**谈 判 文 件**

**项目名称：福建广电网络集团石狮分公司**

 **职工食堂场所租赁采购项目**

**采购人：福建广电网络集团股份有限公司石狮分公司**

**二零二五年一月**

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……………………………………………（13）

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职工工食堂场所租赁采购项目的下述内容及服务进行谈判采购，现邀请国内合格的供应商参加谈判。

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2025年1月 15日下午15：30（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）、房屋所有人身份证复印件、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：2025年1月15日下午15：30（北京时间）在福建省石狮市宝盖镇濠江路462号众和国际大厦A座九层。

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：福建省石狮市宝盖镇濠江路462号众和国际大厦A座九层

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职工食堂场所租赁采购人名称：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中国公民(报价人应在报价文件中提供房屋所有人身份证复印件、相关产权证明复印件。

（2）本项目不接受联合体报价。（3）邀请谈判对象为：蔡奕党 |
| 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：福建省石狮市宝盖镇濠江路462号众和国际大厦A座九层接收人：施女士报价截止时间：2024年1月15日下午15:30（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：47000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。1. 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泉州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泉州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泉州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 | 备注 |
| 1 | 石狮分公司职工食堂场所租赁 | 石狮市宝盖镇濠江路428号亚太中心大门右侧第三间店面。建筑面积共计65平方米 | 房屋租赁费 | 合同签订之日起两年 | 需提供相关产权证明及房屋所有人身份证件 |

1. 付款条款

合同签订后，由甲方提供增值税正式发票后5个工作日内乙方转账方式支付第一年租金，开票税费由乙方负责。第二年以上述方式同样支付。

**四、合同主要条款**

**房屋租赁协议**

 **合同编号：闽广网石狮合[2025]第 号**

甲方：

乙方：福建广电网络集团股份有限公司石狮分公司

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，为明确甲、乙双方的权利义务关系，双方在平等、自愿的原则下签订本合同。

一、甲方将位于 ，总面积约 平方米，出租给乙方使用。乙方在租赁期间应遵守国家法律法规。

二、租赁期限：

1、租赁期共24个月，从2025年 月 日起至2027年 月 日。

2、租赁期限届满后，如乙方不再续租，应在租赁到期前一个月通知甲方。租赁期限届满后至新的承租人确定之前，乙方可以继续使用该店面。新承租人确定后，乙方应按本协议约定的租金标准支付租赁到期后乙方实际继续使用时间的租金。如甲方继续出租该房屋，在同等条件下，乙方享有优先承租权。

3、甲方应在签定本合同后十日内腾空房屋，以便乙方进行修缮及装修等工作。如涉及到改造基建等部分，需得到甲方同意后方可施工。

三、 付款期限及金额约定如下

1.租金：每年租金为 元整（含税），大写： 。

2.支付方式：本合同签订后，由甲方提供增值税正式发票后5个工作日内乙方转账方式支付第一年租金，开票税费由乙方负责。第二年以上述方式同样支付。

3.甲方指定收款账户：

户名：

帐号：

开户行：

以上收款方式如有变更，甲方应提前30日通知乙方，否则乙方将款项支付至上述账号即完成付款义务。

四、租赁期间的店面装修、安全及水电费天然气费用承担

1、乙方可根据实际需要对店面进行装修，装修费由乙方自行处理。乙方根据需要将店面用于公司员工食堂场所使用。甲方在本协议签订时已经充分了解并同意尊重乙方的该项权利，并在确定场所租金时已经充分考虑该因素。租赁期满后，乙方添置的新物可由其自行收回。

2、甲方负责提供乙方场所使用所需要的水电接入、食堂所需的排烟管道，并承担水电接入所产生的开户费、水表、电表初装费用及物业管理费，协助乙方办理天然气开户。

3、因场所使用所产生的水、电、气费用由乙方承担，甲方应协调相关管理方为乙方开具水电气相关正式税票。

4、租赁期间，乙方应遵循"谁使用，谁管理，谁负责"的原则，负责该场所的消防安全并应严格遵守其消防安全和安保责任，采取有效的防火措施。定期检查（检修）房屋的电器、燃气热水器和电线，加强安全性能的维护。如发生火灾、人身伤害等安全问题，由乙方自行负责，甲方不承担任何责任。

五、合同的解除

　　1、经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

　 2、乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回该房屋，并要求乙方按照月租金的2倍支付违约金：

　　（1）擅自将该房屋转租给第三人的。

（2）利用该房屋从事违法活动的。

 3、甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同，并要求甲方按月租金的2倍支付违约金，违约金不足以弥补乙方损失时，甲方还应承担赔偿责任：

　　（1）未按约定时间交付该房屋达7日的。

　　（2）交付的房屋不符合合同约定严重影响乙方使用的。

　　（3）不承担约定的维修义务致使乙方无法正常使用该房屋的。

　 （4）交付的房屋危及乙方安全或者健康的。

六、违约责任

1、在租赁期间，甲方应该确保租赁标的产权无争议或未受到法律上的限制，保证乙方在此期间不受任何第三人的侵权指控。如因产权问题等甲方原因而影响乙方正常租用，因此造成的损失，由甲方承担全部赔偿责任。

2、甲方在租赁期间出售或抵押该店面时，须在买卖或抵押合同中明确保证乙方继续租赁的权利，否则给乙方造成损失的，甲方应当承担赔偿责任。

3、租赁期限内，除不可抗力、政府拆迁及本协议约定外，甲方不得单方解除本协议。若甲方单方解除本协议或因甲方原因致使本协议解除时，甲方按月租金的2倍支付违约金，违约金不足以弥补乙方损失时，甲方还应承担赔偿责任。

4、任何一方违反本合同项下的义务，另一方可书面要求违约方在收到通知后合理期限内纠正违约行为。违约方在通知指定期间内未纠正或消除违约行为的，守约方有权单方解除本合同，除本协议对违约金数额另有约定外，违约方应向守约方支付金额为月租金2倍的违约金。违约金不足以弥补对方损失，还应按实际损失承担赔偿责任。

5、因甲方未按约定履行维修义务造成乙方人身、财产损失的，甲方应承担赔偿责任。

　　6、双方一致明确乙方的损失项目包括但不限于：（1）店面或店面装修总投入；（2）乙方寻找替代场所及新场所装修期间的临时场所租金支出；（3）乙方为追究甲方责任所产生的律师费、损失评定费用、差旅费等债权实现费用。

七、 特约事项

本合同如有未尽事项，经双方友好协商另订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。本合同经双方签字或盖章后生效。合同一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方： 乙方：福建广电网络集团股份有限公

司石狮分公司

联系电话： 联系电话：0595-88965656

 授权代表人（签字）：

 地址：石狮市濠江路462号众和国际大厦A座9层

2025年 月 日 2025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

职工食堂场所租赁

 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职工食堂场所采购项目的邀请函，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：

电话：

报价人签字：

日 期： 年\_\_月 日

附件2报价一览表

报价人名称：

 货币单位：万元人民币

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 合同包 | 内容名称 | 报价（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职工食堂场所租赁 |  | 合同签订之日起两年 |  |
| 总价(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。

2.报价应包含税费。

报价人签字：

附件3报价人的资格证明文件

附件3-1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。

报价人签字：

电 话：

日 期： 年 月 日

附件4 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5

**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

我方（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。如我方违反此项承诺，贵方将根据具体情况和造成的后果，有权对我方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方承担。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，暂停或拒绝我方提交的投标申请。

特此承诺！

报 价 人 签 字：

 日 期：