

采购编号：SCZJ谈判〔2023〕002号

西昌市航天路2号“宁南驻西昌办事处房屋” 1幢1层照云牙科、平正餐馆出租项目（第 二次）

竞 争 性 谈 判 文 件

中国·四川

凉山州金江白鹤旅游投资发展有限责任公司

四川中久招标代理有限公司

共同编制

2023年1月

目录

第一章	谈判邀请	1
第二章	谈判须知	2
第三章	竞租人资格条件要求	16
第四章	竞租人资格证明材料	16
第五章	采购项目技术、服务、政府采购合同内容条款及其他商务要求	19
第六章	采购项目实质性要求	22
第七章	谈判内容、谈判过程中可能实质性变动的内容	22
第八章	响应文件格式	23
第九章	评审方法	33
第十章	采购合同（草案）	错误！未定义书签。

第一章 谈判邀请

四川中久招标代理有限公司（代理机构）受凉山州金江白鹤旅游投资发展有限责任公司（招租人）委托，拟对西昌市航天路2号“宁南驻西昌办事处房屋”1幢1层照云牙科、平正餐馆出租项目（第二次）采用竞争性谈判方式进行招租，特邀请符合本次招租要求的竞租人参加本项目的竞争性谈判。

一、采购项目基本情况

1. 项目编号：SCZJ 谈判〔2023〕001 号
2. 招租项目名称：西昌市航天路2号“宁南驻西昌办事处房屋”1幢1层照云牙科、平正餐馆出租项目（第二次）。
3. 招租人：凉山州金江白鹤旅游投资发展有限责任公司
4. 代理机构：四川中久招标代理有限公司
5. 招标控制价：不低于 1683302.4 元（8 年总价）
6. 报价要求：投标报价为 8 年总价，每年单价不能低于房产租金评估价 210412.8/年，租金每三年开始在前三年的基础上递增 5%否则视为无效报价。
7. 项目概况：总建筑面积为 292.24 平方米。其中西昌市航天路2号一幢一层照云牙科，建筑面积 149.76 m²，一幢一层平正餐馆，建筑面积 142.48 m²。
8. 招租方式：整体招租
9. 项目经营权租赁期限：出租期限为 8 年，自承租合同签订之日起计算，具体时间在合同中明确。租赁期满、租赁合同解除或终止，出租人有权收回全部出租房屋，竞租人应如期归还。

二、竞租人邀请方式

公告方式：本次竞争性谈判邀请在中国政府采购网(<https://http://www.ccgp.gov.cn/>)上以公告形式发布。

三、单位参加本次投标活动应具备下列条件：

（一）参加谈判的竞租人应具备下列资格条件：

- 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、具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

- 5、参加本次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；
- 7、本项目参加政府采购活动的竞标人、法定代表人、主要负责人在前3年内不得具有行贿犯罪记录（在投标文件中进行承诺，中标后提交中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn>）上查询的行贿犯罪记录查询结果给招租人）；
- 8、本项目不接受联合体投标。

资格条件要求详见本文件第三章，资格证明材料详见本文件第四章。

四、个人参加本次投标应具备下列条件

- 1、具有独立承担民事责任的能力；
- 2、具有良好的履约能力，并提供所投标项目投标额两倍及以上的本人资金证明（资金证明可以是银行存款证明或存单，提供原件备查），或者提供资金担保人，并由担保人出具所投标项目投标额两倍及以上的资金证明（资金证明可以是银行存款证明或存单，提供原件备查）及担保人身份证原件、联系电话；
- 3、投标人须提供本人身份证原件及复印件；由代理人参与投标的，需提供投标人身份证原件、复印件及代理人身份证原件、复印件及授权委托书原件

五、严禁参加本次采购活动的竞租人

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）的要求，招租人/采购代理机构将通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、“中国政府采购网”网站（www.ccgp.gov.cn）等渠道查询竞租人在采购公告发布之日前的信用记录并保存信用记录结果网页截图，拒绝列入失信被执行人名单、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中的竞租人报名参加本项目的采购活动（以联合体形式参加本项目采购活动，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录）。
2. 为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的竞租人，不得参加本采购项目。竞租人为招租人、采购代理机构在确定采购需求、编制谈判文件过程中提供咨询论证，其提供的咨询论证意见成为谈判文件中规定的竞租人资格条件、技术服务商务要求、评审因素和标准、政府采购合同等实质性内容条款的，视同为采购项目提供规范编制。

六、谈判文件获取方式、时间、地点：

谈判文件获取方式：谈判文件自2023年01月19日至2023年01月28日09:00-17:00（北京时间，

法定节假日除外)在四川中久招标代理有限公司(西昌市月海路一段正祥国际9楼)获取。

本项目谈判文件有偿获取,谈判文件售价:人民币500元/份(谈判文件售后不退,谈判资格不能转让)。

获取采购文件时,经办人员可以采用现场报名和网上报名,需提供以下资料(所有资料均须加盖单位鲜章),1.现场报名:竞租人为法人或者其他组织的,只需提供单位介绍信、经办人身份证复印件(盖单位鲜章);竞租人为自然人的,只需提供本人身份证明。2.网上报名:网上获取采购文件时,经办人通过邮箱(2432858617@qq.com)提交以下资料(扫描件):竞租人为法人或者其他组织的,只需提供单位介绍信;经办人身份证明;竞租人为自然人的,只需提供本人身份证明。经审查合格后、将填写的报名资料扫描件传至邮箱(2432858617@qq.com),报名时间以邮戳为准)。

七、递交响应文件截止时间:2023年01月29日10:00(北京时间)。

八、递交响应文件地点:响应文件必须在递交响应文件截止时间前送达谈判地点。逾期送达、密封和标注错误的响应文件,采购代理机构恕不接收。本项目不要接受邮寄响应文件。

九、谈判地点:四川中久招标代理有限公司(西昌市月海路一段正祥国际9楼)

十、联系方式

招租人:凉山州金江白鹤旅游投资发展有限责任公司

联系人:周老师

联系电话:18962055057

采购代理机构:四川中久招标代理有限公司

通讯地址:西昌市月海路一段正祥国际9楼

联系人:宋先生

联系电话:0834-3366330

第二章 谈判须知

一、竞租人须知附表

序号	应知事项	说明和要求
1	确定邀请谈判的竞租人数量和方式	本次招租采取公告的方式邀请参加谈判的竞租人。
2	招租预算 (实质性要求)	本项目招租预算：1683302.4元（8年总价）租金每三年开始在前三年的基础上递增5%否则视为无效报价 投标报价超过本项目招租预算的作无效投标处理。
3	最底限价 (实质性要求)	本项目最底限价：1683302.4元（8年总价）租金每三年开始在前三年的基础上递增5%否则视为无效报价 投标报价低于本项目最底限价的作无效投标处理。
4	联合体	不允许联合体投标
7	现场考察、标前答疑会	本项目采购单位不组织现场考察、标前答疑会 竞租人应当本着审慎的原则，自行到项目地充分了解项目履约的各种环境和风险，一旦投标视为完全知晓并自愿接受了本招标文件的所有要约内容和条件，不得反悔，否则将按照提供虚假材料谋取中标处理。
8	谈判保证金	1、本项目收取谈判保证金5万元。 2、交款方式：电汇或转帐，拒收现金。递交投标文件时同时单独递交银行回执单复印件或扫描件，同时提供开户许可证复印件（加盖公司鲜章）（转款回单复印件上须明确转款银行详细名称、联系人及联系电话）。 3、收款单位：凉山州金江白鹤旅游投资发展有限责任公司。 开户行：四川银行凉山长安支行。 收款帐号： 201090106002000716。 交款截止时间：到账截止时间与投标（响应）截止时间一致。 4、投标人应将银行转账凭证复印件或电汇凭证复印件或采购代理机构出具的收据复印件或加盖采购代理机构财务专用章的保证金交纳证明材料原件装订在投标文件

		中。 注：不满足以上1.2.3.4.投标保证金要求的，将在资格审查时作无效投标。
9	履约保证金	履约保证金的收取 金 额：10 万元。 缴到招租人指定的银行账户上。 交款时间：成交通知书发放后，合同签订前。 注：履约保证金缴纳可以是银行转账。
10	投标有效期	投标截止之日起90日历天
11	响应文件份数	资格响应文件（正本1份、副本2份）、其他响应文件（正本1份、副本2份）
112	采购项目具体事项/ 采购文件内容咨询	联系人：宋先生 联系电话：0834-3366330
13	开标、评标工作咨询	联系人：宋先生 联系电话：0834-3366330
14	谈判情况公告	竞租人资格审查情况、谈判情况、报价情况、谈判结果等在中国政府采购网上采购结果公告栏中予以公告。
15	成交通知书领取	采购结果公告在中国政府采购网上发布后，请成交竞租人凭有效身份证明证件到采购代理机构领取成交通知书。 联系人：宋先生 联系电话：0834-3366330 地址：西昌市月海路一段正祥国际9楼
16	竞租人询问	参照《中华人民共和国财政部令第94号--政府采购质疑和投诉办法》、委托代理协议约定，竞租人询问由采购代理机构负责答复。 询问必须以书面形式（原件）提出，以其他形式提出的询问均不接受和回复。 联系人：宋先生 联系电话：0834-3366330 地址：西昌市月海路一段正祥国际9楼
17	竞租人质疑	根据委托代理协议约定，对于谈判文件的质疑由四川中久招标代理有限公司负责答复；对于谈判过程由四川中久招标代理有限公司负责答复；对于谈判结果由四川中久招标代理有限公司负责答复。 联系人：宋先生。

		联系电话：0834-3366330。 地址：西昌市月海路一段正祥国际9楼。 邮编：615000。 注：1. 参照《中华人民共和国政府采购法》的规定，竞租人质疑不得超出谈判文件、谈判过程、谈判结果的范围。 2. 竞租人应当在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。
18	竞租人投诉	投诉受理单位：本采购项目有关部门。 注：参照《中华人民共和国政府采购法实施条例》的规定，竞租人投诉事项不得超出已质疑事项的范围。
19	招标代理服务费	本次代理服务费为中标金额的2%，本次招标代理服务费由成交人支付，成交人在规定时间内未支付招标代理服务费的后果由成交人承担。
20	构成竞争性谈判文件的其他文件	竞争性谈判文件的澄清、修改书及有关补充通知为竞争性谈判文件的有效组成部分。
21	其他要求	成交人在合同签订之后三个工作日内，将签订的合同（一份原件）送采购代理机构。

二、总 则

1. 适用范围

1.1 本谈判文件仅适用于本次谈判所叙述的招租采购。

1.2 本谈判文件的解释权归招租人和采购代理机构所有。

2. 采购主体

2.1 本次谈判的招租人是凉山州金江白鹤旅游投资发展有限责任公司。

2.2 本次谈判的采购代理机构是四川中久招标代理有限公司。

3. 合格竞租人（实质性要求）

合格竞租人应具备以下条件：

3.1 具备法律法规和本采购文件规定的资格条件；

3.2 不属于禁止参加本项目采购活动的竞租人；

3.3 按规定获取了谈判文件，属于实质性参加政府采购活动的竞租人。

4. 谈判费用（实质性要求）

竞租人参加谈判的有关费用由竞租人自行承担。

5. 充分、公平竞争保障措施（实质性要求）

5.1 利害关系竞租人处理。单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同竞租人不得参加同一合同项下的政府采购活动。采购项目实行资格预审的，单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同竞租人可以参加资格预审，但只能由竞租人确定其中一家符合条件的竞租人参加后续的政府采购活动，否则，其响应文件作为无效处理。

5.2 利害关系授权代表处理。两家以上的竞租人不得在同一合同项下的采购项目中，委托同一个自然人、同一家庭的人员、同一单位的人员作为其授权代表，否则，其响应文件作为无效处理。

5.3 前期参与竞租人处理。为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的竞租人，不得再参加该采购项目的其他采购活动。竞租人为招租人、采购代理机构在确定采购需求、编制采购文件过程中提供咨询论证，其提供的咨询论证意见成为采购文件中规定的竞租人资格条件、技术服务商务要求、评标因素和标准、政府采购合同等实质性内容条款的，视同为采购项目提供规范编制。

5.4 提供相同品牌产品处理。提供相同品牌产品且通过资格审查的不同竞租人参加同一合同项下采购项目的，按一家竞租人计算，最后报价最低的同品牌竞租人获得成交竞租人推荐资格；最后报价相同的，由招租人/招租人委托谈判小组自主采取公平、择优的方式确定一个竞租人获得成交竞租人推荐资格，其他同品牌竞租人不作为成交竞租人候选人。

非单一产品采购项目中，多家竞租人提供的部分或所有核心产品品牌相同的，视为提供相同品牌产品。

5.5 竞租人实际控制人或者中高级管理人员，同时是采购代理机构工作人员，不得参与本项目政府采购活动。

5.6 同一母公司的两家以上的子公司只能组成联合体参加本项目同一合同项下的采购活动，不得以不同竞租人身份同时参加本项目同一合同项下的采购活动。

5.7 竞租人与采购代理机构存在关联关系，或者是采购代理机构的母公司或子公司，不得参加本项目政府采购活动。

5.8 回避。政府采购活动中，招租人员及相关人员与竞租人有下列利害关系之一的，应当回避：

（1）参加采购活动前 3 年内与竞租人存在劳动关系；

(2) 参加采购活动前 3 年内担任竞租人的董事、监事；
(3) 参加采购活动前 3 年内是竞租人的控股股东或者实际控制人；
(4) 与竞租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；

(5) 与竞租人有其他可能影响采购活动公平、公正进行的关系。

本项目政府采购活动中需要依法回避的招租人员是指招租人内部负责采购项目的具体经办工作人员和直接分管采购项目的负责人，以及采购代理机构负责采购项目的具体经办工作人员和直接分管采购活动的负责人。本项目政府采购活动中需要依法回避的相关人员是指谈判小组成员。

竞租人认为招租人员及相关人员与其他竞租人有利害关系的，可以向采购代理机构书面提出回避申请，并说明理由。采购代理机构将及时询问被申请回避人员，有利害关系的被申请回避人员应当回避。

6. 联合体竞争性谈判（实质性要求）

本项目不接受联合体参与采购活动

7. 谈判保证金（本项目不收取谈判保证金）

7.1 竞租人必须以人民币为计量单位提交谈判文件规定数额的谈判保证金。

7.2 未按谈判文件要求在规定时间内交纳规定数额谈判保证金的响应文件无效。

7.3 竞租人所交纳的谈判保证金不计利息。

7.4 未成交竞租人的谈判保证金，将在成交通知书发出后五个工作日内全额退还。成交竞租人的谈判保证金，在合同签订生效并按规定交纳了履约保证金后五个工作日内全额退还。

（注：①因竞租人自身原因造成的保证金延迟退还，采购代理机构不承担相应责任；②竞租人因涉嫌违法违规，按照规定应当不予退还保证金的，有关部门处理认定违法违规行为期间不计入退还保证金期限内。）

7.5 发生下列情形之一的，采购代理机构将不予退还谈判保证金：

- （一）在谈判文件规定的递交响应文件截止时间后撤回响应文件的；
- （二）在招租人确定成交竞租人之前放弃成交候选资格的；
- （三）成交后放弃成交、不领取或者不接收成交通知书的；
- （四）由于成交竞租人的原因未能按照谈判文件的规定与招租人签订合同的；
- （五）由于成交竞租人的原因未能按照谈判文件的规定交纳履约保证金的；
- （六）竞租人在采购活动中提供虚假材料的；
- （七）报价有效期内，竞租人在采购活动中有违法、违规、违纪行为。

8. 响应文件有效期（实质性要求）

本项目响应文件有效期为递交谈判响应文件截止之日起 90 天。竞租人响应文件中必须载明响应文件有效期，响应文件中载明的响应文件有效期可以长于谈判文件规定的期限，但不得短于谈判文件规定的期限。否则，其响应文件将作为无效响应处理。

9. 知识产权（实质性要求）

9.1 竞租人应保证在本项目中使用的任何产品和服务（包括部分使用），不会产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权而引起的法律和经济纠纷，如因专利权、商标权或其它知识产权而引起法律和经济纠纷，由竞租人承担所有相关责任。

9.2 除非谈判文件特别规定，招租人享有本项目实施过程中产生的知识成果及知识产权。

9.3 竞租人如欲在项目实施过程中采用自有知识成果，需在响应文件中声明，并提供相关知识产权证明文件。使用该知识成果后，竞租人需提供开发接口和开发手册等技术文档，并承诺提供无限期技术支持，招租人享有永久使用权（含招租人委托第三方在该项目后续开发的使用权）。

9.4 如采用竞租人所不拥有的知识产权，则在报价中必须包括合法获取该知识产权的相关费用。

三、谈判文件

10. 谈判文件的构成（实质性要求）

10.1 谈判文件是竞租人准备响应文件和参加谈判的依据，同时也是谈判的重要依据。谈判文件用以阐明谈判项目所需的资质、技术、服务及报价等要求、谈判程序、有关规定和注意事项以及合同主要条款等。

10.2 竞租人应认真阅读和充分理解谈判文件中所有的事项、格式条款和规范要求。竞租人应详细阅读谈判文件的全部内容，按照谈判文件的要求提供响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性和有效性，一经发现虚假行为的，将取消其参加谈判或成交资格，并承担相应的法律责任。

11. 谈判文件的澄清和修改

11.1 在递交响应文件截止时间前，招租人、采购代理机构可以对谈判文件进行澄清或者修改。

11.2 采购代理机构对已发出的谈判文件进行澄清或者修改，应当以书面形式将澄清或者修改的内容通知所有购买了谈判文件的竞租人，同时在中政府采购网上发布更正公告。该澄清或者修改的内容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，招租人或者采购代理机构发布公告并书面通知竞租人的时间，应当在提交首次响应文件截止之日起3个工作日内；不足上述时间的，应当顺延递交响应文件的截止时间。

11.3 竞租人认为招租人/采购代理机构需要对谈判文件进行澄清或者修改的，可以在首次响应文件截止之日起2个工作日内以书面形式向招租人/采购代理机构提出申请，由招租人/采购代理机构决定是否采纳竞租人的申请事项。

12. 答疑会和现场考察

12.1 根据采购项目和具体情况，招租人、采购代理机构认为有必要，可以在谈判文件提供期限截止后响应文件提交截止前，组织已获取谈判文件的潜在竞租人现场考察或者召开答疑会。

12.2 招租人、采购代理机构组织现场考察或者召开答疑会的，将以书面形式通知所有获取谈判文件的潜在竞租人。竞租人接到通知后，不按照要求参加现场考察或者答疑会的，视同放弃参加现场考察或者答疑的权利，招租人、采购代理机构不再对该竞租人重新组织，但也不会以此限制竞租人提交响应文件或者以此将竞租人响应文件直接作为无效处理。

12.3 竞租人自行承担参加答疑会和现场考察的一切费用。

四、响应文件

13. 响应文件的组成（实质性要求）

竞租人应按照谈判文件的规定和要求编制响应文件。竞租人在成交后将成交项目的非主体、非关键性工作分包他人完成的，应当在响应文件中载明或谈判过程中澄清。

竞租人编写的响应文件应包括资格性响应文件和其他响应文件两部分，分册装订。资格性响应文件用于谈判小组资格审查，其他响应文件用于竞租人与谈判小组谈判。

13.1 资格性响应文件

（1）承诺函；

- (2) 营业执照副本；
- (3) 税务登记证副本；
- (4) 竞租人组织机构代码证；
- (或“三证合一”的营业执照副本)
- (5) 法定代表人授权书原件和法定代表人、被授权人身份证；
- (6) 竞租人资格证明材料（要求详见第四章）；
- (7) 其他竞租人认为需要提供的文件和资料。

13.2 其他响应文件

- (1) 报价函、报价表
- (2) 技术方案、项目实施方案；
- (3) 技术、服务要求应答表；
- (4) 商务应答表；
- (5) 证明谈判竞租人业绩和荣誉的有关材料；
- (6) 竞租人认为需要提供的文件和资料；
- (7) 竞租人按照谈判文件要求作出的其他应答和承诺。

14. 响应文件的语言（实质性要求）

14.1 竞租人提交的响应文件以及竞租人与招租人、采购代理机构就有关报价的所有来往书面文件均须使用中文。响应文件中如附有外文资料，必须逐一对应翻译成中文并加盖竞租人公章后附在相关外文资料后面，否则，竞租人的响应文件将作为无效处理。（说明：竞租人的法定代表人为外籍人士的，法定代表人的签字和护照除外。）

14.2 翻译的中文资料与外文资料如果出现差异和矛盾，以中文为准。但不能故意错误翻译，否则，竞租人的响应文件将作为无效处理。

15. 计量单位（实质性要求）

除谈判文件中另有规定外，本次采购项目所有合同项下的报价均采用国家法定的计量单位。

16. 报价货币（实质性要求）

本次谈判项目的报价货币为人民币，报价以谈判文件约定为准。

17. 响应文件格式

17.1 竞租人应执行谈判文件第八章的规定要求。

17.2 对于没有格式要求的谈判文件由竞租人自行编写。

18. 响应文件的编制和签署

18.1 资格性响应文件正本 1 份副本 2 份，并在其封面上清楚地标明资格性响应文件、采购项目名称、采购项目编号、包件号及名称（若有）、竞租人名称以及“正本”或“副本”字样。若正本和副本有不一致的内容，以正本书面响应文件为准。

18.2 其他响应文件正本 1 份副本 2 份，并在其封面上清楚地标明其他响应文件、采购项目名称、采购项目编号、包件号及名称（若有）、竞租人名称以及“正本”或“副本”字样。若正本和副本有不一致的内容，以正本书面响应文件为准。

18.3 响应文件正本和副本均需打印或用不褪色、不变质的墨水书写，并在规定签章处签字和盖章。响应文件副本可采用正本的复印件。

18.4 响应文件的打印和书写应清楚工整，任何行间插字、涂改或增删，必须由竞租人的法定代表人或其授权代表签字并盖竞租人公章。字迹潦草、表达不清或可能导致非唯一理解的响应文件可能被作为无效处理。

18.5（实质性要求）响应文件应由竞租人法定代表人/主要负责人/本人或其授权代表在响应文件要求的地方签字（或加盖私人印章），要求加盖公章的地方加盖单位公章，不得使

用专用章（如经济合同章、投标专用章等）或下属单位印章代替。

18.6 响应文件正本和副本需要逐页编目编码。

18.7（实质性要求）响应文件正本和副本应当采用胶装方式装订成册，不得散装或者合页装订。

18.8（实质性要求）响应文件应根据谈判文件的要求制作，签署、盖章。（按照《四川省政府采购评审工作规程（修订）》规范）

18.9 响应文件统一用 A4 幅面纸印制，除另有规定外。

19. 响应文件的密封和标注（不属于本项目谈判小组评审范畴，由招租人、采购代理机构在接收响应文件时及时处理）

19.1 响应文件可以单独密封包装，也可以所有响应文件密封包装在一个密封袋内。

19.2 响应文件密封袋的最外层应清楚地标明采购项目名称、采购项目编号、包件号及名称（若有）、竞租人名称。

19.3 所有外层密封袋的封口处应粘贴牢固。

19.4 未按以上要求进行密封和标注的响应文件，招租人、采购代理机构将拒收或者在时间允许的范围内，要求修改完善后接收。

20. 响应文件的递交

20.1 资格性响应文件和其他响应文件应于递交响应文件截止时间前送达指定地点，采购代理机构拒绝接收截止时间后送达的响应文件。

20.2 采购代理机构将向通过资格审查的竞租人发出谈判邀请；告知未通过资格审查的竞租人未通过的原因。

20.3 报价表在谈判后，谈判小组要求竞租人进行最后报价时递交。

20.4 本次采购不接收邮寄的响应文件。

21. 响应文件的修改和撤回（补充、修改响应文件的密封和标注按照本章“19. 响应文件的密封和标注”规定处理）

21.1 竞租人在提交响应文件后可对其响应文件进行修改或撤回，但该修改或撤回的书面通知须在递交截止时间之前送达采购代理机构，补充、修改的内容作为响应文件的组成部分。且该通知需经正式授权的竞租人代表签字方为有效。竞租人在提交响应文件截止时间前，可以对所提交的响应文件进行补充、修改或者撤回，补充、修改的内容与响应文件不一致的，以补充、修改的内容为准。

21.2 竞租人对响应文件修改的书面材料或撤回的通知应该按规定进行编写、密封、标注和递送，并注明“修改响应文件”字样。

21.3 竞租人不得在递交截止时间起至响应文件有效期期满前撤回其响应文件。否则其谈判保证金将按“第二部分竞租人采购须知 7”的相关规定被没收。

21.4 响应文件中报价如果出现下列不一致的，可按以下原则进行修改：

（一）大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准，但大写金额文字存在错误的，应当先对大写金额的文字错误进行澄清、说明或者更正，再行修正。

（二）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，但单价或者单价汇总金额存在数字或者文字错误的，应当先对数字或者文字错误进行澄清、说明或者更正，再行修正。

（三）单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以总价为准，修正单价。

同时出现两种以上不一致的，按照上述规定的顺序修正。修正后的报价经竞租人确认后产生约束力，竞租人不确认的，其响应文件作为无效处理。竞租人确认采取书面且加盖单位公章或者竞租人授权代表签字的方式。

21.5 竞租人对其提交的响应文件的真实性、合法性承担法律责任。

五、评审

22. 谈判小组的组建及其评审工作按照有关法律制度和本文件第九章的规定进行。

六、成交事项

23. 确定成交竞租人

招租人授权谈判小组根据竞租人最后报价排名直接确定成交竞租人。

23.1 采购代理机构自评审结束后 2 个工作日内将谈判报告及有关资料送交招租人确定成交竞租人。

23.2 招租人收到谈判报告及有关资料后，将在 5 个工作日内按照谈判报告中推荐的成交候选竞租人顺序确定成交竞租人。成交候选竞租人并列的，招租人自主采取公平、择优的方式选择成交竞租人。招租人逾期未确定成交竞租人且不提出异议的，视为确定谈判报告提出的排序第一的竞租人为成交竞租人。

23.3 招租人确定成交竞租人过程中，发现成交候选竞租人有下列情形之一的，应当不予确定其为成交竞租人：

- (1) 发现成交候选竞租人存在禁止参加本项目采购活动的违法行为的；
- (2) 成交候选竞租人因不可抗力，不能继续参加政府采购活动。
- (3) 成交候选竞租人无偿赠与或者低于成本价竞争；
- (4) 成交候选竞租人提供虚假材料；
- (5) 成交候选竞租人恶意串通。

成交候选竞租人有本条情形之一的，招租人可以确定后一位成交候选竞租人为成交竞租人，依次类推。无法确定成交竞租人的，应当重新组织采购。

24. 行贿犯罪档案查询

24.1 根据《最高人民检察院关于行贿犯罪档案查询工作的规定》和《关于在政府采购活动中全面开展行贿犯罪档案查询的通知》（川检会[2016]5 号）的要求，招租人确定成交竞租人期间，招租人/采购代理机构将向人民检察院查询成交候选竞租人单位及其现任法定代表人、主要负责人是否存在行贿犯罪记录。

24.2 成交候选竞租人应按检察院要求及时向招租人/采购代理机构提供查询所需资料。

24.3 成交候选竞租人单位及其现任法定代表人、主要负责人存在行贿犯罪记录的，成交后未签订政府采购合同的，将认定成交无效；成交后签订政府采购合同未履行的，将认定成交无效，同时撤销政府采购合同；成交后签订政府采购合同且已经履行的，将认定采购活动违法，由相关当事人承担赔偿责任。

25. 成交结果

25.1 招租人确定成交竞租人后，将及时书面通知采购代理机构，发出成交通知书并发布成交结果公告。

25.2 成交竞租人应当及时领取成交通知书。本项目需要交纳履约保证金的，成交竞租人应当及时向招租人交纳。

25.3 成交竞租人不能及时领取成交通知书，招租人或者采购代理机构应当通过邮寄、快递等方式将项目成交通知书送达成交竞租人。

26. 成交通知书

26.1 成交通知书为签订政府采购合同的依据之一，是合同的有效组成部分。

26.2 成交通知书对招租人和成交竞租人均具有法律效力。成交通知书发出后，招租人无

正当理由改变成交结果，或者成交竞租人无正当理由放弃成交的，将承担相应的法律责任。

26.3 成交竞租人的响应文件作为无效响应文件处理或者有政府采购法律法规规章制度规定的成交无效情形的，招租人/采购代理机构在取得有权主体的认定以后，有权宣布发出的成交通知书无效，并收回发出的成交通知书，依法重新确定成交竞租人或者重新开展采购活动。

七、合同事项

27. 签订合同

27.1 成交竞租人应在成交通知书发出之日起三十日内与招租人签订采购合同。由于成交竞租人的原因逾期未与招租人签订采购合同的，将视为放弃成交，取消其成交资格并将按相关规定进行处理。

27.2 谈判文件、成交竞租人的响应文件及双方确认的澄清文件等，均为有法律约束力的经济合同的组成部分。

27.3 招租人不得向成交竞租人提出任何不合理的要求，作为签订合同的条件，不得与成交竞租人私下订立背离合同实质性内容的任何协议，所签订的合同不得对谈判文件和成交竞租人响应文件确定的事项进行修改。

27.4 成交竞租人因不可抗力原因不能履行采购合同或放弃成交的，招租人可以与排在成交竞租人之后第一位的成交候选人签订采购合同，以此类推。

27.5 竞争性谈判文件、成交竞租人提交的响应文件、谈判中的最后报价、成交竞租人承诺书、成交通知书等均称为有法律约束力的合同组成内容。

28. 合同分包（实质性要求）

28.1 经招租人同意，成交竞租人可以依法采取分包方式履行合同，但必须在响应文件中事前载明。这种要求应当在合同签订之前征得招租人同意，并且分包竞租人履行的分包项目的品牌、规格型号及技术要求等，必须与成交的一致。

分包履行合同的部分应当为采购项目的非主体、非关键性工作，不属于成交竞租人的主要合同义务。

28.2 采购合同实行分包履行的，成交竞租人就采购项目和分包项目向招租人负责，分包竞租人就分包项目承担责任。

28.3 中小企业依据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库[2011]181号）规定的政策获取政府采购合同后，小型、微型企业不得分包或转包给大型、中型企业，中型企业不得分包或转包给大型企业。

29. 合同转包（实质性要求）

本采购项目严禁成交竞租人将任何政府采购合同义务转包。本项目所称转包，是指成交竞租人将政府采购合同义务转让给第三人，并退出现有政府采购合同当事人双方的权利义务关系，受让人（即第三人）成为政府采购合同的另一方当事人的行为。

成交竞租人转包的，视同拒绝履行政府采购合同义务，将依法追究法律责任。

30. 补充合同

采购合同履行过程中，招租人需要追加与合同标的相同的货物或者服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与成交竞租人协商签订补充合同，但所有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，该补充合同应当在原政府采购合同履行过程中，不得在原政府采购合同履行结束后，且采购货物、工程和服务的名称、价格、履约方式、验收标准等必须与原政府采购合同一致。

31. 履约保证金（实质性要求）

31.1 成交竞租人应在合同签订之前交纳采购文件规定数额的履约保证金。

31.2 如果成交竞租人在规定的合同签订时间内，没有按照采购文件的规定交纳履约保证金，且又无正当理由的，将视为放弃成交。

32. 履行合同

32.1 成交竞租人与招租人签订合同后，合同双方应严格执行合同条款，履行合同规定的义务，保证合同的顺利完成。

32.2 在合同履行过程中，如发生合同纠纷，合同双方应按照《合同法》的有关规定进行处理。

33. 验收

35.1 本项目招租人及其委托的采购代理机构将参照政府采购相关法律法规以及《四川省政府采购项目需求论证和履约验收管理办法》（川财采〔2015〕32号）的要求进行验收。

34. 资金支付

招租人将按照政府采购合同规定，及时向成交竞租人支付采购资金。

八、谈判纪律要求

35. 竞租人不得具有的情形

竞租人参加本项目谈判不得有下列情形：

- （1）提供虚假材料谋取成交；
- （2）采取不正当手段诋毁、排挤其他竞租人；
- （3）与招租人、采购代理机构、或其他竞租人恶意串通；
- （4）向招租人、采购代理机构、谈判小组成员行贿或者提供其他不正当利益；
- （5）在谈判过程中与招租人、采购代理机构进行协商；
- （6）成交后无正当理由拒不与招租人签订政府采购合同；
- （7）未按照谈判文件确定的事项签订政府采购合同；
- （8）将政府采购合同转包或者违规分包；
- （9）提供假冒伪劣产品；
- （10）擅自变更、中止或者终止政府采购合同；
- （11）拒绝有关部门的监督检查或者向监督检查部门提供虚假情况；
- （12）法律法规规定的其他情形。

竞租人有上述情形的，按照规定追究法律责任，具备（1）-（10）条情形之一的，同时将取消被确认为成交竞租人的资格或者认定成交无效。

九、询问、质疑和投诉

36. 询问、质疑、投诉的接收和处理严格按照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《财政部关于加强政府采购竞租人投诉受理审查工作的通知》和四川省的有关规定办理（详细规定请参考四川政府采购网政策法规模块查询）。

十、其 他

37. 本谈判文件中所引相关法律制度规定，在政府采购中有变化的，按照变化后的相关法律制度规定执行。本章规定的内容条款，在本项目递交响应文件截止时间届满后，因相关法律制度规定的变化导致不符合相关法律制度规定的，直接按照变化后的相关法律制度规定执行，本谈判文件不再做调整。

38. **（实质性要求）**在本次递交响应文件之前一周年内，竞租人本次谈判中对同一品牌同一型号的产品报价与其在中国境内其他地方的最低报价相比不得高于 20%。（本项目不涉及）

39. **（实质性要求）**国家或行业主管部门对竞租人和采购产品的技术标准、质量标准和资格资质条件等有强制性规定的，必须符合其要求。（本项目不涉及）

40. 本项目不允许采购进口产品。

第三章 竞租人资格条件要求

一、参加谈判竞租人应具备下列资格条件：

- 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、具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- 5、参加本次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；

7、本项目参加政府采购活动的竞标人、法定代表人、主要负责人在前3年内不得具有行贿犯罪记录（在投标文件中进行承诺，中标后提交中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn>）上查询的行贿犯罪记录查询结果给招租人）；

- 8、本项目不接受联合体投标。

第四章 竞租人资格证明材料

一、单位参加本次投标应提交的资格证明材料

（一）资格要求相关证明材料：

1. 具有独立承担民事责任的能力：

（注：①竞租人若为企业法人：提供“统一社会信用代码营业执照”；未换证的提供“营业执照、税务登记证、组织机构代码证或三证合一的营业执照”；②若为事业法人：提供“统一社会信用代码法人登记证书”；未换证的提交“事业法人登记证书、组织机构代码证”；③若为其他组织：提供“对应主管部门颁发的准许执业证明文件或营业执照”）以上均提供复印件加盖公章。

2. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；{注：①可提供 2020 年度或 2021 年度经审计的财务报告复印件（包含审计报告和审计报告中所涉及的财务报表和报表附注），②也可提供截至投标文件递交截止日一年内银行出具的资信证明（复印件），③投标人注册时间截至投标文件递交截止日不足一年的，也可提供在工商备案的公司章程（复印件）}；

3、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；（提供承诺函，格式自拟）

4、具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；（提供承诺函，格式自拟）

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；（提供承诺函，格式自拟）。

（二）法律、行政法规规定的其他条件：存在法律、行政法规规定的其他规定的遵照相关规定执行。（提供承诺函，格式自拟）

6. 参加本项目政府采购活动的投标人、法定代表人、主要负责人在前三年内不得具有行贿犯罪记录（在投标文件中进行承诺，中标后提交中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn>）上查询的行贿犯罪记录查询结果给招租人）；

7. 本项目不接受联合体投标。

（四）其他类似效力要求相关证明材料

（1）法定代表人/单位负责人身份证明材料复印件。

（2）法定代表人/单位负责人授权代理书原件及代理人身份证明材料复印件（注：①法定代表人/单位负责人授权代理书原件需加盖公章；②如响应文件均由竞租人法定代表人/单

位负责人签字或加盖私人印章的且法定代表人/单位负责人本人参与谈判的，则可不提供。)

注：以上要求的资料复印件（身份证明材料、采购文件购买情况证明材料除外）均须加盖竞租人单位的公章（鲜章），证明材料是双面的，在单面加盖公章，不影响响应文件的实质有效性。

二、个人参加本次投标应具备下列条件

1、具有独立承担民事责任的能力；

2、具有良好的履约能力，并提供所投标项目投标额两倍及以上的本人资金证明（资金证明可以是银行存款证明或存单，提供原件备查），或者提供资金担保人，并由担保人出具所投标项目投标额两倍及以上的资金证明（资金证明可以是银行存款证明或存单，提供原件备查）及担保人身份证原件、联系电话；

3、投标人须提供本人身份证原件及复印件；由代理人参与投标的，需提供投标人身份证原件、复印件及代理人身份证原件、复印件及授权委托书原件

第五章 项目要求及商务要求

一、项目情况

1、本次招租总建筑面积为 292.24 平方米。其中西昌市航天路 2 号一幢一层照云牙科，建筑面积 149.76 m²，一幢一层平正餐馆，建筑面积 142.48 m²。

2、招租方式：整体招租；

3、项目经营权租赁期限：出租期限为 8 年，自承租合同签订之日起计算，具体时间在合同中明确。租赁期满、租赁合同解除或终止，出租人有权收回全部出租房屋，竞租人应如期归还。租金每三年开始在前三年的基础上递增 2%。自承租合同签订之日起计算，具体时间在合同中明确。租赁期满、租赁合同解除或终止，出租人有权收回全部出租房屋，竞租人应如期归还。

二、其他要求

1、承租方应合理使用房屋及附属设施、设备，并做好日常维护与修缮工作，一切费用由承租方承担。承租方需要自行对房产进行装修、改建的，需事先向出租方提交申请，经出租方同意后进行，不允许改变房屋结构，不得对公用部分及其他相邻用户造成影响，一切费用由承租方自行承担。

2、承租方自行办理相关证照且承担全部费用；不得利用所租房产进行非法活动；如有违反一经发现核实，出租方有权解除合同并不予退还履约保证金，且承租方承担因此造成的一切法律后果。

3、承租方应按有关部门规定做好所承租房产的防火安全、门前三包、综合治理等工作，承担安全生产、用水、用电、防火防盗等事故责任，并对事故给出租方及其他相邻方等所造成的经济损失负赔偿责任。

4、租赁经营期间，自觉承担社会责任，履行社会义务，服从出租方的监督和管理。

5、如因政府行为或者政策性改变，或因房屋改造及不可抗拒的自然灾害，承租方无条件按政策执行。

三、商务要求

1. 项目报价要求

本项目报价不低于 1683302.4 元(8 年总价)，每年单价不能低于房产租金评估价 210412.8 年，租金每三年开始在前三年的基础上递增 2%，二次报价不能低于第一次报价，否则视为无效报价。

2. 支付方式

成交竞租人在签订合同时支付成交金额 1 年租金，并交纳 10 万元履约保证金，每年租金于次年提前 15 日缴纳，合同到期后无息退还履约保证金。逾期不交或少交视为违约，招租人有权另行处置并不退还履约保证金；

注：1. 其他未尽事宜在谈判或合同中约定。

2. 谈判过程中可能实质性变动的要求以及合同条款：根据实际谈判情况确定。

3. 以上所有项目要求商务要求在谈判结束后均须实质性响应，否则为无效响应。

第六章 采购项目实质性要求

一. 项目要求:

详见第五章

第七章 谈判内容、谈判过程中可能实质性变动的内容

针对第五章、第十章所包含的要求以及合同草案条款，在谈判过程中，谈判小组在获得招租人代表确认的前提下，可以根据谈判情况实质性变动相关内容。谈判小组对谈判文件作出的实质性变动是谈判文件的有效组成部分，谈判小组会及时以书面形式通知所有参加谈判的竞租人。

第八章 响应文件格式

一、本章所制响应文件格式，除格式中明确将该格式作为实质性要求的，一律不具有强制性。

二、本章所制响应文件格式有关表格中的备注栏，由竞租人根据自身响应情况作解释性说明，不作为必填项。

三、本章所制响应文件格式中需要填写的相关内容事项，可能会与本采购项目无关，在不改变响应文件原义、不影响本项目采购需求的情况下，竞租人可以不予填写，但应当注明。

一、法定代表人授权书

XXX（招租人名称）：

本授权声明：XXX（单位名称），XXX（法定代表人姓名、职务）授权 XXX（被授权人姓名、职务）为我方参加 XXX 项目（采购编号：XXX）谈判活动的合法代表，以我方名义全权处理该项目有关谈判、报价、签订合同以及执行合同等一切事宜。

特此声明。

竞租人名称：XXX（盖单位公章）

法定代表人（签字或盖章）：XXX

职 务：XXX

授权代表签字：XXX

职 务：XXX

日 期：XXX 年 XXX 月 XXX 日

二、竞租人基本情况表

竞租人名称						
注册地址					邮政编码	
联系方式	联系人				联系电话	
	传真				网址	
组织结构						
法定代表人	姓名		技术职称		联系电话	
技术负责人	姓名		技术职称		联系电话	
成立时间			员工总人数：			
企业资质等级			其中	项目经理		
营业执照号				高级职称人员		
注册资金				中级职称人员		
开户银行				初级职称人员		
账号				技工		
经营范围						
备注						

竞租人名称：XXX（盖单位公章）

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：XXX

日 期：XXX 年 XXX 月 XXX 日

三、承诺函

XXX（招租人名称）：

我公司作为本次谈判项目的竞租人，根据谈判文件要求，现郑重承诺如下：

一、具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款和本项目规定的条件：

- （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；

二、完全接受和满足本项目谈判文件中规定的实质性要求，如对谈判文件有异议，已经在递交响应文件截止时间届满前依法进行维权救济，不存在对谈判文件有异议的同时又参加谈判以求侥幸成交或者为实现其他非法目的的行为。

三、在参加本次采购活动中，不存在与单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的其他竞租人参与同一合同项下的政府采购活动的行为。

四、在参加本次采购活动中，不存在和其他竞租人在同一合同项下的采购项目中，同时委托同一个自然人、同一家庭的人员、同一单位的人员作为代理人的行为。

五、如果有《四川省政府采购当事人诚信管理办法》（川财采[2015]33号）规定的记入诚信档案的失信行为，将在响应文件中全面如实反映。

六、响应文件中提供的任何资料和技术、服务、商务等响应承诺情况都是真实的、有效的、合法的。

本公司对上述承诺的内容事项真实性负责。如经查实上述承诺的内容事项存在虚假，我公司愿意接受以提供虚假材料谋取成交的法律责任。

法定代表人签字或者加盖个人私章：XXXX

授权代表签字：XXXX

竞租人名称：XXXX（盖章）

日 期：XXX 年 XXX 月 XXX 日

四、报价函

XXX（招租人名称）：

1. 我方全面研究了“XXXXXX”项目谈判文件（项目编号：XXXX），决定参加贵单位组织的本项目谈判活动。

2. 我方自愿按照谈判文件规定的各项要求向招租人租赁房屋，竞租报价以《报价一览表》为准。

3. 一旦我方成交，我方将严格履行合同规定的责任和义务。

4. 我方同意本谈判文件依据《四川省政府采购当事人诚信管理办法》（川财采〔2015〕33号文件）对我方可能存在的失信行为进行惩戒。

5. 我方为本项目提交的响应文件正本1份，副本2份，用于谈判报价。

6. 我方愿意提供贵单位可能另外要求的，与谈判报价有关的文件资料，并保证我方已提供和将要提供的文件资料是真实、准确的。

7. 本次谈判，我方递交的响应文件有效期为采购文件规定起算之日起XX天。

竞租人名称：XXX（盖单位公章）

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：XXX

通讯地址：XXX

邮政编码：XXX

联系电话：XXX

传 真：XXX

日 期：XXX年XXX月XXX日

五、报价表

报价一览表

序号	名称	竞租报价
1	租金总报价	租金总报价为：_____元 8 年 （大写： ）。
2	租金报价	租金为：_____元/年 （大写： ）。
3	租金递增率	每三年递增____%
4	租赁期限	8 年

竞租人名称：XXXX（盖单位公章）

法定代表人或授权代表（签字）：XXXX

日期：XXXX

六、项目情况及其他要求应答表

第 XX 包

序号	包号	采购文件要求	响应文件响应

注：竞租人必须根据谈判文件要求据实逐条填写，不得虚假响应，虚假响应的，其响应文件无效并按规定追究其相关责任。

竞租人名称：XXX（盖单位公章）

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：XXX

日 期：XXX 年 XXX 月 XXX 日

七、商务应答表

第 XX 包

序号	包号	采购文件要求	响应文件响应

注意：竞租人必须据实填写，不得虚假响应，虚假响应的，其响应文件无效并按规定追究其相关责任。

竞租人名称：XXX（盖单位公章）

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：XXX

日 期：XXX 年 XXX 月 XXX 日

八、竞租人类似项目业绩一览表

年份	用户名称	项目名称	完成时间	合同金额	是否通过验收	备注

注：竞租人（仅限于竞租人自己的）以上业绩需提供有关书面证明材料。“合同金额”需提供合同复印件；如无则不需填写。

竞租人名称：XXXX（盖单位公章）

法定代表人或授权代表（签字）：XXXX

日期：XXXX

第九章 评审方法

1. 总则

1.1 根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购非招标采购方式管理办法》等法律制度，结合采购项目特点制定本谈判办法。

1.2 谈判工作由采购代理机构负责组织，具体谈判由采购代理机构依法组建的谈判小组负责。谈判小组由招租人代表和有关技术、经济、法律等方面的专家组成。

1.3 谈判工作应遵循公平、公正、科学及择优的原则，并以相同的谈判程序 and 标准对待所有的竞租人。

1.4 谈判小组按照谈判文件规定的谈判方法和标准进行谈判，并独立履行下列职责：

（一）熟悉和理解谈判文件，确定谈判文件内容是否违反国家有关强制性规定或者谈判文件存在歧义、重大缺陷；

（二）审查竞租人响应文件是否满足谈判文件要求，并作出公正评价；

（三）根据需要要求竞租人对谈判文件有关事项作出澄清、说明或者纠正；

（四）推荐成交竞租人，或者受招租人委托确定成交竞租人；

（五）起草评审报告并进行签署；

（六）向招租人、财政部门或者其他监督部门报告非法干预评审工作的行为；

（七）法律、法规和规章规定的其他职责。

1.5 （实质性要求）谈判过程独立、保密。竞租人非法干预谈判过程的，其响应文件作为无效处理。

1.6 谈判小组评价响应文件，除谈判小组要求其澄清、说明或者纠正而提供的资料外，仅依据响应文件本身的内容，不寻求竞租人提供其他外部证据。

2. 评审程序

2.1 熟悉和理解谈判文件和停止评审。

2.1.1 谈判小组正式评审前，应当对谈判文件进行熟悉和理解，内容主要包括谈判文件中竞租人资格条件要求、采购项目技术、服务和商务要求、评审方法和标准、政府采购政策要求以及政府采购合同主要条款等。

2.1.2 本谈判文件有下列情形之一的，谈判小组应当停止评审：

- （1）谈判文件的规定存在歧义、重大缺陷的；
- （2）谈判文件明显以不合理条件对竞租人实行差别待遇或者歧视待遇的；
- （3）采购项目属于国家规定的优先、强制采购范围，但是谈判文件未依法体现优先、强制采购相关规定的；
- （4）采购项目属于政府采购促进中小企业发展的范围，但是谈判文件未依法体现促进中小企业发展相关规定的；
- （5）谈判文件载明的成交原则不合法的；
- （6）谈判文件有违反国家其他有关强制性规定的情形。

2.1.4 出现本条 2.1.2 规定应当停止评审情形的，谈判小组应当向招租人书面说明情况。除本条规定的情形外，谈判小组不得以任何方式和理由停止评审。

2.2 资格性审查。

本项目需要谈判小组进行资格性检查。

2.2.1 谈判小组应依据法律法规和谈判文件的规定，对响应文件是否按照规定要求提供资格性证明材料、是否属于禁止参加谈判的竞租人等进行审查，以确定竞租人是否具备谈判资格。

2.2.2 资格性审查结束后，谈判小组应当出具资格性审查报告，没有通过资格审查的竞租人，谈判小组应当在资格审查报告中说明原因。

2.2.3 谈判小组应依据谈判文件规定的所有实质性要求，对符合资格的响应文件进行有效性、完整性和响应程度审查，以确定参加谈判的竞租人名单。

2.2.4 采购代理机构宣布未通过资格性审查的竞租人名单时，应当告知竞租人未通过审查的原因。

2.3 通过资格性审查的竞租人不足 2 家的，终止本次采购活动，并发布终止采购活动公告。

2.4 谈判

2.4.1 谈判小组所有成员集中与单一竞租人分别进行一轮或多轮谈判，并给予所有参加谈判的竞租人平等的谈判机会。谈判顺序以签到先后的方式确定。谈判过程中，谈判小组可以根据谈判情况调整谈判轮次。

2.4.2 每轮谈判开始前，谈判小组应根据谈判文件的规定，并结合各竞租人的响应文件拟定谈判内容。

2.4.3 在谈判过程中，谈判小组可以根据谈判文件和谈判情况实质性变动谈判文件的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动谈判文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经招租人代表书面确认。

2.4.4 对谈判文件作出的实质性变动是谈判文件的有效组成部分，谈判小组应当及时以书面形式同时通知所有参加谈判的竞租人。

2.4.5 谈判过程中，谈判文件变动的，竞租人应当按照谈判文件的变动情况和谈判小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人/主要负责人/本人或其授权代表签字或者加盖公章。谈判过程中，竞租人根据谈判情况自行决定变更其响应文件的，谈判小组不得拒绝，并应当给予竞租人必要的时间，但是竞租人变更其响应文件，应当以有利于满足谈判文件要求为原则，不得变更为不利于满足谈判文件规定，否则，其响应文件作为无效处理。

2.4.6 谈判过程中，谈判的任何一方不得透露与谈判有关的其他竞租人的技术资料、价格和其他信息。

2.4.7 谈判过程中，谈判小组发现或者知晓竞租人存在违法、违纪行为的，谈判小组应当将该竞租人淘汰，不允许其提交最后报价。

2.4.8 谈判完成后，谈判小组应出具谈判情况记录表，谈判情况记录表需包含谈判内容、谈判意见、实质性变动内容等。

2.5 最后报价。

2.5.1 谈判文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，谈判结束后，谈判小组应当要求所有实质性响应的竞租人在规定时间内提交最后报价，提交最后报价的竞租人不得少于 2 家。或谈判文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需经谈判由竞租人提供最终设计方案或解决方案的，谈判结束后，谈判小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐 2 家以上竞租人的设计方案或者解决方案，并要求其在规定时间内提交最后报价。

2.5.2 谈判结束后，谈判小组应当要求所有实质性响应的竞租人在规定时间内提交最后报价。两轮（若有）以上报价的，其最后报价不得低于对该项目之前的报价，否则，谈判小组应当对其响应文件按无效处理，并书面告知竞租人，说明

理由。

2.5.3 竞租人最后报价应当由法定代表人/主要负责人/本人或其授权代表签字确认或加盖公章。最后报价是竞租人响应文件的有效组成部分。

2.5.4 最后报价中的算术错误将按以下方法修正：响应文件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。如果小写、大写金额和单价、总价金额出现明显文字错误，应当按照澄清、说明或者更正程序先纠正错误后，再行修正，不得经过澄清、说明或者更正，直接将竞租人响应文件作为无效处理。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。

2.6 谈判小组复核。竞租人最后报价结束后，谈判小组应当进行评审复核，对拟推荐为成交候选竞租人的、报价最低的、竞租人资格审查未通过的、竞租人响应文件作无效处理的重点复核。

2.7 推荐成交候选竞租人。谈判小组复核后，应当按照竞租人的报价由高到低顺序推荐 2 家以上成交候选竞租人，并编写谈判报告。竞租人报价相同的，成交候选竞租人并列，由招租人自主采取公平择优的方式选择成交竞租人。

2.8 招租人/采购代理机构现场复核评审结果。

2.8.1 推荐成交候选竞租人后，谈判小组拟出具谈判报告前，采购代理机构应当组织 2 名以上的本单位工作人员，在采购现场监督人员的监督之下，依据有关的法律制度和谈判文件对评审结果进行复核，出具复核报告，存在资格性审查认定错误的，采购代理机构应当根据情况书面建议谈判小组现场修改评审结果。由谈判小组自主决定是否采纳采购代理机构的书面建议，并承担独立评审责任。谈

判小组采纳采购代理机构书面建议的，应当按照规定现场修改评审结果或者重新评审，并在谈判报告中详细记载有关事宜；不采纳采购代理机构书面建议的，应当书面说明理由。采购代理机构书面建议未被谈判小组采纳的，应当按照规定程序要求继续组织实施采购活动，不得擅自中止采购活动。采购代理机构认为谈判小组评审结果不合法的，应当书面报告采购项目同级财政部门。

采购代理机构复核过程中，谈判小组成员不得离开评审现场。

2.8.2 有下列情形之一的，不得现场修改评审结果：

- （1）谈判小组已经出具谈判报告并且离开评审现场的；
- （2）采购代理机构现场复核时，复核工作人员数量不足的；
- （3）采购代理机构现场复核时，没有采购监督人员现场监督的；
- （4）采购代理机构现场复核内容超出规定范围的；
- （5）采购代理机构未提供书面建议的。

2.9 编写谈判报告。谈判小组推荐成交候选竞租人后，应向采购代理机构出具谈判报告。谈判报告应当包括以下主要内容：

- （1）邀请竞租人参加采购活动的具体方式和相关情况，以及参加采购活动的竞租人名单；
- （2）评审日期和地点，谈判小组、询价小组成员名单；
- （3）评审情况记录和说明，包括对竞租人的资格审查情况、竞租人响应文件审查情况、谈判情况、报价情况等；
- （4）推荐的成交候选人的名单及理由。

谈判报告应当由谈判小组全体人员签字认可。谈判小组成员对谈判报告有异议的，谈判小组按照少数服从多数的原则推荐成交候选竞租人，采购程序继续进行。

对谈判报告有异议的谈判小组成员，应当在报告上签署不同意见并说明理由，由谈判小组书面记录相关情况。谈判小组成员拒绝在报告上签字又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意谈判报告。

2.10 谈判异议处理规则。在谈判过程中，谈判小组成员对响应文件是否符合谈判文件规定存在争议的，应当以少数服从多数的原则处理，但不违背谈判文件规定。有不同意见的谈判小组成员认为认定过程和结果不符合法律法规或者谈判文件规定的，应当在谈判报告中予以反映。

2.11 竞租人澄清、说明

2.11.1 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，可以要求竞租人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。竞租人的澄清、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。

2.11.2 谈判小组要求竞租人澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式作出。竞租人的澄清、说明或者更正应当由法定代表人/主要负责人/本人或其授权代表签字或者加盖公章。

2.12 终止谈判采购活动。

出现下列情形之一的，招租人或者采购代理机构应当终止竞争性谈判采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动：

（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）在采购过程中符合要求的竞租人或者报价未超过采购预算的竞租人不足3家的。

3. 谈判纪律及注意事项

3.1 谈判小组内部讨论的情况和意见必须保密，任何人不得以任何形式透露给竞租人或与竞租人有关的单位或个人。

3.2 在谈判过程中，竞租人不得以任何形式对谈判小组成员进行旨在影响谈判结果的私下接触，否则将取消其参与谈判的资格。

3.3 对各竞租人的商业秘密，谈判小组成员应予以保密，不得泄露给其他竞租人。

3.4 谈判小组独立评判，推荐成交候选人，并写出书面报告。

3.5 谈判小组可根据需要对竞租人进行实地考察。

4. 确定成交竞租人

4.1 采购代理机构应当在评审结束后 2 个工作日内将评审报告送招租人确认；

4.2 招租人应当在收到评审报告后 5 个工作日内，从评审报告提出的成交候选人中，根据质量和服务均能满足谈判文件实质性响应要求且最后报价最低的原则确定成交竞租人。

5. 成交通知书

5.1 成交通知书为签订政府采购合同的依据之一，是合同的有效组成部分。

5.2 招租人按符合采购需求的合格竞租人确定成交竞租人，确定成交竞租人后 2 个工作日内，采购代理机构在“四川政府采购网”上公示成交结果，由采购代理机构按照相关法律法规向成交竞租人发出成交通知书。

5.3 成交通知书将作为签订合同的依据。成交通知书对招租人和成交竞租人均具有法律效力。成交通知书发出后，招租人改变成交结果或成交竞租人无正当理由放弃成交项目的，应当依法承担相关责任。

5.4 招租人和采购代理机构不对成交或未成交原因作出解释,也不退还响应文件。

6. 谈判小组在政府采购活动中承担以下义务:

(一) 遵守评审工作纪律;

(二) 按照客观、公正、审慎的原则,根据谈判文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审;

(三) 不得泄露评审文件、评审情况和在评审过程中获悉的商业秘密;

(四) 及时向财政部门报告评审过程中发现的招租人、采购代理机构向评审专家做倾向性、误导性的解释或者说明,以及竞租人行贿、提供虚假材料或者串通等违法行为;

(五) 发现谈判文件内容违反国家有关强制性规定或者谈判文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行时,停止评审并向招租人或者采购代理机构书面说明情况;

(六) 及时向财政、监察等部门举报在评审过程中受到非法干预的情况;

(七) 配合答复处理竞租人的询问、质疑和投诉等事项;

(八) 法律、法规和规章规定的其他义务。

7. 评审专家在政府采购活动中应当遵守以下工作纪律:

(一) 不得参加与自己有《中华人民共和国政府采购法实施条例》第九条规定的利害关系的政府采购项目的评标活动。发现参加了与自己有利害关系的评审活动,须主动提出回避,退出评审;

(二) 评审前,应当将通讯工具或者相关电子设备交由采购代理机构统一保管;

(三) 评审过程中,不得与外界联系,因发生不可预见情况,确实需要与外界

联系的，应当在监督人员监督之下办理；

（四）评审过程中，不得发表影响评审公正的倾向性、歧视性言论，不得征询或者接受招租人的倾向性意见，不得明示或暗示竞租人在澄清时表达与其响应文件原义不同的意见，不得以谈判文件没有规定的评审方法和标准作为评审的依据，不得修改或者细化评审程序、评审方法、评审因素和评审标准，不得违规撰写评审意见，不得拒绝对自己的评审意见签字确认；

（五）在评审过程中和评审结束后，不得记录、复制或带走任何评审资料，不得向外界透露评审内容；

（六）评审现场服从采购代理机构工作人员的管理，接受现场监督人员的合法监督；

（七）遵守有关廉洁自律规定，不得私下接触竞租人，不得收受竞租人及有关业务单位和个人的财物或好处，不得接受采购代理机构的请托。