

2024 年度福瑞国际 5 号楼办公
场所组织实施单一来源采购

单一来源文件

招标编号：HNSCY-CG-2024-05

采购人：三亚市住房和城乡建设局

代理机构：海南三诚壹工程咨询有限公司

2024 年 07 月

目 录

第一部分 单一来源采购邀请书	2
第二部分 供应商须知	5
第三部分 用户需求书	11
第四部分 合同协议书	13
第五部分 单一来源采购响应书	20
第六部分 协商办法	38

第一部分 单一来源采购邀请书

三亚福瑞实业有限公司：

海南三诚壹工程咨询有限公司代理受三亚市住房和城乡建设局单位委托，对 2024 年度福瑞国际 5 号楼办公场所组织实施单一来源采购进行单一来源采购，诚邀你公司参加协商。

一、项目简介

- 1、项目名称：2024 年度福瑞国际 5 号楼办公场所组织实施单一来源采购
- 2、项目登记号：HNSCY-CG-2024-05
- 3、资金来源：财政性资金
- 4、采购预算：4950000.00 元
- 5、采购需求：租赁福瑞国际 5 号楼办公场所
- 6、项目实施地点：海南省三亚市
- 7、项目完成时间（服务期限）：一年
- 8、付款方式：根据双方签订的政府采购合同约定执行

二、供应商资格要求

- 1、符合《政府采购法》第二十二条第一款规定的条件；
- 2、在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）没有列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的投标人。

3、其它要求：3.1、在中华人民共和国境内注册、具有独立承担民事责任的能力（提供营业执照或事业单位法人证书等证明文件）；3.2、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（提供承诺书）；3.3、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供资格承诺函）；3.4、具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供资格承诺函）；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（成立不足三年的从成立之日起计算）（提供声明函）；3.6、提供政府采购供应商信用承诺书（提供承诺书）；3.7、提供无环保类行政处罚记录声明函（提供声明函）。

4、是否允许联合体投标：

2024 年度福瑞国际 5 号楼办公场所组织实施单一来源采购：否

三、采购文件获取办法

1、请于2024年07月19日00时00分（北京时间，下同）至2024年07月24日00时00分，从全国公共资源交易平台（海南省）（<http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/>）获取采购文件。

2024年度福瑞国际5号楼办公场所组织实施单一来源采购：采购文件每套售价：0元；

四、投标截止时间、开标时间及地点：

1、递交投标文件截止时间：2024年07月24日15时30分（北京时间，下同）；

2、开标时间：2024年07月24日15时30分；

3、递交投标文件及开标地点：

3.1 三亚市公共资源交易中心三亚开标室3（三亚市吉阳区新风街259号），如有变动另行通知；（适用于现场递交）

3.2 投标人应当通过数字身份认证锁登录全国公共资源交易平台（海南省）（<http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/>）上传。（适用于网络递交）

3.3 本项目为非电子标。

五、采购信息发布媒体

1、本项目采购信息指定发布媒体为：

全国公共资源交易平台（海南省）（<http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/>）、全国公共资源交易平台（海南省）•三亚市（<http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/syggzy/>）。

2、有关本项目采购文件的补遗、澄清及变更信息以上述网站公告与下载为准，采购代理机构不再另行通知，采购文件与更正公告的内容相互矛盾时，以最后发出的更正公告内容为准。

六、公告期限及保证金到账截止日期

1、本项目采购公告不少于1个工作日，自2024年07月19日00时00分至2024年07月24日00时00分止。

2、无需缴纳保证金。

七、其他

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，然后登陆招标投标交易平台（<http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/>）下载，查看电子版的招标文件及其他文件；

2、电子标（招标文件后缀名.GPZ）：必须使用最新版本的电子投标工具（在 <http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/ggzy/xgrjxz/index.jhtml> 下载投标工具）制作电子版的投标文件；

非电子标（招标文件后缀名不是.GPZ）：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——（电子标：投标书为 GPT 格式；非电子标：投标书需上传 PDF 加密压缩的 rar 格式）；

4、开标的时候必须携带加密锁(CA 数字认证锁)和光盘、U 盘拷贝的电子版投标书。

八、采购人、代理机构名称及联系方式

1. 采购人信息

名称：三亚市住房和城乡建设局

地址：三亚市吉阳区河东路152号

联系人：伍女士

联系方式：0898-38230761

2. 采购代理机构信息

名称：海南三诚壹工程咨询有限公司

地址：三亚市天涯区解放路时代海岸香榭左岸1栋508室

联系人：关先生

联系方式：13178988808

3. 招投标监督部门联系方式

招投标监督部门：三亚市财政局

电话：0898-88869948

海南三诚壹工程咨询有限公司

2024年07月18日

第二部分 供应商须知

一、供应商须知前附表

序号	内 容
1	项目名称：2024 年度福瑞国际 5 号楼办公场所组织实施单一来源采购项目 项目编号：HNSCY-CG-2024-05
2	采购人：三亚市住房和城乡建设局 采购人地址：三亚市吉阳区河东路 152 号 联系人：伍女士 电话：0898-38230761
3	代理机构：海南三诚壹工程咨询有限公司 代理机构地址：三亚市天涯区解放路时代海岸香榭左岸 1 栋 508 室 联系人：关先生 电话：13178988808
4	投标保证金：无需缴纳保证金。
5	投标有效期：自响应文件开启之日起 <u>60</u> 日历天
6	响应文件递交时间： <u>2024 年 07 月 24 日 15:00:00 至 15:30:00</u> ； 响应文件递交地点： <u>三亚市公共资源交易中心三亚开标室 3（三亚市吉阳区新风街 259 号）</u> 。
7	协商时间： <u>2024 年 07 月 24 日 15:30:00</u> 协商地点： <u>三亚市公共资源交易中心三亚开标室 3（三亚市吉阳区新风街 259 号）</u> 。
8	交货或服务提供地点： <u>采购人指定地点</u>
9	正本份数： <u>1</u> 份 副本份数： <u>3</u> 份 电子版份数： <u>1</u> 份（光盘和 U 盘）
10	招标代理服务费：以项目预算作为计算基数，参照国家计委计价格（2002）1980 号文通知规定标准给予部分优惠收费，在请求支付各期款项前，代理人应向委托人出具等额有效发票及相关材料，委托人将付款审批手续办理完毕之日起十五个工作日内向代理人支付相应款项。代理服务费为 46000.00 元（大写：肆万陆仟元整）。
11	签订合同地点： <u>采购人指定地点</u>
12	采购预算：4950000.00 元

(一) 总 则

1、 适用范围

1.1 本采购是根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》和《海南省财政厅关于加强单一来源采购管理的通知》等相关法律、法规制订。

1.2 本采购文件仅适用于采购人组织的本次招标活动。

2、 定义

2.1 服务：既是指本次采购内容为租赁福瑞国际 5 号楼办公场所

2.2 采购人：三亚市住房和城乡建设局

2.3 采购代理机构：海南三诚壹工程咨询有限公司

3、 供应商资格要求

3.1 应当符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定，并按本采购文件的要求提供相应的证明材料，否则采购失败。

4、 供应商参与采购活动的费用

4.1 供应商必须自行承担所有参加政府采购活动有关的费用。不论结果如何，采购单位在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

(二) 单一来源采购文件

5、 单一来源采购文件构成

5.1 单一来源采购文件包括：

第一部分 单一来源采购邀请书

第二部分 供应商须知

第三部分 用户需求书

第四部分 合同协议书

第五部分 单一来源采购响应书

第六部分 协商办法

5.2 供应商应认真阅读和充分理解单一来源采购文件中所有的内容。如果其单一来源采购响应书没有满足单一来源采购文件的有关要求，其风险由供应商自行承担。

6、 单一来源采购文件的修改

6.1 在某些情况下，采购人可能对单一来源采购文件进行修改，采购人会将这些修改在与供应商协商之前或之中以合适的方式告知供应商。

(三) 单一来源采购响应书的编制

7、 单一来源采购响应书语言及度量衡单位

- 7.1 供应商的单一来源采购响应书、以及供应商与采购单位就有关协商事项的所有来往函电均须使用简体中文。
- 7.2 除单一来源采购文件中另有规定外，单一来源采购响应书所使用的均采用国家法定的计量单位。

8、 单一来源采购响应书构成

- 8.1 单一来源采购响应书必须按照单一来源采购文件“第五部分 单一来源采购响应书”规定的内容和顺序进行编写，标明页码，装订牢固，但供应商在协商中形成的补充文件除外。
- 8.2 供应商所提供的单一来源采购响应书，应在其封面上清楚地标明“正本”或“副本”字样。副本的所有资料，都可以用正本复制，且副本的内容应与正本内容应一致；若正本与副本不一致，以正本为准。
- 8.3 单一来源采购响应书的正、副本的正文，均应使用 A4 纸进行打印，打印字体与复印件须清晰，手工书写的单一来源采购响应书将不被接受，但在协商中形成的补充文件除外。
- 8.4 供应商必须对其单一来源采购响应书的真实性与准确性负责。供应商一旦成为成交人，其单一来源采购响应书将作为合同的重要组成部分。
- 8.5 供应商不得在未征得采购人许可的情况下，擅自对单一来源采购文件的格式、条款和技术要求进行修改。

9. 单一来源采购报价

- 9.1 单一来源采购响应书的报价明细表上应按照单一来源采购文件的要求进行报价。
- 9.2 报价明细表的单价总合计应等于报价一览表中的总报价。
- 9.3 总报价应包含响应本项目要求的全部工作内容的价格体现，包括投标人完成本项目所需的一切费用。

10. 报价的货币

- 10.1 供应商的投标报价须以人民币报价。

11. 证明供应商合格的资格文件

- 11.1 供应商应按照“第五部分 单一来源采购响应书”的要求提供响应文件。

12. 单一来源采购响应书的规定

12.1 如果供应商在单一来源采购响应书中附有外文资料，必须把这些外文资料翻译成中文。对于关键性的文件，供应商应该提供与英文内容相同、且由同一人签署（或盖章）的中文原件，或经国内公证部门公证的中文翻译件。

13. 单一来源采购响应书签署与密封

13.1 单一来源采购响应书应由供应商的法定代表人或其授权代表签署。授权代表参加开标会议时须单独出具两份“政府采购供应商信用承诺书”、一份“法定代表人授权书”和身份证复印件及原件，未携带以上证件的人员不得进入会场，供应商只能派出壹名代表进入开标会议现场。

13.2 响应文件正本应根据采购文件的要求制作，签署、盖章和内容应完整。响应文件正本均须用不褪色墨水书写、打印或印刷，投标文件副本的所有资料，都可以用投标文件的正本复制。响应文件封面的右上角应当清楚地注明“正本”或“副本”。响应文件的正本和副本内容有不一致的，以正本为准。

13.3 单一来源采购响应书不得行间插字、涂改或增删。如有修改错漏处，必须由供应商的法定代表人或其授权代表签字。

13.4 供应商应将响应书正本、所有副本和电子版响应文件分别密封在三个报价专用袋（箱）中（正本一包，所有副本一包，电子版响应文件一包），并在报价专用袋（箱）上标明“正本”、“副本”和“电子版响应文件”字样，封口处应加盖骑缝章。封皮上均写明：

致：海南三诚壹工程咨询有限公司

项目名称：2024 年度福瑞国际 5 号楼办公场所组织实施单一来源采购

项目编号：HNSCY-CG-2024-05

注明：“请勿在开标时间之前启封”

投标单位名称、联系人姓名和电话

（四）协商

14. 协商

14.1 单一来源采购响应书应由供应商现场递交。

14.2 采购人将在“供应商须知前附表”规定的时间和地点组织协商。供应商应由其法定代表人或授权代表参与协商。

14.3 采购小组从海南省综合评标专家库（三亚地区）中随机抽取按规定组成的 3 名采购小组。

14.4 协商开始前，采购小组将首先认真审查供应商提交的单一来源采购响应书，

了解其与单一来源采购文件的要求是否有偏离,包括但不限于以下内容,若偏离,则投标无效。

- (1) 单一来源采购响应书是否照规定的要求进行编制、装订和签署;
- (2) 所提交的供应商资格证明文件是否真实、完整、合法、有效;
- (3) 供应商的报价是否满足采购要求,是否在采购预算内;
- (4) 所投产品(或服务)是否满足用户需求;
- (5) 单一来源采购响应书对法律、法规和单一来源采购文件其他明确要求的符合性。

14.5 在掌握了供应商单一来源采购响应书的基本情况,采购小组将与供应商进行协商。

14.6 采购小组在第一轮协商中,首先会要求供应商就单一来源采购响应书中含糊不清、错漏的地方进行澄清,并提出问题,然后与供应商就其价格构成与高低进行协商。在其后的协商中,采购小组将要求供应商就之前提出的问题,然后报出自己能承受的最终价格。

14.7 协商中,采购人的采购文件如果有实质性变动的,采购小组应以书面形式通知供应商。供应商也可以对自己响应文件中有关技术配置、售后服务和报价等方面的问题进行修改,以符合单一来源采购文件的要求。

15. 评审

15.1 采购小组将依据供应商最终提交的确认件进行认真的审查,如满足单一来源采购文件的要求、价格合理(不超出采购预算),则推荐其为成交供应商。否则,重新组织采购或终止采购。

(五) 授予合同

16. 合同的签订

16.1 成交供应确定后,采购人可立即与成交供应商签订合同。

16.2 采购人在签订合同时,可以在不改变合同其他条款的前提下变更采购数量,但变更的金额不得超过成交供应商原来总价的10%。

17. 履约保证金

17.1 成交供应商在签订合同前,可向采购人了解,是否要缴纳履约保证金。

(六) 供应商须知的补充与修改

18. 未尽事宜

18.1 无。

第三部分 用户需求书

一、项目概况

- 1、项目名称：2024 年度福瑞国际 5 号楼办公场所组织实施单一来源采购
- 2、项目编号：HNSCY-CG-2024-05
- 3、资金来源：财政性资金
- 4、采购预算：4950000.00 元
- 5、采购需求：租赁福瑞国际 5 号楼办公场所
- 6、项目实施地点：海南省三亚市
- 7、项目完成时间（服务期）：一年
- 8、付款方式：根据双方签订的政府采购合同约定执行

二、采购理由

1、政策文件

《三亚市财政局转发海南省财政厅关于加强单一来源采购管理的通知》三财〔2022〕149 号

依据条款：

第一条第（一）项“只能从唯一供应处采购的”第 2 点“公共服务项目具有特殊要求采用单一来源方式采购的，兼顾公共服务项目的特殊性和政府职能转变，结合专家论证意见，统筹确定是否面向某一特定的供应商采购。”

2、单一来源采购对应上述政策文件条款的原因及相关说明

为切实解决房地产交易办证机构多、环节多、程序复杂、等待时间长等问题，实现房地产交易、办证从受理、审核、纳税、缴费到缮证、发证一站式高效快捷便民服务。2015 年经市政府批准（2015 年 6 月 5 日三亚市人民政府办公室公文呈批单批示），由三亚市住房和城乡建设局牵头建立三亚市房地产交易市场（交易中心），项目办公地点选址位于三亚市迎宾路中段的福瑞国际 5 号楼作为房地产交易办证大厅，该综合楼产权单位是三亚福瑞实业有限公司。

经多次实地考察、调研、对比，我局认为福瑞国际 5 号楼有以下优势：

一是地理位置方面。福瑞国际 5 号楼位于迎宾路中段靠近市区，与三亚旅投、海旅、千古情、市总工会、市人社局及市公安局等多家单位毗邻，周边配套更利于房屋交易办证工作的有效开展，购房者出行及办事也很方便，地理位置相对优越，可作为

三亚的一个形象窗口更好的展现给国内外购房者，同时，办证大厅的进驻更能有效的拉动周边经济发展。

二是房屋设计功能方面。福瑞国际 5 号楼的设计是按综合楼设计不存在功能性上的缺陷，规划上也符合要求，且每层均高 5.8 米，不存在层高上偏低，消防、通讯管道安装及空调安装后工作人员抬手就可触碰到天花板等不安全隐患问题。门前有约 300 个停车位，可以从根本上解决办事群众及工作人员停车难的问题。

三是租金方面。租赁时间为 2024 年 8 月 1 日—2025 年 7 月 31 日，租赁总面积为 4687.5 m²（其中二层 2580.39 m²、三层 1227.04 m²、六层 880.07 m²），每月租金为 88 元/m²，本年度租金金额为 4687.5 m²*88 元/m²*12 个月=4950000 元。经过对比，周边同时段同地段的写字楼租金价格为 150-200 元/m²。

加之，我市已启动“一站式”服务模式，进一步提高了政府效能和企业、群众办事满意度。我局建议将房地产交易办证大厅继续设在福瑞国际 5 号楼，为保证服务大厅整体服务的延续性，以便更好地发挥办证大厅的功效，更方便群众到办证大厅办理业务，为打造精品化城市助力。

综上，根据《海南省财政厅关于加强单一来源采购管理的通知》第一条第（一）项第 2 类“公共服务项目具有特殊要求采用单一来源方式采购的，兼顾公共服务项目的特殊性和政府职能转变，结合专家论证意见，统筹确定是否面向某一特定的供应商采购。故特对本项目申请采用单一来源采购方式，拟定供应商为三亚福瑞实业有限公司。

三、其他

1、本项目预算金额为 4950000.00 元，最高限价为 4950000.00 元，超出采购预算金额的投标，按无效投标处理。

2、凡涉及单一来源文件的补充说明和修改，均以采购代理机构在全国公共资源交易平台（海南省）（<http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/>）、全国公共资源交易平台（海南省）· 三亚市（<http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/syggzy/>）发布的公告为准。

第四部分 合同协议书

福瑞国际 5 号楼办公场地租赁合同

甲方（出租方）：三亚福瑞实业有限公司

乙方（承租方）：三亚市住房和城乡建设局

签订地点：三亚市

签订日期： 年 月 日

出租方（甲方）：

法定代表人：

通讯地址：

联系电话： ， 传真号码：

承租方（乙方）：

法定代表人或指定代表人：

通讯地址：

联系电话： ， 传真号码：

根据《中华人民共和国民法典》和相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方可依法出租的房屋事宜，订立本合同。

一、出租房屋情况

（一）甲方出租给乙方的房屋位于三亚东岸外语培训中心（福瑞国际）5号楼部分楼层，租赁总建筑面积为4687.5平方米（其中二层2580.39平方米、三层1227.04平方米、六层880.07平方米）。

（二）该房屋以现有状况出租，乙方在承租前已察看该房屋并对面积及现状无异议。

二、租赁用途

（一）乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为房地产交易服务中心综合办公使用，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

（二）乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批核准前，不得擅自改变上述约定的使用用途。

三、租赁期限、租金

(一) 租赁期限自 2024 年 月 日起至 2025 年 月 日止。

(二) 房屋月租金为建筑面积每平方米(人民币) (¥ 元含税)，即房屋月租金为(人民币) (¥ 元) (含税)。年租金为(人民币) (¥ 元) (含税)。

(三) 租赁期满，甲方有权收回房屋，乙方应如期返还。若乙方需继续承租该房屋时，则应于租赁期满前 1 个月，向甲方提出续租书面要求，乙方在同等条件下享受优先续租的权利，经甲乙双方约定，每一租赁年度租金在上一年度租金的基础上每年递增 5%，直至 2025 年度，但合同租赁期内的租金递增上线不得超过市场评估价 92 元/平方米/月。

四、租金支付方式

(一) 房屋租金支付方式：按年支付，合同签订后乙方自收到甲方开具的租赁发票后 10 个工作日内向甲方缴纳 2024 年 月 日至 2025 年 月 日租金(人民币) (¥ 元) (含税)。

(二) 甲方指定收款人账户： ，开户银行： ，账号： 。

五、房屋使用要求和维修责任

(一) 租赁期间，乙方对房屋及其附属设施负有维修和维护其安全及完整的义务。同时，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施，以及自行负责租赁期间的清洁卫生。若因乙方使用不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施损坏发生故障或毁损的，乙方应负责维修或赔偿。

(二) 乙方及其雇员、代理人、承包商、装修人员等以及上述人员添附安装的设施、设备在施工装修或其他活动中造成甲方、其他承租户或任何第三人的人身伤害、财产损失的，应由乙方承担全部赔偿责任。

（三）租赁期满后或因乙方责任导致提前退租的，该房屋的装饰装修归甲方所有。

（四）若租赁期届满或非因甲方原因造成乙方中途退租，甲方不对乙方房屋的装修（如有）予以赔偿。

（五）乙方返还房屋时，应经甲方验收认可，并相互结清各自应当承担的费用。

（六）租赁期间乙方装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意并按规定报有关部门批准后，方可进行。乙方增设的附属设施和设备的维修责任由乙方承担。

六、房屋使用管理

（一）租赁期间，使用该房屋所发生的物业管理费、水、电、燃气等以及其他依法由乙方承担的有关费用，均由乙方承担。

（二）乙方应严格遵守甲方或物业管理单位制定的涉及出租房屋的管理规定、制定。

（三）乙方不得擅自变更该房屋结构，若需装修，须按规定将装修图纸、方案、效果图等交甲方审核后方可施工，施工不得影响其他住户。

（四）乙方承租前已对甲方房屋当前所具备的相关证件，以及甲方房屋当前各项政府手续的办理情况进行充分了解，包括但不限于房屋性质、物业管理、安保措施、消防验收、规划验收等情况，并予以认可。

七、不可抗力

（一）因地震、台风、水灾、火灾、战争、雷击、电路故障以及其他不可抗力造成乙方财产损失的，甲方不承担赔偿责任。

(二) 当发生不可抗力事件时，乙方应在其能力范围内对租用部分采取措施，尽量防止租用房屋及设备、设施、装修等的损失扩大。若因乙方未尽此义务而造成甲方财产损失的，乙方应对扩大的损失承担赔偿责任。

(三) 因不可抗力原因致使本合同无法或难以继续履行时，双方应协商终止履行本合同并互不追究合同不能继续履行的责任。

八、房屋的转让、转租

(一) 乙方在承租期内不得将承租房屋转租（乙方将租赁房屋部分转租给其他业务范围内需要的单位、公司使用的情形除外）。如确有需要，亦应事先征得甲方书面同意，方可将该房屋部分或全部转租给他人。

(二) 甲方在出售房屋所有权时，乙方享有同等条件下的优先购买权。

九、合同的解除

(一) 租赁期间，经双方协商一致，并就有关事项达成书面合同的前提下，可解除本合同。

(二) 甲、乙双方同意，房屋租赁期间，有下列情形之一的，双方有权书面通知另一方解除合同：

1.甲方未按时交付该房屋，经乙方催告后 30 日内仍未交付的，但因向市财政局申请拨付该费用导致逾期支付的除外；

2.乙方不遵守本合同第四条 4-1 条款支付租金的，甲方有权解除本合同，且解除本合同后乙方须补齐所欠租金。

3.甲方交付的房屋不符合本合同的约定，致使不能实现租赁目的的；

4.乙方未征得甲方书面同意改变房屋用途，或利用该房屋存放危险物品以及从事非法活动的；

5.因乙方原因造成房屋主体结构损坏或未经甲方同意擅自装修、装饰的；

6.乙方擅自转租该房屋、转让该房屋承租权与他人交换使用房屋的。

7.市政府决定不再使用该房屋作为三亚房地产交易办证服务中心或因公益项目需要征用房屋的。

发生以上九（二）款约定情形的，自一方将终止合同通知书送达另一方之日起经双方协商同意本合同即行终止。

十、违约责任

（一）乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方恢复房屋原状并赔偿损失。

（二）租赁期间，乙方未经甲方书面同意擅自转租、转借所承租房屋的，视为乙方违约，甲方有权单方面解除本合同（乙方将所承租房屋无偿提供给其他单位办公的行为不视为违约，但须以书面形式使甲方知悉）。

十一、法律适用及争议的解决

（一）本合同适用中华人民共和国民法典，并以此为解释，修改合同。

（二）甲、乙双方就履行本合同发生纠纷，应通过协商解决；协商解决不成的，可依法向房屋所在地人民法院起诉。

十二、合同的签署、生效及登记

(一) 甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同规定索赔。

(二) 本合同自双方授权代表签字并加盖公章后生效。

十三、其他

(一) 乙方对三亚市房地产服务中心享有独立的物业管理的权利。

(二) 乙方只负责所租用投入使用的房屋部分进行日常的维修和维护，其余部分维修和维护乙方概不负责。

(三) 在办证大厅使用期间因甲方主观或恶意等情况发生导致停水停电而影响到办证大厅的正常运营，甲方应在半个小时内予以解决，每延长一个小时从租赁费中扣 1000 元人民币。

(四) 本合同未尽事宜，经甲乙双方协商一致，可订立补充合同。补充合同条款及附件均为合同组成部分，与本合同具同等法律效力，协商不成的甲乙双方可以到所在地法院予以起诉。

(五) 本合同一式陆份，甲乙双方各叁份，均具同等法律效力。

甲方：

乙方：

法定代表人（签字或签章）：

法定代表人或委托人（签字或签章）：

年 月 日

年 月 日

第五部分 单一来源采购响应书

注：

1、为了便于评委对响应书内容的审核，供应商应编制目录。响应书中的复印件均必须加盖公章，响应书应胶装成册后加盖封面和骑缝章。

2、所提供的相关资料必须真实、一旦发现提供弄虚作假的证明材料，则取消中标资格，并按骗取中标行为通报给主管部门进行处罚。

正本/副本

单一来源采购响应书

项目编号：HNSCY-CG-2024-05

项目名称：_____

供应商（公章）：_____

法定代表人或授权代表（签字）：_____

联系电话：_____

_____年__月__日

目 录

按以下内容及顺序编制相应的目录，并有页码标注。

一、报价函格式

致：海南三诚壹工程咨询有限公司

1、根据贵方的单一来源采购邀请函，我们决定参加贵方组织的项目名称和项目编号项目的采购活动。我方授权 （姓名和职务）代表我方（供应商的名称）全权处理本项目采购的有关事宜。

2、我方愿意按照单一来源采购文件规定的各项要求，向采购人提供所需的货物与服务。本响应（投标）文件的有效期为自响应文件开启之日起 60 日历天，在此期间，本响应文件将始终对我方具有约束力，并可随时被接受。

3、一旦我方成为成交供应商，我方将严格履行合同规定的责任和义务，保证在规定时间内按照单一来源采购文件的要求提供相应货物或服务；

4、我方为本项目提交的单一来源采购响应书伍份，其中正本壹份、副本叁份、电子版投标文件壹份。

5、我方愿意提供贵方可能另外要求的、与采购有关的文件资料，并保证我方已提供和将要提供的文件是真实的、准确的。

通讯地址：_____

联系人：_____电 话：_____

供应商开户行：_____

账 号：_____

供应商：（填写名称并盖章）

法定代表人或授权代表：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

二、报价一览表

项目名称	2024年度福瑞国际 5 号楼办公场所组织实施单一来源采购
总报价	小写：_____元 大写：_____
服务期限	一年
服务地点	采购人指定地点

供应商：（填写名称并盖章）

法定代表人或授权代表：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

注：1、总报价不得超出采购预算；

2、总报价为包干价，包含本项目所有服务、人工、保险、税费等所有费用。

三、报价明细表

项目名称：

金额单位：元

序号	服务名称	供应商	单 价 (元)	面 积 (m ²)	月	金 额 (元)	服务期限
合计							

供应商：（填写名称并盖章）

法定代表人或授权代表：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

四、法定代表人身份证明和法定代表人授权书

法定代表人身份证明

供应商名称：_____

单位性质：_____

地址：_____

成立时间：_____年_____月_____日

经营期限：_____

姓名：_____ 性别：_____ 年龄：_____ 职务：_____

系_____（供应商名称）的法定代表人。

特此证明。

供应商：_____（盖单位章）

_____年_____月_____日

说明：须附法定代表人身份证复印件。

法定代表人授权书

致：三亚市住房和城乡建设局

本授权委托书声明：我____（姓名）系____（投标单位名称）的法定代表人，现授权委托____（投标单位名称）的____（姓名）为我公司代理人，以本公司的名义参加海南三诚壹工程咨询有限公司组织的编号为____（项目名称和项目编号）的招标活动。代理人在开标、评标、合同签订过程中所签署的一切文件、处理与本招标活动有关的一切事务，我均予以承认。

代理人在授权委托书有效期内签署的所有文件不因授权委托的撤销而失效。除非有撤销授权委托的书面通知，本授权委托书自投标开始至合同履行完毕止。

代理人无转委托权。特此委托。

附：被授权人身份证复印件，须提供正面、背面双面身份证复印件。

供应商名称：_____（公章）

法定代表人签字或盖章：_____

代理人（被授权人）签字：_____

日期：_____

注：如是供应商的法定代表人参加开标会及签署投标文件，则不需要提交本授权委托书。

五、商务技术条款偏离表

项目名称：2024年度福瑞国际 5 号楼办公场所组织实施单一来源采购

项目编号：HNSCY-CG-2024-05

序号	单一来源文件要求	投标响应	是否偏离	备注
1				
2				
3				
4				
...				

备注：表格长度和内容可根据需要自行调整，投标人根据单一来源采购文件要求结合实际情况和自身状况进行填写。

供应商：（填写名称并盖章）

法定代表人或授权代表：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

六、供应商资格证明材料

1、在中华人民共和国境内注册、具有独立承担民事责任的能力（提供营业执照或事业单位法人证书等证明文件）；

2、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（提供承诺书），格式详见附件 1；

3、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供资格承诺函），格式详见附件 2；

4、具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供资格承诺函），格式详见附件 2；

5、参加政府采购活动近三年内，在经营活动中没有重大违法记录（成立不足三年的从成立之日起计算），格式详见附件 3；

6、提供政府采购供应商信用承诺书（提供承诺书加盖公章），格式详见附件 4；

7、提供无环保类行政处罚记录声明函（提供声明函加盖公章），格式详见附件 5；

8、信用查询，提供信用查询承诺书，格式详见附件 6（磋商小组将在资格审查阶段查询供应商的信用记录，供应商存在不良信用记录的，其文件将被作为无效响应被否决。不良信用记录指：供应商在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）被列入重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信名单，在中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）被列入政府采购严重违法失信行为记录名单，以及在中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）被列入失信被执行人）；

以上内容须加盖公章放于响应文件中，未提供的将导致废标。

附件 1

具有履行合同所必需的设备和专业技术能力 承诺书

致：三亚市住房和城乡建设局

我单位参与贵单位采购的项目名称和项目编号 招标活动，现承诺具有履行合同所必需的设备和专业技术能力，如有虚假承诺，愿承担一切法律责任。

特此承诺。

供应商：（填写名称并盖章）

法定代表人或其授权代表：（签字或盖章）

日期：2024 年 月 日

附件 2

资格承诺函

致：（采购人、采购代理机构）

我单位参与（项目名称/项目编号）项目的政府采购活动，现承诺如下：

1. 我单位具有符合采购文件资格要求的财务状况报告。
2. 我单位具有符合采购文件资格要求的依法缴纳税收的相关证明材料。
3. 我单位具有符合采购文件资格要求的依法缴纳社会保障资金的相关证明材料。
4. 如违反上述承诺，同意将相关失信行为纳入三亚市信用信息共享平台。
5. 同意此承诺书在“信用中国（三亚）”网站公示，接受社会各界监督。若我单位承诺不实，自愿承担提供虚假材料谋取中标、成交的法律责任。

承诺供应商（全称并加盖公章）：

单位负责人或授权代表（签字）：

日期：

附件 3

无重大违法犯罪记录声明函

三亚市住房和城乡建设局：

本公司郑重声明，我方在参加政府采购活动前三年内，在经营活动中无重大违法犯罪行为记录。

注：《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十九条第一款规定的“较大数额罚款”认定为 200 万元以上的罚款，法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于 200 万元的，从其规定。

投标人名称（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

日期：

附件 4

政府采购供应商信用承诺书

承诺主体名称：

统一社会信用代码：

管理部门：三亚市财政局

采购项目名称：2024 年度福瑞国际 5 号楼办公场所组织实施单一来源采购

为维护公平竞争、规范有序的市场秩序，营造诚实守信的信用环境，共同推进社会信用体系建设完善，树立企业诚信守法形象，本企业对本次采购活动郑重承诺如下：

（一）对提供给注册登记部门、行业管理部门、司法部门、行业组织以及在政府采购活动中提交的所有资料的合法性、真实性、准确性和有效性负责；

（二）严格按照国家法律、法规和规章开展采购活动，全面履行应尽的责任和义务，全面做到履约守信，具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款规定的条件；

（三）严格依法开展生产经营活动，主动接受行业监管，自愿接受依法开展的日常检查；违法失信经营后将自愿接受约束和惩戒，并依法承担相应责任；

（四）自觉接受行政管理部门、行业组织、社会公众、新闻舆论的监督；

（五）自觉做到自我约束、自我管理，不制假售假、商标侵权、虚假宣传、违约毁约、恶意逃债、偷税漏税、垄断和不正当竞争，维护经营者、消费者的合法权益；

（六）提出政府采购质疑和投诉坚持依法依规、诚实信用原则，在全国范围12个月内没有三次以上查无实据的政府采购投诉；

（七）严格遵守信用信息公示相关规定；

（八）同意将承诺内容在“信用三亚”网站公示，接受社会监督；

（九）如违反承诺，将依法依规承担相应责任，并自愿接受部门联合惩戒，纳入行业失信重点关注名单，由财政部门负责管理；

（十）本承诺书自签订之日起生效。

承诺单位（签章）：

法定代表人（负责人）：

年 月 日

注：法定代表人或负责人、主体名称发生变更的应当重新做出承诺。

附件 5

环保类行政处罚记录声明函

三亚市住房和城乡建设局：

我公司参加政府采购活动前三年内，在经营活动中无环保类行政处罚记录。

未受到行政处罚或责令停业、吊销许可证（或执照）。

未处于财产被接管、冻结、破产状况。

特此声明。

投标人名称（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

日期：

附件 6:

信用查询承诺书

致: 三亚市住房和城乡建设局

我单位_____ (供应商名称) 郑重承诺:

我单位参与的 2024 年度福瑞国际 5 号楼办公场所组织实施单一来源采购 采购活动。现承诺未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单。如有虚假承诺, 愿承担一切法律责任。

特此承诺。

供应商: (填写名称并盖章)

法定代表人或授权代表: (签字或盖章)

日期: 2024 年 月 日

说明:

1、信用记录查询渠道: “信用中国”网站 (<http://www.creditchina.gov.cn/>)、中国政府采购网 (<http://www.ccgp.gov.cn/>) 等渠道查询相关主体信用记录。

2、被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商, 拒绝参与本项目投标。

七、投标人诚信承诺书

海南三诚壹工程咨询有限公司：

我方就本次投标活动向贵方郑重承诺：

一、我们已经充分理解了招标文件规定的所有招标要求、中标条件和合同条款，没有任何异议。

二、我方在本次投标活动中绝无资质挂靠、串标、围标情形，若经贵方查出，立即取消我方投标资格并承担相应的法律责任。

三、我们在投标文件中提交的所有商务文件和资格证明文件都是真实有效的；我们做出的所有技术响应都是真实可信、可以实现、并经得起验收检验的。我们保证所有的投标响应在投标有效期内不发生变更。

四、我们的投标报价包含了履行合同所需的全部费用。不论何种原因造成的报价漏项损失，我方全部承担，不会提出任何增加费用的要求。

五、我们知道，如果中标后放弃中标，不论原因何在，都是不诚信投标的行为，都会给采购项目造成损失。如果采购人将本合同授予我们，我们将承担所有的潜在合同风险，绝不以任何理由弃标。

六、我们知道，中标后拒签或故意拖延签署合同、拒绝履行或故意拖延履行合同，不论原因何在，都是不诚信履约的行为。如果采购人将本合同授予我们，我们将如约在规定的期限内签署合同，在规定的期限内履行合同。

七、我们声明：我方在溯往两年内的政府采购活动中，没有中标后放弃中标、拒签或故意拖延签署合同、拒绝履行或故意拖延履行合同的不诚信行为。

以上承诺，能够经受来自任何方面的审查和监督。如有虚假或背离，我方愿承担由此引发的一切不利后果，无条件接受采购人的处置和政府采购监管单位的处罚。

投标人：（填写名称并盖章）

法定代表人或授权代表：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

八、服务方案

包含内容（仅供参考）：

- 1、供应商简介；
- 2、针对本项目提供一年的售后服务方案或者承诺；

供应商：（填写名称并盖章）

法定代表人或其授权代表：（签字或盖章）

日期：

第六部分 协商办法

一、协商程序

(一) 推选采购小组组长

采购小组主要负责协调采购小组成员之间的事务性工作,与采购人或者采购执行机构牵头交涉相关事宜、执笔撰写协商情况记录等。采购小组组长与其他成员的法定职责、权利、义务相同。采购小组组长由专业人员担任,采购人代表不得担任组长。

(二) 初步审查

协商开始前,采购小组将首先认真审查供应商提交的单一来源采购响应书,了解其与单一来源采购文件的要求是否满足,包括但不限于以下内容,若不满足,则投标无效。

序号	审查项目	有效投标认定条件	投标人
			三亚福瑞实业有限公司
1	投标人的资格	符合第一部分“二、供应商资格要求”和第五部分“六、供应商资格证明材料”	
2	投标文件的有效性、完整性	是否符合单一来源采购响应书是否照规定的要求进行编制、装订和签署	
3	资格证明文件的真实、完整、合法、有效性	所提交的供应商资格证明文件是否真实、完整、合法、有效	
4	报价项目完整性	供应商的报价是否满足采购要求,是否在采购预算内	
5	投标有效期	自响应文件开启之日起 60 日历天	
6	服务期限	一年	
7	投标文件数量	正本 1 份、副本 3 份,电子版响应文件 1 份(光盘和 U 盘)	
8	满足用户需求	服务是否满足用户需求	
9	其他	单一来源采购响应书对法律、法规和单一来源采购文件其他明确要求的符合性	
结论			

注:

- 1、表中只需填写“√”通过或“×”不通过;
- 2、在结论中按“一项否决”的原则,只有全部是“√”通过的,填写“合格”;只要其中有一项是“×”不通过的,填写“不合格”;
- 3、结论是合格的,才能进入下一轮,不合格的被淘汰。

采购小组:

(三) 协商及最后报价

1. 采购小组按照采购文件的规定与供应商协商后进行报价。

2. 协商过程中，供应商提供采购标的成本、同类项目合同价格以及相关专利、专有技术等情况说明(若涉及时提供)；供应商可以根据协商情况变更其技术、服务性响应文件，并将变更内容形成书面材料送采购小组。变更内容作为响应文件的一部分。供应商书面材料应当签字确认，否则无效。

3. 协商达到供应商响应文件符合采购需求、质量和服务相等的前提下，采购小组应要求供应商进行报价。协商过程中，采购小组发现或者知晓供应商存在违法、违纪行为的，采购小组应当将该供应商淘汰，并终止本项目采购活动。

4. 供应商独立填写最后报价表，由采购执行机构工作人员递交采购小组。供应商提交的最后报价表应当签字确认，并盖手印。

5. 协商情况记录应当由采购全体人员签字认可。对记录有异议的采购人员，应当签署不同意见并说明理由。采购人员拒绝在记录上签字又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意。

(四) 项目终止

出现下列情形之一的，采购人或者采购代理机构应当终止采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动：

1. 因情况变化，不再符合规定的单一来源采购方式适用情形的；
2. 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
3. 报价超过最高限价的。

二、成交原则

(一) 本项目由采购人确定成交供应商。

(二) 采购代理机构在“全国公共资源交易平台(海南省)和海南省政府采购网”发布本项目的成交结果公告。

(三) 采购人应当自政府采购合同签订之日起2个工作日内，将政府采购合同在省级以上人民政府财政部门指定的媒体上公告，但政府采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。