北京交通大学科教楼 1110、109、207、209、601、603、605、607、609、610、611、612、613、 614、1003、1005、1103、615、617、618 房间招租项目

招标文件

项目编号：0873-2201FW1L1124

采购人：北京交通大学

采购代理机构：北京中教仪国际招标代理有限公司

2022 年 12 月

目录

第一章投标邀请 3
第二章投标人须知 7
第三章采购需求 27
第四章评标方法和评标标准 35
第五章合同文本 37
第六章投标文件格式 37

第一章投标邀请

北京中教仪国际招标代理有限公司（以下简称“采购代理机构”）受北京交通大学（以下简称“采购人”）委托，就北京交通大学科教楼 1110、109、207、209、601、603、605、607、609、610、611、612、613、 614、1003、1005、1103、615、617、618 房间招租项目的服务及相关服务进行国内公开招标，现邀请合格投标人提交密封投标。

一、项目编号：0873-2201FW1L1124

二、项目名称：北京交通大学科教楼 1110、109、207、209、601、603、605、607、609、610、611、612、613、 614、1003、1005、1103、615、617、618 房间招租项目

三、采购预算：人民币 0 万元

四、招标内容

1.本次招标共 8 包：

包号	本包的名称	数量	预算金额
1	北京交通大学科教楼 1110 房间公开招租	28.7 平方米	4.5 元/平方米/日
2	北京交通大学科教楼 109 房间公开招租	23.94 平方米	4.7 元/平方米/日
3	北京交通大学科教楼 207 房间公开招租	23.94 平方米	4.7 元/平方米/日
4	北京交通大学科教楼 209 房间公开招租	23.94 平方米	4.7 元/平方米/日
5	北京交通大学科教楼 601、603、605、607、609、610、611、612、613、614 房间公开招租	南：244.97 平方米 北：86 平方米 共：330.97 平方米	南：4.7 元/平方米/日 北：4.5 元/平方米/日
6	北京交通大学科教楼 1003、1005 房间公开招租	62.24 平方米	4.7 元/平方米/日

7	北京交通大学科教楼 1103 房间公开招租	62.24 平方米	4.7 元/平方米/日
8	北京交通大学科教楼 615、617、618 房间公开招租	南：62.24 平方米 北：28.7 平方米 共：90.94 平方米	南：4.7 元/平方米/日 北：4.5 元/平方米/日

（1）本次招标、投标、评标均以包为单位，投标人须以包为单位进行投标，如有多包，可投一包或多包，但不得拆包，不完整的投标将被拒绝。

（2）本项目为非专门面向中小企业采购的项目。

（3）采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：租赁和商务服务业。

2.招标用途：用于办公。

具体招标内容和要求，以本招标文件中商务、技术和服务的相应规定为准。

3.需要落实的政府采购政策：

本项目落实促进中小企业发展、支持监狱企业发展、促进残疾人就业、支持贫困地区发展等政府采购政策。

五、投标人的资格要求

1.投标人按照招标公告的要求购买招标文件并登记备案；

2.在中华人民共和国境内注册登记，有生产或供应能力的本国供应商，包括法人、其他组织和个人；

3.符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定：

（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）参加此项采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

（6）法律、行政法规规定的其他条件。

4.本项目投标截止期前被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的、被“中国政府采购网”

网站（www.ccgp.gov.cn）列入政府采购严重违法失信行为记录名单被财政部门禁止参加政府采购活动的供应商（处罚决定规定的时间和地域范围内），不得参与本项目的政府采购活动；

5.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，不得参加同一包投标或者在未分包的同一招标项目中投标；

6.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，不得再参加该采购项目的其他采购活动；

7.本项目不接受联合体投标。

六、招标文件购买时间、地点和要求

1.购买时间：自2022年12月8日至2022年12月23日（上午9时至11时，下午14时至17时）(双休日及法定节假日除外)。

2.地点：北京市海淀区文慧园北路10号，北京中教仪国际招标代理有限公司603室（中国教育报刊社院内）。

3.招标文件售价：人民币500元/包，售后不退。

4.招标文件的获取方式：为尽量避免人员聚集性活动，本项目招标文件发售期内，供应商请通过汇款方式购买标书。汇款方式购买标书的，请按本招标文件所述账户信息汇款，需在汇款附言栏内写明所投项目招标编号和所投包号，并在获取招标文件截止时间前将汇款底单、公司信息发送邮件至luchenxi@china-didac.com，公司信息包括投标单位名称、地址、纳税人识别号或统一社会信用代码，所投项目招标编号、所投包号，项目联系人及联系人手机、电子邮箱，采购代理机构在收到汇款及报名邮件后会及时将招标文件电子版发送到联系人的电子邮箱。

七、投标截止时间及开标时间

投标截止时间：2022年12月28日09：00时（北京时间）。

投标截止时间后送达的投标文件将被拒收，在规定时间内所提交的文件不符合招标文件规定的密封要求的也将被拒收。

开标时间：2022 年 12 月 28 日 09：00 时（北京时间）。

八、投标地点及开标地点

投标、开标地点：北京市海淀区文慧园北路 10 号，北京中教仪国际招标代理有限公司 301 会议室（中国教育报刊社院内）。

届时请投标人的法定代表人或其授权的投标人代表出席开标仪式。

九、采购人、采购代理机构信息

采购人名称：北京交通大学

采购人地址：北京市海淀区上园村 3 号

联系人：侯老师

联系电话：010-51683701

采购代理机构名称：北京中教仪国际招标代理有限公司

采购代理机构地址：北京市海淀区文慧园北路 10 号，北京中教仪国际招标代理有限公司 603 室（中国教育报刊社院内）。

邮政编码：100082

采购代理机构联系人：卢琛曦、蒋旭、陈清、李璟琨

联系电话：010-59893126、59893113、59893112、59893115

本项目信息公告在“中国政府采购网”媒体上发布。

十、招标公告期限

本项目招标公告期限为 5 个工作日。

第二章投标人须知

投标人须知前附表

条款号	内容	说明与要求
2.1	采购人	北京交通大学
2.2	采购代理机构	北京中教仪国际招标代理有限公司
3.2	采购预算	人民币 0 万元
4.1	投标人资格要求和资格证明文件	1.投标人按照招标公告的要求购买招标文件并登记备案。 2.投标人在中华人民共和国境内注册登记，有生产或供应能力的本国供应商，包括法人、其他组织和个人。 3.投标人应符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条的规定： （1）具有独立承担民事责任的能力，须提供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，其中： 供应商是企业（包括合伙企业）的，应提供其在工商部门注册的有效“企业法人营业执照”或“营业执照”的复印件； 供应商是事业单位的，应提供其有效的“事业单位法人证书”复印件； 供应商是非企业专业服务机构的，应提供其有效的“执业许可证”复印件； 供应商是个体工商户的，应提供其有效的“个体工商户营业执照”复印件； 供应商是自然人的，应提供其有效的自然人身份证明； （2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，须提供相关证明材料，其中： 供应商是法人或其他组织的，应提供 2021 年度财务状况报告复印件（报告中须包括资产负债表、利润表、现金流量

		表）或其基本开户银行出具的针对本项目资信证明原件，或经审计的 2021 年度审计报告； 供应商是自然人的，应提供中国人民银行出具的针对本项目资信证明原件。 （3）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力，须附声明。 （4）具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，须提供相关证明材料，其中： 供应商是法人的，缴纳税收的证明材料，应提供开标前六个月内任意一个月的缴税凭据复印件（投标人自行编写的无效）； 供应商是法人的，缴纳社会保障资金的证明材料，应提供投标截止时间前六个月内任意一个月的缴纳社会保险的凭据（专用收据或社会保险缴纳清单）复印件或投标人所在地社保机构在开标前六个月内出具的证明文件 供应商是其他组织和自然人的，需要提供投标截止时间前六个月内任意一个月的缴纳税收和社会保险的凭据。 注：依法免税或不需要缴纳社会保障资金的供应商，须提供相应文件证明其依法免税或不需要缴纳社会保障资金。 （5）参加此项采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；其中： 重大违法记录是指供应商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、较大数额罚款等行政处罚； 供应商须提供参与本采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。 供应商在参加政府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，但期限届满的，可以参加政府

		采购活动。 （6）法律、行政法规规定的其他条件。 4.本项目投标截止期前被“信用中国”网站列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的、被“中国政府采购网”网站列入政府采购严重违法失信行为记录名单（处罚期限尚未届满的），不得参与本项目的政府采购活动。 5.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，不得参加同一包投标或者在未分包的同一招标项目中投标。供应商须列出单位负责人为同一负责人，存在直接控股、管理关系的供应商名单。 6.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，不得再参加该采购项目的其他采购活动。供应商须提供没有为本次采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、建立、检测等服务的声明。 7.本项目不接受联合体投标。
4.2	是否允许联合体投标及资格条件	否
4.3	是否允许投标人分包	否
4.4	是否需要现场踏勘	否
5.1	小微企业选取标准	本项目不适用。
14.3	是否接受可选择或调整的投标和报价	否
15.1	投标保证金	（1）交纳投标保证金的截止时间为投标截止时间（投标保证金递交截止时间同投标截止时间，以汇款形式交纳的请递交汇款

		证明材料）。 （2）投标保证金金额： 第 1 包：人民币伍仟元整（¥2,000.00） 第 2 包：人民币伍仟元整（¥1,800.00） 第 3 包：人民币伍仟元整（¥1,800.00） 第 4 包：人民币伍仟元整（¥1,800.00） 第 5 包：人民币伍仟元整（¥2,500.00） 第 6 包：人民币伍仟元整（¥4,500.00） 第 7 包：人民币伍仟元整（¥4,500.00） 第 8 包：人民币伍仟元整（¥6,500.00） （3）投标保证金有效期：与投标文件有效期一致。 （4）投标保证金采用下列形式之一： 1）以支票、本票、汇票、银行汇款（**建议采用汇款形式缴纳保证金**），或有金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交，并附投标保证金说明函（格式详见**第六章附件**）； 2）由专业担保机构出具的投标担保函等非现金形式（格式详见**第六章附件**）。 （5）开户银行及账号 收款单位：北京中教仪国际招标代理有限公司 开户银行：广发银行建国路支行 账号：6232593799006411956 **（接收本项目投标保证金及标书款专用账户）** 请投标人在汇款时，须在汇款单上注明采购项目编号，否则，因款项用途不明导致投标无效等后果由投标人自行承担。投标保证金交纳人必须与投标人名称保持一致。
16.1	投标文件有效期	90 日历天（从开标日起计算）
17.2	投标文件数量	（1）投标文件（资格证明文件、商务及技术文件）：

<table>
<tr><td></td><td></td><td>正本 1 份；副本 5 份；
（2）开标一览表正本 1 份（单独密封提交）；
（3）电子文档 1 份（正本签字盖章版 pdf 格式扫描件）。</td></tr>
<tr><td>27.3</td><td>小微企业价格扣除比例</td><td>具体扣除价格百分比详见第四章评标方法和评标标准。</td></tr>
<tr><td>33.1</td><td>履约保证金</td><td>本项目需收取履约房租保证金(年租金 10%）及物业保证金（一季度物业费）。</td></tr>
<tr><td>34.1</td><td>预付款保证金</td><td>本项目不收取预付款保证金。</td></tr>
<tr><td>35.1</td><td>招标代理服务费</td><td>（1）招标代理服务费以本项目中标金额作为收费的计算基数，参照《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980 号）及发改办价格〔2003〕857 号计算方法和标准，以服务类标准按中标金额差额定率累进法计算（见“招标代理服务收费标准”）。
（2）招标代理服务费的交纳方式：在领取中标通知书后 7 日内，由中标人向采购代理机构直接交纳招标代理服务费。可用转账支票、汇票、电汇、现金等付款方式一次向采购代理机构缴清招标代理服务费。
采购代理机构收取<u>招标代理服务费</u>的账户信息如下：
收款单位：北京中教仪国际招标代理有限公司
开户银行：广发银行建国路支行
账号：9550880207344600102
招标代理服务收费标准
<table>
<tr><td>费率
中标金额</td><td>服务招标</td></tr>
<tr><td>100 万元以下</td><td>1.5%</td></tr>
<tr><td>100 万元-500 万元</td><td>1.1%</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td></td><td>其他</td><td>本文件中的“签字”指签字人亲笔签字或加盖签字人的</td></tr>
</table>

		人名章或手签章。 本文件中的“法定代表人”指投标人的法定代表人，或经法定代表人授权在指定范围内可以行使法定代表人相关权利的负责人（需提供相关证明文件）。

注：本项目招标文件中投标人须知或招标文件其余部分与本表不一致的，以本表要求为准。

投标人须知

一、总则

1.基本要求

1.1 本招标文件适用于本文件第三章中所述采购需求的招标投标。采购人、采购代理机构根据政府采购政策、采购预算、采购需求编制招标文件。

1.2 投标人的投标文件必须满足本次采购的实质目的，完全实现所应有的全部要求。投标人若存在任何理解上无法正确确定之处，均应当按照招标文件所规定的投标前的澄清等程序提出，否则，可能导致的任何不利后果均应当由投标人自行承担。

2.定义

2.1 “采购人”指将本项目委托给采购代理机构的单位，名称详见**投标人须知前附表**。

2.2 “采购代理机构”指执行本项目采购工作的采购代理机构，名称详见**投标人须知前附表。**

2.3 “潜在投标人”指符合本招标文件各项规定且购买招标文件的供应商。

2.4 “投标人”指符合本招标文件规定并参加投标的供应商。

2.5 “服务”指本招标文件中**第三章**所述投标人应该履行的承诺和义务。

3.资金来源和采购预算

3.1 资金来源：财政资金。

3.2 采购预算：金额详见**投标人须知前附表。**

4.投标人的资格要求

4.1 在中华人民共和国境内注册登记，有生产或供应能力的本国供应商，包括法人、其他组织和个人。具体投标人的资格要求和需要提供的资格证明文件详见**投标人须知前附表**。

4.2 本次招标是否允许两个（含）以上投标人组成一个联合体以一个投标人身份共同投标，详见**投标人须知前附表**。如果允许联合体投标，联合体各方应符合下列要求：

（1）联合体应提供“联合投标协议书”。该协议书对联合投标各方均具有法律约束力。联合体投标文件未附联合体投标协议书的，其投标将被**拒绝**；

（2）联合体必须确定其中一方为投标的全权代表参加投标活动，并承担投标及履约活动中的全部责任与义务，且联合体各方无论是否实际参加、发生的情形怎样，一旦该联合体实际开始投标，联合体各方均应当就本次采购所引起或相关的任何或所有事项、义务、责任、损失等承担连带责任；

（3）按照**投标人须知前附表**投标人的资质要求规定提交的相关证明文件，联合体各方中至少应当有一方对应满足本项目规定的相应资质条件，并且联合体投标人整体应当符合本项目的资质要求，否则，其提交的联合投标将被**拒绝**；

（4）联合体中标后，合同应由各成员的合法授权代表签字并加盖各成员公章，以便对联合体成员作为整体和他们各自作为独立体均具有法律约束力。

4.3 投标人根据招标文件的规定和采购项目的实际情况，拟在中标后将中标项目的非主体、非关键性工作分包的，应当在投标文件中载明分包承担主体，分包承担主体应当具备相应资质条件且不得再次分包。本次招标是否允许投标人分包，详见投标人须知前附表。

4.4 本次招标是否允许现场踏勘，详见投标人须知前附表。

5.政府采购优惠政策

5.1 促进中小企业规定

（1）根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定，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。

（2）在政府采购活动中，供应商提供的货物、工程或者服务符合下列情形的，享受《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定的中小企业扶持政策：

（一）在货物采购项目中，货物由中小企业制造，即货物由中小企业生产且使用该中小企业商号或者注册商标；

（二）在工程采购项目中，工程由中小企业承建，即工程施工单位为中小企业；

（三）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合同法》订立劳动合同的从业人员。

在货物采购项目中，供应商提供的货物既有中小企业制造货物，也有大型企业制造货物的，不享受《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定的中小企业扶持政策。以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为中小企业的，联合体视同中小企业。其中，联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。

（3）促进中小企业发展政策：根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定，本项目投标人所投货物、工程或服务为小型或微型企业提供的，将对该投标货物、工程或服务的投标价给予 6%-10%（工程项目为 3%-5%）的扣除，用扣除后的价格参加评审。适用招标投标法的政府采购工程建设项目，采用综合

评估法但未采用低价优先法计算价格分的，评标时应当在采用原报价进行评分的基础上增加其价格得分的 3%—5%作为其价格分。

若投标人为联合体，联合体各方均为中小企业的，联合体视同中小企业。其中，联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。享受《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定的扶持政策。

联合体由大中型企业与小微企业组成的，联合协议中约定，小型、微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总金额 30%以上的，可给予联合体 2%-3%（工程项目为 1%-2%）的价格扣除，用扣除后的价格参与评审。适用招标投标法的政府采购工程建设项目，采用综合评估法但未采用低价优先法计算价格分的，评标时应当在采用原报价进行评分的基础上增加其价格得分的 1%—2%作为其价格分。组成联合体或者接受分包的小微企业与联合体内其他企业、分包企业之间存在直接控股、管理关系的，不享受价格扣除优惠政策。

价格扣除比例或者价格分加分比例对小型企业和微型企业同等对待，不作区分。

（4）残疾人福利性单位扶持政策：残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。向残疾人福利性单位采购的金额，计入面向中小企业采购的统计数据。残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。将对该投标产品的投标价给予 6%-10%的扣除。具体选取标准，详见**投标人须知前附表**。

（5）监狱企业扶持政策：在政府采购活动中，监狱企业视同小型、微型企业，享受预留份额、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。向监狱企业采购的金额，计入面向中小企业采购的统计数据。将对该投标产品的投标价给予 6%-10%的扣除。投标人为监狱企业的，应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。具体选取标准，详见**投标人须知前附表**。

（6）小微企业选取标准：本项目的具体选取标准，详见**投标人须知前附表**。若投标人适用中小企业扶持政策，应按本招标文件的**投标人须知前附表**要求出具相关证明文件，否则评标时不予认可。投标人应对提交的证明文件的真实性负责，提交证明文件不真实的，应承担相应的法律责任。

（7）根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》第十二条规定：享受扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。

5.2 信息安全产品要求

信息安全产品投标应符合《关于信息安全产品实施政府采购的通知》（财库【2010】48号）要求。

6.投标费用

6.1 投标人应承担所有与准备和参加投标有关的费用，采购代理机构、采购人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

7.通知

7.1 对与本项目有关的通知，采购代理机构将以书面（包括书面材料、信函、传真、公告等方式）或在本次招标公告刊登的媒体上发布公告的形式，向潜在投标人发出，地址、传真、邮箱等以潜在投标人登记的为准。如信息登记有误、传真线路故障、潜在投标人手机无法接通等原因，或其它任何意外情形导致所发出的通知延迟送达或无法到达投标人，采购代理机构不因此承担任何责任，有关的招标活动可以继续有效地进行。

7.2 本项目招标公告的公告期限为 5 个工作日，中标公告的公告期限为 1 个工作日。

二、招标文件

8.招标文件的内容

第一章投标邀请

第二章投标人须知

第三章采购需求

第四章评标方法和评标标准

第五章合同文本

第六章投标文件格式

9.投标前招标文件的澄清和修改

9.1 任何已获得招标文件的潜在投标人，均可要求对招标文件进行澄清或修改，投标人应按**第一章投标邀请**中的联系地址以书面形式（包括书面材料、信函、传真等，下同）送达采购代理机构。采购人或采购代理机构可以对招标文件进行必要的澄清或者修改，并以书面形式答复所有获得招标文件的潜在投标人（答复中不包括问题的来源）。

9.2 按照责权利相一致原则，招标文件的主要商务、采购需求的提出方负责解释潜在投标人提出的相关澄清、修改要求，并应当视情况作出澄清或修改的决定。

9.3 在投标截止期 15 日前，采购代理机构可主动地或在解答潜在投标人提出的澄清问题时对招标文件进行修改。

9.4 招标文件的澄清、修改应以书面形式通知所有潜在投标人，并作为招标文件的组成部分，对所有潜在投标人均具有约束力。潜在投标人在收到上述通知后，应立即向采购代理机构回函确认。若无书面回函确认，视同潜在投标人已收到招标文件修改的通知，并受其约束。

9.5 为使潜在投标人准备投标时有足够的时间对招标文件的修改部分进行研究，采购代理机构有权决定是否延长投标截止期。

三、投标文件的编制

10.投标文件的语言和计量单位

10.1 投标人提交的投标文件（包括技术文件和资料、图纸中的说明）以及投标人与采购代理机构就有关投标的所有来往函电均应使用中文简体字。

10.2 原版为外文的证书类文件，以及由外国人作出的本人签名、外国公司的名称或外国印章等可以是外文，但应当提供中文翻译文件（可以是复印件）并加盖投标人公章。必要时评标委员会可以要求投标人提供附有公证书的中文翻译文件或者与原版文件签章相一致的中文翻译文件。在解释投标文件时，以中文翻译文件为准。

10.3 投标文件中所使用的计量单位，除招标文件中有特殊要求外，应采用中华人民共和国法定计量单位。

10.4 对违反上述规定情形的，评标委员会有权要求投标人限期提供相应合规文件或直接认定投标所提交的该部分文件**无效**。

11.投标文件的组成

11.1 投标文件分为商务部分和技术部分。商务部分指投标人提交的证明其有资格参加投标和中标后有能力履行合同的文件。技术部分指投标人提交的能够证明投标人提供的服务符合招标文件规定的文件。

11.2 投标人应按招标文件**第六章投标文件格式**顺序及要求编制投标文件。

12.投标内容填写说明

12.1 投标人应详细阅读招标文件的全部内容。投标文件须对招标文件中的内容做出实质性和完整的响应，如果投标文件填报的内容资料不详，或没有提供招标文件中所要求的全部资料及数据，将被视为投标文件完整性**有缺陷**。

12.2 除可填报内容外，对投标函内容的任何实质性修改将被视为非实质性响应投标，该投标将被**拒绝**。

12.3 投标文件应按照招标文件的格式逐项填写，无相应内容可填的项应填写“无”“未测试”“没有相应指标”等明确的回答文字。

12.4 开标一览表为在开标现场上唱标所需的材料，按内容要求统一填写，不得自行增减内容。

12.5 投标人必须保证投标文件所提供的全部资料真实可靠，并接受评标委员会对其中任何资料进一步审查原件的要求。

13.投标文件装订要求

13.1 投标文件规格幅面应与招标文件正文一致，建议行文使用宋体小四号字。

13.2 投标文件按照招标文件中**第六章**规定的顺序，统一编目编码装订成册并编制目录。由于编排混乱导致投标文件被误读或查找不到，责任应当由投标人承担。

13.3 投标文件装订须采用**胶装方式**，双面打印，不得采用活页装订。

14. 投标报价

14.1 所有投标报价均以人民币元为计算单位，投标人的投标价应遵守《中华人民共和国价格法》。

14.2 投标报价条件为项目现场完税价。只要投报了一个确定数额的总价，无论分项价格是否全部填报了相应的金额或免费字样，报价应被视为已经包含了但并不限于完成招标文件技术部分中所要求的项目过程中所有可能发生的费用和人员培训、服务期间的维护、技术支持以及其他售后服务等所有可能发生的相关费用均由投标人承担。

14.3 投标人投报多包的，应对每包分别报价并分别填报开标一览表。

14.4 本次招标是否接受可选择或可调整的投标和报价，详见**投标人须知前附表**。如果本次招标不接受可选择或可调整的投标方案和报价，任何有选择的或可调整的投标方案和报价将被视为非实质性响应性投标而被**拒绝**。

14.5 投标人要按**第六章投标文件格式**的内容填写单价、总价及其他事项，并由法定代表人或投标人代表签署。开标一览表中价格填报处不应有空白，如无费用可填报“0”。

14.6 投标人对投标报价若有说明应在开标一览表显著处注明，只有开标时唱出的报价和优惠才会在评标时予以考虑。

14.7 投标的报价优惠须对应开标一览表、投标分项报价表等提供相应的明细清单。除报价优惠外，任何超出招标文件要求而额外赠送的服务、免费培训等其他形式的优惠，在评标时将不具有竞争优势。

14.8 投标报价中不得缺漏招标文件中要求的内容，否则评标时将有效投标中该项内容的最高价计入其投标总价并进行价格评审。

15.投标保证金

15.1 投标人应按“**投标人须知前附表**”的规定金额提交投标保证金，并作为其投标的一部分。

15.2 发生下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

（1）在开标之日后到投标有效期满前，投标人擅自撤回投标的；

（2）中标供应商不按本须知**第 31 条**的规定与买方签订合同的；

（3）中标供应商不按**“投标人须知前附表”**交纳履约保证金；

（4）中标供应商不按**“投标人须知前附表”**交纳招标代理服务费的。

15.3 凡没有根据本须知**第 15.1 条**规定，随附投标保证金的投标，将被视为非实质性响应投标而予以**拒绝**。

15.4 中标供应商的投标保证金，在与买方签订合同并交纳履约保证金（如需交纳）后 5 个工作日内由采购代理机构开始办理退还手续；未中标的投标人的投标保证金将于中标通知书发出之日起 5 个工作日内由采购代理机构开始办理退还手续。

15.5 投标人在投标截止时间前撤回已提交的投标文件的，采购代理机构应当自收到投标人书面撤回通知之日起 5 个工作日内，退还已收取的投标保证金，但因投标人自身原因导致无法及时退还的除外。

15.6 采购人或者采购代理机构逾期退还投标保证金的，除应当退还投标保证金本金外，还应当按中国人民银行同期贷款基准利率上浮 20%后的利率支付超期资金占用费，但因投标人自身原因导致无法及时退还的除外。

16.投标文件的有效期

16.1 投标文件的有效期详见**投标人须知前附表**，有效期不满足要求的投标将被**拒绝**。

16.2 在特殊情况下，采购代理机构可根据实际情况，在原投标文件有效期截止时间前，要求投标人同意延长投标文件的有效期。接受该要求的投标人将不会被要求和允许修正其投标，且本须知中有关投标保证金的要求将在延长了的有效期内继续有效。投标人可以拒绝采购代理机构的这种要求，其投标保证金将不会不予退还。上述要求和答复都应以书面形式提交。

17.投标文件的签署及规定

17.1 组成投标文件的各项文件均应遵守本条。

17.2 投标人应按本款下述规定以及**投标人须知前附表**规定的数量提交投标文件。每份投标文件须清楚地标明“正本”“副本”或“电子版”。若正本、副本、电子版内容不符，以正本为准。

17.3 投标文件的正本必须注明“正本”字样，并由投标人的法定代表人或投标人代表签字。由投标人代表签字的，投标人代表须将书面形式的《法定代表人授权委托书》（按照招标文件格式填写）原件附在投标文件中，否则按投标**无效**处理。投标文件的副本可采用正本的复印件。

17.4 投标文件应字迹清楚、内容齐全、**不得**涂改或增删。如有修改和增删，必须有投标人公章及法定代表人或其授权的投标人代表签字或签章。因投标文件字迹潦草或表达不清所引起的不利后果由投标人承担。

四、投标文件的递交

18.投标文件的密封及标记

18.1 投标人应将投标文件密封包装以保证投标信息在开标前不被透露。

18.2 为方便开标唱标，投标人应将**开标一览表和投标保证金（包括投标保证金说明函）的正本单独密封提交**（密封在一个包装中或分开包装均可），并在包装上标明“开标一览表”“投标保证金”字样。

18.3 为方便开标拆启和对迟到的投标进行处理，密封包装上应注明本项目指明的项目名称、项目编号、投标人投标的包号/品目号等，并注明投标人名称和地址。

18.4 为方便资格审查，投标人应将**资格证明文件的正、副本单独密封提交**（密封在一个包装中或分开包装均可），并在包装上标明“资格证明文件”字样。

19.投标截止时间

19.1 投标截止时间详见**第一章投标邀请**。

19.2 按本须知规定，通过修改招标文件延长投标截止期的情况下，采购代理机构和投标人受投标截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止期。

19.3 投标文件及其他必要材料、实物等须按照招标文件规定的递交时间、地点送达。在截止时间以后送达的，采购代理机构将**拒绝**接收。

20.投标文件修改与撤回

20.1 投标人在投标截止时间前，可以对所递交的投标文件进行补充、修改或者撤回，并书面通知采购人或者采购代理机构。补充、修改的内容应当按照招标文件要求签署、盖章、密封后，作为投标文件的组成部分。

20.2 在投标截止期之后，投标人不得对其投标文件做任何修改。

20.3 从投标截止期至投标人在投标书格式中确定的投标有效期之间，投标人不得修改或撤回其投标，否则其投标保证金将按照本须知的规定不予退回。

五、开标与评标

21.开标

21.1 采购代理机构按招标文件规定的时间、地点主持开标，投标人代表及有关工作人员参加。

21.2 采购代理机构邀请投标人参加开标，投标人参加开标的代表必须签名报到以证明其出席。

21.3 开标时，应由投标人代表查验投标文件密封情况，确认无误后拆封唱标。投标人不足 3 家的，不得开标。

21.4 开标时，应当众宣读投标人名称、投标价格、书面补充、修改和撤回投标的通知以及采购代理机构认为适当的其他内容。投标人若有报价和优惠未被唱出，应在开标时及时声明或提请注意，否则采购代理机构对此不承担任何责任。

21.5 开标过程由采购代理机构负责记录，由参加开标的各投标人代表和相关工作人员签字确认后随采购文件一并存档。

21.6 投标人代表对开标过程和开标记录有疑义，以及认为采购代理机构相关工作人员有需要回避的情形的，应当场提出询问或者回避申请。采购代理机构对投标人代表提出的询问或者回避申请将及时进行处理。

21.7 投标人未参加开标的，视同认可开标结果。

22.对投标人的资格审查

22.1 资格审查依据法律法规和招标文件的规定，对投标文件中的资格证明文件、信用记录等进行审查，以确定投标供应商是否具备投标资格。

22.2 在招标文件规定的信用记录查询截止时点（即投标截止时间），通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询投标人信用记录，并将信用查询记录和证据通过网页截图的方式进行留存，随采购文件一起存档。

23.组建评标委员会

23.1 采购代理机构根据有关法律法规和本招标文件的规定，结合本招标项目专业要求组建评标委员会，采购代理机构协助评标委员会工作。评标委员会负责具体评标事务，并独立履行下列职责：

（1）审查、评价投标文件是否符合招标文件的商务、技术等实质性要求；

（2）要求投标人对投标文件有关事项作出澄清或者说明；

（3）对投标文件进行比较和评价；

（4）确定中标候选人名单，以及根据采购人委托直接确定中标人；

（5）向采购人、采购代理机构或者有关部门报告评标中发现的违法行为。

24.对投标文件的符合性检查

24.1 符合性检查依据政府采购法律法规和招标文件的规定，审查投标文件有效性、完整性和对招标文件的响应程度，以确定投标文件是否实质上响应了招标文件的要求。

24.2 符合性检查中，对明显的文字和计算错误按下述原则处理，若出现相互矛盾之处，应以排列在先的原则为准优先处理。

（1）如果正本与副本或电子文档不一致，以正本为准；单独密封的开标一览表如与投标文件正本不一致，以单独密封的开标一览表为准；

（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，以开标一览表的总价为准，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。

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价按照本文件第 25 条的规定经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

24.3 有下列情形之一的，视为投标人相互串通投标：

（1）不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；

（2）不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；

（3）不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

（4）不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；

（5）不同投标人的投标文件相互混装；

（6）不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

25. 有下列情况之一的，属于没有响应招标文件的实质性要求和条件，投标文件将被拒绝：

（1）投标文件有效期不满足招标文件要求的；

（2）报价方式不满足招标文件要求的；

（3）投标人在同一份投标文件中提供了选择方案或选择报价；

（4）投标报价超过本项目预算或者最高限价的；

（5）投标文件未按招标文件规定签署、盖章的；或由投标人授权代表签字的，但未随投标文件一起提交有效的“授权委托书”原件的；

（6）未按规定提交投标保证金的；

（7）不满足招标文件标注“★”号条款的（如有）；

（8）投标文件附有采购人或采购代理机构不能接受的附加条件的；

（9）存在 24.3 条款串通投标情形之一的；

（10）不符合法律、法规和招标文件中规定的其他实质性要求和条件的。

26.投标的澄清

26.1 评标委员会有权要求投标人对投标文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误等内容作必要的澄清、说明或者补正。该要求应当采用书面形式，并由评标委员会成员签字。如果投标人出现同类问题，评标委员会应当给予投标人均等的澄清机会。

26.2 评标委员会应当给投标人以足够合理的时间作出澄清、说明或者补正，投标人必须按照评标委员会通知的内容和时间做出书面答复，该答复经法定代表人或投标人代表的签字，或者加盖公章认可，将作为投标文件内容的一部分。

26.3 投标人澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。投标人拒不按照要求对投标文件进行澄清、说明或者补正的，视其放弃该项权利。

27.对投标文件的详细评审

27.1 评标委员会只对实质上响应招标文件的投标进行详细评审；应严格按照招标文件的要求和条件进行评审，不得擅自改动、细化招标文件及评分细则；具体评审原则、方法和中标条件详见**第四章评标方法和评标标准**。

27.2 除评标方法和评标标准另有规定外，评标采用综合评分法，将投标主体资质、投标服务方案、价格等各项因素作为评价的基础，综合评选出最佳投标方案。每一投标人的最终得分为所有评委给其评分的算数平均值。

27.3 根据财政部发布的《政府采购促进中小企业发展暂行办法》规定，对于非专门面向中小企业的项目，对小微企业服务或产品的价格给予 6%-10%的扣除；若投标人为联合体，联合协议中约定，小型、微型企业的协议合同金额占到联合体协议合同总金额 30%以上的，可给予联合体 2%-3%的价格扣除，扣除后的价格参与评审。具体扣除价格百分比详见**第四章评标方法和评标标准**。

28.评标过程要求

28.1 在评标期间，投标人企图影响采购人、采购代理机构或评标委员会的任何活动，将导致投标被**拒绝**，并由其承担相应的法律责任。

28.2 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标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；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

28.3 预算金额低于 100 万元人民币的项目，如投标人不足三家（包括投标文件递交截止后投标人不足三家或通过资格审查或符合性审查的投标人不足三家的情形），采购人可以选择下列方式之一进行处理：

（1）废标并重新组织采购；

（2）采购人根据项目实际情况，现场确定采用竞争性磋商、竞争性谈判、单一来源采购等方式，委托评标委员会进行评审。

29.采购项目废标

29.1 在评标过程中，评标委员会发现有下列情形之一的，应对采购项目予以废标：

（1）符合专业条件的供应商或者对招标文件作实质响应的供应商数量不足，导致进入实质性评审、打分阶段的供应商不足 3 家的；

（2）投标人的报价均超过采购预算，采购人不能支付的；

（3）出现影响采购公正的违法、违规行为的；

（4）因重大变故，采购任务取消的。

六、确定中标

30.确定中标供应商

30.1 评标委员会根据详细评审的结果确定推荐中标候选供应商名单，并标明排列顺序。

30.2 采购人应确定排名第一的中标候选供应商为中标供应商，并由买方与其签订合同。排名第一的中标候选供应商因不可抗力或者自身原因不能履行合同，或者本文件规定应当提交履约保证金而在规定期限未能提交的，采购人可与下一中标候选供应商签订合同，或重新组织项目招标。

30.3 采购人也可授权评标委员会按本条规定直接确定中标供应商。

30.中标通知

31.1 中标供应商确定后，采购代理机构在刊登本次招标公告的媒体上发布中标公告，同时以书面形式向中标供应商发出中标通知书。中标公告期限为 1 个工作日。

31.2 中标通知书对采购人和中标供应商具有同等法律效力。中标通知书发出以后，采购人改变中标结果或者中标供应商放弃中标，应当承担相应的法律责任。

31.3 中标通知书是合同的组成部分。

32.签订合同

32.1 中标供应商应当自中标通知书发出之日起 30 日内，按照招标文件、投标文件确定的事项与采购人签订中标合同。

32.2 中标供应商应按照招标文件、投标文件及评标过程中的有关澄清、说明或者补正文件的内容与买方签订合同。中标供应商不得再与采购人签订背离合同实质性内容的其它协议或声明。

32.3 采购人应当按照合同规定，及时向中标供应商支付采购资金，资金支付程序按照国家有关财政资金支付管理的规定执行。

33.履约保证金

33.1 中标供应商在签订合同后（详见投标人须知前附表）天内，按招标文件中提供的履约保证金保函格式或采购人可以接受的其他形式向采购人提交合同总价（详见投标人须知前附表）的履约保证金，履约保证金在双方约定的服

务质量保证期期满前应完全有效。

34.预付款保证金

34.1 为避免和减少中标供应商的行为给采购人带来的损失，中标供应商在签订合同后（详见投标人须知前附表）天内，按招标文件中提供的预付款保证金格式或采购人可以接受的其他形式向采购人提交合同总价（详见投标人须知前附表）%的预付款保证金，预付款保证金在双方约定的服务质量保证期期满前应完全有效。

35.招标代理服务费

35.1 招标代理服务费收费标准及交纳方式详见**投标人须知前附表。**

36.质疑的提出

36.1 对本项目提出质疑的供应商应当是参与本项目采购活动的供应商。

36.2 供应商须在法定质疑期内一次性提出针对本项目同一采购程序环节的质疑。

36.3 供应商的质疑如存在捏造事实或者提供虚假材料的情况，供应商将承担相应的法律责任。

36.4 质疑供应商若委托代理人进行质疑的，质疑函应按招标文件要求列明“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。

36.5 供应商提出质疑时，应当以书面形式提交质疑函和必要的证明材料。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。质疑函的质疑请求应与质疑事项相关。

36.6 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。

36.7 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。

36.8 质疑函范本如下：

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：

37.质疑函的接收和处理

37.1 本项目质疑函的接收人和联系方式详见第一章投标邀请中的采购代理机构联系方式。

37.2 采购代理机构将在收到质疑函后 7 个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑供应商和其他有关供应商。

第三章采购需求

标注“★”号的要求，投标人如不满足，将导致其投标被拒绝。

一、服务要求（投标人需在投标文件技术规格偏离表中对以下要求进行逐条响应）

第一包

品目	名称	技术参数	数量	备注
1	北京交通大学科教楼 1110 房间	（一）招租项目概况 1.房间位置：北京交通大学科教大楼 1110 2.朝向，面积：北向，28.7 平方米 3.日租金底价及预付年租金情况：4.5 元/平方米/日；预估约 47139.75 元/年 （二）承租要求 1.物业费每日每平方米 1 元人民币，与科技园公司另行签订物业合同，不包含在项目报价中。 2.投标人承租方承租房屋仅应用于办公； 3.不得转租转包，投标人应合法合规经营，未处于被责令停业、投标资格被取消或财产被接管、冻结和破产状态，信用良好； 4.承租期限：3 年 5. 如有中标人一次性交齐 3 年的房屋租金，租金可不做调整，按承租确定的价格执行； 6. 取暖费 45 元/平方米，另行支付，不包含在项目报价中。 7. 付款方式为公对公账户打款，付款周期最短为一个季度（三个月），中标人需在应缴日前 5 个工作日缴清房租及物业费。	28.7 平方米	无

第二包

品目	名称	技术参数	数量	备注
1	北京交通大学科教楼 109 房间	（一）招租项目概况 1.房间位置：北京交通大学科教大楼 109 2.朝向，面积：南向，23.94 平方米 3.日租金底价及预付年租金情况：4.7 元/平方米/日；预估约 41069.07 元/年 （二）承租要求 1.物业费每日每平方米 1 元人民币，与科技园公司另行签订物业合同，不包含在项目报价中。 2.投标人承租方承租房屋仅应用于办公； 3.不得转租转包，投标人应合法合规经营，未处于被责令停业、投标资格被取消或财产被接管、冻结和破产状态，信用良好； 4.承租期限：3 年 5. 如有中标人一次性交齐 3 年的房屋租金，租金可不做调整，按承租确定的价格执行； 6. 取暖费 45 元/平方米，另行支付，不包含在项目报价中。 7. 付款方式为公对公账户打款，付款周期最短为一个季度（三个月），中标人需在应缴日前 5 个工作日缴清房租及物业费。	23.94 平方米	无

第三包

品目	名称	技术参数	数量	备注
1	北京交通大学科教楼207房间	（一）招租项目概况 1.房间位置：北京交通大学科教大楼207 2.朝向，面积：南向，23.94 平方米 3.日租金底价及预付年租金情况：4.7 元/平方米/日；预估约41069.07元/年 （二）承租要求 1.物业费每日每平方米1元人民币，与科技园公司另行签订物业合，不包含在项目报价中。 2.承租方承租房屋仅应用于办公； 3.不得转租转包，投标人应合法合规经营，未处于被责令停业、招投标资格被取消或财产被接管、冻结和破产状态，信用良好； 4.承租期限：3年 5. 如有承租方一次性交齐 3 年的房屋租金，租金可不做调整，按承租确定的价格执行； 6. 取暖费 45 元/平方米，另行支付，不包含在项目报价中。 7. 付款方式为公对公账户打款，付款周期最短为一个季度（三个月），承租方需在应缴日前 5 个工作日缴清房租及物业费。	23.94平方米	无

第四包

品目	名称	技术参数	数量	备注
1	北京交通大学科教楼209房间	（一）招租项目概况 1.房间位置：北京交通大学科教大楼209 2.朝向，面积：南向，23.94 平方米 3.日租金底价及预付年租金情况：4.7 元/平方米/日；预估约41069.07元/年 （二）承租要求 1.物业费每日每平方米1元人民币，与科技园公司另行签订物业合同，不包含在项目报价中。 2.投标人承租方承租房屋仅应用于办公； 3.不得转租转包，投标人应合法合规经营，未处于被责令停业、投标资格被取消或财产被接管、冻结和破产状态，信用良好； 4.承租期限：3年 5. 如有中标人一次性交齐 3 年的房屋租金，租金可不做调整，按承租确定的价格执行； 6. 取暖费 45 元/平方米，另行支付，不包含在项目报价中。 7. 付款方式为公对公账户打款，付款周期最短为一个季度（三个月），中标人需在应缴日前 5 个工作日缴清房租及物业费。	23.94平方米	无

第五包

品目	名称	技术参数	数量	备注
1	北京交通大学科教楼601、603、605、607、609、610、611、612、613、614房间	（一）招租项目概况 1.房间位置：北京交通大学科教大楼 601、603、605、607、609、610、611、612、613、614 2.朝向，面积：南：244.97 平方米，北：86 平方米，共：330.97 平方米； 3.日租金底价及预付年租金情况：南：4.7 元/平方米/日；北：4.5 元/平方米/日；预估约561501.04 元/年 （二）承租要求 1.物业费每日每平方米 1 元人民币，与科技园公司另行签订物业合同，不包含在项目报价中。 2.投标人承租方承租房屋仅应用于办公； 3.不得转租转包，投标人应合法合规经营，未处于被责令停业、投标资格被取消或财产被接管、冻结和破产状态，信用良好； 4.承租期限：3 年 5. 如有中标人一次性交齐 3 年的房屋租金，租金可不做调整，按承租确定的价格执行； 6. 取暖费 45 元/平方米，另行支付，不包含在项目报价中。 7. 付款方式为公对公账户打款，付款周期最短为一个季度（三个月），中标人需在应缴日前 5 个工作日缴清房租及物业费。	南：244.97 平方米，北：86 平方米，共：330.97 平方米；	无

第六包

品目	名称	技术参数	数量	备注
1	北京交通大学科教楼 1003、1005 房间	（一）招租项目概况 1.房间位置：北京交通大学科教大楼 1003、1005 2.朝向，面积：南向，62.24 平方米 3.日租金底价及预付年租金情况：4.7 元/平方米/日；预估约 106772.72 元/年 （二）承租要求 1.物业费每日每平方米 1 元人民币，与科技园公司另行签订物业合同，不包含在项目报价中。 2.投标人承租方承租房屋仅应用于办公； 3.不得转租转包，投标人应合法合规经营，未处于被责令停业、投标资格被取消或财产被接管、冻结和破产状态，信用良好； 4.承租期限：3 年 5. 如有中标人一次性交齐 3 年的房屋租金，租金可不做调整，按承租确定的价格执行； 6. 取暖费 45 元/平方米，另行支付，不包含在项目报价中。 7. 付款方式为公对公账户打款，付款周期最短为一个季度（三个月），中标人需在应缴日前 5 个工作日缴清房租及物业费。	62.24 平方米	无

第七包

品目	名称	技术参数	数量	备注
1	北京交通大学科教楼 1103 房间	（一）招租项目概况 1.房间位置：北京交通大学科教大楼 1103 2.朝向，面积：南向，62.24 平方米 3.日租金底价及预付年租金情况：4.7 元/平方米/日；预估约 106772.72 元/年 （二）承租要求 1.物业费每日每平方米 1 元人民币，与科技园公司另行签订物业合同，不包含在项目报价中。 2.投标人承租方承租房屋仅应用于办公； 3.不得转租转包，投标人应合法合规经营，未处于被责令停业、投标资格被取消或财产被接管、冻结和破产状态，信用良好； 4.承租期限：3 年 5. 如有中标人一次性交齐 3 年的房屋租金，租金可不做调整，按承租确定的价格执行； 6. 取暖费 45 元/平方米，另行支付，不包含在项目报价中。 7. 付款方式为公对公账户打款，付款周期最短为一个季度（三个月），中标人需在应缴日前 5 个工作日缴清房租及物业费。	62.24 平方米	无

第八包

品目	名称	技术参数	数量	备注
1	北京交通大学科教楼615、617、618房间	（一）招租项目概况 1.房间位置：北京交通大学科教大楼615、617、618 2.朝向，面积：南：62.24 平方米；北：28.7 平方米；共：90.94平方米 3.日租金底价及预付年租金情况：南：4.7 元/平方米/日；北：4.5 元/平方米/日；预估约153912.47元/年 （二）承租要求 1.物业费每日每平方米1元人民币，与科技园公司另行签订物业合同，不包含在项目报价中。 2.投标人承租方承租房屋仅应用于办公； 3.不得转租转包，投标人应合法合规经营，未处于被责令停业、投标资格被取消或财产被接管、冻结和破产状态，信用良好； 4.承租期限：3年 5. 如有中标人一次性交齐 3 年的房屋租金，租金可不做调整，按承租确定的价格执行； 6. 取暖费 45 元/平方米，另行支付，不包含在项目报价中。 7. 付款方式为公对公账户打款，付款周期最短为一个季度（三个月），中标人需在应缴日前 5 个工作日缴清房租及物业费。	南：62.24平方米 北：28.7平方米 共：90.94平方米	无

二、出租房屋具体地址：北京市海淀区高梁桥斜街44号一区89号科教楼

出租年限：合同签订为3年。

三、本项目所涉及的行业标准等按国家相关标准规范执行。

第四章评标方法和评标标准

本次评标采用综合评分法，评标结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列，得分与投标报价均相同的，按技术指标优劣排列。在最大限度地满足招标文件实质性要求的前提下，按照招标文件中规定的各项因素进行综合评审后，按评标总得分由高到低的顺序依次确定 3 名投标人作为中标候选人。

本项目满分为 100 分。综合得分保留小数点后 2 位，第 3 位四舍五入。具体分值分配表如下：

序号	评价内容	评分标准	权重
1	报价	满足招标文件要求且报价最高的供应商的价格为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算： 投标报价得分=（最后投标报价/评标基准价）×30%×100	30
2	业绩	根据投标人近 2017 年 10 月至今实施的国内同类项目业绩进行评价，合同以提供的合同关键页的复印件为准（关键页包括买卖双方名称及签字盖章页、服务内容），每有 1 个有效案例得 5 分，最高得 10 分。	10
3	服务要求响应性	投标人满足“第三章采购需求中一、服务要求”的全部内容得 20 分，不满足得 0 分。 注：漏报内容视为不满足。任意一条标注★号的指标不满足，则投标被拒绝。	20
4	履约承诺	提供保证合同履约，并合法、合理承租的相关承诺书，且内容全面、完善、合理的得 10 分； 提供保证合同履约，并合法、合理承租的相关承诺书，但内容有缺陷的得 6 分； 提供相关承诺书，承诺内容较差的得 2 分； 未提供承诺书的得 0 分。	**10**
5	日常管理方案	服务管理方案详细可行，针对性强，制度健全、合理的得 10 分； 服务管理方案基本符合需求，有相关制度要求的得 6 分； 服务管理方案有缺陷，相关制度不健全的得 2 分； 未提供的得 0 分。	**10**

6	日常办公方案	办公运作方案科学、完善、合理的得 10 分； 办公运作方案较科学、完善、合理的得 6 分； 办公运作方案基本符合招标文件要求的，基本合理的得 4 分； 办公运作方案不科学、不完善、不合理的，得 2 分。 未提供运营实施方案或没有运营经验的得 0 分。	**10**
7	涉及卫生、安全、消防、防疫等方面风险的解决预案	应急预案全面，措施科学可行且能够有效解决突发事件的得 10 分； 具有基本的应急预案，措施可行且能够解决突发事件的得 6 分； 具有基本的应急预案，但不能够有效解决突发事件的得 4 分； 缺乏基本的应急预案，应急预案不全面，措施不科学的得 2 分； 未提供的得 0 分。	10
合 计			100

第五章合同文本

合同编号：　第　　号

科　　教　　楼

房屋租赁合同

日期：2022 年 月　日

房屋租赁合同

甲方：北京交通大学

注册地址：　北京市海淀区上园村 3 号

法定代表人：　王稼琼 校长

联系电话:010-51686133

乙方：（以下简称乙方）

注册地址：

法定代表人:

营业执照号码：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就甲方将房屋出租给乙方使用，乙方承租甲方房屋事宜，为明确双方权利、义务，经协商一致，订立本合同。

第一条　租赁标的

本合同项下租赁房屋为位于北京海淀区高梁桥斜街 44 号一区 89 号楼科教楼（以下简称“科教楼”）__层_____室 （以下简称“租赁区域”），建筑面积为 平方米。

第二条 租赁期限、装修期和用途

一、 租赁期限

1、本合同项下房屋租赁期限为____年，自【 】年【】月【 】日起至【 】年【 】月【 】日止。

二、租赁用途

乙方向甲方承诺，租赁该区域仅作为办公场所使用而不作为其它用途。

第三条　租金、保证金及支付方式

一、租金标准为每日人民币___元/平方米。

二、本合同所述物业管理费（收费标准为　元/平方米（建筑面积）/ 日）。相关物业管理内容及收费项目、标准，在《物业管理合同》中约定。

三、租赁保证金

1、本合同签订后 7 个工作日内，乙方向甲方支付___元人民币（大写；元整）作为乙方忠实履行本合同各项条款的保证金。

2、如乙方违反本合同任何条款，甲方可以使用或扣留全部或部分保证金抵偿由乙方之违约行为造成的甲方损失。保证金不足补偿的部分，由乙方补足。甲方扣除保证金后，乙方须在接到通知后七日内将保证金补足到前述条款约定的数额。

3、租赁期满或合同终止后，甲方退还乙方保证金，乙方不得要求甲方支付保证金利息。

四、支付方式

1、租金采取预付制，预付周期为____个月。

2、本合同签订后 7 个工作日内，乙方应在支付保证金的同时支付首期租金，即____元人民币（大写_____）。首期租金的计算期为_____。

3、以后每___个月预付租金一次；乙方应于当期租金到期前 7 个工作日内预付下期的租金。乙方不得以任何理由扣减和抵消租金。

4、乙方应将租金以人民币形式按时缴至甲方财务部门，或经甲方同意，也可采用其它有效方式缴纳。

甲方账户：北京交通大学

开户银行：　中国工商银行北京新街口支行

帐号：　0200002909014494801

5、甲方应在乙方支付租金后 5 个工作日内向乙方开具租金的正式发票。

6、乙方凭甲方开具的房屋租金缴纳凭证以及已签署的《房屋租赁合同》与科教楼物业管理单位签订《物业管理合同》、缴纳物业管理费后办理收房工作。

五、延迟支付租金的滞纳金

1、如乙方拖欠根据本合同应支付甲方的任何款项，应向甲方支付所拖欠款项金额日千分之三的滞纳金。

2、上述利息应自该拖欠款项到期应付之日起计，直至乙方付清所有拖欠款

项的本金、利息和其它相关的费用时止。

3、此利息将不影响于本合同项下甲方任何其它权利和补救措施。

第四条　其它费用

一、甲方负责结清房屋交付前发生的全部费用，乙方承租区域内自用部分的水费、电费、采暖、通讯、宽带等相关费用由乙方承担。上述费用的计费标准按照北京市相关机构或北京交通大学有关收费标准执行。

二、乙方自行承担租赁区域内一切与其办公有关的费用，租赁区域内乙方自有的财产、设备由乙方自行向保险公司投保。

三、甲、乙双方按政府有关规定各自承担因签订本合同产生的税费，包括但不限于：合同印花税、房屋租赁税、登记费及其它有关费用；除上述费用以外，如果政府有关部门征收其它相关费用，按有关法律规定执行。

上述费用的计费标准会随着政府收费标准的调整而做出相应变更。遇到费用调整时，甲方事先以通知通告等形式告知乙方。

第五条　安全的特别约定

1、乙方在租赁期间，严禁将房屋用于刺探党和国家秘密等危害国家安全的行为。

2、乙方须严格执行出租房屋的安全自查，实现现实风险清零、安全隐患清零。

3、乙方在租赁期间，应严格遵守甲方的各项规定，严禁开展住宿与生产、储存、经营等一种或几种用途混合设置的 “三合一”、“多合一”活动；

4、严禁堵塞安全出口、疏散通道，严禁损坏防火设施、擅自改变防火分区；严禁违规储存、经营易燃易爆危险化学品；

5、严禁使用可燃气体或液体生火做饭，严禁使用热得快、电褥子、小太阳电暖器等违章电气设备；

6、严禁擅自摘除电力限流器；严禁私搭乱盖小房；严禁超负荷使用电器。

7、乙方要自觉维护公共秩序和公共卫生，严禁在门前等公共场所放置物品，做好门前三包。

8、乙方应根据《北京市牌匾标识设置管理规范》及学校校园统一规划要求，设计制作牌匾标识，维护校容校貌整洁；乙方出现搬迁、退租、变更、停

业等情况时，应当及时自行拆除原设置的牌匾标识。

第六条　甲方的权利、义务

1、享有科教楼的物业管理权。

2、享有科教楼公共区域及专业通道进出权。

3、享有楼宇所有设备、系统、管道的检查、维修及装置权。

4、有权派工作人员出于正常工作需要进入租赁区域，甲方应事先提前 1 天书面通知乙方；在发生紧急突发或危险事件时，可以立刻进入租赁区域内处理事件而无需乙方事先同意，但需告知乙方。在任何情况下，应尽最大努力不妨碍乙方正常办公，避免给乙方造成损失。

5、有权装置、维修科教楼公共部位标识，拆除未经甲方许可安置的招牌、布告、招贴及广告装置。

6、如果乙方 未征得甲方的允许私自装修，或装修时违反装修规定，甲方有权要求乙方将装修的租赁区域恢复原貌，由此发生的修复费以及对甲方造成的损失费全部由乙方承担。情节严重或拒不服从管理的，甲方有权向相关行政主管单位进行汇报。乙方装修期间，甲方有权进入租赁区域，检查装修是否按规定正常进行施工。

7、有权更改科教楼的名称而不需征询乙方的意见，但需提前一个月书面通知乙方。

8、本合同终止前 3 个月期间内，有权进入租赁区域巡视或带新客户参观，但需尽量不影响乙方正常工作。

9、保证科教楼符合设计标准和使用要求。

10、负责维持所有公共部分的设备及系统处于良好、整洁和正常运行状态，保持公共区域卫生环境整洁。

11、负责承担科教楼公用面积绿化、秩序维护等管理工作及费用。

12、除不可抗力或因有关政府部门的责任以外，保证乙方自合同起租日起租赁区域水电、照明、通讯等处于良好状态，可以正常使用。

13、租赁期内，甲方保证租赁区域内每年供暖季的室内温度达到北京市规定的标准。科教楼供暖季为每年 11 月 15 日至次年 3 月 15 日。供热期间，如因乙方对甲方原有供暖系统进行的改造导致租赁区域供暖达不到北京市规定标准

的，由乙方自行解决。如乙方有特殊需求，双方可根据具体情况进行协商，另行确定。

14、为乙方在科教楼大堂指定位置设置科教楼统一企业标牌，费用由乙方承担。

15、甲方有权开展安全底数清查，凡是不具备安全疏散条件，或者消防设施瘫痪缺失，或者违规使用彩钢瓦搭建，或者存在“三合一”、“多合一”问题的，甲方有权要求乙方限期整改，拒绝整改或者限期内整改不彻底，甲方可要求乙方退租，并将房屋恢复承租时原貌。

16、对本合同条款予以保密，除非应法律、法院判决或行政命令的要求，未经乙方许可，不向甲方及甲方以外任何第三方透露，但甲方律师不在此限。

第七条　乙方的权利、义务

1、本合同有效期内自行使用租赁区域，不受甲方非法干扰。

2、对甲方提供的服务不满意时，有权向甲方提出申诉，甲方应尽快改善。

3、有权正确使用科教楼公共设施。

4、不负责非乙方的原因而造成的损失或伤害。

5、乙方应遵守本合同及甲方制定的一切有关该租赁区域的规章制度的规定，妥善使用该租赁区域及按规定使用公共区域及公共设备。

6、乙方有义务配合甲方的管理，同时乙方须保证其雇员、访客及其受乙方许可进入区域内的人员在使用、管理、维护租赁区域过程中遵守本合同及科教楼的相关规定。乙方的雇员、访客及其受乙方许可进入区域内的人员在使用、管理、维护租赁区域过程中的失责行为、违约行为、侵害行为，均视作乙方自身的行为，并由乙方承担相应的责任和相关费用。

7、按时缴纳租金和本合同及物业管理合同约定的各项费用。

8、自聘装修公司必须具备工装修贰级以上合法资质，合同期内如进行租赁区域的装修工作，事先通知甲方并取得甲方书面同意。

9、未经甲方书面同意，不得将承租房屋转租、转借给他人使用或擅自改变租赁区域的用途。

10、不得利用租赁区域进行违法或违规活动。

11、不得存放、使用易燃、易爆或易造成污染的物品。

12、乙方为租赁区域的消防安全责任人，乙方自行负责租赁区域内的安全保卫和消防工作。

13 乙方在使用租赁区域过程中，因乙方原因造成任何财产损失、人员伤亡的由乙方承担全部责任。

14、严禁在租赁区域所在楼宇的门厅、楼梯、通道及其它公用区堆放或留置货物、家具、垃圾，不得堵塞上述地段及消防疏散通道，影响消防设备的取用。

15、租赁区域内的财产、设备等相关保险事宜由乙方自行解决或委托甲方协助办理，费用由乙方承担。

16、乙方任何导致科教楼的保险全部或部分失效或造成保险费增加的行为而使甲方需重新投保或增加保险费时，应在费用发生后 7 个工作日内立即偿还甲方需支付或额外支付的保险费以及其它有关开支。

17、遵守《租户手册》，不在科教楼的公用区域随意设置和张贴广告、宣传品、企业标识等。

18、乙方排气、排水必须符合国家排放标准，并取得政府主管部门审核批准手续。

19、对本合同条款予以保密，除非应法律、法院判决或行政命令的要求，未经甲方许可，不向乙方以外任何第三方透露，但乙方律师不在此限。

20、乙方应当租赁合同期届满或租赁合同解除后 10 个工作日，将公司注册登记的工商、税务证照从租赁房屋上迁出。

第八条　租赁标的维修及返还

一、租赁标的维修

1、甲方负责出租房屋主体结构及共用部位、屋面防水、消防系统、给排水主干线、供电系统垂直干线、电梯的维修；其它部分及乙方自行装修部分的维修由乙方自行负责；若乙方有增加电容、通风、排水等特殊要求，在相关法律法规允许及技术上可实现的前提下，甲方应协助乙方处理相关事宜，由此产生的费用由乙方承担。

2、租赁区域内因乙方原因造成房屋结构或设备设施损坏时，应及时通知甲方并自行在规定期限内修复至完好状态。如乙方在 3 日内对上述损坏未进行或

未完全进行修复，甲方可自行安排修复，由此产生的费用由乙方承担。

二、租赁标的返还

1、本合同提前终止或合同期满，乙方应在本合同终止日后 14 日内将自有设备、物品搬出租赁区域。否则,视为乙方放弃逾期未做处理的物品、设备、附着物等租赁区域内所有物品的所有权。甲方有权将租赁区域腾空,对租赁区域另行出租，且甲方对乙方不承担任何责任。

2、本合同提前终止或合同期满，乙方应在本合同终止日后 14 日内将租赁标的恢复原状交还甲方。如获得甲方书面同意，则可无偿转让上述全部或部分装修给甲方并免除恢复原状的义务，但应保证租赁标的装修及设备设施为适用状态。

3、当乙方搬离所租赁标的并将租赁标的恢复原状后，应先行向甲方递交《退租申请书》通知甲方对租赁标的进行验收，双方就验收时的现状签署《房屋验收单》，除非该《房屋验收单》明确标明甲方同意接受租赁标的，否则，该《房屋验收单》只说明乙方归还时租赁标的的现状，并不视为甲方已同意其退租并接受租赁标的。乙方在解决《房屋验收单》中存在的问题期间，仍视为乙方未按照本合同规定交还租赁标的。

第九条 合同的变更、解除与终止

一、双方协商一致后，可以以书面方式变更或解除本合同。

二、甲方有以下行为之一的，乙方有权解除合同：

1、未按约定时间交付房屋达 60 日的；

2、因不承担本合同约定的维修义务，致使乙方无法使用租赁区域达 60 日的；

3、交付的房屋严重危及乙方或其员工、客户的安全或者健康的（乙方自行装修部分除外）；

4、出租房屋存在权属或出租资格等方面的纠纷致使乙方无法使用租赁标的的；

5、法律和行政法规规定的其它情形。

三、房屋租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方书面通知乙方解除合同，收回租赁区域而不承担经济赔偿责任：

1、利用承租房屋进行违法活动；

2、未经甲方书面同意，将房屋转租、转借给他人使用，或与第三方共同使用；

3、未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构、改变租赁区域用途；

4、损坏承租房屋，在甲方提出 30 日内仍未修复的；

5、拖欠租金或其它费用达 90 日的（三个月租金）；

6、欠缴各项费用达人民币（￥_____）元。

7、法律和行政法规规定的其它情形。

四、除本条第二、三款规定外，任何一方提前解除本合同需提前 3 个月通知另一方，否则除了支付年度租金标准 20 %的违约金外还应赔偿另一方的一切经济损失。

五、任何一方依照合同约定行使合同解除权的，须以书面方式向对方提出，解除通知送达对方即视为合同解除。任何一方地址及联系方式的变更须书面通知对方。

六、有下列情形之一的，本合同终止，甲乙双方互不承担违约责任：

1、出租房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围的；

2、因地震、火灾等不可抗力致使房屋毁损、灭失或造成其它损失，无法正常使用的。

第十条 违约责任

一、租赁期间内，甲方发生本合同第九条第二款约定的情形之一，导致乙方解除合同的，甲方应按年度租金标准的 20 %向乙方支付违约金。

二、租赁期间内，甲方未按约定时间交付房屋但未达到解除合同条件的，甲方每逾期交房一日，应向乙方支付日租金的千分之三的违约金。

三、甲方违反本合同约定，提前收回房屋的，应按照收回房屋当年年度租金的 20 %向乙方支付违约金。

四、租赁期间内，因乙方发生本合同第九条第三款约定的情形之一，甲方解除合同收回租赁区域的，乙方应按年租金的 20%向甲方支付违约金。

五、租赁期间内，乙方未经甲方书面同意，擅自退租的，乙方应按年租金的 20%向甲方支付违约金。

六、租赁期间内，因乙方原因与甲方解除合同的，或乙方自行提前终止合同的，给甲方造成的损失超过保证金的，乙方应就此超出的部分对甲方承担赔偿责任。甲方有权就租赁区域另行订立租赁合同，以减少乙方违约行为给甲方带来的损失。

七、租赁期满不再续约或者合同提前终止，乙方应按合同规定腾空并搬离租赁区域，将租赁区域恢复原状交还甲方。乙方逾期未完成合同中约定的腾空、搬离、恢复原状、将租赁区域交还甲方等义务的以及没有按照约定将工商、税务证照迁出则每逾期一日，应向甲方支付月租金的千分之三的违约金。若支付的违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应承担赔偿责任。

八、甲乙双方未遵守本合同其它条款，并给对方造成不利影响与损失时，违约方应负相应责任。

第十一条 租赁保证金的返还

一、本合同期限届满，或者双方协议解除本合同时，若乙方完全履行本合同项下义务，甲方应当在办理房屋交接手续后 14 个工作日内将保证金的无息本金退还给乙方；

二、乙方未能结清应由乙方承担的费用、违约金等，甲方有权直接从保证金中扣除相应费用后将余额退还给乙方；保证金不够支付相关费用、违约金的，乙方应在甲方实施扣除行为的 10 日内向甲方支付不足部分。

三、甲方无故单方终止本合同，则甲方需向乙方双倍返还收取的保证金并返还乙方已交纳但并未发生的租赁费用。

四、有下列情形之一，甲方无须返还乙方保证金的情况：

1、乙方违反本合同约定，致使甲方提前终止、解除本合同。

2、未经甲方事先书面许可，乙方提前终止本合同。

第十二条　争议解决

一、因本合同而产生的一切争议，双方当事人应当协商解决；协商未成的，任何一方均可向该房屋所在地有管辖权的人民法院起诉。

二、因本合同诉讼所发生的的费用（包括但不限于案件受理费、律师代理费、证据保全费、财产保全费、公证费等），均由败诉方承担。

三、本合同诉讼期间，除争议事项外，本合同其余条款继续有效。

第十三条　合同效力

一、乙方须在本合同签署后，按照北京市有关法律、法规的规定配合甲方前往有关政府部门办理登记本合同手续。

二、本合同未尽事宜，甲、乙双方可通过友好协商并签订补充协议。补充条款及附件是本合同的组成部分，具有同等法律效力。

三、本合同的附件是本合同不可分割的组成部分，与合同正本具有同等法律效力。

四、本合同一式肆份，具有同等法律效力，于双方签署盖章之日起生效。

甲方：北京交通大学	乙方：
法定代表或授权代表：	法定代表或授权代表：
签字（盖章）：	签字（盖章）：
签约时间：	签约时间：

第六章投标文件格式

投标人提交文件须知：

1.本部分内容仅提供格式要求，并不代表所有列出格式的文件本项目全部必须提交。

2.投标人应严格按照以下目录顺序填写和提交下述规定的全部格式文件以及其他有关资料，混乱的编排导致投标文件被误读或查找不到，后果由投标人承担。

3.所附表格中要求回答的全部问题和信息都必须正面回答。

4.招标文件要求的资格证明文件，投标人应单独胶装成册，并单独密封包装，不与投标文件的其他商务文件、技术文件一同胶装、密封。

5.全部文件应按投标人须知以及前附表中规定的语言和份数提交。

6.对投标人须知前附表中涉及★的格式文件，除可填报项目外，任何实质性修改将被视为非实质性响应投标，从而导致该投标被拒绝。

7.投标文件应按照投标文件格式逐项填写，无相应内容可填的项应填写“无”“未测试”“没有相应指标”等明确的回答文字。

目录

（标注★号的文件为必须提供的文件，否则投标无效）

★一、资格证明文件（单独胶装成册，单独密封，不与其他商务文件、技术文件装订在一起）

二、商务文件

★1.法人代表授权书

★2.投标函

★3.开标一览表

★4.投标分项报价表

★5.商务条款偏离表

6.投标人业绩清单（附合同关键页复印件）

★7.投标人基本情况表

8.中小企业声明函（本项目不适用）

9.残疾人福利性单位声明函（本项目不适用）

★10.投标保证金说明函

11.投标保证金担保函

三、技术文件

12.技术规格偏离表

13.服务方案及承诺

14.投标人自行编写的技术文件

15.招标文件中要求提供的其他文件

一、资格证明文件

（请投标人将资格证明文件单独胶装成册，单独密封，不与其他商务文件、技术文件装订在一起）

目录

- 1.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
- 2.财务状况报告
- 3.具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明
- 4.依法缴纳税收和社会保障资金的相关材料
- 5.参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明
- 6.供应商须列出单位负责人为同一负责人，存在直接控股、管理关系的供应商名单（不存在的此项写“无”）
- 7.供应商须提供没有为本次采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的声明

1.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

（复印件）

须提供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，其中：

供应商是企业（包括合伙企业）的，应提供其在工商部门注册的有效“企业法人营业执照”或“营业执照”的复印件；

供应商是事业单位的，应提供其有效的“事业单位法人证书”复印件；

供应商是非企业专业服务机构的，应提供其有效的“执业许可证”复印件；

供应商是个体工商户的，应提供其有效的“个体工商户营业执照”复印件；

供应商是自然人的，应提供其有效的自然人身份证明。

2.财务状况报告

其中：

供应商是法人或其他组织的，应提供经第三方会计师事务所审计的2020年度财务审计报告复印件。**或**提供投标人在投标截止时间前六个月内在其开户银行开具的资信证明原件或复印件（**如提供资信证明复印件，有复印件无效或只适用于本项目以外的特定某项目字样的视为无效）。**

供应商是自然人的，应提供中国人民银行出具的针对本项目资信证明原件。

3.履行合同所必需的设备和专业技术能力的声明

致：

北京交通大学

北京中教仪国际招标代理有限公司

我公司具有履行本项目合同所必需的设备和专业技术能力，特此声明。

投标人名称(盖公章)：

法定代表人或供应商代表签字：

日期：

4.依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录证明材料

其中：

供应商是法人的，缴纳税收的证明材料，应提供开标前六个月内任意一个月的缴税凭据复印件**（投标人自行编写的无效）；**

供应商是法人的，缴纳社会保障资金的证明材料，应提供开标前六个月内任意一个月的缴纳社会保险的凭据（专用收据或社会保险缴纳清单）复印件或投标人所在地社保机构在开标前六个月内出具的证明文件。

供应商是其他组织和自然人的，需要提供开标前六个月内任意一个月的缴纳税收和社会保险的凭据。

注：依法免税或不需要缴纳社会保障资金的供应商，须提供相应文件证明其依法免税或不需要缴纳社会保障资金。

5.参加政府采购活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

致：

北京交通大学

北京中教仪国际招标代理有限公司

我公司郑重承诺在参加本项目政府采购活动前三年内，在经营活动中无重大违法记录。公司未处于被责令停业，财产被接管、冻结、破产状况。

特此声明。

投标人(盖章)：

法定代表人或供应商授权代表签字：

日期：

其中：

重大违法记录是指供应商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、较大数额罚款等行政处罚；

供应商须提供参与本采购活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。

供应商在参加政府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，但期限届满的，可以参加政府采购活动。

6.供应商须列出单位负责人为同一负责人或存在直接控股、管理关系的供应商名单

（不存在上述情况的，在本附件中写“无”）

备注：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，不得参加同一包投标或者在未分包的同一采购项目中投标。

7.供应商须提供没有为本次采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的声明

致：

北京交通大学

北京中教仪国际招标代理有限公司

我公司没有为本次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，特此声明。

投标人(盖公章)：

法定代表人或供应商授权代表签字：

日期：

二、商务文件

附件 1

法定代表人授权委托书

（填写采购代理机构）：

本授权书声明：注册于（填写投标人地址）的（填写投标人名称）法定代表人（填写法定代表人姓名、职务或职称）代表本公司授权在下面签字的（填写投标人代表姓名、职务或职称）为本公司的合法代理人，就贵方组织的（填写项目名称）（填写项目编号），以本公司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。

法定代表人签字：

被授权人签字：

职务：

投标人名称（加盖公章）：

地址：

注：后需附法定代表人及被授权人身份证复印件。

附件 2：

投标函

（填写采购代理机构名称）：

我方参加贵方组织的(填写项目名称)、（填写项目编号）、（填写包号）招标的有关活动，并对此项目进行投标。为此，**我方承诺如下：**

1.同意在本项目招标文件中规定的开标日起 90 天内遵守本投标文件中的承诺且在此期限期满之前均具有约束力。

2.已经具备政府采购法律法规和招标文件中规定的参加政府采购活动的供应商应当具备的条件。

3.提供招标文件规定的全部投标文件，包括投标文件正本 1 份、副本份和投标文件电子版 1 份等。

4.提供单独密封的开标一览表 1 份。

5.保证遵守招标文件中的有关规定和收费标准（投标保证金采用支票/（汇票/汇款/或投标保证金担保函）形式）。

6.保证忠实地执行双方所签订的合同，并承担合同规定的责任和义务。

7.完全理解招标文件中的各项商务和技术要求，若有偏差，已在投标文件商务条款偏离表中予以明确特别说明。

8.完全理解贵方不一定接受最低价的投标或收到的任何投标。

9.愿意向贵方提供任何与本项投标有关的数据、情况和技术资料。若贵方需要，我方愿意提供我方作出的一切承诺的证明材料。

10.我方已详细审核全部投标文件，包括投标文件修改书（如有的话）、参考资料及有关附件，确认无误。

11.采购人若需追加采购本项目招标文件所列服务及相关服务的，在不改变合同其他实质性条款的前提下，按相同折扣率保证提供服务。

12.接受招标文件中合同的全部条款且无任何异议。

13. 我们在本项目中若获中标，我们保证按招标文件规定，向北京中教仪国际招标代理有限公司一次性支付招标代理服务费。否则北京中教仪国际招标代理有限公司可从我方提交的投标保证金中扣取招标代理服务费。

如果我方违反上述承诺，或承诺内容不属实，我方愿意承担一切不利的法律后果。

与本投标有关的一切往来通讯请寄：

地址：

邮编：

电话：

传真：

电子信箱：

法定代表人或授权代表签字：

投标人名称：

公章：

日期：年月日

附件 3：

开标一览表

项目编号：

项目名称：

价格单位：人民币元/平方米/日

包号	名称	投标报价

投标人（盖章）:

法定代表人或投标人授权代表(签字或盖章):

日期：

注：此表需按投标人须知的规定密封标记并单独递交。

附件 4：

投标分项报价表

项目编号：

项目名称：

包号：

价格单位：元/平方米/日

序号	报价内容	单价	总价	备注
1				
2				
3				
4				
.	.			
.	.			
合计				

投标人名称：（单位公章）

法定代表人或授权代表签字：（签字）

日期：

注：分项报价表上合计总价应与开标一览表上的投标总价一致，包含招标文件规定的完成项目所必需的全部服务暨合同卖方的全部责任和义务，以及可合理推断的责任和义务。

附件 5：

商务条款偏离表

项目编号：项目名称：

包号：

招标文件条目号	招标文件的商务条款	投标文件的商务条款	响应/偏离	说明

注：1、投标人如对包括合同等商务条款的响应有任何偏离，请在本表中详细填写；如商务条款全部无偏离，请填写“全部无偏离”；如不列出，则视为投标人完全同意招标文件的商务条款。

投标人名称(盖公章)：

法定代表人或投标人代表签字：

日期：

附件 6：

投标人业绩清单

附件 7：

投标人基本情况表

项目编号：

项目名称：

投标人全称		投标人注册地	
成立和注册日期		注册资金	
企业类型（大/中/小/微型）		统一社会信用代码证	
企业性质		上级主管部门	
法定代表人姓名		职员人数	
北京常驻机构地址		联系人	
电话		传真	
基本帐户开户银行名称		近三年营业额	年度： 年度： 年度：

投标人名称：（单位公章）

法定代表人或授权代表：（签字）

日期：

附件 8：（本项目不适用）

需按以下格式提供中小企业声明函

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，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）；

2.（标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；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。

企业名称（盖章）：
日期：

注：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。

中小企业划型标准规定

一、根据《中华人民共和国中小企业促进法》和《国务院关于进一步促进中小企业发展的若干意见》(国发〔2009〕36号)，制定本规定。

二、中小企业划分为中型、小型、微型三种类型，具体标准根据企业从业人员、营业收入、资产总额等指标，结合行业特点制定。

三、本规定适用的行业包括：农、林、牧、渔业，工业（包括采矿业，制造业，电力、热力、燃气及水生产和供应业），建筑业，批发业，零售业，交通运输业（不含铁路运输业），仓储业，邮政业，住宿业，餐饮业，信息传输业（包括电信、互联网和相关服务），软件和信息技术服务业，房地产开发经营，物业管理，租赁和商务服务业，其他未列明行业（包括科学研究和技术服务业，水利、环境和公共设施管理业，居民服务、修理和其他服务业，社会工作，文化、体育和娱乐业等）。

四、各行业划型标准为：

（一）农、林、牧、渔业。营业收入20000万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入500万元及以上的为中型企业，营业收入50万元及以上的为小型企业，营业收入50万元以下的为微型企业。

（二）工业。从业人员1000人以下或营业收入40000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员300人及以上，且营业收入2000万元及以上的为中型企业；从业人员20人及以上，且营业收入300万元及以上的为小型企业；从业人员20人以下或营业收入300万元以下的为微型企业。

（三）建筑业。营业收入80000万元以下或资产总额80000万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入6000万元及以上，且资产总额5000万元及以上的为中型企业；营业收入300万元及以上，且资产总额300万元及以上的为小型企业；营业收入300万元以下或资产总额300万元以下的为微型企业。

（四）批发业。从业人员200人以下或营业收入40000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员20人及以上，且营业收入5000万元及以上的为中型企业；从业人员5人及以上，且营业收入1000万元及以上的为小型企业；从业人员5人以下或营业收入1000万元以下的为微型企业。

（五）零售业。从业人员300人以下或营业收入20000万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员50人及以上，且营业收入500万元及以上的为中型企业；从业人员10人及以上，且营业收入100万元及以上的为小型企业；从业人员10人以下或营业收入100万元以下的为微型企业。

（六）交通运输业。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 3000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 200 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 200 万元以下的为微型企业。

（七）仓储业。从业人员 200 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（八）邮政业。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（九）住宿业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十）餐饮业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十一）信息传输业。从业人员 2000 人以下或营业收入 100000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十二）软件和信息技术服务业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 50 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 50 万元以下的为微型企业。

（十三）房地产开发经营。营业收入 200000 万元以下或资产总额 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 1000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入 100 万元及以上，且资产总额 2000 万元及以上的为小型企业；营业收入 100 万元以下或资产总额 2000 万元以下的为微型企业。

（十四）物业管理。从业人员 1000 人以下或营业收入 5000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 100 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为小型企业；从业人员 100 人以下或营业收入 500 万元以下的为微型企业。

（十五）租赁和商务服务业。从业人员 300 人以下或资产总额 120000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且资产总额 8000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且资产总额 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或资产总额 100 万元以下的为微型企业。

（十六）其他未列明行业。从业人员 300 人以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下的为微型企业。

五、企业类型的划分以统计部门的统计数据为依据。

六、本规定适用于在中华人民共和国境内依法设立的各类所有制和各种组织形式的企业。个体工商户和本规定以外的行业，参照本规定进行划型。

七、本规定的中型企业标准上限即为大型企业标准的下限，国家统计部门据此制定大中小微型企业的统计分类。国务院有关部门据此进行相关数据分析，不得制定与本规定不一致的企业划型标准。

八、本规定由工业和信息化部、国家统计局会同有关部门根据《国民经济行业分类》修订情况和企业发展变化情况适时修订。

九、本规定由工业和信息化部、国家统计局会同有关部门负责解释。

十、本规定自发布之日起执行，原国家经贸委、原国家计委、财政部和国家统计局 2003 年颁布的《中小企业标准暂行规定》同时废止。

附件 9：（本项目不适用）

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制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

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。

单位名称（盖章）：

日期：

附件 10：

投标保证金说明函

致：（填写采购代理机构名称）

项目编号：_____

1.投标保证金金额(大写)____元，以支票/汇票/电汇/政府采购担保函方式支付。

2.在担保期内，贵公司根据下列事实中的任何一点，即可无条件地不予退还保证金。

(1)我方在开标之日后到投标文件有效期满前，撤回投标；

(2)我方在收到中标通知后 30 天内，未能按规定的时间、地点与买方签订合同。

3.保证金自开标之日起生效，与投标文件有效期一致。

4.我公司开票信息如下：

(1)开票单位名称：

(2)纳税人识别号：

(3)地址、电话：

(4)开户银行及账号：

投标人名称：（单位公章）

法定代表人或授权代表：（签字）

日期：

附件 11：

投标保证金担保函

（如以支票、汇款或汇票、保函形式提供投标保证金，则不需再提供此函）

编号：

（填写采购代理机构）：

鉴于（填写投标人名称）（以下简称“投标人”）拟参加（填写项目名称）（以下简称“本项目”）投标，编号为，根据本项目招标文件，供应商参加投标时应向你方交纳投标保证金，且可以投标担保函的形式交纳投标保证金。应供应商的申请，我方以保证的方式向你方提供如下投标保证金担保：

一、保证责任的情形及保证金额

（一）在投标人出现下列情形之一时，我方承担保证责任：

1.在开标之日后到投标有效期满前，投标人擅自撤回投标的；

2.投标人为中标供应商时，不按规定签订合同的；

3.投标人为中标供应商时，不按规定交纳履约保证金；

4.投标人为中标供应商时，不按规定交纳中标服务费的。

（二）我方承担保证责任的最高金额为人民币大写金额元整（¥小写），即本项目的投标保证金金额。

二、保证的方式及保证期间

我方保证的方式为：连带责任保证。

我方的保证期间为：自本保函生效之日起个月止。

三、承担保证责任的程序

1.你方要求我方承担保证责任的，应在本保函保证期间内向我方发出书面索赔通知。索赔通知应写明要求索赔的金额，支付款项应到达的账号，并附有证明投标人发生我方应承担保证责任情形的事实材料。

2.我方在收到索赔通知及相关证明材料后，在个工作日内进行审查，符合

应承担保证责任情形的，我方应按照你方的要求代投标人向你方支付投标保证金。

四、保证责任的终止

1.保证期间届满你方未向我方书面主张保证责任的，自保证期间届满次日起，我方保证责任自动终止。

2.我方按照本保函向你方履行了保证责任后，自我方向你方支付款项（支付款项从我方账户划出）之日起，保证责任终止。

3.按照法律法规的规定或出现我方保证责任终止的其它情形的，我方在本保函项下的保证责任亦终止。

五、免责条款

1.依照法律规定或你方与投标人的另行约定，全部或者部分免除投标人投标保证金义务时，我方亦免除相应的保证责任。

2.因你方原因致使投标人发生本保函第一条第（一）款约定情形的，我方不承担保证责任。

3.因不可抗力造成投标人发生本保函第一条约定情形的，我方不承担保证责任。

4.你方或其他有权机关对招标文件进行任何澄清或修改，加重我方保证责任的，我方对加重部分不承担保证责任，但该澄清或修改经我方事先书面同意的除外。

六、争议的解决

因本保函发生的纠纷，由你我双方协商解决，协商不成的，通过诉讼程序解决，诉讼管辖地法院为法院。

七、保函的生效

本保函自我方加盖公章之日起生效。

保证人：（公章）

年月日

附件 12：

技术规格偏离表

项目编号：_____ 项目名称：_____

包号：

招标文件条目号	招标文件技术需求的内容与数值	投标人的技术响应内容与数值	偏差说明（有无偏离/是否满足）

注：1.投标人应对招标文件第三章采购需求的内容给予逐条响应，以投标服务所能达到的内容予以填写，而不应复印采购需求作为响应内容，有具体需求的应填写具体要求。

2. 偏差说明处：技术、服务内容满足招标文件相应要求填写：“满足招标文件要求”、或“无偏离”；技术、服务内容不满足招标文件相应要求填写：“不满足招标文件要求”或“负偏离”。

投标人名称：（单位公章）

法定代表人或授权代表：（签字）

日期：

附件 13：

服务方案及承诺

附件 14：

投标人自行编写的技术文件

附件 15：

招标文件中要求提供的其他文件