**南通市崇川区文化和旅游局**

**文化配套服务用房公益性策划和运营项目**

**竞争性磋商文件**

**项目编号：WLDL202504035**

采购单位：南通市崇川区文化和旅游局

代理机构：南通万隆工程管理有限公司

日 期：二0二五年四月十四日

**目 录**

第一部分 采购邀请

第二部分 磋商须知

第三部分 项目需求

第四部分 评审方法和评审标准

第五部分 合同条款

第六部分 响应文件组成

**第一部分 采购邀请**

受【南通市崇川区文化和旅游局】的委托，南通万隆工程管理有限公司就南通市崇川区文化和旅游局文化配套服务用房公益性策划和运营项目（项目编号：WLDL202504035）进行竞争性磋商采购，欢迎符合条件的供应商参加磋商。

|  |
| --- |
| **项目概况**南通市崇川区文化和旅游局文化配套服务用房公益性策划和运营项目的潜在供应商应在“南通市崇川区人民政府网—公告公示”栏获取采购文件，并于2025年4月25日14时30分00秒（北京时间）前提交响应文件。 |

## 一、项目基本情况

1、项目编号：WLDL202504035

2、项目名称：南通市崇川区文化和旅游局文化配套服务用房公益性策划和运营项目

3、预算金额：人民币0元/年，共分为5个标段。

其中：

标段一：星光域花园，房产测绘面积1137.45㎡，隶属钟秀街道，标段编号：WLDL202504035-1

标段二：阳光悦城，房产测绘面积1559.22㎡，隶属任港街道，标段编号：WLDL202504035-2

标段三：翠湖溪岸花园，房产测绘面积743.7㎡，隶属观音山街道，标段编号：WLDL202504035-3

标段四：绿城诚园，房产测绘面积2002.9㎡，隶属观音山街道，标段编号：WLDL202504035-4

标段五：百花馨苑，房产测绘面积756.49㎡，隶属和平桥街道，标段编号：WLDL202504035-5

注：本项目投标供应商可同时投五个标段（标段一、标段二、标段三、标段四、标段五），每个投标供应商最多可同时成交两个标段。五个标段同时开标、评标。

4、采购需求：具体详见《第三部分 项目需求》。

5、项目服务期限：本项目服务期暂定五年，合同一年一签，装修期不得超过6个月（装修期不计入合同期限）。如成交供应商在一年合同期内履约情况优秀（即年度考核得分≥80分），方可优先续签下一年合同。如成交供应商在合同期内年度综合考核得分＜80分，则采购单位不再与成交供应商续签下一年合同，重新采购。

6、本项目是否接受联合体投标：否。

7、本项目不接受分包。

## 二、供应商的资格要求：

1、供应商必须有能力按本磋商文件规定的要求提供相关服务。如为单位参加磋商，须提供有效的三证合一的营业执照。

2、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。

3、本项目的特定资格要求：无。

4、落实政府采购政策需满足的资格要求：无。

## 三、获取采购文件

时 间：自本公告发布之日起至2025年4月21日

地 点：南通市崇川路58号南通产业技术研究院9号楼24层

方式：邮寄或现场领取

请有意参加本项目磋商的供应商将“采购文件领购申请表”（见附件）扫描件发至邮箱（1445828752@qq.com），邮件主题“项目名称+供应商名称”，邮件附件为“采购文件领购申请表”和“营业执照”，同时请与采购代理机构工作人员联系（联系人：张轶男，联系电话：19802566555）并领取采购文件。采购文件购买截止时间为2025年4月21日17时，逾期或未购买采购文件的供应商响应文件将不予接受。

## 四、提交响应文件截止时间、磋商时间和地点

时间： 2025年4月25日14时30分00秒（北京时间），逾时，采购单位将拒绝接受其响应文件。

地点： 南通市崇川路58号产业技术研究院9号楼24楼万隆咨询集团开标室，如有变动另行通知。

## 五、响应文件的开启

时 间：2025年4月25日14时30分（北京时间）

## 地 点：南通市崇川路58号产业技术研究院9号楼24楼万隆咨询集团开标室，如有变动另行通知。

## 六、公告期限

自本公告发布之日起3个工作日。

**七、其他补充事宜：**

1. 磋商保证金：免收。
2. 项目磋商活动模式：现场磋商模式，供应商须参加现场磋商活动。
3. 项目演示、样品、答辩等：无。
4. 对项目需求部分（供应商资格要求、项目需求、商务技术评分标准）的询问、质疑请向采购单位提出，由采购单位负责答复；对项目磋商文件其它部分的询问请向磋商代理机构提出。
5. 供应商应依照规定提交各类声明函、承诺函，不再同时提供原件备查或提供有关部门出具的相关证明文件。但成交供应商，应做好提交声明函、承诺函相应原件的核查准备；核查后发现虚假或违背承诺的，依照相关法律法规规定处理。

**八、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系。**

1、采购单位信息

名 称：南通市崇川区文化和旅游局

地 址：南通市崇川区跃龙路38号国际大厦16楼

联系方式：王女士 13809086606

1. 采购代理机构信息

名 称：南通万隆工程管理有限公司

地 址：南通市崇川路58号南通产业技术研究院9号楼24层

联系方式：张轶男 19802566555

3、项目联系方式

项目联系人：王女士

电 话：13809086606

**第二部分 磋商须知**

**一、总则**

1、采购方式

1.1 本次采取竞争性磋商方式，本磋商文件仅适用于采购邀请中所述项目。

2、合格的供应商

2.1满足采购邀请中供应商的资格要求的规定。

2.2 满足本文件实质性条款的规定。

3、适用法律

3.1 本次采购及由此产生的合同受中华人民共和国有关的法律法规制约和保护。

4、磋商费用

4.1供应商应自行承担所有与参加磋商有关的费用，无论磋商过程中的做法和结果如何，采购单位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本项目采购代理费3000元由成交供应商承担，请参加磋商的供应商在成本中自行考虑。上述费用由成交供应商在领取成交通知书前向采购代理机构一次性付清。

5、磋商文件的约束力

5.1 供应商一旦参加本项目采购活动，即被认为接受了本磋商文件的规定和约束。

6、磋商文件的解释

6.1磋商文件需求部分（供应商资格要求、项目需求、商务技术评分标准）由采购单位解释，其它部分由采购代理机构解释。

**二、磋商文件**

1、磋商文件构成

1.1 磋商文件由以下部分组成：

（1）采购邀请

（2）磋商须知

（3）项目需求

（4）评审方法和评审标准

（5）合同条款

（6）响应文件组成

（7）附件

请仔细检查磋商文件是否齐全，如有缺漏请立即与采购单位或采购代理机构联系解决。

1.2 供应商应认真阅读磋商文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求。按磋商文件要求和规定编制响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其响应文件对磋商文件作出实质性响应，否则其风险由供应商自行承担。

2、磋商文件的澄清

2.1 任何要求对磋商文件进行澄清的供应商，应在提交首次响应文件截止时间五日前发采购单位指定邮箱（1445828752@qq.com）。采购单位有权对发出的磋商文件进行必要的澄清或修改。

2.2采购单位视情组织答疑会

3、磋商文件的修改

3.1 在响应文件提交截止时间前，采购单位可以对磋商文件进行修改。

3.2 采购单位有权按照法定的要求推迟响应文件提交截止日期和磋商日期。

3.3 磋商文件的修改将在“南通市崇川区人民政府网—公告公示”栏公布，补充文件将作为磋商文件的组成部分，并对供应商具有约束力。

**三、响应文件的编制**

1、响应文件的语言及度量衡单位

1.1供应商提交的响应文件以及供应商与采购代理机构及采购单位就有关磋商的所有来往通知、函件和文件均应使用简体中文。

1.2 除技术性能另有规定外，响应文件所使用的度量衡单位，均须采用国家法定计量单位。

2、响应文件构成

2.1 供应商编写的响应文件应包括资格审查文件、商务技术响应文件、报价响应文件。供应商按“第六部分 响应文件组成”要求编写响应文件。

3、磋商响应有效期

3.1磋商响应有效期为采购代理机构规定的响应文件提交截止时间后**六十（60）天**。磋商响应有效期比规定短的将被视为非实质性响应而予以拒绝。

4、磋商响应有效期的延长

4.1在特殊情况下，采购代理机构于原磋商响应有效期满之前，可向磋商供应商提出延长磋商响应有效期的要求。这种要求与答复均应采用书面形式。供应商可以拒绝采购代理机构的这一要求而放弃磋商响应，同意延长磋商响应有效期的供应商既不能要求也不允许修改其响应文件。受磋商响应有效期约束的所有权利与义务均延长至新的有效期。

**四、响应文件的提交**

1、响应文件的提交

1.1 供应商按磋商文件要求编写响应文件，并牢固装订成册。响应文件均需采用A4纸（图纸等除外），不允许使用活页夹、拉杆夹、文件夹、塑料方便式书脊（插入式或穿孔式）装订。响应文件不得行间插字、涂改、增删，如修改错漏处，须经响应文件签署人签字并加盖公章。

1.2响应文件均为壹式叁份，其中“正本”壹份和“副本”贰份。

1.3响应文件由①资格审查文件、②商务技术响应文件、③报价响应文件，共3部分组成，供应商须在每份响应文件上明确标注项目名称、项目编号、对应的响应文件名称（资格审查文件或商务技术响应文件或报价响应文件）、供应商的全称、日期、“正本”或“副本”字样。“正本”和“副本”若有差异，概以“正本”为准。

1.4供应商须将三个部分的响应文件单独密封。密封后，应在每一密封袋上明确标注项目名称、项目编号、对应的响应文件名称（资格审查文件或商务技术响应文件或报价响应文件）、供应商的全称、日期，封袋上加盖供应商公章。

1.5 供应商可将响应文件正、副本统一密封或分别密封，如正本和副本分别密封的，应在封袋上标明正、副本字样。

1.6 响应文件中的所有“正本”，其正文内容须按磋商文件要求由供应商法定代表人或委托代理人签字（或盖章）并加盖单位公章。“副本”可复印，但须加盖单位公章。如非企业法人参加磋商，则以下所称的“法定代表人”为“企业负责人”，下同。

**1.7成交供应商在成交公示期后、领取成交通知书前必须将电子响应文件（①资格审查文件、②商务技术响应文件、③报价响应文件）发至邮箱（1445828752@qq.com），以供存档。电子响应文件须加盖供应商公章，且保证与评标时的纸质响应文件完全一致。**

【特别提醒】响应文件中的资格审查文件、商务技术响应文件的“正本”或“副本”中，均不得含有报价响应文件中报价表（报价单）内的任何项目价格，否则作无效响应处理。

**注：本项目分为5个标段，各投标供应商须分别按标段制作商务技术响应文件，并分别密封，资格审查文件及报价响应文件只需提供一次。**

2、响应文件截止日期

2.1 供应商递交响应文件的时间不得迟于采购邀请中规定的响应文件提交截止时间。

供应商应充分考虑到交通、停车等风险因素，如因供应商自身原因造成的响应文件逾时递交由供应商自行承担全部责任。

2.2 采购代理机构可以按照规定，通过修改响应文件酌情延长响应文件提交截止日期，在此情况下，供应商的所有权利和义务以及供应商受制的截止日期均应以延长后新的截止日期为准。

3、响应文件的拒收

3.1 采购代理机构拒绝接收在其规定的响应文件提交截止时间后递交的任何响应文件。

4、响应文件的撤回和修改

4.1 响应文件的撤回

供应商可在响应文件提交截止时间前，撤回其响应文件。供应商撤回响应文件，则认为其不再参与本项目磋商活动。

4.2 响应文件的修改

供应商可在响应文件提交截止时间前，对其响应文件进行修改。

4.3 在响应文件提交截止时间之后，供应商不得对其响应文件作任何修改。

4.4 在响应文件截止时间至响应文件中规定的磋商响应有效期满之间的这段时间内，供应商不得撤回其响应文件。

**五、磋商与评审**

1、磋商仪式

1.1采购代理机构将在采购邀请中规定的时间和地点组织磋商开始仪式。

1.2 磋商活动由采购代理机构组织，现场进行磋商，并公布各供应商的最后报价。

2、磋商小组

2.1磋商开始仪式结束后，采购单位将立即组织磋商小组进行评审。

2.2磋商小组由采购单位代表和评审专家共3人或3人以上单数组成，其中评审专家人数不得少于磋商小组成员总数的2/3。采购单位不得以评审专家身份参加本部门或本单位采购项目的评审。

2.3采用竞争性磋商的政府采购项目，评审专家应当从政府采购评审专家库内相关专业的专家名单中随机抽取。市场竞争不充分的科研项目、需要扶持的科技成果转化项目，以及情况特殊、通过随机方式难以确定合适的评审专家的项目，经主管预算单位同意，可以自行选定评审专家。技术复杂、专业性强的竞争性磋商采购项目，评审专家中应当包含1名法律专家。

2.4磋商小组独立工作，负责评审所有响应文件并确定成交候选人。

3、磋商评审过程的保密与公正

3.1磋商小组、采购单位和采购代理机构工作人员、相关监督人员等与评审工作有关的人员，对评审情况以及在评审过程中获悉的国家秘密、商业秘密负有保密责任。

3.2在磋商评审过程中，磋商供应商不得以任何行为影响磋商评审过程，否则其响应文件将被作为无效响应文件。

3.3磋商小组成员应当按照客观、公正、审慎的原则，根据磋商文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。未实质性响应磋商文件的响应文件按无效响应处理，磋商小组应当告知提交响应文件的供应商。

3.4评审开始后，直至向成交供应商授予合同时止，凡是与审查、澄清、评价和比较响应的有关资料以及授标建议等，采购单位、磋商小组、采购代理机构均不得向供应商或与评标无关的其他人员透露。

3.5在评审期间，采购代理机构将设专门人员与供应商联系。

3.6采购代理机构和评审小组不向未成交的供应商解释未成交原因，也不公布评审过程中的相关细节。

4、评审过程的澄清

4.1评审期间，为有助于对响应文件的审查、评价和比较，磋商小组有权要求响应供应商对其响应文件进行书面澄清，但并非对每个供应商都作澄清要求。

4.2接到磋商小组澄清要求的供应商应按磋商小组规定的时间做出书面澄清，澄清的内容作为响应文件的补充部分，但实质性的内容不得做任何更改。

4.3 接到磋商小组澄清要求的供应商如未按规定做出澄清，其风险由供应商自行承担。

5、对响应文件的初审

5.1响应文件初审分为资格性审查和符合性审查。

### 5.1.1资格性检查：依据法律法规和磋商文件的规定，由评审小组对响应文件中的资格审查证明材料进行审查。

### 在进行资格性审查的同时，采购代理机构将从“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询供应商的信用记录，以确定供应商是否具备参加磋商的资格。查询结果将留存并归档。

### 接受联合体的项目，两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购活动的,联合体成员中任何一方存在不良信用记录的，视同联合体存在不良应用记录。

### 5.1.2符合性审查：依据磋商文件的规定，由磋商小组从响应文件的有效性、完整性和对磋商文件的响应程度进行审查，以确定是否对磋商文件的实质性要求作出响应。

### 5.1.3未通过资格审查或符合性审查的供应商，采购代理机构将告知未通过资格审查或符合性审查的原因，评审结束后，采购代理机构将不再告知未通过资格审查或符合性审查的原因

5.2在正式磋商之前，磋商小组将首先审查每份响应文件是否实质性响应了磋商文件的要求。实质性响应的响应文件应该是与磋商文件要求的全部条款、条件和规格相符，没有重大负偏离或保留。

所谓重大负偏离或保留是指与磋商文件规定的实质性要求存在负偏离，或者在实质上与磋商文件不一致，而且限制了合同中买方和见证方的权利或供应商的义务，纠正这些偏离或保留将会对其他实质性响应要求的供应商的竞争地位产生不公正的影响。重大偏离由磋商小组按照少数服从多数的原则认定。磋商小组决定响应文件的响应性只根据响应文件本身的内容，而不寻求外部的证据。

5.3如果响应文件实质上没有响应磋商文件的要求，磋商小组将予以拒绝，供应商不得通过修改或撤销不合要求的偏离或保留而使其响应文件成为实质性响应的文件。

5.4磋商小组将对确定为实质性响应的文件进行进一步审核，看其是否有计算上或累加上的算术错误，修正错误的原则如下：

（1）响应文件中报价总表内容与响应文件中相应内容不一致的，以报价总表为准。

（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，以报价总表的总价为准，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。

同时出现两种以上错误的，按照前款规定的顺序修正。

5.5磋商小组将按上述修正错误的方法调整响应文件中的报价，调整后的价格应对供应商具有约束力。如果供应商不接受修正后的价格，则其磋商活动将被拒绝。

5.6磋商小组将允许修正响应文件中不构成重大偏离的、微小的、非正规的、不一致的或不规则的地方，但这些修改不能影响任何供应商相应的名次排列。

5.7同一项目（项目未分包）或同一分包（项目有不同分包），如出现同一品牌同一型号的产品有多个供应商参加磋商时，磋商中在其他条件合格的前提下，选取首次报价最低的供应商参加磋商最后报价，其他供应商作为无效响应处理。

5.8提供相同品牌产品且通过资格审查、符合性审查的不同供应商参加同一合同项下磋商的，按一家供应商计算，评审后得分最高的同品牌供应商获得成交人推荐资格；评审得分相同的，由磋商小组采取随机抽取的方式确定一个成交候选人，其他同品牌供应商不作为成交候选人。

非单一产品采购项目，磋商文件中将载明其中的核心产品。多家供应商提供的核心产品品牌相同的，按前款规定处理。

5.9供应商在评审全过程中应保证不离开现场，并随时能与采购代理机构及磋商小组联系。

6、被认定为未实质性响应磋商文件的响应文件的情形。

6.1出现下列情形之一的，作无效响应处理。

6.1.1磋商响应文件未按磋商文件要求装订、密封、签署、盖章及主要资料不齐全的。

6.1.2磋商响应文件的资料有虚报或者谎报的。

6.1.3磋商响应文件中资格审查文件及商务技术响应文件出现磋商报价的内容。

6.1.4未通过符合性检查或不具备磋商文件中规定的资格要求的。

6.1.5 磋商响应文件有重大漏项或重大不合理的。

6.1.6项目技术、方案不满足项目需求中的要求，有重大偏离或保留的。

6.1.7同一供应商提交两个（含两个）以上不同的响应报价的。

6.1.8磋商响应报价超出项目预算或最高限价的。

6.1.9磋商小组认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，将要求其在合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料，供应商不能证明其报价合理性的。

6.1.10除非在磋商中磋商小组对采购单位需求内容作了调整，或对采购内容作了实质性变更，供应商的磋商报价高于自己前一轮的。

6.1.11供应商被“信用中国”网站列入失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重失信行为记录名单，或查询“信用中国”网站后发现供应商存在其他不符合资格条件规定的信用记录的。

6.1.12响应文件含有采购单位不能接受的附加条件的。

6.1.13本项目采购产品被财政部、国家发改委、生态环境部等列入“节能产品品目清单”、“环境标志产品品目清单”强制采购范围，而供应商所投标产品不在强制采购范围内的。（所投产品如属于政府强制采购节能产品品目清单范围内，响应文件中必须提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的该节能产品认证证书扫描件）。

6.1.14磋商响应文件载明的本项目完成期限超过磋商文件规定的期限的；

6.1.15明显不符合技术规范、技术标准的要求的。

6.1.16磋商响应文件载明的货物包装方式、检验标准和方法等不符合磋商文件的要求的。
 6.1.17磋商响应文件提出了不能满足磋商文件要求或采购单位不能接受的验收、计量、价款结算和支付办法的。

6.1.18不同供应商的磋商响应文件以及磋商响应文件制作过程出现了磋商小组认为不应当雷同的情况的。

6.1.19以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取成交或者以其他弄虚作假方式磋商响应的。

6.1.20磋商响应文件关键内容模糊、无法辨认。

6.1.21供应商的商务技术部分得分相差异常悬殊，磋商小组一致认为得分畸低者（即供应商响应文件商务技术部分得分低于磋商文件商务技术部分总分值50%）有可能影响产品质量或者不能诚信履约的。

6.1.22供应商的磋商报价不为0元/年的；

6.1.23不符合法律、法规和磋商文件中规定的其他实质性响应要求的。

6.2出现下列情形之一的，磋商失败。

6.2.1符合条件的供应商或者对磋商文件作实质响应的供应商不足3家的；

6.2.2出现影响采购公正的违法违规行为的；

6.2.3因重大变故，采购任务取消的。

6.2.4磋商小组认定磋商文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行。

6.2.5供应商的报价均超出了采购预算或最高限价，采购单位不能支付的；

6.2.6因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式所适用情形的；

6.2.7磋商小组依据法律法规可以认定为废标的其他情况。

6.3 响应文件提交截止时间结束后参加磋商的供应商不足三家的处理：

6.3.1如出现响应文件提交截止时间结束后参加磋商的供应商或者在评审期间对磋商文件做出实质响应的供应商不足三家情况，按政府采购相关规定执行。

**六、成交**

1、确定成交单位

1.1成交候选供应商的选取原则和数量见磋商文件第四部分规定。

1.2 采购单位根据磋商小组推荐的成交候选应商确定成交供应商。

1.3 采购单位将在“南通市崇川区人民政府网—公告公示”栏发布成交结果公告，公告期限为1个工作日。

1.4若有充分证据证明，成交供应商出现下列情况之一的，一经查实，将被取消成交资格：

1.4.1提供虚假材料谋取成交的。

1.4.2向采购单位、采购代理机构行贿或者评审专家提供其他不正当利益的。

1.4.3恶意竞争，最终总报价明显低于其自身合理成本且又无法提供证明的。

1.4.4属于本文件规定的无效条件，但在评审过程中又未被磋商小组发现的。

1.4.5与采购单位或者其他供应商恶意串通的。

1.4.6采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的。

1.5.有下列情形之一的，视为供应商串通参与磋商，响应无效：

1.5.1不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；

1.5.2不同供应商委托同一单位或者个人办理磋商事宜；

1.5.3不同供应商的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

1.5.4不同供应商的响应文件异常一致或者响应报价呈规律性差异。

2、质疑处理

2.1 提出质疑的供应商应当是参与所质疑项目采购活动的供应商。潜在供应商依法获取其可质疑的磋商文件的，可以对磋商文件提出质疑。

2.2供应商认为磋商文件、采购过程和采购结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向采购代理机构或采购单位提出质疑。上述应知其权益受到损害之日，是指：

2.2.1对可以质疑的磋商文件提出质疑的，为收到磋商文件之日或者采购邀请期限届满之日；
　　2.2.2对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；
　　2.2.3对成交结果提出质疑的，为成交结果公告期限届满之日。

供应商应当在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。

2.3质疑函必须按照本磋商文件中《质疑函范本》要求的格式和内容进行填写。供应商如组成联合体参加磋商，则《质疑函范本》中要求签字、盖章、加盖公章之处，联合体各方均须按要求签字、盖章、加盖公章。

2.4对采购方式、磋商文件中项目需求、供应商资格条件、评审方法和评审标准、资格审查结果等应当由采购单位答复的质疑，请向采购单位提出，由采购单位负责答复。供应商对其他事项的质疑，请向采购代理机构提出，由采购代理机构负责答复。

采购单位质疑接收人及联系方式，见磋商文件第一部分。

2.5 以下情形的质疑不予受理

2.5.1 内容不符合《政府采购质疑和投诉办法》第十二条规定的质疑。

2.5.2 超出政府采购法定期限的质疑。

2.5.3 未参加磋商活动的供应商或在磋商活动中自身权益未受到损害的供应商所提出的质疑。

2.5.4供应商组成联合体参加磋商，联合体中任何一方或多方未按要求签字、盖章、加盖公章的质疑。

2.6 供应商提出书面质疑必须有理、有据，不得捏造事实、提供虚假材料进行恶意质疑。否则，一经查实，采购代理机构有权依据政府采购的有关规定，报请政府采购监管部门对该供应商进行相应的行政处罚和记录该供应商的失信信息。

3、成交通知书

3.l成交结果确定后，采购单位将向成交供应商发出成交通知书。

3.2成交通知书将是合同的一个组成部分。对采购单位和成交供应商均具有法律效力。成交通知书发出后，采购单位改变成交结果的，或者成交供应商放弃磋商项目的，应当依法承担法律责任。

**七、授予合同**

1、签订合同

1.l成交供应商应当在成交通知书发出之日起三十日内，按照磋商文件确定的事项与采购单位签订采购合同。

1.2磋商文件、成交供应商的响应文件及磋商过程中有关澄清、承诺文件均应作为合同附件。

1.3签订合同后，成交供应商不得将货物及其他相关服务进行转包。未经采购单位同意，成交供应商也不得采用分包的形式履行合同，否则采购单位有权终止合同，成交供应商的履约保证金（如有）将不予退还。采购合同分包履行的，成交供应商就采购项目和分包项目向采购单位负责，分包供应商就分包项目承担责任。转包或分包造成采购单位损失的，成交供应商应承担相应赔偿责任。

2、货物和服务的追加、减少和添购。

2.1政府采购合同履行中，采购单位需追加与合同标的相同的货物和服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与成交供应商协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不超过原合同金额10%。

2.2采购结束后，采购单位若由于各种客观原因，必须对采购项目所牵涉的货物和服务进行适当的减少时，在双方协商一致的前提下，可以按照采购时的价格水平做相应的调减，并据此签订补充合同。

**第三部分 项目需求**

供应商在制作响应文件时仔细研究项目需求说明。项目需求包括技术要求和商务要求:技术要求是指对采购标的功能和质量要求，包括性能、材料、结构、外观、安全，或者服务内容和标准等；商务要求是指取得采购标的的时间、地点、财务和服务要求，包括交付（实施）的时间（期限）和地点（范围），付款条件（进度和方法），包装和运输，售后服务，保险等。

供应商不能简单照搬照抄磋商文件项目需求说明中的技术、商务要求，必须作实事求是的响应。如供应商提供的货物和服务同采购单位提出的项目需求说明中的技术、商务要求不同的，必须在《商务部分正负偏离表》和《技术部分正负偏离表》上明示。

**其内容包含：**

**一、项目背景**

崇川区是南通市主城区，承载着全区人民日益增长的文化需求。为丰富崇川区文化服务内涵，打造精品文化服务品牌，提升文化配套用房使用规范度，经研究决定，面向社会公开招募文化配套用房的使用单位或个人，欢迎具有满足条件、相关经验的各界人士参加。

**二、项目管理办法**

1、此次项目需要供应商结合崇川区本土特色，针对文化配套用房，制定具有公益性、开放性、现代性、便利性，同时又可以满足公众多元文化需求的项目方案。

2、本项目所指的文化配套服务用房是指为促进优秀公共文化服务项目产品的提供和传播，支持开展全民阅读、文化艺术普及、高品质展示展览呈现及优秀传统文化传承活动等综合性文化服务设施。

3、本项目所指的文化配套服务用房，是指崇川区辖区内具有相关部门核发的建设工程规划许可证或不动产登记证，用于文化活动开展的房屋。此类建筑物和构筑物具有国有资产性质。

4、文化配套服务用房是具有公益性的文化设施，属于公共资源范畴。

5、采购单位对文化配套服务用房实行分类管理，包括：管理服务用房和文化服务用房，管理服务用房的使用比例不得超过总面积20%。管理服务用房是指只能用于文化场馆管理人员办公、存放文化设备等管理用途的配套服务用房。文化服务用房是指保证文化场馆功能实现、为崇川居民提供文化服务的各类用房。

6、文化配套服务用房的服务项目，应当坚持公益性及为大众服务的宗旨，以成交供应商自营为主。

7、文化配套服务用房使用人应当在指定地点和范围内开展服务，服从主管部门管理规定，服从房屋所在地物业的管理，对指定范围内的安全负责。不得擅自扩大面积、搭建设施。

8、文化配套服务用房使用人应当提供相关资料，报主管部门审批。

9、文化配套服务用房项目实行合同管理。采购单位与成交供应商签订使用运营合同，使用运营合同应根据规定专档保存。使用运营合同签订后15个工作日内，采购单位应当按照国家和本市有关文件的规定，将使用运营合同上报。

10、成交供应商不得擅自将文化配套服务用房改作其他与文化服务不相关的用房，禁止占用文化配套服务用房，以租赁、承包、转让、出借、抵押、买断、合资、合作等形式设立私人会所。文化配套服务用房应当向公众开放，除安全需要外，禁止设立“游人止步”、“禁止入内”等牌示。禁止封闭管理。

11、因相关法律法规变更、国家政策调整或公共利益需要，需要提前终止使用运营合同、收回使用运营权的，采购单位与成交供应商协商收回。

12、成交供应商应当建立健全专项台帐，规范文化配套服务用房的使用管理，接受主管部门、社会公众和新闻媒体的监督。

13、开展文化活动所需提供公益性服务的文化配套服务用房，项目方案用途包括但不限于博物馆、艺术馆、工业遗存活化、美术馆、公共阅读空间、非遗展示馆、具有地域特色和人文品质的新型文化载体、商业设施与文化艺术相结合的“体验型、服务型”公共文化空间、乡村特色公共文化空间等公共文化空间等。

14、文化配套服务用房项目方案应遵循“高起点规划、高标准设计、高质量建设”原则，确保布局合理、规模较大、标准统一、功能完备、空间集约、管理高效。

15、采购单位负责提供房屋的使用权，成交供应商负责房屋的各项安全、消防责任，支付装修、水电及其他运营费用。

**三、项目规模及地点**

文化配套服务用房建筑面积为600-4000㎡不等，具体以各供应商现场实地踏勘的为准。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 用途 | 房屋幢号 | 房产测绘面积（㎡） | 隶属街道 |
| 1 | 星光域花园 | 文化活动用房 | A幢502、503、602、604 | 1137.45 | 钟 秀 |
| 2 | 阳光悦城 | 文化活动用房 | 32幢3、4层，502、503 | 1559.22 | 任 港 |
| 3 | 翠湖溪岸花园 | 文化活动用房 | 7幢402、403 | 743.7 | 观音山 |
| 4 | 绿城诚园 | 文化活动用房 | 26幢301-313 | 2002.9 | 观音山 |
| 5 | 百花馨苑 | 文化活动用房 | 14幢402 | 756.49 | 和平桥 |

**四、项目要求及标准**

1、成交供应商设计方案需能够充分展示文化场馆一个或多个文化主题；

2、成交供应商需定期举办公益文化活动（全年举办文化活动不少于20场且全年场馆服务人次不少于2万人）；

3、成交供应商能够培育或发展与文化活动主题相关的特色文化社团；

4、成交供应商运营使用必须配合采购单位的工作管理要求；

5、成交供应商的获选项目全年的开放时间不少于300天，周六周日须全天开放，获选项目地须至少配备2名工作人员；

6、成交供应商的获选项目以公益性为主，公益性服务面积不得小于总面积的70％；

7、成交供应商如需改变文化配套服务用房内部结构，或设置对文化配套服务用房结构影响的设备，需先征得采购单位书面同意，在施工前，应将装修改造施工方案报采购单位审核同意，所有费用由成交供应商自理。成交供应商未经采购单位同意对文化配套服务用房擅自拆改、扩建或增添其他设施的，采购单位有权要求成交供应商按原状恢复或支付恢复所需费用。因成交供应商对文化配套服务用房拆改等行为造成文化配套服务用房安全隐患或损失的，成交供应商应承担消除隐患赔偿损失的责任；

8、成交供应商装修时不得改变文化配套服务用房主体的结构，不得改变文化配套服务用房的外立面，不得损坏文化配套服务用房及室内设施设备。装修改造方案应符合公安消防部门和城管部门的相关规定和要求，并由成交供应商自行到相关部门办理审批手续；

9、合同期满或终止时，成交供应商应将合同文化配套服务用房按原样完整、整洁地交还给采购单位，成交供应商对合同文化配套服务用房所作的所有装潢、扩建或添附物品按要求恢复原状。任何成交供应商遗留物品在合同终止后7日内未搬走的视为废弃物，采购单位有权任意处置，成交供应商并应承担处置费用。

10、一票否决：合同期间，若进行违法活动，运营业态给社会带来不良影响；文化服务用房出现转租、转借、或擅自将用房改作其它用途等违规操作；出现违规存放危化物品和破坏周围环境等行为，视为违约，该项目立即终止。

11、本工程室内环境污染控制类别为I类，建筑材料和装修材料必须符合《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB50325-2020规定。采购单位对材料设备的认可，并不能免除成交供应商因使用不合格产品所造成的相关责任。本工程竣工后成交供应商须提供有关权威部门出具的室内环境检测报告（检测机构须由采购单位指定，检测全过程均须由采购单位全程参与），且相关费用包含在投标报价内。

**五、项目涉及到的现场勘察**

1、磋商文件所提供的项目相关数据仅做参考，根据自身需要，供应商可在磋商文件递交之日前对有关现场和周围环境进行勘察，以获取编制响应文件和签署合同所需的信息。勘察现场所发生的费用由供应商自己承担。

2、采购单位向供应商提供的有关现场的资料和数据，是采购单位现有的并认为能使供应商可利用的资料。采购单位对供应商由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

3、经采购单位允许，供应商可为勘察目的进入采购单位的项目现场，但供应商不得因此使采购单位承担有关的责任和蒙受损失。供应商应承担勘察现场的责任和风险。

4、供应商应认真踏勘现场。在现场勘察时，熟悉施工及安装现场、现场周围交通道路等情况，以获得一切可能影响其磋商的直接资料。供应商成交后，不得以不完全了解现场情况为理由而向采购单位提出任何索赔的要求，对此采购单位不承担任何责任并将不作任何答复与考虑。

**六、服务期**

本项目服务期暂定五年，合同一年一签，装修期不得超过6个月（装修期不计入合同期限）。如成交供应商在一年合同期内履约情况优秀（即年度考核得分≥80分），方可优先续签下一年合同。如成交供应商在一年合同期内年度综合考核得分＜80分，则采购单位不再与成交供应商续签下一年合同，重新采购。

**七、履约保证金**

1. 本项目成交后的履约保证金为伍万元整，成交供应商的履约保证金须在成交通知书发出之日起至合同签订前汇入采购单位账户（应当以数字人民币、支票、汇票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交），成交供应商凭成交通知书与采购单位签订合同。超期或未有协商，则视为自动放弃成交资格。
2. 成交供应商全部履约合同义务，经采购单位验收合格无质量、进度等问题的，采购单位在验收合格后一次性退还履约保证金，采购单位若逾期退还履约保证金的，按照逾期部分的每日0.05%支付违约金。
3. 发生以下情况的，履约保证金不予退还或部分退还：
4. 签订合同后，成交供应商不履行合同义务的，采购单位有权全额扣除履约保证金，全额不予退还，同时采购单位亦有权终止合同，成交供应商还须承担相应的法律赔偿责任。

b.成交供应商在履约过程中发生违约行为，给采购单位造成损失的，采购单位有权在成交供应商缴纳的履约保证金中予以扣款，以弥补采购单位经济损失，不足的部分成交供应商另外补齐。

**八、其他**

 其他未尽事宜按磋商文件相关规定执行。如磋商文件或合同文件未提及，则由双方协商解决处理。

**附件一：**

**南通市崇川区文化和旅游局文化配套服务用房公益性策划和运营项目年度考核表**

 年

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 考核项目及具体内容 | 分值 | 考核得分 | 区文旅局确认 | 相关部门确认 | 备注 |
| 1 | 项目方案能够充分展示文化场馆一个或多个文化主题。（酌情给分） | 10 |  |  |  |  |
| 2 | 全年开放时间不少于300天，周六周日全天开放；至少配备2名工作人员。（酌情给分） | 20 |  |  |  |  |
| 3 | 每年度配合相关部门主办、承办市级活动、区级活动等，全年文化活动不少于20场且全年场馆服务人次不少于2万人。（酌情给分） | 40 |  |  |  |  |
| 4 | 培育或发展与文化活动主题相关的特色文化社团。（酌情给分） | 10 |  |  |  |  |
| 5 | 专项台账健全，有完整的文化活动记录表，活动照片，活动文字等。（酌情给分） | 20 |  |  |  |  |
| 总得分 |  |
| 备注 |  |
| **说明：**1. **成交供应商的获选项目以公益性为主，公益性服务面积不得小于总面积的70％，若不满足此项要求，则考核直接不合格。**
2. **每年度如有承办国家级、省级活动，每成功完成省级活动一场可增加5分，国家级活动可增加10分。**
3. **成交供应商在合同期内履约情况优秀（即年度考核得分≥80分），则在第一年合同期满时，且采购单位、成交供应商双方愿意的前提下，可优先续签下一年度合同。如成交供应商在合同期内年度考核得分＜80分，则采购单位不再与成交供应商续签合同，重新采购。**
 |

**第四****部分 评审方法和评审标准**

**一、磋商方式**

项目磋商活动模式：本项目采用现场开标模式。

**二、磋商程序及评审方法和标准**

评审方法：综合评分法，经磋商确定最终采购需求和提交最后报价的供应商后，由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。**因本项目的特殊性，本项目竞争性磋商的首次报价和最终报价均为0元/年，即为成交价。同时，供应商的最终成交价在合同实施期间不因市场变化因素而变动**。

综合评分法，是指响应文件满足磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选供应商的评审方法。评审时，磋商小组各成员独立对每个有效响应的文件进行评价、打分，然后汇总每个供应商每项评分因素的得分。

商务技术部分评审结束后进入最后报价环节，最后报价将作为评审价。在代理机构通知最终报价后，所有的响应供应商须在20分钟内填写并提交最后报价，未在规定时间内提交最后报价的，视作无效响应处理。

最后报价是供应商响应文件的有效组成部分，提交最后报价的供应商不得少于3家。采购过程中符合要求的供应商(社会资本)只有1家的,采购单位(项目实施机构)或者采购代理机构应当终止竞争性磋商采购活动，发布项目终止公告并说明原因,重新开展采购活动。

供应商商务技术部分和价格部分的合计分值，为该供应商的评审总得分。

评标结果按评审后总得分由高到低顺序排列，确定成交候选人名单并按顺序确定成交供应商。得分相同的，按响应报价由低到高顺序排列，得分且响应报价相同的并列。

评委在认真审阅响应文件的基础上，根据各响应文件的响应程度独立评判，不得统一打分。

**（一）采购单位（代表）对供应商资格进行审查。**

供应商资格不合格的，其响应文件判定为无效响应文件。

**（二）磋商小组对符合资格供应商的响应文件进行符合性审查。**

未通过符合性审查的响应文件，将被判为不满足磋商文件实质性要求。

1. **商务技术分：90分**

### 各供应商得分为磋商小组成员评分的算术平均分，分值保留小数点后两位。

| **序号** | **评分因素** | **评分标准** | **满分****分值** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 供应商实力 | 1. 供应商拟派成员获得与博物馆、艺术馆、工业遗存活化、美术馆、公共阅读空间、非遗展示馆、具有地域特色和人文品质的新型文化载体、商业设施与文化艺术相结合的“体验型、服务型”公共文化空间、乡村特色公共文化空间等公共文化空间相关的国家级称号的得20分，省级得15分；地级市级得10分；**（若有多名成员符合条件，不累计加分）**
2. 供应商具有与本项类似（包括但不限于博物馆、艺术馆、工业遗存活化、美术馆、公共阅读空间、非遗展示馆、具有地域特色和人文品质的新型文化载体、商业设施与文化艺术相结合的“体验型、服务型”公共文化空间、乡村特色公共文化空间等公共文化空间）公益性项目成功运营经验且得到相关荣誉的，国家级得20分，省级得15分，地级市级得10分；
3. 供应商有文化艺术类项目获得此类别集体荣誉称号的国家级得20分，省级得15分，地级市级得10分；（个人单项奖除外）

**同项标准按级别高者计分，不同项可累计得分，最高不超过20分。****注：须提供证明材料原件的复印件或扫描件，并加盖供应商公章。原件备查。** | 20 |
| 2 | 实施方案 | **对本项目理解是否准确、解读是否充分、描述是否全面、构思是否新颖进行评价**：1、理解准确、解读充分、描述全面、构思新颖的，得15分；2、理解较准确、解读较充分、描述较全面、构思较新颖的，得10分；3、理解不够准确、解读不够充分、描述不够全面、构思不够新颖的，得5分；4、未提供的不得分。 | 15 |
| **服务方案编制措施及工作计划完整、具体可行**：1、措施完整，具有可行性的，得15分；2、措施较完整，较具有可行性的，得10分；3、措施不够完整，不具有可行性的，得5分；4、未提供的不得分。 | 15 |
| **对项目的文化创意策略、目标成果阐述合理**：1、对本项目针对性、指导性强的得10分；2、对本项目针对性、指导性较强的得7分；3、对本项目针对性、指导性不够强的得3分；4、未提供的不得分。  | 10 |
| 3 | 深化设计方案 | 供应商结合项目需求，展示整体空间布局效果，由评审委员会对各供应商根据深化设计方案的总体思路、文化创意等方面进行打分：1、方案可行、设计合理、文化创意新颖得15分；2、方案较可行、设计较合理、文化创意较新颖得10分；3、方案有待完善、设计不够合理、文化创意不够新颖得5分；4、未提供的不得分。 | 15 |
| 5 | 方案陈述 | 由评委现场出题，根据法定代表人（负责人）或授权委托人陈述情况。1、表述有理有据，条理清晰，得15分；2、表述基本合理，条理基本清晰，得11分；3、表述有不合理处，条理清晰度不够，得7分；4、表述凌乱，条理不清晰，得3分；5、未参与陈述不得分。 | 15 |

**注：**

**1、所有复印件或扫描件须加盖供应商公章。原件备查。**

**2、供应商的商务技术部分得分相差异常悬殊，磋商小组一致认为得分畸低（即供应商响应文件商务技术部分得分低于磋商文件商务技术部分总分值50%）的，视为未实质性响应采购文件要求，作无效响应处理。**

**（四）报价分：10分**

**1、本次项目预算金额为人民币0元/年，报价不得调整，否则做无效响应处理。**

2、满足磋商文件商务报价要求的（首次报价和最终报价均为0元/年），其商务报价响应分为满分10分。

**（五）成交供应商的确定**

磋商小组汇总各评委评分后，按照得分从高到低的顺序推荐三名成交候选人，并编写评审报告。

本项目投标供应商可同时投五个标段（标段一、标段二、标段三、标段四、标段五），每个投标供应商最多可同时成交两个标段。供应商按本项目五个标段中综合得分从高到低的顺序，综合考虑其运营成本、运营方案等，选择不超过两个的可选标段。如供应商A为标段一、三、五第一成交候选人，且其获得五个标段中的最高综合得分，则供应商A可第一个选择成交标段，其可选方案包括以下任意一种：（1）标段一；（2）标段三；（3）标段五；（4）标段一及标段三；（5）标段一及标段五；（6）标段三及标段五。

**（六）公告成交结果**

自确定成交供应商之日起2个工作日内，在“南通市崇川区人民政府网—公告公示”栏公告成交结果，公告期限为1个工作日。

**（七）发放成交通知书**

公告成交结果的同时，采购单位向成交供应商发放成交通知书。

《成交通知书》一经发出，采购单位改变成交结果，或者供应商放弃成交的，各自承担相应的法律责任。《成交通知书》是采购合同的组成部分。

**第五部分 合同条款**

**合同书**

采 购 单位（或称甲方）：

成交供应商（或称乙方）：

签订时间：2025年 2 月 日

签订地点：

南通市崇川区文化和旅游局文化配套服务用房公益性策划和运营项目实行竞争性磋商方式采购。本着公开、公平、公正和择优的原则，经专家评委严格评审并推荐乙方为成交供应商。在真实、充分地表达各自意愿的基础上，根据《中华人民共和国民法典》的规定，达成如下协议，并由双方共同恪守。

**一、合同地点、规模及期限：**

1、本合同项目地点，建筑面积为 平方米。

2、成交用房用途：该用房用途为 。乙方承诺只用于 ，不得改变该用房的用途。(如果当地政府对该用房用途有强制性要求，乙方应无条件遵守。)

3、本项目合同价为0元/年。合同价应至少包含但不限于所有与本项目实施有关的所有费用，包括所有的现场踏勘费、策划费、设计费、活动宣传费、材料费、施工费、检测费、物资物品费、水电费、运营费、人员工资、交通费、餐费补贴、福利、通讯费、办公设备费、管理费、利润、税金、政策性文件规定及合同包含内的所有风险责任等各项费用。

4、本项目服务期暂定五年，但合同一年一签，装修期不得超过6个月（装修期不计入合同期限）。合同起止日期：2025年 月 日—2026年 月 日。

如乙方在一年合同期内履约情况优秀（即年度考核得分≥80分），方可优先续签下一年合同。如乙方在一年合同期内年度综合考核得分＜80分，则甲方不再与乙方续签下一年合同，重新采购。

**二、履约保证金的缴纳与退还**

乙方按磋商文件规定缴纳 50000 元的履约保证金。合同服务期满后，双方无争议可退还全部的履约保证金。

由于乙方原因，在签订合同后出现不按合同履行的情况，甲方有权将履约保证金作为违约金，全额不予退还，同时甲方亦有权终止合同，乙方还须承担相应的法律赔偿责任。

**三、项目管理办法**

1、此次项目需要供应商结合崇川区本土特色，针对文化配套用房，制定具有公益性、开放性、现代性、便利性，同时又可以满足公众多元文化需求的项目方案。

2、本项目所指的文化配套服务用房是指为促进优秀公共文化服务项目产品的提供和传播，支持开展全民阅读、文化艺术普及、高品质展示展览呈现及优秀传统文化传承活动等综合性文化服务设施。

3、本项目所指的文化配套服务用房，是指崇川区辖区内具有相关部门核发的建设工程规划许可证或不动产登记证，用于文化活动开展的房屋。此类建筑物和构筑物具有国有资产性质。

4、文化配套服务用房是具有公益性的文化设施，属于公共资源范畴。

5、甲方对文化配套服务用房实行分类管理，包括：管理服务用房和文化服务用房，管理服务用房的使用比例不得超过总面积20％。管理服务用房是指只能用于文化场馆管理人员办公、存放文化设备等管理用途的配套服务用房。文化服务用房是指保证文化场馆功能实现、为崇川居民提供文化服务的各类用房。

6、文化配套服务用房的服务项目，应当坚持公益性及为大众服务的宗旨，以乙方自营为主。

7、文化配套服务用房使用人应当在指定地点和范围内开展服务，服从主管部门管理规定，服从房屋所在地物业的管理，对指定范围内的安全负责。不得擅自扩大面积、搭建设施。

8、文化配套服务用房使用人应当提供相关资料，报主管部门审批。

9、文化配套服务用房项目实行合同管理。甲方与乙方签订使用运营合同，使用运营合同应根据规定专档保存。使用运营合同签订后15个工作日内，甲方应当按照国家和本市有关文件的规定，将使用运营合同上报。

10、乙方不得擅自将文化配套服务用房改作其他与文化服务不相关的用房，禁止占用文化配套服务用房，以租赁、承包、转让、出借、抵押、买断、合资、合作等形式设立私人会所。文化配套服务用房应当向公众开放，除安全需要外，禁止设立“游人止步”、“禁止入内”等牌示。禁止封闭管理。

11、因相关法律法规变更、国家政策调整或公共利益需要，需要提前终止使用运营合同、收回使用运营权的，甲乙双方协商收回。

12、乙方应当建立健全专项台帐，规范文化配套服务用房的使用管理，接受主管部门、社会公众和新闻媒体的监督。

13、文化配套服务用房项目方案（项目方案详见附件）应遵循“高起点规划、高标准设计、高质量建设”原则，确保布局合理、规模较大、标准统一、功能完备、空间集约、管理高效。

14、甲方负责提供房屋的使用权，乙方负责房屋的各项安全、消防责任，支付装修、水电及其他运营费用。

**四、项目要求及标准**

1、乙方设计方案需能够充分展示文化场馆一个或多个文化主题；

2、乙方的获选项目以公益性为主，公益性服务面积不得小于总面积的70％；

3、乙方需定期举办公益文化活动（全年举办文化活动不少于20场且全年场馆服务人次不少于2万人）；

4、乙方的获选项目全年的开放时间不少于300天，周六周日须全天开放，获选项目地须至少配备2名工作人员；

5、乙方能够培育或发展与文化活动主题相关的特色文化社团；

6、乙方要保证文化主题的合法性，一切侵权行为带来的损失，均由乙方承担。

7、乙方运营使用必须配合甲方的工作管理要求。

8、乙方如需改变文化配套服务用房内部结构，或设置对文化配套服务用房结构影响的设备，需先征得甲方书面同意，在施工前，应将装修改造施工方案报甲方审核同意，所有费用由乙方自理。乙方未经甲方同意对文化配套服务用房擅自拆改、扩建或增添其他设施的，甲方有权要求乙方按原状恢复或支付恢复所需费用。因乙方对文化配套服务用房拆改、扩建等行为造成文化配套服务用房安全隐患或损失的，乙方应承担消除隐患赔偿损失的责任；

9、乙方装修时不得改变文化配套服务用房主体的结构，不得改变文化配套服务用房的外立面，不得损坏文化配套服务用房及室内设施设备。装修改造方案应符合公安消防部门和城管部门的相关规定和要求，并由乙方自行到相关部门办理审批手续；

10、坚持安全施工。要强化安全生产意识，建立规范化、标准化、制度化的管理体系，确保施工现场的结构安全、消防安全、电气安全，以及人身安全等。

11、施工期间，乙方应做好安全标识牌，负责及时清理垃圾，保证场地清洁不影响当地市民及相关人员出行。

12、本工程室内环境污染控制类别为I类，建筑材料和装修材料必须符合《民用建筑工程室内环境污染控制标准》GB50325-2020规定。甲方对材料设备的认可，并不能免除乙方因使用不合格产品所造成的相关责任。本工程竣工后乙方须提供有关权威部门出具的室内环境检测报告（检测机构须由甲方指定，检测全过程均须由甲方全程参与），且相关费用包含在合同价中。

**五、甲方的权利和义务**

1. 甲方有权对乙方使用该合同用房实施监督管理；如因乙方运营不善给甲方造成损失，甲方有权追究乙方的经济及法律责任。
2. 甲方承担对乙方日常运营、安全、经核准的施工建设等方面的监督管理责任。
3. 如因政府功能性需求、国家建设、拆迁、甲方对租赁物改建和整体装修，要求提前终止合同的，甲方应提前两个月书面通知乙方，本合同在两个月通知期限届满之日自动终止，乙方需无条件限期撤出。乙方到期拒不交还该合同用房的，履约保证金不予退还。

**六、乙方的权利和义务**

1. 乙方有权依法合规使用该合同用房。
2. 乙方应自行办妥环保、消防、安全审批等事宜，并自行依法办理营业所需的各种证照，确保符合要求后方可运营。乙方自行承担经营的风险和缴纳各种税、费，不得因为不能或暂时不能办理营业资质（如领取营业执照）而毁约。
3. 乙方应承担该合同用房使用期内的人身伤害、财产安全等安全责任，按照“谁使用，谁负责”的原则，租赁物在租赁期内，发生的财产、人生等一切安全责任均由乙方负责，乙方为该合同用房的安全责任人，并与甲方签订安全责任书。使用期间，因乙方管理使用不善造成该合同用房及其相连设备的损坏和维修费用，由乙方承担责任并赔偿损失。甲方或公安、消防、城管等部门对该合同用房及其附着设施监督检查，乙方应积极协助，不得阻挠。
4. 乙方在使用期内不得将该合同用房转租。
5. 乙方如需改变该合同用房的内部结构和装修，或设置对该合同用房结构影响的设备，在施工前，应将装修改造施工方案报甲方审核，需征得甲方书面同意，所有费用由乙方自理。乙方未经甲方同意对该合同用房拆改、扩建或增添其他设施的，甲方有权要求乙方按原状恢复或支付恢复所需费用。因乙方对该合同用房拆改、扩建等行为造成租赁物安全隐患或损失的，乙方应承担消除隐患赔偿损失的责任。
6. 乙方装修改造方案应符合公安消防部门和城管部门的相关规定和要求，并由乙方自行到相关部门办理审批手续。
7. 日常费用：在使用期间，水、电、煤气费，物业管理费、卫生保洁费用及其他因使用租赁物而发生的费用，均由乙方按规定按时支付，不得拖欠。否则，每逾期一日，按所欠费用总额的0.1%承担逾期付款违约责任。如属多家用户共用水表、电表的，由所有用户分摊所有费用。

**七、合同的变更与终止**

1. 合同期满或终止时，乙方应将合同文化配套服务用房按原样完整、整洁地交还给甲方，乙方对合同文化配套服务用房所作的所有装潢、扩建或添附物品按要求恢复原状。乙方遗留物品在合同终止后7日内未搬走的视为废弃物，甲方有权任意处置，乙方并应承担处置费用。
2. 使用期间，乙方出于自身原因要求提前解除合同，需提前两个月向甲方提出书面申请，经甲方同意后，乙方可解除合同，按照合同终止程序移交该合同用房和附属设施，并按实结清水电等费用以及该合同用房损坏赔偿款，甲方可没收履约保证金并取消优惠措施。
3. 合同届满时，乙方必须做好一切交接手续，确保甲方工作的正常进行，否则视为乙方违约，造成损失的应予赔偿。如甲方因特殊原因需延期的，供应商应配合完成。
4. 乙方有下列行为之一，一经查实，甲方有权立即单方面解除合同，并向乙方追究经济赔偿：

4.1 乙方违反合同第三条项目要求及标准及第五条乙方义务约定的；

4.2 合同服务期内发生安全事故的；

4.3 拒绝接受甲方监督、检查、检验的。

4.4 未经甲方同意，将合同部分或全部权利、义务转让给第三方。

4.5 乙方擅自转租、转借、转让、抵押该合同用房或擅自调换使用的。

4.6 合同期间，乙方进行违法活动，运营业态给社会带来不良影响的；出现违规存放危化物品和破坏周围环境等行为的。

4.7 乙方对文化配套用房的使用、经营存在意识形态的偏差的

4.8 其他违反约定的相关行为的

**八、争议的解决办法：**

本合同未尽事宜双方应友好协商解决；如协商不成，向甲方所在地人民法院提起诉讼。

**九、合同一式肆份，甲乙双方各贰份，具有同等法律效力。**

**十、本合同在乙方缴纳履约保证金，且经双方签字盖章后生效。**

**十一、甲方竞争性磋商文件、乙方响应文件、会议记录均为本合同的组成部分，具有同等法律效力。**

甲方（盖章）: 乙方（盖章）

授权代表签字: 授权代表签字:

日期： 年 月 日 日期: 年 月 日

**注：采购单位保留调整合同条款的权利。**

**第六部分 响应文件组成**

**响应文件由资格审查文件、商务技术响应文件、报价响应文件三部分组成。请供应商根据本磋商文件的要求分别制作、密封响应的材料。**

**（一）资格审查文件（单独密封，不能出现报价响应文件的内容）**

1、供应商必须提供有效的企业法人营业执照复印件或扫描件。

2、供应商法定代表人参加的，必须提供法定代表人身份证明（格式见附件）；非法定代表人参加的，必须提供法定代表人签字或盖章的授权委托书（格式见附件）。

3、供应商须提供《供应商信用承诺书》（格式见附件）。

4、供应商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；参加本次采购活动前三年内，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。须提供：符合条件的声明函（格式见附件）。

5、未被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单**（代理机构登录“信用中国”网站查询，截图留存并归档）。**

6、其他需要提交的资格审查证明材料。

**注：以上材料均需加盖单位公章，要求提供原件查验的，因携带原件不全而由此引起的后果由供应商自负。**

**（二）商务技术响应文件（单独密封，不能出现报价响应文件的内容）**

1、供应商情况一览表（格式见附件）；

2、商务部分正负偏离表（格式见附件）；

3、技术部分正负偏离表（格式见附件）；

4、商务技术评分标准中须提供的相关得分佐证材料；

5、供应商认为需要提交的其他商务技术材料。

注：为方便评委评审，请供应商按评标办法中所涉及的事项顺序进行编制，可以补充相关材料。

**（三）报价响应文件（单独装订密封）**

1、磋商响应报价总表（格式见附件）。

**附件：**

**（封面）**

**南通市崇川区文化和旅游局文化配套服务用房公益性策划和运营项目**

**竞争性磋商响应文件**

对应竞争性磋商响应文件，相应填写：资格审查文件

商务技术响应文件

报价响应文件

项目编号：WLDL202504035

（标段一/二/三/四/五）

供应商：供应商全称（单位盖章）

二〇二五年 月 日

 **法定代表人身份证明**

南通市崇川区文化和旅游局：

　　　　　（先生／女士）现任我单位　　　　 　　　职务，为法定代表人，特此证明。

身份证号码：

 供应商：（单位盖章）

 日期： 年 月 日

|  |
| --- |
| **法定代表人身份证（正、反面）复印件或扫描件，并加盖供应商公章** |

注：如为法定代表人参加项目竞争性磋商响应，须将身份证原件带至竞争性磋商现场备查。

如为委托代理人参加项目竞争性磋商响应，无须将法定代表人身份证原件带至竞争性磋商现场备查，仅需提供本证明和授权委托书。

 **授权委托书**

（如委托代理人参加磋商，须出示此证明）

南通市崇川区文化和旅游局：

本授权委托书声明：我　 （姓名）系　 （供应商名称）的法定代表人，现授权委托　　 （姓名）为我公司代理人，以本公司的名义参加本项目的竞争性磋商响应活动。委托代理人在开标、评审磋商活动、合同谈判过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我均予以承认。

委托代理人无转委权。特此委托。

法定代表人签字：

委托代理人身份证号：

委托代理人签字：

供应商：（单位盖章）

日期： 年 月 日

|  |
| --- |
| **委托代理人身份证（正、反面）复印件或扫描件，并加盖供应商公章** |

注：如为委托代理人参加项目竞争性磋商响应，须将身份证原件带至竞争性磋商现场备查。

 **供应商信用承诺书**

为营造公开、公平、公正的采购交易环境，树立诚信守法的供应商形象，本人代表本单位作出以下承诺：

一、本单位对所提交的单位基本信息、单位负责人、项目负责人、技术负责人、从业资质和资格、业绩、财务状况、信誉等所有资料，均合法、真实、准确、有效，无任何伪造、修改、虚假成分；

二、严格依照国家和省、市关于采购等方面的法律、法规、规章、规范性文件，参加交易活动；积极履行社会责任，促进廉政建设；

三、自我约束、自我管理，守合同、重信用，不参与围标串标、弄虚作假、骗取成交、干扰评标、违约毁约、恶意投诉等行为，主动维护采购活动的良好秩序；

四、本单位自愿接受有关行政监督部门及相关部门的依法检查。如发生违法违规或不良行为或存在其他法律法规对采购响应行为予以限制的情形，自愿接受有关行政监督部门及相关部门依法给予的行政处罚（处理），并依法承担相应的法律责任；

五、自觉接受政府部门、行业组织、社会公众、新闻舆论等监督；

六、上述承诺已向本单位员工做了宣传教育。

如有违反上述承诺的不良行为，本单位同意将其予以上网公示。

供应商：（单位盖章）

法定代表人或委托代理人：（签字或盖章）

 日期： 年 月 日

 **符合条件的声明函**

我单位参加南通市崇川区文化和旅游局文化配套服务用房公益性策划和运营项目（项目编号：WLDL202504035 )的磋商响应活动。针对竞争性磋商文件规定做出如下声明：

1. 我单位具有独立承担民事责任的能力；
2. 我单位具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
3. 我单位具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
4. 我单位有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
5. 我单位参加本次采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

注1.供应商在参加本次采购活动前三年内因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，期限届满的，可以参加本次采购活动。2.“较大数额罚款”认定为200万元以上的罚款，法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于200万元的，从其规定。

1. 我单位满足法律、行政法规规定的其他条件。

 声明人：（公章）

 日期： 年 月 日

**供应商情况一览表**

|  |  |
| --- | --- |
| 企业名称 |  |
| 总部地址 |  |
| 分支机构 |  |
| 当地代表处地址 |  |
| 电话 |  | 联系人 |  |
| 传真 |  | 电子邮件 |  |
| 注册地 |  | 注册年份 |  |
| 资质等级 | 公司具备的相关资质等级及相应的证书号**（请附有关证书原件的扫描件）** |
| 质量管理体系 | 公司 （是否通过，何种）质量保证体系认证**（如通过请附相关在有效期内的证书扫描件）** |
| 项目负责人 |  | 年龄 |  | 性别 |  |
| 职务职称 |  | 执业资格 |  |
| 经营范围 | 营业执照载明：1. 2. ……………………… |
| 从事类似相关项目的经历及年数 |  |
| 其他认为有必要提供的内容，可自行添加 |  |

供应商（公章）：

日期： 年 月 日

 **商务部分正负偏离表**

（由供应商据实填写，表格不够自行添加）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 货物或服务名称 | 磋商文件要求的商务条款 | 响应文件响应情况 | 偏离说明 |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |

**注：**

1.供应商提交的响应文件中与磋商文件第三部分“项目需求”中的商务部分的要求，如有偏离，应逐条填列在偏离表中。

2. “偏离说明”一栏选择“正偏离”、“无偏离”、“负偏离”进行填写。正偏离、无偏离的确认和负偏离的是否响应磋商文件，由评委认定。**（本项目不接收负偏离，如有负偏离应标，作无效响应处理；完全响应的，可以空白表列示加盖单位公章。）**

3.供应商如果虚假响应，将被暂停参加采购单位组织的任何采购活动。

4.供应商若提供其他增值服务，可以在表中自行据实填写。

供应商：（单位盖章）

法定代表人或委托代理人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

 **技术部分正负偏离表**

（由供应商据实填写，表格不够自行添加）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 货物或服务名称 | 磋商文件要求的技术要求 | 响应文件响应情况 | 偏离说明 |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |

**注：**

1.供应商提交的响应文件中与磋商文件第三部分“项目需求”中的技术部分的要求，如有偏离，应逐条填列在偏离表中。

2. “偏离说明”一栏选择“正偏离”、“无偏离”、“负偏离”进行填写。正偏离、无偏离的确认和负偏离的是否响应磋商文件，由评委认定。**（本项目不接收负偏离，如有负偏离应标，作无效响应处理；完全响应的，可以空白表列示加盖单位公章。）**

3.供应商如果虚假响应，将被暂停参加采购单位组织的任何采购活动。

4.供应商若提供其他增值服务，可以在表中自行据实填写。

供应商：（单位盖章）

法定代表人或委托代理人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

 **磋商响应报价表**

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 | 南通市崇川区文化和旅游局文化配套服务用房公益性策划和运营项目 |
| 项目编号 | WLDL202504035  |
| 标段编号 | （标段一/二/三/四/五） |
| 首次磋商报价 | 大写：每年人民币零元。小写：¥0.00元/年。 |
| 最终磋商报价**磋商现场填写** | 大写：每年人民币零元。小写：¥0.00元/年。 |
| 其它 | 完全接受并响应竞争性磋商文件中的要求。 |

供应商：（单位盖章）

法定代表人或委托代理人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

注：（1）本表为格式表，不得自行改动，必须提供，否则视为未实质性响应采购文件。

（2）响应文件密封提交时只需填写首次磋商报价。最终磋商报价表将在磋商现场填写。

（3）供应商的最终磋商报价不得高于自已首次磋商报价，否则视为无效。

 **质疑函范本**

一、质疑供应商基本信息

质疑供应商：

地址：邮编：

联系人：联系电话：

授权代表：

联系电话：

地址：邮编：

二、质疑项目基本情况

质疑项目的名称：

质疑项目的编号：包号：

采购单位名称：

采购文件获取日期：

三、质疑事项具体内容

质疑事项1：

事实依据：

法律依据：

质疑事项2

……

四、与质疑事项相关的质疑请求

请求：

签字(签章)： 公章：

日期：

**质疑函制作说明：**

1.供应商提出质疑时，应提交质疑函和必要的证明材料。

2.质疑供应商若委托代理人进行质疑的，质疑函应按要求列明“授权代表”的有关内容，并在附件中提交由质疑供应商签署的授权委托书。授权委托书应载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。

3.质疑供应商若对项目的某一分包进行质疑，质疑函中应列明具体分包号。

4.质疑函的质疑事项应具体、明确，并有必要的事实依据和法律依据。

5.质疑函的质疑请求应与质疑事项相关。

6.质疑供应商为自然人的，质疑函应由本人签字；质疑供应商为法人或者其他组织的，质疑函应由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

### ……全文结束……