**竞争性谈判文件**

项目编号：SYZB-SJ-2024019

项目名称：常州燃气热力集团有限公司2024年（城北干道北侧（前桥地块））招租项目

招租人名称：常州燃气热力集团有限公司

江苏尚阳工程管理有限公司

二〇二四年十月

**目 录**

**竞争性谈判公告……………………………………………3-5**

**第一章 总 则………………………………………6-12**

**第二章 谈判响应文件的组成…………………………13**

**第三章 采购项目及技术要求…………………………14**

**第四章 合同主要条款………………………………15-20**

**第五章 评审细则………………………………………21**

**第六章 附 件…………………………………………22-27**

**友情提醒 …………………………………………………28**

**常州燃气热力集团有限公司2024年（城北干道北侧（前桥地块））招租项目竞争性谈判公告**

项目概况：**常州燃气热力集团有限公司2024年（城北干道北侧（前桥地块））招租项目**的潜在供应商应在**江苏尚阳工程管理有限公司**获取竞争性谈判文件，并于**2024年11月4日15点00分（北京时间）**前提交响应文件。

**一、项目基本情况**

项目编号：SYZB-SJ-2024019

项目名称：常州燃气热力集团有限公司2024年（城北干道北侧（前桥地块））招租项目

采购方式：竞争性谈判

最低限价：203700元/年（含增值税），以后每年增长1%。第一年至第九年租金依次为203700元、205737元、207794元、209872元、211971元、214091元、216232元、218394元、220578元，租金每半年支付一次，先付后用。

采购需求：本项目是常州燃气热力集团有限公司2024年（城北干道北侧（前桥地块））招租项目，租赁场地位于城北干道北侧（前桥地块），约7729.00平方米，租赁期限9年。

合同履行期限：九年零三个月（其中装修免租期共3个月）

本项目不接受联合体。

**二、申请人的资格要求：**

1.具有独立承担民事责任的能力；

2.具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

3.法律、行政法规规定的其他条件；

4.单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的采购活动；

5.未被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、严重失信行为记录名单。

**三、获取竞争性谈判文件**

时间：**2024年10月28日起**

地点：江苏尚阳工程管理有限公司（常州市新北区嵩山路1-301号（太湖明珠苑综合市场3楼））综合办

方式：符合条件的供应商网上自行下载

售价：人民币伍佰元整（谈判时缴纳）

**四、响应文件提交**

截止时间：2024年11月4日15点00分（北京时间）

地点：江苏尚阳工程管理有限公司（常州市新北区嵩山路1-301号（太湖明珠苑综合市场3楼））

**五、公告期限**

自本公告发布之日起3个工作日。

**六、其他补充事宜**

1.供应商谈判签到需提供报名申请表（原件加盖公章，格式详见竞争性谈判公告附件）

2.现场勘查及标前答疑

（1）供应商自行踏勘现场

（2）标前答疑

参加谈判的供应商若认为竞争性谈判文件的资格要求和技术要求有倾向性或不公正性，可在响应文件提交截止期2日前以书面形式提出。对于未提出澄清要求又参与了该项目的供应商将被视为完全认同该竞争性谈判文件，响应文件提交截止期后不再受理针对竞争性谈判文件的相关质疑和投诉。

3.谈判保证金

谈判保证金数额：**人民币肆仟元整**

收款单位：江苏尚阳工程管理有限公司

银行账号：406010100100626575

开户银行：兴业银行股份有限公司常州分行

谈判保证金**到账截止日期：2024年11月1日**

谈判保证金交纳方式：银行电汇或转账**（备注项目编号）**

\*供应商必须自行将谈判保证金从公司账户按规定方式和时间缴至上述指定账户并到账，拒绝以其它方式缴纳，禁止第三方代缴保证金，否则将被视为无效响应，其响应文件将被拒绝。

4.说明

竞争性谈判文件售后一概不退。供应商递交的响应文件概不退还。一经报名，供应商不得更改单位名称。

**七、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系。**

1.招租人信息

名称：常州燃气热力集团有限公司

地址：常州市怀德中路82号

联系方式：张先生、0519-86600586

2.代理机构信息

名称：江苏尚阳工程管理有限公司

地址：常州市新北区嵩山路1-301号（太湖明珠苑综合市场3楼）

联系方式：0519-88818225

3.项目联系方式

项目联系人：嵇玲

电话：0519-88818295（800）

附件：

**报名申请表**

项目编号：

|  |
| --- |
| 供应商全称（公章）： |
| 现委托 （被授权人的姓名）参与项目的报名工作。我公司承诺本项目的答疑补充等相关文件都及时关注，自行获取，并不以此为理由提出质疑。  法定代表人（签字或盖章）： |
| 被授权人姓名： 身份证号码： |
| 移动电话： 固定电话： |
| 电子邮箱： |
| **注：本表以上内容填写均需打印，以下内容需在报名时现场填写。** |
| 报名时间： 年 月 日 时 分 |
| 被授权人签字： |

注：供应商应完整填写表格，并对内容的真实性和有效性负全部责任。

**第一章 总 则**

**1.采购方式**

本次采购采取竞争性谈判方式，本竞争性谈判文件仅适用于谈判公告中所述项目。

**2.合格的供应商**

2.1满足公告中供应商的资格要求的规定。

2.2满足本文件实质性条款的规定。

**3.谈判费用**

参加谈判供应商应自行承担所有与参加谈判有关的费用。无论最终成交结果如何，代理机构在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

**4.竞争性谈判文件的组成**

本文件及依法对本文件所作的更正内容均为竞争性谈判文件的组成部分。

供应商应仔细检查竞争性谈判文件是否齐全，如有缺漏，立即与代理机构联系解决。

供应商应认真阅读竞争性谈判文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求。按竞争性谈判文件要求和规定编制谈判响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其谈判响应文件对竞争性谈判文件作出实质性响应，否则其风险由供应商自行承担。

供应商一旦参加本项目采购活动，即被认为接受了本竞争性谈判文件的规定和约束。

**5.竞争性谈判文件的补充、澄清、更正**

5.1代理机构向供应商提供的有关资料和数据，是代理机构现有的能使供应商利用的资料。代理机构对供应商由此而作出的推论、理解和结论概不负责。供应商由于对竞争性谈判文件的任何推论和误解以及招租人对有关问题的口头解释所造成的后果，均由供应商自负。

5.2供应商提出的与谈判有关的任何问题须在收到竞争性谈判文件后，按规定时间以书面形式递交至代理机构，未以书面形式提出或逾期提出的异议将不被接受。如无疑问，视作供应商完全响应竞争性谈判文件的条款和要求。

5.3招租人及代理机构有权对已发出的竞争性谈判文件进行必要的澄清或更正。

5.4招租人可视具体情况，延长谈判响应文件提交截止时间和谈判时间。

**5.5所有有关竞争性谈判文件的补充、澄清、更正将在江苏尚阳工程管理有限公司网公布。补充文件将作为竞争性谈判文件的组成部分，并对供应商具有约束力，由供应商自行关注并获取。**

**6.供应商的义务**

6.1供应商应当认真阅读竞争性谈判文件，完全明了采购项目的内容。

6.2供应商应当按照竞争性谈判文件的要求编制谈判响应文件。谈判响应文件应对竞争性谈判文件提出的实质性要求和条件作出完全响应。

6.3供应商应在谈判响应文件提交截止时间前，将密封的谈判响应文件送达谈判地点。

6.4供应商不得相互串通谈判报价，不得排挤其他供应商的公平竞争，损害招租人或者其他供应商合法权益。供应商不得与招租人串通，损害国家利益，公众利益或者他人的合法权益。

**7.谈判报价**

7.1本项目谈判总价应包括为完成该项目所涉及到的成交供应商应支付的一切相关费用。

7.2谈判报价方式

7.2.1供应商应按照竞争性谈判文件中提供的格式完整填写报价一览表。

7.2.2报价货币为人民币，评审时以人民币为准。

**7.2.3谈判报价低于最低限价的作为无效响应处理。**

7.2.4谈判报价次数：本项目采用**至少二**次报价，谈判响应文件报价一览表的报价作为首次报价，在谈判结束后，谈判小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价，最后报价作为评分依据。

**8.谈判响应文件的组成**

详见第二章《谈判响应文件的组成》

**9.谈判保证金**

9.1谈判保证金是谈判响应文件的一个组成部分，供应商须按规定从供应商账户缴纳。谈判时，未按要求缴纳保证金的视为无效响应。

9.2未成交供应商的保证金将在成交通知书发出后五个工作日内退还。

9.3成交供应商的谈判保证金将在其合同签约完毕（合同须由代理机构备案）后五个工作日内退还。

9.4供应商出现下列情况之一的，取消其成交资格，**并没收其谈判保证金：**

9.4.1供应商在谈判有效期内撤回其谈判响应文件；

9.4.2成交供应商无正当理由拒绝签订合同或者由于供应商的原因导致成交无效的；

9.4.3供应商提供的有关资料、资格证明文件被确认是不真实的或供应商之间被证实有串通、欺诈行为；

9.4.4供应商被证明有妨碍其他人公平竞争、损害代理机构或者其他供应商合法权益的；

9.4.5法律法规认定的其他情形。

**10.谈判响应文件的制作**

10.l供应商应提交**谈判响应文件壹份“正本”、贰份“副本”、壹份“U盘”（U盘中须包括谈判响应文件正本全套签字盖章PDF版及WORD版，并在U盘上标明供应商名称）。**谈判响应文件正本和副本如有不一致之处，以正本为准。

10.2谈判响应文件正本、副本必须全部是打印件。供应商应按照要求签字、盖章。

10.3谈判响应文件应无涂改和行间插字，供应商造成的必须修改的错误，修改处应由谈判响应文件法定代表人或授权委托人签字或盖章并加盖供应商公章，否则修改无效。

**10.4供应商在谈判响应文件中应加盖与供应商全称相一致的标准公章，不得使用其他形式如带有“专用章”等字样的印章，否则视为无效响应；供应商法定代表人或授权代表的签字或盖章须为全名，否则视为无效响应。**

**11.谈判响应文件的有效期**

谈判响应文件有效期为规定的开标之日后**六十（60）天**。谈判响应文件有效期比规定短的将被视为无效响应而予以拒绝。

**12.谈判响应文件的密封**

**谈判响应文件（正本和副本）须装订成册并加以密封，U盘应当单独密封，密封袋表面应注明项目名称、项目编号、供应商名称并加盖供应商公章**。**如果供应商未按上述要求进行密封和标记，代理机构对误投或过早启封概不负责。对由此造成提前开封的谈判响应文件，代理机构予以拒绝，并退回给供应商。**

**13.谈判响应文件提交截止时间及地点**

供应商应在规定的截止日期和时间之前将谈判响应文件提交至公告中注明的地点，凡逾期送达的谈判响应文件将不予接收。

**供应商在提交谈判响应文件时须提供有效的法定代表人或代理人身份证原件，未提供的，代理机构不接收其谈判响应文件。**

**14.谈判响应文件的修改和撤回**

供应商在递交谈判响应文件后，可以修改或撤回其谈判响应文件，但这种修改和撤回，必须在规定的谈判响应文件提交截止时间前，以书面形式通知代理机构。

供应商的修改或撤回文件应按规定进行编制、密封、标记和发送，并应在封套上加注“修改”或“撤回”字样。上述补充或修改若涉及谈判报价，必须注明“最后唯一报价”字样，否则将视为有选择的报价。修改文件必须在谈判响应文件提交截止时间前送达谈判地点。

在谈判响应文件提交截止时间之后，供应商不得对其谈判响应文件作任何修改。

在谈判响应文件提交截止时间至竞争性谈判文件中规定的谈判有效期满之间的这段时间内，供应商不得撤回其谈判响应，否则其谈判保证金将不予退还。

**15.谈判仪式**

15.1代理机构按谈判公告中规定的时间、地点组织谈判开始仪式。

15.2供应商参加谈判仪式的应由法定代表人或委托代理人携带**本人有效的身份证原件**准时参加，并签名报到以证明其出席。

**16.谈判小组**

16.1谈判开始仪式结束后，代理机构将组织谈判小组进行评审。谈判小组由招租人代表和评审专家组成，且人员构成符合相关规定。谈判小组独立工作，负责评审所有谈判响应文件并确定成交侯选人。

16.2谈判小组负责具体的评审事务，并独立履行以下职责：

16.2.1审查、评价谈判响应文件是否符合竞争性谈判文件的商务、技术等实质性要求；

16.2.2要求供应商对谈判响应文件有关事项作出澄清或者说明；

16.2.3对谈判响应文件进行比较和评价；

16.2.4推荐或确定成交候选人；

16.2.5向招租人、代理机构或者有关部门报告评审中发现的违法行为；

16.2.6谈判小组决定谈判的响应性只根据谈判响应文件本身的内容，而不寻求外部的证据；

16.2.7对于谈判响应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，但这种接受不能损坏或影响任何供应商的相对顺序。

16.3谈判小组成员应当履行下列义务：

16.3.1遵纪守法，客观、公正、廉洁地履行职责；

16.3.2按照竞争性谈判文件规定的评审办法和评分标准进行评审，对评审意见承担个人责任；

16.3.3对评审过程和结果，以及供应商的商业秘密保密；

16.3.4负责评审报告的起草；

16.3.5配合相关部门的投诉处理工作；

16.3.6配合代理机构答复供应商对成交结果提出的质疑。

**17.评审内容的保密**

17.1谈判开始后，直到宣布授予成交供应商合同为止，凡属于审查、澄清、评价和比较谈判响应文件的所有资料，有关授予合同的信息都不应向供应商或与评审无关的其他人泄露。

17.2在评审过程中，供应商不得以任何行为影响评审过程，否则其谈判响应文件将被作为无效谈判响应文件。

17.3在评审期间，代理机构将设专门人员与供应商联系。

17.4代理机构和谈判小组不向未成交的供应商解释未成交原因，也不公布评审过程中的相关细节。

**18.对谈判响应文件的审查**

谈判响应文件初审分为资格审查和符合性审查。

18.1资格审查：依据法律法规和竞争性谈判文件的规定，对谈判响应文件中的资格证明文件进行审查。

18.2符合性审查：依据竞争性谈判文件的规定，由谈判小组从谈判响应文件的有效性、完整性和对竞争性谈判文件的响应程度进行审查，以确定是否对竞争性谈判文件的实质性要求作出响应。

在正式谈判之前，谈判小组将首先审查每份谈判响应文件是否实质性响应了竞争性谈判文件的要求。实质性响应的谈判响应文件应该是与竞争性谈判文件要求的条款、条件和规格相符，没有重大负偏离或保留。

所谓重大偏离或保留是指与竞争性谈判文件规定的实质性要求存在负偏离，或者在实质上与竞争性谈判文件不一致，而且限制了合同中招租人和见证方的权利或供应商的义务，纠正这些偏离或保留将会对其他实质性响应要求的供应商的竞争地位产生不公正的影响。重大偏离的认定需经过谈判小组三分二及以上成员的认定。谈判小组决定谈判响应文件的响应性只根据谈判响应文件本身的内容，而不寻求外部的证据。如果谈判响应文件实质上没有响应竞争性谈判文件的要求，谈判小组将予以拒绝，供应商不得通过修改或撤销不合要求的偏离或保留而使其谈判响应文件成为实质性响应。

**18.3谈判响应文件出现下列情况之一的，将作为无效谈判响应文件处理**：

18.3.1供应商未通过报名的或者在名称上和法人地位上与报名情况发生实质性改变的；

18.3.2未按竞争性谈判文件要求缴纳谈判保证金的；

18.3.3谈判响应文件递交时未按规定密封、盖章的，U盘未提供或未单独密封的；

**18.3.4供应商被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单的。（查询渠道：信用中国（www.creditchina.gov.cn）网站的相关主体信用记录）。**

18.3.5谈判响应文件未按规定签字或盖章的；

18.3.6未按要求提供带“\*”项材料或者与带“\*”项内容存在负偏离的；

18.3.7谈判响应文件未按竞争性谈判文件规定的格式、内容和要求编制，谈判响应文件字迹潦草、模糊、难以辨认；

18.3.8谈判响应文件材料所述情况和所附相关资料不实的；

18.3.9供应商以他人的名义参加谈判、相互串通、以行贿手段谋取成交或者以其他弄虚作假方式参与谈判的。

18.3.10供应商在一份谈判响应文件中，对同一招标项目报有两个或多个报价，且未书面确定以哪个报价为准的；

18.3.11供应商的谈判报价低于最低限价的；

18.3.12谈判响应文件含有招租人不能接受的附加条件的；

18.3.13竞争性谈判文件明确规定无效的其他情形，或者其他被谈判小组认定无效的情况；

18.3.14不符合法律、法规和竞争性谈判文件规定的其他实质性要求的。

**18.4有下列情形之一的，视为供应商相互串通，无效响应：**

18.4.1不同供应商的谈判响应文件由同一单位或者个人编制；

18.4.2不同供应商委托同一单位或者个人办理谈判事宜；

18.4.3 不同供应商的谈判响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

18.4.4不同供应商的谈判响应文件异常一致或者谈判报价呈规律性差异；

18.4.5不同供应商的谈判响应文件相互混装；

18.4.6不同供应商的谈判保证金从同一单位或者个人的账户转出。

**19.谈判响应文件的澄清**

19.1为了有助于谈判响应文件的审查、评价和比较，谈判小组可以书面方式要求供应商对谈判响应文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者明显文字和计算错误的内容作必要的澄清、说明或者补正。供应商的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字。

19.2谈判小组可要求供应商就澄清的问题作出答复，该答复经供应商代表的签字认可，将作为谈判响应文件内容的一部分。

19.3供应商在进行澄清、说明、答辩或补正时，不得改变谈判的价格（校核时发现的算术错误除外）、超出竞争性谈判文件的范围及改变谈判响应文件的实质性内容。

19.4谈判响应文件报价出现前后不一致的，除竞争性谈判文件另有规定外，按照下列规定修正：

19.4.1谈判响应文件中报价一览表内容与谈判响应文件中相应内容不一致的，以报价一览表为准；

19.4.2谈判响应文件的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价按照本竞争性谈判文件规定经供应商确认后产生约束力，供应商不确认的，其谈判无效，其谈判保证金不予退还。**存在缺项漏项或者数量不符合竞争性谈判文件要求的作为无效谈判响应文件处理**；对不同文字文本谈判响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

19.5供应商拒不按照谈判小组要求作出澄清、说明或者补正的，作为无效响应处理。

19.6谈判小组对谈判响应文件的判定，只依据谈判响应文件内容本身，不依靠谈判响应文件后的任何外来证明。谈判响应文件提交截止时间后，供应商对谈判报价或其他实质性内容修正的函件和增加的任何优惠条件，一律不得作为评审、确定成交供应商的依据。

**20.废标条款**

20.1因情况变化，不再符合规定的竞争性谈判采购方式适用情形的；

20.2出现影响采购公正的违法、违规行为的；

20.3因重大变故，采购任务取消的。

**21.评审方法**

21.1详见第五章评审细则。

21.2招租人授权谈判小组直接确定成交供应商。

**22.**成交结果**及公示**

22.1代理机构自成交供应商确定之日起2个工作日内，在江苏尚阳工程管理有限公司网站上公告成交结果，成交通知书将同时发出，成交公告期限为1个工作日。

22.2若有充分证据证明，成交供应商出现下列情况之一的，一经查实，将被取消成交资格：

22.2.1提供虚假材料谋取成交的；

22.2.2向招租人、代理机构行贿或者提供其他不正当利益的。

22.2.3属于本文件规定的无效条件，但在评审过程中又未被谈判小组发现的。

22.2.4与招租人或者其他供应商恶意串通的。

22.2.5采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的。

22.2.6不符合法律、法规的规定的。

22.3供应商认为竞争性谈判文件、采购过程和采购结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向代理机构或招租人提出质疑。供应商应当在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。该质疑应当有明确的请求和必要的证明材料，同时该质疑应有供应商法定代表人或参加谈判的授权委托人签署并加盖公章(原件)。代理机构将在收到经供应商法定代表人或参加谈判的授权委托人签署和盖公章(原件)的书面质疑后七个工作日内，对质疑内容做出答复，代理机构质疑答复义务仅限于其掌握的现有材料。如供应商在成交公告期限届满之日起七个工作日后向代理机构提出质疑或质疑未经供应商法定代表人或参加谈判的授权委托人签署或加盖公章(原件)或未提供明确的请求和必要的证明材料的，代理机构有权对该质疑不予答复（法律法规另有其他规定的除外）。供应商提出书面质疑必须有理、有据，不得恶意质疑或提交虚假质疑。否则，一经查实，代理机构有权依据有关规定，报请有关行政监督部门对该供应商进行相应的处罚。

未参加谈判活动的供应商或在谈判活动中自身权益未受到损害的供应商所提出的质疑不予受理。如有参加谈判的供应商提出有效质疑，并因此可能对成交结果产生影响，而最终被取消成交资格的，代理机构对成交供应商不承担任何责任。

**23.成交通知书**

23.1在公告成交结果的同时发出成交通知书。

23.2成交通知对招租人和成交供应商具有法律约束力。成交通知书发出后，招租人改变成交结果或者成交供应商放弃成交资格，均应当承担相应的法律责任，且不影响成交服务费的支付。

23.3代理机构及招租人对未成交供应商不承担解释未成交原因的义务。

**24.代理机构服务费**

24.1服务费按照下列规定的服务收费标准收取并由成交供应商承担，成交供应商应在领取成交通知书时将成交服务费付至代理机构收取谈判保证金的账户并备注项目编号。

24.2代理服务收费标准

|  |  |
| --- | --- |
| 服  费　　 　务  　 类  率　 型    成交金额（万元） | 服务类 |
| 100（含，下同）以下 | 1.5% |
| 100-500 | 0.8% |
| 500—1000 | 0.45% |
| …… | …… |

24.2.1成交服务收费按差额定率累进法计算。

24.2.2成交服务收费按上述计算方法不足人民币3000元的，按人民币3000元收取。

24.2.3评委费由成交供应商按实支付给招标代理机构。

**25.合同的签订**

25.1成交供应商应在取得成交通知书的次日起五天内（节假日除外）与招租人签订租赁合同书，否则谈判保证金将不予退还，由此给招租人造成损失的，成交供应商还应承担赔偿责任。

25.2竞争性谈判文件、成交供应商的谈判响应文件及采购过程中有关澄清、承诺文件均应作为合同附件。

25.3成交供应商因不可抗力导致无法按期签订合同的，应当在不可抗力发生之日起2日内提出，并提供书面证据，招租人及成交供应商互不承担任何责任及损失。如成交供应商无正当理由未按期签订合同的，视为自动放弃成交资格，招租人有权追究其违约责任，同时招租人可以与排位在成交供应商之后第一位的成交候选人签订合同或重新委托进行采购。

**26.保密**

参与采购活动的当事人应对竞争性谈判文件和谈判响应文件中的商业秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

**第二章 谈判响应文件的组成**

**一、资格审查材料，证明供应商符合资格要求的证明材料包括但不限于以下材料（谈判响应文件中提供复印件并加盖公章，未加盖公章的视为未提供该项材料。）**

\*1.谈判响应函

\*2.法人或者其他组织的营业执照等证明文件

\*3.法定代表人资格证明书、法定代表人身份证复印件（双面）

\*4.授权委托书、代理人身份证复印件（双面）（如果有授权委托情况的，必须提供）

\*5.谈判保证金单据

**二、价格及有关商务部分材料**

\*1.报价一览表

**三、技术部分材料**

1.供应商简介

2.项目方案

\*3.项目承诺

\*4.偏离表

5.其他评审相关资料

**四、说明**

1.上述带“\*”条款供应商必须在谈判响应文件中提供，否则将作为无效响应处理。**所有项目若有缺失或无效将可能导致谈判无效且不允许在谈判响应文件提交截止后补正。**

2.对本章所有的格式 ，供应商可根据自身情况进行补充和修改，但补充和修改不得造成与本格式内容有实质性的违背。供应商可提供其它相关的证明材料（不限于此）。

**第三章 谈判项目及技术要求**

**一、租赁场地情况**

该地块位于城北干道北侧（前桥地块），约7729.00平方米。

**二、限制经营项目**

承租人不得经营养老服务、临终关怀服务、汽车修理（洗车）、机械加工、娱乐业、餐饮、浴室、宾馆、网吧及有毒有害、易燃易爆、高污染、高噪音行业等项目。

**三、招租期限**

九年零三个月（其中装修免租期共3个月）

**四、租金支付方式**

租金每半年支付一次，先付后用。

**五、其他承租要求**

1.未经招租人同意，承租人不得转租、转借承租地块或变更及增加经营范围。

2.水电气、物业费等费用由承租方自行承担。

3.承租押金（结构保证金）：50000元。

4.其他承租要求详见合同条款。

**六、竞价须知**

1.竞价人应遵循公平、公正和诚实信用的原则。

2.凡申请竞价招租的竞价人，皆视为自愿接受本须知约束。

3.竞价人需按自己的要求对竞价招租的商业用房、竞价招租文件、交易条件、合同条款等进行充分了解，对其有异议的，应在申请竞价前提出；对已申请竞价的，应视为无异议，并自愿承担相应责任。

4.现场公开竞价，所有竞租地块的第一次竞价报价不得低于公告的最低限价，之后新的报价不得低于当前竞价报价。

5.新报价一旦被报出不得撤消。

6.在规定期限内有两个或两个以上竞价申请人，允许多次报价、价高者得，若最终存在两个或两个以上报价完全相同的最高竞价方，则招租人有权自行从中选择竞得人而无需向其余竞价方做出解释。

7.若在竞价招租期限内只有一个竞价申请人，且报价不低于招租公告的最低限价，则该竞价申请人为竞得人。

8.竞得人应在取得成交通知书的次日起五天内（节假日除外）与招租人签订租赁合同书，逾期取消承租资格，该商业用房择期重新挂牌竞价。

**第四章 合同主要条款**

**常州燃气热力集团有限公司**

**租赁合同书**

出租方(以下简称甲方)： 常州燃气热力集团有限公司

住所地： 常州市钟楼区怀德中路82号

承租方(以下简称乙方)：

住所地：

担保方(以下简称丙方)：

住所地：

身份证号：

联系方式：

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，甲方通过招标平台公开征集承租方并确定乙方为承租方，丙方为担保方，三方就下列事项达成一致意见，订立本合同。

**第一条 场地基本情况**

甲方出租给乙方的场地位于 前桥地块（城北干道北侧） （下称“租赁场地”），建筑面积 7729㎡ ，产权证齐全，现状交付。

**第二条 租赁期限、用途**

1.该场地租赁期 九年零三个月 （此为“租赁年”，即租赁起始日起的每12个月；本合同中除另有规定外，所约定的年均指“租赁年”），自 年 月 日起至 年 月 日止，装修免租期共 3 个月，自 年 月 日起至 年 月 日止。

2.乙方向甲方承诺，应按照国家法律、法规开展业务，场地用途仅为 。

3.合同期满，甲方有权收回该租赁场地，乙方应及时腾空并如期交还。

**第三条 租金及支付方式**

1.租金：起租金额 元（含税金，下同）,以后每年递增 1 %，第一年至第 九年零三个月 租金依次为 ，合同总租金 元（含税金），大写： 。租金每半年支付一次，先付后用，支付至甲方指定帐户，具体如下：

第一期（ 年 月 日至 年 月 日），租金：

第二期（ 年 月 日至 年 月 日），租金：

第三期（ 年 月 日至 年 月 日），租金：

第四期（ 年 月 日至 年 月 日），租金：

第五期（ 年 月 日至 年 月 日），租金：

第六期（ 年 月 日至 年 月 日），租金：

第七期（ 年 月 日至 年 月 日），租金：

第八期（ 年 月 日至 年 月 日），租金：

第九期（ 年 月 日至 年 月 日），租金：

第十期（ 年 月 日至 年 月 日），租金：

第十一期（ 年 月 日至 年 月 日），租金：

第十二期（ 年 月 日至 年 月 日），租金：

第十三期（ 年 月 日至 年 月 日），租金：

第十四期（ 年 月 日至 年 月 日），租金：

第十五期（ 年 月 日至 年 月 日），租金：

第十六期（ 年 月 日至 年 月 日），租金：

第十七期（ 年 月 日至 年 月 日），租金：

第十八期（ 年 月 日至 年 月 日），租金：

付款方式：转账；

收款单位：常州燃气热力集团有限公司；

账号：32001628636050205224；

开户行：建设银行常州分行营业部。

乙方可以以支票、汇款方式向甲方支付，但以甲方到账时间为实际缴款日。

2.租金支付期限：租金每半年支付一次，先付后用。

3.甲方在收到全额租金后 10 日内向乙方提供同等金额的收款凭证。

4.保证金：为保证乙方合理并善意地使用该租赁场地，乙方在签订本合同的同时支付保证金 5 万元给甲方，作为合同履行期内对场地使用过程中的保证，合同履行终止后，由乙方对场地进行清理恢复，经甲方验收通过后15日内无息返还。

5.租赁期间，甲、乙双方不得以任何理由任意调整租金，本合同另有约定的除外。

**第四条 甲乙丙三方责任**

1.甲方责任

为确保乙方合理使用场地，甲方有权对乙方租赁场地装修及招牌安装方案提出合理修改意见，如装修及招牌安装方案需经行政主管部门审批的，则需由乙方报行政主管部门审批后方可实施。甲方有权对施工过程进行监督管理，定期对乙方租赁的场地和设施、设备等进行检查。

2.乙方责任

（1）乙方在合同期内，应合法经营。在经营中乙方应遵守国家市场监督、税务等有关政策。乙方必须依法纳税和向有关部门缴纳相关费用，凭照依法经营。乙方享有独立经营自主权，财务独立核算，对其经营风险和经营中的债权、债务负完全责任，并独立承担对外经济、民事、刑事责任。

（2）乙方在合同期内，由于意外事故引起经济损失等一切问题，乙方自己承担全部责任；给甲方造成的经济损失由乙方负责赔偿。

（3）乙方在合同期内，应接受行政管理部门、甲方对乙方在遵纪守法、安全、卫生等方面进行的监督。因装修、安装招牌等引发的一切法律责任由乙方承担。

（4）乙方承担场地内部的装修费用。

（5）乙方自行领取营业执照、各种许可等经营所需证照，乙方知晓租赁场地存在不能申领营业执照等经营许可证照的未知情况，如不能领取证照造成本合同无法履行的，由乙方承担所有责任，甲方不承担任何费用（包括但不限于装修、开业前期等费用）及责任，给甲方造成损失的由乙方负责赔偿。

（6）乙方须严格做好自身的消防、治安等安全工作，因乙方原因而造成的消防、治安及其他事故造成损失的，由乙方负全部赔偿责任。

3.丙方责任

丙方作为保证人，自愿对乙方向甲方支付场地租金、结构保证金、履约保证金、滞纳金、违约金等所有费用的付款义务承担连带保证责任。

**第五条 租赁期间相关费用**

租赁期内，除租金外，乙方还需承担租赁期间的各项费用，包括但不限于电费、水费、燃气费、电话费、电视收视费、宽带费、物业服务费、卫生费、消防费、设施设备维修保养等各项费用,由甲方代收代缴的各项费用，乙方应及时足额支付，因乙方未及时缴费产生的后果由乙方承担。

**第六条 场地装潢、添加物及其处置**

1.乙方应按照甲方审定同意及行政主管部门批准的装饰装潢方案及施工图纸对租赁场地进行装饰装潢。未经甲方书面同意，乙方不得因任何理由对租赁场地进行内部结构的改造和拆除。装潢施工过程中所发生的水、电、气等费用及任何事故或责任均由乙方全部承担。

2.本合同因期限届满而终止或甲、乙双方一致同意提前终止或因一方违约导致另一方提前解除合同等各种原因而终止的：

（1）租赁期满，乙方必须拆除租用场地的相关设施，将场地基本恢复原样或甲方认可后，交还甲方，相关费用由乙方承担。

（2）在合同终止后10个工作日内，乙方应按本合同第十一条约定办理交验手续并将租赁场地交还甲方。若乙方未按约交还，则甲方有权收回该租赁场地，甲方有权进入该租赁场地内自行处置乙方的可移动设施，由此造成的损失由乙方自行承担，甲方不负任何责任。甲方有权进入租赁场地内进行检验，并视为乙方无条件认可甲方对该租赁场地现状的检验结果。若经检验发现该租赁场地有损坏的，由乙方向甲方承担赔偿责任。

**第七条 场地修缮与使用**

1.乙方应合理使用并爱护租赁场地及其附属设施。对因乙方装修添加附属物造成租赁场地需维修的，以及因乙方保管不当或不合理使用，致使该租赁场地及其附属设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修或承担赔偿责任，甲方不承担维修责任。如乙方委托甲方维护、维修、更换的，则由乙方另外向甲方支付费用。如乙方经甲方催告后在合理期限内仍拒不维修或拒不承担赔偿责任的，甲方可代为维修，费用由乙方承担，并按乙方违约处理。

2.因上述原因维修的，租赁期不作延长。租赁合同到期时，因上述原因维修，租赁物不能按约归还甲方的，乙方应按照租赁期内的日双倍租金承担延期归还期间的租赁物使用费。

3.乙方应遵守国家行业政策要求及有关的防火、卫生等方面的要求，根据租赁场地面积大小及经营要求配置相应的消防灭火器材和器具，所需费用由乙方负担。如因国家相关部门检查有不合格的或租赁场地内消防系统、设施设备等出现故障而遭到消防等主管部门罚款、停业要求及处罚时由乙方承担罚款，引起停业对乙方造成的损失甲方不承担一切责任。

**第八条 招牌与广告牌**

租赁场地面、顶层以及甲方所属范围内的场所中的广告设计、制作、审核和发布权均属甲方。乙方在租赁物业本体或周围设置招牌或广告牌（包括液晶电子显示屏等）应事先征得甲方书面同意，经甲、乙双方达成协议后施工，如需经行政主管部门审批的，则需由乙方报行政主管部门审批后方可实施。

**第九条 场地的转让与转租**

未经甲方同意，乙方不得转租、转借承租场地或变更及增加经营范围。

**第十条 合同的变更、解除、终止与赔偿**

1.甲方退租须提前三个月向乙方书面告知，在征得乙方同意后，乙方可在甲方告知日期后继续使用该场地三个月，甲方不向乙方收取这三个月的租金；乙方退租须提前三个月向甲方书面告知，在征得甲方同意后，乙方应在三个月内交出该房产，并另外补偿甲方三个月租金。

2.场地租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方视为乙方违约，甲方有权解除合同，收回租赁场地，当年已交租金不退还，乙方还应按照当年度租金的30%向甲方支付违约金。

（1）未经甲方书面同意，转租、转借承租场地。

（2）未经甲方书面同意，拆改变动场地结构。

（3）损坏承租场地，在甲方提出的合理期限内仍未修复的。

（4）利用承租场地存放危险物品或进行违法活动。

3.在合同期内，乙方逾期交纳本合同约定租金的，每逾期一天，按当年度日租金标准的10%支付滞纳金，逾期超过60天的，甲方有权解除合同，收回租赁场地，合同解除时乙方除需付清实际租赁期间的租金外还应承担当年度租金的60%的违约金。

4.在合同期内，乙方中途擅自退租的，甲方不退还当年已交租金，不承担乙方所发生的全部费用并且乙方还应该按当年度租金30%的额度向甲方支付违约金。

5.上述四种情况导致合同提前终止的，除赔偿相应的补偿、违约金及滞纳金外，乙方应根据未履行完毕的租赁期占整个租赁期的比例及当年度租金，将不应享受的免租期所对应的租金支付给甲方。

6.合同签订后，若乙方因除不可抗力因素以外的其他原因拒绝继续履行本合同的租赁义务，乙方自行承担由此产生的一切损失及相应责任，甲方不承担一切责任。

**第十一条 场地交付及收回的验收**

1.交付时甲方应保证租赁场地本身及附属设施、设备处于能够正常使用状态，甲、乙双方交验并在《交接清单》上签字或盖章，《交接清单》作为场地收回时的验收标准之一。

2.乙方应于场地租赁期满后，将承租场地及附属设施、设备依照《交接清单》交还甲方，甲、乙双方验收认可后在《交接清单》上签字或盖章。乙方应与甲方结清应当承担的费用。乙方拒不交还的，甲方有权采取必要措施予以收回，由此造成的损失由乙方承担。

3.本合同期内乙方的任何投入甲方不负担补偿，并不能因其他原因向甲方提出任何要求。

**第十二条 免责条件**

1.因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

2.因国家政策需要征收、拆除或改造已租赁的场地，本租赁合同提前解除，乙方应在收到甲方解除合同的通知后搬离租赁场地，因征收、拆除或改造使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。

3.除上述原因外，甲、乙双方均无权擅自更改或解除本合同。若因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

**第十三条** 本合同未尽事宜，经甲、乙、丙三方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

**第十四条 声明**

甲、乙、丙三方在签署本合同前均已认真仔细的阅读过本合同的所有内容，对各自所享有的权利和承担的义务清楚明白，对全部合同条款已有充分的理解。三方在签署本合同之前已经平等、充分地协商。

甲方按照资产现状进行交付，乙方和丙方在本合同签订前已仔细查看该场地，已完全了解了该场地的现状，且对该场地的质量、结构等均认可，合同签订后甲方不对资产可能存在的任何瑕疵、缺陷或不足承担责任。

**第十五条 争议解决**

本合同项下发生的争议，由三方当事人协商解决；协商不成的，申请常州仲裁委员会仲裁。

**第十六条 通知**

1.合同一方向另一方发出的与本合同有关的通知均应采用书面形式，可以专人送达或特快专递的方式发送至本合同中所列的住所地址。甲乙丙三方均保证在本合同中约定的联系地址、联系电话等均真实有效，可以书面送达与本合同相关的各类通知、文件或者司法、仲裁文书。以专人送达的，按收件一方签收之日期为实际收到日期；以特快专递送达的，以交邮后的第三日为实际收到日期。在送达地址填写准确无误的情况下，如受送达方无故拒收或无人签收或送达文书被退回的，则以交邮后的第七日即视为实际送达之日，且视为受送达方已清楚、准确地知晓送达文书所包含的全部内容。

所有通知应发至以下三方联系方式，直至任何一方向另一方发出书面通知更改为止：

甲 方： 常州燃气热力集团有限公司

联系人: 资产管理部

电话： 0519-83366117

地址： 怀德中路82号澜天大厦

邮政编码： 213000

乙方:

联系人:

电话：

地址：

邮政编码：

丙方：

电话：

地址：

邮政编码：

2.住所地址或通讯地址如有变更，应事先以书面形式通知对方，如未及时通知对方，则变更对对方无约束力。对方或法院、仲裁机构仍按原送达地址送达的信函、文书无法送达而不能被受送达方实际接收的，送达信函、文书以交邮后的第七日即视为送达之日，且视为受送达方已清楚、准确地知晓送达文书所包含的全部内容。

**第十七条** 本合同自三方签(章)后生效。

**第十八条** 三方约定合同一式柒份，甲方叁份、乙方贰份，丙方壹份，见证方壹份，具有同等法律效力。

甲方(盖章): 乙方(盖章):

法定代表人(签章): 法定代表人(签章):

(或委托代理人): (或委托代理人):

单位地址:常州市怀德中路82号 单位地址:

联系电话:0519-86802157 联系电话：

传真： 传真：

签约日期： 签约日期：

签约地点：常州市怀德中路82号 签约地点：常州市怀德中路82号

丙方(签字):

身份证号码:

联系电话:

住所地址:

签约日期：

签约地点：常州市怀德中路82号

**见证方**：

代理机构（章）：**江苏尚阳工程管理有限公司**

经办人： 电 话：

1. **评审细则**

一、谈判响应文件满足竞争性谈判文件全部实质性要求且最终报价最高的供应商为成交供应商。

二、报价不低于最低限价的，为有效报价。低于最低限价的报价为无效报价。无效报价的响应文件不进行评审，也不得成交。

三、报价相同的，由招租人抽签决定成交供应商。

**第六章 附 件**

**告 知 书**

尊敬的供应商及项目参与人：

为营造公开、公正的市场环境，确保谈判工作规范有序开展，特将有关事项告知如下：

一、欢迎供应商及项目参与人对代理机构工作人员进行监督。凡发现代理机构工作人员有以下情形的，均可以书面具名方式举报，请投送至本公司总经理室。

（一）接受供应商组织的宴请、旅游、娱乐等活动；

（二）与供应商或招租人恶意串通的；

（三）在采购过程中接受贿赂或者获取不正当利益的；

（四）违规向关联参与人或供应商透露谈判或评审信息的；

（五）其他违纪违规行为。

二、供应商及项目参与人应当遵守采购活动工作规则，有下列情形之一的，将被列入不良行为纪录，建议有关行政监督部门禁止其一至三年内参与代理机构组织的一切项目，并在相关媒体网站予以公布：

（一）在采购活动实施过程中，有吵闹、起哄、斗殴等行为，扰乱谈判现场秩序的，以及在答疑、领取竞争性谈判、办理相关手续过程中扰乱正常办公秩序的；

（二）采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；

（三）提供虚假材料谋取中标、成交的；

（四）向招租人、代理机构工作人员行贿或提供其他不正当利益的；

（五）在招投采购过程中与招租人进行协商谈判的；

（六）未按规定程序进行质疑、投诉，影响项目正常进行的。

监督办公室：江苏尚阳工程管理有限公司总经理室

投诉监督电话：0519-88818225

**1.谈判响应函**

**谈判响应函**

致：常州燃气热力集团有限公司、江苏尚阳工程管理有限公司 ：

我单位收到贵单位“ 号”谈判文件后，经仔细阅读和研究，我单位决定参加本项目的竞争性谈判活动。为此，我单位郑重声明以下诸点，并负法律责任。

1.我单位愿意遵守贵单位有关采购的各项规定，提供竞争性谈判文件中要求的所有资料，并保证完全真实准确，若有虚假和违背，我单位愿意承担由此而产生的一切后果。

2.我单位具备履行合同所必需的设备和专业技术能力，参加采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录。

3.我单位承诺该谈判响应文件在谈判开始后的全过程中保持有效，不作任何更改和变动。并同意按竞争性谈判文件中的规定，本谈判响应文件的有效期限为谈判开始后60天。

4.我单位愿意按竞争性谈判文件规定的各项要求，向招租人支付竞争性谈判文件所确定的项目范围内所涉及到的一切相关费用。

5.我单位认为贵单位有权决定成交供应商，还认为贵单位有权接受或拒绝所有的供应商。

6.我单位愿意遵守竞争性谈判文件中所列的收费标准，按竞争性谈判文件的规定交纳谈判保证金；若我单位成交，我单位愿意按竞争性谈判文件的规定支付成交服务费。

7.如果我单位的谈判响应文件被接受，愿按《中华人民共和国民法典》履行自己的全部责任，同时严格履行竞争性谈判文件中规定的每一项要求，按期、按质、按量履行合同的义务。

8.与本次谈判有关的正式通讯地址为：

地 址：

电 话：

传 真：

供应商法定代表人或代理人（签字或盖章）：

供应商名称（公章）：

日 期： 年 月 日

**2.法定代表人资格证明书**

**法定代表人资格证明书**

供应商名称:

地址:

姓名:            性别:        年龄:        职务:

系               的法定代表人。为实施 （ 号） 的工作，签署上述项目的谈判响应文件、进行合同谈判、签署合同和处理与之有关的一切事务。

特此证明。

                 供应商：（公章）

              法定代表人签字或盖章：

日期：    年    月    日

法定代表人身份证

（双面复印件）粘贴处

**3.授权委托书**

**授权委托书**

本授权委托书声明：我 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(姓名)系\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（供应商名称）的法定代表人，现授权委托\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（被授权人的姓名、职务）为本次谈判中我单位的合法代理人，全权负责参加本次项目的谈判、签订合约以及与之相关的各项工作。本供应商对被授权人的签名负全部责任。

本授权书于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_日签字生效，特此声明。

法定代表人签字或盖章： 日期：

职务： 联系电话：

单位名称： 地址：

身份证号码：

委托代理人（被授权人）签字或盖章： 日期：

职务： 联系电话：

单位名称： 地址：

身份证号码：

供应商公章：

地址： 电话：

传真： 邮编：

开户行：

账号：

代理人身份证

（双面复印件）粘贴处

备注：

1.法定代表人参加谈判时，需携带本人身份证原件。

2.委托代理人参加谈判时，需携带授权委托书和本人身份证原件。

**4.报价一览表**

**报价一览表**

**单位：人民币**

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 |  |
| 项目编号 |  |
| 谈判报价（元） | 第一年：  第二年：  第三年：  第四年：  第五年：  第六年：  第七年：  第八年：  第九年： |
| 项目期限 |  |

供应商名称（公章）：

法定代表人或代理人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

**5.偏离表**

**偏 离 表**

供应商应对竞争性谈判文件中规定的商务及技术部分给予充分的考虑。为了评审的需要，供应商应将这些条款的异议逐条提出或根据以下要求的格式提出偏离。

如无偏离，请在本页上写“无”，并附在谈判响应文件中 。

项目编号：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 章节号 | 供应商的偏离 | 供应商偏离的理由 | 备注 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

供应商名称（公章）：

法定代表人或代理人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

**6.项目承诺书**

# **项目承诺书**

项目承诺如下：

供应商名称（公章）：

法定代表人或代理人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

**友 情 提 醒**

各供应商：

您好！

为了提高贵单位谈判响应文件的有效性，减少不必要的无效响应，特友情提醒注意以下几点：

1.请谨记竞争性谈判文件上表述的**各项事宜时间节点**，特别是**谈判时间和地点**，迟到的将一律不能进入开标室。

2.谈判保证金一定要从**供应商账户**按竞争性谈判文件规定的**方式和时间**缴至**指定账户**并到账，拒绝以其它方式缴纳，禁止第三方代缴保证金。

3.谈判响应文件**正本和副本应当密封，U盘应当单独密封，**并在封袋上加盖**供应商公章**。

4.谈判响应文件中的证明文件及资料需提供并加盖**公章**。

5.因竞争性谈判文件文字表述有限，鼓励您**现场踏勘**，可以在谈判前充分了解现场环境、工程进度和质量要求等信息，为贵单位有针对性的制作谈判响应文件积累充分的原始资料。

6.设定**最低限价**的，低于限价一律废标。

7.请精心仔细**审阅竞争性谈判文件,特别是加粗部分的文字**。如有疑问，请按竞争性谈判文件要求进行询疑。

我单位十分欢迎贵单位对招标组织工作提出宝贵意见和建议。

最后祝您谈判成功！

本竞争性谈判文件的最终解释权归江苏尚阳工程管理有限公司所有。

**（全文完）**