

政府采购项目 采购实施计划



项目名称：洛阳市机关事务管理局办公用房租赁项目

采购单位：洛阳市机关事务管理局

编制单位：洛阳市机关事务管理局

编制时间：2024 年 1 月 11 日

一、合同订立安排

（一）开展采购活动的时间安排

单一来源采购文件自发出之日起 3 个工作日,从单一来源采购文件发出之日起至供应商提交首次响应文件截止之日止不得少于 3 个工作日。

自评审结束之日起,评审报告送交采购人为 1 日,采购人确认成交供应商为 1 个工作日,成交公告 1 个工作日。计划 2024 年 1 月底前完成采购工作。

（二）采购组织形式

分散采购

（三）委托代理安排

择优确定华春建设工程项目管理有限责任公司为本项目代理机构。

（四）采购项目项目预（概）算及最高限价

包 1 预（概）算：214.38 万元

最高限价：214.38 万元

（五）采购包划分与合同分包

包号	序号	标的名称	品目 分类编码	计量 单位	数量	是否 进口
1	1	房屋租赁服务	C21020000	批	1	否

（六）采购方式

1. 包 1

（1）采购方式

☐ 公开招标

☐邀请招标

☐竞争性谈判

☐竞争性磋商

☐询价

☒单一来源采购

☐其他采购方式：_____

选择采购方式的理由：

本项目属于《政府采购法实施条例》第二十七条规定，因使用不可替代的专利、专有技术，或者公共服务项目具有特殊要求，导致只能从某一特定供应商处采购的。

(2) 采购方式是否需要财政部门批准：

☐不需要

☒需要，报批安排：报财政部门审批

(七) 投标人资格条件

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；

(1) 本项目落实节约能源、保护环境、扶持不发达地区和少数民族地区，促进自主创新产业发展，支持乡村振兴。

(2.) 落实政府采购政策满足的资格要求：本项目支持中小微（监狱、残疾人福利性单位）企业采购；

3. 本项目的特定资格要求：

3.1 供应商应具有有效的营业执照（响应文件中附复印件）；

3.2 根据《洛阳市财政局关于推行政府采购信用承诺制的通知》（洛

财购[2021]11号），供应商据实提供《洛阳市政府采购供应商信用承诺函》（格式见采购文件），采购人有权在签订合同前要求成交人提供相关证明材料以核实成交人承诺事项的真实性。

（八）竞争范围

采用公开方式邀请投标人参与采购活动。

1. 包 1

☒公开方式（单一来源）

☐邀请方式，依据：_____

（九）评审规则

1. 包 1

☒最低评标价法，选择该评审规则的理由：《政府采购非招标采购方式管理办法》第四十一条规定：采用单一来源采购方式采购的，采购人、采购代理机构应当组织具有相关经验的专业人员与供应商商定合理的成交价格并保证采购项目质量。

☐综合评分法，选择该评审规则的理由：_____

审查主体	条款	审查因素	审查标准
单一来源协商	资格	供应商名称	供应商名称与营业执照一致
	性审查	营业执照	符合供应商须知前附表的规定
	查标	信用承诺函	符合供应商须知前附表的规定

小组	准	不存在禁止投标的情形	不存在“供应商须知”第3项规定的任何一种情形
	符合性评审标准	响应文件签名盖章	按照采购文件中提供的响应文件格式和要求签名、盖章
		响应文件格式	符合采购文件中提供的响应文件格式
		报价	不超过预算控制金额
		服务期	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
		响应内容	符合采购项目要求

二、合同管理安排

(一) 合同类型

1. 包1

☐ 买卖合同

☐ 建设工程合同

☐ 技术合同

☒ 物业服务合同

☐ 委托合同

☐ 其他：_____

选择合同类型的理由：政府采购品目分类目录划分为服务。《政府采购需求管理办法》第二十二条“合同类型按照《中华人民共和国民法典》

（合同编）规定的典型合同类别，结合采购标的实际情况确定”。

根据《中华人民共和国民法典》（合同编）第五百九十五条规定，本
项目合同类型为买卖合同。

（二）定价方式

1. 包 1

☒固定总价，要求：报价应包含为完成本项目所需要的全部费用和税金。

☐固定单价，要求：_____

☐成本补偿，要求：_____

☐绩效激励，要求：_____

选择定价方式的理由：本项目属于《政府采购需求管理办法》第十九条第三款“采购需求客观、明确，且技术较复杂或者专业性较强的采购项目”，故本项目采用固定总价定价方式。

（三）合同文本的主要条款

1. 采购标的名称：洛阳市机关事务管理局办公用房租赁项目

2. 采购标的质量要求：满足采购人需求。

3. 采购标的数量：洛阳市机关事务管理局办公用房租赁项目，洛阳市轨道交通集团有限责任公司办公楼，计划租用办公用房面积 4466.4 m²（含公摊面积）。

4. 服务期：自合同签订之日起一年。

5. 地点：洛龙区通衢路 207 号

（四）履约验收方案

1. 验收主体

☒ 采购人

☐ 采购代理机构

☐ 本项目的其他供应商

☐ 第三方专业机构

☐ 专家

☐ 服务对象

☐ 其他：_____ / _____

2. 验收时间

供应商按要求完成合同内工作后，提出验收申请后 3 日内。

3. 验收方式

按照行业管理部门有关规定的标准、方法和内容进行验收。

4. 验收程序

采购人根据国家有关规定、磋商文件、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。验收情况作为支付价款的依据。如有异议，以相关质量技术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。

5. 履约验收内容

服务期、质量要求。

6. 验收标准

现行的相关标准验收规范、标准，法律、法规、规章和规范性文件等。

(五) 风险管控措施

1. 包 1

(1) 国家政策变化应对措施：顺应政策变化，依据国家新规，针对项目实施具体情况及时做出调整。

(2) 实施环境变化应对措施：首先判断环境变化对项目实施的影响程度，根据环境的变化，参建各方及时沟通，将环境变化的影响逐步降低直至消除，确保项目顺利推进。

(3) 重大技术变化应对措施：依据项目实施节点情况，及时调整设计方案，采取最有效的技术手段，确保达到项目预期效果，按时保质保量完成。

(4) 预算项目调整应对措施：按照预算调整内容，对比项目已实施内容，合理调整后续工作内容，确保预算调整不影响项目实施。

(5) 因质疑投诉影响采购进度应对措施：坚持依法依规、权责对等、公平公正、简便高效原则，严格按照相关法规做好质疑投诉的答复工作。

(6) 采购失败应对措施：认真分析、总结失败原因，进行优化、调整后继续采购活动。

(7) 不按规定签订或者履行合同应对措施：当事一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。情节严重的，采购人按照《合同法》等相关规定和合同约定解除合同，并追究投标人的违约责任。

(8) 出现损害国家利益和社会公共利益情形应对措施：双方当事人应当变更、中止或者终止合同。