

东莞市政府采购

谈判文件

项目名称：东莞理工学院科研场地租赁项目

东莞市公共资源交易中心

2018 年 12 月 11 日

一、政府采购邀请函

东莞市瑞鹰信息科技发展有限公司：

东莞市公共资源交易中心受东莞理工学院的委托，现邀请贵公司参加东莞理工学院科研场地租赁采购项目的单一来源采购,采购编号：441900-201811-0003001001-0123。

一、资金来源：财政资金。

二、采购预算：27,480,000.0 元。

三、采购内容及要求详见用户需求（本项目不允许采购进口产品）。

四、报名及获取谈判文件（电子版）期限：2018 年 12 月 11 日 8:30 至 2018 年 12 月 13 日 17:30（北京时间）

五、本项目仅接受网上报名及获取谈判文件（电子版），供应商网上报名及获取谈判文件（电子版）须知：①供应商须登录东莞市公共资源交易网（<http://ggzy.dg.gov.cn>）首页“服务指南”——“数字证书”下载相关资料办理数字证书，三种 CA 证书任选其一办理即可。GDCA 咨询电话 95105813、18680622730，深圳 CA 咨询电话 18138280601，网证通咨询电话 0769-22499398、22380830；供应商须完成供应商的注册入库工作，然后才能进行网上报名及谈判活动。供应商可登陆：东莞市公共资源交易网（<http://ggzy.dg.gov.cn>）进行注册，办理方法详见《关于开展政府采购供应商注册建库工作的通知》，办理指南详见“东莞市公共资源交易网”——“网上办事”-“政府采购”-“政府采购办事指南”-“《供应商建档业务

办理指南(交易中心企业库)》”,联系电话 0769-28330677 ; ②供应商在完成注册入库工作后,登录东莞市公共资源交易中心 E 网通网上办事大厅,进行本项目的报名信息登记及获取谈判文件,联系电话 28330604 ; ③本项目网上报名及谈判文件(电子版)下载免费; ④如供应商自身原因导致不能正常报名及获取谈判文件的,责任由供应商承担;如网上报名系统原因导致供应商不能正常报名及获取谈判文件的,应在报名及获取谈判文件时间结束前向本中心提出书面反馈及相关证明材料(包括但不限于故障截图),由市交易中心根据系统故障情况决定是否报请监管部门中止项目的采购活动,待故障排除后,恢复相关采购活动。⑤以联合体参加报价的供应商,须由其主体进行报名及获取谈判文件,其客体须在递交响应文件截止时间前一天完成注册入库(无联合体报价时请删除本项)。⑥供应商应在谈判前登录广东省政府采购网(办事指南链接:<http://www.gdgp.com/workEnchiridion.html>)完成供应商注册登记,咨询电话 020-83726197、83188500、83345601。

六、供应商的资格条件

供应商须符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定。

七、提交响应文件时间和地址

(一)提交响应文件时间:2018 年 12 月 14 日 14:00-14:30(北京时间)。提交响应文件地址和谈判地址:广东省东莞市南城区西平社区宏伟三路 45 号东莞市公共资源交易中心 4 楼澄清 2 室。

(二)谈判时,请供应商的法定代表人或其正式授权代表务必携带有

效身份证明签名报到，以证明其出席；否则，其谈判将被拒绝。

八、有关本次谈判采购之事宜，可按下列形式查询：

（一）采购单位名称：东莞理工学院

地址：广东省东莞市松山湖大学路 1 号

联系人：钟惠球

联系电话：0769-22862255

（二）采购代理机构名称：东莞市公共资源交易中心

地址：广东省东莞市南城区西平社区宏伟三路 45 号。

联系人：张小姐

联系电话：0769-28330670

九、谈判须知

（一）货物和服务

1、货物是指供应商制造或组织符合谈判文件要求的货物等。谈判的货物必须是其合法生产的符合国家有关标准要求的货物，并满足谈判文件规定的规格、参数、质量、价格、有效期、售后服务等要求。谈判文件中没有提及采购货物来源地的，根据《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例的相关规定应当是本国货物。

2、服务是指除货物和工程以外的其他政府采购对象，其中包括供应商须承担的运输、安装、技术支持、培训及谈判文件规定的其它服务。

3、属于政府采购强制采购节能产品，供应商提供所投产品应已列入最新一期《节能产品政府采购清单》（注：该清单可查询中国政府采购网，请供应商打印产品所在清单页，并对相关内容作圈记）。

4、供应商应保证，采购人在中华人民共和国使用货物或服务的任何一

部分时,采购人免受第三方提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权的起诉。

5、验收。

(1)验收工作由采购人(或采购人指定的单位)与供应商共同进行。

(2) 在验收时，供应商应向采购人提供货物或服务的相关资料，按采购人提出的方式验收。

(3) 由采购人对货物或服务的质量、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采购要求规定不符，采购人有权拒绝接受。

(二) 报价说明

1、本次采购，供应商必须就所有内容进行报价，少报无效。

2、报价应包含所有服务内容的费用和各种税务费及合同实施过程中的不可预见费用等全部费用（含谈判文件所要求的必要的辅助材料费用）和售后服务费等。

3、报价应包括所提供所需服务的专利权和版权、设计或其他知识产权而需要向其他方支付的版税。

4、供应商的报价在合同执行期间是固定不变的，不得以任何理由予以变更。

5、成交后开出的所有发票必须与成交供应商的名称一致。

(三) 响应文件的编制

1、供应商提交响应文件以及供应商与市公共资源交易中心就有关谈

判的所有来往函件均应使用简体中文书写。供应商提交的支持资料和已印刷的文献可以用另一种语言，但相应内容应附有中文翻译本，在解释响应文件的修改内容时以中文翻译本为准。对中文翻译有异议的，以权威机构的译本为准。

2、除非谈判文件在技术规格中另有规定，供应商在响应文件中及其与市公共资源交易中心和采购人所有往来文件中的所有计量单位均应采用中华人民共和国法定计量单位。

3、供应商所提供的服务均以人民币报价。

（四）响应文件的组成和格式

供应商提交的响应文件应当按照谈判文件的响应文件格式（表格可以按同样格式扩展）。

（五）响应文件的份数和签署

1、供应商应提交一套正本和一套副本的响应文件。

2、响应文件正本均需打印或用不褪色墨水书写，并由法定代表人或经其正式授权代表签字或盖章。响应文件的副本可采用正本的响应文件复印件，每套响应文件应当标明“正本”、“副本”的字样。若正本与副本不符，以正本为准。

3、响应文件中的任何重要的插字、涂改和增删，必须由法定代表人或其正式授权代表在旁边签字或盖章才有效。

4、供应商必须对响应文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任，并接受市公共资源交易中心、采购人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。

5、传真或电传的响应文件将拒绝接收。

(六) 响应文件的装订、密封和标记

1、供应商应将响应文件的正本、副本分开单独密封包装。在密封袋上标明“正本”、“副本”的字样，并在密封袋的封口处加盖供应商公章或者授权代表签名。

2、在响应文件密封袋上均应标明以下内容：

(1) 采购编号： 441900-201811-0003001001-0123 ；

(2) 项目名称： 东莞理工学院科研场地租赁项目 ；

(3) 供应商名称： 东莞市瑞鹰信息科技发展有限公司 ；

3、如供应商的响应文件未按照谈判文件规定标记和密封的，市公共资源交易中心将不承担响应文件提前开封的责任。

(七) 谈判与评审

1、谈判程序。

谈判会由东莞市公共资源交易中心主持，供应商的法定代表人或经其正式授权代表务必携带有效身份证明准时参加谈判会并签名报到，以证明其出席。供应商的法定代表人或经其正式授权代表未参加谈判会的，其谈判将被拒绝。

2、采购人员。

采购人员将按照谈判文件确定的评审方法进行评审。对谈判文件中描述有歧义或前后不一致的地方，采购人员有权按法律、法规的规定进行评

判。

3、响应文件初步评审。

(1) 资格性检查。采购人员依据法律法规和谈判文件的规定，对响应文件中的资格证明等进行审查，以确定谈判供应商是否具备谈判资格。

(2) 符合性检查。采购人员依据谈判文件规定，从响应文件的有效性、完整性和对谈判文件的响应程度进行审查，以确定是否对谈判文件的实质性要求作出响应。

4、评审原则和评审方法。

(1) 评审原则:评审工作应依据《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《政府采购非招标采购方式管理办法》等相关法律、法规的规定，遵循“公开、公平、公正、择优、信用”的原则进行。采购人员将按照规定只对通过初步评审的响应文件进行评审和比较。

(2) 评审方法：采购人员对供应商所提供项目采购标的成本、同类项目合同价格以及相关专利、专有技术等情况进行审核。在完全符合采购需求、质量和服务的前提下，且提出最后报价不超出采购预算的推荐为成交供应商。

(3) 响应文件的澄清。

1) 对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，采购人员可以书面形式(应由谈判人员成员签字)要求供应商作出必要的澄清、说明或者纠正。供应商的澄清、说明或者补正应当书面形式，由其授权的代表签字。

2) 在评审过程中，供应商的响应文件出现资料不齐和欠缺时，采购人员允许其在规定时间内补充完整相应资料。如不能补足的，视为没有对谈判文件的实质性要求作出响应，作为无效响应文件。

(4) 响应文件计算错误的修正，谈判人员将对确定为实质上响应谈判文件要求的响应文件进行校核，看其是否有计算或表达上的错误，修正错误的原则如下：

1) 响应文件的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；对不同文字文本响应文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

2) 按上述修正错误的原则及方法调整或修正响应文件的报价，供应商同意后，调整后的报价对供应商起约束作用。

(5) 确定成交供应商。

采购人员根据符合采购需求、质量和服务，且满足谈判文件实质性要求的推荐为成交供应商，并编写评审报告。对评审报告有异议的，应当在评审报告上签署不同意见，并说明理由，否则视为同意评审报告。

(八) 合同的签订和履行

1、采购人与成交供应商自成交通知书发出之日起 30 日内，按照谈判文件和成交供应商的响应文件承诺签订政府采购合同，但不得超出谈判文件和成交供应商响应文件的范围、也不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

2、采购人应当自政府采购合同签订之日起 2 个工作日内，将政府采

购合同在广东省网上办事大厅政府采购系统(以下简称省政府采购网)进行公开;自政府采购合同签订之日起7个工作日内,将政府采购合同通过省政府采购网进行备案。

3、成交供应商不能把成交项目分包给其他单位实施。

(九) 融资

根据东莞市财政局《关于进一步推进政府采购信用担保工作的通知》(东财[2018]189号)规定,中标人可以选择是否采取信用担保融资的形式为政府采购项目履约进行融资。各投标人可自主决定是否使用信用担保方式,并选择担保机构提供的任何一种信用担保品种,财政部门、采购代理机构、采购人不得进行干预。

十、市公共资源交易中心不向成交供应商收取成交服务费。

十一、适用法律

市公共资源交易中心、采购人及供应商进行的本次政府采购活动适用《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《政府采购非招标采购方式管理办法》等及其配套的法规、规章、政策。

十二、谈判文件解释权

本谈判文件解释权属市公共资源交易中心。

用户需求书

一、采购项目内容

(一) 采购项目概况简介

2015 年东莞理工学院 (以下简称 “甲方”) 启动高水平理工科大学建设以来, 各个重大科研平台项目陆续上马, 引进的高层次人才已超过 120 人, 科研场地需求面积约 4 万平方米, 学校内部已调剂安排了 2.6 万平方米的场地用作科研场所, 剩余场地需求缺口需在学校周边租赁解决。

东莞理工学院科研场地租赁需考虑租金、距离及方便管理等因素。经对东莞理工学院周边 5 公里范围内的空置办公场地进行了考察、对比论证, 东莞市瑞鹰信息科技发展有限公司 (以下简称 “乙方”) 开发的瑞鹰国际科技创新园现有场地可供租赁, 租金价格适中; 且该场地与东莞理工学院直线距离不足 100 米, 就近优势明显, 便于进驻团队人员及设备管理, 可与校内其他平台形成联动, 是满足采购人需求的唯一场所。

(二) 采购服务要求:

1、场地要求

租赁场地坐落于东莞松山湖高新技术产业开发区大学路 9 号瑞鹰国际科技创新园总部大楼 7 号楼 (建筑面积为 (3699.896) 平方米), 以及 11 号楼 5、6、7、8 层 (建筑面积为 5090.56 平方米), 合计总建筑面积

为 (8790.456) 平方米。

2、租赁期限、用途

(1) 物业租赁时间为 5 年，自楼宇验收合格后进驻之日起计算。租赁期限届满前三个月内，由甲乙双方协商是否续约。

(2) 租赁期间，所租物业仅供东莞理工学院作为办公、研发之用。

3、租金、押金及支付方式

(1) 租金：①按月计算，一季度一支付，每季度首月支付租金，如遇市财政或学校封账情况，则付款顺延。②租金自进驻之日起，每满二年上调一次，则在前期月租金标准上递增不高于 5%。

(2) 押金：在合同签订之日起十五日内，甲方以银行汇款方式向乙方支付相当于二个月租金数额的金额作为租赁押金，否则，乙方有权单方解除本合同。租赁期满或解除合同时，甲方无违约或拖欠费用情况，乙方无息退还押金。

(3) 支付方式

甲方按时足额向乙方缴纳物业租金。甲方应当于每季度首月内以银行汇款或转账方式向乙方支付租金，乙方需提前开具发票，甲方收到发票后支付。

4、租赁期间其他费用

(1) 租赁期间 (含免租期), 所发生的物业管理费、水、电、电话、网络等费用由甲方自行承担, 其中水电费的收费标准按政府收取的标准, 乙方不额外加价, 甲方在收到付款通知和发票 (含押金收据) 后付款。

(2) 甲方应按季度向乙方缴纳物业管理费 (含保洁、安保、绿化、公共区域水电费、物业区内道路维护、物业区与物业楼内通信与网络线路维护、水管维护、电路维护及其它为使租赁物业能正常安全便利使用所必须发生的费用), 物业管理费标准每月每平方米建筑面积不高于人民币伍元整 (小写: ¥ 5 元/m²·月)。

5、物业的修缮与使用

(1) 租赁期间, 乙方如需对该物业进行检查、修缮, 应提前三天通知甲方, 甲方应予以积极配合。

(2) 租赁期间, 甲方发现本合同项下的物业及公用其附属设施有自然损害或故障时, 应及时通知乙方; 乙方应在接到甲方通知后的三个工作日内进行维修以使甲方能及时正常使用物业。逾期不维修, 甲方有权可代为维修, 费用由乙方承担, 甲方可将产生的维修费用从实际维修完物业当月的租金中直接扣除, 当月租金不足以扣除维修费用的, 贵校可以在实际维修完物业之月的下一月的租金中直接扣除, 直至扣完为止;

但是，物业及公用其附属设施的损害或故障是甲方的原因造成的，则应当由甲方承担责任。对甲方自行装修装饰或添置设备的部分，乙方不负有修缮义务

(3) 空调设备由甲方自备并安装，室外机要按照乙方指定的位置放置。甲方室外空间的改变及其他设备安装需事先征得乙方批准。

(4) 甲方搬入办公场地前，应更换门锁。甲方不能在门外加装安全门，若确实需要，可在室内加装安全门。

(5) 甲方对用水、用电的扩容须事先提出申请，征得乙方同意，无需报批且无特定有损物业根本性结构性安全的情况乙方应当同意甲方需求。乙方为甲方增加安装的供水、供电等设施，其设施和相关的购买安装费用由甲方自行负责。

(6) 甲方应合理使用本项目下的物业及公用附属设施。如因使用不当造成该物业及公用附属设施损坏的，甲方应及时修复，且承担因此而支付的费用。

6、物业的交付及收回

1、乙方应于约定日期向甲方交付本项目下的物业。交付标准：已通过验收的毛坯房（为每层提供普通与动力电源，并可随时按需提供水源接入）。

2、甲方租赁期满或因其它情况提前解除合同的，甲方应在十天内交还本项目下的物业。甲方超过 15 天既不退还也不续租的，乙方有权直接进场接管物业，甲方如有遗留物品，视为遗弃，乙方可自行处理，费用由甲方承担，乙方不作任何赔偿或补偿。甲方同意乙方将其视为遗弃物，不向乙方追究任何责任。

3、本合同约定的租赁期限满后，甲方对物业进行装修的装修物，若装修物能独立拆除使用且不会对租赁物业造成结构安全损害的或破坏墙体完整的，则甲方可以自行决定是否拆除该装修物用作其它用途，且甲方需恢复原状。能单独搬除的独立物件，甲方有权从租赁物业中搬除。

7、消防要求

1、甲方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防法》以及松山湖高新技术产业开发区有关消防管理制度，积极配合乙方做好消防工作，否则，由此产生的一切责任及损失由甲方承担。

2、乙方应在本物业内按有关规定配置消防设施 (11 号办公楼配有烟感、喷淋、消防栓系统 , 7 号办公楼配有烟感和消防栓系统。), 严禁将楼宇内消防设施用作其它用途。

3、本物业因维修等事务需进行一级临时动火作业时 (含电焊、风焊等明火作业), 须消防主管部门批准。但平时经营业务作业不在此限。

4、甲方应按消防部门有关规定负责租赁物室内的防火安全 , 乙方有权于双方同意的合理时间内检查租赁物的防火安全 , 但应提前一天给甲方书面通知。甲方不得无理拒绝或延迟给予同意。

5、乙方无论如何应保证在将本合同项正式签订时所租赁给甲方的物业在消防方面符合国家消防法律法规规范 , 并取得相关消防主管部门应当核发的许可证照可将物业用于正式使用。乙方因消防原因致使甲方不能正常使用房屋的 , 则乙方应向甲方支付本合同总金额 30% 的违约金。乙方的此种违约行为给甲方造成损失 , 则乙方应赔偿甲方所遭受的所有损失。

二、报价明细表

科研场地租赁费用报价明细表

年份	物业楼号	收费项目	面积 (m²)	单价 (元/m²·月)	月数 (个)	加租系数	小计 (元)	年费合计 (元)	备注
第一	7	租金	3699.896						
		物业管	3699.896						

年		理费							
	11	租金	5090.56						
		物业管理费	5090.56						
第二年	7	租金	3699.896						
		物业管理费	3699.896						
	11	租金	5090.56						
		物业管理费	5090.56						
第三年	7	租金	3699.896						
		物业管理费	3699.896						
	11	租金	5090.56						
		物业管理费	5090.56						
第四年	7	租金	3699.896						
		物业管理费	3699.896						
	11	租金	5090.56						
		物业管理费	5090.56						
第五年	7	租金	3699.896						
		物业管理费	3699.896						
	11	租金	5090.56						
		物业管理费	5090.56						
五年租金和物业管理费用合计：									

三、验收

甲乙双方按用户需求书及甲方单位的有关规定由甲方验收组织部门进行验收。

三、响应文件格式

(一) 价格文件

1. 报价表

采购编号	项目名称	总报价小写（元）	交货/完工/服务期	备注
总报价大写：				

供应商名称 (加盖公章)：

日期：

2 . 谈判报价明细表

报价明细表 (服务类)

科研场地租赁费用报价明细表

年份	物业楼号	收费项目	面积(m²)	单价 (元/m²·月)	月数 (个)	加租系数	小计 (元)	年费合计(元)	备注
第一年	7	租金	3699.896						
		物业管理费	3699.896						
	11	租金	5090.56						
		物业管理费	5090.56						
第二年	7	租金	3699.896						
		物业管理费	3699.896						
	11	租金	5090.56						
		物业管理费	5090.56						
第三年	7	租金	3699.896						
		物业管理费	3699.896						
	11	租金	5090.56						
		物业管理费	5090.56						
第四年	7	租金	3699.896						
		物业管理费	3699.896						
	11	租金	5090.56						
		物业管理费	5090.56						
第五年	7	租金	3699.896						
		物业管理费	3699.896						
	11	租金	5090.56						
		物业管理费	5090.56						

五年租金和物业管理费用合计：		
----------------	--	--

注：1.此表乃报价总表的明细表。
2.如果单价和总价不符时，以单价为准，修正总价。

供应商名称 (加盖公章)：
日期：

（二）商务文件

1. 谈判函

致：东莞市公共资源交易中心

本公司确认收到贵中心提供的_____采购项目（采购编号：_____）采购的货物及相关服务的谈判文件的全部内容。本公司：_____（供应商名称）作为供应商正式委托_____（授权代表全名，职务）代表本公司进行有关本项目谈判采购的一切事宜。

在此提交的响应文件，正本__套、副本__套。

本公司已完全明白谈判文件的所有条款要求，并申明如下：

1、按谈判文件提供的全部货物及相关服务的谈判总报价详见《报价总表》。

2、本响应文件的有效期为谈判截止时间起 90 天。如成交，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提交响应文件截止日有效，如有在谈判有效期内失效的，本公司承诺在成交后补齐一切手续，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、本公司同意按照贵中心可能提出的要求而提供与谈判采购有关的任何其它数据、信息或资料。

4、本公司如果成交，将保证履行谈判文件及其澄清、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》的全部任务。

5、本公司作为_____（制造商/代理商/供应商）是在法律、财务和运作上独立于采购人、贵中心的供应商，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。

6、本公司谈判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本公司提供的货物或服务时，如有第三方提出侵犯其知识产权主张的，责任由本公司承担。

7、本公司具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件。

8、本公司对在本函及响应文件中所作的所有承诺承担法律责任。

9、所有与本次采购有关的函件请发往下列地址：

地 址：

邮政编码：

联系人：

联系电话：

传 真：

供应商名称 (加盖公章)：

日期：

2.资格证明文件

(1) 供应商资格声明函

致：东莞市公共资源交易中心

本公司参加_____采购项目 (采购编号：_____) 的政府采购活动，并声明：

本公司具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条资格条件，已清楚谈判文件所有要求及有关规定；并承诺参加本次政府采购活动中，如有违法、违规、弄虚作假行为，所造成的损失、不良后果及法律责任，一律由本公司承担。

特此声明！

供应商名称 (加盖公章)：

日期：

(2) 在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

致：东莞市公共资源交易中心

本公司参加_____采购项目（采购编号：_____）的政府采购活动，并声明：

本公司参加本采购项目政府采购前 3 年内在经营活动中没有因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。

特此声明！

供应商名称（加盖公章）：

日期：

(3) 供应商法人或其他组织的营业执照等证明文件，或自然人的身份证

3.1 提供《营业执照》或《事业单位法人证书》、《税务登记证》、《组织机构代码证》复印件，如“三证合一”的营业执照，则不需要提供税务登记证和组织机构代码证。

3.2 提供自然人的身份证复印件 (如自然人参加政府采购活动的话)。

(4) 供应商资格条件的证明材料

请按照供应商的资格条件相关条款提供证明材料。

(5) 法定代表人身份证明书

致：东莞市公共资源交易中心

本证明书声明：注册于_____ (国家名称) 的 _____ (供应商名称) 在下面签字的 _____ (法定代表人姓名、职务) 为本公司的合法代表人 (须提供法定代表人身份证复印件)。

特此证明。

法定代表人身份证复印件（正、反面）粘贴处

供应商名称 (加盖公章)：

法定代表人 (签名或盖私章)：

日期：

(6) 法定代表人授权委托书

致：东莞市公共资源交易中心

本委托书声明：在下面签字的_____ (法定代表人姓名、职务)
代表_____ (供应商名称) 委托在下面签字的_____ (授权
代表的姓名、职务) 为本公司的合法代表人，就_____ 采
购项目 (采购编号：_____) 采购的货物及相关服务的谈判和合同的
执行，以本公司的名义处理一切与之有关的采购事宜 (须提供授权代表身
份证复印件)。

本委托书于____年__月__日签字生效。

授权代表人身份证复印件 (正、反面) 粘贴处

供应商名称 (加盖公章)：

法定代表人 (签名或盖私章)：

授权代表 (签名或盖私章)：

日期：

3.业绩表

序号	使用单位名称	项目名称	合同总价	完成时间	备注

注：请按照要求提供相关业绩等证明材料。

4.商务差异表

供应商应按照谈判文件要求 ,对谈判文件的用户需求中的商务要求作出全面响应。对响应有差异的 ,则在差异表中写明实际响应的具体内容。不论出于何种原因此表未填写 ,供应商都被认为已清楚了解谈判文件要求并对谈判文件所需的商务要求作全面响应 ,供应商必须承担完成用户需求所描述的内容的义务。

序号	谈判文件要求		响应文件内容	
	条款号	简要内容	条款号	实际响应的具体内容

5.供应商的其他证明文件

可以包括以下几项内容 : (格式自定)

- 5.1 供应商基本情况、公司简介、获奖情况和有关资质等 ;
- 5.2 提供履行本项目合同所需的设备和专业技术能力的证明材料 ;
- 5.3 提供依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料 ;
- 5.4 供应商财务状况报告[提供会计师事务所出具的审计报告复印件 ;或者提供事业单位的财务报表 (如事业单位参加政府采购活动的话)]。
- 5.5 供应商认为需要提供与本项目有关的其他证明材料。

（三）技术文件

1.谈判说明（服务类）

供应商应按照用户需求书的要求提供详细的技术、服务方案(格式自定)。

2.技术差异表

供应商应按照谈判文件要求 ,对用户需求书的内容作出全面响应。对响应有差异的 ,则在差异表中写明实际响应的具体内容。不论出于何种原因此表未填写 ,供应商都被认为已清楚了解谈判文件要求并对谈判文件所需的货物的技术参数作全面响应 ,供应商必须承担完成用户需求所描述的内容的义务。

序号	谈判文件要求		响应文件内容	
	条款号	简要内容	条款号	实质响应的具体内容

3.拟安排本项目技术人员情况表

序号	姓名	职位	持何种 资格证件	发证时间及 部门	从事本工作时 间	备注
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

4. 提交事项

供应商应按照谈判文件要求的提交事项相关内容作出全面响应。包括但不限于以下内容：

1.交货期/完成时间/服务期：

2.交货/服务 地点：

3.验收：

(1)验收工作由采购人(或采购人指定的单位)与供应商共同进行。

(2) 在验收时，供应商应向采购人提供货物或服务的相关资料，按采购人提出的方式验收。

(3) 由采购人对货物或服务的质量、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采购要求规定不符，采购人有权拒绝接受。

合 同

合同书
(参考格式)

东莞理工学院科研场地租赁合同

承租方 (甲方) : 东莞理工学院

出租方 (乙方) : 东莞市瑞鹰信息科技发展有限公司

依据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规的规定 , 甲乙双方在平等、自愿的基础上 , 就东莞理工学院租赁瑞鹰国际科技创新园(由东莞市瑞鹰信息科技发展有限公司开发 , 位于松山湖大学路 9 号) 作为科研场地的有关事宜达成协议如下 :

一、 物业基本情况

乙方出租给甲方的物业坐落于东莞松山湖高新技术产业开发区大学路 9 号瑞鹰国际科技创新园总部大楼 7 号楼 (建筑面积为 (3699.896) 平方米), 以及 11 号楼 5、6、7、8 层 (建筑面积为 5090.56 平方米), 合计总建筑面积为 (8790.456) 平方米。

二、 租赁期限、用途

1、本合同项下的物业租赁时间为 5 年，自____年__月__日起至
年__月__日止。租赁期限届满前三个月内，由双方协商是否续约。

2、租赁期间，本合同项下的物业仅供甲方作为办公、研发之用。

三、合同总额

本合同总价为_____ (小写：¥ _____元)

四、租金、押金及支付方式

1、经双方协商一致，总部大楼 7 号楼租金标准为每月每平方米建筑面积人民币_____元整 (小写：¥ _____元/m²·月)，每月租金合计人民币
(小写：¥ _____元/月)；11 号楼 5、6、7、8 层租金标准为每月每平方米建筑面积人民币_____元整 (小写：¥ _____元/m²·月)，每月租金合计人民币_____(小写：¥ _____元/月)；共合计每月租金人民币_____元
整 (小写：¥ _____元/月)。

2、租金自合同签订日起，每满二年则在前期租金标准上一次递增
5%，即____年__月__日起至____年__月__日，每月租金合计人民
币_____元整(小写：_____元/月)，共计 24 个月，租金合计人民币_____元
整 (小写：¥ _____元)；____年__月__日起至____年__月__日，
每月租金合计人民币_____元整 (小写：¥ _____元/月)，共计 24 个月，

租金合计人民币____元整 (小写 : ¥ _____元); ____年__月__日起
至____年__月__日 ,每月租金合计人民币____元整(小写 :¥ _____元
/月), 共计 12 个月 , 租金合计人民币____元整 (小写 : ¥ _____元)。
五年租金总计人民币____元整 (小写 : ¥ _____元)。

3、本物业自合同签订日起____个月内为装修进驻期 , 装修进驻期间
乙方免收甲方租金(装修进驻期算在租赁期内,免租期间不免收水电费) ,
免收金额为人民币____元整 (小写 : ¥ _____元) , 免租后五年租金合计
人民币____元整 (小写 : ¥ _____元)。

4、租赁押金 : 在本合同签订之日起的十五日内 , 甲方以银行汇款方
式向乙方支付相当于二个月租金数额的金额作为租赁押金 , 共计人民币
元整 (小写 : ¥ _____元) , 否则 , 乙方有权单方解除本合同。租赁期满
或依本合同条款解除合同时 , 甲方无违约或拖欠费用情况 , 乙方无息退
还押金。

5、从合同签订之日起 , 即____年__月__日起 , 甲方需按时足额向
乙方缴纳物业租金。甲方应当于每季度首月内以银行汇款或转账方式向
乙方支付租金 , 乙方需提前开具发票 , 甲方收到发票后支付。

五、租赁期间其他费用

1、租赁期间 (含免租期) , 使用本物业 (本物业的物业管理由东莞市瑞鹰信息科技发展有限公司负责) 所发生的物业管理费、水、电、电话、网络等费用由甲方自行承担 , 其中水电费的收费标准按政府收取的标准 , 乙方不额外加价 , 甲方并应在收到付款通知和发票(含押金收据) 后付款。

2、从____年____月____日起 , 甲方应按季度向乙方缴纳物业管理费(含保洁、安保、绿化、公共区域水电费、物业区内道路维护、物业区与物业楼内通信与网络线路维护、水管维护、电路维护及其它为使租赁物业能正常安全便利使用所必须发生的费用) , 物业管理费标准为每月每平方米建筑面积人民币____元 (小写 : ¥ _____元/m²·月) , 即每月物业管理费为人民币____元(小写 : ¥ _____元/月) , 五年合计人民币____元(小写 : ¥ _____元) 。本物业自合同签订日起____个月内乙方免收甲方物业管理费 , 免收金额为人民币____元 (小写 : ¥ _____元) , 免物业管理费后五年合计人民币____元 (小写 : ¥ _____元) 。乙方有权根据政府相关部门的规定对物业管理费标准进行统一调整 , 甲方须遵守。

3、物业服务内容详情以物业服务合同为准。

六、物业的修缮与使用

1、租赁期间，乙方如需对该物业进行检查、修缮，应提前三天通知甲方，甲方应予以积极配合。

2、租赁期间，甲方发现本合同项下的物业及公用其附属设施有自然损害或故障时，应及时通知乙方；乙方应在接到甲方通知后的三个工作日内进行维修以使甲方能及时正常使用物业。逾期不维修，甲方有权可代为维修，费用由乙方承担，甲方可将产生的维修费用从实际维修完物业当月的租金中直接扣除，当月租金不足以扣除维修费用的，贵校可以在实际维修完物业之月的下一月的租金中直接扣除，直至扣完为止；但是，物业及公用其附属设施的损害或故障是甲方的原因造成的，则应当由甲方承担责任。对甲方自行装修装饰或添置设备的部分，乙方不负有修缮义务。

3、空调设备由甲方自备并安装，室外机要按照乙方指定的位置放置。甲方室外空间的改变及其他设备安装需事先征得乙方批准。

4、甲方搬入办公场地前，应更换门锁。甲方不能在门外加装安全门，若确实需要，可在室内加装安全门。

5、甲方对用水、用电的扩容须事先提出申请，征得乙方同意，无需报批且无特定有损物业根本性结构性安全的情况乙方应当同意甲方需

求。乙方为甲方增加安装的供水、供电等设施，其设施和相关的购买安装费用由甲方自行负责。

6、甲方应合理使用本合同项下的物业及公用附属设施。如因使用不当造成该物业及公用附属设施损坏的，甲方应及时修复，且承担因此而支付的费用。

七、合同的变更、解除与终止

1、在合同有效期间，乙方因自身原因发生的变故和法律纠纷，不能影响本合同的执行，保证合同有效期内甲方的权益。

2、经双方协商一致，可以变更或终止本合同。

3、一方有以下违约行为之一，导致另一方蒙受损失的，受损失方有权解除合同：

(1) 乙方未按约定时间交付该办公场地达 15 日。

(2) 乙方因自身原因不承担约定的维修义务致使甲方无法正常使用该物业。

(3) 甲方不支付或不按照约定支付租金或各项费用达 30 日。

(4) 甲方擅自改变该办公场地用途。

(5) 甲方擅自拆改、变动或损坏办公场地主体结构。

(6) 甲方利用该办公场地从事违法活动。

(7) 法律规定的其它情形。

八、物业的交付及收回

1、乙方应于合同约定日期向甲方交付本合同项下的物业。交付标准：已通过验收的毛坯房 (为每层提供普通与动力电源，并可随时按需提供水源接入)。

2、甲方租赁期满或因其它情况提前解除合同的，甲方应在十天内交还本合同项下的物业。甲方超过 15 天既不退还也不续租的，乙方有权直接进场接管物业，甲方如有遗留物品，视为遗弃，乙方可自行处理，费用由甲方承担，乙方不作任何赔偿或补偿。甲方同意乙方将其视为废弃物，不向乙方追究任何责任。

3、本合同约定的租赁期限满后，甲方对物业进行装修的装修物，若装修物能独立拆除使用且不会对租赁物业造成结构安全损害的或破坏墙体完整的，则甲方可以自行决定是否拆除该装修物用作其它用途，且甲方需恢复原状。能单独搬除的独立物件，甲方有权从租赁物业中搬除。

九、责任条款

1、乙方有本合同第六条第 3 款第 (1)、(2) 项情形之一的，乙方应双倍返还押金。

2、甲方有本合同第六条第 3 款第 (3) 至 (7) 项情形之一的，乙方有权终止合同，收回本合同项下的物业。甲方不得要求乙方返还押金。

3、租赁期内，因甲方原因退租的，乙方不退还押金，甲方并应全额支付已租月份 (包括免租期) 租金和已产生的物业管理费、水电费等一切应由甲方支付的费用。

4、租赁期间，甲方逾期缴纳本合同约定应由甲方负担的费用或租金的，甲方应自逾期之日起，每日按上述当期未交租金或物业管理费用总额的 5‰ 向乙方支付滞纳金。

5、租赁期内，若甲方需提前终止合同的，甲方需提前 30 天向乙方书面申请，乙方同意后，乙方与甲方结清租金及其他费用后，10 日内无息退还全部押金。租赁期内，若乙方需提前终止合同的，乙方需提前 30 天向甲方书面告知，甲方同意后，乙方需承担甲方搬迁产生的所有费用，甲方不承担搬迁期间的租金及物业费，乙方在搬迁结束后 10 日内退还双倍押金。若没有取得一致，按合同执行。

6、租赁期间，除本合同约定或法律规定可解除合同的情形外，任何一方擅自单方面解除合同的，另一方有权向违约方收取与押金等额的违约金，即人民币_____元整（小写：¥_____元）。

7、甲方在同等条件下，对本协议项下物业享有优先购买权和优先承租权

8、在本合同正式签订时，乙方应保证合同项下用于租赁甲方的物业的法律状态无任何瑕疵，保证不会因违反有关房屋建设的相关规定而致使租赁给甲方的物业处于法律上的不安全状态。在本合同履行期间，因第三人对本合同项下的租赁物业进行权属追诉或有关政府部门按相关法律规定决定拆除租赁物业的，则乙方应向甲方支付本合同总金额 30% 的违约金。乙方的此种违约行为给甲方造成损失，则乙方应赔偿甲方所遭受的所有损失。

十、消防条款

1、甲方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防法》以及松山湖高新技术产业开发区有关消防管理制度，积极配合乙方做好消防工作，否则，由此产生的一切责任及损失由甲方承担。

2、乙方应在本物业内按有关规定配置消防设施 (11 号办公楼配有烟感、喷淋、消防栓系统 , 7 号办公楼配有烟感和消防栓系统。), 严禁将楼宇内消防设施用作其它用途。

3、本物业因维修等事务需进行一级临时动火作业时 (含电焊、风焊等明火作业), 须消防主管部门批准。但平时经营业务作业不在此限。

4、甲方应按消防部门有关规定负责租赁物室内的防火安全 , 乙方有权于双方同意的合理时间内检查租赁物的防火安全 , 但应提前一天给甲方书面通知。甲方不得无理拒绝或延迟给予同意。

5、乙方无论如何应保证在将本合同项正式签订时所租赁给甲方的物业在消防方面符合国家消防法律法规规范 , 并取得相关消防主管部门应当核发的许可证照可将物业用于正式使用。乙方因消防原因致使甲方不能正常使用房屋的 , 则乙方应向甲方支付本合同总金额 30% 的违约金。乙方的此种违约行为给甲方造成损失 , 则乙方应赔偿甲方所遭受的所有损失。

十一、免责条件

1、因不可抗力原因致使本合同不能履行 , 各方互不承担责任。

2、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。

十二、双方在履行合同过程的函件、通知等可以电话、短信、邮寄等方式进行，如双方联系电话、地址具体联系方式变更，应及时书面通知对方，否则以本合约规定的联系方式为准，拒收及无人接收均视为送达完成。

十三、本合同未尽事宜，由甲、乙双方另行签订补充协议。在履行本合同过程中如发生争议，双方首先应协商解决，协商不成的，双方同意向有管辖权的法院起诉解决。

十四、本合同附件与本合同具有同样的法律效力，合同上出现的金额同时用大小写表示，大小写不一致时，以大写为准。

十五、本合同及附件一式五份（甲方执三份、乙方执一份、招标代理机构执一份），具有同等法律效力。自双方签字盖章之日起生效。

（以下无正文）（此页为双方签字页）

甲方签章：东莞理工学院

乙方签章：东莞市瑞鹰信息科技发展
有限公司

甲方法人代表：

乙方法人代表：

地址：松山湖大学路 1 号

地址：

电话：

电话：

统一社会信用代码：
司

账户：东莞市瑞鹰信息科技发展有限公

124419004572320124

开户银行：中行东莞松山湖科技园支

行

账号：666567809750

签约时间：

签约地点：广东省东莞市松山湖大学路 1 号东莞理工学院