

洛阳市机关事务管理局部分市直行政事业单位办公用
房租赁项目（太康路 22 号市歌剧院附楼）

单一来源采购文件

采购项目编号：洛采单一-2026-18



采 购 人：洛阳市机关事务管理局

采购代理机构：卓信工程咨询有限公司

日 期：二 〇 二 六 年 五 月

目 录

第一章	单一来源采购邀请.....	1
第二章	供应商须知.....	1
第三章	采购需求.....	19
第四章	合 同(样本).....	20
第五章	资格审查与评审办法.....	22
第六章	资格审查与评审标准.....	23
第七章	响应文件格式.....	25

第一章 单一来源采购邀请

洛阳市机关事务管理局部分市直行政事业单位办公用房租赁项目 (太康路22号市歌剧院附楼) 单一来源采购邀请

一、采购项目名称：洛阳市机关事务管理局部分市直行政事业单位办公用房租赁项目（太康路 22 号市歌剧院附楼）

二、采购项目编号：洛采单一-2026-18

三、项目预算金额：1660000.00 元/年

四、是否专门面向中小企业：是

五、项目采购预留金额：1660000.00 元/年

六、采购需求（包括目标、标准、数量、规格、服务要求、验收标准等）

1、标段划分：本次招标共一个标段

2、资金来源：财政资金

3、租赁期：租赁期三年，租赁合同一年一签

4、质量要求：符合国家及相关行业规范及采购人要求

5、采购内容：本项目计划采购洛龙区太康路 22 号市歌剧院附楼部分房屋做为办公用房使用。需提供良好舒适的办公环境，更好的服务于广大群众办理业务。同时服务保障、维修保障及时，满足办公需求，优化被服务单位办公环境，租用面积 4298.75 m²。

6、本项目是否接受联合体投标：否

七、拟定单一来源供应商名称及地址

1、供应商名称：洛阳天健资产管理有限公司

2、供应商地址：洛阳市洛龙区开元大道 237 号市民中心西塔楼 9 楼

八、供应商资格要求：

1、供应商必须符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件；

2、落实政府采购政策需满足的资格要求：

(1) 本项目专门面向中小企业（含监狱企业、残疾人福利性单位）采购；执行节约能源、保护环境、扶持不发达地区和少数民族地区、促进中小企业发展、促进残疾人就业、促进监狱企业发展等政府采购政策。

(2) 根据洛财购〔2021〕4号文件要求，参加政府采购项目的中小微企业供应商，持中标（成交）通知书可向金融机构申请合同融资。详情请登录洛阳市政府采购网（<https://luoyang.zfcg.henan.gov.cn/>），进入网站飘窗或业务指南窗口了解金融机构提供的融资服务内容。

3、本项目的特定资格要求：

(1) 供应商须具有独立承担民事责任的能力，具有有效的营业执照或事业单位登记证书；

(2) 根据洛财购[2021]11号文件，供应商须按照规定提供“洛阳市政府采购供应商信用承诺函”（详见单一来源采购文件），采购人有权在签订合同前要求中标供应商提供相关证明材料以核实中标供应商承诺事项的真实性，投标时不再需要提供以下证明材料：

- 1) 符合国家相关规定的财务状况报告；
- 2) 依法缴纳税收的证明材料；
- 3) 依法缴纳社会保障资金的证明材料；
- 4) 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料；
- 5) 参加招标活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的证明材料；
- 6) 未被列入失信被执行人、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的证明材料。

4、本次招标不接受联合体投标；

5、本次采购实行资格后审。

九、获取单一来源文件

1. 时间：2026年05月18日08时30分至：2026年05月18日18时00分（北京时间，法定节假日除外。）

2. 地点：洛阳市西工区九都路75号院单晶硅生活区综合楼六楼

3. 方式：请携带供应商营业执照复印件加盖公章、法定代表人身份证明及身份证或法定代表人签名并加盖单位公章的授权委托书及被授权人的身份证获取采购文件；

4. 售价：0 元

十、响应文件提交的截止时间及地点

1. 时间：2026 年 05 月 19 日 15 时 00 分（北京时间）

2. 地点：洛阳市西工区九都路 75 号院单晶硅生活区综合楼六楼开标室

十一、联系方式

1. 采购人：洛阳市机关事务管理局

地址：洛阳市开元大道 228 号

联系人：闫先生

联系方式：0379-86863189

2. 政府采购监督管理处：洛阳市财政局

地址：洛阳市洛龙区民生路 1 号

联系人：政府采购科

联系方式：0379-63259707

3. 采购代理机构：卓信工程咨询有限公司

地址：洛阳市西工区九都路 75 号院单晶硅生活区综合楼六楼

联系人：陈女士

联系方式：0379-64322961

4. 项目联系人：陈女士

项目联系方式：0379-64322961

2026 年 05 月 18 日

第二章 供应商须知

条款号	名称	内容
1.1.2	采购人	名称：洛阳市机关事务管理局 地址：洛阳市开元大道 228 号 联系人：闫先生 联系电话：0379-86863189
1.1.3	采购代理机构	名称：卓信工程咨询有限公司 地址：洛阳市西工区九都路 75 号院单晶硅生活区综合楼六楼 联系人：陈女士 电话：0379-64322961
1.1.4	采购项目名称	洛阳市机关事务管理局部分市直行政事业单位办公用房租赁项目（太康路 22 号市歌剧院附楼）
1.1.5	落实政府采购政策要求	<input checked="" type="checkbox"/> 面向中小微（监狱、残疾人福利性单位）企业。
1.1.6	采购项目编号	洛采单一-2026-18
1.1.7	采购标的对应的中小微企业划分标准所属行业	<p>1. 本项目专门面向中小企业（含监狱企业、残疾人福利性单位）采购；执行节约能源、保护环境、扶持不发达地区和少数民族地区、促进中小企业发展、促进残疾人就业、促进监狱企业发展等政府采购政策。</p> <p>2. 根据洛财购〔2021〕4 号文件要求，参加政府采购项目的中小微企业供应商，持中标(成交)通知书可向金融机构申请合同融资。详情请登录洛阳市政府采购网(https://luoyang.zfcg.henan.gov.cn/)，进入网站飘窗或业务指南窗口了解金融机构提供的融资服务内容。</p> <p>3. 所属行业为：租赁和商务服务业。</p> <p>划定标准为：中小微企业划分按照《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印</p>

		发<中小企业划型标准规定>的通知》（工信部联企业[2011]300号）规定的划分标准为依据。 注：供应商对应所属行业填写中小微声明函。
1.1.8	采购包划分	本次采购共1个标包。 供应商可就一个标包进行完整投标，不得拆分，否则将不被接受。
1.2.1	资金来源	财政资金
1.2.2	付款方式	按财政资金到位情况支付。
1.3.1	租赁期	租赁期三年，租赁合同一年一签。
1.3.2	质量要求	符合国家及相关行业规范及采购人要求
1.3.3	履约验收	采购人根据国家有关规定、单一来源采购文件、成交供应商的响应文件以及合同约定的内容和验收标准进行验收。验收情况作为支付依据。如有异议，以相关质量技术监督检验检测机构的检验结果为准，如产生检验检测费用，则该费用由过失方承担。
1.4.1	供应商资格要求	见第一章“单一来源采购邀请”
1.4.2	是否接受联合体	不接受
1.4.3	供应商不得存在的其他情形	/
1.10.1	分包	不允许。
1.11.1	实质性要求和条件	付款方式、质量要求、租赁期
1.11.3	其他可以被接受的技术支持资料	/
1.11.4	偏差	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许
2.1	构成采购文件的其他资料	/
2.2.1	供应商提出问题或要求澄清采购文件的截止时间	提交响应文件截止时间前，由供应商的被授权人提交书面材料（盖供应商公章）。
2.2.2	采购文件澄清、修改发出的形式	/

3.1.1	构成响应文件的其他资料	/
3.2.3	报价方式	总价
3.2.4	预算控制金额	1660000.00 元/年；
3.2.5	报价的其他要求	报价应包含为完成本项目所需要的全部费用和税金。 其他：/
3.3.1	响应文件有效期	提交响应文件截止时间后 90 天，有效期短于该期限的响应将被拒绝。
3.4.1	保证金	本次采购免收保证金。
3.4.4	其他可以不予退还投标保证金的情形	/
3.5.3	资格审查资料的特殊要求	<input checked="" type="checkbox"/> 无
3.6.1	是否允许提交备选方案	<input checked="" type="checkbox"/> 不允许
3.7.6	响应文件的数量要求	纸质响应性文件一套，其中正本壹份，副本叁份，电子版一份（U 盘形式）。 在每一份响应文件上要明确注明“正本”或“副本”字样。本次采购不退还响应文件。
3.7.7	响应文件的密封和标记	响应文件壹正叁副包装在一起；包装材料需使用不透明材料，包装袋封口处加贴封条，并在封口处加盖投标人单位公章。并按以下形式加贴标记。 采购人名称： _____（项目名称）_____响应文件 供应商名称（公章）： 在 年 月 日 时 分前不得开启
4.2.1	提交响应文件截止时间	见第一章单一来源采购邀请。
4.2.2	提交响应文件地点	见第一章单一来源采购邀请。
4.2.6	响应文件是否退还	不退还。
5.1	评审开启时间和地点	开启时间：同提交响应文件截止时间 开启地点：同提交响应文件地点

6.1	谈判小组的组建	谈判小组构成：3人 其中采购人代表1人，专家2人。 专家确定方式：评审前从相关专家库中随机抽取。
7.2	成交结果公布媒介及期限	公布媒介：《河南省政府采购网》上公布。 公告期限：1个工作日
7.4.1	履约保证金	免收履约保证金。
8.5.2	质疑函的递交方式	质疑函应当面递交；因情况特殊而邮寄的，交邮前应通知采购人、采购代理机构。接受质疑函的采购人、采购代理机构的联系部门、联系电话和通讯地址详见本项目采购邀请和供应商须知前附表。
9	需要补充的其他内容	监督部门：洛阳市财政局 联系方式：0379-63259707
10	代理服务费	本项目招标代理服务费参照洛财购(2019)3号文中《洛阳市市级政府采购代理服务费支付标准》计取，由成交人支付。

1、总则

1.1 采购项目概况

1.1.1 根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《政府采购非招标采购方式管理办法》等有关法律、法规和规章的规定，本采购项目已具备采购条件，现进行采购。

1.1.2 采购人：见供应商须知前附表。

1.1.3 采购代理机构：见供应商须知前附表。

1.1.4 采购项目名称：见供应商须知前附表。

1.1.5 落实政府采购政策要求：见供应商须知前附表。

(1) 根据财政部、工业和信息化部《关于印发〈政府采购促进中小企业发展管理办法〉的通知》(财库〔2020〕46号，以下简称《办法》)的规定。本项目专门面向中小企业采购的采购项目(采购包)，不执行价格扣除政策。

(2) 中小企业是指在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业，但与大企业的负责人

为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。

在服务采购项目中，服务由中小企业承接，即提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动民法典》订立劳动合同的从业人员。

非专门面向中小企业采购的采购项目（采购包）对符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定的小微企业报价给予扣除（扣除比例详见供应商须知前附表）；专门面向中小企业采购的采购项目（采购包），不执行价格扣除政策。

（3）根据财政部司法部《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）规定，监狱企业视同小型、微型企业，享受评审中价格扣除等政府采购促进中小企业发展的政府采购政策。

（4）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）规定，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受评审中价格扣除等政府采购促进中小企业发展的政府采购政策。

（5）同一供应商（包括联合体），中小微企业产品、监狱企业产品、残疾人福利性单位产品价格扣除优惠只享受一次，不得重复享受。

1.1.6 采购项目编号：见供应商须知前附表。

1.1.7 采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：见供应商须知前附表。

1.1.8 采购包划分：见供应商须知前附表。

1.2 采购项目的资金来源及付款方式

1.2.1 资金来源：见供应商须知前附表。

1.2.2 付款方式：见供应商须知前附表，不接受该条件的响应将被否决。

1.3 租赁期及履约验收

1.3.1 租赁期：见供应商须知前附表，不接受该条件的响应将被否决。

1.3.2 质量要求：见供应商须知前附表，不接受该条件的响应将被否决。

1.3.3 履约验收：见供应商须知前附表。

1.4 供应商资格要求

1.4.1 供应商资格要求：供应商应当符合《政府采购法》第二十二条第一款规定的条件，具体见供应商须知前附表。

1.4.2 供应商须知前附表规定接受联合体的，联合体除应符合本章第1.4.1项和供应商须知前附表的要求外，还应遵守以下规定：

(1) 联合体各方应按单一来源采购文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方权利义务，并承诺就成交项目向采购人承担连带责任；

(2) 两个以上的自然人、法人或者其他组织可以组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购。

(3) 联合体各方均应当符合《政府采购法》第二十二条第一款规定的条件，根据采购项目的特殊要求规定供应商特定条件的，联合体各方中至少应当有一方符合采购邀请规定的供应商资格条件。联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的供应商确定资质等级。

(4) 联合体各方不得再以自己名义单独或参加其他联合体在本采购项目中参与，否则各相关响应文件均无效。

1.4.3 供应商不得存在下列情形之一：

(1) 与采购人存在利害关系且可能影响采购公正性；

(2) 与本采购项目的其他供应商为同一个单位负责人；

(3) 与本采购项目的其他供应商存在直接控股、管理关系；

(4) 为本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；

(5) 为本采购项目的采购代理机构或与采购代理机构同为一个法定代表人；

(6) 被“中国政府采购”网站列入政府采购严重违法失信行为记录名单（以协商开启后进行资格审查时查询结果为准，查询结果截图保存）；

(7) 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、较大数额罚款行政处罚；

(8) 进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；

(9) 被列入中国执行信息公开网（<http://shixin.court.gov.cn/>，也即全国法院失信被执行人名单信息公布与查询网）“失信被执行人”的、被列入国家税务总局网站（www.chinatax.gov.cn/）——重大案件查询栏目“重大税收违法案件当事人名单”的供应商（以协商开启后进行资格审查时查询结果为准，查询结果截图保存）；

(10) 法律法规或供应商须知前附表规定的其他情形。

1.5 费用承担

供应商准备和参加采购活动发生的费用自理。

1.6 保密

参与采购活动的各方应对单一来源采购文件和响应文件中的商业和技术等秘密保密，否则应承担相应的法律责任。

1.7 语言文字

单一来源采购文件、响应文件使用的语言文字为中文。专用术语使用外文的，应附有中文注释。

1.8 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.9 投标预备会

1.9.1 供应商须知前附表规定召开投标预备会的，采购人按供应商须知前附表规定的时间和地点召开投标预备会，澄清供应商提出的问题。

1.9.2 供应商应在供应商须知前附表规定的时间前，以书面形式将提出的问题送达采购人，以便采购人在会议期间澄清。

1.9.3 投标预备会后，采购人在供应商须知前附表规定的时间内，将对供应商所提出问题的澄清，以书面方式通知所有购买单一来源采购文件的供应商。该澄清内容为单一来源采购文件的组成部分。

1.10 分包

1.10.1 供应商拟在成交后将成交项目的非主体进行分包的，应符合供应商须知前附表规定的分包内容、分包金额和资质要求等限制性条件，除供应商须知前附表另有规定外，其他工作不得分包。

1.10.2 成交供应商不得向他人转让成交项目，接受分包的人不得再次分包。成交供应商应当就分包项目向采购人负责，接受分包的人就分包项目承担连带责任。

1.11 响应和偏差

见供应商须知前附表。

2、单一来源采购文件

2.1 单一来源采购文件的组成

本单一来源采购文件包括：

- (1) 采购邀请；
- (2) 供应商须知；
- (3) 采购需求；
- (4) 合同（样本）；
- (5) 资格审查与评审办法
- (6) 资格审查与评审标准
- (7) 响应文件格式；

根据本章第 1.9 款、第 2.2 款和第 2.3 款对单一来源采购文件所作的澄清、修改，构成单一来源采购文件的组成部分。

2.2 单一来源采购文件的澄清

2.2.1 供应商应仔细阅读和检查单一来源采购文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向采购人提出，以便补齐。如有疑问，应在供应商须知前附表规定的时间前以书面形式（包括信函、电报、传真等可以有形地表现所载内容的形式，下同），要求采购人对单一来源采购文件予以澄清。

2.2.2 单一来源采购文件的澄清将以书面形式发给领取单一来源采购文件的供应商，但不指明澄清问题的来源。

2.2.3 采购人按照前附表规定的方式，在规定媒介发出澄清后，视同于供应商已经收到该澄清。

2.3 单一来源采购文件的修改

2.3.1 采购人可以书面形式修改单一来源采购文件，并通知已经领取单一来源采购文件的供应商。

2.3.2 采购人按照前附表规定的方式，在规定媒介发出修改后，视同于供应商已经收到该修改。

3、响应文件

3.1 响应文件的组成

3.1.1 响应文件应包括下列内容（详见单一来源采购文件第六章“响应文件格式”）：

- (1) 响应函；
- (2) 法定代表人授权书；
- (3) 法人被授权人身份证扫描件；
- (4) 资格证明材料
- (5) 报价一览表；
- (6) 报价明细表；
- (7) 中小微企业声明函（供应商）
- (8) 残疾人福利性单位声明函
- (9) 监狱企业证明文件
- (10) 项目实施方案；
- (11) 其他需要提供的资料；

供应商在评审过程中做出的符合法律法规和单一来源采购文件规定的澄清确认，构成响应文件的组成部分。

3.2 报价

3.2.1 报价涉及货币的应为人民币，包括国家规定的增值税税金。供应商应按第六章“响应文件格式”的要求进行报价并填写报价明细表。

3.2.2 供应商应充分了解该项目的总体情况以及影响报价的其他要素。

3.2.3 总报价为各分项报价金额之和，总报价与分项报价的合价不一致的，应以各分项合价累计数为准，修正总报价；如分项报价中存在缺漏项，则视为缺漏项价格已包含在其他分项报价之中。

3.2.4 采购人设有预算控制金额的，供应商的报价不得超过预算控制金额，预算控制金额在供应商须知前附表中载明。

3.2.5 报价的其他要求见供应商须知前附表。

3.2.6 本次采购为单一来源采购，允许符合要求的供应商在规定的时间内提交最后报价。

3.3 响应文件有效期

3.3.1 除供应商须知前附表另有规定外，提交响应文件截止时间后 90 天。

3.3.2 在响应文件有效期内，供应商撤销响应文件的，应承担单一来源采购文件和法律规定的责任。

3.3.3 出现特殊情况需要延长响应文件有效期的，采购人以书面形式通知所有供应商延长响应文件有效期。供应商应予以书面答复，但不得要求或被允许修改其响应文件；供应商拒绝延长的，其响应失效。

3.4 投标保证金

本项目不收取投标保证金。

3.5 响应文件的编制

3.5.1 响应文件应按第六章“响应文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为响应文件的组成部分。其中，报价函附录在满足单一来源采购文件实质性要求的基础上，可以提出比单一来源采购文件要求更有利于采购人的承诺。

3.5.2 响应文件应当对单一来源采购文件实质性内容做出响应。

3.5.3 资格审查资料的特殊要求见供应商须知前附表。

3.5.4 是否需要提交电子版响应文件，见供应商须知前附表规定。

3.6 备选方案：见供应商须知前附表。

3.7 响应文件的制作

3.7.1 供应商应仔细阅读采购文件的所有内容，按采购文件的要求提供响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其对采购文件做出实质性响应，否则，其响应文件可能被拒绝。

3.7.2 响应文件应按采购文件中“响应文件格式”编写。供应商认为需加以说明的其它内容可自行增加。

3.7.3 响应文件文字：响应文件均以中文印刷体，中文以外的文字应附以中文译文，中外文不符时，以中文为准。

3.7.4 响应文件中计量单位：除在采购文件的技术规格中另有规定外，计量单位使用中华人民共和国法定计量单位。

3.7.5 响应文件正本必须由供应商的法定代表人或其委托代理人按要求在指定处签字或加盖公章。响应文件中不应有涂行、涂抹或改写。如有修改错漏处，必须由供应商法定代表人或其委托代理人签字或加盖公章。

3.7.6 响应文件的数量要求见供应商须知前附表。在每一份响应文件上要明确注明“正本”或“副本”字样。正本与副本如有不一致之处，以正本为准。

3.7.7 响应文件的密封和标记要求见供应商须知前附表。

4、响应文件提交

4.1 响应文件的密封和标记

4.1.1 响应文件的密封和标记的要求：见供应商须知前附表。

4.1.2 未按要求密封和标记的响应文件，采购人将予以拒收。

4.2 响应文件的提交

4.2.1 供应商应在供应商须知前附表规定的提交响应文件截止时间前提交响应文件。不接受邮寄、电报、电话、传真等方式。

4.2.2 供应商提交响应文件的地点：见供应商须知前附表。

4.2.3 响应文件份数及其他要求：见供应商须知前附表。

4.2.4 供应商应在提交响应文件截止时间：见供应商须知前附表。

4.2.5 未按采购文件要求的时间、地点和份数递交的响应文件，采购人不予接收。

4.2.6 除供应商须知前附表另有规定外，供应商所提交的响应文件不予退还。

4.3 响应文件的修改与撤回

4.3.1 供应商在提交响应文件截止时间前可对其响应文件进行修改，修改的材料应按照供应商须知前附表规定的方式密封递交。

4.3.2 提交响应文件截止时间以后不得修改响应文件。

5. 协商

5.1 协商时间和地点

采购人在本章第 4.2.1 项规定的递交响应文件截止时间（协商时间）和供应商须知前附表规定的地点协商。

5.2 协商程序

5.2.1 资格审查：是否符合供应商资格要求。

5.2.2 符合性审查：供应商名称与营业执照或事业单位登记证书一致、供应商报价未超过采购预算控制金额、服务周期、响应有效期等符合采购文件要求。

5.2.3 单一来源采购的协商：

依据供应商的技术响应、服务承诺、报价情况及市场价格与供应商进行协商，最终商定合同主要条款及价格，谈判小组可要求供应商就采购标的成本、同类项目合同价格等情况进行说明。

5.2.4 协商情况记录谈判小组按照单一来源采购文件要求，在保证质量且价格合理前提下，确定单一来源供应商为成交人，并编写协商情况记录，其主要内容包括：

- (1) 依据 74 号令第三十八条进行公示的，公示情况说明；
- (2) 协商日期和地点，采购人员名单；
- (3) 供应商提供的采购标的成本、同类项目合同价格以及相关专利、专有技术等情况说明；
- (4) 合同主要条款及价格商定情况。

协商情况记录应当由谈判小组签字认可。对记录有异议的谈判小组成员，应当签署不同意见并说明理由。谈判小组成员拒绝在记录上签字又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意。

5.3 协商异议

供应商对协商有异议的，应当在协商现场提出，采购人当场做出答复，并制作记录。

5.4 终止采购活动

出现下列情形之一的，采购人或者采购代理机构应当终止采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动：

- (1) 因情况变化，不再符合规定的单一来源采购方式适用情形的；
- (2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- (3) 报价超过采购预算的。

5.5 成交结果公告

5.5.1 采购人应当在公示发布的同一媒介上公告成交结果，同时向成交供应商发出成交通知书，并将单一来源采购文件随成交结果同时公告，公告期限 1 个工作日。

5.5.2 成交结果公告内容应当包括采购人和采购代理机构的名称、地址、联系方式，项目名称和采购编号，成交供应商名称、地址和成交金额，主要成交标的的名称、规格型号、数量、单价、服务要求或标的的基本概况以及谈判小组名单。

6. 单一来源采购谈判小组

6.1 单一来源采购谈判小组组成

评审由采购人依法组建的单一来源采购谈判小组负责。单一来源采购谈判小组由采购人代表以及相关方面的专家组成。单一来源采购谈判小组成员人数见供应商须知前附表。

6.2 单一来源采购谈判小组成员有下列情形之一的，应当回避：

- (1) 供应商或供应商主要负责人的近亲属；
- (2) 项目主管部门或者行政监督部门的人员；
- (3) 与供应商有经济利益关系；
- (4) 曾因在招标、评审以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的；
- (5) 与供应商有其他利害关系。

7. 合同授予

7.1 成交通知：采购代理机构将用书面形式向成交供应商发出书面的《成交通知书》。

7.2 成交结果公布媒介及期限：自成交供应商确定之日起 1 个工作日内，在供应商须知前附表规定的媒体上公告成交结果，单一来源采购文件随成交结果同时公告。

7.3 采购人和供应商应当自成交通知书发出之日起 15 天内，根据单一来源采购文件、供应商的响应文件及在协商过程中对响应文件做出的澄清、解释订立书面合同。供应商无正当理由拒签合同的，采购人取消其成交资格，并追究其违约责任。

7.4 履约担保

7.4.1 在签订合同前，成交人应按供应商须知前附表规定的担保形式及金额向采购人提交履约担保。

7.4.2 成交人不能按本章第 7.4.1 项要求提交履约担保的，视为放弃中标，给采购人造成的损失，成交人还应当予以赔偿。

8. 纪律和监督

8.1 对采购人的纪律要求

采购人不得泄漏招标投标活动中应当保密的情况和资料，不得与供应商串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

8.2 对供应商的纪律要求

供应商不得相互串通投标或者与采购人串通投标，不得向采购人或者单一来源采购小组成员行贿谋取中标，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标；供应商不得以任何方式干扰、影响评审工作。

8.3 对单一来源采购谈判小组成员的纪律要求

单一来源采购小组协商成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对响应文件的评审以及与协商有关的其他情况。在采购活动中，单一来源采购谈判小组成员应当客观、公正地履行职责，遵守职业道德，不得擅自离职守，影响评审程序正常进行。

8.4 对与采购活动有关的工作人员的纪律要求

与采购活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对响应文件的评审及与协商有关的其他情况。在采购活动中，与采购活动有关的工作人员不得擅自离职守，影响采购程序正常进行。

8.5 询问、质疑和投诉

8.5.1 供应商认为本次采购活动的单一来源采购文件、采购过程和成交结果使自己的权益受到损害的，在知道或应知其权益受到损害之日起 7 个工作日内有权在法定质疑期内，按规定的程序针对同一采购程序环节一次性实名向采购人、采购代理机构提出书面质疑。质疑函应采用中华人民共和国财政部制定的范本（见附件：质疑函范本）。质疑函及授权委托书应按规定签字并加盖公章。

8.5.2 质疑函的递交方式：见供应商须知前附表。

8.5.3 对采购人、采购代理机构的答复不满意或者采购人、采购代理机构未在规定的时间内作出答复的，供应商可以在质疑答复期满后 15 个工作日内实名向（项目所属）同级政府采购监督管理部门投诉。

8.5.4 质疑和投诉应有具体的质疑（投诉）事项和必要的证明材料或事实根据，供应商对其质疑和投诉内容的真实性及其来源的合法性承担法律责任。

9. 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见供应商须知前附表。

附件：质疑函范本

质疑函

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：.....
采购人名称：.....
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。

第三章 采购需求

一、项目概况

1、招标（采购）项目名称：洛阳市机关事务管理局部分市直行政事业单位办公用房租赁项目（太康路 22 号市歌剧院附楼）

2、采购项目编号：洛采单一-2026-18

3. 标段划分：1 个标段

4. 资金来源：财政资金

5. 租赁期：租赁期三年，租赁合同一年一签。

6. 采购内容：本项目计划采购洛龙区太康路 22 号市歌剧院附楼部分房屋做为办公用房使用。需提供良好舒适的办公环境，更好的服务于广大群众办理业务。同时服务保障、维修保养及时，满足办公需求，优化被服务单位办公环境，租用面积 4298.75 m²。

二、服务要求

1. 供应商应保证有权将房屋出租给洛阳市机关事务管理局使用；

2. 供应商应确保承租房屋主体、各功能房间、服务区域，以及附属设施设备完好、功能完备，及时做好维护维修。

3. 供应商除做好承租区域内消防系统、供配电系统、给排水系统、中央空调系统、电梯等设施设备日常维护外，供应商还应确保智能化设施设备完好，做好日常维护，确保各设施设备有效运行，满足采购人使用需求。

4. 租赁期内，如发生有关政府部门征收承租区域内有关费用，由供应商负责支付。

5. 承租期内，供应商作为大楼业主方，应严格按照相关法律、法规、技术标准，以及人员密集场所消防安全要求，制定消防安全制度，细化各项防范措施，杜绝安全隐患。

三、合同签订

由采购人和成交人共同签订。

四、其他要求

其他事宜由采购人和供应商共同协商，并在合同中签订。

第四章 合同(样本)

双方应根据单一来源采购文件、成交通知书、成交供应商的响应文件（包括澄清说明），以及与本项目采购相关的资料、图纸签订采购合同。所签订的合同不得背离单一来源采购文件的实质性内容要求和响应文件的承诺。使用或参考《洛阳市市级政府服务类采购合同范本》签订合同。

《洛阳市市级政府服务类采购合同范本》下载地址：

洛阳市政府采购网（<http://luoyang.hngp.gov.cn/>）首页“文件下载”栏。

《洛阳市市级政府采购支持中小微企业信用融资信用担保合作金融机构名单》下载地址：洛阳市政府采购网（<http://luoyang.hngp.gov.cn/>）首页“文件下载”栏。

第五章 资格审查与评审办法

1、评审方法及标准

本次采购项目为单一来源采购，资格审查和符合性审查采用合格制。谈判小组对满足单一来源采购文件实质性要求的响应文件进行评审。

资格性审查及符合性审查标准：见第六章。

2、评审标准

2.1 资格性审查与符合性审查

2.1.1 谈判小组依据第六章规定的标准对响应文件进行审查。有一项不符合审查标准的，应当否决其响应文件。

2.1.2 供应商有以下情形之一的，谈判小组应当否决其响应文件：

(1) 响应文件没有对单一来源采购文件的实质性要求和条件作出响应，或者对单一来源采购文件的偏差超出单一来源采购文件规定的偏差范围或最高项数；

(2) 有串通、弄虚作假、行贿等违法行为。

2.2 响应文件的澄清

2.2.1 在评审过程中，谈判小组可以书面形式要求供应商对响应文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容作必要的澄清、说明或补正。澄清、说明或补正应以书面方式进行。谈判小组不接受供应商主动提出的澄清、说明或补正。

2.2.2 澄清、说明或补正不得超出响应文件的范围且不得改变响应文件的实质性内容，并构成响应文件的组成部分。

2.2.3 谈判小组对供应商提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求供应商进一步澄清、说明或补正，直至满足谈判小组的要求。

2.2.4 若谈判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，应当要求其在评审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；供应商不能证明其报价合理性的，谈判小组应当将其作为无效响应文件处理。

2.3 价格扣除和评审报价

本项目专门面向中小企业或小微企业采购的，评审中价格将均不予扣除。

2.4 评审结果

- 2.4.1 谈判小组根据供应商资格及符合性审查等因素确定成交供应商。
- 2.4.2 成交供应商应报价合理，质量和服务均能满足采购文件实质性要求。
- 2.4.3 谈判小组完成评审后，应当向采购人提交书面评审报告。

第六章 资格审查与评审标准

一、资格审查、评审前附表

条款	评审因素	评审标准
资格性审查标准	营业执照或事业单位登记证书	具有有效的营业执照或事业单位登记证书
	中小企业声明函	符合供应商须知前附表的规定
	《洛阳市政府采购供应商信用承诺函》	符合供应商须知前附表的规定
	不存在禁止投标的情形	不存在第二章“供应商须知”第 1.4.3 项规定的任何一种情形
符合性审查标准	供应商名称	与营业执照或事业单位登记证书一致
	响应文件签字盖章	符合单一来源采购文件要求
	报价	只能有一个有效报价，且报价未超过预算控制金额
	租赁期	符合供应商须知前附表的规定
	质量要求	符合供应商须知前附表的规定
	响应文件有效期	符合供应商须知前附表的规定
	分包	符合供应商须知前附表的规定
	备选方案	除采购文件明确允许提交备选方案外，供应商不得提交备选方案
	实质性要求和条件	符合供应商须知前附表的规定

二、评审办法

1、谈判小组根据以上规定对供应商响应文件进行资格性评审和符合性评审有一项不符合要求，不通过资格性评审或符合性评审。

2、供应商通过资格性评审和符合性评审后，谈判小组与供应商就本项目的服务周期、报价等相关内容进行协商，协商结束后，如供应商就报价进行优惠的，应在规定的时间内允许供应商按照协商的内容进行优惠报价。

三、评审结果

谈判小组在保证质量且价格合理前提下，确定单一来源供应商为成交人，

并编写协商情况记录。协商情况记录应当由谈判小组签字认可。对记录有异议的谈判小组成员，应当签署不同意见并说明理由。谈判小组成员拒绝在记录上签字又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意。

第七章 响应文件格式

正本/副本

响应文件

采购项目名称：

采购项目编号：

供应商名称（盖公章）：

日期：

目 录

- 一、响应函
- 二、法定代表人授权书
- 三、法人被授权人身份证扫描件
- 四、资格证明材料
- 五、报价一览表
- 六、报价明细表
- 七、中小微企业声明函（供应商）
- 八、残疾人福利性单位声明函
- 九、监狱企业证明文件
- 十、项目实施方案
- 十一、其他需要提供的资料

一、响应函

响应函

致：_____（采购人名称）

根据贵方采购编号为_____的采购邀请，我方签字代表经正式授权并代表供应商提交响应文件及相关资料，并对之负法律责任。

据此函，签字代表宣布同意如下：

- 1、依法依规、诚实守信、公平竞争参加本次采购活动。
- 2、我方保证响应文件中的所有资料均为真实、准确、完整、有效的，且不具有任何误导性，否则，我方承诺响应文件无效并自愿承担一切法律责任。
- 3、我方的报价详见报价一览表。
- 4、我方承诺除技术要求响应与偏差表、商务要求响应与偏差表列出的偏差外，我方响应谈判文件的全部要求。
- 5、我方愿遵守《中华人民共和国政府采购法》及相关的政府采购法律法规，按《中华人民共和国民法典》履行我方的全部责任。
- 6、我方已认真仔细研究单一来源采购文件全部内容，包括修改文件以及全部参考资料和有关附件。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权力。
- 7、我方承诺响应文件有效期为提交响应文件截止时间后 90 天，并在采购文件规定的有效期内不撤销响应文件。
- 8、我方同意按照贵方的要求提供与采购活动有关的一切数据或资料，理解贵方不一定接受最低报价的响应文件或收到的任何响应文件。
- 9、我方在此声明，所提交的响应文件及有关资料内容完整、真实和准确，且不存在第二章“供应商须知”第 1.4.3 项规定的任何一种情形。
- 10、如果我方被确定为成交供应商，我方愿意按采购文件的规定交纳履约保证金。我方如无不可抗力，放弃成交资格，或者未履行单一来源采购文件、响应文件和合同条款的，一经查实，我方愿意赔偿由此而造成的一切损失，并同意接受按相关法律法规和谈判文件的相关要求对我方进行的处罚。

11、采购人若需追加采购本项目单一来源采购文件所列工程及相关伴随服务的，在不改变合同其他实质性条款的前提下，我方将按相同或更优惠的价格提供施工。

12、我方决不提供虚假资料谋取成交，决不与采购人、采购代理机构或者其它供应商恶意串通，决不向采购人、代理机构工作人员和评委进行商业贿赂，决不拒绝相关监管部门的监督检查，不向相关监管部门提供虚假情况，如有违反政府采购法律法规的行为，无条件接受贵方及相关监管部门的依法依规处罚。

13、与本采购活动有关的一切正式函件往来请寄：

地址：

邮政编码：

电话：

传真：

电子信箱：

供应商（盖公章）：

法定代表人（签字或盖章）：

日期：

本供应商承诺：以上地址等信息为邮寄函件的真实有效准确信息，收件人为法定代表人或供应商代表。如我方对往来函件拒收，邮寄方可视为已送达，由此造成的一切后果由本供应商承担。

注：除可填报内容外，对本响应函内容的任何实质性修改将被视为非实质性响应，从而导致该响应文件被拒绝。

二、法定代表人授权书

法定代表人授权书

本人_____（姓名）系_____（供应商名称）的法定代表人，现授权委托本单位在职员工_____（姓名，职务）（身份证号码：_____、手机号码：_____）作为供应商代表以我方的名义参加贵单位组织的_____项目（采购项目编号：_____）的采购活动，并代表我方全权处理一切与之有关的具体事务和签署相关文件，我均予以承认。

代理人无权转让委托权。

本授权书至响应文件有效期结束前始终有效。

特此声明。

供应商（盖公章）：

法定代表人（签字或盖章）：

委托代理人（签字或盖章）：

日期：

三、法人被授权人身份证扫描件

1、法定代表人身份证正面和反面扫描件

2、供应商代表（被授权人）身份证正面和反面扫描件

四、资格证明材料

资格证明材料

- 1、营业执照或事业单位法人证书。

2、《洛阳市政府采购供应商信用承诺函》

洛阳市政府采购供应商信用承诺函

致 (采购人或采购代理机构) ：

单位名称（自然人姓名）： _____

统一社会信用代码（身份证号码）： _____

法定代表人（负责人）： _____

联系地址和电话： _____

为维护公平、公正、公开的政府采购市场秩序，树立诚实守信的政府采购供应商形象，我单位（本人）自愿作出以下承诺：

一、我单位（本人）自愿参加本次政府采购活动，严格遵守《中华人民共和国政府采购法》及相关法律法规，依法诚信经营，无条件遵守本次政府采购活动的各项规定。我单位（本人）郑重承诺，我单位（本人）符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定和采购文件、本承诺书的条件：

- （一）具有独立承担民事责任的能力；
- （二）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （三）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- （四）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- （五）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；
- （六）未被列入经营异常名录或者严重违法失信名单、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；
- （七）未被相关监管部门作出行政处罚且尚在处罚有效期内；
- （八）未曾作出虚假采购承诺；
- （九）符合法律、行政法规规定的其他条件。

二、我单位（本人）保证上述承诺事项的真实性。如有弄虚作假或其他违法违规行为，自愿按照规定将违背承诺行为作为失信行为记录到社会信用信息平台，并视同为“提供虚假材料谋取成交、成交”按照《政府采购法》第七十七、七十九条规定，处以采购金额千分之五以上千分之十以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加政府采购活动，有违法所得的，并处没收违法所得，情节严重的，由市场监管部门吊销营业执照；构成犯罪的

的，依法追究刑事责任；给他人造成损失的，并应依照有关民事法律规定承担民事责任。

供应商（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

3、磋商承诺函

磋商承诺函

致： （采购人）

我单位参加贵单位组织的（项目名称）磋商，在参与本项目磋商活动中我方郑重承诺如下：

（1）在响应文件有效期内不修改、撤销响应文件；

（2）在响应文件中不提供虚假材料，保证响应文件中的所有资料均为真实、有效的，

如有虚假，我方愿承担一切责任；

（3）如我单位成交，一定在成交通知书规定的期限内与采购人签订合同；

（4）我方与采购人、其他供应商或者采购代理机构无恶意串通等违法行为。

供应商（公章）：

日期：

五、报价一览表

报价一览表

供应商名称	
响应报价（元/年）	
租赁期	
质量要求	
付款方式	

供应商（盖公章）：

日期：

六、报价明细表

报价明细表

序号	服务内容	是否属于中小企业(含监狱企业、残疾人福利性单位)企业承担的服务	总价

供应商（盖公章）：

注：

1、供应商可根据需要自行增减表格行数。

2、供应商对所报相关内容的真实性负责，采购代理机构有权将相关内容进行公示，因弄虚作假导致的后果由供应商自行承担。

七、中小微企业声明函（供应商）

中小企业声明函（服务）

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。工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：服务全部由符合政策要求的中小企业承接）。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、（标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）：承建（承接）企业为（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、（标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）：承建（承接）企业为（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。

供应商（盖公章）：

日期：

注：1、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。

2、中小企业划分标准见工业和信息化部国家统计局国家发展和改革委员会财政部《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）。

八、残疾人福利性单位声明函

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，本单位为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的服务。

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。

供应商（盖公章）：

九、监狱企业证明文件

监狱企业证明文件

（监狱企业参加政府采购活动时，应当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。

注：在响应文件中附扫描件。

十、项目实施方案

项目实施方案

供应商根据采购项目要求及自身情况自行填报。

十一、其他需要提供的资料

其他需要提供的资料

供应商根据采购项目要求及自身情况自行填报。