

大湾区覆盖项目保障区用房采购

招 标 文 件

招标编号：0701-264105110083

招标人：国家广播电视总局无线电台管理局

招标代理机构：中技国际招标有限公司

2026年6月

总 目 录

第一章 投标邀请.....	3
第二章 投标人须知.....	10
第三章 采购需求.....	47
第四章 合同条款（格式）.....	54
第五章 附 件.....	85

第一章 投标邀请

中技国际招标有限公司（以下简称“招标代理机构”）受国家广播电视总局无线电台管理局（以下简称“招标人”）委托，就其使用国家财政资金投资的大湾区覆盖项目保障区用房采购进行国内公开招标。欢迎符合资格条件投标人就下列货物提交密封投标。

一、项目基本情况

1. 项目编号：0701-264105110083
2. 项目名称：大湾区覆盖项目保障区用房采购
3. 项目预算金额：6593万元；项目最高限价：6593万元。
4. 采购需求

包号	采购标的名称	简要技术要求	数量	单位	是否专门面向中小企业采购	备注
1	大湾区覆盖项目保障区用房采购	在珠海市香洲区购置业务用房和值班员宿舍用房，总建筑面积3489m ² 。其中，业务用房面积2239m ² ，值班员宿舍用房面积1250m ² 。房屋产权清晰、手续齐全，符合国家和珠海市有关规定。	1	项	否	
备注：1. 本项目采购标的对应的《中小企业划型标准规定》所属行业为： <u>房地产开发经营</u> 2. 本项目不接受进口产品及服务。						

5. 合同履行期限：合同签订后 3 个月内完成房屋使用交付，12 个月内完成房屋产权过户。

6. 本项目不接受联合体投标。

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。

- 具有独立承担民事责任的能力。
- 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设备和专业技术能力。
- 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。
- 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。
- 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：无。

三、获取招标文件

1. 招标文件售价、文件出售时间、地点、联系方式：

(1) 本项目招标文件采用网上审批下载电子版本方式和纸质招标文件同时发放方式。

(2) 招标文件发售时间：从 2026 年 6 月 12 日起到 2026 年 6 月 22 日下午 16:00 时止。

(3) 有意向的投标人应先在中国通用招标网 (<http://www.china-tender.com.cn>) 进行免费注册，注册完成后

请按照网上操作流程进行购买。中国通用招标网技术支持及注册审核电话：4006808126-2/3-0 转人工。

(4) 购买标书流程：投标人先在通用招标网招标文件获取一栏中对应的项目（标）下填写招标文件购买申请，填写招标文件购买申请后，具体购买方式包括：

1) 网上支付方式购买招标文件的投标人在标书款支付成功后，即可网上下载招标文件，纸质文件可采用快递或联系采购代理机构联系人进行领取。纸质招标文件和电子版本招标文件具有同等法律效力。

2) 招标文件发票领取方式：网上支付时申请领取电子发票（本项目不提供纸质发票）。

特别提示：

提示 1：每次购买招标文件申请系统生成的账号不同，请按照系统生成的账号进行付款，不要重复支付；

提示 2：汇款金额必须与系统提示金额相同，否则将会被退回。

招标文件售价：500 元人民币/包，售后不退。

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

1. 递交投标文件截止时间和地点：2026 年 7 月 3 日上午 09 时 30 分整（北京时间），北京市丰台区西三环南路 14 号院首科大厦 A 座 4 层 405 号中技国际招标有限公司会议中心会议室，逾期收到或不符合规定的投标文件恕不接受。

2. 开标时间：2026 年 7 月 3 日上午 09 时 30 分整（北京时间）

3. 开标地点：北京市丰台区西三环南路 14 号院首科大厦 A 座 4 层 405 号中技国际招标有限公司会议中心会议室，投标人应派其法定代表人或授权代表出席。

五、投标邀请期限

自本公告发布之日起 5 个工作日。

六、其他补充事宜

1. 本次招标投标人必须以项目为单位进行投标响应，评标和合同授予也以项目为单位。

2. 项目审批情况：本项目已获得主管部门审批，资金已落实。

3. 申请人的资格要求补充：

(1) 被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的、被“中国政府采购网”网站（www.ccgp.gov.cn）列入政府采购严重违法失信行为记录名单（处罚期限尚未届满的）的供应商，不得参与本项目的政府采购活动。

(2) 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一包的投标或者未划分包的同一招标项目的投标。

1) 本条所指单位负责人为同一人指单位法定代表人或者法律、行政法规规定代表单位行使职权的主要负责人。

2) 本条所指控股关系指单位或股东的控股关系。控股股东指：

a. 出资额占有限责任公司资本总额百分之五十以上或者其持有

的股份占股份有限公司股本总额百分之五十以上的股东；

b. 出资额或者持有股份的比例不足百分之五十，但其出资额或者持有的股份所享有的表决权已足以对股东会、股东大会的决议产生重大影响的股东。

3) 本条所指管理关系指不具有出资持股关系的其他单位之间存在的管理与被管理关系。

注：本条所指的控股、管理关系仅限于直接控股、直接管理关系，不包括间接控股或管理关系。

(3) 为本采购项目提供过整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商及其附属机构，不得再参加本采购项目的投标活动。

(4) 按照招标公告要求购买了招标文件。

(5) 本项目不接受转包。

(6) 符合法律、行政法规规定的其它要求。

4. 采购项目需要落实的政府采购政策：

(1) 鼓励节能、环保政策：依据《财政部 发展改革委 生态环境部 市场监管总局关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知（财库（2019）9号）》执行。

(2) 扶持中小企业政策：根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定，评审时小型和微型企业产品享受 10% 的价格折扣。监狱企业视同小型、微型企业。残疾人福利性单位视同小型、微型企业。不重复享受政策。

(3) 支持本国产品政策：按照《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》（国办发〔2025〕34号）规定，落实《财政部 工业和信息化部关于贯彻落实〈国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知〉的意见》（财库〔2025〕30号）相关要求。政府采购活动中既有本国产品又有非本国产品参与竞争的，依法对本国产品给予价格评审优惠，对本国产品的报价给予 20% 的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

(4) 本项目采购标的是否接受进口产品详见第 4 条“采购需求”要求。

5. 评标办法和评标标准：本项目评标采用综合评分法，详细的评分因素和标准见招标文件。

6. 采购人的采购需求：详见第三章采购需求。

七、对本次招标提出询问，请按以下方式联系。

1. 采购人信息：

(1) 名称：国家广播电视总局无线电台管理局

(2) 地址：北京市西城区真武庙 2 条 9 号

(3) 电话：010-86098190

2. 采购代理机构信息：

(1) 名称：中技国际招标有限公司

(2) 地址：北京市丰台区西营街 1 号院通用时代中心 C 座 8 层（邮政编码：100073）

(3) 联系人姓名：马利、张赤南

(4) 电 话： 010-81168264、 81168276

(5) 传 真： 010-81168274

(6) 电子邮箱： mali22@cgci.gt.cn

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

本表是对投标人须知的具体补充和修改，如果有矛盾的话，应以本资料表为准。

序号	条款号	内 容
1	1.1	项目资金来源：财政性资金 项目名称：大湾区覆盖项目保障区用房采购 项目编号：0701-264105110083 项目现场：珠海市香洲区
2	1.2	招标内容：见第三章的采购需求 本次招标，要求投标人必须以项目为单位进行投标响应，评标和合同授予也以项目为单位。
3	2.1	合格投标人的资格要求及证明材料（不符合下述合格投标人资格要求的投标，将视为无效投标被拒绝）： (1) 投标人须在中华人民共和国境内注册，具有独立承担民事责任的能力和经营许可，向招标人提供货物和服务的法人、其他组织或自然人，须提供相关证明材料，其中： 供应商是企业（包括合伙企业）的，应提供其在市场监督管理部门注册的有效“企业法人营业执照”或“营业执照”的复印件。 供应商是事业单位的，应提供其有效的“事业单位法人证书”复印件。 供应商是非企业专业服务机构的，应提供其有效的“执业许可证”、“登记证书”复印件；（“登记证书”主要指民办非企业单位，如社会团体）。 供应商是个体工商户的，应提供其有效的“个体工商户营业执照”复印件。 供应商是自然人的，应提供其有效的自然人身份证明。 (2) 投标人须具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，须提供相关证明材料，其中： 供应商是法人的，应提供 2025 年度经审计的财务报告复印件（报告

序号	条款号	内 容
		<p>中须包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及财务报表附注），或其基本开户银行出具的资信证明原件，或具有融资性担保机构经营许可证的试点专业担保机构出具的投标担保函。</p> <p> 供应商是其他组织或自然人的，应提供银行出具的资信证明原件，或具有融资性担保机构经营许可证的试点专业担保机构出具的投标担保函。</p> <p> (3) 投标人须具有履行合同所必需的设备和专业技术能力，须附相关书面声明。</p> <p> (4) 投标人须具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，须提供相关证明材料，其中：</p> <p> 供应商是法人的，缴纳税收的证明材料，应提供开标前六个月内任意一个月的依法纳税凭据（增值税和企业所得税）复印件。</p> <p> 供应商是法人的，缴纳社会保障资金的证明材料，应提供开标前六个月内任意一个月的缴纳社会保险的凭据（专用收据或社会保险缴纳清单）复印件。</p> <p> 供应商是其他组织和自然人的，需要提供开标前六个月内任意一个月的缴纳税收和社会保险的凭据。</p> <p> 注：依法免税或不需要缴纳社会保障资金的供应商，须提供相应文件证明其依法免税或不需要缴纳社会保障资金。</p> <p> (5) 参加本政府采购活动前三年内，投标人在经营活动中没有重大违法记录，其中：</p> <p> 重大违法记录是指供应商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；</p> <p> 供应商须提供参与本采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。</p> <p> (6) 投标人被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的、被“中国政府采购网”网站（www.ccgp.gov.cn）列入政府采购严重违法失信行为记录名单（处罚期限尚未届满的），不得参与本项目的政府采购活动，供应商须提供没有</p>

序号	条款号	内 容
		<p>上述失信行为和重大税收违法案件记录的书面声明。</p> <p>同时，采购人或采购代理机构依法对投标人的资格进行审查时，将于本项目查询截止时点在“信用中国”和“中国政府采购网”网站上对供应商进行没有上款所述失信行为和重大税收违法案件记录查询并打印查询记录，查询截止时点为：本项目投标截止期当日。对经查询被“信用中国”网站列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的、被“中国政府采购网”网站列入政府采购严重违法失信行为记录名单（处罚期限尚未届满的）的供应商，其投标将按无效投标处理。</p> <p>(7)单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一包的投标或者未划分包的同一招标项目的投标，投标人须提供声明。</p> <p>(8)为本采购项目提供过整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商及其附属机构，不得再参加本采购项目的投标活动，投标人须提供声明。</p> <p>(9)本项目不接受联合体。</p> <p>(10)本项目不得转包。</p> <p>(11)投标人已按照招标公告要求购买了招标文件。</p> <p>(12)本项目的特定资格要求：无。</p> <p>(13)落实政府采购政策需满足的资格要求：无。</p> <p>注：上述投标人须提供的资格证明文件均应为有效文件并加盖本单位公章，否则评标时不予认可。</p>
4	3.2	<p>合格的货物及服务：</p> <p>(1) 本次招标第一章投标邀请中标注“不接受进口产品”的投标货物的原产地应为中华人民共和国境内，不接受进口产品。</p> <p>(2) 本次招标第一章投标邀请中标注“接受进口产品”的投标货物的原产地应为中华人民共和国境内或来自与之有正常贸易往来的国家或地区，接受进口产品。</p>
	3.5	合格的货物及其有关服务：

序号	条款号	内 容												
		<p>对于接受进口产品投标的品目且投标人以进口产品参加投标时，如投标货物非投标人所有或制造，投标人投标时须提供制造商（或其境内总代理的）就本项目所提供的投标品牌产品授权书，授权书中须要注明项目名称、招标编号、货物名称、品牌及型号，授权书格式可参考招标文件所附制造商（或境内总代理商）授权书格式，也可投标人自行拟定。如是境内总代理提供的产品授权书，投标人还须提供制造商给予境内总代理的正式授权文件的复印件，以证明所供货物来源的可靠性。</p>												
5	4.1	<p>招标人名称：国家广播电视总局无线电台管理局 招标代理机构名称：中技国际招标有限公司 地址：北京市丰台区西营街1号院通用时代中心C座 邮政编码：100073 联系人姓名：马利、张赤南 电话：010-81168264、81168276 传真：/ 邮箱：mali22@cgci.gt.cn</p>												
6	4.2	<p>招标代理机构代理费用的收取标准和方式：</p> <p>（1）中标人应在中标通知书发出后5个工作日内，参照国家发改委颁布的《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）中的货物招标收费标准，按照中标额差额定率累进法计算，向招标代理机构交纳中标服务费。此中标服务费应计入投标报价中，但无须单独开列。</p> <table border="1" data-bbox="507 1487 1184 1823"> <thead> <tr> <th>中标金额（万元）</th> <th>招标费率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100 以下</td> <td>1.50%</td> </tr> <tr> <td>100-500</td> <td>1.10%</td> </tr> <tr> <td>500-1000</td> <td>0.80%</td> </tr> <tr> <td>1000-5000</td> <td>0.50%</td> </tr> <tr> <td>5000-10000</td> <td>0.25%</td> </tr> </tbody> </table> <p>（2）中标服务费的收取以包为单位计算。</p>	中标金额（万元）	招标费率	100 以下	1.50%	100-500	1.10%	500-1000	0.80%	1000-5000	0.50%	5000-10000	0.25%
中标金额（万元）	招标费率													
100 以下	1.50%													
100-500	1.10%													
500-1000	0.80%													
1000-5000	0.50%													
5000-10000	0.25%													
7	8.4	<p>投标文件格式特殊要求：投标人以项目为单位提供和装订投标文件，最好胶装，不易散页。</p>												

序号	条款号	内 容
8	9.1	投标语言：中文汉语（有关产品型号、专用名词等可除外）
9	10.1	选择性投标：本项目不接受选择性投标，一个投标人只能提交一个投标方案、一个报价。 转包/分包方案：本项目每个投标最小单位下，不接受转包。
10	11.1	投标报价范围及说明： (1) 货物价——以货到招标人项目现场或指定仓库完税价为标准，包括制造或组装货物所使用的部件和原材料，以及货物本身已缴纳或应缴纳的全部税费；运输费、保险费和货物运抵项目现场所产生的其它费用；货物本身必须的备件/附件和专用工具；技术文件费。 (2) 技术安装指导、调试、验收费用。 (3) 培训费。 (4) 维修服务和技术支持费。 (5) 第三章“采购需求”规定的其它费用。
11	11.5	合同执行期内的价格：固定不变
12	12.1	投标货币：人民币
13	15.1	(1) 投标人应在本项目投标截止时间前递交投标保证金， 保证金金额为人民币 1 万元。 (2) 投标保证金有效期：与投标有效期一致。 (3) 投标保证金形式：电汇、支票、汇票、本票、金融机构出具的保函，不接受现金方式递交的投标保证金。 建议首选：有效电汇（投标人应在投标截止时间前电汇到招标文件规定的采购代理机构银行账户）。 特别提示：采用电汇形式递交保证金的，投标人可以选择在中国通用招标网（http://www.china-tender.com.cn）进行投标保证金的支付和退回，具体方式如下： 提示 1：有意向的投标人在购买/下载标书页面中，在已购买过标书的招标项目处，点击保证金支付，选择要交纳保证金的分包，点击“汇款账户生成”按钮，系统生成汇款账户，汇款成功后，系统将自动确认到账

序号	条款号	内 容
		<p>信息，本项目结束后，系统将保证金退回原账号。</p> <p>提示 2：每次支付保证金申请系统生成的账号不同，请按照系统生成的账号进行汇款（保证金允许一个账户多次汇款）。</p> <p>提示 3：投标人支付保证金的账户名称必须与其在中国通用招标网注册投标人的名称相同，否则将会被退款。</p>
14	16.1	<p>投标文件递交截止时间：2026 年 7 月 3 日上午 09：30 分整（北京时间）。</p> <p>投标有效期：90 个日历日。</p>
15	17.1	<p>(1) 投标文件正本 1 份。</p> <p>(2) 资格证明文件正本 1 份（胶装成册，单独密封提交）。</p> <p>(3) 投标文件、资格证明文件的副本 6 份。</p> <p>(4) 开标一览表正本 1 份（单独密封提交，包括开标一览表、投标保证金说明函、增值税专票开票信息）。</p> <p>(5) 电子版：1 份（U 盘），投标文件电子文档应为 Word 可编辑版和 PDF 格式文件，PDF 格式文件应是投标文件正本（加盖公章）所有内容的清晰扫描件。电子文档内容和投标文件正本应保持完全一致，不能有缺漏。</p>
16	19.1	<p>投标文件递交地点：</p> <p>北京市丰台区西三环南路 14 号院首科大厦 A 座 4 层 405 号中技国际招标有限公司会议中心会议室</p>
17	22.1	<p>开标时间：2026 年 7 月 3 日上午 09：30 分整（北京时间）</p> <p>开标地点：北京市丰台区西三环南路 14 号院首科大厦 A 座 4 层 405 号中技国际招标有限公司会议中心会议室。</p>
18	26.5	<p>本项目规定的其他无效投标情况：</p> <p>(1) 提供了选择方案或选择报价（包括交叉折扣）的。</p> <p>(2) 提交了转包或分包要求的。</p> <p>(3) 以可调整价格投标报价的。</p> <p>(4) 投标文件技术规格响应最低得分为 0 分的。</p> <p>(5) 投标文件未提供商务条款响应及偏离表和采购需求响应及偏离</p>

序号	条款号	内 容
		表的。 (6) 投标报价超过采购包预算金额或最高限价的。 (7) 本采购内容中如有涉及为政府强制采购节能产品，供应商所投的上述产品须为符合《财政部 发展改革委 生态环境部 市场监管总局关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知（财库（2019）9号）》规定的产品。供应商须在投标文件中提供证明材料。若未提供，将导致投标被视为无效投标。
19	27.3	其它评标因素：政府采购优惠政策（详见第二章“投标人须知”后附评标办法和评标标准）
20	28.1	本次招标评标方法：针对本次评标，具体评标办法和评标标准见招标文件第二章“投标人须知”后附评标办法和评标标准。
21	31.1	数量增减变更：本项目不适用
22	35.1	履约保证金：详见合同条款
23		<p>采购人、采购代理机构接收投标人质疑函的方式、联系部门、联系电话和通讯地址等信息：</p> <p>1. 采购人、采购代理机构接收投标人质疑函的方式：采购人、采购代理机构只接收投标人以书面形式递交的质疑函，投标人提出的质疑函格式应遵照财政部发布的《政府采购供应商质疑函范本》要求。（查询网站及网址：“中国政府采购网”（http://www.ccgp.gov.cn））</p> <p>2. 采购人、采购代理机构接收投标人质疑函的联系部门、联系电话和通讯地址：</p> <p>（1）采购人联系部门、联系电话和通讯方式：</p> <p>1) 联系部门：国家广播电视总局无线电台管理局</p> <p>2) 联系电话：010-86098190</p> <p>3) 通讯方式：北京市西城区真武庙2条9号</p> <p>3. 采购代理机构联系部门、联系电话和通讯方式：</p> <p>（1）联系部门：中技国际招标有限公司第五业务部</p> <p>（2）联系电话：010-81168264</p> <p>（3）通讯方式：北京市丰台区西营街1号院通用时代中心C座</p>

一、投标人须知

1. 资金来源及项目概况

1.1 资金来源及项目概况见本投标人须知前附表序号第 1 条

1.2 招标内容见本投标人须知前附表序号第 2 条。

2. 合格投标人的资格要求

2.1 合格投标人的资格要求见本投标人须知前附表序号第 3 条。

2.2 不符合上述合格投标人资格要求的投标，将被视为无效投标被拒绝。

3. 合格的货物及其有关服务

3.1 就本招标文件而言，投标人在合同项下需要提供、安装的、包括与信息处理和交流有关的硬件、软件，以及所有有关的文件，统称“货物”；由投标人提供的有关运输、保险、安装、调试、培训、技术支持、维护和维修以及其它使货物正常运转所必需的服务，统称“服务”。

3.2 投标及合同中提供的货物及其有关服务的原产地，均应来自本投标人须知前附表序号第 4 条规定的合格来源国，本合同的支付也仅限于这些货物和服务。

3.3 本款所述的“原产地”是指货物设计、生产和提供有关服务的来源地。所述的“货物”是指制造、加工或实质上装配了主要部件而形成的货物，商业上公认的产品是指在基本特征、性能或功能上与部件有着实质性区别的产品。

3.4 货物和服务的原产地有别于投标人的国籍。

3.5 通过签署投标函或提供有效的授权书，投标人应确认其为所供货物的合法所有人，或已经从其所有人那里得到了适当的授权。投标人如在此方面恶意地提供错误事实，其投标将被视为无效投标被拒绝。

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，本招标文件中所述的采购人和采购代理机构在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

4.2 投标人应承担本投标人须知前附表序号第6条所要求的其他费用。

二、 招标文件

5. 招标文件构成

5.1 招标文件用以阐明所需货物及服务、招标、投标程序和合同条款。招标文件由招标文件总目录所列内容组成。

5.2 投标人应认真阅读招标文件中所有的事项、格式、条款和技术规范等。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，并可能导致其投标被宣布为无效标。

6. 对招标文件的询问和质疑

6.1 投标人可向采购人或者采购代理机构就招标文件的内容依法提出询问，采购人或者采购代理机构将在收到询问后 3 个工作日内作出答复。

6.2 投标人如认为招标文件存在不合理条款、歧视性条款的，也须在自购买招标文件之日起 7 个工作日内以书面形式一次性向采购人或采购代理机构提出。投标人的质疑应当有明确的请求和必要的证明材料，质疑函的提出要求详见投标人须知前附表的规定。

7. 招标文件的澄清或修改

7.1 采购人或采购代理机构可以对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改，但不得改变采购标的和资格条件。如澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，采购人或采购代理机构将在投标截止时间 15 日前，以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标人。招标文件的澄清函或修改书将构成招标文件的一部分。投标人在收到上述通知后，应立即以传真形式向采购代理机构予以确认。

7.2 针对招标文件的修改内容将在财政部门指定媒体上给予公布。

7.3 为使投标人准备投标时有充分时间对招标文件的修改部分进行研究，采购代理机构可自行决定是否延长投标截止日期和推迟开标时间。

三、投标文件的编制

8. 投标文件编制的原则

8.1 投标人应在认真阅读招标文件所有内容的基础上，按照招标文件的要求编制完整的投标文件。投标文件应当对招标文件提出的要求和条件作出明确响应。招标文件中对投标文件格式有要求的，投标人必须全部填写格式中要求的所有内容。无相应内容可填的项应填写“无”、“没有相应指标”等明确的回答文字。有具体数值的应填写具体数值，而不能笼统地响应为“符合”、“满足”等结论性内容。

8.2 投标人必须保证投标文件所提供的全部信息和资料是真实的和正确的，并接受评标委员会对其中任何资料进一步审查的要求。投标人提交的资料将被保密，但不退还。

8.3 投标文件须对招标文件中的内容做出实质性和完整的响应，否则其投标将被视为无效标被拒绝。

8.4 投标文件的编制可在招标文件提供的格式基础上扩展加页。需投标人自行编写的投标内容，投标人应采用简洁、清晰的文件格式。投标文件编制格式其它特殊要求详见本投标人须知前附表序号第7条。

8.5 投标人在投标文件中提供的有关证明文件应为原件的复印件并加盖投标人单位公章。

9. 投标的语言和计量单位

9.1 投标人提交的投标文件、以及投标人与采购代理机构或采购人就有关投标的所有来往函电，均应使用本投标人须知前附表序号第 8 条规定的语言书写。投标人提交的支持文件和印制的文献可以用另一种语言，但相应内容应附有中文（汉语）的翻译本，在解释投标文件时以中文（汉语）为准。

9.2 投标文件中所有的计量单位，除招标文件中有特殊要求外，应采用国家法定计量单位。

10. 投标文件构成

10.1 除非本投标人须知前附表序号第 9 条另有规定，不管是投标人单独投标或是作为投标联合体的成员参与投标，对每一个招标的最小单位（标、包或者品目），每个投标人只能提交一个投标。提交或参与了一个以上投标的投标人（作为分包人或允许或要求提交备选标的情况除外），其参与的全部投标将被视为无效。

10.2 投标人编写的投标文件应由商务文件（包括资格证明文件）和技术文件（包括技术响应、样本资料等）组成，建议按招标文件第五章附件顺序编制。

11. 投标报价

11.1 投标报价应以货到本投标人须知前附表序号第 1 条中标明的项目现场为基础，包括招标文件规定的完成通过合同验收并正常运转所必需的有关设计、生产、运输、安装、调试、培训、维修和技术支持和服务等所有卖方的全部责任和义务，以及可合理推断

的责任和义务。除非本投标人须知前附表序号第 9 条另有规定，任何有选择的报价将不予接受，每种货物和服务只允许有一个报价。投标报价的其它要求详见本投标人须知前附表序号第 10 条及第三章“采购需求”的有关规定。

11.2 投标人应按照招标文件附件提供的格式填写“开标一览表”和“投标分项报价表”。

11.3 投标人应在投标分项报价表上标明对本次招标拟提供的货物（详细配置）和服务的分项价格，包括单价（如适用）和总价。

11.4 投标人根据上述投标人须知第 11.3 条的规定将投标价分成几部分，其目的是为了更方便对投标文件进行比较，并不限制买方以任何条款签订合同的权利。（本项目不适用）

11.5 除非本投标人须知前附表序号第 11 条另有规定，投标人所报的投标价在合同执行过程中是固定不变的，不得以任何理由予以变更。以可调整的价格提交的投标文件将作为无效投标而予以拒绝。

12. 投标货币

12.1 投标人应以本投标人须知前附表序号第 12 条规定的货币进行报价。

13. 证明投标人合格的资格证明文件

13.1 投标人应按招标文件投标人须知前附表序号第 3 条中列出的要求，提交证明其有资格参加投标和中标后有能力履行合同的

资格证明文件，并作为其投标的一部分。如果投标人为联合体，应提交联合体各方的资格证明文件、联合体协议并注明主办人，否则，将导致其投标作为无效投标被拒绝。

14. 证明货物及其相关服务的合格性和符合招标文件规定的文件

14.1 投标人应提交证明其拟供的货物及其相关服务符合招标文件要求的文件，并作为其投标文件的一部分。

14.2 货物和服务合格性的证明文件应包括投标分项报价表中对货物及其相关服务原产地的说明，投标人应对投标货物原产地的真实性负责。

14.3 证明货物及其相关服务与招标文件的要求相一致的文件，它可以是文字资料、图表、数据、证书、买方证明，包括但不限于：

(1) 对照招标文件技术要求，逐条说明所提供货物及其相关服务已对采购人的技术要求做出了实质性的响应，或申明与技术要求条文的偏差和例外，特别对有具体参数要求的指标，投标人必须提供所投产品的具体参数值（填写“技术要求响应表”和/或附加详细说明）。

(2) 货物的主要技术指标和性能的详细说明，至少要包括对招标文件提出的指标的响应。

(3) 货物从采购人开始使用至招标文件规定的保质期内正常、连续地使用所必须的备件和专用工具清单，包括备件和专用工具的货源及现行参考价格。

(4) 招标文件第三章要求的其它技术性文件。

14.4 投标人提供的软/硬件产品要求在中华人民共和国境内拥有合法的使用权和版权，采购人应拥有合法的软件使用许可。投标人应在投标文件中对此予以响应。

15. 投标保证金

15.1 投标人应按照本投标人须知前附表序号第 13 条规定的时间、金额、形式及有效期提供投标保证金，并作为其投标的一部分。

15.2 投标保证金是为了保护采购代理机构和采购人免遭因投标人的行为而蒙受损失。采购代理机构和采购人在因投标人的行为受到损害时可根据投标人须知第 15.6 条的规定没收投标人的投标保证金。

15.3 凡没有根据投标人须知第 15.1 和 15.2 条的规定随附投标保证金的投标，将按投标人须知第 23 条的规定视为无效投标予以拒绝。

15.4 未中标人的投标保证金，将在自中标通知书发出之日起五（5）个工作日内无息退还，但因投标人自身原因导致无法及时退还的除外。

15.5 中标人的投标保证金，将在中标人有效地履行了本投标人须知第 34 条规定之日起五（5）个工作日内无息退还或者转为中标人的履约保证金。

15.6 下列任一情况发生时，投标保证金将被没收：

- （1）投标人在招标文件中规定的投标有效期内撤销其投标；
- （2）中标人在规定期限内未能根据投标人须知第 34 条规定签订合同。

16. 投标有效期

16.1 投标文件应在本投标人须知前附表序号第 14 条规定的投标截止时间之后开始生效，在本投标人须知前附表序号第 14 条所规定的日历日内保持有效。投标有效期不满足要求的投标将被视为无效投标而予以拒绝。

16.2 特殊情况下，在原投标有效期截止之前，采购代理机构可要求投标人同意延长投标有效期。这种要求与答复均应以书面形式提交。投标人可拒绝采购代理机构的这种要求，其投标保证金将不会被没收。同意投标有效期延长的投标人将不会被要求和允许修正其投标，而只会要求其相应地延长其投标保证金的有效期。在这种情况下，本须知第 15 条有关投标保证金的退还和没收的规定将在延长了的有效期内继续有效。

17. 投标文件的式样和签署

17.1 投标人应准备投标文件正本、副本等文档，具体内容和数量详见本投标人须知前附表序号第 15 条。纸质投标文件须清楚地

标明“正本”或“副本”。若正本、副本不符，以正本纸质文件为准。

17.2 投标文件的正本需打印或用不褪色墨水书写，副本可为正本文件的复印件，并由投标人的法定代表人或其授权代表在招标文件规定的地方签字或签章。投标文件规定盖章的地方，应盖单位/公司公章（若拟使用投标专用章或合同专用章等，需同时提交备案说明，备案说明应有投标人单位公章）。任何行间插字、涂改和增删，必须由投标文件签字人用姓或首字母在旁边签字才有效。没有按招标文件规定签字和盖章的投标，将被视为无效投标被拒绝。

17.3 电报、电话、传真、电子邮件形式的投标概不接受。

四、投标文件的递交

18. 投标文件的密封和标记

18.1 投标人应将投标文件密封包装以保证自己的投标信息在开标前不被透露。为方便开标唱标，投标人应将开标一览表和投标保证金（包括投标保证金说明函、增值税专篇开票信息）的正本单独密封提交（密封在一个包装中或分开包装均可），并在包装上标明“开标一览表”“投标保证金”字样。

18.2 为方便开标拆启和对逾期送达的投标进行处理，密封包装上应：

(1) 注明本投标人须知前附表序号中指定的项目名称、招标编号、投标人投标的包号/品目号、货物名称等。

(2) 注明投标人名称和地址。

19. 投标截止时间

19.1 采购代理机构在本投标人须知前附表序号第 16 条规定的地址接收投标文件。

19.2 采购代理机构可以按本须知第 7 条规定，通过修改招标文件自行决定酌情延长投标截止期。在此情况下，采购代理机构、采购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和时间。投标人按采购代理机构修改通知规定的时间递交投标文件。

20. 投标文件的递交

20.1 投标人应当在招标文件要求提交投标文件的截止时间前，将投标文件密封送达投标地点。招标代理机构收到投标文件后，如实记载投标文件的送达时间和密封情况，签收保存，并向投标人出具签收回执。

20.2 逾期送达或者未按照招标文件要求密封的投标文件，采购代理机构有权拒收。

21. 投标文件的补充、修改与撤回

21.1 投标人在投标截止时间前，可以对所递交的投标文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知招标代理机构。补充、修改的内容应当按照招标文件要求签署、盖章、密封后，作为投标文件的组成部分。但采购代理机构必须在规定的投标截止期之前，收到补充、修改或撤回的书面通知。

21.2 在投标截止期之后，投标人不得对其投标做任何修改。

21.3 从投标截止期至投标人在投标函格式中确定的投标有效期之间的这段时间内，投标人不得撤回其投标，否则其投标保证金将按照投标人须知第 15.6 条的规定被没收。

五、开标与评标

22. 开标

22.1 采购人或采购代理机构在本投标人须知前附表序号第 17 条中规定的日期、时间和地点组织公开开标，投标人可委派 1-2 名投标人代表参加开标，参加开标的投标人代表应签名报到以证明其出席。

22.2 开标时，应当由投标人或者其推选的代表检查投标文件的密封情况；经确认无误后，由采购人或者采购代理机构工作人员当众拆封，宣布投标人名称、投标价格和招标文件规定的需要宣布的其他内容。

22.3 采购代理机构将做开标记录，开标记录包括按第 22.2 条的规定在开标时宣读的全部内容。与会的投标人代表应在开标记录上签字确认。

22.4 投标人代表对开标过程和开标记录有疑义，以及认为采购人、采购代理机构相关工作人员有需要回避的情形的，应当场提出询问或者回避申请。采购人、采购代理机构将对投标人代表提出的询问或者回避申请及时处理。

22.5 投标人未参加开标的，视同认可开标结果。

23. 对投标人的资格审查

23.1 开标结束后，采购人或者采购代理机构依法对投标人的资格进行审查。合格投标人不足 3 家的，不得评标。

23.2 资格审查依据法律法规和招标文件的规定，对投标文件中的资格证明文件进行审查，以确定投标供应商是否具备投标资格。

24. 评标委员会和评标工作程序

24.1 评标委员会由采购人负责依法组建。评标委员会负责具体评标工作，并独立履行下列职责：审查、评价投标文件是否符合招标文件的商务、技术等实质性要求；要求投标人对投标文件有关事项作出澄清或者说明；对投标文件进行比较和评价；确定中标候选人名单，以及根据采购人委托直接确定中标人；向采购人、采购代理机构或者有关部门报告评标中发现的违法行为。采购代理机构的工作人员协助评标委员会工作。

24.2 评标工作遵循的程序为：投标文件初审；澄清有关问题；比较与评价投标；推荐中标候选人名单。

25. 投标文件的澄清

25.1 对于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，评标委员会应当以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正。投标人的澄清、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。投标人的澄清、说明或者补正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。

25.2 澄清、说明或者补正文件将作为投标文件内容的一部分。

25.3 不能在规定的时间内答复评标委员会提出的澄清问题的，其投标有可能因不完整导致不能实质性响应招标文件要求，被作为无效投标处理。

26. 投标文件的初审

26.1 投标文件的初审主要为符合性检查。依据政府采购法律法规和招标文件的规定，审查投标文件有效性、完整性和对招标文件的响应程度，以确定投标文件是否实质上响应了招标文件的要求。

26.2 初审中，对明显的文字和计算错误按下述原则处理，若出现相互矛盾之处，应以排列在先的原则为准优先处理。

(1) 投标文件中开标一览表内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表为准。

(2) 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准。

(3) 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价。

(4) 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。

(5) 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文件《投标人须知》第 25 条的规定经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

26.3 投标人应当遵循公平竞争的原则，不得恶意串通，不得妨碍其他投标人的竞争行为，不得损害采购人或者其他投标人的合法权益。在评标过程中发现投标人有上述情形的，评标委员会应当认定其投标无效，并书面报告本级财政部门。有下列情形之一的，视为投标人相互串通投标：

(1) 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制。

(2) 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜。

(3) 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人。

(4) 不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异。

(5) 不同投标人的投标文件相互混装。

(6) 不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

26.4 在详细评标之前，根据投标人须知第 26 条的规定，评标委员会要审查每份投标文件是否实质上响应了招标文件的要求。实质上响应的投标应该是与招标文件要求的全部条款、条件和规格相符，没有重大偏离的投标。所谓重大偏离、保留或反对，系指影响到招标文件规定的供货范围、质量和性能，或者实质上与招标文

件不一致，而且限制了合同中买方的权利和投标人的义务的规定，而接受这些偏离或保留将会对其他提交了实质性响应投标的投标人的竞争地位产生不公正的影响。决定投标的响应性只根据投标文件本身的内容，而不寻求外部的证据。如果投标实质上没有响应招标文件的要求，其投标将被作为无效投标处理。投标人不得通过修正或撤销不合要求的偏离或保留从而使其投标成为实质上响应的投标。

26.5 根据有关法律法规和招标文件的有关规定，如出现下列情况之一的，将按照无效投标处理，予以拒绝：

- (1) 投标文件未按招标文件规定要求签署、盖章的。
- (2) 非法定代表人签字而未提供其有效授权委托书的。
- (3) 投标有效期不满足招标文件要求的。
- (4) 投标文件不完整导致不能实质性响应招标文件要求的。
- (5) 不具备招标文件中规定的合格货物及其相关服务要求的。
- (6) 不符合招标文件第三章、第四章所列带“★”号条款要求的。
- (7) 投标文件含有采购人不能接受的附加条件的。
- (8) 投标人在开标后到中标结果确定期间，影响或试图影响采购人、采购代理机构、评标委员会工作的。
- (9) 投标人在本项目的竞争中有腐败或欺诈行为的。
- (10) 不符合法律、法规和招标文件和本投标人须知前附表序号第 18 条列明的中规定的其他无效投标情形的。

26.6 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

26.6.1 评审中出现下列情形之一的，评标委员会应当启动异常低价投标审查程序：

(1) 投标报价低于全部通过符合性审查供应商投标报价平均值 50%的，即 $\text{投标报价} < \text{全部通过符合性审查供应商投标报价平均值} \times 50\%$ 。

(2) 投标报价低于通过符合性审查的次低报价供应商投标报价 50%的，即 $\text{投标报价} < \text{通过符合性审查的次低报价供应商投标报价} \times 50\%$ 。

(3) 投标报价低于采购项目最高限价 45%的，即 $\text{投标报价} < \text{采购项目最高限价} \times 45\%$ 。

(4) 评标委员会基于专业判断，认为供应商报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的其他情形。

26.6.2 评标委员会启动异常低价投标审查后，属于 2.2.1 第(1)项至第(4)项情形的，相关供应商应当在评审现场合理的时间内对投标价格作出解释，提供项目具体成本测算等与报价合理性相关的书面说明及必要的证明材料，包括但不限于原材料成本、人工成本、制造费用等，给予相关供应商的合理时间不少于 30 分钟。其中，属

于 2.2.1 第（3）项情形，供应商已随投标文件一并提交相关书面说明及必要的证明材料的，在评审现场可不再重复提交。

评标委员会依据专业经验，参考同类项目中标价格、类似产品市场价格水平、行业人工费用标准、国家有关部门指导行业协会发布的行业平均成本等情况，对报价合理性进行判断。投标供应商不能提供书面说明、证明材料，或者提供的书面说明、证明材料不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

采购人、采购代理机构应当为评标委员会在评审现场及时获取同类项目中标价格、类似产品市场价格水平、行业人工费用标准、国家有关部门指导行业协会发布的行业平均成本等相关信息资料提供便利。评标委员会借助互联网等渠道查询相关信息的，应当严格遵守评审工作纪律，不得实施影响评审公正的行为。

异常低价投标审查的启动原因、审查意见和审查结果应当在评审报告中记录，并随供应商提供的相关书面说明及证明材料，以及评标委员会有关互联网浏览、查询历史一并归档。

26.7 根据有关法律法规和招标文件的有关规定，如出现下列情况之一的，应予以废标：

（1）符合专业条件的投标人或者对招标文件作实质响应的投标人不足三家的。

（2）出现影响采购公正的违法、违规行为的。

（3）投标人的报价均超过采购人项目采购预算，采购人不能支付的。

(4) 因重大变故，采购任务取消的。

27. 投标的评价和最终评标价的确定

27.1 评标委员会将按照投标人须知第 26 条规定，只对通过初步审查、确定为实质上响应招标文件要求的投标进行评价和比较。

27.2 计算评标价格的基础是投标人须知第 11.1 条规定的投标价。

27.3 在评标时，除根据投标人须知第 11.1 条的规定考虑投标人的报价之外，还要评估本投标人须知前附表序号第 19 条和/或第三章采购需求中所列的因素。

27.4 如果投标人没有对规定的最小投标单位中的所有货物和服务报价，或没有对其中的货物和服务的组成详细分项报价（如“货物需求一览表”和“投标分项报价表”所示），其投标将被视为不完整的投标；如果投标人对其中的货物和服务的组成详细分项报价有遗漏，如果不是实质性问题，评标委员会将按照其他投标人对应项的最高报价或市场价格予以补充和评比。

27.5 根据投标人须知第 11.1、11.2、11.3、26、27 条所计算出的投标价为该投标人的最终评标价。

28. 评标方法

28.1 评标方法详见本投标人须知前附表序号第 20 条。

29. 与采购人、采购代理机构和评标委员会接触

29.1 除投标人须知第 25 条的规定外，从开标之日起至授予合同期间，投标人不得就与其投标有关的任何事项与采购人、采购代理机构和评标委员会主动联系。

29.2 投标人在上述规定期间，影响或试图影响采购人、采购代理机构和评标委员会的评标、比较或授予合同的，都可能导致其投标被宣布为无效投标被拒绝。

六、授予合同

30. 确定中标人及合同授予标准

30.1 采购人根据评标委员会推荐中标候选人意见，按照有关法律法规规定的程序确定中标人。

30.2 除第 35 条的规定之外，将把合同授予按照本投标人须知前附表序号第 20 条规定的评标方法确定的、排名在第一位的中标候选人。

31. 授标时更改采购货物数量的权利

31.1 采购代理机构和采购人在授予合同时有权在本投标人须知前附表序号第 21 条规定的百分比幅度内对招标文件第三章“采购需求”中规定的货物/服务的数量予以增加或减少，但不得对单价或其它的条款和条件做任何改变。

32. 接受和拒绝任何或所有投标的权利

32.1 采购代理机构和采购人保留在授标之前任何时候接受或拒绝任何投标，以及拒绝所有投标的权利。但采购代理机构和采购人并不因此对递交了投标文件的投标人负有赔偿责任。

33. 中标结果发布和中标通知书

33.1 中标人确定后的 2 个工作日内，采购代理机构将在财政部门指定的政府采购信息发布媒体上发布中标结果予以公告，公告期限为自发布中标结果公告之日起 1 个工作日，同时将向中标人发出中标通知书。投标人对中标结果有异议的，应当在中标结果公告期限届满之日起 7 个工作日内一次性依法向采购人或采购代理机构提出书面质疑和必要的证明材料，质疑函的提出要求详见投标人须知前附表的规定。

33.2 中标通知书是合同的一个组成部分。

34. 签订合同

34.1 采购代理机构在发中标通知书的同时，将通知中标人与采购人联系签署合同事项。

34.2 中标通知书发出之日起三十(30)天内，按照招标文件确定的事项中标人与采购人签订合同。

35. 履约保证金

35.1 如果本投标人须知前附表序号第 22 条中有规定，中标人在收到采购代理机构的中标通知书后三十(30)天内，应按照合同条款的规定，向买方提交履约保证金。

35.2 如果中标人没有按照上述第 34 或 35.1 条规定执行，采购人将有充分理由取消该中标决定。在此情况下，采购人可将合同按照评审报告推荐的中标候选人名单排名，授予下一个中标候选人，或重新招标。

36. 腐败和欺诈行为

36.1 定义

(1) “腐败行为”是指提供给予接受或索取任何有价值的东西来影响采购代理机构和/或采购人和/或评审专家在采购过程或合同实施过程中的行为；

(2) “欺诈行为”是指为了影响采购过程或合同实施过程而谎报事实，损害采购代理机构和/或采购人的利益，包括投标人之间串通投标（递交投标文件之前和之后），人为地使投标丧失竞争性，剥夺买方从自由公开竞争所能获得的权益。

36.2 如果评审专家认为投标人在本项目的竞争中有腐败或欺诈行为，其投标将被拒绝。

投标人须知附件 评标办法和评标标准

1. 本项目评标采用综合评分法，是指投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为中标候选人的评标方法。

2. 采用综合评分法的，评标结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的并列。投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为排名第一的中标候选人。中标候选人并列的，按技术指标优劣顺序确定中标候选人，得分且投标报价相同且技术指标得分也相同的，由评标委员会现场采取随机抽取方式确定。

3. 评标委员会将按照招标文件的有关规定和有关法律法规的规定，本着公平、公正、科学、择优的原则，对初步审查合格的投标进行以下各方面的综合评议。每个评委独立评分，所有评委评分的算术平均值，加上以招标文件规定的方法计算出的价格分，即为每个投标人的最终得分。除价格分外，评委评分可保留 1 位小数，评标最终得分保留 2 位小数。

4. **政府采购节约能源、环境保护政策：**依据《财政部 发展改革委 生态环境部 市场监管总局关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知（财库（2019）9号）》规定，采购人拟采购的产品属于品目清单范围的，采购人和采购代理机

构将依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书，对获得证书的产品实施政府优先采购，形式为给予适当加分。

5. 政府采购促进中小企业发展政策：

(1) 促进中小企业发展政策：根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》规定，本项目投标人为小型或微型企业且所投产品为小型或微型企业生产的，将对该投标产品的投标价给予 10% 的扣除。

(2) 监狱企业扶持政策：投标人如为监狱企业将视同为小型或微型企业，投标人为监狱企业的，应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。投标人应对提交的属于监狱企业的证明文件的真实性负责，提交的监狱企业的证明文件不真实的，应承担相应的法律责任。

(3) 残疾人福利性单位视同小型、微型企业。不重复享受政策。

6. 政府采购实施本国产品标准及相关政策：

按照《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》（国办发〔2025〕34号）规定，落实《财政部工业和信息化部关于贯彻落实〈国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知〉的意见》（财库〔2025〕30号）相关要求，落实本国产品标准。

(1) 政府采购活动中既有本国产品又有非本国产品参与竞争的，依法对本国产品给予价格评审优惠，对本国产品的报价给予20%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。

(2) 当采购项目或者采购包中含有多种产品，供应商为该采购项目或者采购包提供的符合本国产品标准的产品成本之和占该供应商提供的全部产品成本之和的比例达到80%以上时依法对该供应商提供的全部产品给予价格评审优惠，即对该供应商提供的全部产品的总报价给予20%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。未达到80%，不享受价格评审优惠。

(3) 供应商提供本国产品参加政府采购活动的，应当按照采购文件给定的格式出具《关于符合本国产品标准的声明函》或提供财政部会同有关部门规定的有关证明文件，否则视为非本国产品。

(4) 评审委员会对供应商出具的《关于符合本国产品标准的声明函》及《关于符合本国产品标准的成本占比的承诺函》完整性、准确性进行审查，对《声明函》内容含义不明确、与投标（响应）文件表述不一致或明显文字错误等情况，应以书面形式要求供应商澄清补正，澄清补正后仍不符合要求的，不享受价格评审优惠。

7. 异常低价审查：

(一) 评审过程中出现下列情形之一的，评审委员会将启动异常低价投标(响应)审查程序：

(1) 投标报价低于全部通过符合性审查供应商投标报价平均值 50%的，即投标报价 $<$ 全部通过符合性审查供应商投标报价平均值 $\times 50\%$ ；

(2) 投标报价低于通过符合性审查的次低报价供应商投标报价 50%的，即投标报价 $<$ 通过符合性审查的次低报价供应商投标报价 $\times 50\%$ ；

(3) 投标报价低于采购项目最高限价 45%的，即投标报价 $<$ 采购项目最高限价 $\times 45\%$ ；

(4) 评标委员会基于专业判断，认为供应商报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的其他情形。

相关法律法规对供应商报价有规定的，从其规定。

(二) 评审委员会启动异常低价投标审查后，属于第(1)项至第(4)项情形的，相关供应商应当在评审现场合理的时间内对投标价格作出解释，提供项目具体成本测算等与报价合理性相关的书面说明及必要的证明材料，包括但不限于原材料成本、人工成本、制造费用等，给予相关供应商的合理时间(≥ 30)分钟。其中，属于第(3)项情形，供应商已随投标文件一并提交相关书面说明及必要的证明材料的，在评审现场可不再重复提交。

(三) 评标委员会依据专业经验，参考同类项目中标价格、类似产品市场价格水平、行业人工费用标准、国家有关部门指导行业协会发布的行业平均成本等情况，对报价合理性进行判断。投标(响应)供应商不能提供书面说明、证明材料，或者提供的

书面说明、证明材料不能证明其报价合理性的，评审委员会将其作为无效投标（响应）处理。

8. 相同品牌投标处理方法：

使用综合评分法的采购项目，提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的，按一家投标人计算，评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格；评审得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的，按技术指标优劣顺序排列。得分且投标报价相同且技术指标得分也相同的，由评标委员会现场采取随机抽取方式确定，其他同品牌投标人不作为中标候选人。

9. 本项目核心产品为： / 。多家投标人提供的核心产品品牌相同的，按前款规定处理。

10. 评分因素和评分标准

内容	分值	评分因素分项	评分标准
价格部分 (40分)	30	房屋价格 (30分)	评标价格分数=(评标基准价/投标报价)×价格权重(30%)×100 备注：实质性响应招标文件要求且价格最低的投标报价为评标基准价，对小微企业按价格优惠政策执行。
	5	业务用房 物业费价格 (5分)	评标价格分数=(评标基准价/投标报价)×价格权重(5%)×100 备注：实质性响应招标文件要求且价格最低的投标报价为评标基准价，对小微企业按价格优惠政策执行。
	5	值班员宿舍 用房物业费 价格 (5分)	评标价格分数=(评标基准价/投标报价)×价格权重(5%)×100 备注：实质性响应招标文件要求且价格最低的投标报价为评标基准价，对小微企业按价格优惠政策执行。
业务用房 部分	6	产权剩余 年限(6分)	根据业务用房的产权剩余年限进行评审： ①业务用房产权剩余年限>30年的，得6分； ②25年<业务用房产权剩余年限≤30年的，得3分；

(40分)		③业务用房产权剩余年限≤25年的，不得分； 备注：投标人提供业务用房所属用地的起始年限证明材料加盖公章，不提供不得分。	
	5	竣工年限 (5分)	根据业务用房的建成竣工年限进行评审： 1. 竣工时间5年以内的，得5分； 2. 竣工时间6年以内的，得3分； 3. 竣工时间7年以内的，得1分； 4. 竣工时间7年以前的，不得分。 注：投标人需提供建设工程竣工验收报告复印件加盖公章，未提供证明材料不得分。
	6	业务用房建筑形式 (6分)	业务用房建筑形式进行评审： ①业务用房为独栋建筑物，实现单独管控及使用的，得6分； ②业务用房为写字楼中划分出的独立楼层，实现单独管控及使用的，得3分； ③业务用房与其他使用主体在同一楼层混合使用的，不得分； 备注：投标人提供业务用房的独立产权证明及现场实景图片并加盖公章，提供材料不全，不提供或不盖章均不得分。
	6	业务用房功能描述 (6)	根据投标人所投业务用房的配置功能进行评审： ①所投业务用房的配置功能完善，完全满足采购需求，得6分； ②所投业务用房的配置功能较完善，能满足采购需求，得4分； ③所投业务用房的配置功能一般，基本满足采购需求，得2分； ④所投业务用房的配置功能不完善，基本满足采购需求，得1分； ⑤未提供不得分。
	6	地理位置 (6分)	根据投标人所投业务用房所在地的交通便利情况及周边配套设施情况进行评审： ①所投业务用房所在地交通便利，周边配套设施完善齐全，完全满足采购需求，得6分； ②所投业务用房所在地的基本交通便利，周边配套设施基本齐全，能满足采购需求，得4分； ③所投业务用房所在地的交通便利性一般、周边配套设施一般，基本满足采购需求，得2分； ④所投业务用房所在地的交通不便利或周边配套设施不完善，基本满足采购需求，得1分； ⑤未提供不得分。

	6	物业服务方案(6分)	根据投标人所投业务用房的物业服务方案进行评审,包括但不限于卫生保洁、安保、消防安全等: ①物业服务方案内容完善,服务人员配备齐全且分工明确,积极配合后期装修改造,得6分; ②物业服务方案内容较完善,服务人员配备满足实际服务需求,能够积极配合后期装修改造,得4分; ③物业服务方案内容简单,不能配合后期装修改造,得1分; ④未提供不得分。
	5	其他服务方案(5分)	根据投标人所投业务用房的其他服务方案、服务承诺进行评审,包括但不限于配套车位、食堂、超市、品牌酒店等: ①服务承诺全面,服务方案内容完善,可行性高、操作性强,提供额外优惠服务方案,得5分; ②服务承诺基本全面,服务方案内容较完善,有一定的可行性及操作性,得3分; ③服务承诺不全面或服务方案内容简单或可行性差或操作性差,得1分; ④未提供不得分。
值班员宿舍用房(20分)	5	产权剩余年限(5分)	根据值班员宿舍用房的产权剩余年限进行评审: ①值班员宿舍用房产权剩余年限>30年的,得5分; ②25年<值班员宿舍用房产权剩余年限≤30年的,得3分; ③值班员宿舍用房产权剩余年限≤25年的,不得分; 备注:投标人提供值班员宿舍用房所属用地的起始年限证明材料加盖公章,不提供不得分。
	3	装修年限(3分)	根据值班员宿舍用房的装修竣工时间进行评审: ①值班员宿舍用房的装修竣工时间≤2年的,得3分; ②2年<值班员宿舍用房的装修竣工时间≤3年的,得2分; ③3年<值班员宿舍用房的装修竣工时间≤5年的,得1分; ④5年<值班员宿舍用房的装修竣工时间的,不得分; 备注:投标人提供值班员宿舍用房装修竣工时间的证明材料加盖公章,不提供不得分。
	3	值班员宿舍用房独立性(3分)	值班员宿舍用房的安全性、独立性、私密性评审: ①值班员宿舍用房与业务用房不在整栋建筑中的,得3分; ②值班员宿舍用房与业务用房在整栋建筑中划分出的独立楼层,得1分; 备注:投标人提供值班员宿舍用房的独立产权证明及现场实景图片并加盖公章,提供材料不全,不提供或不盖章均不得分。
	4	值班员宿舍配置及功能情况(4)	对投标人所提供值班员宿舍用房内部配置等情况进行评审: ①值班员宿舍内部配置齐全,完全满足采购需求,得4分; ②值班员宿舍内部配置较齐全,能满足采购需求,得3分; ③值班员宿舍内部配置基本齐全,基本满足采购需求,得2分; ④值班员宿舍内部配置不够齐全,基本满足采购需求,得1

		分； ⑤未提供不得分。 备注：投标人提供家具、家电的配置清单，并列明家电的品牌与型号，上述资料加盖公章，提供不全或不提供不得分。
5	物业服务方案(5分)	根据投标人所投值班员宿舍用房的物业服务方案进行评审，包括但不限于卫生保洁、安保、消防安全等： ①物业服务方案内容完善，价格合理，服务人员配备齐全且分工明确，得5分； ②物业服务方案内容较完善，价格合理，服务人员配备满足实际服务需求，得3分； ③物业服务方案内容简单或价格不合理，得1分； ④未提供不得分。
合计：100分		

注：评分表中所有评分因素涉及到的证明资料的复印件放入响应文件中并加盖投标单位公章。如提供虚假资料，一经查实，做无效处理，并列入政府采购黑名单。

第三章 采购需求

一、采购标的需实现的功能或者目标，以及为落实政府采购政策需满足的要求

（一）采购标的需实现的功能或者目标

本次招标采购是大湾区覆盖项目保障区用房采购，要求房产权清晰、手续齐全、符合珠海市建筑规范及行业使用标准，配套系统完善、结构安全达标、市政配套成熟，满足长期稳定业务运行、办公及值班住宿使用需求。

（二）为落实政府采购政策需满足的要求

（1）促进中小企业发展政策：根据《政府采购促进中小企业发展暂行办法》规定，本项目投标人为小型或微型企业且所投产品为小型或微型企业生产的，投标人应出具招标文件要求的《中小企业声明函》给予证明，否则评标时不予认可。投标人应对提交的中小企业声明函的真实性负责，提交的中小企业声明函不真实的，应承担相应的法律责任。

（2）监狱企业扶持政策：投标人如为监狱企业将视同为小型或微型企业，且所投产品为小型或微型企业生产的，应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。投标人应对提交的属于监狱企业的证明文件的真实性负责，提交的监狱企业的证明文件不真实的，应承担相应的法律责任。

(3) 促进残疾人就业政府采购政策：根据《三部门联合发布关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）规定，符合条件的残疾人福利性单位在参加本项目政府采购活动时，投标人应出具招标文件要求的《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性承担法律责任。中标、成交供应商为残疾人福利性单位的，采购代理机构将随中标结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。残疾人福利性单位视同小型、微型企业。不重复享受政策。

(4) 鼓励节能政策：投标人的投标产品属于财政部、发展改革委公布的“节能产品政府采购品目清单”范围的，投标人需提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书。国家确定的认证机构和节能产品获证产品信息可从市场监管总局组建的节能产品、环境标志产品认证结果信息发布平台或中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）建立的认证结果信息发布平台链接中查询下载。

(5) 鼓励环保政策：投标人的投标产品属于财政部、生态环境部公布的“环境标志产品政府采购品目清单”范围的，投标人需提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的环境标志产品认证证书。国家确定的认证机构和环境标志产品获证产品信息可从市场监管总局组建的节能产品、环境标志产品认证结果信息发布平台或中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）建立的认证结果信息发布平台链接中查询下载。

(6) 政府采购活动中既有本国产品又有非本国产品参与竞争的，依法对本国产品给予价格评审优惠，对本国产品的报价给予20%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。当采购项目或者采购包中含有多种产品，供应商为该采购项目或者采购包提供的符合本国产品标准的产品成本之和占该供应商提供的全部产品成本之和的比例达到80%以上时，依法对该供应商提供的全部产品给予价格评审优惠，即对该供应商提供的全部产品的总报价给予20%的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。提供符合本国产品标准的产品，投标人应出具《关于符合本国产品标准的声明函》。当采购项目或者采购包中含有多种产品的，投标人还应当提供《关于本国产品比例的声明函》。

二、采购标的需执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他标准、规范

1. 本采购项目在建筑、结构、机电、节能、消防、安防、人防等方面须符合国家、行业及珠海市相关规范及标准。

三、采购标的的数量、采购项目交付或者实施的时间和地点

(一) 采购标的

包号	采购标的名称	数量	单位
1	大湾区覆盖项目保障区用房采购	1	项

(二) 采购项目交付时间、地点

1. 采购项目（标的）交付时间：合同签订后 3 个月内完成房屋使用交付，12 个月内完成房屋产权过户。

2. 采购项目（标的）交付地点：珠海市香洲区。

四、采购标的需满足的质量、安全、技术规格、物理特性等技术要求

（一）采购总体要求

★1. 区域位置：投标人提供的业务用房和值班员宿舍用房须位于珠海市香洲区内。

★2. 性质要求：投标人提供的房屋需为现房，具有《不动产权证书》或《国有土地使用证》、《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》。

3. 权属要求：房源权属清晰，无查封、担保、权属争议、违法建设等事项，无法律纠纷等情况，可正常办理产权过户手续，符合珠海市不动产交易相关政策规定。

4. 建筑标准：房屋建筑质量合格，通过竣工验收及消防验收，结构安全稳固，无墙体开裂、漏水、地基沉降等质量问题，符合现行国家及珠海市建筑、消防、抗震、节能规范标准。

5. 配套基础：供电、供水、通讯、宽带网络等市政配套齐全。

（二）建筑面积与投标面积

保障区用房总建筑面积 3489m²。

1. 业务用房：建筑面积 2239 平方米，投标面积控制在建筑面积的 95%-100%。层高不低于 3.9 米。

2. 值班员宿舍用房：建筑面积 1250 平方米，投标面积控制在建筑面积的 95%-100%。

（三）业务用房建筑结构与安全荷载要求

★1. 抗震标准：建筑抗震设防类别达到丙类基础标准，严格符合《建筑抗震设计规范》及珠海市本地建筑抗震相关要求，建筑主体结构稳固、抗震构造完整，无结构安全隐患，可长期安全使用。

★2. 楼层荷载：房屋原楼面设计荷载完全符合国家建筑规范标准，楼面承载能力不低于 2.0kN/m²。

（四）建筑形式

1. 业务用房：标准化写字楼或独栋建筑。

2. 值班员宿舍：公寓或住宅，与业务用房就近配套，步行距离不超过 1 公里。

（五）业务用房其他配置要求

1. 节目传输系统

场地需具备完善的节目传输基础条件，满足常态化、稳定化信号传输、接收与切换需求，具体包含光缆接入及卫星接收两大模块：

★（1）光缆接入：建筑可实现广东省广电网络及移动、联通、电信等运营商光缆全覆盖接入，同时支持光缆专线接入，线路资源稳定、接口齐全，可满足高清节目传输、数据交互、专线办公

等业务需求，具备高速、稳定、低延迟的传输能力，可直接开通相关传输业务或仅需简单改造即可投入使用。

★（2）卫星接收系统：楼顶空间宽敞，具备完整的卫星接收系统建设条件，可合规搭建卫星接收设备、配套机柜及传输线路，满足卫星信号接收、解析、传输等功能需求，适配应急节目传输、信号备份等工作场景。

2. 供配电系统

最大用电负荷 308kW，具备高可靠性应急供配电保障能力，满足全天候不间断用电需求，具体要求如下：

★（1）双路 10kV 供电：具备双路 10kV 独立供电条件，或改造实现双路 10kV 供电接入。两路电源相互独立、互为备用，保障办公、远程管控及设备运行持续供电。

★（2）柴油发电机应急备用电源：配备满足最大用电负荷要求的柴油发电机，作为应急备用电源。

（七）区位配套要求

1. 码头距离要求：距离珠海市香洲港码头近，交通便利，满足日常在海岛与市区之间往返通勤和运输。

2. 其他配套要求

项目周边其他配套成熟完善，满足工作人员办公、生活、应急保障等方面需求。

(1) 医疗配套：周边覆盖正规综合医院、社区卫生服务中心等医疗资源，应急就医、日常诊疗便捷，满足在岗人员医疗保障、突发情况应急救治需求。

(2) 教育配套：周边中小学、社区教育配套完善，可满足在岗职工子女基础教育就学需求，保障人员稳定驻勤。

(3) 车位配套：业务用房配套专属停车位数量不少于5个，车位规划规范、通行便捷，可满足业务车辆停放需求，保障日常办公、应急值守车辆出行停放便利。

3. 物业服务

项目配备规范完善的物业服务体系，具备专业物业团队，可提供日常安保巡逻、公共区域保洁、设施设备日常巡检维修、绿化养护、公共秩序维护、水电管网运维等基础物业服务，保障办公及值守区域环境整洁、设施完好、运行有序，满足常态化后勤保障需求。

五、采购标的需满足的服务标准、期限、效率等要求；采购标的其他技术、服务等要求

1. 中标人在收到中标通知书后，须全力配合完成相关采购、洽谈、备案等合同签订的前期手续，尽快完成合同签订等工作。

2. 合同签订后，中标人应全面履行合同，全力配合完成房屋交付工作，并提交项目的前期报建资料、规划验收、消防验收、质量验收等材料以及按照相关规定配合招标人办理不动产权证。

3. 质保期：按照《房屋建筑工程质量保修办法》的要求期限执行。

4. 交付标准与时间：

(1) 业务用房：现状交付，需提供房屋5年内的竣工验收或结构安全证明。

(2) 值班员宿舍用房：配套基本家具家电，需提供房屋5年内竣工验收或结构安全证明。

5. 付款方式：

(1) 合同签署并生效后十四个工作日内，支付合同总价款的90%，中标人提供合同总价款10%的履约保证金（银行保函）；

(2) 房屋交付后，支付合同总价款的10%。

(3) 房屋产权过户后，退还履约保证金。

六、采购标的验收标准

通过建设工程质量验收的合格标准，且满足合同约定的交付使用条件。

第四章 合同条款（格式）

GF-2014-0172

合同编号：

商品房/产业用房买卖合同（现售）示范文本

出卖人：_____

买受人：_____

中华人民共和国住房和城乡建设部

中华人民共和国国家市场监督管理总局

二〇一四年四月

目 录

说明

专业术语解释

第一章合同当事人

第二章商品房/产业用房基本状况

第三章商品房/产业用房价款

第四章商品房/产业用房交付条件与交付手续

第五章商品房/产业用房质量及保修责任

第六章房屋登记

第七章物业管理

第八章其他事项

说 明

1. 本合同文本为示范文本，由中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家市场监督管理总局共同制定。各地可在有关法律法规、规定的范围内，结合实际情况调整合同相应内容。

2. 签订本合同前，出卖人应当向买受人出示有关权属证书或证明文件。

3. 出卖人应当就合同重大事项对买受人尽到提示义务。买受人应当审慎签订合同，在签订本合同前，要仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在的市场风险和交易风险。

4. 本合同文本【】中选择内容、空格部位填写内容及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。【】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

5. 出卖人与买受人可以针对本合同文本中没有约定或者约定不明确的内容，根据所售项目的具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可以另行签订补充协议。

6. 双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致；在任何情况下，出卖人和买受人都应当至少持有一份合同原件。

专业术语解释

1. 商品房/产业用房现售：是指房地产开发企业将竣工验收合格的商品房/产业用房出售给买受人，并由买受人支付房价款的行为。

2. 法定代理人：是指依照法律规定直接取得代理权的人。

3. 套内建筑面积：是指成套房屋的套内建筑面积，由套内使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成。

4. 房屋的建筑面积：是指房屋外墙（柱）勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上盖，结构牢固，层高2.20M以上（含2.20M）的永久性建筑。

5. 不可抗力：是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

6. 民用建筑节能：是指在保证民用建筑使用功能和室内热环境质量的前提下，降低其使用过程中能源消耗的活动。民用建筑是指居住建筑、国家机关办公建筑和商业、服务业、教育、卫生等其他公共建筑。

7. 房屋登记：是指房屋登记机构依法将房屋权利和其他应当记载的事项在房屋登记簿上予以记载的行为。

8. 所有权转移登记：是指商品房/产业用房所有权从出卖人转移至买受人所办理的登记类型。

9. 房屋登记机构：是指直辖市、市、县人民政府建设（房地

产) 主管部门或者其设置的负责房屋登记工作的机构。

10. 分割拆零销售:是指房地产开发企业将成套的商品住宅分割为数部分分别出售给买受人的销售方式。

11. 返本销售:是指房地产开发企业以定期向买受人返还购房款的方式销售商品房/产业用房的行为。

12. 交房即发证:是指住房城乡建设、自然资源、税务等部门通过加强部门工作联动,在房地产开发企业组织新建商品房/产业用房项目交付购房人时,在相关准备工作完成的前提下,由不动产登记部门在交房现场为事先提出申请的购房人颁发《不动产权证书》,实现购房人在收房的同时即可领取不动产权属证书。

商品房/产业用房买卖合同（现售）

出卖人向买受人出售其开发建设的房屋，双方当事人应当在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，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》等法律、法规的规定，就商品房/产业用房买卖相关内容协商达成一致意见，签订本商品房/产业用房买卖合同。

第一章 合同当事人

出卖人：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____

营业执照注册号：_____

企业资质证书号：_____

法定代表人：_____ 联系电话：_____

委托代理人：_____ 联系电话：_____

委托销售经纪机构：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____

营业执照注册号：_____

经纪机构备案证明号：_____

法定代表人：_____ 联系电话：_____

买受人：_____

【法定代表人】【负责人】：_____

【国籍】【户籍所在地】：_____

证件类型：【居民身份证】【护照】【营业执照】【_____】，
证号：_____

出生日期：_____年_____月_____日，性别：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____联系电话：_____

【委托代理人】【法定代理人】：_____

【国籍】【户籍所在地】：_____

证件类型：【居民身份证】【护照】【营业执照】【_____】，
证号：_____

出生日期：_____年_____月_____日，性别：_____

通讯地址：_____

邮政编码：_____联系电话：_____

（买受人为多人时，可相应增加）

第二章 商品房/产业用房基本状况

第一条 项目建设依据

1. 出卖人以【出让】【划拨】【_____】方式取得坐落于地块的建设用地使用权。该地块【国有土地使用证号】
【_____】为_____，土地使用权面积为
平方米。买受人购买的商品房/产业用房（以下简称该商品房/产

业用房)所占用的土地用途为_____，土地使用权终止日期为_____年_____月_____日。

2. 出卖人经批准，在上述地块上建设的商品房/产业用房项目核准名称为_____，建设工程规划许可证号为_____，建筑工程施工许可证号为_____。

第二条 销售依据

该商品房/产业用房已取得【建设工程竣工验收备案证明文件】【《房屋所有权证》】【备案号】【《房屋所有权证》证号】为_____，【备案机构】【房屋登记机构】为_____。

第三条 商品房/产业用房基本情况

1. 该商品房/产业用房的规划用途为【住宅】【办公】【产业用房】【_____】。

2. 该商品房/产业用房所在建筑物的主体结构为_____，建筑总层数为_____层，其中地上_____层，地下_____层。

3. 该商品房/产业用房为第一条规定项目中的_____【幢】【座】【_____单元_____层_____号。该商品房/产业用房的平面图见附件一。

4. 该商品房/产业用房的房产测绘机构_____为_____，其实测建筑面积共_____平方米，其中套内建筑面积_____平方米，分摊共有建筑面积_____平方米。该商品房/产业用房共用部位见附件二。该商品房/产业用房层高为_____米，有_____

个阳台，其中_____个阳台为封闭式，_____个阳台为非封闭式。阳台是否封闭以规划设计文件为准。

第四条 抵押情况

与该商品房/产业用房有关的抵押情况为【抵押】【未抵押】。

抵押人：_____，抵押权人_____，

抵押登记机构：_____，抵押登记日期：_____，

债务履行期限_____。

抵押权人同意该商品房/产业用房转让的证明及关于抵押的相关约定见附件三。

第五条 租赁情况

该商品房/产业用房的租赁情况为【出租】【未出租】。

出卖人已将该商品房/产业用房出租，【买受人为该商品房/产业用房承租人】【承租人放弃优先购买权】。

租赁期限：从_____年____月____日至_____年____月____日。出卖人与买受人经协商一致，自本合同约定的交付日至租赁期限届满期间的房屋收益归【出卖人】【买受人】所有_____。

出卖人提供的承租人放弃优先购买权的声明见附件四。

第六条 房屋权利状况承诺

1. 出卖人对该商品房/产业用房享有合法权利。
2. 该商品房/产业用房没有出售给除本合同买受人以外的其他人。
3. 该商品房/产业用房没有司法查封或其他限制转让的情

况。

4. _____。

5. _____。

如该商品房/产业用房权利状况与上述情况不符，导致不能完成房屋所有权转移登记的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照_____%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付【已付房价款一倍】【买受人全部损失】的赔偿金。

第三章 商品房/产业用房价款

第七条 计价方式与价款

出卖人与买受人按照下列第_____种方式计算该商品房/产业用房价款：

1. 按照套内建筑面积计算，该商品房/产业用房单价为每平方米_____（币种）_____元，总价款为_____（币种）元（大写_____元整）。

2. 按照建筑面积计算，该商品房/产业用房单价为每平方米_____（币种）_____元，总价款为_____（币种）_____元（大写_____元整）。

3. 按照套计算，该商品房/产业用房总价款为_____（币种）_____元（大写_____元整）。

整)。

4. 按照_____计算,该商品房/产业用房总价款为_____ (币种) _____元(大写_____元整)。

第八条 付款方式及期限

(一) 签订本合同前,买受人已向出卖人支付定金_____ (币种) _____元(大写),该定金于【本合同签订】【交付首付款】【_____】时【抵作】【_____】商品房/产业用房价款。

(二) 买受人采取下列第_____种方式付款:

1. 一次性付款。买受人应当在_____年_____月_____日前支付该商品房/产业用房全部价款。

2. 分期付款。买受人应当在_____年_____月_____日前分_____期支付该商品房/产业用房全部价款,首期房价款(币种)_____元(大写:_____元整),应当于_____年_____月_____日前支付。_____。

3. 贷款方式付款:【公积金贷款】【商业贷款】【_____】。买受人应当于_____年_____月_____日前支付首期房价款_____ (币种) _____元(大写_____元整),占全部房价款的_____%。余款_____ (币种) _____元(大写_____元整) 向_____ (贷款机构) 申请贷款支付。

4. 其他方式 _____。

(三) 双方约定全部房价款存入以下账户：账户名称为 _____，开户银行为 _____，账号为 _____。

该商品房/产业用房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定见附件五。

第九条 逾期付款责任

除不可抗力外，买受人未按照约定时间付款的，双方同意按照下列第 _____ 种方式处理：

1. 按照逾期时间，分别处理（（1）和（2）不作累加）。

(1) 逾期在 _____ 日之内，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之_____的违约金。

(2) 逾期超过 _____ 日（该期限应当与本条第（1）项中的期限相同）后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，应当书面通知买受人。买受人应当自解除合同通知送达之日起 _____ 日内按照累计应付款的 _____ %向出卖人支付违约金，同时，出卖人退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分）。出卖人不解除合同的，买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之 _____

（该比率不低于第（1）项中的比率）的违约金。本条所称逾期应付款是指依照第八条及附件五约定的到期应付款与该期实际已付款的差额；采取分期付款的，按照相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2. _____。

第四章 商品房/产业用房交付条件与交付手续

第十条 商品房/产业用房交付条件

该商品房/产业用房交付时应当符合下列第1、2、_____、____项所列条件：

1. 该商品房/产业用房已取得建设工程竣工验收备案证明文件；

2. 该商品房/产业用房已取得房屋测绘报告；

3. _____。

4. _____。

该商品房/产业用房为住宅的，出卖人还需提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》。

第十一条 商品房/产业用房相关设施设备交付条件

（一） 基础设施设备

1. 供水、排水：交付时供水、排水配套设施齐全，并与城市公共供水、排水管网连接。使用自建设施供水的，供水的水质符合国家规定的饮用水卫生标准，_____。

2. 供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，_____。

3. 供暖：交付时供热系统符合供热配建标准，使用城市集中供热的，纳入城市集中供热管网_____。

4. 燃气：交付时完成室内燃气管道的敷设，并与城市燃气管网连接，保证燃气供应_____。

5. 电话通信：交付时线路敷设到户。

6. 有线电视：交付时线路敷设到户。

7. 宽带网络：交付时线路敷设到户。

以上第1、2、3项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用。第4、5、6、7项需要买受人自行办理开通手续。如果在约定期限内基础设施设备未达到交付使用条件，双方同意按照下列第____种方式处理：

(1) 以上设施中第1、2、3、4项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十三条的约定承担逾期交付责任。第5项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付____元的违约金；第6项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付_____元的违约金；第7项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付_____元的违约金。出卖人采取措施保证相关设施于约定交付日后_____日之内达到交付使用条件。

(3) _____。

(二) 公共服务及其他配套设施(以建设工程规划许可为准)

1. 小区内绿地率：_____年_____月_____日达到_____。

2. 小区内非市政道路：_____年_____月_____日达到_____。

3. 规划的车位、车库：_____年_____月_____日达到_____。

4. 物业服务用房：_____年_____月_____日达到_____。

5. 医疗卫生机构：_____年_____月_____日达到_____。

6. 幼儿园：_____年____月____日达到_____。

7. 学校：_____年____月____日达到_____。

8. _____。

9. _____。

以上设施未达到上述条件的，双方同意按照以下方式处理：

1. 小区内绿地率未达到上述约定条件的_____。

2. 小区内非市政道路未达到上述约定条件的_____。

3. 规划的车位、车库未达到上述约定条件的_____。

4. 物业服务用房未达到上述约定条件的_____。

5. 其他设施未达到上述约定条件的_____。

关于本项目内相关设施设备的具体约定见附件六。

第十二条 交付时间和手续

(一) 出卖人应当在_____年____月____日前向买受人交付该商品房/产业用房。

(二) 该商品房/产业用房达到第十条、第十一条约定的交付条件后，出卖人应当在交付日期届满前日（不少于10日）将查验房屋的时间、办理交付手续的时间地点以及应当携带的证件材料的通知书面送达买受人。买受人未收到交付通知书的，以本合同约定的交付日期届满之日为办理交付手续的时间，以该商品房/产业用房所在地为办理交付手续的地点。交付该商品房/产业用房时，出卖人应当出示满足第十条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或者出示的证明文件不齐全，不能满足第十条约定条件

的，买受人有权拒绝接收，由此产生的逾期交付责任由出卖人承担，并按照第十三条处理。

（三） 查验房屋

1. 办理交付手续前，买受人有权对该商品房/产业用房进行查验，出卖人不得以缴纳相关税费或者签署物业管理文件作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。

2. 买受人查验的该商品房/产业用房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的，由出卖人按照有关工程和产品质量规范、标准自查验次日起_____日内负责修复，并承担修复费用，修复后再行交付。

（1） 屋面、墙面、地面渗漏或开裂等。

（2） 管道堵塞。

（3） 门窗翘裂、五金件损坏。

（4） 灯具、电器等电气设备不能正常使用。

（5） _____。

（6） _____。

3. 查验该商品房/产业用房后，双方应当签署商品房/产业用房交接单。由于买受人原因导致该商品房/产业用房未能按期交付的，双方同意按照以下方式处理：

（1） _____。

（2） _____。

第十三条 逾期交付责任

除不可抗力外，出卖人未按照第十二条约定的时间将该商品房/产业用房交付买受人的，双方同意按照下列第_____种方式处理：

1. 按照逾期时间，分别处理（（1）和（2）不作累加）。

（1）逾期在_____日之内（该期限应当不多于第九条第1（1）项中的期限），自第十二条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之_____的违约金（该违约金比率应当不低于第九条第1（1）项中的比率）。

（2）逾期超过_____日（该期限应当与本条第（1）项中的期限相同）后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照_____%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的_____%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，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之_____（该比率应当不低于本条第1（1）项中的比率）的违约金。

2. _____。

第五章商品房/产业用房质量及保修责任

第十四条 商品房/产业用房质量

（一）地基基础和主体结构

出卖人承诺该商品房/产业用房地基基础和主体结构合格，并符合国家及行业标准。

经检测不合格的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照_____%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人支付【已付房价款一倍】【买受人全部损失】的赔偿金。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的_____。

（二）其他质量问题

该商品房/产业用房质量应当符合有关工程质量规范、标准和施工图设计文件的要求。发现除地基基础和主体结构外质量问题的，双方按照以下方式处理：

（1）及时更换、修理；如给买受人造成损失的，还应当承担相应赔偿责任。

_____。

（2）经过更换、修理，仍然严重影响正常使用的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照_____%

(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率) 计算给付利息。给买受人造成损失的, 由出卖人承担相应赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的_____。

(三) 装饰装修及设备标准

该商品房/产业用房应当使用合格的建筑材料、构配件和设备, 装置、装修、装饰所用材料的产品质量必须符合国家的强制性标准及双方约定的标准。

不符合上述标准的, 买受人有权要求出卖人按照下列第(1)、____、_____方式处理(可多选):

(1) 及时更换、修理。

(2) 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。

(3) _____
_____。

(4) _____
_____。

具体装饰装修及相关设备标准的约定见附件七。

(四) 室内空气质量、建筑隔声和民用建筑节能措施

1. 该商品房/产业用房室内空气质量符合【国家】【地方】标准, 标准名称: _____, 标准文号: _____。

该商品房/产业用房为住宅的, 建筑隔声情况符合【国家】【地

方】标准,标准名称:_____,标准文号:_____。

该商品房/产业用房室内空气质量或建筑隔声情况经检测不符合标准,由出卖人负责整改,整改后仍不符合标准的,买受人有权解除合同。买受人解除合同的,应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分),并自买受人付款之日起,按照_____%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。给买受人造成损失的,由出卖人承担相应赔偿责任。经检测不符合标准的,检测费用由出卖人承担,整改后再次检测发生的费用仍由出卖人承担。因整改导致该商品房/产业用房逾期交付的,出卖人应当承担逾期交付责任。

2. 该商品房/产业用房应当符合国家有关民用建筑节能强制性标准的要求。

未达到标准的,出卖人应当按照相应标准要求补做节能措施,并承担全部费用;给买受人造成损失的,出卖人应当承担相应赔偿责任。

第十五条 保修责任

(一) 商品房/产业用房实行保修制度。该商品房/产业用房为住宅的,出卖人自该商品房/产业用房交付之日起,按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。该商品房/产业用房为非住宅的,双方应当签订补充协议详细约定保修范围、保修

期限和保修责任等内容。具体内容见附件八。

(二) 下列情形，出卖人不承担保修责任：

1. 因不可抗力造成的房屋及其附属设施的损害；
2. 因买受人不当使用造成的房屋及其附属设施的损害；
3. _____。

(三) 在保修期内，买受人要求维修的书面通知送达出卖人日内，出卖人既不履行保修义务也不提出书面异议的，买受人可以自行或委托他人进行维修，维修费用及维修期间造成的其他损失由出卖人承担。

第十六条 质量担保

出卖人不按照第十四条、第十五条约定承担相关责任的，由_____承担连带责任。

关于质量担保的证明见附件九。

第六章 房屋登记

第十七条 交房即发证

如无特殊约定，本合同项下商品房/产业用房出卖人应在商品房/产业用房项目房屋交付买受人时履行“交房即发证”有关要求，并在交房前确保具备办理房屋《不动产权证书》的所有条件。如因出卖人原因，未能达到“交房即发证”有关要求的，相关责任由出卖人承担。

第十八条 房屋登记

(一) 双方同意共同向房屋登记机构申请办理该商品房/产业用房的房屋所有权转移登记。

(二) 因出卖人的原因，买受人未能在该商品房/产业用房交付之日起_____日内取得该商品房/产业用房的房屋所有权证书的，双方同意按照下列第_____种方式处理：

1. 买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照_____%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。买受人不解除合同的，自买受人应当完成房屋所有权登记的期限届满之次日起至实际完成房屋所有权登记之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之_____的违约金。

2. _____
_____。

(三) 因买受人的原因未能在约定期限内完成该商品房/产业用房的房屋所有权转移登记的，出卖人不承担责任。

第七章 物业管理

第十九条 物业管理

(一) 出卖人依法选聘的前期物业服务企业为_____。

(二) 物业服务时间从_____年_____月_____日到_____年_____月_____日。

(三) 物业服务期间, 物业收费计费方式为【包干制】【酬金制】【_____】。物业服务费为_____元/月·平方米(建筑面积)。

(四) 买受人同意由出卖人选聘的前期物业服务企业代为查验并承接物业共用部位、共用设施设备, 出卖人应当将物业共用部位、共用设施设备承接查验的备案情况书面告知买受人。

(五) 买受人已详细阅读前期物业服务合同和临时管理规约, 同意由出卖人依法选聘的物业服务企业实施前期物业管理, 遵守临时管理规约。

(六) 业主大会设立前适用该章约定。业主委员会成立后, 由业主大会决定选聘或续聘物业服务企业。该商品房/产业用房前期物业服务合同、临时管理规约见附件十。

第八章 其他事项

第二十条 建筑物区分所有权

(一) 买受人对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。

(二) 以下部位归业主共有:

1. 建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分, 通道、楼梯、大堂等公共通行部分, 消防、公共照明等附属设施、设备, 避难层、设备层或者设备间等结构部分。

2. 该商品房/产业用房所在建筑区划内的道路(属于城镇公共道路的除外)、绿地(属于城镇公共绿地或者明示属于个人的

除外)、占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位、物业服务用房。

3. _____

_____。

(三) 双方对其他配套设施约定如下:

1. 规划的车位、车库_____。

2. _____。

第二十一条 税费

双方应当按照国家的有关规定,向相应部门缴纳因该商品房/产业用房买卖发生的税费。

第二十二条 销售和使用承诺

1. 出卖人承诺不采取分割拆零销售、返本销售或者变相返本销售的方式销售商品房/产业用房。

2. 出卖人承诺按照规划用途进行建设和出售,不得擅自改变该商品房/产业用房使用性质,并按照规划用途办理房屋登记。出卖人不得擅自改变与该商品房/产业用房有关的共用部位和设施的使用性质。

3. 出卖人承诺对商品房/产业用房的销售,不涉及依法或者依规划属于买受人共有的共用部位和设施的处分。

4. 出卖人承诺已将遮挡或妨碍房屋正常使用的情况告知买受人。具体内容见附件十一。

5. 买受人使用该商品房/产业用房期间,不得擅自改变该商

品房/产业用房的用途、建筑主体结构和承重结构。

6. _____

7. _____

_____。

第二十三条 送达

出卖人和买受人保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。任何根据本合同发出的文件，均应采用书面形式，以【邮政快递】【邮寄挂号信】【_____】方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的，应在变更之日起_____日内书面通知对方。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的，应承担相应的法律责任。

第二十四条 买受人信息保护

出卖人对买受人信息负有保密义务。非因法律、法规规定或国家安全机关、公安机关、检察机关、审判机关、纪检监察部门执行公务的需要，未经买受人书面同意，出卖人及其销售人员和相关工作人员不得对外披露买受人信息，或将买受人信息用于履行本合同之外的其他用途。

第二十五条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可通过消费者协会等相关机构调解；或按照下列第_____种方式解决：

1. 依法向房屋所在地人民法院起诉。

2. 提交_____仲裁委员会仲裁。

第二十六条 补充协议

对本合同中未约定或约定不明的内容，双方可根据具体情况签订书面补充协议（补充协议见附件十二）。

补充协议中含有不合理的减轻或免除本合同中约定应当由出卖人承担的责任，或不合理的加重买受人责任、排除买受人主要权利内容的，仍以本合同为准。

第二十七条 合同生效

本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。本合同及附件共_____页，一式_____份，其中出卖人_____份，买受人_____份，【_____】_____份，【_____】份。合同附件与本合同具有同等法律效力。

出卖人（盖章）：

买受人（盖章）：

法定代表人：

法定代表人：

或委托代理人：（签字）：

或委托代理人（签字）：

签订时间：

签订时间：

签订地点：

签订地点：

附件一 房屋平面图（应当标明方位）

1. 房屋分层分户图（应当标明详细尺寸，并约定误差范围）
2. 建设工程规划方案总平面图

附件二 关于该商品房/产业用房共用部位的具体说明（可附图说明）

1. 纳入该商品房/产业用房分摊的共用部位的名称、面积和所在位置
2. 未纳入该商品房/产业用房分摊的共用部位的名称、所在位置

附件三 抵押权人同意该商品房/产业用房转让的证明及关于抵押的相关约定

1. 抵押权人同意该商品房/产业用房转让的证明
2. 解除抵押的条件和时间
3. 关于抵押的其他约定

附件四 出卖人提供的承租人放弃优先购买权的声明

附件五 关于该商品房/产业用房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定

附件六 关于本项目内相关设施、设备的具体约定

1. 相关设施的位置及用途
2. 其他约定

附件七 关于装饰装修及相关设备标准的约定

交付的商品房/产业用房达不到本附件约定装修标准的，按照

本合同第十四条第（三）款约定处理。出卖人未经双方约定增加的装置、装修、装饰，视为无条件赠送给买受人。双方就装饰装修主要材料和设备的品牌、产地、规格、数量等内容约定如下：

1. 外墙：【瓷砖】【涂料】【玻璃幕墙】【_____】_____。

2. 起居室：

（1）内墙：【涂料】【壁纸】【_____】_____。

（2）顶棚：【石膏板吊顶】【涂料】【_____】_____。

（3）室内地面：【大理石】【花岗岩】【水泥抹面】【实木地板】【_____】_____。

3. 厨房：

（1）地面：【水泥抹面】【瓷砖】【_____】_____。

（2）墙面：【耐水腻子】【瓷砖】【_____】_____。

（3）顶棚：【水泥抹面】【石膏吊顶】【_____】_____。

（4）厨具：_____。

4. 卫生间：

（1）地面：【水泥抹面】【瓷砖】【_____】_____。

（2）墙面：【耐水腻子】【瓷砖】【_____】_____。

（3）顶棚：【水泥抹面】【石膏吊顶】【_____】_____。

（4）卫生器具_____。

5. 阳台：【塑钢封闭】【铝合金封闭】【断桥铝合金封闭】【不封闭】【_____】_____。

6. 电梯：

- (1) 品牌_____。
- (2) 型号_____。
- 7. 管道_____。
- 8. 窗户_____。
- 9. _____。
- 10. _____。

附件八 关于保修范围、保修期限和保修责任的约定

该商品房/产业用房为住宅的，出卖人应当提供《住宅质量保证书》；该商品房/产业用房为非住宅的，双方可参照《住宅质量保证书》中的内容对保修范围、保修期限和保修责任等进行约定。

该商品房/产业用房的保修期自房屋交付之日起计算，关于保修期限的约定不应低于《建设工程质量管理条例》第四十条规定的最低保修期限。

(一) 保修项目、期限及责任的约定

1. 地基基础和主体结构：保修期限为：_____（不得低于设计文件规定的该工程的合理使用年限）；

_____。

2. 屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏：保修期限为：_____（不得低于5年）；_____。

3. 供热、供冷系统和设备：

保修期限为：_____（不得低于2个采暖期、供

冷期)；_____。

4. 电气管线、给排水管道、设备安装：

保修期限为：_____（不得低于2年）_____。

5. 装修工程：

保修期限为：_____（不得低于2年）_____。

6. _____。

7. _____。

8. _____。

（二） 其他约定

附件九 关于质量担保的证明

附件十 关于物业管理的约定

1. 前期物业服务合同

2. 临时管理规约

附件十一 出卖人关于遮挡或妨碍房屋正常使用情况的说明

（如：该商品房/产业用房公共管道检修口、柱子、变电箱等有遮挡或妨碍房屋正常使用的情况）

附件十二 补充协议

第五章 附件

目 录

第一分册 资格证明文件

投标人基本情况表

附件 1、独立承担民事责任的能力证明材料

附件 2、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度证明材料

附件 3、履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明

附件 4、依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录证明材料

附件 5、合法经营活动声明

附件 6、无关联关系声明

附件 7、为本采购项目整体项目的前期工作未提供过服务的声明

附件 8、招标文件要求或投标人认为必要的其他内容

第二分册 投标文件

附件 1、投标函

附件 2、开标一览表

附件 3、投标分项报价表

附件 4、商务条款偏离表

附件 5、法定代表人授权委托书

附件 6、中小企业声明函

附件 7、残疾人福利性单位声明函

附件 8、本国产品证明文件及承诺

附件 9、投标人业绩证明

附件 10、投标保证金说明函

附件 11、技术规格偏离表

附件 12、投标人自行编写的技术文件

附件 13、投标人自行编写的技术服务方案

附件 14、招标文件中要求提供的其他文件

大湾区覆盖项目保障区用房采购

资格证明文件

项目编号：0701-264105110083

投标人：_____（盖单位公章）

法定代表人或其授权代表：_____（签字或签章）

二〇二六年__月__日

投标人基本情况表

项目编号：

项目名称：

包号：

投标人全称		投标人性质	(须按照投标人须知前附表第 2.1 条要求在本表后提供相关证明材料)
法定代表人姓名		上级主管部门	
联系人和联系方式		办公地址	
具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度	(须按照投标人须知前附表第 2.1 条要求在本表后提供相关证明材料)	具有履行合同所必需的设备和专业技术能力	(须按照投标人须知前附表第 2.1 条要求在本表后提供相关证明材料或说明)
具有依法缴纳税收的良好记录	(须按照投标人须知前附表第 2.1 条要求在本表后提供相关证明材料)	具有依法缴纳社会保障资金的良好记录	(须按照投标人须知前附表第 2.1 条要求在本表后提供相关证明材料)
近三年内，投标人在经营活动中没有重大违法记录	提供参与本采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明	投标人没有失信行为和重大税收违法案件记录	提供参与本采购活动没有被“信用中国”网站列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单、被“中国政府采购网”网站列入政府采购严重违法失信行为记录名单(处罚期限尚未届满的)的书面声明
投标人须知前附表和投标人须知规定的合格投标人其他资格要求	须提供相关声明或证明材料	投标人是否为小微企业	(是小微企业则标明：√，不是小微企业则标明：×)
投标人是否为监狱企	(是监狱企业则标明：√，	是否提供小型和微	(提供的产品有小型和微型

业	不是监狱企业则标明：×)	型企业生产的产品	企业生产的则标明：√，不是则标明：×)
投标人是否为残疾人福利性单位	(是残疾人福利性单位则标明：√，不是残疾人福利性单位则标明：×)	投标人经营状况和 投标人人员水平说明	
投标人认为其它需要说明的情况			

投标人名称：（单位公章）

法定代表人或授权代表：_____（签字或签章）

日期：

- 附件 1、独立承担民事责任的能力证明材料
- 附件 2、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度证明材料
- 附件 3、履行合同所必需的设备和技术能力的声明
- 附件 4、依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录证明材料
- 附件 5、合法经营活动声明
- 附件 6、无关联关系声明
- 附件 7、为本采购项目整体项目的前期工作未提供过服务的声明
- 附件 8、招标文件要求或投标人认为必要的其他内容

附件 1:

独立承担民事责任的能力证明材料

(复印件)

说明:

投标人是企业（包括合伙企业）的，应提供其在市场监督管理部门注册的有效“企业法人营业执照”或“营业执照”的复印件；

投标人是事业单位的，应提供其有效的“事业单位法人证书”复印件；

投标人是社会团体的，应提供其有效的“社会团体法人证书”复印件；

投标人是非企业专业服务机构的，应提供其有效的“执业许可证”、“登记证书”复印件；

投标人是个体工商户的，应提供其有效的“个体工商户营业执照”复印件；

投标人是自然人的，应提供其有效的自然人身份证明。

附件 2:

具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度 证明材料

说明:

投标人是法人的,应提供 2025 年度经审计的财务报告复印件(报告中须包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及财务报表附注),或其基本开户银行出具的资信证明原件;

投标人是其他组织或自然人的,应提供银行出具的资信证明原件。

附件 3:

具有履行合同所必需的设备和专业 技术能力的声明

附件 4:

依法缴纳税收和社会保障资金的

良好记录证明材料

说明:

投标人是法人的，缴纳税收的证明材料，应提供开标前六个月内任意一个月的缴税凭据（增值税和企业所得税）复印件；

投标人是法人的，缴纳社会保障资金的证明材料，应提供开标前六个月内任意一个月的缴纳社会保险的凭据（专用收据或社会保险缴纳清单）复印件；

投标人是其他组织和自然人的，需要提供开标前六个月内任意一个月的缴纳税收和社会保险的凭据。

注：依法免税或不需要缴纳社会保障资金的投标人，须提供相应文件证明其依法免税或不需要缴纳社会保障资金。

附件 7:

为本采购项目整体项目的前期工作

未提供过服务的声明

致：（填写代理机构名称）

我公司郑重承诺关于（填写项目名称）项目，我公司不是本项目提供过整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的投标人及其附属机构。

我单位保证上述声明真实、有效、可查。

特此声明。

投标人(盖章):

法定代表人或投标人授权代表: _____ (签字或签章)

日期:

附件 8:

招标文件要求或投标人认为必要的其他内容

大湾区覆盖项目保障区用房采购

投标文件

项目编号：0701-264105110083

投标人：_____（盖单位公章）

法定代表人或其授权代表：_____（签字或签章）

二〇二六年__月__日

附件1：

投标函

（填写采购代理机构名称）：

我方参加贵方组织的（填写项目名称）、（填写项目编号）、（填写包号）招标的有关活动，并对此项目进行投标。为此，我方承诺如下：

1. 同意在本项目招标文件中规定的开标日起 90 天内遵守本投标文件中的承诺且在此期限期满之前均具有约束力。

2. 已经具备政府采购法律法规和招标文件中规定的参加政府采购活动的投标人应当具备的条件。

3. 提供招标文件规定的全部投标文件，包括投标文件正本 1 份、副本 份、开标一览表和电子文档 1 份等。

4. 提供单独密封的开标一览表 1 份。

5. 保证遵守招标文件中的有关规定和收费标准（投标保证金采用支票/（汇票或投标保证金担保函）形式）。

6. 保证忠实地执行双方所签订的合同，并承担合同规定的责任和义务。

7. 完全理解招标文件中的各项商务和技术要求，若有偏差，已在投标文件商务条款偏离表中予以明确特别说明。

8. 完全理解贵方不一定接受最低价的投标或收到的任何投标。

9. 愿意向贵方提供任何与本项投标有关的数据、情况和技术资料。若贵方需要，我方愿意提供我方作出的一切承诺的证明材料。

10. 我方已详细审核全部投标文件，包括投标文件修改书（如有的话）、参考资料及有关附件，确认无误。

11. 采购人若需追加采购本项目招标文件所列货物及相关服务的，在不改变合同其他实质性条款的前提下，按相同折扣率保证供货。

12. 接受招标文件中合同的全部条款且无任何异议。

13. 投标人同意并接受投标人须知中第 15.6 条关于没收投标保证金的规定。

如果我方违反上述承诺，或承诺内容不属实，我方愿意承担一切不利的法律后果。

与本投标有关的一切往来通讯请寄：

地址：_____

电话：_____

传真：_____

电子邮件：_____

法定代表人或授权代表签字
(或签章)：_____

法定代表人或授权代表姓名、职务：_____

投标人名称：_____

公 章：_____

附件2:

开标一览表

投标人名称:

项目编号:

项目名称:

价格单位: 人民币元

序号	采购名称	投标总价	投标保证金形式及金额	所投标的物坐落位置
1	房屋价格	小写金额: _____ 大写金额: _____	保证金形式: _____ 保证金金额: _____	
2	业务用房物业费价格: 元/月·平方米 (建筑面积)	小写金额: _____ 大写金额: _____		
	值班员宿舍用房物业费价格: 元/月·平方米 (建筑面积)	小写金额: _____ 大写金额: _____		

备注: 1. 房屋价格包含不限于投标人所投房屋价格、应交税费、满足本项目采购需求发生的所有费用等。2. 物业费价格不包含在投标总价内, 只是作为评审依据。

投标人(盖章):

法定代表人或授权代表: _____(签字或签章):

日期:

注: 此表必须放置于投标文件中, 但需要投标人按照投标人须知的规定再单独密封提交一份, 用于开标唱标使用。

附件3:

投标分项报价表

项目编号:

项目名称:

包号:

价格单位: 人民币元

序号	名称	数量	单位 (平方米)	单价	合计
1	业务用房				
2	值班员宿舍用房				
3				
4				
5				
6					
7					
投标总价					

投标人名称: (单位公章)

法定代表人或授权代表: _____ (签字或签章)

日期:

注:

分项报价表上合计总价应与开标一览表上的投标总价一致, 包含招标文件规定的完成项目所必需的全部服务暨合同卖方的全部责任和义务, 以及可合理推断的责任和义务。

附件4:

商务条款偏离表

项目编号:

项目名称:

包号:

招标文件条目号	招标文件的商务条款	投标文件的商务条款	响应/偏离	说明

注：1、本表应包括对合同条款的偏离说明。

2、投标人对招标文件商务部分有任何负偏离，则必须在该表中全部列明。若对招标文件无商务偏离，请在“投标文件的响应”栏只填写“对招标文件全部商务条款无商务偏离”即可。不提供上述表格的投标可被拒绝。

投标人名称(盖公章):

法定代表人或授权代表: _____ (签字或签章)

日期:

附件5:

法定代表人授权委托书

（填写采购代理机构）：

本授权书声明：注册于（填写投标人地址）的（填写投标人名称）法定代表人（填写法定代表人姓名、职务或职称）代表本公司授权在下面签字的（填写投标人代表姓名、职务或职称）为本公司的合法代理人，就贵方组织的（填写项目名称及包名称）（填写项目编号及包号），以本公司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于___年___月___日签字生效，特此声明。

法定代表人签字或签章：

被授权人签字：

职务：

投标人名称（加盖公章）：

地址：

注：供应商须附法定代表人和被授权人的身份证复印件。

附件6:

中小企业声明函（货物）

（若该项目为专门面向中小企业采购的，此声明函
放到资格证明文件中）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，提供的货物全部由符合政策要求的中小企业制造。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. _____，属于（采购文件中明确的所属行业）行业；
制造商为（企业名称），从业人员____人，营业收入为____
万元，资产总额为____万元¹，属于（中型企业、小型企业、微型企业）。

2. _____，属于（采购文件中明确的所属行业）行业；
制造商为（企业名称），从业人员____人，营业收入为____
万元，资产总额为____万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）。

3. _____，属于（采购文件中明确的所属行业）行业；
制造商为（企业名称），从业人员____人，营业收入为____

万元，资产总额为____万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）。

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

注：从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

附件7:

残疾人福利性单位声明函

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位_____符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加_____单位的_____项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称（盖章）：

日期：

附件8： 本国产品证明文件及承诺

8.1 中国境内生产的组件成本核算基本规则

中国境内生产的组件成本核算基本规则

产品在中国境内生产的组件成本，一般按照其二级组件的相关成本进行核算。按照产品的一级组件进行成本核算能够满足中国境内生产的组件成本判定需求的，可以按照一级组件的相关成本进行核算。

一、产品的一级组件是指直接组成产品的组件。产品的二级组件是指直接组成产品一级组件的组件。一级组件不可分解的，视同二级组件。

二、二级组件在中国境内生产的，其全部成本计入中国境内生产的组件成本；二级组件不在中国境内生产的，其成本不计入中国境内生产的组件成本。

三、产品总成本和组件成本以相关会计核算数据、采购合同、进货记录等为基础进行计算。

四、需要对成本核算规则予以进一步明确的其他有关事项，由财政部会同有关部门另行规定。

8.2 关于符合本国产品标准的声明函或财政部会同有关部门规定的有关证明文件（如适用）

关于符合本国产品标准的声明函

本公司（单位）郑重声明，根据《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》（国办发〔2025〕34号）的规定，本公司（单位）提供的以下产品属于本国产品。具体情况如下：

1. （产品名称 1）¹，生产厂为（厂名）²，厂址为（生产厂址）。
（产品名称 1）的中国境内生产的组件成本占比 \geq （规定比例）³。
（产品名称 1）的（关键组件）⁴在中国境内生产。（产品名称 1）的（关键工序）⁵在中国境内完成。

2. （产品名称 2），生产厂为（厂名），厂址为（生产厂址）。
（产品名称 2）的中国境内生产的组件成本占比 \geq （规定比例）。
（产品名称 2）的（关键组件）在中国境内生产。（产品名称 2）的（关键工序）在中国境内完成。

.....

本公司（单位）对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，愿承担相应法律责任。

注：

1. 产品如有型号，请在“产品名称”栏一并填写
2. 生产厂名与厂址应与生产厂营业执照载明的相关信息保持一致。
3. 该产品的中国境内生产的组件成本占比相关要求实施前，“规定比例”栏可不填，下同
4. 该产品的关键组件要求实施前，“关键组件”栏可不填，下同
5. 该产品关键工序要求实施前，“关键工序”栏可不填，下同

投标人名称：_____（单位公章）

法定代表人活授权代表：_____（签字）

日期：_____

8.3 关于本国产品比例的声明函

关于本国产品比例的声明函

本公司（单位）郑重声明，根据《国务院办公厅关于在政府采购中实施本国产品标准及相关政策的通知》（国办发〔2025〕34号）的规定，本公司（单位）提供的符合本国产品标准的产品成本之和占提供的全部产品成本之和的比例达到80%。

本公司（单位）对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，愿承担相应法律责任。

公司（单位）名称（盖章）：

日期：____年____月____日

附件9： 投标人业绩证明（本项目不适用）

近三年（2023年1月1日至投标截止时间，以合同签字日期为准）评分表中所述业绩一览表（格式）（货物类）

项目编号：

项目名称：

包号：

包名称：

序号	订货时间	型号（规格）	数量（台/套）	合同签订时间	采购单位	联系人及电话	履约情况
1							
2							
3							
4							
5							
...							

注：

1. 投标人应如实列出以上情况，如有虚假，一经查实将导致其投标申请被拒绝。
2. 投标人应按照招标文件要求提供证明材料，包括但不限于合同关键页（含合同双方、金额、项目或产品内容、签字盖章页）及验收或交付证明等复印件，否则不予认定。

投标人名称：（单位公章）

法定代表人或授权代表：_____（签字或签章）

日期：

附件10： 投标保证金说明函

投标保证金说明函

致：（填写代理机构名称）

项目编号：_____

1. 投标保证金金额(大写)元，以支票/汇票/电汇方式支付。
2. 在担保期内，贵公司根据下列事实中的任何一点，即可无条件地扣留保证金。
 - (1) 我方在开标之日后到投标文件有效期满前，撤回投标；
 - (2) 我方在收到中标通知后 30 天内，未能按规定的时间、地点与采购人签订合同。
3. 保证金自开标之日起生效，直到投标文件有效期后 30 天内有效或贵方与我方书面协定的延长期后 30 天内有效。
4. 我公司承诺：如本项目中标，我公司按照招标文件规定向贵公司缴纳中标服务费，并同意此项费用可由投标保证金转收。
5. 我公司开票信息如下：
 - (1) 开票单位名称：
 - (2) 纳税人识别号：
 - (3) 地址、电话：
 - (4) 开户银行及帐号：

投标人名称：（单位公章）

法定代表人或授权代表：（签字或签章）

日期：

附件11： 技术要求偏离表

技术要求偏离表

项目编号： _____ 包 号： _____

项目名称： _____

招标文件条 目号	招标文件采购 需求的内容与 数值	投标人的技术响应 内容与数值	技术响应 偏差说明	技术支持资 料（或证明材 料）说明

注：

1、投标人应对招标文件第三章采购需求的内容给予逐条响应，以投标产品和服务所能达到的内容予以填写，而不应复印招标的采购需求作为响应内容，有具体参数的应填写具体参数。

2、投标人应按照招标文件第三章采购需求中要求提供投标产品技术支持资料（或证明材料），并在采购需求响应及偏离表中给予文件名称、所处投标文件页码或位置等必要说明。

投标人名称：（单位公章）

法定代表人或授权代表：_____（签字或签章）

日期：

附件12： 投标人自行编写的技术文件

**招标文件第三章采购需求规定的投标房屋技术
支持资料（或证明材料）**

附件13： 投标人自行编写的技术服务方案

附件14： 招标文件中要求提供的其他文件

招标文件中要求提供的其他文件