

单一来源谈判文件

项目名称：公检法涉案物品保管仓库租赁服务费

采购单位：上海市公安局嘉定分局

采购代理机构：上海定佳商务咨询有限公司

日期：2021 年 12 月

第一部分 谈判邀请

上海嘉骋实业有限公司：

受上海市公安局嘉定分局的委托，上海定佳商务咨询有限公司就公检法涉案物品保管仓库租赁服务费项目进行单一来源谈判方式采购。现邀请贵司参加本项目谈判响应。

一、项目名称：公检法涉案物品保管仓库租赁服务费

预算编号：1421-W01692

项目编号：SHXM-00-20211220-1122

项目预算：355.8 万元

二、内容：

- (1) 采购单位：上海市公安局嘉定分局
- (2) 主要内容：公检法涉案物品保管仓库租赁服务
- (3) 交付日期：自合同签订后一年
- (4) 交付地址：采购人指定地点

三、谈判文件的获取：

1. 供应商于 2021 年 12 月 23 日至 12 月 29 日，每天 09:00-16:00，登录“上海政府采购网”（<http://www.zfcg.sh.gov.cn>）在网上招标系统中获取。

注：响应供应商须保证所提交的响应文件、资料的内容真实、完整、有效、一致，如递交虚假的响应文件、资料或填写信息错误导致的与本项目有关的任何损失由供应商承担。

四、谈判响应截止时间和谈判时间：

1. 谈判响应截止时间：2021 年 12 月 30 日上午 09:30。迟到或不符合规定的响应文件恕不接受。

2. 谈判时间：2021 年 12 月 30 日上午 09:30。

届时请供应商持谈判时所使用的数字证书（CA 证书）参加谈判。

五、谈判地点：上海市嘉定区嘉罗公路 1661 弄盛创企业家园 31 号 3 层

六、谈判所需携带其他材料：

届时请响应单位法定代表人或法定代表人委托人进场签到，同时准备一份与响应文件一致的法定代表人授权委托书（或法定代表人证明书）以及相应身份证明文件原件，以供采购人确认谈判响应资格。

上海定佳商务咨询有限公司

二〇二一年十二月

第二部分 谈判要求

一、对供应商的要求：

- (1) 符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的供应商；
- (2) 根据《上海市政府采购供应商登记及诚信管理办法》已登记入库的供应商；
- (3) 提供依法缴纳税收和社会保障资金、近三年没有重大违法记录的书面声明；
- (4) 未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)失信被执行人名单、重大违法案件当事人名单和中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商；
- (5) 本项目**不允许**联合投标。

二、项目业务需求：

(1) 项目背景

上海嘉骋实业有限公司为上海市公安局嘉定分局涉案车辆、涉案财物保管仓库租赁项目中标单位，上年度中标及合同有效期至 2021 年 10 月。

在租赁期内上海市公安局嘉定分局在仓库投入了 300 多万元设备，包括：公检法涉案物品网上交接平台、高清视频监控系统、并在仓库内建造了贵重物品仓库，上述设备不可以移动。

上海嘉骋实业有限公司为对租赁场地进行了：

- 1) 消防设施改造工程。根据内部布局，合理安放消防设施, 保证每个点都在消防可控范围；
- 2) 外部防盗窗安装工程。全部窗户安装不锈钢防盗窗及防盗门；
- 3) 电线电缆、系统照明工程。根据公安局要求重新排线安装，保证仓库内设备的用电需求。

(2) 租赁地点和面积

嘉定区嘉安公路 2599 号 2568 平方米。

嘉定区嘉安公路 2599 号 1840 平方米。

嘉定区嘉安公路 2601 号 2631 平方米。

(3) 租赁时间

自合同签订后一年

第三部分 供应商须知

一、说明

1. 适用范围

1.1 本谈判文件仅适用于本邀请中所述的相关服务项目采购。

2. 定义

2.1 “谈判方”是指组织本次谈判项目的代理机构和采购人。

2.2 “响应方”是指向谈判方提交谈判响应文件的供应商。

2.3 “服务”系指谈判文件规定的投标人为完成采购项目所需承担的全部义务。

3. 项目谈判费用

3.1 无论谈判结果如何，供应商自行承担所有与参加本项目有关的全部费用。

二、谈判文件说明

4. 谈判文件的构成

4.1 谈判文件用以阐明所需项目谈判内容、谈判程序和合同条款等。谈判文件由下述部分组成：

- (1) 谈判邀请
- (2) 谈判内容及要求
- (3) 供应商须知
- (4) 合同文本
- (5) 谈判响应文件格式
- (6) 谈判方在谈判中需要完善的内容（如有）

5. 谈判文件的澄清

5.1 响应方对谈判文件如有疑问，应按谈判文件中载明的时间，提供加盖

公章书面疑问。招标公司将以书面形式予以答复。

6. 谈判文件的修改

- 6.1 在递交谈判响应文件截止前，谈判方可主动地或依据响应方要求澄清的问题而修改谈判文件，并以书面形式通知所有购买谈判文件的每一响应方，对方在收到该通知后应立即以传真的形式予以确认。
- 6.2 修改文件将构成谈判文件的一部分，对响应方有约束力。

三、谈判响应文件的编写

7. 要求

- 7.1 响应方应仔细阅读谈判文件的所有内容，按谈判文件的要求提供谈判响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其谈判响应文件对谈判文件作出实质性响应。

8. 谈判响应文件的组成

8.1 谈判响应文件应包括下列部分：

- (1) 报价表等；
- (2) 响应方基本情况简介；
- (3) 响应方资格证明文件：营业执照（或事业单位、社会团体法人证书）、税务登记证、组织机构代码证（若为多证合一的仅提供营业执照或事业单位、社会团体法人证书）；
- (4) 法定代表人授权委托书，含法定代表人、被授权人身份证扫描件；
- (5) 依法缴纳税收和社会保障资金、没有重大违法记录的声明：

具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3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明函，截止至开标日成立不足3年的供应商可提供自成立以来无重大违法记录的书面声明。

- (6) 财务状况报告：

响应方为法人的，提供上一年度财务报告或近半年内任意一个月财务报表或基本账户的银行资信证明；其他组织和自然人，可以提供银行资信证明；

- (7) 响应方近半年内任意一个月依法缴纳税收的证明；
- (8) 响应方近半年内任意一个月依法缴纳社保费的证明；
- (9) 类似项目的业绩。需提供合同复印件等相关证明并加盖公章，其中合同复印件指合同首页、合同金额页和合同双方盖章页；
- (10) 服务方案；
- (11) 提供按谈判文件要求的全部资料及响应方认为需加以说明的其它内容；
- (12) 提供根据谈判中需要完善的内容及最终的报价。

9. 谈判响应文件格式：

9.1 响应方应按谈判文件中提供的文件格式填写。如不适用，可自行设计格式。

10. 谈判响应文件的报价：

10.1 响应方应按谈判文件要求填写初次的报价。

10.2 **经过谈判后提供最终的报价，此报价作为评议依据。**评委会不接受有任何选择的报价。

11. 响应方资格的证明文件

11.1 响应方必须提交证明其有资格进行响应和有能力和履行合同的文件，作为谈判响应文件的一部分。

12. 网上响应说明：

12.1 供应商在响应文件制作完成后须登录“政采云电子投标客户端”，将响应文件逐项录入。

12.2 响应文件上传完毕后须逐项完成响应项目内容的填写、资料上传等要求。

12.3 供应商完成响应文件录入、响应项制作后，可对响应文件进行加密，加密成功后即可对标书进行上传，上传成功后点击“回执确认”输入CA密码，供应商须自行对上传情况进行确认。

四、谈判程序：

13. 谈判程序：

13.1 响应方资格的审核，谈判代表必须是签署谈判响应文件的人（法人或由法人授权的）；

13.2 谈判小组根据谈判文件、谈判响应文件、完善内容后的补充资料（如有）进行技术、商务谈判，并予以确认，

13.3 响应方根据谈判方最终确认的内容进行最终的报价，此报价作为评议的报价。

14. 评议方式

评议小组根据谈判结果，确认供应商是否为成交单位。

五、授予合同：

15. 授予合同准则

16. 成交通知

16.1 成交结果产生后，谈判方将发出《成交通知书》。《成交通知书》一经发出即发生法律效力。

a) 谈判方在发出《成交通知书》的同时，向未成交单位发出《评议结果通知书》，并退还其投标保证金。

b) 《成交通知书》将作为签订合同的依据。

17. 签订合同

17.1 成交方按《成交通知书》指定的时间与需方签订合同。

17.2 谈判文件、成交方的谈判响应文件和谈判记录等，均为签订经济合同的依据。

六、咨询服务费：

18. 咨询服务费

18.1 本项目采购方的招标咨询服务单位为上海定佳商务咨询有限公司。

18.2 由成交方于中标通知书发出后 7 天内向上海定佳商务咨询有限公司缴纳招标咨询服务费。

18.3 招标代理服务费参照国家计委印发的《招标代理服务收费管理暂行办法》中的收费标准。银行及账号：公司名称：上海定佳商务咨询有限公司，开户银行：民生银行上海嘉定支行，账号：692016162。招标代理服务收费标准如下：

中标金额（万元）	服务招标
100 以下	1.5%
100—500	0.8%
500—1000	0.45%
1000—5000	0.25%

注：采用累进制计价，招标代理服务费的交纳方式：支票、电汇、现金。并同时支付专家费 3000 元。

第四部分 合同文本

包1 合同模板：

合同编号：[合同中心-合同编码]

项目名称：公检法涉案物品保管仓库租赁服务费

项目编号：SHXM-00-20211220-1122

合同各方：

甲方：[合同中心-采购单位名称]

地址：[合同中心-采购单位所在地]

邮政编码：[合同中心-采购人单位邮编]

电话：[合同中心-采购单位联系人电话]

传真：[合同中心-采购人单位传真]

联系人：[合同中心-采购单位联系人]

乙方：[合同中心-供应商名称]

地址：[合同中心-供应商所在地]

邮政编码：[合同中心-供应商单位邮编]

电话：[合同中心-供应商联系人电话]

传真：[合同中心-供应商单位传真]

联系人：[合同中心-供应商联系人]

开户银行：[合同中心-供应商银行名称]

账号：[合同中心-供应商银行账号]

根据《中华人民共和国民法典》、《上海市房屋租赁条例》(以下简称：《条例》)的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，订立本合同。

一、出租场地情况

1-1 甲方出租给乙方的场地坐落在本市嘉定区嘉安公路 2599 号(以下简称该场地)。该场地出租实测面积为 7039 平方米,土地用途为工业。该场地的平面图见本合同附件(一)。甲方已向乙方出示:

1) 【出租】房地产权证/场地所有权证/沪房地嘉字(2005)第 020265 号。

1-2 甲方作为该场地的房地产权人与乙方建立租赁关系。签订本合同前,甲方已告诉乙方该场地未设定抵押。

1-3 该场地的公用或合用部位的使用范围、条件和要求;现有装修、附属设施、设备状况和甲方同意乙方自行装修和增设附属设施的内容、标准及需约定的有关事宜,由甲、乙双方分别在本合同附件(二)、(三)中加以列明。甲、乙双方同意该附件作为甲方向乙方交付该场地和本合同终止时乙方向甲方返还该场地的验收依据。

今年甲方根据乙方的要求重新对仓库内的消防系统和监控系统进行全面的升级改造,以便能更好地保障乙方对场地的安全性和设备的技术性等方面的需求。

二、租赁用途

2-1 乙方向甲方承诺,租赁该场地作为乙方存放扣押物资使用,并遵守国家和本市有关场地使用和物业管理的规定。甲方确保乙方可以利用该租赁场地注册公司。

2-2 乙方保证,在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前,不得擅自改变上述约定的使用用途。

三、交付日期和租赁期限

3-1 【出租】场地租赁期: [合同中心-合同有效期]

3-2 租赁期满,甲方有权收回该场地,乙方应如期返还。乙方需要继续承租该场地的,则应于租赁期届满前 1 个月,向甲方提出续租书面要求,经甲方同意后重新签订租赁合同。

四、租金、支付方式和限期

4-1 甲、乙双方约定:

1 号仓库建筑面积 2568 平方米,单价为(人民币)1.3 元; 2 号仓库建筑面积 1840 平方米,单价为(人民币)1.2 元; 3 号仓库建筑面积 2631 平方米,单价为(人民币)1.1 元;

服务费总计为人民币[合同中心-合同总价]元（大写：[合同中心-合同总价大写]）。

该场地租金___/___内不变。自第___/___起，双方可协商对租金进行调整。有关调整事宜由甲、乙双方在补充条款中约定。

五、保证金和其他费用

5-1 甲、乙双方约定，甲方交付该场地时，乙方应向甲方支付场地租赁保证金，保证金为___/___个月的租金，即(人民币)___/___元。

甲方收取保证金后应向乙方开具收款凭证。租赁关系终止时，甲方收取的场地租赁保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的费用外，剩余部分无息归还乙方。

5-2 租赁期间，使用该场地所发生的水、电、通讯费用由___/___承担。物业管理其他有关费用，均由___/___承担。

六、场地使用要求和维修责任

6-1 租赁期间，乙方发现该场地及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知甲方修复；甲方应在接到乙方通知后的叁日内进行维修。逾期不维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。

6-2 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该场地及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使该场地及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

6-3 租赁期间，甲方保证该场地及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态。甲方对该场地进行检查、养护，应提前叁日通知乙方。检查养护时，乙方应予以配合。甲方应减少对乙方使用该场地的影响。

6-4 除本合同附件(三)外，乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意，按规定向有关部门审批的，则还由甲方委托乙方报有关部门批准后，方可进行。乙方增设的附属设施和设备及其维修责任于甲、乙双方另行书面约定。

七、场地返还时的状态

7-1 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期届满后的柒日内应返还该场地，未经甲方同意逾期返还场地的，每逾期一日，乙方应按___/___元/平方米(人民币)向甲方支付该场地占用使用费。

7-2 乙方返还该场地应当符合正常使用后的状态。返还时，应经甲方验收认可，并相互结清各自应当承担的费用。

八、转租、转让和交换

8-1 除甲方已在本合同补充条款中同意乙方转租外，乙方在租赁期内，需事先征得甲方的书面同意，方可将该场地部分或全部转租给他人。但同一间办公场地，不得分割转租。

8-2 乙方转租该场地，应按规定与承租方订立书面的转租合同。并按规定向该场地所在区、县房地产交易中心或农场系统受理处办理登记备案。

8-3 在租赁期内，乙方将该场地转让给他人承租或与他人承租的场地进行交换，必须事先征得甲方书面同意。转让或交换后，该场地承租权的受让人或交换人应与甲方签订租赁主体变更合同并继续履行本合同。

8-4 在租赁期内，甲方不得出售该场地。

九、解除本合同的条件

9-1 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

- (一) 该场地占用范围内的土地使用权依法提前收回的；
- (二) 该场地因社会公共利益被依法征用的；
- (三) 该场地因城市建设需要被依法列入场地拆迁许可范围的；
- (四) 该场地毁损、灭失或者被鉴定为危险场地的；
- (五) 甲方已告知乙方该场地出租前已设定抵押，现被处分的；

9-2 甲、乙双方同意，有下列情形之一的，一方可书面通知另一方解除本合同。违反合同的一方，应向另一方按月租金的贰倍支付违约金；给双方造成损失的，支付的违约金不足抵付一方损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：

- (一) 甲方未按时交付该场地，经乙方催告后拾日内仍未交付的；
- (二) 甲方交付的该场地不符合本合同的约定，致使不能实现租赁目的的；或甲方交付的场地存在缺陷、危及乙方安全的；
- (三) 甲方在本合同租赁期内单方面要求解除本合同的，除向乙方按月租金的

倍支付违约金外，还应支付乙方在该场地投入的装修费用，具体以乙方提供的装修发票为准（装修发票复印件乙方应于____/____年____/____月____/____日前提交给甲方并经其签字确认后作为本合同附件之一）；

（四）乙方未征得甲方同意改变场地用途，致使场地损坏的；

（五）因乙方原因造成场地主体结构损坏的；

（六）乙方擅自转租该场地、转让该场地承租权或与他人交换各自承租的场地的；

（七）乙方逾期不支付租金累计超过壹个月的。

十、违约责任

10-1 该场地交付时存在缺陷的，甲方应自交付之日起的拾日内进行修复，逾期不修复的，甲方同意减少租金并变更有关租金条款。

10-2 因甲方未在该合同中告知乙方，该场地出租前已抵押或产权转移已受到限制，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。

10-3 租赁期间，甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使场地损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

10-4 租赁期间，非本合同规定的情况甲方擅自解除本合同，提前收回该场地的，应向另一方按月租金的贰倍支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应按本合同约定负责赔偿。

10-5 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修场地或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方恢复场地原状。

10-6 租赁期间，非本合同规定的情况，乙方中途擅自退租的，应向另一方按月租金的____/____倍支付违约金。甲方可从租赁保证金中抵扣。保证金不足抵扣的，不足部分则由乙方另行支付。

十一、其他条款

11-1 租赁期间，甲方需抵押该场地，应当书面告知乙方，并向乙方承诺该场地抵押后当事人协议以折价、变卖方式处分该场地前六十日书面征询乙方购买该场地的意见。

11-2 本合同自双方签字后立即生效。生效后的 15 日内，由甲方负责按规定向场地所在地区、县房地产交易中心或农场系统受理处办理登记备案，领取场

地租赁登记备案证明；本合同经登记备案后，凡变更、终止本合同的，由甲方负责在本合同变更终止之日起的 15 日内，向原登记机构办理变更、终止登记备案手续。因甲方未办理场地租赁登记备案或变更、终止登记备案的，所引起的法律纠纷，由甲方承担一切责任。

11-3 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。

11-4 甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同规定索赔。

11-5 甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应通过协商解决；协商不成的，双方同意选择下列第_____种方式解决：

(一)、提交上海市嘉定区仲裁委员会仲裁；

(二)、依法向人民法院起诉。

11-6 本合同连同附件一式肆份。其中：甲、乙双方各持贰份，均具有同等效力。

签约各方：

甲方（盖章）：[合同中心-采购单位名称] 乙方（盖章）：[合同中心-供应商名称]

法定代表人或授权委托人：[合同中心-采购单位联系人] 法定代表人或授权委托人（签章）：[合同中心-供应商联系人]

日期：[合同中心-签订时间] 日期：[合同中心-签订时间_1]

补充条款

1、该场地所发生的物业管理费，均由甲方承担。物业管理费用发票由甲方及时提供给乙方，由乙方报账使用，物业费发票抬头按乙方要求开具。

2、甲方应在收到每期租金后的十日内按本合同每期租金金额（包括物业管理费）向乙方提供合法正规发票供乙方报账使用，发票抬头和内容按乙方要求开具。

3、租赁期满后，乙方提出解除本合同的，应提前叁个月通知甲方，乙方不再承担违约金。

4、乙方在该场地装修及增加的附属设施均属乙方所有。

5、本合同签订时，甲方以场地预售合同为依据证明甲方为该场地的产权拥有人。甲方应在本合同签订之日起 3 个月内办理完成该场地的房地产权证，并将该房地产权证复印件作为本合同附件。如甲方不能按合同约定提供该场地的房地产权证且因甲方原因致使乙方不能按合同约定使用该场地的，甲方应承担违约责任并赔付乙方所有经济损失。

附 件 一

该场地的平面图

附 件 二

该场地合用部位的使用范围、条件和要求

附 件 三

现有装修、附属设施及设备状况和甲方同意乙方自行装修和增设附属设施及设备的约定

第五部分：附件

附件 1

报价表

项目名称：

项目编号：

序号	项目名称	服务期限	备注
1			
总报价		小写：	
		大写：	

供应商授权代表签字：_____

供应商名称（公章）：_____

日期：_____年____月____日

附件 2

最终报价表

(最终报价表需盖好公章，谈判完成后提交)

项目名称:

项目编号:

序号	项目名称	服务期限	备注
1			
总报价		小写:	
		大写:	

相关承诺:

供应商授权代表签字: _____

供应商名称 (公章): _____

日期: _____年____月____日

附件 3

项目报价分类明细表

项目名称：

项目编号：

序号	报价项目	项目费用	项目费用组合明 细	备注
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9	报价总价			

供应商授权代表签字： _____

供应商名称（公章）： _____

日期： _____年____月____日

附件 4

法定代表人证明书

_____先生/女士现担任_____职务，负责全面工作，为我单位的法定
代表人。

特此证明。

供应商全称：_____

公章（盖章）

_____年____月____日

附件 5

法定代表人授权委托书

本授权书声明：注册于_____的_____单位在下面签字的_____（法定代表人姓名、职务）代表本单位授权_____（单位）的在下面签字的_____（被授权人的姓名、职务）为本单位的合法代理人就_____项目的谈判、签约、执行、完成，并以本单位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。

授权代表（法定代表人）签字或盖章：_____

代理人（被授权人）签字或盖章：_____

单位名称及盖章：_____

地址：_____

注：提供法定代表人和被授权人身份证正反面扫描件

附件 5-1

法定代表人身份证
(复印件) 正面

法定代表人身份证
(复印件) 反面

被授权人身份证
(复印件) 正面

被授权人身份证
(复印件) 反面

附件 6

响应方基本情况简介

（一）基本情况：

- 1、单位名称：
- 2、地址：
- 3、邮编：
- 4、电话/传真：
- 5、成立日期或注册日期：
- 6、行业类型：

（二）基本经济指标（到上年度 12 月 31 日止）：

- 1、实收资本：
- 2、资产总额：
- 3、负债总额：
- 4、营业收入：
- 5、净利润：
- 6、上交税收：
- 7、在册人数

（三）其他情况：

- 1、专业人员分类及人数：
- 2、企业资质证书情况：
- 3、近三年内因违法违规受到行业及相关机构通报批评以上处理的情况：
- 4、其他需要说明的情况：

我方承诺上述情况是真实、准确的，我方同意根据采购单位进一步要求出示有关资料予以证实。

供应商授权代表签字：_____

供应商名称（公章）：_____

日期：_____年____月____日

附件 7

依法缴纳税收和社会保障资金、没有重大违法记录的声明

声 明

本企业具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，且参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

特此声明。

本企业对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：