

郑州航空工业管理学院
龙子湖校区商业广场招租项目

招 标 文 件

采购编号：豫财招标采购-2023-850



采购人：郑州航空工业管理学院

采购代理机构：河南省机电设备招标股份有限公司

二〇二三年九月编制

河南省政府采购合同融资政策告知函

各供应商：

欢迎贵公司参与河南省政府采购活动！

政府采购合同融资是河南省财政厅支持中小微企业发展，针对参与政府采购活动的供应商融资难、融资贵问题推出的一项融资政策。贵公司若成为本次政府采购项目的中标成交供应商，可持政府采购合同向金融机构申请贷款，无需抵押、担保，融资机构将根据《河南省政府采购合同融资工作实施方案》（豫财购【2017】10号），按照双方自愿的原则提供便捷、优惠的贷款服务。

贷款渠道和提供贷款的金融机构，可在河南省政府采购网“河南省政府采购合同融资平台”查询联系。

政策解读网址：

<http://www.hngp.gov.cn/henan/content?infoId=1601449567470800&channelCode=H6016>

目 录

第一章 招标公告	4
第二章 供应商须知	8
供应商须知前附表	8
一、总则	13
二、招标文件	14
三、投标文件的编制	15
四、投标文件的递交	17
五、开标及资格审查	17
六、评标	19
七、定标	22
八、合同的授予	23
九、其他	23
第三章 评标方法及标准	24
第四章 合同条款及格式	24
第五章 采购需求	42
第六章 投标文件格式	48
一、开标一览表	50
二、投标函	52
三、法定代表人身份证明及授权委托书	53
四、供应商资格证明文件	54
五、项目方案	58
六、服务价格优惠承诺 及其他优惠承诺	58
七、技术规格偏差表、商务条款偏差表	59
八、类似项目情况表	60
九、供应商提供产品适用政府采购政策情况表	61
十、供应商企业（单位）类型声明函	63
十一、招标代理服务费承诺函	65
十二、供应商认为有必要提供的其他资料	65

第一章 招标公告

郑州航空工业管理学院龙子湖校区商业广场招租项目-公开招标公告

项目概况

郑州航空工业管理学院龙子湖校区商业广场招租项目招标项目的潜在投标人应在河南省公共资源交易中心 (<http://www.hnggzy.net>) 获取招标文件，并于 **2023年10月9日9时00分**（北京时间）前递交投标文件。

一、项目基本情况

- 1、项目编号：豫财招标采购-2023-850
- 2、项目名称：郑州航空工业管理学院龙子湖校区商业广场招租项目
- 3、采购方式：公开招标
- 4、预算金额：2688493.00 元

序号	包号	包名称	包预算（元）	包最高限价（元）
1	豫政采 (2)20231495-1	郑州航空工业管理学院龙子湖校区商业广场招租项目	2688493	

- 5、采购需求（包括但不限于标的的名称、数量、简要技术需求或服务要求等）

5.1 项目概况：郑州航空工业管理学院现拟对郑州航空工业管理学院龙子湖校区商业广场进行招租，该招租房屋位于郑州航空工业管理学院龙子湖校区内原洗浴中心一、二层，拟由成交方统一将原洗浴中心改造为商业综合体（商业广场）经营模式，以商业综合体（商业广场）形式为学校学生及教职工提供多种生活服务网点。本项目第一年租金最低限价总价为 2688493.00 元，从第二年起每年在上年租金基础上上浮 5%。供应商须对第一年租金总价进行报价，投标报价不得低于第一年租金最低限价总价。说明：本公告表格中的“包预算”即第一年租金最低限价总价，不设包最高限价。

5.2 招租内容：本项目招租房屋编号为 ZHJY-3023，房屋总面积 1999.52 m²，分布于商业广场一层（使用面积 802.97 m²）和商业广场二层（使用面积 1196.55 m²，该面积已扣除采购人预留文创店 210 m²，位置为二层内楼梯口处，文创店的基础装修改造及费用由中标人负责，具体方案与采购人确定），限定经营范围为西式快餐（如肯德基、麦当劳、德克士等）、西餐咖啡、自有品牌百货店（如名创优品、三福百货、无印良品等）、坚果零食品牌店（如良品铺子、三只松鼠等）、自习室、奶茶、冷饮、书吧、鲜花花艺、饰品、美术用品、音乐器材、电脑手机等电子产品及维修、美甲美睫化妆及护肤美妆用品、美发造型等，须设计适当面积的公共休闲区域供学校师生开展活动，提升校园文化品质。

5.3 经营范围限制：

供应商是能为郑州航空工业管理学院师生员工校内日常生活提供配套服务的机构；供应商在投标文件中需明确具体经营范围和经营计划，提供楼层具体经营项目分布图；严禁经营娱乐类（包括

网吧、棋牌室、KTV、影像厅、游戏厅、电子竞技厅等)以及其他对校园正常工作、学习、生活秩序、环境产生噪音或造成不良影响的服务项目及其他违法经营项目,不得做出对采购人声誉有不良影响的行为。经营活动须符合国家相关法律规定,不得从事产生油烟污染超标、噪音污染等影响师生员工生活休息的经营项目;严禁使用明火;用电须符合线路负荷要求;不得产生噪音、污染。

供应商必须能够依据现有资料办理相关证照,一般经营项目自主经营,许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营;须依法批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。必须做到亮证经营,否则不得开展经营活动。

5.4 租赁范围及装修改造要求:

①供应商在国家规定的经营范围内全额投资、自主经营、自负盈亏,可以在采购人限定的经营范围内独立经营或另行招商,按约定向采购人交纳租金。在经营期间所产生的装修改造、水、电、暖等费用,物业费、税金、各项管理费用等所有费用及安全责任由供应商全部承担。②供应商需要对商业用房装修的,其装修方案应经采购人书面同意。装修改造及门面装饰装修不得破坏房屋主体外貌和主体结构,符合消防安全以及房建管理部门的相关规定,符合装修工程施工规范、材料环保标准、消防设计等相关标准要求,不得影响房屋使用安全,不得影响用电、用水、用气、用暖及网络运行等安全。③租赁期限内由供应商负责房屋维修并承担相关费用。④供应商中标后须对商业广场包括但不限于以下工程项目进行改造并负责实施,同时承担所有费用:室内装修改造工程(含卫生间);屋面防水工程(工艺见招标文件所附工程量清单);外墙面装饰工程;消防通道及设施;外置楼梯安装及安全通道设置;室内外水、电路改造;项目的电力增容,含电缆铺设等相关事项;楼前广场石材铺装改造(工艺见招标文件所附工程量清单),砌树池等。上述工程项目改造方案需经采购人书面同意后实施,装修改造必须符合消防要求。采购人给予供应商2个月的装修期,免收租金,租赁期满,上述全部装修改造后的项目(含电力增容设施设备及材料)无条件归于采购人所有。

5.5 租赁期限:自合同签订之日起六年。

6. 合同履行期限:合同签订后至服务期限结束。

7. 本项目是否接受联合体投标:否

8. 是否接受进口产品:否

9. 是否专门面向中小企业采购:否

二、供应商(投标人)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、落实政府采购政策满足的资格要求:无

3、本项目的特定资格要求:

3.1 供应商须为中国境内合法成立的组织机构;具有有效期内的《营业执照》/《事业单位法人证书》/《社会团体法人登记证书》/《民办非企业单位登记证书》等成立或经批准合法经营的证明材料。

3.2 供应商具备完善的招商招租服务体系和丰富的商业运营管理能力及经验，有固定经营场所。（自行提供书面承诺，格式自拟）。

3.3 供应商自 2020 年 1 月 1 日以来（以相关协议合同签订时间为准），具有商业广场租赁类似项目业绩。（自行提供加盖公章的场地经营书面材料，格式自拟）。

3.4 供应商具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，提供基本开户行出具的资信证明或 2022 年度财务审计报告。

3.5 供应商具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，提供 2023 年 1 月 1 日以来任意一个月依法缴纳的税收证明材料和缴纳社会保险的证明材料（如依法免税的，提供相关证明资料）。

3.6 供应商参加本目前三年内，在经营活动中无重大违法记录（自行提供书面承诺，格式自拟）。

3.7 单位负责人为同一人或者存在控股、参股关系的关联企业及股东，或具有直接管理和被管理关系的母子公司或同一母公司的子公司，不得参加同一项目投标（自行提供加盖公章的书面承诺，格式自拟）。

3.8 根据《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) 和豫财购【2016】15 号的规定，对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单（重大税收违法失信主体）、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商，拒绝参与本项目采购活动；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）查询相关主体信用记录。资格审查时，由采购人或采购代理公司查询，查询结果截图随招标文件存档，并以此次查询结果为准，其他均不作评审依据。

3.9 供应商应具有履行合同所必需的设备和专业技术能力，以及具备法律、行政法规规定的其他条件（自行提供加盖公章的书面承诺，格式自拟）。

3.10 本次采购不接受以往在经营中，有违反采购人管理规定、拖欠租金或合同到期后未按要求将所租房屋腾退给采购人等违约行为者（自行提供加盖公章的书面承诺，格式自拟）。

3.11 本项目不接受联合体参与本项目采购活动。

特殊说明：如因供应商机构类型限制，无法提供以上“3.4、3.5、3.7、3.8”项证明材料或网络查询证明材料的，须补充提供满足对应要求的承诺书，供应商对其承诺内容负完全责任。

三、获取招标文件

1. 时间：2023 年 9 月 18 日至 2023 年 9 月 22 日，每天上午 00:00 至 12:00，下午 12:01 至 23:59（北京时间，法定节假日除外。）

2. 地点：河南省公共资源交易中心（<http://www.hnggzy.net>）

3. 方式：供应商（投标人）应取得 CA 密钥并在河南省公共资源交易中心网站完成市场主体信息库登记后，方可凭 CA 密钥登陆（<http://www.hnggzy.net/>）市场主体系统并按网上提示下载招标文件及资料（详见 <http://www.hnggzy.net/> 公共服务-办事指南）。

4. 招标文件售价：0 元。

四、投标截止时间及地点

1. 时间：2023 年 10 月 9 日 9 时 00 分（北京时间）
2. 地点：河南省公共资源“智慧交易”系统(<http://www.hnggzy.net/TPBidderZTK/memberLogin>)

五、开标时间及地点

1. 时间：2023 年 10 月 9 日 9 时 00 分（北京时间）
2. 地点：河南省不见面开标大厅，本项目采用不见面开标，供应商（投标人）可不到开标现场解密。不见面服务的具体事宜请查阅河南省公共资源交易中心网站“公共服务-办事指南”专区的《新交易平台使用手册（培训资料）》。

六、发布公告的媒介及招标公告期限

本次招标公告在《河南省政府采购网》《河南省公共资源交易中心门户网》《郑州航空工业管理学院国有资产管理处（招标管理办公室）》上发布。招标公告期限为五个工作日。

七、其他补充事宜

/

八、凡对本次招标提出询问，请按照以下方式联系

1. 采购人信息

名称：郑州航空工业管理学院

地址：河南省郑州市郑东新区文苑西路 15 号

联系人：王老师

电话：0371-61912705

2. 采购代理机构信息（如有）

名称：河南省机电设备招标股份有限公司

地址：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路 23 号中科大厦（商务外环路与九如路交叉口东南 200 米）8 楼 813 室

联系方式：任亚兰 牛园园

联系电话：0371-65928329 0371-86253369

3. 项目联系方式

项目联系人：任亚兰 牛园园

联系方式：0371-65928329 0371-86253369

第二章 供应商须知

供应商须知前附表

序号	内容	说明和要求
1.1	采购人	名称：郑州航空工业管理学院 地址：河南省郑州市郑东新区文苑西路 15 号 联系人：王老师 电话：0371-61912705
1.2	采购代理机构	名称：河南省机电设备招标股份有限公司 地址：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路 23 号中科大厦（商务外环路与九如路交叉口东南 200 米）8 楼 813 室 联系方式：任亚兰 牛园园 联系电话：0371-65928329 0371-86253369 邮箱：jdgf7c@163.com
3.3	构成招标文件的其他文件	招标文件的澄清、修改及有关补充通知为招标文件的有效组成部分。
10.2.2	▲招租内容	详见第一章“招标公告”。
	▲经营范围限制	详见第一章“招标公告”。
	▲租赁范围及装修改造要求	详见第一章“招标公告”。
	▲租赁期限	详见第一章“招标公告”。 补充说明：承租期内如遇国家政策变化、政府市政建设、城市规划、学校规划等不可抗力因素需收回房屋的，中标人应无条件服从，采购人只退还履约保证金和剩余租金，不另外补偿中标人的损失。
	▲合同履行期限	详见第一章“招标公告”。
12.1	▲租金最低限价	本项目设置租金最低限价：第一年租金最低限价总价为 2688493.00 元，从第二年起每年在上年租金基础上上浮 5%。 说明：供应商对第一年租金总价进行报价，报价若低于第一年租金最低限价总价的，其投标将被认定为投标无效。
14.1	▲投标有效期	自投标截止时间之日起 90 日历天。
15.1	投标文件签字或盖章要求	电子投标文件：

		招标文件规定的应加盖公章的证明材料必须加盖供应商公章。所有要求加盖公章的地方都应用供应商单位的 CA 印章。所有要求法定代表人或其委托代理人签字的地方都应用法定代表人或其委托代理人的 CA 印章（授权委托书中授权代表签字，可手写签字扫描上传）。 其他说明：如供应商为非独立法人等形式机构无法定代表人的，其依法成立证明文件中机构负责人等同于法定代表人，参与投标文件的签署。
16.1	投标文件递交地点	河南省公共资源“智慧交易”系统 (http://www.hnggzy.net/TPBidderZTK/memberLogin)
17.1	投标文件递交截止时间	2023 年 10 月 9 日上午 9 时 00 分（北京时间）
20.1	开标时间	同“投标文件递交截止时间”
20.2	开标地点	河南省公共资源交易中心远程开标室(二)-5 河南省公共资源交易中心远程开标大厅 (http://www.hnggzy.net/BidOpening/bidopeninghallaction/hall/login)
23.1	评标委员会的组成	评标委员会构成：5 人，其中技术、经济类专家 4 人，采购人代表 1 人； 评标专家确定方式：开标前从河南省政府采购评标专家库中随机抽取方式确定。
27.1	资格审查	在开标结束后，首先由采购人根据本章 22 条规定对供应商的资格进行审查。
28	评标方法	综合评分法
30.1	推荐中标候选人数量	3 名
30.2	是否授权评标委员会直接确定中标人	否
31.1	履约保证金	履约保证金的形式：银行转账 履约保证金的金额：150万元整 履约保证金递交及退还：承租合同签订前交纳；租赁期满无违约情况下 30 日内无息退还。
31.2	针对同一采购程序环节的质疑次数	一次性提出
34	授予合同	中标人在中标通知书发出后 15 日内与采购人签订合同。
其他事项		

36.1.1	踏勘现场	<p>自行踏勘。咨询电话：邓老师 13607689007</p> <p>供应商在参加本项目采购活动前可自行现场考察，对标的的房屋用途、房屋结构、面积、场地现状等充分了解并且没有异议，供应商一旦递交响应文件，即表明认可标的的现状。具体设施、设备以及装修等情况以移交时的现状为准。招标人不对踏勘进行登记，不对供应商踏勘的安全及获取信息等负任何责任。</p>
36.1.2	招商	<p>在采购人限定经营范围内，供应商可自己使用、独立经营，也可另行招商。</p>
36.1.3	信用记录的使用	<p>1. 信用查询</p> <p>根据《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）《河南省财政厅关于转发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的通知》（豫财购〔2016〕15号）的规定，对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单（重大税收违法失信主体）、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商，拒绝参与本项目采购活动。</p> <p>2. 信用查询时间</p> <p>采购人或采购代理机构将在开标结束后，对供应商资格进行审查时查询供应商的信用记录，并将复查结果网页打印或拍照并存档。经查询之后，网站信息发生的任何变更均不再作为评审依据，供应商自行提供的与网站信息不一致的其他证明材料不作为评审依据。</p> <p>3. 查询网站</p> <p>“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询相关主体信用记录</p>
36.1.4	▲政府采购强制采购产品	<p>1. 如采购人所采购产品为《关于印发节能产品政府采购品目清单的通知》财库〔2019〕19号“节能产品政府采购品目清单”中政府强制采购节能产品的，供应商应提供有效期内的节能认证证书（认证机构：应符合《市场监管总局关于发布参与实施政府采购节能产品、环境标志产品认证机构名录的公告》[2019年第16号]的“参与实施政府采购节能产品认证机构名录”），否则其投标将被认定为投标无效。</p> <p>2. 如采购人所采购产品属于信息安全产品的，根据《关于信息安全产品实施政府采购的通知》财库[2010]48号和国家质量监督检验检疫总局、国家认证认可监督管理委员会《关于调整信息安全产品强制性认证实施要求的公告》2009年第33号的规定，供应商所投产品应为经国家认证的信息安全产品，并提供由中国信息安全认证中心按国家标准认证颁发的有效</p>

		<p>认证证书，否则其投标将被认定为投标无效。</p> <p>3. 投标产品已列入《市场监管总局关于优化强制性产品认证目录的公告》【2020 年第 18 号】的产品必须提供通过国家 3C 认证的有关证明材料。</p>
36.1.5	政府采购政策	<p>因落实政府采购政策进行价格调整的，结合本项目投标报价要求，对满足小微企业的价格扣除优惠政策统一约定为价格增加优惠。</p> <p>1. 供应商所投标的均为小型和微型企业提供的服务，其投标价格给予 10% 的增加，用增加后的价格参与评审。参加投标的小微企业，应当按照《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46 号）的规定提供《中小企业声明函》。</p> <p>所投小微企业产品报价=所投小微企业产品报价合计×（1+10%）</p> <p>注：</p> <p>（1）在政府采购活动中，供应商提供的货物、工程或者服务符合下列情形的，享受本办法规定的中小企业扶持政策：①在货物采购项目中，货物由中小企业制造，即货物由中小企业生产且使用该中小企业商号或者注册商标；在货物采购项目中，供应商提供的货物既有中小企业制造货物，也有大型企业制造货物的，不享受本办法规定的中小企业扶持政策。②规定依据本办法规定享受扶持政策获得政府采购合同的，小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业；③明确采购标的对应的中小企业划分标准所属行业；</p> <p>（2）本采购标的所属行业为：本项目产品属于租赁和商务服务业。（划定标准为：中小微企业划分按照《国家统计局关于印发〈统计上大中小微型企业划分办法（2017）〉的通知》国统字【2017】213 号文件及《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发《中小企业划型标准规定》的通知》（工信部联企业【2011】300 号）规定的划分标准为依据。）</p> <p>2. 根据《财政部、司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68 号）规定，本项目支持监狱企业参与政府采购活动。监狱企业参加本项目采购时，须提供监狱企业的证明文件，视同小型、微型企业，享受评审中价格增加等政府采购促进中小企业发展的政府采购政策，监狱企业属于小型、微型企业的，不重复享受政策。</p> <p>3. 根据《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141 号）文件规定，本项目支持残疾人福利性单位参与政府采购活动。符合条件的残疾人福利性单位参加本项目采购时，应当提供本通知规定的《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性负责，视同小型、微型</p>

		<p>企业，享受评审中价格增加等政府采购促进中小企业发展的政府采购政策，残疾人福利性单位属于小型、微型企业的，不重复享受政策。</p> <p>4. 本项目优先采购节能产品、环保产品：根据《财政部 发展改革委 生态环境部 市场监管总局 关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9号）的规定，属于品目清单范围内所列的节能产品、环境标志产品（政府强制采购节能产品除外），在评标时予以优先采购，具体优惠措施为：如果采购项目包有多种设备，在政策性加分项中给予优先采购体现。</p> <p>5. 根据政府采购政策，本项目如涉及到自主创新采购产品，应当采购由财政部会同科技部等部门制定的《政府采购自主创新产品目录》内的产品。</p>
36.1.6	代理服务费	<p>本项目采购代理服务费收费标准参照原国家计委计价格〔2002〕1980号（《招租代理服务收费管理暂行办法》）、国家发展和改革委员会文件发改办价格〔2003〕857号和国家发展和改革委员会文件发改价格〔2011〕534号招标代理服务收费标准（按差额定率累进制计算）按照合同总金额计取，由成交人支付。</p>
36.1.7	知识产权	<p>1. 构成本招标文件各个组成部分的文件，未经采购人书面同意，供应商不得擅自复印和用于非本招标项目所需的其他目的。</p> <p>2. 投标报价应包括所有需要向其他方支付的知识产权费用。</p> <p>3. 供应商应保证，采购人在中华人民共和国使用其提供的任何产品时，免受第三方提出的侵犯其专利权、商标权或其它知识产权的侵权指控，否则供应商应承担所有法律和经济责任，由此给采购人带来的损失全部由供应商承担。</p> <p>4. 本项目所产生的成果的知识产权归采购人所有，采购人具有对其的完全处置权。</p>
36.1.8	特别提醒	<p>1. 采购人和采购代理机构对已发出的招标文件进行的澄清、更正或更改，澄清、更正或更改的内容将作为招标文件组成部分。采购代理机构将通过网站“变更公告”和系统内部“答疑文件”告知供应商。各供应商须重新下载最新的招标文件及答疑文件，以此编制投标文件。</p> <p>2. 因河南省公共资源交易中心平台在开标前具有保密性，供应商在投标文件递交截止时间前须自行查看项目进展、变更通知、澄清及回复，因供应商未及时查看而造成的后果自负。</p> <p>3. 招标文件提及“复印件”的，供应商可提供原件扫描件或其复印件扫描件。</p>

36.1.9	招标文件中的特殊符号标注	本招标文件中标注“▲”项为实质性要求或条款。
36.2	解释权	构成本招标文件的各个组成文件应互为解释，互为说明。如有不明确或不一致，构成合同文件组成内容的，以合同文件约定内容为准，且以合同条款约定的合同文件优先顺序解释；除招标文件中有特别规定外，仅适用于招标投标阶段的规定，按招标公告、供应商须知、评标办法、投标文件格式的先后顺序解释；同一组成文件中就同一事项的规定或约定不一致的，以编排顺序在后者为准；同一组成文件不同版本之间有不一致的，以形成时间在后者为准。按本款前述规定仍不能形成结论的，由采购人负责解释。

本投标须知前附表是对供应商须知的具体补充和修改，如有矛盾，应以本前附表为准。

一、总则

1、采购人、采购代理机构及供应商

1.1 采购人：是指依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织。本项目的采购人见投标须知前附表。

1.2 采购代理机构：是指集中采购机构或从事采购代理业务的社会中介机构。本项目的采购代理机构见投标须知前附表。

1.3 供应商（供应商）：是指响应招标、参加投标竞争的法人、其他组织或者自然人。

本项目的供应商须满足以下条件：

1.3.1 在中华人民共和国境内注册，能够独立承担民事责任的本国供应商。

1.3.2 具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条关于供应商的规定，遵守本项目采购人本级和上级财政部门政府采购的有关规定。

1.3.3 以招标文件规定的方式获得了本项目的招标文件。

1.3.4 符合投标须知前附表中规定的合格供应商的其他资格要求。

1.4 如投标须知前附表中允许联合体投标，对联合体规定如下：

1.4.1 两个及以上供应商可以组成一个投标联合体，以一个供应商的身份投标。

1.4.2 联合体各方均应符合本须知 1.3.2 规定。

1.4.3 采购人根据采购项目对供应商的特殊要求，联合体中至少应当有一方符合相关规定。

1.4.4 联合体各方应签订共同投标协议，明确约定联合体各方承担的工作和相应的责任，并将共同投标协议作为投标文件第一部分的内容提交。

1.4.5 大中型企业、其他自然人、法人或者非法人组织与小型、微型企业组成联合体共同参加投标，共同投标协议中应写明小型、微型企业的协议合同金额占到共同投标协议投标总金额的比例。

1.4.6 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参加或者与其他供应商另外组成联合体参加本项目同一合同项下的投标，否则相关投标将被认定为投标无效。

1.4.7 对联合体投标的其他资格要求见投标须知前附表。

1.5 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参与本项目同一合同项下的投标的，其相关投标将被认定为投标无效。

2、适用法律

本项目采购人、采购代理机构、供应商、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》及本项目本级和上级财政部门政府采购有关规定的约束和保护。

二、招标文件

3、招标文件的构成

3.1 招标文件包括：

- (1) 招标公告；
- (2) 供应商须知；
- (3) 评标办法及标准；
- (4) 合同条款及格式；
- (5) 采购需求；
- (6) 投标文件格式；
- (7) 供应商须知前附表规定的其他材料。

3.2 供应商应认真阅读和充分理解招标文件中所有的内容。

3.3 除 3.1 内容外，采购人在提交投标文件截止时间前，以书面形式发出的对招标文件的澄清或修改内容，均为招标文件的组成部分，对采购人和供应商起约束作用。

3.4 供应商获取招标文件后，应仔细检查招标文件的所有内容，如有问题应在获得招标文件后及时向采购人提出，否则，由此引起的损失由供应商自己承担。供应商同时应认真审阅招标文件中所有的事项、格式、条款和规范要求等，若供应商的投标文件没有按招标文件要求提交全部资料，或投标文件没有对招标文件做出实质性响应，其风险由供应商自行承担，投标将被认定为**投标无效**。

4、投标费用

无论投标过程中的做法和结果如何，供应商自行承担所有与参加投标有关的全部费用。

5、招标文件的澄清与修改

5.1 采购人可主动地或在解答供应商提出的澄清问题时对招标文件进行澄清或修改。采购代理机构将以发布澄清（更正）公告的方式，澄清或修改招标文件，澄清或修改内容作为招标文件的组成部分。

5.2 澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，采购代理机构将以书面形式通知所有获取招标文件的潜在供应商，并对其具有约束力。供应商在收到上述通知后，应及时向采购代理机构确认。供应商未回复的，视同已知晓澄清或者修改的内容。

因潜在供应商原因或通讯线路故障导致通知逾期送达或无法送达的，由供应商自行承担。

6、投标截止时间的顺延

为使供应商有足够的时间对招标文件的澄清或者修改部分进行研究而准备投标或因其他原因，采购人将依法决定是否顺延投标截止时间。

7、招标文件的约束力

供应商一旦下载了本招标文件并参加投标，则招标文件对采购人和供应商起约束作用。

三、投标文件的编制

8、投标的范围及标准

8.1 当项目分为多个包时, 供应商可选择招标文件中的一个或多个分包进行投标, 在投标须知前附表中对供应商投标包数另有规定的除外。

8.2 每个分包均是不可分割的整体, 供应商应当对所投分包招标文件中“采购需求”所列的所有内容进行投标, 如仅响应分包中的部分内容, 其相应包投标将被认定为**投标无效**。

8.3 无论招标文件中是否要求, 供应商所投服务内容均应符合国家强制性标准。

9、投标语言及度量衡单位

9.1 供应商提交的投标文件以及供应商与代理机构就有关投标的所有往来函电均应使用简体中文。

9.2 除技术规格及要求另有规定外, 投标文件所使用的计量单位均采用国家法定计量单位。

10、投标文件构成及编制

10.1 投标文件应包括但不限于“第六章投标文件格式”包括的所有内容。

10.2 投标文件的编制

10.2.1 投标文件应按第六章“投标文件格式”使用河南省公共资源交易系统投标文件制作工具软件编制。其中, 开标一览表在满足招标文件实质性要求的基础上, 可以提出比招标文件要求更有利于采购人的承诺。

10.2.2 投标文件应当对招标文件有关招租内容、经营范围限制、租赁范围及装修改造要求及租赁期限以及招标文件中标注“▲”项的内容作出实质性响应。

10.2.3 供应商编制投标文件时, 具体事宜请查阅河南省公共资源交易中心网站办事指南栏目的相关操作手册学习资料。

11、投标文件格式

11.1 投标文件应包括本须知第 10 条中规定的全部内容, 供应商提交的投标文件应当使用招标文件所提供的投标文件格式(表格可以按同样格式扩展; 未提供格式的由供应商自拟格式; 标明“若有”的, 由供应商视自身情况提供, 非必须提供)。

11.2 招标文件中的每个包, 是项目招标不可拆分的最小投标单元, 供应商必须按此所投包编制投标文件, 提交相应的文件资料, 拆分包进行投标将视为漏项或非实质性响应不予接受。

12、投标报价

12.1 供应商按招租项目要求，一次性报出不可更改的租金价格。投标文件中须填报租赁标的第1年的年租金总价。投标报价为供应商承担包含本项目约定所有应该由供应商承担的费用后的所有房屋租金。如果供应商对某项报价进行保留或未计，均被认为已含在响应报价内，供应商应结合自身条件，充分考虑本项目实际情况以及市场因素、现场环境因素、社会因素等各方面的风险因素，投标报价将被认为已综合考虑可能发生的全部不可预见的风险费用。中标人无权再以估计不足为由提出任何延长项目期限、减少价款或索赔等要求。本项目设定租金最低限价见投标须知前附表。

12.2 每个供应商只允许有一个投标报价，采购人不接受有任何有选择性报价的投标，供应商报价不能低于采购人的最低投标限价。

12.3 供应商的投标报价如有漏项，视为已经包含在投标报价内。

12.4 投标报价包含单价和合价时，单价乘数量与合价不符时以单价为准修正合价，单价小数点明显错误的除外。数字表示的价格与文字表示的价格不一致时以文字表示的为准。如果单价、分项总价和投标总价之间有差异，评标时以单价为准。供应商应当无条件接受以其所报单价为基准的价格调整，否则其投标文件将被拒绝。

12.5 投标文件中凡是与“报价”、“金额”有关的条款，前后金额数应一致，不一致时以开标一览表中的金额为准。

12.6 供应商应考虑价格变化风险。

12.7 投标报价不得低于企业成本。

12.8 供应商除按评标委员会要求对其报价进行修正外，不得以任何理由在投标截止后对投标报价予以修改，报价在投标有效期内是固定的，不因任何原因而改变。任何包含价格调整要求和条件的投标，将被视为非实质性响应，将被认定为**投标无效**。

12.9 供应商以人民币填报所有单价或价格，合同实施时亦以人民币支付。

12.10 本项目招标代理费由中标人支付。此费用由供应商综合考虑到投标报价中，不再单独列项。

13、投标保证金

根据河南省财政厅豫财购[2019]4号文件规定，本项目不收取投标保证金。

14、投标有效期

14.1 投标应在投标须知前附表中规定时间内保持有效。投标有效期不满足要求的投标，其投标将被认定为**投标无效**。

14.2 在特殊情况下，采购人于原投标有效期满前，可向供应商提出延长投标有效期的要求。这种要求与答复均应采用书面形式。供应商可以拒绝采购人的这一要求而放弃中标，同意延长的供应商既不能要求也不允许修改投标文件。

15、投标文件签署

15.1 供应商应按本须知前附表规定的签字或盖章要求签署。

15.2 全套投标文件应采用不可拆分方式装订。任何行间插字、涂改或增删，必须由供应商法人代表或其委托代理人签字或盖章。

四、投标文件的递交

16、投标文件的递交

16.1 供应商应在规定的投标截止时间前上传加密的电子投标文件到系统指定位置。请供应商在上传时认真检查上传投标文件是否完整、正确。供应商因交易中心投标系统问题无法上传电子投标文件时，请在工作时间与河南省公共资源交易中心技术联系。投标文件的递交地点见供应商须知前附表。

16.2 除供应商须知前附表另有规定外，供应商所递交的投标文件不予退还。

16.3 逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，采购人不予受理。

17、投标截止时间

17.1 投标文件的递交时间不得迟于“供应商须知前附表”中规定的截止时间，否则将不予接受。投标文件的递交见供应商须知前附表。

17.2 采购人可以通过修改招标文件延长投标截止日期。在此情况下，招标文件获取者和供应商的所有权利和义务以及供应商受制的截止日期均应以延长后新的截止日期为准。

18、迟交的投标文件

供应商在投标截止时间前未上传电子投标文件的将视为放弃投标。

19、投标文件的补充、修改和撤回

在规定的投标截止时间前，供应商可以多次修改或撤回已递交的投标文件，最终投标文件以投标截止时间前完成上传至河南省公共资源交易中心交易系统最后一份投标文件为准。

五、开标及资格审查

20、开标时间和地点

20.1 开标时间：见供应商须知前附表。

20.2 开标地点：本项目采用河南省公共资源交易平台——“不见面开标”交易方式开标。

21、开标程序

21.1 本项目采用电子开标。到投标截止时间止，各供应商对电子投标文件进行解密。供应商在投标截止时间前未上传电子投标文件的将视为放弃投标。

主持人按下列程序进行开标：

- (1) 宣布开标纪律。
- (2) 公布在投标截止时间前递交投标文件的供应商名称。
- (3) 电子投标文件解密及导入。
- (4) 通过河南省公共资源交易中心系统进行唱标。
- (5) 开标结束。

注：供应商在投标文件解密环节 30 分钟内未完成电子投标文件解密的视同放弃投标，采购人或

采购代理机构将退回其电子投标文件。

21.2 开标时，出现下列情况的，其投标将被拒绝：

(1) 供应商未按河南省公共资源交易中心系统中规定的时间内解密投标文件的。

(2) 供应商未在招标文件规定的投标文件递交截止时间前成功上传或误传加密的投标文件，而导致解密失败的。

22、资格审查

22.1 公开招标采购项目开标结束后，由**采购人**对供应商的资格进行审查。只有资格审查合格的供应商的投标文件才能被送达评标委员会评审，供应商有一项不符合的，其将不通过资格审查，资格审查标准如下：

序号	评审因素	评审标准
资格 评审 标准	1. 供应商须为中国境内合法成立的组织机构。	具有有效期内的《营业执照》/《事业单位法人证书》/《社会团体法人登记证书》/《民办非企业单位登记证书》等成立或经批准合法经营的证明材料。
	2. 供应商具备完善的招商招租服务体系和丰富的商业运营管理能力及经验,有固定经营场所。	自行提供书面承诺,格式自拟。
	3. 供应商自 2020 年 1 月 1 日以来(以相关协议合同签订时间为准),具有商业广场租赁类似项目业绩。	自行提供加盖公章的场地经营书面材料,格式自拟。
	4. 供应商具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度。	提供基本开户行出具的资信证明或 2022 年度财务审计报告。
	5. 供应商具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。	提供 2023 年 1 月 1 日以来任意一个月依法缴纳的税收证明材料和缴纳社会保险的证明材料(如依法免税的,提供相关证明资料)。
	6. 供应商参加本项目前三年内,在经营活动中无重大违法记录。	自行提供书面承诺,格式自拟。
	7. 单位负责人为同一人或者存在控股、参股关系的关联企业及股东,或具有直接管理和被管理关系的母子公司或同一母公司的子公司,不得参加同一项目投标。	自行提供加盖公章的书面承诺,格式自拟。
	8. 根据《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)和豫财购【2016】15 号的规定,对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单(重大	资格审查时,由采购人或采购代理公司查询,查询结果截图随招标文件存档,并以此次查询结果为准,其他均不作评审依据。

税收违法失信主体)、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商,拒绝参与本项目采购活动;【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)查询相关主体信用记录】	
9. 供应商应具有履行合同所必需的设备和专业技术能力,以及具备法律、行政法规规定的其他条件。	自行提供加盖公章的书面承诺,格式自拟。
10. 本次采购不接受以往在经营中,有违反招标人管理规定、拖欠租金或合同到期后未按要求将所租房屋腾退给学校等违约行为者。	自行提供加盖公章的书面承诺,格式自拟。
11. 本项目不接受联合体参与本项目采购活动。	供应商非联合体投标。
特殊说明:如因供应商机构类型限制,无法提供以上“4、5、7、8”项证明材料或网络查询证明材料的,须补充提供满足对应要求的承诺书,供应商对其承诺内容负完全责任。	

22.2 合格供应商不足 3 家的,不再评标。

六、评标

23、评标及评标委员会的组成

23.1 评标工作由依法组建的评标委员会负责。评标委员会由技术、经济等方面的专家和采购人代表组成,具体人数见投标须知前附表。

23.2 评标专家从法定相关专家库中随机抽取产生。评标委员会主任由评标委员会成员选举产生,负责主持具体评标工作,采购人代表不得作为评标委员会主任。评标委员会根据有关法律法规和招标文件规定的方法和标准独立评标,负责完成评标的全过程直至向采购人推荐中标候选人。

24、评标过程的保密

24.1 评标将采取全封闭的方式(不向其他供应商公布、透露其价格等信息)。评标开始后,直至授予中标供应商合同为止,凡属于对投标文件的审查、澄清、评价和比较有关的资料,中标候选人的推荐情况及其他任何与评标有关的情况均应严格保密。

24.2 在评标过程中,如果供应商试图在投标文件审查、澄清、比较及授予合同等方面向采购人和评标委员会施加任何影响,都将会导致其投标文件被拒绝。

25、投标文件的澄清、说明或补正

25.1 对于投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容,评标委员会应当以书面形式要求供应商作出必要的澄清、说明或者补正。但不得超出投标文件的范围或改变投标文件的实质性内容,也不得未经评标委员会允许主动提出澄清、说明或者补正。

25.2 供应商的澄清、说明或补正是投标文件的组成部分,取代投标文件中被说明或补正的部分。

25.3 供应商的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章或者由法定代表人或其授权的代表签字。

26、投标文件中报价的修正

投标文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

(1) 投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准；

(2) 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

(3) 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；

(4) 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。

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价按照本办法第二十四条规定经供应商确认后产生约束力，供应商不确认的，其**投标无效**。

27、评标

27.1 评标程序：

(1) 首先由评标委员会对所有资格审查合格的供应商投标文件进行符合性审查。

(2) 通过符合性审查的供应商按照第三章评标方法及标准规定对供应商进行打分，按照得分进行排序，并向采购人推荐中标候选人。

27.2 符合性审查是指依据招标文件的规定，从商务和技术角度对投标文件的有效性和完整性进行审查，以确定是否对招标文件的实质性要求做出响应。

27.3 投标偏离

投标文件中存在对招标文件负偏离的，按照评标办法中的规定执行。

27.4 投标无效

在对投标文件进行比较与评价之前，根据招标文件的规定，评标委员会要审查每份投标文件是否响应了招标文件的要求。供应商不得通过修正或撤销不符合要求的偏离，从而使其投标成为实质上响应的投标。

评标委员会判断投标是否响应只根据招标文件要求和投标文件内容。

27.4.1 如发现下列情况之一的，其投标将被认定为投标无效：

(1) 未按照招标文件规定要求签署、盖章的；

(2) 投标有效期不满足招标文件要求；

(3) 租赁期限不满足招标文件要求；

(4) 投标报价低于本项目最低投标限价的；

(5) 不满足招标文件标注“▲”项实质性条款的；

(6) 供应商以他人的名义投标、串通投标的，其投标无效；

1) 不同供应商的投标文件由同一单位或者个人编制的；

2) 不同供应商委托同一单位或者个人办理投标事宜的；

- 3) 不同供应商的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人的;
 - 4) 不同供应商的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异的;
 - 5) 不同供应商的投标文件相互混装的;
 - 6) 不同供应商的电子投标(响应)文件上传计算机的网卡 MAC 地址、CPU 序列号和硬盘序列号等硬件信息相同的(如电子交易平台可检测的);
 - 7) 不同供应商的投标(响应)文件由同一电子设备编制、打印加密或者上传;
 - 8) 不同供应商的投标(响应)文件由同一电子设备打印、复印;
 - 9) 不同供应商的投标(响应)文件由同一人送达或者分发,或者不同供应商联系人为同一人或不同联系人的联系电话一致的;
 - 10) 不同供应商的投标(响应)文件的内容存在两处以上细节错误一致;
 - 11) 不同供应商的法定代表人、委托代理人、项目经理、项目负责人等由同一个单位缴纳社会保险或者领取报酬的;
 - 12) 不同供应商投标(响应)文件中法定代表人或者负责人签字出自同一人之手;
 - 13) 其它涉嫌串通的情形。
- (7) 供应商提供虚假材料谋取中标的;
- (8) 评标委员会认为供应商的报价明显高于其他通过符合性审查供应商的报价,有可能影响服务质量或者不能诚信履约,并不能在评标现场合理的时间内提供书面说明及相关证明材料证明其报价合理性的;
- (9) 投标文件报价出现前后不一致时,供应商不确认修正的;
- (10) 投标文件含有采购人不能接受的附加条件的;
- (11) 属于招标文件规定的其他投标无效情形;
- (12) 法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。

27.5 评标委员会判断投标文件的响应性仅基于投标文件本身,而不寻求外部的证据。未实质上响应招标文件要求的投标文件将被拒绝,供应商不得通过修正或撤销不符之处而使其投标成为实质上响应投标。

27.6 评标专家将允许修正投标文件中不构成重大偏离的、微小的、非正规的、不一致的或不规则的地方,但这些修改不能影响任何供应商竞争地位的公正性。

27.7 在评标过程中,凡遇到招标文件中无界定或界定不清、前后不一致使评委会意见有分歧且又难以协商一致的问题,均由评委会予以表决,获得半数以上同意的即为通过,未获得半数同意的即为否决。评标委员会发现招标文件存在歧义、重大缺陷导致评标工作无法进行,或者招标文件内容违反国家有关强制性规定的,应当停止评标工作,与采购人或者采购代理机构沟通并作书面记录。

28、评标方法及标准

详见第三章。

29、废标

出现下列情形之一，将导致项目废标：

- (1) 符合专业条件的供应商或者对招标文件做实质性响应的供应商不足三家；
- (2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- (3) 供应商的报价均低于采购预算（或最高限价）；
- (4) 因重大变故，采购任务取消的。

七、定标

30、确定中标人

30.1 评标委员会将根据评标标准，按投标须知前附表中规定的数量推荐中标候选人。

30.2 按投标须知前附表中规定是否由评标委员会直接确定中标人。

30.3 评标结束后，代理机构在 2 个工作日内将评审报告送采购人确认，采购人在收到评审报告后 5 个工作日内，从评审报告中推荐的中标候选人中确定中标人，经采购人书面确认后，中标结果将在发布招标公告的同一网站上进行公告，中标公告期限 1 个工作日。

31、告知招标结果

在公告中标结果的同时，采购人或者采购代理机构对未通过资格审查的供应商，告知其未通过的原因；采用综合评分法评审的，告知未中标人本人的评审得分与排序。

32、中标通知书

32.1 在公告中标结果的同时，采购人向中标人发出中标通知书。

32.2 中标通知书将作为进行合同谈判和签订的依据。

33、质疑的提出与接收

33.1 供应商认为招标文件、招标过程和中标结果使自己的权益受到损害的，可以根据《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》和《政府采购质疑和投诉办法》的有关规定，依法向采购人或其委托的采购代理机构提出质疑。

33.2 质疑供应商应按照财政部制定的《政府采购质疑函范本》格式（可从财政部官方网站下载）和《政府采购质疑和投诉办法》的要求，在法定质疑期内以书面形式提出质疑，针对同一采购程序环节的质疑次数应符合投标须知前附表的规定。

33.3 超出法定质疑期提交的质疑将被拒绝。

33.4 重复或分次提出的、内容或形式不符合《政府采购质疑和投诉办法》的，质疑供应商将依法承担不利后果。

33.5 供应商对质疑、投诉应当有明确的请求和必要的证明材料，并对质疑和投诉内容的真实性承担责任。

八、合同的授予

34、合同授予标准

34.1 本招标项目的合同将授予按本须知第 30 款所确定的中标人。

34.2 采购人将根据评标报告，确定排名第一的中标候选人为中标人。当确定中标的中标候选人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同的，采购人可以按评标委员会推荐的中标候选人顺序顺延至第二中标候选人或重新进行招标，如第二中标候选人也放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同的，采购人可顺延至第三中标候选人或重新进行招标。评标委员会推荐中标候选人的人数见供应商须知前附表。

34.3 更改采购货物数量的权力

政府采购合同履行中，采购人需追加与合同标的相同的货物、工程或者服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可以与供应商协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的百分之十。

34.4 中标人在中标通知书发出后 15 日内与采购人签订合同。

35、合同协议书的签订

35.1 签订合同后，采购人和中标人不得订立背离合同实质性内容的其他协议。招标文件、中标人的投标文件和澄清文件、中标通知书等文件资料，均应作为签约的合同文本的附件和基础。

35.2 中标人不按中标通知书规定的时间内与采购人订立合同，则采购人将取消其中标人资格，给采购人造成损失的，应当予以赔偿，同时依法承担相应法律责任。

35.3 中标人应当按照合同约定履行义务，完成中标项目，不得将中标项目转让(转包)给他人，中标项目是否分包根据采购人要求执行。

35、履约保证金

详见投标须知前附表 31.1 规定。

九、其他

36、其他事项

36.1 其他事项见投标须知前附表。

36.2 本招标文件解释权见投标须知前附表。

36.3 未尽事宜，按国家有关法律、法规执行。

第三章 评标方法及标准

一、评标依据：

1. 《中华人民共和国政府采购法》；
2. 《中华人民共和国政府采购法实施条例》；
3. 《政府采购货物和服务招标投标管理办法》（财政部第 87 号令）；
4. 《政府采购评审专家管理办法》；
5. 其他相关的法律法规、部门规章及规范性文件规定；
6. 本项目招标文件。

二、评标原则：客观、公正、审慎的原则；

三、评标方法：

本项目评标方法采用综合评分法，根据《中华人民共和国政府采购法实施条例》第三十四条 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供应商为中标候选人的评标方法。

四、评标程序：

1. 符合性审查工作

符合性审查是指评标委员会依据招标文件的规定，从商务和技术方面对投标文件的有效性和完整性进行审查，以确定是否对招标文件的实质性要求做出响应。详见符合性审查表。

2. 要求供应商对投标文件有关事项作出澄清或者说明

评标委员会认为供应商的报价明显低于其他通过符合性审查供应商的报价，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；供应商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。

3. 对投标文件进行比较和评价

本项目评标方法为**综合评分法**，评标委员会对满足招标文件全部实质性要求的投标文件，按照招标文件规定的评审因素的量化指标进行评审打分，以评审因素的量化指标评审得分从高到低顺序确定中标候选人。

评标委员会成员独立对每个有效供应商的投标文件进行评价、打分；然后汇总每个供应商的得分，计算得分平均值，以平均值由高到低进行排序，按排序顺序推荐中标候选人。

4. 检查复核对评标结果。

5. 评标委员会根据全体评标成员签字的原始评标记录和评标结果编写评标报告。评标报告包括以下内容：

- （一）招标公告刊登的媒体名称、开标日期和地点；
- （二）供应商名单和评标委员会成员名单；
- （三）评标方法和标准；
- （四）开标记录和评标情况及说明，包括无效供应商名单及原因；

(五) 评标结果，确定的中标候选人名单或者经采购人委托直接确定的中标人；

(六) 其他需要说明的情况，包括评标过程中供应商根据评标委员会要求进行的澄清、说明或者补正，评标委员会成员的更换等。

五、评标纪律：

1. 评标委员会成员应当按照评标原则，根据招标文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行评审。

2. 与投标有利害关系的人员应当回避，不得进入评标委员会；

3. 评标委员会成员在中标结果公告前，应对参与的评标委员会成员名单保密。

4. 评标委员会成员应当在评标报告上签字，对自己的评审意见承担法律责任。对评标报告有异议的，应当在评标报告上签署不同意见，并说明理由，否则视为同意评标报告。

5. 评标委员会及其成员不得有下列行为：

(一) 确定参与评标至评标结束前私自接触供应商；

(二) 除投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容外，接受供应商提出的与投标文件不一致的澄清或者说明；

(三) 违反评标纪律发表倾向性意见或者征询采购人的倾向性意见；

(四) 对需要专业判断的主观评审因素协商评分；

(五) 在评标过程中擅离职守，影响评标程序正常进行的；

(六) 记录、复制或者带走任何评标资料；

(七) 其他不遵守评标纪律的行为。

评标委员会成员有前款第一至五项行为之一的，其评审意见无效。

六、评标标准：

评标委员会应当按照招标文件中规定的评标方法和标准，对符合性审查合格的投标文件进行商务和技术评估，综合比较与评价。

评标委员会应当按照符合性审查表对通过资格审查的供应商的投标文件进行评审，以确定其是否满足招标文件的实质性要求，有一项不满足的，其投标文件按无效标处理。审查标准见下表：

1、符合性审查表

序号	评审因素	评审标准
1	标书雷同性分析	投标（响应）文件制作机器码不能一致
2	供应商名称	与营业执照一致
3	投标文件签字盖章	按照招标文件格式要求有法定代表人或其委托代理人签字或盖章、加盖单位公章
4	报价唯一	只能有一个有效总报价

5	投标报价	不低于招标文件规定的最低限价，符合招标文件供应商须知前附表“12.1”项要求
6	承租内容	符合招标文件供应商须知前附表“10.2.2”项要求
7	经营范围限制	符合招标文件供应商须知前附表“10.2.2”项要求
8	租赁范围及装修改造要求	符合招标文件供应商须知前附表“10.2.2”项要求
9	租赁期限	符合招标文件供应商须知前附表“10.2.2”项要求
10	合同履行期限	符合招标文件供应商须知前附表“10.2.2”项要求
11	投标有效期	符合招标文件供应商须知前附表“14.1”项要求
12	实质性响应	满足本招标文件中标注“▲”项实质性条款

评分标准如下：

	分值构成	总分：100分； 其中：投标报价：40分 技术部分：18分 商务部分：42分	
序号	评审因素	评审因素量化指标	分值
1	投标报价 (40分)	价格分采用高价优先法计算，即满足招标文件要求且投标价格最高的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算： $\text{投标报价得分} = (\text{投标报价} / \text{评标基准价}) \times 40$	40分
		因落实政府采购政策进行价格调整的，以调整后的价格计算评标基准价和投标报价。 价格增加标准如下：根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库[2020]46号）、《财政部 司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）和《三部门联合发布关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，结合本项目投标报价要求，对满足价格增加条件且在投标文件中提交了《中小企业声明函》、《残疾人福利性单位声明函》或省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件的供应商，其投标报价增加10%后参与评审。对于同时属于小微企	

		业、监狱企业或残疾人福利性单位的，不重复进行投标报价调整。		
2	技术部分 (18分)	①经营管理方案及措施 (6分)	<p>供应商编制具体经营管理方案及措施（含经营范围、经营理念、管理及服务措施、经营项目品类方案、项目投资收益分析等，需附楼层经营项目分布图、经营项目平面设计图、效果图等），由评标委员会根据经营管理方案及项目投资收益分析的合理性、完整性、全面性进行分档打分，第一档得6分，第二档得4分，第三档得2分，未提供或缺项不得分。具体分值档次如下：</p> <p>一档6分：经营管理方案非常合理成熟、实施性强，管理措施非常齐全，可控性强、可行性强，对招标文件的响应程度高，评定为“一档”；</p> <p>二档4分：经营管理方案较为合理，管理措施内容完整、可行性较强，对招标文件的响应程度较高，评定为“二档”；</p> <p>三档2分：经营管理方案不够合理，管理措施内容不够完善、可行性一般，对招标文件的响应程度一般，评定为“三档”。</p>	6分
		②装修设计 方案（3分）	<p>供应商根据房屋情况和经营项目制定详细的装修改造设计方案及完工时间，并附平面设计图、效果图，评标委员会根据各承租人制定的装修设计及效果图的完整性、可行性、科学合理性进行综合打分，第一档得3分，第二档得2分，第三档得1分，未提供或缺项不得分。具体分值档次如下：</p> <p>一档3分：装修设计非常合理、实施性强，可控性强、可行性强，对招标文件的响应程度高，评定为“一档”；</p> <p>二档2分：装修设计较为合理，内容完整、可行性较强，对招标文件的响应程度较高，评定为“二档”；</p> <p>三档1分：装修设计不够合理，内容不够完善、可行性一般，对招标文件的响应程度一般，评定为“三档”。</p>	3分
		③施工安装 方案（3分）	<p>供应商制定详细的房屋装修改造施工安装计划方案，含编制原则、施工用材的品牌、工程质量保证措施、安全文明施工措施、项目验收措施等，在满足招租文件要求前提下，制定各项改造工程的详细施工进度计划表等。评标委员会根据各承租人制定的装修设计及效果图的完整性、可行性、科学合理性进行综合打分，第一档得3分，第二档得2分，第三档得1分，未提供或缺项不得分。具体分值档次如下：</p> <p>一档3分：施工安装方案非常合理、实施性强，可控性强、可行性强，对招标文件的响应程度高，评定为“一档”；</p> <p>二档2分：施工安装方案较为合理，内容完整、可行性较强，对招</p>	3分

		<p>标文件的响应程度较高，评定为“二档”；</p> <p>三档 1 分：施工安装方案不够合理，内容不够完善、可行性一般，对招标文件的响应程度一般，评定为“三档”。</p>	
	<p>④ 安全管理方案（6 分）</p>	<p>1. 食品安全方面（2 分）：根据承租商提供的确保食品卫生安全保障措施与方案的完整性、可行性、科学性进行综合打分，第一档得 2 分，第二档得 1.5 分，第三档得 1 分，未提供或缺项不得分。具体分值档次如下：</p> <p>一档 2 分：食品卫生安全保障措施与方案非常合理、实施性强，可控性强、可行性强，对招标文件的响应程度高，评定为“一档”；</p> <p>二档 1.5 分：食品卫生安全保障措施与方案较为合理，内容完整、可行性较强，对招标文件的响应程度较高，评定为“二档”；</p> <p>三档 1 分：食品卫生安全保障措施与方案不够合理，内容不够完善、可行性一般，对招标文件的响应程度一般，评定为“三档”。</p> <p>2. 消防安全方面（2 分）：根据承租商提供的消防安全管理方案和消防应急预案的完整性、可行性、科学性进行综合打分，第一档得 2 分，第二档得 1.5 分，第三档得 1 分，未提供或缺项不得分。具体分值档次如下：</p> <p>一档 2 分：消防安全管理方案和消防应急预案非常合理、实施性强，可控性强、可行性强，对招标文件的响应程度高，评定为“一档”；</p> <p>二档 1.5 分：消防安全管理方案和消防应急预案较为合理，内容完整、可行性较强，对招标文件的响应程度较高，评定为“二档”；</p> <p>三档 1 分：消防安全管理方案和消防应急预案不够合理，内容不够完善、可行性一般，对招标文件的响应程度一般，评定为“三档”。</p> <p>3. 应急预案（2 分）：根据承租商提供的包括但不限于食物中毒、治安、消防、防汛等安全应急预案的完整性、可行性、科学性进行综合打分，第一档得 2 分，第二档得 1.5 分，第三档得 1 分，未提供或缺项不得分。具体分值档次如下：</p> <p>一档 2 分：食物中毒、治安、消防、防汛等安全应急预案非常合理、实施性强，可控性强、可行性强，对招标文件的响应程度高，评定为“一档”；</p> <p>二档 1.5 分：食物中毒、治安、消防、防汛等安全应急预案较为合理，内容完整、可行性较强，对招标文件的响应程度较高，评定为“二档”；</p>	<p>6 分</p>

			三档 1 分：食物中毒、治安、消防、防汛等安全应急预案不够合理，内容不够完善、可行性一般，对招标文件的响应程度一般，评定为“三档”。	
3	商务部分 (42分)	①业绩证明 (15分)	<p>供应商自 2020 年 1 月 1 日以来（以相关协议合同签订时间为准），具有商业广场租赁类似项目业绩；每提供一份得 3 分，最多得 15 分。</p> <p>注：投标文件中提供业绩的经营场地租赁合同或自有产权证明材料；同时提供供应商在相应租赁场地中运营的营业执照，招标人将现场核实，如有造假，取消成交资格。此项业绩不得与资格项业绩重复计算。</p>	15分
		②品牌商合作 (12分)	<p>供应商具有知名零售、餐饮、商品等品牌的代理授权或合作协议，每提供一份得 3 分，最多得 12 分。</p> <p>注：投标文件中提供代理授权或合作协议相关证明材料。</p>	12分
		③体系认证 (6分)	<p>供应商具有有效期内的质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康管理体系认证、供应链安全管理体系认证证书、企业诚信管理体系认证证书、社会责任管理体系认证证书；证书认证范围至少包含预包装食品、保健食品、日用百货的销售内容；每提供一项符合要求的认证得 1 分，最多得 6 分。</p> <p>注：提供认证证书和证书网络查询截图证明材料。</p>	6分
		④服务价格优惠承诺及其他优惠承诺 (9分)	<p>1. 商品及服务价格承诺(3分)：供应商根据商品经营类项目作出合理的价格优惠承诺，以百分比形式体现。可提供优惠承诺和商品价格表。由评标委员会根据列出承诺的完整性、合理性、可操作性满足项目要求的情况进行综合打分，第一档得 3 分，第二档得 2 分，第三档得 1 分。</p> <p>2. 帮困助学服务承诺（2分）：供应商在服务承诺中须有明确的让利于学生、帮助贫困学生具体措施，兼顾不同层次消费群体的消费需求，既要服务多样化，也要照顾贫困学生，让所有学生消费得起。由评标委员会对各承租人列出的“帮困助学服务承诺”的完整性、合理性、可操作性满足项目要求的情况进行综合打分，第一档得 2 分，第二档得 1.5 分，第三档得 1 分。</p> <p>以上两项档次说明为：</p> <p>一档：内容非常完整、合理、操作性强、实施性强，可控性强、可行性强、对招标文件的响应程度高，评定为“一档”。</p> <p>二档：内容完整、较合理、操作性较强、实施性较强、可控性较强、可行性较强、对招标文件的响应程度较高，评定为“二档”；</p> <p>三档：内容不够合理、内容不够完善、可行性一般、对招标文件的</p>	9分

		<p>响应程度一般，评定为“三档”。</p> <p>3. 对本校教职工和本校学生制定特别优惠方案，如开学季、教师节、中秋节、校庆日等重大节日的优惠或回馈活动，承诺为在校学生提供勤工助学岗位等。评标委员会根据方案完整性、可行性、针对性进行综合打分，第一档得4分，第二档得2分，第三档得1分，未提供或缺项不得分。</p> <p>一档：方案非常合理、实施性强，可控性强、可行性强，对招标文件的响应程度高，评定为“一档”；</p> <p>二档：方案较为合理，内容完整、可行性较强，对招标文件的响应程度较高，评定为“二档”；</p> <p>三档：方案不够合理，内容不够完善、可行性一般，对招标文件的响应程度一般，评定为“三档”。</p> <p>以上部分未提供或缺项不得分。</p>	
<p>1、以上所提到的证明材料在响应性文件中附扫描件并经投标人电子签章，确保提供的扫描件与原件一致，未按要求提供证明材料项不得分。</p> <p>2、为保证服务质量，成交供应商在领取成交通知书（中标通知书）前需按照采购人要求，提供投标文件中有关证明材料的原件进行现场核验，与其投标文件中的投标承诺不相符，将按虚假应标处理、并上报相关部门进行处理。</p>			

注：1、以上各评分项，若有缺项则该项不得分。

2、分值计算保留小数点后两位，第三位四舍五入。

七、落实的政府采购政策：

因落实政府采购政策进行价格调整的，结合本项目投标报价要求，对满足小微企业的价格扣除优惠政策统一约定为价格增加优惠。

1. 根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库[2020]46号）、《财政部 司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）和《三部门联合发布关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，结合本项目投标报价要求，对满足价格增加条件且在投标文件中提交了《中小企业声明函》、《残疾人福利性单位声明函》或省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件的供应商，其投标报价增加10%后参与评审。对于同时属于小微企业、监狱企业或残疾人福利性单位的，不重复进行投标报价扣除。

2. 国家相关部委针对节能产品、环境标志产品出台了相关调整优化政府采购执行机制，并于近日相继颁布《财政部发展改革委 生态环境部 市场监管总局 关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知》（财库〔2019〕9号）、《市场监管总局关于发布参与实施政府采购节能产品、环境标志产品认证机构名录的公告》（市场监管总局2019年4月3日下发）（以下简称“机构名录”）、《关于印发节能产品政府采购品目清单的通知》（财库〔2019〕19号）（以下简称“节

能清单”）、《关于印发环境标志产品政府采购品目清单的通知》（财库〔2019〕18号）（以下简称“环保清单”）。

（1）根据要求，投标产品中如有属于“节能清单”中标记“★”产品的，必须提供经过“机构名录”中的认证机构出具的“节能产品认证证书”，未提供的按无效投标处理。

（2）对于投标产品属于“节能清单”中非标记“★”产品的以及属于“环保清单”产品并经“机构名录”中的认证机构出具相应的产品认证证书的给予优先采购体现。

采购人采购产品属于节能产品或环境标志产品品目清单范围内，且供应商所投产品具有有效期内的产品认证证书，在评标时予以优先采购，具体优惠措施为：如果采购项目包有多种设备，在政策性加分项中给予优先采购体现。

3. 供应商所投产品列入“财政部国家发展改革委信息产业部关于印发无线局域网产品政府采购实施意见的通知财库〔2005〕366号”无线局域网产品清单，应提供相关证明，在评标时予以优先采购，具体优惠措施为：如果采购项目包有多种设备，在政策性加分项中给予优先采购体现。

4. 根据“关于信息安全产品实施政府采购的通知财库〔2010〕48号”要求，如采购人所采购产品属于信息安全产品的，供应商所投产品应为经国家认证的信息安全产品，并提供由中国信息安全认证中心按国家标准认证颁发的有效认证证书，否则其投标将被认定为无效投标。

八、评标时，特殊情况的处理原则：

如出现中标候选人最终得分并列情况时，评标结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由高到低顺序排列。得分且投标报价相同的，按技术标得分由高到低顺序排列。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供应商为排名第一的中标候选人。中标候选人并列的，由采购人采取随机抽取的方式确定。

第四章 合同条款及格式

郑州航空工业管理学院龙子湖校区商业广场招租项目合同

甲方（出租方）：郑州航空工业管理学院

统一社会信用代码：_____

乙方（承租方）：_____

统一社会信用代码：_____

根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律法规之规定，甲乙双方本着平等互利、诚实信用的原则，经过充分协商，就甲方郑州航空工业管理学院龙子湖校区商业广场招租项目租赁事宜达成一致意见，特订立本合同，以资共同遵守。具体合同条款如下：

第一条 房屋基本情况

1. 甲方提供给乙方经营用房龙子湖校区商业广场，使用面积共1999.52 m²（其中一层使用面积802.97 m²，二层使用面积1196.55 m²，（该面积已扣除甲方预留文创店 210 m²，位置为二层内楼梯口处）。

房屋位置：郑州市郑东新区郑州航空工业管理学院龙子湖校区校园内。

房屋编号：ZHJY—3023。

2. 该房屋未办理房屋产权证，乙方对此情况充分知晓并自愿承租该房屋，由此产生的经营风险由乙方自行承担。

第二条 房屋用途

1. 乙方承诺租赁该房屋作为商业经营使用，乙方不得擅自改变租赁房屋的租赁用途。乙方使用租赁房屋主要用于为郑州航空工业管理学院师生员工提供日常生活配套服务，具体经营项目（范围）为_____。

2. 乙方只能经营经甲方审批备案的商业服务项目。

3. 严禁经营以下项目：

（1）娱乐类，包括网吧、棋牌室、KTV、影像厅、游戏厅、电子竞技厅等；

（2）其他对校园正常工作、学习、生活秩序、环境产生噪音或造成不良影响的项目及其他违法经营项目。

4. 乙方变更经营项目必须经甲方书面批准，未经甲方书面同意，乙方不得改变其经营方式或超出合同约定的经营范围进行经营。

第三条 租赁期限

租赁期限自___年___月___日始至___年___月___日止，租期共计___年。承租期内如遇国家政策变化、政府市政建设、城市规划、学校规划等不可抗力因素需收回房屋的，乙方应无条件服从，服务期限自动终止。甲方只退还履约保证金和剩余租金，不另外补偿乙方的损失。

第四条 装修改造

乙方在签订合同后须对商业广场包括但不限于以下工程项目进行改造并负责实施，同时承担所有费用：室内装修改造工程（含卫生间）；屋面防水工程（工艺见附件工程量清单）；外墙面装饰工程；消防通道及设施；外置楼梯安装及安全通道设置；室内外水、电路改造；项目的电力增容，含电缆铺设等相关事项；楼前广场石材铺装改造（工艺见附件工程量清单），砌树池等。上述工程项目改造方案需经甲方书面同意后实施，装修改造必须符合消防要求。甲方给予乙方2个月的装修期（起止时间：_____），免收租金（免收金额：_____元），租赁期满或者合同解除的，上述全部装修改造项目（含电力增容设施设备及其材料）无条件归甲方所有。

开业前，乙方须委托有资质的第三方检测机构对房屋荷载进行安全性鉴定，出具鉴定报告，合格方可开业。安全性鉴定不合格的，乙方需对工程项目及时进行整改直至鉴定合格，因此造成的逾期开业，每逾期一天，乙方需向甲方支付10000元违约金。安全鉴定费由乙方自行承担。

第五条 租金、履约保证金及其他相关费用的支付

1. 乙方支付给甲方的该房屋第一年的年租金为人民币（大写）_____元整（小写：¥_____元），从第二年起每年在上年租金基础上上浮5%。租金采取按半年期（每365日为一个租赁年）租金预缴款的方式，以转账方式支付。租金的支付时间为：首次租金（扣除装修期租金_____元）于本合同签订前支付；其后每次租金应于该次租赁期开始日前30日支付。具体支付时间及支付金额以租金收取明细列表为准。

租金收取明细列表如下：

年度	年度起止时间	年度收取时间	租金金额（元）
1	2023年**月**日至 2024年**月**日	2023年**月**日前	
2	2024年**月**日至 2025年**月**日	2024年**月**日前	
3	____年**月**日至____年**月**日	____年**月**日前	
4	____年**月**日至____年**月**日	____年**月**日前	
5	____年**月**日至____年**月**日	____年**月**日前	
6	____年**月**日至____年**月**日	____年**月**日前	
7	____年**月**日至____年**月**日	____年**月**日前	
8	____年**月**日至____年**月**日	____年**月**日前	
9	____年**月**日至____年**月**日	____年**月**日前	
10	____年**月**日至____年**月**日	____年**月**日前	

11	____年**月**日至____年**月**日	____年**月**日前	
12	____年**月**日至____年**月**日	____年**月**日前	

2. 本合同签订前，乙方须向甲方交纳履约保证金人民币 150 万元（大写：壹佰伍拾万元整）。租赁期满，乙方无违约情况下，甲方于 30 日内无息退还。如乙方存在违约行为须向甲方支付违约金的，甲方有权从履约保证金中直接扣除，乙方须在扣除 5 日内补足履约保证金。

3. 租赁期间，租赁房屋所发生的一切费用包括但不限于水费、电费、暖气费和物业费等费用均由乙方承担，甲方不承担任何费用，乙方需根据甲方相关管理部门通知要求按时缴纳相关费用。乙方日常经营中所发生的通讯等相关费用，由乙方自行承担。

4. 支付方式：乙方以银行转账方式支付租金和履约保证金，按本合同约定将租金和履约保证金按时交于甲方在银行开立的账户，其他费用由乙方根据甲方要求按时向甲方缴纳。

甲方银行账户信息如下：

开户名：郑州航空工业管理学院

账 号：1702621509024904667

开户行：中国工商银行股份有限公司郑州大学路支行

5. 发票开具：甲方在乙方支付费用后，依据费用金额，向乙方提供足额合法的增值税发票。甲方将发票交接给乙方后，由于乙方使用不当、发票遗失等原因造成损失由乙方自行负责，与甲方无关。

6. 租金及其他费用乙方应按规定及时交纳。逾期支付的，每逾期一日，按逾期金额的 5% 向甲方支付违约金；逾期超过 30 天的，甲方有权解除合同收回房屋；合同解除后，乙方应向甲方支付合同总金额 10% 的违约金，同时履约保证金不予退还。

第六条 甲方的权利与义务

1. 合同期内，甲方有权根据法律、法规、行业管理规定以及甲方的相关管理规定对乙方进行监督、检查与管理。

2. 甲方向乙方提供经营场所。

3. 如乙方不遵守国家法律、法规及甲方的相关规章制度，甲方有权要求乙方限期整改，并视情节追究违约责任，直至解除合同。

4. 合同期内，甲方有权对乙方进行经营考核，若无违反本合同约定、《郑州航空工业管理学院校内经营性服务网点管理实施细则（试行）》及甲方其他相关规章制度者，租赁期结束，履约保证金按合同约定退回（不计利息）。如有违反甲方相关规定者，则按有关规定扣除履约保证金，租赁期满，余额退还（不计利息）。如履约保证金不足以支付违约金或扣罚金额的，乙方应向甲方足额补足应支付的违约金或扣罚金额。合同期未满，乙方单方面提出解除合同者，提前 3 个月书面告知对方，乙方除应向甲方结清所有费用外，同时乙方的履约保证金不予退还。租金结算到合同解除的

当月。

第七条 乙方的权利与义务

1. 乙方应严格按照本合同约定使用房屋，严格遵守国家的法律法规和甲方的有关规章制度。乙方接受甲方监管。

2. 在合同约定的范围内自主经营、自负盈亏。

3. 乙方对甲方提供的承租房屋及有关设施等有保管责任，在甲方限定经营范围内，乙方可自己使用、独立经营，也可另行招商，但不得用于抵押债务或挪作他用，租赁期满应完好无损地如期交还甲方。

4. 租赁期间，乙方可根据自己的经营特点对经营场所进行装修，但装修方案需经过甲方书面同意，并不得破坏租赁房屋结构。装修、装饰、装修垃圾清运等所发生的装修费用由乙方自负，建筑垃圾由乙方负责清运，如拒不清运的，由甲方委托第三方清运，相关费用从履约保证金中扣除，乙方应在扣除5日内足额补足。租赁期满后如乙方不再承租，甲方对其装修不作任何补偿。

5. 乙方应严格按照国家相关管理规定做到合法经营、证照必须齐全。如违规违法经营被执法管理部门处罚，一切责任由乙方自负。给甲方造成损失的，乙方应赔偿给甲方造成的一切损失，乙方缴纳的履约保证金不予退还。

6. 乙方已经明确知晓，所承租甲方的房屋系学校的服务网点，且对房屋的现状和甲方对于校内门面房（服务网点）的管理规定已经完全知晓。乙方因经营所需办理的工商、质检等所有经营涉及的手续的，由乙方自行负责办理，甲方对此不承担任何义务。

7. 在租赁期间，乙方若将承租房屋招商，单次收取租金不得超过一年，招商合同须报甲方审核、备案。乙方有义务确保招商合同签订人、营业执照登记的经营负责人与实际经营人一致。乙方须对第三方加强管理，要求第三方遵守本合同约定，履行本合同义务，若因第三方违约或第三方与乙方之间的纠纷，对甲方及师生或第三人造成任何损失的，均由乙方向甲方承担责任，赔偿甲方及师生或第三人的一切实际损失。如因第三方与乙方产生纠纷，第三方向甲方主张权利的，比如采取信访、诉讼等行为的，乙方须负责解决与第三方的纠纷外，甲方有权单方解除合同，并扣除乙方全部履约保证金。

8. 在租赁期内，因租赁经营所产生的水、电、暖、卫生费、物业管理费、债务等由乙方自行承担。

9. 乙方应按本合同约定的时间和方式支付租金和相关费用。

10. 乙方经营期间自购可移动设备合同期满后自行处理，门店的固定装饰不能拆除，归甲方所有，甲方不作任何补偿。乙方不得对房屋造成损坏，房屋应该是完好无损的。向甲方交付房屋前应通过甲方验收，如未通过甲方验收的，乙方应在未通过之日起将房屋恢复原状，如再次验收仍未通过的，甲方可委托第三方恢复原状，所产生的费用由乙方全部承担，同时履约保证金不予退还。

11. 不经甲方书面同意，乙方不得擅自改变房屋结构、管线、电路，不得私接水电，不得违规使用大功率电器，否则由乙方负责恢复原状，承担由此给甲方造成的一切损失，并且甲方有权单方面

解除租赁合同。同时履约保证金不予退还。

12. 乙方必须严格遵守《消防安全法》《环境保护法》《食品安全法》等消防、卫生防疫、食药监督、宗教等部门和甲方的相关规定，做好安全、卫生（门前实行三包）、防火、防盗、防水、防毒及安全、节能宣传等工作。乙方经营中发生的消防、环保、卫生、食品、水电稽查等项罚款和消防安全事故、人员伤亡事故均由乙方负全责，并承担相应费用。如对甲方造成损失的，乙方应赔偿一切损失，同时履约保证金不予退还。如出现安全事故，甲方有权单方解除合同，并扣除全部履约保证金。

13. 乙方必须接受、配合甲方的管理与监督检查，遵守《郑州航空工业管理学院校内经营性服务网点管理实施细则（试行）》及相关各项规章制度，为甲方的管理与监督检查提供便利条件，应按甲方提出的整改要求进行整改。否则甲方有权进行处罚或单方面解除合同，并扣除全部履约保证金。

14. 乙方不得擅自更改已批准的经营项目，否则甲方有权单方解除合同，同时履约保证金不予退还。

15. 乙方应保护好房屋等甲方资产，如造成损坏，乙方应按市场价赔偿。

16. 乙方无权将承租的所有房屋设施、设备及附着物等进行产权方面的交易、抵押和其他任何形式的担保。

17. 乙方经营期间，应文明经商、礼貌待客，不得发生打架、斗殴等不文明行为，否则，一经发现，不论何种原因，甲方均有权单方解除合同，乙方缴纳的履约保证金不予退还，给甲方造成损失的，乙方应赔偿给甲方造成的一切损失。

18. 乙方经营期内，乙方出售的商品与提供的服务，要明码标价，向消费者提供正式销售票据，不得制售假冒伪劣商品和腐烂变质、有损健康及过期商品，不得销售“三无”商品以及从事其他违反国家法律法规和损害消费者权益的活动。一经发现乙方有上述行为，甲方有权解除合同，乙方缴纳的履约保证金不予退还，由此引起的一切损失由乙方承担。

19. 负责对接政府及主管部门各类检查并整改到位。

20. 如果在本协议期间，因甲方规划或政府规划调整等原因导致承租的房屋不再对外出租或房屋要拆除的，自甲方书面通知乙方之日起10日内，乙方应无条件交还房屋，本合同自行解除，甲方不予任何补偿。如乙方无违约行为，甲方无息退还履约保证金，并退还已交租金中实际未承租期间内的房租。如乙方拒不交还房屋，每逾期一天，向甲方支付1万元违约金，履约保证金不予退还。

21. 乙方按照项目具体情况派出项目负责人，项目负责人须为乙正式员工，具备丰富的管理经验，乙方提供项目负责人身份证复印件及缴纳社保证明，保证项目负责人的稳定性及投入项目的时间。乙方在合同履行期间不得随意更换项目负责人，若确需更换需事先征得甲方书面同意，且接替人员的职位、资历应当与被调换的人员相当。乙方指定【 】为项目负责人，身份证号码【 】，联系方式【 】。

22. 合同解除后，1个月内，乙方负责注销在此地址注册的营业执照及相关经营资质（如食品经营许可证、卫生许可证等资质），如未按约定注销，给甲方造成损失的，乙方应赔偿给甲方造成的

一切损失，乙方缴纳的履约保证金不予退还。

第八条 经营管理

1. 乙方必须按有关规定依据现有资料及时办理相关证照，亮证经营，服从甲方的管理。如有违反，甲方有权采取相应措施严肃处理，甲方有权解除合同，履约保证金不予退还。

2. 签订租赁合同超过三个月未开业经营，租赁合同终止，甲方收回房屋，履约保证金不予退还。

3. 乙方在合同期内终止经营，应提前3个月提出书面报告，经甲方书面同意，交清各项费用，办好设施归还手续，手续齐全后方能终止合同，并在规定期限内清退。同时乙方的履约保证金不予退还。租金结算到合同解除的当月。对在经营中需要更换执照户名或负责人的，须经甲方书面同意，方可更换。

4. 为维护校内服务网点的经营秩序，切实维护广大师生及商户的利益，商户销售的商品和提供的服务一律实行明码标价，各商户必须服从甲方的统一协调管理。凡有不服从甲方统一协调管理，强买强卖、恶性压价、欺行霸市、扰乱校内服务网点经营秩序者，甲方按规定给予相应处罚，直至解除合同，履约保证金不予退还。

5. 各商户必须自觉维护广大师生的正当利益，确保销售商品的品质优良。如确属商品质量不良而出现师生退货的情况，商户有责任无条件退换或赔偿，严禁因师生退换而辱骂、殴打师生，如有发生，甲方除责令当事人赔礼道歉、赔偿损失外，视情节轻重，影响大小，给予当事人警告、停业整顿、直至解除合同等处罚。

6. 商户应在贵重易损产品上或经营服务用房内显眼处贴出警示语，以免引起不必要的纠纷，避免造成不必要的损失。

7. 为营造良好的经营秩序，禁止使用大功率音响设备，妨碍他人学习、工作和休息；禁止叫卖、吵闹、嬉戏及其它与经营无关的活动，如打牌、下棋等等。违者，甲方将视情节轻重，给予警告、没收相关物品、停业整顿等处罚。

8. 严禁占用公共场地、设施开设经营场所、开展经商活动，否则，将被取缔、处罚。累计出现3次及以上的或情节严重的，甲方有权单方解除合同，并扣除全部履约保证金。

9. 乙方在日常经营中所提供的商品、服务价格须严格按响应时的服务优惠承诺执行，甲方将定期进行抽查，一旦发现违反其承诺，每发现一次商品或服务价格与其承诺不相符，则按1000元/次进行处罚，并立即进行整改，乙方累计出现3次及以上的，甲方有权单方解除合同，并扣除全部履约保证金。

10. 受到师生或第三人投诉，经核查属实或乙方确有违约行为或违反学校管理规定的，甲方有权按1000元/次对乙方进行处罚，乙方需立即进行整改，若整改后仍不合格或乙方不按时整改的，或乙方因不同问题累计被投诉3次及以上的，甲方有权单方解除合同，扣除乙方全部履约保证金。

第九条 房屋修缮责任

1. 乙方应合理使用并爱护房屋及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使该房屋及其

附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责修复。乙方拒不维修，甲方可委托第三方代为维修，费用由乙方承担。乙方如拒不承担的，甲方有权直接从履约保证金中扣除。

2. 乙方租赁期间，甲方需要对该房屋进行检查、养护的，应提前三日通知乙方。检查养护时，乙方应予配合。如因乙方阻挠养护、维修而产生的后果，概由乙方负责。如因乙方使用不当或不合理使用责任造成房屋损坏的，乙方应负责修复。乙方拒不维修，甲方可委托第三方代为维修，费用由乙方承担。乙方如拒不承担的，甲方有权直接从履约保证金中扣除。

3. 租赁期间，甲方需要对该房屋进行改建、扩建或装修的，甲方有告知乙方的义务。具体事宜由甲、乙双方另行商定。不经甲方书面同意，乙方不得对承租房屋进行改建、扩建、搭建阁楼等。

4. 乙方需装修房屋或者增设附属设施和设备的，须事先书面通知甲方，并征得甲方书面同意。

第十条 续租

合同到期，本合同自行终止，甲方将按国家相关规定对该房屋重新公开招租。乙方如有意向继续租赁该房屋，需参加甲方组织的公开招租活动。

第十一条 合同的变更、解除和终止

1. 有下列情形之一的，合同终止，乙方应无条件向甲方退还租赁房屋：

- (1) 合同期满，不再续约的；
- (2) 相关法律、法规或国家相关主管部门有关经营用房的政策制度变更，导致无法继续使用的；
- (3) 如因政府或甲方规划、自然灾害、不可抗力等情况，致使双方不能继续履行合同时，双方互不承担责任和赔偿；
- (4) 在租赁期间，乙方承租的房屋被征收、征用、拆迁或置换的，互不承担赔偿责任，但甲方应退还乙方已缴纳但未使用期间的租金；
- (5) 如遇甲方重大建设规划导致合同不能履行，互不承担赔偿责任，但甲方应退还乙方已缴纳但未使用期间的租金。

2. 乙方有下列情况之一的，甲方有权单方解除合同，收回房屋，扣除全部履约保证金：

- (1) 擅自用于抵押债务或改变用途挪作他用的；
- (2) 未经甲方书面同意，私自变更经营项目或超出合同约定的经营范围进行经营的；
- (3) 未按合同约定期限交付租金，超过30天的；
- (4) 利用房屋进行非法活动或违法经营的；
- (5) 擅自进行室内改造装修、改变房屋用途、破坏房屋结构或私搭乱建，不听劝阻改正的；
- (6) 经营有碍环境、人身安全或其他违禁项目等，引起学校或国家有关主管部门强烈行政干预的；
- (7) 发生打架、斗殴等不文明行为，造成严重后果或恶劣影响的；
- (8) 出现商品质量问题，以及其他商品、服务问题等，引起师生强烈不满或屡遭投诉造成不良影响，不及时整改的；
- (9) 在使用过程中存在消防、用电等安全隐患，甲方通知乙方限期整改，逾期不改的；

- (10) 发生火灾等原因造成人员重伤和死亡等安全事故的；
- (11) 损坏室内设施、设备或其它公共财物拒不赔偿的；
- (12) 其他违反合同规定、安全责任书条款以及《郑州航空工业管理学院校内经营性服务网点管理实施细则（试行）》等相关规定，造成不良影响，损坏甲方或学校声誉的；
- (13) 乙方存在拒不服从甲方管理，不按甲方要求进行整改的行为的；
- (14) 乙方将承租的所有房屋设施、设备及附着物等进行产权方面的交易、抵押和其他任何形式的担保的；
- (15) 乙方招商的商户对甲方有信访、围堵等行为，影响甲方校园秩序，或对甲方产生不良影响的。

3. 在租赁期限内，有下列情况之一的，双方均可变更或解除合同：

- (1) 甲、乙双方协商一致，书面变更或解除本合同；
- (2) 因不可抗力因素致使房屋及其附属设施严重受损，致使本合同不能完全履行的，可书面变更或解除本合同。不可抗力是指不能预见、不能避免且不能克服的客观事件，包括但不限于战争、台风、地震、洪灾、罢工等。

第十二条 违约责任

1. 甲乙双方在合同期限内，必须严格履行合同。若乙方违约，每违约一次，除按合同约定条款进行相应处理外，乙方还应向甲方支付合同总金额10%的违约金，甲方有权从履约保证金中直接扣除，履约保证金不足的，乙方应在违约行为发生之日起5日内补足。乙方拒不支付违约金的，甲方有权单方面解除合同，并扣除全部履约保证金。

2. 除合同另有约定外，合同期内任何一方提前终止合同的，除应取得对方书面同意外，提前3个月书面告知对方。乙方提出终止合同的，乙方除应向甲方结清所有费用外，同时乙方的履约保证金不予退还。租金结算到合同解除的当月。

3. 乙方违约造成甲方经济损失的，甲方有权在乙方缴纳的履约保证金中直接扣除；履约保证金不足以赔偿造成的经济损失的，还应赔偿该损失。扣除后，乙方应在五日内补足履约保证金。

第十三条 经营场所的交回

1. 租赁合同终止或解除后，乙方应在合同终止日之前将投入的设备和用具搬离，按时交回甲方许可乙方使用的房屋及资产，并应经甲方验收。

2. 租赁合同终止或解除后，乙方未经甲方书面同意逾期交还房屋的，每逾期一日向甲方支付违约金壹万元整（¥10000.00），乙方缴纳的履约保证金不予退还。逾期超过3日，甲方有权强制搬离和接收房屋，由此产生的搬离及保管费用均由乙方承担；甲方保管的物品超过7日乙方没有领取的，则视为乙方将保管的物品无偿赠与甲方，无需再与乙方办理交接手续，甲方具有对保管物品的处置权；同时乙方无权就其在原承租房屋的任何财产向甲方提出任何请求，如乙方认为造成损失的，由乙方自负，甲方不承担任何责任。如因乙方拒不交还房屋对甲方造成损失的，由乙方赔偿甲方的一切损失。

第十四条 争议解决

因本合同产生的任何争议，双方应协商解决。协商不成的，可依法向租赁房屋所在地人民法院提起诉讼。

第十五条 双方有效的送达地址

甲方的有效送达地址： _____

联系人： _____

联系电话： _____

乙方的有效送达地址： _____

联系人： _____

联系电话： _____

特别提示：请双方认真仔细填写送达地址，该地址将作为双方之间重要法律文件的送达地址。如果发生变更，必须立即书面通知另一方，否则另一方按照上述地址送达的，视为收悉。任何情况下，甲方将通知等文件张贴在乙方承租的房屋外部的，视为乙方收到。

第十六条 附则

1. 未经另一方书面同意任何一方不得向第三方透露本合同内容以及对方的商业信息。
2. 本合同未尽事宜，双方可根据国家有关法律、法规的规定，共同协商议定补充协议。
3. 郑州航空工业管理学院龙子湖校区商业广场招租项目公开招租文件、乙方响应文件以及本合同附件共同作为本合同的组成部分，与本合同其他条款一样具有法律效力。
4. 本合同自双方签字或盖章后生效。
5. 本合同共一式捌份，甲方持有六份，乙方持有二份，具有同等法律效力。

附件：

1. 安全承诺书
2. 乙方的营业执照复印件、法定代表人身份证复印件、委托代理人的授权委托书和身份证复印件
3. 郑州航空工业管理学院校内经营性服务网点管理实施细则（试行）
4. 屋面防水工程-工程量清单
5. 楼前广场石材铺装改造-工程量清单

甲方(盖章)： 郑州航空工业管理学院

乙方(盖章或签字)： _____

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

地址：

地址：

邮箱：

邮箱：

联系人：

联系人：

联系方式：

联系方式：

日期：____年__月__日

日期：____年__月__日

附件 1：

安全承诺书

为确保广大师生员工等消费者的安全，本经营场地保证严格执行国家《消防法》、《食品安全法》、《环境保护法》等法律法规和《郑州航空工业管理学院校内经营性服务网点管理实施细则》、《郑州航空工业管理学院消防安全管理规定》等甲方相关规定，在此向甲方作如下承诺：

1. 定期对员工进行消防安全相关知识培训，保证涉及安全的有关要求让所有从业人员熟知并严格执行。

2. 认真落实消防安全责任制，制定本场地的消防安全制度、消防安全操作规程，制定灭火和应急疏散预案。

3. 按照国家标准、行业标准配置消防器材，设置消防安全标志，并定期组织检验、维修，确保完好有效。

4. 保障疏散通道、安全出口畅通，保证防火防烟分区，防火间距符合消防技术标准。

5. 定期进行消防安全自查，及时消除火灾隐患。

6. 定期进行有针对性的消防演练。

7. 室内电线应全部用线槽固定，所有插座要固定，不准使用插排，注意空开负荷，避免集中使用电器，功率大的电器要错开使用，应定期检查电线接头。

8. 室外不私接电源。

9. 严格遵守《食品安全法》、《环境保护法》、《消防法》等食药监督、卫生防疫、消防、宗教等部门和甲方的相关规定，做好安全、卫生（门前实行三包）、防火、防盗、防水、防毒及安全、节能宣传等工作。

10. 我方经营中发生的食品、卫生、环保、消防、水电稽查等项罚款和消防安全事故、人员伤亡事故均由我方负全责，并承担相应费用。

11. 符合相关法律法规的要求。以上承诺保证做到，若有违背，我方承担相应的法律责任，并接受相应法律处罚。此承诺书作为郑州航空工业管理学院龙子湖校区商业广场招租项目

合同的有效组成部分，具有同等法律效力。

乙方（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字）：

签字日期：____年__月__日

第五章 采购需求

一、项目需求

1. 项目概况：郑州航空工业管理学院现拟对郑州航空工业管理学院龙子湖校区商业广场进行招租，该招租房屋位于郑州航空工业管理学院龙子湖校区内原洗浴中心一、二层，拟由成交方统一将原洗浴中心改造为商业综合体（商业广场）经营模式，以商业综合体（商业广场）形式为学校学生及教职工提供多种生活服务网点。本项目第一年租金最低限价总价为 2688493.00 元，从第二年起每年在上年租金基础上上浮 5%。供应商须对第一年租金总价进行报价，投标报价不得低于第一年租金最低限价总价。

2. 招租内容：本项目招租房屋编号为 ZHJY-3023，房屋总面积 1999.52 m²，分布于商业广场一层（使用面积 802.97 m²）和商业广场二层（使用面积 1196.55 m²，该面积已扣除采购人预留文创店 210 m²，位置为二层内楼梯口处，文创店的基础装修改造及费用由中标人负责，具体方案与采购人确定），限定经营范围为西式快餐（如肯德基、麦当劳、德克士等）、西餐咖啡、自有品牌百货店（如名创优品、三福百货、无印良品等）、坚果零食品牌店（如良品铺子、三只松鼠等）、自习室、奶茶、冷饮、书吧、鲜花花艺、饰品、美术用品、音乐器材、电脑手机等电子产品及维修、美甲美睫化妆及护肤美妆用品、美发造型等，须设计适当面积的公共休闲区域供学校师生开展活动，提升校园文化品质。

3. 经营范围限制

供应商是能为郑州航空工业管理学院师生员工校内日常生活提供配套服务的机构，供应商在投标文件中需明确具体经营范围和经营计划，提供楼层具体经营项目分布图；严禁经营娱乐类（包括网吧、棋牌室、KTV、影像厅、游戏厅、电子竞技厅等）以及其他对校园正常工作、学习、生活秩序、环境产生噪音或造成不良影响的服务项目及其他违法经营项目，不得做出对采购人声誉有不良影响的行为。经营活动须符合国家相关法律规定，不得从事产生油烟污染超标、噪音污染等影响师生员工生活休息的经营项目；严禁使用明火；用电须符合线路负荷要求；不得产生噪音、污染。

供应商必须能够依据现有资料办理相关证照，一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营；须依法批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。必须做到亮证经营，否则不得开展经营活动。

4. 租赁范围及装修改造要求

①供应商在国家规定的经营范围内全额投资、自主经营、自负盈亏，可以在采购人限定的经营范围内独立经营或另行招商，按约定向采购人交纳租金。在经营期间所产生的装修改造、水、电、暖等费用，物业费、税金、各项管理费用等所有费用及安全责任由供应商全部承担。②供应商需要对商业用房装修的，其装修方案应经采购人书面同意。装修改造及门面装饰装修不得破坏房屋主体外貌和主体结构，符合消防安全以及房建管理部门的相关规定，符合装修工程施工规范、材料环保标准、消防设计等相关标准要求，不得影响房屋使用安全，不得影响用电、用水、用气、用暖及网

络运行等安全。③租赁期限内由供应商负责房屋维修并承担相关费用。④供应商中标后须对商业广场包括但不限于以下工程项目进行改造并负责实施，同时承担所有费用：室内装修改造工程（含卫生间）；屋面防水工程（工艺见工程量清单）；外墙面装饰工程；消防通道及设施；外置楼梯安装及安全通道设置；室内外水、电路改造；项目的电力扩容，含电缆铺设等相关事项；楼前广场石材铺装改造（工艺见工程量清单），砌树池等。上述工程项目改造方案需经采购人书面同意后实施，装修改造必须符合消防要求。采购人给予供应商 2 个月的装修期，免收租金，租赁期满，上述全部装修改造后的项目（含电力扩容设施设备及材料）无条件归于采购人所有。

郑州航空工业管理学院龙子湖校区商业广场部分改造工程施工工程量清单				
工程名称：石材铺装广场				
序号	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量
1	拆除人行道	1. 拆除混凝土预制板 2. 场地平整夯实	m2	2360
2	余方弃置	1. 废弃料品种：旧路材料(道碴) 2. 运距：自行考虑	m3	472
3	人行道块料 铺设	1. 块料品种、规格：600*900*50 火烧面芝麻灰花岗岩 2. 基础、垫层：材料品种、厚度：100 厚 C20 砼垫层 30 厚 1：3 干硬性水泥砂浆结合层 素水泥膏粘贴 3. 垫层分隔缝间距不大于 6m, 沥青油膏嵌缝；石材分隔缝间距不大于 10m, 缝宽 20mm, 聚乙烯塑料棒填充，硅酮耐候密封胶嵌缝	m2	2360
工程名称：屋面防水				
序号	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量
1	平面块料拆除	1. 拆除的基层类型：粗砂 2. 饰面材料种类：350*350*70 CCP 保温隔热复合板保护性拆除 3. 破损复合板外运，运距自行考虑	m2	1650
2	防水层拆除	1. 防水层种类：SBS 防水卷材	m2	1650
3	屋面卷材防水	1. 卷材品种、规格、厚度：4mm 厚聚酯胎 SBS 改性沥青防水卷材，聚乙烯膜覆面，-20℃ 2. 防水层数：1 3. 防水层做法：热熔 4. 清理基层，涂刷基底处理剂一道 5. 附加层上下各 250，搭接宽度不小于 80	m2	1763

4	块料楼地面 (不含主材)	1. 结合层厚度：25 厚干净中粗砂 2. 面层材料品种、规格、颜色：原 CCP 保温隔热复合板，350*350*70 3. 嵌缝材料种类：缝宽 20mm，1：1 水泥砂浆勾缝	m2	1500
5	块料楼地面	1. 结合层厚度：25 厚干净中粗砂 2. 面层材料品种、规格、颜色：CCP 保温隔热复合板，350*350*70 3. 嵌缝材料种类：缝宽 20mm，1：1 水泥砂浆勾缝	m2	150

说明：以上各项“项目特征描述”为招标人约定工程施工工艺要求，工程量清单为招标人核定工程量，供应商参与本项目投标即默认响应本项改造要求，招标人将严格按照以上标准进行项目验收。

5. 租赁期限：自合同签订之日起六年。

二、租金及其他相关费用的支付

1. 租金支付

租赁房屋租金采取按半年期（每 365 日为一个租赁年）租金额度预缴款的方式，以转账方式支付。租金的支付时间为：首次租金（扣除装修期租金）于本合同签订前支付；其后每次租金应于该次租赁期开始日前 30 日支付。

2. 租赁期间，租赁房屋所发生的一切费用包括但不限于水费、电费、暖气费和物业费等相关费用均由供应商承担，采购人不承担任何费用，供应商需根据采购人相关管理部门通知要求按时缴纳相关费用。供应商日常经营中所发生的通讯等相关费用，由供应商自行承担。

三、供应商的权利与义务

1. 供应商应按照本合同约定使用房屋，严格遵守国家的法律法规和采购人的有关规章制度。

2. 在合同规定的范围内自主经营、自负盈亏。

3. 供应商对采购人提供的承租房屋及有关设施等有保管责任，在采购人限定经营范围内，供应商可自己使用、独立经营，也可另行招商，但不得用于抵押债务或挪作他用，租赁期满应完好无损地如期交还采购人。

4. 租赁期间，供应商可根据自己的经营特点对经营场所进行装修，但装修方案需经过采购人书面同意，并不得破坏租赁房屋结构。装修、装饰、装修垃圾清运等所发生的装修费用由供应商自负。租赁期满后如采购人不再承租，采购人对其装修不作任何补偿。

5. 供应商应严格按照国家相关管理规定做到合法经营、证照必须齐全。如违规违法经营被执法管理部门处罚，一切责任由供应商自负。给采购人造成损失的，供应商应赔偿给采购人造成的一切损失，供应商缴纳的履约保证金不予退还。

6. 供应商已经明确知晓，所承租采购人的房屋系学校的服务网点，且对房屋的现状和采购人对于校内门面房（校内经营性服务网点）的管理规定已经完全知晓。供应商因经营所需办理的工商、

质检等所有经营涉及的手续的，由供应商自行负责办理，采购人对此不承担任何义务。

7. 在租赁期间，供应商若将承租房屋招商，单次收取租金不得超过一年，招商合同须报甲方审核、备案。供应商须对第三方加强管理，要求第三方遵守本合同约定，履行本合同义务，若违约供应商承担全部责任。

8. 在租赁期内，因租赁经营所产生的水、电、暖、卫生费、物业管理费、债务等由供应商自行承担。

9. 供应商应按本协议约定的时间和方式支付租金和相关费用。

10. 供应商经营期间自购可移动设备合同期满后自行处理，门店的固定装饰不能拆除，归采购人所有，采购人不作任何补偿。供应商不得对房屋造成损坏，房屋应该是完好无损的。向采购人交付房屋前应通过采购人验收，如未通过采购人验收的，供应商应在未通过之日起将房屋恢复原状，如再次验收仍未通过的，采购人可委托第三方恢复原状，所产生的费用由供应商全部承担，同时履约保证金不予退还。

11. 不经采购人书面同意，供应商不得擅自改变房屋结构、管线、电路，不得私接水电，不得违规使用大功率电器，否则由供应商负责恢复原状，承担由此给采购人造成的一切损失，并且采购人有权单方面解除租赁合同。同时履约保证金不予退还。

12. 供应商必须严格遵守《消防法》《环境保护法》《食品安全法》等消防、卫生防疫、食药监督、宗教等部门和采购人的相关规定，做好安全、卫生（门前实行三包）、防火、防盗、防水、防毒及安全、节能宣传等工作。供应商经营中发生的消防、环保、卫生、食品、水电稽查等项罚款和消防安全事故、人员伤亡事故均由供应商负全责，并承担相应费用。如对采购人造成损失的，供应商应赔偿一切损失，同时履约保证金不予退还。

13. 供应商必须接受、配合采购人的管理与监督检查，遵守《郑州航空工业管理学院校内经营性服务网点管理实施细则（试行）》及相关各项规章制度，为采购人的管理与监督检查提供便利条件，对采购人提出的整改措施必须予以服从。否则采购人有权进行处罚或单方面解除合同，并扣除全部履约保证金，供应商不得提出任何要求。

14. 供应商不得擅自更改已批准的经营项目，否则采购人有权单方解除合同，同时履约保证金不予退还。

15. 供应商应保护好房屋等采购人资产，如造成损坏，供应商应按市场价赔偿。

16. 供应商无权将承租的所有房屋设施、设备及附着物等进行产权方面的交易、抵押和其他任何形式的担保。

17. 供应商经营期间，应文明经商、礼貌待客，不得发生打架、斗殴等不文明行为，否则，一经发现，不论何种原因，采购人均有权单方解除合同，供应商缴纳的履约保证金不予退还，给采购人造成损失的，采购人应赔偿给采购人造成的一切损失。

18. 供应商经营期内，供应商出售的商品与提供的服务，要明码标价，向消费者提供正式销售票据，不得制售假冒伪劣商品和腐烂变质、有损健康及过期商品，不得销售“三无”商品以及从事其

他违反国家法律法规和损害消费者权益的活动。一经发现供应商有上述行为，采购人有权解除合同，供应商缴纳的履约保证金不予退还，由此引起的一切损失由供应商承担。

19. 负责对接政府及主管部门各类检查并整改到位。

20. 如果在本协议期间，因采购人规划或政府规划调整等原因导致承租的房屋不再对外出租或房屋要拆除的，自采购人书面通知供应商之日起 10 日内，供应商应无条件交还房屋，本合同自行解除。如供应商无违约行为，采购人无息退还履约保证金，并退还已交租金中实际未承租期间内的房租。如供应商拒不交还房屋，每逾期一天，向采购人支付 1 万元违约金，履约保证金不予退还。

21. 乙方按照项目具体情况派出项目负责人，项目负责人须为乙正式员工，具备丰富的管理经验，乙方提供项目负责人身份证复印件及缴纳社保证明，保证项目负责人的稳定性及投入项目的时间。乙方在合同履行期间不得随意更换项目负责人，若确需更换需事先征得甲方书面同意，且接替人员的职位、资历应当与被调换的人员相当。乙方须指定本招租项目的项目负责人。

22. 合同解除后，1 个月内，供应商负责注销在此地址注册的营业执照及相关经营资质（如食品经营许可证、卫生许可证等资质），如未按约定注销，给采购人造成损失的，供应商应赔偿给采购人造成的一切损失，供应商缴纳的履约保证金不予退还。

四、经营管理

1. 供应商必须按有关规定依据现有资料及时办理相关证照，亮证经营，服从采购人的管理。如有违反，采购人有权采取相应措施严肃处理，采购人有权解除合同，履约保证金不予退还。

2. 签订租赁合同超过三个月未开业经营，租赁合同终止，采购人收回房屋，履约保证金不予退还。

3. 商户在合同期内终止经营，应提前 3 个月提出书面报告，经采购人同意，交清各项费用，办好设施归还手续，手续齐全后方能终止合同，并在规定期限内清退。对在经营中需要更换执照户名或负责人的，须经采购人书面同意，方可更换。

4. 为维护校内服务网点的经营秩序，切实维护广大师生及商户的利益，商户销售的商品和提供的服务一律实行明码标价，各商户必须服从采购人的统一协调管理。凡有不服从采购人统一协调管理，强买强卖、恶性压价、欺行霸市、扰乱校内服务网点经营秩序者，采购人按规定给予相应处罚，直至解除合同，履约保证金不予退还。

5. 各商户必须自觉维护广大师生的正当利益，确保销售商品的品质优良。如确属商品质量不良而出现师生退货的情况，商户有责任无条件退换或赔偿，严禁因师生退换而辱骂、殴打师生，如有发生，采购人除责令当事人赔礼道歉、赔偿损失外，视情节轻重，影响大小，给予当事人警告、停业整顿、直至解除合同等处罚。

6. 商户应在贵重易损产品上或经营服务用房内显眼处贴出警示语，以免引起不必要的纠纷，避免造成不必要的损失。

7. 为营造良好的经营秩序，禁止使用大功率音响设备，妨碍他人学习、工作和休息；禁止叫卖、吵闹、嬉戏及其它与经营无关的活动，如打牌、下棋等等。违者，采购人将视情节轻重，给予警告、

没收相关物品、停业整顿等处罚。

8. 严禁占用公共场地、设施开设经营场所、开展经商活动，否则，将被取缔、处罚。情节严重的，采购人有权单方解除合同，并扣除全部履约保证金。

9. 供应商在日常经营中所提供的商品、服务价格须严格按响应时的服务优惠承诺执行，采购人将每季度定期进行抽查，一旦发现违反其承诺，每发现一次商品或服务价格与其承诺不相符，则按1000元/次进行处罚，并立即进行整改，其履约保证金不予退还。

五、房屋修缮责任

1. 供应商应合理使用并爱护房屋及其附属设施。因供应商使用不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施损坏或发生故障的，供应商应负责修复。供应商拒不维修，采购人可代为维修，费用由供应商承担。供应商如拒不承担的，采购人有权直接从履约保证金中扣除。

2. 供应商租赁期间，采购人需要对该房屋进行检查、养护的，应提前三日通知供应商。检查养护时，供应商应予配合。如因供应商阻挠养护、维修而产生的后果，概由供应商负责。如因供应商使用不当或不合理使用责任造成房屋损坏的，供应商应负责修复。供应商拒不维修，采购人可代为维修，费用由供应商承担。供应商如拒不承担的，采购人有权直接从履约保证金中扣除。

3. 租赁期间，采购人需要对该房屋进行改建、扩建或装修的，采购人告知供应商的义务。具体事宜由双方另行商定。未经采购人书面同意，供应商不得对承租房屋进行改建、扩建、搭建阁楼等。

4. 供应商需装修房屋或者增设附属设施和设备的，须事先书面通知采购人，并征得采购人书面同意。

六、经营场所的交回

1. 租赁合同终止或解除后，供应商应在合同终止日之前将投入的设备和用具搬离，按时交回采购人许可供应商使用的房屋及资产，并应经采购人验收。如确因特殊情况无法交回的，供应商须在合同终止或解除前30日向采购人提出书面申请，并经采购人书面确认同意。

2. 租赁合同终止或解除后，供应商未经采购人书面同意逾期交还房屋的，每逾期一日向采购人支付违约金壹万元整（¥10000.00），供应商缴纳的履约保证金不予退还。逾期超过3日，采购人有权强制搬离和接收房屋，由此产生的搬离及保管费用均由供应商承担；采购人保管的物品超过7日乙方没有领取的，则视为供应商将保管的物品无偿赠与采购人，无需再与供应商办理交接手续，采购人具有对保管物品的处置权；同时供应商无权就其在原承租房屋的任何财产向采购人提出任何请求，如供应商认为造成损失的，由供应商自负，采购人不承担任何责任。如因供应商拒不交还房屋对采购人造成损失的，由供应商赔偿采购人的一切损失。

第六章 投标文件格式

郑州航空工业管理学院
龙子湖校区商业广场招租项目

投标文件

项目编号：豫财招标采购-2023-850

供应商：_____（企业电子签章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

日期：_____年_____月_____日

目 录

(供应商自行编写)

一、开标一览表

金额单位：元人民币

供应商名称	
投标报价（元）	大写：_____
	小写：_____
注：此处为第一年租金报价，租金从第二年起每年在上年租金基础上上浮 5%。	
合同履行期限	合同签订后至服务期限结束。
承租内容	<p>本项目招租房屋编号为 ZHJY-3023，房屋总面积 1999.52 m²，分布于商业广场一层（使用面积 802.97 m²）和商业广场二层（使用面积 1196.55 m²，该面积已扣除采购人预留文创店 210 m²，位置为二层内楼梯口处，文创店的基础装修改造及费用由中标人负责，具体方案与采购人确定），限定经营范围为西式快餐（如肯德基、麦当劳、德克士等）、西餐咖啡、自有品牌百货店（如名创优品、三福百货、无印良品等）、坚果零食品牌店（如良品铺子、三只松鼠等）、自习室、奶茶、冷饮、书吧、鲜花花艺、饰品、美术用品、音乐器材、电脑手机等电子产品及维修、美甲美睫化妆及护肤美妆用品、美发造型等，须设计适当面积的公共休闲区域供学校师生开展活动，提升校园文化品质。</p>
经营范围限制	<p>供应商是能为郑州航空工业管理学院师生员工校内日常生活提供配套服务的机构；供应商在投标文件中需明确具体经营范围和经营计划，提供楼层具体经营项目分布图；严禁经营娱乐类（包括网吧、棋牌室、KTV、影像厅、游戏厅、电子竞技厅等）以及其他对校园正常工作、学习、生活秩序、环境产生噪音或造成不良影响的服务项目及其他违法经营项目，不得做出对采购人声誉有不良影响的行为。经营活动须符合国家相关法律规定，不得从事产生油烟污染超标、噪音污染等影响师生员工生活休息的经营项目；严禁使用明火；用电须符合线路负荷要求；不得产生噪音、污染。</p> <p>供应商必须能够依据现有资料办理相关证照，一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营；须依法批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。必须做到亮证经营，否则不得开展经营活动。</p>
租赁范围及装修改造要求	<p>①供应商在国家规定的经营范围内全额投资、自主经营、自负盈亏，可以在采购人限定的经营范围内独立经营或另行招商，按约定向采购人交纳租金。在经营期间所产生的装修改造、水、电、暖等费用，物业费、税金、各项管理费用等所有费用及安全责任由供应商全部承担。②供应商需要对商业用房装修的，其装修方案应经采购人书面同意。装修改造及门面装饰装修不得破坏房屋主体外貌和主体结构，符合消防安全以及房建管理部门</p>

	<p>的相关规定，符合装修工程施工规范、材料环保标准、消防设计等相关标准要求，不得影响房屋使用安全，不得影响用电、用水、用气、用暖及网络运行等安全。③租赁期限内由供应商负责房屋维修并承担相关费用。④供应商中标后须对商业广场包括但不限于以下工程项目进行改造并负责实施，同时承担所有费用：室内装修改造工程（含卫生间）；屋面防水工程（工艺见招标文件所附工程量清单）；外墙面装饰工程；消防通道及设施；外置楼梯安装及安全通道设置；室内外水、电路改造；项目的电力扩容，含电缆铺设等相关事项；楼前广场石材铺装改造（工艺见招标文件所附工程量清单），砌树池等。上述工程项目改造方案需经采购人书面同意后实施，装修改造必须符合消防要求。采购人给予供应商2个月的装修期，免收租金，租赁期满，上述全部装修改造后的项目（含电力扩容设施设备及材料）无条件归于采购人所有。</p>
租赁期限	自合同签订之日起六年。
投标有效期	自投标截止时间之日起 90 日历天
其他声明	

供应商：_____（企业电子签章）

法定代表人或授权代表人：_____（签字或签章）

日期：___年___月___日

二、投标函

致（采购人）：_____

我方收到了贵单位采购编号为_____的_____（项目名称）招标文件，经研究，我公司决定参加该项目的投标活动，并按要求提交投标文件。我们郑重声明以下内容并负法律责任：

根据贵方的投标邀请，我方签字代表_____（姓名、职务）经正式授权，代表供应商_____（名称、地址）提交投标文件。

据此，签字代表宣布同意如下：

- （1）愿按照招标文件中规定的条款和要求，提供完成招标文件规定的全部工作。
- （2）本投标有效期为自投标截止之日起90日历天。
- （3）已详细审查全部招标文件，包括所有补充文件、更正公告、澄清、答疑文件（如有），完全理解并同意放弃对这方面有不明、误解的权利。
- （4）我方不是为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，我方与采购代理机构不存在附属关系。
- （5）若我方中标，同意按招标文件规定的收费标准和方式，一次性支付招标代理服务费。
- （6）按照贵方可能的要求，提供与投标有关的一切真实数据或资料，完全理解贵方不一定接受最高价的投标或收到的任何投标。
- （7）按照招标文件的规定履行合同责任和义务。
- （8）完全理解并无条件承担中标后不依法与采购人签订合同的法律后果。
- （9）与本次投标有关的一切正式往来请寄：

地址：_____

供应商：_____（企业电子签章）

法定代表人或授权代表人：_____（签字或签章）

日期：____年____月____日

三、法定代表人身份证明及授权委托书

(一) 法定代表人身份证明

单位名称：_____

单位性质：_____

地 址：_____

成立时间：_____年_____月_____日

经营期限：_____

姓 名：_____ 性别：_____ 年龄：_____ 职务：_____

系_____（供应商单位名称）的法定代表人。

特此证明。

附：身份证扫描件（反、正面）

供应商：_____（企业电子签章）

日期：____年____月____日

(二) 法定代表人授权委托书

本授权委托书声明：我_____（姓名）系_____（供应商名称）的法定代表人，现授权委托的_____（姓名）为我公司代理人，代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改_____（项目名称）的投标文件，以及签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

本授权书于____年____月____日签字生效,特此声明。

附：法定代表人身份证扫描件

附：代理人身份证扫描件

供应商：_____（企业电子签章）

法定代表人：_____（签字或签章）

委托代理人：_____（签字或签章）

日期：____年____月____日

四、供应商资格证明文件

投标人按照本项目资格评审要求提供相关承诺或网页查询证明材料，以下仅供列举。

1. 供应商须为中国境内合法成立的组织机构；具有有效期内的《营业执照》/《事业单位法人证书》/《社会团体法人登记证书》/《民办非企业单位登记证书》等成立或经批准合法经营的证明材料。
2. 供应商具备完善的招商招租服务体系和丰富的商业运营管理能力及经验，有固定经营场所。（自行提供书面承诺，格式自拟）。
3. 供应商自 2020 年 1 月 1 日以来（以相关协议合同签订时间为准），具有商业广场租赁类似项目业绩。（自行提供加盖公章的场地经营书面材料，格式自拟）。
4. 供应商具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，提供基本开户行出具的资信证明或 2022 年度财务审计报告。
5. 供应商具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，提供 2023 年 1 月 1 日以来任意一个月依法缴纳的税收证明材料和缴纳社会保险的证明材料（如依法免税的，提供相关证明资料）。
6. 供应商参加本项目前三年内，在经营活动中无重大违法记录（自行提供书面承诺，格式自拟）。
7. 单位负责人为同一人或者存在控股、参股关系的关联企业及股东，或具有直接管理和被管理关系的母子公司或同一母公司的子公司，不得参加同一项目投标（自行提供加盖公章的书面承诺，格式自拟）。
8. 根据《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）和豫财购【2016】15 号的规定，对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单（重大税收违法失信主体）、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商，拒绝参与本项目采购活动；【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）查询相关主体信用记录】（资格审查时，由采购人或采购代理公司查询，查询结果截图随招标文件存档，并以此次查询结果为准，其他均不作评审依据）。
9. 供应商应具有履行合同所必需的设备和专业技术能力，以及具备法律、行政法规规定的其他条件（自行提供加盖公章的书面承诺，格式自拟）。
10. 本次采购不接受以往在经营中，有违反招标人管理规定、拖欠租金或合同到期后未按要求将所租房屋腾退给学校等违约行为者（自行提供加盖公章的书面承诺，格式自拟）。
11. 本项目不接受联合体参与本项目采购活动。

特殊说明：如因供应商机构类型限制，无法提供以上“4、5、7、8”项证明材料或网络查询证明材料的，须补充提供满足对应要求的承诺书，供应商对其承诺内容负完全责任。

（二）承诺书

1、投标承诺书

致（采购人或采购代理机构）：_____

我公司作为本次采购项目的供应商，根据招标文件要求，现郑重承诺如下：

一、具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条和本项目规定的其他资格条件；

二、完全接受和满足本项目招标文件中规定的实质性要求，如对招标文件有异议，已经在投标截止时间届满前依法进行维权救济，不存在对招标文件有异议的同时又参加投标以求侥幸中标或者为实现其他非法目的的行为。

三、参加本次投标活动，不存在与单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的其他供应商参与同一合同项下的政府采购活动的行为。

四、参加本次投标活动，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、检测等服务的行为。

五、参加本次投标活动，不存在和其他供应商在同一合同项下的采购项目中，同时委托同一个自然人、同一家庭的人员、同一单位的人员作为代理人的行为。

六、在参加本项目投标活动近三年内，供应商和其法定代表人没有行贿犯罪行为。

七、投标文件中提供的任何材料或资料和技术、服务、商务等承诺都是真实、有效、合法的。

八、如本项目评标过程中需要提供样品，则我公司提供的样品即为中标后将要提供的中标产品，我公司对提供样品的性能和质量负责，因样品存在缺陷或者不符合招标文件要求导致未能中标的，我公司愿意承担相应不利后果。（如提供样品）

九、存在以下行为之一的愿意接受相关部门的处理：

（一）投标有效期内撤销投标文件的；

（二）在采购人确定中标人以前放弃中标候选资格的；

（三）由于中标人的原因未能按照招标文件的规定与采购人签订合同；

（四）由于中标人的原因未能按照招标文件的规定交纳履约保证金（如有）；

（五）在投标文件中提供虚假材料谋取中标；

（六）与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；

（七）投标有效期内，供应商在政府采购活动中有违法、违规、违纪行为。

如果发生以上任意一种或以上行为，将在行为发生的10个工作日内，向贵方（或采购人）支付本招标文件公布的预算金额或最高限价的2%作为违约赔偿金。

承认本承诺书作为贵方（或采购人）要求我单位履行违约赔偿义务的依据作用。

由此产生的一切法律后果和责任由我公司承担。我公司声明放弃对此提出任何异议和追索的权利。

本公司对上述承诺内容的真实性负责。如经查实上述承诺的内容事项存在弄虚作假行为，我公司愿意接受以“提供虚假材料谋取中标”追究法律责任。

供应商：_____（企业电子签章）

法定代表人：_____（签字或签章）

委托代理人：_____（签字或签章）

日期：____年____月____日

2、资格承诺书

我公司郑重声明：

我公司符合 _____（项目名称）_____（项目编号：_____）招标文件规定的资格条件，依法缴纳税收和社会保障金，且无纳税、社保等方面失信记录，具备履行合同所必需的设备和专业技术能力，符合法律、行政法规规定的其他条件。

若我公司声明或承诺不属实，同意取消本项目的参与资格，并将承担相关法律责任，接受处理。

供应商：_____（企业电子签章）

法定代表人或授权代表人：_____（签字或签章）

日期：____年____月____日

说明：格式仅供参考，可修改并自拟。

3、参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的声明函

我公司承诺：

我公司参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录，具有良好的商业信誉和完善的售后服务体系，并能承担招标项目供货能力和服务的企业。

若我公司承诺不属实，同意取消本项目的参与资格，并将承担相关法律责任，接受处理。

供应商：_____（企业电子签章）

法定代表人或授权代表人：_____（签字或签章）

日期：____年____月____日

说明：格式仅供参考，可修改并自拟。

4、反商业贿赂承诺书

我公司承诺：在_____（项目名称）_____投标活动中，保证做到以下几点承诺：

一、公平竞争参加本次招投标活动。

二、杜绝任何形式的商业贿赂行为。不向国家工作人员、采购人、采购代理机构工作人员、评审专家或其亲属提供礼品、礼金、有价证券、购物券、回扣、佣金、咨询费、赞助费、宣传费、宴请等；不为其报销各种消费凭证，不支付其旅游、娱乐等费用。

三、若违反上述承诺，我公司及参加与投标的工作人员愿意接受按照法律法规有关规定接受相应处罚。

供应商：_____（企业电子签章）

法定代表人或授权代表人：_____（签字或签章）

日期：____年____月____日

说明：如联合体投标的，联合体各方均需提供。

（三）投标须知前附表要求的其他资格证明文件

说明：1. 应提供投标须知前附表要求的其他资格证明文件。

2. 如联合体投标的，联合体各方均需提供招标文件要求的其他资格证明文件。

五、项目方案

包括但不限于本项目评分办法中列明的：

1. 经营管理方案及措施（含经营范围、经营理念、管理及服务措施、经营项目品类方案、项目投资收益分析等，需附楼层经营项目分布图、经营项目平面设计图、效果图等）
2. 装修设计方案
3. 施工安装方案
4. 安全管理方案
5. 服务价格优惠承诺
6. 其他优惠或承诺

六、服务价格优惠承诺 及其他优惠承诺

供应商可根据评审标准等要求自行提供。

七、技术规格偏差表、商务条款偏差表

(一) 技术规格偏差表

序号	招标招标文件条款号	招标规格	投标规格	偏差	技术支持资料所在页码
.....				
.....				

供应商：_____（企业电子签章）

法定代表人或授权代表人：_____（签字或签章）

日期：____年____月____日

(二) 商务条款偏差表

序号	招标文件条款号	招标文件的商务条款	投标文件的商务条款	说明
1				
2				
3				
...	...			

供应商：_____（企业电子签章）

法定代表人或授权代表人：_____（签字或签章）

日期：____年____月____日

八、类似项目情况表

项目名称	
承租内容	
合同甲方名称	
甲方联系人及电话	
合同价格	
承租概况	
备注	

备注：后附业绩合同证明材料。

九、供应商提供产品适用政府采购政策情况表

（如有）

（一）强制采购通过相关认证的清单产品(如有)

投标产品中强制采购通过节能认证的产品					
序号	货物名称	规格型号	生产厂商	证书编号	备注
1					
2					
...	
投标产品中强制采购经国家认证的信息安全产品					
序号	货物名称	规格型号	生产厂商	证书编号	备注
1					
2					
...	
投标产品中强制采购通过3C认证的产品					
1					
2					
...	

说明：

1. 如采购人所采购产品为《关于印发节能产品政府采购品目清单的通知》财库〔2019〕19号“节能产品政府采购品目清单”中政府强制采购节能产品的（标记“★”产品），供应商应提供有效期内的节能认证证书（认证机构：应符合《市场监管总局关于发布参与实施政府采购节能产品、环境标志产品认证机构名录的公告》[2019年第16号]的“参与实施政府采购节能产品认证机构名录”），否则其投标将被认定为投标无效。

2. 如采购人所采购产品属于信息安全产品的，根据《关于信息安全产品实施政府采购的通知》财库[2010]48号和国家质量监督检验检疫总局、国家认证认可监督管理委员会《关于调整信息安全产品强制性认证实施要求的公告》2009年第33号的规定，供应商所投产品应为经国家认证的信息安全产品，并提供由中国信息安全认证中心按国家标准认证颁发的有效认证证书，否则其投标将被认定为投标无效。

3. 投标产品已列入《市场监管总局关于优化强制性产品认证目录的公告》【2020年第18号】的产品必须提供通过国家3C认证的有关证明材料。否则其投标将被认定为投标无效。

(二) 政府采购优先采购的清单产品 (如有)

投标产品中通过节能认证的产品								
序号	货物名称	规格型号	生产厂商	证书编号	单价	数量	合计	备注
1								
2								
...				
投标产品中通过环境标志认证的产品								
1								
2								
...				
投标产品中无线局域网产品								
1								
2								
...				

说明：

1. 对于投标产品属于“节能清单”中非标记“★”产品并经“机构名录”中的认证机构出具相应的产品认证证书的给予优先采购体现（详见评标标准）。
2. 采购人采购产品属于节能产品或环境标志产品品目清单范围内，且供应商所投产品具有有效期内的环境标志产品认证证书，在评标时予以优先采购，具体优惠措施为：如果采购项目包有多种设备，在技术部分打分项中给予优先采购体现（详见评标标准）。
3. 供应商所投产品列入“财政部国家发展改革委信息产业部关于印发无线局域网产品政府采购实施意见的通知财库〔2005〕366号”无线局域网产品清单的，在评标时予以优先采购，具体优惠措施为：如果采购项目包有多种设备，在技术部分打分项中给予优先采购体现（详见评标标准）。

十、供应商企业（单位）类型声明函

（一）中小企业声明函（货物）（若有）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，提供的货物全部由符合政策要求的中小企业制造。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1.（标的名称），属于（招标文件中明确的所属行业）行业；制造商为（企业名称），从业人员_____人，营业收入为_____万元，资产总额为_____万元¹，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2.（标的名称），属于（招标文件中明确的所属行业）行业；制造商为（企业名称），从业人员_____人，营业收入为_____万元，资产总额为_____万元¹，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

……

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在直接控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

注：从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

供应商：_____（企业电子签章）

法定代表人或授权代表人：_____（签字或签章）

日期：____年____月____日

（二）残疾人福利性单位声明函（若有）

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加_____单位的_____项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商：_____（企业电子签章）

法定代表人或授权代表人：_____（签字或签章）

日期：____年____月____日

注：

- 1、在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业；
- 2、属于残疾人福利性单位的填写，不属于的无需填写此项内容。

（三）监狱企业声明函（若有）

本企业（单位）郑重声明下列事项（按照实际情况勾选或填空）：

本企业（单位）为直接供应商提供本企业（单位）服务。

（1）本企业（单位）_____（请填写：是、不是）监狱企业。后附省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。

（2）本企业（单位）_____（请填写：是、不是）为联合体一方，提供本企业（单位）制造的货物，由本企业（单位）承担工程、提供服务。本企业（单位）提供协议合同金额占到共同投标协议合同总金额的比例为_____。

本企业（单位）对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商：_____（企业电子签章）

法定代表人或授权代表人：_____（签字或签章）

日期：____年____月____日

十一、招标代理服务费承诺函

致（采购代理机构）：_____

若我公司在贵单位组织的（项目名称：_____采购编号：_____）项目招投标活动中获得中标，我们承诺在中标公告发布后 5 个工作日内，按招标文件的规定，以支票、银行转账、汇票或现金，向贵单位一次性支付招标代理服务费用。否则，由此产生的一切法律后果和责任由我公司承担。

我公司承认本承诺书作为贵方要求我单位履行违约赔偿义务的依据作用。

我公司声明放弃对此提出任何异议和追索的权利。

特此承诺。

供应商：_____（企业电子签章）

法定代表人或授权代表人：_____（签字或签章）

日期：_____年_____月_____日

十二、供应商认为有必要提供的其他资料