
竞争性磋商文件

项目名称：常州大学怀德学院 2024—2027 年用房出
租项目（其他类）

项目编号：ZYJS-SC2024069

采购人：常州大学

采购代理机构：常州中宇建设工程管理有限公司

目 录

第一章	采购邀请	1
第二章	供应商须知	6
第三章	评审程序、评审方法和评审标准	28
第四章	采购需求	36
第五章	合同草案条款	42
第六章	响应文件格式	57

第一章 采购邀请

项目概况

（常州大学怀德学院 2024—2027 年用房出租项目（其他类））的潜在供应商应在（常州钟楼区大仓路 65 号（博济五星智造园）8 号楼 2 楼常州中宇财务室）获取采购文件。并于 2024 年 6 月 13 日下午 2 点 00 分（北京时间）前提交响应文件。

一、项目编号、名称及采购方式

项目编号：ZYJS-SC2024069

项目名称：常州大学怀德学院 2024—2027 年用房出租项目（其他类）

采购方式：竞争性谈判 竞争性磋商 询价

二、项目概况

1. 经营项目：

标包	类别	经营内容
第1标包	电子产品维修店	为学生提供电脑等数码设备（手机、相机、数码配件等）维修服务。
第2标包	理发店	理发、洗发、美发、（不含美容）。
第3标包	文印店	文印、打印等相关业务。
第4标包	眼镜店	眼镜加工与售卖等相关业务。

注意：未经得学校同意，严禁经营其他品种，不得经营国家明令禁止的项目。

特别说明：

(1) 所有项目严禁使用液化气、明火的制作方式。

(2) 每个店铺已指定经营项目或在指定经营内容中选择其中一项。

(3) 承租方可投单个标包或全部标包，投某一标包时，必须对该标包的全部内容响应，并在响应文件中注明所投标包；承租方不可以同时中多个标包，如经评审，两个或两个以上标包排名第一的为同一承租方时，则由该承租方优先选择其所中标包，剩余未选择的标包由相应排名次之的承租方成交。

2. 租赁期：3 年（自 2024 年 8 月 1 日至 2027 年 7 月 31 日止，以实际签订时间为准），

合同一年一签，如承租人在合同期内规范经营，年度综合管理评分达 80 分以上可续签一年，以此类推，年度综合管理评分达不到 80 分的，合同不予续签。

3. 租金按一年 12 个月计算，交付方式为一年一付，先交付后使用房屋，具体起止时间按合同约定。

4. 最低限价：详见最低限价附表，承租方的报价不得低于最低限价，否则作为无效响应处理。

最低限价附表：

标包	类别	面积	最低限价（万元/年）
第1标包	电子产品维修店	17平方米	2.10
第2标包	理发店	27平方米	3.72
第3标包	文印店	81平方米	8.51
第4标包	眼镜店	27平方米	3.06

三、申请人的资格要求（须同时满足）

1. 具有独立承担民事责任能力的法人或个体工商户或自然人，除自然人外，须提供工商营业执照；

2. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；资产运营良好，不存在因借贷、担保等可能影响供应商履行本招标项目的情况，具有良好的经营业绩，有提供优质服务的能力；

3. 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

4. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

5. 参加招标活动前三年内，在经营活动中无重大违法记录或无不良行为记录（如该记录对禁止参与招投标活动有明确规定的，则从其规定）；

6. 无其他法律、行政法规规定的禁止参与招投标活动的行为；

7. 未被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）和“中国政府采购网”网站（www.ccgp.gov.cn）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；

8. 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的采购活动；与采购人存在利害关系可能影响招标公正性的法人、其他组织，

不得参加投标；

9. 本项目不接受联合体、不享受中小企业扶持政策。

四、获取采购文件

时间：2024年5月30日至2024年6月6日（采购文件的发售期限自开始之日起不得少于5个工作日），每天上午8:30至11:30，下午13:30至17:00（北京时间，法定节假日除外）

地点：常州钟楼区大仓路65号（博济五星智造园）8号楼2楼常州中宇财务室

方式：（供应商可采取以下任一种方式获取采购文件）

(1) 线下获取：将相关材料扫描发至本公司邮箱“zhongyuzhaobiao111@163.com”并按要求交纳采购文件费用后，采购文件以邮件形式发送至供应商邮箱。

户 名：常州中宇建设工程管理有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司常州勤德支行

账 号：1105052609000510202

财务室电话（查询标书款情况）：0519-85782855

(2) 现场获取地点：常州钟楼区大仓路65号（博济五星智造园）8号楼2楼常州中宇财务室。

售价：人民币壹佰元/标包（从承租方账户缴入代理机构银行账户或现场报名缴纳），采购文件售后一概不退。供应商须在第1条规定截止时间前将费用从承租方账户缴入以下专用账户或现场缴纳，禁止第三方代缴，缴款时请备注所投项目编号。未获取采购文件的磋商供应商不得参与投标。未获取采购文件的磋商供应商不得参与投标。磋商供应商获取采购文件时应提供如下材料：

① 供应商情况表（格式见网站首页资料下载板块）

五、响应文件提交

截止时间：2024年6月13日下午2点00分00秒（北京时间）

地点：常州钟楼区大仓路65号（博济五星智造园）8号楼2楼常州中宇招标中心开标室

六、开启

时间：2024年6月13日下午2点00分00秒（北京时间）

地点：常州钟楼区大仓路65号（博济五星智造园）8号楼2楼常州中宇招标中心开

标室

七、公告期限

自本公告发布之日起 5 个工作日。

八、其他补充事宜

1、磋商保证金要求

①磋商保证金专用帐户：

户 名：常州中宇建设工程管理有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司常州勤德支行

账 号：1105052609000510202

②磋商保证金到账截止时间：同响应文件接收截止时间

③磋商保证金金额（人民币）：标包一：405 元；标包二：406 元；标包三：407 元；标包四：408 元；（转帐时请备注所投项目编号和标包号）

④报名单位须在第 2 条规定截止时间前将磋商保证金从承租方账户缴入磋商保证金专用账户，拒绝以其它方式缴纳，禁止第三方代缴保证金。承租方应充分考虑磋商保证金在途时间，确保磋商保证金在到账截止时间前到达磋商保证金专用帐户。

⑤未按上述 4 条要求提交磋商保证金的将被视为无效响应，其响应文件将被磋商小组拒绝。

2、澄清

①对竞争性磋商文件需要进行澄清或有疑问的供应商，均应在 2024 年 6 月 6 日 17:30 前按竞争性磋商公告中的通讯地址，将澄清或疑问内容一次性以书面形式并加盖公章送达采购代理机构，否则视为无有效澄清或疑问。

②有关本次采购的事项若存在变动或修改，竞争性磋商代理机构将通过补充或更正形式在采购公告原发布网站上发布，因未能及时了解相关最新信息所引起的投标失误责任由供应商自负。

3、响应文件制作份数要求：

正本份数：1 份，副本份数：2 份；响应文件应按顺序胶装成册，并编制响应文件目录索引。不论供应商成交与否，响应文件均不退回。

成交公告发布前，成交供应商须将响应文件电子档（PDF 格式，含加盖鲜红章和签字的全套扫描文件，与正本响应文件完全一致的电子档）发至邮箱：

zhongyuzhaobiao111@163.com。

4、现场踏勘：采购单位不集中组织现场勘察，投标单位如有需要，请自行联系勘察，且在成交后不得以未踏勘现场为由向采购人提出其他任何要求。现场踏勘联系人：
徐老师 电话：15252630589

九、对本项目提出询问，请按以下方式联系。

1. 采购人信息

名 称：常州大学（怀德学院）
地 址：江苏省靖江市新港大道 136 号（怀德学院）
联系方式：徐老师 电话：15252630589

2. 采购代理机构信息

名 称：常州中宇建设工程管理有限公司
地 址：常州钟楼区大仓路 65 号（博济五星智造园）8 号楼 2 楼 209 室
联系方式：0519-85782055

3. 项目联系方式

项目联系人：左学文
电 话：0519-85782055

注：上述个人信息由于工作需要经机构或本人同意对外公布。

第二章 供应商须知

供应商须知资料表

本表是对供应商须知的具体补充和修改，如有矛盾，均以本资料表为准。标记“■”的选项意为适用于本项目，标记“□”的选项意为不适用于本项目。

条款号	条目	内容
2.2	项目属性	项目属性： <input type="checkbox"/> 服务 <input type="checkbox"/> 货物 <input type="checkbox"/> 工程 <input checked="" type="checkbox"/> 其他
2.3	科研仪器设备	是否属于科研仪器设备采购项目： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
3.1	现场考察	<input checked="" type="checkbox"/> 不组织。采购单位不集中组织现场勘察，投标单位如有需要，请自行联系勘察，且在成交后不得以未踏勘现场为由向采购人提出其他任何要求。现场踏勘联系人：徐老师 电话：15252630589 <input type="checkbox"/> 组织，考察时间：__年__月__日__点__分 考察地点：_____。
	磋商前答疑会	<input checked="" type="checkbox"/> 不召开 <input type="checkbox"/> 召开，召开时间：__年__月__日__点__分 召开地点：_____。
4.2.5	标的所属行业	本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：/
10.2	报价	报价的特殊规定： <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 有，具体情形： <u>磋商结束后，磋商小组将要求所有实质性响应的供应商在规定时间内最终填写总报价（本项目采用多次报价（不少于2次），响应文件的磋商报价作为首次报价，本次磋商的最终报价为本项目的总报价，填写承诺函。</u>
11.1	磋商保证金	详见采购公告
12.1	响应有效期	自提交响应文件的截止之日起算 <u>60</u> 日历天。
23.5	分包	本项目是否允许分包： <input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许，具体要求：_____。 (1) 可以分包履行的具体内容：_____； (2) 允许分包的金额或者比例：_____； (3) 其他要求：_____。
24.1.1	询问	询问送达形式： <u>书面送达</u> 。
24.3	联系方式	接收询问和质疑的联系方式 联系部门：常州中宇建设工程管理有限公司； 联系电话：0519-85782055；

条款号	条目	内容										
		通讯地址：常州钟楼区大仓路 65 号（博济五星智造园）8 号楼 2 楼 209 室。										
25	代理费	<p> 收费对象： <input type="checkbox"/> 采购人 <input checked="" type="checkbox"/> 成交供应商 </p> <p> 收费标准：每标包成交供应商须按成交总金额对应下表相对应分档按费率计算及支付成交服务费。每标包成交服务费收费最低为人民币 3000 元，若按上述计算方式不足人民币 3000 元的，则按人民币 3000 元收取。 </p> <table border="1" data-bbox="679 629 1350 965"> <thead> <tr> <th data-bbox="679 629 1066 875">服务类型</th> <th data-bbox="1066 629 1350 875">服务招标</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="679 875 1066 920">费率</td> <td data-bbox="1066 875 1350 920"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="679 920 1066 965">中标金额（万元）</td> <td data-bbox="1066 920 1350 965"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="679 965 1066 1010">100 以下</td> <td data-bbox="1066 965 1350 1010">0.75%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="679 1010 1066 1055">100-500</td> <td data-bbox="1066 1010 1350 1055">0.4%</td> </tr> </tbody> </table> <p> 缴纳时间：<u>成交供应商在中标（成交）通知书发出之日起五个工作日内向采购代理机构缴纳。</u> </p> <p> 户 名：常州中宇建设工程管理有限公司 开户银行：中国工商银行股份有限公司常州勤德支行 账 号：1105052609000510202 </p>	服务类型	服务招标	费率		中标金额（万元）		100 以下	0.75%	100-500	0.4%
服务类型	服务招标											
费率												
中标金额（万元）												
100 以下	0.75%											
100-500	0.4%											

供应商须知

一 说 明

1 采购人、采购代理机构、供应商、联合体

1.1 采购人、采购代理机构：指依法进行政府采购的国家机关、事业单位、团体组织，及其委托的采购代理机构。本项目采购人、采购代理机构见第一章《采购邀请》。

1.2 供应商（也称“申请人”）：指向采购人提供货物、工程或者服务的法人、其他组织或者自然人。

1.3 联合体：指两个以上的自然人、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政府采购。

2 资金来源、项目属性、科研仪器设备采购

2.1 资金来源为财政性资金和/或本项目采购中无法与财政性资金分割的非财政性资金。

2.2 项目属性见《供应商须知资料表》。

2.3 是否属于科研仪器设备采购见《供应商须知资料表》。

3 现场考察、磋商前答疑会

3.1 若《供应商须知资料表》中规定了组织现场考察、召开磋商前答疑会，则供应商应按要求在规定的的时间和地点参加。

3.2 由于未参加现场考察或磋商前答疑会而导致对项目实际情况不了解，影响响应文件编制、报价准确性、综合因素响应不全面等问题的，由供应商自行承担不利评审后果。

4 政府采购政策（包括但不限于下列具体要求）

4.1 进口产品

4.1.1 指通过中国海关报关验放进入中国境内且产自关境外的产品，包括已经进入中国境内的进口产品。关于进口产品的相关规定依据《政府采购进口产品管理办法》（财库〔2007〕119号文）、《关于政府采购进口产品管理有关问题的通知》（财办库〔2008〕248号文）。

4.2 中小企业、监狱企业及残疾人福利性单位

4.2.1 中小企业定义：

-
- 4.2.1.1 中小企业是指在中华人民共和国境内依法设立，依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业，但与大企业的负责人为同一人，或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。符合中小企业划分标准的个体工商户，在政府采购活动中视同中小企业。关于中小企业的相关规定依据《中华人民共和国中小企业促进法》、《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、《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）、《国务院关于进一步促进中小企业发展的若干意见》（国发〔2009〕36号）。
- 4.2.1.2 供应商提供的货物、工程或者服务符合下列情形的，享受中小企业扶持政策：
- （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；
 - （2）在工程采购项目中，工程由中小企业承建，即工程施工单位为中小企业；
 - （3）在服务采购项目中，服务由中小企业承接，即提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员。
- 4.2.1.3 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，不享受中小企业扶持政策。
- 4.2.1.4 以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为中小企业的，联合体视同中小企业。其中，联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。
- 4.2.2 监狱企业定义：是指由司法部认定的为罪犯、戒毒人员提供生产项目和劳动对象，且全部产权属于司法部监狱管理局、戒毒管理局、直属煤矿管理局，各省、自治区、直辖市监狱管理局、戒毒管理局，各地（设区的市）监狱、强制隔离戒毒所、戒毒康复所，以及新疆生产建设兵团监狱管理局、戒毒管理局的企业。
- 4.2.3 残疾人福利单位定义：享受政府采购支持政策的残疾人福利性单位应

当同时满足以下条件：

- 4.2.3.1 安置的残疾人占本单位在职职工人数的比例不低于 25%（含 25%），并且安置的残疾人人数不少于 10 人（含 10 人）；
- 4.2.3.2 依法与安置的每位残疾人签订了一年以上（含一年）的劳动合同或服务协议；
- 4.2.3.3 为安置的每位残疾人按月足额缴纳了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险费；
- 4.2.3.4 通过银行等金融机构向安置的每位残疾人，按月支付了不低于单位所在区县适用的经省级人民政府批准的月最低工资标准的工资；
- 4.2.3.5 提供本单位制造的货物、承担的工程或者服务（以下简称产品），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）；
- 4.2.3.6 前款所称残疾人是指法定劳动年龄内，持有《中华人民共和国残疾人证》或者《中华人民共和国残疾军人证（1 至 8 级）》的自然人，包括具有劳动条件和劳动意愿的精神残疾人。在职职工人数是指与残疾人福利性单位建立劳动关系并依法签订劳动合同或服务协议的雇员人数。

4.2.4 本项目是否专门面向中小企业预留采购份额见第一章《采购邀请》。

4.2.5 采购标的对应的中小企业划分标准所属行业见《供应商须知资料表》。

4.2.6 小微企业价格评审优惠的政策调整：见第三章《评审方法和评审标准》。

4.3 政府采购节能产品、环境标志产品

4.3.1 政府采购节能产品、环境标志产品实施品目清单管理。财政部、发展改革委、生态环境部等部门根据产品节能环保性能、技术水平和市场成熟程度等因素，确定实施政府优先采购和强制采购的产品类别及所依据的相关标准规范，以品目清单的形式发布并适时调整。依据品目清单和认证证书实施政府优先采购和强制采购。

4.3.2 采购人拟采购的产品属于品目清单范围的，采购人及其委托的采购代理机构依据国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品、环境标志产品认证证书，对获得证书的产品实施政府优先采购或强制

采购。关于政府采购节能产品、环境标志产品的相关规定依据《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）。

4.3.3 如本项目采购产品属于实施政府强制采购品目清单范围的节能产品，则供应商所报产品必须获得国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书，否则**响应无效**；

4.3.4 非政府强制采购的节能产品或环境标志产品，依据品目清单和认证证书实施政府优先采购。优先采购的具体规定见第三章《评审方法和评审标准》（如涉及）。

4.3.5 依据《关于印发〈商品包装政府采购需求标准（试行）〉、〈快递包装政府采购需求标准（试行）〉的通知》（财办库〔2020〕123号）文件精神，采购人在采购文件中明确政府采购供应商提供产品及相关快递服务的具体包装要求的，在政府采购合同中载明对政府采购供应商提供产品及相关快递服务的具体包装要求和履约验收相关条款的，中标成交供应商必须严格执行，必要时应按照要求在履约验收环节出具检测报告。

4.4 支持乡村产业振兴管理

4.4.1 为落实《关于运用政府采购政策支持乡村产业振兴的通知》（财库〔2021〕19号）有关要求，做好支持脱贫攻坚工作，本项目采购活动中对于支持乡村振兴管理的相关要求见第四章《采购需求》（如涉及）。

4.5 正版软件

4.5.1 依据《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），采购无线局域网产品和含有无线局域网功能的计算机、通信设备、打印机、复印机、投影仪等产品的，优先采购符合国家无线局域网安全标准（GB 15629.11/1102）并通过国家产品认证的产品，否则**响应无效**。其中，国家有特殊信息安全要求的项目必须采购认证产品。财政部、国家发展改革委、信息产业部根据政府采购改革进展和无线局域网产品技术及市场成熟等情况，从国家指定的认证机构认证的生产厂商和产品型号中确定优先采购的产品，并以“无线局域网认证产品政府采购清单”

（以下简称清单）的形式公布。清单中新增认证产品厂商和型号，由财政部、国家发展改革委、信息产业部以文件形式确定、公布并适时调整。

- 4.5.2 各级政府部门在购置计算机办公设备时，必须采购预装正版操作系统软件的计算机产品，相关规定依据《国家版权局、信息产业部、财政部、国务院机关事务管理局关于政府部门购置计算机办公设备必须采购已预装正版操作系统软件产品的通知》（国权联〔2006〕1号）、《国务院办公厅关于进一步做好政府机关使用正版软件工作的通知》（国办发〔2010〕47号）、《财政部关于进一步做好政府机关使用正版软件工作的通知》（财预〔2010〕536号）。

4.6 信息安全产品

- 4.6.1 所投产品属于《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）范围的，采购经国家认证的信息安全产品，否则**响应无效**。关于信息安全相关规定依据《关于信息安全产品实施政府采购的通知》（财库〔2010〕48号）。

4.7 政府采购创新产品政策

- 4.7.1 采购人要将创新要求嵌入采购项目需求，可在采购文件中设定评审规则，优先采购各级政府部门公开发布的有效期内的创新产品、创新服务、首台套、首购首用等《目录》的创新产品，上述《目录》内创新产品，自认定之日起2年内视同已具备相应销售业绩，参加政府采购活动时业绩分值为满分。

5 响应费用

- 5.1 供应商应自行承担所有与准备和参加磋商有关的费用，无论磋商的结果如何，采购人或采购代理机构在任何情况下均无承担这些费用的义务和责任。

二 竞争性磋商文件

6 竞争性磋商文件构成

- 6.1 竞争性磋商文件包括以下部分：

第一章	采购邀请
第二章	供应商须知

第三章	评审程序、评审方法和评审标准
第四章	采购需求
第五章	合同草案条款
第六章	响应文件格式
附件：/	

6.2 供应商应认真阅读竞争性磋商文件的全部内容。供应商应按照竞争性磋商文件要求提交响应文件并保证所提供的全部资料的真实性，并对竞争性磋商文件做出实质性响应，否则**响应无效**。

7 对竞争性磋商文件的澄清或修改

7.1 采购人或采购代理机构对已发出的竞争性磋商文件进行必要澄清或者修改的，将在原公告发布媒体上以发布更正公告的形式通知所有获取磋商文件的供应商。

7.2 澄清或者修改的内容为竞争性磋商文件的组成部分，并对所有获取竞争性磋商文件的潜在供应商具有约束力。澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，将在提交首次响应文件截止之日 5 日前，以更正公告形式通知所有获取磋商文件的潜在供应商；不足上述时间的，将顺延提交响应文件的截止时间。

三 响应文件的编制

8 响应范围、竞争性磋商文件中计量单位的使用及磋商语言

8.1 本项目如划分采购包，供应商可以对本项目的其中一个采购包进行响应，也可同时对多个采购包进行响应。供应商应当对所报采购包对应第四章《采购需求》所列的全部内容进行响应，不得将一个采购包中的内容拆开响应，否则其对该采购包**响应无效**。

8.2 除竞争性磋商文件有特殊要求外，本项目磋商所使用的计量单位，应采用中华人民共和国法定计量单位。

8.3 除专用术语外，响应文件及来往函电均应使用中文书写。必要时专用术语应附有中文解释。供应商提交的支持资料和已印制的文献可以用外文，但相应内容应附有中文翻译本，在解释响应文件时以中文翻译本为准。未附中文翻译本或翻译本中文内容明显与外文内容不一致的，其不利后果由供应商自行

承担。

9 响应文件构成

9.1 供应商应当按照竞争性磋商文件的要求编制响应文件，并对其提交的响应文件的真实性、合法性承担法律责任。响应文件的部分格式要求，见第六章《响应文件格式》。

9.2 对于竞争性磋商文件中标记了“实质性格式”文件的，供应商不得改变格式中给定的文字所表达的含义，不得删减格式中的实质性内容，不得自行添加与格式中给定的文字内容相矛盾的内容，不得对应当填写的空格不填写或不实质性响应，**否则响应无效**。未标记“实质性格式”的文件和竞争性磋商文件未提供格式的内容，可由供应商自行编写。

9.3 第三章《评审方法和评审标准》中涉及的证明文件。

9.4 对照第四章《采购需求》，说明所提供货物和服务已对第四章《采购需求》做出了响应，或申明与第四章《采购需求》的偏差和例外。如第四章《采购需求》中要求提供证明文件的，供应商应当按具体要求提供证明文件。

9.5 供应商认为应附的其他材料。

10 报价

10.1 所有响应均以人民币报价。

10.2 供应商的报价应包括为完成本项目所发生的一切费用和税费，采购人将不再支付报价以外的任何费用。供应商的报价包括但不限于下列内容，《供应商须知资料表》中有特殊规定的，从其规定。

10.2.1 报价应为承租方根据经营项目市场预测的可承受的年资源占用费额。（注：最低限价和成交价中不含经营过程中发生的水、电、天然气、物业费等费用。）

10.2.2 政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任和磋商文件所要求的相关服务等全部内容，磋商报价为最终报价，除非因特殊原因并经买卖双方协商同意，供应商不得再要求追加任何费用。同时，除非合同条款中另有规定，否则，供应商所报价格在合同响应、实施期间不因市场变化因素而变动。

10.2.3 按照竞争性磋商文件要求完成本项目的全部相关工程或服务费用。

10.3 采购人不得向供应商索要或者接受其给予的赠品、回扣或者与采购无关的其他商品、服务。

10.4 供应商不能提供任何有选择性或可调整的最终报价（竞争性磋商文件另有规定的除外），否则其**响应无效**。

11 磋商保证金

11.1 供应商提交的磋商保证金应从供应商银行账户电汇或转账形式一次性递交至采购代理机构指定账户。

11.2 竞争性磋商时，对于未按竞争性磋商公告要求提交磋商保证金的，将被视为无效响应而予以拒绝。

11.3 未中标的供应商的磋商保证金，将在成交通知书发出之日起5个工作日内予以退还，不计利息。

11.4 成交供应商的磋商保证金，在合同签署并向采购代理机构进行备案后退还。

11.5 提出质疑的供应商及被质疑的供应商的磋商保证金在质疑处理期间，暂不予退还。

11.6 下列任何一种情况发生时，磋商保证金将不予退还，已经中标的，取消其中标资格，并列入本采购代理机构不良行为记录名单予以公布，在一至两年内不得参与本采购代理机构组织的项目。已经签约的，所签订的合同无效，同时采购人及采购代理机构不承担任何责任：

（一）供应商提供虚假材料谋取中标（成交）的；

（二）供应商采取不正当手段诋毁、排挤或串通他人的；

（三）供应商扰乱开标、评标现场、影响评审或办公秩序的；

（四）捏造事实、提供虚假材料、以非法手段取得证明材料或者未按规定程序进行质疑、投诉、诉讼，影响项目正常进行的；

（五）提出不当要求，向采购代理机构或采购人进行恶意敲诈的；

（六）成交供应商在规定期限内未交纳中标服务费或不缴纳履约保证金的。

（七）中标（成交）后，无正当理由拒不签订合同或者合同签订后未能履行又不按约赔偿的；

（八）向评审专家、采购人、其他项目参与人或招标工作人员行贿或者提供其他不正当利益的。

11.7 成交供应商违反第11.6条规定，并且导致成交无效的，采购人可以与排位在原

成交供应商之后第一位的成交候选人签订采购合同或重新委托进行招标，同时，采购人或采购代理机构有权要求原成交供应商承担相应损失（包括但不限于以下损失）：

（一）原招标活动产生的合理费用；

（二）如最终成交价低于原成交价的，原成交供应商应当以成交价的差价对采购人进行赔偿。

12 响应有效期

12.1 响应文件应在本竞争性磋商文件《供应商须知资料表》中规定的响应有效期内保持有效，响应有效期少于竞争性磋商文件规定期限的，其**响应无效**。

13 响应文件的份数、签署

13.1 供应商应严格按照采购公告要求的份数准备响应文件，每份响应文件须清楚地标明“正本”或“副本”字样。一旦正本和副本不符，以正本为准。

13.2 响应文件的正本和所有的副本均需打印或复印，按顺序胶装成册，并编制响应文件目录索引，且由供应商法定代表人或其授权代表签字。授权代表为非法定代表人时，须将法定代表人以书面形式出具的“法定代表人授权书”（原件）附在响应文件中。

13.3 除供应商对错处做必要修改外，响应文件不得行间插字、涂改或增删。如有修改错漏处，必须由响应文件签署人签字或盖章。

四 响应文件的提交

14 响应文件的密封和标记

14.1 供应商应将响应文件正本和所有副本密封，并加盖供应商公章。不论供应商中标与否，响应文件均不退回。

14.2 密封的响应文件应：

14.2.1 在封皮上注明供应商名称，如因标注不清而产生的后果由供应商自负。按本项目采购公告中注明的接收时间和接收地点送达采购代理机构。

14.2.2 注明投标项目名称、项目编号及“开标时启封”的字样。

14.2.3 所有响应文件密封口须加盖供应商公章、法定代表人或授

权委托人签字或盖章。

14.3 如果响应文件被宣布为“迟到”时，采购代理机构将原封退回。

14.4 未按要求密封和加写标记的响应文件，采购代理机构将予以拒绝。采购代理机构对响应文件的误投或过早启封概不负责，对由此造成提前开封的响应文件，采购代理机构有权拒绝。

15 响应文件递交截止时间

15.1 供应商应当在采购文件要求提交响应文件的截止时间前，将响应文件送达规定地点。

15.2 采购人或采购代理机构可以按照规定，通过修改竞争性磋商文件有权酌情延长响应文件递交截止时间，以书面形式通知所有购买竞争性磋商文件的供应商。在此情况下，供应商的所有权利和义务以及供应商受制的截止时间均应以延长后新的截止时间为准。

15.3 迟于响应文件递交截止时间的，采购代理机构将有权拒绝接收其响应文件。公证人员或供应商代表当众检验响应文件的密封情况，确认无误后方可进行拆封。

16 迟交的响应文件

16.1 采购代理机构将拒绝并原封退回在竞争性磋商公告规定的响应文件递交截止时间后收到的任何响应文件。

16.2 采购代理机构对响应文件在送达过程中的遗失或损坏不负责。

17 响应文件的修改和撤回

17.1 供应商在递交响应文件后，可以修改或撤回其响应文件，但这种修改和撤回，必须在规定的响应文件递交截止时间前，以书面形式并加盖供应商公章通知采购代理机构，修改或撤回其响应文件。

17.2 供应商的修改或撤回文件应按规定进行编制、密封、标记和发送，并应在封套上加注“修改”和“撤回”字样。修改文件必须在响应文件递交截止时间前送达采购代理机构。

17.3 在响应文件递交截止时间之后，供应商不得对其响应文件作任何修改。

17.4 在响应文件递交截止时间至竞争性磋商文件中规定的响应文件有效期满之间的这段时间内，供应商不得撤回其投标。

五 评审

18 磋商

18.1 采购代理机构按本须知规定的时间、地点主持竞争性磋商活动。磋商活动由采购代理机构、采购人、供应商代表及有关方面代表参加。

18.2 参加磋商的供应商法定代表人或授权委托代理人应携带本人身份证明签名报到，以证明其出席竞争性磋商活动。供应商法定代表人或授权委托代理人未准时参加磋商活动的视为自动放弃竞争性磋商，其响应文件将不予评审、不予退还。

18.3 现场由供应商代表查验响应文件密封及签章情况。

18.4 磋商小组经过与供应商的磋商，根据供应商的承诺、响应程度和供应商的最终报价进行综合评审。

18.5 如磋商过程中出现本竞争性磋商文件未尽事宜，由磋商小组根据有关法律、法规以及项目实际情况讨论决定。

19 磋商小组

19.1 磋商小组根据政府采购有关规定和本次采购项目的特点进行组建，并负责具体评审事务，独立履行职责。

19.2 评审专家须符合相关规定。依法自主选定评审专家的，采购人和采购代理机构将查询有关信用记录，对具有行贿、受贿、欺诈等不良信用记录的人员，拒绝其参与政府采购活动。

20 磋商过程的保密与公正

20.1 竞争性磋商结束后，直至向成交供应商授予合同时止，凡是与审查、澄清、评价和比较投标的有关资料以及授标建议等，均不得向供应商或与评审无关的其他人员透露。有关成交信息，须经竞争性磋商文件规定的程序报批后，由采购代理机构书面通知有关单位。采购代理机构对除此以外的其他渠道得悉的任何信息都不承担责任，并保留对其信息来源追究的权力。

20.2 在响应文件的审查、澄清、评价和比较以及授予合同的过程中，供应商试图向采购人、采购代理机构和磋商小组成员施加任何影响，都将会导致其投标被拒绝，并承担相应的法律责任。

20.3 在评审期间，采购代理机构将通过指定联络人（非磋商小组成员）与供应商进行联系。

21 评审方法和评审标准

21.1 见第三章《评审方法和评审标准》。

21.2 如果响应文件实质上没有响应竞争性磋商文件的要求，磋商小组将予以拒绝，供应商不得通过修改或撤销不合要求的偏离或保留而使其成为实质性响应的投标。

21.3 本项目采购文件提供的参数、工艺、材料、设备、参考的品牌或样本目录号码等仅作为说明并没有限制性，投标人在投标中可以选用替代标准，但这些替代标准要相当于或优于技术规格中要求的标准，以满足采购单位的需要。

六 确定成交

22 确定成交供应商

22.1 采购人将在收到评审报告后，从评审报告提出的成交候选供应商中，按照排序由高到低的原则确定成交供应商。成交候选人并列的，由采购人依法确定。

23 成交公告与成交通知书

23.1 采购人或采购代理机构将在成交供应商确定后 2 个工作日内，在常州中宇建设工程管理有限公司网站公告成交结果，同时向成交供应商发出成交通知书，成交公告期限为 1 个工作日。

23.2 成交通知书是合同的组成部分，对采购人和成交供应商具有同等法律效力。成交通知书发出后，采购人改变成交结果的，或者成交供应商放弃成交项目的，将依法承担法律责任。

24 终止

24.1 在采购中，出现下列情形之一的，采购人或采购代理机构将终止竞争性磋商采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动：

24.1.1 因情况变化，不再符合规定的竞争性磋商采购方式适用情形的；

24.1.2 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

24.1.3 除了“市场竞争不充分的科研项目，以及需要扶持的科技成果转化项目，提交最终报价的供应商可以为 2 家；政府购买服务项

目（含政府和社会资本合作项目），在采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有 2 家的，竞争性磋商采购活动可以继续进行的”情形外，在采购过程中符合要求的供应商或者报价不低于最低限价的供应商每标包不足 3 家的。

25 签订合同

25.1 采购人与成交供应商将在成交通知书发出之日起 30 日内，按照磋商文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、采购数量、技术和服务要求等事项签订采购合同。

25.2 成交供应商拒绝签订政府采购合同的，采购人可以按照评审报告推荐的成交候选人名单排序，确定下一候选人为成交供应商，也可以重新开展采购活动。拒绝签订政府采购合同的成交供应商不得参加对该项目重新开展的采购活动。

25.3 联合体获得成交资格的，联合体各方应当共同与采购人签订合同，就成交项目向采购人承担连带责任。

25.4 政府采购合同不能转包。

25.5 采购人允许采用分包方式履行合同的，成交供应商可以依法采取分包方式履行合同。本项目是否允许分包，见《供应商须知资料表》。政府采购合同分包履行的，应当在响应文件中载明分包承担主体，分包承担主体应当具备相应资质条件且不得再次分包，**否则响应无效**。成交供应商就采购项目和分包项目向采购人负责，分包供应商就分包项目承担责任。

26 询问与质疑

26.1 询问

26.1.1 供应商对政府采购活动事项有疑问的，可依法提出询问，并按《供应商须知资料表》载明的形式送达采购人或采购代理机构。

26.1.2 采购人或采购代理机构对供应商依法提出的询问，在 3 个工作日内作出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。

26.2 质疑

26.2.1 供应商认为竞争性磋商文件、采购过程、成交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 7 个工作日内，由供应商派授权代表以书面形式向采购人、采购代理机构

提出质疑。采购人、采购代理机构在收到质疑函后 7 个工作日内作出答复。

26.2.2 磋商文件中采购需求以及相关部分（第四章、第五章以及供应商资格要求）由采购人负责制定和管理，对该部分内容有询问或者质疑的，供应商应当向采购人书面提出，由采购人负责接收和回复。

26.2.3 质疑函须使用财政部制定的范本文件。（下载网址：http://gks.mof.gov.cn/zttz/zhengfucaigouguanli/201802/t20180201_2804589.htm）

26.2.4 供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

26.2.5 供应商应在法定质疑期内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑，法定质疑期内针对同一采购程序环节再次提出的质疑，采购人、采购代理机构有权不予答复。

26.3 接收询问和质疑的联系部门、联系电话和通讯地址见《供应商须知资料表》。

27 代理费

27.1 收费对象、收费标准及缴纳时间见《供应商须知资料表》。由成交供应商支付的，成交供应商须一次性向采购代理机构缴纳代理费。

第三章 评审程序、评审方法和评审标准

一、评审程序

1 响应文件的资格性检查和符合性审查

1.1 磋商小组将根据《资格性检查要求》和《符合性审查要求》中规定的内容，对供应商进行检查，并形成检查结果。供应商《响应文件》有任何一项不符合《资格性检查要求》和《符合性审查要求》要求的，视为未实质性响应磋商文件。未实质性响应磋商文件的响应文件按**无效响应**处理，磋商小组应当告知提交响应文件的供应商。

1.2 《资格性检查要求》中对格式有要求的，除竞争性磋商文件另有规定外，均为“实质性格式”文件。

1.3 《资格性检查要求》见下表：

资格性检查要求

序号	审查因素	审查内容	格式要求
1	满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定及法律法规的其他规定	具体规定见第一章《采购邀请》	
1-1	供应商资格声明函	提供了符合采购文件要求的《供应商资格声明函》。	格式见《响应文件格式》
1-2	供应商信用记录	查询渠道：信用中国网站或中国政府采购网（ www.creditchina.gov.cn 、 www.ccgp.gov.cn ）； 截止时点：提交响应文件截止时间以后、资格审查阶段采购人或采购代理机构的实际查询时间； 信用信息查询记录和证据留存具体方式：查询结果网页打印页作为查询记录和证据，与其他采购文件一并保存； 信用信息的使用原则：经认定的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的供应商，其 响应无效 。联合体形式响应的，联合体成员存在不良信用记录，视同联合体存在不良信用记录。	无须供应商提供，由采购人或采购代理机构查询。

序号	审查因素	审查内容	格式要求
2	落实政府采购政策需满足的资格要求	具体要求见第一章《采购邀请》	
2-1	其它落实政府采购政策的资格要求	如有，见第一章《采购邀请》	
3	本项目的特定资格要求	如有，见第一章《采购邀请》	
3-1	营业执照副本（或自然人身份证）	经营主体为法人或个体工商户须提供工商营业执照复印件加盖供应商公章，自然人须提供身份证复印件	
3-2	其他特定资格要求	如有，见第一章《采购邀请》	

1.4 《符合性审查要求》见下表：

符合性审查要求

序号	审查因素	审查内容
1	响应函、法定代表人资格证明书、授权委托书	按磋商文件要求提供响应函、法定代表人资格证明书、授权委托书（如有授权必须提供）；自然人须本人参与投标，无须提供（法定代表人资格证明书、授权委托书）
2	响应完整性	未将一个采购包中的内容拆开响应；
3	响应报价	响应报价低于磋商文件中规定的项目/采购包最低限价；
4	报价唯一性	响应文件未出现可选择性或可调整的报价（磋商文件另有规定的除外）；
5	响应有效期	响应文件中承诺的响应有效期满足磋商文件中载明的响应有效期的；
6	签署、加盖公章	按照磋商文件要求签署、加盖公章的；
7	实质性格式	标记为“实质性格式”的文件均按磋商文件要求提供；
8	★号条款响应	响应文件满足磋商文件第五章《采购需求》中★号条款要求的；
9	分包承担主体资质（如有）	分包承担主体具备《供应商须知资料表》载明的资质条件且提供了资质证书电子件（如有）；
10	分包意向协议（如有）	按磋商文件规定签订并提供分包意向协议原件的电子件的；（如有）
11	报价的修正（如有）	不涉及报价修正，或响应文件报价出现前后不一致时，供应商对修正后的报价予以确认；（如有）

12	进口产品 (如有)	磋商文件不接受进口产品响应的内容时，供应商所投产品非进口产品的；
13	国家有关部门对供应商的响应产品有强制性规定或要求的	国家有关部门对供应商的响应产品有强制性规定或要求的（如相应技术、安全、节能和环保等），供应商的响应产品应符合相应规定或要求，并提供证明文件电子件： 1) 采购的产品若属于《节能产品政府采购品目清单》范围中政府强制采购产品，则供应商所报产品必须获得国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书； 2) 响应产品如涉及计算机信息系统安全专用产品的，须提供公安部颁发的计算机信息系统安全专用产品销售许可证； 3) 响应产品如有属于开展国家信息安全产品认证产品范围的，须提供由中国网络安全审查技术与认证中心（原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等）； 4) 国家有特殊信息安全要求的项目，采购产品涉及无线局域网产品和含有无线局域网功能的计算机、通信设备、打印机、复印机、投影仪等产品的，响应产品须为符合国家无线局域网安全标准（GB 15629.11/1102）并通过国家产品认证的产品；
14	公平竞争	供应商遵循公平竞争的原则，不存在恶意串通，妨碍其他供应商的竞争行为，不存在损害采购人或者其他供应商的合法权益情形的；
15	串通响应	不存在《政府采购货物和服务招标响应管理办法》视为供应商串通响应的情形：（一）不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；（二）不同供应商委托同一单位或者个人办理投标事宜；（三）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；（四）不同供应商的响应文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；（五）不同供应商的响应文件相互混装；（六）不同供应商的磋商保证金从同一单位或者个人的账户转出（无须缴纳的除外）。
16	附加条件	响应文件未含有采购人不能接受的附加条件的；
17	其他无效情形	供应商、响应文件不存在不符合法律、法规和磋商文件规定的其他无效情形。

2 磋商、响应文件有关事项的澄清、说明或者更正和最终报价

2.1 磋商小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。

2.2 在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

2.3 对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。

2.4 供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附授权委托书。供应商为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

2.5 响应文件的澄清、说明或者更正：评审过程中，为有助于对响应文件的审查、评价和比较，磋商小组有权要求供应商对其响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，作出必要的澄清、说明或者补正。供应商的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由供应商法定代表人或授权代表签署。供应商的澄清、说明或者补正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。澄清文件将作为响应文件内容的一部分。

2.6 磋商结束后，磋商小组将要求所有实质性响应的供应商在规定时间内**最终填写总报价（本项目采用多次报价（不少于2次），响应文件的磋商报价作为首次报价，本次磋商的最终报价为本项目的总报价，填写承诺函。**

2.7 磋商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最终报价，提交最终报价的每标包供应商不得少于3家。磋商文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需经磋商由供应商提供最终设计方案或解决方案的，磋商结束后，磋商小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐3家以上供应商的设计方案或者解决方案，并要求其在规定时间内提交最终报价。市场竞争不充分的科研项目，以及需要扶持的科技成果转化项目，提交最终报价的供应商可以为2家；政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目），在采购过程中符合要求的供应商（社会资本）只有2家的，竞争性磋商采购活动可以继续进行。

2.8 最终报价是供应商响应文件的有效组成部分。

2.9 已提交响应文件的供应商，在提交最终报价之前，可以根据磋商情况退出磋商。

3 最终报价的算术修正及政策调整

3.1 最终报价须包含竞争性磋商文件全部内容，如最后分项报价表有缺漏视为已含在其他各项报价中，将不对最终报价总价进行调整。磋商小组有权要求供应商在评审现场合理的时间内对此进行书面确认，供应商不确认的，视为将一个采购包中的内容拆开响应，**其响应无效。**

3.2 最终报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

3.2.1 竞争性磋商文件对于报价修正是否另有规定：

3.2.2 有，具体规定为：_____

3.2.3 无，按下述 3.2.2-3.2.5 项规定修正。

3.2.4 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

3.2.5 单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以最终报价一览表的总价为准，并修改单价；

3.2.6 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。

3.2.7 同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价经供应商书面确认后产生约束力，供应商不确认的，其响应无效。

4 磋商环节及提交最终报价后如出现以下情况的，供应商的响应文件无效：

4.1 供应商对实质性变动不予确认的；

4.2 不满足磋商文件★号条款或磋商文件技术指标超出磋商文件《采购需求》中主要技术参数允许偏差的最大范围的（如有）；

4.3 未按照磋商小组规定的时间、逾期提交最终报价的；

4.4 如供应商的最终报价低于竞争性磋商文件中规定的项目/采购包最低限价的；

4.5 响应文件中出现可选择性或可调整的报价的（竞争性磋商文件另有规定的除外）；

4.6 最终报价出现前后不一致，供应商对修正后的报价不予确认的；

4.7 其他：__/_。

5 评审方法和评审标准

5.1 本项目采用的评审方法为：本项目的评审采用综合评分法。综合评分法，是指响应文件满足磋商文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选供应商的评审方法。

5.2 竞争性磋商文件中没有规定的评审标准不得作为评审依据。

5.3 非政府强制采购的节能产品或环境标志产品，依据品目清单和认证证书实施政府优先采购。优先采购的具体规定（如涉及）__/_。

5.4 关于无线局域网认证产品政府采购清单中的产品，优先采购的具体规定（如涉及）/_。

6 确定成交候选人名单

6.1 磋商小组将根据各供应商的评审排序以及磋商文件中关于成交候选人的相关规定，确定本项目成交候选人名单，按照评审得分由高到低顺序推荐成交候选人的排名顺序。评审得分相同的，按照最终报价由高到低的顺序推荐。评审得分且最终报价相同的，按照**客观分**响应得分顺序推荐。响应文件满足竞争性磋商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。评分分值计算保留小数点后两位，第三位四舍五入。

6.2 磋商小组根据上述供应商排序，依次推荐排序前3名的供应商为成交候选供应商（若在磋商文件允许的情形下提交最终报价的供应商为二家，则依次推荐二名供应商为成交候选供应商），并编写评审报告。

6.3 磋商小组要对评分汇总情况进行复核，特别是对排名第一的、报价最低的、响应文件被认定为无效的情形进行重点复核。

7 报告违法行为

7.1 磋商小组在评审过程中发现供应商有行贿、提供虚假材料或者串通等违法行为时，有向采购人、采购代理机构或者有关部门报告的职责。

二、评审标准(通用)

本项目评审采用综合评分法，磋商小组在响应文件最大限度地满足磋商文件中实质性要求前提下，按照磋商文件中规定的磋商小组评分部分各项因素，独立对每个有效供应商的响应文件进行评审，各供应商最终得分为磋商小组所评定分值的平均值，磋商小组成员评分及平均值计算均保留两位小数。

磋商小组按照评审得分由高到低顺序推荐成交候选人的排名顺序。评审得分相同的，按照最终报价由高到低的顺序推荐。得分且报价相同的，则以开标签到先后顺序抽签确定成交供应商。

承租方可投单个标包或全部标包，投某一标包时，必须对该标包的全部内容响应，并在响应文件中注明所投标包；承租方不可以同时中多个标包，如经评审，两个或两个以上标包排名第一的为同一承租方时，则由该承租方优先选择其所中标包，剩余未选择的标包由相应排名次之的承租方成交。

磋商小组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，磋商小组应当将其作为无效响应处理。

序号	评审因素	评分细则	分值
1	报价 (50分)	1. 确定无效报价：低于项目预算（或最低限价）的报价为无效报价，不予评审。 2. 确定磋商基准价：磋商基准价=满足采购文件要求且最后报价最高的承租方的价格为磋商基准价，其价格分为50分。 3. 磋商报价得分=（最后磋商报价/磋商基准价）×50×100%，精确到小数点后两位。	50
客观分（15分）			
2	综合实力 (3分)	承租方具有有效期内的质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证证书，有一项得1分，最高3分。 （响应文件中提供有效的认证证书复印件和国家认证认可监督管理委员会 http://www.cnca.gov.cn/ 网站查询截图，否则不得分。）	3
3	经营业绩 (12分)	承租方提供2021年以来具有党政机关、事业单位或高校类似租赁项目业绩（承租方业绩须对应所投标包内容），有一份得3分，最高12分。 （响应文件中提供租赁或合作协议（或合同）复印件，原件现场核查，无原件不得分。合同签订主体需与投标承租方营业执照名称一致（自然人投标与自然人名字一致），否则不得分。）	12
主观分（35分）			

4	服务方案 (20分)	<p>1. 服务理念及营销策略: 根据承租方针对本项目制定的管理服务理念、管理标准、措施方案及营销策略等综合评审, 方案完整可行, 针对性强, 得5分; 方案基本合理, 符合项目要求, 得3分; 方案简单、无针对性, 得1分。未提供方案不得分。</p>	5
		<p>2. 应急事件处理预案: 根据承租方针对本项目制定的应急事件处理预案、投诉处理方案、消防治安处理方案等综合评审, 方案完整可行, 针对性强, 得5分; 方案基本合理, 符合项目要求, 得3分; 方案简单、无针对性, 得1分。未提供方案不得分。</p>	5
		<p>3. 学生利益保障: 根据承租方针对本项目制定的, 经营过程中与学生产生纠纷的解决措施方案, 方案完整可行, 针对性强, 得5分; 方案基本合理, 符合项目要求, 得3分; 方案简单、无针对性, 得1分。未提供方案不得分。</p>	5
		<p>4. 服务或货物供应及定价: 服务或货物供应丰富、定价合理、价格优惠幅度大, 得5分; 服务或货物供应较丰富, 定价基本合理, 价格优惠幅度一般, 得3分; 服务或货物供应少, 定价高, 价格优惠幅度低, 得1分。 (响应文件中提供的服务或供应货物以及价格优惠幅度承诺, 否则不得分。)</p>	5
5	服务承诺 (7分)	<p>承租方根据实际情况提供服务承诺, 包括但不限于 1. 如何提高商品(服务)质量、2. 如何保障良好的服务态度、 3. 如何服从采购人管理、4. 安全防范措施、5. 安全责任等方面。</p> <p>1. 服务承诺完善, 措施可执行度强的, 得7分, 2. 服务承诺较完善, 措施可执行度较强的, 得5分, 3. 服务承诺完善度一般, 措施可执行度一般的, 3分, 4. 服务承诺完善度差, 措施可执行度差的, 得1分。 (响应文件中提供服务承诺, 未提供不得分。)</p>	7
6	增值服务 及创新服务 (8分)	<p>在满足项目基本要求的基础上, 承租方承诺对学校或校内师生额外提供其他增值服务或创新服务并经磋商小组一致认可, 有一项得2分, 最高8分。</p>	8

注意事项:

- 1、评标标准中涉及的相关证明文件, 除了按照要求在响应文件中提供相关文件的复印件(加盖公章), 如有要求核查原件的, 磋商供应商应在响应文件接收截止时间前随同响应文件一并提交以备核实, 否则该项不得分, 过时不予接收。
- 2、为便于评分, 请磋商供应商按评分表样式, 逐条列出证明材料所在页码, 格式自定。

第四章 采购需求

一、项目情况

1. 经营项目：

标包	类别	经营内容
第1标包	电子产品维修店	为学生提供电脑等数码设备（手机、相机、数码配件等）维修服务。
第2标包	理发店	理发、洗发、美发、（不含美容）。
第3标包	文印店	文印、打印等相关业务。
第4标包	眼镜店	眼镜加工与售卖等相关业务。

注意：未经得学校同意，严禁经营其他品种，不得经营国家明令禁止的项目。

特别说明：

(1) 所有项目严禁使用液化气、明火的制作方式。

(2) 每个店铺已指定经营项目或在指定经营内容中选择其中一项。

(3) 承租方可投单个标包或全部标包，投某一标包时，必须对该标包的全部内容响应，并在响应文件中注明所投标包；承租方不可以同时中多个标包，如经评审，两个或两个以上标包排名第一的为同一承租方时，则由该承租方优先选择其所中标包，剩余未选择的标包由相应排名次之的承租方成交。

2. 租赁期：3年（自2024年8月1日至2027年7月31日止，以实际签订时间为准），合同一年一签，如承租方在合同期内规范经营，年度综合管理评分达80分以上可续签一年，以此类推，年度综合管理评分达不到80分的，合同不予续签。

3. 租金按一年12个月计算，交付方式为一年一付，先交付后使用房屋，具体起止时间按合同约定。

4. 具体位置：

类别	具体位置
电子产品维修店	对常州大学怀德学院电子产品维修店服务用房出租出借项目，本项目位于常州大学怀德学院校内学生公寓1号A幢楼1层，面积约17平米。校区在校师生人数约1.1万人，详细情况可实地考察。
理发店	对常州大学怀德学院理发店服务用房出租出借项目，本项目位于

	常州大学怀德学院校内学生公寓 2 号楼 1 层，面积约 27 平米。校区在校师生人数约 1.1 万人，详细情况可实地考察。
文印店	对常州大学怀德学院文印店服务用房出租出借项目，本项目位于常州大学怀德学院校内 8 号学生宿舍楼一楼，面积约 81 平米。校区在校师生人数约 1.1 万人，详细情况可实地考察。
眼镜店	对常州大学怀德学院眼镜店服务用房出租出借项目，常州大学怀德学院校内 1 号学生宿舍楼一楼，面积约 27 平米。校区在校师生人数约 1.1 万人，详细情况可实地考察。

二、服务要求

1. 招租商铺，合同期内，如遇政府政策、学院规划调整需要拆除或调整该房屋用途时，院方可单方面终止租赁合同（院方提前 20 日通知承租方），租金按实际使用天数计算多退少补。承租方和院方互不承担违约责任，院方不承担承租方的任何损失（包括但不限于承租方装修、投资设备的一切费用）。承租期内，因学院规划调整导致的学生人数的增加或减少，风险由承租方自行测算，租金不做调整。

2. 承租方应对房屋现有硬件设施、房屋状态做到充分的了解和实地考察，并认同房屋当前状态投标。如遇房屋漏水等维修事项，由承租方自行承担。

3. 承租方必须合法自主经营，独立核算、自负盈亏，不得超范围经营。如承租方违法或违规经营，学院有权终止合同，一切损失由承租方承担。

4. 承租方不得转租，一旦发现转租，立即终止合同，履约保证金全额扣除；如承租方中途停止经营，院方不承担任何责任，履约保证金全额扣除；承租方中途终止协议或协议结束院方不承担任何装修改造补偿费用。

5. 承租方对现有建筑装修改造方案须经院方批准同意，装修改造费用由承租方承担。租赁期满，承租方不得拆除装饰改造的固定附属物，固定附属物产权归院方所有，否则在履约保证金或经营收入中扣除。可移动物品由承租方自行处理。

6. 成交后，学校对商铺进行全程监督和管理，承租方在经营过程中必须服从学校的统一管理。对出现的不配合导致管理不畅的，院方有权协同其它相关部门提请终止合作，重新选择合作单位，并保留追究赔偿责任的权力。

7. 承租方必须严格按照磋商文件及相关承诺对商铺进行管理，未经过出租方的书面

确认不得任意变更。

8. 承租方须严格按照《劳动法》合法用工，发生劳动纠纷和意外事故，院方不承担连带责任。

9. 承租方需重视安全、消防安全等各项安全工作，如发生安全事故，院方不承担连带责任。

三、其他要求

1. 学生服务满意率应在 90%以上：对学生反映的意见要有友好专业的态度。

2. 学生投诉意见处理率达到 100%：对学生投诉的问题要及时有效的反馈，友好的沟通协调，有效的投诉处理机制。

3. 日常安全卫生合格率达到 100%：包含店内、门前清洁的卫生环境、安全可靠的设施设备、灭火器的配备。

4. 管理服务范围内无安全事故：包含承租方所提供的产品和服务、设施设备、营业场所的安全管理、员工、店内的交易和支付等。

5. 提供优质服务：主动的态度和热情的服务、高效快捷的响应和处理能力、专业的服务技能、充分尊重客户需求和意见。

四、经营要求

1. 遵守国家和地方的法律法规、政策政令，遵守学校和公司的各项规章制度和现场管理法。

2. 租赁期间，不从事与营业执照经营范围不一致的活动，不得超越学校许可经营范围（禁止经营餐饮项目），不从事违法违规活动，租赁房不存放违禁物品等。

3. 不转租或委托他人使用租赁房屋，不得擅自改变租赁房屋的使用性质、房屋结构，不损坏房内设施及用品。

4. 承租方必须严格按照本磋商文件、《租赁合同》和出租方的有关规定进行经营。

5. 商铺的店面广告牌必须按政府主管部门及出租方要求的尺寸制作，以确保校园周围环境的整体美观。相关装修（包括门头）设计方案，需符合学院的整体布局及风格。承租方需提供效果图，报学校同意后方可实施。装修材料需符合国家环保和节能及各类安全要求；装修不得影响建筑物结构安全。所产生装修费用，合同解除时学校不负责补偿。

6. 风险责任承担及安全承诺，承租方必须对经营风险及安全责任作出明确承诺。

7. 承租方需办理好国家承认的所有相关证件，如卫生许可证、相关经营人员健康证等，方可营业。

8. 水、电费：出租方提供场地，负责将水、电接通至指定建设地点。学校管理部门定期抄收水、电费，按用户计量表核算。按水费 4.1 元每吨，电费 0.98 元每度，如遇政府政策性调整从其规定。

9. 安全隐患：

a、治安安全：承租方须在开业前安装监控，要求监控录像能保存三个月以上。经营期间，出现的员工人身安全、劳动纠纷等均由承租方承担责任。

b、火灾安全：承租方需要加强消防安全措施。承租方须服从学校有关部门的管理，按照消防要求配备消防安全器材。

c、用电安全：承租方要选择符合安全标准的电器设备和电线。

10. 本项目承租方严禁办理任何形式的预付卡业务。

五、验收标准：

(1) 店铺的建筑、设施、服务项目和运营管理应符合安全、消防、卫生、环境保护等现行国家标准和行业标准。

(2) 店铺的建设和运营应遵守学院现行的各类规章制度。

六、付款方式及履约保证金

(1) 承租方需在成交通知书发出后 3 个日历日内，交纳成交金额（一年租金）10% 作为履约保证金，履约保证金在三年合同期满，承租方向出租方移交完毕所有资料，承租方清理现场，出租方现场验收合格后两周内退还（无息）。

履约保证金用以约束承租方在合同履行中的行为，弥补合同执行中由于自身行为可能给采购人带来的各种损失(另有约定的除外)。如果成交承租方不同意按照规定缴纳履约保证金的，采购代理机构有权取消其中标资格，并有权按照竞争性磋商文件相关规定对其进行处理。如果承租方不同意按照规定缴纳履约保证金的，采购代理机构有权取消其成交资格，并有权按照竞争性磋商文件相关规定对其进行处理。

开户单位：常州大学怀德学院

银行账号：32001766236059118899

开户行：建行靖江支行营业部

备注好：常州大学怀德学院 2024—2027 年用房出租（其他类）项目（第 标包）

履约保证金

采购人与成交供应商将在成交通知书发出之日起 30 日内，按照磋商文件确定的合同文本以及经营要求、服务要求等事项签订采购合同。

中标（成交）后，无正当理由拒不签订合同或者合同签订后未能履行又不按约赔偿的；磋商保证金将不予退还，已经中标的，取消其中标资格，并列入本采购代理机构不良行为记录名单予以公布，在一至两年内不得参与本采购代理机构组织的项目。

（2）租金支付期限：先付租金后取得使用权，首年租赁费在签订合同前支付，次年租金由承租方在上一年合同到期前一个月付给出租方，否则视为承租方自动放弃续租权。

七、售后服务要求

（1）服务承诺：承租方应在营业场所公示或其他方式向学院师生公布其服务承诺，服务承诺应至少包括：服务种类、服务时限、服务价格、赔偿、投诉处理、附加服务的承诺。

（2）承租方应提供投诉的渠道，应按照服务承诺和约定及时处理用户投诉，并对用户投诉进行统计和分析。投诉处理回复时间不超过 24 小时。

八、项目最低限价：

最低限价：详见最低限价附表，承租方的报价不得低于最低限价，否则作为无效响应处理。

最低限价附表：

标包	类别	面积	最低限价（万元/年）
第1标包	电子产品维修店	17平方米	2.10
第2标包	理发店	27平方米	3.72
第3标包	文印店	81平方米	8.51
第4标包	眼镜店	27平方米	3.06

第五章 合同草案条款

甲方（出租方）：常州大学（怀德学院）

乙方（承租方）：

甲、乙双方就乙方成交的常州大学怀德学院 2024—2027 年用房出租项目（其他类），本着平等互利的原则，通过共同协商，根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规，就相关事宜达成如下合同。

一、房屋地点、租赁面积、租赁周期、经营范围、租金、履约保证金、物管费、水电费：

1、房屋地点：

2、租赁面积：

3、租赁周期：租赁期：3 年（自 年 月 日至 年 月 日止）。合同一年一签，本次协议有效期为 年 月 日至 年 月 日。如承租人在合同期内规范经营，年度综合管理评分达 80 分以上可续签一年，年度综合管理评分达不到 80 分的，合同不予续签。

4、经营范围：_____

5、租金/年：年租金：_____元，（大写）_____。

租金三年：年租金：_____元，（大写）_____。

6、承租方需在成交通知书发出后 3 个日历日内，交纳成交金额（一年租金）10%作为履约保证金，履约保证金在三年合同期满，承租方向出租方移交完毕所有资料，承租方清理现场，出租方现场验收合格后两周内退还（无息）。承租方需在成交通知书发出之日起 30 日内签订合同，否则履约保证金不退。

7、租金的交付方式与时间：租金按一年 12 个月计算，交付方式为一年一付，先付租金后取得使用权，首年租赁费在签订合同前支付，次年租金由承租方在上一年合同到期前一个月付给出租方，否则视为承租方自动放弃续租权。

8、水、电费：学校管理部门定期抄收水、电费，按用户水、电表核算。水费（4.1 元/吨）、电费（按 0.98 元/度）每三个月结算一次，如遇水、电费价格政策性调整，执行调整价。

9、履约保证金及年租金交纳账户

开户名称：常州大学怀德学院

开户行：建行靖江支行营业部

账 号：32001766236059118899

二、合同文件：

下列文件是构成合同不可分割的部分，并与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

- 1、 _____号磋商文件。
- 2、乙方提交的投标文件。
- 3、乙方投标的其他资料及承诺。

三、合同解除的条件

有下列情形之一的，甲方有权解除本合同：

1. 乙方不按约定交付租金的；
2. 租赁期间，乙方未按时向甲方缴纳水电费的；
3. 乙方超出相应文件及租赁合同规定的经营项目，擅自超范围经营或扰乱市市场秩序的；
4. 未经甲方同意，乙方将所租赁场地私自转租第三人；
5. 未经甲方同意，乙方将所租赁场地私自改造或装修；
6. 乙方违反本合同约定，不承担维修责任致使房屋或设备严重损坏的；
7. 乙方在所租赁场地进行违反国家法律法规活动的；在校内进行打架、斗殴等。给商业服务造成严重不良影响的；
8. 乙方在经营期间不服从甲方管理，或违反合同条款受到甲方警告制止无效的或受到政府有关部门警告和处罚影响恶劣的。
9. 乙方在经营期间如有违所售商品价格、质量不符合采购要求的；
10. 乙方中经营期间出现安全事故或经营活动对学校声誉造成严重负面影响，甲方有权提前解除外合同，并没收履约保证金，要求乙方赔偿因此造成的损失及承担其他相关法律责任。

四、甲乙双方的权利和义务

1. 甲方的权利和义务

1.1. 甲方的权利

1.1.1. 甲方有权对乙方所租赁场地的经营活动的环境、卫生、安全、经营范围等进行监督和管理，如乙方不服从管理，乙方应承担违约责任，违约金从履约保证金中扣除，每次扣除 500-2000 元，履约保证金扣完后乙方在 5 个工作日内向甲方履约保证金账户

补足至原履约保证金金额。

1.1.2. 甲方有权监督乙方对合同的履行情况，并对乙方违反合同条款规定的行为进行书面警告和制止，警告制止无效的，甲方可给予处罚并有权解除本合同。

1.1.3. 甲方有权监督乙方经营期间的合法用工情况，乙方须配合甲方管理。

1.2. 甲方的义务

1.2.1. 甲方保证乙方租赁期间的水、电供应。

1.2.2. 甲方有义务履行本合同中所约定的条款。

2. 乙方的权利和义务

2.1. 乙方的权利

2.1.1. 乙方有权要求甲方提供本合同约定场地，并依约提供水电。

2.2. 乙方的义务

2.2.1. 乙方在经营中必须按国家法律、法规办理合法经营手续，包括相关工商营业执照。手续不全不得营业。

2.2.2. 在租赁期间，乙方必须严格按照相关法律规定从事经营活动，否则造成的经济责任和法律责任由乙方承担；经营中所发生的债权、债务、经济纠纷及触犯法律、法规等行为均由乙方承担。

2.2.3. 乙方必须严格按照本合同规定的经营范围开展经营活动，乙方不得以任何理由擅自超范围经营其它项目。

2.2.4. 租赁期间，所有经营活动仅限于在所租赁场地内进行，不准在租赁场地外乱堆杂物、乱停车辆、乱摆摊点、占道经营和乱倒垃圾，产生的垃圾必须送到垃圾房和收集点；乙方必须做好门前“三包”范围的环境卫生，保持室外环境卫生清洁，不得污染周围环境。

2.2.5. 租赁期间，乙方须按时向甲方缴纳租金及经营中发生的水、电费。

2.2.6. 租赁期内，乙方必须保证安全经营，如发生任何事故或打架斗殴事件，事故性质恶劣、情节严重的，或是与学生打架斗殴，甲方可无条件解除本租赁合同，履约保证金不予退还，造成直接经济损失和一切后果由乙方自行承担。

2.2.7. 租赁期内，乙方不得以任何理由将本合同所涉及的场地进行转租及各种转让行为。

2.2.8. 租赁期内，乙方须在店内现场管理或委托一名现场管理人员，负责经营场所的消防安全、商品安全、店内外环境卫生、用水、用电安全、设备使用安全等。

2.2.9. 乙方独立承担经营期间全部责任。在经营期间发生的一切安全事故和财产损失由乙方负责。

2.2.10. 从业人员必须遵守学校管理法和有关规章制度(如在校区对个人行为举止的要求, 车辆进出和停放管理, 不吸烟、不赌博等)服从学校管理人员管理。

2.2.11. 从业人员要衣着整齐、举止文明、不留长发, 不纹身、要态度热情、操作熟练。

2.2.12. 乙方从业人员信息(包括人员变动)必须及时上报甲方, 乙方须按照《劳动法》和地方有关劳动用工规定雇佣工作人员。乙方所雇佣人员由乙方管理并负责其一切费用(包括工资、保险、福利及人身伤亡事故赔偿等), 乙方所雇佣人员在校园内必须遵守学校各项规章制度, 如雇佣人员有违规行为的, 乙方有权管束, 因此造成的损失由乙方承担全部责任。

2.2.13. 收费价格不得明显高于市场价格。

2.2.14. 乙方有责任履行本合同中所约定的条款。

2.2.15. 乙方如果售卖超出经营范围的商品, 乙方应承担违约责任, 违约金从履约保证金中扣除, 每次扣除 2000 元。

五、场地施工

1. 乙方如需对房屋进行改造或装修, 必须提前向甲方出具书面改造方案的申请, 经甲方对改造方案认证同意后, 乙方才能进行改造或装修。装修建议以简单、实用为主, 合同解除时, 甲方不承担任何装修以及设备安装的费用。

2. 乙方装修不得损坏房屋的主体结构, 擅自改造或装修涉成房屋的损坏, 由乙方承担全部责任, 履约保证金不予退还, 并赔偿由此给甲方造成的损失甲方有权解除本合同并收回房屋。

3. 乙方应安全文明施工, 施工期间应遵守校方消防、环保、安保、物业等有关规定, 乙方在施工中发生一切质量、财产、安全事故, 由乙方自行承担责任, 与甲方无关。

六、违约责任

1. 乙方在租赁期内, 不准将本合同所涉房屋进行转租和分租, 一经查证属实, 甲方有权解除本合同并收回该房屋, 履约保证金不予退还。乙方还应交纳年租金的 30% 支付违约金。

2. 乙方在合同期内, 因自身原因经营不善, 导致无法持续经营的, 甲方不退还已经缴纳的场地使用费, 一切损失由乙方承担。

七、合同的免责终止

1. 本合同租赁的场地如遇国家工程建设(市政规划)、学校规划建设等工程需要拆除的或学校转用为其它用房的,甲、乙双方必须无条件服从,双方互不承担违约责任。甲方按乙方实际租赁使用的天数计算房租,余额(不计利息)退还乙方,其造成的损失(包括乙方装修、投资设备费用等一切费用)均由乙方自行承担。

2. 因不可抗力的原因导致该场地或设备毁损,造成乙方损失或导致合同无法履行的,双方互不承担责任,租金按照实际使用天数计算,甲方将剩余的租金(不计利息)退还乙方,其造成的损失(包括乙方装修、投资设备费用等一切费用)均由乙方自行承担。

八、房屋租赁合同期满

1. 乙方返还场地的时间是:自合同到期日后 15 天内完成整体项目的清场、撤离,并做好相关的保洁工作。如不撤场,甲方有权利强制清理并扣除乙方缴纳的履约保证金,乙方自行承担所有损失(包括乙方装修、投资设备费用等一切费用)。

2. 除门、窗、水、电源外,属于乙方的室内其他物品、可移动设施等由乙方自行处理,但决不能破坏房屋结构,甲方不作任何协助处理,如破坏房屋结构,乙方应按实际价值赔偿给甲方,所造成的一切后果都由乙方负责。对未经甲方同意留存物品达一周时间,甲方有权视为废弃物处置。

3. 在合同期满或者发生甲方有权解除本合同的情形,乙方未在合同期满或者甲方书面解除合同通知后的 15 日内清场、撤离的,乙方除丧失要求返还履约保证金外还应按本合同约定的租金标准的三倍向甲方支付房屋占用费,直至撤离返还所租房屋为止。

九、合同争议的解决方式

本合同在履行过程中发生争议,由双方协商解决,协商或调解不成时,可提交甲方所在地法院诉讼。

十、合同份数及生效

本合同一式陆份,甲方执肆份,乙方执贰份,本合同双方签字盖章之日起生效。

甲方(盖章):常州大学怀德学院

乙方(盖章):

法定代表人:

法定代表人:

委托代理人:

委托代理人:

联系电话:

联系电话:

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日

代理公司（盖章）：

年 月 日

商户考核评分表			
	序号	考核内容	分值
消防安全	1	及时签订安全管理责任书	5
	2	落实灭火器月度检查记录	5
	3	离店时及时关闭所有电源	5
	4	灭火器周围无遮挡等影响取用的情况	5
	5	无大功率设备同时使用同一个接线板的现象	5
	6	无乱拉乱接电线现象	10
	7	无电动车违章充电现象	5
经营管理	8	店铺产生的生活垃圾自产自清,分类收集后自行送至垃圾投放点位或校区垃圾压缩站,不随意倾倒、堆放	5
	9	公共区域保持干净、整洁,无堆放杂物	5
	10	不在室内公共场所吸烟	5
	11	配合学校监管,无不礼貌行为、无不正当经营手段	10
	12	明码标价,无误导欺骗消费者、强买强卖、哄抬物价行为	5
	13	文明经营,无发生口角或动手打架、扰乱学校秩序等情况	5
	14	无占道经营行为	5
	15	按整改时限整改	5
	16	按照合同约定及时向甲方缴纳房租、水电费	5
	17	有突发事件和食品卫生安全事故处理应急预案	5
	18	周边环境卫生干净整洁,墙壁无灰尘、无蛛网、无污迹。	5
合计			100

注：上述格式及内容仅供参考，具体以甲乙双方签订合同时内容为准。

第六章 响应文件格式

供应商编制文件须知

- 1、供应商按照本部分的顺序编制响应文件，编制中涉及格式资料的，应按照本部分提供的内容和格式（所有表格的格式可扩展）填写提交。
- 2、对于竞争性磋商文件中标记了“实质性格式”文件的，供应商不得改变格式中给定的文字所表达的含义，不得删减格式中的实质性内容，不得自行添加与格式中给定的文字内容相矛盾的内容，不得对应当填写的空格不填写或不实质性响应，**否则响应无效**。未标记“实质性格式”的文件和竞争性磋商文件未提供格式的内容，可由供应商自行编写。
- 3、全部声明和问题的回答及所附材料必须是真实的、准确的和完整的。
- 4、响应文件应按格式要求加盖供应商公章、按要求签字。本处所指的公章是指法定名称章，不包括合同专用章、业务专用章等印章；盖章是指加盖鲜章。
- 5、提供相关材料复印件的须加盖供应商公章，且复印件内容应清晰可辨，必要时磋商小组有权要求提供原件或公证件进行核对；
- 6、如果承租方为自然人的，请自行将“法定代表人（或单位负责人）”更改为“承租方”，“供应商（加盖公章）”改为“承租方（签字）”，自然人投标时涉及到磋商文件中“法定代表人”、“代理人”要求的部分，其具体要求视同本条规定。

响应文件封面（非实质性格式）

响 应 文 件

项 目 名 称：

项 目 编 号：

供 应 商 名 称 ：

日 期 ：

1 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定及法律法规的其他规定

1-1 供应商资格声明函（实质性格式）

供应商资格声明函（适用于非自然人）

致：常州中字建设工程管理有限公司

（采购人名称）

按照《中华人民共和国政府采购法》第二十二条和磋商文件的规定，我单位郑重声明如下：

一、我单位是按照中华人民共和国法律规定登记注册的，注册地点为：_____，
全称为：_____，统一社会信用代码为：_____，法定代表人（单位负责人）
为：_____，具有独立承担民事责任的能力（如属于分公司经总公司授权参与项目，
由总公司承担民事责任的，需提供总公司项目授权书）。

二、我单位未被“国家企业信用信息公示系统”列入经营异常名录或者严重违法企业名单。

三、我单位具有良好的商业信誉（指供应商经营状况良好，无本资格声明第十条情形）和健全的财务会计制度。

四、我单位依法进行纳税和社会保险申报并实际履行了义务。

五、我单位具有履行本项目采购合同所必需的设备和专业技术能力，并具有履行合同的良好记录。为履行本项采购合同我单位具备如下主要设备和主要专业技术能力：

主要设备有：_____

主要专业技术能力有：_____

六、我单位在参加采购项目政府采购活动前三年内，在经营活动中，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。其中较大数额罚款是指：达到处罚地行政处罚听证范围中“较大数额罚款”标准的；法律、法规、规章、国务院有关行政主管部门对“较大数额罚款”标准另有规定的，从其规定。

（供应商如在参加政府采购活动前3年内因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，期限届满的，可以参加政府采购活动。）

七、我单位具备法律、行政法规规定的其他条件。

八、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”的其他单位信息如下（如无此情形的，填写“无”）：_____

1、与我单位的法定代表人（单位负责人）为同一人的其他单位如下：

2、我单位直接控股的其他单位如下：_____

3、与我单位存在管理关系的其他单位如下：_____

九、我单位不属于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。

十、我单位无以下不良信用记录情形：

1、在“信用中国”网站被列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单；

2、在“中国政府采购网”网站被列入政府采购严重违法失信行为记录名单；

3、不符合《政府采购法》第二十二条规定的条件。

我单位保证上述声明的事项都是真实的，如有虚假，我单位愿意承担相应的法律责任，并承担因此所造成的一切损失。

供应商：（加盖公章）

法定代表人（或单位负责人）签字或盖章：

日期： 年 月 日

说明：1. 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。

供应商资格声明函（适用于自然人）

致：常州中字建设工程管理有限公司

（采购人名称）

按照《中华人民共和国政府采购法》第二十二条和磋商文件的规定，本人郑重声明如下：

一、本人是按照中华人民共和国法律规定登记注册的，注册地点为：_____，姓名为：_____，住址为：_____。

二、本人具有良好的商业信誉（指供应商经营状况良好，无本资格声明第十条情形）和健全的财务会计制度。

三、本人依法进行纳税和社会保险申报并实际履行了义务。

四、本人具有履行本项目采购合同所必需的设备和专业技术能力，并具有履行合同的良好记录。为履行本项采购合同本人具备如下主要设备和主要专业技术能力：

主要设备有：_____

主要专业技术能力有：_____

五、本人在参加采购项目政府采购活动前三年内，在经营活动中，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。其中较大数额罚款是指：达到处罚地行政处罚听证范围中“较大数额罚款”标准的；法律、法规、规章、国务院有关行政主管部门对“较大数额罚款”标准另有规定的，从其规定。

（供应商如在参加政府采购活动前3年内因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，期限届满的，可以参加政府采购活动。）

六、本人具备法律、行政法规规定的其他条件。

七、与本人存在“单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系”的其他单位信息如下（如无此情形的，填写“无”）：_____

1、与本人为同一人的其他单位如下：_____

2、本人直接控股的其他单位如下：_____

3、与本人存在管理关系的其他单位如下：_____

八、本人不属于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。

九、本人无以下不良信用记录情形：_____

- 1、在“信用中国”网站被列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单；
- 2、在“中国政府采购网”网站被列入政府采购严重违法失信行为记录名单；
- 3、不符合《政府采购法》第二十二条规定的条件。

本人保证上述声明的事项都是真实的，如有虚假，本人愿意承担相应的法律责任，并承担因此所造成的一切损失。

自然人（签字）：

日期： 年 月 日

说明：1. 本人承诺不实的，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。

1-2 营业执照或自然人身份证

经营主体为法人或个体工商户须提供工商营业执照复印件加盖供应商公章，自然人须提供身份证复印件

2 其它落实政府采购政策的资格要求（无）

3 本项目的特定资格要求（无）

3-1 其他特定资格要求：（无）

4 响应函（实质性格式）

响应函

致：（采购人或采购代理机构）

我方参加你方就_____（项目名称，项目编号/包号）组织的采购活动，并对此项目进行响应。

1. 我方已详细审查全部磋商文件，自愿参与响应并承诺如下：

（1）本响应有效期为自提交响应文件的截止之日起 60 个日历日。

（2）除合同条款及采购需求偏离表列出的偏离外，我方响应磋商文件的全部要求。

（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）如我方中标，我方将在法律规定的期限内与你方签订合同，按照磋商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（如有）：_____。

与本响应有关的一切正式往来信函请寄：

地址_____ 传真_____

电话_____ 电子函件_____

供应商名称（加盖公章）_____

日期：____年____月____日

注：如果承租方为自然人的，请自行将“法定代表人（或单位负责人）”更改为“承租方”，“供应商（加盖公章）”改为“承租方（签字）”，自然人投标时涉及到磋商文件中“法定代表人”、“代理人”要求的部分，其具体要求视同本条规定。

5 法定代表人资格证明书（实质性格式）

法定代表人资格证明书

单位名称：

地址：

姓名： 性别： 年龄： 职务：

系（供应商名称）的法定代表人。为参与（项目名称）的采购活动，签署、澄清确认、递交、撤回、修改上述项目的响应文件、进行合同磋商、签署合同和处理与之有关的一切事务。

特此证明。

附：法定代表人（单位负责人）有效期内的身份证正反面电子件。

--	--

供应商：（加盖公章）

法定代表人签字、签章或印鉴：

日期： 年 月 日

说明：

1. 若供应商为事业单位或其他组织或分支机构（仅当磋商文件注明允许分支机构响应的），则法定代表人（单位负责人）处的签署人可为单位负责人。
2. 供应商为自然人的情形，可不提供本《法定代表人资格证明书》。

6 授权委托书（实质性格式）

授权委托书

本授权委托书声明：_____（供应商名称）授权_____（被授权人的姓名）为我方就_____号项竞争性磋商活动的合法代理人，以本公司名义全权处理一切与该项目竞争性磋商有关的事务，我单位均予以承认。代理人无转委托权。

代理人的代理期限为自本授权委托书签署之日起至项目合同履行完毕止。代理人在授权委托书有效期内签署的所有文件不因授权委托的撤销而失效，本授权委托书的有效性与代理人的代理期限一致。

特此声明。

供应商名称（加盖公章）：

法定代表人（或单位负责人）（签字或盖章）：

附：代理人有效期内的身份证正反面电子件。

--	--

代理人：（签字或盖章）

通讯地址：

通讯电话：

邮箱：

身份证号码：

年 月 日

说明：

1. 若供应商为事业单位或其他组织或分支机构（仅当采购文件注明允许分支机构投标的），则法定代表人（单位负责人）处的签署人可为单位负责人。
2. 供应商为法定代表人或自然人本人参加竞争性磋商的情形，可不提供本《授权委托书》。

7 报价一览表

报价一览表（第 标包）

项目名称：常州大学怀德学院 2024—2027 年用房出租项目（其他类）

项目编号：ZYJS-SC2024069

序号	名称	报价（元/年）	报价（元/三年）
1			

注：1. 本表必须按标包分别填写。

2. 如果承租方为自然人的，请自行将“法定代表人（或单位负责人）”更改为“承租方”，“供应商（加盖公章）”改为“承租方（签字）”，自然人投标时涉及到磋商文件中“法定代表人”、“代理人”要求的部分，其具体要求视同本条规定。

供应商名称（加盖公章）：_____

日期：____年____月____日

8 合同条款偏离表

合同条款偏离表（第 标包）

项目名称：常州大学怀德学院 2024—2027 年用房出租项目（其他类）

项目编号：ZYJS-SC2024069

对本项目合同条款的偏离情况（请进行勾选）： <input type="checkbox"/> 无偏离（如无偏离，仅勾选无偏离即可） <input type="checkbox"/> 有偏离（如有负偏离，则须在本表中对负偏离项逐一列明）					
序号	磋商文件 条目号 (页码)	磋商文件要求	响应文件内容	偏离情况 (据实填写)	说明

注：

1. 对合同条款中的所有要求，除本表所列明的所有偏离外，均视作供应商已对之理解和响应。
2. “偏离情况”列应据实填写“无偏离”或“正偏离”或“负偏离”。
3. 如果承租方为自然人的，请自行将“法定代表人（或单位负责人）”更改为“承租方”，“供应商名称（加盖公章）”改为“承租方（签字）”，自然人投标时涉及到磋商文件中“法定代表人”、“代理人”要求的部分，其具体要求视同本条规定。

供应商名称（加盖公章）：_____

日期：____年____月____日

9 采购需求偏离表

采购需求偏离表（第 标包）

项目名称：常州大学怀德学院 2024—2027 年用房出租项目（其他类）

项目编号：ZYJS-SC2024069

序号	磋商文件条目号 (页码)	磋商文件要求	响应内容	偏离情况 (据实填写)	说明
所有服务条款如无偏离，请在下列方格内写“完全响应所有服务条款要求，无偏离”					
所有商务条款如无偏离，请在下列方格内写“完全响应所有商务条款要求，无偏离”					

注：

1. 对磋商文件中的所有商务、技术要求，除本表所列明的所有偏离外，均视作供应商已
 对之理解和响应。此表中若无任何文字说明，内容为空白，则**响应无效**。
2. “偏离情况”列应据实填写“无偏离”或“正偏离”或“负偏离”。
3. 如果承租方为自然人的，请自行将“法定代表人（或单位负责人）”更改为“承租方”，
 “供应商名称（加盖公章）”改为“承租方（签字）”，自然人投标时涉及到磋商文件
 中“法定代表人”、“代理人”要求的部分，其具体要求视同本条规定。

供应商名称（加盖公章）： _____

日期： ____年____月____日

10 项目实施方案等:

11 参加本项目人员一览表

参加本项目人员一览表

项目名称：常州大学怀德学院 2024—2027 年用房出租项目（其他类）

项目编号：ZYJS-SC2024069

序号	姓名	性别	年龄	毕业学校和学历	专业	职称	专业培训及证书	责任或分工	项目经历或主要工作业绩

注：如果承租方为自然人的，请自行将“法定代表人（或单位负责人）”更改为“承租方”，“供应商名称（加盖公章）”改为“承租方（签字）”，自然人投标时涉及到磋商文件中“法定代表人”、“代理人”要求的部分，其具体要求视同本条规定。

供应商名称（加盖公章）： _____

日期： ____年____月____日

12 相关业绩案例一览表

相关业绩案例一览表

项目名称：常州大学怀德学院 2024—2027 年用房出租项目（其他类）

项目编号：ZYJS-SC2024069

项目时间	项目甲方单位	项目名称	合同金额	单位地址	联系电话

注：如果承租方为自然人的，请自行将“法定代表人（或单位负责人）”更改为“承租方”，“供应商名称（加盖公章）”改为“承租方（签字）”，自然人投标时涉及到磋商文件中“法定代表人”、“代理人”要求的部分，其具体要求视同本条规定。

供应商名称（加盖公章）： _____

日期： ____年____月____日

13. 磋商文件要求提供或供应商认为应附的其他材料