

网址: www.gzggzy.cn

单一来源采购协商文件



项目编号: CD2019-0065

项目名称: 广州市从化区城郊街道办事处从化区城郊街办公用房租赁项目

项目类别: 服务类

广州公共资源交易中心

2019年6月13日

广州市从化区城郊街道办事处从化区城郊街办公用房 租赁项目

单一来源采购公告

广州公共资源交易中心（以下简称交易中心）受广州市从化区城郊街道办事处（以下简称采购人）的委托，对广州市从化区城郊街道办事处从化区城郊街办公用房租赁项目进行单一来源采购。根据采购人要求，现邀请广州市宏诚企业有限公司（子项目1）、曾雅靖（子项目2）（以下简称供应商）进行协商。

一、采购项目编号：CD2019-0065

二、采购项目名称：广州市从化区城郊街道办事处从化区城郊街办公用房租赁项目

三、采购项目预算金额（最高限价）：广州市从化区城郊街道办事处从化区城郊街镇北社区办公用房租赁子项目1:人民币1800000元；广州市从化区城郊街道办事处从化区城郊街旺城东社区“星光老年之家”活动场所用房租赁子项目2:人民币31680元。

四、采购数量：2项

五、采购项目内容及需求（采购项目技术规格、参数及要求，需要落实的政府采购政策）：

子项目1：广州市从化区城郊街道办事处从化区城郊街镇北社区办公用房租赁；子项目2：广州市从化区城郊街道办事处从化区城郊街旺城东社区“星光老年之家”活动场所用房租赁。

六、供应商资格：

（一）符合《政府采购法》第二十二条所规定的条件。

（二）供应商未被列入“信用中国”网站中“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”的记录名单；不处于中国政府采购网中“政府采购严重违法失信行为信息记录”的禁止参加政府采购活动期间（以协商小组于资格性审查时在上述网站查询结果为准，如上述网站查询结果均显示没有相关记录，视为没有上述不良信用记录。。同时对信用信息查询记录和证据截图存档。如相关失信记录已失效，供应商须提供相关证明资料）。

（三）为标的物权属人、代理商或具转租/分租资格的承租人。

（四）本项目不接受联合体报价。

七、根据广东省财政厅政府采购监管处《关于做好供应商注册登记有关工作的通知》的要求，供应商应在报名前通过广东省政府采购网（www.gdgpo.gov.cn）进行注册登记（相关事宜详见广东省政府采购网《关于做好供应商注册登记有关工作的通知》）。

八、报名前，供应商需办理交易中心供应商信用档案（办理方法请参阅本公告附件3）。符合资格的供应商应当在2019年6月13日公告之时至2019年6月23日23:59期间登录交易中心网站（<http://www.gzggzy.cn>）会员专区完成本项目报名信息登记（本项目不收取采购文件工本费）。供应商可登录交易中心网站（<http://www.gzggzy.cn>）自行下载采购文件。

九、提交响应文件时间：2019年6月13日公告之时起至2019年6月24日9:00。

十、提交响应文件截止时间和开标时间：2019年6月24日9:00。

十一、供应商提交响应文件的方式：在交易中心网站会员专区上传电子响应文件。

十二、响应文件解密时间：2019年6月24日9:00至2019年6月24日10:00。

解密完成后及时公布报价结果并进行协商。

十三、开标地点：在线开标。

十四、协商地点：广州市天河区天润路445号广州公共资源交易中心（太阳广场）四楼。请供应商携带具有电子签章的CA证书参与协商。

十五、联系事项：

（一）采购人

广州市从化区城郊街道办事处从化区城郊街镇北社区办公用房租赁子项目1：

采购人名称：广州市从化区城郊街道办事处

采购人地址：广州市从化区城郊街新村北路55号

联系人：邓工 联系电话：(020)87910013

广州市从化区城郊街道办事处从化区城郊街旺城东社区“星光老年之家”活动场所用房租赁子项目2：

采购人名称：广州市从化区城郊街道办事处

采购人地址：广州市从化区城郊街新村北路55号

联系人：邓工 联系电话：(020)87910013

（二）采购代理机构

采购代理机构名称：广州公共资源交易中心

采购代理机构地址：广州市天河区天润路 333 号，邮编：510630

对外办公时间：工作日 8:30~12:00，14:00~17:30

(三) 服务热线：

1. 业务咨询：(020)28866000 转“其他业务咨询” 传真：(020)28866414
2. CA 数字证书及电子签章：(020)28866000 转“CA 数字证书及电子签章咨询”
3. 电子投标技术支持电话：(020)28866000 转“系统帮助咨询服务”、15360503495、15360503496（工作日服务时间：每天 8:30-17:30）
4. 采购文件咨询：政府采购招标部 吕艳斌，联系电话：(020) 28866288
5. 项目开标、评审咨询：政府采购交易部，李静春，联系电话：(020) 28866413
6. 质疑受理：政府采购审核部 黄飞，联系电话：(020) 28866163

发布人：广州公共资源交易中心

发布时间：2019 年 6 月 13 日

附：交易中心位置图



第一章 协商须知

供应商必须认真阅读协商文件中所有的事项、格式、条款和采购需求等。供应商没有按照协商文件要求提交全部资料，或者响应文件没有对协商文件在各方面都做出实质性响应的可能导致其报价无效或被拒绝。

一、 名词解释

(一) 采购代理机构：本项目是指广州公共资源交易中心，负责整个采购活动的组织，依法负责编制和发布协商文件，对协商文件拥有最终的解释权，不以任何身份出任谈判小组成员。

(二) 采购人：本项目是指广州市从化区城郊街道办事处，是采购活动当事人之一，负责项目的整体规划、技术及服务方案可行性设计论证与实施，作为合同采购方（用户）的主体承担质疑回复、履行合同、验收与评价等义务。

(三) 供应商：是指完成本项目报名信息登记并提交响应文件的供应商。

(四) 协商文件：是指包括协商文件及其补充、变更和澄清等一系列文件。

(五) 电子响应文件：是指使用交易中心提供的投标文件管理软件制作的响应文件。

(六) 电子签名和电子签章：是指广东省内依法设立的电子认证服务机构签发的电子签名认证证书和电子签章，供应商应当到上述服务机构（交易中心办理点）办理。电子签名及电子签章与手写签名或者盖章具有同等的法律效力。

(七) 日期、天数、时间：未有特别说明时，均为公历日（天）及北京时间。

(八) 采购信息发布网站：广东省政府采购网（www.gdgpo.gov.cn）、广州市政府采购平台（<http://gzg2b.gzfinance.gov.cn>）和广州公共资源交易中心网（www.gzggzy.cn）。

二、 协商文件的澄清修改

(一) 提交响应文件截止之日前，交易中心可对协商文件进行必要的澄清或者修改，为使供应商有合理的时间理解协商文件的修改，交易中心可酌情推迟报价时间。

(二) 更正文件为协商文件的组成部分，系统将自动通过电子邮件方式发送给供应商。

(三) 如更正文件有重新发布电子协商文件的，供应商应下载最新发布的电子协商

文件制作响应文件。

三、 报价的费用

(一) 不论协商的结果如何, 供应商应自行承担所有与编写和提交响应文件有关的费用。

(二) 采购人委托成交供应商支付公共资源交易服务费, 其总报价中须包含公共资源交易服务费。成交供应商在下载打印电子《成交通知书》前应向交易中心支付公共资源交易服务费。

(三) 公共资源交易服务费以采购额按差额定率累进法(如下表)计算。

采购额	货物类	服务类	工程类
采购额≤100 万元	1.2%	1.2%	0.8%
100 万元<采购额≤500 万元	0.88%	0.64%	0.56%
500 万元<采购额≤1000 万元	0.64%	0.36%	0.44%
1000 万元<采购额≤5000 万元	0.4%	0.2%	0.28%
5000 万元<采购额≤1 亿元	0.2%	0.08%	0.16%
1 亿元<采购额≤5 亿元	0.04%	0.04%	0.04%
5 亿元<采购额≤10 亿元	0.028%	0.028%	0.028%
10 亿元<采购额≤50 亿元	0.0064%	0.0064%	0.0064%
50 亿元<采购额≤100 亿元	0.0048%	0.0048%	0.0048%
采购额>100 亿元	0.0032%	0.0032%	0.0032%

注：本项目采购额为成交金额。

(四) 公共资源交易服务费支付方式

成交供应商凭CA数字证书登录广州公共资源交易中心数字交易平台查询支付金额, 并选用以下三种方式支付公共资源交易服务费:

(1) 网上支付(推荐):

成交供应商登录交易平台, 选定“我是投标人(供应商)”-“公共资源交易服务费支付”, 选定支付项目, 输入手机号码、纳税人识别号或统一社会信用代码, 使用已具备网上支付功能的个人银行卡或已开通网上支付功能的公司账户进行网上支付。

(2) 现场支付: 成交供应商携现金前往交易中心大厅西侧建设银行天润路支行交

款，交款后前往财务专窗办理提供纳税人识别号或统一社会信用代码办理支付确认。

(3) 汇款支付：成交供应商将公共资源交易服务费转账（汇款）至公共资源交易服务费结算账户（如下所示）后，到账后凭转账（汇款）凭证前往交易中心大厅西侧建设银行天润路支行财务专窗办理支付确认或使用公共资源交易服务费转账凭证上传确认系统进行支付确认。

公共资源交易服务费结算账户信息：

收款单位：广州公共资源交易中心

开户银行：中国建设银行广州市天润路支行

账号：44001583404059112025-0001

注：成交供应商在支付过程中输入的手机号码是领取网上电子发票的依据，请谨慎填写。成交供应商可在支付确认完成的3个工作日后凭上述经办人手机号登录发票通网站“www.fapiao.com”或微信号“发票通”中下载电子发票用于报账。

四、 报价有效期

开标后90天。在特殊情况下，交易中心可于报价有效期满之前要求供应商同意延长有效期，要求与答复均以书面形式进行。供应商可以拒绝上述要求，但其报价将会被拒绝；供应商同意延期的其权利与义务也相应延至新的截止期。

五、 响应文件的制作

(一) 响应文件中，除规定采用交易中心企业信息库中登记的信息外，其他内容均以电子文件编制。如因不按要求编制而引起系统无法检索、读取相关信息时，其后果由供应商承担。

(二) 供应商应使用交易中心提供的投标管理软件对响应文件进行合成、电子签名、电子签章及加密打包。所有响应文件不能进行压缩处理。

(三) 如有对多个子项目报价的，要对每个子项目独立制作电子响应文件。

(四) 供应商不得将同一个项目或同一个子项目的内容拆开报价，否则其报价将被视为非实质性响应。

(五) 供应商须对协商文件的对应要求给予唯一的实质性响应，否则将视为不响

应。

(六) 供应商要按协商文件指定的格式填写各种报价，各报价应计算正确。除在协商文件另有规定外，计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位，以人民币填报所有报价。

(七) 响应文件以及供应商与采购人、交易中心之间的往来函电均应使用中文。供应商提交的支持性文件和印制的文件可以用另一种语言，但相应内容应翻译成中文，在解释响应文件时以中文文本为准。

(八) 供应商按协商文件规定的格式完整地填写和提供资料，必须对所提供全部资料的真实性承担法律责任，并无条件接受采购人和政府采购监督管理部门对其中任何资料进行核实（核对原件）的要求。采购人核对发现有不一致或供应商无正当理由不按时提供原件的，书面知会交易中心，并书面报告本级人民政府财政部门。

六、 响应文件的提交与解密

(一) 供应商应在上传电子响应文件前，在交易中心政府采购交易系统中完成项目报名。

(二) 交易中心不接受现场纸质、邮寄纸质、电报、电话、传真方式提交的响应文件。

(三) 首次报价开标时间前，供应商将响应文件完整上传并保存在交易中心政府采购交易系统，且取得回执。上传响应文件时，供应商须使用制作该响应文件的同一业务数字证书进行上传操作。如遇网络上传速度较慢情况，供应商也可选择到交易中心二楼自助服务区完成上传。

(四) 供应商在规定解密时间内，使用制作该响应文件的同一业务数字证书对响应文件进行解密。

(五) 交易中心对因不可抗力事件造成的响应文件的损坏、丢失的，不承担责任。

(六) 开标时出现下述情形之一，属于未成功提交响应文件，交易中心允许供应商再次提交，并酌情顺延协商时间。

1. 响应文件未完整上传并保存、或加密失败的。
2. 响应文件未按要求进行电子签名和电子签章，或电子签名或电子签章不完整的。
3. 响应文件损坏或格式不正确的。

七、 质疑

(一) 供应商认为协商文件、采购过程和成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面原件形式向采购人或交易中心一次性提出针对同一采购程序环节的质疑，逾期质疑无效。供应商应知其权益受到损害之日是指：

1. 对协商文件提出质疑的，为获得协商文件之日或者协商文件公告期限届满之日；
2. 对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；
3. 对成交结果提出质疑的，为成交结果公告期限届满之日。

(二) 质疑函应当包括下列主要内容：

1. 质疑供应商和相关供应商的名称、地址、邮编、联系人及联系电话等；
2. 质疑项目名称及编号、具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；
3. 认为采购文件、采购过程、成交结果使自己的合法权益受到损害的法律依据、事实依据、相关证明材料及证据来源；
4. 提出质疑的日期。

(三) 质疑函应当署名。质疑供应商为自然人的，应当由本人签字；质疑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，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

(四) 供应商质疑应当有明确的请求和必要的证明材料。质疑内容不得含有虚假、恶意成份。依照谁主张谁举证的原则，提出质疑者必须同时提交相关确凿的证据材料和注明证据的确切来源，证据来源必须合法，交易中心有权将质疑函转发质疑事项各关联方，请其作出解释说明。对捏造事实、滥用维权扰乱采购秩序的恶意质疑者，将上报政府采购监督管理部门依法处理，同时交易中心将在企业信用档案中予以记录，对综合评价得分予以扣除。

(五) 质疑供应商对采购人、交易中心的质疑答复不满意，或者采购人、交易中心未在规定期限内作出答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内向采购人的同级政府采购监督管理部门提起投诉。

(六) 质疑受理部门：政府采购审核部。

(七) 提交质疑函地点：交易中心三楼政府采购审核部（法律事务部），质疑函范本请自行在“交易中心主页-服务指南-资料下载-政府采购”下载。

（八）本次采购活动中，交易中心作出的质疑答复等文件的送达方式为现场取件或邮寄。

八、 签约

采购人与成交供应商应当在《成交通知书》发出之日起三十日内（第二章采购需求有相应约定的从其约定），按照协商文件确定的事项签订政府采购合同，合同条款不得与协商文件和响应文件内容有实质性偏离。

采购人应当自政府采购合同签订之日起2个工作日内，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。

九、 知识产权

（一）供应商必须保证，采购人在中华人民共和国境内使用报价货物、资料、技术、服务或其任何一部分时，享有不受限制的无偿使用权，如有第三方向采购人提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权的主张，该责任应由供应商承担。

（二）报价应包含所有应向所有权人支付的专利权、商标权或其它知识产权的一切相关费用。

（三）系统软件、通用软件必须是具有在中国境内的合法使用权或版权的正版软件，涉及到第三方提出侵权或知识产权的起诉及支付版税等费用由供应商承担所有责任及费用。

（四）成交供应商需对所有成果、产品的知识产权负有瑕疵担保责任，因使用未被授权使用的技术、组件、系统软件、通用软件等知识产权问题引起的纠纷产生的所有责任及费用由成交供应商自行承担。

（五）本项目研究成果及其技术文档等所有权由采购人享有，技术文档资料包括完备的系统设计文档、功能模块说明、程序源代码、执行代码、使用手册等，采购人对本项目的成果具有所有权。项目所交付的应用系统软件环境包括生产环境（正式环境）、测试环境、开发环境，所有环境均要求能正常使用，未经采购人许可，成交供应商不得将相关采购人资料提供给第三方。

十、 协商文件的解释权

本协商文件由交易中心负责解释。

第二章 采购需求

子项目编号	租赁内容	最高限价
子项目 1	从化区城郊街镇北社区办公用房租赁	人民币 1800000 元
子项目 2	从化区城郊街旺城东社区“星光老年之家” 活动场所用房租赁	人民币 31680 元

子项目 1 从化区城郊街镇北社区办公用房租赁采购需求

一、镇北社区办公用房选址：广州市从化区城郊街向阳一路 16 号、向阳一路 18 号、向阳一路 20 号。

二、面积：约 238.32 平方米。

三、租赁期：10 年。

四、采用单一来源采购方式的原因及相关说明：

为开展镇北社区拆分工作，全面提升社区服务管理水平，必须先确定新拆分社区的办公用房，需在辖区符合交通便利、居民相对集中、服务范围相对合理条件的区域内，选择面积不少于 200 m²的办公场所，打造集服务站、居委会、居民议事大厅、老人活动（托老）中心、党员活动中心、社工站为一体的社区综合服务体。目前镇北社区辖区内暂无适合的公配用房，经实地走访选址，选定位于广州市从化区城郊街向阳一路 16 号、向阳一路 18 号、向阳一路 20 号一楼（总面积共 238.32 平方米）作为新拆分社区居委办公地点。

五、其他要求：

必须为权属清晰的现楼，保证在交接时无出让、查封、抵押、担保等事项，没有其他法律纠纷，具备合法有效的权属证明。

六、付款方式：

采购人应于本合同签订之后，向成交供应商支付租赁保证金人民币贰万叁仟捌佰叁拾元（¥23830）、水电费押金伍仟元（¥5000）。成交供应商收取保证金后，应向采购人开具收款凭证。租用期满，成交供应商退还保证金给采购人。

租金每年支付一次，采购人于每年 1 月的 30 日前向供应商支付当年租金，并由采购人汇至成交供应商指定的账号，或按双方书面同意的其它支付方式支付。成交供应商收取款项后五个工作日内，应向采购人开具收费凭证。

七、交易税费：

由成交供应商承担。

子项 2 从化区城郊街旺城东社区“星光老年之家”活动场所用房采购需求

一、旺城东星光老年之家用房选址：广州市从化区城郊街新村北路 62 号 2 幢 101 房。

二、面积：约 78 平方米。

三、租赁期：3 年。

四、采用单一来源采购方式的原因及相关说明：

为推进城郊街旺城东社区创建幸福社区工作，根据《从化市创建城市幸福社区工作方案》文件精神，需在旺城东社区设立星光老年之家。为方便居民参加活动和便于管理，星光老年之家需设置在交通便利、居民相对集中、服务范围相对合理条件的区域。目前旺城东社区辖区内暂无适合的公配用房，经实地走访选址，选定位于广州市从化区城郊街新村北路 62 号 2 幢 101 房（总面积共 78 平方米）作为星光老年之家用房。

五、其他要求：

必须为权属清晰的现楼，保证在交接时无出让、查封、抵押、担保等事项，没有其他法律纠纷，具备合法有效的权属证明。

六、付款方式：

采购人应于本合同签订之后，向成交供应商支付保证金人民币 2640 元（贰仟陆佰肆拾元）。成交供应商收取保证金后，应向采购人开具收款凭证。租用期满，成交供应商退还保证金给采购人。

租金每年支付一次，采购人于每年 1 月的 30 日前向供应商支付当年租金，并由采购人汇至成交供应商指定的账号，或按双方书面同意的其它支付方式支付。成交供应商收取款项后五个工作日内，应向采购人开具收费凭证。

七、交易税费：

由成交供应商承担。

第三章 合同格式

广州市政府采购合同

一、总 则

第一条 合同当事人

甲方（采购人）：_

乙方（成交供应商）：_____

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国政府采购法》及广州公共资源交易中心“广州市从化区城郊街道办事处从化区城郊街办公用房租赁项目”（项目编号：CD2019-0065）协商文件子项目_____的要求和协商结果，经甲乙双方协商一致，签订本合同。双方共同遵守如下条款（其他有关合同项目的特定信息由合同附件予以说明，合同附件及本项目的协商文件、响应文件、成交通知书、在实施过程中双方共同签署的补充文件等均为本合同不可分割之一部分）。

第二条 商铺基本情况

1. 商铺地址：_____。
2. 承租面积：建筑面积约_____平方米；
3. 用途：作办公使用。

第三条 租赁期

租赁期共 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

第四条 租金（含税）、保证金、水电费押金标准及缴交条件：

1、

租 赁 期 限	年租金额（币种：人民币）元	
年 月 日至 年 月 日	¥	
年 月 日至 年 月 日	¥	
年 月 日至 年 月 日	¥	

- 2、租金每年缴交一次，先交租后使用，每年_____前缴该年度租金；
- 3、甲方在签订本合同时，须向乙方缴交商铺租赁保证金_____元（大写： ），商铺保证

- 金在租赁期满后，经乙方检验，甲方未损坏该商铺结构及设施后，乙方无息退回给甲方；
- 4、甲方在签订本合同时，须向乙方缴交水电费押金___元（大写： ），水电费押金在租赁期满后，经结清水、电费后的余额，甲方无息退回给乙方；
- 5、缴交地址：_____，缴交地址若有变动，乙方另行书面或口头通知甲方；
- 6、租金收款账户户名：_____
- 账号：_____
- 开户行：_____

第五条 税费

- 1、在租赁期内，除租赁税由乙方代为缴纳之外，该商铺所发生的其他费用由甲方承担，并向有关部门缴纳（包括但不限于水电费、治安费、卫生费、物业管理费等）
- 2、使用该商铺进行商业活动产生的其它各项费用均由甲方缴纳（如甲方自己申请安装电话、宽带、有线电视等设备的费用）。
- 3、水底度：_____，电底度：_____，水、电费由甲方按相关收费标准自行向有关部门缴交；
- 4、若中途商铺产权所有人发生变化，租金转给新产权人，发票由新产权人开具，乙方需确保本合同在租赁期内继续履行。

第六条 交付标准

- 1、在签署本租赁合同前，甲方已到该商铺现场确认，清晰知晓该商铺现状，包括商铺建筑面积、建筑结构、装修现状、水电管线、周边状况等信息；
- 2、甲、乙双方同意按该甲方确认的商铺现状交付甲方使用；

第七条 租赁期间商铺的修缮与维护

- 1、租赁期内，如甲方因办公需要，更改水电管线，所需费用全部由甲方承担，且甲方须保证更改后的水电管线必须符合消防管理相关规定；
- 2、租赁期内，该商铺内所有的墙面及一切附属设施（包括但不限于大门、铝窗、卫生洁具等）如损坏，由甲方承担全部的维修费用；
- 3、租赁期内，发生消防等事故引致该商铺的损坏，则由甲方负责在合理期限内修复，所需修复费用，由甲方全部承担；
- 4、租赁期内，由于不可抗力因素（自然灾害、战争、政府规划变更）导致该商铺损坏，由乙方负责修复，并由乙方承担全部修复费用，由于不可抗力因素及后续修复造成甲方经营损失，乙方不承担任何赔偿责任；

5、租赁期内，甲方不得损坏该商铺的结构、墙体、外立面，甲方装修时按乙方交付现状而增加的建筑物、构筑物，政府部门要求拆除、行政罚款等由甲方负责，甲方要无条件拆除恢复原状并交纳行政罚款。甲方装修须先征得消防、城管等相关管理部门审查通过后，方可进行装修施工。租赁期满，所有装修及嵌入墙体不易拆卸或者拆卸可能影响租赁物安全的设施设备，甲方不得拆走，无偿归乙方所有；可拆卸的设施设备，甲方可自行搬走，但在拆卸过程中，甲方要确保该商铺结构、墙体、附设施的完好与整洁，如有损坏，由甲方负责修复，修复费用由甲方承担；

第八条 甲方的权利、义务

- 1、甲方对于租用的商铺只有使用权，没有所有权，不得以任何形式进行转租，转让。
- 2、甲方使用该商铺作办公场所必须符合国家法律法规规定；
- 3、甲方必须爱护商铺设施设备；
- 4、甲方须文明、礼貌待客，遵守安全消防规则，维护店容卫生。
- 5、甲方须按时缴交租金及各项费用；

第九条 乙方的权利、义务

- 1、乙方有权要求甲方按时缴交租金及税费。
- 2、甲方有下列情形之一时，乙方有权解除合同且采取相应停水停电等措施：
 - (1) 未经乙方同意，擅自改变商铺的使用用途；
 - (2) 将该商铺转租、转让或利用商铺从事非法活动；
 - (3) 逾期交纳租金超过 5 天；
 - (4) 甲方违反《治安管理处罚法》及国家规章制度的；

第十条 合同的变更与解除

- 1、甲方在租赁期内确需中途退租，须提前___天向乙方提出书面申请，经乙方同意后，甲方须缴清应缴费用，甲方所交保证金、水电费押金作违约金无偿归乙方。
- 2、如乙方需要提前收回该商铺，须提前___天书面通知甲方，在检查该商铺无损坏后，结清相关费用后，保证金、水电费押金由乙方无息退回给甲方，并赔偿甲方所交保证金、水电费押金的总金额作违约金；
- 3、租赁期届满，如甲方续租，甲方须在租赁期满前___天通知乙方，双方另行洽谈租赁合同条款；甲方未能续租或合同因解除等原因终止的，甲方应当于租赁期满或合同终止后___日内将租赁的商铺及乙方提供的配套设施以良好、适租的状态交还乙方。甲方拒不交还的，乙方有权每天按月租金百分百加收租金直到甲方将商铺交还给乙方，若甲方

超过___日不交还商铺给乙方，乙方有权采取必要措施（包括停水电）予以收回，由此造成的损失由甲方承担。

4、若甲方违反合同第六条第5小点，乙方有权单方解除合同，但须提前___天书面通知甲方，在检查该商铺无损坏后，结清相关费用后，保证金、水电费押金由乙方无息退回给甲方。

第十一条 违约金和违约责任

1、甲方拖欠租金，拖欠时间在___天以内的，甲方须按日给予甲方应交未交租金综合的作违约金，同时乙方有权自拖欠租金___天起采取停水停电，直至甲方履行缴交租金和违约金等义务时起恢复水电使用，因乙方采取停水停电等相应措施而导致甲方出现的损失问题，全部由甲方自行承担，与乙方无关；拖欠时间超过___天，乙方有权解除合同，没收甲方缴交的保证金、水电费押金，并有权追收甲方欠交的租金、违约金及相关费用并将该物业另行出租或出售。

2、若甲方拖欠各项税费，导致乙方出现经济损失或需乙方承担连带责任的，乙方有权即时解除合同，并有权追究甲方相应的经济赔偿和法律责任；

第十二条 声明及保证

甲方：1、甲方有权签署并有能力履行本合同。

2、甲方清楚知晓该商铺的一切现状；

乙方：1、乙方有权签署并有能力履行本合同。

2、乙方拥有该商铺的产权或使用权；

3、现状：乙方只有产权证明书没有不动产权证。

第十三条 不可抗力

1、本合同所称不可抗力是指不能预见、不能克服、不能避免并对一方当事人造成重大影响的客观事件，包括但不限于自然灾害如洪水、地震、火灾和风暴等以及社会事件如战争、动乱、政府行为等。

2、如因不可抗力或政府有关部门征用等原因，确需收回商铺时，乙方须提前___天通知乙方。甲方应无条件按乙方要求交还商铺，甲方所缴的保证金、水电费押金在扣清甲方应缴的费用后，余额由乙方无息退回甲方（不计息），如保证金不足抵缴甲方所应交的费用，则由甲方补足差额；

第十四条 争议的处理

1、本合同受中华人民共和国法律管辖并按其进行解释。

2. 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可由有关部门调解；协商或调解不成的，任何一方均可向广州仲裁委员会申请仲裁。

第十五条 补充与附件

- 1、本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律、法规未作规定的，甲乙双方可以达成书面补充协议。
- 2、本合同的附件和补充合同均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第十六条 合同效力

- 1、本合同自双方或双方法定代表人或其授权代表人签字并加盖公章之日起生效。
- 2、本合同正本一式__肆__份，双方各执__贰__份，具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

签约代表：

签约代表：

联系电话：

联系电话：

办公电话：

签订日期：年 月 日

签订地点：

第四章 开标、评审和定标

一、 协商小组

协商小组由采购人代表和有关专家共三人以上单数组成，其中专家在政府采购专家库中随机抽取，如采购人不派代表参加评审，则协商小组全部由从政府采购专家库随机抽取的专家组成。如采购人要求自行组织协商小组的，协商小组由采购人组织三人以上单数的具有相关经验的专业人员组成。

协商小组本着公平、公正、科学、择优的原则，严格按照法律法规和协商文件的要求与供应商商定合理的成交价格并保证采购项目质量。协商小组在协商及评审过程中出现意见不一致时，应遵循少数服从多数原则。

除采购人自行组织协商小组外，协商小组成员有下列情形之一的，受到邀请应主动提出回避，采购当事人也可以要求该成员回避：

- （一）三年内曾在参加该采购项目的供应商中任职或担任顾问的；
- （二）配偶或直系亲属在参加该采购项目的供应商中任职或担任顾问的；
- （三）与参加该采购项目供应商发生过法律纠纷的；
- （四）协商小组中，同一任职单位在协商小组成员中超过一名的；
- （五）任职单位与采购人或参加该采购项目的供应商存在行政隶属关系的（不含采购人代表）；
- （六）参与进口产品或采购文件、采购需求、采购方式的论证和咨询服务工作的；
- （七）是参加该采购项目供应商的上级主管部门、控股或参股单位的工作人员，或与该供应商存在其他经济利益关系的；
- （八）法律、法规、规章规定应当回避以及其他可能影响公正评审的。

二、 评审方法

（一） 推荐成交供应商方法

采用一轮协商，两次报价形式进行。协商小组按照符合采购需求、价格合理的原则推荐成交供应商。

（二） 响应文件差异修正准则

响应文件出现差异时，修正原则及优先修正顺序如下：

1. 开标内容与响应文件对应内容不一致的，均以开标内容为准；

2. 开标一览表与分项明细表或其它相关报价表报价不一致的，均以开标一览表为准；
3. 分项报价表中的单价与对应的合计价不相符的，以单价为准，修正对应的该项合计价；
4. 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
5. 单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；
6. 响应文件描述内容与原始材料引述内容不一致的，以原始材料内容为准；
7. 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；
8. 对出现以上情况或因明显笔误而需修正任何内容时，均以协商小组审定通过方为有效；
9. 对采购项目的关键、主要内容，最后报价漏项的，作非实质性响应处理。

三、 协商和评审程序

（一） 公开首次报价。由交易中心在电子开标系统自动提取响应文件并记录首次报价。

（二） 供应商须由法定代表人（凭法定代表人证明书和身份证原件）或其委托代理人（凭授权委托书和身份证原件）现场参加协商，供应商作自我陈述后，协商小组按照保证项目质量和物有所值、价格合理的原则与供应商进行协商，并形成《协商情况记录》。

（三） 协商小组对协商文件作实质性变动的，须经采购人代表确认，并记载在《协商情况记录》中。

（四） 协商结束后，供应商使用数字证书登录电子评审系统填写《协商情况记录》，在该文件内提交最后报价及有关承诺，并完成电子签章。此项操作供应商须携带机构证书（含电子签章）到交易中心现场完成。《协商情况记录》是响应文件的有效组成部分。

（五） 如协商小组没有对协商文件作实质性变动增加新的需求，最后报价不得高于首次报价。

（六） 协商小组通过电子开标系统公开最后报价，供应商可离场。

（七） 协商小组进行资格性和符合性审查，审查响应文件是否实质性响应协商文件。出现不符合下表所列情形之一的，不通过资格性和符合性审查。

资格性和符合性审查表

分包名称：广州市从化区城郊街道办事处从化区城郊街镇北社区办公用房租赁子项目1

审查内容
符合《政府采购法》第二十二条所规定的条件。
供应商未被列入“信用中国”网站中“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”的记录名单；不处于中国政府采购网中“政府采购严重违法失信行为信息记录”的禁止参加政府采购活动期间（以协商小组于资格性审查时在上述网站查询结果为准，如上述网站查询结果均显示没有相关记录，视为没有上述不良信用记录。同时对信用信息查询记录和证据截图存档。如相关失信记录已失效，供应商须提供相关证明资料）
最后报价确定且不高于最高限价；如协商小组没有对协商文件作实质性变动增加新的需求，最后报价不得高于首次报价。
有盖章、签署要求的带★格式文件已按要求盖章、签署
响应文件完全满足协商文件中带★号的条款和指标
供应商无对采购人、交易中心、协商小组及其工作人员施加影响，出现有碍政府采购公平、公正的情形
未发现按有关法律、法规、规章规定属于无效报价的情形
为标的物权属人、代理商或具转租/分租资格的承租人。

分包名称：广州市从化区城郊街道办事处从化区城郊街旺城东社区“星光老年之家”活动场所用房租赁子项目2

审查内容
符合《政府采购法》第二十二条所规定的条件。
供应商未被列入“信用中国”网站中“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”的记录名单；不处于中国政府采购网中“政府采购严重违法失信行为信息记录”的禁止参加政府采购活动期间（以协商小组于资格性审查时在上述网站查询结果为准，如上述网站查询结果均显示没有相关记录，视为没有上述不良信用记录。同时对信用信息查询记录和证据截图存档。如相关失信记录已失效，供应商须提供相关证明资料）
最后报价确定且不高于最高限价；如协商小组没有对协商文件作实质性变动增加新的需求，最后报价不得高于首次报价。
有盖章、签署要求的带★格式文件已按要求盖章、签署
响应文件完全满足协商文件中带★号的条款和指标
供应商无对采购人、交易中心、协商小组及其工作人员施加影响，出现有碍政府采购公平、公正的情形
未发现按有关法律、法规、规章规定属于无效报价的情形
为标的物权属人、代理商或具转租/分租资格的承租人。

(八) 协商小组按照符合采购需求、价格合理的原则推荐成交供应商，并出具评审报告。

四、 项目采购失败处理

出现下列情况将作采购失败处理：

- (一) 出现影响采购公正的违法、违规行为的。
- (二) 供应商最后报价超过了采购预算，采购人不能支付的。
- (三) 协商双方无法达成一致意见，协商小组不认可、不接受供应商的最后报价的。
- (四) 因重大变故，采购任务取消，或因情况变化，不再符合规定单一来源采购方式适用情形的。

五、 确定结果

(一) 交易中心在协商结束后 2 个工作日内将评审报告及《采购结果确认书》送采购人。

(二) 采购人确认成交结果后，交易中心将成交结果在采购信息发布网站上公告。

(三) 成交结果公告后，成交供应商须向交易中心支付公共资源交易服务费。交易中心完成支付确认后，成交供应商可以下载打印成交通知书。具体打印方式请查阅“广州公共资源交易网”中“通知公告”栏。《成交通知书》将作为授予合同资格的唯一合法依据。

第五章 响应文件格式

响应文件包括但不限于以下组成内容，请按顺序制作，本章有提供格式文件的请按格式要求提交。

分包名称：广州市从化区城郊街道办事处从化区城郊街镇北社区办公用房租赁子项目1

序号	内容	盖章要求
响应文件		
1	★报价承诺函	电子签章
2	★供应商资格声明函	电子签章
3	★《供应商资格声明函》的附件（提供以下相关证照之一的扫描件）1 企业法人营业执照；2 事业法人登记证；3 其他组织的营业执照或执业许可证；4 居民身份证等	电子签章
4	★开标一览表	电子签章
5	服务方案响应差异表	电子签章
6	对采购需求中关于服务项目作出相应的承诺	电子签章
7	供应商认为有必要提交的其它资料	电子签章
8	★为标的物权属人、代理商或具转租或分租资格的承租人，须提供证明文件	电子签章
须现场提交原件的文件		
1	法定代表人参加协商的，协商时提交：法定代表人证明书（见格式文件）及身份证原件。	任选一种
2	委托代理人参加协商的，协商时提交：授权委托书（见格式文件）及身份证原件。	

分包名称：广州市从化区城郊街道办事处从化区城郊街旺城东社区“星光老年之家”活动场所用房租赁子项目2

序号	内容	盖章要求
响应文件		
1	★报价承诺函	电子签章
2	★供应商资格声明函	电子签章
3	★《供应商资格声明函》的附件（提供以下相关证照之一的扫描件）1 企业法人营业执照；2 事业法人登记证；3 其他组织的营业执照或执业许可证；4 居民身份证等	电子签章
4	★开标一览表	电子签章
5	服务方案响应差异表	电子签章
6	对采购需求中关于服务项目作出相应的承诺	电子签章
7	供应商认为有必要提交的其它资料	电子签章

8	★为标的物权属人、代理商或具转租或分租资格的承租人，须提供证明文件	电子签章
须现场提交原件的文件		
1	法定代表人参加协商的，协商时提交：法定代表人证明书（见格式文件）及身份证原件。	任选一种
2	委托代理人参加协商的，协商时提交：授权委托书（见格式文件）及身份证原件。	

特别提醒：带★号为重要文件，供应商必须有效、完整地提供。所有证书类文件提供扫描件且必须在有效期内。

分包名称：广州市从化区城郊街道办事处从化区城郊街镇北社区办公用房租赁子项目 1

报价承诺函

广州公共资源交易中心：

我方收到贵方提供的“广州市从化区城郊街道办事处从化区城郊街办公用房租赁项目”（项目编号：CD2019-0065）的单一来源采购协商文件，已完全理解协商文件所有内容，决定参加该项目的报价。据此我方承诺如下：

一、 我方的响应文件在提交响应文件截止之日后 90 天（日历天）内有效，如成交，有效期将延至本项目《广州市政府采购合同》执行期满日为止。

二、 我方在参与协商前已仔细研究了协商文件和所有相关资料，我方同意协商文件的相关条款，放弃对协商文件提出误解和质疑的一切权力。

三、 我方声明响应文件及所提供的一切资料均真实无误及有效。由于我方提供资料不实而造成的责任和后果由我方承担。我方同意按照贵方可能提出的要求，提供与报价有关的任何其它数据或信息。

四、 我方接受按采购人委托向贵方支付公共资源交易服务费，如果被确定为成交供应商，保证履行响应文件中承诺的全部责任和义务，切实履行《广州市政府采购合同》中的全部条款，项目总报价已包含公共资源交易服务费（公共资源交易服务费按照单一来源采购协商文件第一章协商须知中所列收费标准计算），并承诺向贵中心足额支付。

五、 我方保证，采购人在中华人民共和国境内使用我方报价货物、资料、技术、服务或其任何一部分时，享有不受限制的无偿使用权，如有第三方向采购人提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权的主张，该责任由我方承担。我方的报价已包含所有应向所有权人支付的专利权、商标权或其它知识产权的一切相关费用。

六、 所有与本项目有关的函件请发往下列地址：

地 址：		邮政编码：	
电 话：		传 真：	
联 系 人：		职 务：	

日期：20 年 月 日

说明：本格式文件内容不得擅自删改。

供应商资格声明函

广州公共资源交易中心：

关于贵方 年 月 日发布关于“广州市从化区城郊街道办事处从化区城郊街办公用房租赁项目”（项目编号：CD2019-0065）的采购公告，我方愿意参加报价，并已清楚协商文件的要求及有关文件规定：

我方具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条所规定的条件。

（一）具有独立承担民事责任的能力，提供以下相关证照的扫描件（见附件）之一：1. 企业法人营业执照；2. 事业法人登记证；3. 其他组织的营业执照或执业许可证；4. 居民身份证等；

（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。

本次采购活动中，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，一律由我方承担。

特此声明！

日期：20 年 月 日

说明：本格式文件内容不得擅自删改。

授权委托书

兹授权_____（委托代理人姓名）为我方委托代理人，其权限是：办理广州公共资源交易中心组织的“广州市从化区城郊街道办事处从化区城郊街办公用房租赁项目”（项目编号：CD2019-0065）的协商事宜，其现场所签署确认的文件均代表我

方的真实意思和决定，并作为响应文件的补充内容具有不可撤消更改的法律效力。本授权书有效期与我方响应文件中标注的报价有效期相同。

附：代理人性别：_____ 年龄：_____ 职务：_____

身份证号码：_____

日期： 20 年 月 日

说明：由委托代理人参加协商的，协商时提交本授权委托书。

开标一览表

[货币单位：人民币元]

分项	分项内容
总报价	¥

填报要求：总报价包含公共资源交易服务费等所有税费。

服务方案响应差异表

采购需求		供应商响应	
序号	项目内容	承诺	差异
1			
2			
3			
4			
5			
6			
...			

填报要求：请按第二章采购需求列出差异内容，若无差异，留空，视为完全响应。

法定代表人证明书

_____（身份证号码：_____）在我公司（或者企业、单位）任_____职务，是我公司（或者企业、单位）的法定代表人。

特此证明。

日期：20 年 月 日

说明：由法定代表人参加协商的，协商时提交本证明书。可使用上述格式，也可使用工商部门统一印制的法定代表人证明书格式。

分包名称：广州市从化区城郊街道办事处从化区城郊街旺城东社区“星光老年之家”活动场所用房租子项目 2

报价承诺函

广州公共资源交易中心：

我方收到贵方提供的“广州市从化区城郊街道办事处从化区城郊街办公用房屋租赁项目”（项目编号：CD2019-0065）的单一来源采购协商文件，已完全理解协商文件所有内容，决定参加该项目的报价。据此我方承诺如下：

一、 我方的响应文件在提交响应文件截止之日后 90 天（日历天）内有效，如成交，有效期将延至本项目《广州市政府采购合同》执行期满日为止。

二、 我方在参与协商前已仔细研究了协商文件和所有相关资料，我方同意协商文件的相关条款，放弃对协商文件提出误解和质疑的一切权力。

三、 我方声明响应文件及所提供的一切资料均真实无误及有效。由于我方提供资料不实而造成的责任和后果由我方承担。我方同意按照贵方可能提出的要求，提供与报价有关的任何其它数据或信息。

四、 我方接受按采购人委托向贵方支付公共资源交易服务费，如果被确定为成交供应商，保证履行响应文件中承诺的全部责任和义务，切实履行《广州市政府采购合同》中的全部条款，项目总报价已包含公共资源交易服务费（公共资源交易服务费按照单一来源采购协商文件第一章协商须知中所列收费标准计算），并承诺向贵中心足额支付。

五、 我方保证，采购人在中华人民共和国境内使用我方报价货物、资料、技术、服务或其任何一部分时，享有不受限制的无偿使用权，如有第三方向采购人提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权的主张，该责任由我方承担。我方的报价已包含所有应向所有权人支付的专利权、商标权或其它知识产权的一切相关费用。

六、 所有与本项目有关的函件请发往下列地址：

地 址：		邮 政 编 码：	
电 话：		传 真：	
联 系 人：		职 务：	

日 期：20 年 月 日

说明：本格式文件内容不得擅自删改。

供应商资格声明函

广州公共资源交易中心：

关于贵方 年 月 日发布关于“广州市从化区城郊街道办事处从化区城郊街办公用房租项目”（项目编号：CD2019-0065）的采购公告，我方愿意参加报价，并已清楚协商文件的要求及有关文件规定：

我方具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条所规定的条件。

（一）具有独立承担民事责任的能力，提供以下相关证照的扫描件（见附件）之一：1. 企业法人营业执照；2. 事业法人登记证；3. 其他组织的营业执照或执业许可证；4. 居民身份证等；

（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。

本次采购活动中，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，一律由我方承担。

特此声明！

日期：20 年 月 日

说明：本格式文件内容不得擅自删改。

授权委托书

兹授权_____（委托代理人姓名）为我方委托代理人，其权限是：办理广州公共资源交易中心组织的“广州市从化区城郊街道办事处从化区城郊街办公用房租赁项目”（项目编号：CD2019-0065）的协商事宜，其现场所签署确认的文件均代表我方的真实意思和决定，并作为响应文件的补充内容具有不可撤消更改的法律效力。本授权书有效期与我方响应文件中标注的报价有效期相同。

附：代理人性别：_____ 年龄：_____ 职务：_____

身份证号码：_____

日期：20 年 月 日

说明：由委托代理人参加协商的，协商时提交本授权委托书。

开标一览表

[货币单位：人民币元]

分项	分项内容
总报价	¥

填报要求：总报价包含公共资源交易服务费等所有税费。

服务方案响应差异表

采购需求		供应商响应	
序号	项目内容	承诺	差异
1			
2			
3			
4			
5			
6			
...			

填报要求：请按第二章采购需求列出差异内容，若无差异，留空，视为完全响应。

法定代表人证明书

_____（身份证号码：_____）在我公司（或者企业、单位）任_____职务，是我公司（或者企业、单位）的法定代表人。

特此证明。

日期：20 年 月 日

说明：由法定代表人参加协商的，协商时提交本证明书。可使用上述格式，也可使用工商部门统一印制的法定代表人证明书格式。