

## 第一章 竞争性磋商公告

### 国家移民管理局瑞丽遣返中心昆明遣返站 2022 年昆明办公生活用房 租赁项目竞争性磋商公告

#### 一、项目基本情况

1. 项目编号：云华益招字[2022]第 006 号
2. 项目名称：国家移民管理局瑞丽遣返中心昆明遣返站 2022 年昆明办公生活用房租赁
3. 采购方式：竞争性磋商
4. 最高限价：905940 元
5. 采购需求：在昆明主城五区范围内租用房屋作为单位办公、生活、住宿场所，具体要求为：  
(一) 租赁房屋基础配套要求。  
(1) 区位要求：必须位于昆明主城五区，有已建成的市政道路，临近城市主干道、交通方便；市政给排水、供电配套齐全，邻边无在建工地、工厂等产生噪音较大的单位。  
(2) 场地要求：可供 10 辆以上车辆停车的硬化场地。  
(3) 面积要求：房屋总建筑面积即产权证登记面积或经第三方房屋测绘报告面积应不少于 1500 平方米。如整栋或整坐落上建筑面积超出 1500 平方米，乙方须承诺超出 1500 平方米部分的房屋在租赁期间内需保持闲置或可由承租方自行使用，乙方不再自用或提供他人使用。  
(4) 房间功能：①出租房屋不能是毛坯房，室内外装修应为普通装修，未使用高档装饰材料。②用于餐厅、会议室的房间面积原则上都不少于 50 平方米（根据房屋实际情况可下浮 10%），且会议室不能与餐厅合并使用；如出租人房屋在磋商前无满足承租人使用需求的餐厅、会议室，出租人应承诺在中标后给予改造提供满足承租人可直接入住使用的餐厅、会议室，因此发生的房屋零星改造的所有费用由出租人承担。③经采购人踏勘后需由采购人重新配置的房间内设施设备，乙方应当配合进行搬离，并在采购人入住前将房间腾空满足配置条件，搬运等相关费用由出租方承担。  
(5) 房屋外观及配套设施：①房屋外观需整洁。②有市政三相四线动力电源、各级配电室（箱）、强电、弱电设施完善且可正常运行使用。③有与市政管网连接的给排水管道，雨水、污水排水正常。④房屋场所内消防设施能够正常使用，满足消防安全需要。

(6)其它要求。①甲方正式入住后，乙方须结清截止甲方入住前有关房屋使用产生的水费、电费、网费、燃气、消防设施维护费、电梯年检费、垃圾清运费等费用，甲方仅负责入住后使用房屋产生的相关费用。②房屋交付前，乙方需对房屋内损坏的地板、门窗、灯具、管道、电线路等设施设备进行全面检修，确保其运行使用良好，同时对房屋各房间卫生进行清洁和全面消杀。

(二) 租赁周期。暂定一年，最长不超过三年。

(三) 租赁最高限价和费用组成：房屋租赁采购最高限价为年租金：人民币 905940 元，且为每年包干总价。包括：房屋及其住宿生活配套设施的使用费、折旧磨损费；房屋内家具家电的使用费、折旧磨损费；房屋所在小区、楼宇、街道所需缴纳的物业管理费，垃圾费；支付租金时出租方开具税票的税金、场地及其地上附着物的使用费；为满足入住使用条件，出租方进行的房屋、场地、基础修缮和物品搬运所发生的费用；因出租方所属房屋土地性质需缴纳的其它行政事业性费用；以及法律法规明确应由出租方承担的所有费用。

承租人入住使用后，所使用市政水、电、气、环境卫生等费用由承租人自行支付。

(四) 租金支付方式。租金为成交磋商申请人最终报价，房屋验收合格后采购人一次性付清租期内一年期年度租金，支付时出租方应向采购人递交租金支付申请并协助承租人向国家税务部门开具发票，开票信息应与出租方信息一致；若租期届满采购人需继续租赁，采购人可按照合同延续租赁，延期时间最长 2 年，租金按照第一年合同约定的租金，按月计算，不足一个月的按照一个月计算。

6. 服务周期：一年。

7. 服务地点：房屋坐落所在地。

8. 质量要求：租赁服务商所供租赁服务必须符合招标文件规定技术要求及采购人房屋租赁需求，符合国家规定的租赁服务标准，满足承租方功能、性能、服务等质量要求；出租方对承租方要求的房屋改造质量一次性验收合格。

9. 本项目接受联合体。

## 二、申请人的资格要求：

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定：

1.1 具有独立承担民事责任的能力：磋商申请人应为具备经行政管理部门登记注册的独立企业（事业）法人、其他组织或自然人，符合《中华人民共和国政府采购法》第二十一条的规定，提供有效的营业执照或事业单位法人证书或其他类似的法定证明文件或身份证；

1.2 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度：

1.2.1 未被列入“信用中国（www.creditchina.gov.cn）”网站“记录失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为”记录名单内；②未被列入“国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）”网站“严重违法失信企业名单（黑名单）信息”内；③未被列入“中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）”网站“政府采购严重违法失信行为记录名单”内；④不得存在“中国裁判文书网（wenshu.court.gov.cn）”网站“行贿犯罪”情形。最终以采购代理机构于响应文件递交截止日当天查询结果为准]；

1.2.2 提供 2019 年～2021 年任意一年的审计报告或财务报表【包括资产负债表、现金流量表和利润表】或开户银行 2022 年出具的资信证明或资金存款证明；

1.3 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力：提供履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料或书面声明；

1.4 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录：提供 2022 年 1 月至磋商截止之日间任意连续三个月缴纳税收的完税证明及社保资金缴纳证明，证明材料可以是缴费的银行单据、所在社保机构开具的证明等（依法免税或不需要缴纳社会保障资金的应提供相应文件证明）；

1.5 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录：（重大违法记录，是指磋商申请人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），提供参加本次政府采购活动前三年内的经营活动中没有重大违法记录的书面声明；

1.6 法律、行政法规规定的其他条件。

2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：无

3. 本项目的特定资格要求（本条款适用个人房东及村委会、个体户等其他组织形式）：

3.1 磋商申请人须是房产合法持有人且为中国居民，房屋产权清晰，需要提供纸质资料。

3.2 磋商申请人需持有中华人民共和国公民身份证、产权或可合法使用房产的证明材料证书，需要提供纸质资料。

4、资格审查方式：资格后审。

### 三、采购文件的获取



1. 时间：2022 年 08 月 31 日至 2022 年 09 月 06 日（北京时间，法定节假日除外）每天上午 9:30~12:00 下午 14:00~17:00（节假日除外）。

2、获取方式：

企业请持法定代表人证明书（原件）、法定代表人授权委托书（原件）、法定代表人或委托代理人身份证（原件及复印件加盖公章）、营业执照；其他组织和自然人请持自然人身份证或自然人委托代理人身份证（原件及复印件加盖公章）到云南华益工程管理咨询有限公司（云南省昆明市滇池度假区广福路南悦城一期 1 幢 4 层 406-408 号）购买本项目竞争性磋商文件。竞争性磋商文件售价：¥600.00 元/份，售后不退。

#### 四、响应文件的递交

1、递交响应文件截止时间及磋商会议时间：2022 年 09 月 13 日 14:30

2、磋商地点：云南省昆明市滇池度假区广福路南悦城一期 1 幢 4 层 406-408 号会议室

#### 五、公告期限

自本公告发布之日起五个工作日

#### 六、发布公告的媒介

本公告在中国政府采购网（/http://www.ccgp.gov.cn/）、中国招标投标公共服务平台（www.cebpubservice.com）上发布。

#### 七、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系

1. 采购人信息

名 称：国家移民管理局瑞丽遣返中心

地 址：云南省德宏州瑞丽市勐卯镇

联 系 人：晏警官、王警官

联系方式：0692-6682098

2. 采购代理机构信息

名 称：云南华益工程管理咨询有限公司

地 址：云南省昆明市滇池度假区云南省昆明市滇池度假区广福路南悦城一期 1 幢 4 层 406-408 号

联 系 人：郭工、段工

联系方式：13759147387