



北京交通大学零散房屋招租项目（分包 8）

（项目编号：ZTXY-2023-F26758）

遴 选 文 件

采 购 人：北京交通大学

采购代理机构：中天信远国际招投标咨询（北京）有限公司

二〇二三年十二月

目 录

第一章	遴选邀请	3
第二章	申请人须知	7
第三章	申请文件格式	18
第四章	采购需求	37
第五章	合同协议	40
第六章	遴选评审标准	47

第一章 遴选邀请

中天信远国际招投标咨询（北京）有限公司受北京交通大学的委托，对“北京交通大学零散房屋招租项目（分包8）”进行遴选招标。欢迎合格的申请人前来参加遴选。

一、遴选项目名称：北京交通大学零散房屋招租项目（分包8）

遴选项目编号：ZTXY-2023-F26758

二、遴选内容：

分包8：家属区服务楼一层东侧部分门面房及二层东侧部分房间（招租年限：3年），招租底价：一层招租底价6.7元/平方米·日，二层招租底价4.7元/平方米·日；招租面积：一层80平方米、二层100平方米；房屋用途：商业（经营），不得用于经营复印、打印、制作、快递店、娱乐类、健康管理类、餐饮类及非法项目，禁止动用明火。具体要求详见遴选文件《第四章》。

三、申请人资格条件：

（一）满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的所有条件；

（二）在法律上和财务上独立、合法运作并独立于采购人和采购代理机构之外的申请人；

（三）近三年未被“信用中国”网站及“中国政府采购网”网站列入失信被执行人、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申请人（有上述处罚记录但处罚期已届满的，视为无记录）；

（四）不同潜在申请人的法人、单位负责人不是同一人，也不存在直接控股、管理关系的；

（五）申请人必须向采购代理机构购买遴选文件，未经向采购代理机构购买遴选文件的潜在申请人均无资格参加本次遴选；

（六）本项目不接受联合体参加；

（七）法律、行政法规规定的其他条件。

四、遴选文件发售：

(一) 遴选文件发售时间：2023 年 12 月 1 日起至 2023 年 12 月 8 日止(节假日休息)，每天 8:30-16:30(北京时间)。

(二) 遴选文件(报名费)售价：人民币 500 元，如需遴选文件 Word 格式电子版，人民币 50 元，遴选文件及电子版售后不退。

(三) 遴选文件发售地点：北京市朝阳区南磨房路 37 号华腾北塘商务大厦 11 层 1103 室。

五、申请文件的递交：

(一) 递交文件时间：2023 年 12 月 13 日上午 9:00—9:30 (北京时间)；

(二) 递交文件截止时间：2023 年 12 月 13 日上午 9:30 (北京时间)，逾期送达或不符合规定的申请文件恕不接受；

(三) 递交文件地点：北京市朝阳区南磨房路 37 号华腾北塘商务大厦 11 层 1115 室。

采购人：北京交通大学

地 址：北京市海淀区西直门外上园村 3 号

联系人：侯老师

电 话：010-51683701

采购代理机构：中天信远国际招标投标咨询（北京）有限公司

地 址：北京市朝阳区南磨房路 37 号华腾北塘商务大厦 1103 室

邮政编码：100022

联 系 人：李响、王师安

电 话：010-51909075

传 真：010-51909075

电子邮箱：635176398@qq.com

开户名（全称）：中天信远国际招标投标咨询（北京）有限公司

开户银行：中国银行北京劲松东口支行

账号：346756034237

第二章 申请人须知

一、 遴选单位

(一) 本项目采购人：本遴选文件《第一章》中所示采购人。

(二) 本项目采购代理机构：中天信远国际招投标咨询（北京）有限公司。

二、 申请人

(一) 合格申请人的要求

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的所有条件；
2. 在法律上和财务上独立、合法运作并独立于采购人和采购代理机构之外的申请人；
3. 近三年未被“信用中国”网站及“中国政府采购网”网站列入失信被执行人、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申请人（有上述处罚记录但处罚期已届满的，视为无记录）；
4. 不同潜在申请人的法人、单位负责人不是同一人，也不存在直接控股、管理关系的；
5. 申请人必须向采购代理机构购买遴选文件，未经向采购代理机构购买遴选文件的潜在申请人均无资格参加本次遴选；
6. 本项目不接受联合体参加；
7. 法律、行政法规规定的其他条件。

(二) 遴选费用

1. 遴选文件（报名费）售价：每包人民币 500 元，如需遴选文件 Word 格式电子版，人民币 50 元，遴选文件及电子版售后不退。
2. 申请人自行承担参加遴选有关的全部费用，不论遴选的结果如何，采购人、采购代理机构均无承担遴选费用的义务和责任。

(三) 遴选保证金

1. 申请人应向采购代理机构递交：人民币壹万伍仟元整（小写：15,000 元），作为遴选保证金（电汇或者支票等非现金形式，申请文件递交截止时间前到达采购代理机构指定账户）。

2. 采购代理机构开户行信息：

- (1) 开户名（全称）：中天信远国际招投标咨询（北京）有限公司；
- (2) 开户银行：中国银行北京劲松东口支行；
- (3) 账号：346756034237。

注：网银电汇遴选保证金的须写清项目编号（如有分包，请注明分包号）

3. 发生下列情形之一时，申请人的保证金将被没收：

- (1) 申请人在提交遴选文件截止时间后撤回申请文件的；
- (2) 申请人在申请文件中提供虚假材料的；
- (3) 除因不可抗力或遴选文件认可的情形以外，成交人不与采购人签订合同的；
- (4) 申请人与遴选单位、其他申请人或者代理机构恶意串通的；
- (5) 成交人不按本须知的规定缴付代理服务费的；
- (6) 成交人擅自放弃成交结果的。

4. 遴选保证金的退还：

- (1) 成交人的遴选保证金，在成交人与采购人签订合同后 5 个工作日内办理退还手续。

未成交人的遴选保证金，在成交通知书发出后 5 个工作日内办理退还手续；

(2) 遴选保证金将以非现金方式退还，以支票形式办理退遴选保证金手续时须持成交通知书或未成交通知书、采购代理机构开具的遴选保证金收据、退遴选保证金单位的财务部门开具的收据；

(3) 因采购代理机构原因逾期退还遴选保证金的，除退还遴选保证金本金外，同时将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，但因申请人自身原因导致无法退还的除外。

（四）代理服务费

- 1. 成交人在成交公告发布之日起 5 个工作日内向代理机构缴付代理服务费。

2. 代理服务费可以为支票、汇票或现金等。

3. 成交人如未按以上规定办理代理服务费，采购代理机构将有权没收其遴选保证金。

4. 具体收费标准如下：

成交人需缴纳招标代理服务费：人民币壹万伍仟元整（小写：15,000 元）。

三、 遴选文件

（一） 遴选文件构成

1. 遴选文件由遴选文件总目录所列内容组成。

2. 遴选文件组成：

第一章 遴选邀请

第二章 申请人须知

第三章 申请文件格式

第四章 采购需求

第五章 合同协议

第六章 遴选评审标准

3. 申请人应认真阅读遴选文件中所有的事项、格式、条款和技术规范等。如申请人未按照遴选文件要求提交全部资料，或者申请文件未对遴选文件在各方面都做出响应是申请人的风险。

（二） 遴选文件的澄清

任何要求对《遴选文件》进行澄清的申请人，均应以书面形式通知遴选单位。遴选单位将对在遴选截止日期以前收到的书面澄清要求予以答复（答复中不包括问题的来源）。

（三） 遴选文件的修改

1. 在申请文件递交截止时间前遴选单位可主动的或在答复申请人提出澄清的问题时对遴选文件进行修改和补充。

2. 遴选文件的修改以书面形式通知所有遴选文件领取者，修改和补充文件作为遴选文件的组成部分（回函确认）。

3. 为使申请人准备遴选时有足够的时间对遴选文件的修改部分进行研究，遴选单位可以视遴选具体情况，决定是否延长遴选截止时间和遴选时间。

四、 申请文件

（一）申请文件的语言和计量单位

1. 申请人提交的申请文件以及申请人与遴选单位就有关遴选的所有来往函电均应使用中文简体字。

2. 申请文件所使用的计量单位，应使用中华人民共和国法定计量单位。

（二）申请文件的组成

申请人提交的申请文件，包括下列各项，应按照遴选文件提供的文件格式填写并按顺序装订，带*号的均为实质性响应条款，若未按要求响应，将做无效申请处理。

序号	商务文件	要求
1	*申请函	申请人代表签字，并加盖申请人公章。
2	*遴选报价表	申请人代表签字，并加盖申请人公章。
3	*法人营业执照或其他资格证明	复印件，并加盖申请人公章。
4	*税务登记证证书、组织机构代码证书	复印件，并加盖申请人公章。
5	*法定代表人授权书	按遴选文件要求提供。
6	*申请人的财务状况报告	复印件，并加盖申请人公章。
7	*社会保障资金缴纳记录	复印件，并加盖申请人公章。
8	*依法缴纳税收的证明材料	复印件，并加盖申请人公章。
9	*参加本次遴选活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的书面声明	申请人代表签字，并加盖申请人公章，请务必填写日期。
10	*遴选保证金	复印件，并加盖申请人公章。

11	采购需求条款响应/偏离表	申请人代表签字，并加盖申请人公章。
12	商务条款响应/偏离表	申请人代表签字，并加盖申请人公章。
13	承租方案及承诺	申请人代表签字，并加盖申请人公章。
14	代理服务费承诺书	按遴选文件要求提供。
15	退保证金格式	按遴选文件要求提供。

（三）应答内容填写说明

1. 申请人应认真阅读遴选文件的全部内容。申请文件须对遴选文件中的所有实质性条款做出响应，未实质响应的，按照无效遴选处理。

2. 申请文件按统一格式填写，并按本须知第（二）条规定的顺序排列，统一编目编码装订成册，由于编排混乱导致申请文件被误读或查找不到，其责任应当由申请人承担。

3. 申请文件应严格按照遴选文件第三章“申请文件格式”的要求提交，并按规定的统一格式逐项填写，不能有空项；无相应内容可填的项应填写“无”、“没有相应指标”等明确的回答文字。申请文件未按规定格式提交的，不利后果由申请人承担。

4. 申请人必须保证申请文件所提供的全部资料真实可靠，并接受评审委员会对其中任何资料进一步审查的要求。

5. 全部申请文件的规格尺寸为 A4 纸型。附件规格幅面应与正本一致，按照遴选文件规定的顺序，统一编目编码装订。申请文件中的各项表格必须按照遴选文件格式要求制作。

（四）报价

1. 所有申请均以人民币报价。申请人的报价应遵守《中华人民共和国价格法》。

2. 采购人或采购代理机构不接受任何选择性报价，申请人只能有一个报价。否则视为无效申请。

（五）申请有效期

1. 申请文件应在规定的递交申请文件截止时间后的 90 天内保持有效，申请有效期不满

足要求的将被视为非实质性响应而视为无效申请处理。

2. 采购人或采购代理机构可根据实际情况，在原申请有效期截止之前，要求申请人同意延长申请文件的有效期。接受该要求的申请人将不会被要求和允许修正其申请文件，且本须知中有关遴选保证金的要求将在延长了的有效期内继续有效。申请人也可以拒绝采购人或采购代理机构的这种要求，其申请文件将被视为撤销，但其遴选保证金将不会被没收。上述要求和答复都应以书面形式提交。

（六）申请文件的编制及密封

1. 申请文件内容应为纸质印刷本。申请文件格式中标明需要签字盖章的，应由申请代表人签字，加盖申请人单位公章。

2. 申请文件正本一份，副本四份，电子版一份【**U 盘，加盖公章并签字人签字后的申请文件正本彩色的扫描件（PDF 格式）及电子版（Word 格式）各 1 份**】，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，以纸质正本为准。

3. 申请文件采用胶装方式装订。**采用活页夹方式或未装订的申请文件为无效申请文件。**

4. 申请人应将申请文件正本、副本、遴选报价表、电子版分别封装在独立的密封袋（箱）中，且在信封正面标明“正本”、“副本”、“遴选报价表”、“电子版”字样，同时注明项目编号、遴选项目名称、申请人名称等。

5. 所有密封袋（箱）上均应：

（1）清楚标明递交至遴选公告或遴选邀请中指定的递交地址。

（2）注明遴选公告或遴选邀请中指定的项目名称、分包号（如有）、项目编号和“在（递交申请文件截止时间）之前不得启封”的字样。

（3）在密封袋（箱）的封装处加盖申请人公章或授权代表签字。

6. 所有密封袋（箱）上还应写明申请人名称和地址，以便若其申请文件被宣布为“迟到”时，能原封退回。

7. 包装文件袋和密封的封面参考格式如下。

参考格式	_____项目名称
	申请文件
	项目编号： 包号：__包 递交地址：_____ 在__年__月__日__时__分前不得启封 申请人名称：_____（加盖公章） 申请人地址：_____ 法定代表人或其授权代表：_____（签字或盖章）

8. 如果申请人未按上述要求加写标记，采购人、采购代理机构对申请文件的误投或过早启封概不负责。

（七）申请文件的签署及规定

1. 申请文件如有修改、错、漏处，必须由申请代表人在修改处签字或盖章。
2. 申请文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由申请人负责。
3. 申请文件的正本中所有提交的复印件、影印件等必须加盖申请人公章，以证明真实、有效。正本中加盖的公章是复印、影印形式的，其申请文件无效。
4. 本《遴选文件》中所要求的申请人公章是指申请人的“行政公章”，不得加盖其它“合同专用章、投标专用章、财务专用章”等非行政公章；签字是指手写签字或签章（红色方章）。否则其申请文件无效。

五、 申请文件的递交

（一）遴选截止时间

1. 申请人应在遴选公告或遴选邀请书中规定的截止日期和时间内，将申请文件递交至遴选公告或遴选邀请书中规定的地址。

2. 遴选单位可以视遴选具体情况按本须知的规定，通过修改遴选文件延长遴选截止期。

在此情况下，遴选单位和申请人受遴选截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止期。

3. 遴选单位将拒绝并原封退回在本须知规定的遴选截止期后收到的任何申请文件。

（二）申请文件的修改和撤回

1. 遴选以后，如果申请人提出书面修改或撤标要求，在遴选截止时间前送达遴选单位的，遴选单位予以接受，书面通知须有经正式授权的申请人代表签字。

2. 在遴选截止期之后，申请人不得对其申请文件做任何修改。

3. 从遴选截止期至申请人在申请文件格式中确定的遴选有效期之间，申请人不得撤回其申请。

六、 遴选

（一） 遴选

1. 按照本须知的规定原封退回迟到的申请文件。

2. 信用信息查询

（1）递交申请文件结束后，采购人或采购代理机构将依法对申请人的信用信息进行查询。

（2）信用信息查询的查询渠道：“信用中国”网站及“中国政府采购网”等渠道。

（3）截止时点：递交申请文件截止时间。

（4）信用信息查询记录和证据留存的具体方式：采购代理机构于评审现场查询打印与其他采购文件一并保存。

（二） 组建评审委员会对申请文件进行评审

1. 遴选单位根据遴选内容的特点依法组建评审委员会，评审委员会由相关领域专家及采购人代表组成。

2. 评审内容为资格性检查和符合性检查：

（1）资格性检查，指依据法律、法规和遴选文件的规定，对申请文件中的资格证明文件

进行审查，以确定申请人是否具备申请资格。

(2) 符合性检查，依据遴选文件的规定，从申请文件的有效性、完整性和对遴选文件的响应程度进行审查，以确定是否对遴选文件的实质性要求做出响应。

3. 对遴选文件的实质性条款不响应，不允许在遴选后修正。

4. 遴选委员会对申请文件的判定，只依据申请文件本身及评审委员会要求提供的有关补充材料。

(三) 申请文件的澄清

1. 在评审期间，评审委员会可视具体情况要求申请人对其申请文件中含义不明确、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。申请人澄清应在评审委员会规定的时间内以书面方式进行，并不得超出申请文件范围或者改变申请文件的实质性内容。

2. 澄清文件将作为申请文件内容的一部分。

(四) 遴选过程保密

1. 遴选之后，直到授予成交（未成交）通知书前，凡属于审查、澄清、评价和比较遴选的有关资料以及授标意向等，均不得向申请人或其他无关的人员透露。

2. 在评审期间，申请人任何企图影响评审委员会的言行，将导致申请被拒绝，并承担相应的法律责任。

七、 确定成交人

(一) 成交候选人

1. 评审委员会将根据遴选文件要求，进行资格性和符合性审查，将符合遴选文件要求的申请人进行综合评审。

评标结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按申请报价由高到低顺序排列。得分且申请报价相同的按服务方案优劣排列。申请文件满足遴选文件全部实质性要求，且按

照评审因素的量化指标评审得分最高的申请人为排名第一的成交候选人。

2. 成交、未成交通知

遴选单位将在规定的期限内以书面形式将结果通知所有申请人。

（二）签订合同

成交人在接到成交通知书后 30 日之内按要求与采购人签订《合同》。

八、 纪律和监督

（一）纪律要求

1. 对遴选单位的纪律要求

遴选单位不得泄露遴选活动中应当保密的情况和资料，不得与申请人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

2. 对申请人的纪律要求

申请人不得相互串通或与遴选单位串通，不得向遴选单位或者评审委员会成员行贿谋取成交，不得以他人名义申请或者以其他方式弄虚作假骗取成交；申请人不得以任何方式干扰、影响评审工作。

3. 对评审委员会的纪律要求

评审委员会不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对申请文件的评审和比较、成交候选人的推荐情况以及遴选有关的其他情况。在遴选活动中，评审委员会成员不得擅自离职守，影响遴选程序正常进行，不得使用没有规定的评审因素和标准进行评审。

九、 询问

1. 申请人对遴选活动事项有疑问的，可以向代理机构提出询问，代理机构将在 3 个工作日内进行答复，如询问的内容涉及其他相关当事人商业秘密的，不在答复范围之内。

2. 申请人提出的询问超出采购人对代理机构委托授权范围的，申请人可向采购人提出。

第三章 申请文件格式

一、申请人提交文件须知

申请人应严格按照以下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，混乱的编排以致申请文件被误读或查找不到有效文件，后果由申请人承担。

（一）所附表格中要求回答的全部问题和信息须正面回答。

（二）本资格声明的签字人应保证全部声明和问题的回答是真实的和准确的。

（三）评审委员会将依据申请人提交的申请文件并根据遴选文件的要求，决定申请人履行合同的合格性及能力。

（四）申请人提交的材料将被保密保存，恕不退还。

（五）全部文件应按申请人须知中规定的语言和份数提交。

（六）正本须具有申请代表人签字，并加盖申请人公章。

二、申请文件组成

附件一 申请函

中天信远国际招投标咨询（北京）有限公司：

_____（申请人全称）_____（法定代表人）授权
_____（申请人代表姓名）为全权代表，参加贵方组织的 XXXXXXXX 项目遴选的
有关活动，并对此项目进行申请。为此：

1. 我方承诺已经具备遴选文件中规定的申请人应当具备的条件。
2. 我方已详细阅读全部《遴选文件》及全部参考资料和有关附件。我方已经完全理解了《遴选文件》中的各项内容和遴选单位的各项权利义务的真实含义，并承诺在发生争议时不会对《遴选文件》存在误解、不明白的条款为由，对贵公司行使任何法律上的抗辩权。
3. 提供遴选须知规定的全部申请文件，包括申请文件的正本 1 份，副本 4 份，遴选报价表 1 份，电子版【U 盘，加盖公章并签字人签字后的申请文件正本彩色的扫描件（PDF 格式）及电子版（Word 格式）各 1 份】。
4. 保证忠实地执行双方所签订的协议和合同，并承担协议和合同规定的责任和义务。
5. 承诺完全满足和响应遴选文件中的各项商务和技术要求，若有偏差，已在申请文件中显著处予以明确特别说明。
6. 保证提供的申请文件均按遴选文件规定的格式填写。
7. 保证遵守遴选文件的规定。
8. 我方愿意向贵方如实提供任何与本项遴选有关的数据、情况和技术资料，若贵方需要，我方愿意提供我方做出的一切承诺的证明材料。
9. 我方已详细审核全部申请文件，包括申请文件修改书（如有的话）、参考资料及有关附件，确认无误。

10. 本申请文件有效期为90个日历日。

11. 我方承诺：我方在本项目遴选中的陈述和本申请文件的一切资料均为真实合法，没有不实的描述、承诺或者伪造、变造的情形。如果我方在本项目遴选中做虚假陈述或者在申请文件中提供虚假资料，本申请文件无效，并自愿接受有关处理，同时承担由此带来的一切法律后果。

12. 与本遴选项目有关的一切往来通讯请寄：

地址： _____ 邮编： _____

电话： _____ 传真： _____

申请人全称： _____ （加盖申请人公章）

申请人法定代表人或其授权代表签字： _____

日期： 年 月 日

附件二 遴选报价表

项目名称：_____ 项目编号：_____ 分包号： 8

承租地址	承租报价（人民币 元/平方米·日）	承租期（年）
		3

注：此表应按申请人须知的规定密封标记并单独提交（**申请文件中需保留**）。

申请人全称：_____（加盖申请人公章）

申请人法定代表人或其授权代表签字：_____

附件三 法人营业执照或其他资格证明

说明：

1. 申请人是合法注册的具有独立法人资格的企业，可提供有效期内的营业执照复印件，并加盖申请人单位公章予以证明。
2. 事业单位法人，可提供有效期内的事业单位法人证书，并加盖申请人单位公章予以证明。
3. 非法人企业，可提供经有权机关有效查验的其他资格证明，并加盖申请人单位公章予以证明。

附件四 税务登记证证书、组织机构代码证书

说明：

1. 申请人必须提供税务登记证复印件、组织机构代码证书复印件，并加盖申请人单位公章予以证明。
2. 如提供三证合一的营业执照，则不需提供此项。

附件五 法定代表人授权书(格式)

(一) 法定代表人声明

本人(姓名: _____)(身份证号: _____)系(单位名称: _____)的法定代表人,在参与的(项目名称: _____)中,代表本单位处理一切与之有关的事务。

特此声明。

法定代表人签字 _____

公司盖章 _____

(二) 法定代表人授权书格式

本授权书声明:注册于(国家或地区的名称)的(公司名称)的在下面签字的(法定代表人姓名、职务)代表本公司授权(单位名称)的在下面签字的(被授权人的姓名、职务)为本公司的合法代理人,就(项目名称)的投标,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、并加盖公章后生效。

特此声明。

法定代表人签字: _____

被授权人签字: _____

公司盖章: _____

被授权人姓名: _____

职 务: _____

详细通讯地址: _____

邮 政 编 码: _____

传 真: _____

电 话: _____

(三) 法定代表人及被授权人身份证

(复印件, 并加盖申请人公章)

附件六 申请人财务状况报告

(会计师事务所出具的 2022 年度财务审计报告或银行出具的资信证明)

会计师事务所出具的 2022 年度财务审计报告

说明：申请人提供本单位 2022 年度会计师事务所出具的财务审计报告复印件（含正文、资产负债表、利润表及现金流量表、附注）并加盖本单位公章。

银行出具的资信证明(加盖本单位公章)

说明：

1. 银行资信证明是指本项目报名截止日前近 3 个月内, 银行为申请人出具的资信证明(成立一年内的申请人可提交验资证明), 无收受人和项目的限制, 但开具银行有限制规定的除外;
2. 银行开具的资信证明或验资证明中明确规定复印无效的, 须提交原件; 如无明确规定复印无效的, 可以提供复印件, 原件备查;
3. 银行资信证明应能说明该申请人与银行之间业务往来正常, 企业信誉良好等。但资信证明中仅说明申请人的开户情况、存款情况的, 该资信证明无效。银行出具的存款证明不能替代银行资信证明。

附件七 社会保障资金缴纳记录

说明：

1. 申请人须提供遴选前 6 个月内任意 1 个月的依法缴纳社会保障资金的证明材料，证明材料可以是缴费的银行单据、公司所在社保机构开具的证明等复印件，并加盖申请人公章（自行编写无效）。

2. 不需要缴纳社会保障资金的申请人，应提供证明其不需要缴纳社会保障资金的相应文件并加盖申请人公章。

附件八 依法缴纳税收的证明材料

说明：

1. 申请人须提供遴选前 6 个月内任意 1 个月的依法缴纳税收的记录复印件并加盖申请人公章（自行编写无效）。
2. 依法免税的申请人，提供证明其免税的相应证明文件并加盖申请人公章。

附件九 参加本次遴选活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的

书面声明

（内容自拟，须法定代表人或其授权代表签字，并加盖申请人公章）

注：重大违法记录，是指申请人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。

附件十 遴选保证金

采购代理机构开具的遴选保证金收据或者有效的汇款凭证/缴纳遴选保证金的银行转账截图

(复印件加盖申请人公章)

附件十一 采购需求条款响应/偏离表

项目名称：_____

项目编号：_____

序号	服务名称	遴选文件条款号	采购需求	申请文件响应	偏离情况	说明

注：若均满足遴选文件要求，请标注：“全部条款均满足遴选文件要求，无偏离”。

申请人全称：_____（加盖申请人公章）

申请人法定代表人或其授权代表签字：_____

附件十二 商务条款响应/偏离表

项目名称：_____

项目编号：_____

序号	遴选文件条款号	遴选文件的商务条款	申请文件的商务条款	偏离情况	说明

注：若均满足遴选文件要求，请标注：“全部条款均满足遴选文件要求，无偏离”。

申请人全称：_____（加盖申请人公章）

申请人法定代表人或其授权代表签字：_____

附件十三 承租方案及承诺

项目名称：_____ 项目编号：_____

应包括（但不限于）：

1. 详细的项目承租经营、装饰装修方案
2. 相应承诺书
3. 遴选文件要求申请人提交其它文件

申请人全称：_____（加盖申请人公章）

申请人法定代表人或其授权代表签字：_____

日期：_____

附件十四 代理服务费承诺书

致：中天信远国际招投标咨询（北京）有限公司

我们在贵公司组织的_____项目中若获成交（项目编号：_____），我们保证在成交通知书发出后5个工作日内按遴选文件的规定，以支票、汇票、电汇中的一种，向中天信远国际招投标咨询（北京）有限公司支付代理服务费。代理服务费缴费标准按遴选文件中规定的标准执行。

开户名全称：中天信远国际招投标咨询（北京）有限公司

开户银行：中国银行北京劲松东口支行

帐号：346756034237

特此承诺！

申请人全称：_____（加盖申请人公章）

申请人法定代表人或其授权代表签字：_____

日期：_____

附件十五 退保证金格式

1. 以电汇方式办理退保证金退还手续时须填写如下相关信息

我公司参与的_____（招标编号、项目名称）所提交的投标保证金，请退至我公司以下账户：

开户名称：_____；

开户银行行号：_____；

开户银行名称：_____；

开户银行账号：_____。

以上信息真实有效，如我公司银行账户信息在此期间内发生变更，我公司负责及时通知贵公司。由于填写错误、不清晰、我公司账户变更而未及时告知招标公司等引起的退款延误等责任由我公司自行承担。

2. 以支票方式办理保证金退还手续时，请与遴选文件第一章中采购代理机构项目联系人联系。

申请人全称：_____（加盖申请人公章）

申请人法定代表人或其授权代表签字：_____

日期：_____

第四章 采购需求

分包 8：家属区服务楼一层东侧部分门面房及二层东侧部分房间

名称	技术参数
<p>家属区服务楼一层东侧部分门面房及二层东侧部分房间房屋招租项目</p>	<p>一、项目概况：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 房屋地址：家属区服务楼一层东侧部分门面房及二层东侧部分房间； 2. 房屋用途：商业（经营）； 3. 房屋面积：一层 80 平方米、二层 100 平方米； 4. 招租底价：一层 6.7 元/平方米·日、二层 4.7 元/平方米·日； 5. 预估年租金（招租底价×房屋面积×365 天）：一层 195640 元、二层 171550 元； 6. 招租年限：3 年； 7. 房屋朝向：南。 <p>二、基本要求：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 原则上中标方只能承租一个商业网点（若申请人同时参与多个分包的遴选，按照分包的自然顺序评审，已取得成交资格的申请人，在后续的分包中参与评审，但不具备成交资格）； 2. 本项目不得用于经营复印、打印、制作、快递店、娱乐类、健康管理类、餐饮类及非法项目，禁止动用明火； 3. 中标方需按时缴纳租金，付款方式为公对公账户打款，支付租金至少为半年期租金，承租方需在应缴日前 7 个工作日内缴清房租； 4. 水、电、气、采暖等费用由承租方承担，按国家、行业及学校的有关标准计费支付； 5. 中标方需服从校内统筹安排，并按照后勤集团经营用房管理部及相关部门监管要求配合管理。中标成功后，中标方需配合经营用房管理部在 7 个工作日内完成前期谈判、合同签订；租赁合同签订后，为做到我校关于出租出借监督管理，除签订房屋租赁合同外，另需签订安全类协议及承诺书，包括但不限于：《房屋租赁安全协议》、《门前三包责任书》、《出租出借房屋质检管理办法》和《北京交通大学用电安全协议》等； 6. 中标方的经营项目需报学校审批后方可实施； 7. 签订合同及相关附件后，商户不得将房屋全部或部分私自改变房屋使用用途，中标方应保证营业执照经营范围、合同项目和实际经营内容相符；

	<p>8. 按照学校电量统筹安排，本处房屋一层用电负荷限量 20KW 以内，二层用电负荷限量在 20KW 以内，学校无法增加电量负荷，中标方需合理安排电器使用；</p> <p>9. 中标方需未处于被责令停业，投标资格被取消或财产被接管、冻结和破产等状态；</p> <p>10. 中标方需具有经营项目的相关服务经验和良好的信誉，无违约、违法等行为。</p>
--	---

第五章 合同协议

房屋租赁合同

甲方：北京交通大学

法定代表人：余祖俊，校长

住所地址：北京市海淀区上园村3号

联系电话：

乙方：

法定代表人：

住所地址：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》规定，就乙方承租甲方房屋的相关事宜，双方协商一致，签订本合同。

第一条 租赁房屋

本合同项下租赁房屋属甲方合法所有，坐落面积情况如下：

建筑名称	楼层	房间号	面积

第二条 租赁用途

1. 乙方承租甲方房屋用于_____使用而不作为其它用途。
2. 在租赁期限内, 未经甲方书面同意, 乙方不得擅自改变该房屋的使用用途。

第三条 租赁期限

租赁房屋租赁期共_____个月, 自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

第四条 租赁房屋移交

1. 甲方及其管理单位应在本合同生效后与乙方办理正式移交手续，将租赁房屋现有装修及设施、设备情况制成清单，双方签字确认并存档。该清单作为甲方按照本合同约定交付乙方使用和乙方交还租赁房屋时的验收依据。

2. 租赁房屋的正式移交手续办理完毕后，乙方方可入驻使用。正式移交之日起，在租赁区域内发生的一切法律责任由乙方承担。

第五条 租赁房屋返还

1. 本合同提前解除或合同期届满，乙方应在本合同终止日后10个工作日内将自有设备、物品搬出租赁区域并将租赁房屋恢复原状交还甲方。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. 当乙方搬离所租赁房屋并将租赁房屋恢复原状后，应向甲方管理单位提交验收申请，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房屋，否则，该《房屋验收单》只说明乙方归还时租赁房屋的现状，并不视为甲方已同意其退租并接受租赁房屋。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房屋。

3. 租赁合同终止后，乙方应无条件的将租赁房屋腾空如期交还，工商、税务证照住所地址为租赁房屋地址的，须在租赁期满后10个工作日内从租赁房屋地址迁出。逾期未迁出，每迟延一日，向甲方支付人民币1000元的滞纳金。

第六条 房屋租金及支付

1. 房屋日租金标准：

日租金为¥_____元/平方米；年租金为¥_____元(大写：_____)；月平均租金为¥_____元(大写：_____)；租期内租金总价共计¥_____元(大写：_____)

2. 支付方式：乙方应以汇款的方式将租金、保证金等款项支付给甲方，或经甲方同意，也可采用其它有效方式缴纳。

账户名:北京交通大学后勤服务产业集团

开户银行:中国工商银行北京新街口支行

账号: 0200002909014481914-01

3. 租金支付方式采取分期预付制, 预付周期为____个月。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(大写人民币____)。在此以后, 乙方应于每期租金到期前7个工作日预付下一期的租金, 直至租赁期间租金全部缴清。乙方不得以任何理由扣减和抵销租金。

甲方收到租金后, 向乙方开具正式发票。

第七条 租赁保证金

1. 乙方应在合同签订后7个工作日内向甲方一次性交纳租赁保证金¥____元(大写人民币____), 作为乙方忠实履行本合同各项条款的保证。本合同期内租赁保证金不计利息。

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租赁保证金抵偿由乙方之违约行为造成的甲方损失。租赁保证金不足补偿的部分, 由乙方补足。甲方扣除租赁保证金后, 乙方须在接到通知后7日内将租赁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, 甲方退还乙方租赁保证金。

第八条 其他费用

乙方在租赁期限内所使用的水、电、气、采暖及物业管理费等费用由乙方承担, 按国家、行业及学校的有关标准计费支付。

第九条 房屋修缮责任

1. 在租赁期限内, 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。

3. 如因不可抗力原因，导致房屋损坏或造成乙方损失的，双方互不承担责任。

第十条 合同的变更、解除

1. 双方协商一致后，可以以书面方式变更或解除合同。

2. 因乙方违反本合同的约定，且经甲方提出后五日内，乙方未予以纠正的或没有实际履行的，甲方有权解除本合同。

3. 因不可抗力因素致使该房屋及其附属设施损坏，本合同不能继续履行时，可变更或解除本合同。

4. 在租赁期间，该房屋经政府有关部门批准动迁，或经司法、行政机关依法限制其房地产权利的，或出现因法律、法规禁止的非甲方责任的其它情况，可变更或解除本合同。

5. 如遇国家、北京市和学校政策调整，该房屋不得再用于房屋租赁使用时，甲方有权收回房屋，乙方须无条件将房屋腾空后交还给甲方。甲方向乙方退还剩余预付租金。

6. 除第2至5款外，任何一方提前变更、解除本合同的，需提前3个月书面通知另一方，否则需支付年度租金标准20%的违约金；因变更或解除本合同，使一方遭受损失的，除第3、4款可依法免除责任外，应由另一方负责赔偿。

第十一条 违约责任

1. 在租赁期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方书面通知乙方解除本合同，收回该房屋，由此而造成甲方损失的，乙方应予以赔偿：

(1) 未经甲方书面同意，擅自将该房屋转租、转让、转借或调换使用的；

(2) 未经甲方书面同意，擅自拆改变动房屋结构，或损坏房屋，

且经甲方书面同意，在限定时间内仍未纠正并修复的；

(3) 擅自改变本合同规定的租赁用途，或利用该房屋进行违法违章活动的；

(4) 拖欠房屋租金30日以上的。

(5) 因乙方的原因，根据法律、法规规定允许收回该房屋的其它情况。

(6) 如乙方逾期支付租金，每逾期一日乙方需按应交租金的0.1%支付滞纳金。滞纳金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、滞纳金和其它相关的费用时止。此滞纳金将不影响于本合同项下甲方任何其它权利和补救措施。

2. 在租赁期限内，乙方逾期交付水、电、暖及物业管理费等费用，逾期达30日以上的，甲方书面告知后，乙方仍然拖欠需缴纳的费用，甲方有权中止水、电供应，因此造成的一切后果由乙方自行承担。

3. 在租赁期内，乙方未经甲方同意，中途擅自退租的，预付租金不退；若预付租金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

4. 租赁期满，乙方应如期交还该房屋。如乙方逾期归还，则每逾期一日应向甲方支付原日租金2倍的房屋占用费。

5. 在租赁期限内，因甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使该房屋发生损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

第十二条 公共安全

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；严禁堵塞安全出口、疏散通道，严禁损坏消防设施、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；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；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。凡违反上述规定者，一经发现，需立即整改并没收全部违规设备，经批评教育后仍继续出现的，将取消租赁合同，收回该房屋，租金不退。

4. 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。

5. 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，应当在10个工作

日内自行拆除原设置的牌匾标识。

6. 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。

第十三条 争议的解决

1. 甲乙双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决，协商不成的，可向房屋所在地具有管辖权的人民法院起诉。

2. 因本合同诉讼所发生的全部费用（包括但不限于案件受理费、律师代理费、现场勘查费、证据保全费等）均由败诉方承担。

3. 本合同诉讼期间，除争议事项外，本合同其余条款继续有效。

第十四条 合同效力

1. 本合同一式肆份，甲方执叁份，乙方执一份，具有同等效力。

2. 本合同自双方签字盖章后生效。

3. 本合同首部载明的联系方式，是双方履行本合同约定的通知、送达方式，约定的联系方式有变化，应及时通知对方。

甲方（盖章）：北京交通大学

乙方（盖章）：

甲方（签字）：

乙方（签字）：

签订日期：

签订日期：

第六章 遴选评审标准

一、**评审委员会的组成**：评审委员会由采购人和采购代理机构依法组建。

二、**评审委员会的职责**

- （一）审查、评价申请文件是否符合遴选文件的商务、技术等实质性要求；
- （二）要求申请人对申请文件有关事项作出澄清或者说明；
- （三）对申请文件进行比较和评价；
- （四）确定成交候选人名单，以及根据采购人委托直接确定成交人；
- （五）向采购人、采购代理机构或者有关部门报告评审中发现的违法行为。

三、**评审程序及打分办法**

（一）**评审准备**：评委熟悉遴选文件。

（二）评委认真仔细阅读遴选文件并对申请文件进行资格性、符合性审查，而后就有关问题要求申请人做出必要的澄清、说明，按照遴选文件中规定的评审方法和标准，对合格的申请文件进行商务和技术评估，综合比较与评价并进行独立打分，推荐成交候选人名单并编写评审报告。

1. **申请文件的审查**

依据法律法规和遴选文件的规定，对申请文件进行资格性、符合性审查。

2. **综合比较与评价并进行独立打分**

按照遴选文件中规定的评审方法和标准，对资格性、符合性审查合格的申请文件进行商务和技术评估，综合比较与评价并进行独立打分。

3. **推荐成交候选人**

每位评委在审阅申请资料的基础上，对各申请单位进行综合打分。最后汇总所有评委的分数，求出每个申请单位的平均分并排序。排名第一的申请人推荐为预成交人，第二名作为备选成交人。

4. **编写评审报告**

四、资格性、符合性审查表

序号	项目	合格标准
1	申请函	按遴选文件要求提供。
2	遴选报价表	按遴选文件要求提供。
3	企业法人营业执照、税务登记证、组织机构代码证	按遴选文件要求提供。
4	法定代表人授权书	按遴选文件要求提供。
5	申请人的财务状况报告	按遴选文件要求提供。
6	缴纳税收记录	按遴选文件要求提供。
7	社会保障资金缴纳记录	按遴选文件要求提供。
8	信用记录	符合遴选文件要求。
9	参加本次遴选活动前三年内,在经营活动中没有重大违法记录的声明	按遴选文件要求提供。
10	遴选保证金	按遴选文件要求缴纳。
11	申请文件的签署	按照遴选文件要求签字并盖章。
12	申请报价	满足遴选文件中的要求。

评委签字:

五、评分标准（满分 100 分）

序号	评分部分	要求	分值
1	承租报价 (30 分)	评分法中的价格分统一采用最高价优先法计算，即满足遴选文件要求且承租价格最高的遴选报价为评标基准价，其价格分为满分 30 分。 其他申请人的价格分统一按照下列公式计算： 承租报价得分=(承租报价 / 评标基准价)×30	0-30
2	需求响应 情况 (20 分)	申请人对采购需求中基本要求的响应情况，全部满足要求得 20 分。 1. 每有 1 项不满足采购需求内容要求，扣 2 分，直至 0 分； 2. 漏报采购需求内容，视为不满足，做扣分处理。	0-20
3	经营管理 方案 (50 分)	1. 承租经营方案 (8) 承租经营方案详细完整，实施性全面，可得 8 分；承租经营方案相对简化，实施性不足，可得 5 分；承租经营方案较差，可得 2 分；未提供承租经营方案不得分。 2. 装修及改造方案 (8) 装修及改造方案详细完整，实施性全面，可得 8 分；装修及改造方案相对简化，实施性不足，可得 5 分；装修及改造方案较差，可得 2 分；未提供装修及改造方案不得分。 3. 日常运营方案 (8) 日常运营方案详细完整，实施性全面，可得 8 分；日常运营方案相对简化，实施性不足，可得 5 分；日常运营方案较差，可得 2 分；未提供日常运营方案不得分。 4. 管理措施及制度 (8) 管理措施及制度详细完整，实施性全面，可得 8 分；管理措施及制度相对简化，实施性不足，可得 5 分；管理措施及制度较差，可得 2 分；未提供管理措施及制度不得分。 5. 卫生防疫方案 (8) 卫生防疫方案合理，实施性全面，可得 8 分；卫生防疫方案相对合理，实施性不足，可得 5 分；卫生防疫方案较差，可得 2 分；未提供卫生防疫方案不得分。	0-50

	<p>6. 消防应急预案（8）</p> <p>应急预案详细完整，合理性全面可得 8 分；应急预案相对完整，合理性存在不足，可得 5 分；应急预案完整性较差，合理性不足，可得 2 分；未提供应急预案不得分。</p> <p>7. 提供为保证合同履约，合法、合理承租的相关承诺书（2）</p> <p>承诺内容完善、合理、全面，可得 2 分；承诺内容一般，可得 1 分；承诺内容较差或未提供承诺书不得分。</p>	
--	--	--