# 北京交通大学下沉广场H103房间公开招租项目

# 招标文件

（招标编号：ZTXY-2019-F26139）

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

二０一九年三月

ZTXY ZTXY ZTXY ZTXY

# 目　　录

第一章 投 标 邀 请 ..... 2

第二章 投标人须知 ..... 5

第三章 投标人须知资料表 ..... 25

第四章 合同主要条款 ..... 31

第五章 投标文件格式 ..... 37

第六章 采购需求 ..... 65

第七章 评标标准 ..... 68

ZTXY ZTXY ZTXY ZTXY

# 第一章　投 标 邀 请

ZTXY ZTXY ZTXY ZTXY

中天信远国际招投标咨询（北京）有限公司受北京交通大学委托，对“北京交通大学下沉广场 H103房间公开招租项目”所需的下述全部服务进行国内公开招标。欢迎合格的投标人前来投标。

一、招标编号：ZTXY-2019-F26139

二、招标范围和预算金额：

（一）招标范围：北京交通大学下沉广场H103房间公开招租（招租年限：三年），具体要求详见招标文件《第六章》。

（二）预算金额：招租底价：7.1元/平方米·日

三、招标文件售价：人民币500元；如需招标文件附件格式电子版(不含技术参数)，每份50元。只接受现场报名。招标文件及电子版售后不退。

四、购买招标文件时间和地点：

（一）时间：2019年3月22日起至2019年3月29日止(节假日休息)，每天8:30-16:30(北京时间)。

（二）地点：北京市朝阳区南磨房路37号华腾北搪商务大厦11层1103室。

五、投标时间：2019年4月16日上午8:30—9:00（北京时间），逾期送达或不符合规定的投标文件恕不接受。

六、投标截止时间、开标时间：2019年4月16日上午9:00（北京时间）。

七、投标、开标地点：北京交通大学会议中心5号会议室（海淀区上园村3号北京交通大学机械工程楼地下一层）。

八、本项目需要落实的政府采购政策：节约能源、保护环境、扶持不发达地区和少数民族地区、促进中小企业发展、支持监狱企业发展、促进残疾人就业等政府采购政策。

九、本项目不接受联合体投标。

十、凡对本次招标提出询问，请与我公司联系（请以信函或传真的形式）。

ZTXY ZTXY ZTXY ZTXY

**采购人：北京交通大学**

地　址：海淀区上园村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 号华腾北搪商务大厦 1103 室

邮政编码：100022

联 系 人：李响、王师安

电　　话：010-51909075

传　　真：010-51909075

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

账号：346756034237

ZTXY ZTXY ZTXY

# 第二章　投标人须知

ZTXY ZTXY ZTXY ZTXY

# 一、说　明

## （一）采购人、采购代理机构及合格的投标人

1.本项目采购人：本招标文件《第一章》中所示采购人。

2.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。

3.采购服务：指本招标文件中所述所有相关服务。

4.潜在投标人：指符合招标文件规定的合格投标人。

5.投标人：指符合本招标文件规定并参加投标的投标人。

6.满足以下条件的投标人是合格的投标人，可以参加本次投标：

（1）具备《中华人民共和国政府采购法》二十二条、《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十七条和本文件中规定的条件。

（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。

（3）参加政府采购活动前三年内未被“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投标人（有上述处罚记录但处罚期已届满的，视为无记录）。

（4）已在采购代理机构领取招标文件并登记备案的投标人。

7.如第一章《投标邀请》中允许联合体采购，对联合体规定如下：

（1）以联合体形式参加投标的，联合体各方均应当符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件。

（2）采购人根据采购项目的特殊要求规定投标人特定条件的，联合体各方中至少应当有一方符合采购人规定的特定条件。

（3）联合体各方之间应当签订共同投标协议，明确约定联合体各方承担的工作和相应的责任，并将共同投标协议连同投标文件一并提交采购人或采购代理机构。

（4）以联合体形式参加政府采购活动的，联合体各方不得再单独或者与其他投标人另

ZTXY ZTXY ZTXY

外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动。

8.单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的政府采购活动。为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的投标人，不得再参加该采购项目的其他采购活动。

9.投标人在投标过程中不得向采购人或采购代理机构行贿或采取其他手段谋取中标。一经发现，其投标人资格将被取消。

10.投标人应当按照招标文件的要求编制投标文件。投标文件应当对招标文件提出的要求和条件作出明确响应。投标人应当在招标文件要求提交投标文件的截止时间前，将投标文件密封送达投标地点。

11. 投标人不得实施下列法律禁止的行为，情节严重的，由有权机关依法追究其法律责任。

（1）采取不正当手段诋毁、排挤其他投标人的；

（2）与采购人、采购代理机构或者其他投标人恶意串通的；

（3）以低于成本的报价竞标的；

（4）向采购人、采购代理机构、评标委员会成员行贿或者提供其他不正当利益的；

（5）以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假，骗取中标；

（6）在采购过程中与采购人进行协商谈判的；

（7）提供虚假证明材料谋取中标的；

（8）中标后无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同；

（9）未按照采购文件确定的事项签订政府采购合同；

（10）将政府采购合同转包；

（11）提供假冒伪劣产品；

（12）擅自变更、中止或者终止政府采购合同；

（13）拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的。

**（二）资金来源**

招标公告或投标邀请书中所述的采购人必须获得足以支付本次招标后所签订的合同项下的款项（财政资金）。

**（三）投标费用**

投标人应承担所有与准备和参加投标有关的费用，不论投标的结果如何，采购人、采购代理机构均无承担投标费用的义务和责任。

**（四）适用法律**

本次采购属服务类政府采购，采购人、采购代理机构、投标人、评标委员会的相关行为均受《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、财政部规章及政府采购项目所在地有关法规、规章的约束，其权利受到上述法律法规的保护。

## 二、招标文件

**（一）招标文件构成**

1.采购人或者采购代理机构根据采购项目的特点和需求编制招标文件。招标文件共分为七章，各章的内容如下：

第一章　投标邀请

第二章　投标人须知

第三章　投标人须知资料表

第四章　合同主要条款

第五章　投标文件格式

第六章　采购需求

第七章　评标标准

2.投标人应当认真阅读招标文件所有的事项、格式、条款和采购需求等。

ZTXY ZTXY ZTXY

**（二）招标文件复核**

投标人必须检查招标文件的页数，如果发现有任何缺漏、重复或不清楚的地方，必须立即通知采购人，以便及时纠正上述缺漏、重复或不清楚的地方。投标人应认真审阅招标文件中所有内容，包括投标须知、合同条件、采购要求等。如果投标人的投标文件不能完全满足本招标文件的要求，责任由投标人自负。如投标人没有按照招标文件要求提交全部资料，或者投标文件没有对招标文件在各方面都做出实质性响应是投标人的风险，并可能导致按无效投标处理。

**（三）招标文件的澄清或者修改**

采购人或者采购代理机构可以对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改，但不得改变采购标的和资格条件。澄清或者修改应当在原公告发布媒体上发布澄清公告。澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。

澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，采购人或者采购代理机构应当在投标截止时间至少15日前，以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标人；不足15日的，采购人或者采购代理机构应当顺延提交投标文件的截止时间。

## 三、投标文件的编制

**（一）投标范围及投标文件中计量单位、投标语言的使用**

1.投标人可以对招标文件中“采购需求”所列的所有服务项目进行投标，也可以只对其中一包或者几包服务进行投标，但不得将一包中的内容拆开投标。拆开投标的，按**无效投标处理**。

2.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及通用图形符号。

3.投标人提交的投标文件以及投标人与采购代理机构和买方就有关文件的所有来往函电均应使用“投标须知资料表”中规定的语言书写，如未规定，以中文为准。投标人提交的支

ZTXY ZTXY ZTXY

持文件和印制的文献可以用另一种语言，但响应内容应附有“投标须知资料表”中规定语言的翻译本，在解释投标文件时以翻译本为准。

**（二）投标文件构成**

1.投标人应完整地按招标文件提供的投标文件格式填写投标文件，投标文件按A4幅面装订（须以左侧胶装形式装订，封面装订材料不限，但必须装订紧密，不得松动、散落。），须编写方便查阅的文件目录，并逐页标明页码。投标文件应包括但不限于本文件《第五章 投标文件格式》中内容。

2.所有投标人的**资格证明文件（招标文件要求的）**均应当为合法、有效文件，否则将被按**无效投标处理**。

3.上述文件应当按照招标文件规定的格式填写、签署和盖章。

4.投标文件内容不全或字迹模糊辨认不清，导致投标文件不满足招标文件实质性要求的，按**无效投标处理**。

**（三）投标报价**

1.所有投标均以人民币报价。投标人的投标报价应当遵守《中华人民共和国价格法》。同时，根据《中华人民共和国政府采购法》第二条的规定，采购是以合同方式有偿取得服务的行为。

2.投标人应当在投标分项报价说明表（附件3）上标明投标有关服务的单价（如适用）和总价，并由法定代表人或其授权代表签署。

3.投标人须根据采购人提出的具体需求，针对每一服务内容，逐一分项报价。

4.投标人对投标报价若有说明应当在开标一览表中注明，只有开标时唱出的报价和优惠才会在评标时予以考虑。采购人、采购代理机构不接受可以选择的投标方案和报价。任何有选择的或者可以调整的投标方案和报价将被视为非响应性投标而导致其**投标无效**。

5.投标人要按开标一览表(统一格式)的内容填写，并由法定代表人或其授权代表签署。

ZTXY ZTXY ZTXY

6.投标最低报价不作为中标的唯一保证。

**（四）投标保证金**

1.投标人应当提供《投标人须知资料表》中规定的投标保证金，并作为其投标的一部分。

2.投标保证金是为了保护采购人、采购代理机构免遭因投标人的行为蒙受损失而要求的。下列任何情况发生，投标保证金将不予退还：

（1）在投标有效期内，投标人擅自撤销投标文件的；

（2）中标人不按本须知的规定与采购人签订合同的；

（3）中标人不按本须知的规定提交履约保证金的；

（4）中标人不按本须知的规定缴纳招标代理服务费的；

（5）中标人擅自放弃中标的。

3.投标保证金可采用下列形式之一：支票、汇票、电汇、政府采购投标担保函或者政府采购监督管理部门认可的其它非现金方式。

（1）投标保证金应于投标截止时间前缴纳至采购代理机构指定账户，如为电汇，需在电汇说明中写明项目名称或项目编号，将电汇底单传真至中天信远国际招投标咨询（北京）有限公司。

（2）投标保证金须以分包为单位分别电汇（不能将几个分包的投标保证金合并在一起，一笔电汇）。

（3）投标保证金如为政府采购投标担保函的，政府采购投标担保函须为以下三家规定的试点机构出具。

①中国投资担保有限公司

地址:北京市海淀区西三环北路100号光耀东方写字楼9层

联系人：边志伟　　手机：13810789199

ZTXY ZTXY ZTXY ZTXY

联系电话：010-88822573　　传真：010-68437040/68472315

电子邮箱：bianzw@guaranty.com.cn

②首创投资担保有限责任公司

地址:北京市西城区闹市口大街一号长安兴融中心四号楼三层

联系人：杨阳　陈浩然　　手机：13488752033　18910210850

联系电话：58528750 58528760　　传真：58528757

电子邮箱：yangyang@scdb.com.cn；　chenhaoran@scdb.com.cn

③中关村担保有限公司

地址:北京市海淀区中关村南大街乙12号天作国际大厦A座28层

联系人：李玉春　　手机：13910831169

联系电话：59705232　　传真：59705606

电子邮箱：li_yuchu@126.com

4.投标保证金票据的出票单位应为参加投标的投标人本身，接受单位为“中天信远国际招投标咨询（北京）有限公司”。

5.凡没有根据本须知的规定，提交有效投标保证金的投标文件，将被视为无效投标。

6.联合体投标的，可以由联合体中的一方或者共同提交投标保证金。以一方名义提交投标保证金的，对联合体各方均具有约束力。

7.中标人的投标保证金，在中标人与采购人签订合同后5个工作日内办理退还手续或者转为中标人的履约保证金。未中标人的投标保证金，在中标通知书发出后5个工作日内办理退还手续。

8.办理退投标保证金手续时须持中标通知书或未中标通知书、采购代理机构开具的投标保证金收据、退投标保证金单位的财务部门开具的收据，投标保证金将予非现金方式退还。

9.因采购代理机构原因逾期退还投标保证金的，除退还投标保证金本金外，同时将按中

ZTXY ZTXY ZTXY

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退还的除外。

**（五）投标有效期**

1.投标应在规定的开标日后的 90 天内保持有效，投标有效期不满足要求的投标将被视为非实质性响应投标而视为**无效投标处理**。

2.采购人或采购代理机构可根据实际情况，在原投标有效期截止之前，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文件，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。投标人也可以拒绝采购人或采购代理机构的这种要求，其投标文件将被视为撤销，但其投标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）投标文件的签署及规定**

1.投标人应准备投标文件正本 1 份和副本 4 份，《开标一览表》 1 份,电子版 1 份**【U盘或光盘，加盖公章并签字人签字后的投标文件正本彩色的扫描件（PDF格式）及电子版（Word格式）各1份】**，每份投标文件须清楚地标明“正本”、“副本”、 开标一览表、“电子版”字样。若正本和副本不符，以纸质正本为准。

2.《开标一览表》及《投标文件》的正本需打印或用不褪色墨水书写，并由投标人的签字人（法定代表人或经其正式授权的代表）在《开标一览表》及《投标文件》上签字并加盖单位公章，投标人应填写全称。

3.授权代表须有书面的“法定代表人授权书”（参考格式附后），并将其附在投标文件中。投标文件的副本可采用正本的复印件。

4.任何行间插字、涂改和增删等修改，必须由投标人的法定代表人或其授权代表签字并加盖投标单位公章，否则作为无效修改。

5.投标文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由投标人负责。

ZTXY ZTXY ZTXY

6.投标人公章是指与投标人名称全称相一致的“行政公章”，不得加盖其他“合同专用章、投标专用章、财务专用章”等非行政公章；签字是指手签字或签名章。不符合本条规定的投标作**无效投标处理**。

## 四、投标文件的递交

### （一）投标文件的密封和标记

1.投标时，投标人应将投标文件正本、所有的副本、电子版应分开单独密封装在单独的密封袋（箱）中，且在密封袋（箱）正面标明“正本”、“副本”、“电子版”字样。未按要求提交投标文件的，其**投标将被拒绝或作无效标处理**。

2.为方便开标唱标，投标人应将“开标一览表”单独密封，并在密封袋（箱）上标明“开标一览表”字样，在投标时单独递交。未提交单独密封的《开标一览表》，其**投标将被拒绝或作无效标处理**。

3.所有密封袋（箱）上均应：

（1）清楚标明递交至招标公告或投标邀请书中指明的投标地址。

（2）注明招标公告或投标邀请书中指明的项目名称、分包号、招标编号和“在_____（开标日期、时间）之前不得启封”的字样。

（3）在密封袋（箱）的封装处加盖投标人公章或授权代表签字。

4.所有密封袋（箱）上还应写明投标人名称和地址，以便若其投标被宣布为“迟到”投标时，能原封退回。

5.包装文件袋和密封的封面参考格式如下。

ZTXY ZTXY ZTXY

| | |
|---|---|
| 参考格式 | _____项目名称<br><br>投标文件<br><br>招标编号：<br>包号：__包<br>在___年___月___日___时___分前不得启封<br>投标人名称：_____（加盖公章）<br>投标人地址：_____<br>法定代表人<br>或其授权代表：_____（签字或盖章） |

6.如果投标人未按上述要求加写标记，采购人、采购代理机构对投标文件的误投或过早启封概不负责。

**（二）投标截止期**

1.投标人应在招标公告或投标邀请书中规定的截止日期和时间内，将投标文件递交采购人或采购代理机构，递交地点应是招标公告或投标邀请书中规定的投标地址，并在现场领取签收回执。

2.采购人或采购代理机构有权按本须知的规定，通过修改招标文件延长投标截止期。在此情况下，采购人或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。

3.采购人或采购代理机构将拒绝接收并原封退回在本须知规定的投标截止期后收到的任何投标文件。

**（三）投标文件的修改与撤回**

1.投标以后，如果投标人提出书面修改或撤标要求，在投标截止时间前送达采购人或采购代理机构者，采购人或采购代理机构将予以接受。

2.投标人对投标文件的修改或撤回通知应按本须知规定编制、密封、标记和发送。

3.在投标截止期之后，投标人不得对其投标文件做任何修改。

ZTXY ZTXY ZTXY

4.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、开标及评标

### （一）开标

1.采购人或采购代理机构应当按招标公告或投标邀请书的规定，在投标截止时间的同一时间和招标公告或投标邀请书投标邀请预先确定的地点组织公开开标。开标时邀请所有投标人代表、采购人和有关方面代表参加。

（1）参加开标的代表应签名报到以证明其出席。

（2）投标人因故不能派代表出席开标活动，视同认可开标结果。

2.开标时，由投标人或其推选的代表检查投标文件的密封情况，经确认无误后，由采购代理机构工作人员当众拆封，宣布投标人名称、投标价格和招标文件规定的需要宣布的其他内容。

3.未宣读的投标价格、价格折扣等实质内容，评标时不予承认。

4.除了按照本须知的规定原封退回迟到的投标文件之外，开标时将不得拒绝任何投标。

5.采购人或采购代理机构将对唱标内容做开标记录，由投标人代表签字确认。

### （二）组建评标委员会

评标委员会根据招标采购项目的特点依法进行组建，评标委员会负责整个项目的评标工作。

### （三）投标文件的审查与澄清

1.投标文件的审查。

（1）开标结束后，采购人或者采购代理机构应当依法对投标人的资格进行审查。

根据财政部《关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125号），采购人或者采购代理机构应当对投标人信用记录进行甄别，对列入失信



ZTXY ZTXY ZTXY

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投标人，应当拒绝其参与政府采购活动。

①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。

②截止时点：递交投标文件截止日。

③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。

④信用信息的使用规则：

如投标人提供的信用记录查询截图与实际情况不符，作为虚假投标处理。

对信用记录查询结果显示被列入失信被执行人、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投标人，禁止参加政府采购活动的时间按处罚结果执行，但不受区域限制（财库〔2015〕150号《关于规范政府采购行政处罚有关问题的通知》，相关行政处罚决定在全国范围内生效）。

（2）评标委员会应当对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查。

2.投标文件的澄清

（1）在评标期间，评标委员会有权要求投标人对其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的内容作必要的澄清。投标人澄清应在评标委员会规定的时间内以书面方式（加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字）进行，并不得超出投标文件范围或者改变投标文件的实质性内容。

（2）澄清文件将作为投标文件内容的一部分。

（3）算术错误将按以下规定修正：投标文件中“开标一览表”（报价表）内容与投标文件中内容不一致的，以“开标一览表”（报价表）为准；大写金额和小写金额不一致的，



ZTXY ZTXY ZTXY

以大写金额为准；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；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；对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。如果投标人不接受对其错误的更改，其投标将被视为无效投标。

**（四）投标偏离与非实质性响应**

1.对于投标文件中不构成实质性偏差的不正规、不一致或不规则，评标委员会可以接受，但这种接受不能损坏或影响任何投标人的相对排序。

2.在比较与评价之前，根据本须知的规定，评标委员会要审查每份投标文件是否实质上响应了招标文件的要求。实质上响应的投标应该是与招标文件要求的关键条款、条件和规格相符，没有重大偏离的投标。对于关键条款，例如关于投标保证金、投标有效期、适用法律等内容的偏离、保留和反对，将被认为是实质上的偏离。评标委员会决定投标的响应性只根据投标文件本身的内容，而不寻求外部的证据。

3.实质上没有响应招标文件要求的投标将被视为无效投标处理。投标人不得通过修正或撤销不符合要求的偏离或保留从而使其投标成为实质上响应的投标。***如发现下列情况之一的，其投标将按无效投标处理：***

**（1）未按照招标文件的规定提交投标保证金的；**

**（2）投标文件未按招标文件要求签署、盖章的；**

**（3）不具备招标文件中规定资格要求的；**

**（4）报价超过招标文件中规定的预算金额或者最高限价的；**

**（5）投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；**

**（6）法律、法规和招标文件中规定的其他无效情形。**

**（五）比较与评价**

1.经资格审查合格的投标文件，评标委员会将根据招标文件确定的评标标准和方法，对



ZTXY ZTXY ZTXY ZTXY

其技术部分和商务部分作进一步的比较和评价。

2.综合评分法，是指投标文件满足招标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投标人为中标候选人的评标方法。详细评标标准见招标文件第七章。

3.有下列情形之一的，视为投标人串通投标，其**投标无效**：

（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。

4.废标

（1）出现下列情形之一，将导致项目废标：

①符合专业条件的投标人或者对招标文件做实质性响应的投标人不足三家；

②出现影响采购公正的违法、违规行为的；

③投标人的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；

④因重大变故，采购任务取消的。

（2）废标后，采购人应当将废标理由通知所有投标人。

5.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，有可能影响产品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**。

**（六）评标过程及保密原则**

1.开标之后，至采购人与中标人签订采购合同止，凡与本次招标有关人员对属于审查、



ZTXY ZTXY ZTXY

澄清、评价和比较投标的有关资料以及授标意向等，均不得向投标人或其他无关的人员透露。

2.在评标期间，投标人试图非法干预、影响采购人或采购代理机构和评标委员会的任何活动，将导致其投标被拒绝，并承担相应的法律责任。

3.项目分包控制金额在国务院规定的分散采购限额标准以下的产品，若投标截止时间结束后实质响应的供应商不足三家（包括投标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）在满足实质响应招标文件的投标人中，采用竞争性谈判或单一来源采购等方式，委托评标委员会进行评审。

4.国务院规定的分散采购限额标准以上且未达到公开招标数额标准的产品，投标截止时间结束后实质响应的供应商不足三家的，除采购任务取消情形外，需重新招标。确需变更采购方式的，项目执行人需提供变更采购方式的原因及相关说明、三名（含）以上业内专家出具的论证意见，报工作组审批同意后重新组织招标，若投标截止时间结束后实质响应的供应商仍不足三家，可直接由评标委员会在现有实质响应投标人中按照招标文件规定的标准确定中标候选人。

## 六、确定中标

### （一）中标候选人的确定原则及标准

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。得分且投标报价相同的并列。投标文件满足招标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投标人为排名第一的中标候选人。

### （二）确定中标人

1.评标委员会将根据评标办法推荐中标候选人名单。



ZTXY ZTXY ZTXY

2.采购代理机构在评标结束后2个工作日内将评标报告送采购人，采购人在收到评标报告之日起5个工作日内，在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人。中标候选人并列的，由采购人或者采购人委托评标委员会按照招标文件规定的方式确定中标人；招标文件未规定的，采取随机抽取的方式确定。

3.中标人因不可抗力或者自身原因不能履行政府采购合同的，采购人可以与排位在中标人之后的第一位的中标候选人签订政府采购合同，以此类推，也可以重新招标。

**（三）接受和拒绝任何或所有投标的权利**

为维护国家和社会公共利益，或出现不可抗力的情形，采购人将根据国家有关法律法规，在授标之前保留接受或拒绝投标人中标的权利。

**（四）中标通知书**

1.采购人或采购代理机构将在中标人确定之日起2个工作日内以书面形式向中标人发出中标通知书，并在省级以上财政部门指定的媒体上发布公告。

2.中标通知书是政府采购合同的组成部分。

**（五）签订合同**

1.中标人应当自收到中标通知书之日起 30 日内，与采购人签订书面合同，否则按开标后撤销投标处理。

2.招标文件、中标人的投标文件及其澄清文件等，均为签订合同的依据。所签订的合同不得对招标文件和中标人投标文件作实质性修改。

3.政府采购合同的履行、违约责任和解决争议的方法等适用《中华人民共和国合同法》。

**（六）履约保证金**

中标人根据招标文件的规定，在签订合同后按招标文件中提供的履约保证金保函格式或者采购人可以接受的其他形式向招标采购单位交纳履约保证金，具体规定详见《投标人须知

资料表》。

**（七）保密和披露**

1.投标人自领取招标文件之日起，须承诺承担本采购项目下保密义务，不得将因本次采购获得的信息向第三人外传。

2.采购代理机构有权将投标人提供的所有资料向有关政府部门或者评审有关人员披露。

**（八）腐败和欺诈行为**

1.采购人、采购代理机构和中标人在本次采购、合同签订及合同实际履行过程中不得损害国家利益、社会公共利益及他人合法权益，不得实施下列行为。

（1）“腐败行为”是指在采购过程中或者合同签订、履行过程中，通过提供或者变相提供、接受或者变相接受、索取或者变相索取任何不正当利益的行为。

（2）“欺诈行为”是指中标人在采购过程或者合同签订、履行过程中恶意串通、虚构事实，损害采购人、其他投标人权益及社会公共利益的行为，包括投标人之间在递交投标文件前后恶意串通投标，人为地使投标丧失公平竞争性，扰乱招投标公平竞争秩序的行为。

2.在采购过程或者合同签订、履行过程中，发现被推荐的中标人在本采购过程中有腐败和欺诈行为的，应当依法取消其中标资格并解除已经签订的采购合同。

**（九）询问、质疑**

1.询问

（1）投标人对政府采购活动事项有疑问的，可以向采购代理机构提出询问，采购代理机构将在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）投标人提出的询问超出采购人对采购代理机构委托授权范围的，投标人可向采购人提出。

2.质疑

ZTXY ZTXY ZTXY ZTXY

（1）投标人认为招标文件、采购过程和中标结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑。

备注：投标人应知其权益受到损害之日，是指：

①对可以质疑的招标文件提出质疑的，为收到招标文件之日或者招标公告期限届满之日；

②对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；

③对中标结果提出质疑的，为中标结果公告期限届满之日。

（2）投标人在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。

（3）采购人、采购代理机构将在收到投标人的书面质疑后七个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑人和其他有关投标人，如质疑答复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。

3.投标人质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。

4.投标人进行质疑时，应当书面提交质疑函正本一份、副本一份及电子版一份（word版）。

5.质疑函应当包括下列主要内容：

(1) 投标人的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；

(2)质疑项目的名称、编号；

(3)具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；

(4)事实依据；

(5)必要的法律依据；

(6)提出质疑的日期（该日期为送达我公司项目负责人的日期）。

ZTXY ZTXY ZTXY ZTXY

6.质疑人为法人或其他组织的，应当由法定代表人（负责人）或其授权代理人签字并加盖单位公章。（备注：投标人可以委托代理人进行质疑，代理人提出质疑，应当提交投标人签署的授权委托书。其授权委托书应当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。投标人为自然人的，应当由本人签字；投标人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人签字或者盖章，并加盖公章。）

7.投标人撤销质疑的，需要提交有效签署的书面撤销材料。

8.质疑投标人进行虚假、恶意质疑的，采购代理机构将向财政主管部门进行汇报。

9.接收询问、质疑函联系人为采购代理机构本项目的联系人，联系电话为文件第一章中采购代理机构本项目联系人的联系电话，地址为获取招标文件的地址。

**（十）招标代理服务费**

1.中标人在中标公告发布之日起5个工作日内向采购代理机构缴付招标代理服务费。

2.招标代理服务费可以为支票、汇票或现金等。

3.中标人如未按以上规定办理招标代理服务费，采购代理机构将有权没收其投标保证金。

4.具体收费标准如下：本项目招标代理服务费为人民币壹万伍仟元整（小写：15000元）。

ZTXY ZTXY ZTXY

# 第三章　投标人须知资料表

ZTXY ZTXY ZTXY ZTXY

本资料表是关于本项目的具体资料，是对《招标文件》投标人须知的具体补充和修改，如有矛盾，应当以本资料表为准。

本资料表中（含技术附件）加“*”号的条目为强制性要求。“*”号条目内容若有缺失或者无效，将导致投标视为无效且不允许在开标后补正。该“*”若加在标题处，则该标题下所有涵盖内容均为强制性要求，若加在正文段落处，则该段内容为强制性要求。

招标文件带有“*”符号的条款均为重要技术指标及商务条款，对这些主要技术指标及商务条款的任何偏离将视为**无效投标**。

| 条款号 | | | 内　　容 |
|---|---|---|---|
| 章 | 节 | 条 | |
| 二 | 一 | （一）6 | 满足以下条件的投标人是合格的投标人，可以参加本次投标： |
| | | （一）6(1) | 具备《中华人民共和国政府采购法》二十二条、《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十七条和本文件中规定的条件。 |
| | | （一）6(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。 |
| | | （一）6(3) | 参加政府采购活动前三年内未被“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投标人（有上述处罚记录但处罚期已届满的，视为无记录）。 |
| | | （一）6(4) | 已在采购代理机构领取招标文件并登记备案的投标人。 |
| | | （一）8 | 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的政府采购活动。为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的投标人，不得再参加该采购项目的其他采购活动。 |

ZTXY ZTXY ZTXY

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | （一）10 | 投标人应当按照招标文件的要求编制投标文件。投标文件应当对招标文件提出的要求和条件作出明确响应。投标人应当在招标文件要求提交投标文件的截止时间前，将投标文件密封送达投标地点。 |
| 二 | 三 | （二）1 | 投标人应完整地按招标文件提供的投标文件格式填写投标文件，投标文件按A4幅面装订（须以左侧胶装形式装订，封面装订材料不限，但必须装订紧密，不得松动、散落。），须编写方便查阅的文件目录，并逐页标明页码。投标文件应包括但不限于本文件《第五章 投标文件格式》中内容。 |
| | | （二）2 | 所有投标人的**资格证明文件（招标文件要求的）**均应当为合法、有效文件，否则将被按**无效投标处理**。 |
| | | （二）3 | 上述文件应当按照招标文件规定的格式填写、签署和盖章。 |
| | | （二）4 | 投标文件内容不全或字迹模糊辨认不清，导致投标文件不满足招标文件实质性要求的，按**无效投标处理**。 |
| | | （三）1 | 所有投标均以人民币报价。投标人的投标报价应当遵守《中华人民共和国价格法》。同时，根据《中华人民共和国政府采购法》第二条的规定，采购是以合同方式有偿取得服务的行为。 |
| | | （三）4 | 投标人对投标报价若有说明应当在开标一览表中注明，只有开标时唱出的报价和优惠才会在评标时予以考虑。采购人、采购代理机构不接受可以选择的投标方案和报价。任何有选择的或者可以调整的投标方案和报价将被视为非响应性投标而导致其**投标无效**。 |
| | | （三）5 | 投标人要按开标一览表(统一格式)的内容填写，并由法定代表人或其授权代表签署。 |
| | | （四）1 | 投标人应提供人民币壹万伍仟元整作为投标保证金，并作为其投标的一部分。 |

ZTXY ZTXY ZTXY

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | （四）3 | 投标保证金可采用下列形式之一：支票、汇票、电汇、政府采购投标担保函或者政府采购监督管理部门认可的其它非现金方式。 |
| | | （四）3(1) | 投标保证金应于投标截止时间前缴纳至采购代理机构指定账户，如为电汇，需在电汇说明中写明项目名称或项目编号，将电汇底单传真至中天信远国际招投标咨询（北京）有限公司。<br>开户名（全称）：中天信远国际招投标咨询（北京）有限公司<br>开户银行：中国银行北京劲松东口支行<br>账号：346756034237 |
| | | （五）1 | 投标应在规定的开标日后的 90 天内保持有效，投标有效期不满足要求的投标将被视为非实质性响应投标而视为**无效投标处理**。 |
| | | （六）1 | 投标人应准备投标文件正本 1 份和副本 4 份，《开标一览表》 1 份，电子版 1 份**【U 盘或光盘，加盖公章并签字人签字后的投标文件正本彩色的扫描件（PDF 格式）及电子版（Word 格式）各1份】**，每份投标文件须清楚地标明“正本”、“副本”、 开标一览表、“电子版”字样。若正本和副本不符，以纸质正本为准。 |
| | | （六）6 | 投标人公章是指与投标人名称全称相一致的“行政公章”，不得加盖其他“合同专用章、投标专用章、财务专用章”等非行政公章；签字是指手签字或签名章。不符合本条规定的投标作**无效投标处理**。 |
| 二 | 四 | （一）1 | 投标时，投标人应将投标文件正本、所有的副本、电子版应分开单独密封装在单独的密封袋（箱）中，且在密封袋（箱）正面标明“正本”、“副本”、“电子版”字样。未按要求提交投标文件的，其**投标将被拒绝或作无效标处理**。 |
| | | （一）2 | 为方便开标唱标，投标人应将“开标一览表”单独密封，并在密封袋（箱）上标明“开标一览表”字样，在投标时单独递交。未提交单独密封的《开标一览表》，其**投标将被拒绝或作无效标处理。** |

ZTXY ZTXY ZTXY

| | | | |
|---|---|---|---|
| 二 | 六 | （一） | 中标候选人的确定原则及标准<br>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。得分且投标报价相同的并列。投标文件满足招标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投标人为排名第一的中标候选人。 |
| | | （五）1 | 中标人应当自收到中标通知书之日起 30 日内，与采购人签订书面合同，否则按开标后撤销投标处理。 |
| | | （六） | 履约保证金及付款方式：详见第四章合同主要条款 |
| | | （九）1 | 询问<br>（1）投标人对政府采购活动事项有疑问的，可以向采购代理机构提出询问，采购代理机构将在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。<br>（2）投标人提出的询问超出采购人对采购代理机构委托授权范围的，投标人可向采购人提出。 |
| | | （九）2（1） | 投标人认为招标文件、采购过程和中标结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向采购人、采购代理机构提出质疑。 |
| | | （十）1 | 中标人在中标公告发布之日起5个工作日内向采购代理机构缴付招标代理服务费。 |
| | | （十）2 | 招标代理服务费收费办法和标准按照投标人须知第六节（十）条执行，向中标人收取。 |
| 二 | 五 | （四）3 | 实质上没有响应招标文件要求的投标将被视为无效投标处理。投标人不得通过修正或撤销不符合要求的偏离或保留从而使其投标成为实质上响应的投标。***如发现下列情况之一的，其投标将按无效投标处理：***<br>**（1）未按照招标文件的规定提交投标保证金的；** |

ZTXY ZTXY ZTXY

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | **（2）投标文件未按招标文件要求签署、盖章的；**<br>**（3）不具备招标文件中规定资格要求的；**<br>**（4）报价超过招标文件中规定的预算金额或者最高限价的；**<br>**（5）投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；**<br>**（6）法律、法规和招标文件中规定的其他无效情形。** |
| | | （五）3 | 有下列情形之一的，视为投标人串通投标，其**投标无效**：<br>（1）不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；<br>（2）不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；<br>（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；<br>（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；<br>（5）不同投标人的投标文件相互混装；<br>（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。 |
| | | （五）4 | 出现下列情形之一，将导致项目废标：<br>①符合专业条件的投标人或者对招标文件做实质性响应的投标人不足三家；<br>②出现影响采购公正的违法、违规行为的；<br>③投标人的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；<br>④因重大变故，采购任务取消的。 |
| | | （五）5 | 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，有可能影响产品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<u>无效投标处理</u>。 |
| 其他 | | | 对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。 |

ZTXY ZTXY ZTXY

# 第四章　合同主要条款

ZTXY ZTXY ZTXY ZTXY

# 房屋租赁合同

出租方：北京交通大学（以下简称甲方）

法定代表人或负责人：

住所地：

联系电话：

承租方：　　（以下简称乙方）

法定代表人或负责人：

住所地：

联系电话：

电子信箱：

根据《中华人民共和国合同法》以及其他法律、法规的规定，为明确甲、乙双方的权利义务，订立本合同。

一、房屋的坐落及面积

租赁房屋属甲方合法所有，位于_____的____间房，使用面积____平方米。

二、租赁用途

1.乙方承租甲方房屋用于_____使用。

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。

三、租赁期限

1.租赁期共 三年 ，自____年__月__日起至____年__月__日止。

2.租赁期满，乙方应无条件的将租赁房屋腾空如期交还，营业执照注册地址为租赁房屋地址的，须在租赁期满后14日内将注册地址迁出。

3.乙方欲续租，应在租赁期届满前30日内向甲方提出书面续租申请，经甲方同意后，重新签订租赁合同。

四、租金支付方式（两种方式可选择）

（一）租金分期支付

1.该房屋的租金标准：日租金为____元/平方米（成交金额）；从第二年起，每年的房屋租金在前一年房屋租金基础上递增5%。

年　月　日至　　年　月　日，日租金为___元/平方米，年租金为¥__元（大写人民



ZTXY ZTXY ZTXY

币　　）。

年　月　日至　　年　月　日，日租金为___元/平方米，年租金为¥__元（大写人民币　　）。

年　月　日至　　年　月　日，日租金为___元/平方米，年租金为¥__元（大写人民币　　）。

2.租金采取预付制，预付周期为半年。

3.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_____）。

4.首期租金的计算期为____年__月__日起至___年__月__日止。在此以后，乙方在合同期内每半年提前7个工作日预付下半年的租金，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消租金。

5.逾期支付，每逾期一天乙方需按半年租金的0.2%支付滞纳金。

（二）租金一次性支付

1.该房屋的租金标准：日租金为____元/平方米；年租金为_____元；合同期内租金共计_____元。

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一次性支付合同期内租金，即_____元（大写人民币_____）。

五、租赁保证金

1.租赁保证金的数额为第一年租金的10%。本合同期内租赁保证金不计利息。

2.本合同签订后7个工作日内，乙方向甲方支付¥____元（大写人民币_____）作为乙方忠实履行本合同各项条款的保证金。

3.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。

4.租赁期满或合同终止后，甲方退还乙方保证金。

六、其它费用

1.乙方在租赁期限内所使用的水、电、暖及卫生等费用由乙方负责，按国家、行业及学校的有关标准计费支付。

2.水、电、暖以及卫生费，乙方收到甲方交付通知后3日内交付。

七、房屋修缮责任

1.在租赁期限内，出租房屋的日常维修由乙方负责，费用由乙方承担。甲方应保证所

ZTXY ZTXY ZTXY

有出租房屋的使用安全。乙方应爱护并合理使用其所承租的该房屋及其设施。如乙方因使用不当造成房屋或设施损坏的，乙方应立即负责修复或予以经济赔偿。

2.除房屋内已有装修和设施外，乙方如要求重新装修或变更原有设施的，应事先征得甲方的书面同意。按规定应向甲方办理申报手续的，待办妥有关手续后，方可进行。租赁期满，若甲方提出要求恢复原状的，乙方必须恢复原状：乙方拆除添置的设备时，不得损坏房屋结构，经验收认可，方可办理退租手续。

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。

八、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.若学校因教学或综合治理等原因需使用此房，甲方提前一个月书面通知乙方并与乙方协商腾房事宜。

7.除第2至6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、5、6款可依法免除责任外，应由另一方负责赔偿。

九、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，且经甲方书面通知，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

2.在租赁期限内，乙方逾期交付水、电、暖及卫生等费用，逾期达30日以上的，甲方将采取停止水、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，则每逾期一天应向甲方支付原日租金2倍的违约金。

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。

十、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；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，应当及时自行拆除原设置的牌匾标识。

十一、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，并将协商结果写入补充协议；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。

十二、其他

1.本合同一式肆份，甲乙双方各持二份，具有同等效力。

2.本合同自双方签字盖章后生效。

ZTXY ZTXY ZTXY

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。

甲方（盖章）：　　乙方（盖章）：

甲方（签字）：　　乙方（签字）：

签 订 日 期 ：　　签 订 日 期 ：

ZTXY ZTXY ZTXY ZTXY

# 第五章　投标文件格式

ZTXY ZTXY ZTXY ZTXY

## 一、投标人提交文件须知

1.投标人应当严格按照以下《附件目录》的顺序填写和提交规定的全部格式文件以及其它有关资料。由于投标文件编排混乱导致投标文件被误读或者查找不到有效文件的，后果由投标人承担。

2.所附表格中要求回答的全部问题和信息都必须明确填写。

3.投标文件应当严格按照招标文件的要求提交，并按规定的统一格式逐项填写，不得有空项；无相应内容可以填的项应当填写“无”、“未测试”、“没有相应指标”等明确的回答文字。

4.投标人提交的全部格式文件以及其它有关资料应当真实有效、信息准确，否则将有可能被作为**无效投标**处理。

5.投标人提交的全部格式文件以及其它有关资料应当按招标文件的有关规定签字、盖章，否则将以**无效投标**处理。

6.评标委员会将依据投标人提交的资料，审查投标人履行合同的能力。

7.投标人提交的材料将被保存，概不退还。

8.全部文件应当按《投标人须知资料表》中规定的语言和份数提交。

## 二、附件目录

附件1——投标书（格式）

附件2——开标一览表

附件3——投标分项报价说明表

附件4——采购需求偏离表

附件5——商务条款偏离表

附件6——履约保证金保函格式（**如适用，中标后开具**）

附件7——资格证明文件，包括：

7-1 法人营业执照或其他资格证明

7-2 税务登记证书、组织机构代码证书

7-3 法定代表人授权书(格式)



ZTXY ZTXY ZTXY

（如果投标人代表是法定代表人，则附件7-3可以不提供）

7-4 投标人财务状况报告

7-5 社会保障资金缴纳记录

7-6 依法缴纳税收的证明材料

7-7 参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

7-8 投标人相关单位、相关人员情况声明函

7-9 投标保证金

附件8——单位综合情况一览表

附件9——类似项目业绩

附件10——经营方案及承诺

附件11——招标文件要求的其他证明文件

附件12——招标代理服务费承诺书

附件13——退保证金收据格式

**备注：附件6，如不适用，投标文件中可不提供。**

ZTXY ZTXY ZTXY

# 附件1　投标书（格式）

**致：中天信远国际招投标咨询（北京）有限公司**

_____(投标人全称)授权_____(投标人代表姓名)_____(职务、职称)为我方代表，参加贵方组织的_____(项目名称、项目编号、包号)采购的有关活动，并对此项目进行投标。为此：

1.我方同意在本项目招标文件中规定的开标日起_____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.我方承诺已经具备《中华人民共和国政府采购法》中规定的参加政府采购活动的投标人应当具备的条件：

（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专业技术能力；

（4）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

（5）参加此次采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

3.我方承诺不是为此招标项目的前期准备工作提供设计、咨询服务的任何法人及其任何附属机构（单位）,与采购人或采购代理机构聘请的为此项目提供咨询服务的公司及任何附属机构均无关联，我方不是采购人或采购代理机构的附属机构。

4.提供投标须知规定的全部投标文件，包括投标文件正本_____份、副本_____份、电子文档_____份，另提交开标一览表1份。

5.按招标文件要求提供和交付的服务的投标报价详见开标一览表及投标分项一览表。

6.保证忠实地履行双方所签订的合同，并承担合同规定的责任和义务。

7.承诺完全满足和响应招标文件中的各项商务和技术要求，若有偏差，已在投标文件商务或技术条款偏离表中予以明确特别说明。

8.保证遵守招标文件的规定。

9.如果在开标后规定的投标有效期内撤回投标，我方的投标保证金可以被贵方没收。

10.我方完全理解贵方不一定接受最低价的投标。



ZTXY ZTXY ZTXY

11.我方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。

12.我方已详细审核全部招标文件，包括招标文件修改书（如有）、参考资料及有关附件，确认无误。

13.我方将严格遵守《中华人民共和国政府采购法》的有关规定，且我方知道，若有下列情形之一的，将被有关部门处以采购金额5‰以上10‰以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加政府采购活动；有违法所得的，并处没收违法所得；情节严重的，由工商行政管理机关吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（1）提供虚假材料谋取中标、成交的；

（2）采取不正当手段诋毁、排挤其他投标人的；

（3）与采购人、其它投标人或者采购代理机构工作人员恶意串通的；

（4）向采购人、采购代理机构工作人员行贿或者提供其它不正当利益的；

（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。

与本投标有关的一切往来通讯请寄：

地址_____传真_____

电话_____电子函件_____

投标人授权代表签字_____

投标人名称（全称）_____

投标人开户银行（全称）_____

投标人银行账号_____

投标人银行行号_____

投标人公章_____

注：除可以填报项目外，对本投标书的任何修改将被视为非实质性响应投标，将可能导致该投标按无效投标处理。

ZTXY ZTXY ZTXY

# 附件2　开标一览表

投标人名称：_____　　招标编号：_____

| 承租价（人民币/元/平方米·日） | 承租期 | 备注 |
| --- | --- | --- |
| 小写：<br>大写： | 三年 | |

投标人全称：_____**（加盖投标人公章）**

投标人授权代表(签字):_____

投标人地址：_____

注：1.此表中的承租价应当和附件3中的总价相一致。

2.此表应按投标人须知的规定密封标记并单独提交（**投标文件中需保留**）。

ZTXY ZTXY ZTXY

# 附件3　投标分项报价说明表

投标人名称：_____　　招标编号：_____

投标人全称：_____（加盖投标人公章）

投标人授权代表(签字)：_____

投标人地址：_____

ZTXY ZTXY ZTXY ZTXY

# 附件4　采购需求偏离表

如投标人提交的投标文件技术和服务条款与招标文件的要求存在偏离，需逐项填写采购需求偏离表，否则认为投标人完全接受并执行招标文件的要求。

投标人名称：_____　　招标编号：_____

| 序号 | 招标文件的采购需求 | 投标文件的应答 | 偏离（正/负/无） | 说明 |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

投标人授权代表签字：_____

投标人（盖章）：_____

ZTXY ZTXY ZTXY

# 附件5　商务条款偏离表

如投标人提交的投标商务条款及合同条款与招标文件的要求存在偏离，需逐项填写商务条款偏离表，否则认为投标人完全接受并执行招标文件的要求。

投标人名称：_____　　招标编号：_____

| 序号 | 招标文件页码及条款号 | 招标文件的商务条款要求 | 投标文件的应答 | 偏离（正/负/无） | 说明 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

投标人授权代表签字：_____

投标人（盖章）：_____

注：本项目中商务条款包括但不限于招标文件中要求的资质条件、保证金、付款条件等。

ZTXY ZTXY ZTXY

# 附件6　履约保证金保函（格式）

**（如适用，中标后开具）**

_____号合同履约保函

致：(买方名称)

_____项目、(招标编号）合同履约保函

本保函作为你方（受益人）与(卖方名称)(以下简称申请人)于_____年_____月____日就_____项目(以下简称项目)项下提供(货物名称)(以下简称货物)签订的(合同号)号合同的履约保函。

(*出具保函的银行名称*)(以下简称银行)无条件地、不可撤销地具结保证本行向你方以(*货币名称*)支付总额不超过(*货币数量*)（担保金额），即相当于合同年度检测价格的___%，并以此约定如下：

1.在保函有效期内，如果申请人未能在合同规定时间内按上述合同规定履行该义务，我行保证在收到你方要求支付的书面通知和所附的下述违约证明文件后，依本保函规定向你方支付总额不超过担保金额的款项：

（1）表明你方同申请人对赔偿金额达成一致意见的来往函件或其他文件；或

（2）合同规定的仲裁机构或司法机构出具的裁定或判决申请人承担赔偿金额的法律文件。

2.本保函的担保金额将随申请人或我行已向你方支付的金额自动做相应递减；

3.本保函在开立之日起生效，有效期截至日为___年___月___日。到期后无论你方是否将本保函正本退回我行，本保函均自动失效。

4.本保函项下的任何支付应为免税和净值。对于现有或将来的税收、关税、收费、费用扣

减或预提税款，不论这些款项是何种性质和由谁征收，都不应从本保函项下的支付中扣除。

5.本保函的条款构成本行无条件的、不可撤销的直接责任。

6.本保函未经本行同意不得转让。

7.要求支付的通知书及所附证明文件须亲自递交或以挂号邮件形式寄至我行。

8.本保函适用中华人民共和国法律并按中华人民共和国法律解释。

谨启

出具保函银行名称：_____

法定代表人或其授权代表姓名和职务：_____

法定代表人或其授权代表签名 _____

公　　章：_____

ZTXY ZTXY ZTXY ZTXY

# 附件7　资格证明文件

## 目　　录

7-1 法人营业执照或其他资格证明

7-2 税务登记证书、组织机构代码证书

7-3 法定代表人授权书(格式)

(如果投标人代表是法定代表人，则附件 7-3 可以不提供)

7-4 投标人财务状况报告

7-5 社会保障资金缴纳记录

7-6 依法缴纳税收的证明材料

7-7 参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

7-8 投标人相关单位、相关人员情况声明函

7-9 投标保证金

ZTXY ZTXY ZTXY ZTXY

## 附件7-1　法人营业执照或其他资格证明

说明：

1.投标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，并加盖投标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，并加盖投标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，并加盖投标人单位公章予以证明。

ZTXY ZTXY ZTXY ZTXY

## 附件7-2　税务登记证书、组织机构代码证书

说明：

1.投标人必须提供税务登记证书复印件、组织机构代码证书复印件，并加盖投标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。

ZTXY ZTXY ZTXY ZTXY

## 附件7-3　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（*法人代表姓名、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_____日签字生效,特此声明。

法定代表人签字：_____

被授权人签字：_____

公司盖章：_____

附：法定代表人及被授权人身份证复印件，并加盖投标人公章

被授权人姓名：_____

职　　务：_____

详细通讯地址：_____

邮 政 编 码：_____

传　　真：_____

电　　话：_____

ZTXY ZTXY ZTXY

## 附件7-4　投标人的财务状况报告

（会计师事务所出具的2017年度或2018年度财务审计报告或银行出具的资信证明）

说明：

1.投标人在投标文件中，可提供本单位2017年度或2018年度经会计师事务所出具的审计报告复印件并加盖本单位公章。

2.如投标人无法提供2017年度或2018年度审计报告，则需提供银行出具的资信证明（开标前3个月有效，加盖公章）。

3.银行资信证明应能说明该投标人与银行之间业务往来正常，企业信誉良好等。银行出具的存款证明不能替代银行资信证明。

4.资信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。银行开具的资信证明中明确规定复印无效的，需提交原件。

ZTXY ZTXY ZTXY

## 附件7-5　社会保障资金缴纳记录

说明：

1.投标人须提供开标前3个月内任意一个月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，并加盖投标人公章（自行编写无效）。

2.不需要缴纳社会保障资金的投标人，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投标人公章。

ZTXY ZTXY ZTXY

## 附件7-6 依法缴纳税收的证明材料

说明：

1.投标人须提供开标前3个月内任意一个月依法缴纳税收的记录复印件并加盖投标人公章（自行编写无效）。

2.依法免税的投标人，提供证明其免税的相应证明文件并加盖投标人公章。

ZTXY ZTXY ZTXY ZTXY

## 附件7-7　参加本次政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

（格式自拟，须加盖投标人公章、法人或法人授权代表签字）

**注：**重大违法记录，是指投标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。

ZTXY ZTXY ZTXY ZTXY

## 附件7-8　　投标人相关单位、相关人员情况声明函

**（1）投标人相关单位一览表**

| | |
|---|---|
| 与投标人的负责人为同一人的其他单位名称 | |
| 1 | （单位名称） |
| … | …… |
| … | …… |
| 与投标人存在直接控股、管理关系的其他单位名称 | |
| 1 | （单位名称） |
| … | …… |
| … | …… |

注1：如投标人没有表中列示的相关单位，请填写“无”。

注2：单位负责人是指单位法定代表人或者法律、行政法规规定代表单位行使职权的主要负责人。

注3：控股关系是指单位或个人股东的控股关系，管理关系是指不具有出资持股关系的其他单位之间存在的管理与被管理关系。

投标人(公章)：_____

投标人法定代表人或授权代表签字：_____

日期：_____

**（2）投标人相关人员一览表**

| | |
|---|---|
| 与采购人及采购代理机构下列人员存在利害关系 | |
| 1 | （姓名、身份证号） |
| … | …… |
| … | …… |



ZTY ZTY ZTY ZTY

注1：如投标人没有表中列示的相关人员，请填写“无”。

注2：利害关系指存在下列之一情况的：

①参加采购活动前3年内，与投标人存在劳动关系；

②参加采购活动前3年内，担任投标人的董事、监事；

③参加采购活动前3年内，是投标人的控股股东或者实际控制人；

④与投标人的法定代表人或者负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系。

投标人(公章)：_____

投标人法定代表人或授权代表签字：_____

日期：_____

**（3）其他证明文件（复印件加盖公章）**

备注：供应商须提供在国家企业信用信息公示系统（http://www.gsxt.gov.cn/index.html）或北京市企业信用信息网站（http://qyxy.baic.gov.cn/）登记的股东及出资信息，要求打印网页并加盖公章。

ZTXY ZTXY ZTXY

## 附件7-9　投标保证金

采购代理机构开具的投标保证金收据（复印件加盖投标单位公章）或者有效的汇款凭证（复印件加盖投标单位公章）。

ZTXY ZTXY ZTXY ZTXY

# 附件8　单位综合情况一览表

| | | | |
|---|---|---|---|
| 单位名称 | | 法人代表 | |
| 单位性质 | | 营业范围 | |
| 注册资金 | | 单位成立时间 | |
| 单位地址 | | 主要联系人 | |
| 开户银行 | | 账号 | |
| 邮编 | | 电话 | |
| 基本情况 | 包括公司简介、组织机构、业务概述、管理和技术人员组成等。 | | |

投标人(公章)：_____

投标人授权代表签字：_____

日期：_____

ZTXY ZTXY ZTXY

# 附件9　类似项目业绩

| 序号 | 采购人名称 | 项目名称 | 内容简述 | 委托方联系人、联系方式 | 完成情况 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | | |
| 2 | | | | | |
| 3 | | | | | |
| 4 | | | | | |
| 5 | | | | | |
| 6 | | | | | |
| 7 | | | | | |
| 8 | | | | | |
| 9 | | | | | |
| 10 | | | | | |
| … | … | … | | … | … |

注：1.投标人必须提供能够证明上述案例真实性的合同复印件，合同复印件中至少包括合同的甲乙双方，项目名称、合同金额、详细标的内容和双方签章及生效时间；

2.所有复印件应清晰，并由投标人单位加盖公章；

3.不提供复印件的业绩，评分阶段不予以考虑。

ZTXY ZTXY ZTXY

# 附件10　经营方案及承诺

投标人名称：_____　　招标编号：_____

应包括（但不限于）：

1.详细的项目经营管理、装饰装修方案

2.服务内容承诺书

3.招标文件要求投标人提交其它文件

投标人(公章)：_____

投标人授权代表签字：_____

日期：_____

ZTXY ZTXY ZTXY

# 附件11　招标文件要求的其他证明文件

ZTXY ZTXY ZTXY ZTXY

# 附件12　招标代理服务费承诺书

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_____项目招标中若获中标（招标编号：_____），我们保证在中标通知书发出后5个工作日内按招标文件的规定，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）有限公司支付招标代理服务费。

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

账号：346756034237

招标代理服务费缴费标准和办法按照招标文件规定执行。

特此承诺！

承诺方法定名称：_____

地　　址（邮编）：_____

电　　话：_____

传　　真：_____

电　子　函　件：_____

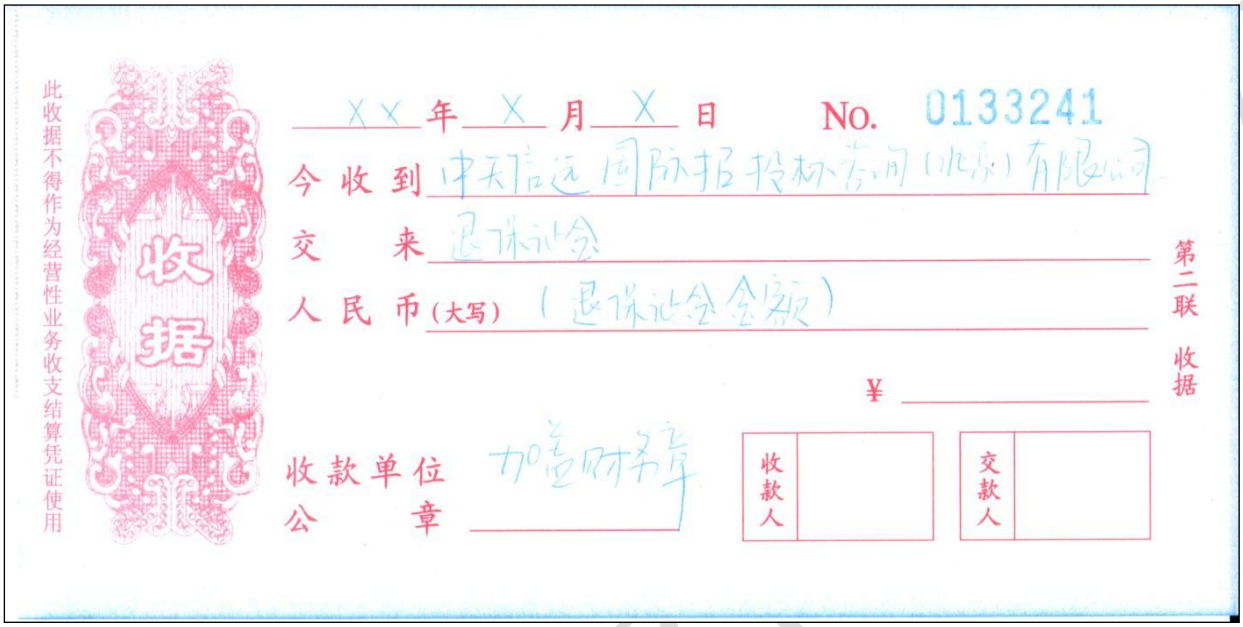
承诺方授权代表签字：_____（承诺方加盖公章）_____

承　诺　日　期：_____

ZTXY ZTXY ZTXY

# 附件13　退保证金收据格式

1. 办理退保证金支票手续时须出具正规收据，参考图片内容填写




2. 办理退保证金电汇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。

投标人名称：_____（公章）

授权　代表：_____（签字）

日　　期：_____

ZTXY ZTXY ZTXY

# 第六章　采购需求

（如本章内容与招标文件其它章节内容有冲突，应以本部分内容为准。）

ZTXY ZTXY ZTXY

# 北京交通大学下沉广场 H103 房间公开招租

**一、项目概况**

1.项目名称：北京交通大学下沉广场 H103 房间公开招租；

2.项目地址：北京交通大学西门下沉广场；

3.招租面积：46 平方米（使用面积）；

4.招租底价：7.1 元/平方米·日；

5.招租年限：三年；

6.本项目不得用于经营餐饮、棋牌室、复印店、快递店和零售类百货超市，禁止动用明火；

7.投标人拟经营项目须符合我校文化特色和师生需求，须做到清静不扰民（人员流动小、噪音小），具体装修方案和经营方案须经学校审核通过后实施。

**二、投标要求**

1.投标人须具备独立法人资质，经营范围经在北京市工商行政管理部门核定为相关服务项；

2.投标人应具备行业相关资质，具备相关行业经验两年（含）以上；

3.投标人应具有良好的经营业绩和信誉，无违约、违法行为；

4.投标人未处于被责令停业、投标资格被取消或者财产被接管、冻结和破产状态；

5.凡使用的计量器具的应符合国家计量行政管理部门的要求，并按规定定期检定；

6.严格执行国家和我国有关消防、用电安全等法律法规；

7.安全通道、消防通道及营业场所门前不得堆放货物、杂物，不得随意占用，须保持畅通；

8.易滑路面、玻璃门窗等易出事故的部位，须有明显警示标志；

9.中标方须遵守学校及楼宇制定建筑物空调设备的安全、使用、应急、管理措施，职责到人，监管到位，并做好空调系统各部件的日常检查、清洗、消毒、维护，防止流行病传染及其他各项安全、消防、卫生等管理规定；

10.营业场所噪音排放符合《中华人民共和国环境噪音污染防治法》及我国环保规定，不在商业经营中使用高音广播喇叭或用其他发出高噪音的方法招揽顾客。

**三、其他要求**

1.中标方应严格遵守学校和相关部门的各项管理制度，接受学校相关部门的监督检查；



ZTXY ZTXY ZTXY

2.中标方在承租期间，须按合同要求和学校要求，承诺按时缴纳房租、水电费及其他相关费用；

3.中标方须信誉可信度高，不得将房屋转租、转包、转借或调换。

4.自第二年起，每年租金标准按照前一年租金价格上浮 5%进行调整。如中标方能一次性缴清合同期限内（三年）所有租金，每年租金可不做调整，均按照成交金额执行。

ZTXY ZTXY ZTXY

# 第七章　评标标准

本项目将按照招标文件第二章投标人须知中“五、开标及评标”、“六、确定中标”及本章的规定评标。

ZTXY ZTXY ZTXY ZTXY

## 一、资格审查内容

| 序号 | 项目 | 投标人 | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| 1 | 法人营业执照或其他资格证明 | | | |
| 2 | 税务登记证书、组织机构代码证书 | | | |
| 3 | 法定代表人授权书 | | | |
| 4 | 投标人的财务状况报告 | | | |
| 5 | 社会保障资金缴纳记录 | | | |
| 6 | 依法缴纳税收的证明材料 | | | |
| 7 | 近三年投标人无重大违法记录的书面声明 | | | |
| 8 | 参与本次政府采购活动中，与其他投标人不存在单位负责人为同一人或者直接控股、管理关系的证明材料 | | | |
| 9 | 信用记录 | | | |
| 10 | 投标保证金 | | | |
| 11 | 其他资格条件（如有） | | | |

ZTXY ZTXY ZTXY

## 二、符合性审查内容

| 序号 | 项目 | 评审合格标准 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 投标文件 | 1.未出现投标文件内容不全或字迹模糊辨认不清，导致投标文件不满足招标文件实质性要求的。<br>2.按照招标文件要求签字、盖章；由授权代表签署时附符合招标文件要求的授权委托书；递交的投标文件齐全。 |
| 2 | 投标报价的有效性 | 1.递交一份内容相同且只有一个有效投标报价。<br>2.报价未超过本项目预算批复金额或最高限价。<br>3.报价未明显低于其他投标报价，投标人能合理说明或者能提供相关证明材料的，或者未被评标委员会认定为不合理的。 |
| 3 | 投标有效期 | 满足招标文件中的要求 |
| 4 | *号条款（如有） | *号条款满足招标文件要求 |
| 5 | 附加条件 | 不存在采购人不能接受的附加条件 |
| 6 | 其他 | 符合法律、法规和招标文件中规定的其他实质性要求的 |

ZTXY ZTXY ZTXY

## 三、评分标准（满分100分）

| 序号 | 评分因素 | 评分说明 | 分值 |
|---|---|---|---|
| 1 | **承租报价（35分）** | 评分法中的价格分统一采用最高价优先法计算，即满足招标文件要求且承租价格最高的投标报价为评标基准价，其价格分为满分35分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：<br>承租报价得分=(承租报价／评标基准价)×35 | 0-35 |
| 2 | **经营管理方案（50分）** | 1.综合比较各单位在经营理念、特色及承揽优势等方面的情况<br>经营理念丰富，有承揽优势，可得8分；经营理念一般，有一定的优势，可得4分；无理念、无优势，不得分。<br>2.综合比较各单位为本项目实施所提供的装修或布置方案<br>方案详细完整，具有可实施性，可得8分；方案相对简单，可得4分；方案较差，可得1分；未提供方案不得分。<br>3.综合比较各单位所提供的具体日常服务经营方案<br>方案详细完整，具有可实施性，可得8分；方案相对简单，可得4分；方案较差，可得1分；未提供方案不得分。<br>4.综合比较各单位所指定的日常经营设备维护保养方案的合理性<br>方案合理，具有可实施性，可得8分；方案相对合理，可得4分；方案较差，不得分。<br>5.综合比较各单位所制定的涉及卫生、消防、安全等方面工作及风险应急预案情况<br>应急预案详细完整，合理性强可得10分；应急预案相对完整，合理性一般，可得6分；应急预案完整性较差，合理性不足，可得3分；未提供应急预案不得分。<br>6.提供为保证合同履约，合法、合理经营的相关承诺书<br>承诺内容完善、合理、全面，可得 8 分；一般，可得 4 分；较差，可得 1 分；不提供不得分。 | 0-50 |
| 3 | **项目业绩（10分）** | 考虑投标人近3年（2016年3月至2019年3月）的与本项目同类的项目业绩（须附合同关键页复印件或其它可以证明业绩的辅助材料，加盖投标单位公章）<br>每提供1个业绩得2分，最多得10分。 | 0-10 |
| 4 | **投标文件（5分）** | 在装订、目录、编码、双面打印响应招标文件要求提供相关资料，表格等方面有欠缺，得2分；装订牢固，目录清楚，逐页编码，页码准确、双面打印。完全响应招标文件要求提供相关资料，表格等，得5分。 | 0-5 |

ZTXY ZTXY ZTXY