

政府采购项目采购需求

采购单位：四川天府新区眉山管理委员会行政审批局

所属年度：2022年

编制单位：四川天府新区眉山管理委员会行政审批局

编制时间：2022年04月29日

一、项目总体情况

(一) 项目名称：四川天府新区眉山管理委员会行政审批局房屋租赁服务项目

(二) 项目所属年度：2022年

(三) 项目所属分类：服务

(四) 预算金额(元)：9,224,000.00元，大写(人民币)：玖佰贰拾贰万肆仟元整

最高限价(元)：9,224,000.00元，大写(人民币)：玖佰贰拾贰万肆仟元整

(五) 项目概况：

为保障日常工作顺利开展，采购人拟在眉山天府新区范围内租赁办公场所。据测算，需求建筑面积共计约16000m²。此次租赁的办公场所主要作为市民服务中心、公共资源交易服务中心、档案室使用。

(六) 本项目是否有为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商：否

二、项目需求调查情况

依据《政府采购需求管理办法》的规定，本项目不需要需求调查，具体情况如下：

·本项目属于以下应当展开需求的情形

·本项目属于以下可以不再重复开展需求调查的情形

(一) 需求调查方式

(二) 需求调查对象

(三) 需求调查结果

1. 相关产业发展情况

2. 市场供给情况

3. 同类采购项目历史成交信息情况

4. 可能涉及的运行维护、升级更新、备品备件、耗材等后续采购情况

5. 其他相关情况

三、项目采购实施计划

(一) 采购组织形式：分散采购

(二) 采购方式：公开招标

(三) 本项目是否单位自行组织采购：否

(四) 采购包划分：不分包采购

(五) 执行政府采购促进中小企业发展的相关政策

1. 专门面向中小企业采购

2. 面向的企业规模：中小企业

3. 预留形式：项目整体预留

4. 预留比例：100.0%

注：监狱企业和残疾人福利单位视同小微企业。

- (六) 是否采购环境标识产品： 否
- (七) 是否采购节能产品： 否
- (八) 项目的采购标的是否包含进口产品： 否
- (九) 采购标的是否属于政府购买服务： 否
- (十) 是否属于政务信息系统项目： 否
- (十一) 是否属于高校、科研院所的科研仪器设备采购： 否
- (十二) 是否属于PPP项目： 否

四、项目需求及分包情况、采购标的

(一) 分包名称： 合同包一

1、预算金额（元）： 9,224,000.00 ， 大写（人民币）： 玖佰贰拾贰万肆仟元整

最高限价（元）： 9,224,000.00 ， 大写（人民币）： 玖佰贰拾贰万肆仟元整

2、评审方法： 综合评分法

3、定价方式： 固定总价

4、拟采购标的的技术要求

1	采购品目	房屋租赁服务	标的名称	四川天府新区眉山管理委员会行政审批局房屋租赁服务项目
	数量	1.00	单位	项
	合计金额（元）	9,224,000.00	单价（元）	9,224,000.00
	是否采购节能产品	否	未采购节能产品原因	本项目不涉及节能产品
	是否采购环保产品	否	未采购环保产品原因	本项目不涉及环保产品
	是否采购进口产品	否	标的物所属行业	租赁和商务服务业

标的名称： 四川天府新区眉山管理委员会行政审批局房屋租赁服务项目

参数性质	序号	技术参数与性能指标
------	----	-----------

1	<p>为满足办公需求，采购人拟租用办公场所需满足以下要求：</p> <p>（一）眉山天府新区市民服务中心</p> <p>眉山天府新区市民服务中心作为新区主要对外服务窗口，拟入驻20个部门（单位），总人数约250人。一、二、三楼作为主要对外服务窗口，设置约110个窗口，可为企业和群众提供行政许可、税务、公安、不动产、医社保、水电气及相关公共服务等约1010项服务事项。三楼为行政审批局、社会事务局、不动产登记中心等部门（单位）后台办公区域。四楼为税务局后台办公区域。</p> <p>据测算，眉山天府新区市民服务中心需求建筑面积共约13800m²，且配备基本的办公设备。一楼不低于3500m²。根据单位功能用房自由布置与分区，确保大厅及办公区独立分开，且利于设置一个较大面积的大厅。</p> <p>（二）眉山天府新区公共资源交易服务中心</p> <p>眉山天府新区公共资源交易服务中心拟设置五个区域，用于交易中心业务开展，分别为交易受理区、自助服务区、交易组织区、交易评审区、交易监督区。中心设开标室4间（包含拍卖大厅1间）、评标室5间（包含远程电子评标室2间）、监控室、底价确定室、变声询价室、办公室、档案室等。据测算，需求建筑面积约1700m²，且配备基本的办公设备。</p> <p>（三）档案室</p> <p>档案室主要用于入驻市民服务中心的部门（行政审批局、社会事务局、不动产登记中心、税务局等）存放档案使用。据测算，需求建筑面积约500m²。</p>
2	<p>具体要求：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、独立独栋建筑，且包含一楼、配备直达各楼层的专用电梯、楼梯；有多个消防专用通道； 2、面积约16000m²，房屋楼层分布均匀，空间宽敞明亮，一层不低于3500m²。空间结构合理，便于按标准进行分割装修，并根据单位功能用房自由布置与分区，确保大厅及办公区独立分开，并且利于设置一个较大面积的大厅。 3、办公室房间数量不得少于110间、会议室不得少于10间。 4、全框架结构且一楼层高不低于3米； 5、无偿提供不低于100个的工作车位，另配备充足的商业专用停车位不低于100个，方便各方办事主体，且停车场在租赁用房200米范围以内。

	3	<p>租赁范围：</p> <p>1、出租人严格按照采购人的要求配置所有的办公所需要的设施设备；</p> <p>2、出租人承担租赁期间的所有水、电费用。</p>
	4	<p>商业业态：要求本楼业态单一，不影响采购人工作开展。</p>
	5	<p>其他要求：</p> <p>1、租期内租金为不变价；</p> <p>2、出租人免费提供不低于40m²放置中央空调外机的位置；</p> <p>3、投标人在投标文件中提供房屋装修、装饰和规划布置方案，最终的方案以采购人审核通过后的为准。</p>

5、供应商一般资格要求

序号	资格要求名称	资格要求详细说明
1	供应商应具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件	<p>1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的相关规定: 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.具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录； 5.参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违规记录； 6.法律、行政法规规定的其他条件； 根据以上6条规定提供以下证明材料： 1、供应商具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的承诺函（原件）； 2、法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明（原件的复印件）； 3、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供承诺函原件）； 4、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力承诺函（原件）； 5、如法定代表人亲自参与磋商的，提供法定代表人证明书（原件），如法定代表人不亲自参与磋商而委托代理人的，提供法定代表人授权书（原件）； 6、法定代表人和授权代表的身份证（复印件）； 7、供应商具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供承诺函）； 8、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承诺函（原件）； 9、参加本次政府采购活动（响应文件递交截止日）前5年（2017年至今）供应商及其现任法定代表人（主要负责人）没有行贿犯罪记录（提供承诺函原件）。</p>
2	供应商应提供健全的财务会计制度的证明材料；	<p>供应商须提供具有健全的财务会计制度的承诺函原件。</p>

序号	资格要求名称	资格要求详细说明
3	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合同项下的政府采购活动；为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该采购项目的其他采购活动。	供应商与本采购项目的其他供应商之间，不存在单位负责人为同一人或者直接控股、管理关系的不同供应商参加同一合同项下的政府采购活动的行为（提供承诺函原件）；供应商不存在为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的同时，又继续参加该采购项目的其他采购活动（提供承诺函原件）。

6、供应商特殊资格要求

序号	资格要求名称	资格要求详细说明
1	本项目为预留份额专门面向中小企业采购项目，制造商/承接商应为小微企业或监狱企业或残疾人福利性单位。	供应商须在响应文件中提供中小企业声明函（原件）。

7、分包的评审条款

评审项编号	详细要求		分值	客观评审项
	一级评审项	二级评审项		
1	详细评审	报价 以本次最低投标报价为基准价，投标报价得分=(基准价 / 投标报价)*10%*100。	10.0	是
2	详细评审	服务方案 根据投标人针对本项目提供的服务方案包括但不限于①装修、装饰方案设计、②办公场所布局规划方案、③办公设备配置方案、④修缮、维护方案、⑤防盗方案、⑥防范火灾方案、⑦治安事件发生处理方案、⑧服务保障措施方案等因素进行综合评审。全面详细的得24分，如有漏项或描述不完整或分析错误，无法实现预期目标，有一处扣3分，直到扣完为止，未提供的不得分。	24.0	否
3	详细评审	服务能力 1、投标人拟出租的场地为自有产权的得10分，为租赁产权的得5分。本项最高得10分，自有产权的提供自有产权证复印件盖鲜章（未办理产权证的提供相应的证明材料盖鲜章），租赁产权的提供租赁合同和出租人的产权证复印件盖鲜章（出租人未办理产权证的提供相应的证明材料盖鲜章），未提供的不得分。2、投标人近3年以来在经营活动中，承担过类似服务案例的，1个成功案例得2分，本项最高得4分。提供合同等相关证明材料，未提供的不得分。	14.0	是

评审项编号	一级评审项	二级评审项	详细要求	分值	客观评审项
4	详细评审	项目管理机构机制	根据投标人针对本项目的①组织机构图、②工作职能运行情况、③内部管理制度、④内部考核制度、⑤奖惩制度等因素进行综合评审。方案完整、合理包含以上几点的得20分，如有漏项或描述不完整，无法实现预期目标，有一处扣4分，直到扣完为止，未提供的不得分。	20.0	否
5	详细评审	应急方案	根据投标人针对本项目提供的应急方案包含但不限于①突发事件处理方案（停水、停电、电梯故障等）、②消防事故应急处理方案、③自然灾害处理方案等因素进行综合评审。全面详细的得12分，如有漏项或描述不完整或分析错误，无法实现预期目标，有一处扣4分，直到扣完为止，未提供的不得分。	12.0	否
6	详细评审	后续服务	根据投标人针对本项目提供的后续服务方案包含但不限于①后续服务机构及服务电话设置、②后续服务计划、③后续服务范围、④响应时间、⑤后续服务人员等因素进行综合评审。全面详细的得20分，如有漏项或描述不完整，无法实现预期目标，有一处扣4分，直到扣完为止，未提供的不得分。	20.0	否

8、合同管理安排

1) 合同类型：租赁合同

2) 合同定价方式：固定总价

3) 合同履行期限：自合同签订之日起365日

4) 合同履行地点：采购人指定地点。

5) 支付方式：分期付款

6) 履约保证金及缴纳形式：

中标/成交供应商是否需要缴纳履约保证金：否

7) 质量保证金及缴纳形式：

中标/成交供应商是否需要缴纳质量保证金：否

8) 合同支付约定：

合同签订后，采购人收到发票向供应商支付预付款，达到付款条件之日起15日，支付合同总金额的50.00%。

服务期满6个月后，采购人收到发票内向供应商支付尾款，达到付款条件之日起15日，支付合同总金额的50.00%。

9) 验收交付标准和方法：本项目由采购人组织验收，严格按照政府采购相关法律法规以及《财政部关于进一步加强政府采购需求和履约验收管理的指导意见》（财库〔2016〕205号）的要求进行验收。

10) 质量保修范围和保修期：本项目不涉及

11) 知识产权归属和处理方式：1.供应商在本项目中使用的任何产品和服务（包括部分使用），不得产生因第三方提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权而引起的法律和经济纠纷，如因专利权、商标权或其它知识产权而引起法律和经济纠

纷，由供应商承担所有相关责任。2.除磋商文件特别规定外，采购人享有本项目实施过程中产生的知识成果及知识产权。3.供应商如欲在项目实施过程中采用自有知识成果，供应商需向采购人提供开发接口和开发手册等技术文档，并承诺提供无限期技术支持，采购人享有永久使用权（含采购人委托第三方在该项目后续开发的使用权）。4.如采用供应商所不拥有的知识产权，则在报价中必须包括合法获取该知识产权的相关费用。

12) 成本补偿和风险分担约定：1.因不可抗力原因致使本合同不能继续履行而造成的损失甲乙双方互不承担违约责任。2.因国家政策需要拆除或改造已租赁的房屋，乙方应积极配合，租赁费按实结算，互不承担违约责任。3.因上述原因而终止合同的，按照实际使用时间计算不足整月的按天数计算，多退少补。4.不可抗力的指:不能预见不能避免并不能克服的客观情况。

13) 违约责任与解决争议的方法：一、违约责任。1.甲乙双方必须遵守本合同并执行合同中的各项规定，保证本合同的正常履行。2.甲方逾期支付房租的，每逾期一日按年租金的万分之一计算违约金。二、解决争议的方法。如因履行本协议发生纠纷，双方应友好协商，协商不成由租赁房屋所在地人民法院管辖。

14) 合同其他条款：经甲乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。合同自双方签字并盖章后生效，租赁期满后合同自然终止。

9、履约验收方案

1) 验收组织方式：自行验收

2) 是否邀请本项目的其他供应商：否

3) 是否邀请专家：否

4) 是否邀请服务对象：否

5) 是否邀请第三方检测机构：否

6) 履约验收程序：一次性验收

7) 履约验收时间：

供应商提出验收申请之日起15日内组织验收

8) 验收组织的其他事项：无

9) 技术履约验收内容：1、独立独栋建筑，且包含一楼、配备直达各楼层的专用电梯、楼梯；有多个消防专用通道；2、面积约16000m²，房屋楼层分布均匀，空间宽敞明亮，一层不低于3500m²。空间结构合理，便于按标准进行分割装修，并根据单位功能用房自由布置与分区，确保大厅及办公区独立分开，并且利于设置一个较大面积的大厅。3、办公室房间数量不得少于110间、会议室不得少于10间。4、全框架结构且一楼层高不低于3米；5、无偿提供不低于100个的工作车位，另配备充足的商业专用停车位不低于100个，方便各方办事主体，且停车场在租赁用房200米范围以内。6、出租人严格按照采购人的要求配置所有的办公所需要的设施设备；7、出租人承担租赁期间的所有水、电费用。8、商业业态：要求本楼业态单一，不影响采购人工作开展。

10) 商务履约验收内容：1、租期内租金为不变价；2、出租人免费提供不低于40m²放置中央空调外机的位置；3、投标人在投标文件中提供房屋装修、装饰和规划布置方案，最终的方案以采购人审核通过后的为准。4、租赁期限：自合同签订

订之日起一年。5、本项目不允许分包、转包。

11) 履约验收标准：以招标文件服务内容要求、供应商投标文件、合同文本内容要求及《财政部关于进一步加强政府采购需求和履约验收管理的指导意见》(财库〔2016〕205号)的要求进行验收。

12) 履约验收其他事项：无

五、风险控制措施和替代方案

该采购项目按照《政府采购需求管理办法》第二十五条规定，本项目是否需要组织风险判断、提出处置措施和替代方案：否