**响水县运河镇大通村采购门面房项目**

 **竞争性谈判文件**

项目编号：JSZC-320921-ZHDL-T2022-0006

**采 购 人： 响水县运河镇人民政府 （盖章）**

**代理机构：江苏中辉工程咨询管理有限公司(盖章)**

2022年6月

**总 目 录**

第一章 竞争性谈判采购公告………………………2

第二章 谈判须知……………………………………6

第三章 合同条款及格式……………………………16

第四章 采购需求……………………………………20

第五章 谈判响应文件格式…………………………21

# 第一章 竞争性谈判采购公告

项目概况

**响水县运河镇大通村门面房**采购项目的潜在供应商应在盐城市政府采购网（<http://czj.yancheng.gov.cn/col/col2383/index.html>）获取采购文件，并于2022年 6月17日15点00分（北京时间）前递交响应文件（发送响应文件的PDF文档到达指定的邮箱）。

## 一、项目基本情况

项目编号：JSZC-320921-ZHDL-T2022-0006

项目名称：响水县运河镇大通村采购门面房项目

采购方式：竞争性谈判

最高限价：80万元

采购需求：门面房位于响水县城（幸福路主干道两侧、黄海路主干道两侧、滨江路步行街两侧及新纪元商贸城门面房），地理位置优越，交通便利，客流量大，地段升值空间大，长远收益明显，门面房建筑面积34-42㎡（如为两间及以上需为连续的不可间隔），所在层数一层，门面房已完成装修，且满足出租条件，价格在80万元以内，年租金收益在3万元及以上。

合同履行期限：签订合同后60日历天内完成过户登记并交房。

本项目不接受联合体。

## 二、申请人的资格要求：

(1)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。

(2)参加政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。

2.本项目的特定资格要求：

（1）未被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重失信行为记录名单。

（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。

（3）供应商要提供不动产权证（原件彩色扫描件）。

（4）供应商要提供2022年度评估机构出具的房地产估价报告（原件）。

（5）受房屋所有权人委托的，需提供唯一委托授权书。

## 三、获取采购文件

时间：2022年6月9日至2022年6月14日

地点：盐城市政府采购网

方式：符合资格要求的供应商可自行下载采购文件，采购文件见“盐城市政府采购网”本公告附件。

售价：600元，招标公告期限截止前，投标人联系代理机构，只有在交纳购买招标文件的费用后才能参加投标，否则不接受其投标文件。

注意事项：

（1）有关本次招标的事项若存在变动或修改，敬请及时关注盐城市政府采购网发布的更正公告。

（2）本项目采取“不见面”开标模式，开标当日无需供应商授权代表到达开标现场。

各供应商须在开标前使用腾讯会议软件验证本地计算机的控件环境是否正常（电脑需配备摄像头、麦克风和音响，用于保障不见面交易能够完成相关视频对话、演示），并且在开评标过程中不可随意更换电脑，必须使用验证成功的电脑进行操作，否则造成相应后果由供应商自行承担。

如潜在供应商未按上述要求操作，将自行承担所产生的风险。

## 四、响应文件提交截止时间、开标时间和地点

提交截止时间及竞争性谈判时间：2022年6月17日15点00分

投标地点：上传加密的投标文件至采购人指定邮箱：254200476@qq.com

竞争性谈判地点：响水县公共资源交易中心（腾讯视频会议：132 493 158）。

## 五、公告期限

自本公告发布之日起3个工作日。

## 付款方式

## 自过户登记后一次性付款。（提供发票）

## 七、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系。

## 1.采购人信息

名 称：响水县运河镇人民政府

联 系 人：单伟伟

联系电话：13912544222

## 2.采购代理机构信息

名 称：江苏中辉工程咨询有限公司

地　　址：响水县市民服务中心

联 系 人：夏工

联系电话：18260307355

## 3.项目联系方式

联 系 人：夏工

联系电话：18260307355

## 第二章 谈判须知

（参加竞争性谈判的供应商以下简称“谈判供应商”）

**一、总 则**

1、适用范围

1.1 本竞争性谈判文件（以下简称谈判文件）仅适用此项目。

2、项目采购方式

本次采购采取竞争性谈判的方式。

3、合格的谈判供应商

3.1满足本谈判文件“竞争性谈判采购公告”中合格谈判供应商资格要求的规定。

3.2 满足本谈判文件实质性要求和条件的规定。

4、参加谈判费用

4.1 参加谈判供应商应自行承担所有与参加谈判有关的费用。不论最终的成交结果如

何，采购人或采购代理机构在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

4.2 本项目招标代理费按《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格【2002】1980号）、苏价服【2011】137号文（房屋类）收费标准进行计取，中标后由成交人在开具中标通知书前直接向招标代理机构缴纳。

5、谈判文件的约束力

供应商一旦下载了本谈判文件并决定参加谈判，即被认为接受了本谈判文件的规定和约束，并且视为自竞争性谈判公告期限届满之日起知道或应当知道自身权益是否受到了损害，对采购文件提出质疑的应当在获取采购文件或者采购文件公告期限届满之日起7个工作日内提出。

6、谈判文件的询问及修改

6.1任何要求对谈判文件进行询问的供应商，均应在提交首次响应文件截止时间3个工作日前按竞争性谈判采购公告中的通讯地址，向采购代理机构提出。提交首次响应文件截止之日前，采购人或采购代理机构可以对已发出的谈判文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容作为谈判文件的组成部分。澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人或采购代理机构将在提交首次响应文件截止时间至少3个工作日前，在“盐城市政府采购网”上发布书面更正公告形式通知所有获取谈判文件的供应商。不足3个工作日的，采购人或采购代理机构应当顺延提交首次响应文件截止时间。

**二 、谈判响应文件的编制**

#### 1、响应文件的语言及度量衡单位

1.1 供应商提交的响应文件以及供应商与采购人、采购代理机构就有关投标的所有来往通知、函件和文件均应使用**简体中文**。

1.2 除技术性能另有规定外，响应文件所使用的度量衡单位，均须采用国家法定计量单位。

2、响应文件编制要求

**2.1响应文件分为一号标书、二号标书。**

2.2一号标书的组成至少应包括：

1. 一号标书封面；
2. 谈判响应函；

（3）开标一览表；

（4）谈判响应报价表；

（5）政府采购事前信用承诺书；

(6)企业营业执照(副本)原件彩色扫描件；

(14)竞争性谈判文件要求的其它证明资料的原件彩色扫描件。

**注：以上材料按要求签字盖章扫描成PDF文档并注明一号标书。**

供应商提供的材料如有虚假，视为提供虚假材料谋取中标资格，将被列入不良行为记录名单。

2.2二号标书（资格审查文件）

1. 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（原件彩色扫描件）。

(2) 提供不动产权证（原件彩色扫描件）。

（3）提供2022年度评估机构出具的房地产估价报告（原件）。

（4）受房屋所有权人委托的，需提供唯一委托授权书。（如有）

(5) 参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。

(6 竞争性谈判文件中资格审查的其他材料；

(7) 竞争性谈判文件中规定要求提供的证明材料和供应商认为需要提供的其他材料。

**注：以上材料按要求签字盖章扫描成PDF文档并注明二号标书。**

供应商提供的材料如有虚假，视为提供虚假材料谋取中标资格，将被列入不良行为记录名单。

3、参加谈判供应商资格的文件证明

3.1谈判供应商应提交证明其有资格参加谈判和成交后有能力独立履行合同的文件，并作为其响应文件的一部分。

3.2谈判供应商应填写并提交谈判文件所附的“资格证明文件”。

4、开标一览表和谈判响应报价表

4.1 参加谈判的供应商应按照谈判文件规定格式填报开标一览表、谈判响应报价表，在表中标明所提供的房屋坐落地址、建筑面积、房屋所有权人、总价和交房期。

4.2 标的物

详见采购需求。

4.3 有关费用处理

本次采购谈判供应商的总报价应包括为完成本项目发生的所有费用，本谈判文件中另有规定的除外。

4.4 其它费用处理

谈判文件未列明，而谈判供应商认为必需的费用也需列入报价。

4.5报价采用的货币

响应文件中的单价和总价，无特殊规定的采用人民币报价，以元为单位标注。谈判文件中另有规定的按规定执行。

4.6谈判响应报价表上的价格应按谈判文件规定填写。

1. 谈判响应文件的制作和加密

### 5.1响应文件按要求的内容和顺序编制，按要求签字盖章后生成PDF文档（PDF文档须清晰可辩，如因不清晰让评标委员会无法评审，将被作为无效投标处理），二个PDF文档置于一个文件夹内，使用压缩打包工具加密后发送至采购人指定的邮箱，压缩包密码建议采用字母与数字的组合，压缩包里面有且仅有一个文件夹。压缩包文件名为本采购项目名称，邮箱发送主题上标明“ 项目响应文件”字样；

### 5.2本采购项目有章印和签字要求的必须为原件扫描件或原件彩色扫描件；

5.3中标单位在领取中标通知书时打印纸质响应文件正本1份、副本2份送至采购代理机构。提供的响应文件须与中标供应商提交的响应文件PDF文档一致。

**三 、谈判响应文件的递交**

#### 1、电子响应文件的递交

1.1供应商应当按照招标文件，在投标截止时间前制作并发送发送电子响应文件到采购人指定邮箱254200476@qq.com。

1.2供应商未在规定的时间内发送解密密码的，作为无效投标，不予参加开标和评审。**2、投标截止日期**

2.1 投标截止时间：：2022年06月17日15点00分。

2.2 采购人有权通过修改招标文件酌情延长投标截止日期，在此情况下，供应商的所有权利和义务以及供应商受制的截止日期均应以延长后新的截止日期为准。

#### 3、迟交的响应文件

3.1采购人拒绝接收在其规定的投标截止时间后发送的任何响应文件。

#### 4、响应文件的修改和撤回

4.1投标截止时间之前，供应商可对所递交的响应文件进行修改或撤回，但需以书面形式通知采购人或采购代理机构，供应商对响应文件的补充、修改的内容为响应文件的组成部分，应按规定重新编制发送，并在邮箱发送主题上标明“补充、修改”字样。投标截止时间之后，供应商不得修改或撤回响应文件；

4.2供应商的修改书或撤回通知书，应由其供应商签字并盖印章。

**四、谈判与评审**

1、谈判仪式

1.1各供应商需在开标前提前下载“腾讯会议”直播APP，会议号：132 493 158，直接观看直播和在线交流。各供应商自行准备相关硬件设备，确保网络畅通，音响保持正常使用状态。不得因未能观看到视频直播对开标会议提出质疑；

1.2各供应商不必抵达开标现场，但必须在投标截止时间前发送加密的响应文件至采购人指定的邮箱（254200476@qq.com）；

1.3**供应商必须在响应文件提交截止时间后15分钟内，使用发送响应文件的邮箱将响应文件的解密密码发送至采购人指定的邮箱，邮箱主题标明“ 项目解密密码”字样**；

1.4 工作人员进入指定邮箱下载各供应商的响应文件，宣读供应商名称、核实代理人身份信息等主要内容。如同一供应商在投标截止时间之前发送了两份或多份响应文件，则以最后发送的响应文件为准；如同一供应商在投标截止时间之后15分钟内发送了两份或多份解密密码，则以最后发送的解密密码为准。

1.5 响应文件有下列情形之一的，将被拒绝接收：

（1）供应商递交的响应文件和解密密码由不同邮箱发送的；

（2）供应商递交的响应文件逾期到达或未发送至指定邮箱的；

（3）供应商未按照招标文件要求生成与压缩响应文件的；

（4）供应商的解密密码在响应文件提交截止时间前发送的或在规定发送密码的截止时间后发送的。

1.6各供应商发送或撤回响应文件、解密密码的邮箱号、邮箱主题、正文等均不得标明供应商名称（或包含手机号码等能够体现供应商信息的邮箱号、邮箱主题、正文等），如出现该情形，响应文件将被拒收；

1.7各供应商法定代表人或授权代表须持身份证原件出席视频直播会议，并保证在开标过程中随时出示，由招标人采购人核验；

1.8开标时，《开标一览表》（报价表）内容与响应文件中相应内容不一致的，以《开标一览表》（报价表）为准；

1.9 响应文件、《开标一览表》（报价表）中报价的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

1.10 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以《开标一览表》（报价表）的总价为准，并修改单价；

1.11 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；

1.12同时出现1.8-1.11中两种以上不一致的,按照1.8-1.11的顺序修正。修正后的报价由供应商代表签字确认后产生约束力，供应商不确认的，投标无效。

1.13 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；

1.14资格审查：开标结束后，依据法规政策和招标文件的规定，在对响应文件（二号标书PDF文档）详细评审之前，采购人或采购代理机构将依据供应商提交的响应文件（二号标书PDF文档）按招标公告第二项所述的资格标准对供应商进行资格审查, 以确定其是否具备投标资格。如果供应商不具备投标资格、不满足招标文件所规定的资格标准或提供资格证明文件不全, 其投标将被作为无效投标，不得参与下一环节的评审。

采购人或采购代理机构在进行资格性审查的同时，将在“信用中国（www.creditchina.gov.cn）”网站对供应商是否被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重失信行为记录名单情况进行查询，以确定供应商是否具备投标资格。查询结果将以网页打印的形式留存并归档。

合格供应商不足3家的，不得评标。

2、谈判小组

2.1 谈判开始仪式结束后，采购人或中心组织谈判小组进行评审、谈判。

2.2 谈判小组由政府采购评审专家、采购人代表组成，且人员构成符合政府采购有关规定。

2.3谈判小组应以科学、公正的态度参加评审、谈判工作并推荐成交候选人。评审专家在评审过程中不受任何干扰，独立、负责地提出评审意见，并对自己的评审意见承担责任。

 2.4谈判小组将对供应商的商业、技术秘密予以保密。

3、评审过程的保密与公正

3.1谈判开始仪式结束后，直至签订合同之日止，凡是与审查、澄清、评价和比较谈判响应文件的有关资料以及推荐建议等，均不得向供应商或与评审无关的其他人员透露。

3.2在评审过程中，如果供应商试图向采购人或采购代理机构和参与评审的人员施加任何影响，有可能对其响应文件按无效处理。

4、评审过程的澄清、说明和更正

4.1谈判小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

4.2接到谈判小组要求的供应商应派人按谈判小组通知的时间和地点做出书面澄清、说明或更正。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法人授权书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

4.3 接到谈判小组澄清要求的供应商如未按规定做出澄清，其风险由供应商自行承担。

5、对响应文件的评审

5.1符合性检查：依据采购文件的规定，从响应文件的有效性、完整性和对采购文件的响应程度进行审查，以确定是否对采购文件的实质性要求作出响应。

5.2在正式谈判之前，谈判小组将首先审查每份谈判响应文件是否实质性响应了采购文件的要求。实质性响应的谈判响应文件应该是与采购文件要求的全部条款、条件和规格相符，没有重大偏离或保留。

所谓重大偏离或保留是指与采购文件规定的实质性要求存在负偏离，或者在实质上与谈判文件不一致，而且限制了合同中买方和见证方的权利或供应商的义务，纠正这些偏离或保留将会对其他实质性响应要求的供应商的竞争地位产生不公正的影响。是否属于重大偏离由谈判小组按照少数服从多数的原则作出结论。谈判小组决定响应文件的响应性只根据谈判响应文件本身的内容，而不寻求外部的证据。

5.3被认定为未实质性和符合性响应谈判文件的响应文件的情形

（1）未按照采购文件规定要求加密、签署、盖章的；

（2）供应商在报价时采用选择性报价；

（3）供应商不符合采购文件中规定的合格谈判供应商资格要求的；

（4）不符合法律、法规和采购文件中规定的其他实质性要求的；

（5）其他法律、法规及本采购文件规定的属未实质性响应的响应文件的情形。

5.4未实质性响应谈判文件的响应文件按无效响应处理，谈判小组将予以拒绝，供应商不得通过修改或撤销不合要求的偏离或保留而使其谈判响应文件成为实质性响应的文件。

6、谈判程序及成交原则

6.1谈判程序

6.1.1 对于通过资格性和符合性审查的供应商，谈判小组所有成员将集中与单一供应商分别进行谈判。

 6.1.2谈判文件能够详细列明采购标的的要求，谈判结束后，谈判小组将要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价。

谈判文件不能详细列明采购要求，需经谈判由供应商提供解决方案的，谈判结束后，谈判小组将按照少数服从多数的原则投票推荐3家以上供应商的解决方案，并要求其在规定时间内提交最后报价。

最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

6.1.3谈判供应商未在谈判小组规定的时间内完成最后报价的视为放弃谈判，其谈判响应按无效响应处理。最后报价须由谈判供应商签字或者加盖公章。已提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据谈判情况退出谈判。

6.1.4 各供应商最后报价结束后,如谈判小组认为最后最低的供应商的报价明显低于其自身成本，涉嫌恶意竞争，有可能影响商品质量和不能诚信履约的，则有权要求其在规定的期限内提供书面文件予以说明理由，并提交相关证明材料。若该供应商拒绝说明或未在规定期限内提供书面说明，或虽有书面说明但仍无法证明其报价合理性的，则谈判小组有权取消其谈判成交资格，按顺序由最后报价次低的供应商递补，以此类推。

6.2 成交原则

6.2.1谈判小组将从质量和服务均能满足采购文件实质性响应要求的供应商中，按照最后报价由低到高顺序推荐成交候选人。

6.2.2供应商的最后总报价如相同，则优先采购单价较低者；如总价、单价均相同，则优先采购收益较高者，如单价、总价、收益均相同则由谈判小组抽签确定。

6.3采购活动终止的情况

 出现下列情形之一的，本次竞争性谈判采购活动将被终止：

（1）因情况变化，不再符合规定的竞争性谈判采购方式适用情形的；

（2）出现影响采购公正的违法、违规行为的；

（3）在采购过程中符合竞争要求的供应商或者报价未超过采购预算的供应商不足3家的。

（4）因重大变故，采购任务取消的。

1、确定成交单位

1.1谈判小组根据本采购文件规定评审办法、原始谈判记录和谈判结果，编写评审报告，推荐成交候选人。

1.2采购人根据谈判小组推荐的成交候选人确定成交供应商。采购人确定成交供应商后，采购人或采购代理机构将在“盐城市政府采购网”发布成交结果公告，公告期限为1个工作日。

1.3若有充分证据证明，成交供应商出现下列情况之一的，一经查实，将被取消成交资格：

（1）提供虚假材料谋取成交的；

（2）与评审专家、采购人、其他供应商或者采购代理机构工作人员恶意串通的；

（3）向评审专家、采购人或采购代理机构工作人员行贿或者提供其他不正当利益的；

（4）恶意竞争，最终总报价明显低于其自身合理成本且又无法提供证明的；

（5）不满足本采购文件规定的实质性要求，但在评审过程中又未被谈判小组发现的；

（6）成交后无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同或者未按照采购文件确定的事项签订政府采购合同；

（7）将政府采购合同转包；

（8）法律、法规、规章规定的属于成交无效的其他情形。

2、质疑处理

2.1参加谈判供应商认为采购文件、采购过程和采购结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向采购人或采购代理机构提出质疑。上述应知其权益受到损害之日，是指：

2.1.1对可以质疑的采购文件提出质疑的，为收到采购文件之日或者提交首次响应文件截止时间前3个工作日；

2.1.2对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；

　2.1.3对成交结果提出质疑的，为成交结果公告期限届满之日。

2.2质疑必须按《政府采购法》、《政府采购法实施条例》及《江苏省政府采购供应商监督管理暂行办法》的相关规定提交，未按上述要求提交的质疑函（含传真、电子邮件等）采购人或采购代理机构有权不予受理。

2.3未参加谈判采购活动的供应商或在谈判采购活动中自身权益未受到损害的供应商所提出的质疑不予受理。

2.4质疑函应当包括下列内容：

2.4.1质疑供应商的名称、地址、邮编、联系人、联系电话；

2.4.2具体的质疑事项及明确的请求；

2.4.3认为自己合法权益受到损害或可能受到损害的相关证据材料；

2.4.4提起质疑的日期；

2.4.5质疑函应当署名：质疑人为自然人的，应当由本人签字并附有效身份证明；质疑人为法人或其他组织的，应当由法定代表人签字并加盖单位公章。未按要求签字和盖章的为无效质疑，采购人或采购代理机构将不予受理。质疑人委托代理质疑的，应当向采购人或采购代理机构提交授权委托书，并载明委托代理的具体权限和事项。

2.5采购人或采购代理机构收到质疑函后，将对质疑的形式和内容进行审查，如质疑函内容、格式不符合规定，采购人或采购代理机构将告知质疑人进行补正。

2.6质疑人应当在法定质疑期限内进行补正并重新提交质疑函，拒不补正或者在法定期限内未重新提交质疑函的，为无效质疑，采购人或采购代理机构将不予受理。

2.7对于内容、格式符合规定的质疑函，采购人或采购代理机构应当在收到参加谈判供应商的书面质疑后七个工作日内作出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。

2.8供应商提出书面质疑必须有理、有据，不得恶意质疑或提交虚假质疑。否则，一经查实，采购人或采购代理机构有权依据政府采购的有关规定，报请政府采购监管部门对该供应商进行相应的行政处罚。

**六、合同签订相关事项**

1、签订合同

1.l成交供应商确定后，采购人或采购代理机构将向成交供应商发出成交通知书。成交供应商应按成交通知书规定的时间、地点,按照采购文件确定的事项与采购人签订政府采购合同，且不得迟于成交通知书发出之日起三十日内，由此给采购人造成损失的，成交供应商还应承担赔偿责任。

1.2 采购文件、成交供应商的谈判响应文件及谈判采购过程中有关澄清、承诺文件均应作为合同附件。

1.3 签订合同后，成交供应商不得将成交房屋及其他相关服务进行转包。未经采购人同意，成交供应商也不得采用分包的形式履行合同，否则采购人有权终止合同，转包或分包造成采购人损失的，成交供应商应承担相应赔偿责任。

**第三章 合同条款及格式**

以下为中标后签定本项目合同的通用条款，中标人不得提出实质性的修改，关于专用条款将由采购人与中标人结合本项目具体情况协商后签订。

**政府采购合同（房屋）（合同编号）**

项目名称：响水县运河镇大通村门面房采购项目

项目编号： JSZC-320921-ZHDL-T2022-0006

甲方：（买方）响水县运河镇人民政府

乙方：（卖方）

甲、乙双方根据 响水县运河镇大通村门面房采购项目公开招标的结果，签署本合同。

**一、房屋内容**

1.1 房屋名称：响水县运河镇大通村门面房采购项目

1.2 具体需求：详见竞争性谈判文件第四章采购需求

**二、合同金额**

本合同金额为：人民币（大写） 元整（￥ 元）。

**三、产权担保**

 乙方保证所交付的房屋的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

**四、履约保证金**

本项目无需缴纳履约保证金。

**五、转包或分包**

1.本合同范围的房屋，应由乙方直接供应，不得转让他人供应。

2.如有转让和未经甲方同意的分包行为，甲方有权给予终止合同。

**六、质保期**

 质保期：1年。（自过户登记之日起计）

**七、交房期、交房方式及交房地点**

1.交房期：签订合同后60日历天内完成过户登记并交房

2.交房方式：按照采购方要求

**八、房款支付**

1.付款方式：自过户登记后一次性付款**。（**提供发票）

2.如需向与财政部门签署融资合作协议的银行办理授信申请的, 需在协作银行开立结算户作为回款专用户,作为该笔合同唯一的收款帐户，供房结束房款结算时，财政部门将政府采购款项直接支付到该账户。

**九、税费**

本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

**十、质量保证及售后服务**

1.乙方应按竞争性谈判文件规定的房屋向甲方提供房屋。

2.乙方提供的房屋在质保期内因房屋本身的质量问题发生故障，乙方应负责免费更换。对达不到要求者，根据实际情况，经双方协商处理。

3.如在使用过程中发生质量问题，乙方在接到甲方通知后在\_8\_小时内到达甲方现场。

4.在质保期内，乙方应对房屋出现的质量及安全问题负责处理解决并承担一切费用。

5.上述的房屋免费保修期为一年 。

**十一、房屋验收**

1.甲方对乙方提交的房屋依据竞争性谈判文件上要求和国家有关质量标准进行现场初步验收，外观符合竞争性谈判文件要求的，给予签收，初步验收不合格的不予签收。

2.乙方交房前应对房屋作出全面检查和对验收文件进行整理，并列出清单，作为甲方收房验收和使用的依据。

3.验收时乙方必须在现场，验收完毕后作出验收结果报告；验收费用由甲乙双方协商解决。

**十二、违约责任**

1.甲方无正当理由拒收房屋的，甲方向乙方偿付拒收房款总值的百分之五违约金。

2.甲方无故逾期验收和办理房款支付手续的,甲方应按逾期付款总额每日万分之五向乙方支付违约金。

3.乙方逾期交付房屋的，乙方应按逾期交房总额每日千分之六向甲方支付违约金，由甲方从待付房款中扣除。乙方因逾期交房或因其他违约行为导致甲方解除合同的，乙方应向甲方支付合同总值5%的违约金，如造成甲方损失超过违约金的，超出部分由乙方继续承担赔偿责任。

4.乙方所交的房屋不符合竞争性谈判文件规定标准的，甲方有权拒收该房屋。

**十三、不可抗力事件处理**

1.在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

2.不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

3.不可抗力事件延续120天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

**十四、诉讼**

双方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，可向合同签订地法院起诉。

**十五、合同生效及其它**

1 .合同经双方法定代表人或授权委托代表人签字并加盖单位公章后生效。

2.本合同未尽事宜，遵照《合同法》有关条文执行。

3 .本合同正本一式四份，具有同等法律效力。

甲方： 乙方：

 地址： 地址：

 法定代表人或授权代表： 法定代表人或授权代表：

联系电话： 联系电话：

 年 月 日 年 月 日

# **第四章 采购需求**

## 一、招标采购要求：

门面房位于响水县城（幸福路主干道两侧、黄海路主干道两侧、滨江路步行街两侧及新纪元商贸城门面房）；地理位置优越，交通便利，客流量大，地段升值空间大，长远收益明显；门面房建筑面积34-42㎡（如为两间及以上需为连续的不可间隔）；所在层数一层；门面房已完成装修，且满足出租条件；价格在80万元以内，年租金收益在3万元及以上。

**二、质量标准：**合格。

**三、质保期：**质保 壹 年。

## **四、付款方式：**自过户登记后一次性付款。（提供发票）

**五、验收和交房方式：**过户登记且验收合格后交付甲方使用。

## 第五章 谈判响应文件的组成和格式

**响水县运河镇大通村采购门面房项目**

**竞争性谈判响应文件**

项目编号：JSZC-320921-ZHDL-T2022-0006

 **（ ）号标书**

**供应商名称：**

**日 期：**

1. **资信证明文件要求**

供应商为企业的由法定代表人或授权代表签字并加盖公章，由授权代表人签字的，应附法定代表人授权书；供应商为自然人的应由房屋所有权人（房屋所有权人为两人及以上的需所有权人共同签字）签字按手印并附身份证明。

1. **实质性资格证明文件目录**
2. **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（原件彩色扫描件）。（2）提供不动产权证（原件彩色扫描件）。**

**（3）提供2022年度评估机构出具的房地产估价报告（原件）。**

**（4）参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。**

**（5）受房屋所有权人委托的，需提供唯一委托授权书。**

**（6）竞争性谈判文件中资格审查的其他材料。**

**（7）竞争性谈判文件中规定要求提供的证明材料和供应商认为需要提供的其他材料**。

### 参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

### **声 明**

我公司郑重声明：参加本次政府采购活动前 3 年内，我公司在经营活动中没有因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。

 供应商名称（公章）：

 签字：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 日期：\_\_\_\_\_\_年 月 日

（如供应商为企业的需提供此声明、自然人无需提供此声明）**授权书**

本授权书声明： （供应商名称）授权\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（被授权人的姓名）为我方就 项目采购活动的合法代理人，以本公司名义全权处理一切与该项目采购有关的事务。

本授权书于\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起生效，特此声明。

 代理人（被授权人）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 联系方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 授权单位盖章：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 单位名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 地址：

 日期：

###

|  |
| --- |
| 被授权人身份证（正、反双面）原件彩色扫描件粘贴处 |

**二、谈判响应函**

致： （采购人名称）

根据贵方的 号谈判文件，正式授权下述签字人\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (姓名和职务)代表我方\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_（供应商的名称），全权处理本次项目谈判采购的有关事宜。

据此函，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（签字人）兹宣布同意如下：

1.按谈判文件规定的各项要求，向买方提供所需房屋。

2.我们已详细审核全部谈判文件及其有效补充文件，我们知道必须放弃提出含糊不清或误解问题的权利。

3.我们同意从规定的响应文件接收截止时间起遵循本响应文件，并在规定的谈判有效期期满之前均具有约束力。

4.如果在响应文件接收截止时间后规定的谈判有效期内撤回响应文件或成交后拒绝签订合同，则按照国家相关法律法规受到相应处罚。

5.同意向贵方提供贵方可能另外要求的与谈判采购有关的任何证据或资料，并保证我方已提供和将要提供的文件是真实的、准确的。

6.一旦我方成交，我方将根据谈判文件的规定，严格履行合同的责任和义务，并保证在谈判文件规定的时间完成项目，交付买方验收、使用。

7.遵守谈判文件中要求的收费项目和标准。

8.与本谈判采购有关的正式通讯地址为：

供应商账户(开户行)：

供应商（签字或盖章）：

联系方式：

日 期：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**三、开标一览表**

|  |  |
| --- | --- |
| **项 目 编 号** |  |
| **项 目 名 称** |  |
| **项目投标报价：（大写）** **（小写）**  |
| **房屋坐落：** |
| **建筑面积（㎡）：** |
| **房屋所有权人：** |
| **合同履行期限**：签订合同后60日历天内完成过户登记并交房。 |

填写说明：

1. 投标价应包括房屋过户费、契税、登记费、[印花税](http://www.so.com/s?q=%E5%8D%B0%E8%8A%B1%E7%A8%8E&ie=utf-8&src=internal_wenda_recommend_textn" \t "https://wenda.so.com/q/_blank)、代理费等费用，以及其他交付使用方使用前的所有费用；也包括投标人的利润和应承担的风险的费用。

2、 开标一览表中报价与谈判响应报价表中不符时，以开标一览表为准。

供应商（签字或盖章）：

 日 期： 年 月 日

**四、谈判响应报价表**

项目名称： 响水县运河镇大通村门面房采购项目

项目编号：JSZC-320921-ZHDL-T2022-0006

|  |
| --- |
| 采购需求响应情况 |
| 名称 | 需求 | 是否响应 |
| 位置 | 门面房位于响水县城（幸福路主干道两侧，黄海路主干道两侧或滨江路步行街两侧及新纪元商贸城门面房） |  |
| 建筑面积（㎡） | 34-42㎡（如为两间及以上需为连续的不可间隔） |  |
| 所在层数 | 一楼 |  |
| 装修情况 | 已装修 |  |
| 设施情况 | 照明、水电等设施完好 |  |
| 价格（元） | 80万以内 |  |
|  |  |  |

供应商（签字或盖章）：

 日期： 年 月 日

**质保期承诺书**

致：　　　　　　　　　（采购人名称）：

　　（供应商名称） 郑重承诺：如我方中标，在质保期内如有基本设施或部分功能区域损坏不能使用需维修或更换，所产生的一切费用均由我方承担。

供应商（签字或盖章）：

 日期： 年 月 日

政府采购事前信用承诺书

为营造我区公开、公平、公正、诚实守信的政府采购交易环境，树立诚信守法的供应商形象，本人代表本单位作出以下承诺：

 （一）本单位对所提交的企（事）业单位基本信息、企（事）业负责人、项目负责人、从业资质和资格、财务状况、信誉等所有资料，均合法、真实、准确、有效，无任何伪造、修改、虚假成份，并对所提供资料的真实性负责；

（二）本单位无涉及政府采购活动的违法、违规不良记录，我公司及相关负责人无因存在重大隐患整改不力、发生有重大社会影响生产安全事故或其他严重违法违规行为而被列入失信联合惩戒的不良记录；

  （三）严格依照国家和省、市、区关于政府采购的法律、法规、规章、规范性文件，参加政府采购投标活动；积极履行社会责任，促进廉政建设；

  （四）自我约束、自我管理，守合同、重信用，自觉维护政府采购交易的良好秩序，与参与本次政府采购活动的其他供应商不存在直接控股或管理关系，不参与围标串标、弄虚作假、骗取中标、干扰评标、违约毁约等行为；

  （五）自觉接受政府、行业组织、社会公众、新闻舆论的监督；

（六）本单位自愿接受政府采购监督管理机构和有关行政监督部门的依法检查。如发生违法违规或不良失信行为，自愿接受政府采购监督管理机构和有关行政监督部门依法给予的行政处罚（处理），并依法承担相应责任；

  （七）本人已认真阅读了上述承诺，并向本单位员工作了宣传教育。

 供应商（签字或盖章）：

 年 月 日

第 轮报价表

|  |  |
| --- | --- |
| 项目编号 | JSZC-320921-ZHDL-T2022-0006  |
| 项目名称 | 响水县运河镇人民政府大通村门面房采购 |
| 供应商名称 |  |
| 合计 | 项目投标报价：人民币（大写） （小写）  |

注：此报价单由投标单位预先盖章后根据谈判结果填写相关内容，发送采购人指定的邮箱，无需放置至投标文件内。开标期间收采购人或代理机构指令后，发至采购人指定的邮箱（2101423911@qq.com），此报价是供应商投标文件的有效组成部分，此报价单邮箱发送主题上标明“ **采购项目第 轮报价**”字样，报价单无需加密文件，下一轮总报价均不得高于首轮总报价，报价高于采购预算的作无效标论处。

 供应商（签字或盖章）：

 日期：2022年 月 日

**唯一授权委托书（如有）**

委托人 是位于（房屋座址） 所有权人 ，现我们同意出售上述房产，委托 为贵方组织的响水县运河镇大通村门面房采购项目参与本项目的唯一授权单位，全权代表我们处理一切与该采购项目的有关事物。

本授权书于\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起生效，特此声明。

 被委托单位法定代表人（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 被委托单位名称（盖章）：

 委托人签字：

 日期：

（✮委托人房屋所有权人为两人及以上的需所有权人共同签字）