

中国人民银行贺州市分行富川县富阳镇凤凰路 闲置办公用房出租项目（重 2）

竞争性磋商文件

项目编号：CJJF2025545F（重 2）

采购代理机构：广西城建咨询设计有限公司

采 购 人：中国人民银行贺州市分行

日 期：2025 年 12 月 2 日

(签 章 页)

采 购 人(盖章)：中国人民银行贺州市分行

采购代理机构(盖章)：广西城建咨询设计有限公司

法定代表人（签章）：

日 期： 年 月 日

目 录

第一章 竞争性磋商公告 1

第二章 磋商须知4

第三章 采购需求13

第四章 评审标准15

第五章 合同格式18

第六章 响应文件格式26

第一章 竞争性磋商公告

广西城建咨询设计有限公司

关于中国人民银行贺州市分行富川县富阳镇凤凰路闲置办公用房出租项目 （重2）竞争性磋商公告

项目概况

中国人民银行贺州市分行富川县富阳镇凤凰路闲置办公用房出租项目（重2）采购项目的潜在供应商应自行登录全国公共资源交易平台（广西·贺州）（<http://ggzy.jgswj.gxzf.gov.cn/hzggzy/>）下载采购文件，并于 2025 年 12 月 16 日 09 时 00 分（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况：

1. 项目编号：CJJF2025545F（重2）

2. 项目名称：中国人民银行贺州市分行富川县富阳镇凤凰路闲置办公用房出租项目（重2）

3. 采购方式：竞争性磋商

4. 采购内容：中国人民银行贺州市分行出租闲置不动产，面积共 1821.38 m²，其中：富川县富阳镇凤凰路 1 号办公用房拟出租 2-5 层，总面积 1129.7 m²；富川县富阳镇凤凰路 2 号办公用房拟出租 3-5 层，总面积 691.68 m²。

5. 采购下限控制价：10052.9 元/月（其中：1. 富川县富阳镇凤凰路 1 号 2-5 层：6439.1 元/月；2. 富川县富阳镇凤凰路 2 号 3-5 层：3613.8 元/月。）

注：竞标人报价不得低于采购下限控制价，否则按废标处理。

6. 租赁期限：5 年。

7. 租赁用途原则上可用于办公或商业经营，其经营范围必须符合国家的法律法规。

二、供应商资格要求：

（1）国内注册或登记（指按国家有关规定要求注册或登记的），具备法人资格的供应商，或具备独立承担民事责任能力的自然人。

（2）参加本次项目招标活动前三年内，在经营活动中无重大违法违规记录。

（3）本项目不接受联合体参加磋商。

三、获取采购文件

1. 各潜在供应商请于 2025 年 12 月 2 日本项目竞争性磋商公告发布之时起自行登录全国公共资源交易平台（广西·贺州）（<http://ggzy.jgswj.gxzf.gov.cn/hzggzy/>）下载《竞争性磋商文件》。

2. 竞争性磋商文件成本费每个供应商收取 300 元整，在递交响应文件的同时现场向采购代理机构缴纳，否则不予接受响应文件。

四、响应文件提交

1. 截止时间：2025 年 12 月 16 日 09 时 00 分（北京时间）

2. 地点：贺州市公共资源交易中心（贺州市政务服务中心东侧附属楼）（具体开标室根据电子屏幕显示的安排）。

五、开启

1. 时间：2025年12月16日09时00分（北京时间）

2. 地点：贺州市公共资源交易中心（贺州市政务服务中心东侧附属楼）（具体开标室根据电子屏幕显示的安排）。

六、公告期限

自本公告发布之日起5个工作日。

七、其他补充事宜

1. 磋商保证金：**本项目不收取磋商保证金。**

2. 网上公告媒体查询：中国采购与招标网、广西城建咨询设计有限公司网、全国公共资源交易平台（广西·贺州）。

3. 监督管理机构：中国人民银行贺州市分行会计财务科，联系人及电话：陆奕璠；0774-5262211。

八、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系。

1. 采购人名称：中国人民银行贺州市分行

地址：贺州市南环路89号

联系人：钟明秀

联系电话：0774-5266207

2. 采购代理机构名称：广西城建咨询设计有限公司

贺州分公司地址：贺州市太白社区新风街128号（贺州分公司）

项目联系人：蓝展英

联系电话：0774-5122998

3. 监督部门：中国人民银行贺州市分行会计财务科

联系电话：0774-5262211

采购人：中国人民银行贺州市分行

采购代理机构：广西城建咨询设计有限公司

2025年12月2日

第二章 磋商须知

磋商须知前附表

序号	条款号	内 容
1	1.1	项目名称：中国人民银行贺州市分行富川县富阳镇凤凰路闲置办公用房出租项目（重2） 项目编号：CJJF2025545F（重2）
2	3	（1）国内注册或登记（指按国家有关规定要求注册或登记的），具备法人资格的供应商，或具备独立承担民事责任能力的自然人。 （2）参加本次项目招标活动前三年内，在经营活动中无重大违法违规记录。 （3）本项目不接受联合体参加磋商。
3	6.7	响应文件有效期：自响应文件递交截止时间起 60 日。
4	6.8	磋商保证金： 本项目不收取磋商保证金。
5	8.2	磋商报价：供应商必须就本项目采购需求中的全部内容作完整报价，每轮报价均应是唯一报价，最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。最后报价出现漏项报价的或有选择的或有条件的报价，其响应文件将视为无效。
6	8.3	采购预算金额（人民币）： 10052.9 元/月（其中：1.富川县富阳镇凤凰路 1 号 2-5 层：6439.1 元/月；2.富川县富阳镇凤凰路 2 号 3-5 层：3613.8 元/月。） 注：磋商报价不得低于预算控制价，否则按废标处理。
7	9	响应文件份数：正本壹份、副本肆份。
8	10.1	响应文件递交截止时间： <u>2025 年 12 月 16 日 09 时 00 分</u> ； 供应商应在竞争性磋商文件中规定的响应文件递交截止时间前递交响应文件。
9	10.2	供应商递交响应文件的地点： <u>贺州市公共资源交易中心（贺州市政务服务中心东侧附属楼）（具体开标室根据电子屏幕显示的安排）</u>
10	11.2	磋商时间： <u>2025 年 12 月 16 日 09 时 00 分</u> 截标后 磋商地点：贺州市公共资源交易中心（贺州市政务服务中心东侧附属楼）（具体开标室根据电子屏幕显示的安排）
11	17.2	接收质疑函方式：接受以现场递交或以邮递方式送达的书面质疑。 质疑联系部门：广西城建咨询设计有限公司贺州分公司，联系人：蓝展英，联系电话：0774-5122998，通讯地址：贺州市太白社区新风街128号。
12	18.1	代理服务费：代理服务费由采购人支付，在成交通知书发出之日起7个工作日内，采购人须向采购代理机构一次付清代理服务费。本项目代理服务费为：人民币陆仟元整（¥6000.00）。

磋商须知

一、总 则

1. 适用范围

1.1 项目名称：中国人民银行贺州市分行富川县富阳镇凤凰路闲置办公用房出租项目（重2）

项目编号：CJJF2025545F（重2）

本文件仅适用于本文件中所叙述的服务类采购项目。

2. 定义

2.1 “采购人”是指：依法进行采购的国家机关、事业单位、团体组织。

2.2 “采购代理机构”是指：广西城建咨询设计有限公司

2.3 “供应商”是指响应本文件要求，参加磋商的法人或者其他组织或者具备独立承担民事责任能力的自然人。如果该供应商在本次磋商中成交，即成为“成交人”。

2.4 “货物”是指各种形态和种类的物品，包括原材料、燃料、设备、产品等。

2.5 “服务”是指除货物和工程以外的其他采购对象。

2.6 “响应文件”是指：供应商根据本文件要求，编制包含报价、技术和服务等所有内容的响应文件。

3. 供应商的基本条件：见磋商须知前附表。

4. 磋商费用

4.1 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，不论磋商结果如何，采购人和采购代理机构在任何情况下无义务和责任承担此类费用。

4.2 本项目代理服务费：见磋商须知前附表。

5. 竞争性磋商文件（以下简称磋商文件）的澄清与修改 、公告

5.1 提交响应文件截止之日前，采购人、采购代理机构或者磋商小组可以对已发出的磋商文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容作为磋商文件的组成部分。澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，采购人、采购代理机构应当在提交响应文件截止时间至少5日前，以书面形式通知所有获取磋商文件的供应商；不足5日的，采购人、采购代理机构应当顺延提交响应文件截止时间。

5.2 公告见中国采购与招标网、广西城建咨询设计有限公司网、全国公共资源交易平台（广西·贺州）。

二、响应文件的编制

6. 响应文件编制基本要求

6.1 供应商对响应文件的编制应按要求装订和封装。

6.2 供应商提交的响应文件以及供应商与采购代理机构和采购人就有关磋商的所有来往函电均应使用中文。供应商提交的支持文件和印刷的文献可以使用别的语言，但其相应内容必须附有中文翻译文本，在解释响应文件时以翻译文本为主。

6.3 供应商应认真阅读、并充分理解本文件的全部内容（包括所有的补充、修改内容），承诺并履行本文件中各项条款规定及要求。

6.4 响应文件必须按本文件的全部内容，包括所有的补充通知及附件进行编制。

6.5 如因供应商只填写和提供了本文件要求的部分内容和附件，而给评审造成困难，其可能导致的结

果和责任由供应商自行承担。

6.6 响应文件的组成包括以下内容：

(1)磋商函；

(2)磋商报价表；

(3)供应商资格证明文件：

①供应商有效的“营业执照”副本复印件加盖单位公章（供应商参加竞标时必须提供）；

②法定代表人身份证明书或自然人身份证复印件（必须提供）；

③法人授权书（委托代理时必须提供）；

(4)技术方案；

(5)场地使用承诺书；（由供应商根据“第三章 采购需求”与“第四章 评审标准”内容自行编写）

(6)供应商认为需要提供的其他材料。

▲注：1. 供应商参加竞标时法定代表人授权委托书必须由法定代表人和委托代理人签名（或签章）并加盖单位公章；竞标函、竞标报价表必须由法定代表人或委托代理人签名（或签章）并加盖单位公章。2. 自然人参与竞标时，响应文件应当由本人签字并附身份证明。

6.7 响应文件有效期：见磋商须知前附表。

6.8 磋商保证金：见磋商须知前附表。

7. 计量单位

7.1 除技术要求中另有规定外，本文件所要求使用的计量单位均应采用国家法定计量单位。

三、磋商报价及采购预算

8.1 对于本文件中未列明，而供应商认为必需的费用也需列入总报价。在合同实施时，采购人将不予支付成交供应商没有列入的项目费用，并认为此项目的费用已包括在总报价中。

8.2 供应商必须就本项目采购需求中的全部内容作完整报价，每轮报价均应是唯一报价，最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。最后报价出现漏项报价的或有选择的或有条件的报价，其响应文件将视为无效。

8.3 采购下限控制价（人民币）：10052.9 元/月（其中：1. 富川县富阳镇凤凰路1号2-5层：6439.1 元/月；2. 富川县富阳镇凤凰路2号3-5层：3613.8 元/月。）注：竞标人报价不得低于采购下限控制价，否则按废标处理。

四、响应文件的份数、封装和递交

9. 磋商响应文件的份数和封装

9.1 供应商将竞争性磋商响应文件按正、副本分别装订成册，在每个正、副本封面上标明“正本”或“副本”，以及项目名称、项目编号、供应商名称等内容。

9.2 供应商应将竞争性磋商响应文件正、副本（正本一份，副本肆份）装入到一个竞争性磋商响应文件袋内，封装并加以密封签章（公章、法定代表人或其委托代理人签字均可，自然人参与竞标时由本人签字，要求文件袋无明显缝隙露出袋内文件）。文件袋外层封面上应写明：

1) 项目编号；

2) 项目名称；

3) 供应商名称；

4) 评审时才能启封。

10. 响应文件的递交

10.1 响应文件递交截止时间

响应文件递交截止时间：见磋商须知前附表。

供应商应按竞争性磋商文件中规定的磋商截止时间前递交响应文件。

10.2 供应商递交响应文件的地点：见磋商须知前附表。

10.3 供应商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，并书面通知采购人、采购代理机构。补充、修改的内容作为响应文件的组成部分。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。

10.4 迟交的响应文件

广西城建咨询设计有限公司拒绝或原封退回在其规定的递交响应文件截止时间之后收到的任何响应文件。

五、竞争性磋商（简称磋商）与评审

11. 磋商小组组成及磋商时间、地点、人员

11.1 磋商小组构成：本项目的磋商小组的成员由采购人代表和有关专家组成，人数为三人（含三人）以上单数。

11.2 具体的磋商时间、地点、人员见磋商须知前附表，**参加磋商的法定代表人或委托代理人必须持身份证原件及复印件**，依时到达指定地点等候当面磋商。

12. 评审原则和评审办法

12.1 具体评审原则和评审办法见第四章“评审标准”。

13. 响应文件评审及磋商的步骤

13.1 磋商保证金的确认：**本项目不收取磋商保证金。**

13.2 磋商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。

磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式作出。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。

未实质性响应磋商文件的响应文件按无效响应处理，磋商小组应当告知有关供应商。

13.3 磋商

13.3.1 磋商顺序按供应商递交文件的签到顺序确定。磋商小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。

13.3.2 在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件（或以磋商记录及应答文件形式提交），并由其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，应当附法定代表人授权书。磋商中，磋商的任何一方不得透露与磋商有关的其他供应商的技术资料、价格和其他信息。采购代理机构对磋商过程和重要磋商内容进行记录，磋商双方在记录上签字确认。

13.4 磋商小组可与供应商进行多轮磋商。

13.5 最后报价

13.5.1 磋商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，最后一轮磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内密封提交最后报价，提交最后报价的供应商不得少于1家。

13.5.2 磋商文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需经磋商由供应商提供最终技术方案或解决方案的，最后一轮磋商结束后，磋商小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐1家以上供应商的技术方案或者解决方案，并要求其在规定时间内密封提交最后报价。

13.5.3 最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

13.5.4 已经提交响应文件的供应商，在提交最后报价之前，可以根据磋商情况退出磋商，采购人、采购代理机构将退还退出磋商的供应商的磋商保证金。

13.6 最后一轮磋商结束后，磋商小组不得再与供应商进行任何形式的商谈。

13.7 综合评分

经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。

磋商小组应当根据综合评分情况，按照评审得分由低到高顺序推荐3名成交候选供应商（提交最后报价的供应商仅有1名的，可以推荐1名成交候选供应商），并编写评审报告。评审得分相同的，按照最后报价由高到低的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，则按照项目场地规划及使用、维护、保护方案优劣顺序推荐。

13.8 出现下列情形之一的，采购人或者采购代理机构应当终止竞争性磋商采购活动，发布公告并说明原因，重新开展采购活动：

13.8.1 因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的；

13.8.2 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

13.8.3 至响应文件递交截止时间止，无供应商递交响应文件的；

13.8.4 在采购过程中符合要求的供应商或者最后报价未超过采购预算的供应商不足1家的。

13.9 特别说明：

13.9.1 供应商所使用的资格、信誉、荣誉、业绩与企业认证必须为本法人所拥有（特殊要求除外）。供应商所使用的采购项目实施人员必须为本法人员工（或必须为本法人或控股公司正式员工）。

13.9.2 供应商应仔细阅读竞争性磋商文件的所有内容，按照竞争性磋商文件的要求提交响应文件，并对所提供的全部资料的真实性承担法律责任。

13.9.3 供应商在磋商活动中提供任何虚假材料，其磋商无效，并报监管部门查处；成交后发现的，成交供应商须依照《中华人民共和国消费者权益保护法》第五十五条第一款之规定三倍赔偿采购人，且民事赔偿并不免除违法供应商的行政与刑事责任。

13.10 低于成本报价

磋商小组在评审过程中发现供应商的总报价明显低于其他供应商的总报价或者明显低于采购预算价，有理由怀疑其总报价可能低于其成本的，应要求该供应商做出书面说明并提供相关证明材料。供应商不能合理说明或者不能提供相关证明材料的，视作该供应商以低于成本报价，其磋商无效。

六、确定成交供应商的办法及结果公告

14.1 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采购人确认。采购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供应商中，按照排序由高到低的原则确定成交供应商，也可以书面授权磋商小组直接确定成交供应商。采购人逾期未确定成交供应商且不提出异议的，视为确定评审报告提出的排序第一的供应商为成交供应商。

14.2 采购代理机构应当在成交供应商确定后2个工作日内，在竞争性磋商公告发布媒体上公告成交结果，同时向成交供应商发出成交通知书。

七、签订合同

15.1 成交供应商在收到成交通知书之日起7个工作日内和采购人签订采购合同。

15.2 成交供应商拒绝签订采购合同的，采购人可以按本须知14.1规定的原则确定其他供应商作为成交供应商并签订采购合同，也可以重新开展采购活动。拒绝签订采购合同的成交供应商不得参加对该项目重新开展的采购活动。

八、疑问和质疑

16.1 磋商供应商对采购活动事项有疑问的，可以向采购人或采购代理机构项目负责人提出询问；

16.2 磋商供应商如认为竞争性磋商采购文件或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形式向采购代理机构提出质疑。质疑书的提交地点和质疑受理电话见供应商须知前附表。针对同一采购程序环节的质疑必须在法定质疑期内一次性提出。

16.3 供应商质疑实行实名制，其质疑应当有具体的质疑事项及事实根据，不得进行虚假、恶意质疑。

16.4 供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容：

- （1）供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；
- （2）质疑项目的名称、编号；
- （3）具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；
- （4）事实依据；
- （5）必要的法律依据；
- （6）提出质疑的日期。

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。

16.5 质疑供应商可以委托代理人办理质疑事务。委托代理人应为质疑供应商的正式员工并熟悉相关业务情况。代理人办理质疑事务时，除提交质疑书外，还应当提交质疑供应商的授权委托书，授权委托书应当载明委托代理的具体权限和事项。

16.6 质疑供应商提起质疑应当符合下列条件：

- （1）质疑供应商是参与所质疑采购活动的供应商；
- （2）质疑书内容符合相关规定；
- （3）在质疑有效期限内提起质疑；
- （4）属于所质疑的采购人或采购人委托的采购代理机构组织的采购活动；
- （5）同一质疑事项未经采购人或采购人委托的采购代理机构质疑处理；
- （6）财政部门规定的其他条件。

16.7 采购人或采购人委托的采购代理机构自受理质疑之日起七个工作日内，对质疑事项作出答复，并以书面形式通知质疑供应商及其他有关供应商。

17. 投诉

17.1 供应商认为采购文件、采购过程、中标和成交结果使自己的合法权益受到损害的，应当首先依法向采购人或采购人委托的采购代理机构提出质疑。对采购人、采购代理机构的答复不满意，或者采购人、采购代理机构未在规定期限内做出答复的，供应商可以在答复期满后十五个工作日内向采购监督管理部门提起投诉。

17.2 投诉人投诉时，应当提交投诉书和必要的证明材料，并按照被投诉采购人、采购代理机构（以下简称被投诉人）和与投诉事项有关的供应商数量提供投诉书的副本。投诉书应当包括下列内容：

- （1）投诉人和被投诉人的姓名或者名称、通讯地址、邮编、联系人及联系电话；
- （2）质疑和质疑答复情况说明及相关证明材料；
- （3）具体、明确的投诉事项和与投诉事项相关的投诉请求；
- （4）事实依据；
- （5）法律依据；
- （6）提起投诉的日期。

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。

17.3 投诉人可以委托代理人办理投诉事务。代理人办理投诉事务时，除提交投诉书外，还应当提交投诉人的授权委托书，授权委托书应当载明委托代理的具体权限和事项。

17.4 投诉人提起投诉应当符合下列条件：

- （1）投诉人是参与所投诉采购活动的供应商；
- （2）提起投诉前已依法进行质疑；

- （3）投诉书内容符合本章第 17.2 项的规定；
- （4）在投诉有效期限内提起投诉；
- （5）属于监督管理机构管辖；
- （6）同一投诉事项未经监督管理机构投诉处理；
- （7）国务院财政部门规定的其他条件。

17.5 监督管理机构自受理投诉之日起三十个工作日内，对投诉事项作出处理决定，并以书面形式通知投诉人、被投诉人及其他与投诉处理结果有利害关系的采购当事人。

17.6 监督管理机构在处理投诉事项期间，可以视具体情况暂停采购活动。

十一、其他事项

18.1 代理服务费

代理服务费由采购人支付，在成交通知书发出之日起 7 个工作日内，采购人须向采购代理机构一次付清代理服务费。本项目代理服务费为：人民币陆仟元整（¥6000.00）。

第三章 采购需求

采购需求

一、项目名称：中国人民银行贺州市分行富川县富阳镇凤凰路闲置办公用房出租项目（重2）

二、采购项目编号：CJJF2025545F（重2）

三、采购下限控制价：10052.9元/月（其中：1.富川县富阳镇凤凰路1号2-5层：6439.1元/月；2.富川县富阳镇凤凰路2号3-5层：3613.8元/月。）

注：竞标人报价不得低于采购下限控制价，否则按废标处理。

四、竞争性磋商文件中可能实质性变动的内容：技术、服务要求以及合同草案条款

五、采购内容：

中国人民银行贺州市分行出租闲置不动产，出租面积共1821.38 m²，其中：富川县富阳镇凤凰路1号办公用房拟出租2-5层，总面积1129.7 m²；富川县富阳镇凤凰路2号办公用房拟出租3-5层，总面积691.68 m²。

1.出租楼层、面积及租金：富川县富阳镇凤凰路1号办公用房拟出租2-5层，总面积1129.7 m²，租金6778元/月。富川县富阳镇凤凰路2号办公用房拟出租3-5层，总面积691.68 m²，租金3804元/月。拟出租的建筑位于富川县富阳镇凤凰路原富川县支行大院内，一面临街，周边以楼盘小区、自建房为主，人流量较多，周边的商业配套设施较好，商业繁华度较高。临凤凰路，附近有出租车经过，对内对外交通条件较方便。

2.出租期限：5年。

六、场地租金及其交付方式。

1.租金（含税费）以租赁房屋建筑面积（含公共面积分摊）为计算基数，租赁期间前三年租金不上浮。自第四年起，月租金在上一年度月租金基础上增涨2.5%，第五年月租金不上浮，直至租赁期结束。

2.承租人必须在本项目合同生效之日起10个工作日内向采购人支付一个月押金，待合同期满后在承租人没有违约的情况下，采购人须将所有押金一次性退还给承租人（不计利息）。

3.租金按季度结算，承租人应于本合同生效之日起一个月内向采购人支付首期租金；往后每季度的租金应于当期租期开始后15个工作日内支付，采购人应当在收到承租人租金后3个工作日内向承租人提供合规有效、与付款金额、本合同业务类型一致的增值税发票，因提供发票所产生的税费由采购人负责并承担。

4.支付方式为：银行转账。承租人将租金按合同约定转入采购人指定的或另行书面指定的银行账户。

5.经承租人申请，并经出租人同意可以给予最长不超过3个月的装修免租期。装修免租期内承租人无需承担装修免租期内的房屋租金，但应当承担除此以外的其他一切费用，包括但不限于：装修时产生的水、电、燃气等能源费用及本合同约定的其他费用。

七、其他

租赁用途原则上可用于办公或商业经营，其经营范围必须符合国家的法律法规。（因承租方在承租期间出现违反政府政策、相关法律法规等情况导致该场地不能正常使用，由此造成的损失由承租方自行承担）。

第四章 评审标准

评审标准

一、评审原则

（一）磋商小组构成：本项目的磋商小组由采购人代表和有关方面的专家组成。成员人数应当为三人以上（含三人）单数。其中，专家人数不得少于成员总数的三分之二。

（二）评审依据：磋商小组将以竞争性磋商文件和响应文件为评审依据进行评审，对供应商的报价、技术、资信荣誉和项目业绩等内容按百分制打分。

（三）评审办法：综合评分法。

二、评审办法

对进入详评的，磋商小组将以竞争性磋商文件、响应文件为评审依据，采用百分制综合评分，计分办法（按四舍五入取至百分位）：

1、价格分.....40 分

满足磋商文件要求且评审价最高的供应商的评审价为磋商基准价，其价格分为满分。

磋商供应商报价得分 = (评审价/磋商基准价) × 40 分

2、场地规划及使用、维护、保护方案分.....20 分

由磋商小组对比各供应商提交的场地规划及使用、维护、保护方案（包括但不限于投资估算），集体讨论确定各投标人所属档次，在相应档次内独立打分。

一档（7 分）：实施方案内容简单，有场地规划及使用、维护、保护方案，基本满足采购文件要求。

二档（15 分）：实施方案合理，场地规划合理、使用可行，维护可持续，保护措施有针对性，有投资估算，能较好的满足采购文件要求。

三档（20 分）：实施方案科学合理，场地规划科学合理、使用灵活，维护措施高效，保护措施精准，投资估算能体现最优性价比，完全满足采购文件要求。

注：未提供配送场地规划及使用、维护、保护方案或场地规划及使用、维护、保护方案未达到一档要求的不得分。

3、场地规章管理制度分.....20分

由磋商小组对比各供应商响应文件的管理制度内容，在相应档次内独立打分。

一档（7 分）：供应商的相关经营管理制度明确，有分项管理制度、基本满足经营需求。

二档（15 分）：供应商的相关经营管理制度完备、分项管理制度齐全。

三档（20 分）：供应商的相关经营管理制度完备并详尽、分项管理制度齐全并细致可行。

注：未提供场地规章管理制度或场地规章管理制度内容未达到一档要求的不得分。

4、场地使用承诺分.....20 分

磋商小组对供应商的响应文件中承租承诺书内容的完整性、可行性等方面，集体讨论确定供应商所属档次并在相应档次内独立打分。

一档（7 分）：场地使用承诺简单，基本满足磋商文件要求，对场地的整体结构改动较大，租赁期满后场地要恢复原样的费用较大。

二档（15分）：对项目总体有一定认识，表达清晰、完整，措施具体有效；场地使用承诺全面、可行，措施到位，应急措施较合理，在不影响场地整体外观及主体结构的前提下，对场地的整体结构有少量改动。

三档（20分）：对项目总体有深刻认识，表达清晰、完整、严谨、合理，措施先进、具体、有效、成熟。供应商服务承诺详细、具体，应急措施合理，具有一定技术专业能力，综合评定为优秀，不改变场地整体结构，不拆墙，不乱砌墙，对场地保护较好。

注：未提供场地使用承诺或场地使用承诺内容未达到一档要求的不得分。

5、综合得分： $=1+2+3+4$ （各项评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”）

三、成交候选供应商推荐原则

（一）磋商小组应当根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐3名成交候选供应商（提交最后报价的供应商仅有1名的，可以推荐1名成交候选供应商），并编写评审报告。评审得分相同的，按照最后报价由高到低的顺序推荐；若仍相同的，按照项目场地规划及使用、维护、保护方案优劣顺序推荐。采购人应按排序从高到低的原则确定成交供应商。

（二）成交供应商拒绝签订采购合同的，采购人可以按照前款规定的原则确定其他候选供应商作为成交供应商并签订采购合同，也可以重新开展采购活动。拒绝签订采购合同的成交供应商不得参加对该项目重新开展的采购活动。

（三）磋商小组认为，某供应商的响应报价或者某些分项报价明显不合理或者低于成本，有可能影响质量和不能诚信履约的，应要求其在规定的期限内提供书面文件予以解释说明，并提交相关证明材料，否则，磋商小组可以取消该供应商的成交候选资格，按顺序由排在其后面的供应商递补，以此类推。

第五章 合同格式

中国人民银行贺州市分行富川县富阳镇凤凰路闲置办公用房出租项目合同

合同编号：

采 购 人： 中国人民银行贺州市分行

成交供应商：

目 录

一、采购合同书

二、补充协议（如有请提供）

三、合同附件

1、成交通知书

2、竞争性磋商采购文件项目采购需求

3、竞争性磋商采购文件的澄清和修改（如有请提供）

4、磋商函

5、最后报价表

6、磋商记录等

7、其他与本合同相关的资料（如有请提供）

房屋租赁合同（格式）

合同编号：_____

甲方（出租人）：

乙方（承租人）：

乙方统一信用代码或身份证号码：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，各方就下列房屋的租赁达成如下协议：

第一条 房屋基本情况

- 1. 甲方房屋（以下简称“租赁房屋”）位于_____，共_____层，乙方承租_____层。
- 2. 租赁房屋面积为_____平方米（已包含公共面积分摊），房屋相关产权证明复印件详见附件。
- 3. 租赁房屋现有装修水平：
- 4. 租赁房屋附属设施：

第二条 房屋用途

租赁房屋用途为☐办公/☐商业经营/☐居住。

第三条 租赁期限

- 1. 租赁期限为自_____年__月__日起至_____年__月__日止。
- 2. 装修免租期，即自_____年__月__日起至_____年__月__日止。（如有）

第四条 租金

1. 租金（含税费）以租赁房屋■建筑面积（含公共面积分摊）/☐套数为计算基数，每平米租金为_____元（即月租金_____元），租赁期间前三年租金不上浮。自第四年即_____年起，月租金在上一年度月租金基础上增涨 2.5%，即租金每月_____元。第五年即_____年，月租金不上浮，即维持租金每月_____元，直至租赁期结束。

2. 乙方必须在本合同生效之日起 10 个工作日内向甲方支付一个月押金，共计人民币（大写）_____，待合同期满后在乙方没有违约的情况下，甲方须将所有押金一次性退还给乙方（不计利息）。

3. 经甲方同意，给予乙方自合同签订之日起_____个月的装修免租期的，装修免租期内乙方无需承担装修免租期内的房屋租金，但应当承担除此以外的其他一切费用，包括但不限于：装修时产生的水、电、燃气等能源费用及本合同约定的其他费用。该条款视甲方是否同意给予装修免租期进行增减。

第五条 付款方式

1. 租金按☐月/☒季/☐年结算，乙方应于本合同生效之日起一个月内向甲方支付首期租金；往后每☐月/☒季/☐年的租金应于当期租期开始后 15 个工作日内支付，甲方应当在收到乙方租金后 3 个工作日内向乙方提供合规有效、与付款金额、本合同业务类型一致的☐增值税专用发票/☒增值税普通发票，因提供发票所产生的税费由甲方负责并承担。

2. 支付方式为：银行转账。乙方将租金按合同约定转入甲方在本合同首部指定的或另行书面指定的银

行账户。

3. 增值税特别约定

（1）本合同项下乙方向甲方支付的租金均为不含税价格。

（2）甲方提供发票需要乙方协助的，应提前通知乙方，此项协助不得构成甲方不按时提供发票的理由，除非乙方收到通知后故意拖延。

（3）因自然灾害、政府行为、社会异常事件等不可抗力或税务机关原因导致甲方不能及时提供增值税发票的，甲方应在发生上述事项之日起一个工作日内告知乙方。开具发票的期限顺延，在上述事项的影响结束后，甲方应按照本合同约定期限提供发票。

（4）甲方将增值税发票交付给乙方指定联系人、并经核对后，完成其发票交付义务。

（5）由于发生应税服务中止或开票有误、抵扣联、发票联均无法认证等情形，由甲方采取补救措施，包括但不限于继续办理发票事宜等。

（6）在合同履行期间，如遇国家税率调整，本合同价格须同步跟随国家税率调整。

第六条 房屋交付

甲方应在本合同第三条约定的租赁期限起始日当日将租赁房屋交付给乙方。

第七条 甲方对产权的承诺

1. 甲方保证租赁房屋没有抵押给任何第三方，没有产权等方面的纠纷。如租赁期限内因抵押权人实现抵押权等产权纠纷原因导致租赁房屋被处置、本合同无法继续履行或乙方不能继续承租、使用租赁房屋的，甲方应在乙方以书面、短信、电话、微信、电子邮件等形式发出退款及赔偿通知之日起10个工作日内，退还相关费用并赔偿乙方的如下损失，赔偿款项应以银行转账方式汇入乙方指定账户：

（1）甲方应退还乙方已交纳但未使用的租赁期限对应租金（无息）；

（2）甲方应赔偿乙方的全部装修损失。具体计算方式为：装修损失赔偿金额=乙方总装修费用-总装修费用/5年×已租赁使用年数（租赁期限未满半年的，按无折旧计算，即已租赁使用年数为零）。

（3）甲方应赔偿乙方因产权纠纷导致的、履行本合同所增加的其他全部费用（包括但不限于诉讼费、律师费等）。

2. 如果租赁房屋为甲方与其他人的共有财产，甲方保证出租租赁房屋的行为已经获得所有共有人的书面同意，且甲方保证已经获得共有人的授权，由其代为受领租金。甲方保证上述书面同意授权（详见附件）的真实性。乙方向甲方交付租金，视同向该不动产的所有权利人交付租金。如租赁期限内房屋其他共有人对本合同租赁事宜提出异议，导致本合同无法继续履行或乙方不能继续承租、使用租赁房屋的，按本合同第七条第1款处理。

第八条 房屋的使用及维修养护责任

甲方确保交付的租赁房屋及其附属设施符合有关法律、法规及政策文件规定的交付，能实现乙方租赁目的，并保证其安全性。

租赁期间，乙方不得破坏房屋主体结构，因不是乙方原因房屋主体结构等房屋大修由甲方负责并承担费用。如甲方不予修缮或拒绝修缮导致乙方须自行修缮的，乙方所承担的修缮费用从乙方应当支付的租金中直接抵扣。

因日常使用损耗导致的房屋维修由乙方负责并承担费用。因乙方使用不当造成房屋及其附属设施设备的损坏的，由乙方负责维修并承担费用。

租赁期间，防火安全、门前三包、综合治理及安全、保卫等工作，乙方应执行当地有关部门规定并承担全部责任和服从甲方监督检查。

租赁期间，乙方有权免费使用租赁房屋及其附属设施范围内的广告位。如乙方使用广告位需办理相关报批等手续的，甲方应该积极协助、配合。

第九条 关于装修和改变房屋结构的约定

1. 未经甲方书面同意，乙方不得将房屋的结构作任何更改，亦不得将该房屋内的固定装置与设备擅自移动或拆除。乙方在符合安全和楼层管理范围内对租赁标的的装修或修缮，应在施工前（期限）向甲方提交施工方案，在征得甲方同意后方可施工。施工方案经甲方同意后乙方不得擅自修改，如有修改，应再次征得甲方同意。租赁期满后，除双方另有约定外，未形成附合的装饰装修物，可由乙方拆除，所有权归乙方所有。

2. 乙方对该房屋的装修和修缮应以不损坏该房产整体结构和设施为原则进行施工，如给甲方及租赁标的造成损坏，乙方应承担相应的赔偿责任；如给他人造成人身或财产损害，责任由乙方自负。

3. 装修费用由乙方自理。如乙方装修需办理相关报批等手续的，甲方应当积极协助、配合。

第十条 关于房屋租赁期间的有关费用

在租赁期间，以下费用由乙方支付，并由乙方承担延期付款的违约责任：

1. 水、电费；
2. 电话费；
3. 网络费；
4. 物业管理费；
5. 垃圾费；
6. 其他因乙方工作需要产生的费用；

第十一条 安全、防火、环保、保洁

1. 乙方必须遵守国家及租赁标的所在地的有关安全生产的法规 and 规定，负责租赁区域内的安全生产工作，接受甲方的检查，发现问题及时整改。

2. 乙方负责租赁区域内的卫生保洁、环境保护、安全保卫、防火工作，所需人员、工具、设备由乙方自理。

3. 乙方应严格执行国家及租赁标的所在地的各项环保政策、法规及标准和甲方各项环保规章制度，保证环保设施正常运行，各项污染物达标排放，杜绝各类污染事故发生。

4. 乙方在租赁标的内，不得存放易燃、易爆物品、毒品。不得挪用消防器材、不得堵塞消防通道。

5. 甲方有权对乙方上述工作进行检查，发现问题督促乙方及时整改。经甲方要求整改乙方拒不整改的，甲方有权终止合同，造成甲方损失的，乙方应赔偿损失。

6. 乙方未按上述要求执行相关工作发生责任事故的，由乙方自行承担责任，与甲方无关。

第十二条 租赁期满

租赁期满后，本合同即终止。除本合同另有约定外，乙方按退租当时租赁房屋现状（不含房屋内办公用具和电器等）向甲方交付房屋。

第十三条 转租

租赁期间，未经甲方同意，乙方不得将租赁房屋楼层或部分转租、转借给第三方使用，经甲方同意转租的，乙方仍应按照本合同约定向甲方按时足额支付租金。

第十四条 因乙方责任终止合同的约定

乙方有下列情形之一的，甲方可终止合同并收回房屋，造成甲方损失。由乙方负责赔偿：

1. 拖欠租金累计达3个月；
2. 利用租赁房屋进行违法活动的；
3. 故意损坏租赁房屋主体机构的；

第十五条 合同终止和解释

1. 租赁期间，乙方有权提前解除或终止本合同，但需提前3个月书面征求甲方同意。未经甲方书面同意，乙方单方面提前终止合同的，乙方应承担违约责任，按房屋当时月租金的三倍赔偿，甲方应无息退还乙方已支付但未使用租期的租金。

2. 租赁期间，甲方须提前终止合同的，应提前3个月书面通知乙方，经双方协商一致签订提前终止合同确认书，自双方签订提前终止合同确认书之日，本合同终止。未经乙方书面同意，甲方单方面提前终止合同的，甲方应当承担违约责任，退还乙方已支付但未使用租期的租金，并根据本合同第七条第一款约定的标准赔偿乙方的装修损失。

3. 如因自然灾害等不可抗力因素导致本合同无法继续履行，合同终止，各方互不承担违约责任。

4. 因国家建设、征用、政策变化等或其他类似原因导致必须提前终止合同的，甲方应提前1个月书面通知乙方并提交相关证明文件，同时应退还乙方已支付但未使用租期的租金。

第十六条 违约责任

1. 甲方逾期交付乙方承租房屋的，每逾期一日，应按逾期租金的万分之五向乙方支付违约金。逾期超过15日的，乙方有权单方面解除合同，甲方应当退还乙方已交纳的租金。

2. 乙方逾期交付租金的，每逾期一日，应按逾期租金的万分之五向甲方支付违约金，但如甲方不按规定的期限内向乙方提供租赁发票而导致乙方逾期交付租金的，不视为乙方违约，甲方无权要求乙方支付违约金。

3. 甲方违反本合同其他约定和承诺导致乙方不能继续使用租赁房屋的，须向乙方交纳年度租金的10%作为违约金，违约金不足以弥补损失的，甲方还应赔偿乙方经济损失。

4. 甲方未按约定逾期提供发票的，应每日按乙方付款金额的万分之五向乙方支付违约金，违约金不足以弥补损失的，甲方还应赔偿乙方经济损失。

5. 任何一方违约的，应支付守约方的全部合理费用（包括但不限于诉讼费、律师费等）。

第十七条 不可抗力

因不可抗力原因导致该房屋毁损和造成损失的，各方互不承担责任。

第十八条 争议解决

本合同在履行中发生争议，由各方协商解决。协商不成时，可向租赁房屋所在地人民法院提起诉讼。

第十九条 合同效力及其他事项

1. 本合同自各方签字盖章之日起生效。

2. 本合同包括附件甲方房屋所有权证书或其他证明房屋权属的材料、共有人声明（如有），附件是本合同不可分割的组成部分。

3. 本合同未尽事宜，各方可以补充协议的方式另行约定，补充协议是本合同不可分割的部分，与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规执行。

4. 本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份，均具有同等效力。

甲方：

单位主要负责人/授权代理人：

乙方：

法定代表人/授权代理人：

签订日期： 年 月 日

第六章 响应文件格式

响应文件封面格式：

正/副 本

竞争性磋商响应文件

项目名称：中国人民银行贺州市分行富川县富阳镇凤凰路闲置办公用
房出租项目（重2）

项目编号：CJJF2025545F（重2）

供应商（盖章）/自然人名字：

法定代表人或其委托代理人签字/自然人本人签字：

日期：_____年____月____日

目 录

（自拟）

1、磋商函（非自然人格式）

致：广西城建咨询设计有限公司

根据贵方为_____（项目名称）的磋商邀请（项目编号：_____），签字代表_____（全名、职务）经正式授权并代表供应商_____（供应商名称）提交下述文件正本一份和副本肆份。

按竞争性磋商采购文件条件，我方愿以磋商总报价人民币（大写）_____（¥_____）/月承租本项目的工作任务，租赁期限：_____年。

- （1）磋商函；
- （2）磋商报价表；
- （3）供应商资格证明文件；
- （4）技术方案；
- （5）场地使用承诺书；
- （6）供应商认为需要提供的其他材料。

本公司谨此承诺并声明：

- 1. 同意并接受磋商文件的各项要求，遵守磋商文件中的各项规定，按磋商文件的要求提供报价。
- 2. 响应文件有效期为磋商之日起_____天，若我单位成为成交供应商，有效期延长至项目验收之日。
- 3. 我方已经详细地阅读了全部磋商文件及其附件，包括澄清及参考文件(如果有的话)。我方已完全清晰理解磋商文件的要求，不存在任何含糊不清和误解之处。
- 4. 我方已毫无保留地向贵方提供一切所需的证明材料。
- 5. 我方承诺在本次磋商中提供的一切文件，无论是原件还是复印件均为真实和准确的，绝无任何虚假、伪造和夸大的成份，否则，愿承担相应的后果和法律责任。
- 6. 我方完全服从和尊重磋商小组所作的评定结果，同时清楚理解到报价最低并非意味着必定获得成交资格。

7. 我方同意按磋商文件规定向贵公司缴纳采购代理费。

8. 与本应答有关的一切正式往来通讯请寄：

供应商名称（盖公章）：

供应商代表姓名（签字）：

地址：

传真：

电话：

电子邮件：

日期： 年 月 日

磋商函（自然人格式）

致：广西城建咨询设计有限公司

根据贵方为_____（项目名称）的磋商邀请（项目编号：_____），本人_____（自然人名称）提交下述文件正本一份和副本肆份。

按竞争性磋商采购文件条件，我方愿以磋商总报价人民币（大写）_____（¥_____）/月承租本项目的工作任务，租赁期限：_____年。

- （1）磋商函；
- （2）磋商报价表；
- （3）供应商资格证明文件；
- （4）技术方案；
- （5）场地使用承诺书；
- （6）供应商认为需要提供的其他材料。

本人谨此承诺并声明：

1. 同意并接受磋商文件的各项要求，遵守磋商文件中的各项规定，按磋商文件的要求提供报价。
2. 响应文件有效期为磋商之日起_____天，若我方成为成交供应商，有效期延长至项目验收之日。
3. 我方已经详细地阅读了全部磋商文件及其附件，包括澄清及参考文件(如果有的话)。我方已完全清晰理解磋商文件的要求，不存在任何含糊不清和误解之处。
4. 我方已毫无保留地向贵方提供一切所需的证明材料。
5. 我方承诺在本次磋商中提供的一切文件，无论是原件还是复印件均为真实和准确的，绝无任何虚假、伪造和夸大的成份，否则，愿承担相应的后果和法律责任。
6. 我方完全服从和尊重磋商小组所作的评定结果，同时清楚理解到报价最低并非意味着必定获得成交资格。
7. 我方同意按磋商文件规定向贵公司缴纳采购代理费。
8. 与本应答有关的一切正式往来通讯请寄：

自然人名字：

身份证号码：

自然人本人签字：

家庭住址：

联系电话：

日期： 年 月 日

2、磋商报价表

采购项目名称：中国人民银行贺州市分行富川县富阳镇凤凰路闲置办公用房出租项目（重2）

采购项目编号：CJJF2025545F（重2）

金额单位：人民币（元）

序号	项目名称（明细）	出租面积	报 价	备 注
1	富川县富阳镇凤凰路1号 2-5 层	1129.70 m ²	_____元/月	
2	富川县富阳镇凤凰路2号 3-5 层	691.68 m ²	_____元/月	
总报价（人民币大写）：_____ /月（¥_____） /月				
租赁期限：_____年（经承租人申请，并经出租人同意可以给予最长不超过3个月的装修免租期）				
备注：				

注：1、所有价格均用人民币表示，单位为元，精确到个数位。

磋商供应商名称（盖章）/自然人名字：

法定代表人或法定代表人授权代表（签字）/自然人本人签字：

报价时间：_____年_____月_____日

3、供应商资格证明文件

- ①供应商有效的“营业执照”副本复印件加盖单位公章（供应商参加竞标时必须提供）；
- ②法定代表人身份证明书或自然人身份证复印件（必须提供）；
- ③法人授权书（委托代理时必须提供）；

法定代表人身份证明书（格式）

供应商名称：

单位性质：

地 址：

成立时间：

经营期限：

姓 名： 性 别：

年 龄： 职 务：

身份证号码：

系_____（供应商名称）_____的法定代表人。

特此证明。

附件：法定代表人有效身份证正反面复印件

供应商：_____（盖章）

日期：____年____月____日

附法定代表人身份证正、反两面复印件

法定代表人授权委托书（格式）

广西城建咨询设计有限公司：

兹授权_____同志为我公司参加贵单位组织的__（项目名称、项目编号）竞争性磋商__采购活动的委托代理人，全权代表我公司处理在该项目活动中的一切事宜。代理期限从_____年____月____日起至_____年____月____日止。

授权单位（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

签发日期：_____年____月____日

附：被授权人身份证（正反两面复印件）

4、技术方案

由供应商根据“第三章 采购需求”与“第四章 评审标准”内容自行编写，包括但不限于以下内容：

①场地规划及使用、维护、保护方案；

②场地规章管理制度；

③……

磋商供应商名称（盖章）/自然人名字：

法定代表人或法定代表人授权代表（签字）/自然人本人签字：

日 期：____年____月____日

5、场地使用承诺书

由供应商根据“第三章 采购需求”与“第四章 评审标准”内容自行编写。

磋商供应商名称（盖章）/自然人名字：

法定代表人或法定代表人授权代表（签字）/自然人本人签字：

日 期：____年____月____日

6、供应商认为需要提供的其他材料