经会计师事务所或者审计机构审计的财务报告；
2. 本开户银行出具的有效资信证明；
3. 政府采购专业担保机构对供应商进行资信审查后出具的投标担保函。
4. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度的承诺（格式自拟）

**9.3具有履行合同所必需的设备和专业技术能力**

提供承诺书格式自拟加盖公章

**9.4有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录**

**1、附2021年1月1日以来连续三个月的缴纳税收的凭据；**

1）纳税证明必须包含增值税或营业税或企业所得税其中之一，并提供缴费银行单据或税务机关出具的证明复印件或扫描件作为证明材料；

2）供应商近半年零缴税，须提供近半年税务系统中纳税申报截图（包括增值税、营业税、企业所得税）信息作为证明材料，其中：成立时间不满半年的企业，零缴税仅须提供成立以来税务系统纳税申报截图；

3）成立时间未超过 3 个月的一般纳税人，或者未达到季报周期的小规模纳税人，提供合理说明；

4）供应商依法免税，应提供依法免税的相应证明文件。

**2、附2021年1月1日以来连续三个月的缴纳社会保险的凭据；**

供应商不需要缴纳社保的，需提供能够有效证明其属于国家允许不缴纳社保的相关证明文件（复印件或扫描件）。

**9.5参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**

附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声明（格式自拟）

**9.6“失信被执行人”、“重大税收违法案件当事人名单”、“政府采购严重违法失信行为记录名单”查询**

“中国执行信息公开网”网站(zxgk.court.gov.cn/shixin/）或“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询“失信被执行人”、“重大税收违法案件当事人名单”、“政府采购严重违法失信行为记录名单”。】

**9.7单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的政府采购活动**

针对是否存在“单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，同时参加本项目同一合同项下的政府采购活动”情形的声明函（提供承诺、格式自拟）；

**9.8反商业贿赂承诺书**

我公司承诺：

在本次招投标活动中，我公司保证做到：

一、公平竞争参加本次招投标活动。

二、杜绝任何形式的商业贿赂行为。不向国家工作人员、政府采购代理机构工作人员、评审专家及其亲属提供礼品礼金、有价证券、购物券、回扣、佣金、咨询费、劳务费、赞助费、宣传费、宴请；不为其报销各种消费凭证，不支付其旅游、娱乐等费用。

三、若出现上述行为，我公司及参与投标的工作人员愿意接受按照国家法律法规等有关规定给予的处罚。

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

供应商名称（企业公章）：

日期：

**9.9采购文件要求提供的其他证明文件或供应商认为有必要提供的其他证明文件**