**谈 判 文 件**

**项目名称：福建广电网络集团石狮分公司**

 **仓库场地租赁采购项目**

**采购人：福建广电网络集团股份有限公司石狮分公司**

**二零二四年一月**

总目录

一、 邀请函………………………………………………………………（3）

二、 谈判须知……………………………………………………………（4）

三、谈判内容及要求………………………………………………………（9）

四、 合同主要条款………………………………………………………（10）

五、 附件——报价文件格式……………………………………………（14）

一、邀请函

福建广电网络集团股份有限公司石狮分公司拟对仓库场地租赁采购项目的下述内容及服务进行谈判采购，现邀请泉州纺织服装职业学院参加谈判。

1.谈判内容：详见谈判文件第三部分“谈判内容及要求”

2.交货期要求：详见谈判内容一览表

3.报价人应在2024年1月18日上午9：00（北京时间）之前，把报价文件（第一轮。第二轮报价待双方谈判后确定）、代表人身份证复印件、产权证明复印件等证明文件密封加盖公章送达我公司综合部，封面标注项目。逾期收到或不符合规定的报价文件恕不接受。

4.谈判时间、地点：2024年1月18日上午9：00（北京时间）在泉州市石狮市濠江路462号众和国际大厦9楼石狮广电网络综合部。

5、凡对本次谈判提出疑问，请在截标前3天以书面形式与福建广电网络石狮分公司联系。

**联系方式：福建广电网络集团股份有限公司石狮分公司**

地址：泉州市石狮市濠江路462号众和国际大厦9楼石狮广电网络综合部

联系人：施女士

联系电话：0595-88965656。

二、谈判须知

谈判须知前附表

谈判须知前附表是对谈判须知的补充，二者如有矛盾，以前附表为准

|  |  |
| --- | --- |
| 项号 | 编列内容 |
| 1 | 项目名称：福建广电网络集团石狮分公司仓库场地租赁采购人名称：福建广电网络集团股份有限公司石狮分公司项目内容：具体内容详见谈判文件 |
| 2 | 基本资格标准：1. 报价人应是具备独立法人资格有能力提供本谈判文件所述货物及服务且被买方邀请参加本次谈判的单位(报价人应在报价文件中提供合格的单位登记证书复印件、法定负责人身份证复印件、产权证明复印件，并加盖报价人单位公章)。
2. 所出租房产产权合法，建筑结构安全可靠，无存在安全隐患；

（3）本项目不接受联合体报价。（4）邀请谈判单位为：泉州纺织服装职业学院 |
| 3 | 报价文件递交至：福建广电网络集团股份有限公司石狮分公司地 址：泉州市石狮市濠江路462号众和国际大厦9楼石狮广电网络综合部接收人：施女士报价截止时间：2024年1月18日上午9:30（北京时间） |
| 4 | **报价有效期**：报价截止期结束后 90日历日。报价人的报价有效期不足将导致其报价文件被拒绝。 |
| 5 | 评审标准和方法：谈判小组按合同包在通过资格及响应性审查的各合格报价人中，推荐满足谈判文件实质性要求且最终报价合理的报价人为中选候选人。 |
| 6 | 最高限价：本项目最高限价为：99081元人民币。报价人应根据谈判文件要求，结合自身实际情况，对本项目相应合同包进行报价。若报价人相应合同包的报价总价高于该合同包的最高限价，则该报价人相应合同包的报价文件将被视为未实质性响应谈判文件要求，其报价文件将被拒绝。 |
| 7 | 其它注意事项：1. 报价人必须对其报价文件中提供各种资料、说明、承诺的真实性负责。
2. 报价人所出租场所应为自建或拥有产权。评审过程中或签订合同

前或执行合同过程中，若发现其所投产品非自建或无产权的，买方有权拒收或取消其中选资格并终止合同，给买方造成损失的，还必须进行赔偿并负相关责任（买方有权视情况在中选报价人的应付货款中进行扣款处罚或者不再支付中选报价人剩余的合同尾款）。(3)报价人若中选，应保证其所供租赁场所符合国家有关标准要求和报价文件的承诺。在供货或项目实施过程中，若发现其不满足要求，买方有权拒收或取消其中选资格并终止合同，给买方造成损失的，还必须进行赔偿并负相关责任（买方有权视情况在中选报价人的应付货款中进行扣款处罚或者不再支付中选报价人剩余的合同尾款）。报价人若存在上述情况，买方还将对其进行不良合同履行记录登记处理，此后三年内该报价人将不能再参与福建广电网络集团股份有限公司石狮分公司所有项目的投标。(5)定标后，买方有可能对中选报价人和其报价文件中的承诺内容进行实地核查，中选报价人应无条件配合买方的核查工作，不得托词拒绝核查或隐瞒真实情况。若在中选后签订合同时，发现中选报价人有提供虚假材料或承诺谋取中选等违法违规形为或无实际履行合同的能力，买方将取消其中选报价人资格，给买方造成损失的，还必须进行赔偿并负相关责任。 |
| 8 | 询价文件更正公告（如果有的话）等相关公告、公示发布网站：福建广电网络集团股份有限公司泉州分公司官网（https://www.fjgdwl.com/quanzhou/index.aspx）；采购人将按规定在上述指定媒体上刊登相关公告，请报价人自行关注。 |
| 9 | 项目监督部门：福建广电网络集团股份有限公司泉州分公司纪检监察室 |
| 10 | **履约保证金：**不需要提交履约保证金，中选公告或中选通知发出之日起十日内，中选报价人应与采购人签订合同，并履行合同条款。 |

**谈判须知**

A 说明

1. 适用范围

1.1本谈判文件仅适用于邀请函中所叙述项目的货物及服务采购。

2. 定义

 2.1“报价人”系指本次提交报价文件的供货商或服务商。

3. 合格的报价人

3.1 凡有能力提供本谈判文件所述事物及服务的并具备法人资格的国内供货商或服务商均为合格的报价人。

3.2 法定代表人为同一人的两个及两个以上法人，母公司、全资子公司及其控股公司，都不得在同一货物采购中同时报价。

4. 谈判费用

4.1 报价人应承担其准备与参加谈判所涉及的一切费用。在任何情况下采购人不承担任何费用。

B 谈判文件

5. 谈判文件的组成

 5.1谈判文件用以阐明所需货物及服务、谈判程序等。谈判文件由下述部分组成：

 （1）邀请函

 （2）谈判须知

 （3）采购内容及要求

 （4）附件－报价文件格式

C 报价文件的编写

6. 要求

 6.1报价人应仔细阅读谈判文件的所有内容，按谈判文件的要求提供报价文件，并保证所提供的全部资料的真实性，否则其报价文件可能被拒绝。

7. 报价文件的组成

 7.1报价文件应包括下列部分：

（1）报价一览表

（2）采购内容说明一览表

（3）报价人的资格证明文件

（4）报价人提交的其它资料

8. 报价文件有效期

 8.1报价文件从首次报价截止之日起90日历日内有效。

 8.2特殊情况下福建广电网络集团股份有限公司石狮分公司可于报价有效期满之前要求报价人同意延长有效期，要求与答复均应为书面形式。

D 谈判程序

9. 第一次报价

 9.1报价人须编制由本须知第7条规定文件组成的报价文件正本一份。报价文件应用中文书写。

 9.2报价文件应由报价人授权代表签字并加盖公章。

 9.3报价使用货币为人民币。

 9.4报价人应提交证明其拟供货物符合谈判文件要求的技术响应文件，该文件可以是文字资料、图纸和数据，并须提供货物主要技术性能的详细描述。

 9.5 第一次报价文件以书面形式密封提交。

10．谈判

 10.1 福建广电网络集团股份有限公司石狮分公司将根据谈判项目的特点组建谈判小组，谈判小组将对报价文件进行审查、质疑、评估和比较，进行谈判并做出授予合同的建议。

 10.2 在进入谈判阶段之前，谈判小组将依据报价人提交的资格证明文件，审查其法人资格、营业范围、财务、技术和生产能力等。如果报价人无资格履行合同，其报价将被拒绝。

 10.3 谈判小组还将确定每一报价是否对谈判文件的要求做出实质性响应，对没有实质性响应的报价文件将不进入谈判阶段。

 10.4 谈判小组将邀请通过报价文件审查、且有实质性响应的报价人前来谈判。

 11. 最终报价

 11.1 谈判结束后，参加谈判的报价人应在规定时间内（具体时间另行通知）提交最终报价文件。迟到的最终报价文件将被拒绝。

 11.2 最终报价文件应按本须知相关规定，并在第一次报价基础上进行编制。最终报价文件正本一份（最终报价文件中“报价人资格证明文件”以及在第一次报价文件已提交书面正本（不包括电子邮件、传真等）内容的，该部分在最终报价文件中可不重复提供）。

 11.3 最终报价文件仅以书面形式（不包括电子邮件、传真等）密封提交。

11.4报价人提交的文件将给予保密，但不退回。

12．谈判过程评估原则及方法

 12.1对所有报价人的评估，都采用相同的程序和标准。

 12.2谈判及评估过程将严格按照谈判文件的要求和条件进行。

 12.3谈判小组将根据报价人的报价文件，经综合分析、比较，按谈判须知前附表第4项规定的办法推荐中选报价人候选人。

E授予合同

13. 授予合同的准则

 13.1 合同将授予其报价文件符合谈判文件要求，并能圆满地履行合同的、且被推荐为中选候选人的报价人。

 13.2 最低报价不是被授予合同的保证。

13.3 采购人在授予合同时有权对采购内容数量和服务予以增加或减少。

14. 中选通知

 福建广电网络集团股份有限公司石狮分公司将根据评估结果，向中选报价人发出通知或将结果进行网上公示，并在合同签订后将结果通知其他提交报价文件的报价人。

15．签订合同

 15.1中选报价人须按通知书指定的时间、地点与采购人签订经济合同。

 15.2谈判文件、中选报价人的报价文件及其澄清文件等，均为签订经济合同的依据。

**三、谈判内容及要求**

1. 采购内容一览表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 内容名称 | 地址 | 内容 | 租赁期 |
| 1 | 石狮分公司仓库场地租赁 | 石狮市宝盖镇东港路泉州纺织服装职业学院南校区F座102室南侧500平，建筑面积共计500平方米 | 房产租赁费 | 2024年2月1日-2028年6月30日 |

注：本项目总报价应包含税率

1. 付款条款

租赁期按年度支付，承租方收到出租方开具的增值税正式发票后一个月内付清。

**四、合同主要条款**

XX场地租赁合同书

合同编号：闽广网石狮合[2024]第　　号

出租方（甲方）：泉州纺织服装职业学院

承租方（乙方）：福建广电网络集团股份有限公司石狮分公司

根据国家和省、市的有关法规规定，按照福建广电网络集团石狮分公司XX场地租赁项目采购谈判结果，甲方成为乙方租赁项目的中选方，现经双方友好协商一致，订立房屋租赁合同予以明确双方权利义务。

**第一条** 甲方将座落于石狮市宝盖镇东港路泉州纺织服装职业学院南校区F座102室南侧500平提供给乙方作为XX使用，建筑面积共计500 平方米。

**第二条** 乙方续租上述房产的期限为53个月，即自2024年2月1日至2028年6月30日止。

**第三条** 乙方可将出租的房产用作仓库。

甲方保证出租房屋的产权无争议或未受到法律上的限制，保证出租的场地具备合法的产权证明并有权授权对该房产使用的权利，保证出租的房产结构安全，按周期通过消防部门的维保合格验收，乙方负责租赁期间的日常管理及安全生产工作。如房屋已抵押的，甲方应取得抵押人的书面同意。乙方保证在出租房屋使用过程中的行为符合有关法律、法规及规章的规定。

**第四条** 出租房屋的单位租金按建筑面积每平方米每月人民币元（大写，含税），月租金人民币元（大写 万），租赁期 个月租赁费总计元（大写），按年度支付，乙方收到甲方开具的增值税专用发票后一个月内付清。

**第五条** 租赁期内，乙方水电费核算方式如下：电费、水费依照安装的电表、水表读数据实核算，单价按照双方协商的每度 元，每吨 元核算。

**第六条** 合同终止时，双方另行约定租赁事宜。

**第七条** 修缮房屋是甲方的义务，甲乙应定期对房屋及其设施进行检查、修缮。乙方在出租房屋使用过程中，如出租房屋及内部的设施（主要指建筑及水电设施）出现或发生妨碍安全、正常使用的损坏或故障时，应及时通知甲方并采取有效措施；甲方应于接到乙方通知后五日内进行维修；乙方无法通知甲方或甲方拒不维修的，乙方可经合同登记机关鉴证后代为维修或由乙方自行维修。本条维修费用（包括乙方代为维修）由甲方承担。

乙方对房屋进行修缮、广告安装前要征得甲方同意，甲方审核修缮、安装方案通过方可实施：乙方在装修、安装过程中不得改变或损害房屋结构；乙方进行广告安装时必须注意楼群的整体协调，并对安全性负责。因乙方使用不当或不合理使用，出租房屋及其内的设施出现损坏或发生故障，乙方应负责及时维修或赔偿。

**第八条** 本合同有效期内，甲方确需要对出租房屋进行改建，扩建或装修的，须经乙方同意后方可进行，甲、乙双方应就此另行签定协议。本合同有效期内，经甲方同意后，乙方可对出租房屋进行装修。

**第九条** 本合同有效期内，发生下列情形之一的，本合同自动解除；

（一）发生不可抗力或意外事件，使本合同无法履行；

（二）政府决定征用出租房屋所在地而需拆除出租房屋,甲方不承担乙方的装修费用损失，但应退还多余的租金：

**第十条** 有下列情形之一，甲方有权解除本合同：

（一）乙方从事非法活动被公安机关查实；

（二）乙方在收到甲方开具的租赁费、水电费发票或收据后3个月以上未予结清；

甲方依据上述情形单方解除合同的，应当书面通知乙方迁离并交回出租场地，甲方退回乙方租期未到余下的的预交款项，因乙方使用不当对房屋及附属设施造成损坏须赔偿甲方相关费用。

**第十一条** 有下列情形之一，乙方有权解除本合同，由此造成乙方损失的，甲方应向乙方赔偿：

（一） 甲方延迟交付出租房屋1个月以上；

（二） 甲方违反本合同第三条约定，或因甲方原因使乙方无法按其用途继续使用出租房屋；

（三） 甲方违反本合同第八条约定，不承担维修责任或支付维修费用，致使乙方无法继续租用的；

（四） 甲方未按时（或未按要求）修缮出租房屋，如因此造成乙方人身受到伤害或财物受损毁的。

乙方因上述理由单方面解除合同的，应当及时书面通知甲方，及时迁离出租房屋，并有权要求甲方退还多收的预交款项。

**第十二条** 本合同有效期届满，乙方需继续租用出租房屋的，应于有效期届满之日前1个月向甲方提出续租要求；甲方需将出租房屋继续出租的，在同等条件下，乙方对出租房屋有优先承租权。甲、乙双方就续租达成协议的，应重新订立合同。

**第十三条** 甲、乙双方就本合同格式的条款如有增删，可在合同附页中列明，合同附页内容与本合同具有同等效力。甲、乙双方就本合同未尽事宜，可另行协商作出补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

**第十四条** 甲、乙双方就本合同履行或解除合同发生纠纷，应通过协商解决；协商解决不成的，可向石狮人民法院起诉。

**第十五条**本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份。

**第十六条** 本合同自签字之日起生效。

甲方（签章）： 乙方（签章）：

法定代表人： 负责人：

联系电话： 联系电话：

委托代理人(签章)： 委托代理人（签章）：

 2024年 月 日

**五、附件——报价文件格式**

报价文件

谈判项目名称：福建广电网络集团石狮分公司

仓库场地租赁

 报价人名称 ：

日 期 ：

附件１ 报 价 书

致：福建广电网络集团股份有限公司石狮分公司

根据贵方为：福建广电网络集团石狮分公司仓库场地租赁采购项目的邀请函，提交下述文件正本一份。

（1）报价一览表

（2）报价人的资格证明文件

（3）报价人提交的其它资料

 据此函，签字代表宣布同意如下：

1．报价表中报价总价为人民币（小写）：万元，即（大写）人民币：。

2．报价人已详细审查全部谈判文件，包括修改文件（如有的话）和有关附件。

3．我方同意所递交的报价文件在谈判文件第二部分谈判须知第8.1条规定的报价有效期内有效，在此期间内我方的报价有可能中选，我方将受此约束。

4．报价人同意提供按照采购人可能要求的与其报价有关的一切数据或资料，完全理解贵方不一定要接受最低的报价或收到的任何报价。

与本谈判项目有关的一切正式往来通讯请寄：

地址：

电话：

传真：

报价人授权代表姓名、职务（印刷体）：

报价人授权代表签字：\_

报价人名称：

报价人地址：

日 期： \_ 年\_\_月日

附件2报价一览表

报价人名称：(单位全称并加盖公章)

 货币单位：万元人民币

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 合同包 | 内容名称 | 报价（万元/年） | 小计（万元/年） | 租赁期 | 备注（第一次报价或最终报价） |
|
| 1 | 福建广电网络集团石狮分公司仓库场地租赁 |  |  | 2024年2月1日-2028年6月30日 |  |
| 总价： 　　万元（含税价） | 大写金额： |

注：1.在报价一览表中应明确说明该报价是第一次报价还是最终报价。

报价人授权代表签字：

附件4报价人的资格证明文件

附件4-1关于资格的声明函

致：福建广电网络集团股份有限公司石狮分公司

关于贵方\_ 年月日采购项目的邀请，本签字人愿意参加谈判，并证明提交的下列文件和说明是准确的和真实的。

 1. 我方的资格声明正本一份。

 2．本签字人确认资格文件中的说明是真实的、准确的。

报价人名称： （单位全称并加盖公章）

 报价人授权代表签字：

 电 话：

 日 期： 年 月 日

附件4-2 法定代表人授权书

致：福建广电网络集团股份有限公司石狮分公司

 法定代表人 为报价人授权代表，代表本单位参加贵处组织的仓库场地租赁采购项目谈判活动，全权代表我方处理谈判活动的一切事宜。报价人授权代表在谈判活动过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我均予以承认。报价人授权代表无转委权。特此授权。

报价人授权代表：性别：男 身份证号：

单位： 部门： 职务：

详细通讯地址：

邮政编码：

电话：

附：被授权人身份证复印件

授权人：

 报价人名称：

 法定代表人签字或盖章：

 日 期：年月日

接受授权人

报价人授权代表签字：

日 期：

附件4－4

 单位登记证书

致：福建广电网络集团股份有限公司石狮分公司

现附上由（签发机关名称）签发的我方企业单位登记证书复印件，该执照真实有效。

（注：单位登记证书复印件，由单位加盖公章并注明复印件与原件一致。）

 报 价 人（单位全称并加盖公章）：

 报价人代表签字：

 日 期：年月日

附件5 报价人提交的其它资料

报价人根据自身实际情况编写有关资料包括：

(1)报价人根据采购文件要求，须提供的相关资料等。

(2)谈判文件要求提供或报价人认为应提供的其它资料。

附件6

**廉洁承诺书**

致：福建广电网络集团股份有限公司石狮分公司

我司（报价人全称）承诺不以任何名义宴请贵方人员或向贵方人员赠送礼品，礼金及各种有价证券。如我司违反此项承诺，贵方将根据具体情况和造成的后果，有权对我司进行警告或没收履约保证金(我司递交履约保证金的50%)直至终止合同。由此给贵方及下属分子公司造成的损失均由我司承担。构成犯罪的，移交司法机关处理。
 同时，在接下来的三个年度的采购项目中，贵方可视具体情况，暂停或拒绝我司提交的投标申请。

特此承诺！

报 价 人（单位全称并加盖公章）：

 报价人代表签字：

 日 期：