

山东交通学院 2024 年部分房屋租赁项目
竞争性谈判文件

(第一册 项目通用部分)



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（本册）

第一部分 供应商须知	4
一、总则	4
二、谈判文件	5
三、响应文件	7
四、谈判保证金	10
五、响应文件的递交	10
六、报价	11
七、评审	11
八、询问与质疑	13
九、谈判费用	15
十、谈判文件解释权	15
第二部分 国有房屋租赁合同	16
第三部分 响应文件格式	26
一、商务部分	26
二、资信部分	26
三、技术部分	26
四、报价部分	26
五、特别说明	26
第四部分 附件	27
1、报价函	27
2、法定代表人授权委托书	28
3、没有重大违法记录的书面声明	29
4、商务响应表	30
5、报价一览表	31
6、拟投入本项目的管理、其他人员一览表	32
7、踏勘现场登记表	33
8、供应商银行开户情况	34
9、具备履行合同所必需的设备和专业能力的声明	35

10、谈判保证金退付表	36
11、响应文件包装袋密封件正面和封口格式	37
12、服务承诺书	38

第二册

第五部分 谈判邀请

第六部分 供应商须知附表

第七部分 评审方法

第八部分 承包范围及服务内容

第一部分 供应商须知

一、总则

1、适用范围

本谈判文件仅适用于本文件第二册第八部分所述经营服务的采购。

2、定义

2.1 竞争性谈判，是指通过公开发布公告的形式邀请所有符合条件的供应商就本次采购事宜进行谈判活动，确定成交供应商的采购方式。

2.2 采购人（发包方），山东交通学院。

2.3 采购代理机构指山东三木招标有限公司。

2.4 供应商（承包方），是指向采购代理机构提交响应文件且具有合法资格的承包单位。

2.5 货物，是指供应商按谈判文件第八部分的要求，承包采购人发包内容的全部工作内容。

2.6 服务，是指供应商按谈判文件第八部分的要求，完成规定的经营过程中须承担的各项义务。

2.7 最高评标价法。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，根据资格和服务质量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；报价相同的，以服务指标较优的一方为成交供应商。

3、合格的供应商：

3.1 供应商应符合谈判文件规定的基本资格要求：

- 1) 在中华人民共和国境内具有独立法人资格并有效续存。
- 2) 向采购代理机构报名，并从采购代理机构处登记备案、取得谈判文件。
- 3) 供应商应符合谈判文件规定的特定资格要求，见供应商须知附表。

3.3 供应商按时足额缴纳谈判保证金。

3.4 供应商不得与采购人、采购代理机构等有利害关系。

4、踏勘现场

4.1 谈判文件第二册第六部分“供应商须知附表”规定组织踏勘现场的，采购人按规定的时间、地点组织供应商踏勘项目现场，踏勘现场所发生的费用由供应商承担。

4.2 采购人向供应商提供的有关现场的资料和数据，是采购人现有的能使供应商利用

的资料，采购人对供应商由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

4.3 供应商经过采购人的允许，可为踏勘目的进入项目现场，对供货（或施工）现场及其范围环境进行考察，以获取有关编制响应文件和签署实施合同所需的各项资料，但供应商及其人员不得因此使采购人及其人员承担有关的责任和蒙受损失。供应商并应对由此踏勘现场而造成的死亡、人身伤害、财产损失、损害以及任何其它损失、损害和引起的费用和开支承担责任。

5、其他

5.1 对本项目有关的通知，采购代理机构将以书面（包括书面材料、信函、传真等，下同）或在本次谈判公告刊登的媒体上发布公告的形式，向供应商发出，传真和电话（手机）号码以供应商的登记为准。收到通知的供应商须立即予以回复确认，但供应商未回复或采购代理机构未收到回复时，并不应当被理解为采购代理机构知道或应当知道供应商是否收到通知。因登记有误、传真线路故障或其他任何意外情形，导致所发出的通知延迟送达或无法到达供应商，采购代理机构不因此承担任何责任，有关的谈判活动可以继续有效地进行。

5.2 不论采购过程和结果如何，供应商的响应文件（含电子版）均不退还。

5.3 除谈判文件中另有规定外，谈判文件所使用的时间单位“天”、“日”均指日历天。且所有时刻均为北京时间。

5.4 参与谈判活动的各方应对谈判文件和响应文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

5.5 供应商应自行承担其准备和参加谈判活动发生的所有费用。不论谈判结果如何，采购人及采购代理机构在任何情况下无义务也无责任承担这些费用。

二、谈判文件

6、谈判文件的构成

6.1 谈判文件是用以阐明发包服务、采购程序和合同格式的规范性文件。谈判文件由以下部分组成：

第一册

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

第五部分 谈判邀请

第六部分 供应商须知附表

第七部分 评审办法

第八部分 承租范围及服务内容

6.2 谈判文件以中文编印，且以中文为准。

6.3 除非有特殊要求，谈判文件不单独提供发包所在地的自然环境、气候条件、公用设施等情况，供应商被视为熟悉上述与履行合同有关的一切情况。

6.4 供应商应认真阅读谈判文件中所有的事项、条款和技术规范等。如果供应商没有按照谈判文件的要求提交全部资料，或者供应商没有对谈判文件在各方面都作出实质性响应，可能导致其响应被拒绝，该风险由供应商承担。

6.5 供应商应严格按照谈判文件的各项要求编制响应文件。若有偏离之处，请如实在商务或技术响应表中注明。否则，其响应文件将会被拒绝。

7、谈判文件的澄清

7.1 供应商应仔细阅读和检查谈判文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向采购代理机构提出，以便补齐。如有疑问，应在收到谈判文件之日起 2 个工作日内以书面形式并附加电子邮件，要求采购代理机构对谈判文件予以澄清。

7.2 采购代理机构对谈判文件澄清的内容可能影响响应文件编制的，采购代理机构应当在报价截止时间至少 3 个工作日前，以书面形式通知所有获取谈判文件的供应商。

7.3 供应商在收到澄清后，应在 2 日内以书面形式通知采购代理机构，确认已收到该澄清。否则，即认为同意和接受该澄清。

7.4 供应商认为谈判文件存在歧视性条款或不合理要求等需要澄清的，应在规定时间内一次性全部提出。如在规定时间内，供应商对谈判文件中的各项条款未提出异议，即认为同意和接受谈判文件。

8、谈判文件的修改

8.1 采购代理机构对谈判文件修改或补充的内容可能影响响应文件编制的，采购代理机构应当在报价截止时间至少 3 个工作日前，以书面形式通知所有获取谈判文件的供应商。该修改或者补充的内容为谈判文件的组成部分。

8.2 供应商收到修改或补充内容后，应在 2 日内以书面形式通知采购代理机构，确认

已收到该修改或补充。否则，即认为同意和接受该修改、补充。

8.3 谈判文件的修改、补充等内容均以书面形式通知明确的内容为准。当谈判文件、谈判文件的修改和补充等在同一内容的表述上不一致时，以最后发出的书面形式通知为准。

8.4 谈判文件的修改均以采购代理机构书面依据为准，且作为谈判文件的组成部分并具有法律效力，对供应商具有约束力。

8.5 为使供应商在准备响应文件时有合理的时间考虑其响应文件的修改，采购代理机构可酌情推迟报价截止时间，并在谈判文件要求提交响应文件的截止时间三日前，以书面形式通知所有购买谈判文件的供应商。

三、响应文件

9、编制要求

9.1 供应商应仔细阅读谈判文件的所有内容，按照谈判文件的要求及格式编制响应文件，并保证其真实性。若供应商没有按照谈判文件要求提交全部资料或在各方面作出实质性响应是供应商的风险，其响应将会被拒绝。

9.2 供应商对多个分包进行响应的，可以以分包为单位编制响应文件，也可制作一套响应文件；分包制作的每一包响应文件均需满足本谈判文件对响应文件的装订、密封、签署、盖章要求。制作一套响应文件的在符合性审查中若有无效报价的则该响应文件中所有分包都视为无效报价。

9.3 封面设置

响应文件材料封面设置包括：“响应文件”、项目名称、项目编号、包号、供应商名称。

9.4 响应文件资料装订

响应文件的正本与副本应分别装订成册，并编制目录。将大小不一的文件材料用折叠的办法整理成 A4 纸面大小，左、下侧分别对齐，胶装（文件材料包括供应商所递交的所有资料，如响应文件、图纸等），装订应牢固、不易拆散和换页，不得采用活页装订方式。

9.5 供应商应按谈判文件的要求及格式编写其响应文件；不得缺少或留空任何谈判文件要求填写的表格或资料。

9.6 供应商应编制响应文件目录、内容，标注连续页码，并装订成册。

9.7 响应文件的编制必须按照谈判文件中第三部分响应文件格式要求的顺序制作。

10、响应文件语言及计量单位

10.1 响应文件及供应商和采购代理机构就谈判而相互交换的资料和来往信件，应以中

文书写。如供应商提交的支持文件和印刷的文献使用另一种语言，应附有相应内容的中文翻译本，在解释响应文件时以中文翻译本为准。

10.2 除在谈判文件的第八部分承租范围及服务内容中另有规定外，计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位。

10.3 对违反上述规定情形的，谈判小组有权要求供应商限期提供相应文件或决定对其响应予以拒绝。

11、报价有效期

11.1 自报价之日起，报价有效期为 90 日。报价有效期不足的将被视为非响应谈判文件而予以拒绝。

11.2 特殊情况下，采购代理机构可于报价有效期内要求供应商延长有效期，要求与答复均以书面通知为准。供应商可以拒绝上述要求而其谈判保证金不被没收。对于同意该要求的供应商，既不能要求也不允许其修改响应文件，但将要求其相应延长谈判保证金的有效期，有关退还和没收谈判保证金的规定在报价有效期的延长期内继续有效。

12、响应文件的组成

供应商提交的响应文件应包含以下各个部分，具体组成内容见第三部分响应文件格式。

12.1 商务部分

12.2 资信部分

12.2.1 供应商须对提交的资格证明真实性、有效性、完整性负责，并保证无不诚信记录。

12.2.2 资格证明的字迹、印章必须完整、清晰，否则其响应文件将会被拒绝。

12.2.3 供应商应携带其资信部分原件至报价现场，如若响应文件资信部分出现瑕疵，而供应商未能立即提供原件核验的，其响应文件将被拒绝。

12.3 技术部分

1、经营服务管理具体实施方案

1.1 经营管理的整体设想及策划

1.2 经营管理机构运作及管理制度

1.3 经营管理实施方案

1.4 经营管理的应急措施

2、公司情况一览表（格式自拟）

3、拟派驻项目经理一览表（附件 8）

4、拟投入人员情况一览表（附件 9）

5、管理方面的规章制度

6、对第二册“第八部分承包范围及服务内容”的响应

7、评审方法中要求的内容及其他需要说明的情况

12.3.8 同时承诺经采购人认可的项目经理及相应资质的专业技术、管理人员必须是将来现场的实际操作者，并应常驻现场，上述人员未经采购人同意，成交人不得擅自调换或撤离，采购人如认为有必要，可要求对上述人员中的部分人员做出更好的调整。

12.3.9 供应商认为需要提供的其他资料。

12.4 报价部分

12.4.1 报租赁单价及总价。

12.4.2 本次谈判不接受选择性报价和附有条件的报价。

12.4.3 供应商不得以任何方式或方法提供报价以外的任何附赠条款。

12.4.4 供应商应按响应文件中报价部分（统一格式）的内容填写报价，并由法定代表人或授权代表签署。

12.4.5 供应商须按附件格式表中的各单项明细逐项填写，以方便谈判小组对各响应文件进行比较。否则，其响应文件将会被拒绝。

12.4.6 宣读报价时，以单独密封的报价一览表为准，当报价大写金额和小写金额不一致时，以大写金额为准。（本项目不公开唱价）

12.4.7 按以上原则对错误报价的修正，供应商应接受并签字确认。若供应商拒绝修正后的报价，其响应文件将会被拒绝。

12.4.8 唱标时，采购代理机构只对按谈判文件要求编制的报价进行唱标，若有多个报价和附有条件的报价将会被拒绝。

12.4.9 供应商的综合单价在合同执行中是固定不变的，不得以任何理由予以变更。任何包含价格调整要求的报价将会被拒绝。

12.4.10 供应商有再次报价的机会。每一次报价均应以书面形式确认。

12.5 电子版响应文件

●电子版响应文件内容为上述 12.1、12.2、12.3、12.4 条款要求内容的 word 格式。

●电子版介质为“U”盘。

●电子版响应文件作为响应文件的一部分，无论谈判结果如何，均不退回。

●电子版响应文件单独密封，与响应文件同时递交。

12.6 供应商须知附表规定供应商应提交样品的，样品构成谈判文件的组成部分。

13. 响应文件的签署及规定

13.1 按商务、资信、技术及报价四部分顺序排列并装订成一册响应文件，每册文件正本一份，副本份数见供应商须知附表。正本和副本的封面上应清楚地标记“正本”或“副本”的字样。当副本和正本不一致时，以正本为准。

13.2 响应文件应用不褪色的材料书写或打印，并在规定处由供应商的法定代表人或其授权代表签字或盖单位章。授权代表签字的，响应文件应附法定代表人签署的授权委托书。所有要求签字的地方都应用不褪色的墨水或签字笔由本人亲笔手写签字（包括姓和名），不得用盖章（如签名章、签字章等）代替，也不得由他人代签。响应文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应加盖单位章或由供应商的法定代表人或其授权代表签字确认。

13.3 供应商在响应文件及相关文件的签订、履行、通知等事项书面文件中的单位盖章、印章、公章等处均仅指与当事人名称全称相一致的标准公章，不得使用其他形式（如带有“专用章”、“合同章”、“财务章”、“业务章”等字样）的印章；否则，谈判小组有权据此对其响应作无效报价处理。

四、谈判保证金

14、谈判保证金

见供应商须知附表。

五、响应文件的递交

15. 响应文件的密封和标记

15.1 供应商应将响应文件以正本、副本、报价一览表（一式三份）、电子版为单位分别密封，并在密封件上标明密封件内容、项目编号、项目名称、供应商名称、包号等。

15.2 供应商将每部分响应文件装入信袋内加以密封后，并在封签处加盖公章或授权代表或法人签字，如无公章或签字，响应文件将会被拒绝。

15.3 因供应商对其响应文件密封不当或签署不当而造成响应文件被拒绝，由供应商自行负责。

16. 递交响应文件的截止时间

16.1 供应商递交响应文件的时间和地点：见供应商须知附表。

16.2 报价截止时间和地点：见供应商须知附表。

16.3 供应商所递交的响应文件不予退还。

17. 迟交的响应文件

采购代理机构将拒绝在规定的递交响应文件截止时间之后收到的任何响应文件。

18. 响应文件的修改和撤销

18.1 供应商可在谈判文件规定的递交响应文件截止时间前，对其响应文件进行补充、修改或撤回，并向采购代理机构提交由被授权代表签字的书面通知，且补充、修改的内容为响应文件的组成部分。

18.2 供应商对响应文件补充、修改的书面材料或撤回的通知应按第 13 和 15 条规定进行编写、密封标注和递送，并注明“修改响应文件”或“撤回响应文件”字样。

六、报价（本项目不公开唱价）

19. 报价会议

19.1 采购代理机构按照供应商须知附表规定的时间和地点召开报价会议。届时请供应商派代表参加，参加报价会议的代表应签名报到以证明其出席，否则，责任自负。如在报价截止时间递交响应文件的供应商少于三家，采购代理机构有采取重新采购的权力，且不承担任何费用和责任。

19.2 响应文件有下列情况之一，其响应文件将被拒绝：

- 逾期送达的；
- 未按谈判文件要求密封、标记的；
- 未按谈判文件要求签字、盖章的；
- 未按谈判文件要求提交保证金的；
- 违反招标、投标纪律的。

七、评审

20. 谈判小组

20.1 采购代理机构将按照《中华人民共和国政府采购法》及有关规定组建谈判小组。谈判小组由采购人代表及有关经济、技术等方面的专家 3 人以上单数组成。

20.2 谈判小组具有依据谈判文件进行独立评审的权力，且不受外界任何因素的干扰。谈判小组成员需对评审结果独立写出评审意见，并承担责任。评委成员若拒绝在评审报告上签字且不陈述其不同意理由的，视为同意和接受。

20.3 谈判小组的职责：

- (1) 审查响应文件是否符合谈判文件要求；
- (2) 要求供应商对响应文件有关事项做出解释或者澄清；

(3) 按照谈判文件规定的评审标准进行评审；

(4) 推荐成交候选供应商名单，或者受采购人委托按照事先确定的办法直接确定成交供应商；

(5) 向采购单位或者有关部门报告非法干预评审工作的行为。

20.4 谈判小组的义务：

(1) 遵纪守法，客观、公正、廉洁地履行职责；

(2) 按照谈判文件规定的评审办法和评审标准进行评审，对评审意见承担个人责任；

(3) 对评审过程和结果，以及供应商的商业秘密保密；

(4) 参与评审报告的起草；

(5) 配合财政部门的投诉处理工作；

(6) 配合采购单位答复与会供应商提出的质疑。

21. 评审和确定成交步骤及要求

21.1 初步评审

21.1.1 资格性审查

公证人员或工作人员依据法律法规和谈判文件的规定，对所有供应商响应文件编制情况、资格证明、谈判保证金等进行审查，以确定供应商是否具备谈判资格，填写资格审查表并签字确认，以备谈判小组核对。

21.1.2 符合性审查

谈判小组按照谈判文件要求，审查供应商响应文件是否按谈判文件的要求对所有商务、技术、报价等内容进行完全响应，是否有漏项等，进行技术部分的符合性审查，通过技术部分符合性审查的，进入下一步的详细评审。

21.1.3 谈判小组依据谈判文件的规定，结合资格性和符合性审查的结果，对所有供应商响应文件的有效性、完整性及对谈判文件的响应程度进行审查，以确定是否对谈判文件的实质性要求做出响应。

21.1.4 经谈判小组集体审核通过，对于不符合条件的供应商要说明其不符合要求的原因，由其法定代表人或授权代表签字确认，供应商代表拒不签字的，并不影响谈判小组所做出的结论。

21.2 详细评审

21.2.1 进入详细评审阶段后，谈判小组与供应商分别进行谈判，并要求各供应商分别进行不超过三轮报价，并给予每个正在参加谈判的供应商相同的机会。最后一轮谈判结束

后，参加谈判的供应商应当对承诺和最终报价以书面形式确认，并由法定代表人或其授权人签字。

21.2.2 在谈判过程中，谈判小组可以根据谈判文件和谈判情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动谈判文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

21.2.3 详细评审结束后，谈判小组按照第七部分评审方法的规定对进入详细评审的供应商进行评审，并签字确认。

21.2.4 公开发布的谈判文件中的评审方法，在评审期间，不允许做出更改。

21.2.5 评审结束后，交采购代理机构汇总、统计，打印出结果，由谈判小组应对供应商的价格、商务和技术得分进行最后的复核，并签字确认。

21.2.6 供应商得分是谈判小组成员打分的算术平均值。

21.3 供应商有下列情形之一的，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加采购代理机构组织的政府采购活动：

- (1) 提供虚假响应材料谋取成交的；
- (2) 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；
- (3) 与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；
- (4) 向采购人、采购代理机构行贿或者提供其他不正当利益的；
- (5) 在采购过程中与采购人进行协商谈判的；
- (6) 拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的。
- (7) 一年内累计三次以上投诉均查无实据，并带有明显故意行为的；
- (8) 捏造事实或者提供虚假投诉材料的；
- (9) 不按规定程序及正常途径质疑、投诉，采用匿名信、匿名电话、发短信息等手段，威胁、恫吓、辱骂、恶意中伤其他相关当事人的；

21.4 确定成交供应商原则

21.4.1 本次谈判采用最高评标价法。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，根据资格和服务质量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；报价相同的，以服务指标较优的一方为成交供应商。

八、询问与质疑

22. 询问

22.1 供应商对采购活动事项有疑问的，可以向采购人或采购代理机构提出询问，采购人或采购代理机构将依法作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密；

22.2 询问及答复既可以采取书面形式，也可以采取电话、面谈等口头方式。

23. 质疑

23.1 供应商认为采购文件、采购过程、中标或者成交结果使自己的合法权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起 7 个工作日内（以公布成交结果的日期为准），以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑。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，否则不予受理。

23.2 质疑函应包括以下主要内容，附上相关证明材料。否则，采购人、采购代理机构不予受理：

（1）质疑供应商基本信息：质疑供应商名称、地址、邮编、联系人、联系电话、授权代表姓名、授权代表联系电话、授权代表地址、授权代表邮编。

（2）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。

（3）质疑事项具体内容

质疑事项 1、质疑事项 1 事实依据、质疑事项 1 法律依据：

质疑事项 2、质疑事项 2 事实依据、质疑事项 2 法律依据：……

（4）与质疑事项相关的质疑请求

签字(签章)：

公章：

日期：

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。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。

23.3 供应商不得虚假质疑和恶意质疑，并对质疑内容的真实性承担责任。供应商或者其他利害关系人通过捏造事实、伪造证明材料等方式提出异议或投诉，阻碍采购活动正常进行的，属于严重不良行为，采购代理机构将提请财政部门列入不良行为记录名单，并依法予以处罚。

23.4 采购代理机构在收到供应商的书面质疑后将及时组织调查核实，在 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报价供应商，答复的内容不涉及

商业秘密。

23.5 质疑方式、质疑接收地址、联系部门、联系人、联系电话

23.5.2 质疑接收地址：济南市市中区二环南路 6636 号中海广场 8 楼 804 室；

23.5.3 联系部门：山东三木招标有限公司招标三部；

23.5.4 联系人：芦熹；

23.5.5 联系电话：0531-82976333。

九、谈判费用

24. 成交服务费

24.1 成交服务费收取标准：见供应商须知附表。

25. 公证费/见证律师费

25.1 公证费/见证律师费的收费标准：见供应商须知附表。

十、谈判文件解释权

26. 谈判文件解释权

见供应商须知前附表。

第二部分 国有房屋租赁合同

山东交通学院房屋（场地）租赁合同

合同编号： SDJTUZYC-20 -00

签订地点： 山东交通学院

签订时间： 年 月 日

出租方（甲方）： 山东交通学院

承租方（乙方）：

依据《中华人民共和国民法典》《山东省省属高等学校国有资产管理办法》（鲁教财资〔2021〕16号）及有关法律、法规和规章制度，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就房屋（场地）租赁的有关事宜达成协议如下：

第一条 房屋（场地）基本情况

（一）该房屋（场地）坐落于_____，使用面积_____平方米。承租前，乙方（或乙方代理人）已经实际查看该房屋（场地）现状，甲方按照现状将该房屋（含附属设施）交由乙方。

（二）甲方承诺出租该房屋（场地）的行为已经有权机构批准，且该房屋（场地）产权清晰，未设定抵押、担保，未涉及法律诉讼。

第二条 租赁期限

（一）房屋（场地）租赁期限为__年，自__年__月__日至__年__月__日。

（二）租赁合同期满，乙方应如期交还所租赁房屋（场地）；乙方逾期不交还的，甲方有权收回所租赁房屋（场地）。

第三条 租金、房屋安全与违约保证金等有关费用支付期限及方式

(一) 租金

租赁期为_____年,租金分三次支付。租金按年计收,租金标准为每日每平方米_____元,每年按_____天计费,按使用面积计费,年租金总额为:¥_____元,人民币(_____)。

(二) 房屋安全与违约保证金:

1. 协议期内,房屋安全与违约保证金按_____/_____/元/平方米缴纳,房屋安全与违约保证金总额¥_____元(人民币_____),作为乙方遵守和履行本合同所有义务和规定的保障。

乙方不得主张以保证金抵销租金、物业服务费或乙方应支付的其他款项。

2. 租赁期满或合同解除后,若乙方无违约行为,房屋安全与违约保证金由甲方抵扣应由乙方承担的租金、水、电、暖、物业等费用、滞纳金、违约金及赔偿等,剩余部分如数返还乙方,房屋安全与违约保证金不计付利息。

3. 如果乙方违反本合同约定,甲方有权扣留部分或全部房屋安全与违约保证金作为因乙方延期付款、违约行为而对甲方的合理经济赔偿。保证金不足以赔偿损失的,甲方有权另行追偿不足部分。

(三) 房屋(场地)使用的有关费用

1. 协议期内乙方应按规定按时支付水、电、暖、物业等费用及其它费用。除由公共服务提供者直接收取的费用外,乙方应当按照甲方后勤部门的定价标准支付,如使用期间有计价方式调整,以甲方通知为准。

2. 如乙方拖欠租金、水、电、暖、物业等费用,甲方有权以书面及口头形式催告缴费;如乙方逾期仍不能支付或者提供甲方认可的担保支付方式,甲方有权进行停水停电等方式以行使先履行抗辩权。甲方行使上述先履行抗辩权的,不免除乙方相关支付义务,且不承担因此而造成的各项损失。

(四) 支付期限

1. 租金:乙方须在签订合同前一次性支付一年期全部租金。

2. 房屋安全与违约保证金:乙方须在签订合同前一次性支付。

3. 水、电、空调、物业等其他费用:乙方须在签订合同前一次性支付一年期空调和物业费。水、电按照甲方后勤管理部门要求预付费缴纳。

(五) 支付方式

1. 乙方须于承租期前 15 日将租金、房屋安全与违约保证金汇入甲方指定账户：【账户名称：山东交通学院。开户行：中国建设银行济南交校路支行。账号：37001616509050008621】。

2. 其他费用按照甲方有关部门规定的时间和方式缴纳。

第四条 房屋（场地）租赁用途

乙方承租该房屋（场地）用途为：_____。在租赁期内未征得甲方相关管理部门书面同意，乙方不得擅自改变该房屋（场地）的用途。

乙方承诺使用承租房屋（场地）从事的各项活动均符合国家法律、法规和有关规定，并独立承担完全责任。

第五条 房屋维护及修缮

（一）乙方负责房屋的日常维护、维修，保护各项设施、设备免遭损坏。未经甲方相关管理部门书面同意乙方不得对该房屋进行装修或增设他物。装修、增设他物的范围是：经甲方书面批准的乙方装修方案，费用由乙方负担。乙方装修房屋或者增设他物，不得改变房屋结构，不得影响房屋安全。如使用不当造成房屋及设施损坏的，乙方应立即负责修复或经济赔偿。

（二）租赁合同期满或合同解除后，乙方房屋装修、改善增设他物的处理方式：依附于房屋的装修归甲方所有。

（三）乙方有正当使用出租房屋的义务，应当按照双方约定的用途和甲方有关管理规定使用出租房屋。乙方设置的牌匾、宣传标识的规格、材质及安装部位需符合甲方管理规定。

第六条 房屋交付及交还的期限、方式及验收

（一）交付：甲方应按租赁期限规定按时将房屋（场地）交付乙方，乙方予以验收，交接时由双方在《房屋附属设施、设备清单》（见附件）上签字盖章。

（二）交还：乙方应于租赁期满或合同解除后 7 日内，将房屋（场地）及附属设施全部交还甲方，除自然损耗及甲方明确表示不用恢复原状的部分外，甲方有权要求乙方将该房屋按出租前的原状恢复，按合同约定移走乙方所属物品，并经甲方验收通过。如乙方

逾期腾退或遗留物品，则甲方有权收回租赁房屋，相关遗留物品均视为乙方废弃物。乙方经甲方催告通知拒不清理或者拒不接收甲方催告通知的，甲方有权自行处置遗留废弃物，并由乙方承担处置费用，由此造成的全部经济损失均由乙方承担。

第七条 双方权利、责任与义务

（一）甲方的权利和义务

1. 甲方有权对乙方的经营活动和各项工作进行指导、检查、监督。
2. 为乙方提供经营所需的水、电、暖、物业服务，费用由乙方承担。水、电、暖、物业等费用按甲方后勤部门定价标准计价。
3. 甲方有权按照相关法律法规和甲方后勤、安全等管理部门的规定和要求，对乙方食品卫生、安全管理等进行监督与检查，并对存在的问题责令整改。
4. 甲方接到师生对乙方服务态度、食品质量、卫生、安全等方面的投诉，经查实，视情况轻重甲方可按照有关规定直接给予经济处罚。
5. 承租期间，甲方有权对乙方的服务态度、食品质量、卫生、安全等进行检查和监督，对甲方提出的合理整改意见，乙方应及时进行整改。

（二）乙方的权利和义务

1. 乙方应当依法经营，遵守甲方的相关规章制度，负责经营区域及周边环境卫生。
2. 乙方应按照甲方要求提供营业执照、法人证书、健康证，以及乙方管理和从业人员的身份证（复印件）、户口所在地的派出所出具的无犯罪证明和人员花名册。
3. 乙方应独立承担法律责任，以及所属人员的人身安全、财物安全、安全事故等民事、劳动责任。乙方有义务随时接受上级市场监督管理部门或甲方对产品质量的检查，一旦发生任何安全事故，乙方承担法律责任，如查明第三人应当承担法律责任的，乙方应当在承担责任后再行追偿。
4. 乙方应自觉遵守国家的法律、法规。在装修期间和租赁期内，乙方是该房屋（场地）的实际管理人，该房屋（场地）所发生的所有安全事故由乙方承担责任和履行赔偿义务，与甲方无关；包括但不限于高空抛物，设备实施及水电使用不当等行为，给乙方、乙方聘用人员及服务对象（甲方师生等人员）等带来的伤害，甲方都不承担任何责任。
5. 乙方必须严格遵守国家、地方政府消防法律法规及甲方关于消防工作的相关规定，加强消防设施的配置和使用培训，消防设施的维护费用由乙方承担。如因乙方过错引发火

灾事故，乙方应承担全部法律责任，并赔偿甲方损失。

6. 乙方必须严格遵守国家相关法律法规和甲方的各项管理规定，做到守法经营。乙方在经营活动中应平等竞争，所售产品或提供服务价格不得高于市场公允价格，不得破坏经营秩序。乙方积极配合甲方的各类重大活动，并提供优质服务。

7. 乙方不得在宣传品或店名中使用甲方冠名，即不得冠以山东交通学院、山东交院、交院等名称。

8. 乙方职工的居住证、体检、卫生管理、治安管理、工资、社保等费用由乙方承担。如因上述原因导致甲方承担法律责任的，甲方有权利追究乙方违约责任。

第八条 合同的变更、解除与终止

(一) 双方可以协商变更或终止本合同。

(二) 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. 因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

2. 因国家政策需要拆除或改造已租赁的房屋（场地），使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。

3. 根据甲方发展规划变更，对校区土地、房屋（场地）等资产处置需要收回，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。

4. 因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

5. 不可抗力系指“不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”。

(三) 房屋（场地）租赁期间，乙方违反本合同约定，对甲方造成严重后果或是恶劣影响，甲方有权解除合同，扣除全部房屋安全与违约保证金，收回该房屋（场地）。

第九条 违约责任

(一) 本合同各方应遵守本合同的各项约定，如任何一方违反本合同的约定，应承担违约责任并赔偿另外一方因此所蒙受的损失。

(二) 除一方根据本合同享有单方解除权的情形外，乙方无故解除合同的，应向甲方支付与剩余租赁期限租金总额等额的违约金。

(三) 租赁期间, 乙方有下列行为之一的, 甲方有权终止合同, 收回该房屋(场地), 并扣除全部房屋安全与违约保证金。若支付的违约金不足弥补甲方损失的, 乙方还应负责赔偿直至达到弥补全部损失为止。

1. 未经甲方书面同意, 将房屋(场地)转租、分租、转让给他人使用的;
2. 未经甲方书面同意, 拆改变动房屋结构或损坏房屋;
3. 改变本合同规定的租赁用途或利用该房屋(场地)进行违法活动的;
4. 经查实乙方因食品质量、卫生、安全等问题, 造成重大事故的; 乙方在有关执法部门检查中, 因存在食品质量、卫生、安全等问题被通报, 或被新闻媒体曝光, 损害了甲方声誉的。
5. 拖欠房租累计 3 个月以上的。
6. 在租赁期内, 乙方未经甲方同意, 中途擅自退租的。

(四) 租赁期间, 乙方有下列行为甲方有权要求乙方支付相应赔偿。

1. 在租赁期内, 乙方逾期交纳本合同约定应由乙方负担的费用的, 每逾期一天, 则应按上述费用总额的 5% 支付甲方滞纳金。
2. 乙方如逾期支付租金, 每逾期一日, 则乙方须按租金的 5% 支付违约金。
3. 租赁期满, 乙方应如期交还该房屋(场地)。乙方逾期归还, 则每逾期一日应向甲方支付原日租金双倍的违约金。乙方还应承担因逾期归还给甲方造成的损失。

第十条 双方需要约定的其他内容

- 1、乙方承租期间, 严禁在经营活动中销售、使用储值型会员卡等透支、预付消费。
- 2、乙方承租期间, 严禁开展以升学为目的的专升本、自学助考、考研辅导等培训。

第十一条 合同争议的解决

凡因本合同发生的或与本合同有关的一切争议, 由双方当事人协商解决; 协商解决不成, 合同双方一致同意向甲方所在地人民法院起诉。

第十二条 本合同未尽事宜, 经甲、乙双方协商一致, 可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同组成部分, 与本合同具有同等法律效力。

第十三条 本合同自甲、乙双方签字并加盖单位公章后生效。

第十四条 本合同一式陆份，甲方肆份，乙方贰份，均具有同等法律效力。

甲方(公章)：山东交通学院

乙方(公章)：

法定代表人或授权代理人(签字)：

法定代表人或授权代理人(签字)：

电话：

电话：

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日

附件：

房屋附属设施、设备清单

货币单位：元

序号	设施名称	数量*单价	设备	数量*单价	家具	数量*单价

物品损坏的赔偿约定：

安全管理责任协议书

根据山东省、山东交通学院有关安全工作的有关规定，为加强对经营用房安全管理，保证双方的合法权益，切实做好出租经营用房安全防范工作，山东交通学院（甲方）与租赁方（乙方）_____签订本安全责任协议书。双方须认真遵守，切实履行职责。

第一条 甲方责任：

- （一）不准将房屋出租给无合法有效证件的供应商。
- （二）与供应商签定租赁合同。
- （三）将供应商的身份证、营业执照等基本情况进行登记备案。
- （四）发现供应商有违法犯罪活动或有违法犯罪嫌疑的应当及时终止租赁关系，并报告有关部门。
- （五）甲方有权按照本合同约定或有关法律法规、政府授权管理的相关职能规定，以及甲方相关规章制度，对乙方的房屋使用情况和遵守甲方安全管理制度的情况进行监督和检查，有权要求乙方按照监督检查情况制定相应措施并加以整改。甲方不因行使该监督和检查权而承担任何责任，也不因此减轻或免除乙方根据本合同约定或相关法律法规规定应承担的任何义务或责任。

第二条 乙方责任：

- （一）必须建立健全各项规章制度，明确安全责任人，认真落实安全责任制。
- （二）必须持有合法身份证件，执照经营。严格遵守国家法律法规，不得从事任何非法经营或超范围经营；不得在规定的场所外进行经商活动；不得销售假冒伪劣或已过保质期的商品。
- （三）定期检查所承租的房屋，发现承租房屋有不安全隐患时，应及时排除，需要甲方协助的，要及时告知甲方。
- （四）消防设施及措施到位。必须严格按照消防条例规定配足必要的消防设施和器材，有专人管理并精通使用，定期对其消防设施和器材进行维修和保养。保障所承租经营用房内的楼道、楼梯和出口等部位畅通，并配备必要的消防安全疏散标志。不准使用不符合消防规定的装饰材料装饰经营用房；不得占用、堵塞消防疏散通道。严禁存放、生产、储存、经营易燃、易爆、有毒等危险物品。参加甲方组织的消防演习和培训。
- （五）做好用电安全工作。严禁违规用电。未经甲方同意，不准自行拉线安装电器或

改造线路。已安装使用的电器必须安全可靠并定期检查，确保无安全隐患。严禁在店内做饭和使用大功率电器。非营业时要关门断电，冰箱、空调等大功率电器需设专门用电线路。

（六）经营场所门窗要具备一定的安全防盗功能，店内不能存放大量现金、不得留人住宿。

（七）要按照有关法律规定做好食品、饮品的安全工作。所售食品和饮品确保质量合格有效。商品储藏确保防腐、防潮、防鼠、防火、防电。

（八）乙方进入甲方校内的所有车辆（包括配货、退货、运输、员工车辆等）要到甲方保卫部门登记备案，并按照甲方的有关规定在校内行驶。

（九）乙方经营场所门前实行三包，禁止乱贴乱画、乱停乱放，须做到门前整洁有序。

（十）固定广告牌要按甲方的统一要求，整齐划一。活动广告牌按甲方要求的规格制作、摆放。

（十一）仓库使用要遵守有关规定。仓库内严禁存放易燃易爆物品及危险品；严格按照安全五距（墙距、堆距、柱距、灯距、顶距）要求存放物品；不准在仓库内拉接电线和使用电器；不得在仓库内留人住宿；不准在仓库的公共区域内堆放物品、垃圾；离开仓库时做到人走灯灭，及时落锁。

（十二）严把用人关，认真做好聘用人员的身份审查，不得聘用、容留身份不明、保外两劳人员、缓刑管制人员、精神病患者和传染病患者等；乙方应在入驻校区三日内对员工登记造册后统一到甲方或社区安全保卫部门办理相关手续。非当地户口所辖地人员必须按规定到派出所进行暂住户口登记。

（十三）本着“谁用工，谁负责，谁使用，谁管理”的原则，对员工进行经常性法制安全教育，保障员工遵纪守法、语言文明、行为端正；不得在校区内酗酒、寻衅滋事；夜间也不得在非自己工作和生活区域内长时间游逛。乙方校内住宿人员不得在住宿区内做饭、吸烟、乱拉电线、使用大功率电器、酗酒滋事。

（十四）乙方工作人员以及雇佣人员在校内侵权第三人，由乙方独自承担法律责任。

第三条 违约责任

任何一方未能履行本协议约定的条款或违反政府部门的有关规定，另一方有权提前解除房屋租赁合同，所造成的损失由责任一方承担。

第四条 其他事项

（一）本协议一式陆份，甲方肆份，乙方壹份，代理机构壹份，经双方签字、盖章后生效。

(二)《安全管理责任协议书》作为房屋租赁合同的附件，与房屋租赁合同具有同等法律效力。

甲方

乙方

签字（盖章）

签字（盖章）

法定代表人或委托代理人：

法定代表人或委托代理人负责人：

年 月 日

第三部分 响应文件格式

一、商务部分

- 1、★报价函（详见附件）
- 2、★法定代表人授权书（详见附件）
- 3、★没有重大违法记录的书面声明（详见附件）
- 4、★商务响应表（详见附件）
- 5、供应商须知附表规定或供应商认为其它应介绍或提交的资料 and 文件
- 6、谈判保证金退付表（详见附件）

二、资信部分

- 1、提供符合要求的营业执照（自然人提供身份证）复印件加盖公章。

三、技术部分

- 1、经营服务管理具体实施方案
 - 1.1 经营管理的整体设想及策划
 - 1.2 经营管理机构运作及管理制度
 - 1.3 经营管理实施方案
 - 1.4 经营管理的应急措施
- 2、公司情况一览表（格式自拟）
- 3、拟投入人员情况一览表（详见附件）
- 4、管理方面的规章制度
- 5、对第二册“第八部分承包范围及服务内容”的响应
- 6、评审方法中要求的内容及其他需要说明的情况

四、报价部分

- 1、★报价一览表（详见附件）

五、特别说明

以上格式中标注“★”的，供应商必须提供，未提供或未按要求提供的，一律为无效报价。

附件 2

2、法定代表人授权委托书

山东三木招标有限公司：

本授权委托书声明：我_____（姓名）系_____（供应
商名称）法定代表人，现授权委托我公司的_____（姓名、职务或职
称）为我公司本次项目名称_____（项目编号：_____）的授权代表，并授权其
全权代表我方办理本次谈判、签约的相关事宜，签署全部有关的文件、协议、
合同并具有法律效力。

在我方未发出撤销授权书的书面通知以前，本授权书一直有效。被授权
人签署的所有文件（在授权书有效期内签署的）不因授权撤销而失效。

授权代表无权转让委托权。特此委托。

本授权书于_____年_____月_____日签字生效，特此声明。

（附法人代表身份证及授权代表身份证复印件）

供应商名称（公章）：_____

法定代表人（签字）：_____

授权代表（签字）：_____

日期：_____

附件 3

3、没有重大违法记录的书面声明

山东三木招标有限公司：

在参加本次谈判之日起前三年内，我公司未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。

特此声明。

供应商名称（公章）： _____

法定代表人（签字）： _____

授权代表（签字）： _____

日期： _____

附件 4

4、商务响应表

供应商名称（公章）： _____

项目编号： _____

包号： _____

项目	谈判文件要求	是否响应	供应商的承诺或说明
经营范围要求			
租赁期限			
.....			

法定代表人（签字）： _____

授权代表（签字）： _____

日期： _____

附件 5

5、报价一览表

供应商名称（公章）：_____

项目编号：_____

包号：_____

序号	项目	报价（元）
1	第一年租赁价格	小写：_____元 大写：_____元
2	是否响应谈判文件	
3	备注	

1、报价币种：人民币。

2、本表格除响应文件中有，供应商另外再准备签字盖章的三份报价一览表，密封在一个信封内，与响应文件一同提交。

授权代表（签字）：_____

日期：_____

附件 6

6、拟投入本项目的管理、其他人员一览表

供应商名称（公章）：_____

项目编号：_____

包号：_____

序号	项目	姓名	岗位及职务	持何种资格证件	发证时间	从事本工作时间
1	管 理 人 员					
2						
3						
4						
5						
...						
1	其 他 人 员					
2						
3						
4						
5						
...						

本表之后附相关人员资质证书复印件；供应商所填写的内容必须真实、可靠，如有虚假或隐瞒，一经查实将导致其报价被拒绝。

法定代表人（签字）：_____

授权代表（签字）：_____

日期：_____

附件 7

7、踏勘现场登记表

项目名称：_____ 项

目编号：_____按采购文件规定。

我方（公司名称：_____）于 2024 年____月____日完成现场踏勘且了解现场环境和要求，并根据采购人要求制定项目实施方案。

此现场踏勘证明文件为响应文件有效组成部分（胶装于响应文件中）。

供应商名称（盖公章）：

踏勘时间：2024 年 月 日

采购人：山东交通学院

现场踏勘负责人（签字或盖章）：

踏勘时间：2024 年 月 日

注：供应商自行打印该踏勘证明，完善信息并盖章。踏勘现场时带到现场由采购人签字或盖章，原件胶装于响应文件正本中。未参加踏勘现场的供应商可不提供《踏勘现场登记表》。

附件 8

8、供应商银行开户情况

供应商需提供其在山东省政府采购管理系统中登记的银行账户信息：

1、开户单位：_____

2、开户银行：_____

3、帐号：_____

4、账户为供应商基本户的，提供银行开户许可证复印件。

5、账户为供应商非基本户的，提供开户银行开户证明复印件。

以上信息为供应商中标后合同付款信息，因供应商原因导致合同款支付的一切问题，由供应商承担因此而产生的一切后果。

附件 9

9、具备履行合同所必需的设备和专业能力的声明

山东三木招标有限公司：

我公司参加贵公司组织的_____（项目名称）_____项目（项目编号：_____），就该项目第_____包做出响应并递交了响应文件。

我公司具备履行该合同所必须的设备和专业能力，成交后能够按合同约定全面履行自己的义务。

特此声明

供应商名称（公章）：

法定代表人或授权代表：（签字）

日期：

附件 10

10、谈判保证金退付表

供应商名称（公章）：_____项目编号：_____包号：_____

交款信息			
交款单位			
交款金额		交款时间	年 月 日
退款信息			
开户名称			
开户银行		开户帐号	
联系人：	联系电话：		

年 月 日

说明：本表须按规定格式逐项填写，单独密封，于开标时当场提交。如因信息填写有误导导致的保证金延迟退还，招标代理机构不承担任何责任。

附件 11

11、响应文件包装袋密封件正面和封口格式

响应文件包装袋密封件正面格式

项目名称：

项目编号：

包号：

正本\副本\报价一览表\电子版\保证金退付表

供应商名称：

供应商地址：

按谈判文件规定的签字或盖章

响应文件封口格式

请勿在 年 月 日 时（报价截止时间）之前启封

按谈判文件规定的签字或盖章

附件 12

12、服务承诺书

1、守法经营，依据签订的《山东交通学院房屋租赁协议》立即自行依法办理相应经营项目、业务相关的各项证照，持证经营。所有证照悬挂在经营场所醒目位置，亮证经营；实际经营人与投标响应文件中明确的经营人一致，不采取转包、分包、转让、分租的形式经营。

2、确保投入经营的商品或提供的服务符合国家质量标准，有正规的进货渠道及产品厂家生产经营流通资质，绝不经营销售假冒伪劣商品、过期商品、有毒食品；不在购物中心内进行食品加工销售；

3、遵守学校消防安全规定，不私接电源，不擅自使用明火、大功率电器；

4、绝不利用租赁房屋进行非法活动，损害公共利益；不从事影响校园环境和人身安全的活动；未经校方书面同意或授权，不在经营行为中使用学校的无形资产；

5、营造服务育人、和谐温馨的文化氛围，店员服装整洁，持健康证上岗，使用文明服务用语，微笑待客，热情周到，绝不在购物中心内吸烟、不酒后上岗及其他有悖于职业道德的行为，不与顾客及学校师生发生任何冲突；

6、诚信经营，绝不缺斤短两，保证称重衡器无误；商品一律明码标价；所售商品及服务价格不得高于周边高校和商场同类型商品和服务的价格；

7、未经批准不在超出租赁范围之外存放物品、经营促销活动；个人所属物品不占用公共场所、不超出区域限定的范围经营；

8、保持良好的卫生环境，垃圾日产日清，不在公共卫生间洗衣服、清洗销售类商品；

9、服从校方管理，遵守校方各项规定，按时交纳管理费等相关费用。无条件服从校方管理部门及广大师生员工对校园商用出租房的监督和指导，诚恳接受意见建议并立即落实整改，为学校提供满意放心的购物环境。

10、完全认同并严格遵守校方在磋商文件中明确的《基本要求》、《安全管理责任协议书》和《山东交通学院校园商贸经营服务考核管理办法》相关条款，一旦违反，愿接受学校管理部门的相关处罚措施。

以上承诺如有违反，同意校方的处罚措施，直至解除合同。

供应商名称（盖章）：

日期：