

严谨 / 高效 / 公正 / 公平

# 谈判文件

项目编号： 2015-MYGD057A

项目名称： 广东省第三荣军医院购置公共租  
赁房项目

采购方式： 竞争性谈判

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](http://www.myzbd.com)

二〇一五年十月十日

# 目 录

第一章 谈判邀请.....	3
谈判邀请函 .....	3
第二章 谈判响应供应商须知.....	6
谈判响应供应商须知前附表 .....	6
一、说明 .....	10
二、谈判文件 .....	11
三、谈判响应文件的编写 .....	12
四、谈判响应文件的提交 .....	14
五、谈判响应文件的评估和比较 .....	15
六、成交与签订合同 .....	18
第三章 用户需求书.....	21
一、项目需求描述 .....	21
三、谈判响应供应商资格要求 .....	22
四、谈判要求 .....	23
五、报价要求 .....	23
六、项目完成期 .....	24
七、验收条件及标准 .....	24
八、产权 .....	24
十、合同签订 .....	25
十一、付款方式（具体以后合同签订内容为准） .....	25
第四章 合同书格式（参考文本） .....	26
第五章 谈判响应文件格式.....	32

# 第一章 谈判邀请

## 谈判邀请函

广东明盈招标代理有限公司受广东省第三荣军医院委托，对“广东省第三荣军医院购置公共租赁房项目”进行竞争性谈判采购。欢迎符合相应资格条件的供应商前来提交密封的谈判响应文件。

1. 项目编号：2015-MYGD057A
2. 项目名称：广东省第三荣军医院购置公共租赁房项目
3. 采购预算：人民币500万元
4. 项目内容及需求：
  - 4.1 采购内容

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 <sup>2</sup> 以下，详见谈判文件第三章）	详见谈判文件第三章	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，谈判响应供应商对所有内容报价时必须完整。评审以合同包为单位。

- 4.2 本项目不允许提交备选方案。

5. 谈判响应供应商资格要求：

谈判响应供应商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（均应加盖谈判响应供应商公章）：

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，在谈判响应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)；若谈判响应供应商因新注册成立等原因无法提供上述证明材料的，应在谈判响应文件中提交如实的情况说明。

5.3 谈判响应供应商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》，谈判响应供应商必须在谈判响应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报价。

5.5 谈判响应供应商代表若不是法定代表人的，必须在谈判响应文件中提供法定代表人授权书原件。

6. 符合资格的供应商应当在 2015 年 10 月 10 日起至 2015 年 10 月 14 日（法定节假日除外），上午 8:30-12:00，下午 14:30-17:00 购买谈判文件。谈判文件查阅和购买地点：招标代理机构前台。谈判文件购买方式：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）、谈判响应供应商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 谈判响应供应商须提供商品房的《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；

谈判响应供应商应对上述资料加盖公章，用 A4 等标准幅面纸张打印、按上述顺序装订一份，提交招标代理机构。谈判响应供应商代表须同时携带上述证书原件以供核查。

8. 谈判文件售价 150 元人民币，图纸等资料费用另计，标书售后不退。

8. 谈判响应文件递交时间：2015 年 10 月 15 日下午 14:30-15:00（北京时间）。

9. 文件递交截止时间：2015 年 10 月 15 日下午 15:00（北京时间）逾期递交的或不符合规定的谈判响应文件将被拒绝。

10. 文件递交及谈判地点：广州市东风中路 363 号国信大厦 35 楼 3501 室。

11. 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.ccp.gov.cn>)、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，请谈判响应供应商关注。

12. 交通拥堵，递交谈判响应文件请提前做好准备。

13.1 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

13.2 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：020-37650664/13751818349

地址：广州市东风中路 363 号国信大厦 35 楼 3501 室

广东明盈招标代理有限公司

2015 年 10 月 10 日

银行账户信息：

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	

## 第二章 谈判响应供应商须知

### 谈判响应供应商须知前附表

本须知前附表中的条款是与《谈判响应供应商须知》中的条款相对应的。如果有矛盾的话，应以本须知前附表为准。

序号	编 列 内 容
1	谈判响应供应商资格要求 详见谈判邀请函“谈判响应供应商资格要求”以及第二章“谈判响应供应商须知”第3条。
2	谈判响应有效期：谈判响应截止期结束后 90 个日历日。 有效期不足将导致其谈判响应被拒绝。
3	谈判响应文件递交时间及地址：见第一章谈判邀请。 谈判响应截止时间：见第一章谈判邀请。
4	谈判响应保证金： 在谈判响应截止时间前，谈判响应供应商应提交谈判响应保证金人民币柒万元整（¥70000.00 元），谈判响应供应商应自行办妥、缴交至招标代理机构指定账户，保证金以谈判截止时间前实际到账为准（ <b>谈判响应供应商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”</b> ），谈判响应截止时间前谈判响应供应商应提供银行转账受理回执单据等，不能在谈判现场缴交现金或以个人名义交纳谈判响应保证金。
5	谈判流程及规则： 1、招标代理机构按有关规定组建谈判小组，编制竞争性谈判文件。 2、谈判响应供应商购买谈判文件，在规定的时间内递交谈判响应文件，在平等的条件下参加谈判。 3、按递交响应文件的签到顺序以随机方式抽取谈判顺序。 4、谈判小组审阅谈判文件及谈判响应供应商的谈判响应文件并提出重点的谈判内容。 5、按照确定的谈判顺序，根据谈判文件要求组织谈判小组与所有作出实质性响应的谈判响应供应商围绕技术、商务、合同、价格等问题分别进行一轮或多轮谈判。 6、在谈判过程中，谈判小组实质性调整或修改采购需求内容时，应取得谈判小组的一致同意，并以书面形式及时通知所有参加谈判的谈判响应供应商，以便使每个谈判响应供应商都有同等机会根据修改后的谈判条件提出新的或修改了的报价。

序号	编 列 内 容
	<p>7、所有作出实质性响应的谈判响应供应商结合谈判小组的要求，根据本公司的实际情况，对响应文件进行补充、修正、承诺等，进行最后报价。</p> <p>8、除非谈判标的有变动，否则，后一次的报价不得高于前一次的报价。</p> <p>9、在谈判过程中，谈判响应供应商提交的澄清文件、承诺文件和最终报价文件，应由谈判响应供应商法定代表人或授权代表签署后生效，谈判响应供应商应受其约束。因此，该签字人参加谈判时需出示有效的身份证明文件，否则，其签字的澄清文件、承诺文件和最终报价文件无效。</p> <p>10、谈判响应供应商递交的响应文件补充、修正、承诺、最终报价函应予密封并交至招标代理机构工作人员，招标代理机构工作人员在收齐全部谈判响应供应商材料后，统一送达谈判小组。</p> <p>11、由谈判小组对谈判响应供应商的补充材料、修正材料、承诺函及最终报价等方面进行评审。</p> <p>12、谈判小组根据成交规则推荐预谈判成交供应商。</p> <p>13、成交人确定后，招标代理机构将在政府采购监督管理部门指定的媒体上发布成交公告，并向成交人发出《成交通知书》。《成交通知书》对成交人和采购人具有同等法律效力。</p> <p>14、在谈判中，采购人、招标代理机构和谈判响应供应商要严格遵循保密的原则，任何一方不得透露与谈判有关的其他谈判响应供应商的技术资料、价格和其他信息。</p>
6	<p>谈判内容：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、技术方案、技术要求的响应、优化程度、工期进度；</li> <li>2、商务响应情况、质量保证期、付款方式、售后服务承诺等；</li> <li>3、谈判初始报价及谈判最后报价；</li> <li>4、其他谈判文件要求的因素。</li> </ol>
7	<p>评审具体方法和标准（附后）</p>
8	<p>采购代理服务收费标准及缴纳方式：</p> <p>招标代理机构按物价部门核定的标准向谈判成交供应商收取采购代理服务费，收费标准（以成交标段金额为基数）具体为：基数≤100 万元部分，按 1.5%计取；100 万元&lt;基数≤500 万元部分，按 1.32%计取，分段累进计算。谈判成交供应商在领取成交通知书时，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成交服务费。</p>

序号	编 列 内 容
9	<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谈判，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谈判响应供应商，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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 谈判响应供应商为小型、微型企业或监狱企业的，对其报价产品的价格给予6%的扣除，作为谈判评审价格进行价格分评审。谈判响应供应商必须在谈判响应文件的“报价一览表”中填报谈判评审价格，并将可进行价格扣除的产品清单、计算说明书等材料作为“报价一览表”谈判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）</li> <li>2. 中小企业和监狱企业谈判响应供应商的谈判保证金实行减半交纳，即按要求交纳不低于谈判文件规定的谈判保证金的50%。</li> <li>3. 中小企业和监狱企业谈判响应供应商的履约保证金支付比例不超过合同金额的5%。</li> <li>4. 中小企业和监狱企业谈判响应供应商成交后，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。</li> <li>5. 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。</li> </ol> <p>符合上述条件的谈判响应供应商，就“谈判评审价格”等关键响应内容上，必须在谈判响应文件中提交完整、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谈判的谈判响应供应商，评审时将被视为无效谈判响应，成交后也将被取消成交资格，并按谈判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（包括谈判评审价格、可进行价格扣除的产品清单、计算说明书等），为谈判响应文件的实质性内容，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>
10	<p><b>重要提示：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、建议对谈判响应文件逐页进行加盖谈判响应供应商公章。</li> <li>2、交通拥堵，递交谈判响应文件请提前做好准备。在规定的文件递交截止时间之后送达的谈判响应文件将被拒收，敬请谅解。</li> <li>3、请注意区分谈判保证金及成交服务费收款账号的区别，务必将保证金按谈判响应文件的要求存入指定的保证金专用账户，成交服务费存入咨询服务费及谈判文件费专用账户。</li> </ol>



序号	编 列 内 容
	<p>切勿将款项转错账户。</p> <p>4、考虑到银行上班时间较迟，谈判保证金应提前缴交，未按规定按时足额提交谈判保证金的或谈判保证金未实际到帐的谈判响应文件将被视为无效响应文件。</p> <p>5、谈判响应供应商代表在谈判当日应另行携带加盖公章的银行转账底单复印件，交代理机构相关财务人员，以便开具谈判保证金收据。</p> <p>6、为了提高政府采购效率，节约社会交易成本与时间，希望购买了谈判文件而决定不参加本次项目的供应商，在文件递交截止时间的3日前，按《谈判邀请函》中的联系方式，以书面形式告知招标代理机构。对您的支持与配合，谨此致谢。</p>

**(续附) 评审具体方法和标准:**

**一、资格性和符合性评审**

(1) 对所有谈判响应供应商的谈判响应文件评审，都采用相同的程序 and 标准。首先，由谈判小组根据谈判文件要求(无效响应界定)，审核各谈判响应文件是否合格、有效，凡不符合专业条件要求和未实质性响应谈判文件要求的均不进入谈判阶段。

(2) 谈判小组对各谈判响应文件进行资格性和符合性审查过程中，对被认定为不符合专业条件要求和未实质性响应谈判文件的谈判响应供应商应实行现场告知，由谈判小组或采购人代表将集体意见现场及时告知该供应商，以让其核实、澄清事实。

(3) 若本次谈判为本项目采购的首次谈判，当对谈判文件作出实质性响应的供应商不足三家时，本次谈判失败。失败后将另行公告征集和补充供应商或由谈判小组从符合相应资格条件的供应商名单中补充参加谈判的供应商，并重新组织谈判。经补充后，对谈判文件作出实质响应的供应商仍不足三家或者没有可供补充的合格供应商的，经同级人民政府财政部门审核同意，采购人可以按照符合采购需求、质量和服务且报价最低的原则从已选出的候选供应商中确定成交供应商。

**二、谈判小组通过以上审核的有效谈判响应供应商进行排序和推荐:**

(1) 最终报价现场公布，谈判小组进行综合评议。对提供产品质量、服务均能满足谈判文件规定最低要求的供应商归列为成交候选供应商。

(2) 本项目推荐 1-3 名成交候选人。将各谈判响应供应商按其最终谈判承诺价格由低到高顺序排列。评审价相同的，名次由谈判小组依据少数服从多数的原则投票决定，排名第一的报价供应商为第一成交候选供应商，排名第二的报价供应商为第二成交候选供应商，以此类推。

**三、确定成交供应商:**

确定成交供应商数量: 1 个

采购人委托招标代理机构组织谈判，在收到评审报告后五个工作日内，按照评审报告中推荐的成交候选供应商顺序确定成交供应商。

# 一、说明

## 1. 适用范围

1.1 本谈判文件仅适用于谈判邀请中所叙述项目的采购。

## 2. 定义

2.1 “采购单位”系指组织本次谈判活动的采购人或招标代理机构

2.2 “采购人”系指本次本项目的业主方，即广东省第三荣军医院。

2.3 “招标代理机构”系指组织本次采购项目的广东明盈招标代理有限公司。

2.4 “谈判响应供应商”系指购买了本谈判文件，且已经提交或者准备提交本次谈判响应文件的供货商或服务商。

## 3. 合格的谈判响应供应商

3.1 凡有能力提供本谈判文件所述货物及服务的，符合本谈判文件规定资格要求的境内供货商或服务商均可能成为合格的谈判响应供应商。

3.2 谈判响应供应商应遵守中国的有关法律、法规和规章的规定。

3.3 一个谈判响应供应商只能提交一个谈判响应文件。如果谈判响应供应商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谈判：

(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 谈判响应供应商不得与本次采购项目项下设计、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。

3.5 谈判代理人在同一个项目中只能接受一个谈判响应供应商的委托参加谈判。

3.6 谈判响应供应商存在下列情形之一的，将被认定为串通围标行为并作无效谈判响应处理：

(1) 不同谈判响应供应商的谈判响应文件错、漏之处一致或雷同，且不能合理解释的；

(2) 不同的谈判响应供应商的法定代表人、委托代理人等由同一个单位缴纳社会保险的；

(3) 由同一人或分别由几个有利害关系的人携带两个以上（含两个）谈判响应供应商的企业资料参与资格审查、领取谈判资料，或代表两个以上（含两个）

谈判响应供应商参加项目答疑会、交纳或退还谈判保证金、谈判的；

(4) 有关法律、法规或规章规定的其他串通谈判行为。

#### 4. 谈判响应费用

谈判响应供应商自行承担其响应谈判所涉及的一切费用。不论谈判结果如何，“采购人”、“招标代理机构”均无义务和责任承担这些费用。

## 二、谈判文件

#### 5. 谈判文件的组成

谈判文件用以阐明所需货物及服务谈判程序、内容和合同主要条款。谈判文件由下述部分组成：

- (1) 谈判邀请
- (2) 谈判响应供应商须知
- (3) 用户需求书
- (4) 谈判响应文件格式

#### 6. 谈判文件的澄清

6.1 谈判响应供应商对谈判文件如有疑问，可要求澄清。要求澄清应按谈判邀请中载明的时间、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代理机构。招标代理机构将视情况在原采购信息发布媒体上发布更正公告。该澄清内容为谈判文件的组成部分。

6.2 谈判响应供应商在规定时间内未对谈判文件澄清或提出疑问的，（招标代理机构）将视其为无异议。对谈判文件中描述有歧意或前后不一致的地方，评审委员会有权进行评判，但对同一条款的评判应使用与每个谈判响应供应商。

#### 7. 谈判文件的修改

7.1 招标代理机构可主动或依谈判响应供应商要求澄清的问题而修改谈判文件，但应当在原信息发布媒体上发布更正公告。该修改内容为谈判文件的组成部分，对谈判响应供应商具有约束力。谈判响应供应商可查询相关网站内容也可向招标代理机构索取书面修改文件。谈判响应供应商在收到该文件后应以书面形式予以确认，否则视为收悉。谈判响应供应商编制谈判响应文件时被视为已考虑了上述修改。

7.2 为使谈判响应供应商在准备谈判响应文件时有合理的时间考虑谈判响应文件的修改，招标代理机构可酌情推迟谈判截止时间和谈判时间。

7.3 答疑文件、补充通知、修改通知将构成谈判文件的一部分，对谈判双方均有约束力；答疑文件、补充通知、修改通知与谈判文件不一致的部分及内容以前者为准；答疑文件、补充通知、修改通知内容不一致，以最后一次发出的为准。

### 三、谈判响应文件的编写

#### 8. 要求

8.1 谈判响应供应商应仔细阅读谈判文件的所有内容，按照谈判文件的要求提交谈判响应文件。谈判响应文件应对谈判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，否则其谈判响应将被拒绝。

8.2 除非有另外的规定，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。

#### 9. 谈判响应文件语言

谈判响应文件应用中文书写。谈判响应文件中所附或所引用的原件不是中文时，应附中文译本。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. 谈判响应文件的组成

谈判响应文件应包括但不限于本谈判文件第五章《谈判响应文件格式》的内容。

#### 11. 谈判有效期

11.1 谈判响应文件从谈判响应供应商须知前附表所规定的谈判响应截止期之后开始生效，在谈判响应供应商须知前附表所规定的期限内保持有效。有效期不足将导致其谈判响应文件被拒绝。

11.2 特殊情况下招标代理机构可于谈判有效期满之前书面要求谈判响应供应商同意延长有效期，谈判响应供应商应在招标代理机构规定的期限内以书面形式予以答复。谈判响应供应商可以拒绝上述要求而其谈判响应保证金可按规定予以退还。谈判响应供应商答复不明确或者逾期未答复的，均视为拒绝上述要求。对于接受该要求的谈判响应供应商，既不要求也不允许其修改谈判响应文件，但将要求其相应延长谈判响应保证金有效期，有关退还和不予退还谈判响应保证金的规定在谈判有效期延长期内继续有效。

## 12. 谈判响应保证金

12.1 谈判响应保证金为谈判响应文件的组成部分之一。

12.2 谈判响应供应商应在提交谈判响应文件之前向招标代理机构缴交谈判响应供应商须知前附表要求的谈判响应保证金。

12.3 谈判响应保证金用于保护本次谈判活动免受谈判响应供应商的行为而引起的风险。

12.4 谈判响应保证金的提交形式见谈判响应供应商须知前附表。

12.5 未按规定缴交谈判响应保证金的谈判，将被视为无效谈判响应。

12.6 未成交的谈判响应供应商在成交结果公告后 5 个工作日内，凭其出具的《谈判响应保证金退还申请书》（见第四章附件）办理退还其保证金手续，保证金退还系原额无息退还。因谈判响应供应商原因逾期办理的，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谈判响应保证金的，招标代理机构除应当退还谈判响应保证金外，还应当按商业银行同期一年期贷款基准利率上浮 20%后的利率向谈判响应供应商支付资金占用费。

12.7 在谈判成交供应商支付所有采购代理服务费等签订合同后（若有交付履约谈判响应保证金要求的，在谈判成交供应商交付履约谈判响应保证金并签订合同后）5 个工作日内，招标代理机构对谈判成交供应商凭其签订的合同副本和出具的《谈判响应保证金退还申请书》（见第四章附件）予以原额无息退还其保证金。因谈判成交供应商原因逾期办理的，保证金仍原额无息退还。

12.8 谈判响应保证金的有效期为有效期及其后的 30 个日历日。

12.9 发生以下情形之一的，谈判响应保证金将不予退还：

- （1）谈判响应供应商在谈判响应文件递交截止时间后，谈判有效期内撤回的；
- （2）谈判成交供应商未能按本须知第 22 条规定签订合同；
- （3）谈判成交供应商未按谈判响应供应商须知前附表规定缴纳采购代理服务费；
- （4）谈判成交供应商未按谈判文件要求提交履约谈判响应保证金的；
- （5）以他人名义参与谈判响应或者以其他方式弄虚作假，骗取成交；
- （6）本谈判文件中规定的其他没收谈判响应保证金的情形。

上述不予退还谈判响应保证金的情形给采购单位造成损失的，相关责任人还应当承担赔偿责任。

## 13. 谈判响应文件的格式

13.1 谈判响应供应商须编制由本须知第 10 条规定文件组成的谈判响应文件正本壹份，副本叁份，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谈判文件要求直接使用有效的且加盖谈判响应供应商公章的原件、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。

13.2 谈判响应文件应由谈判响应供应商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，报价使用货币为人民币。

13.4 谈判响应供应商应提交证明其拟供货物（或服务）符合谈判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（或服务）主要技术性能的详细描述。

13.5 谈判响应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，盖谈判响应供应商公章。

13.6 全套谈判响应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，或者是为改正谈判响应供应商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或公章。

13.7 未按本须知规定的格式填写谈判响应文件、谈判响应文件字迹模糊不清的，其谈判将被拒绝。

13.8 所有资格证明文件复印件须注明“与原件一致”并加盖谈判响应供应商公章。

13.9 应将上述文件按顺序胶装或装订成册、打印页码，并编列谈判响应文件目录、资料清单。由于装订不规范或编排顺序混乱而导致谈判响应文件被误读或漏读，该谈判响应供应商可能将因此承担不利的评审结果或该谈判响应可能被视为无效谈判响应。

## 四、谈判响应文件的提交

14. 谈判响应文件的密封、标记和递交

14.1 谈判响应供应商应将谈判响应文件正本和全部副本分别用信封密封，并标明项目编号、谈判响应供应商名称、货物名称及“正本”或“副本”字样。谈判响应文件未密封将导致其谈判被拒绝。

14.2 每一信封密封处应注明“于\_\_\_\_\_之前（指谈判邀请中规定的谈判日期及时

间) 不准启封” 的字样, 并加盖谈判响应供应商公章或由谈判代表签字。

14.3 如果谈判响应文件由邮局或专人送交, 谈判响应供应商应将谈判响应文件按照本须知第 14.1 条至第 14.2 条的规定进行密封和标记后, 按谈判响应供应商须知前附表注明的地址送至接收人。

14.4 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谈判响应文件的误投或提前拆封的责任。

14.5 谈判响应文件应在谈判邀请中规定的截止时间前送达, 迟到的谈判响应文件为无效谈判响应文件, 将被拒收。

14.6 谈判响应供应商在谈判截止时间前, 可以对所提交的谈判响应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, 并作为谈判响应文件的组成部分。

14.7 谈判响应供应商在谈判响应文件截止时间后不得修改、撤回谈判响应文件。谈判响应供应商在谈判截止时间后修改谈判响应文件的, 其谈判响应文件将被拒绝。

14.8 谈判截止时间结束后参加谈判的谈判响应供应商不足 3 家的, 本次采购程序终止, 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、谈判响应文件的评估和比较

### 15. 谈判时间

15.1 在谈判响应供应商须知前附表中所规定的时间、地点谈判(如有推迟情形, 以推迟后的时间、地点为准)。

15.2 谈判由招标代理机构主持, 邀请采购人、谈判响应供应商和有关方面代表参加。谈判响应供应商一般应派授权代表参加谈判, 并办理签到手续。

### 16. 谈判小组

16.1 招标代理机构根据采购货物(或服务)的特点依法组建谈判小组。谈判小组由技术、经济、法律方面的专家和采购人代表组成。成员为 3 人以上单数组成, 专家人数不能少于 2/3。在谈判文件递交时间后的适当时间里由谈判小组对谈判响应文件进行审查、质疑、评估和比较, 并做出推荐谈判成交供应商的建议。

## 17. 谈判响应文件的初审

对所有谈判响应供应商的评估，都采用相同的程序和标准。评议过程将严格按照谈判文件的要求和条件进行。

17.1 谈判小组将对谈判响应文件进行审查，以确定谈判响应文件是否完整、有无计算上的错误、是否提交了谈判响应保证金、文件是否已正确签署。

17.2 算术错误将按以下方法更正：

(1) 谈判响应文件中报价一览表内容与谈判响应文件中明细表内容不一致的，以报价一览表为准。

(2) 谈判响应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；对不同文字文本谈判响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

(3) 对于漏报的货物细目单价和总价或单价和总价中减少的报价内容视为已含入其他货物细目的单价和总价之中。

(4) 对于多报的货物细目的报价或报价中增加的部分报价在结算时从报价中给予扣除。

如果谈判响应供应商不接受按上述方法对谈判响应文件中的算术错误进行更正，其谈判将被拒绝并没收其谈判响应保证金。

### 17.3 资格性检查和符合性检查

17.3.1 资格性检查。依据法律法规和谈判文件的规定，在对谈判响应文件详细评估之前，谈判小组将依据谈判响应供应商提交的谈判响应文件按谈判响应供应商须知前附表所述的资格标准对谈判响应供应商进行资格审查，以确定其是否具备谈判资格。如果谈判响应供应商不具备谈判资格，不满足谈判文件所规定的资格标准或提供资格证明文件不全的，或是在谈判响应过程中谈判响应供应商对象发生变更（包括响应主体变更）的，其报价将被视为无效报价，其谈判响应为无效谈判响应。

17.3.2 符合性检查。依据谈判文件的规定，谈判小组还将从谈判响应文件（含经谈判后提供的有效的书面承诺材料）的有效性、完整性和对谈判文件的响应程度进行审查，以确定其是否符合对谈判文件的实质性要求作出响应。实质性偏离是指：（1）实质性影响合同的范围、质量和履行；（2）实质性违背谈判文件，限制了采购人的权利和谈判成交供应商合同项下的义务；（3）不公正地影响了其它作出实质性响应的谈判响应



供应商的竞争地位。对存在上述实质性偏离情况且不能满足采购人原本采购要求的谈判响应文件（含经谈判后提供的有效的书面承诺材料）或是没有实质性响应的谈判响应文件（含经谈判后提供的有效的书面承诺材料）将不进行评估，其谈判响应将视为无效谈判响应。凡有下列情况之一者，谈判响应文件（含经谈判后提供的有效的书面承诺材料）也将被视为未实质性响应谈判文件要求：

- （1）谈判响应文件（含经谈判后提供的有效的书面承诺材料）未按照本须知的规定进行密封、标记的；
- （2）谈判响应文件未按规定由谈判响应供应商的法定代表人或其授权代表签字；
- （3）非法定代表人的签字人未在谈判响应文件中提供经法定代表人签字并加盖谈判响应供应商公章的有效授权委托书的；
- （4）谈判响应文件主要内容（如谈判响应文件、报价一览表等）未加盖谈判响应供应商公章；
- （5）谈判响应供应商未按规定提交谈判响应保证金的；
- （6）谈判响应供应商的谈判有效期不满足谈判文件要求的；
- （7）谈判内容与项目内容及要求有重大偏离或保留的；
- （8）谈判响应供应商提交的是可选择的报价；
- （9）谈判响应供应商未按规定进行分项报价；
- （10）谈判响应供应商提交的最终报价超过采购预算或控制价；
- （11）谈判响应供应商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；
- （12）谈判响应文件（含经谈判后提供的有效的书面承诺材料）中提供虚假或失实资料的；
- （13）谈判响应文件（含经谈判后提供的有效的书面承诺材料）不符合谈判文件中规定的其它实质性条款（如不满足保修期、供货期要求等）；
- （14）谈判响应文件（含经谈判后提供的有效的书面承诺材料）不满足谈判文件中带★条款要求的；
- （15）谈判响应供应商的技术、商务谈判响应方面明显复制谈判文件要求的；
- （16）采购人根据具体项目的情况对实质性要求作特别的规定。

谈判小组决定谈判的响应性只根据谈判响应文件（含经谈判后提供的有效的书面承诺材料）本身的内容，而不寻求其他的外部证据。

## 18. 谈判响应文件的澄清

对谈判响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，谈判小组可以书面形式要求谈判响应供应商作出必要的澄清、说明或者纠正。谈判响应供应商的澄清、说明或者补正应当在谈判小组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，并不得超出谈判响应文件的范围或者改变谈判响应文件的实质性内容。

## 19. 比较与评价

19.1 谈判小组将按谈判响应供应商须知前附表所述评审方法与标准，对资格性检查和符合性检查合格的谈判响应文件进行商务和技术评估，综合比较与评价。

19.2 若谈判响应供应商的报价明显低于其他报价，使得其谈判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，谈判响应供应商应按谈判小组要求作出书面说明并提供相关有效证明材料，不能合理说明或不能提供相关有效证明材料的，可作无效谈判响应处理。

# 六、成交与签订合同

## 20. 成交准则

20.1 最低谈判价不作为成交的保证。

### 20.2 推荐情况

20.2.1 谈判响应供应商的谈判响应文件符合谈判文件要求，按谈判文件确定评审方法、标准，经谈判小组评审并推荐成交候选供应商。

20.2.2 出现谈判响应供应商有串通哄抬价格嫌疑，或出现影响采购公正的违法、违规行为，或因重大变故采购任务取消的，谈判小组可以作出不予推荐成交候选供应商、谈判失败的决定。

20.3 评审结束后，招标代理机构在二个工作日内将评审报告送采购人。

20.4 采购人在收到评审报告后五个工作日内，按照评审报告中推荐的成交候选人顺序确定拟谈判成交供应商。

20.4.1 采购人可以要求拟谈判成交供应商候选人提供谈判响应文件中复印件的原件进行核对，以及审查拟谈判成交供应商候选人的谈判响应供应商资格、信誉、生产条件、

产品技术状态、性能以及在不违背相关法律法规规定的其它采购人认为有必要了解的问题。

20.4.2 接受质询的成交候选人必须如实回答询问或接受采购人的考察，并提供所需的有关资料。

20.4.3 如果成交候选人未在结果公告后的5个工作日内配合采购人办理20.4.1款项的内容，或无能力履行合同，其谈判将被拒绝，采购人将对第二成交候选人做类似审查，并将审查结果报谈判小组讨论或上报采购主管部门按相关规定处理。

## 21. 成交通知

21.1 结果确认后，招标代理机构将在刊登本采购项目信息公告的媒介上对成交结果进行公告，同时招标代理机构向谈判成交供应商发出成交通知书。成交通知书对采购人和谈判成交供应商具有同等法律效力。成交通知书发出后，采购人改变成交结果，或者谈判成交供应商放弃成交，应当承担相应的法律责任。

谈判响应供应商对政府采购活动事项（谈判文件、采购过程和成交结果）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。询问可以口头方式提出，也可以书面方式提出。联系方式见《谈判邀请函》中“采购人、招标代理机构的名称、地址和联系方式”。

谈判响应供应商对成交公告有异议的，应当在成交发布之日起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谈判响应供应商书面质疑后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。

谈判响应供应商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《成交通知书》发出的同时将未成交通知书发送给未成交的其它谈判响应供应商，请未成交的谈判响应供应商到招标代理机构领取。

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

21.4 招标代理机构应当在成交通知书发出后5个工作日内无息退还未成交的谈判响应供应商的谈判响应保证金（含保函），在采购人与谈判成交供应商签订合同后（若有交付履约谈判响应保证金要求的，则在谈判成交供应商交付履约谈判响应保证金后）5个工作日内，无息退还谈判成交供应商的谈判响应保证金。有关谈判响应供应商应按谈判文

件要求及时向招标代理机构提交退还谈判响应保证金的凭证材料。

## 22. 签订合同

22.1 采购人、谈判成交供应商应当在成交公告、《成交通知书》发出之日起 30 日内，根据谈判文件确定的事项和谈判成交供应商谈判响应文件，签订合同。双方所签订的合同不得对谈判文件和谈判成交供应商谈判响应文件作实质性修改。逾期未签订合同，按照有关法律规定承担相应的法律责任。属谈判成交供应商责任的，招标代理机构将没收其谈判响应保证金，以抵偿对采购人造成的损失。采购人逾期不与谈判成交供应商签订合同的，按政府采购的有关规定处理。

22.2 谈判文件、谈判文件的修改文件、谈判成交供应商的谈判响应文件、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谈判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。

22.3 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，经采购办批准，可与谈判响应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%。

22.4 成交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成交供应商之后第一位的成交候选供应商签订政府采购合同，以此类推。

# 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	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住房项目	8套（总面积1100 m <sup>2</sup> 以下，详见谈判文件第三章）	详见谈判文件第三章	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) 项目背景

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。

★谈判响应供应商应在谈判响应文件中提供书面承诺：一旦成交，在整体装修费用控制在 1000 元/m<sup>2</sup> 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。

### 三、谈判响应供应商资格要求

详见谈判邀请函“谈判响应供应商资格要求”以及第二章“谈判响应供应商资格须知”第 3 条。

## 四、谈判要求

- 1、本项目为整体采购交钥匙项目。
  - 2、谈判响应供应商所投商品房须符合国家有关标准。
  - 3、谈判响应供应商须提供报价商品房的平面图、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、谈判响应供应商应明确报价商品房和采购要求存在正负偏离情况。
  - 5、谈判响应供应商应在谈判响应文件中附上报价商品房的最新宣传彩页（若有）并加盖谈判响应供应商公章，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。彩页样本内容与谈判响应文件文字描述不符时，应作出说明并提供依据。
  - 6、谈判响应供应商应在谈判响应文件中提供能反映其资信情况、获奖情况等信息的有效证明文件（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、谈判响应供应商应在谈判响应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、谈判响应供应商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。
- 以上谈判要求若需要提供证明文件、材料的，均应在谈判响应材料上加盖谈判响应供应商公章。

## 五、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/m<sup>2</sup> 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。谈判响应供应商应自行核算项目正常、合法运作及使用所必需的费用。

3、谈判响应供应商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谈判报价中，成交后不得再向采购人收取任何费用。

**★4、谈判文件第一章谈判邀请函“采购预算”中所列预算即为本项目的最高限价，谈判响应供应商报价超过最高限价的将被视为无效报价。**

5、谈判响应供应商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。

## 六、项目完成期

详见第三章采购内容一览表。

## 七、验收条件及标准

1、验收依据：谈判文件、谈判响应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：成交供应商根据采购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、验收时成交供应商必须派代表参加，验收完毕由采购人代表和成交供应商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成交供应商承担。

## 八、产权

谈判响应供应商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成交供应商承担。



## 十、合同签订

谈判成交供应商接到《成交通知书》后，持《成交通知书》与采购人签订合同，谈判文件、谈判成交供应商的谈判响应文件均作为合同订立的基础。谈判成交供应商应将合同副本（一份）送招标代理机构备案。

## 十一、付款方式（具体以后合同签订内容为准）

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，成交供应商按成交金额 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成交供应商支付 30%合同款项：

2.1 采购合同；

2.2 成交供应商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，成交供应商凭以下材料由采购人向成交供应商支付 70%合同款项。

3.1 采购合同；

3.2 成交供应商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，但不得与谈判文件、谈判响应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。出卖人未在规定时限内通知买受人的, 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 谈判响应文件格式

注释：

《谈判响应文件格式》是谈判响应供应商的部分谈判响应文件格式和签订合同时所需文件的格式。谈判响应供应商应参照这些格式文件制作谈判响应文件。



# 谈判响应文件

项目名称：\_\_\_\_\_

项目编号：\_\_\_\_\_

谈判响应供应商名称：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

# 目 录

1. 谈判响应函
2. 报价一览表
  - 中小企业声明函
  - 监狱企业证明材料
3. 分项报价表
4. 服务内容说明一览表
5. 资格性、符合性要求自查表
6. 谈判响应供应商的资格证明文件
  - 关于资格的声明函
  - 谈判响应供应商的资格声明
  - 法定代表人（或单位负责人）资格证明书
  - 法定代表人（或单位负责人）授权书
  - 营业执照、组织机构代码证、税务登记证
  - 财务报表及缴纳税收和社会保障资金的相关材料
7. 项目实施方案
  - 服务方案
  - 拟任执行管理及配备人员情况
  - 履约进度计划表
  - 同类项目业绩介绍
8. 其他重要事项说明及承诺
9. 服务承诺书
10. 谈判响应供应商提交的其它资料
11. 采购代理服务费用承诺书
12. 谈判响应保证金退还申请书及保证金缴交的有效凭证

# 谈判响应函

致：\_\_\_\_\_

根据贵方为 \_\_\_\_\_ 项目的谈判邀请（项目编号： \_\_\_\_\_ ），本签字代表（全名、  
职务）代表谈判响应供应商（谈判响应供应商名称、地址）提交下述文件正本一份和副  
本 \_\_\_\_\_ 份。

1. 谈判响应函

2. 报价一览表

中小企业声明函

监狱企业证明材料

3. 分项报价表

4. 服务内容说明一览表

5. 资格性、符合性要求自查表

6. 谈判响应供应商的资格证明文件

关于资格的声明函

谈判响应供应商的资格声明

法定代表人（或单位负责人）资格证明书

法定代表人（或单位负责人）授权书

营业执照、组织机构代码证、税务登记证

财务报表及缴纳税收和社会保障资金的相关材料

7. 项目实施方案

服务方案

拟任执行管理及配备人员情况

履约进度计划表

同类项目业绩介绍

8. 其他重要事项说明及承诺

9. 服务承诺书

10. 谈判响应供应商提交的其它资料
11. 采购代理服务承诺书
12. 谈判保证金退还申请书及保证金缴交的有效凭证
13. 谈判响应保证金退还申请书

以\_\_\_\_\_方式提供的金额为人民币\_\_\_\_\_元的谈判响应保证金。

据此函，签字代表宣布同意如下：

1. 所附详细报价表中规定的应提供和交付的货物及服务报价总价为人民币 \_\_\_\_\_，即 \_\_\_\_\_（中文表述）。

2. 谈判响应供应商已详细审查全部谈判文件，包括修改文件（如有的话）和有关附件，将自行承担因对全部谈判文件理解不正确或误解而产生的相应后果。

3. 谈判响应供应商保证遵守谈判文件的全部规定，谈判响应供应商所提交的材料中所含的信息均为真实、准确、完整，且不具有任何误导性。

4. 谈判响应供应商将按谈判文件的规定履行合同责任和义务。

5. 本谈判响应文件自谈判响应截止时间起谈判有效期为：在谈判文件谈判响应供应商须知前附表所规定的期限内保持有效。

6. 如果发生谈判文件第二章谈判响应供应商须知所述情况，则同意招标代理机构不予退还谈判响应保证金。

7. 谈判响应供应商同意按照采购单位要求提供与其谈判有关的一切数据或资料，完全理解贵方不一定要接受最低的报价或收到的任何谈判。

8. 与本谈判有关的一切正式往来通讯请寄：

地址： \_\_\_\_\_ 邮编： \_\_\_\_\_ 电话： \_\_\_\_\_ 传真： \_\_\_\_\_

谈判响应供应商（全称并加盖公章）： \_\_\_\_\_

谈判响应供应商代表签字： \_\_\_\_\_

日 期： \_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日

## 报价一览表

项目名称：

项目编号：

货币单位：

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(¥ )		
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。谈判响应供应商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. 谈判响应供应商对“谈判响应评审价格”应根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》(财库〔2011〕181号)、《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)和谈判文件的规定，如实计算和填写，并于附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。“谈判响应评审价格”未填写的视为等同于谈判报价。

4. 本表一式二份，一份与谈判响应函、保证金转帐凭证复印件、谈判响应保证金退还申请书一同装入报价信封提交，一份编入谈判响应文件。

谈判响应供应商名称(公章)：

谈判响应供应商代表签字：

日期：

## 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）企业的货物（或服务）。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。

谈判响应供应商（全称并加盖公章）：\_\_\_\_\_

谈判响应供应商代表签字：\_\_\_\_\_

邮 编：\_\_\_\_\_电 话：\_\_\_\_\_

传 真：\_\_\_\_\_日 期：\_\_\_\_\_

## 监狱企业证明材料

由谈判响应供应商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。

## 分项报价表

采购项目名称：\_\_\_\_\_(采购项目名称)\_\_\_\_\_ 采购项目编号：\_\_\_\_\_(采购项目编号)\_\_\_\_\_ 合同包号：\_\_\_\_\_

一、主要服务详列							
序号	分项名称	具体服务内容	数量	单价	合计（元）	备注	
合 计			数量合计：		报价合计：	元	
二、伴随服务详列							
序号	分项名称	具体服务内容	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）	备注
合 计			数量合计：		报价合计：	元	
四、总报价：人民币 _____ 元。（以上各合计项与报价一览表中的对应项均一致相符，如不一致以报价一览表为准）							

注：

(1) 以上内容必须与《报价一览表》一致。

(2) 所有根据合同或其它原因应由谈判响应供应商支付的税款和其它应交纳的费用都要包括在谈判响应供应商提交的报价中；

谈判响应供应商代表签名：

日期：



# 商品房说明一览表

谈判响应供应商名称(公章):

项目编号:

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							

谈判响应供应商代表签字: \_\_\_\_\_

日期:

## 资格性、符合性要求自查表

合同包号：

评审内容	谈判文件要求	自查结论	证明资料
资格性审查		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见报价文件第（ ）页
		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见报价文件第（ ）页
		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见报价文件第（ ）页
符合性审查		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见报价文件第（ ）页
		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见报价文件第（ ）页
		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见报价文件第（ ）页
		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见报价文件第（ ）页
	<b>以下为“★”条款要求</b>		
		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见报价文件第（ ）页
		<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见报价文件第（ ）页
	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见报价文件第（ ）页	

注：以上材料将作为谈判响应供应商有效性审核的重要内容之一，谈判响应供应商必须严格按照其内容及序列要求在谈判响应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报价无效。谈判响应供应商根据自查结论在对应的□打“√”。

注：

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

(2) 此表内容必须与谈判响应文件中所介绍的内容一致。谈判响应供应商存在弄虚作假行为的，将依法承担相应的法律责任。

谈判响应供应商代表签字：\_\_\_\_\_

日期：

# 谈判响应供应商的资格证明文件

## 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\_\_\_\_\_（项目编号）谈判邀请，本签字人愿意参加谈判，提供谈判文件中规定的\_\_\_\_\_（合同包/品目号）\_\_\_\_\_（项目名称），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谈判响应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，随谈判响应文件一同递交。

谈判响应供应商（全称并加盖公章）：\_\_\_\_\_

地 址：\_\_\_\_\_

邮 编：\_\_\_\_\_

电 话/传 真：\_\_\_\_\_

谈判响应供应商代表签字：\_\_\_\_\_

# 谈判响应供应商的资格声明

## 1. 谈判响应供应商概况:

- A. 谈判响应供应商名称: \_\_\_\_\_
- 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, 我方将失去合格谈判响应供应商资格且我方的谈判响应保证金将不予退还。

- (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. 法人营业执照、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。

谈判响应供应商 (全称并加盖公章): \_\_\_\_\_

谈判响应供应商代表签字: \_\_\_\_\_

日期: \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

电 传: \_\_\_\_\_

传 真: \_\_\_\_\_

电 话: \_\_\_\_\_

# 法定代表人（或单位负责人）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。

谈判响应供应商(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（或单位负责人）授权书

广东明盈招标代理有限公司：

（谈判响应供应商全称）法定代表人\_\_\_\_\_ 授权（谈判代表姓名）为谈判代表，代表本公司参加贵司组织的\_\_\_\_\_项目（项目编号\_\_\_\_\_）谈判活动，全权代表本公司处理谈判过程的一切事宜，包括但不限于：递交谈判响应文件、参与谈判、签署与项目相关的技术方案变更、服务承诺、报价等。谈判代表在谈判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。谈判代表无转委托权。特此授权。

本授权书自出具之日起生效。

谈判代表：\_\_\_\_\_ 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

谈判响应供应商（全称并加盖公章）：\_\_\_\_\_

法定代表人签字：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_

接受授权方

谈判代表签字：\_\_\_\_\_

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，由谈判响应供应商加盖公章并注明复印件与原件一致。）

谈判响应供应商（全称并加盖公章）：\_\_\_\_\_

谈判代表签字：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

## 财务报表及缴纳税收和社会保障资金的相关材料

注释：

谈判响应供应商应提交 2014 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、现金流量表、利润分配表等）。

谈判响应供应商应提交其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）；若谈判响应供应商因新注册成立等原因无法提供上述证明材料的，应在谈判响应文件中提交如实的情况说明。

## 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。



## 拟任执行管理及人员配备情况

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						
其他人员						
	...					

注：根据谈判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	签订合同并生效	
2	月 日— 月 日		
3	月 日— 月 日		
4	月 日— 月 日	质保期	

## 同类项目业绩介绍

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：根据谈判文件具体要求提交相应资料。

## 其他重要事项说明及承诺

(采购人)：

我司参与 \_\_\_\_\_ 项目的谈判(项目编号：\_\_\_\_\_ )，如获成交，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。

谈判响应供应商(全称并加盖公章)： \_\_\_\_\_

谈判响应供应商代表签字： \_\_\_\_\_

邮 编： \_\_\_\_\_ 电 话： \_\_\_\_\_

传 真： \_\_\_\_\_ 日 期： \_\_\_\_\_

## 服务承诺书

(采购人)：

我司参与 \_\_\_\_\_ 项目的谈判(项目编号：\_\_\_\_\_ )，如获成交，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。

谈判响应供应商(全称并加盖公章)： \_\_\_\_\_

谈判响应供应商代表签字： \_\_\_\_\_

邮 编： \_\_\_\_\_ 电 话： \_\_\_\_\_

传 真： \_\_\_\_\_ 日 期： \_\_\_\_\_

## 谈判响应供应商提交的其它资料

谈判响应供应商认为应提交的其他材料， 可在此附件中提交。

谈判响应供应商（全称并加盖公章）： \_\_\_\_\_

谈判响应供应商代表签字： \_\_\_\_\_

邮 编： \_\_\_\_\_ 电 话： \_\_\_\_\_

传 真： \_\_\_\_\_ 日 期： \_\_\_\_\_

## 采购代理服务费用承诺书

广东明盈招标代理有限公司：

我们参与贵司组织的 \_\_\_\_\_ 项目谈判（项目编号： \_\_\_\_\_），如获成交，我们保证按谈判文件的规定，以支票、汇票、电汇、现金或经贵司认可的其他付款方式，向贵司缴交采购代理服务费。

我方如违反上述承诺，所提交的上述项目的谈判响应保证金将不予退还我方，我方对此无异议。

特此承诺！

谈判响应供应商（全称并加盖公章）： \_\_\_\_\_

谈判响应供应商代表签字： \_\_\_\_\_

邮 编： \_\_\_\_\_ 电 话： \_\_\_\_\_

传 真： \_\_\_\_\_ 日 期： \_\_\_\_\_

# 谈判响应保证金退还申请书

致：广东明盈招标代理有限公司

我司于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日将谈判响应保证金人民币\_\_\_\_\_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：\_\_\_\_\_）采购活动。请贵司原  
额无息退还时汇入下列账号：

金 额： \_\_\_\_\_（大小写）

开户行： \_\_\_\_\_

开户名： \_\_\_\_\_

账 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\_\_\_\_合同包的谈判响应保证金；
- 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报价信封提交，一份编入谈判响应文件。

招标代理机构审批

审批：

主管：

财务：

经办：