

山东交通学院 2024 年部分房屋租赁项目
竞争性谈判文件

(第二册 项目专用部分)



采 购 人：山东交通学院

代理机构：山东三木招标有限公司

项目编号：SDSM2024-31170

日 期：二〇二四年八月

目录

第一册 通用部分

第一部分 供应商须知

第二部分 政府采购合同

第三部分 响应文件格式

第四部分 附件

第二册 项目专用部分（本册）

第五部分 谈判邀请	3
第六部分 供应商须知附表	5
第七部分 评审办法	7
第八部分 技术要求及说明	8

第五部分 谈判邀请

山东三木招标有限公司（以下简称采购代理机构）受山东交通学院的委托，对“山东交通学院 2024 年部分房屋租赁项目”相关服务进行竞争性谈判采购，欢迎符合条件的合格供应商参与报价。

一、项目名称及编号

项目名称：山东交通学院 2024 年部分房屋租赁项目

项目编号：SDSM2024-31170

二、采购内容及分包

1、采购内容：山东交通学院 2024 年部分房屋租赁项目采购，包括拟购服务的全部费用。

2、分包情况：本项目共分 2 个包。单包内容不允许拆包后响应。具体技术要求详见谈判文件“第八部分 技术要求及说明”。

包号	校区	经营项目	面积 (m ²)	房屋（场地）位置	年起租价格 (元)	安全与违 约保证金	合作时限
1	东校区	仓储、经营	约 625	济南市历城区桑园路 46 号院	104937.50	3 万元	1+2+2 年
2	无影山校区	商业	约 102	交校路 5 号南门东侧门头房	85450.00	2 万元	1+2+2 年

三、供应商资格要求

- 1、具有承担本项目的能力；
- 2、本项目接受自然人、个体工商户、具备独立法人资格的企业参与；
- 3、在“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单；
- 4、本项目不接受联合体报价。

四、谈判文件发售的时间、地点、售价及方式

- 1、时间：2024 年 8 月 10 日至 2024 年 8 月 14 日，每天 8:30 至 17:00（节假日除外）。
- 2、地点：济南市市中区二环南路 6636 号中海广场 8 楼 805（山东三木招标有限公司）。
- 3、售价：300 元/包。谈判文件售出不退。（开户单位：山东三木招标有限公司，开户银行：中国工商银行济南六里山支行，账号：1602001319200062147。）

4、报名方式：登录山东三木招标网（网址：<http://www.chinasanmu.com.cn/>），进入报名系统入口；报名咨询电话：0531-81764009。（开户单位：山东三木招标有限公司，开户银行：中国工商银行济南六里山支行，账号：1602001319200062147。）未按上述要求报名及未报名但已获取标书的，报名均无效。本项目实行资格后审，报名成功不代表评审现场资格审核通过。

五、响应文件的递交

- 1、递交响应文件时间：2024 年 8 月 16 日 08:30-09:00（北京时间）。
- 2、递交响应文件截止时间：2024 年 8 月 16 日 09:00，逾期递交的响应文件不予接受。
- 3、递交响应文件地点：济南市二环南路 6636 号中海广场北大堂山东三木招标有限公司开标一室。

六、采购代理机构信息

- 1、名称：山东三木招标有限公司
- 2、地址：济南市市中区二环南路 6636 号中海广场 8 层 805
- 3、项目联系人：芦熹
- 4、联系电话：0531-82976333
- 5、开户名称：山东三木招标有限公司
- 6、开户银行：中国工商银行济南六里山支行
- 7、账号：1602001319200062147

第六部分 供应商须知附表

序号	内容	说明与要求
1	采购人	名称：山东交通学院 地址：济南市长清区大学科技园海棠路 5001 号
2	供应商特定资格要求	1、具有承担本项目的能力； 2、本项目接受自然人、个体工商户、具备独立法人资格的企业参与； 3、在“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单； 4、本项目不接受联合体报价。
3	报价币种	人民币完税报价。
4	建议书编号	无
5	备选方案	不允许
6	踏勘现场	踏勘现场：本项目自行联系采购方踏勘现场 联系人：1. 东校区：李老师 13969052104 2. 无影山校区：陈老师 13864196558 踏勘时间：2024 年 8 月 15 日上午 09:30-11:00 时 踏勘地点：1. 济南市历城区桑园路 46 号院门口 2. 交校路 5 号南门 特别提醒： 1、参加踏勘现场的供应商需自行打印《踏勘现场登记表》（见谈判文件第一册附件），携带至踏勘现场，踏勘结束后由采购人签字确认。将采购人签字后的《踏勘现场登记表》胶装至响应文件中。由踏勘产生的所有费用供应商自行承担。未参加踏勘现场的供应商可不提供《踏勘现场登记表》。 2、供应商有疑问需要采购人解答的需在当日 17:00 时之前提出，并电话告知采购代理机构 0531-82976333。 3、无论供应商对现场踏勘与否，都将被视为熟悉履行招标文件的一切情况，并承担一切有关的风险、责任及义务。
7	租赁期限	1+2+2 年
8	响应文件份数	正本一份，副本四份，报价一览表一式三份，电子版响应文件（U 盘，word 格式）一份。正本、副本、报价一览表、电子版响应文件分别单独密封。
9	谈判保证金金额及截止时间	1、递交响应文件截止时间前汇款至我公司； 2、保证金金额：3000 元/包；保证金的提交单位必须与供应商名称一致。 汇款时备注“31170 保证金”。 3、收款信息： 收款单位：山东三木招标有限公司 开户银行：中国工商银行济南六里山支行

		银行账号：1602001319200062147
10	履约保证金	签订合同前，成交供应商应在协议开始时间前 15 日内向采购人支付安全与违约保证金（详见表格）至采购人指定账户。不能按时足额缴纳保证金的视为放弃成交资格。安全与违约保证金首年缴纳后，考核合格续签合同后自动顺延至下一年度。合同期满后采购人 15 个工作日内无息退还保证金。
11	递交响应文件的时间和地点	时间：2024 年 8 月 16 日 08:30-09:00（北京时间）。 地点：济南市二环南路 6636 号中海广场北大堂山东三木招标有限公司开标一室。
12	递交响应文件截止时间和地点	时间：2024 年 8 月 16 日 09:00（北京时间）。 地点：济南市二环南路 6636 号中海广场北大堂山东三木招标有限公司开标一室。
13	检查响应文件的密封情况	由供应商授权代表及见证律师共同检查响应文件密封情况
14	报价	通过资格性和符合性审查的供应商评审现场有再次报价的机会，评分时以供应商最终报价来确定其报价得分。
15	成交服务费	成交供应商在签订合同前，向山东三木招标有限公司交纳 3000 元成交服务费。
16	律师见证费	成交供应商缴纳律师见证费 500 元。
17	谈判文件解释权	构成本谈判文件的各个组成文件应互为解释，互为说明；如有不明确或不一致，构成合同文件组成内容的，以合同文件约定内容为准；同一部分组成文件中就同一事项的规定或约定不一致的，以编排顺序在后者为准；同一部分组成文件不同版本之间有不一致的，以形成时间在后者为准。按本款前述规定仍不能形成结论的，由采购代理机构负责解释。
18	响应文件格式	按谈判文件要求。
19	特别说明	投标注意事项： 1、参与投标活动的供应商应当遵循公平竞争和诚实信用的原则，任何违反公平竞争和诚实信用的行为都将导致报价无效，且依据《中华人民共和国政府采购法》第七十七条进行处罚。 2、根据财库[2016]125 号的相关规定，本次招采购活动进行信用查询及使用信用记录，对列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，拒绝其参与政府采购活动。 3、本项目实行资格后审，报名成功不代表评审现场资格审核合格。
20	关于递交原件的规定	如采购文件要求必须递交的用于资格后审的资格、资质原件或评分办法中要求提交的构成加分项的原件，须与响应文件同时递交。递交响应文件截止时间后送达的原件，代理机构不予接受，由此产生的一切后果，由供应商承担。

说明：本表内容与谈判文件其他部分内容不一致的，应当以本表内容为准。

第七部分 评审办法

一、供应商存在下列情况之一的，报价无效：

- 1、响应文件未按谈判文件要求签署、盖章的；
- 2、未按谈判文件要求提交谈判保证金的；
- 3、不具备谈判文件中规定的资格要求的；
- 4、报价低于谈判文件中规定的年起租价格（元）的；
- 5、响应文件含有采购人不能接受的附加条件的；
- 6、未从采购代理机构报名并取得谈判文件的；
- 7、报价有效期不满足谈判文件要求的；
- 8、响应文件没有对谈判文件的实质性要求和条件作出响应的；
- 9、单独密封的报价一览表未按谈判文件要求签署、盖章的；
- 10、未经许可，以进口产品参与报价的；
- 11、同一供应商提交两个以上不同的响应文件或者报价，但谈判文件要求提交备选方案的除外；
- 12、法律、法规和谈判文件规定的其他无效情形。

二、评审方法

本次谈判采用最高评审价法。由竞争性谈判小组依据竞争性谈判文件的规定对供应商资格进行审查，对未通过资格资质审查的供应商不进行下一步评审，根据资格、服务均能满足谈判文件实质性响应要求且响应价格最高的原则确定成交供应商推荐顺序。

第八部分 技术要求及说明

一、项目名称

山东交通学院 2024 年部分房屋租赁项目

二、项目说明

供应商不得对所报内容分解后进行响应。

三、商务条件

1、支付方式：

(1) 首年租金。本合同签订前协议开始时间前 15 日内，供应商到采购人财务部门缴纳保证金和第一年租金，并将采购人财务部门签字盖章的收款证明交给采购人资产管理处。

(2) 剩余年租金。供应商应提前一个月一次性支付下一个合同期的全部租金（支付方式同首次付款的付款方式）。

(3) 采购人银行账户信息：

账户名称：山东交通学院

开户银行：中国建设银行济南交校路支行

银行账号：37001616509050008621

2、保证金：签订合同前，成交供应商应在协议开始时间前 15 日内向采购人支付安全与违约保证金（详见表格）至采购人指定账户。不能按时足额缴纳保证金的视为放弃成交资格。安全与违约保证金首年缴纳后，考核合格续签合同后自动顺延至下一合同期。合同期满后采购人 15 个工作日内无息退还保证金。

3、租赁期限：合同采用 1+2+2 模式，（第二、三年租赁价格在第一年的基础上每年上涨不低于成交金额的 3%；第四、五年租赁价格在第一年的基础上每年上涨不低于成交金额的 6%）。

四、项目要求

(一) 分包情况

包号	校区	经营项目	面积 (m ²)	房屋（场地）位置	年起租价格 (元)	安全与违约保证金	合作时限
----	----	------	-------------------------	----------	--------------	----------	------

1	东校区	仓储、经营	约 625	济南市历城区桑园路 46 号院	104937.50	3 万元	1+2+2 年
2	无影山校区	商业	约 102	交校路 5 号南门东侧门头房	85450.00	2 万元	1+2+2 年

注：1. 以房屋现状为准。
2. 包 1 院内北临时房 1（面积 20.97 m²）留作学校仓库使用，不在此次租赁范围内。具体位置见下图。



(二) 基本要求

- 1. 供应商在成交后两个月内必须办理完【工商营业执照】、人员无犯罪证明等国家规定的有效证件，并提供复印件，逾期办理的学校有权解除合同。
- 2. 税金、工商管理、卫生、防疫、文化、劳动保障等费用由成交供应商承担并承担与之有关的一切法律责任。
- 3. 成交供应商应保护好承租房屋的资产，如造成损坏，成交供应商应按市场价赔偿。成交供应商对环境进行改造提升，其方案须经采购人同意后方可实施。未经采购人同意，成交供应商不得改变承租经营场所的房屋结构、管线、电路，不得私接水电，不得使用大功率电器。擅自改变的，成交供应商负责恢复原状，并承担由此造成的一切损失。采购人有权保留单方面解除承租合同的权利。
- 4. 成交供应商应做好安全、卫生（门前实行三包）、防火、防盗、防水、防毒、维持秩序等工作。由此引发事故造成损失的由成交供应商负完全责任。
- 5. 成交供应商必须自觉接受采购人的日常管理、监督检查和奖惩考核，为采购人的管理与

监督检查提供便利条件，对采购人提出的整改措施应配合落实。必须遵守学校各项规章制度，否则采购人有权单方解除合同。

6. 成交供应商对场所须每天打扫，物品摆放有序，各类物品应有相对固定的位置。应保持干净、干燥、无杂物，不得存放有毒有害等危险物品。

7. 成交供应商经营过程中产生的垃圾要按指定地点丢弃，不得乱弃乱扔。经营场所外区域不允许堆积垃圾和杂物。

8. 严禁超范围经营。

9. 成交供应商工作人员必须符合国家从业人员相关规定，所发生的任何问题均由成交供应商负责处理。

10. 由于自然原因、政府原因、检修需要等不可抗力因素造成的停电、停水等情况，成交供应商相关损失自负。

11. 管理费：水电计量仪器设备费用由成交供应商承担。

12. 成交供应商应对突发事件制定详细、合理、切实可行的应急处理方案。

13. 成交供应商所有人员与学校无隶属关系，一切事故、工伤等事件，由成交供应商自行负责。

14. 成交供应商要与学校签订《安全管理责任协议书》并严格执行。

15. 成交供应商必须以自己的名义管理，不得转租他人经营，也不得以合作、分包等形式进行变相转租，否则采购人有权随时终止合同且不补偿成交供应商的任何经济损失。不得随意更换项目负责人。

16. 本项目合作期间，如果遇到城市规划调整、上级主管部门政策调整和学校校区规划调整、处置，以及其他不可抗拒因素而导致合同无法进行的，双方可解除合同互不承担责任。

（三）禁止开展的经营项目出租出借房屋及构筑物，不得用于下列经营活动：

1. 经营（包括生产、加工、储存等）易燃性、爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质。

2. 开设酒吧、歌舞厅、录像厅、电子游戏室、网吧、棋牌室等。

3. 危害国家和学校安全，损害公共利益，影响学校教学和生活秩序等其他经营活动。

4. 不得开展以升学为目的的专升本、自考助考、考研辅导等培训活动。