三沙市海口临时办公区（南海大道80号）

土地租赁项目

单一来源采购文件



项目编号：SX-2024-001

采购单位：三沙市海口事务管理局

招标代理：海南圣新项目管理咨询有限公司

二〇二四年一月

目录

[第一部分响应邀请函 2](#_Toc9842)

[第二部分评审办法 5](#_Toc6747)

[第三部分响应资料表 9](#_Toc31493)

[第四部分合同条款（仅供参考） 11](#_Toc4053)

[第五部分响应文件内容及格式 13](#_Toc5801)

[第六部分用户需求书 22](#_Toc13650)

# 第一部分响应邀请函

**项目概况**

海南圣新项目管理咨询有限公司受三沙市海口事务管理局委托，对三沙市海口临时办公区（南海大道80号）土地租赁项目进行单一来源采购，现邀请“**海南友谊大酒店有限公司**”来参加密封投标。

**一、项目基本情况**

1、项目编号：SX-2024-001

2、项目名称：三沙市海口临时办公区（南海大道80号）土地租赁项目

3、预算金额：￥674.6112万元（超出采购预算金额的投标按无效投标处理）

4、最高限价：￥674.6112万元

5、采购需求：海口市南海大道 80 号地上所有临时建筑物等及土地的租赁使用权。(其中：土地使用权面积为19200平方米，地上建筑物为12500平方米）。（具体详见用户需求）；

6、项目实施地点：海口市南海大道80号；

7、合同履行期限：本项目服务期限为一年，具体服务起止时间以合同约定为准。

8、单一来源拟定供应商：**海南友谊大酒店有限公司**

**二、供应商的资格要求**

1.满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

2.落实政府采购政策需满足的资格要求：无；

3.本项目的特定资格要求：

3.1在中华人民共和国注册的、具有独立承担民事责任能力(需提供营业执照、组织机构代码证、税务登记证有效证件，如已办理三证合一的企业仅需提供统一社会信用代码的营业执照复印件即可)；

3.2具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度(需提供2023年任意1个月的财务报表或会计师事务所出具的2022年度财务审计报告复印件或具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度的承诺函加盖公章)；

3.3具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录(需提供2023年任意1个月的纳税和社保记录凭证或具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录的承诺函并加盖公章)；

3.4投标人必须为未被列入中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn>）的“失信被执行人”、信用中国网站(www.creditchina.gov.cn)的“重大税收违法失信主体”及“政府采购严重违法失信行为记录名单”、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)的“政府采购严重违法失信行为记录名单”的投标人（证明材料：提供查询结果网页截图或相关承诺函并加盖单位公章）；

3.5参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(提供承诺函并加盖公章)；

**三、获取招标文件**

时间：2024年01月23日08时30分至2024年01月26日17时30分（北京时间，法定节假日除外）

地点：全国公共资源交易平台（海南省）（http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/）

方式：网上获取

售价：0（元）

**四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点:**

截止时间：2024年01月29日08时30分（北京时间）

地点：海口市南海大道80号三沙开标室1

**五、其他补充事宜**

1、投标人须在全国公共资源交易平台（海南省）企业信息管理系统(http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/)中登记企业信息，然后登陆全国公共资源交易平台（海南省）(http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/)下载，查看电子版的招标文件及其他文件；本项目为非电子标：必须使用电子签章工具（在http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/ggzy/xgrjxz/index.jhtml下载签章工具）对PDF格式的电子投标文件进行盖章(使用WinRAR对PDF格式的标书加密压缩)；3、投标截止时间前，必须在网上上传电子投标书—非电子标：投标书需上传PDF加密压缩的rar格式）；4、公告发布媒介：全国公共资源交易平台（海南省）、海南省政府采购网；

五、对本次招标提出询问，请按以下方式联系。

1.采购人信息

采购人名称：三沙市海口事务管理局

地址：海南省海口市南海大道80号

联系电话：0898-66526729

2.采购代理机构信息

名称：海南圣新项目管理咨询有限公司

地址：海南省海口市龙华区金贸街道中衡大厦16C

联系方式：0898-68501677

3.项目联系方式

项目联系人：莫先生

电 话：0898-68501677

# 第二部分评审办法

**一、评审小组构成：**本采购项目的评审小组成员由采购人（业主）代表及相关的专家等有关人员构成。

**二、评审纪律：**评审小组必须公平、公正、客观，不带任何倾向性和启发性；不得向外界透露任何与评审有关的内容；任何单位和个人不得干扰、影响评审的正常进行；评审小组及有关工作人员不得私下与供应商接触。

**三、组织采购协商：**供应商按照采购文件要求编制响应文件后，携带相关资格证明文件在采购文件规定的时间、地点参加协商。

（附表1：）资格审查表

资格审查表

项目名称：三沙市海口临时办公区（南海大道80号）土地租赁项目

项目编号：SX-2024-001

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 审查项目 | 评议内容（无效响应认定条件） | 单一来源供应商 |
| 1 | 供应商的资格 | 是否符合供应商资格要求 |  |
| 2 | 响应文件的有效  性、完整性 | 是否符合单一来源采购文件的样式和签署要求且  内容完整无缺漏 |  |
| 3 | 报价项目完整性 | 是否对本项目内所有的内容进行响应，漏报其响  应文件将被拒绝 |  |
| 4 | 响应有效期 | 是否满足单一来源采购文件要求 |  |
| 5 | 合同履行期限 | 是否满足单一来源采购文件要求 |  |
| 6 | 响应文件数量 | 是否满足单一来源采购文件要求 |  |
| 7 | 其它 | 是否无其它无效响应认定条件 |  |
| 结论 | | |  |

3.1采购小组对供应商授权代表身份进行验证。供应商授权代表身份与响应文件不符的，采购小组拒绝与之协商。

3.2供应商授权代表身份与响应文件相符的，采购小组按照采购文件要求和协商方案，遵循物有所值和价格合理的原则，与供应商协商。协商中，供应商可以对响应文件进行修改

3.3在供应商提供的服务均能满足采购需求、最终报价不高于政府采购预算或协商方案

拟定的价格承受上限的，采购小组确认采购成交。

3.4供应商提供的服务不能满足采购要求、最终报价高于政府采购预算或协商方案拟定的价格承受上限，经协商不能达成一致，采购人需要调整政府采购项目预算领或采购项目配置标准的，报政府采购监督管理部门审批同意后采购人继续协商；采购人不能调整政府采购项目预算额或采购项目配置标准的，采购项目取消。

3.5协商过程由招标代理机构专人负责记录，并存档备查。

（附表2：）单一来源采购协商情况记录表

单一来源采购协商情况记录表

|  |  |
| --- | --- |
| 采购人名称 | 三沙市海口事务管理局 |
| 项目名称及预算金额 | 项目名称：三沙市海口临时办公区（南海大道80号）土地租赁项目  预算金额：674.6112万元 |
| 公示情况说明 | 已在《海南省政府采购网》进行单一来源公示，公示时间为2024年01月08日至2024年01月15日 |
| 协商日期 | 2024年01月29日08:30 |
| 协商地址 | 海口市南海大道80号三沙开标室1 |
| 供应商提供的  成本、同类合同  价格及专利等  情况说明 |  |
| 合同主要条款  及价格商定情  况 |  |
| 同意采购的人员签字 | 签字： |
| 有异议的采购  的人员签字并  说明理由 | 异议理由： |
| 签字： |

**四、发布成交公告及发出成交通知书：**

4.1采购小组确认采购成交后，招标代理机构在全国公共资源交易平台（海南省）、海南省政府采购网上发布成交公告，并向供应商发出成交通知书。

4.2成交通知书发出后，采购人改变成交结果，或者成交供应商放弃成交的，应当承担

相应的法律责任。

# 第三部分响应资料表

该表是关于本次采购的货物的具体资料，具体采用情况请参照下表，所有与本次采购有

关的事宜，以本响应资料表规定的为准。

|  |  |
| --- | --- |
| 序号 | 内容 |
| 一、总则 | |
| 1 | 采购单位：三沙市海口事务管理局  项目名称：三沙市海口临时办公区（南海大道80号）土地租赁项目  项目编号：SX-2024-001 |
| 2 | 预算金额：674.6112万元； |
| 3 | 单一来源供应商：海南友谊大酒店有限公司。  地址：海口市大同路2-1号 |
| 二、响应文件的编制 | |
| 4 | 商务文件包括以下内容：  详见第五部分响应文件内容及格式 |
| 5 | 技术文件包括以下内容：  专门针对本次采购内容所做的服务安排； |
| 6 | 响应文件有效期：响应文件从提交响应文件截止时间结束后**60天**内有效。 |
| 7 | 供应商应提供：固定装订（注：胶装）的响应文件一正四副（正本一份，副本  四份），并密封提交。响应文件封面上注明须“正本”、“副本”字样。 |
| 8 | 提交响应文件截止时间：2024年01月29日上午08:30北京时间  提交响应文件地点：海口市南海大道80号三沙开标室1； |
| **三、评审与协商** | |

|  |  |
| --- | --- |
| 9 | 评审方法：见第二部分 |
| **四、成交结果** | |
| 10 | 成交供应商确定后，成交通知书同时发放给成交供应商 |
| 11 | 投标保证金：本项目不要求  履约保证金：本项目不要求 |
| **五、其他事项** | |
| 12 | 根据国家现行取费政策，按照以下计算方法确定招标代理服务费金额：  大写：伍万贰仟捌佰伍拾柒元整（小写：￥52857.00 元）向采购人收取。 |

# 第四部分合同条款（仅供参考）

**(仅供参考，具体的合同条款由采购单位与中标单位在合同中约定）**

甲方:

乙方:

经甲乙双方协商决定，乙方同意将自己享有使用权的土地出租给甲方，根据《中华人民共和国合同法》等相关法律规定，为了明确双方的权利、义务，经双方平等协商，订立本合同。

一、乙方将位于海口市南海大道80号土地及所有地上临时建筑物租给甲方作为办公用。

二、租赁期限为一年，从 年 月 日起至 年 月 日止（以公历为准）。

三、土地租赁费用及支付方式、时间。

四、土地租赁费共计人民币元整（大写： ）。甲方于 年 月 日前付清租赁费。

五、合同期间，租赁土地不得擅自收回。提前收回土地，乙方应当支付甲方相当于自土地收回之日起至202 年 月 日止土地租金(按天计算)的违约金并赔偿由此给乙方带来的其他损失。

六、甲方在国家法律、法规和政策允许范围内，对出租土地不得擅自改变用途，不得使其荒芜，对出租的土地进行有效保护，不能依法保护造成损失的，乙方自行承担责任。

七、乙方不可将承租的土地转包，转租或入股等形式再流转。

八、乙方收取租金时必须出具相应的发票。

九、本协议生效后，国家对该宗土地的扶持资金由乙方直接享有。

十、该宗土地本届租用期满后，按照国家政策，根据市场行情，重新商定租赁费标准，但甲方有优先续承租权。

十一、在承租期间，如遇国家征用土地，则土地安置补偿费归乙方所有；附属物及在土附作物等补偿费归乙方所有。同时按照征用土地实际面积，甲方减少相应土地的承租费。

十二、本协议未尽事宜，由甲乙双方共同协商，达成一致意见后，形成书面补充协议。补充协议与本协议具有同等法律效力。

十三、本合同一式五份，甲方，乙方各执两份，采购代理机构一份。

甲方：（盖章） 乙方：（盖章）

地址： 地址：

法定（或授权）代表人： 法定（或授权）代表人：

年 月 日 年 月 日

# 第五部分响应文件内容及格式

**政府采购项目**

**响应文件**

**（封面）**

项目名称：

项目编号：

（正本/副本）

**供应商名称：（盖章）**

**授权代表（签字）：**

**地址：**

**电话：**

**日期：2024年月**

一、响应函

致：三沙市海口事务管理局

根据贵方三沙市海口临时办公区（南海大道80号）土地租赁项目（项目名称），编号为SX-2024-001的协商邀请，正式授权下述签字人(姓名和职务)代表供应商

应商名称)，提交正本1份，副本4份。据此函，签字人兹承诺如下：

（1）按单一来源采购文件规定提供交付服务的报价总金额为人民币￥元(大写：）。

（2）我们根据单一来源采购文件的规定，承担完成合同的责任和义务。

（3）我们已经详细阅读全部单一来源采购文件，我们完全理解并接受采购文件的所有的条款和规定。

（4）本投标有效期为自开标日起60天。报价有效期满之前均具有约束力。

（5）我们同意提供贵单位要求的有关本次投标的所有资料或证据，并保证资料、证件的真实有效性。

（6）我们完全服从和尊重本项目协商小组所作的协商结果，同意如果获得成交并按《成交通知书》的要求，如期签订合同并履行其一切责任和义务。

与本报价有关的正式通讯地址为：

供应商名称：（盖章）

地址：

电话：

传真：

供应商代表签字:

日期：年月日

二、报价表

2.1报价一览表

项目编号：金额单位：元

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 编号 | 项目名称 | 投标报价（元） | 备注 |
| 1 |  | 小写： |  |
| 大写： |
| 服务期限：本项目服务期限为一年，具体服务起止时间以合同约定为准  投标报价为完成本项目所有服务内容在内的一切费用的总报价。 | | | |

投标人（填写名称并盖章）：

法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：日期：

**2.2报价明细表**

项目名称：

金额单位：元

项目编号：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 编号 | 品目名称 | 数量 | 单位 | 单价 | 投标报价 |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |
| . |  |  |  |  |  |
| . |  |  |  |  |  |
| N |  |  |  |  |  |
| 投标报价合计（1+2+...+N） | | | | |  |

注：1、投标人必须按“投标报价明细表”的格式详细报出投标总价的各个组成部分的报价，否

则作无效投标处理。

2、“投标报价明细表”各分项部分合计应当与“报价单”报价合计相等。

3、用人民币报价。

投标人（填写名称并盖章）：

法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：

日期：

三、资格证明文件

（一）法定代表人授权书

致：三沙市海口事务管理局：

本授权书声明：

委托人：

地 址： 法定代表人：

受托人： 性别： 出生日期： 年 月 日

所在单位： 职务： 身份证：

联系方式:

兹委托受托人代表我方参加海南圣新项目管理咨询有限公司组织的三沙市海口临时办公区（南海大道80号）土地租赁项目（项目编号为：SX-2024-001）的采购活动，并授权其全权办理以下事宜：

1、参加报价活动；

2、出席谈协商会议；

3、签订与成交事宜有关的合同；

4、负责合同的履行、服务以及在合同履行过程中有关事宜的洽谈和处理。

受托人在办理上述事宜过程中以其自己的名义所签署的所有文件我方均予以承认。受托人无转委托权。

委托期限：至上述事宜处理完毕止。

委托单位： （盖章）

法定代表人： （签名）

被授权人： （签名）

年 月 日

附

1、法定代表人身份证复印件（盖章）

2、被授权人人身份证复印件（盖章）

（二）供应商资格要求

1、在中华人民共和国注册的、具有独立承担民事责任能力(需提供营业执照、组织机构代码证、税务登记证有效证件，如已办理三证合一的企业仅需提供统一社会信用代码的营业执照复印件即可)；

2、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度(需提供2023年任意1个月的财务报表或会计师事务所出具的2022年度财务审计报告复印件或具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度的承诺函加盖公章)；

3、具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录(需提供2023年任意1个月的纳税和社保记录凭证或具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录的承诺函并加盖公章)；

4、投标人必须为未被列入中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn）的“失信被执行人”、信用中国网站(www.creditchina.gov.cn)的“重大税收违法失信主体”及“政府采购严重违法失信行为记录名单”、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)的“政府采购严重违法失信行为记录名单”的投标人（证明材料：提供查询结果网页截图或相关承诺函并加盖单位公章）；

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(提供承诺函并加盖公章)；

四、采购需求实质性响应条款一览表

项目名称：三沙市海口临时办公区（南海大道80号）土地租赁项目

招标编号：SX-2024-001

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 用户需求书要求 | 响应情况 | 正偏离/响应/负偏离 | 备注 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

说明：1、本表“实质性响应条款”应列出第六部分“用户需求书”所有条款，各投标人须对所有条款一一予以描述应答（在本表“投标响应情况”填写）。

2、请各投标人认真填写本表内容，行数可自行添加，但表式不变。

投标人名称：（盖公章）

法定代表人或授权代表签字：

日期：

五、其他资料（如有）

附本项目单一来源采购文件要求的其他材料和投标人认为有助于本次招标的其他资料，格式自拟。

# 第六部分用户需求书

**一、项目概况**

1、项目名称：三沙市海口临时办公区（南海大道 80 号）土地租赁项目

2、项目编号：SX-2024-001

3、采购范围：海口市南海大道 80 号地上所有临时建筑物等及土地的租赁使用权。(其中：土地使用权面积为19200平方米，地上建筑物为12500平方米）。

4、项目采购预算：674.6112万元（超过预算报价无效，按无效标处理）

5、服务（租赁）期限：本项目服务期限为一年，具体服务起止时间以合同约定为准.

6、租赁地点：海口市南海大道 80 号。

7、付款方式：按照合同约定的付款方式付款。

二、服务内容及要求

1、地上所有楼房临时建筑物等随土地一并出租；

2、租赁土地用于三沙市政府在海口临时办公场所，采购人有权依据办公需要对租赁土地和地上建筑物进行装修、改造；

3、出租方保证对出租的集体土地使用权享有合法的权利；

4、出租方负责支付因土地使用权或该土地之上的建筑物而产生的国家或地方规定的任何税收及费用，如集体土地使用权税，房产税等。