

中国政法大学军都服务楼商铺经营招 租采购项目

比选文件

项目编号：BMCC-ZC24-0160



北京明德致信咨询有限公司

2024年3月

目录

第一章 比选邀请	4
一、项目基本情况	4
二、申请人的资格要求:	4
三、获取比选文件	4
四、递交响应文件截止时间、比选会时间和地点	5
五、公告期限	5
六、其他补充事宜	5
七、对本次比选提出询问, 请按以下方式联系。	5
第二章 供应商须知资料表	7
第三章 供应商须知	10
一 说明	10
1. 比选方、比选代理机构及合格的供应商	10
2. 资金来源	11
3. 响应费用	11
二 比选文件	12
4. 比选文件构成	12
5. 供应商要求对比选文件的澄清	12
6. 比选方或比选代理机构对比选文件的澄清或修改	12
三 响应文件的编制	13
7. 响应文件编制的原则	13
8. 响应范围及响应文件中计量单位的使用	13
9. 响应文件构成	13
10. 证明服务的合格性和符合比选文件规定的文件	14
11. 响应报价	14
12. 响应保证金	15
13. 响应有效期	16
14. 响应文件的签署与规定	16
四 响应文件的递交	16
15. 响应文件的装订、密封及递交	16
16. 响应截止期	17
17. 响应文件的修改与撤回	17
五 比选及评审	18
18. 比选	18
19. 评审委员会和评审方法	18
20. 响应文件的初审	18
21. 评审	20
22. 评审过程及保密原则	20
六 确定成交	21
23. 中选供应商的确定标准	21
24. 中选通知书	21
25. 签订合同	22
七 代理服务费	22
26. 代理服务费	22
八 其它	22

第四章 项目需求	23
第五章 评审办法及评分标准	25
第六章 合同格式	28
第七章 响应文件格式	39
1 响应书.....	39
2 响应一览表.....	40
3 技术规格偏离表.....	41
4 商务条款偏离表.....	42
5 资格证明文件.....	43
6 业绩案例一览表.....	50
7 响应保证金.....	51
8 中选服务费承诺书（如适用）	52
9 与供应商存在关联关系的单位情况说明	53
10 拟用于本项目人员资格和经历情况	55
11 主要方案的详细说明	57
12 比选文件要求的和供应商认为必要的其它文件	58

第一章 比选邀请

北京明德致信咨询有限公司受中国政法大学的委托,就中国政法大学军都服务楼商铺经营招租采购项目进行国内公开比选,欢迎合格的供应商前来比选。

一、项目基本情况

项目编号: BMCC-ZC24-0160

项目名称: 中国政法大学军都服务楼商铺经营招租采购项目

比选需求:

包号	分包名称	座落位置	建筑面积 (m ²)	年租金最低限 价(元)
01	军都服务楼 204室	昌平校区南门东侧军 都服务楼二楼	25.6 m ²	40000

本次招租一家商铺,为军都服务楼204室。

位置: 昌平校区南门东侧军都服务楼二楼204室,25.6 m²,租赁期限为3年,允许经营范围为饰品、装饰品及美甲服务,年租金不低于40000元……具体要求详见比选文件第四章项目需求。

二、申请人的资格要求:

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定;
2. 落实政府采购政策需满足的资格要求:(1) 供应商必须为未被列入信用中国网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)渠道信用记录失信被执行人、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响应人;
3. 本项目不接受联合体响应。
4. 本项目特定资格要求: 无

三、获取比选文件

1. 时间: 2024年3月19日至2024年3月26日,每天上午9时00分至17时00分(北京时间,法定节假日除外)。
2. 地点: 北京明德致信咨询有限公司官网(<http://www.zbbmcc.com>)。
3. 购买方式及售价: 本项目只接受汇款购买。每包人民币500元。(注: 汇款时必须备注BMCC-ZC24-0160报名费,电汇或网银须于“获取招标文件截止时间”

前到账)

公司名称：北京明德致信咨询有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司北京东升路支行

帐号：0200 0062 1920 0492 968。

供应商须登录北京明德致信咨询有限公司官网 (<http://www.zbbmcc.com>) 点击右上角“项目报名”选择编号“BMCC-ZC24-0160”完整填写报名信息并上传报名费转账凭证（电汇或网银必须于获取比选文件截止时间前到账）提交报名申请（如遴选文件要求提供其他报名材料，须一并上传，未明确要求的默认不需要），报名审核结果会在1个工作日内以短信形式发送至报名联系人手机，请留意查收。超过1个工作日未收到审核结果通知，可拨打010-82370045进行咨询。

电子版招标文件下载，请点击：<http://www.zbbmcc.com/node/119>，无需注册。按项目名称或编号查找对应项目，点击标题下红色“下载”按钮即可。

四、递交响应文件截止时间、比选会时间和地点

响应文件递交截止时间：2024年4月3日13点30分（北京时间）。

响应文件递交地点：北京市海淀区学院路30号科大天工大厦B座17层1706第一会议室。

比选会时间和地点：同响应文件递交时间和地点。

五、公告期限

自本公告发布之日起5个工作日。

六、其他补充事宜

1. 本项目的比选公告在中国政法大学官网和中国政府采购网上发布。
2. 本项目评标方法和标准：综合评分法。
3. 响应文件请于比选会当日（响应截止时间之前）递交至比选地点，逾期恕不接受。届时请供应商派代表参加比选会。
4. 凡对本次比选提出询问，请与北京明德致信咨询有限公司联系，请优先通过电子邮箱66235012@qq.com联系。

七、对本次比选提出询问，请按以下方式联系。

1. 比选单位信息

名称：中国政法大学

地 址：北京市昌平区府学路 27 号

联系方式：仰老师，010-58908259

2. 比选代理机构信息

名 称：北京明德致信咨询有限公司

地 址：北京市海淀区学院路 30 号科大天工大厦 B 座 17 层 1709 室

联系方式：010-82370045

电子邮箱：bjmdzx@vip.163.com

3. 项目联系方式

项目联系人：刘佳、赵文宇、吕绍山。

电 话：010-61192235、13801046291

第二章 供应商须知资料表

本表是关于第三章供应商须知的具体补充和修改，如有矛盾，应以本表为准。如本表和比选公告（比选邀请）中的内容有矛盾，也以本表为准。

条款号	内容
1.1	比选方：中国政法大学 地 址：北京市昌平区府学路 27 号 比选方联系方式：仰老师，010-58908259
1.2	比选代理机构：北京明德致信咨询有限公司 地址：北京市海淀区学院路 30 号科大天工大厦 B 座 17 层 1709 室 电话：刘佳、赵文字、吕绍山 010-61192235、13801046291
1.3.3	是否接受联合体响应： <u>否</u>
9.1.5	资格证明文件： （1）三证合一的营业执照或事业单位法人证书副本复印件（复印件须加盖公章）； 注：事业单位提供《事业单位法人证书》、民办非企业单位提供《民办非企业登记证书》副本复印件（须加盖本单位公章）。 （2）法定代表人本人参与响应的需提供法定代表人身份证明书及其身份证复印件；非法定代表人本人参与响应的，需提供法定代表人委托授权书及被委托人的身份证复印件（须加盖本单位公章）（格式） （3）投标人资格声明书 （4）参加本次比选活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的声明（格式） （5）信用声明（须加盖供应商公章）（格式） （6）比选文件要求或供应商认为必要的其他资格证明文件（复印件，须加盖供应商公章）
12.1	响应保证金：人民币 3000 元 递交截止时间：同响应截止时间。 交纳响应保证金形式：电汇、支票、保函等非现金形式 账户名称：北京明德致信咨询有限公司

	<p>开户银行：中国工商银行股份有限公司北京东升路支行</p> <p>帐 号：0200 0062 1920 0492 968</p> <p>注：请供应商汇款无论保证金还是标书款务必注明“项目名称+标号+用途”（比如：（项目名称）ZC24-0160 保证金或者 ZC24-0160 标书款），以便财务查账及汇总。</p>															
13.1	响应有效期：90 天															
14.1	<p>响应文件：正本：1 份；副本：3 份；电子版：2 份。</p> <p>（电子文件规定：必须提供文件的可编辑版本和盖红章的 PDF 扫描件，存储载体为 USB 存储设备）。</p> <p>电子文件规定格式为：</p> <p>（一）文本文件采用 DOC、RTF、TXT、PDF 格式；</p> <p>（二）图像文件采用 JPEG、TIFF 格式；</p> <p>（三）影像文件采用 MPEG、AVI 格式；</p> <p>（四）声音文件采用 WAV、MP3 格式。</p>															
12.5	<p>合同签订后 2 个工作日内，请将合同扫描件发送到 bjmzdx@vip.163.com 邮箱办理相关备案及保证金退还手续。中标人的保证金将在合同签订后的 5 个工作日内退回来款账户。</p> <p>邮件标题格式：项目编号+退还投标保证金+供应商名称+已签订采购合同。内附：（1）采购合同扫描件；（2）项目编号；（3）中标供应商名称；（4）采购合同签订日期。</p>															
16.1	响应截止时间：详见第一章比选邀请															
18.1	<p>比选时间：详见第一章比选邀请</p> <p>响应文件递交地点、比选地点：详见第一章比选邀请</p>															
26.1	<p>采购代理机构参照原计价格[2002]1980 号文、发改办价格[2003]857 号文及发改办价格[2011]534 号文有关规定下浮 20%向中选人收取代理服务费用。</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>项目类型 中标金额（万元）</th> <th>货物招标</th> <th>服务招标</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100 以下</td> <td>1.5%</td> <td>1.5%</td> </tr> <tr> <td>100—500</td> <td>1.1%</td> <td>0.8%</td> </tr> <tr> <td>500—1000</td> <td>0.8%</td> <td>0.45%</td> </tr> <tr> <td>1000—5000</td> <td>0.5%</td> <td>0.25%</td> </tr> </tbody> </table>	项目类型 中标金额（万元）	货物招标	服务招标	100 以下	1.5%	1.5%	100—500	1.1%	0.8%	500—1000	0.8%	0.45%	1000—5000	0.5%	0.25%
项目类型 中标金额（万元）	货物招标	服务招标														
100 以下	1.5%	1.5%														
100—500	1.1%	0.8%														
500—1000	0.8%	0.45%														
1000—5000	0.5%	0.25%														

5000—10000	0.25%	0.1%
10000——100000	0.05%	0.05%
1000000 以上	0.01%	0.01%

(3) 代理服务费币种与中选签订合同的币种相同或比选机构同意的币种

(4) 本项目代理服务费由中选人支付。

公司名称：北京明德致信咨询有限公司

开 户 行：中国工商银行股份有限公司北京东升路支行

账 号：0200 0062 1920 0492 968

第三章 供应商须知

一 说明

1. 比选方、比选代理机构及合格的供应商

1.1 比选方：指依法进行本次比选活动中的国家机关、事业单位、团体组织。

1.2 比选代理机构：受比选方委托，组织本次比选活动的比选代理机构。

1.3 合格的供应商

1.3.1 符合第一章比选邀请中“供应商资格要求”中规定的内容；

1.3.2 供应商必须向比选机构购买比选文件并登记备案，未经向比选代理机构购买比选文件并登记备案的潜在供应商均无资格参加本次响应。

1.3.3 如供应商须知资料表中允许联合体，对联合体规定如下：

1.3.3.1 两个以上供应商可以组成一个响应联合体，以一个供应商的身份响应。

1.3.3.2 联合体各方均应符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件。

1.3.3.3 比选方根据比选项目对供应商的特殊要求，联合体中至少应当有一方符合其规定。

1.3.3.4 联合体各方应签订共同响应协议，明确约定联合体各方承担的工作和相应的责任，并将共同响应协议连同响应文件一并提交比选单位。

1.3.3.5 联合体各方签订共同响应协议后，不得再以自己名义单独在同一项目中响应，也不得组成新的联合体参加同一项目响应。

1.3.3.7 联合体各方在同一比选项目中以自己名义单独响应或者参加其他联合体响应的，相关响应均无效。

1.3.3.8 对联合体响应的其他资格要求见供应商须知资料表。

1.3.4 供应商信用信息

信用信息查询渠道：“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）。

信用信息查询记录和证据留存的具体方式：以网站截图打印稿形式留存。

信用信息查询截止时点：比选代理机构于比选日期当天查询。

如供应商为“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）中列入失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单的供应商，或为中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为记录名单中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），则其响应将被拒绝。

两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加比选活动的，应当对所有联合体成员进行信用记录查询，联合体成员存在不良信用记录的，视同联合体存在不良信用记录。

1.4 凡受托为本项目/分包比选标的进行设计、编制规范和其他文件或者项目管理、监理、检测等服务的供应商及相关联的附属机构，不得再参加该项目/分包的其他比选活动。

1.5 凡在法律或财务上不能独立合法经营，或在法律或财务上不能独立于本项目比选单位的任何机构，不得参加响应。

1.6 供应商在响应过程中不得向比选方和比选代理机构提供、给予任何有价值的物品，一经发现，其供应商资格将被取消。

1.7 比选方和比选代理机构在任何时候发现供应商以他人名义响应、相互串通响应，供应商提交的响应文件中提交虚假资料或失实资料的，或者以其他方式弄虚作假的，其响应将被拒绝并没收其响应保证金，并视情况依法追究责任。

1.8 比选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，不得同时参加同一合同项下的比选活动；本项目的比选代理机构及其分支机构不得参加本项目的响应或者代理响应。

2. 资金来源

2.1 本招租项目资金由供应商出具。

3. 响应费用

3.1 供应商应承担所有与准备和参加响应有关的费用。不论响应的结果如何，比

选方和比选代理机构均无义务和责任承担这些费用。

二 比选文件

4. 比选文件构成

4.1 要求提供的货物及相关服务、比选过程和合同条件在比选文件中均有说明。

比选文件共七章，内容如下：

第一章：比选邀请

第二章：供应商须知资料表

第三章：供应商须知

第四章：项目需求

第五章：评分办法及评分标准

第六章：合同格式

第七章：响应文件格式

4.2 供应商应认真阅读比选文件所有的事项、格式、条款和技术规范等。如供应商没有按照比选文件要求提交全部资料，或者响应没有对比选文件在各方面都做出实质性响应是供应商的风险，并可能导致其响应被拒绝无效。

5. 供应商要求对比选文件的澄清

5.1 任何要求对比选文件进行澄清的供应商，均应以书面形式通知比选单位。比选单位对供应商在购买比选文件后两个工作日内提交的澄清要求，应在收到澄清要求后两个工作日内以书面形式予以答复。

6. 比选方或比选代理机构对比选文件的澄清或修改

6.1 在响应截止期五日前，比选方、比选代理机构可主动地或在解答供应商提出的澄清问题时对比选文件进行修改。

6.2 比选文件的修改应以书面形式通知所有购买比选文件的供应商，并对比选方、响应双方具有约束力。供应商在收到上述通知后，应在一个工作日内向比选代理机构回函确认，否则比选单位将视为其已完全知道并接受此澄清或修改的内容。

6.3 澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，比选方或者比选代理机构应当在响应截止时间至少 3 日前，以书面形式通知所有获取比选文件的潜在供应商；不足 3 日的，比选方或者比选代理机构应当顺延提交响应文件的截止时间。

三 响应文件的编制

7. 响应文件编制的原则

7.1 潜在供应商应在认真阅读比选文件所有内容的基础上，按照比选文件的要求编制完整的响应文件。比选文件中对响应文件格式有要求的，应按格式逐项填写内容，不准有空项；无相应内容可填的项应填写“无”、“未测试”、“没有相应指标”等明确的文字回答。

7.2 供应商必须保证响应文件所提供的全部资料真实可靠，并接受比选代理机构对其中任何资料做进一步审查的要求。

8. 响应范围及响应文件中计量单位的使用

8.1 供应商应对比选文件中“项目需求”所列的所有服务进行响应。不得将一个分包中的内容拆开响应，否则其响应作为无效标处理。

8.2 响应文件中所使用的计量单位，除比选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。

9. 响应文件构成

9.1 供应商应完整地按比选文件提供的响应文件格式编写响应文件，响应文件应包括以下内容：

- 1 响应书（格式）
- 2 响应一览表（格式）
- 3 技术规范偏离表
- 4 商务条款偏离表
- 5 资格证明文件

详见响应须知资料表 9.1.5

- 6 业绩案例一览表
- 7 响应保证金
- 8 中选服务费承诺书
- 9 与响应单位存在关联关系的单位情况说明
- 10 拟用于本项目人员资格和经历情况（如适用）
- 11 主要方案的详细说明
- 12 比选文件要求的和供应商认为必要的其它文件

9.2 除上述 9.1 条外，响应文件还应包括本须知第 10 条的所有文件。

10. 证明服务的合格性和符合比选文件规定的文件

10.1 供应商应提交证明文件，证明其拟供的合同项下的货物及相关服务的合格性符合比选文件规定。该证明文件是响应文件的一部分。

10.2 上款所述的证明文件，可以是文字资料、图纸和数据，它包括：

10.2.1 主要技术指标和性能的详细说明。服务方案、项目实施方案及比选文件要求供应商提供的其他技术文件等。

10.2.2 对照比选文件项目需求，逐条说明所提供货物及相关服务已对比选文件的技术规格做出如实详细的应答，并声明与技术规格条文的偏差和例外。**【关于第四章的所有响应偏差和例外均写入“技术规格偏离表”，关于其它内容的响应偏差和例外均写入“商务条款偏离表”】。**

10.3 供应商应注意比选文件的技术规格中指出的工艺、材料和设备的标准，以及参照的牌号或分类号仅起说明作用，并没有任何限制性。

11. 响应报价

11.1 所有响应均以人民币报价。供应商的响应报价应遵守《中华人民共和国价格法》。

11.2 响应总价中不得包含比选文件要求以外的内容，否则，在评审时不予核减。响应总价中也不得缺漏比选文件所要求的内容，否则，可能导致其响应被拒绝。

11.3 供应商所报的各分项响应单价在协议履行过程中是固定不变的，不得以任何理由予以变更。任何包含价格调整要求的响应，将被认为是非响应性响应而予

以拒绝。

11.4 供应商应对比选文件项目需求书中的所有项目进行应答和报价，不得分拆只选择部分项目报价；供应商未经比选方同意不得将本项目分包或转包。

12. 响应保证金

12.1 供应商应提供响应保证金，作为其有效响应的一部分。

12.2 响应保证金是为了保护比选方和比选代理机构免遭因供应商的行为蒙受损失而要求的。

下列任何情况发生，投标（响应）保证金将不予返还：

- （1）在比选之日后到比选有效期满前，供应商因自身原因撤回响应的；
- （2）供应商以他人名义投标、相互串通投标或者以其他方式弄虚作假的，供应商提交的响应文件中提交虚假资料或失实资料的；
- （3）除因不可抗力或比选文件认可的情形以外，供应商放弃成交或者不按本须知第 25 条的规定与比选方签订合同的；
- （4）供应商未按第 26 条的规定缴纳中选服务费的；
- （5）比选文件规定的其他情形。

12.3 响应保证金必须采用下列形式之一：

电汇/网银（采用电汇/网银必须保证在响应文件递交截止时间前汇到比选代理机构账户。以比选代理机构银行通知确认到账为准；如至响应文件递交截止时间仍未得到比选代理机构的银行确认，将被视为供应商未提供保证金）、银行汇票、支票或者金融机构出具的保函等非现金形式。

12.4 凡没有根据本须知 12.1 和第 12.3 条的规定随附响应保证金的响应，将被视为无效响应。供应商同时对多个分包进行响应时，响应保证金可合并提供，供应商须注明响应的各分包响应保证金金额。响应保证金总额不足且无法判定是哪一个或多个分包不足的，涉及的所有分包将均被视为无效响应。

12.5 成交供应商的响应保证金，在与比选方签订合同后五个工作日内无息退还。未成交的供应商的响应保证金将于成交通知书发出后五个工作日内无息退还。

13. 响应有效期

13.1 响应应在规定的提交响应文件的截止之日后的90天内保持有效，响应有效期不满足要求的响应，将按无效响应处理。

13.2 比选方或比选代理机构可根据实际情况，在原响应有效期截止之前，要求供应商同意延长响应文件的有效期。接受该要求的供应商将不允许修正其它内容，且本须知中有关响应保证金的返还的规定将在延长了的有效期内继续有效。供应商也可以拒绝比选代理机构的这种要求，其响应保证金将予以退还。上述要求和答复都应以书面形式提交。

14. 响应文件的签署与规定

14.1 供应商应按比选文件响应须知资料表的规定准备响应文件正本和副本，每份响应文件须清楚地标明“正本”或“副本”。若正本和副本不符，以正本为准。副本可采用正本的复印件。另外供应商还需提供电子版响应文件 2 份，若电子版响应文件和书面响应文件不符，以书面响应文件为准。

14.2 响应文件的正本需打印或用不退色墨水书写，并由供应商的法定代表人或经其正式授权的代表在响应文件上签字并加盖单位印章。授权代表须持有书面的“法定代表人授权书”（标准格式附后），并将其附在响应文件中。

14.3 任何对响应文件行间插字、涂改和增删，必须由响应文件签字人签字或盖章后才有效。

14.4 响应文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由供应商负责。

14.5 响应文件无法人签字，或无被授权代表签字，其响应为无效标。

四 响应文件的递交

15. 响应文件的装订、密封及递交

15.1 响应文件的装订要求，正文部分一律采用 A4 纸（图纸、彩页等除外），左侧装订。响应文件应装订牢固、目录清楚、页码准确，不得采用活页式装订。比选方、比选代理机构对因装订不牢造成的文件散失不负责任。响应文件需打印或用不退色墨水书写，并由供应商的法定代表人或经其正式授权的代表在响应文

件上签字并加盖单位印章(标书中所要求盖章处均为本单位公章,其他印章如响应专用章、业务专用章、合同专用章等均无效)。

15.2 供应商应将“响应一览表”、“响应保证金”、“响应文件正本”、“响应文件副本”、“响应文件电子版”“样品(如有)”分开单独密封,并在信封上分别注明“响应保证金”、“响应文件正本”、“响应文件副本”、“响应文件电子版”“样品(如有)”字样,在响应时单独递交。如果供应商虽然未能按照上述规定对响应文件进行密封,但只要响应文件密封完好的,比选单位不得拒收。

15.3 所有信封上均应:

1) 清楚标明递交至比选公告或比选邀请书中指明的地址。

2) 注明比选的项目名称、项目编号和“在(比选会议时间)之前不得启封”的字样。

3) 供应商提供响应文件的密封粘贴处应加盖公章或被授权代表签字,以便确认密封情况,不符合要求的响应文件将被拒绝。

15.4 所有信封上还应写明供应商名称和地址,以便比选代理机构在响应截止时间以后收到的响应文件,能原封退回。如果供应商未按上述要求密封及加写标记的,比选代理机构对响应文件的误投或过早启封概不负责。

16. 响应截止期

16.1 供应商应在规定的截止时间前,将响应文件密封送达至规定的地址。逾期送达或者未按照比选文件要求密封的响应文件,比选方、比选代理机构应当拒收。

16.2 比选代理机构有权按本须知的规定,通过修改比选文件延长响应截止期。在此情况下,比选代理机构和供应商受响应截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止期。

16.3 比选代理机构将拒绝并原封退回在本须知规定的响应截止期后收到的任何响应文件。

17. 响应文件的修改与撤回

17.1 供应商在提交响应文件后,可在响应截止时间前对其响应文件进行修改、补充或撤回,但必须有修改、补充或撤回的书面通知并由法定代表人或正式授权

的供应商代表签字并加盖公章。

17.2 供应商对响应文件的补充或修改通知应按本须知规定进行签署、盖章、密封和标记（注明项目名称、比选编号、“补充或修改通知”等）和递交。

17.3 在响应截止期之后，供应商不得对其响应文件做任何补充、修改（评审委员会要求的澄清除外）。

17.4 在响应截止期之后，供应商不得撤销其响应文件（包括全部响应资料），否则其响应保证金将不予退回。

17.5 供应商在响应截止时间前撤回已提交的响应文件的，比选方或者比选代理机构应当自收到供应商书面撤回通知之日起5个工作日内，退还已收取的响应保证金，但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外。

五 比选及评审

18. 比选

18.1 比选代理机构应当按响应须知资料表的规定，在响应截止时间的同一时间和预先确定的地点组织公开比选。所有供应商应派被授权人参加。参加比选的代表应签名报到以证明其出席。

19. 评审委员会和评审方法

19.1 评审由依照有关法律法规组建的评审委员会负责。评审方法和标准在本比选文件第五章中规定。评审委员会对响应文件的评审，分为符合性检查、商务评议、技术评议、综合评议。

20. 响应文件的初审

20.1 响应文件的初审分为资格性检查和符合性检查。

资格性检查指评审委员会依据法律、法规和比选文件的规定，对响应文件中的资格证明文件等进行审查，以确定供应商是否具备响应资格。

符合性审查：评审委员会将审查响应文件有效性、完整性和对比选文件的响应程度，以确定是否对比选文件的实质性要求做出响应。

20.2 响应文件属下列情况之一的，应当在资格性检查时按照无效响应处理：

1) 供应商不满足比选文件对供应商资格要求的，包括比选方/比选代理机构通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）和中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）等进行查询（截止时点为响应截止时间），发现有被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人、政府采购严重违法失信行为记录名单供应商的（保留查询记录网页打印件）；

2) 供应商资格证明文件不全或不满足比选文件要求的；

3) 其他不符合资格性要求的情形。

20.3 在详细评审之前，评审委员会要审查每份响应文件是否实质上响应了比选文件的要求。实质上响应的响应应该是与比选文件的全部实质性要求相符的响应。对关键条款例如关于响应保证金、响应有效期、适用法律、社会保障资金等内容的偏离、保留和反对将被认为是实质上的偏离。

20.4 对于响应文件中不构成实质性偏差的不正规、不一致或不规则，评审委员会可以接受，但这种接受不能损坏或影响任何供应商的相对排序。

20.5 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；单独密封的首次报价表如与响应文件正本不一致，以单独密封的报价表为准；

(2) 如果文字表示的数据与数字表示的有差别，以文字为准修正数字。如果大小写金额不一致的，以大写金额为准，数字 1 至 0 的大写应为“壹贰叁肆伍陆柒捌玖零”；

(3) 如果单价乘以数量不等于总价，以单价为准修正总价，但单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价。如果明细价格相加不等于汇总价格，以明细价格为准。

(6) 不同供应商的参选保证金从同一单位或者个人的账户转出。

20.6 有下列情况之一的，属于非实质性响应比选文件要求，响应文件将被拒绝：

(1) 响应文件有效期不满足比选文件要求的；

(2) 供应商在同一份响应文件中提供了选择方案或选择报价；

(3) 响应文件的最终报价低于本项目最低限价的；

- (4) 响应文件未按比选文件规定密封、签署、盖章的；或由供应商授权代表签字的，但未随响应文件一起提交有效的“授权委托书”原件的；
- (5) 未按规定提交保证金的；
- (6) 响应文件附有比选方或比选代理机构不能接受的附加条件的；
- (7) 不符合比选文件中规定的其他实质性要求的；
- (8) 不满足比选文件中带“★”要求的；
- (9) 未按照比选文件要求的方式进行报价；
- (10) 服务期及付款方式不满足比选文件要求；
- (11) 未对比选文件内全部内容进行响应；

20.7 有下列情形之一的，属于供应商串通响应：

- 1) 不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；
- 2) 不同供应商委托同一单位或者个人办理响应事宜；
- 3) 不同供应商的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
- 4) 不同供应商的响应文件相互混装；
- 5) 不同供应商的响应保证金从同一单位或者个人的账户转出。

21. 评审

21.1 经初审合格的响应文件，评审委员会将根据比选文件确定的评审方法和标准，对其技术部分和商务部分作进一步的评审和比较。

21.2 评审严格按照比选文件的要求和条件进行，具体详见本比选文件第五章评审办法和评分标准。

21.3 评审时，评审委员会各成员应当独立对每个有效供应商的响应文件进行评价、打分，然后汇总每个供应商每项评分因素的得分。（每个评委按分包分别对每个初审合格的供应商进行独立打分，所有评委对同一供应商同一分包打分的算术平均值为该供应商该包的最终得分。所有打分保留小数点后两位，第三位四舍五入）。

22. 评审过程及保密原则

22.1 有关人员对于评审情况以及在评审过程中获悉的国家秘密、商业秘密负有保

密责任。

22.2 在评审期间，供应商试图影响比选方、比选代理机构和评审委员会的任何活动，将导致其响应无效，并承担相应的法律责任。

22.3 评审委员会根据全体评审成员签字的原始评审记录和评审结果编写评审报告，评审委员会成员对需要共同认定的事项存在争议的，应当按照少数服从多数的原则作出结论。持不同意见的评审委员会成员应当在评审报告上签署不同意见及理由，否则视为同意评审报告。

22.4 比选方有权根据供应商递交响应文件中的资格证明文件等资料，对供应商的财务、技术和生产能力等进行真实性审查。如果审查中发现虚假问题，比选方将保留追究供应商法律责任的权利。

六 确定成交

23. 中选供应商的确定标准

23.1 评审结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按响应报价由高到低顺序排列。得分且响应报价相同的并列。响应文件满足比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供应商为排名第一的成交候选人。出现成交候选人并列的情形，以响应报价高的供应商为中选供应商；报价相同的，以技术部分得分高的供应商为中选供应商。

23.2 评审委员会将根据评审标准，推荐成交候选人，或根据比选方的委托，直接确定中选供应商。

24. 中选通知书

24.1 中选确定后，中选结果在指定的发布媒体上公告，同时以书面形式向中选供应商发出中选通知书，中选通知书对比选方和中选供应商具有同等法律效力。

24.2 供应商可通过相关发布媒体查询评审结果。供应商可以在公示期内对评审结果以书面形式提出质疑，但需对质疑内容的真实性承担责任，并提交相应的证明材料。公示期外提出的质疑，比选代理机构将不予以受理。

24.3 中选通知书发出后，比选方不得违法改变中选结果，中选供应商无正当理由

由不得放弃中选，否则应当依法承担法律责任。

24.4 中选通知书是合同的组成部分，对比选方和中选供应商具有同等法律效力。

25. 签订合同

25.1 中选供应商应当自中选通知书发出之日起三十日内，按照比选文件和中选供应商响应文件的规定，与比选方签订书面合同。所签订的合同不得对比选文件确定的事项和中选供应商响应文件作实质性修改。如果中选供应商无正当理由不与比选方签订合同，则其响应保证金将被没收。在此情况下，可另选下一个成交候选人，或重新比选。

25.2 比选文件、中选供应商的响应文件及其澄清文件等，均为签订合同的依据。

七 代理服务费

26. 代理服务费

26.1 比选代理机构供应商须按资料表的有关规定向中选人收取代理服务费用。此项费用不单独开列而应计入响应价。

26.2 本项目代理服务费由中选人支付。

26.3 代理服务费将以现金、网银、电汇、支票（北京地区）或汇票的方式进行收取。

八 其它

27.1 如果被推荐的成交候选人被认为在本比选过程的竞争中有腐败和欺诈行为，则被拒绝授予合同。

27.1.1 “腐败行为”是指通过提供、给予、接受、索取任何有价值的东西来影响比选方在比选过程中或合同实施过程中的行为；

27.1.2 “欺诈行为”是指为了影响比选过程或合同实施过程而谎报事实，损害比选方和公共利益，包括供应商之间串通响应（递交响应文件之前和之后），人为地使响应丧失竞争性，剥夺了比选方从竞争中所获得的利益。

27.2 本比选文件的解释权属于比选方及比选代理机构。

第四章 项目需求

一、采购一览表

包号	分包名称	座落位置	建筑面积 (m ²)	年租金最低限 价(元)
1	军都服务楼 204室	昌平校区南门东侧军 都服务楼二楼204室	25.6 m ²	40000

二、项目概况

(一) 商铺概况

本次招租项目为军都服务楼204室。

位置：位于昌平校区南门东侧军都服务楼二楼204室，25.6 m²，租赁期限为3年，允许经营范围为饰品、装饰品及美甲服务，建议年租金不低于40000元。

服务对象：学校的全体师生员工，人数约1万人。

(二) 管理模式

1. 招租人提供场地、电源、上下水及日常运营监管。

2. 中标单位负责内部装修改造、摆放货架、码放商品、配备设施及经营活动相关人员等，保障合法、有序、合理、诚信的开展经营活动，以保障我校师生日常工作、生活之需。

3. 中标单位按合同约定向招租人支付场地费、电费、水费、供暖费及垃圾清运费等。

二、资质要求

1. 投标人须系在中国境内依法注册，具有独立法人资格。

2. 具有实施本项目所要求的相应经营范围与能力资质，应对应经营许可范围销售符合法规、校规的商品，同时具备同品牌实体店经营许可。

3. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。

4. 近三年内，在经营管理服务过程中没有违法记录及安全责任事故发生。

5. 投标人公司及公司法定代表人必须为未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)渠道信用记录失信被执行人、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

名单的公开遴选人。

6. 投标单位应在北京地区高校有成熟案例（合同期在一年及以上）。

三、功能要求

1. 实体店面：204 室为饰品、装饰品及美甲服务。

2. 提供一卡通、现金、支付宝、微信等多种付款方式。

3. 各类设备设施性能良好、噪音小、环保卫生。

4. 提供视频监控功能，监控系统需对经营场所出入口、内部进行 24 小时全面视频监控，相关数据信息保留 1 个月。

5. 内部装修设计简洁美观，符合学校要求。

6. 做好校内人员管理工作，进货卸货时间按照管理方要求，在不影响教学及学生正常作息的情况下，按照规定时间进行配货。

7. 严格按照学校入校审批流程执行，未经批准外来人员不得入校。

8. 机动车及非机动车驾驶进校，请注意校内行人及自身安全，不得争道抢行，突骑猛拐。

9. 不得以任何理由占用房屋范围以外的部分，不得转租、转让或作其他用途。

10. 保证商品和服务质量，不得出售假冒、伪劣、过期、变质的商品，服务价格合理，不得高于北京市高校内价格和周边同类商品价格，自觉接受学校的管理和监督。

四、合同主要条款

1. 本项目合同一年一签，期限为 3 年。

2. 合同签订后 7 个工作日内，中标方交纳 1 万元经营风险押金，合同期届满后如无遗留问题则全额返还；租金采用预付形式，租金按年支付。

3. 门店内空间及各类设备投放非本品牌广告，应经学校管理方同意。

4. 接到校方或第三方投诉及意见建议时，应在 24 小时内进行答复。

第五章 评审办法及评分标准

一、评审办法

- 1、评审小组根据评分标准对照各供应商的响应文件内容进行评分。
- 2、计分方法：将各供应商的得分合计后取平均值，即为该单位的最终得分。
- 3、若得分有相同的，按报价由高到低顺序排列。得分且最终报价相同的，按技术服务指标优劣顺序排列。
- 4、采购人将确定排名第一的中选候选人为中选供应商。排名第一的中选候选人放弃成交、因不可抗力提出不能履行合同，采购人可以确定排名第二的中选候选人为中选供应商。排名第二的中选候选人因前款规定的同样原因不能签订合同的，采购人可以确定排名第三的中选候选人为中选供应商，以此类推；采购人也可以重新组织采购活动。

二、评审程序、方法及说明

（一）评审委员会的准备工作

评审委员会成员认真研究比选文件，了解和熟悉、比选方需求、比选的目的、比选范围、主要合同条款、掌握评审办法、标准、条件和评审过程中考虑的相关条件，熟悉本办法中包括的评审表格的使用。如果本办法所附的表格不能满足评审所需时，评审委员会应补充编制评审所需的表格。

（二）评审顺序

第一阶段为资格审查，第二阶段为符合性评审，第三阶段为综合评审。

（三）资格审查

评审委员会将对各供应商的资格进行审查，审查其响应文件提供的资格条件资料是否符合比选文件中要求的供应商资格，内容是否详实可靠，是否响应比选文件的实质性要求。不符合资格审查要求的响应文件将不能进入下一阶段的评审。

（四）符合性评审

评审委员会将对响应文件的符合性进行评审，审查其响应文件是否完整、有无计算上的错误、文件签署是否合格，内容是否详实可靠，是否响应比选文件的实质性要求。

（五）在比选中，出现下列情形之一的，应予废标：

- 1、符合专业条件的供应商或者对比选文件作实质响应的供应商不足两家的；
- 2、出现影响比选公正的违法、违规行为的；
- 3、因重大变故，比选任务取消的。

（六）综合评审

评审委员会根据评分细则对照各供应商的响应文件内容进行综合评审。

评分细则如下：

评审因素		评分标准说明		分值
1	商务部分（10分）	比选参与人近三年同类业绩	比选参与人同类项目的经营案例（2021年3月1日起至比选截止之日止，以签订日期为准，提供合同关键页复印件），比选参与人每提供一家店面合同得2分，签约时间需一年（含）以上，店面位置位于同一单位内，按1个店面计取，最多得6分，不提供得0分。	6
		响应文件质量	响应文件所使用的扫描材料、图片和字迹清晰，目录索引清楚，页码准确，标题、编号、正文、表格等排版规范的得4分，每有一项不符合要求扣1分，扣完为止。	4
2	技术部分（70分）	经营方案	比选参与人的经营方案规范、全面、操作性强，具体包括：经营理念、经营策略、管理措施、形象管理、风险管理、装修方案、消费环境营造、资金投入、人员配备以及设备设施投入等。优秀得15分，较优秀得10分，一般得5分，差得2分，未提供得0分。	15
		安全方案	比选参与人保障消防、交通以及防疫等方面安全的措施方案。优秀得5分，一般得3分，差得1分，未提供得0分。	5
		价格平抑	比选参与人商品价格的平抑机制，具体包括：定价机制、与周边店同类商品价格比较、明码标价、保障机制、监督机制、承诺与兑现等。优良得10分，较为优良得7分，一般得4分，差得1分，未提供得0分。	10

评审因素		评分标准说明		分值
		货品响应	比选参与人的进货来源、商品品类结构,对畅销商品及时补货的措施,主动、全面、及时满足师生的购物需求等。优良得5分,一般得3分,差得1分,未提供得0分。	5
		结算效率	比选参与人于客源高峰期提升结算效率和方便师生的措施,具体包括:结算方式多样性、灵活性和结算设施的先进性、便捷性。优良得5分,一般得3分,差得1分,未提供得0分。	5
		服务态度	比选参与人服务态度保障,包括解决售后问题方式方法的采用、效率的提升、客户满意度的保障等。优良得10分,较为优良得7分,一般得4分,差得1分,未提供得0分。	10
		服务承诺	比选参与人参与本项目的优势特色、对采购人利好的服务承诺以及比选参与人可为本项目无偿提供的或优惠提供的增值服务项目等。优良得10分,较为优良得7分,一般得4分,差得1分,未提供得0分。	10
		服务信誉	比选参与人近三年经营及履约情况,是否按照国家及行业要求、客户满意程度、获奖受罚、招租方检查评价等情况综合评审。优得10分,较为良得7分,一般得4分,差得1分,未提供不得分。	10
3	报价部分 (20分)	<p>供应商报价得分按如下公式进行计算:</p> <p>以符合招租文件要求的最高响应报价为基准价,基准价得满分20分,其它供应商的价格得分=(该供应商的响应报价/基准价)×20%×100。</p> <p>注:租金价格不能低于最低限价,否则视为非实质性响应。</p>		20
合计				100

第六章 合同格式

采 购 合 同

房屋租赁合同

甲方（出租方）：

乙方（承租方）：

签 约 日 期： _____

合 同 编 号： _____

甲乙双方在自愿、平等的基础上，经协商一致，就房屋租赁事宜达成本租赁合同，具体约定条款如下：

第一章 租赁房产

1.1 甲方同意将其坐落于北京市昌平区昌平镇府学路中国政法大学军都服务楼的房屋（以下简称“房屋”）租赁给乙方使用。该房屋权属为国有，租赁用途为商业，建筑面积为 平方米，使用面积为 平方米，房屋范围详见附件三“租赁红线图”。原则上，附件三应在本合同签署时即提供，但本合同签署时因房屋自身原因尚不具备出租条件的“房屋”（下称“期房”）的，可在实际交付时提供附件三。在本合同中，任何一方不得单方面改变上述租赁房屋的位置、面积等。

1.2 租赁房屋相配套的设施、设备，外墙使用权、户外坐席区域及门前可用于泊车和行走的场地属于租赁房屋的组成部分，乙方无需就此向甲方支付任何额外的费用。外墙广告、户外坐席的设计、制作、安装等费用由乙方承担，具体设计方案可由双方协商一致确定。甲方声明并保证：

- (1) 甲方应持有（房屋所有权证/ 公有住房租赁合同/ 房屋买卖合同/ 其他房屋来源证明文件）。甲方承诺拥有上述房屋完整而无瑕疵的所有权或出租权，有权出租给乙方。甲方（已/未）将该房屋进行抵押。如已抵押，则抵押权人已经同意甲方将场地出租给乙方。
- (2) 在租赁期内，乙方可以根据本合同的规定不受甲方或其他任何第三方干扰地占有并使用上述场地进行正常的经营活动。
- (3) 任何现存的或将来的与物业或上述场地有关的第三方权益均不会妨碍或限制甲乙双方对此合同的签署和履行。
- (4) 在该物业的建设、运作等方面，一贯遵循环境保护法及其他相关法律法规的规定，并已通过了政府部门的各项验收，取得了运营许可（包括规划验收、竣工验收、消防验收、环保验收以及法律法规要求的其他验收和许可）。
- (5) 甲方已支付所有与场地、物业及其所在土地有关的税费以及与出租场地有关的税费。除本合同明确规定的由乙方承担的费用外，甲方不得

以任何名义向乙方收取其他任何额外费用。

第二章 租赁期限及交付使用

现房约定如下:

- 2.1 租赁期限为【】个月，自【】年【】月【】日起至【】年【】月【】日止。如因甲方原因未能按时完成房屋交付的，则乙方有权要求解除合同或者租期顺延，如选择延期，起租日按逾期交房的天数顺延，双方对此应进行书面确认。
- 2.2 甲方于【】年【】月【】日前，将租赁房屋清理后交付给乙方。
- (1) 甲方应在上述保证期限内通知乙方接收房屋，并确保该房屋应达到附件一“场地交付文件标准”中双方约定的场地交付标准。
 - (2) 乙方应在接到甲方的通知后对场地进行验收，验收合格后双方按照附件二的格式签署《场地交接单》。场地的实际交付日期以《场地交接单》上记录的日期为准。
 - (3) 若乙方对场地进行验收后，场地未完全达到双方约定的交付标准或存在其他影响乙方正常装修、使用该房屋进行经营活动的，则乙方有权拒绝签署场地交接单及接收该场地，直到甲方使该场地达到双方约定的交付标准；或者乙方在《场地交接单》备注项中添加需要整改的意见且甲方同意限期整改，乙方可签署《场地交接单》。

第三章 租金、支付期限及结算方式

3.1 租金支付方式

租金标准及支付：首次承租支付为合同签订之日起15日内支付完毕，租金采用年支付方式，每个承租期提前一个月支付下一年度费用。

3.2 押金的支付及退还

人民币【大写：壹万整】（小写：¥10000元）。乙方于首笔租金交付同时向甲方缴纳押金，甲方应于收到押金后的七日内向乙方出具押金的合法收据。本合同终止或解除后，如无押金扣除事项，甲方应将押金一次性全额退还乙方。

3.3 其他收费项目

- (1) 水电费：水费【9】元/吨 水费参照市政收费标准，电费【1】元/度 电费参照市政收费标准，以自《场地交接单》中的房屋交付日期起算，由（甲方代收代付 乙方直接支付给第三方），乙方于收到缴费通知单且核对无误后 15 个工作日内或第三方要求的时间内支付。如乙方对甲方出具的缴费通知单提出异议的，甲方应当给予乙方及时合理的回复。
- (2) 垃圾清运费：根据昌平物业缴费通知单缴费，依据标准为校室内外保洁费用及其他垃圾清运费标准进行汇总缴费。

3.4 增值税专用发票按下述第【2】点执行，当国家法定增值税税率发生变更，甲乙双方约定以不含税（含税）价格不变作为基准，调整增值税税额，而无需额外签订协议。

- (1) 甲方应在乙方支付相应金额的款项前 7 个工作日内向乙方开具增值税专用发票（开票方和签约方名称保持一致），逾期开具或开具不符合乙方要求的发票的，乙方有权顺延付款时间，直至甲方发票出具之日，且乙方无需承担逾期付款的违约责任。增值税专用发票的开票金额应为含税金额，开票项目须针对不同费用项目开具对应内容（发票项目及乙方发票信息详见附件四）。
- (2) 甲方应在乙方支付相应金额的款项之日起 7 个工作日内向乙方开具增值税专用发票（开票方和签约方名称保持一致）。逾期开具或开具不符合乙方要求的发票的，甲方按日承担应开票金额万分之三的违约金且乙方有权相应顺延支付甲方的下一期款项且不构成违约；逾期超过【15】日未提供的，乙方有权解除合同。增值税专用发票的开票金额应为含税金额，开票项目须针对不同费用项目开具对应内容（发票项目及乙方发票信息详见附件四）。

3.5 上述费用的结算方式：汇款。

甲方确认汇款信息如下，如有变动甲方须及时书面通知乙方：

收款人名称：中国政法大学

收款人帐号：346756007485

收款人开户行名称：中国银行北京昌平支行

- 3.6 本章所涉费用即乙方在使用甲方房屋期间需支付的所有费用，除此以外的其他任何费用，未经乙方书面确认的，乙方可拒绝支付。如乙方垫付了应由甲方支付的费用，乙方有权选择由甲方将垫付费用支付给乙方或者直接于应付款项进行抵扣。

第四章 甲方权利义务

- 4.1 甲方有权要求乙方按时缴纳租金。
- 4.2 甲方保证乙方在租赁期限内，始终合法享有租赁房屋的完整而正常的使用权，可正常经营。甲方保证租赁房屋及租赁房屋内水、电和其他设施、设备的正常使用。
- 4.3 甲方应当按照双方约定的交付标准向乙方交付房屋。
- 4.4 甲方应在本合同签订十日内提供乙方办理工商注册、食品经营许可证等经营所需相关手续（包括及时提供租赁房屋的产权证明及其他资质证明等），并确认其出租的房屋具备办理上述证件的条件。甲方未能依约提供相关手续资料的，免租期顺延，本合同另有约定的除外。
- 4.5 甲方保证提供能够满足乙方正常经营的房屋物业施工技术条件：
- (1) 甲方应满足乙方 40KW/80A/380V 的供电需求，并提供：①供电电缆接驳口，②不小于 DN25 管径的市政供水接驳口，③不小于 DN75 管径的排水接驳口至乙方租赁房屋内。如果不符合上述工程条件，甲方应确保租赁房屋能经改造达到该等条件，且改造 现房改造应在本协议签订后【15】日内完成，相应的改造责任由【乙】方承担，费用（包括但不限于扩容费用、设备费用、安装费用）由【乙方】承担。前述改造期限内甲方不得收取租金，乙方有权要求进一步顺延免租期，本合同另有约定的除外。
- (2) 甲方提供不小于 250W/平方米空调冷量供乙方使用，如甲方不能满足乙方空调使用需求，甲方允许乙方自行设置空调，并免费提供空调室外机

位置给乙方使用。空调室外机位置及空调冷媒管、电缆敷设路由详见附件五“空调室外机位置图”。

- 4.6 甲方应保证房屋的建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件及法定要求，并保证通过消防验收等政府部门的必要检查，不得危及人身安全及财产安全。
- 4.7 甲方须保证乙方出入畅通，并应为乙方的运货或送货车免费提供必要的泊车及通行便利。
- 4.8 甲方同意乙方在场地内、场地周围或相关区域免费安装或设置乙方店铺的标志、店招、遮阳伞棚或其他宣传设施，见附件六“外立面招牌位置图”。
- 4.9 在租赁期内乙方对房屋进行装修改造时，甲方不应干扰乙方在有关选用设计师、建筑师或承包商方面的决策。

第五章 乙方权利义务

- 5.1 乙方必须按时支付租金及本合同约定的其它费用。
- 5.2 乙方有权对租赁房屋进行装修、改造和添附设施。如需报批的，乙方履行相关报批手续，甲方应协助乙方取得装修以及后续经营所需的相关许可或批准。
- 5.3 乙方经营过程中应当遵守国家法律、法规以及学校规章制度，严格执行有关安全、工商、税务、防疫、卫生等相关规定，严格按照合同约定的范围及事项安全有序经营，依法依规履行纳税义务
- 5.4 乙方未经甲方许可，不得以任何理由占用其所租房屋范围以外的部分；不得进行转租、转让或作其他用途，否则甲方有权解除租赁合同，并要求乙方承担损失，并扣除乙方交付的经营风险押金。
- 5.5 乙方经营过程中应当保证商品和服务质量，服务价格合理，自觉接受学校的管理和监督，热诚为学校师生员工服务。
- 5.6 不得在甲方未允许的情况下，私拉、乱接电线；不得使用超过房间核定用电功率的电器；
- 5.7 不得在甲方未允许的情况下，向学生办理消费卡、充值卡、优惠卡等；

5.8 乙方法定代表人作为第一安全责任人，对商业网点安全建设负全面责任，应当根据商业网点自身特点，认真做好人防、物防、技防工作，有效防止安全事故的发生。

5.9 甲乙双方共同保障房屋及其附属物品、设备设施处于适用和安全的状态。

甲方负责房屋及其所属设施设备的维修，对于房屋及其附属物品、设备设施因自然属性、合理使用而导致的损耗，乙方及时通知甲方修复。甲方应在接到乙方通知后的48小时内进行维修。逾期未修理的，乙方可代为维修，费用由甲方承担，乙方从下一期租金或应缴费用中直接扣减。因损耗影响乙方经营使用的，甲方应减免损耗持续期间的租金及其他相关费用；如有实际损失，甲方还应赔偿。

5.10 因乙方保管不当或不合理使用，致使房屋及其附属物品、设备设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修；造成甲方及第三方实际损失的，乙方承担赔偿责任。

5.11 乙方应自付费用维护和保养乙方的自有财产，以及由乙方建造和安装的固定装置和设施，但乙方的义务不包括：

(1) 由于甲方的疏忽或故意的行为所导致的修理或维护。

(2) 由于甲方未能达到场地交付标准所导致的修理、添加设施或改进；以及对甲方未能履行其在本合同项下义务进行的纠正。

5.12 乙方有权在场地内、场地周围或相关区域安装或设置乙方店铺的标志、店招、遮阳伞棚或其他宣传设施及进行其他的装修活动，乙方承担相应费用。乙方需提前将设计、实施方案与甲方进行沟通，甲方应于收到乙方通知之日起五日内回复，超期未回复的视为甲方同意乙方的设计、实施方案。

5.13 乙方有权在书面通知甲方的前提下，将本合同项下乙方的权利义务转让给乙方的关联公司或乙方指定公司享有或履行。

5.14 乙方不得在租赁房屋内从事违法活动，否则应承担相应的法律责任。

第六章 合同终止

6.1 本合同终止或解除后【 15 】日内，乙方将房屋以届时现状返还甲方，若因

乙方保管不当或不合理使用，致使场地发生损坏，乙方应承担相应的赔偿责任，但应允许有正常的损耗以及由不可抗力事件导致的毁坏。甲方应配合乙方进行撤场工作，包括但不限于撤出乙方的经营设备、设施及物料，甲方不得予以阻挠或扣留乙方设备、设施等。

第七章 合同的变更与解除

7.1 合同变更

本合同经甲、乙双方协商一致，可以变更。合同变更应采用书面形式。

7.2 合同解除

- (1) 发生不可抗力（例如：传染病的大范围爆发）导致本合同无法继续履行、合同目的不能实现或继续履行将会给一方造成巨大经济损失的，甲乙双方均有权无责解除合同。
- (2) 一方迟延履行主要义务，且经对方催告在十天内仍不履行的，守约方有权解除合同。
- (3) 因政府行为需要对租赁房屋进行征收征用的，甲乙双方均有权解除合同。
- (4) 租赁期内，乙方根据自身需要可缩短租期，但应至少提前 30 日书面通知甲方，并在结清欠付费用的同时，向甲方额外支付“相当于该租赁年度两个月租金的违约金”或支付“剩余租期租金总额【20】%的违约金”（两者取高）。在此基础上，甲方应接受乙方的解约要求，及时配合乙方撤场。
- (5) 租赁期内，因甲方原因（包括但不限于甲方丧失出租权、租赁房屋被查封、甲方与其他第三方发生纠纷、不履行维修义务、交付场地存在安全隐患或违反国家有关政策、文件规定等），造成乙方无法正常、完整使用租赁房屋的，或甲方实施其他严重影响乙方对房屋使用的行为的，乙方有权解除合同，双方据实结算租金。乙方无法正常、完整使用期间的租金乙方无需支付，乙方已预先支付但乙方选择解除合同的，甲方应及时予以退还；乙方选择继续合作的，该期间的租金乙方可直接从下一期租金或其他应付费费用中直接扣减。

- (6) 甲方在租赁期间内不得提前解约，确有无法克服的困难需要提前解约的，应提前 30 天书面通知乙方，并退还乙方已支付但未履行期间的租金及押金。
- (7) 甲方未能妥善履行本合同 4.4 条项下的义务，包括但不限于其提供材料不能办理证照、出租房屋不具备办证条件、或未能依约提供资料等情形，超过 30 日的，乙方有权解除合同，甲方应退还乙方已支付的所有款项。
- (8) 因甲方原因，造成乙方超过【15】日未完成本合同 4.5 条约定的改造的，或乙方未按照《场地交接单》的要求完成整改的，乙方有权提解除合同，甲方应返还乙方已支付的全部款项。
- (9) 因甲方原因，造成甲方无法按时交房或导致乙方的装修进度在免租期内受影响，逾期达 20 日的，乙方有权解除合同，甲方应返还乙方已支付的全部款项。

第八章 违约责任

- 8.1 双方应按照现行法律规定履行本合同义务，负有协助义务的一方须积极提供协助。因未履行前述义务给对方造成损失的，应承担赔偿责任。
- 8.2 乙方应按照本合同约定的期限按时向甲方缴纳租金，逾期缴纳的，每日应向甲方支付相当于未付费用万分之三的违约金。逾期超过 30 天的，甲方有权解除合同，并要求乙方承担违约责任。
- 8.3 甲方应按照合同约定的日期向乙方交付租赁物，延期交付的，每日应向乙方支付日租金两倍的违约金。
- 8.4 除本合同另有约定外，因甲乙双方中任一方违约导致合同解除的，违约方向守约方支付相当于该租赁年度两个月租金标准的违约金，如违约金不足以弥补所导致的损失，还应就不能弥补的部分承担赔偿责任。乙方违约的，违约金及赔偿金(如有)优先从乙方已支付的房屋押金及剩余租期租金中扣除，

扣除后仍有余额的甲方需退还乙方，扣除后不足的部分由乙方补足。

- 8.5 甲方在任何情况下不得以任何理由留置或以其他任何方式扣留乙方在房屋内的货物、设备等任何财产，否则，每扣留一日，甲方应按照日租金的 2 倍向乙方承担违约责任，扣留超过 5 日或经乙方催告后甲方仍扣留的，甲方应按照其扣留货物价值的 2 倍向乙方支付违约金。

第九章 争议解决及保密条款

9.1 争议解决

任何由本合同引起的争议，如在争议发生后无法协商解决的，任何一方均有权将该等争议提交给本合同项下租赁房屋所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

9.2 保密条款

在本合同的有效期内及本租约终止或解除后，除非征得另一方书面同意，任何一方不应向任何第三方披露本合同中的任何内容和另一方的业务信息（例如与乙方对场地的规划、设计、装修和装置有关的信息）。双方再次承认向任何第三方披露以上内容会给另一方造成重大损害。尽管有以上规定，任何一方可将本合同披露给其因职责而应得到该等披露的员工、顾问、律师、会计师、承包商、贷款人以及场地的抵押权人或买方，但应确保该等人士或机构对本合同保密。乙方亦可将本合同提交给相关政府部门以办理所需的政府许可和执照。本条的规定在本合同终止或解除后仍有效。

第十章 合同生效及其它

10.1 本合同自双方签字或盖章后生效。

10.2 本合同附件及补充合同为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

10.3 本合同一式【五】份，甲方执【四】份，乙方执三份，效力同等。

第十一章 通知与送达

11.1 本合同项下任何一方向对方发出的通知、信件、数据电文等，应当发送至合同载明的联系人及联系地址。一方变更名称、地址、联系人或通信终端的，

应在变更后三日内及时书面通知对方。对方实际收到变更通知前的送达仍为有效送达。电子送达与书面送达具有同等法律效力。

11.2 上述约定的地址、联系人及电子通信终端亦为双方工作联系往来、文件交换及争议解决时人民法院法律文书送达地址，人民法院的法律文书向合同任何一方的上述地址所发出的信件，自信件交邮后的第3日视为送达；发出的短信/传真/微信/电子邮件，自前述电子文件内容在发送方准确照抄填写地址且进入对方数据电文接收系统未被系统退回的情况下，即视为送达。

11.3 本合同送达条款与争议解决条款均为独立条款，不受合同整体或其他条款变化的影响。

11.4 双方约定的送达地址及相关信息：

<u>甲方： 中国政法大学</u>	<u>乙方：</u>
<u>住所地： 北京市昌平区学府路 27 号</u>	<u>住所地：</u>
<u>通信地址： 北京市昌平区学府路 27 号</u>	<u>通信地址：</u>
<u>联系人：</u>	<u>联系人：</u>
<u>联系电话：</u>	<u>联系电话：</u>
<u>电子邮箱：</u>	<u>电子邮箱：</u>

第七章 响应文件格式

1 响应书

致：（比选人或比选代理机构）

我方参加你方就_____（项目名称，招标编号/包号）组织的比选活动，
并对此项目进行参选。

1. 我方已详细审查全部比选文件，自愿参与响应并承诺如下：

（1）本参选有效期为自提交响应文件的截止之日起_____个日历日。

（2）除合同条款及比选需求偏离表列出的偏离外，我方响应比选文件的全部要求。

（3）我方已提供的全部文件资料是真实、准确的，并对此承担一切法律后果。

（4）如我方中选，我方将在法律规定的期限内与比选人签订合同，按照比选文件要求提交履约保证金，并在合同约定的期限内完成合同规定的全部义务。

2. 其他补充条款：_____。

与本比选有关的一切正式往来信函请寄：

地址_____ 传真_____

电话_____ 电子函件_____

供应商授权代表签字_____

供应商名称（全称）_____

供应商开户银行（全称）_____

供应商银行账号_____

供应商公章_____

日期_____

2 响应一览表

项目名称：

项目编号/包号：

供应商名称	响应报价		响应保证金 (有/无)	备注
	总价大写金额： 元	大写金额： /年		
	总价小写金额： 元	小写金额： /年		

供应商名称（盖章）：

供应商授权代表（签字）：

注：

- 1、供应商应报出每年的租金价格和 3 年的租金总价格；
- 2、此表格经法人授权代表签字方有效；
- 3、此表需另单独密封提交一份。

3 技术规格偏离表

项目名称: _____

项目编号/包号: _____

序号	比选文件条目号	比选要求	实际响应	响应/偏离	说明

- 注：1、供应商应在本表中对比选文件第四章项目需求的所有内容进行点对点应答，在引用比选文件要求的基础上, 进行逐条逐项答复、说明和解释。上表中“比选文件条目号”请填写“第四章-（具体条款编号）”，“比选要求”请复制比选文件第四章项目需求中相应的条款，“实际响应”请填写对应的回复，“响应/偏离”中根据实际响应情况填写“响应”或“正偏离”或“负偏离”，如有另外需要说明的，可以在“说明”中填写。
- 2、供应商的技术偏差必须如实填写，并应对偏差情况做出必要说明。供应商应对故意隐瞒技术偏差的行为承担责任。对比选文件有任何偏离应列明“正偏离”或“负偏离”，对比选文件无偏离应标明“响应”。
- 3、如此表应答内容与响应文件的技术响应文件不一致的，以技术响应文件为准。

供应商名称（盖章）:

法人授权代表（签字）:

注：此表格经法人授权代表签字方有效。

4 商务条款偏离表

项目名称: _____ 项目编号: _____ 包号: _____

序号	比选文件条目号	比选文件商务条款	响应文件商务条款	说明

注：供应商如果对合同条款的响应有任何偏离，请在本表中详细填写；如对合同条款没有偏离，请注明“无偏离”。

供应商名称（盖章）：

法人授权代表（签字）：

注：此表格经法人授权代表签字方有效。

5 资格证明文件

5-1 三证合一的营业执照或事业单位法人证书副本复印件（复印件须加盖公章）；

注：事业单位提供《事业单位法人证书》、民办非企业单位提供《民办非企业登记证书》副本复印件（须加盖本单位公章）。

5-2 法定代表人身份证明书（格式）

（响应文件签字人为法定代表人时须提供该证明书）

本文件声明：注册于（国家或地区的名称）的（公司名称）郑重声明在下面签字的（法定代表人姓名、职务）身份证号：为本公司的法定代表人，就（项目名称）响应，以本公司名义处理一切与之有关的事务。

特此声明。

法定代表人签字：

供应商名称(盖章)：

注：1、附法定代表人身份证复印件并加盖供应商公章。

2、本证明书须严格按照格式要求完整填写各项内容，由法定代表人签字和加盖供应商公章方为有效，否则视为无效。

法定代表人授权书（格式）

（响应文件签字人非法定代表人时必须提供该授权）

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）响应，以本公司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于____年____月____日生效，特此声明。

法定代表人签字或盖章：

法人授权代表签字：

供应商（盖章）

附：

被授权人姓名：

身份证号（身份证复印件附后）：

职 务：

详细通讯地址：

邮政编码：

传 真：

电 话：

注：1、附法定代表人和法人授权代表身份证复印件并加盖供应商公章。

2、本授权书须严格按照格式要求完整填写各项内容，由法定代表人签字和法人授权代表签字并加盖供应商公章方为有效，否则视其授权书无效。

5-3 投标人资格声明书

致：采购人或采购代理机构

在参与本次项目投标中，我单位承诺：

- (一) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- (二) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- (三) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- (四) 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（重大违法记录指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，不包括因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，但期限已经届满的情形）；
- (五) 我单位不属于政府采购法律、行政法规规定的公益一类事业单位、或使用事业编制且由财政拨款保障的群团组织（仅适用于政府购买服务项目）；
- (六) 我单位不存在为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务后，再参加该采购项目的其他采购活动的情形（单一来源采购项目除外）；
- (七) 与我单位存在“单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系”的其他法人单位信息如下（如有，不论其是否参加同一合同项下的政府采购活动均须填写）：

序号	单位名称	相互关系
1		
2		
...		

上述声明真实有效，否则我方负全部责任。

投标人名称（加盖公章）：_____

日期：____年____月____日

说明：供应商承诺不实的，依据《政府采购法》第七十七条“提供虚假材料谋取中标、成交的”有关规定予以处理。；

5-4 参加本次比选活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的声明

致（比选方或比选代理机构）：

我公司近三年（成立不足三年的将“近三年”改为“自成立之日起至今”）在经营活动中无重大违法记录（即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。如果因违法经营被禁止在一定期限内参加比选活动，期限已经届满），且郑重承诺我公司为本项目提供的所有从业人员无任何犯罪记录，特此声明。

特此声明。

法定代表人或法人授权代表签字：

供应商公章：

年 月 日

5-5 信用声明（须加盖供应商公章）

信用声明

在响应截止时间之前，我公司没有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。

比选单位或评审委员会可以通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）和中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）等进行查询并留存查询结果的截图，我公司完全接受由此查询的结果，特此声明。

供应商授权代表签字：_____

公司盖章：

日期：

5-8 比选文件要求或供应商认为必要的其他资格证明文件(复印件,须加盖供应商公章)。

6 业绩案例一览表

序号	项目名称	用户名称	用户联系人及联系方式	合同签订日期	备注

供应商名称（盖章）：

法人授权代表（签字）：

注：（须附合同复印件，评委保留对上述资料原件审核的权力）。

7 响应保证金

(凭据复印件加盖公章，还应按供应商须知的规定密封标记并单独递交一份)

8 中选服务费承诺书（如适用）

致北京明德致信咨询有限公司：

我们在贵公司组织的_____项目比选中若获成交（比选文件编号：_____），我们保证在领取中选通知书时按比选文件的规定，以支票、电汇或现金，向贵公司一次性支付应该交纳的中选服务费用。

特此承诺

承诺方名称：_____（承诺方盖章）

地址：_____

电话：_____ 传真：_____

邮编：_____

承诺方授权代表签字：_____

承诺日期：_____

9 与供应商存在关联关系的单位情况说明

供应商名称 在此声明，我方已按照比选文件要求如实披露是否与我方存在关联关系（与供应商负责人为同一人的其他单位，或与供应商存在控股、管理关系的其他单位）的其他单位情况，并宣布接受如下要求：

如果我方未如实披露和说明与我方存在关联关系的其他响应单位情况，一经发现，我方无条件接受响应无效的处理结果，并承担由此造成的损失和法律责任。

供应商公章：

供应商授权代表签字：

日 期：

附件 9-1 与供应商单位负责人为同一人的其他单位

序号	单位名称	法定代表人	法定代表人身份证号	注册 资金	股东情况			备注
					股东构成	资金认缴数额	资金认缴比例	
1								
2								
3								
.....								

注：单位负责人是指：单位法定代表人或法律、行政法规规定代表单位形式职权的主要负责人。

附件 9-2 与供应商存在控股、管理关系的其他单位；

序号	单位名称	法定代表人	法定代表人身份证号	注册 资金	股东情况			备注
					股东构成	资金认缴数额	资金认缴比例	
1								
2								
3								
.....								

注：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。

说明：1、供应商应当依据自身存在的上述情形，如实披露与本单位存在关联关系的单位情况。

2、如果供应商不存在上述情形，在表格“单位名称”栏填写“无”。

供应商公章： 供应商授权代表签字： 日期：

10 拟用于本项目人员资格和经历情况

附件 10-1 本项目实施团队主要人员名单

拟担任职务、分工	姓名	从业资格	相关工作年限

供应商承诺：项目周期内实施人员保持稳定，项目核心人员不发生变动。

授权代表（签字）：_____

单位（盖章）：_____

日期：____年____月____日

附件 10-2 本项目团队主要人员简历表

姓名		年龄		身份证号码	
现所在机构 或部门				相关工作年限	
拟在本项目担任中职务					
主要经历					
日期	参加过的相关项目名称/ 成果情况	担任何职 (负责人/参加者)	是否已 完成	备注	

注：“主要人员”是指实际参加本项目规定的管理、技术和服务工作的负责人员（包括但不限于项目负责人/项目经理等），应附上有关从业资质证书。

授权代表（签字）：_____

单位（盖章）：_____

日期：____年____月____日

11 主要方案的详细说明

供应商需提交合理、高效、可行的针对本项目的技术及服务方案和有关服务的承诺作为响应文件的一部分。

12 比选文件要求的和供应商认为必要的其它文件