

严谨 / 高效 / 公正 / 公平

招标文件

招标编号：2015-MYGD057
项目名称：广东省第三荣军医院购置公共租赁住房项目
采购方式：公开招标
采购人：广东省第三荣军医院

 广东明盈招标代理有限公司
GUANGDONG MINGYING BIDDING AGENT CO., LTD
www.myzbd.com

二〇一五年八月三十一日

目 录

第一章 投标邀请.....	3
投标邀请函.....	3
招标项目一览表.....	6
第二章 投标人须知.....	7
投标人须知前附表 1.....	7
投标人须知前附表 2:资格性、符合性检查表.....	10
投标人须知前附表 3: 评标方法、评标标准、定标原则.....	12
一、说明.....	15
二、招标文件.....	16
三、投标文件的编写.....	17
四、投标文件的提交.....	20
五、投标文件的评估和比较.....	21
六、定标与签订合同.....	24
七、适用法律、规章及政策.....	26
第三章 用户需求书.....	27
一、项目需求描述.....	27
二、投标人资格要求.....	28
三、投标要求.....	28
四、报价要求.....	29
五、项目完成期.....	30
六、验收条件及标准.....	30
七、配套、保修服务.....	30
八、产权.....	31
九、合同签订.....	31
十、付款方式.....	31
第四章 合同书格式（参考文本）.....	33
第五章 投标文件格式.....	39

第一章 投标邀请

投标邀请函

受广东省第三荣军医院委托，广东明盈招标代理有限公司对“广东省第三荣军医院购置公共租赁房项目”进行国内公开招标，欢迎国内合格的投标人前来提交密封的投标文件。

1. 招标编号：2015-MYGD057
2. 招标项目名称：广东省第三荣军医院购置公共租赁房项目
3. 招标项目预算：人民币500万元
4. 项目内容及需求：
 - 4.1 采购内容：见后附“招标项目一览表”。
 - 4.2 本项目不允许提交备选方案。
5. 投标供应商资格要求：

投标人必须是在中华人民共和国合法注册的独立法人，符合政府采购法第二十二条的规定要求，提供下列材料（均应加盖投标人公章）：

5.1 经国家行政主管部门核准的具有从事本项目相关的经营范围，在投标文件中提供法人营业执照副本复印件、组织机构代码证副本复印件以及税务登记证副本复印件。

5.2 提供 2014 年财务状况报告（包括资产负债表、现金流量表、利润分配表）；依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料（包括税务登记证、近一或三个月的纳税证明和社保缴交证明）；若投标人因新注册成立等原因无法提供上述证明材料的，应在投标文件中提交如实的情况说明。

5.3 投标人拟为本项目提供的商品房必须同时具有行政主管部门颁发的《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《国有土地使用证》，投标人必须在投标文件中提供上述证件的有效复印件。

5.4 本项目不接受联合体形式的投标。

5.5 投标人代表若不是法定代表人的，必须在投标文件中提供法定代表人授权书原

件。

6. 招标文件购买时间：2015年8月31日起至2015年9月15日（节假日除外），上午 8:30-12:00，下午 14:30-17:00。招标文件查阅和购买地点：招标代理机构前台。招标文件购买方式：现场购买。

7. 报名所需提交材料：

7.1 法定代表人证明书（原件）、法人授权委托书（原件）、投标人代表身份证原件及复印件；

7.2 法人营业执照副本复印件、组织机构代码证副本复印件、税务登记证副本复印件；

7.3 投标人须提供商品房的《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《国有土地使用证》的复印件；

投标人应对上述资料加盖公章，用 A4 等标准幅面纸张打印、按上述顺序装订一式两份，提交招标代理机构。投标人代表须同时携带上述证书原件以供核查。

8. 招标文件售价 200 元人民币，图纸等资料费用另计。标书售后不退。

9. 投标文件递交时间：2015年9月23日下午 14:30-15:00（北京时间）

10. 投标截止时间：2015年9月23日下午 15:00（北京时间），逾期递交的或不符合规定的投标文件将被拒绝。

11. 文件递交及开标地点：**广州市越秀区东湖路 126 号龙湖大厦南塔 401 室（地铁东湖站 B2 出口）。**

12. 根据《广东省实施〈中华人民共和国政府采购法〉办法》第三十五条的规定，投标人认为政府采购文件的内容损害其权益的，可以在公示期间或者自期满之日起七个工作日内以书面形式（加盖单位公章，电话咨询或传真或电邮形式无效）向招标采购单位提出质疑，投标人对采购文件提出质疑的，应当按照国家有关规定附送有关证明材料。

13. 以上信息或本项目的其它内容如有变更，招标代理机构将通过中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn>）、广东省政府采购网（<http://www.gdgpo.com>）、广东明盈招标代理有限公司网（<http://www.myzbd1.com/>）。等信息发布媒体通知，请投标人关注。

14. 交通拥堵，递交投标文件请提前做好准备。

15. 采购人及采购代理机构联系方式：

15.1 采购人：广东省第三荣军医院

联系人：朱小姐 电话：0752-6691442 传真：0752-6691476

地址： 惠州市博罗县杨村镇内

15.2 采购代理机构：广东明盈招标代理有限公司

联系人：陈小姐 电话：020-37650664 传真：020-37654254

地址：广州市越秀区东湖路 126 号龙湖大厦南塔 401 室（地铁东湖站 B2 出口）

广东明盈招标代理有限公司

2015 年 8 月 31 日

账户类别 账户信息	投标保证金	中标咨询服务费及招标文件费
开 户 行	广东南粤银行海心支行	上海浦东发展银行股份有限公司广州东湖支行
账 号	980001230900000642	82110154740006587
收款单位	广东明盈招标代理有限公司广州分公司	
财务部门电话	020-37650474	

附：招标项目一览表

招标项目一览表

合同包	项目名称	数量	主要要求	区位要求	项目完成期
一	广东省第三荣军医院购置公共租赁房项目	8套（总面积1100 m ² 以下，详见招标文件第三章）	详见招标文件第三章	博罗县杨村镇内	合同签订生效后一年内完成房屋及产权相关交付手续

注：本项目为整体采购项目，投标人对所有内容投标时必须完整。评标与授标以合同包为单位。

第二章 投标人须知

投标人须知前附表 1

本须知前附表的条款号是与《投标人须知》中条款的项号相对应的。如果有矛盾的话，应以本须知前附表为准。

项号	条款号	编 列 内 容
1	1.1	项目名称：广东省第三荣军医院购置公共租赁住房项目 采购人名称：广东省第三荣军医院 招标编号：2015-MYGD057
2	3.1	资格标准： 详见投标邀请函“投标供应商资格要求”以及第二章“投标人须知”第3条。
3	11.1	投标有效期：投标截止期结束后 90 个日历日。 有效期不足将导致其投标文件被拒绝。
4		投标文件递交时间及地址：见第一章投标邀请。 投标截止时间：见第一章投标邀请。
5	12	投标保证金： 在投标截止时间前，投标人应提交投标保证金人民币柒万元整（¥70000.00 元），投标人应自行办妥、缴交至招标代理机构指定账户，投标保证金以截标前实际到账为准（投标人应在银行受理单据上标明采购项目编号，并在用途一栏上注明“保证金”），截标前投标人应提供银行转账受理回执单据等，不能在投标现场缴交现金或以个人名义交纳投标保证金。
6	19.1	评标方法、标准及定标原则(含推荐中标候选人数量)：详见《投标人须知前附表3》。
7		中标咨询服务费标准及缴纳方式： 招标代理机构按物价部门核定的标准向中标人收取中标咨询服务费，收费标准（以中标标段金额为基数）具体为：基数≤100 万元部分，按 1.5%计取；100 万元<基数≤500 万元部分，按 1.32%计取，分段累进计算。中标人在领取中标通知书时，应以转帐支票、汇票、现金等付款方式向招标代理机构一次性付清中标咨询服务费。
8	13.1	投标人须编制符合规定的投标文件正本壹份，副本伍份，电子版壹份，并在封面标

项号	条款号	编 列 内 容
		明“正本”、“副本”字样。
9	17.3	招标文件中带“★”条款均为重要条款，投标人的投标文件对这些重要条款不满足或负偏离，将导致其投标为无效投标。
10		招标文件中带“▲”条款均为主要条款，投标人的投标文件对这些主要条款不满足或负偏离，将对其技术、商务评议得分造成影响。
11		<p>本项目为非专门面向中小企业和监狱企业的项目，根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库〔2011〕181号）以及《财政部 司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2015〕68号）的规定，为鼓励中小企业（含中型、小型、微型企业，下同）和监狱企业参与项目投标，对提交符合规定的《中小企业声明函》或由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件的投标人，在通过资格性和符合性审查后，将进行价格评分等的政策支持，具体如下。</p> <p>投标人为小型、微型企业或监狱企业的，对其投标产品的价格给予6%的扣除，作为投标评审价格进行价格分评审。投标人必须在投标文件的“开标一览表”中填报投标评审价格，并将可进行价格扣除的产品清单、计算说明书等材料作为“开标一览表”投标评审价格的证明资料。（小型、微型企业或监狱企业提供中型企业制造的货物的，视同为中型企业）</p> <p>中小企业和监狱企业投标人的投标保证金实行减半交纳，即按要求交纳不低于招标文件规定的投标保证金的50%。</p> <p>中小企业和监狱企业投标人的履约保证金支付比例不超过合同金额的5%。</p> <p>中小企业和监狱企业投标人中标后，其招标代理服务费按国家发改委《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格【2002】1980号）的标准下浮10%后予以收取。</p> <p>中小企业和监狱企业依据上述规定的政策获取政府采购合同后，小型、微型企业和监狱企业不得分包或转包给大型、中型企业，中型企业不得分包或转包给大型企业。</p> <p>符合上述条件的投标人，就“投标评审价格”等关键响应内容上，必须在投标文件中提交完整、准确的证明材料，否则在价格分评审时将不享受价格扣除；对于提交虚假和失实资料投标的投标人，评审时将被视为无效投标，中标后也将被取消中标资格，并按招标文件和相关规定予以严肃处理。本条所述的关键响应内容和要求提交的材料（包括投标评审价格、可进行价格扣除的产品清单、计算说明书等），为投标文件的实质性内容，不属于条款号18.1中可以被要求澄清、说明或纠正的内容。</p>
12		重要提示：

项号	条款号	编 列 内 容
		<p>1、建议对投标文件逐页进行加盖投标人公章。</p> <p>2、交通拥堵，递交投标文件请提前做好准备。在规定的投标截止时间之后送达的投标文件将被拒收，敬请谅解。</p> <p>3、请注意区分投标保证金及中标服务费收款帐号的区别，务必将保证金按招标文件的要求存入指定的保证金专用账户，中标服务费存入中标咨询服务费及招标文件费专用账户。切勿将款项转错账户。</p> <p>4、考虑到银行上班时间较迟，投标保证金应提前缴交并到帐，未按规定按时足额提交投标保证金或投标保证金未实际到帐的投标文件将被视为无效投标。</p> <p>5、投标人代表在投标当日应另行携带加盖投标人公章的银行转账底单复印件，交代理机构相关财务人员，以便开具投标保证金收据。</p> <p>6、为了提高政府采购效率，节约社会交易成本与时间，希望购买了采购文件而决定不参加本次投标的供应商，在投标文件递交截止时间的3日前，按《投标邀请函》中的联系方式，以书面形式告知采购代理机构。对您的支持与配合，谨此致谢。</p>

投标人须知前附表 2: 资格性、符合性检查表

本须知前附表 2 集中列示了资格性、符合性检查的所有条款，其内容是评标委员会判断投标人的投标是否有效的重要依据。

招标文件中载明的技术和商务要求，属于实质性要求的，必须要求投标人提供证明材料，未按要求提供证明材料的，应当认定该项技术指标或商务条件不符合招标文件要求。

资格性要求			
项号	章	条款号	具体内容
1	二	3	合格的投标人 具体内容详见第二章第 3 条“合格的投标人”。
2	一	5	资格标准： 具体内容详见投标邀请函中“投标供应商资格要求”。
符合性要求			
项号	章	条款号	具体内容
1	一	8	投标人的投标文件未按规定的时间之前提交的，其投标将被拒绝。
2	二	11.1	投标有效期：见投标人须知前附表 1 第 3 项。有效期不足将导致其投标文件被拒绝。
3	二	17.3.2	<ul style="list-style-type: none"> (1) 实质性影响合同的范围、质量和履行； (2) 实质性违背招标文件，限制了采购人的权利和中标人合同项下的义务； (3) 不公正地影响了其他做出实质性响应的投标人的竞争地位。
4	二	17.3.2	<ul style="list-style-type: none"> (1) 投标文件未按照本须知第 14 条的规定进行密封、标记的； (2) 投标文件未按规定加盖投标人公章的； (3) 投标文件未按规定由投标人的法定代表人或其授权代表签字； (4) 法定代表人的签字人未在投标文件中提供经法定代表人签字并加盖投标人公章的有效授权委托书的； (5) 开标一览表未加盖投标人公章，开标一览表的招标项目名称、招标编号等重要信息错误的； (6) 未按照要求提交投标保证金、或投标保证金的金额不足、或投标保证金形式不符合招标文件要求、或保证金不能确保到账的； (7) 投标人的投标有效期不满足招标文件要求的； (8) 投标内容与招标内容及要求有重大偏离或保留的，或投标文件不符合招标文件中规定的其它实质性条款（如不满足保修期、供货期、结算方式和条件等要求）；

			<p>(9) 投标人的技术、商务投标响应方面明显复制招标文件要求的；</p> <p>(10) 两个或两个以上投标人的投标文件在其个性部分明显出现雷同的；</p> <p>(11) 投标人提交的是可选择的报价；</p> <p>(12) 投标人未按规定对投标进行分项报价；</p> <p>(13) 投标人提交的报价超过采购预算或控制价；</p> <p>(14) 投标人报价明显低于成本价的且不能合理说明或不在规定时间内作说明的；</p> <p>(15) 投标文件中提供虚假或失实资料的；</p> <p>(16) 投标文件不满足招标文件中带★条款要求的；</p> <p>(17) 招标文件规定的的其他情形；</p> <p>(18) 评标委员会认定属于无效投标的其他情形。</p>
--	--	--	---

投标人须知前附表 3：评标方法、评标标准、定标原则

一、评标方法：综合评分法。

二、评标标准

（一）具体的评标标准：对所有投标人的投标文件评审，都采用相同的程序和标准。首先，由评标委员会根据招标文件要求(无效投标界定)，审核各投标文件是否合格、有效，凡不符合专业条件要求和未实质性响应招标文件要求的投标均不进入评分程序。通过以上审核，有三家或三家以上符合专业条件要求并对招标文件作出实质性响应的投标人，则依照以下标准和权重进行评分。

1、技术因素分 F1（满分 55 分）；

序号	评审内容	评分细则				满分 分值
		优	良	一般	差	
1-1	商品房整体配置方案： 根据投标人为本项目拟定的商品房整体配置方案的合理性、科学性进行综合评价，主要考察投标人对本项目规划要求、项目目标的理解程度、装修配合方案的合理性和对用户需求书所作要求的满足程度。	15-12	11-8	7-4	3-0	15
1-2	图纸、说明的完整性： 根据投标人在投标文件中提供的商品房平面图、户型图、区位图、外观图、装修效果图以及对商品房建设情况、装修情况、周边环境、地理区位、市政设施配套情况的说明的完整性进行综合评价。	10-8	7-5	4-2	1-0	10
1-3	区位选择的合理性： 根据投标人所提供商品房所处区位的合理性进行综合评价。主要考察所处地段周边的环境，交通便利程度，附近市场、学校、医院、银行等的配套情况。	10-8	7-5	4-2	1-0	10
1-4	外观、装修及内部设计： 根据投标人所提供商品房的整楼外观美感、内部设计的合理性、装修材料的品质、装修效果的美观程度等进行综合评价。	10-8	7-5	4-2	1-0	10
1-5	其他影响便利程度的因素： 根据投标人所提供商品房的使用、管理中的便利性进行综合评价。主要考察电梯的配备情况、所有商品房的分布（邻近）情况、配套管理用房的完备情况等。	10-8	7-5	4-2	1-0	10

2、商务因素分 F2（满分 15 分）；

序号	评审内容	评分细则				满分 分值
		优	良	一般	差	
2-1	根据投标人的综合实力（包括企业规模、经营年限、财务状况、知名度等）进行横向比较。	3	2	1	0	3
2-2	根据投标人的企业信誉（包括投标人的认证获得情况、相关资质认证情况、企业信用等级评价情况等）进行综合评价。	3	2	1	0	3
2-3	根据投标人所配备的装修团队、水电安装团队、施工团队的情况进行综合评价。	4	3	2	1-0	4
2-4	行业业绩、经验评分： 根据投标人 2013 年以来已签订合同的商品房销售业绩的大小、多少进行横向比较。（以所提供的合同复印件为评审依据，原件备查）。	5	4	3-2	1-0	5

3、价格因素分 F3（满分 30 分）

评标基准价计算方法统一采用低价优先法，即满足招标文件要求且投标评审价格最低的投标报价作为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人价格分按下列公式计算：

$$\text{投标报价得分} = \frac{\text{评标基准价}}{\text{有效投标报价}} \times 30$$

4、对评委技术、商务部分评分结果统计时，将去掉一个最高分与一个最低分后再行算术平均计算各有效投标人的技术、商务最终得分。各个通过投标文件初审的投标人评标总得分= F1+F2+F3（评标总得分分值按四舍五入原则精确到小数点后两位）。

（二）推荐中标候选人名单。1、中标候选人数量：**1-3**个。2、中标候选人排列顺序。经投标文件初审、澄清有关问题、比较与评价评标程序后，按以下办法推荐中标候选人名单的排列顺序，按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按下列顺序比较并确定：（1）投标报价（由低到高）；（2）技术得分（由高到低）。如以上都相同的，名次由评标委员会抽签确定。

三、定标原则：

确定中标供应商数量：1 个

采购人委托招标代理机构招标，在收到评标报告后五个工作日内，按照评标报告中推荐的中标候选人顺序确定中标供应商。

一、说明

1. 适用范围

1.1 本招标文件仅适用于投标邀请中所述项目的政府采购。

2. 定义

2.1 “采购人”系指本次本项目的业主方。

2.2 “招标采购单位”系指组织本次招标活动的采购人或招标代理机构。

2.3 “招标代理机构”系指组织本次招标采购项目的广东明盈招标代理有限公司。

2.4 “投标人”系指购买了本招标文件，且已经提交或者准备提交本次投标文件的制造商或供货商。

2.5 合格的货物和服务

2.5.1 “货物”系指投标人按招标文件规定向买方提供的一切设备、建筑物、机械、仪器仪表、备品备件、工具、手册及其它有关技术资料 and 材料等。招标文件中没有提及招标货物来源地的，根据《政府采购法》的相关规定均应是本国货物。投标的货物必须是合法生产、合法来源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、价格、有效期、售后服务等要求。

2.5.2 “服务”系指与本项目有关的除货物和工程以外的其他政府采购对象，其中包括：投标人须承担的运输、安装、调试、校准、技术支持、培训以及招标文件规定的其它服务。

2.6 “中标人”是指经法定程序确定并授予合同的投标人。

3. 合格的投标人

3.1 凡有能力提供本招标文件所述货物及服务的，符合本招标文件规定资格要求的境内供货商或制造商均可能成为合格的投标人。

3.2 投标人应遵守中国的有关法律、法规和规章的规定。

3.3 一个投标人只能提交一个投标文件。如果投标人之间存在下列互为关联关系的情形之一的，不得同时参加本项目投标：

- (1) 法定代表人为同一人的两个及两个以上法人；
- (2) 母公司及其直接或间接持股 50% 及以上的被投资公司；
- (3) 均为同一家母公司直接或间接持股 50% 及以上的被投资公司；

3.4 投标人不得与本次招标项下设计、编制技术规格和其它文件的公司或提供咨询

服务的公司包括其附属机构有任何关联。对于信息系统建设项目，受托为整体采购项目或者其中分项目的前期工作提供设计、编制规范、进行管理等服务供应商及其附属机构，不得再参加该整体采购项目及其所有分项目的采购活动。

3.5 投标代理人在同一个项目中只能接受一个投标人的委托参加投标。

4. 投标费用

4.1 投标人应承担所有与准备和参加投标有关的费用。不论投标的结果如何，政府采购代理机构和采购人均无义务和责任承担这些费用。

4.2 本次招标向中标人收取的中标服务费，按国家有关规定执行。

二、招标文件

5. 招标文件的组成

5.1 招标文件用以阐明所需货物及服务招标程序、内容和合同主要条款。招标文件由下述部分组成：

- (1) 投标邀请函
- (2) 投标人须知
- (3) 用户需求书
- (4) 合同参考文本
- (5) 投标文件格式

5.2 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）。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做出实质性响应是投标人的风险，有可能导致其投标被拒绝，或被认定为无效投标或被确定为投标无效。

6. 招标文件的澄清

6.1 投标人对招标文件如有疑问，可要求澄清。要求澄清应按投标邀请中载明的时间、地址按照招标代理机构提供的样式（可到招标代理机构前台领取）以书面的形式通知招标采购单位。招标采购单位将组织采购人对投标人所要求澄清的内容均以书面形式予以答复。招标采购单位可根据需要组织相关专家召开答疑会，并将会议内容以书面的形式通知所有招标文件收受人。

6.2 投标人在规定的时间内未对招标文件澄清或提出疑问的，（招标采购单位）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。

7. 招标文件的修改

7.1 招标代理机构对招标文件进行必要的澄清更正的，于投标截止时间的 15 天前在指定媒体上发布公告，并通知所有报名及购买招标文件的投标供应商，报名及购买招标文件的投标供应商在收到澄清更正通知后应按要求以书面形式予以确认，该澄清更正的内容为招标文件的组成部分；澄清更正不足 15 天的，招标代理机构在征得当时已报名及购买招标文件的投标供应商同意并书面确认（加盖单位公章，传真有效）后，可不改变投标截止时间。

7.2 为使投标人在准备投标文件时有合理的时间考虑投标文件的修改，招标代理机构可酌情推迟投标截止时间和开标时间，但应当至少在投标截止时间 3 个日历日前在原采购信息发布媒体上发布更正公告，以将变更时间通知所有招标文件收受人。在此情况下，招标人和投标人受投标截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止日期。

三、投标文件的编写

8. 要求

8.1 投标人应仔细阅读招标文件的所有内容，按照招标文件的要求提交投标文件。投标文件应对招标文件的要求作出实质性响应，并保证所提供的全部资料的真实性，否则其投标将被拒绝。

8.2 除非有另外的规定，投标人可对招标货物（或服务）一览表所列的全部合同包或部分合同包进行投标。招标代理机构不接受有任何可选择性的报价，每一种货物（或服务）只能有一个报价。

8.3 投标人提交的资格证明文件、投标价格构成文件和技术响应文件、商务响应文件都是评标委员会进行评标的主要依据，投标供应商提供的资料尽可能详尽。

9. 投标文件语言

9.1 投标文件应用中文书写。投标文件中所附或所引用的原件不是中文时，应附中、英文译本。各种计量单位及符号应采用国际上统一使用的公制计量单位和符号。

10. 投标文件的组成

投标文件应包括但不限于本招标文件第五章《投标文件格式》的内容。

11. 投标有效期

11.1 投标文件从投标人须知前附表 1 第 3 项所规定的投标截止期之后开始生效，在投标人须知前附表第 3 项所规定的期限内保持有效。有效期不足将导致其投标文件被拒绝。

11.2 特殊情况下招标代理机构可于投标有效期满之前书面要求投标人同意延长有效期，投标人应在招标代理机构规定的期限内以书面形式予以答复。投标人可以拒绝上述要求而其投标保证金可按规定予以退还。投标人答复不明确或者逾期未答复的，均视为拒绝上述要求。对于接受该要求的投标人，既不要求也不允许其修改投标文件，但将要求其相应延长投标保证金有效期，有关退还和不予退还投标保证金的规定在投标有效期延长期内继续有效。

12. 投标保证金

12.1 投标保证金为投标文件的组成部分之一。

12.2 投标人应在提交投标文件之前向招标代理机构指定的帐户缴交投标人须知前附表 1 第 5 项要求的投标保证金。

12.3 投标保证金用于保护本次招标活动免受投标人的行为而引起的风险。

12.4 投标保证金的提交形式见投标人须知前附表要求。

12.5 未按规定缴交投标保证金的投标，将被视为无效投标。

12.6 未中标的投标人在中标结果公告后 5 个工作日内，凭其出具的《投标保证金退还申请书》（见第五章附件）办理退还其投标保证金手续，保证金退还系原额无息退还。因投标人原因逾期办理的，保证金仍原额无息退返。因招标代理机构自身原因逾期未退还投标保证金的，招标代理机构除应当退还投标保证金本金外，还应当按商业银行同期一年期贷款基准利率上浮 20% 后的利率向投标人支付资金占用费。

12.7 在中标人支付所有中标咨询服务费并签订合同后（若有交付履约保证金要求的，在中标人交付履约保证金并签订合同后）5 个工作日内，招标代理机构对中标人凭其签订的合同副本和出具的《投标保证金退还申请书》（见第五章附件）予以原额无息退还其投标保证金。因中标人原因逾期办理的，保证金仍原额无息退还。

12.8 投标保证金的有效期为投标有效期及其后的 30 个日历日。

12.9 发生以下情形之一的，投标保证金将不予退还：

- (1) 投标人在投标截止时间后，投标有效期内撤回投标；
- (2) 中标人未能按本须知第 22 条规定签订合同；
- (3) 中标人未按投标人须知前附表规定缴交中标咨询服务费；
- (4) 中标人未按招标文件要求提交履约保证金的；
- (5) 以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假，骗取中标；
- (6) 本招标文件中规定的其他没收投标保证金的情形。

上述不予退还投标保证金的情形给招标采购单位造成损失的，相关责任人还应当承担赔偿责任。

13. 投标文件的格式

13.1 投标人须编制由本须知第 10 条规定文件组成的投标文件正本壹份，副本伍份，电子版壹份，正本必须用 A4 等标准幅面纸张打印装订（相关证明材料可以按招标文件要求直接使用有效的且加盖投标人公章的原件、复印件或资料彩页等），副本可以用正本的完整复印件，并在封面标明“正本”、“副本”字样。正本与副本如有不一致，则以正本为准。图纸等特殊资料可以使用 A4 以外的标准幅面纸张打印装订。

13.2 投标文件应由投标人的法定代表人或者其授权代表签字并加盖公章，如由后者签字，应提供“法定代表人授权委托书”。

13.3 除非有另外的规定或许可，投标使用货币为人民币。

13.4 投标人应提交证明其拟供货物（服务）符合招标文件要求的技术响应文件，该文件可以是文字资料、图纸和数据，并须提供货物（服务）主要技术性能的详细描述。

13.5 投标文件的正本和全部副本均应使用不能擦去的墨料或墨水打印、书写或复印，并由法定代表人或其授权代表签署，盖投标人公章。

13.6 全套投标文件应无涂改和行间插字，除非这些改动是根据招标代理机构的指示进行的，或者是为改正投标人造成的必须修改的错误而进行的。有改动时，修改处应当由法定代表人或授权代表签字证明或加盖校正章。

13.7 未按本须知规定的格式填写投标文件、投标文件字迹模糊不清的，其投标将被拒绝。

13.8 所有资格证明文件复印件须注明“与原件一致”并加盖投标人公章。

13.9 投标人应将上述文件按顺序胶装或装订成册、打印页码，并编列投标文件目录、资料清单，由于装订不规范或编排顺序混乱而导致投标文件被误读或漏读，该投标可能被视为无效投标或承担不利的评标结果。

13.10 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,并无条件接受招标采购单位及政府采购监督管理部门等对其中任何资料进行核实的要求。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。

四、投标文件的提交

14. 投标文件的密封、标记和递交

14.1 投标人须编制符合本须知所作要求的开标一览表一式二份,一份与投标文件电子版、保证金转账凭证复印件及投标保证金退还申请书等一同密封提交,并在信封上清晰标明“唱标信封”字样;一份编入投标文件中。

14.2 投标人应将投标文件正本和所有的副本分别用信封密封,并标明招标编号、投标人名称、投标项目名称及“正本”或“副本”字样。

14.3 每一信封密封处应注明应“于 _____ 之前(指招标邀请中规定的开标日期及时间)不准启封”的字样,并加盖投标人公章或由投标代表签字。

14.4 如果投标文件由邮局或专人送交,投标人应将投标文件按照本须知第 14.1 条至第 14.3 条的规定进行密封和标记后,按投标人须知前附表 1 注明的地址送至接收人。

14.5 如果未按上述规定进行密封和标记,招标代理机构将不承担由此造成的对投标文件的误投或提前拆封的责任。

14.6 投标文件应在投标邀请中规定的截止时间前送达,迟到的投标文件为无效投标文件,将被拒收。

14.7 投标人在投标截止时间前,可以对所提交的投标文件进行修改或者撤回,并书面通知招标代理机构。修改的内容和撤回通知应当按本须知要求签署、盖章、密封,并作为投标文件的组成部分。

14.8 投标人在投标截止时间后不得修改、撤回投标文件。投标人在投标截止时间后修改投标文件的,其投标将被拒绝。

14.9 投标截止时间结束后参加投标的投标人不足 3 家的,本次招标程序终止,除采购任务取消情形外,招标采购单位将按规定重新组织招标或者采取其他方式采购。

五、投标文件的评估和比较

15. 开标、评标时间

15.1 在投标人须知前附表 1 中所规定的时间、地点开标（如有推迟情形，以推迟后的时间、地点为准）。

15.2 开标由招标代理机构主持，邀请采购人、投标人和有关方面代表参加。投标人一般应派授权代表参加开标会，并办理签到手续。

15.3 开标时，由监标人或者投标人共同推举的代表检查投标文件的密封情况。采购代理机构对符合密封要求的投标文件按照提交投标文件时间的先后顺序（或者逆顺序）当场逐一拆封，由开标会主持人按规定宣读“开标一览表”等规定内容。招标代理机构对唱标内容作开标记录，如开标记录表上内容与投标文件不一致时，投标人代表须当场提出。开标记录表由记录人、唱标人、投标人代表和有关人员共同签字确认。开标唱读内容与投标文件内容不一致时，均以公开唱读为准。

16. 评标委员会

16.1 招标代理机构根据招标货物（服务）的特点依法组建评标委员会。评标委员会由技术、经济、法律方面的专家和采购人代表组成。成员为 5 人或以上单数组成，专家人数不能少于 2/3。在开标后的适当时间里由评标委员会对投标文件进行审查、质疑、评估和比较，并做出授予合同的建议。

17. 投标文件的初审

对所有投标人的评估，都采用相同的程序和标准。评议过程将严格按照招标文件的要求和条件进行。

有关投标文件的审查、澄清、评估和比较以及推荐中标候选人的一切情况都不得透露给任一投标人或与上述评标工作无关的人员。

投标人任何试图影响评委会对投标文件的评估、比较或者推荐候选人的行为，都将导致其投标被拒绝，并被没收投标保证金。

17.1 评委会将对投标文件进行审查，以确定投标文件是否完整、有无计算上的错误、是否提交了投标保证金、文件是否已正确签署。

17.2 算术错误将按以下方法更正：

(1) 投标文件中开标一览表(报价表)内容与投标文件中明细表内容不一致的，以开标

一览表(报价表)为准。

(2) 投标文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；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；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价；对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

如果投标人不接受按上述方法对投标文件中的算术错误进行更正，其投标将被拒绝并没收其投标保证金。

17.3 资格性检查和符合性检查

17.3.1 资格性检查。依据法律法规和招标文件的规定，在对投标文件详细评估之前，评标委员会将依据投标人提交的投标文件按投标人须知前附表 2 第 2 项所述的资格标准对投标人进行资格审查，以确定其是否具备投标资格。如果投标人不具备投标资格，不满足招标文件所规定的资格标准或提供资格证明文件不全的，其投标将被拒绝。

17.3.2 符合性检查。依据招标文件的规定，评标委员会还将从投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，以确定其是否符合对招标文件的实质性要求作出响应。（采购人可根据具体项目的情况对实质性要求作特别的规定。）实质性偏离是指：（1）实质性影响合同的范围、质量和履行；（2）实质性违背招标文件，限制了采购人的权利和中标人合同项下的义务；（3）不公正地影响了其他作出实质性响应的投标人的竞争地位。对没有实质性响应的投标文件将不进行评估，其投标将被拒绝，并且不允许通过修正或撤销其不符合要求的差异，使之成为具有符合性的投标文件。凡有下列情况之一者，投标文件也将被视为未实质性响应招标文件要求：

- （1） 投标文件未按照本须知第 14 条的规定进行密封、标记的；
- （2） 投标文件未按规定加盖投标人公章的；
- （3） 投标文件未按规定由投标人的法定代表人或其授权代表签字；
- （4） 法定代表人的签字人未在投标文件中提供经法定代表人签字并加盖投标人公章的有效授权委托书的；
- （5） 开标一览表未加盖投标人公章，开标一览表的招标项目名称、招标编号等重要信息错误的；
- （6） 未按照要求提交投标保证金、或投标保证金的金额不足、或投标保证金形式不符合招标文件要求、或保证金不能确保进账的；
- （7） 投标人的投标有效期不满足招标文件要求的；
- （8） 投标内容与招标内容及要求有重大偏离或保留的，或投标文件不符合招标文

件中规定的其它实质性条款（如不满足保修期、供货期、结算方式和条件等要求）；

- （9） 投标人的技术、商务投标响应方面明显复制招标文件要求的；
- （10） 两个或两个以上投标人的投标文件在其个性部分明显出现雷同的；
- （11） 投标人提交的是可选择的报价；
- （12） 投标人未按规定对投标进行分项报价；
- （13） 投标人提交的报价超过采购预算或控制价；
- （14） 投标人报价明显低于成本价的且不能合理说明或不在规定时间内作说明的；
- （15） 投标文件中提供虚假或失实资料的；
- （16） 投标文件不满足招标文件中带★条款要求的；
- （17） 招标文件规定的其他情形；
- （18） 评标委员会认定属于无效投标的其他情形。

评标委员会决定投标人的投标响应情况只根据其投标文件本身的内容，而不寻求其他的外部证据。

18. 投标文件的澄清

18.1 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，评标委员会可以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者纠正。投标人的澄清、说明或者补正应当在评标委员会规定的时间内以书面形式作出，由其法定代表人或者授权代表签字，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。

18.2 投标人的澄清文件是其投标文件的组成部分。

19. 比较与评价

19.1 评标委员会将按投标人须知前附表 3 所述评标方法与标准，对资格性检查和符合性检查合格的投标文件进行商务和技术评估，综合比较与评价。

19.2 对漏（缺）报项的处理：招标文件中要求列入报价的费用（含配置、功能），漏（缺）报的视同已含在投标总价中。但在评标时取有效投标人该项最高报价加入漏（缺）报人的评标价进行评标。对多报项及赠送项的价格评标时不予核减，全部进入评标价评议。

19.3 若投标人的报价明显低于其他报价，使得其投标报价可能低于其个别成本的，有可能影响商品质量或不能诚信履约的，投标人应按评标委员会要求作出书面说明并提供相关证明材料，不能合理说明或不能提供相关证明材料的，可作无效投标处理。

19.4 评标委员会将按比较与评价最优在先原则，排列评价顺序，根据在投标人须知前附表 3 中确定的中标候选人数量推荐出中标候选人。

19.5 在评标期间，若出现符合本须知规定的所有投标条件的投标人不足三家情形的，本次招标程序终止，除采购任务取消情形外，招标采购单位将按规定重新组织招标或者采取其他方式采购。

六、定标与签订合同

20. 定标准则

20.1 最低投标价不作为中标的保证。

20.2 投标人的投标文件符合招标文件要求，按招标文件确定评标方法、标准，经评委评审并推荐中标候选人。

21. 中标通知

21.1 评标结束后，评标结果经采购人确认后，招标代理机构方应在刊登本采购项目招标公告的媒介上对中标结果进行公告，同时招标代理机构向中标供应商发出中标通知书。中标通知书对采购人和中标供应商具有同等法律效力。中标通知书发出后，采购人改变中标结果，或者中标供应商放弃中标，应当承担相应的法律责任。

投标供应商对政府采购活动事项（招标文件、采购过程和中标结果）有疑问的，可以向采购人或招标代理机构提出询问，采购人或招标代理机构将及时作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密。询问应当以书面方式提出。联系方式见《投标邀请函》中“采购人、招标代理机构的名称、地址和联系方式”。

投标人对中标公告有异议的，应当在中标发布之日起 7 个工作日内，以书面形式向招标代理机构提出质疑。采购人、招标代理机构应当在收到投标供应商书面质疑后 7 个工作日内，对质疑内容作出答复。

质疑供应商对采购人、招标代理机构的答复不满意或者采购人、招标代理机构未在规定时间内答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内书面向财政部门提出投诉。

投标人未在上述规定的时间内提出质疑的，之后，其提出质疑将被拒绝。

21.2 招标代理机构将在《中标通知书》发出的同时将《落标通知书》发送给未中标的其他投标人，请未中标的投标人到采购代理机构领取。

21.3 《中标通知书》将作为签订采购合同的依据。采购合同签订后，《中标通知书》成为合同的一部分。

21.4 招标代理机构应当在中标通知书发出后5个工作日内退还未中标供应商的投标保证金，在采购人与中标供应商签订合同后（若有交付履约保证金的，则在中标供应商交付履约保证金后）5个工作日内，退还中标供应商的投标保证金。

22. 签订合同

22.1 采购人、中标供应商应当在《中标通知书》发出之日起30日内，根据招标文件确定的事项和中标供应商投标文件，参照本招标文件第四章的《合同》文本签订合同。双方所签订的合同不得对招标文件和中标供应商投标文件作实质性修改。逾期未签订合同，按照有关法律规定承担相应的法律责任。属中标供应商责任的，招标代理机构将没收其投标保证金，以抵偿对采购人造成的损失。采购人逾期不与中标供应商签订合同的，按政府采购的有关规定处理。

22.2 签订政府采购合同后7个工作日内，采购人应将政府采购合同副本报同级政府采购监督管理部门备案。

22.3 招标文件、招标文件的修改文件、中标供应商的投标文件、补充或修改的文件及澄清或承诺文件等，均为双方签订采购合同的组成部分，并与合同一并作为本招标文件所列采购项目的互补性法律文件，与合同具有同等法律效力。

22.4 采购人在合同履行中，需追加与合同标的相同的货物或者服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可与供应商协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的10%。

22.5 政府采购合同订立后，合同各方不得擅自变更、中止或者终止合同。政府采购合同需要变更的，采购人应将有关合同变更内容，以书面形式报政府采购监督管理机关备案；因特殊情况需要中止或终止合同的，采购人应将中止或终止合同的理由以及相应措施，以书面形式报政府采购监督管理机关备案。

22.6 中标供应商因不可抗力或者自身原因不能履行政府采购合同的，采购人可以与排位在中标供应商之后第一位的中标候选供应商签订政府采购合同，以此类推。

七、适用法律、规章及政策

23. 采购人、招标代理机构及投标人的一切招标投标活动均适用《政府采购法》及其配套的法规、规章、政策。

第三章 用户需求书

一、项目需求描述

(一) 采购内容一览表

合同包	项目名称	数量	区位要求	项目完成期
一	广东省第三荣军医院购置公共租赁住房项目	8套 (总面积 1100 m ² 以下, 详见招标文件第三章)	博罗县 杨村镇内	合同签订生效后一年内完成房屋及产权相关交付手续

(二) 项目概述

根据广东省第三荣军医院职工住房需求, 须在今年内建成职工宿舍 8 套, 以解决院内职工的住房问题。由于时间紧迫, 如以新建方式解决, 难以在年内建成投入使用, 为确保完成任务, 现通过政府采购方式直接采购博罗县杨村镇内已建成或基本建成的住宅作为职工宿舍。

本项目所采购商品房均应为第一手商品房, 二手房不作为本项目采购对象, 具体要求详见“(三) 采购要求”。

(三) 采购要求

1. 区位要求: 博罗县杨村镇内

2. 基本要求

2.1 拟提供商品房要求每套面积为 130-140 平方米, 套型为三房两厅, 总面积 1100 平方米以下。

2.2 户型配套要求: 满足日常生活基本使用功能, 客厅、卧房、厨房、卫生间、阳台等配备齐全。

2.3 拟提供商品房所处地段要求环境优雅, 交通便利 500 米内应有公交车上下点, 附近 2000 米范围内有市场、学校、医院、银行等基本市政设施。

2.4 建筑整体技术、材料、工艺安全规范，符合国家安全标准。整楼外观及内部设计合理，配备电梯。

2.5 全部 8 套商品房要求在同一幢楼或相邻楼房，方便统一管理。

★2.6 拟提供商品房应带基本装修，能满足带家具即可入住条件。

2.7 室内装修要点：

2.7.1 厅和走道：面贴 600×600 耐磨砖；

2.7.2 房间：面贴 600×600 耐磨砖；

2.7.3 厨房：面贴 300×300 防滑砖，墙面贴 200×300 瓷片到顶；具备灶台、砧板台、洗碗盘等基本设施；

2.7.4 卫生间：面贴 300×300 防滑砖，墙面贴 200×300 瓷片到顶；安装有蹲厕等设施；

2.7.5 阳台：面贴 300×300 防滑砖；

2.7.6 墙面、天棚面用双飞粉抹灰；

2.7.7 门：入户大门为实木门，房门为塑钢门，阳台为铝合金推拉门，卫生间为塑钢门；

2.7.8 水电：按采购人提供的施工图纸要求安装好，每套商品房均配有独立水表和电表。

2.8 允许根据实际使用情况调整、商定装修细节。

★投标人应在投标文件中提供书面承诺：一旦中标，在整体装修费用控制在 1000 元/m² 的范围内，无条件接受采购人根据项目实际情况对商品房装修方案进行调整，装修所需费用已包含于投标报价中，不再收取额外费用。

二、投标人资格要求

详见投标邀请函“投标供应商资格要求”以及第二章“投标人须知”第 3 条。

三、投标要求

1、本项目为整体采购交钥匙项目。

2、投标人所投商品房须符合国家有关标准。

3、投标人须提供投标商品房的平面图、户型图、区位图、外观图、装修效果图以及对商品房建设情况、点位分布、装修情况、周边环境、地理区位、市政设施配套情况的详细说明。

4、投标人应明确投标商品房和招标要求存在正负偏离情况。

5、投标人应在投标文件中附上投标商品房的最新宣传彩页（若有）并加盖投标人公章，宣传彩页样本内容必须与所投商品房一致，并对彩页资料的真实性及所投商品房的符合性负责。彩页样本内容与投标文件文字描述不符时，应作出说明并提供依据。

6、投标人应在投标文件中提供能反映其资信情况、获奖情况等有效证明文件（如：信用等级证书、ISO9001 质量体系认证、ISO14001 环保体系认证等），并就其从事商品房销售的情况作出详细说明。

7、投标人应在投标文件中提供针对本项目制定的商品房整体配置方案，包括但不限于商品房配置方案、装修配合方案、分布方案及后续手续办理方案等。

8、投标人应具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，具有履行合同所必需的房源和相关专业技术能力，有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。

以上投标要求若需要提供证明文件、材料的，均应在投标材料上加盖投标人公章。

四、报价要求

1、报价以人民币为货币单位，应分单价、小计和总价。

2、整体装修报价控制在 1000 元/m² 以内。

3、总报价为商品房按要求装修完成，相关手续办理齐备，经采购人验收合格并交付完成所发生的一切费用，包括建筑投入、楼面地价、建筑安装装饰、设备投入、材料投入、雇员投入、图纸印刷、配套服务、全额含税发票、保险、相关手续办理费用、产权登记费用、合同实施过程中应预见和不可预见费用等费用。所有报价均应已包含国家规定的所有税费。投标人应自行核算项目正常、合法运作及使用所必需的费用。

3、投标人漏报的单价或每单价报价中漏报、少报的费用，视为此项费用已隐含在投标报价中，中标后不得再向采购人收取任何费用。

★4、招标文件第一章投标邀请函“招标项目预算”中所列预算即为本项目的最高限价，

投标人报价超过最高限价的将被视为无效报价。

5、投标人对本项目只能有一个报价，招标采购单位不接受有选择的报价。

五、项目完成期

详见第一章投标邀请“项目完成期”。

六、验收条件及标准

1、验收依据：招标文件、投标文件及国家有关的质量标准规定，均为验收依据。

2、现场验收：合同签订后，采购人可根据需要派代表至商品房现场对商品房的外观、建筑质量、安全性等进行现场验收。

3、交付验收：中标人根据招标要求完成相关手续办理、将商品房交付使用后，由采购人或政府相关部门进行使用性能方面的验收。

4、采购人有权委托我国相关具有检验资质的部门、单位、机构针对商品房（建材、水电、适用性）进行检验。其检验结果将作为验收标准的组成部分之一。

5、验收时中标人必须派代表参加，验收完毕由采购人代表和中标人代表在验收报告上签名确认。

6、验收过程所发生的一切费用由中标人承担。

七、配套、保修服务

1、投标人应按照本采购项目特点提供良好的配套服务，并在投标文件中提供详细具体的配套服务承诺条款及保证。

2、中标人应根据采购人制定的施工图纸对商品房进行必要的装修施工。

3、中标人应向采购人出具工程竣工验收报告，并承诺为本项目提供不低于以下要求的免费保修期：

3.1 屋面防水：3年；

- 3.2 墙面、厨房和卫生间地面、地下室、管道渗漏 1 年；
 - 3.3 墙面、顶棚抹灰层脱落：1 年；
 - 3.4 地面空鼓开裂、大面积起砂：1 年；
 - 3.5 门窗翘裂、五金件损坏：1 年；
 - 3.6 管道堵塞：2 个月；
 - 3.7 卫生洁具：1 年；
 - 3.8 灯具、电器开关：6 个月；
 - 3.9 其他部位、部件的保修期限：不低于政策、法规和行业标准规定的保修期限，具体时长由中标人自行核算成本后作出承诺。
- 4、中标人应提供商品房相关的配套资料，并无条件为采购人办理商品房有关的房产登记手续。
- 5、投标人认为有利于采购人的其他优惠条款应单独列明。

八、产权

投标人应保证所提供商品房产权明晰、无抵押、无贷款、无房产纠纷等。否则，由此产生的任何责任完全由中标人承担。

九、合同签订

中标人接到《中标通知书》后，持《中标通知书》与采购人签订合同，招标文件、中标人的投标文件均作为合同订立的基础。中标人应将合同副本（一份）送招标代理机构备案。

十、付款方式

本项目款项以人民币方式支付：

1、合同签订前三个工作日内，中标人按中标金额 5%的额度向采购人指定账户缴纳履约保证金，并取得银行转账受理回执单据等。

- 2、合同签订后十个日历日内凭以下材料由采购人向中标人支付 30%合同款项：
 - 2.1 采购合同；
 - 2.2 中标人开具的对应金额正式发票；
- 3、待房屋验收合格完成使用交付，并办理好产权相关登记交付手续后，中标人凭以下材料由采购人向中标人支付 70%合同款项。
 - 3.1 采购合同；
 - 3.2 中标人开具的对应金额正式发票；
 - 3.3 房屋验收报告；
 - 3.4 房地产权属证书；
 - 3.5 其他相关交付文件；
- 4、履约保证金待房产验收合格，完成房产交付手续的 2 年后内退还。

第四章 合同书格式（参考文本）

注释：

本格式条款为商品房购买示范文本，仅作为双方签订合同的参考，为阐明各方的权利和义务，经协商可增加新的条款、修改相关条款，但不得与招标文件、投标文件的实质性内容相背离。

商品房购买合同示范文本

采购编号：_____

项目名称：_____

合同双方当事人：

出卖人：_____

注册地址：_____

营业执照注册号：_____

企业资质证书号：_____

法定代表人：_____ 联系电话：_____

邮政编码：_____

委托代理人：_____ 地址：_____

邮政编码：_____ 联系电话：_____

委托代理机构：_____

注册地址：_____

营业执照注册号：_____

法定代表人：_____ 联系电话：_____

邮政编码：_____

买受人：_____

【法定代表人】姓名：_____ 国籍：_____

【营业执照注册号】（事业单位法人登记证）_____

地址：_____

邮政编码：_____ 联系电话：_____

【委托代理人】【】姓名：_____ 国籍：_____

地址：_____

邮政编码：_____ 电话：_____

根据《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》及其他有关法律、法规之规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：

第一条项目建设依据。

出卖人以_____方式取得位于_____、编号为_____的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】【土地使用权划拨批准文件号】【划拨土地使用权转让批准文件号】为_____。

该地块土地面积为_____，规划用途为_____，土地使用年限自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】_____。建设工程规划许可证号为_____，施工许可证号为_____。

第二条商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为_____，商品房预售许可证号为_____。

第三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人购买的商品房(以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准)为本合同第一条规定的项目中的：第_____【幢】【座】_____【单元】【层】_____号房。

该商品房的用途为_____，属_____结构，层高为_____，建筑层数地上_____层，地下_____层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共_____平方米，其中，套内建筑面积_____平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积_____平方米(有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二)。

第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第_____种方式计算该商品房价款：

1、按建筑面积计算，该商品房单价为(_____)币)每平方米_____元，总金额(_____)币)_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整。

2、按套内建筑面积计算，该商品房单价为(_____)币)每平方米_____元，总金额(_____)币)_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整。

3、按套(单元)计算，该商品房总价款为(_____)币)_____千_____百_____拾_____万_____千_____百_____拾_____元整。

4、_____。

第五条 面积确认及面积差异处理。

根据当事人选择的计价方式，本条规定以【建筑面积】【套内建筑面积】(本条款中均简称面积)为依据进行面积确认及面积差异处理。

当事人选择按套计价的，不适用本条约定。

合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。

商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意按第_____种方式进行处理：

1、双方自行约定：_____。

2、双方同意按以下原则处理：

(1)面积误差比绝对值在 3%以内(含 3%)的，据实结算房价款；

(2)面积误差比绝对值超出 3%时，买受人有权退房。买受人退房的，出卖人在买受人提出退房之日起 30 天内将买受人已付款退还给买受人，并按_____利率付给利息。

买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在 3%以内(含 3%)部分的房价

款由买受人补足;超出 3%部分的房价款由出卖人承担, 产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时, 面积误差比绝对值在 3%以内(含 3%)部分的房价款由出卖人返还买受人;绝对值超出 3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

面积误差比=(产权登记面积-合同约定面积)÷合同约定面积×100%

因设计变更造成面积差异, 双方不解除合同的, 应当签署补充协议。

第六条付款方式及期限。(略)

第七条买受人逾期付款的违约责任。(略)

第八条交付期限。

出卖人应当在____年____月____日前, 依照国家和地方人民政府的有关规定, 将具备下列第____种条件, 并符合本合同约定的商品房交付买受人使用:

- 1、该商品房经验收合格。
- 2、该商品房经综合验收合格。
- 3、该商品房经分期综合验收合格。
- 4、该商品房取得商品住宅交付使用批准文件。

但如遇下列特殊原因, 除双方协商同意解除合同或变更合同外, 出卖人可据实予以延期: _____。

第九条出卖人逾期交房的违约责任。

除本合同第八条规定的特殊情况外, 出卖人如未按本合同规定的期限将该商品房交付买受人使用, 按下列第____种方式处理:

1、按逾期时间, 分别处理(不作累加)

(1)逾期不超过____日, 自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止, 出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之____的违约金, 合同继续履行;

(2)逾期超过____日后, 买受人有权解除合同。买受人解除合同的, 出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起____天内退还全部已付款, 并按买受人累计已付款的____%向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的, 合同继续履行, 自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止, 出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之____(该比率应不小于第(1)项中的比率)的违约金。_____。

第十条规划、设计变更的约定。

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致下列影响到买受人所购商品房质量或使用功能的, 出卖人应当在有关部门批准同意之日起 10 日内, 书面通知买受人: _____。

买受人有权在通知到达之日起 15 日内做出是否退房的书面答复。买受人在通知到达之日起 15 日内未作书面答复的, 视同接受变更。出卖人未在规定时间内通知买受人的, 买受人有权退房。

第十一条交接。

商品房达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。双方进行验收交接时，出卖人应当出示本合同第八条规定的证明文件，并签署房屋交接单。所购商品房为住宅的，出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全，买受人有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

第十二条出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。因出卖人原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

第十三条出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任。出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定(附件三)的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下述第_____种方式处理：

- 1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。
- 2、_____。

第十四条出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。(略)

第十五条关于产权登记的约定。

出卖人应当在商品房交付使用后_____日内，将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任，买受人不能在规定期限内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第_____项处理：

- 1、买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起_____日内将买受人已付房价款退还给买受人，并按已付房价款的_____ %赔偿买受人损失。
- 2、买受人不退房，出卖人按已付房价款的_____ %向买受人支付违约金。
- 3、_____。

第十六条保修责任。

买受人购买的商品房为商品住宅的，《住宅质量保证书》作为本合同的附件。出卖人自商品住宅交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

买受人购买的商品房为非商品住宅的，双方应当以合同附件的形式详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。

在商品房保修范围和保修期限内发生质量问题，出卖人应当履行保修义务。因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由购买人承担。

第十七条双方可以就下列事项约定：

- 1、该商品房所在楼宇的屋面使用权_____；
- 2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权_____；

3、该商品房所在楼宇的命名权_____;

4、该商品房所在小区的命名权_____。

第十八条装饰装修调整与改动(略)

第十九条本合同在履行过程中发生的争议,由双方当事人协商解决;协商不成的,按下述第_____种方式解决:

1、提交_____仲裁委员会仲裁。

2、依法向人民法院起诉。

第二十条本合同未尽事宜,可由双方约定后签订补充协议。

第二十一条至二十四条及附件部分略。

商品房买卖合同说明

1、本合同文本为示范文本,也可作为签约使用文本。签约之前,买受人应当仔细阅读本合同内容,对合同条款及专业用词理解不一致的,可向当地房地产开发主管部门咨询。

2、本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

3、为体现合同双方的自愿原则,本合同文本中相关条款后都有空白行,供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删除。合同签订生效后,未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

4、本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

5、对合同文本【】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容,双方应当协商确定。【】中选择内容,以划√方式选定;对于实际情况未发生或买卖双方不作约定时,应在空格部位打×,以示删除。

6、在签订合同前,出卖人应当向买受人出示应当由出卖人提供的有关证书、证明文件。

7、本合同条款由中华人民共和国建设部和国家工商行政管理局负责解释。

买受人(盖章): 出卖人(盖章):

代表:

代表:

签定地点:

签定日期: 年 月 日

签定日期: 年 月 日

开户名称:

银行帐号:

开户行:

第五章 投标文件格式

注释：

《投标文件格式》是投标人的部分投标文件格式和签订合同时所需文件的格式。投标人应参照这些格式文件制作投标文件。

投 标 文 件

项 目 名 称： _____

招 标 编 号： _____

投 标 人 名 称： _____

日 期： _____

目 录

1. 投标书
2. 开标一览表
 - 中小企业声明函（如有）
 - 监狱企业证明材料（如有）
 - 无重大违法记录声明函
3. 投标分项报价表
4. 商品房说明一览表
5. 资格性、符合性及技术商务要求自查表
6. 一般技术商务要求偏离表
7. 投标人的资格证明文件
 - 关于资格的声明函
 - 投标人的资格声明
 - 法定代表人资格证明书
 - 法定代表人授权书
 - 营业执照、组织机构代码证、税务登记证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、国有土地使用证
 - 财务报表
8. 商品房整体配置方案
 - 拟任执行管理及技术人员情况
 - 履约进度计划表
 - 配套、保修服务方案
 - 业绩介绍
9. 其他重要事项说明及承诺
10. 投标人提交的其它资料
11. 缴交中标咨询服务费承诺书
12. 投标保证金退还申请书及保证金缴交的有效凭证

投 标 书

致：_____

根据贵方为 _____项目的投标邀请（招标编号：_____），本签字代表（全名、职务）正式授权并代表投标人（投标人名称、地址）提交下述文件正本一份和副本 _____份。

(1) 开标一览表

中小企业声明函（如有）

监狱企业证明材料（如有）

无重大违法记录声明函

(2) 投标分项报价表

(3) 商品房说明一览表

(4) 资格性、符合性及技术商务要求自查表

(5) 一般技术商务要求偏离表

(6) 投标人的资格证明文件

关于资格的声明函

投标人的资格声明

法定代表人资格证明书

法定代表人授权书

营业执照、组织机构代码证、税务登记证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、

建筑工程施工许可证、国有土地使用证财务报表

(7) 商品房整体配置方案

拟任执行管理及技术人员情况

履约进度计划表

配套、保修服务方案

业绩介绍

(8) 其他重要事项说明及承诺

(9) 投标人提交的其它资料

(10) 缴交中标咨询服务费承诺书

(11) 投标保证金退还申请书及保证金缴交的有效凭证

(12) 以_____方式提供的金额为人民币_____元的投标保证金。

我方已完全明白招标文件的所有条款要求，并申明如下：

1. 按招标文件提供的全部货物与相关服务的投标总价详见《开标一览表》。

2. 本投标文件的有效期为投标截止时间起__天。如中标，有效期将延至合同终止日为止。在此提交的资格证明文件均至投标截止日有效，如有在投标有效期内失效的，我方承诺在中标后补齐一切手续，保证所有资格证明文件能在签订采购合同时直至采购合同终止日有效。

3. 我方明白并同意，如果发生招标文件第二章投标人须知第 12 条所述情况，招标代理机构不予退还投标保证金。

4. 我方同意按照贵方可能提出的要求而提供与投标有关的任何其它数据、信息或资料。

5. 我理解贵方不一定接受最低投标价或任何贵方可能收到的投标。

6. 我方如果中标，将保证履行招标文件及其澄清、修改文件（如果有）中的全部责任和义务，按质、按量、按期完成《用户需求书》及《合同书》中的全部任务。

7. 如我方被授予合同，我方承诺支付就本次招标应支付或将支付的中标服务费（详见按招标文件要求格式填写的《中标服务费支付承诺书》）。

8. 我方作为（制造商/代理商）是在法律、财务和运作上独立于采购人、集中采购机构的投标供应商，在此保证所提交的所有文件和全部说明是真实的和正确的。

9. 我方投标报价已包含应向知识产权所有权人支付的所有相关税费，并保证采购人在中国使用我方提供的货物时，如有第三方提出侵犯其知识产权主张的，责任由我方承担。

10. 我方具备《政府采购法》第二十二条规定的条件。

11. 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。

12. 所有与本招标有关的函件请发往下列地址：

地址：_____ 邮编：_____

电话：_____ 传真：_____

投标人代表签字：_____

投标人（全称并加盖公章）：_____

日期：____年__月__日

开标一览表

招标项目名称： (招标项目名称)

招标项目编号： (招标项目编号)

合同包号： _____

分项	金额(元)	项目完成期	投标保证金
商品房总成本			
配套、保修服务			
装修费用			
总报价	(大写)人民币 元整 (¥)		
投标评审报价 (若有)	(大写)人民币 元整 (¥)		
备注			

注：1. 此表总报价是所有需采购人支付的金额总数，包括《用户需求书》要求的全部内容。

2. 总报价为商品房按要求装修完成，相关手续办理齐备，经采购人验收合格并交付完成所发生的一切费用，包括建筑投入、楼面地价、建筑安装装饰、设备投入、材料投入、雇员投入、图纸印刷、配套服务、全额含税发票、保险、相关手续办理费用、产权登记费用、合同实施过程中应预见和不可预见费用等费用。所有报价均应已包含国家规定的所有税费。投标人应自行核算项目正常、合法运作及使用所必需的费用。所有价格均应予人民币报价，金额单位为元。

3. 投标人对“**投标评审价格**”应根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库〔2011〕181号）以及《财政部 司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2015〕68号）的规定和招标文件的规定，如实计算和填写，并于此表后对计算方式提交有效证明材料和计算书面说明材料。“**投标评审价格**”未填写的视为同“**投标总价**”。

4. 本表一式二份，一份与投标书、保证金转账凭证复印件一同装入唱标信封提交，一份编入投标文件中。

投标人代表签字： _____

投标人（全称并加盖公章）： _____

中小企业声明函

本公司郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》（财库[2011]181号）的规定，本公司为_____（请填写：中型、小型、微型）企业。即，本公司同时满足以下条件：

1. 根据《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业[2011]300号）规定的划分标准，本公司为_____（请填写：中型、小型、微型）企业。

2. 本公司参加_____单位的_____项目采购活动提供本企业制造的货物，由本企业承担工程、提供服务，或者提供其他_____（请填写：中型、小型、微型）企业制造的货物。本条所称货物不包括使用大型企业注册商标的货物。

本公司对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

投标人（全称并加盖公章）： _____

投标人代表签字： _____

邮 编： _____ 电 话： _____

传 真： _____ 日 期： _____

监狱企业证明材料

由投标人提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。

无重大违法记录声明函

参加本次政府采购活动前三年内, 在经营活动中没有重大违法记录, 提供加盖投标人公章的书面声明材料。

投标分项报价表

招标项目名称：____(招标项目名称)____ 招标项目编号：____(招标项目编号)____ 合同包号：_____

一、商品房详列							
序号	分项名称	套型	楼层	数量	单价	合计(元)	备注
合 计			数量合计：			报价合计： 元	
二、配套、保修服务详列							
序号	分项名称	具体服务内容	单位	数量	单价	合计(元)	备注
合 计			数量合计：			报价合计： 元	
三、其他费用详列							
序号	分项名称	具体内容	单位	数量	单价	合计(元)	说明
合 计			数量合计：			报价合计： 元	
四、总报价：人民币 元。(以上各合计项与开标一览表中的对应项均一致相符，如不一致以开标一览表为准)							

注：

(1) 以上内容必须与《开标一览表》一致。

(2) 所有根据合同或其它原因应由投标供应商支付的税款和其它应交纳的费用都要包括在投标供应商提交的投标价格中；

投标人代表签字：_____

商品房说明一览表

(按投标商品房情况分别填写)

投标人名称(公章):

招标编号:

合同包号		套型		面积		数量	
情况说明							
房产有关的证件							
平面图、效果图等							

投标人代表签字: _____

日期:

资格性、符合性及技术商务要求自查表

1.1 资格性/符合性自查表

合同包号：

评审内容	采购文件要求	自查结论	证明资料
资格性审查		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页
		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页
		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页
符合性审查		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页
		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页
		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页
		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页
		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页
		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页
	以下为“★”条款要求		
		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页
		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页
		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页

注：以上材料将作为投标供应商有效性审核的重要内容之一，投标供应商必须严格按照其内容及序列要求在投标文件中对应如实提供，对资格性和符合性证明文件的任何缺漏和不符合项将会导致无效投标。投标供应商根据自查结论在对应的□打“√”。

注：

(1) 对于上述要求，如投标供应商完全响应（或优于），则在“是否响应”栏内打“√”，对空白或打“×”视为负偏离，请在“偏离说明”栏内扼要说明偏离情况。

(2) 此表内容必须与投标文件中所介绍的内容一致。投标人存在弄虚作假行为的，将依法承担相应的法律责任。

投标人（全称并加盖公章）：_____

投标人代表签字：_____

日期：____年____月____日

1.2 技术评审自查表

序号	评审分项	内容	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
...			

注：投标供应商应根据招标文件技术评分条款的各项内容填写此表。投标人存在弄虚作假行为的，将依法承担相应的法律责任。

1.3 商务评审自查表

序号	评审分项	内容	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
...			

注：投标供应商应根据招标文件商务评分条款的各项内容填写此表。投标人存在弄虚作假行为的，将依法承担相应的法律责任。

投标人代表签字：_____

1.4 政策适用性说明（有关政策均不适用的，可不在投标文件中提供）

按照政府采购有关政策的要求，在本次的技术方案中，采用符合政策的小型或微型企业产品、监狱企业制造产品、节能产品、环保标志产品，主要产品与核心技术介绍说明如下：

序号	主要产品/技术名称 (规格型号、注册商标)	制造商 (开发商)	制造商 企业类型	节能 产品	环保标志 产品	认证证书 编号	该产品报价 在总报价中占 比(%)

注：

(1) 制造商为小型、微型企业或监狱企业时才需要填“制造商企业类型”栏，填写内容为“小型”、“微型”或“监狱企业”；

(2) “节能产品、环保标志产品”是属于国家行业主管部门颁布的清单目录中的产品，须填写认证证书编号，并在“节能产品”、“环保标志产品”栏中填写属于“第 期清单”的产品（产品被列入多期清单的，以最新一期为准），同时提供有效期内的证书复印件以及下述文件（均为复印件，加盖投标供应商公章）：

a) 属于“节能产品政府采购清单”中品目的产品，提供“节能产品政府采购清单（第__期）”中投标产品所在清单页并加盖投标供应商公章，节能清单在中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn/>）、国家发展改革委网站（<http://hzs.ndrc.gov.cn/>）和中国质量认证中心网站（<http://www.cqc.com.cn/>）上发布；

b) 属于“环境标志产品政府采购清单”中品目的产品，提供最新“环境标志产品政府采购清单”中投标产品所在清单页并加盖投标供应商公章，清单在中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn/>）、国家环境保护总局网（<http://www.sepa.gov.cn/>）、中国绿色采购网（<http://www.cgpn.cn/>）上发布；

(3) 最终报价中“该产品报价占总报价比重”视作不变。

投标人代表签字：_____

一般技术商务要求偏离表

投标人（全称并加盖公章）：

招标编号：

合同包号：

招标要求		投标响应		
序号	招标文件要求	投标响应情况	投标响应 对应的页码	偏离说明
招标文件技术要求响应情况				
1			见投标文件（）页	
2			见投标文件（）页	
招标文件商务要求响应情况				
1	完全理解并接受合同条款要求		见投标文件（）页	
2	完全理解并接受对合格投标人、合格的货物和服务要求		见投标文件（）页	
3	完全理解并接受对投标人的各项须知、规约要求和责任义务		见投标文件（）页	
	….			
	其它商务条款偏离说明：			

注：1、投标人根据招标要求对技术、质量、商务、服务、价格等逐条说明投标响应情况。

2、投标人提交的投标文件中与招标文件的技术、商务部分的要求有不同步，应逐条列在偏离表中，否则将认为投标人接受招标文件的要求。投标人存在弄虚作假行为的，将依法承担相应的法律责任。

投标人代表签字： _____

投标人的资格证明文件

关于资格的声明函

广东明盈招标代理有限公司：

关于贵方_____年___月___日第_____（招标编号）投标邀请，本签字人愿意参加投标，提供招标文件“用户需求书”中规定的_____（合同包/品目号）_____（货物名称），并证明提交的下列文件和说明是准确的和真实的。

1. 本签字人确认资格文件中的说明以及投标文件中所有提交的文件和材料是真实的、准确的。

2. 我方的资格声明正本一份，副本___份，随投标文件一同递交。

投标人（全称并加盖公章）：_____

地 址：_____

邮 编：_____

电 话/传 真：_____

投标人代表签字：_____

投标人的资格声明

1. 投标人概况:

- A. 投标人名称: _____
 B. 注册地址: _____
 传真: _____ 电话: _____ 邮编: _____
 C. 成立或注册日期: _____
 D. 法定代表人: _____ (姓名、职务)

实收资本: _____
 其中 国家资本: _____ 法人资本: _____
 个人资本: _____ 外商资本: _____

- E. 最近资产负债表 (到 _____ 年 _____ 月 _____ 日为止)。
 (1) 固定资产合计: _____
 (2) 流动资产合计: _____
 (3) 长期负债合计: _____
 (4) 流动负债合计: _____

F. 最近损益表 (到 _____ 年 _____ 月 _____ 日为止)。

- (1) 本年 (期) 利润总额累计: _____
 (2) 本年 (期) 净利润累计: _____

2. 我方在此声明, 我方具备并满足下列各项条款的规定。本声明如有虚假或不实之处, 我方将失去合格投标人资格且我方的投标保证金将不予退还。

- (1) 具有独立承担民事责任的能力;
 (2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度;
 (3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力;
 (4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录;
 (5) 近三年内, 在经营活动中没有重大违法记录。

3. 最近三年投标货物在国内主要用户的名称和地址:

用户名称和地址	销售货物名称、规格	数量	交货日期	运行状况

4. 营业执照、税务登记证见复印件。

就我方全部所知, 兹证明上述声明是真实、正确的, 并已提供了全部现有资料和数据, 我方同意根据贵方要求出示文件予以证实。

投标人 (全称并加盖公章): _____
 投标人代表签字: _____
 日 期: _____ 年 _____ 月 _____ 日
 电 传: _____
 传 真: _____
 电 话: _____

法定代表人资格证明书

广东明盈招标代理有限公司：

_____同志，现任我单位_____职务，为法定代表人，特此证明。

签发日期：_____单位：_____（盖章）

附：代表人性别：_____年龄：_____身份证号码：_____

联系电话：_____

营业执照号码：_____经济性质：_____

主营（产）：_____

兼营（产）：_____

进口物品经营许可证号码：

主营：_____

兼营：_____

- 说明：
1. 法定代表人为企业事业单位、国家机关、社会团体的主要行政负责人。
 2. 内容必须填写真实、清楚、涂改无效，不得转让、买卖。
 3. 将此证明书提交对方作为合同附件。

投标人（全称并加盖公章）：_____

法定代表人签字：_____

日 期：_____

须附：法定代表人身份证件

正面	反面
----	----

法定代表人授权书

广东明盈招标代理有限公司：

（投标人全称）法定代表人_____ 授权____（投标人代表姓名）为投标人代表，代表本公司参加贵司组织的_____项目（招标编号_____）招标活动，全权代表本公司处理投标过程的一切事宜，包括但不限于：投标、参与开标、谈判、签约等。投标人代表在投标过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，本公司均予以认可并对此承担责任。投标人代表无转委托权。特此授权。

本授权书自出具之日起生效。

投标人代表：_____ 性别：_____ 身份证号：_____
单位：_____ 部门：_____ 职务：_____
详细通讯地址：_____ 邮政编码：_____ 电话：_____

授权方

投标人（全称并加盖公章）：_____

法定代表人签字：_____

日 期：_____

接受授权方

投标人代表签字：_____

日 期：_____

须附：被授权人身份证件

正面	反面
----	----

营业执照、组织机构代码证、税务登记证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、国有土地使用证

广东明盈招标代理有限公司：

现附上由_____（签发机关名称）签发的我方营业执照副本复印件，真实有效。

现附上由_____（签发机关名称）签发的我方组织机构代码证副本复印件，真实有效。

现附上由_____（签发机关名称）签发的我方税务登记证副本复印件，真实有效。

现附上由_____（签发机关名称）签发的我方建设用地规划许可证复印件，真实有效。

现附上由_____（签发机关名称）签发的我方建设工程规划许可证复印件，真实有效。

现附上由_____（签发机关名称）签发的我方建筑工程施工许可证复印件，真实有效。

现附上由_____（签发机关名称）签发的我方国有土地使用证复印件，真实有效。

（注：营业执照、组织机构代码证、税务登记证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、国有土地使用证提供复印件，需复印包括能说明真是有效的内容，由投标人加盖公章并注明复印件与原件一致。）

投 标 人（全称并加盖公章）： _____

投标人代表签字： _____

日 期： _____

财务报表

注释：

投标供应商应根据评审表要求提交相应年度的经独立会计师事务所出具的审计报告及经审计的财务报表（财务报表包含资产负债表、利润表及现金流量表等）。

商品房整体配置方案

注释：包括但不限于商品房配置方案、装修配合方案、分布方案及后续手续办理方案等。

拟任执行管理及技术人员情况

职责分工	姓名	现职务	曾主持/参与的同类项目经历	职称	专业工龄	联系电话
总负责人						
其他主要技术人员						
	...					

注：根据招标文件具体要求提交相应资料。

履约进度计划表

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	签定合同并生效	
2	月 日— 月 日		
3	月 日— 月 日		
4	月 日— 月 日	质保期	

配套、保修服务方案

注释：

投标供应商应根据招标文件的要求对本项目提供的配套、保修服务方案进行详细阐述，至少应包含但不限于以下条款：

1. 免费保修期；
2. 应急维修时间安排；
3. 维修地点、地址、联系电话及技术服务人员；
4. 维修服务收费标准；
5. 其它服务承诺；

业绩介绍

序号	客户名称	项目名称及合同金额（万元）	实施时间	联系人及电话
1				
2				
3				
4				
...				

注：根据评审表的要求提交相应资料。

其他重要事项说明及承诺

(采购人)：

我司参与 _____ 项目的投标（招标编号：_____），如获中标，我司保证按以下条款进行服务：

我方如违反上述承诺，将在货款结算等方面按合同约定被处罚，我方对此无异议。

投标人（全称并加盖公章）： _____

投标人代表签字： _____

邮 编： _____ 电 话： _____

传 真： _____ 日 期： _____

投标人提交的其它资料

投标人认为应提交的其他材料， 可在此附件中提交。

投标人（全称并加盖公章）： _____

投标人代表签字： _____

邮 编： _____ 电 话： _____

传 真： _____ 日 期： _____

缴交中标咨询服务费承诺书

广东明盈招标代理有限公司：

我们在贵司组织的 _____ 项目招标中投标（招标编号： _____），如获中标，我们保证按招标文件的规定，以支票、汇票、电汇、现金或经贵公司认可的其他付款方式，向贵公司缴交中标咨询服务费。

我方如违反上述承诺，所提交的上述项目的投标保证金将不予退还我方，我方对此无异议。

特此承诺！

投标人（全称并加盖公章）： _____

投标人代表签字： _____

邮 编： _____ 电 话： _____

传 真： _____ 日 期： _____

投标保证金退还申请书

致：广东明盈招标代理有限公司

我司于____年____月____日将投标保证金人民币_____元
以_____ (付款形式)方式汇入贵司的（开户行），参加贵司组织的
_____项目（编号：_____）投标活动。请贵司原
额无息退还时汇入下列帐号：！

金 额：_____（大小写）

开户行：_____

开户名：_____

帐 号：_____

电 话：_____

公司名称：（公章）

经办人：

年 月 日

备注：

- 1、 多个合同包项目应该注明申请退还第_____合同包的投标保证金；
- 2、 其他须说明事项_____；
- 3、 本申请书一式二份，连同保证金转帐凭证复印件一同装入开标信封提交，一份编入投标文件。

招标代理机构审批

审批：

主管：

财务：

经办：