

广州市海珠区银华大厦物业出租招租 项目

项目编号：HS202208HZ05

公开招标文件

招标人：广州市海珠区石头酒店

代理机构：华晟（广东）招标采购有限公司

2022 年 08 月



温馨提示

一、如无特别约定，投标/报价文件提交时间为提交投标文件截止时间（即提交首次响应文件截止时间）之前 30 分钟内。

二、投标/报价人应当充分考虑跨行、异地、网络系统延迟等因素，请适当提前交纳投标保证金，建议投标/报价人在投标保证金交纳截止时间的 2 日之前交纳投标保证金。

三、投标/报价人请注意区分投标保证金及招标代理服务费收款帐号的区别，务必将保证金按招标文件的要求转入指定的保证金专用账户，招标代理服务费转入中标通知中指定的服务费账户。切勿将款项转错账户，以免影响保证金退还的速度。

四、请仔细检查投标文件是否已按顺序编制页码，是否按招标文件要求签署。

五、加★号的条款均被视为重要的指标要求，必须一一响应。若有一项带“★”的指标要求未响应或不满足，将按响应无效处理。

六、我公司为代理机构，不对投标人购买招标文件时提交的相关资料的真伪做出判断，如投标人发现相关资料被盗用或复制，建议遵循法律途径解决，追究侵权者责任。对一家投标人递交两份投标文件的，评标委员会将按招标文件中有关无效投标的规定处理。

（以上温馨提示内容非公开招标文件组成部分，仅为善意提醒。如有不一致，
以公开招标文件为准）



目 录

第一部分:投标邀请函.....	01
第二部分:用户需求书.....	07
第三部分:投标人须知.....	11
第四部分 评标方法及标准.....	33
第五部分:合同条款.....	42
第六部分:投标文件格式.....	57
第七部分:附件.....	90

第一部分 投标邀请函

华晟（广东）招标采购有限公司（以下简称“代理机构”）受 广州市海珠区石头酒店（以下简称“招标人”）的委托，对 广州市海珠区银华大厦物业出租招租项目 进行公开招标，欢迎符合资格条件的投标人参加。

一、项目基本情况

1. 项目编号：HS202208HZ05
2. 项目名称：广州市海珠区银华大厦物业出租招租项目
3. 项目需求：（包括但不限于标的的名称、数量、简要技术需求或服务要求等）

项目内容	建筑面积	最低限价	租期
银华大厦物业出租 招租	总建筑面积 1295.16m ² ，38 套	38 元/m ²	自签订合同之日满 5 年

- （1）招标项目技术规格、参数及要求详情请见《第二部分 用户需求书》。
- （2）本项目为一个整体，投标人须对全部内容进行投标，不得分拆。
4. 合同履行期限：自签订合同之日满 5 年。
5. 本项目接受联合体投标。

二、申请人的资格要求

1. 投标人必须是在中华人民共和国境内注册并合法运作的机构或具有完全民事行为能力权利的自然人。法人机构或其他合法组织须提供营业执照副本的复印件（加盖投标人公章），自然人必须提供本人有效身份证明（如二代身份证）。

2. 本项目允许联合体投标，联合体投标人必须提交联合体投标协议原件。联合体各成员均不得以单独投标人或组成其它联合体等其它任何形式参加本项目投标，招标人及代理机构只接受先报名的投标申请。

3. 投标人若为具有独立承担民事责任的自然人，个人资产（不动产及银行存款）不少于 10 万元（含 10 万元），个人自有资金依据以个人名义开户的银行账户所显示的存款金额为准；享有完全、独立产权的房产则以个人名义下的房产产权证明文件为准。



4. 遵守国家有关法律、法规、规章，具有良好的商业信誉且财务状况良好，近三年内在经营活动中没有重大违法记录。（提供投标截止日前六个月内任意一个月的纳税证明及缴纳社会保险的证明材料复印件，如依法免税和依法不需要缴纳社会保障资金的，应提供相应证明文件提供声明函）。

5. 已登记并购买本项目招标文件（以代理机构登记为准）。

三、获取招标文件

1. 时间：2022 年 08 月 05 日至 2022 年 08 月 12 日，每天上午 8:30 至 12:00，下午 14:00 至 17:30（北京时间，法定节假日除外）

2. 地点：广州市天河区天源路 767 号兴怡物业 B 栋五楼 501 华晟（广东）招标采购有限公司（B 栋东边 4 号客梯直上 5 楼）

3. 方式：现场购买或线上购买

4. 售价：300 元

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

2022 年 08 月 25 日 09 点 30 分（北京时间）（自招标文件开始发出之日起至投标人提交投标文件截止之日止，不得少于 20 日）

地点：广州市天河区天源路 767 号兴怡物业 B 栋五楼 501（开标室 1）

五、其他补充事宜

1. 获取招标文件方式：

（1）网上获取方式：投标人可通过登陆华晟（广东）招标采购有限公司官网（www.gdhsbc.com）下载文件售卖/领购登记表，进行信息填写后打印《采购文件售卖/领购登记表》盖章后发送至邮箱 3447419673@qq.com，进行线上缴纳标书款，并获取文件。

（2）现场获取方式：投标人可通过登陆华晟（广东）招标采购有限公司官网（www.gdhsbc.com）下载文件售卖/领购登记表（或通过现场获取），进行信息填写，打印《采购文件售卖/领购登记表》盖章后，到广州市天河区天源路 767 号兴怡物业 B 栋五楼 501 缴纳标书款，并获取文件。

2. 代理机构提供纸质招标文件，同时免费提供电子招标文件 1 份。纸质招标文件如



需邮寄，另加邮寄费用人民币 50 元（在任何情况下招标代理机构对邮寄过程中发生的迟交或遗失都不承担责任）。

3. 获取招标文件过程问题咨询联系人：马女士/肖先生，020-85645549。

4. 投标人应当在参与招标采购活动前详细研究了招标文件的所有内容，包括澄清、修改文件（如果有）和所有已提供的参考资料以及有关附件，且不存在任何含糊不清和误解之处，否则，由此产生的一切后果由投标人自行承担。

六、对本次招标提出询问，请按以下方式联系。

1. 招标人信息

名 称： 广州市海珠区石头酒店

地址： 广州市增城荔城街荔城大道 292 号

联系方式： 13560427778、13560028720

2. 代理机构信息

名 称： 华晟（广东）招标采购有限公司

地 址： 广州市天河区天源路 767 号兴怡物业 B 栋五楼

联系方式： 020-85645549

3. 项目联系方式

项目联系人： 陈先生

电 话： 020-85645549



第二部分 用户需求书

说明：用户需求书中标注“★”号条款为实质性条款，必须逐条进行响应，有任何一条负偏离的，将导致无效投标。

一、项目概况

- 1.项目地址：广州市海珠区新港西路1号（银华大厦）二层。
- 2.项目总规划总户数：总建筑面积1295.16m²，38套，一套一证，详见队附表《新港西路1号房屋清单》。
- 3.项目的车位情况：设有地下车库，车位按月租，具体按照物业为准。
- 4.项目现状：毛坯房。
- 5.项目周边教育配套：方圆一公里内有多所幼儿园、小学、中学、大学（如：东晓维多利亚幼儿园、怡海幼儿园、新港路小学、海珠区实验小学、执信中学、铁一中学、华南师范大学附属中学、中山大学（南校区）、广东技术师范学校、中山大学（北校区）等）。
- 6.项目周边的商业配套：富力海珠城、信和广场、万国奥特莱斯、富景花园商业中心、东银广场商业中心、摩登百货。

二、项目内容及要求

- 1.出租：为了充分利用空置房屋，招标人拟对位于广州市海珠区新港西路1号（银华大厦）二层物业共38套进行对外出租。
- 2.对承租方的基本要求：承租方对承租的房屋只能用于办公、商业、沐足、仓库等合法文明不喧闹的用途。承租时间自签订合同之日起5年，承租期间不得随意改变房屋结构。
- 3.租金及支付方式：按中标最后成交价结算，第二年开始租金每年递增5%，房屋以先支付租金后使用为原则，每月25日前支付次月租金。首月租金于出租方、承租方签订合同当天与押金一同支付给出租方，出租方开出相应收款收据提供给承租方。
- 4.房屋税收、费用：租赁期间，房屋所发生的经营税收、房屋租赁税（含出租方和承租方的税）、物业管理费、水电费、燃气费、网络费、城市维护建设费等均由承租方承担并按时缴纳。



5. 装修：房屋目前为毛坯状态，出租方以现状交付承租方使用，由承租方出资装修。承租方享有2个月装修免租期。租期满，承租方不得将固定装修拆除。

三、现场踏勘

1. 投标人可在规定时间内自行踏勘，投标人没有在规定时间内到场视为自动放弃踏勘现场的权利。现场踏勘时间：2022 年 月 日 09:00-11:00，联系人：何小姐、电话：13560427778。进行现场踏勘了解项目的情况，以利于提高完成本项目的服务质量。

2. 投标人自行承担踏勘现场发生的责任、风险和自身费用。

3. 招标人在踏勘现场中介绍的资料和数据等，不构成对招标文件的修改或不作为投标人编制投标文件的依据。

四、其他要求

1. 中标人应作好安全、卫生、防火、预防犯罪、防水、秩序等工作。出现一切问题由中标人负全责，由此造成的相应损失由中标人负完全的赔偿责任；

2. 在租用期间，中标人应具有完善的内部规章制度及管理、监控流程，能及时检查物业的安全隐患，如发现房屋结构及设备有自然损坏现象，及时进行维修整改。如因中标人过程，延误维修或使用不当或本应有的安全防范措施未做到位而造成的人员伤亡、财产损失，相关后果均由中标人承担。

3. 中标人应制定相应的培训方案，保证承租物业后相关的工作人员针对火灾、防盗、预防犯罪的做好相应的保障工作，该培训方案必须在投标时附于投标文件。中标人承租后，中标人须无条件接受招标人的监督。

4. 中标人对物业的装修应做到布局合理，安全，不影响招标人原有物业的内部结构和整体形象，并负责装修和施工人员及建筑物结构安全。

5. 招标人将物业按现状移交中标人，中标人对该物业的装修应根据自身能力和市场状况进行成本核算，自行承担对所投入成本的经营风险。中标人装修和经营功能的划分应符合招标人的要求，中标人应向招标人提交装修改造方案，在装修过程中须无条件接受招标人的监督。

五、物业现状实体照









附表：

新港西路 1 号房屋清单

序号	房号	套内面积	分摊面积	总面积	房产证号
1	201 房	21.0820	12.7368	33.8188	粤（2020）广州市不动产权第 00416256 号
2	202 房	20.8280	12.5834	33.4114	粤（2020）广州市不动产权第 00417525 号
3	203 房	20.1930	12.1998	32.3928	粤（2020）广州市不动产权第 00417536 号
4	204 房	20.1930	12.1998	32.3928	粤（2020）广州市不动产权第 00417532 号
5	205 房	16.3620	9.8852	26.2472	粤（2020）广州市不动产权第 00417524 号
6	206 房	18.4470	11.1449	29.5919	粤（2020）广州市不动产权第 00417529 号
7	207 房	18.4470	11.1449	29.5919	粤（2020）广州市不动产权第 00417520 号
8	208 房	17.4460	10.5401	27.9861	粤（2020）广州市不动产权第 00417522 号
9	209 房	17.4460	10.5401	27.9861	粤（2020）广州市不动产权第 00417534 号
10	210 房	17.7320	10.7129	28.4449	粤（2020）广州市不动产权第 00417526 号
11	211 房	22.0220	13.3048	35.3268	粤（2020）广州市不动产权第 00417530 号
12	212 房	16.2870	9.8399	26.1269	粤（2020）广州市不动产权第 00417531 号
13	213 房	15.1524	9.1544	24.3068	粤（2020）广州市不动产权第 00417527 号
14	214 房	15.1524	9.1544	24.3068	粤（2020）广州市不动产权第 00417535 号
15	215 房	22.2272	13.4287	35.6559	粤（2020）广州市不动产权第 00417521 号
16	216 房	21.0192	12.6989	33.7181	粤（2020）广州市不动产权第 00417533 号
17	217 房	18.3644	11.0950	29.4594	粤（2020）广州市不动产权第 00417523 号
18	218 房	16.8412	10.1747	27.0159	粤（2020）广州市不动产权第 00417528 号
19	219 房	25.9290	15.6652	41.5942	粤（2020）广州市不动产权第 00417574 号
20	220 房	10.9500	6.6155	17.5655	粤（2020）广州市不动产权第 00417569 号
21	221 房	20.5900	12.4396	33.0296	粤（2020）广州市不动产权第 00417562 号
22	222 房	15.9360	9.6279	25.5639	粤（2020）广州市不动产权第 00417572 号
23	223 房	17.3760	10.4978	27.8738	粤（2020）广州市不动产权第 00417563 号
24	224 房	35.4740	21.4319	56.9059	粤（2020）广州市不动产权第 00417575 号



广州市海珠区银华大厦物业出租招租项目

25	228 房	18.7416	11.3229	30.0645	粤（2020）广州市不动产权第 00417566 号
26	229 房	19.4604	11.7571	31.2175	粤（2020）广州市不动产权第 00417559 号
27	230 房	24.1500	14.5904	38.7404	粤（2020）广州市不动产权第 00417576 号
28	231 房	24.3000	14.6810	38.9810	粤（2020）广州市不动产权第 00417570 号
29	232 房	23.2436	14.0428	37.2864	粤（2020）广州市不动产权第 00417567 号
30	233 房	18.9752	11.4640	30.4392	粤（2020）广州市不动产权第 00417577 号
31	234 房	17.4468	10.5406	27.9874	粤（2020）广州市不动产权第 00417571 号
32	235 房	17.3892	10.5058	27.8950	粤（2020）广州市不动产权第 00417564 号
33	236 房	17.2544	10.4244	27.6788	粤（2020）广州市不动产权第 00417560 号
34	237 房	20.6244	12.4604	33.0848	粤（2020）广州市不动产权第 00417565 号
35	238 房	31.3592	18.9459	50.3051	粤（2020）广州市不动产权第 00417561 号
36	239 房	19.1130	11.5473	30.6603	粤（2020）广州市不动产权第 00417568 号
37	240 房	25.4108	15.3521	40.7629	粤（2020）广州市不动产权第 00419714 号
38	241 房	68.4108	41.3309	109.7417	粤（2020）广州市不动产权第 00419713 号
小计		807.3762	487.7822	1295.1584	



第三部分 投标人须知

投标须知前附表

条款号	内 容
说 明	
1.1	项目名称：广州市海珠区银华大厦物业出租招租项目
2.1	招标人：广州市海珠区石头酒店
2.3	代理机构：华晟（广东）招标采购有限公司 联系地址：广州市天河区天源路 767 号兴怡物业 B 栋五楼 邮编：510520 联系人：陈先生 电子邮件：11110157@qq.com 联系电话：020-85645549 传 真：020-85645861 银行账户： 户名：华晟（广东）招标采购有限公司 开户银行：中国工商银行广州龙洞支行 银行账号：3602177509100180283
	投标人资格要求：详见招标公告“申请人的资格要求”。
	本项目不接受联合体投标。
4.1	合格的货物及服务要求：满足国家及行业强制性标准并实质性满足招标文件要求。
投标文件的编制	
18.3	投标保证金：20,000 元
13.1	投标有效期：开标之日起 90 个日历日。
12.3	投标文件数量： 1. 纸质投标文件：正本一份，副本五份，正本与副本有差异的，以正本为准； 2. 电子版投标文件，U 盘存贮。分项报价内容须提供可编辑拷贝的 Word 或者 Excel 格式电子版文件。 评审时以纸质投标文件为准。为节省资源，建议双面打印投标文件。
投标文件的递交	
20.1	投标时间、地点详见《招标公告/投标邀请函》。
开标、评标、定标	
22.1	开标时间、地点详见《招标公告/投标邀请函》。
	开标结束后，由招标人及代理机构依据法律法规和招标文件的规定，对投标文件中的资格证明等进行审查，以确定投标投标人是否具备投标资格。



	资格审查的内容见本附表的附件 1《资格审查表》，表中任一资格审查要素审查结论为不符合的，资格审查结论为不合格，作无效投标处理。
23.1	本项目的评标由依法组建的评标委员会负责，其成员由招标人代表和评审专家共 5 人或以上单数组成，除招标人代表外，专家在代理机构依法成立的专家库中随机抽取，代理机构工作人员不作为评标委员会成员。
	评标委员会在资格审查合格的投标人中，依据招标文件的规定，对投标文件中的报价、合同条款响应、项目需求响应等进行符合性审查，以确定投标文件是否实质性响应招标文件要求。 符合性审查的内容见本附表的附件 2《符合性审查表》，表中任一审查要素审查结论为不符合的，符合性审查结论为不合格，作无效投标处理。
29.1	本项目采用综合评分法来确定中标候选人，其操作程序为： 1. 按照附件所列商务、技术评价指标和各评价指标的分值及详细评分细则进行评分。 2. 由评委独立地根据价格指标以外的各项指标的评价标准，结合每个投标人的实际情况，分别就各项指标对每个投标人独立打分。 3. 各个评委对某个投标人的商务技术打分的算术平均值即为该投标人的商务技术得分。 4. 计算各投标人的评标价，按照经济价格评分公式统一计算各个投标人的经济价格标得分。 5. 将某个投标人的技术、商务、经济价格标得分相加，即为该投标人最终得分。
29.1	评标委员会将依据最终得分从高至低进行排序，并推荐排前 3 名的投标人为本项目的中标候选人，计算最终得分时将保留至小数点后 2 位。最终得分相同的，按投标报价由高到低顺序排列。得分且投标报价相同的并列，将依次按技术指标、商务指标得分进行排序，并确定排序在前的投标人为中标候选人。
29.3	本项目由招标人依照中标候选人排序依法确定 1 名中标人，中标人放弃中标结果的，招标人可以按照中标候选人顺序顺延选取中标人。
信息发布媒体	
	中国招标投标公共服务平台（ http://www.cebpubservice.com/ ） 华晟（广东）招标采购有限公司网站（ www.gdhsbc.com ）
代理服务费	
7.1	招标代理服务费：参照《广东省物价局粤价函（2013）1233 号》规定的标准费率，向项目中标（成交）人收取，共计 20000 元。
质疑/异议与投诉	
34.9	质疑/异议受理机构及联系电话： 机构名称：华晟（广东）招标采购有限公司 联系地址：广州市天河区天源路 767 号 B 栋五楼 501 联系电话：020-85645549 传 真：020-85645861 联系人：陈先生 电子邮件： 11110157@qq.com



	应商提出质疑/异议的，须按照招标文件第七章附件格式要求制作质疑/异议文件，并向代理机构或者招标人提交原件。
35.4	投诉：投标人对招标单位（代理机构、招标人）的质疑答复不满意，或者招标单位未在规定期限内作出答复的，投标人可以在答复期满后 10 日内向监管部门提起投诉。

一、说明

（一）适用范围

1. 本章内容适用于本招标文件项目内容中所述的招标活动。

（二）定义

- 2.1 “招标人”是指：广州市海珠区石头酒店。
- 2.2 “代理机构”是指：华晟（广东）招标采购有限公司。
- 2.3 “投标人”是指响应本次招标、已在代理机构成功购买招标文件并参加投标竞争的法人或其他组织或自然人。
- 2.4 “联合体投标”是指：两个以上法人或者其他组织可以组成一个联合体，以一个投标人的身份共同投标。
- 2.5 “合格投标人”是指：
 - （1）符合招标文件规定的资格性和符合性要求和实质性要求；
 - （2）在法律上和财务上合法运作并独立于招标人和代理机构。
- 2.6 “中标人”是指：经法定程序确定并授予合同的投标人。
- 2.7 “原件核查”是指：投标人投标时必须同时提交相关原件供评标委员会核查，不提交相关原件或相关原件不符合要求的，该项视为不响应。
- 2.8 “原件备查”是指：投标人投标时需同时携带相关原件到场，在评标委员会要求进行查验时提交，若要求提交但无法提交原件或相关原件与投标文件内容不符的，该项视为不响应。

（三）日期、时间、计量

- 3.1 如无特别说明，本招标文件中涉及到的日期时间均为公历日及 24 小时制北京时间。
- 3.2 如无特别说明，本须知规定的期间开始之日，不计算在期间内。期间届满的最



后一日是节假日的，以节假日后的第一个工作日为期间届满的日期。

3.3 如无特别说明，证明资料有效期限的认定以开标当天日期为准。

3.4 如无特别说明，本招标文件中涉及到以“近”描述时间的，以招标文件发布起止时间认定。

3.5 本项目投标文件递交截止时间以代理机构开标现场公布的网上北京标准时为准。

3.6 如无特别说明，所有货币单位均为人民币，所使用的计量单位均以《中华人民共和国法定计量单位》为准。

（四）合格的货物和服务

4.1 投标人提供的货物必须是合法生产的、全新的、符合国家有关标准要求的货物，并满足招标文件规定的规格、参数、质量、有效期、售后服务等要求。

4.2 服务是指除货物和工程以外的其他招标对象，其中包括投标人须承担的运输、安装、技术支持、培训及招标文件规定的其它服务。

4.3 货物验收。

4.3.1 验收工作由招标人（或招标人指定的单位）和中标人共同进行。

4.3.2 在验收时，投标人应向招标人提供货物的出厂合格证书、出厂检测报告、厂家装箱清单、使用说明、操作手册、随机附件及其他相关资料，严格按招标人提出的方式验收。

4.3.3 由招标人对货物的质量、规格和数量及其他进行检验。如发现质量、规格和数量等任何一项与招标要求规定不符，招标人有权拒绝接受。

（五）联合体（允许联合体投标时适用）

5.1 以联合体形式参加投标的，联合体各方均必须符合相关法律法规规定。

5.2 联合体投标的，必须提供各方签订的联合投标协议，明确约定各方承担的工作和相应的责任。联合体各方签订联合投标协议书，不得再以自己名义单独在同一项目（或包组）中投标，也不得组成新的联合体参加同一项目（或包组）投标。

5.3 联合体中有同类资质的投标人按照联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的投标人确定资质等级。

5.4 联合体投标的，可以由联合体中的一方或者共同提交投标保证金，以一方名义提交投标保证金的，对联合体各方均具有约束力。



5.5 联合体中标的，联合体各方应当共同与招标人签订合同。

二、投标费用

（一）相关费用

6.1 投标人应自行承担所有准备和参加本次投标的有关费用。不论投标的结果如何，代理机构和招标人均无义务和责任承担这些费用。

6.2 本项目向中标人收取招标代理服务费，招标代理服务费不在投标报价中单列。

6.3 投标人如参与本次投标，则视为投标人同意本项目招标代理服务费的收取规定，投标人报价时应充分考虑此因素。

（二）招标代理服务费收取标准和方式

7.1 本次招标向中标投标人收取的中标服务费，按国家有关规定执行；中标服务费不在投标报价中单列。

7.2 中标服务费是招标代理机构收取的招标代理费。中标人在收取《中标通知书》前应向招标代理机构交纳中标服务费（以到达招标代理机构开户银行帐户为准），该收费参照《广东省物价局粤价函〔2013〕1233号》规定的标准费率，向项目中标（成交）人收取，共计20000元。

7.3 中标服务费以银行付款的形式用人民币一次性支付，收款银行帐号以招标代理机构发出的交纳中标服务费通知书中指定的银行帐号为准。

7.4 经依法被认定中标无效的，代理服务费不予退还。

7.5 招标代理服务费缴纳方式：一次性以银行转帐的形式支付（注明项目编号）

收 款 人	华晟（广东）招标采购有限公司
收款银行	中国工商银行广州龙洞支行
帐 号	3602177509100180283

三、招标文件

（一）招标文件的编制依据和构成

8.1 本招标文件的编制依据是《中华人民共和国招标投标法》及其配套的法规、规



章、规范性文件等。

8.2 招标文件由下列文件以及在招标过程中发出的澄清更正文件组成：

- (1) 招标公告/投标邀请函
- (2) 用户需求书
- (3) 投标人须知
- (4) 评标方法及标准
- (5) 合同草案文本
- (6) 投标文件格式
- (7) 在招标过程中由代理机构发出的澄清更正文件等

8.3 投标人应认真阅读招标文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求。如果投标人没有按照招标文件的要求提交全部资料，或者投标文件没有对招标文件在各方面做出实质性响应，可能导致其投标被拒绝，或被认定为投标无效。

(二) 招标文件的澄清更正

9.1 无论出于何种原因，招标人及代理机构可根据招标项目的实际需要，对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改，但不改变标的和资格条件，澄清修改的内容为招标文件的组成部分。

9.2 任何要求对招标文件进行澄清的投标人，均应以书面形式在投标截止时间 15 日以前（或答疑会、现场踏勘前一天）通知代理机构。代理机构将组织招标人对投标人所要求澄清的内容以书面形式（在原招标公告发布媒体公告的等同于书面形式）予以答复。必要时，代理机构将组织相关专家召开答疑会，并将答疑内容以书面的形式发给每个购买招标文件的潜在投标人（答复中不包括问题的来源）。

9.3 投标人在规定的时间内未要求对招标文件进行澄清或提出疑问的，代理机构将视其为无异议。对招标文件中描述有歧意或前后不一致的地方，评标委员会有权进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个投标人。

9.4 澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，代理机构将于投标截止时间至少 15 日前在原招标公告发布媒体上发布更正公告，并以书面形式（邮件有效）通知所有报名并已取得本项目招标文件的潜在投标人；不足 15 日的，代理机构将顺延提交投标文件的截止时间。

9.5 若招标人及代理机构认为澄清或者修改的内容对投标文件编制不造成实质性



影响的，在征得当时已登记并获取本项目招标文件的所有投标人同意并书面（加盖单位公章，邮件有效）确认，并公示更正公告时无其余潜在投标人有异议后，可不延长投标截止时间。

9.6 本项目澄清更正公告在原招标公告发布媒体上一经发布，则视为有效送达，因投标人自身未及时关注本项目公告信息而导致的风险及后果由投标人自行承担。澄清更正公告发布同时，代理机构将向已报名并已获取本项目招标文件的投标人发送澄清告知书，投标人应按要求在规定时间内以书面形式（加盖单位公章，邮件有效）予以确认已知晓澄清修改内容。若投标人未在规定时间内书面回复确认将视为已知晓澄清修改内容，并有责任履行相应的义务。

四、投标文件的编制

（一）投标文件的语言和计量单位

10.1 投标人提交的投标文件以及投标人与代理机构就有关本项目的往来函电均应使用中文。投标人提交的支持文件或印刷的资料可以用另一种语言，但相应内容应附有中文翻译本，两种语言不一致时以中文翻译本为准。

10.2 除非招标文件的技术要求中另有规定，否则投标人在投标文件中及其与招标人和代理机构的所有往来文件中的计量单位均采用中华人民共和国法定计量单位。

（二）投标文件的编制与签署

11.1 投标人应认真阅读、并充分理解招标文件的全部内容（包括所有的补充、修改内容、重要事项、格式、条款和技术规范、参数及要求等），并应按招标文件的规定及附件要求的内容和格式完整、真实、准确地填写和提供资料。投标人没有按照招标文件要求提交全部资料，或者投标没有对招标文件在各方面都作出实质性响应而有可能导致的投标被拒绝，或被认定为无效投标或被确定为投标无效等后果由投标人自行承担。

11.2 投标人应当按照招标文件要求编制投标文件，并根据自己的商务能力、技术水平等对招标文件提出的要求和条件作出真实的响应。

11.3 投标文件的正本须用 A4 纸打印或用不退色墨水书写，招标文件要求签名的由法定代表人或经其正式授权的代表签字或签章，要求盖章处须加盖投标人公章。

11.4 投标文件的副本可采用正本的复印件。

11.5 除对差错处做必要修改外，投标文件一般不得行间插字、涂改或增删，如有



上述改动，必须由法定代表人或经其授权的代表在修改处旁边签字或签章或加盖投标人公章才有效。

11.6 若招标文件规定格式中要求加盖公章的位置，投标人加盖已在有关部门备案、对投标人有法律约束力的真实有效的其他类型业务章的，投标文件中需附有加盖单位公章，并明确该类型业务章的使用权限的授权使用书原件，否则视为不符合盖章要求。

11.7 投标人必须对投标文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任，并无条件接受招标人或代理机构及监督管理部门等对其中任何资料进行核实的要求。

11.8 证明材料必须真实有效，清晰可见，复印件必须加盖单位公章，否则由此产生的后果由投标人自行承担。

11.9 若投标人所提交的投标文件填报的内容不详或不清晰、顺序混乱、未与目录对应或没有提供招标文件中所要求的全部资料及数据的，由此造成的相应后果，其责任由投标人自行承担。

11.10 若投标人提供的证明材料与要求提供的证明材料名称、内容等不完全一致，但投标人认为其可作为该项证明材料的，需额外出具相关的说明文件，但是否符合要求由评标委员会认定，如未出具相关说明文件，则有可能导致该项证明材料不被认可，其责任由投标人自行承担。

（三）投标文件的构成与份数

12.1 投标人编写的投标文件应包括：自查部分、投标函、资格性审查证明文件，符合性审查证明文件、商务文件、技术文件及报价文件及相关证明资料，编排顺序参见投标文件格式。

12.2 投标文件纸质版一式六份，其中正本一份，副本五份；电子版一份（WORD/EXCEL 简体中文版，以 U 盘形式提供，不留密码，无病毒。）

12.3 独立密封包装的“开标信封”一份，内装：

- （1）开标一览表（从正本复印）（如有）
- （2）投标保证金说明函（从正本复印）（如有）
- （3）电子版投标文件（以 U 盘形式提供）

上述“开标信封”内容仅为方便开标时唱标及退还保证金，其内容若与投标文件不一致的，均以投标文件正本为准。

12.4 每套投标文件须清楚地标明“正本”、“副本”。若副本与正本不符，以正



本为准。电子版与纸质版不符的，以纸质版为准。

12.5 投标人若因不按上述要求提供相应投标文件而产生的风险及责任由投标人自行承担。

（四）投标有效期与投标方案

13.1 本项目的投标有效期为投标截止日起 90 日历天，投标有效期不足的投标，投标无效。

13.2 在特殊情况下，代理机构可于投标有效期满之前要求投标人同意延长有效期，要求与答复均应以书面形式。投标人可以拒绝上述要求而其投标保证金不被没收，同意延期的投标人在原投标有效期内应享之权利及应负之责任也相应延续。

13.3 除非招标文件另有规定，否则只允许投标人提供一个投标方案，提供多个投标方案的投标将被拒绝。

（五）投标报价

14.1 投标报价是指在投标人可以独立完成本项目，并满足预期实施效果和符合自身合法利益的前提下，通过准确核算后所报出完成本项目所需的全部费用，包括履行合同所有相关货物、服务所需的费用、保险费、各种税费、其他一切可预见及不可预见的费用等（前述价格包含部分只是为了方便对投标文件进行比较，并不限制招标人以上述任何条件订立合同的权力）。

14.2 投标人所提供的货物和服务均应以人民币报价，每一种规格的标的只允许有一个单价，投标报价应当固定且唯一，否则将被视为无效投标。

14.3 投标人应按照《第二部分 用户需求书》中规定的全部内容、责任范围进行报价，投标总报价应该是所有需投标人支付的金额总数，并按《开标一览表》的要求报价。投标报价中不得包含招标文件要求以外的内容，否则，在评标时不予核减。投标报价中也不得缺漏招标文件所要求的内容，否则，将被视为包含在投标报价中。

14.4 投标人所报的投标报价在合同执行过程中是固定不变的，不得以任何理由予以变更。任何包含价格调整要求的投标将被视为无效投标。

（六）资格证明文件

15.1 投标人应按招标文件的要求，提交证明其有资格参加投标和中标后有履行合同能力的文件，并作为其投标文件的组成部分。



15.2 投标人提交的资格证明文件应能证明其满足招标文件资格要求。

(七) 证明投标符合招标文件规定和标的响应情况的文件

16.1 投标人应按招标文件的要求，提供相关证明资料证明其符合招标文件符合性要求及拟投标的货物和服务符合招标文件规定。该证明文件作为投标文件的一部分。

16.2 证明货物和服务与招标文件的要求相一致的文件，可以是文字资料、图纸和数据等。

16.3 货物主要技术指标和性能的详细说明。

16.4 在项目规定的质保期内正常、连续地使用服务所必需的备品备件、专用工具的清单，包括其货源及现行价格。

16.5 对照招标文件技术规格，提供所投设备的具体参数值，逐条说明所提供货物和服务已对招标文件的技术规格作出了实质性的响应，并申明与技术参数要求的偏差和例外，特别对有具体参数要求的指标。

(八) 投标文件的密封和标记

17.1 投标人应当对投标文件进行装订，对因未经装订的投标文件可能发生的文件散落或缺损的后果由投标人自行承担。

17.2 投标人应将投标文件正本、所有副本、开标信封分开单独密封包装，并在外包装上清晰标明“正本”、“副本”、“开标信封”字样。

17.3 外包装上请按以下格式标记（封口处应加盖投标人公章）：

正本/副本/开标信封 项目名称：_____ 项目编号：_____ 投标人名称：_____ 联系人：_____ 联系方式：_____ 于____年____月____日____时____分（即投标截止时间）之前不准启封

17.4 如果外包装未按上述要求密封和标记的（但应有密封，保证投标文件不外泄），不影响其投标实质性响应，但代理机构对误投或提前启封或缺失资料概不负责。



五、投标保证金

（一）投标保证金的缴纳

18.1 投标人应按招标文件规定的金额和要求缴纳投标保证金，投标保证金作为投标人投标的组成部分，与投标文件一同递交并作为投标文件的一部分，投标人未按照招标文件要求提交投标保证金的，投标无效。

18.2 投标保证金应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。

18.3 本项目投标保证金缴纳信息如下：

保证金金额	¥20000.00（人民币贰万元整）
收款人	华晟（广东）招标采购有限公司
开户银行	广发银行广州龙洞支行
帐号	9550880214292200127

注：投标人缴纳保证金时，必须清晰填写项目编号和投标人名称。否则对因此造成的保证金登记、延误退还等情况自行负责。

18.4 采用《投标担保函》或银行保函提交的，应符合下列规定：

- （1）保证责任的最高金额需达到本项目规定的保证金金额；
- （2）采用招标文件提供的格式或代理机构接受的其他格式；
- （3）由正规担保机构出具的投标担保函或中华人民共和国境内的银行出具的银行保函；
- （4）有效期超过投标（报价）有效期 30 天。

注：担保的具体事宜可直接与合法有效的专业担保机构联系。

（二）投标保证金的退还

19.1 代理机构将自中标通知书发出之日起 5 日内原额退还未中标人的投标保证金，但因投标人自身原因导致无法及时退还的除外。

19.2 中标人与招标人签订采购合同后，应在签订采购合同当天提交采购合同到代理机构办理无息退还保证金手续，代理机构在收到采购合同之日起 5 日内原额退还中标人投标保证金或转为项目履约保证金。但因投标人自身原因导致无法及时退还的除外。

19.3 若本项目因故终止招标活动的，投标人的保证金将在终止招标活动后 5 日内



退还，但因投标人自身原因导致无法及时退还的除外。

19.4 投标人在投标截止时间前撤回已提交的投标文件的，代理机构将自收到投标人书面撤回通知之日起 5 日内，退还已收取的投标保证金，但因投标人自身原因导致无法及时退还的除外。

19.5 为使投标保证金得以顺利退还，请投标人认真阅读《投标文件格式》中“保证金缴纳凭证”的内容并按要求填写及签字盖章。

19.6 投标截止后至投标文件有效期内，投标人撤销投标文件的，投标保证金将依法不予退还。

六、投标文件的递交

（一）投标文件的递交

20.1 所有投标文件应在投标截止时间前密封送达开标地点，代理机构于规定的时间内收取投标文件。

20.2 投标人应递交的密封文件有：正本、副本、开标信封共三类。

20.3 代理机构在签收保存投标文件后，向投标人出具签收回执。

20.4 代理机构将拒绝以下情况的投标文件：

（1）迟于投标截止时间递交的。

（2）未密封的投标文件。

20.5 代理机构不接受邮寄、电报、电话、传真方式投标。

20.6 投标人所提交的投标文件在评标结束后，无论中标与否都不予退还。

（二）投标文件的修改和撤回

21.1 投标人在投标截止时间前，可以对所递交的投标文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知代理机构。补充、修改的内容应当按招标文件要求签署、盖章，并作为投标文件的组成部分。

21.2 在投标截止时点之后，投标人不得对其投标文件做任何修改和补充。

21.3 投标截止后至投标文件有效期内，投标人不得撤销投标文件，否则其投标保证金将依法不予退还。



七、 开标、评标、定标

（一）开标

22.1 代理机构在《招标公告/邀请函》中规定的日期、时间和地点组织开标，并邀请投标人参加，投标人可自行选择是否参与开标会，参与开标会的投标人代表需携带身份证及授权书原件，以备查验。

22.2 投标人不足 3 家时，将依法不予开标，不拆封已递交的投标文件。

22.3 开标时，由参与开标的投标人代表或者其推选的代表检查投标文件的密封情况，经确认密封完好后由代理机构工作人员当众拆封开标信封（若开标信封内容不全的，则拆封投标文件正本），宣读投标人名称、投标价格和招标文件规定的需要宣布的其他内容。

22.4 检查投标文件密封性实质是保障投标人自身权益，检查投标文件密封性时，遵循任何不足以造成投标文件可从外包装内散出而导致投标文件泄密的，均不认定为投标文件未密封或不符合密封要求原则。经检查对投标文件密封性有异议的，最终由该异议投标文件所属投标人确认其投标文件密封情况。

22.5 投标人代表对投标文件密封情况、开标过程和开标记录有疑义，以及认为招标人、代理机构相关工作人员有需要回避情形的，应出具授权书原件及身份证原件，经代理机构工作人员确认身份无误后，当场提出询问或回避申请，否则视为认同开标过程及开标记录。

22.6 代理机构做好开标过程记录，开标过程记录由参与开标的各投标人代表及相关工作人员一同签字确认。投标人不参与开标会的，视同认可开标结果，并放弃对此提出异议的权利。

（二）资格性审查

详见：第三部分 评标方法及标准

（三）评标委员会

23.1 本次招标由代理机构依照相关法律法规及规章政策的规定，组建评标委员会。本次评标由评标委员会负责，评标委员会成员原则上由招标人代表和评审专家组成，但若招标人不委派招标人代表，则均为评审专家组成。

23.2 评标委员会成员有下列情形之一的，受到邀请应主动提出回避，招标当事人也



可以要求该评标委员会成员回避：

- (1) 参加招标活动前三年内，与投标人存在劳动关系，或者担任过投标人的董事、监事，或者是投标人的控股股东或实际控制人；
- (2) 与投标人的法定代表人或者负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系；
- (3) 与参加本招标项目的投标人发生过法律纠纷的；
- (4) 评标委员会中，同一任职单位评标委员会成员超过两名的；
- (5) 参与招标文件论证的（不含招标人代表）；
- (6) 法律法规规定应当回避以及其他可能影响公正的情况。

23.3 评标委员会负责具体评标事务，并独立履行下列职责：

- (1) 审查、评价投标文件是否符合招标文件的商务、技术等实质性要求；
- (2) 要求投标人对投标文件有关事项作出澄清或者说明；
- (3) 对投标文件进行比较和评价；
- (4) 确定中标候选人名单，以及根据招标人委托直接确定中标人；
- (5) 向招标人、代理机构或者有关部门报告评标中发现的违法行为。

23.4 评标委员会及其成员不得有下列行为：

- (1) 确定参与评标至评标结束前私自接触投标人；
- (2) 接受投标人提出的与投标文件不一致的澄清或者说明，但评标委员会要求投标人对投标文件有关事项作出澄清或者说明的除外；
- (3) 违反评标纪律发表倾向性意见或者征询招标人的倾向性意见；
- (4) 对需要专业判断的主观评审因素协商评分；
- (5) 在评标过程中擅离职守，影响评标程序正常进行的；
- (6) 记录、复制或者带走任何评标资料；
- (7) 其他不遵守评标纪律的行为。
- (8) 透露对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及与评标有关的其他情况。

评标委员会成员有前款第 1 至 5 项行为之一的，其评审意见无效，并不得获取评审劳务报酬和报销异地评审差旅费。

（四）评标



详见：第三部分 评标方法及标准

（五）投标文件报价错误的修正原则（如有）

24.1 投标文件报价前后不一致的修正原则：

（1）投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准；唱标信封开标一览表与投标文件开标一览表不一致的，以投标文件中开标一览表（报价表）内容为准。

（2）大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

（3）单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价；

（4）总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

同时出现两种或以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价以要求澄清的形式经投标人确认后产生约束力，投标人不予确认的，其投标无效。

24.2 投标文件报价缺漏项的处理原则：

（1）对投标标的关键、主要内容报价漏项的，作废标处理；

（2）对投标标的非关键、非主要内容报价漏项的，视为已包含在其他报价中；

（3）对投标标的非关键、非主要内容另行单独报价的，评标时相应计入其评审价；

（4）对标的是否为关键、主要内容的确认，由评标委员会根据《第二部分 用户需求书》，以其专业知识判断；

（5）对标的数量的确认以《第二部分 用户需求书》中所明示数量为准；《第二部分用户需求书》中未明示的，由评标委员会以其专业知识判断，必要时参考投标人的澄清决定；

（6）上述多种处理原则所产生的结果不一致的，以最高的修正价作为核实评审价。

（7）修正后的报价以要求澄清的形式经投标人确认后产生约束力，投标人不予确认的，其投标无效。

（8）评审价的确定：按上述条款的原则校核修正后的价格为评审价。

（六）投标人串通投标法定情形的认定

25. 有下列情形之一的，视为投标人串通投标，其投标无效：

（1）不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；

（2）不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；



- (3) 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
- (4) 不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；
- (5) 不同投标人的投标文件相互混装；
- (6) 不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

(七) 相同品牌产品的处理

26.1 单一产品采购时，不同投标人提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的，按一家有效投标人计算，评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格；

26.2 非单一产品采购项目，不同投标人提供相同品牌核心产品且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的，按前款规定处理。

(八) 投标文件的澄清

27.1 在评标期间，对于投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会应当以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正。投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章或由法定代表人或其授权的代表签字。

27.2 投标人的澄清文件是其投标文件的组成部分。

27.3 投标人的澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

(九) 中标价的确定

28.1 以投标人投标报价为中标价；

28.2 以因落实相关政策或报价错误修正进行价格调整后，经投标人确认的投标报价为中标价；

28.3 按上述顺序依序确定中标价。

(十) 定标

29.1 评标委员会按照招标文件规定的评标方法、步骤、标准，对投标文件进行独立评审，并出具评标报告。按照综合得分由高到低的顺序推荐“评标方法及标准”中规定数量的中标候选人，排名第一的有效投标人为第一中标候选人，排名第二的有效投标人为第二中标候选人，以此类推。



29.2 代理机构在评标结束后 2 日内将评标报告送至招标人，招标人在收到评标报告之日起 5 日内，在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人。

29.3 中标候选人并列的，由招标人按照招标文件规定的方式确定中标人；招标文件未规定的，采用随机抽取的方式确定。

29.4 代理机构自中标人确定之日起 2 日内，在原招标公告发布媒体公告中标结果，公示期满无异议，向中标人发送中标通知。

八、合同的订立和履行

（一）合同的订立

31.1 招标人与中标人应于自中标通知书发出之日起 30 天内，按招标文件要求和中标人投标文件承诺签订合同，签订的合同内容不得超出招标文件和中标人投标文件承诺的范围、也不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

（二）合同的履行

32.1 招标合同订立后，合同各方不得擅自变更、中止或者终止合同。合同需要变更的，招标人应将有关合同变更内容，以书面形式报监管部门备案；因特殊情况需要中止或终止合同的，招标人应将中止或终止合同的理由以及相应措施，以书面形式报监管部门备案。

32.2 招标合同履行中，招标人需追加与合同标的相同的货物、工程或者服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与中标人签订补充合同，但所补充合同的采购金额不得超过原招标金额的 10%，签订补充合同的必须按规定备案。

九、 询问、质疑/异议、投诉

（一）询问

33.1 投标人对招标活动事项（招标文件、招标过程和中标结果）有疑问或认为招标文件及澄清有矛盾的，可以向代理机构提出询问，招标人或代理机构将在收到询问的三个日内作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密。若涉及其他投标人利益的，代理机构将同时告知其他有关投标人或向其发出答复副本。答复内容为投标文件的组成部分。

33.2 询问可以口头方式提出，也可以书面方式提出。代理机构将视询问内容决定以口头或书面方式给予答复。书面方式包括但不限于传真、信函、电子邮件等。



33.3 联系方式见《投标邀请函》中“代理机构的名称、地址和联系方式”。

（二）质疑/异议

34. 投标人认为招标文件、招标过程和中标结果使自己的权益受到损害的，应以书面形式向招标人或代理机构书面提出质疑/异议。代理机构依法在招标人委托授权范围内作出答复，并将结果告知有关当事人。华晟（广东）招标采购有限公司处理质疑/异议的依据是国家相关法律法规。投标人提起质疑应符合下述规定，否则代理机构将依法不予受理。质疑/异议具体程序阐释如下：

34.1 提起质疑/异议的原则

（1）投标人提出质疑/异议应当坚持依法依规、诚实信用原则；招标人或代理机构质疑/异议答复坚持依法依规、权责对等、公平公正、简便高效原则。

（2）投标人质疑/异议实行实名制原则，质疑/异议应有具体的事项及事实依据，招标人及代理机构依据质疑/异议人所提供的证明材料、招标过程的有关资料及相关当事人所提供的证明材料进行调查取证。

（3）投标人可以委托代理人进行质疑/异议和投诉，代理人提出质疑/异议的应当提交投标人签署的授权委托书。授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。投标人为自然人的，应当由本人签字；投标人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人签字或者盖章，并加盖公章。

（4）质疑/异议应以书面形式在法定质疑/异议期内一次性提出针对同一招标程序环节的质疑（但因对招标文件澄清、修改而提出的质疑/异议除外）。

（5）以联合体形式参加招标活动的，其质疑/异议应当由组成联合体的所有投标人共同提出。

34.2 提起质疑/异议的条件

投标人提起质疑/异议应符合下列条件，不符合下述条件的，代理机构不予受理：

34.2.1 提出质疑/异议的投标人应当是参与所质疑/异议项目招标活动的投标人。

（1）对招标文件提出质疑/异议的，应是已依法获取本项目招标文件的潜在投标人；

（2）对招标过程、中标结果提出质疑/异议的，应是参与本项目投标活动的投标人。

34.2.2 投标人提出质疑/异议应当提交质疑/异议函原件（格式见附件）和必要的



证明材料，提供质疑/异议的项目名称及其招标编号、质疑/异议人的单位名称、详细地址、邮政编码、联系人及联系方式、联系邮箱等基本情况。

34.2.3 质疑/异议投标人为自然人的，应当由本人签字；质疑/异议投标人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者签章，并加盖公章。

34.2.4 提交质疑/异议函原件，质疑/异议函应使用由相关部门制定的范本，授权代表签字的，应同时提交授权书原件，传真件及扫描件恕不受理。

34.2.5 有质疑/异议的具体事项、请求及理由，并附相关证据材料，所依据的有关法律法规的名称及条款内容。（捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料不能作为质疑/异议的证明材料；证据来源的合法性存在明显疑问，当事人无法证明其取得方式合法的，视为以非法手段取得证明材料）。

34.2.6 质疑/异议函及必要的证明材料应当使用中文，证明材料中有外文书证或者外国语视听资料的，应一并附上中文译本，由翻译机构盖章或者翻译人员签名，并以中文译本为准。因翻译出现相关问题的，责任由当事人自行承担。

34.2.7 质疑/异议事项属于有关法律法规规定处于保密阶段的，质疑/异议人应当提供信息来源或有效证据。

34.3 质疑/异议函的内容（范本见附件）

- （1）质疑/异议投标人的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；
- （2）质疑/异议项目的名称、编号；
- （3）具体、明确的质疑/异议事项和与质疑/异议事项相关的请求；
- （4）事实依据；
- （5）必要的法律依据；
- （6）提出质疑/异议的日期。

质疑/异议函格式内容不符合规定格式或者未提交必要证明材料的，代理机构将告知质疑/异议投标人不符合受理条件的理由、重新提起质疑/异议的时间，质疑/异议投标人应在法定时间内修改补充后重新提起质疑。

34.4 各环节质疑/异议时效的规定

超出质疑/异议时效的质疑/异议，代理机构将依法不予受理。

- （1）招标文件在指定的信息发布媒体上公告期限为 5 日，购买本项目招标文件的



投标人认为招标文件的内容损害其权益，对招标文件提出质疑/异议的，应当在投标截止时间 10 日前以书面形式提出。招标人将在收到异议之日起 3 日内作出答复。

(2) 投标人认为招标过程和中标结果使自己的权益受到损害的，对招标过程提出质疑/异议的，为各招标程序环节结束之日起 5 日内提出质疑/异议；

(3) 对中标结果提出质疑/异议的，为中标结果公示期内提出质疑/异议。

34.5 代理机构质疑/异议受理程序：

(1) 代理机构在收到质疑/异议函原件当日与质疑/异议人办理签收手续（快递质疑/异议函原件除外）。

(2) 代理机构将先与质疑/异议人进行沟通，以消除因误解或对招标规则、程序的不了解而引起的质疑/异议。如质疑/异议人对沟通情况满意，撤回质疑/异议的，质疑/异议处理程序终止。

(3) 根据“谁主张、谁举证”的原则，对于需经由法定部门调查、侦查或先行作出相关认定的事项，质疑/异议人应当申请具有法定职权的部门查实认定，并将相关结果提交给代理机构。

(4) 代理机构处理质疑/异议一般进行书面审查，并可将质疑/异议文件复印件发送给相关当事人；必要时听取各方当事人的陈述和申辩、进行相关调查；可以组织原评标委员会协助答复质疑/异议；可以委托专业机构出具鉴定意见或其他专业意见；也可以组织听证会进行论证调查。

(5) 在质疑/异议处理期间，代理机构视情形可以依法决定是否暂停招标活动。

(6) 代理机构在质疑/异议受理之日起 5 日内书面答复质疑/异议人，并通知其他有关投标人，但答复内容不涉及商业秘密。答复函可以直接领取，或以传真、邮寄、邮件等形式传达，均视为有效送达。

(7) 对在质疑/异议答复过程中知悉的国家秘密、商业秘密、个人隐私和依法不予公开的信息，监管部门、招标人、代理机构、质疑/异议人等相关知情人应当保密。

34.6 质疑/异议处理结果

34.6.1 招标人、代理机构认为投标人质疑/异议不成立，或者成立但未对中标、成交结果构成影响的，继续开展招标活动。

34.6.2 招标人、代理机构认为投标人质疑/异议成立且影响或者可能影响中标、成交结果的，按照下列情况处理：



(1) 对招标文件提出的质疑/异议，依法通过澄清或者修改可以继续开展招标活动的，澄清或者修改招标文件后继续开展招标活动；否则修改招标文件后重新开展招标活动。

(2) 对招标过程、中标或者成交结果提出的质疑/异议，合格投标人符合法定数量时，可以从合格的中标或者成交候选人中另行确定中标、成交投标人的，依法另行确定中标、成交投标人；否则重新开展招标活动。

34.6.3 质疑/异议答复导致中标、成交结果改变的，招标人或者代理机构将会将有关情况书面报告相关监管部门。

34.7 其他规定

(1) 质疑/异议人向代理机构提出质疑/异议后，在质疑/异议处理期限内，不得同时向其他部门提起同一质疑/异议。投标人如已就同一事项提起投诉、举报、提请行政复议或诉讼的，质疑/异议程序终止。

(2) 招标人、评审专家和其他相关投标人等当事人应积极配合代理机构进行质疑/异议调查，如实反映情况，及时提供证明材料。

(3) 质疑/异议人拒绝配合代理机构依法进行调查的，按自动撤回质疑/异议处理；被质疑/异议投标人在规定时限内，无正当理由未提交相关证据和其他有关材料的，视同放弃说明权利，认可质疑/异议事项。

34.8 质疑/异议投标人有下列情形之一的，属于虚假、恶意质疑：

- (1) 捏造事实或提供虚假证明材料的；
- (2) 假冒他人名义进行质疑或提出异议的；
- (3) 拒不配合进行有关调查、情节严重的。

34.9 质疑/异议联系方式

质疑/异议受理机构名称：华晟（广东）招标采购有限公司

质疑/异议受理机构地址：广州市天河区天源路 767 号 B 栋五楼 501

质疑/异议受理联系人：陈先生

质疑/异议受理机构电话：020-85645549 传 真：020-85645861

质疑/异议受理机构邮箱：11110157@qq.com

邮编：510520

(三) 投诉



35.1 质疑/异议投标人对招标人、代理机构的答复不满意，或者招标人、代理机构未在规定时间内作出答复的，可以在答复期满后 10 日内向有关监管部门提起投诉。

35.2 投标人投诉的事项不得超出已质疑/异议事项的范围，但基于质疑/异议答复内容提出的投诉事项除外。

35.3 投诉人在全国范围 12 个月内三次以上投诉查无实据的，由监管部门列入不良行为记录名单。

十、适用法律

36. 招标人、代理机构及投标投标人进行的本次招标活动参照《中华人民共和国招标投标法》及其配套的法规、规章、政策。

第四部分 评标方法及标准



一、 评标方法

本次评标采用综合评分法，是指投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为中标候选人的评标方法。

二、 评标流程

1. 投标文件初步审查（资格性审查和符合性审查）
2. 投标文件详细评审（商务技术评审及价格评审）
3. 综合评分汇总及中标推荐

三、 初步评审

1. 投标文件的初审即为资格性审查、符合性审查。

2. 招标人或代理机构人员根据《资格性审查表》（见附表 1）对投标人的资格进行审查并出具资格审查报告，只有资格审查合格的投标人才能进入符合性审查，资格性审查不合格的投标为无效投标，由代理机构及时告知投标人。

评标委员会根据《符合性审查表》（见附表 2）内容对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查，以确定其是否符合招标文件的商务、技术等实质性要求。评标委员会决定投标的响应性只根据投标文件本身的内容，而不依据外部的证据，但投标有不真实、不正确的内容时除外。

对于投标文件中不构成实质性偏差的不正规、不一致或不规则，评标委员会可以接受，但这种接受不能损害或影响任何投标人的相对排序。

3. 只有全部满足《符合性审查表》所列各项要求，通过符合性审查的投标人才是有效投标人，方可进入详细评审阶段；只要不满足《符合性审查表》所列各项要求之一的，将被认定为无效投标。对投标有效性认定意见不一致的，评标委员会将按简单多数原则表决决定。

4. 投标人存在下列情形之一的，投标无效：

- （1）未按照招标文件的规定提交投标保证金的；
- （2）投标文件未按招标文件要求签署、盖章的；
- （3）不具备招标文件中规定的资格要求的；



- (4) 报价不确定或超过招标文件中规定的预算金额（或最高限价）的；
 - (5) 投标文件不满足招标文件带“★”号的条款或指标的；
 - (6) 投标文件含有招标人不能接受的附加条件的；
 - (7) 投标文件提供虚假材料的；
 - (8) 法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。
5. 投标人有下列情形之一的，视为串通投标，其投标无效：
- (1) 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；
 - (2) 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；
 - (3) 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
 - (4) 不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；
 - (5) 不同投标人的投标文件相互混装；
 - (6) 不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。
6. 如发生下列情形之一的，本项目废标：
- (1) 符合资格条件的投标人或者对招标文件作实质响应的投标人不足三家的；
 - (2) 出现影响招标公正的违法、违规行为的；
 - (3) 因重大变故，招标任务取消的。

7. 投标文件的澄清

(1) 评标期间，对投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评标委员会应当以书面形式（应当由评标委员会集体签字）要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正，但不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由其法定代表人或授权代表签字或盖章，并不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

(2) 投标人的澄清文件是其投标文件的组成部分。

四、详细评审

1. 详细评审是对通过初审的有效投标人进行技术、商务和价格方面的评分。评分总值最高为 100 分，各分项的分值/权重分配如下：

评分项目	技术商务部分	价格部分
------	--------	------



权重	40	60
----	----	----

2. 技术、商务评审：商务评分项明细及各单项所占权重详见《商务技术评审表》见附表 3。

3. 价格评审：评标委员会对各个有效投标人的投标报价进行校核、评审或作出必要的修正，并按价格评分办法计算其价格评分。

（1）投标报价的校核及对报价错误的处理与修正原则：评标委员会详细分析、核准投标人价格表，检查其是否存在计算上或累加上的算术错误，并按以下原则进行修正：按照本项招标文件《第三部分 投标人须知》中“七、开标、评标、定标”第（五）款规定的修正原则修正，修正后的价格为评审价。

（2）投标报价缺漏项的处理：对投标货物投标报价缺漏项的，评标委员会将以其其他投标人对应项的最高投标报价补充计入其评标总价；若其中标，有关该内容的合同价格不予调整。

2. 评标总得分及其统计

按照评标程序、评分标准及权重分配的规定，评标委员会各成员分别就各个有效投标人的商务状况、技术状况及其对招标文件要求的响应情况进行评分，将各评委评分的算术平均值作为该投标人的商务评分或技术评分。然后，根据比价原则评出价格评分。将商务技术评分和价格评分相加得出评标总得分（评标总得分分值按四舍五入原则精确到小数点后两位数）。

3. 中标候选人的确定

（1）推荐中标候选人名单：本项目推荐三名中标候选人，评标委员会按综合得分由高到低顺序推荐排名第一的有效投标人为第一中标候选人，排名第二的有效投标人为第二中标候选人，排名第三的有效投标人为第三中标候选人。

（2）综合得分相同的，按投标报价由高到低顺序排列；综合得分且投标报价相同的并列（中标候选人并列的，按技术得分由高到低顺序排列；以上均相同的，名次由招标人随机抽取确定。）



五、附表

1. 附表 1：资格性审查表
2. 附表 2：符合性审查表
3. 附表 3：技术商务评分表
4. 附表4：价格评分表



附表1：资格性审查表

资格性审查表

序号	要求
1	投标人必须是在中华人民共和国境内注册并合法运作的机构或具有完全民事责任权利的自然人。法人机构或其他合法组织须提供营业执照副本的复印件（加盖投标人公章），自然人须提供本人有效身份证明（如二代身份证）。
2	本项目允许联合体投标，联合体投标人必须提交联合体投标协议原件。联合体各成员均不得以单独投标人或组成其它联合体等其它任何形式参加本项目投标，招标人及代理机构只接受先报名的投标申请。
3	投标人若为具有独立承担民事责任的自然人，个人资产（不动产及银行存款）不少于 10 万元（含 10 万元），个人自有资金依据以个人名义开户的银行账户所显示的存款金额为准；享有完全、独立产权的房产则以个人名义下的房产产权证明文件为准。
4	遵守国家有关法律、法规、规章，具有良好的商业信誉且财务状况良好，近三年内在经营活动中没有重大违法记录。（提供投标截止日前六个月内任意一个月的纳税证明及缴纳社会保险的证明材料复印件，如依法免税和依法不需要缴纳社会保障资金的，应提供相应证明文件提供声明函）。
5	已登记并购买本项目招标文件（以代理机构登记为准）。
结论	

注：

1. 每一项符合的打“√”，不符合的打“×”。

2. “结论”一栏填写“通过”或“不通过”；任何一项出现“×”的，结论为不通过；不通过的为无效投标。



3. 合格投标人不足 3 家的，不得评标。未通过资格性审查的投标人，不进入符合性审查。



附表2：符合性审查表

符合性审查表

序号	要 求
1	投标标的与项目标的一致。
2	投标报价不低于最低限制价。
3	投标函按规定格式填写，内容完整，投标有效期不少于投标截止日起 90 日历天。
4	法定代表人/负责人证明书及其授权书，按对应格式文件签署、盖章。
5	已按招标文件要求提交足额投标保证金（或保函）。
6	投标文件实质性响应招标文件★号条款。（如有）
7	投标文件内容基本完整，无重大错漏，并按要求签署、盖章。
8	未出现投标人串通投标法定情形或含有招标人不能接受的附加条件。
8	无招标文件中规定的被视为无效投标的其它条款。
9	符合法律、法规规定的其他实质性要求。
结论	

注：1. 每一项符合的打“√”，不符合的打“×”。

2. “结论”一栏填写“通过”或“不通过”；任何一项出现“×”的，结论为不通过；不通过的为无效投标。

3. 汇总时出现不同意见的，评标小组按少数服从多数原则表决决定。

**附表3：技术商务评分表（40分）**

1. 由评标委员会成员对所有有效投标文件的技术、商务和服务响应方案进行审核和分析，填写《技术商务评分表》，如下：

分值（40分）	评审内容	评分细则
5	综合实力	根据投标人的综合实力（依据企业规模、经营管理团队人员、企业特色及企业文化制度等综合评审）进行横向比较，0~5分。
20	本项目招商运营方案以及实施计划方案	根据投标人对整体项目拟定的招商运营以及管理方案是否完善，是否合理，是否具有可操作性等进行横向比较： ①方案全面、合理、科学、可行得20分； ②方案较全面、较合理、较科学、较可行得15分； ③方案一般得10分； ④方案较差得5分； 无方案不得分。
5	企业信誉	根据投标人的企业信誉情况（依据所获得的信誉级别、数量等）进行横向比较，0~5分。
10	项目经验	2019年以来同类项目经验，提供合同要点或验收报告复印件【分支机构投标的，总公司业绩不可纳入评审】具有同类项目经验，每个2分，最高10分。

注：

1. 须按上表中要求提供证明文件复印件并加盖公章，否则计0分。（商务得分四舍五入后，小数点后保留两位有效数）
2. 各评审专家按规定的范围内进行量化打分，并统计总分。

**附表4：价格评审表（60分）**

评分项目	评分标准	最高分值
投标总价	投标价偏离最高报价值（Y 值）=（投标价-最高报价）/ 最高报价×100]，Y 值取小数点后一位，小数点后第二位四舍五入。	60 分

投标人评标价得分（N）按以下方法计算，基本分满分为 60 分。报价最高的投标人得满分 60 分，其余投标人的报价与最高报价进行比较 [比较式：投标价偏离最高报价值（Y 值）=（投标价-最高报价）/ 最高报价×100]，Y 值取小数点后一位，小数点后第二位四舍五入。

投标报价得分：N=60+1×Y

评标委员会根据上述评标方法对投标人进行百分制评分，各投标人评标得分为评委评分的平均值，评委会以评标得分从高到低进行排序。



第五部分 合同书格式

注：本合同条款仅供参考，甲乙双方可根据实际情况进行补充。

合同书

合同编号：_____

签约地点：_____

签订日期： 年 月 日



租赁合同文本

合同登记(备案)号:

广州市房屋租赁

合同书

房屋租赁合同



出租方(甲方):

通信地址:

邮 编:

联系电话:

营业执照或身份证号码:

委托代理人:

通信地址:

邮 编:

联系电话:

组织机构代码:

承租方(乙方):

通信地址:

邮 编:

联系电话:

营业执照或身份证号码:

委托代理人:

通信地址:

邮 编:

联系电话:

营业执照或身份证号码:

依据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《广州市房屋租赁条例》及其实施细则等相关法律法规的规定,经甲、乙双方协商一致,订立本合同。

第一条 甲方将位于 , 房屋(间)编码为

的房屋(以下简称租赁房屋)出租给乙方使用。租赁房屋建筑面积共计 平方米,建筑物总层数 。

租赁房屋权利人:

房地产权利证书或者证明其产权(使用权)的其他有效证件名称及号码:

第二条 租赁房屋的单位租金按房屋建筑面积每平方米每月人民币 元(大写:)计算,月租金总额为人民币 元(大写: 元)。

第三条 乙方应于 年 月 日前交付首期租金,金额为人民币 元(大写:



元)。

第四条 乙方应于：

- ☐ 每月 20 日前；
- ☐ 每季度第 个月 日前；
- ☐ 每半年第 个月 日前；
- ☐ 每年第 个月 日前。

向甲方交付租金；甲方收取租金时，应向乙方开具税务发票。

(上述四种方式双方应共同选择一项，并在所选项□内打“√”)

第五条 乙方租用租赁房屋的期限自 年 月 日起至 年 月 日止。

前款约定之期限不得超过批准的土地使用年限，且不得超过20年，超出部分无效。

第六条 租赁房屋用途： 。

未经甲方书面同意乙方不得将租赁房屋用于其他用途。

第七条 甲方应于 年 月 日前将租赁房屋

交付乙方使用，并办理有关移交手续。

甲方迟于前款时间交付租赁房屋，乙方可要求将本合同有效期顺延，双方应书面签字确认并报本合同登记(备案)机关备案。

第八条 交付租赁房屋时，双方应就租赁房屋及其附属设施的当时状况、附属财产等有关情况进行确认，并在附页中补充列明。

第九条 甲方交付租赁房屋时，可向乙方收取 3 个月(不超过三个月)租金数额的租赁保证金，即人民币 元(大写： 元)。

甲方收取租赁保证金，应向乙方开具收据。

甲方向乙方返还租赁保证金的条件：

1、租赁期满后，乙方将所租赁的房地产及附属设施以清洁无损(但自然磨损陈旧除外)的状态交给甲方，并结清应由乙方承担的一切费用，且办理有关移交手续；

2、甲乙双方经协商同意提前终止合同并同意返还保证金的；

- ☒ 满足条件之一。
- ☐ 全部满足。

(上述两种方式双方应共同选择一种，并在所选项□内打“√”)



返还租赁保证金的方式及时间：。

出现下列情形之一的，甲方可不予返还保证金：

1、乙方违约；

第十条 租赁期间，乙方负责支付租赁房屋所用土地的使用费及基于房屋租赁产生的税款、房屋租赁管理费、 // 费；乙方负责按时支付租赁房屋的水电费、卫生费、房屋(大厦)物业管理费、 // 费等因使用租赁房屋所产生的其他费用。

第十一条 甲方应确保交付的租赁房屋及其附属设施的安全性符合有关法律、法规或规章的规定。

第十二条 乙方应合理使用租赁房屋及其附属设施，并不得利用租赁房屋从事违法行为；对乙方正常、合理使用租赁房屋，甲方不得干扰或者妨碍。

第十三条 乙方在使用租赁房屋过程中，如非因乙方过错所致，租赁房屋或其附属设施出现或发生妨碍安全、正常使用的损坏或故障时，乙方应及时通知甲方并采取可能之有效措施防止缺陷的进一步扩大；甲方应在接到乙方通知后 30 日内进行维修或径直委托乙方代为维修；乙方无法通知甲方或甲方接到通知后不在上述约定的时间内履行维修义务的，乙方可代为维修。

发生特别紧急情况必须立即进行维修的，乙方应先行代为维修并及时将有关情况通知甲方。

上述两款规定情形下发生的维修费用(包括乙方代为维修及因防止缺陷扩大而支出的合理费用)由甲方承担。乙方未尽上述两款规定义务，未能及时通知或采取可能之有效措施，导致损失扩大的，该(扩大)部分维修费用由乙方自行承担。

第十四条 因乙方使用不当或不合理使用，导致租赁房屋或其附属设施出现或发生妨碍安全、损坏或故障等情形的，乙方应负责维修或赔偿并及时告知甲方。

第十五条

☐ 租赁期间，乙方可将租赁房地产全部或部分转租予他人，并到房屋租赁主管机关办理登记手续。但转租期限不得超过本合同约定之租赁期限；

☒ 乙方不得将租赁房地产全部或部分转租予他人。但在租赁期间，经甲方书面同意，乙方可凭该同意转租的书面证明到房屋租赁主管机关办理登记手续。但转租期限不得超过本合同约定之租赁期限。

☐ 租赁期间，乙方不得将合同房地产全部或部分转租予他人。



(上述三款双方应共同选择一项，并在所选项□内打“√”)

第十六条 本合同有效期内，甲方需转让租赁房屋的部分或全部产权的，应在转让前一个月书面通知乙方。乙方应在收到甲方书面通知后7个工作日内给予甲方回复，乙方在同等条件下有优先购买权。

租赁房屋转让他人的，甲方有责任在签订转让合同时告知受让人继续履行本合同。

第十七条 本合同有效期内，发生下列情形之一的，允许解除或变更本合同：

- (一)发生不可抗力，使本合同无法履行；
- (二)政府征用、收回或拆除租赁房屋；
- (三)甲、乙双方协商一致。

第十八条 出现下列情形之一时，甲方可就因此造成的损失，

- ☒ 1、要求乙方恢复房屋原状；
- ☒ 2、向乙方请求损害赔偿；
- ☐ 3、不予退还租赁保证金；
- ☒ 4、要求乙方支付违约金人民币 元(大写： 元)。

(上述四种方式由双方协商选取，但第3、4项不能同时选取；在相应□内打“√”)

- (一)乙方拖欠租金达 30 天(1 个月)以上；
- (二)乙方拖欠可能导致甲方损失的各项费用达 一个月租金 元以上；
- (三)乙方利用租赁房屋进行非法活动，损害公共利益或者他人利益的；
- (四)乙方擅自改变租赁房屋结构或者用途的；
- (五)乙方违反本合同第十四条规定，不承担维修责任或支付维修费用，致使房屋或设备严重损坏的；
- (六)未经甲方书面同意及有关部门批准，乙方擅自将租赁房屋进行装修；
- (七)乙方擅自将租赁房屋转租第三人的。

除追究乙方损害赔偿责任或违约责任外，甲方有权依据上述情形向乙方提出变更合同条款或解除合同，解除合同通知书一经合法送达，甲方有权申请单方解除合同登记(备案)。

第十九条 出现下列情形之一时，乙方可就因此造成的损失，

- ☒ 1、向甲方请求损害赔偿；



☐ 2、请求甲方双倍退还租赁保证金；

☒ 3、甲方支付违约金人民币 元(大写： 元)。

(上述三种方式由双方协商选取，但第2、3项不能同时选取；在相应□内打“√”)

(一)甲方迟延交付租赁房屋 30 天(1 个月)以上；

(二)甲方违反本合同第十一条约定，租赁房屋的安全性不符合相关法律、法规或规章的规定的；

(三)甲方违反本合同第十三条规定，不承担维修责任或支付维修费用的；

(四)未经乙方同意或有关部门批准，甲方将租赁房屋进行改建、扩建或装修的。

(五)甲方无正当理由，单方要求提前解除(终止)合同的。

除追究甲方损害赔偿或违约责任外，乙方还可依据上述情形向甲方提出变更合同条款或解除合同，解除合同通知书一经合法送达，乙方有权申请单方解除合同登记(备案)。

第二十条 本合同终止后，乙方应于 5 日内迁离并返还租赁房屋，并保证租赁房屋及附属设施的完好(属正常损耗的除外)，同时结清应当由乙方承担的各项费用并办理有关移交手续。

乙方逾期不迁离或不返还租赁房屋的，甲方有权依法律规定或依合同约定收回租赁房屋，并就逾期部分向乙方收取相当于双倍租金的赔偿金。

第二十一条 本合同约定之租赁期间届满，乙方需继续租用租赁房屋的，应于租赁期届满之日前 2 个月向甲方提出续租要求；在同等条件下，乙方对租赁房屋有优先承租权。

甲、乙双方就续租达成协议的，应重新订立合同，并到房屋租赁主管机关重新登记(备案)。

第二十二条 甲乙双方应当签订《房屋租赁安全管理责任书》。甲方提供的出租房屋应符合安全使用的标准和条件，不存在任何安全隐患。出租房屋的建筑、消防设备、燃气设施、电力设施、出入口和通道等应符合市政府规定的安全生产、消防、治安、环保、卫生等管理规定或标准。乙方应严格按照政府职能部门规定的安全、消防、治安、环保、卫生等管理规定或标准使用出租房屋，并有义务保证出租房屋在使用中



不存在任何安全隐患。本合同约定的各项条款，甲乙双方均须自觉履行，如有一方违约，按合同约定承担相应违约责任。

第二十三条 甲、乙双方可就本合同未尽事宜在附页中另行约定；附页之内容作为本合同的一部分，经双方签章后与本合同具有同等效力。

甲、乙双方在租赁期间对本合同内容达成变更协议的，双方须在变更协议成立后十日内到房屋租赁主管机关登记（备案）。

第二十四条 甲、乙双方就本合同发生的纠纷，应通过协商解决；协商解决不成的，可提请房屋租赁主管机关调解；调解不成的，可向：

- ☒ 广州仲裁委员会申请仲裁；
- ☐ 中国国际经济贸易仲裁委员会广州分会申请仲裁；
- ☐ 租赁房屋所在地的人民法院提起诉讼。

（以上纠纷解决方式由双方协商选择一种，并在相应□内打“√”）

第二十五条 甲乙双方约定以下通信地址为双方通知或文件的送达地址：

甲方送达地址：

乙方送达地址：

如上述地址未约定的，以双方当事人签署合同的通信地址作为送达地址。

送达地址未经书面变更通知，一直有效。一方给另一方的通知或文件按送达地址邮寄视为送达。如按上述地址邮寄文件被邮政部门退回的，退回之日视为送达之日。

第二十六条 本合同自签订之时起生效。

甲、乙双方应自签订本合同之日起十日内到房屋租赁主管机关进行登记或备案。

第二十七条 本合同以中文文本为正本。

第二十八条 本合同一式 6 份，甲方执 2 份，乙方执 2 份，合同登记机关执 1 份，有关部门执 1 份。

甲方(签章)：

法定代表人：

联系电话：

银行帐号：

委托代理人(签章)：

年 月 日



乙方(签章):

法定代表人:

联系电话:

银行帐号:

委托代理人(签章):

年 月 日

经办人:

(附页)

第一条 情况说明

(租赁基本情况说明。)

第二条 乙方责任

1、乙方要做好治安综合治理及安全生产、计划生育、消防、保卫、白蚁防治等工作,并积极配合上级有关部门和甲方的各项检查工作,如因乙方管理不当而造成的经济 and 法律责任,全部由乙方承担。

2、乙方应执行有关部门依法做出的规定并承担一切法律责任。

3、乙方应做好环境卫生,对宿舍周边打扫和清理,物业范围内的排污排水堵塞由乙方及时自费疏通。

4、乙方必须正确使用物业及设备,如有损坏,乙方应进行维修或照价赔偿,否则,甲方有权从保证金中扣除。乙方将出租房屋用于其他用途的,须经甲方书面同意,并符合有关规定。

5、租赁期间的水电费、卫生费、工商税收及其他一切费用由乙方支付,并由乙方承担延期付款的违约责任。

6、乙方在一切的生产与生活中经营活动之中所发生的债权、债务均由乙方自行负责。

7、乙方在租期届满,应保证该物业、设备资产完好交回甲方,甲乙双方均应对房屋及设备等情况进行验收签字。乙方经甲方同意对本物业的装修,合同期满或终止后,乙方不能自行拆除,应维持原貌,否则,按违约论处。

8、合同期满后,乙方应对本物业的环境进行清理,保持整洁。

9、甲方房产范围内严禁存放违禁品、易燃易爆品和剧毒物品,如有违反,所产生



的责任均由乙方负责。

10、合同期间内乙方应严格遵守政府和地方有关规定，因违反规定受到行政处罚和其他处罚，均由乙方自负，与甲方无关。

第三条 违约责任

1. 乙方有下列情形之一的，甲方可终止合同并收回房屋及附属设备，不予退回租赁保证金。

- 1) 擅自将承租的物业转租、转让、转借他人或擅自调换使用的；
- 2) 拖欠租金累计达1个月的；
- 3) 拖欠其他费用的；
- 4) 故意损坏承租物业及设备的；
- 5) 利用承租物业进行违法活动的。

2. 租赁期间乙方必须信守合同，乙方逾期未交付租金的，每逾期一日，甲方有权按欠租总额的2%向乙方收取违约金；逾期交纳租金超过10天时，甲方有权采取停水、停电的催缴措施，由此产生的一切责任和损失由乙方自行承担。

第四条 重大事故预防和处理

1. 租赁期间，乙方要与甲方签订安全生产责任书，为租赁物业的第一安全生产责任人，租赁物业内发生的所有安全责任事故而带来的一切经济 and 法律责任均由乙方承担。并且乙方要设立专职安全管理部门或安全生产责任人，履行安全生产方面的义务，加强安全防患意识，防止各种安全责任事故发生。

2. 在房屋装修和经营活动中必须严格按照安全规范设立安全设施，并通过职能部门检查验收。

3. 乙方对在租赁期间由于乙方原因造成的安全事故或其他原因造成人身、财产损失，必须负责全额赔偿责任。

4. 租赁期间内如该物业被征收、征用或拆迁，物业产权部分的赔偿所得属甲方所有。

5. 凡是有安全隐患，在业主发出两次整改通知书后，复查仍未达到标准要求，或被安监、消防等部门罚款、查封的，物管中心有权立即终止其租赁合同，今后不再允许其租用政府物业。

第五条 重大事故预防和处理



1、租赁期间，乙方要与甲方签订安全生产责任书，为租赁物业的第一安全生产责任人，租赁物业内发生的所有安全责任事故而带来的一切经济 and 法律责任均由乙方承担。并且乙方要设立专职安全管理部门或安全生产责任人，履行安全生产方面的义务，加强安全防患意识，防止各种安全责任事故发生。

2、在房屋装修和经营活动中必须严格按照安全规范设立安全设施，并通过职能部门检查验收。

3、乙方对在租赁期间由于乙方原因造成的安全事故或其他原因造成人身、财产损失，必须负责全额赔偿责任。

第六条 计生责任

租赁期间，乙方要与甲方签订计划生育责任书，并提供计划生育证明（验原件，存复印件）。乙方应遵守国家关于计划生育方面的法律法规及相关规章。

第七条 其他条款

1、合同履行过程中，如果发生本合同正页第十七条所列情况需要提前终止合同的，造成的损失由各自承担，甲方不作任何赔偿，但全额退回保证金。

2、本合同约定之租赁期间届满，乙方需继续租用租赁房地产的，应于租赁期届满之日前2个月向甲方提出书面续租要求。否则，甲方将另行安排招租。甲方对该租赁房屋是否续租拥有决定权。

3、第十三条、第十九条第（三）款、第二十一条删除。以附页条款为准。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

法定代表人：

法定代表人：

经办人：



特别提示

1、签订合同之前，当事人双方应当仔细阅读合同，经双方协商可对合同条款的内容作增删、选择、补充、填充、修改。合同签订后，未被修改的内容及当事人填写的内容(经当事人双方签字或盖章确认)视为本合同约定内容。本合同中的选择、补充、填充、修改内容以手写项的效力优先。

2、在签订合同前，出租人应当向承租人出示房地产权利证书或者证明其拥有房地产权的其他有效证件以及能证明出租人身份或者法律资格的证明。房屋委托他人代管的还需提供授权委托书；共有房屋出租的，须提供所有共有人同意出租证明和授权委托书；承租人应当向出租人出示承租人身份证明或者法律资格证明。

3、当事人签订、履行合同均应依法进行，不得违反法律有关程序规定或从事违法行为。

4、本合同一经签订，对双方当事人具有法律约束力。当事人须按照双方约定履行自己的义务，非经法定或约定不得擅自变更或解除合同。

5、合同中由当事人自行填写的内容，均应当使用碳素墨水或蓝黑墨水，用毛笔、钢笔、签字笔填写并签字或盖章确认。

6、本合同文本部分条款中有空白处(以下划线标出)，可供当事人约定；还有部分条款可供当事人选择(以口标出)。

7、签订本合同后，双方当事人应当及时共同到房屋租赁管理主管部门办理登记或备案。

8、租赁双方当事人可根据实际需要决定本合同原件的份数并在签订合同时认真核对，确保各份合同相互之间内容一致；在任何情况下，双方当事人应当各自持有至少一份合同原件。

9、本合同内容发生重大变更、解除及合同文本遗失的，当事人应及时到原登记机关办理相关手续。

10、双方当事人可就租赁期满、解除合同后如何处置出租房屋内留置物品进行协商，



在附页中约定。

11、本合同第六条“租赁房屋用途”应填写以下五大类之一：商业、办公、厂房、仓库、综合。



广州市房屋租赁安全管理

责 任 书

为贯彻执行相关规定，进一步明确房屋租赁安全责任，加强出租房屋安全管理，保障人民群众生命财产安全，根据相关法律、法规规定，特制定本责任书：

一、本市行政区域内生产经营性用房（包括各类商品市场及其档位、柜台）、办公用房、住宅及其他房屋的出租人和承租人为出租屋安全责任人。

二、出租人出租房屋应当有房屋权属证明或者市政府规定的其他证明文件。委托他人出租的，业主应当与受托人签订书面委托协议，约定各自的安全责任。房屋转租人、其他有实际出租行为的人和房屋出借人应当承担出租人安全责任。

三、出租人应当保证用于出租的建筑物及其出入口、通道、消防、燃气、电力设施等应符合有关法律、法规的规定以及有关行政部门规定的安全标准。法律、法规规定需



取得相关许可证或者批准文件才允许出租的，出租人应当取得。

四、承租人利用出租房屋进行生产经营活动的，出租人应当要求其在开业前出示已办理消防手续的相关证明及工商业营业执照或者开业许可证书。

五、出租人应当每季度不少于一次对出租房屋的安全使用情况和性质进行查看并做好书面记录，承租人予以配合并签字；因客观原因不能亲自查看的，应当委托他人查看。

六、出租人查看发现出租房屋存在安全隐患和承租人擅自改变房屋使用性质的情况，应当向出租屋综合管理机构或者其他有关行政部门报告。

七、承租人应当按照法律、法规的规定和房屋租赁合同的约定，安全合理使用房屋，不得擅自改变房屋的结构和使用性质；承租人发现出租房屋存在安全隐患的，应当立即通知出租人，并同时报告出租屋综合管理机构或者其他有关行政部门。

八、承租人不得擅自改变出租屋使用功能，利用出租屋从事旅馆业、餐饮、娱乐、网吧、作坊等经营性活动必须符合有关规定；

禁止利用出租屋从事赌博、吸毒贩毒、卖淫嫖娼、制黄贩黄、伪造证件、承印非法出版物、制造销售假冒伪劣商品、窝藏犯罪人员、窝藏和销售赃物等违法犯罪行为；

禁止利用出租屋从事传销或者变相传销、无照经营、无证开办诊所、非法行医和非法从事再生资源回收等违法活动；

禁止利用出租屋从事无证职介、婚介、培训、房地产中介等诈骗活动；

禁止利用住宅出租屋生产、储存、经营易燃、易爆、有毒、放射性等危险物品。

九、租赁双方应当协助和配合出租屋综合管理机构对出租房屋的安全检查和管理，如实提供相关材料 and 信息。

十、出租人或承租人未依法履行安全责任的，导致他人人身、财产受到损害的，受害人可以要求出租人或承租人依法承担相应的赔偿责任。



出租人：（签章）

承租人：（签章）

受委托人、管理人：（签章）

联系电话：

联系电话：

经办人：



第六部分 投标文件格式

投标文件

（正本/副本）

投标人名称：（盖章）

法定代表人（或授权代表）：（签署）

日期： 年 月 日



目 录

一、自查部分	提交情况（√）	页码	备注
（一）资格性审查自查表			
（二）符合性审查自查表			
（三）价格评审自查表			
（四）技术商务评审自查表			
二、投标函			
（一）投标人基本情况表			
（二）名称变更			
三、符合性审查证明文件			
（一）法定代表人证明书			
（二）法定代表人授权书格式			
（三）需要招标人接受的附加条件			
（四）其他资质证明文件			
四、商务部分			
（一）商务要求响应表			
（二）同类项目业绩一览表			
（三）其他商务评审内容			
（五）其他商务方面证明文件			
五、技术部分			
（一）拟投入本项目人员情况			
（二）投标产品介绍及参数说明			
（三）项目服务方案			
（四）履约进度计划表及项目整体验收计划			
（五）其他技术评审内容			
（六）其他技术方面证明文件			
六、招标技术咨询服务费支付承诺书			
七、资格性审查证明文件			
.....			



一、自查部分

(一) 资格性审查自查表

项目	招标文件要求	自查结论	投标证明文件页码
资格性审查		☐ 通过 ☐ 不通过	见投标文件第()页
		☐ 通过 ☐ 不通过	见投标文件第()页
		☐ 通过 ☐ 不通过	见投标文件第()页
		☐ 通过 ☐ 不通过	见投标文件第()页
		☐ 通过 ☐ 不通过	见投标文件第()页

投标人法定代表人（或其授权代表）签字（签章）：_____

投标人名称（盖公章）：_____

日期： 年 月 日

备注：

本表需对《第四部分 评标方法及标准》中资格性审查表的内容逐条响应，投标人根据自查结论在对应的□打“√”。如要求证明材料，需标注证明材料具体页码。



(二) 符合性审查自查表

项目	招标文件要求	自查结论	投标证明文件页码
		☐ 通过 ☐ 不通过	见投标文件第()页
		☐ 通过 ☐ 不通过	见投标文件第()页
		☐ 通过 ☐ 不通过	见投标文件第()页
		☐ 通过 ☐ 不通过	见投标文件第()页
		☐ 通过 ☐ 不通过	见投标文件第()页
		☐ 通过 ☐ 不通过	见投标文件第()页
		☐ 通过 ☐ 不通过	见投标文件第()页
		☐ 通过 ☐ 不通过	见投标文件第()页

投标人法定代表人（或其授权代表）签字（签章）：_____

投标人名称（盖公章）：_____

日期： 年 月 日

备注：
本表需对《第四部分 评标方法及标准》中符合性审查表的内容逐条响应，投标人根据自查结论在对应的□打“√”。如要求证明材料，需标注证明材料具体页码。

**“★”条款自查表（若无，可不填写）**

序号	“★”条款要求	是否响应	证明文件（如有）
1			见投标文件（）页
2			见投标文件（）页
3			见投标文件（）页
4			见投标文件（）页
5			见投标文件（）页
6			见投标文件（）页
7			见投标文件（）页
8			见投标文件（）页
9			见投标文件（）页
10			见投标文件（）页
11			见投标文件（）页
12			见投标文件（）页
.....			见投标文件（）页

投标人法定代表人（或其授权代表）签字（签章）：_____

投标人名称（盖公章）：_____

日期： 年 月 日

备注：

1. 本表需对《第二部分 用户需求书》中标注“★”的条款内容逐条响应。并在“是否响应”栏中标注是否响应，否则由此产生的后果由投标人自行承担。

2. “★”条款为必须响应的废标条款，不响应将导致废标。

**(三) 技术商务评审自查表**

序号	评审内容	投标实际响应	证明文件（如有）
1			见投标文件（）页
2			见投标文件（）页
3			见投标文件（）页
...			

备注：

1. 本表需对《第四部分 评标方法及标准》中技术商务评审表的内容逐条响应，投标人根据投标实际响应情况填写概况。如要求证明材料，需标注证明材料具体页码。
2. 请投标人按序编排，否则因此而导致评标委员会因无法找到证明资料的风险，由投标人自行承担。



二、投标函

投 标 函

致：华晟（广东）招标采购有限公司

我方确认收到贵方_____（项目编号：_____）
的招标文件。我方_____（投标人名称）_____自愿参与本项目投标，正式授权_____（授权代表全名，职务）_____代表我方全权处理有关本次投标的一切事宜，我方对在本函及投标文件中所作的所有承诺承担法律责任，并声明如下：

1. 我方已阅读招标文件的所有内容，包括澄清修改内容（如有），同意并接受招标文件的各项要求，遵守招标文件的各项规定。

2. 我方提交的投标文件有效期为投标截止时间起__90__日历天。若中标，有效期将延至本项目采购合同终止日为止。如证明文件在投标有效期内失效的，将补齐至采购合同终止日有效。

3. 我方承诺提交的投标文件是准确、真实、完整的。如贵方有要求，同意按贵方要求向贵方提供与本次投标有关的任何数据、信息或资料原件进行核查。

4. 我方明白并同意遵循招标文件中规定的不予退还投标保证金情形。

5. 我方如中标，保证将按照招标文件的规定履行合同责任和义务，同意按招标文件规定向贵方缴纳招标代理服务费，承诺在签订采购合同当天递交采购合同到贵方办理退还保证金（如有）手续，否则由此产生的一切责任由我方承担。

6. 所有与本次招标投标有关的函件请发往：

代表姓名：_____. 手 机：_____.
电 话：_____. 邮 箱：_____.
地 址：_____.

投标人法定代表人（或其授权代表）签字（签章）：_____

投标人名称（盖公章）：_____

日期：_____年_____月_____日



(一) 投标人基本情况表

投标人基本情况表

单位名称							
统一社会信用代码							
地址							
法定代表人			职务				
授权代表			职务				
联系手机			联系固话				
注册资本			职工总数				
开户银行			开户行账号				
主要股东或出资人信息							
序号	名称 (姓名)	统一社会信用代码 (身份证号)	出资额 (人民币/万元)	出资方式	占全部股份 比例		
1							
2							
3							
.....							
财务状况							
年度	资产总额	营业收入	净利润	净资产 收益率	净利润现 金比率	总资产 周转率	资产负债率
公司简介:							



服务理念:

组织框架:



（二）名称变更（若无，可删除）

投标人如果有名称变更的，应提供由工商管理部门出具的变更证明文件。



三、符合性审查证明文件

(一) 法定代表人证明书

(投标人可使用下述格式，也可使用广东省工商行政管理局统一印制的法定代表人证明书格式)

法定代表人证明书

_____ 现任我单位_____ 职务，为法定代表人，特此证明。
附：
营业执照注册号码(统一社会信用代码)：_____。
经营范围：_____。
法定代表人性别：_____ 年龄：_____
法定代表人身份证号码：_____

本证明书于____年____月____日签字生效，有效期与投标函中的投标有效期相同。

投标人名称(盖公章)：

(为避免废标，请务必提供本附件)
粘贴法定代表人双面身份证复印件(或有效身份证明复印件)



（二）法定代表人授权书格式

法定代表人授权书

致：华晟（广东）招标采购有限公司

本授权书声明：____（法定代表人名字）是注册于____（国家或地区）的____（投标人名称）的法定代表人，现任____职务，有效证件号码：____。现授权____（姓名、职务）____作为我公司的全权代理人，就____项目（项目编号：____）的投标和合同执行等，以我方的名义处理一切与之有关的事宜。

本授权书于____年____月____日签字生效，有效期与投标函中的投标有效期相同。

特此声明。

投标人名称（盖公章）：

法定代表人（签字或签章）：

被授权人（签字或签章）：

（为避免废标，请务必提供本附件）
粘贴被授权人双面身份证复印件（或有效身份证明复印件）

注：投标授权代表与法定代表人为同一人的，则无需提供此表。



(三) 保证金缴纳说明函 (递交保函时不适用)

投标保证金缴纳说明函

华晟(广东)招标采购有限公司:

_____(投标人全称)参加贵方组织的_____(项目名称)项目编号: _____
_____(投标人名称)的招标活动。我方已按招标文件规定,通过_____(转账/支票/汇票)形式缴纳
投标保证金人民币_____(大写)_____元。

请贵公司退还时退回以下账户:

投标人名称: _____

投标人开户银行: _____

投标人银行帐号: _____

投标人法定代表人(或其授权代表)签字(签章): _____

投标人名称(盖公章): _____

日期: _____年 _____月 _____日

备注:

1. 投标人退还投标保证金账户必须与递交投标保证金账户一致(资金收支两条线情况除外)。
2. 若投标人投标后,其单位名称变更或银行账户出现问题,需同时提供相关材料(加盖公章)给代理机构,否则由此造成的投标保证金退还滞后或错误的责任由投标人自负。
3. 递交保函的投标人请将保函复印件粘贴于此页,原件单独封装随同投标文件一起递交。

附:

(粘贴转帐凭证复印件,可后附)



(四) 需要招标人接受的附加条件

序号	投标人需要招标人提供的附加条件
1	
2	
3	
.....	

投标人法定代表人（或其授权代表）签字（签章）：_____

投标人名称（盖公章）：_____

日期： 年 月 日

备注：

1. 投标人完成本项目需要招标人配合或提供的附加条件必须在上表列出，填写于其他地方的附加条件不予承认，若不填写或填写“无”，则视为投标人同意按招标文件现有条件完成本项目。
2. 如上表所列附加条件含有招标人不能接受的内容，将被视为无效投标。



（五）联合体共同投标协议书

立约方：（甲公司全称）

（乙公司全称）

（……公司全称）

（甲公司全称）、（乙公司全称）、（……公司全称）自愿组成联合体，以一个投标人的身份共同参加（项目名称）

（项目编号）的响应活动。经各方充分协商一致，就项目的响应和合同实施阶段的有关事务协商一致订立协议如下： 一、联合体各方关系

（甲公司全称）、（乙公司全称）、（……公司全称）共同组成一个联合体，以一个投标人的身份共同参加本项目的响

应。（甲公司全称）、（乙公司全称）、（……公司全称）作为联合体成员，若中标，联合体各方共同与签订政府采购合同。二、联合体内部有关事项约定如下：

1、作为联合体的牵头单位，代表联合体双方负责投标和合同实施阶段的主办、协调工作。

2、联合体将严格按照文件的各项要求，递交投标文件，切实执行一切合同文件，共同承担合同规定的一切义务和责任，同时按照内部职责的划分，承担自身所负的责任和风险，在法律在承担连带责任。

3、如果本联合体中标，（甲公司全称）负责本项目部分，（乙公司全称）负责本项目部分。

4、如中标，联合体各方共同与（招标人）签订合同书，并就中标项目向招标人负责有连带的和各自的法律责任；

5、联合体成员（公司全称）为（请填写：小型、微型）企业，将承担合同总金额的工作内容（联合体成员中有小型、微型企业时适用）。

三、联合体各方不得再以自己名义参与本项目响应，联合体各方不能作为其它联合体或单独响应单位的项目组成员参加本项目响应。因发生上述问题导致联合体响应成为无效报价，联合体的其他成员可追究其违约责任和经济损失。

四、联合体如因违约过失责任而导致招标人经济损失或被索赔时，本联合体任何一方均同意无条件优先清偿招标人的一切债务和经济赔偿。

五、本协议在自签署之日起生效，有效期内有效，如获中标资格，合同有效期延续至合同履行完毕之日。



六、本协议书正本一式份，随投标文件装订份，送招标人份，联合体成员各一份；副本一式份，联合体成员各执份。

甲公司全称：_（盖章）____，乙公司全称：_（盖章）____，……公司全称：
_____（盖章）____，

____年__月__日，__年__月

____日，_年__月__日

注：1. 联合响应时需签本协议，联合体各方成员应在本协议上共同盖章确认。

3. 本协议内容不得擅自修改。此协议将作为签订合同的附件之一

（六）其他资质证明文件（若无，可不填写）



四、商务部分

(一) 一般商务条款响应表

序号	一般商务条款要求	是否响应	偏离说明
1	完全理解并接受合同条款要求。		
2	完全理解并接受对合格投标人、合格的货物和服务要求。		
3	完全理解并接受对投标人的各项须知、规约要求 and 责任义务。		
4	投标有效期：投标有效期为自递交投标文件起至确定正式中标人止不少于 90 天，中标单位有效期至项目验收之日。		
5	报价内容均涵盖报价要求之一切费用和伴随服务。		
6	同意按本项目要求缴付相关款项。		
7	同意招标人以任何形式对我方投标文件内容的真实性和有效性进行审查、验证。		
8	其它商务条款偏离说明：无偏离		

注：1. 对于上述要求，如投标人完全响应，则请在“是否响应”栏内打“√”，对空白或打“×”视为偏离，请在“偏离说明”栏内扼要说明偏离情况。

2. 本表格式不得擅自修改。

投标人法定代表人（或其授权代表）签字（签章）：_____

投标人名称（盖公章）：_____

日期： 年 月 日



(二) 合同条款响应表

合同条款响应表

说明：投标人应对照招标文件《第四部分 合同书格式》所列合同基本条款的内容响应，完全满足的在“响应情况”栏中填“响应”，有差异的则在“差异描述”栏中写明具体内容。

条款号	合同基本条款题目	响应情况	差异描述

注：

1. 除“合同基本条款题目”栏所列的内容以外，按《合同书》中的条款执行。
2. 对可以有差异的，其内容的确定，在签订合同时，由买卖双方协商。

投标人法定代表人（或其授权代表）签字（签章）：_____

投标人名称（盖公章）：_____

日期： 年 月 日



(三) 投标人履约能力

序号	证书名称	颁发机构	有效期限
1			
2			
3			
.....			

投标人法定代表人（或其授权代表）签字（签章）：_____

投标人名称（盖公章）：_____

日期： 年 月 日

备注：

所获证书单位必须是投标单位，投标人必须根据评审表的要求提交相应证明资料。



(四) 同类/类似业绩一览表

序号	项目名称	合同金额	实施时间	用户名称	联系人及联系方式	投标证明文件页码
1						
2						
3						
...						

投标人法定代表人（或其授权代表）签字（签章）：_____

投标人名称（盖公章）：_____

日期：_____年_____月_____日

备注：

- 1. 需根据《第四部分 评标方法及标准》商务技术评审表的要求提交相应证明资料（若评审表有要求）。
- 2. 业绩须是以投标人名义完成的项目。



(五) 单位信誉

序号	证书名称	颁发机构	有效期限
1			
2			
3			
.....			

投标人法定代表人（或其授权代表）签字（签章）：_____

投标人名称（盖公章）：_____

日期： 年 月 日

备注：

所获证书单位必须是投标单位，投标人必须根据评审表的要求提交相应证明资料。



(六) 资质/管理认证

序号	证书名称	颁发机构	有效期限
1			
2			
3			
.....			

投标人法定代表人（或其授权代表）签字（签章）：_____

投标人名称（盖公章）：_____

日期：_____年_____月_____日

备注：

所获证书单位必须是投标单位，投标人必须根据评审表的要求提交相应证明资料。



（七）投标人信用情况

（八）投标人认为有必要提供的其他商务方面证明文件（如无可删除）



五、技术部分

(一) 用户需求条款响应表

序号	名称	招标要求	投标实际响应情况 (投标人应按投标实际情况填写)	是否偏离 (无偏离/ 正偏离/负 偏离)	偏离 简述	证明 文件
1						见 () 页
2						见 () 页
3						见 () 页
4						见 () 页
5						见 () 页
6						见 () 页
7						见 () 页
8						见 () 页
...						见 () 页
...						见 () 页

注:

1. 投标人须对应招标文件《第二部分 用户需求书》的内容要求逐条响应。如有缺漏，缺漏项视同不符合招标要求。
2. 投标人响应采购需求应具体、明确，含糊不清、不确切或伪造、变造证明材料的，按照不完全响应或者完全不响应处理。构成提供虚假材料的，移送监管部门查处。
3. 本表内容不得擅自修改。
4. 如有要求提供证明文件，请附相关证明文件，并注明在投标文件第几页。

投标人法定代表人（或其授权代表）签字（签章）：_____

投标人名称（盖公章）：_____

日期：_____年_____月_____日



(二) 技术方案

服务/实施方案必须科学合理、真实可行，能充分体现出自身技术和专业优势。其要点和主要内容包含但不限于以下内容：

1. 本项目招商运营方案以及实施计划方案
2. 投标人认为其它必要的内容。

投标人法定代表人（或其授权代表）签字（签章）：_____

投标人名称（盖公章）：_____

日期：_____年_____月_____日



(三) 履约进度计划表及项目整体验收计划

序号	拟定时间安排	计划完成的工作内容	实施方建议或要求
1	拟定 年 月 日		
2	月 日— 月 日		
3	月 日— 月 日		
4	月 日— 月 日		
.....			

投标人法定代表人（或其授权代表）签字（签章）：_____

投标人名称（盖公章）：_____

日期： 年 月 日



（四）招标人配合条件

招标人配合的条件

为配合本项目计划进度时间表所进行的各阶段工作，投标人必须列明需招标人配合的工作内容和具体要求。

- 1.
- 2.
- 3.
-

投标人法定代表人（或其授权代表）签字（签章）：_____

投标人名称（盖公章）：_____

日期： 年 月 日



(五) 项目团队能力

序号	本项目拟担任职务	姓名	现职务	职称	专业	学历	专业工龄	曾主持/参与的同类项目经历
1								
2								
3								
4								
5								
...								

投标人法定代表人（或其授权代表）签字（签章）：_____

投标人名称（盖公章）：_____

日期： 年 月 日

备注：

拟投入本项目的人员必须是在投标单位正式任职的人员，投标人必须根据评审表的要求提交相应证明资料（包括学历/学位证书、相关社保证明、职业资格、职称证书复印件或扫描件）。

(六) 投标人认为有必要提供的其他技术方面证明文件（如无可删除）



六、招标代理服务费支付承诺书

招标代理服务费支付承诺书

致：华晟（广东）招标采购有限公司

如果我方在贵公司组织的_____项目编号：_____中获得中标，我方保证在获取本项目《中标通知书》前或最迟不晚于本项目采购合同签订前，按招标文件规定，向贵公司交纳招标代理服务费。

我方如违约，愿凭贵公司开出的违约通知，在招标人支付我方的中标合同款中按招标代理服务费的 200%代为扣付；以银行保函（或《政府采购投标担保函》）方式提交投标保证金时，同意和要求投标保函开立银行（或开立《政府采购投标担保函》的担保机构）应华晟（广东）招标采购有限公司的要求办理支付手续。

特此承诺！

投标人法定代表人（或其授权代表）签字（签章）：_____

投标人名称（盖公章）：_____

日期：_____年____月____日



七、资格性审查证明文件

(一)



(二) 资格性审查承诺/声明函

声 明 函

致：华晟（广东）招标采购有限公司

我单位参与贵司代理的_____采购项目（项目编号：_____）项目投标，

我单位郑重声明：

1. 我方参加本次招标活动前三年内，在经营活动中无重大违法活动记录；
2. 我方符合法律、行政法规规定的其他条件；
3. 我方与其他投标投标人不存在单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系。
5. 《公平竞争承诺书》原件；（见附件 1 格式）

我方对此声明负全部法律责任。

投标人法定代表人（或其授权代表）签字（签章）：_____

投标人名称（盖公章）：_____

日期：_____年____月____日



附件 1：公平竞争承诺书格式

公平竞争承诺书

本公司郑重承诺：本公司保证所提交的相关资质文件和证明材料的真实性，有良好的历史诚信记录，并将依法参与_____项目（编号：_____）的公平竞争，不以任何不正当行为谋取不当利益，否则承担相应的法律责任。

（公司名称，加盖公章）

时间： 年 月



(二) 资格性审查要求的其他资质证明文件（若无，可不填写）

1.
2.
3.



第七部分 附件

（以下格式文件不属于投标文件必须具有的内容，由投标人根据需要选用，不需要的可删除）

一、投标（报价）担保函

编号：

华晟（广东）招标采购有限公司：

鉴于_____（以下简称“投标/报价人”）拟参加_____项目（编号为_____）（以下简称“本项目”）的投标（报价），根据本项目招标文件，投标人参加投标（报价）时应向你方交纳投标（报价）保证金，且可以政府采购投标担保函的形式交纳投标（报价）保证金。应投标人的申请，我方以保证的方式向您方提供如下投标（报价）保证金担保：

一、保证责任的情形及保证金额

（一）在投标（报价）人出现下列情形之一时，我方承担保证责任：

1. 中标后投标（报价）人无正当理由不与招标人签订《政府采购合同》；
2. 招标文件规定的投标（报价）应当缴纳投标（报价）保证金的其他情形。

（二）我方承担保证责任的最高金额为人民币_____元（大写_____元整），即本项目的投标（报价）保证金金额。

二、保证的方式及保证期间

我方保证的方式为：连带责任保证。

我方的保证期间为：自本保函生效之日起至超过本项目投标有效期 30 天。

三、承担保证责任的程序

1. 你方要求我方承担上述第一款保证责任时，应在本保函保证期间内向我方发出书面索赔通知。索赔通知应写明要求索赔的金额，支付款项应到达的账号，并附有证明投标（报价）人发生我方应承担保证责任情形的事实材料。

2. 我方在收到索赔通知及相关证明材料后，在五个工作日内进行审查，符合应承担保证责任情形的，我方应按照你方的要求代投标（报价）人向你方支付投标（报价）保证金。

四、保证责任的终止



1. 保证期间届满你方未向我方书面主张保证责任的，自保证期间届满次日起，我方保证责任自动终止。

2. 我方按照本保函向你贵方履行了保证责任后，自我方向你贵方支付款项（支付款项从我方账户划出）之日起，保证责任终止。

3. 按照法律法规的规定或出现我方保证责任终止的其它情形的，我方在本保函项目的保证责任亦终止。

五、免责条款

1. 依照法律规定或你方与投标（报价）人的另行约定，全部或者部分免除投标（报价）人投标（报价）保证金义务时，我方亦免除相应的保证责任。

2. 因你方原因致使投标人发生本保函第一条第（一）款约定情形的，我方不承担保证责任。

3. 因不可抗力造成投标人发生本保函第一条约定情形的，我方不承担保证责任。

4. 你方或其他有权机关对招标文件进行任何澄清或修改，加重我方保证责任的，我方对加重部分不承担保证责任，但该澄清或修改经我方事先书面同意的除外。

六、争议的解决

因本保函发生的纠纷，由你我双方协商解决，协商不成的，通过诉讼程序解决，诉讼管辖地法院为_____。

七、保函的生效

本保函自我方加盖公章之日起生效。

保证人：

法定代表人：

年 月 日



二、询问函格式

询问函

华晟（广东）招标采购有限公司：

我单位已报名并准备参与（项目名称）项目（招标文件编号： ）的投标（或报价）活动，
现有以下几个内容（或条款）存在疑问（或无法理解），特提出询问。

一、 （事项一）

（1） （问题或条款内容）

（2） （说明疑问或无法理解原因）

（3） （建议）

二、 （事项二）

.....

随附相关证明材料如下：（目录）。

询问人：（公章）

法定代表人（授权代表）：

地址/邮编：

电话/传真：

 年 月 日



三、质疑/异议函格式

质疑/异议函

一、质疑/异议投标人基本信息

质疑/异议投标人：

地址： 邮编：

联系人： 联系电话：

授权代表：

联系电话：

地址： 邮编：

二、质疑/异议项目基本情况

质疑/异议项目的名称：

质疑/异议项目的编号： 包号：

招标人名称：

采购文件获取日期：

三、质疑/异议事项具体内容

质疑/异议事项 1：

事实依据：

.....

法律依据：

.....

质疑/异议事项 2

.....

四、与质疑/异议事项相关的质疑请求

请求：

签字(签章): 公章:

日期:

备注:

1. 投标人提出质疑/异议时，应提交质疑/异议函和必要的证明材料。
2. 质疑/异议投标人若委托代理人进行质疑/异议的，质疑/异议函应按要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中提交由质疑/异议投标人签署的授权委托书。授权委托书应载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。



3. 质疑/异议投标人若对项目的某一分包进行质疑/异议，质疑/异议函中应列明具体分包号。

4. 质疑/异议函的质疑事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。

5. 质疑/异议函的质疑请求应与质疑/异议事项相关。

6. 质疑/异议投标人为自然人的，质疑/异议函应由本人签字；质疑/异议投标人为法人或者其他组织的，质疑/异议函应由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

不按上述要求拟写的质疑/异议函，华晟（广东）招标采购有限公司将有可能不予受理。



四、投诉书格式

投诉书范本

一、投诉相关主体基本情况

投诉人：_____

地 址：_____ 邮编：_____

法定代表人/主要负责人：_____

联系电话：_____

授权代表：_____ 联系电话：_____

地 址：_____ 邮编：_____

被投诉人 1：_____

地 址：_____ 邮编：_____

联系人：_____ 联系电话：_____

被投诉人 2

.....

相关投标人：_____

地 址：_____ 邮编：_____

联系人：_____ 联系电话：_____

二、投诉项目基本情况

项目名称：_____

采购编号：_____ 包号：_____

招标人名称：_____

代理机构名称：_____

采购文件公告：是/否 公告期限：_____

采购结果公告：是/否 公告期限：_____

三、质疑基本情况

投诉人于____年____月____日，向_____提出质疑，质疑事项为：_____

招标人/代理机构于____年____月____日，就质疑事项作出了答复/没有在法定期限内作出答复。

四、投诉事项具体内容

投诉事项 1：_____

事实依据：_____



法律依据：

投诉事项 2

.....

五、与投诉事项相关的投诉请求

请求：

签字(签章)：

公章：

日期：

投诉书制作说明：

1. 投诉人提起投诉时，应当提交投诉书和必要的证明材料，并按照被投诉人和与投诉事项有关的投标人数量提供投诉书副本。

2. 投诉人若委托代理人进行投诉的，投诉书应按要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中提交由投诉人签署的授权委托书。授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。

3. 投诉人若对项目的某一分包进行投诉，投诉书应列明具体分包号。

4. 投诉书应简要列明质疑事项，质疑函、质疑答复等作为附件材料提供。

5. 投诉书的投诉事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。

6. 投诉书的投诉请求应与投诉事项相关。

7. 投诉人为自然人的，投诉书应当由本人签字；投诉人为法人或者其他组织的，投诉书应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。