

山东中医药高等专科学校莱阳校区南院

简易板房出租项目

竞争性谈判文件

第二册



采 购 人：山东中医药高等专科学校

代理机构：山东三木招标有限公司

项目编号：SDSM2023-21401

日 期：二〇二三年九月

第五部分 谈判邀请

山东三木招标有限公司（以下简称采购代理机构）受山东中医药高等专科学校的委托，对山东中医药高等专科学校莱阳校区南院简易板房出租项目进行国内竞争性谈判，欢迎符合条件的合格供应商参与报价。

一、项目名称及编号

项目名称：山东中医药高等专科学校莱阳校区南院简易板房出租项目

项目编号：SDSM2023-21401

二、采购内容

本项目为山东中医药高等专科学校莱阳校区南院简易板房出租项目，具体分包、技术、服务要求详见“第八部分技术要求及说明”。

三、供应商资格要求

1. 依法设立并有效存续的企业法人、其他经济组织或具有完全民事行为能力的自然人。
2. 具有良好的财务状况和支付能力和良好商业信誉、服务能力及职业道德。
3. 本项目不接受联合体报价。

四、谈判文件发售的时间、地点、售价及方式

- 1、时间：2023 年 09 月 15 日起至 2023 年 09 月 19 日，每天 8:30-17:00（节假日除外）。

- 2、地点：山东省济南市市中区二环南路 6636 号中海广场 8 楼 805。

- 3、售价：200 元/包。谈判文件售出不退。开户单位：山东三木招标有限公司，开户银行：中国工商银行济南六里山支行，账号：1602001319200062147。

- 4、报名方式：登录山东三木招标网（<http://www.chinasanmu.com.cn>），点击“报名系统入口”，根据提示报名。未按上述要求报名及未报名但已获取谈判文件的，报名均无效。本项目实行资格后审，报名成功不代表评审现场通过资格审查。报名咨询电话：0531-81764009。

五、响应文件的递交

- 1、递交响应文件时间：2023 年 09 月 20 日 13:00-13:30（北京时间）。

2、递交响应文件截止时间：2023 年 09 月 20 日 13:30（北京时间），逾期递交的响应文件不予接受。

3、递交响应文件和开启地点：山东省烟台市莱山区港城东大街 1192 号迎春大街与港城东大街交叉口（菲伦酒店 9 楼会议室）。

六、采购人信息

1、名称：山东中医药高等专科学校

2、地址：山东省烟台市滨海东路 508 号

七、采购代理机构信息

1、名称：山东三木招标有限公司

2、地址：山东省济南市市中区二环南路 6636 号中海广场 8 层 805

3、项目联系人：董春丽、郭佰言

4、联系电话：0531-81764009（报名咨询）、0531-82979333（项目咨询）、0531-86119290（财务咨询）

5、电子信箱：sdsmzb08@163.com（本邮箱不接收质疑）

6、开户名称：山东三木招标有限公司

7、开户银行：中国工商银行济南六里山支行

8、账号：1602001319200062147

第六部分 供应商须知附表

序号	内容	说明与要求
1	采购人	名称：山东中医药高等专科学校 地址：山东省烟台市滨海东路 508 号
2	特定资格要求	无
3	踏勘现场	自行踏勘
4	疑问	供应商有疑问需要采购人解答的发送到 sdsmzb08@163.com，注明邮件主题为 XXX 公司关于 XXX 项目 X 包的疑问，并电话告知采购代理机构（0531-82979333）逾期不再接收。
5	备选方案	不允许
6	租赁期	合同签订后一年
7	响应文件组成、份数、密封要求	响应文件一式三份，报价一览表一式三份，响应文件、报价一览表分别单独密封。
8	谈判保证金金额及成交服务费缴纳时间	1、递交响应文件截止时间前汇款至代理公司； 2、保证金金额：人民币 3000 元；保证金的提交单位必须与供应商名称一致。 汇款时备注“21401 保证金”。 3、收款信息： 收款单位：山东三木招标有限公司 开户银行：中国工商银行济南六里山支行 银行账号：1602001319200062147 4. 成交供应商须在成交公告发出之日起 5 个工作日内向采购代理机构缴纳成交服务费 3000 元。
9	租赁保证金	1、合同签订后 3 个工作日内成交供应商向采购人指定账户缴纳 1 个月租金的房屋租赁保证金。 2、履约保证金提交形式：电汇形式。 3、房屋租赁保证金不计利息。租赁期满或合同解除后，采购人对租赁房屋等进行全面验收，房屋租赁保证金由采购人抵扣应由供应商承担的费用、租金、滞纳金及赔偿等，剩余部分如数返还供应商。
10	递交响应文件的时间和地点	时间：2023 年 09 月 20 日 13:00-13:30（北京时间） 地点：山东省烟台市莱山区港城东大街 1192 号迎春大街与港城东大街交叉口（菲伦酒店 9 楼会议室）。
11	递交响应文件截止时间和地点	时间：2023 年 09 月 20 日 13:30（北京时间） 地点：山东省烟台市莱山区港城东大街 1192 号迎春大街与港城东大街交叉口（菲伦酒店 9 楼会议室）。
12	检查响应文件的密封情况	由工作人员及供应商授权代表检查响应文件密封情况。
13	谈判文件解释权	构成本谈判文件的各个组成文件应互为解释，互为说明；如有不明确或不一致，构成合同文件组成内容的，以合同文件约定内容为准；同一部分组成文件中就同一事项的规定或约定不一致的，以编排顺序在后者为准；同一部分组成文件不同版本之间有不一致的，以形成时间在后者为准。按本款前述规定仍不能形成结论的，由采购代理机构负责解释。

14	付款方式	供应商在收到《成交通知书》3 日内将租金以电汇方式汇入采购人指定账户。采购人向供应商开据合法票据。如供应商逾期不支付租金，视为自动放弃承租权。采购人有权自行终止合同，不承担法律责任。
15	响应文件格式	按谈判文件要求
16	特别说明	注意事项： 1、参与采购活动的供应商应当遵循公平竞争和诚实信用的原则，任何违反公平竞争和诚实信用的行为都将导致响应无效，且依据《中华人民共和国政府采购法》第七十七条进行处罚。 2、本项目实行资格后审，报名成功不代表报价结束后通过资格审查。

说明：本表内容与谈判文件其他部分内容不一致的，应当以本表内容为准。

第七部分 评审方法

一、评审方法

最终报价结束后，谈判小组根据质量和服务均能满足谈判文件实质性响应要求的供应商中，按照最终报价由高到低的顺序确定成交候选供应商，当最高报价相同时，最高报价相同者再次报价。

二、初步审查属于无效响应的条款

★响应文件有以下情况之一的，在资格性和符合性审查时按无效响应处理，不得进入详细评审阶段：

- 1、不具备谈判文件中规定的资格要求的；
- 2、响应文件未按谈判文件规定要求编制、签署、盖章的；
- 3、投标有效期不满足谈判文件要求的；
- 4、响应文件含有采购人不能接受的附加条件的；
- 5、未按谈判文件要求报价的；
- 6、报价（指各轮报价）低于谈判文件中规定的出租最低价的；
- 7、响应文件没有对谈判文件的实质性要求部分和条件或标注★部分作出响应的；
- 8、商务部分不满足或有重大偏离且采购人不能接受的；
- 9、不提供谈判文件要求的任何形式技术资料的；
- 10、同一供应商提交两个以上不同的响应文件或者报价（指各轮报价），但谈判文件要求提交备选报价的除外；
- 11、法律、法规和谈判文件规定的其他无效情形。

第八部分 技术要求及说明

一、项目概况

拟出租房屋位于山东中医药高等专科学校莱阳校区南院（莱阳市文化路 88 号），简易板房结构，面积约 292.7 平方米。详细情况由供应商自行踏勘。

二、经营要求

1. 拟出租简易板房只能从事合法的商业经营，经营项目为快递服务和超市经营。必须遵守国家有关法律法规，遵守采购人的有关规章制度。供应商未经采购人许可不得从事其他经营项目。
2. 供应商承租期间做好消防安全保障，必须与采购人签订《消防安全责任书》，供应商在经营活动中，不得产生噪音、扰民和影响采购人教学、办公、休息。房屋内保洁、垃圾清运、安全保卫等工作由供应商自行承担。
3. 供应商所用人员与采购人无隶属关系，一切事故、工伤等事件，由供应商自行解决，与采购人无关。
4. 在供应商经营范围内发生的一切事故、工伤、纠纷等事件，均由供应商自行承担解决，对采购人造成不良影响的，采购人有权收回承租权，并有追究供应商相关法律责任的权利。造成采购人财产损失的，由供应商照价赔偿。
5. 供应商不得将房屋转租、转让或转借他人，否则视为供应商单方面违约，采购人有权收回承租权，租金不退。租期已满或中途退租，必须按合同约定退回采购人。采购人交付房屋后，供应商按照采购人要求清理房屋内物资。房屋退租时，供应商必须恢复原状，采购人不予经济补偿。
6. 房屋出租后，采购人继续做好房产管理工作，定期检查房屋结构、水电设施等完好情况及安全性能。供应商对出租房屋的设施要妥善使用，如有损坏，必须予以维修或赔偿。供应商不得对租赁房屋进行大的装修改造和占用室外空间，如确需对租赁房屋进行简单装修或设施改造等须经采购人书面同意，不得破坏原房屋结构或增加违章建筑、设施。
7. 供应商使用水、电等一切费用自理。价格执行自来水公司、供电公司和电力公司的（商业用房）实际价格，采购人不加价、不补贴。有关费用收取方法按季度结算。
8. 房屋租赁期内由于上级有关政策要求或采购人规划要求拆除或其他不可抗力导致合同无法继续执行时，双方经协商后可以解除合同。

三、出租价格、租期、租金缴纳

★1. 供应商报价为年租金价格，报价不得低于 8781.00 元/每年（由采购人指定第三方资产评估机构评估）。供应商报价不得低于房屋出租最低价。

★2. 租赁期：合同签订后一年。

★3. 租金支付：供应商在收到《成交通知书》3 日内将租金以电汇方式汇入采购人指定账户。采购人向供应商开据合法票据。如供应商逾期不支付租金，视为自动放弃承租权。采购人有权自行终止合同，不承担法律责任。

四、竞价规则

1. 本次竞谈报价仅为房屋出租一年的价格。

2. 本次谈判活动遵循公开、公平、公正、竞争原则组织谈判会。

3. 供应商应按规定办理报名登记、取得谈判文件等相关手续。

4. 供应商应事先对出租房屋作全面了解，一旦办理报名手续，即表明已完全了解出租房屋情况并认可谈判会有关规定和要求，愿承担一切经济 and 法律责任。

5. 供应商应按时参加谈判会，在谈判时必须遵守本规则，不按时参加谈判会视为自动放弃谈判资格。

6. 本次谈判采用上不封顶，下保出租最低价的竞价方式，所有报价均以人民币报价，共进行两轮报价。再次报价时，不得低于前次的最高报价。当最高报价相同时，最高报价相同者再次报价，价高者成交。成交供应商拒绝与采购人签订合同的，采购人可以按照评审报告推荐的成交候选人名单排序，确定下一候选人为成交供应商，也可以重新开展采购活动。

7. 谈判过程中，供应商必须认真严肃地进行谈判竞价。一经应价，不得撤回，不得反悔。发现围标情形，立即终止供应商报价资格。

8. 供应商必须遵守会场秩序，不得大声喧哗，不得阻挠其他供应商竞价，不得阻碍主持人进行正常工作；供应商之间不得相互串标，禁止有操纵、垄断等违法行为，一经发现上述行为者，将取消其竞价资格，并追究经济 and 法律责任。

9. 上述交易规则，采购人、供应商以及其他相关人员有相互监督的权利和自觉遵守的义务。