**北京林业大学**

**新建学生公寓配套服务用房书店租赁项目**

**校内比选编号：BMCC-ZC25-0****049[北林招（服）[BX2025]003号]**

**校 内 比 选 文 件**

****

**北京明德致信咨询有限公司**

**2025年2月**

**目 录**

[第一章 报 价 邀 请 1](#_Toc97808382)

[第二章 供应商须知 4](#_Toc97808383)

[一 说 明 4](#_Toc97808384)

[二 校内比选文件 5](#_Toc97808388)

[三 报价文件的编制 6](#_Toc97808392)

[四 报价文件的递交 10](#_Toc97808400)

[五 文件开启及评审 12](#_Toc97808404)

[六 确定成交 19](#_Toc97808411)

[七 其它 21](#_Toc97808418)

[第三章 合同条款及格式 23](#_Toc97808420)

[第四章 附件—报价文件格式 23](#_Toc97808421)

[附件1　　　　报价书（格式） 50](#_Toc97808422)

[附件2　　　　报价一览表 52](#_Toc97808423)

[附件3　　　　响应偏离表 53](#_Toc97808425)

[附件4　　　　资格证明文件 54](#_Toc97808426)

[附件5　　　　业绩证明文件 59](#_Toc97808427)

[附件6　　　　项目方案 60](#_Toc97808428)

[附件7　　　　中小企业声明函、残疾人福利性单位声明函 61](#_Toc97808429)

[第五章 供应商须知资料表 63](#_Toc97808430)

[第六章 采购需求及技术要求 64](#_Toc97808431)

## 第一章 报 价 邀 请

项目概况

北京林业大学新建学生公寓配套服务用房书店租赁项目的潜在供应商应在北京明德致信咨询有限公司官网报名获取比选文件，并于2025年2月13日9点30分（北京时间）前递交报价文件。

## 一、项目基本情况

1.项目编号：BMCC-ZC25-0049[北林招（服）[BX2025]003号]

2.项目名称：北京林业大学新建学生公寓配套服务用房书店租赁项目

3.合同履行期限：履约开始时间2025年3月1日，履约截止时间2028年2月29日。

4.最低租金、采购需求

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 包号 | 名称 | 服务期 | 三年最低租金（万元） |
| 01 | 北京林业大学新建学生公寓配套服务用房书店租赁项目 | 三年 | 88.16 |
| 简要技术要求：本项目为北京林业大学新建学生公寓配套服务用房书店租赁项目，拟出租房屋位于北京林业大学新建学生公寓配套服务用房第105B号房屋，拟出租书店承租面积为288.28平方米。学校现有学生2.56万余人，教职工约2400人，用于书店经营服务等；  （详见比选文件） | | | |

## 二、申请人的资格要求

1.满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定。

2.落实采购政策需满足的资格要求：**本项目专门面向中小企业采购，投标人提供的服务应全部为符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库﹝2020﹞46 号）规定的中小企业提供，声明函应分别对各标的服务提供商的企业类型进行完整声明。**

3.本项目的特定资格要求：本项目不接受联合体报价；遵守国家有关法律、法规、规章；须按规定获取比选文件。

## 三、获取比选文件

（1）时间：**自2025年2月6日起至2025年2月10日上午09:00-11:30，下午13:00至17:00止**（北京时间，法定节假日除外）。

（2）地点：北京明德致信咨询有限公司官网（http://www.zbbmcc.com）。

（3）获取方式及售价：本项目只接受汇款。**每包人民币500元**。**（注：汇款时必须备注BMCC-ZC25-0049报名费，电汇或网银须于“获取比选文件截止时间”前到账）**

（4）银行账户信息，电汇购买比选文件、比选保证金及成交服务费收取的唯一账户：

公司名称：北京明德致信咨询有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司北京东升路支行

账 号：0200 0062 1920 0492 968。

供应商须登录北京明德致信咨询有限公司官网（http://www.zbbmcc.com）点击右上角“项目报名”**选择编号“BMCC-ZC25-0049”**完整填写报名信息并上传报名费转账凭证（电汇或网银必须于**2025年2月10日17:00**前到账）提交报名申请（如比选文件要求提供其他报名材料，须一并上传，未明确要求的默认不需要），报名审核结果会在1个工作日内以短信形式发送至报名联系人手机，请留意查收。超过1个工作日未收到审核结果通知，可拨打010-82370045进行咨询。

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

（5）问题咨询联系方式的说明：

1）有关比选文件获取、成交通知书领取及服务费发票、保证金交纳及退还事宜的联系电话：（010）8237 0045；

2）有关比选文件技术部分的问题咨询：请拨打公告“项目联系方式”中项目负责人的手机号码。

## 四、提交报价文件截止时间、地点

时间：2025年2月13日9点30分（北京时间）

地点：北京市海淀区学院路30号科大天工大厦B座17层1706室第二会议室。（提示：楼层较高，请供应商预留递交文件时间提前到场）。

## 五、公告期限

自本公告发布之日起3个工作日。

## 六、其他补充事宜

（1）本项目的公告发布媒介：本公告仅在中国政府采购网、北京林业大学采购与招标管理中心官网发布。对其他网站转发本公告可能引起的信息误导、造成供应商的经济或其他损失的，采购人及采购代理不负任何责任。

（2）针对本项目的其他特别说明：

1）需要落实的采购政策：促进中小企业、监狱企业、残疾人福利性单位发展等。

2）报价文件请于提交报价文件截止时间之前递交至规定地点，逾期递交文件恕不接受。

3）届时请供应商派代表递交报价文件**（无发烧、咳嗽等身体症状）**。

4）如本公告内容和比选文件内容不一致，以比选文件为准。

## 七、对本次比选提出询问，请按以下方式联系。

**1.采购人信息**

名称：北京林业大学

地址：北京市海淀区清华东路35号

联系方式：刘老师，010-62337427

**2.采购代理机构信息**

名称：北京明德致信咨询有限公司

地址：北京市海淀区学院路30号科大天工大厦B座17层1709室（邮编：100083）

联系方式：韩伯阳、杜畅、孙恺宁、吕绍山，010-61192278

**3.项目联系方式**

项目联系人：韩伯阳、杜畅、孙恺宁、吕绍山

电话：010-61192278

电子邮箱：bjmdzx@vip.163.com

## 第二章 供应商须知

## 一 说 明

### 1. 校内比选采购单位及合格的供应商

1.1 校内比选采购单位：系指采购人及其委托的采购代理机构。本项目的采购人：北京林业大学。本项目的采购代理机构：北京明德致信咨询有限公司。

1.1.1 本项目未达政府采购限额标准，相关程序及内容为参考政府采购流程执行。

1.2 满足以下条件的供应商是合格的供应商，可以参加本次报价：

1.2.1 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定。

**1.2.2** **本项目专门面向中小企业采购，投标人提供的服务应全部为符合《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库﹝2020﹞46 号）规定的中小企业提供，声明函应分别对各标的服务提供商的企业类型进行完整声明。**

1.2.3 遵守国家有关法律、法规及规章。

1.2.4 本项目不接受联合体报价。

1.2.5 报价人必须按规定获取校内比选文件，否则没有资格参加本项目的报价。

1.3 报价人在报价过程中不得向校内比选采购单位或评审委员会行贿或者采取不正当手段，影响其正常决策行为。一经发现，其供应商资格将被取消。

1.4 校内比选采购单位在任何时候发现供应商提交的报价文件内容有下列情形之一时，有权依法追究供应商的责任：

1.4.1 提供虚假的资料。

1.4.2 在实质性方面失实。

1.5 采购当事人之间不得相互串通报价。

### 2． 资金来源

**2.1 本项目为房屋租赁，资金由承租方支付。**

### 3． 报价范围和报价费用

3.1 供应商应对本校内比选文件“第六章 采购需求及技术要求”中规定的所有内容进行报价，不得将“第六章 采购需求及技术要求” 规定的内容拆开进行报价（即不能只对某一个部分的内容进行报价），否则其报价将被拒绝。

3.2 供应商应承担所有与准备和参加报价有关的费用，不论报价的结果如何，校内比选采购单位均无承担的义务和责任。

## 二 校内比选文件

### 4. 校内比选文件构成

4.1 要求提供服务的内容及详细技术需求、报价须知和合同条件等在校内比选文件中均有说明。

校内比选文件共六章，内容如下：

第一章 　报价邀请

第二章 　供应商须知

第三章 　合同条款及格式

第四章 　附件—报价文件格式

第五章 　供应商须知资料表

第六章 　采购需求及技术要求

4.2 供应商应认真阅读校内比选文件所有的事项、格式、条款和技术规范等。如供应商没有按照校内比选文件要求提交全部资料，或者报价文件没有对校内比选文件在各方面都做出实质性响应是供应商的风险，并可能导致其报价无效。

4.3 除非有特殊要求，比选文件不单独提供项目实施地的自然环境、气候条件、公用设施等情况，报价人被视为熟悉上述与履行合同有关的一切情况。

### 5. 供应商要求对校内比选文件的澄清

5.1 任何要求对校内比选文件进行澄清的供应商，均应以书面形式通知校内比选采购单位。供应商如有对校内比选文件的澄清要求，应在获取校内比选文件后1日内以书面形式提交，校内比选采购单位应在收到澄清要求后实际情况以书面形式予以答复，必要时对校内比选文件进行澄清或修改。

### 6. 校内比选采购单位对校内比选文件的澄清或修改

6.1 校内比选采购单位对已发出的校内比选文件进行必要澄清或者修改的，应在原公告媒体上发布澄清（变更）公告。澄清或者修改的内容可能影响报价文件编制的，应当在校内比选文件要求的报价截止时间至少1日前以书面形式通知所有获取校内比选文件的潜在供应商，不足1日的应当顺延提交报价文件的截止时间。

6.2 校内比选文件的澄清或修改为校内比选文件的组成部分，对所有供应商均具有约束力。供应商在收到澄清或修改的书面通知后，应在一日内向校内比选采购单位回函确认，否则校内比选采购单位将视为其已完全知道并接受此澄清或修改的内容。

## 三 报价文件的编制

### 7. 报价语言及报价文件中计量单位的使用

7.1 报价文件的语言应使用中文。报价文件中的外文材料需附中文翻译，评审时以中文为准。

7.2 报价文件中所使用的计量单位，除校内比选文件中有特殊要求外，应采用中华人民共和国法定计量单位。

### 8. 报价文件构成

8.1 供应商应完整地按校内比选文件提供的报价文件格式填写报价文件，报价文件应包括以下内容：

附件1——报价书（格式）

附件2——报价一览表（格式）

附件3——响应偏离表（格式）

附件4——资格证明文件

附件5——业绩证明文件

附件6——项目方案

附件7——中小企业声明函、残疾人福利性单位声明函

8.2 除上述8.1条外，报价文件还应包括本须知第9条的所有文件。

### 9. 证明服务的合格性和符合校内比选文件规定的文件

9.1 供应商应提交证明文件，证明其拟供的合同项下的服务的合格性符合校内比选文件规定。该证明文件是报价文件的一部分。

9.2 上款所述的证明文件，可以是 文字资料、图纸和数据 。

9.3 对照校内比选文件技术要求，逐条说明所提供的服务已对校内比选文件的技术及商务要求做出了实质性的响应，或申明与技术及商务要求条文的偏差和例外，填写响应偏离表。

9.4 供应商应注意采购人在技术规格中指出的工艺、材料和设备的标准，以及参照的牌号或分类号仅起说明作用，并没有任何限制性。供应商在投标中可以选用其它标准、牌号或分类号，但供应商选用的标准、牌号或分类号要实质上相当于或优于技术规格要求。

9.5 供应商应根据校内比选项目的特点及要求，提供相应的技术方案、实施方案、技术支持与售后服务方案、培训计划和校内比选文件中要求供应商响应的其他技术文件等。

### 10. 响应报价

10.1 本项目要求报价人必须以人民币形式报出比选文件规定的全部相关服务所需的所有费用，不接受其他货币报价。供应商的报价应遵守“中华人民共和国价格法”。

10.2 只能有一个报价方案和报价，否则将被视为无效报价。

### 11. 报价保证金

11.1 供应商应提供**最低租金的1.5%** 的报价保证金，并作为其报价的一部分。

11.2 报价保证金是为了保护校内比选采购单位免遭因供应商的行为蒙受损失而要求的。

下列任何情况发生，报价保证金将不予退还：

（1）供应商在报价有效期内撤销报价文件的；

（2）供应商在报价文件中提供任何虚假材料的；

（3）供应商恶意串通报价的；

（4）成交人不按本须知的规定与采购人签订合同的；

（5）校内比选文件规定的其他情形。

11.3 报价保证金可采用下列形式之一：

京津地区：支票/汇票/电汇/网银/金融机构、担保机构出具的保函；

其它地区：汇票/电汇/网银/金融机构、担保机构出具的保函；

报价保证金的接收单位为**北京明德致信咨询有限公司**。银行账号信息见第一章。

11.4 未按规定提交报价保证金的报价将被视为无效报价。联合体报价的，可以由联合体中的一方或者共同提交报价保证金，以一方名义提交报价保证金的，对联合体各方均具有约束力。供应商同时对多个包号进行报价时，如提供一份报价保证金的，应注明每包的报价保证金金额。报价保证金总额不足且无法判定所涉及的包号的，涉及的所有包号将均被视为无效报价。

11.5 成交人的报价保证金，在与采购人签订合同后5个工作日内办理无息退还手续。未成交的供应商的报价保证金将于成交通知书发出之日起5个工作日内无息退还供应商。成交人在领取成交通知书时须向校内比选代理机构缴纳成交服务费（具体标准见第五章）。

11.6 校内比选采购单位逾期退还报价保证金的，除应当退还报价保证金本金外，还应当按中国人民银行同期贷款基准利率上浮20％后的利率支付超期资金占用费，但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外。

### 12. 报价有效期

12.1 报价应在规定的报价截止日起的 90 天内保持有效，报价有效期不满足要求的报价将被视为无效报价。

12.2 校内比选采购单位可根据实际情况，在原报价有效期截止之前，要求供应商同意延长报价文件的有效期。接受该要求的供应商将不会被要求和允许修正其报价，且本须知中有关报价保证金的要求将在延长了的有效期内继续有效。供应商也可以拒绝校内比选采购单位的这种要求，其报价保证金将不会被没收。上述要求和答复都应以书面形式提交。

### 13. 报价文件的签署及规定

13.1 供应商应准备报价文件正本1份和副本 3 份，每份报价文件须清楚地标明“正本”或“副本”。若正本和副本不符，以正本为准。供应商还需提供电子版报价文件1份（U盘）（需包含有签字盖章的正本PDF版扫描件及可编辑的WORD版投标文件各一份），若电子版报价文件和书面报价文件不符，以书面报价文件为准。

13.2 报价文件应装订牢固、目录清楚、页码准确。

13.3 报价文件的正本需打印或用不褪色墨水书写，并由供应商的法定代表人或经其正式授权的代表在校内比选文件要求的地方签字、加盖单位印章。授权代表须持有书面的“法定代表人授权书”（标准格式附后），并将其附在报价文件中。报价文件的副本可采用正本的复印件。

13.4 如对报价文件进行了修改，包括任何行间插字、涂改和增删等，必须由报价文件签字人（指法定代表人或经其正式授权的代表）在修改变更处签字并加盖公章。

13.5 报价文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由供应商负责。

13.6 供应商为自然人的，可以不执行校内比选文件中对报价文件的盖章要求。

## 四 报价文件的递交

### 14. 报价文件的密封和标记

14.1 报价时，供应商应将报价文件正本密封装在单独的信封（箱）中，将所有副本一起密封装在单独的信封（箱）中，且在信封（箱）表面标明“正本”“副本”字样。电子版报价文件可单独密封包装，也可和报价文件正本一起封装。

14.2 为方便文件开启唱标，供应商应将 “报价一览表”单独密封，并在信封上标明“报价一览表”字样，在报价时单独递交。

14.3 报价保证金应与报价文件同时提交。为方便核查报价保证金，供应商应将“报价保证金”单独密封，并在信封上标明 “报价保证金”字样，在报价时单独递交。如报价保证金是以电汇、网银等转账方式提交的，供应商应将电汇底单复印件或网银转账界面的打印件密封在信封里。

14.4 所有信封（箱）上均应：

1）清楚标明递交至校内比选公告或报价邀请书中指明的地址。

2）注明项目名称、校内比选编号、包号和“在**（文件开启日期、时间 ）之前不得启封”**的字样。(填入规定的报价截止日期)

3）在信封（箱）的封装处加盖供应商公章。

14.5 所有信封（箱）上还应写明供应商名称和地址，以便若其报价被宣布为“迟到”报价时，能原封退回。

14.6 如果供应商虽然未能按照上述规定对报价文件进行密封，但只要报价文件密封完好的即视为符合密封要求，校内比选采购单位不得拒收。

14.7 如果供应商未按上述要求密封及加写标记，校内比选采购单位对报价文件的误投或过早启封概不负责。

### 15. 报价截止期

15.1 供应商应在规定的报价截止日期和时间前，将报价文件密封送达至校内比选采购单位，送达地点应是校内比选文件中规定的地址。校内比选采购单位收到报价文件后，应当如实记载报价文件的送达时间和密封情况，签收保存，并向供应商出具签收回执。任何单位和个人不得在文件开启前开启报价文件。逾期送达、未密封或密封不完好的报价文件，校内比选采购单位应当拒收。

15.2 校内比选采购单位有权按本须知的规定，通过修改校内比选文件延长报价截止期。在此情况下，校内比选采购单位和供应商受报价截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止期。

### 16. 报价文件的修改、补充与撤回

16.1 供应商在提交报价文件后，可在报价截止时间前对其报价文件进行修改、补充或撤回，但必须有修改、补充或撤回的书面通知并由法定代表人或正式授权的供应商代表签字并加盖公章。

16.2 供应商对报价文件的补充或修改通知还须进行密封和标记（注明项目名称、校内比选编号、包号、“补充或修改通知”等）。

16.3 在报价截止期之后，供应商不得修改、补充或撤回其报价文件（评审委员会要求的澄清除外）。

16.4 报价有效期内供应商撤销报价文件的，其报价保证金将不予退还。供应商在报价截止时间前撤回已提交的报价文件的，校内比选采购单位应当自收到供应商书面撤回通知之日起５个工作日内，退还已收取的报价保证金，但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外。

## 五 文件开启及评审

### 17. 文件开启

17.1 校内比选采购单位应当按校内比选公告或报价邀请书的规定，在报价截止时间的同一时间和校内比选公告或报价邀请书预先确定的地点组织公开文件开启。文件开启时邀请所有供应商代表和有关方面代表参加。参加文件开启的代表应签名报到以证明其出席。供应商因故不能派代表出席文件开启活动，事先应书面（信函、传真）通知校内比选采购单位，并承诺认可文件开启结果，否则视同认可文件开启结果。

17.2 文件开启时，由供应商或其推选的代表检查报价文件的密封情况，经确认无误后，由校内比选采购单位当众宣读供应商名称、报价价格、价格折扣、书面修改和撤回报价的通知、是否提交了报价保证金等。对于供应商在报价截止期前递交的报价声明，在文件开启时当众宣读，评审时有效。

17.3 除了原封退回报价截止期后收到的报价文件、未密封或密封不完好的报价文件之外，文件开启时不得拒收任何报价文件。

17.4 校内比选采购单位将对唱标内容做文件开启记录，由供应商代表和相关工作人员签字确认。

17.5 供应商代表对文件开启过程和文件开启记录有疑义，以及认为校内比选采购单位相关工作人员有需要回避的情形的，应当场提出询问或者回避申请。校内比选采购单位对供应商代表提出的询问或者回避申请应当及时处理。

### 18. 组建评审委员会

18.1 评审委员会根据本次采购有关要求和本次采购项目的特点进行组建，并负责评审工作。

### 19. 报价文件的初审与澄清

19.1 报价文件的初审分为资格性审查和符合性审查。

19.1.1 资格性审查指依据法律、法规和校内比选文件的规定，由校内比选代理机构在文件开启后对报价文件中的资格证明等文件进行审查，以确定供应商是否具备报价资格。

19.1.2 符合性审查是指评审委员会依据校内比选文件的规定，对符合资格的供应商的报价文件进行审查，以确定其是否满足校内比选文件的实质性要求。

19.2 报价文件的澄清

19.2.1 在评审期间，对于报价文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评审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。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。供应商的澄清、说明或者补正不得超出报价文件的范围或者改变报价文件的实质性内容。

19.2.2 澄清文件将作为报价文件内容的一部分。

19.2.3 算术错误将按以下方法更正：

（1）文件开启时，“报价一览表”内容与报价文件中报价分项报价表内容不一致的，以“报价一览表”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，以报价一览表的总价为准，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，按照上述规定的顺序进行修正。修正后的报价按照本须知第19.2.1条的规定经供应商确认后产生约束力，供应商不确认的，其报价无效。

### 20. 报价偏离与非实质性响应

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

20.2 在比较与评价之前，根据本须知的规定，校内比选采购单位/评审委员会要审查供应商是否符合规定的资格条件、每份报价文件是否实质上响应了校内比选文件的要求。实质上响应的报价应该是与校内比选文件的全部实质性要求相符。对关键条款，例如关于报价保证金、适用法律、缴税、付款等内容的偏离、保留和反对，将被认为是实质上的偏离。校内比选采购单位/评审委员会决定供应商是否符合资格、报价文件是否对校内比选文件作出了实质性响应只根据报价文件本身的内容，而不寻求外部的证据（获取校内比选文件信息查询、信用信息查询除外）。

20.3 不符合资格要求的报价或没有进行实质性响应的报价将被视为无效报价。供应商不得通过修正或撤销不符合要求的偏离或保留从而使其报价成为有效报价。如发现下列情况之一的，供应商的报价将被视为无效报价：

（1）未按规定要求交纳报价保证金的；

（2）未按照校内比选文件附件1至附件4规定要求签署、盖章的；

（3）不具备校内比选文件中规定资格要求或未按校内比选文件要求提供资格证明文件的；

（4） 响应报价低于校内比选文件中规定的最低租金；

（5） 报价文件含有采购人不能接受的附加条件的；

（6） 供应商串通报价的；

（7）不符合校内比选文件中规定的其他实质性要求的；

（8）法律、法规和校内比选文件规定的其他无效情形的。

20.4 有下列情形之一的，视为供应商串通报价：

（1）不同供应商的报价文件由同一单位或者个人编制；

（2）不同供应商委托同一单位或者个人办理报价事宜；

（3）不同供应商的报价文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

（4）不同供应商的报价文件异常一致或者响应报价呈规律性差异；

（5）不同供应商的报价文件相互混装；

（6）不同供应商的报价保证金从同一单位或者个人的账户转出。

### 21. 比较与评价

21.1 经初审合格的报价文件，评审委员会应当按照校内比选文件中规定的评审方法和标准，对其进行商务和技术评估，综合比较与评价。

21.2 评审严格按照校内比选文件的要求和条件进行。比较报价，同时考虑其它因素，详见21.3条。

21.3 根据实际情况，本项目采用综合评分法：即在符合资格条件并满足校内比选文件全部实质性要求的情况下，按照校内比选文件中规定的评审因素的量化指标按包进行评审，以评审总得分最高的供应商作为成交候选供应商（或按照评委会推荐的评审排序依次作为成交候选供应商）的评审方法（每个评委分别对每个合格供应商进行独立打分，所有评委对同一供应商打分的算术平均值为该供应商该包的最终得分。所有打分保留小数点后两位，第三位四舍五入）。具体评分因素权重如下：

**评审办法：**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **评审因素** | **评分说明** | **分值** |
| **一、价格分（20分）** | | | |
| 1 | 价格分 | 以符合比选文件要求的最高评审价为基准价，基准价得满分20分，其它报价人的价格得分＝（该报价人的评审价/基准价）×20。 | 20分 |
| **二、商务部分（20分）** | | | |
| 2 | 业绩 | 报价人每有一个书店经营业绩（2021年1月1日起至递交响应文件截止日止，以签订日期为准）得5分，最多得20分，需提供合同证明复印件加盖公章（至少包含合同首页、合同内容页、签字盖章页）。 | 20分 |
| **三、技术部分（60分）** | | | |
| 3 | 服务响应 | 第六章“采购需求及技术要求”技术要求中（二）“服务范围及内容”，共5条。每满足一条得1分，共5分。  **注：本项需要在响应偏离表中逐条响应。** | 5分 |
| 4 | 管理经营方案 | 根据比选文件的项目情况及合同条款，针对书店管理经营提出有针对性、详细完整、满足项目需求的方案。包括但不限于：日常经营管理方案、服务质量控制方案、卫生管理控制方案等。  方案完整详细、科学合理、可行性强、针对性强，方案内容涵盖全面，完全满足采购人要求，得15分；  方案完整详细、科学合理、可行性较强、针对性较强，方案内容涵盖比较全面，满足采购人要求，得13分；  方案比较完整详细、较为科学合理、可行性较强、针对性较强，方案内容涵盖比较全面，满足采购人要求，得11分；  方案比较完整详细、较为科学合理、可行性较强、针对性较强，方案内容涵盖比较全面，基本满足采购人要求，得9分；  方案完整、科学合理性一般、可行性一般、针对性一般，方案内容涵盖基本全面，基本满足采购人要求，得7分；  方案基本完整、科学合理性一般、可行性一般、针对性较差，方案内容涵盖基本全面，得5分；  方案基本完整、科学合理性较差、可行性较差、针对性较差，得3分；  方案有欠缺、科学合理性较差、可行性较差、针对性较差，得1分；  无此项内容，得0分。 | 15分 |
| 5 | 区域规划、销售种类及投资方案 | （1）区域规划：①图书区、②阅读区、③文创产品区、④专业画材教具区、⑤鲜花礼品区。  每具有一类，得1分，最多得5分。  （2）销售种类：①图书、②杂志、③教辅、④报纸、⑤文创、⑥专业画材教具、⑦音像制品、⑧ 数字产品、⑨鲜花、⑩礼品。  每具有一类，得1分，最多得10分。  注：区域规划需提供示意图或规划图纸，销售种类需提供种类清单，且区域规划及销售种类，需体现在下方投资方案中，成交后在投标文件承诺的方案基础上实施。 | 25分 |
| 按照租赁期限合理提供书店投资方案，包括但不限于：书店设备购置、装修布置等。  1、方案内容全面详细、科学合理、切合实际、考虑问题周详全面、操作性强、针对性强，得10分；  2、方案内容较为全面详细、科学合理、内容详细、切合实际、考虑问题周详较为全面、操作性强、针对性强，得8分；  3、方案内容基本全面、较为科学合理、内容较详细、切合实际、考虑问题周详较为全面、操作性较强、针对性较强，得6分；  4、方案内容基本全面、科学合理性一般、基本切合实际、可操作性一般、针对性一般，得4分；  5、方案内容基本全面、科学合理性较差、基本切合实际、可操作性较差、针对性较差，得3分；  6、方案内容有欠缺、科学合理性较差、可操作性较差、针对性较差，得2分；  7、无此项内容或不满足采购人需求，得 0 分。 |
| 6 | 安全、质量保护措施 | 安全、质量保护措施方案（如消防、治安及意外事故、紧急情况处理措施等；投标人应提供其现行完整的管理制度）；  1、方案内容全面详细、科学合理、切合实际、考虑问题周详全面、操作性强、针对性强，得8分；  2、方案内容较为全面详细、科学合理、内容详细、切合实际、考虑问题周详较为全面、操作性强、针对性强，得6分；  3、方案内容基本全面、较为科学合理、内容较详细、切合实际、考虑问题周详较为全面、操作性较强、针对性较强，得4分；  4、方案内容基本全面、科学合理性一般、基本切合实际、可操作性一般、针对性一般，得3分；  5、方案内容有欠缺、科学合理性较差、可操作性较差、针对性较差，得2分；  6、无此项内容或不满足采购人需求，得 0 分。 | 8分 |
| 7 | 应急预案 | 针对本项目可能发生的突发事件设置突发事件预案（如人身意外事故的处理应对预案措施等）。  突发事件预案内容全面、完整，合理可行，针对性强得4分；  突发事件预案内容较全面，较合理，针对性较强得3分；  突发事件预案内容有欠缺得2分；  突发事件预案不合理得0分。 | 4分 |
| 8 | 增值服务 | 根据采购方的合同及招标文件需求，结合自身实际情况，对经营项目进行增值服务的补充，提供具体的证明资料或实施方案。  增值服务覆盖面广，内容详尽，针对性强，服务理念突出，证明资料齐全或实施方案合理完善，得3分；  增值服务内容较多，措施较完善，有一定可行性和针对性，有证明资料或简要方案，得2分；  增值服务内容描述一般，不具有针对性或可行性，得1分；  未提供不得分。 | 3分 |
| **注：响应文件的响应内容需清晰明确，响应文件的目录前应提供评分索引，需能按评审顺序将响应内容页码与评分表一一对应，并需在提供的证明材料中标出响应内容所在位置，以供评审委员会进行评审；如因未提供评分索引或页码不对应或未在证明材料中标出响应内容所在位置的，报价人自行承担相关损失。** | | | |

**说明1：评审价：**

**注1：**

根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库﹝2020﹞46 号）和《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）的有关规定及划分标准，如采购的服务全部由符合政策要求的小微企业承接，则对投标人（供应商）的报价给予10%的扣除作为评标（评审）价；接受大中型企业与小微企业组成联合体或者允许大中型企业向一家或者多家小微企业分包的采购项目，对于联合协议或者分包意向协议约定小微企业的合同份额占到合同总金额30%以上的，则对投标人（供应商）的报价给予4%的扣除作为评标（评审）价。其它形式下，投标人（供应商）的报价即为其评标（评审）价。符合中小企业扶持政策的投标人（供应商）参加采购活动须提供文件规定的“中小企业声明函（服务）”，否则不考虑价格扣除。

注1：监狱企业视同小型、微型企业，监狱企业须提供由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复印件，否则不考虑价格扣除。

注2：残疾人福利性单位视同小型、微型企业，残疾人福利性单位须提供“残疾人福利性单位声明函”，否则不考虑价格扣除。

注3：如果同时为小微企业、监狱企业、残疾人福利性单位或其中的两种企业（单位），不重复进行价格扣除。

注4：符合小微企业划分标准的个体工商户，视同小微企业。

注5：联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。

注6：如本项目专门面向中小企业采购，不涉及价格扣除。

**说明2：评审报告：**

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

**说明3：修改评审结果**

评审结果汇总完成后，除下列情形外，任何人不得修改评审结果：

　　 （1）分值汇总计算错误的；

　　 （2）分项评分超出评分标准范围的；

　　 （3）评审委员会成员对客观评审因素评分不一致的；

　　 （4）经评审委员会认定评分畸高、畸低的。

评审报告签署前，经复核发现存在以上情形之一的，评审委员会应当当场修改评审结果，并在评审报告中记载；评审报告签署后，校内比选采购单位发现存在以上情形之一的，应当组织原评审委员会进行重新评审。

**说明4：废标、停止评审及校内比选终止**

1. 在校内比选采购中，出现下列情形之一的，该包应予废标：

（1）校内比选方式参与供应商原则上不少于三家（如实质性响应的供应商只有两家,经参与评审的专家论证后,在确保采购文件无不合理条款、采购公告时间及程序符合规定的前提下,校内比选可继续实施）；

（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最低租金，采购人不能接受的；

（4）因重大变故，采购任务取消的。

废标后，校内比选采购单位应将废标理由通知所有供应商。

2. 评审委员会发现校内比选文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行，或者校内比选文件内容违反法律、行政法规、强制性标准、相关采购政策，违反公开透明、公平竞争、公正和诚实信用原则而影响报价结果的，应当停止评审工作，与校内比选采购单位沟通并作书面记录。校内比选采购单位确认后，应当修改校内比选文件后重新执行校内比选。

3. 校内比选采购单位在发布校内比选公告后，除因重大变故采购任务取消情况外，不得擅自终止校内比选活动。终止校内比选的，校内比选采购单位应当及时在原公告发布媒体上发布终止公告，以书面形式通知已经获取校内比选文件的潜在供应商。已经收取校内比选文件费用或者报价保证金的，校内比选采购单位应当在终止采购活动后5个工作日内，退还所收取的校内比选文件费用和所收取的报价保证金。

### 22． 评审过程及保密原则

22.1 文件开启之后，直到采购人与成交人签订合同时止，校内比选工作有关人员对审查、澄清、评价和比较报价的有关资料以及授标意向等事宜，均不得向供应商或其他无关的人员透露。有关人员对评审情况以及在评审过程中获悉的国家秘密、商业秘密负有保密责任。

22.2 在评审期间，供应商试图影响校内比选采购单位和评审委员会的任何活动，将导致其报价无效，并承担相应的法律责任。

## 六 确定成交

### 23． 成交候选人的确定原则及标准

23.1 除第25条规定外，确定实质上响应校内比选文件且满足下列条件者为成交候选人。供应商排名按评审后得分由高到低顺序排列；得分相同的，按评审价由高到低顺序排列；得分且评审价相同，按技术评价由低到高顺序排列。排名最高的供应商作为成交候选人（或按照评委会推荐的评审排序依次作为成交候选人）。得分、评审价及技术得分均相同的，由评委会采取随机抽取的方式确定。

### 24． 确定成交人

24.1 评审委员会将根据评审标准，推荐成交候选人。采购人按照推荐的成交候选人由高到低的顺序确定一名成交人。

24.2 成交人拒绝与采购人签订合同的，采购人可以与排位和成交人并列的成交候选人签订“采购合同”。如无排位并列的成交候选人，采购人可以和排位在成交人之后第一位的成交候选人签订“采购合同”，以此类推，采购人也可以选择重新组织采购。

24.3 采购人有权根据供应商递交报价文件中的资格证明文件等资料，对供应商的财务、技术和生产能力等进行真实性审查。如果审查中发现虚假问题，采购人将保留追究供应商法律责任的权利。

### 25. 接受和拒绝任何或所有报价的权利

在校内比选采购过程中出现下列情形之一的，予以废标：

（1）校内比选方式参与供应商原则上不少于三家（如实质性响应的供应商只有两家,经参与评审的专家论证后,在确保采购文件无不合理条款、采购公告时间及程序符合规定的前提下,校内比选可继续实施）；

（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最低租金，采购人不能支付的；

（4）因重大变故，采购任务取消的。

### 26． 成交通知书

26.1 在报价有效期内，成交人确定后，校内比选采购单位应当在财政部门指定的采购信息发布媒体及北京林业大学采购与招标管理中心官网上发布成交结果，并同时以书面形式向成交人发出成交通知书，向未成交的供应商发出未成交通知书。

26.2 成交通知书是合同的组成部分，对采购人和成交人具有同等法律效力。

26.3 成交通知书发出后，采购人不得违法改变成交结果，成交人无正当理由不得放弃成交，否则应当依法承担法律责任。

### 27. 签订合同

27.1 成交人应当自发出成交通知书之日起30日内，与采购人签订合同。

27.2 校内比选文件、成交人的报价文件及其澄清文件等，均为签订合同的依据。

### 28． 履约保证金

28.1 本项目不设履约保证金。

## 七 其它

### 29． 质疑的内容、时间与处理

29.1 供应商认为校内比选文件、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1日内，以书面形式**向采购代理机构（具体联系方式见本采购文件第一章）**提出质疑（针对同一采购程序环节的质疑，供应商应在法定质疑期内一次性提出）。应知其权益受到损害之日，是指：

29.1.1 对可以质疑的采购文件提出质疑的，为按要求获取并收到采购文件之日；

29.1.2 对采购过程提出质疑的，为各采购程序环节结束之日；

29.1.3 对采购结果提出质疑的，为采购结果公告期限届满之日。

29.2 提出质疑的供应商应当是参与所质疑项目采购活动的供应商。潜在供应商已按要求获取采购文件的，可以按规定对采购文件提出质疑。

29.3 供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料，质疑函应当由法定代表人（主要负责人）或者其授权代表签字（或者盖章），并加盖单位公章，供应商为自然人的，应当由本人签字。供应商可以委托代理人进行质疑，其授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项，由法定代表人（主要负责人）签字（或者盖章），并加盖单位公章，供应商为自然人的，应当由本人签字。

29.4 质疑函应当包括下列内容：

　　 （1）供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；

　 　（2）质疑项目的名称、编号；

　 　（3）具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；

　　 （4）事实依据；

　　 （5）必要的法律依据；

　　 （6）提出质疑的日期。

29.5 采购代理机构不得拒收质疑供应商在质疑期内发出的质疑函，应当在收到质疑函后根据实际情况作出答复，并以书面形式通知质疑供应商和其他有关供应商。质疑答复的内容不得涉及商业秘密。供应商对评审过程、成交结果提出质疑的，采购代理机构可以组织原评审委员会协助答复质疑。

29.6 采购人、采购代理机构认为供应商质疑不成立，或者成立但未对成交结果构成影响的，继续开展采购活动；认为供应商质疑成立且影响或者可能影响成交结果的，按照下列情况处理：

　　 （1）对采购文件提出的质疑，依法通过澄清或者修改可以继续开展采购活动的，澄清或者修改采购文件后继续开展采购活动；否则应当修改采购文件后重新开展采购活动。

　 　（2）对采购过程、采购结果提出的质疑，合格供应商符合比选文件规定数量时，可以从合格的成交候选人中另行确定成交供应商的，应当另行确定成交供应商；否则应当重新开展采购活动。

# 第三章 合同条款及格式

(此为参考模版，以实际签订为准。合同附加条款，签订合同时采购人不违背主体条款的情况下可对要求进行细化。合同条款内容若与比选文件第六章“采购需求及技术要求”中相关规定不一致，以第六章“采购需求及技术要求”中的相关规定为准。)

**北京林业大学新建学生公寓配套服务用房**

**书店租赁项目合同**

**甲 方：北京林业大学**

**乙 方：**

甲方：北京林业大学

地址：北京市海淀区清华东路35号

法定代表人：李召虎

邮政编码：100083

经办人： 王丽

电　话： 01062336331

手　机： /

邮　箱： /

传真号码： /

乙方：

地址：

法定代表人:

邮政编码：

经办人：

电　话：

手　机：

邮　箱：

传真号码： 根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规的规定，甲乙双方本着平等互利、等价有偿的原则，经协商一致，就北京林业大学新建学生公寓配套服务用房书店租赁项目达成如下合同条款：

## 第一条 合同文件

下列文件构成本合同的组成部分，应该认为是一个整体，彼此相互解释，相互补充。为便于解释，组成合同的多个文件的优先支配地位的次序如下：

a. 本合同书

b 中标通知书

c. 协议

d. 投标文件 (含澄清文件)

e. 招标文件 (含招标文件补充通知)

## 第二条 出租房屋及其用途

|  |  |
| --- | --- |
| 2.1 | 甲方将该房屋出租给乙方使用，该房屋承租建筑面积288.28平方米，**租赁房屋具体位置见附件一。** |
| 2.2 | 乙方对于场地的位置、周边与整体状况已经充分了解，且该房屋的承租面积经双方认可确定后同意租赁该房屋。  为避免将来发生争议，若该房屋的承租面积与任何人士、组织或机关测量的建筑面积、使用面积或其它算法的面积有出入，双方同意不对该房屋租金及以该房屋的承租面积为基础进行计算的其它任何费用作调整。 |
| 2.3 | 乙方租用该房屋的期限共计 3 年，即[2025]年[3]月[1]日起至[2028]年[2]月[29]日止。  合同期的届满不免除双方在合同期届满前尚未履行的义务。 |
| 2.4 | 该房屋用途为用于经营书店。具体内容列于附件二第二部分，未经甲方事先书面同意，乙方不得擅自变更房屋用途。 |
| 2.5 | 本合同签订前，乙方应向甲方出示营业执照、税务登记证复印件、以及具有销售商品商标权或代理销售权证明文件复印件，并加盖公司公章，供甲方留存。 |
| 2.6 | 乙方宣传或者产品经营中，如有使用含有甲方的商标、品牌、其他知识产权类权利在内的需求,需向甲方通过书面申请的方式,经甲方同意后方可进行。 |

## 第三条 租金、费用及支付方式

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 3.1 | 租金 | |
| 3.1.1 | 乙方应向甲方支付的合同总租金为乙方中标时的投标报价，日租金为人民币： 元（大写： ）；三年总租金为人民币： 元/年（大写： ）。  日租金=年租金/365天 2028年为366天  上述租金不含物业费，物业费及供暖费计取详见附件六 |
| 3.1.2 | 该租金不包括因乙方经营活动而产生的政府税费及其它所有费用（包括但不限于水、电、电话费、供暖费等）。 |
| 3.1.3 | 支付方式:租金(12个月)支付一次，具体租金支付安排见本合同附件二第四部分。 |
|  | 3.1.4 | 乙方须以银行转账方式支付，甲方收到全额款项后开具发票给乙方。乙方支付的上述款项须以甲方人民币开户银行到账的人民币金额为准。  乙方须自行负担物业费及运营过程中产生的人员雇佣费及其它所有费用(如水、电、电话费、供暖费、网络费、电话线路费、网络资源占用费等)。 |
| 3.2 | 履约保证金 | |
| 3.2.1 | 履约保证金为 元（大写： ），合同总额的10%，在整个合同期内履约保证金由甲方保管。乙方应于 2025 年 3 月 7 日前，在本合同签订后7日内支付至甲方指定账户。 |
| 3.2.2 | 如乙方发生本合同项下或甲乙双方签署的其他合同项下违约事件，则甲方有权自行决定用保证金抵扣乙方应付甲方租金、违约金等全部款项。保证金抵扣后，乙方应于甲方要求的时间内补足保证金，并对自甲方抵扣款项之日（以甲方书面通知时间为准）起至乙方补足款项之日止，以2‰每日的标准承担违约金。如乙方未按要求补足，则甲方有权选择自乙方其后缴纳的租金中优先补足保证金及相关费用，或将之视为乙方因未按期支付到期租金而引发的违约，甲方有权根据本合同相关约定追究乙方的违约责任。 |
| 3.2.3 | 合同期内，乙方不得以任何理由要求甲方从其向甲方缴纳的履约保证金或合同约定的其它保证金、押金中，抵扣其必须向甲方缴纳的租金和其它款项（甲方主动抵扣除外）。  乙方须在本合同签订后7日内将本合同第3.2.1条约定的履约保证金足额汇付至甲方指定账号。 |
|  | 3.2.4 | 甲方须在本合同终止及乙方把该房屋交还给甲方，且双方就租赁该房屋而产生的一切权利、义务、责任清理完毕后90个工作日内，向乙方退还该履约保证金（不计利息）。  如履约保证金发生抵扣的，则以抵扣之后的余额向乙方退还；如抵扣后仍不足以支付欠付甲方款项的，甲方有权继续向乙方追偿。 |
| 3.3 | 其他费用 | |
| 3.3.1 | 水费、电费的计算标准按照甲方单位规定执行，乙方须自行负担并与甲方签订协议。供暖费的收取标准由学校主管部门按照政府定价执行，具体收缴金额与使用日期保持一致，其中水表、电表等计量设备应报甲方同意后由乙方根据实际需要确定品牌、安装位置和数量，设备购置费用及安装费用由乙方承担。 |
| 3.3.2 | 乙方须自行负担与该房屋使用有关的电话费、网络费、电话线路费、网络资源占用费及其它费用（包括但不限于校园一卡通刷卡机）。相关费用由乙方按照提供该等服务的机构要求直接缴纳。 |
| 3.3.3 | 甲方不允许乙方员工在店内住宿，不保证提供学校宿舍床位。如提供宿舍床位则费用按照相关管理部门规定进行缴纳。 |
| 3.4 | 装修保证金  乙方需在该房屋交付前7日将装修保证金 / 元缴纳至甲方账户，并在房屋移交当日办理款项接收确认函，待装修完工，经甲方验收合格后，向甲方申请退还装修保证金。甲方在收到乙方的退还申请后，10日内将款项退无息还至原账户。 | |

## 第四条 房屋交付与验收

|  |  |
| --- | --- |
| 4.1 | 该房屋的交付日期列于附件二第三部分，在乙方按本合同附表所列支付所有相关费用的前提下，甲方应当于该日期前（含当日）交付该房屋，而乙方应当于该日期前（含当日）接受交付。具体交付时间由甲方另行通知。 |
| 4.2 | 甲乙双方在此确认，交付/接收该房屋时，不论该房屋在毛坯状态条件之外是否还有其他的装修设施、设备，该房屋应视为甲方以毛坯状态交付。该房屋原有的全部装修、设施及设备均不属于由甲方提供的交付条件，乙方可根据自己的需要，自行决定予以拆除或保留使用。合同期间内，如乙方因使用前述装修、设施或设备而造成任何不便或损失，均应由乙方自行承担后果；如因乙方使用前述装修、设施或设备而造成甲方损失，乙方应予以赔偿。 |

## 第五条 房屋装修

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 5.1 | 装修期内，乙方仍需承担装修和经营活动而产生的政府税费及其它费用（如水、电、电话、供暖费等）。乙方在本合同及附件规定的其它义务均不免除。 | |
| 5.2 | 装修要求  乙方须在装修前满足下列条件，方可入场进行装修工作，否则，甲方有权拒绝乙方进场装修，但是并不影响租期的计算： | |
| 5.2.1 | 以书面形式向甲方提出申请，并办理相关手续； |
| 5.2.2 | 按附件二第四、五部分支付应缴的租金、履约保证金、装修保证金等费用； |
| 5.2.3 | 至少提前1周将该房屋（包括房屋之墙体及其外立面）的内部装修、分隔、设备安装、改建、有关机电工程改造、室内设计、平面间隔等的设计和施工方案、装修效果图、机械及电力需求，以及各装修物料的挑选标准报甲方会审（应甲方要求，双方应召开装修方案交底会并出具书面纪要），取得甲方书面审核通过的意见。 |
| 5.2.4 | 装修期一般不得超过30天（装修期不免除租金），具体期限有变化的，以甲乙方另行书面协议确认为准。  装修期间的安全责任由乙方全部承担，若在此期间乙方工作人员以及第三人出现人身损害，由乙方承担赔偿责任。 |

## 第六条 经营管理

|  |  |
| --- | --- |
| 6.1 | 正常营业时间至少包括但不限于每日9：30－22：30。节假日或重大时间调整需申请报批。具体营业时间须与甲方协商确定。甲方有权根据实际情况对营业时间做出调整，乙方应服从甲方对营业时间的安排，不得于营业时间内无故停止营业、撤离派驻人员或设备，亦不得在双方商定的营业时间外营业。乙方未按照本条约定维持正常营业义务的，每日应向甲方支付相当于届时每日基本租金三倍的违约金，直至乙方按照甲方要求恢复正常营业。  在法律法规允许的范围内，乙方享有经营自主权，但应配合学校对该区域的管理，遵守《校园服务运营中心商贸运营管理办法》、《校园服务运营中心商贸安全管理办法》、《校园服务运营中心商贸外包人员管理办法》等学校各类规章制度，不得有损学校的形象及声誉，不得做出或允许他人做出任何可能导致学校蒙受损失的行为。  乙方应独立经营，不得将书店任何项目转让、分包或委托他人经营，一经发现，甲方有权解除本合同。未经甲方批准乙方不得对书店经营项目、布局结构、配套设施等进行私自改动。 |
| 6.2 | 乙方提供的服务必须实行明码标价，并在店内明显位置进行公示，服务价格不得违反中华人民共和国和当地人民政府的有关法律、法规及规章的规定。乙方相关服务、耗材和工时费等价格不得高于同类服务市场价格。 |
| 6.3 | 乙方必须以正当方式从事经营活动，不得影响甲方正常的教学科研生活秩序。 |
| 6.4 | 乙方在该房屋内禁止取用明火，乙方负责店内所有设施设备的用电、防火、防汛等安全，经营范围内禁止摆放易燃易爆危险物品，严格遵守国家相关安全消防法律法规。如出现安全事故由乙方承担全部责任。 |
| 6.5 | 乙方应按照国家或当地政府有关规定，及时申请和办理各种符合条件的营业证照、经营许可证明、卫生健康证明等。乙方应将包含但不限于其营业执照、健康证（如需）等证照原件悬挂于该房屋明显处。需要甲方办理的相关手续，乙方须积极协助，配合办理。 |
| 6.6 | 乙方不得在室外营业区域越界摆放任何营业设备设施。乙方进行任何形式的宣传广告及推广活动，均应当事先报甲方审批。 |
| 6.7 | 乙方在经营活动中应自行负责对顾客开具商业销售或服务发票，并对其开具的发票负责。 |
| 6.8 | 乙方进场前要按学校相关要求提供完整有效的从业人员身份信息、健康证、无犯罪证明等进行备案，进场后及时为从业人员办理人口信息登记、居住证等，乙方雇佣人员只与乙方构成劳动关系，与甲方没有任何劳动关系，在协议期间出现的任何劳资纠纷 、工伤事故等问题一切法律责任由乙方负责。 |
| 6.9 | 乙方应切实做好防火、防盗、防传染病和出售货品的卫生安全工作，由此引发的一切责任，由乙方全部承担。  乙方应切实做好防火、防盗、防传染病和出售货品的卫生安全工作，且在装修期和合同期限内因乙方过错或过失发生任何安全事故造成人员伤害及财产损失的，由此引发的一切责任，由乙方全部承担。给甲方造成损失的，乙方应负责赔偿，同时甲方有权提前解除合同。 |
| 6.10 | 乙方须定期安排专职工作人员，对店铺服务设备进行电路、线路、设备设施等机器性能的日常检查与维护，发现隐患及时排除或更换，建立安全应急管理制度和应急预案，确保不出现安全事故，如出现安全事故由乙方承担全部责任。  如乙方服务设备出现安全隐患或损坏，乙方应在24小时之内进行更换、维修或添置备用设备，如因设备问题造成学校或师生人身财产损失，由乙方承担全部责任。  乙方须妥善处理经营过程中所产生的废气、废水及固体废弃物，不得对建筑物、公共场地、公众环境造成任何不利影响。乙方须承担及赔偿因违反上述规定而对甲方、任何第三人所造成的损失，包括但不限于因此而产生的赔偿金、诉讼及律师费用。 |
| 6.11 | 运营期间的宣传、活动等内容，需要向中心提出申请，审批后方可实施，各类人员、物料的进校要服从学校管理要求。不得在店内、小程序、公众号等发布有损学校等宣传内容。甲方不承诺解决工作人员的住宿等需求，可以为员工提供必要的餐饮饭卡办理、网络办理等需求。 |
| 6.12 | 乙方须完成每个月至少一次的店内服务人员培训工作，实现服务标准化，为师生提供高质量服务。 |
| 6.13 | 乙方经营不得办理预付费业务,包括但不限于面向校内师生及校外人员的(会  员卡、储值卡等)。 |
| 6.14 | 乙方不得承接不符合法律规定的集会活动。乙方不得在租赁房屋内进行或批准、容许他人用作任何非法的或不道德的活动及可能对甲方造成损害或妨碍的活动。 |
| 6.15 | 乙方安装的所有设备、设施、家具须符合国家法律法规及有关部门的安全、卫生要求，并确保室内通风换气，应做到室内空气保持新鲜无异味。 |
| 6.16 | 乙方须取得相关营业执照，方可正式营业，乙方不得出售变质、过期、假冒伪劣产品或未取得相关合格证明的产品，不得制作设备条件不允许的产品。 |
| 6.17 | 乙方不得对原有建筑物、公共场地、公众环境造成任何不利影响。乙方须承担及赔偿因违反上述规定而对甲方、任何第三人所造成的损失、损害包括但不限于因此而产生的相关诉讼及律师费用。 |
| 6.18 | 乙方应配合甲方智慧商贸管理系统等系统类管理对接及相关配套设备的购买，费用需自行支付。 |
| 6.19 | 乙方进场后须服从甲方关于书店管理的其他规定。 |

## 第七条 转租和续租

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 7.1 | 乙方不得以任何形式转租、转借、联营、入股、置换其对该房屋的全部或部分之权益。未经甲方书面同意，对于乙方擅自做出前述行为的，甲方有权解除合同。 | |
| 7.2 | 发生下述各项行为及事件时，乙方应及时书面通知甲方并提供该等变更证明，否则，视为乙方违反本合同对转租的约定： | |
| 7.2.1 | 乙方发生收购、重组、合并、分立、解散、清算； |
| 7.2.2 | 乙方的名称发生变更； |
| 7.2.3 | 法定继承事实发生，致使该房屋的使用人发生变更。 |
| 7.3 | 甲方有权携同该房屋未来的任何租户或有关人士在租赁期结束前或提前结束前的90日内的所有合理时间内，预先通知乙方后视察该房屋，乙方应当配合，但甲方的该等行为不得干扰乙方正常使用该房屋。乙方应允许甲方在其认为合适的地方予以公告，表示房屋即将空置，可以出租。 | |

## 第八条 房屋交还

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 8.1 | 交还日期及适用范围 | |
| 8.1.1 | 乙方应当于本合同约定的租期结束之日交还该房屋。 |
|  | 8.1.2 | 除合同期限届满合同正常终止外，如甲方或乙方依据本合同或法律、法规的规定单方面解除合同，或因不可抗力或意外事件等其他原因致使本合同提前终止的，则乙方应当在合同解除或终止之日起5日内交还该房屋，此期间内，乙方应当按照实际占用天数向甲方支付房屋占用费（以本合同终止前最后一个月的日租金为标准，按日计算）,甲方无息退还乙方预缴房屋租金剩余的部分及其他预缴款项，最迟不超过乙方办理完毕以本房屋登记的工商住所地变更或注销手续后15日。 |
| 8.2 | 交还状况及装修和附属设施/设备的归属 | |
| 8.2.1 | 合同终止后，甲方有权要求乙方按下述方式之一交还房屋： |
|  | 8.2.1.1本合同终止后，乙方自费将该房屋内的所有动产（附属设施/设备除外）搬离该房屋，该房屋交还时的状况应当与乙方在合同结束前1个月内正常营业时的状况一致；房屋之装修及所有附属设施/设备属甲方所有，甲方无须给予乙方补偿，如因乙方原因导致房屋的装修或附属设施/设备遭到破坏，乙方应当赔偿甲方由此导致的损失； |
|  | 8.2.1.2乙方自费将房屋内的所有物品搬离该房屋，并将房屋恢复至毛坯状态（正常使用导致的磨损除外）； |
|  | 8.2.1.3 乙方自费将该房屋恢复至甲方移交时的状态。前述“移交时”，指原合同项下甲方向乙方移交房屋的时间。 |
|  | 8.2.2 | 无论采用上述何种方式交还，在交还该房屋时，乙方应同时移交该房屋的钥匙、各项文件资料、结清该房屋所发生的各项费用（含违约金以及交还房屋期间所发生的各项费用）。 |
|  | 8.2.3 | 若乙方将该房屋作为自身或其关联机构工商注册住所地使用的，还应在终止日后60日内办理完毕住所地的变更或注销手续（非乙方过错或者过失导致的时间延迟情形除外）。如果有关的服务供应已经以乙方名义单独开立账户的（如有），则乙方应当在合同终止后15日内将该账户转结至甲方或甲方指定的第三方名下。上述手续逾期仍未办理完成的，每逾期一日，乙方应按照2000元/日的标准向甲方支付违约金。 |
|  | 8.2.4 | 如果该房屋交还时之状况不符合本合同规定，甲方有权要求乙方采取一切措施或甲方自行采取措施，使得该房屋之状况符合本合同规定，由此而产生的一切费用和开支由乙方负担。甲方有权从乙方缴纳的履约保证金中扣除，不足之数由乙方收到甲方通知函之日起10日内补足。 |
| 8.3 | 交还通知、查验及接收 | |
| 8.3.1 | 合同终止后，各方均应提前通知对方交还/收回该房屋的具体日期，甲方应当按照该等通知查验及接收该房屋。 |
| 8.3.2 | 甲方应当依照通常合理的标准及本合同第8.2条规定查验该房屋。 |
| 8.4 | 逾期交还的后果 | |
| 8.4.1 | 本合同终止之日起5日内，若乙方仍未能将房屋交还给甲方或未按合同约定标准交还，则从合同提前解除或期满终止之日起到房屋被甲方实际收回之日止，乙方应当以本合同终止前年租金平均的日租金的五倍为标准按日支付逾期违约金，同时，乙方须向甲方支付该期间的占用费（以本合同终止前最后一个月的日租金为标准，按日计算）。 |
| 8.4.2 | 甲方有权采取任何措施阻止乙方继续使用该房屋（包括但不限于中断该房屋的水、电供应以及物业服务，禁止乙方进出该房屋等），有权行使收回该房屋的权利包括但不限于在乙方不到场的情况下进入、占有该房屋并处理、移除乙方在该房屋内的任何财物，且无须对乙方因此而遭致的损失、损害承担赔偿责任。甲方亦有权自行将该房屋恢复至适当的状态，收回该房屋并更换该房屋门锁。 |
| 8.4.3 | 如该房屋内有乙方遗留下的任何装饰、家具、装备、对象、物料、设备或其它任何物品，均视为乙方放弃前述物品的所有权，甲方有权以任何方式处理前述物品并向乙方收取处理前述物品所发生的费用，乙方同意上述处理方式，并承诺不会就此追究甲方责任和要求甲方赔偿。 |
| 8.4.4 | 该房屋之装修及所有附属设施/设备属甲方所有，甲方无须给予乙方补偿，甲方亦可将房屋内的一切装修、附属设备/设施拆除。 |

## 第九条 合同变更和提前解除

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 9.1 | 甲方依据法律法规和协议约定而在最长合作期限届满前终止合作协议的，应提前三个月通知乙方，在扣除全部相关费用后，无息退还乙方剩余的履约保证金。前述“最长合作期限”指本合同中第2.3条中约定的租赁期限3年（预计最长合作期限截至2028年2月29日，如后续双方协商变更最长合作期限的，以最终双方约定为准）。未免争议，甲乙双方确认，在甲乙双方实际履行合作期限达至最长合作期限的情况下，甲方无需提前通知乙方终止合作，双方合作在最长合作期限届满之日的次日终止。 | |
| 9.2 | 除非双方另行达成书面协议，否则任何一方在租赁期限内均不得单方面解除本合同，但本合同另有约定者或依法律规定可以解除的除外。乙方要求提前解除本合同的，须提前3个月书面通知另一方进行协商。 | |
| 9.3 | 若出现下列任何情形，甲方有权在事先书面通知乙方后立即解除本合同，双方互不承担违约责任： | |
| 9.3.1 | 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的； |
| 9.3.2 | 该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的； |
| 9.3.3 | 该房屋全部或其主要部分因不可抗力受到破坏、损毁，致使其不适宜使用或占有，该房屋在该等破坏、损毁发生后的三个月内尚未得到重修或重建的； |
| 9.3.4 | 因国家法律、法规、政策或地方性法规、政策等规定的变化、调整导致该房屋不适用本合同约定之用途的； |
| 9.3.5 | 乙方未经甲方允许，擅自停业超过（含）三天。 |

## 第十条 甲方违约责任

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 10.1 | 在合同期内，甲方有下列行为之一的，乙方有权单方面终止本合同，由此而造成乙方损失的，甲方应予以赔偿： | |
| 10.1.1 | 未按本合同约定的时间交付房屋供乙方使用，超过60日的； |
| 10.1.2 | 违反本合同的约定，使乙方连续30天以上无法按其用途继续使用该房屋的； |
| 10.1.3 | 违反本合同及其补充条款的约定，不承担维修责任或支付维修费用，致使乙方连续30天以上无法继续租用的； |
| 10.1.4 | 由于甲方原因，致使该房屋因法庭强制执行而被查封； |
| 10.1.5 | 法律、法规或本合同其他条款允许乙方单方提前终止合同的其他情况。 |
| 10.2 | 乙方依据本合同第10.1条单方终止合同的，应当书面通知甲方，要求甲方无息返还履约保证金，退还多收的预交款项（如有）并赔偿损失，但乙方应在5日内迁离该房屋。 | |
| 10.3 | 在合同期内，除非下列任何情形是因甲方的过错直接引起的，甲方在下列任何情形下不必对乙方或任何第三方负责，该房屋的租金、物业费及其它费用不会因此减免。若乙方因此遭受损失的，乙方应自行与造成损害的直接责任方交涉：  因该房屋的公共设施(包括电梯、消防、保安设备、或其它设备)的任何缺陷、故障、停止运作或需要中断使用进行维修，或因水、电、通讯等供应的失效、故障、暂停，或因有水、烟、火或任何其它物质泄漏，而对乙方或任何第三方造成的人身伤害或财产损失。  如上述情况是因甲方的过错直接引起并造成乙方损失的，甲方应在法律规定的责任范围内赔偿乙方因此而遭受的直接经济损失。 | |
| 第十一条 乙方违约责任 | | |
| 11.1 | 在合同期内，乙方逾期缴纳租金、水、电、取暖费等费用之一或全部的以及履约保证金及其应补足部分等其他合同约定的乙方应缴纳或应补足的费用，每逾期1日，应按逾期缴纳金额的2%支付逾期付款违约金。  在合同期内，乙方违反本合同项下任何付款责任达7日以上的，甲方有权委托物业公司采取停止供应或使用水、电或其它设施的措施，因此造成的一切后果由乙方自行承担。 | |
| 11.2 | 在合同期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面终止本合同，收回该房屋，甲方的书面解除通知自发出后立即生效。由此而造成甲方损失的，乙方应予以赔偿： | |
| 11.2.1 | 未经甲方书面同意，擅自将该房屋部分或全部转租、转让、转借他人或调换使用； |
| 11.2.2 | 未经甲方书面同意，乙方中断、停止其经营活动3日（含3日）以上的； |
| 11.2.3 | 拖欠支付履约保证金、租金、物业费及其它费用之一或全部的达到20日； |
| 11.2.4 | 乙方或其代理人有严重损害甲方的名誉、信用的行为，包括乙方雇员或员工有殴打、谩骂消费者等恶劣行为； |
| 11.2.5 | 甲方检查中发现乙方疏于管理，造成安全隐患的，甲方通知乙方整改，乙方未按甲方限定的日期完成整改的，或乙方的行为导致起火或可能导致起火以及存在其他违反消防要求的行为，经甲方通知整改后拒绝整改的； |
| 11.2.6 | 租期内，该房屋发生安全责任事故，造成人员伤亡或重大财产损失的，除乙方承担一切法律责任外，甲方有权解除合同，且保证金不予退还； |
|  | 11.2.7 | 乙方 书店 服务/商品销售价格不得高于学校周边市场相同或者类似商品价格，不得因管理和服务等问题导致举报投诉或者舆论舆情或出现不服务甲方正常管理的情况，甲方有权对乙方一次性收取1000-5000元的违约金；乙方经营期间不得售卖与本服务无关的商品或服务，依据性质及严重程度，经通知整改不予配合的，甲方有权对乙方收取2000-10000元的违约金，因此造成的一切责任均由乙方承担，包括但不限于行政、经济及法律责任；  若一年内查实3次（含）上述情形，甲方有权解除合同,且履约保证金不与退回。 |
| 11.2.8 | 乙方未按本合同约定、甲方学校管理规范经营，经甲方催告后仍达不到要求或拒不整改的； |
| 11.2.9 | 乙方经营过程中，发生违法违规情况，被相关部门处罚的。 |
| 11.3 | 乙方确认并承诺，乙方从未收取或给予，且不会收取也不会给予甲方雇员任何利益。乙方承诺遵守商业道德和反不正当竞争、反商业贿赂以及避免利益冲突的相关法律规定。乙方认可任何违反的行为将被视为对本合同的违约。甲方有权解除本合同。 | |
| 11.4 | 乙方违反约定提前解除合同的，应当按照剩余租期租金总额的30%向甲方支付违约金，并赔偿甲方因此遭受的损失。甲方有权将乙方预付的房屋租金、物业费及履约保证金冲抵其应付的违约金和赔偿金，不足部分乙方负有继续赔付义务。 | |

## 第十二条 其 他

|  |  |
| --- | --- |
| 12.1 | 租赁期间，由于不可抗力因素以及国家有关法规、政策的限制致使任何一方不能履行本合同有关义务的，双方可以解除合同，并免除违约责任。 |
| 12.2 | 双方在履行合同中发生争议的，可以友好协商解决。合同当事人友好协商解决不成的，向甲方所在地的人民法院提起诉讼。 |
| 12.3 | 本合同由甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章或合同专用章之日起生效。若甲乙双方不能在同一天签字并盖章，以后签字并盖章一方的日期为本合同的生效日期。 |
| 12.4 | 本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，各份具有同等法律效力。 |
| 12.5 | 本合同未尽事宜，由双方友好协商解决。甲方和乙方以对本合同未作约定的事项通过协商签订书面的补充协议的形式加以约定。补充协议与本合同具有同等效力，除另有约定之外，两者约定不一致的以补充协议约定为准。 |

**（本页无正文，为《北京林业大学【】服务用房【】租赁项目合同》签署页）**

甲 方（委托方）：北京林业大学 乙 方（受托方）：

名 称：(印章) 名 称：(印章)

年 月 日 年 月 日

授权代表(签字)： 授权代表(签字)：

地 址：北京市海淀区清华东路35号 地 址：

统一社会信用代码：12100000400006719W 统一社会信用代码：

邮政编码：100083 邮政编码：

电 话：010-62338279 电 话：

开户银行：工商银行北京东升路支行 开户银行：

账 号：0200006209026400903 账 号：

## 附件一： 该房屋位置示意图（仅作识别使用）

+

## 

## 附件二：合同基本条件

**第一部分 承租面积**

出租房屋：北京林业大学新建学生公寓配套服务用房105B号房屋，详见附件一黄色标示范围位置。

承租面积：288.28平方米。

**第二部分 用途**

主要用于书店经营。书店经营项目应包括但不限于专业画材教具、教辅、学习资料、一般图书、杂志、报纸、音像制品、数字产品、文化创意、鲜花等产品，以满足师生实际需要，文创用品须遵守学校相关规定要求，并上报中心备案审批后进行销售。

乙方在该房屋内不得销售假冒伪劣产品、违禁物品及违反学校相关管理要求的货品等、不得承接非法传销、非法集会等活动。否则，甲方有权单方解约或者根据学校有关规定进行相应的违约措施。

限制经营：餐食、饮品等餐饮服务。所经营项目均须取得甲方同意后方可经营。

**第三部分 交付日期**

交付日期：[ / ]年[ / ]月[ / ]日。具体以甲方书面通知为准。

乙方租用该房屋的期限共计 3 年，即[2025]年[3]月[1]日起至[2028]年[2]月[29]日止。

**第四部分 租金及费用**

1.租金缴纳的金额及时间：

第一年2025年 3月 1 日至2026年 2月 28 日，缴纳租金为： 元（大写：）**，**缴纳时间为：2025 年 3 月 7 日（含该日）前，汇入甲方指定账号。

第二年2026年 3月 1 日至2027年 2月 28 日，缴纳租金为： 元（大写：）**，**缴纳时间为：2026 年 3 月 7 日（含该日）前，汇入甲方指定账号。

第三年2027年 3月 1 日至2028年 2月 29 日，缴纳租金为： 元（大写：）**，**缴纳时间为：2027 年 3 月 7 日（含该日）前，汇入甲方指定账号。

2.履约保证金：履约保证金为 元(大写: ),合同总额的10%，乙方应于2025年3月7日前,在本合同签订后7日内支付至甲方指定账户。

乙方需在合同签订后7个日历天内，即 2025年3月7日前，汇入甲方指定账号。

3.水、电费、网络费：按流量表计量，计量表按照学校的规格型号要求进行安装。设备采购及安装费用由乙方承担。

水费：参照学校相关标准收取，如遇政府调价，根据政府调价执行补交。

电费：参照学校相关标准收取，如遇政府调价，根据政府调价执行补交。

网络费：参照学校相关标准收取。

4.物业费及供暖费计取详见附件六。

**第五部分 装修保证金**

1.装修押金：按照装修面积300平方米以下10000元/户

300平方米至500平方米20000元/户

500平方米至1000平方米30000元/户

1000平方米以上50000元/户；

2.装修管理费：20元/平方米（一次性收取，不予退还）；

3.施工垃圾日产日清，物业可提供垃圾清运单位联系方式，费用由乙方承担；

4.施工人员出入证押金：30 元/证（含每证10元工本费）；

5.灭火器材租赁费：50元/具（可自备，须通过安保部检验）；

6.灭火器材租赁押金：200元/具（灭火器仅限装修现场使用）；

7.消防泄水费：300元/次（仅限消防系统有改动的客户缴纳）。

甲方与乙方所约定的租金、费用等价款（含乙方应向甲方和物业公司缴纳的一切费用，包括但不限于租金、保证金、物业费、违约金等），均为含增值税价款。

甲方和物业公司在收取乙方支付的上述租金及费用后，应按照租赁合同的约定向乙方出具相应金额的合法发票。但各类保证金、押金【包括但不限于：履约保证金、装修保证金等】除外，仅可开具收据。

**第六部分 账户**

甲方银行账户：开户银行：工商银行北京东升路支行

银行地址：学院路30号方兴大厦

名称：北京林业大学

银行账号：0200006209026400903

乙方银行账户：（甲方向该账户支付或返还合同项下的全部款项）

开户银行：

银行地址：

收款人名称：

银行账号：

甲方有权变更指定的银行及账户，但应提前十四个工作日书面通知乙方。

## 附件三：

营业执照、法人身份证复印件

**附件四**

**校园商贸安全管理协议书**

甲方：北京林业大学 （以下简称甲方）

乙方： （以下简称乙方）

项目名称：北京林业大学新建学生公寓配套服务用房书店租赁项目合同（本协议为主合同附件）

为加强对校园经营商户运营区域的安全管理，保证学校设施设备及运营场所等各项工作安全稳定，预防人员、财产、治安及火灾等事故的发生，根据《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国治安管理处罚法》及其它有关治安、消防的法律法规，按照“谁经营、谁负责”的原则，经甲乙双方协商，特签订如下协议：

一、乙方必须持有工商主管部门颁发的《营业执照》方可运营。

二、乙方应当确立一名主要安全责任人，建立食品安全、人员治安、现场消防和应急处置的教育制度，加强对经营食品、雇佣职工治安、场地安消防的培训，未经教育培训人员，不得上岗工作。如乙方有维修作业人员应按照持证上岗原则，按操作规程开展相关设备、设施的维修,防止各类风险事故的发生，此外，运营现场应配备急救箱等安全必备资料。乙方应明确场区消防安全责任人，并报甲方备案。

三、如乙方涉及施工改造项目，应提前15个工作日向甲方申报登记，如实申报施工项目、方案、标准、拟定开工和竣工时间等内容，并提交施工方案和安全承诺书，交验《营业执照》和《资质证书》等相关材料，经甲方管理部门批准后方可进行施工，未经批准不得擅自施工（如有涉及建筑主体及系统、配套设施的改动，须提供施工图纸）。如改动消防系统，由乙方报政府消防主管部门审批，并报甲方备案审核后方可进行，进场前需同时报学校物业审核备案。

四、乙方经营场所内必须配备消防器材，做到布局合理。要害部位应配备不少于4具的灭火器，要有明显的防火标志，并经常检查、维护、保养，保证灭火器材灵敏有效。运营场所内严禁吸烟、存放易燃易爆危险物品。

五、乙方人员应遵守甲方的管理制度，服从甲方人员的监管，否则甲方有权采取相应的措施；因此造成甲方客户投诉或经济损失的，甲方有权要求乙方承担赔偿责任，并禁止责任人进校工作，造成社会危害的，将移交司法机关处理。

六、乙方应保证场区机电设备使用安全，经过专业资质的检测、检验单位的检测，具备安全技术检测证明，否则，不得投入使用。

七、乙方在校日常经营中，要严格遵守安全运营规范，对于机器设备进行安全操作，对于水电设施进行严格管理，避免火情等隐患出现。

八、乙方涉及进校车辆的，要合法取得驾驶证且在有效期，车辆合法且符合上路条件，审批进校后严格限速慢行，极端天气注意观察行人，禁止驾车抽烟、酒驾、野蛮驾驶和超速行驶等行为，车辆倒车时要安排专人引导，确保校园行车安全。

九、乙方严格遵守学校疫情防控各项措施，店内每日按规定进行消杀防疫工作登记台账，对雇员有疫情防控管理规定，掌握雇员健康情况，做好疫情常态化防控管理。

十、乙方雇员应有较高的思想教育遵守甲方管理规定，无犯罪记录，身体健康，需统一着装、经教育培训后上岗，不擅离工作岗位，不乱串工作岗位，严禁酒后工作以及与甲方及顾客发生冲突和违反学校相关治安和安消防管理规定等行为。

十一、乙方违反本协议约定造成甲方或第三方损失或发生安全事故的，甲方有权要求乙方停止经营，因此给甲方造成损失的，乙方应承担赔偿责任。

十二、本协议自甲、乙双方签字盖章之日起生效。

十三、本协议一式陆份，甲方执陆份，乙方执贰份，各份具有同等法律效力。

甲方（公章）：北京林业大学 乙方（公章）：

法定代表人或授权代表（签字）： 法定代表人或授权代表（签字）：

年 月 日 年 月 日

**附件五**

**北京林业大学校园商贸运输车辆安全责任书**

甲方单位：北京林业大学

乙方单位：

项目名称：北京林业大学新建学生公寓配套服务用房书店租赁项目合同

为切实做好北京林业大学校园商贸运输车辆安全管理，防止和减少校园事故的发生，营造和谐校园环境，特此对商贸运输车辆作出如下规定：

一、乙方的法人代表或负责人是第一安全责任人，全面负责本商户运输车辆的安全管理工作。

二、乙方应建立健全的运输车辆管理规定与应急预案管理办法，明确责任人，确保各项规定落实到位。

三、乙方应严格遵守国家《中华人民共和国道路交通安全法》、《中华人民共和国道路交通安全法实施条例》及学校《交通安全管理规定》等其他有关规定。

四、乙方应严格管理运输车辆的各类资质证件、驾驶员持证上岗、车辆车况等留份备案。

五、乙方应定期对运输车辆的配置、配备及随车安全应急设备和器材，进行检修检查。

六、乙方运输车辆进入甲方场地，须按指定地点停放，禁止鸣笛、超速行驶，服从甲方的指挥、调度，严禁故障车辆上路行驶。

七、乙方运输车辆进入甲方场地后,禁止在学生上课或下课的早、中、晚高峰时段行驶(7:30-8:30；11:30-13:30；16:30-18:30)，如遇学校大型活动，须遵守学校临时交通管制等措施。

八、乙方运输车辆在卸货时，应轻卸、轻放，尽量减少装卸时产生的噪音。

九、乙方须保证运输车辆的安全防护器材配备到位，安全措施得力，否则将不得进入校园。

十、乙方应做好运输车辆驾驶员安全教育培训，使其具备相应的安全意识和安全技能。

十一、乙方必须保证所有运输车辆均按规定购买保险，在运输作业中发生的所有人身伤亡事故、经济损失、车辆质量导致的事故（非甲方原因），除保险公司赔付外，剩余部分由乙方承担全部责任。

十二、乙方因自身管理不当造成的安全事故，均由乙方承担全部责任，甲方概不负责。

十三、发生交通安全事故时，甲乙双方有抢险、救灾的义务，所发生的费用由乙方承担。

十四、对于乙方雇用驾驶员的伤害或赔偿，应由乙方自行负责，对于这类伤害或赔偿，乙方应保持并持续保证甲方不负任何责任。

十五、凡违反本规定而引起的火灾火警、人员伤亡、交通运输安全等事故或不良影响，学校将严肃追究乙方第一安全责任人及肇事人责任。

十六、以上责任不因责任人更换而改变，责任人变更后，继续由接任者履行相应责任。

本责任书一式陆份，甲方肆份，乙方执贰份，自签订后生效。

甲方单位（盖章）：北京林业大学 乙方单位（盖章）：

法定代表人或授权代表签字： 法定代表人或授权代表签字：

签订日期： 签订日期：

**附件六：**

**商户物业管理协议**

甲方北京林业大学委派综合保障部物业服务中心负责校园教学、办公及科研楼宇公区的卫生清洁工作，负责校内绿地、绿植的养护工作，负责校内动力设备运行工作。根据中华人民共和国相关法律、法规的规定，经平等协商，与乙方达成物业管理协议如下：

**第一条 物业管理服务期限**

甲方提供物业管理服务的期限自 2025年 3 月 1 日起至2028年 2 月 29日止，与本租赁合同起止时间保持一致。

该房屋承租建筑面积为：288.28平方米

**第二条 物业管理服务基本情况**

服务区域：乙方签订房屋租赁合同约定的承租区域所在的楼宇公共区域和设备设施。

服务类型：公区卫生清洁、生活垃圾清运、环境绿地养护、动力运行保障。

**第三条 物业管理费用**

1. 物业管理服务期间，乙方应向甲方缴纳物业管理费，逾期将收取滞纳金，滞纳金收取标准为逾期每日支付物业费总金额的1‰。

2. 物业管理费不包含乙方因承租、使用租赁房屋而产生的供暖费、网络费、水费、电费、燃气费、电话费等费用，物业管理费收费标准为¥ 0.33元/日/平方米，该物业管理费未被包含于乙方根据租赁合同支付给甲方的租金等任何款项中。甲方应于收到相应款项后【30】个工作日内向乙方开具合法有效的等额正式发票或收款收据。

如房屋租赁合同约定的所在建筑的实际物业管理情况发生变化导致需调整物业管理费，经双方协商一致后签订书面补充协议进行约定。

3.本房屋租赁合同期物业管理费合计为：104265.12元（大写：壹拾万零肆仟贰佰陆拾伍元壹角贰分 ）；具体缴纳金额及时间如下：

第一年2025年 3月 1 日至2026年 2月 28 日，缴纳物业费：34723.33元（大写：叁万肆仟柒佰贰拾叁元叁角叁分），缴纳时间为：2025 年 3 月 7 日（含该日）前，汇入甲方指定账号。

第二年2026年 3月 1 日至2027年 2月 28 日，缴纳物业费：34723.33元（大写：叁万肆仟柒佰贰拾叁元叁角叁分），缴纳时间为：2026 年 3 月 7 日（含该日）前，汇入甲方指定账号。

第三年2027年 3月 1 日至2028年 2月 29 日，缴纳物业费：34818.46元（大写：叁万肆仟捌佰壹拾捌元肆角陆分），缴纳时间为：2027 年 3 月 7 日（含该日）前，汇入甲方指定账号。

4. 甲方指定的银行账户信息如下：

户 名：【北京林业大学】

开户行：【工商银行北京东升路支行】

账 号：【0200 0062 0902 6400 903】

**第四条 物业管理费服务内容**

1.公区保洁服务

甲方委派专业保洁人员对租赁合同约定的区域所在的公共空间、卫生间进行日常卫生清洁及巡视巡查工作，包括清洁工具费、清洁消耗品等日常清洁工作所需的耗材费用，旨在确保公共区域的设施完好、环境整洁。

2.绿化养护服务

甲方委派专业绿化养护人员对租赁合同约定区域所在的周边绿地、绿植进行日常养护、修剪等工作。包括绿化工具费、用水费、农药化肥费、杂草清运费和景观维护费等，旨在确保商铺周边绿化景观的美观。

3.垃圾清运服务

甲方委派专业垃圾清运人员，每日对商铺产生的生活垃圾集中清运至北京林业大学垃圾站分类处理。

**第五条 供暖费用**

1.供暖费收费标准： 45 元/建筑平方米•采暖季。如遇政府调价，则根据政府调价执行。

2.供暖费为后付费，在供暖季结束后，以校园服务运营中心核定的实际营业天数核算上个供暖季应缴供暖费金额，乙方应在收到上述费用的缴费通知之日起10个工作日内将该等应付费用按甲方指定方式支付。甲方应于收到相应款项后【30】个工作日内向乙方开具合法有效的等额正式发票或收款收据。

3.甲方指定的银行账户信息如下：

户 名：【北京林业大学】

开户行：【工商银行北京东升路支行】

账 号：【0200 0062 0902 6400 903】

（以下无正文）

甲 方（盖章）： 北京林业大学 乙 方（盖章）：

甲方代表： 乙方代表：

签订日期： 签订日期：

# 第四章 附件—报价文件格式

附件1——报价书（格式）

附件2——报价一览表（格式）

附件3——响应偏离表（格式）

附件4——资格证明文件

附件5——业绩证明文件

附件6——项目方案

附件7——中小企业声明函、残疾人福利性单位声明函

## 附件1　　　　报价书（格式）

致：（校内比选采购代理单位）

根据贵方为(*项目名称*)项目校内比选采购服务的报价邀请(*校内比选编号*),签字代表(*姓名、职务*)经正式授权并代表供应商（*供应商名称、地址*）提交下述文件正本一份及副本\_\_\_份：

1．报价一览表

2．响应偏离表

3．资格证明文件

4．遵守国家有关法律、法规和规章，按校内比选文件中供应商须知和技术规格要求提供的有关文件

5．以 形式出具的报价保证金，金额为人民币　　　　　　元。

据此，签字代表宣布同意如下：

（1）附报价价格表中规定的应提交和交付服务的报价总价为

　　　　　　　　　　　　　　　　　　（用文字和数字表示的报价总价）。

（2）供应商将按校内比选文件的规定履行合同责任和义务。

（3）供应商已详细审查全部校内比选文件，包括第 号（校内比选编号、补充通知）（如果有的话）。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权力。

（4）本报价有效期为自文件开启日起 个日历日。

（5）在规定的文件开启时间后，供应商保证遵守校内比选文件中有关保证金的规定。

（6）供应商与采购人不存在可能影响校内比选公正性的利害关系，在报价之前，未曾为报价包号的采购需求提供过整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务。

（7）供应商同意提供按照贵方可能要求的与其报价有关的一切数据或资料，完全理解贵方不一定接受最高价的报价或收到的任何报价。

6．与本报价有关的一切正式往来信函请寄：

地址\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 传真\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 电子函件\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

供应商授权代表签字

供应商名称（全称）

供应商开户银行（全称）

供应商银行账号

供应商公章

日期

## 附件2　　　　报价一览表

校内比选编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 项目名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_　 包号:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 包号 | 名称 | 报价租金单价 | 三年报价总租金 | 报价保证金（元） | 备注 |
|  |  | 大写： 元/平方米•天  小写： 元/平方米•天 | 大写： 元  小写： 元 |  | 计算公式：  三年总租金=单价\*面积\*天数  其中，三年共计1096天  租赁面积288.28平米 |

供应商名称（盖章）：

供应商授权代表(签字):

注:1、此表应按供应商须知的规定密封标记并单独递交。

2、单独递交的此表如与报价文件正本中的不一致，以单独递交的为准。

**3、报价租金单价经核算如与三年报价总租金不对应，以单价为准修正总租金。**

**4、报价人报价（“报价租金单价”及“三年报价总租金”）的最小单位只能到“分”，且总租金不接受四舍五入，否则将视为未实质性响应。**

5、本表应单独提供word或excel的电子版，随电子版文件一同递交。

## 附件3　　　　响应偏离表

供应商名称:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 校内比选编号:\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ 包号:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 校内比选文件条款号 | 校内比选服务要求 | 报价响应 | 偏离情况 | 证明材料所在页码 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

注：

1.比选文件中的所有技术要求在本表中应点对点逐条响应。所有商务要求，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，**投标无效。**

2.“偏离情况”列应据实填写“正偏离”或“无偏离”或“负偏离”。

**3.响应内容需清晰明确，如比选文件要求需提供证明材料的需在表格中填写证明材料所在页的页码并标出响应内容所在位置，因未提供页码或页码不对应或未在证明材料中标出响应内容所在位置的，供应商自行承担相关损失。**

供应商授权代表签字：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

供应商(盖章):

## 

## 附件4　　　　资格证明文件

4-1法人或其他组织的营业执照等证明文件复印件并须加盖本单位公章（事业单位报价提供事业单位法人证书复印件加盖公章、非企业专业服务机构报价提供执业许可证复印件加盖公章、自然人报价提供身份证复印件并签名）

4-2 纳税证明

注：[提供报价日前最近六个月内任意一个月的纳税证明（银行缴费凭证或税务机关开具的证明）复印件并加盖本单位公章。依法免税的报价人，应提供相应文件证明其依法免税]

4-3 法定代表人授权书（格式）

4-4报价人的财务状况报告：会计师事务所出具上一年度财务审计报告或银行出具的资信证明

4-5 社会保障资金缴纳记录

注：[提供报价日前最近六个月内任意一个月的社会保障金缴纳记录（银行缴费单据或社保机构出具的证明）复印件并加盖公章。不需要缴纳社会保障资金的报价人，应提供相应文件证明其不需要缴纳社会保障资金]

4-6具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料

4-7报价人参加本次采购活动近三年内，在经营活动中没有重大事故、违法记录的声明；校内比选采购单位将于报价截止日当日（报价截止时间后），在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）和中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）对所有报价人进行信用信息查询并保留网页查询结果截图。对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、严重违法失信行为记录名单及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，将被拒绝其参与本次采购活动。

4-8 比选文件要求的其他资格证明文件

**注：以上证书或文件如无特别要求提供复印件即可。**

**附件4-3 法定代表人授权书(格式)**

本授权书声明：注册于（国家或地区的名称）的（公司名称）的在下面签字或盖章的（法人代表姓名、职务）代表本公司授权（单位名称）的在下面签字的（被授权人的姓名、职务）为本公司的合法代理人，就（项目名称）的（合同名称）报价，以本公司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日签字或盖章生效,特此声明。法定代表人签字或盖章\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

被授权人签字\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

公司盖章：

附：

被授权人姓名：

职　　　　务：

详细通讯地址：

邮政编码　　：

传　　　　真：

电　　　　话：

**（注：需后附法人及被授权人身份证复印件）**

**附件4-4　　　报价人的财务状况报告**

**会计师事务所出具上一年度财务审计报告或银行出具的资信证明**

说明：

1、报价人在报价文件中，须提供本单位2023或2024年年度会计师事务所出具的审计报告复印件并加盖本单位公章。

2、如报价人无法提供上一年度审计报告，则需提供银行出具的资信证明。银行资信证明可提供原件，也可提供银行在报价截止日前三个月内开具资信证明的复印件并加盖公章（银行资信证明可不受收受人和项目的限制，开具银行明确表示复印无效的，须提交原件）。若提供的是复印件，采购代理机构保留审核原件的权利。

3、银行资信证明应能说明该报价人与银行之间业务往来正常，企业信誉良好等。

银行出具的存款证明不能替代银行资信证明。

**附件4-7 报价人参加采购活动近三年内，在经营活动中没有重大事故、违法记录的声明**

我公司近三年（成立不足三年的将“近三年”改为“自成立之日起至今”）在经营活动中无重大违法记录（即未因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。如果因违法经营被禁止在一定期限内参加采购活动，期限已经届满），特此声明。

供应商授权代表签字：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

供应商(盖章):

说明：校内比选采购单位将于报价截止日当日（报价截止时间后），在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）和中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）对所有报价人进行信用信息查询并保留网页查询结果截图。

**附件4-8 比选文件要求的其他资格证明文件**

**1、报价人须提供“报价人相关单位一览表”：**

**报价人相关单位一览表**

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

注1：如报价人没有表中列示的相关单位，请填写“无”。

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

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

供应商名称(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_

供应商授权代表签字：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**2、比选文件第六章中要求提供的其他证明文件。**

## 附件5　　　　业绩证明文件

【按校内比选文件“第二章21.3 评审办法”中要求提供相应项目业绩证明材料】

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目名称** | **用户名称** | **合同金额** | **用户联系人及联系方式** | **合同签订日期** | **备注** |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

注：提供合同主要页（合同名称、甲乙双方签字盖章页、主要服务内容页、合同金额页等）的复印件并加盖报价人公章。提供的复印件中的主要页不全、要求的信息不完整的，该合同在评标时不予考虑。评委保留对上述资料原件审核的权力。

## 附件6　　　　项目方案

供应商名称:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_校内比选编号:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_包号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**一、服务团队人员一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **服务团队人员一览表** | | | | | | | |
| **序号** | **姓名** | **部门** | **年龄** | **本项目中拟任职** | **工作年限** | **承担过的同类项目业绩** |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

备注：1、本表供参考，可根据实际情况调整；

2、需后附团队人员身份证、毕业证、经验证明等相关资料。

**二、项目详细方案（自拟）**

（请供应商根据第六章的项目需求及评审办法，制定项目详细方案并加盖公章）

## 附件7　　　　中小企业声明函、残疾人福利性单位声明函

**（如本项目专门面向中小企业采购，本声明函属于资格证明文件）**

**中小企业声明函（服务）**

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，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。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*（零售业）*；承建（承接）企业为*（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*（零售业）*；承建（承接）企业为*（企业名称）*，从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元，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。

**残疾人福利性单位声明函**

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。

单位名称（盖章）：

日 期：

# 第五章 供应商须知资料表

本表是关于要采购标的物的具体资料，是对供应商须知的具体补充和修改，如有矛盾，应以本资料表为准。

|  |  |
| --- | --- |
| 条款号 | **内 容** |
| 1.1 | 采购人：北京林业大学  联系方式：010-62337427  采购代理机构：北京明德致信咨询有限公司  联系方式：010-82370045 |
| 11.1 | 报价保证金：**三年最低租金的1.5%。** |
| 11.3 | 应按照校内比选文件规定的形式提交保证金，本项目不接受11.3条规定以外的其他形式的保证金。 |
| 11.5 | 成交服务费为：按《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）及《国家发展改革委办公厅关于招标代理服务收费有关问题的通知》（发改办价格[2003]857号）执行，按**成交金额**差额定率累进法计算并下浮20%（如不足4000.00元，按4000.00元收取），由成交人支付。 |
| 12.1 | 报价有效期：90天(日历日) |
| 13.1 | 报价文件：正本：1份副本：3份;电子版文件：1 份(U盘)  （需包含有签字盖章的正本PDF版扫描件及可编辑的WORD版投标文件各一份） |
| 15.1 | 提交报价文件截止期：2025年2月13日9点30分（北京时间） |
| 17.1 | 唱标时间：同提交报价文件截止期  唱标地点：北京市海淀区学院路30号科大天工大厦B座17层1706室第二会议室。（提示：楼层较高，请供应商预留递交文件时间提前到场）。 |
| 21.3 | 评审方法：综合评分法 |
| 适用于本供应商须知的额外增加的变动：服务需求增加变更：不超过10％ | |
| 本校内比选文件的解释权属于采购人及采购代理机构。 | |

# 第六章 采购需求及技术要求

**一、项目需求一览表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **包号** | **分包名称** | **履约期** | 三年最低租金（万元） |
| 01 | 北京林业大学新建学生公寓配套服务用房书店租赁 | 履约开始时间2025年3月1日，履约截止时间2028年2月29日 | 88.16 |

**注：三年最低租金报价不得低于人民币88.16万元的最低租金要求，否则视为无效响应。**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **内容** | **说明** |
| **1** | **项目预算** | 本项目租赁期三年，三年最低租金88.16万元。 |
| **2** | **项目概况** | 本项目为北京林业大学新建学生公寓配套服务用房书店租赁项目，拟出租房屋位于北京林业大学新建学生公寓配套服务用房第105B号房屋，拟出租书店承租面积为288.28平方米。  学校现有学生2.56万余人，教职工约2400人，用于书店经营服务。 |
| **3** | **是否一招三年** | 合同一签三年。 |
| **4** | **投标人/响应人应具备的基本资格要求** | (一)具有独立承担民事责任的能力；  (二)具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；  (三)具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；  (四)有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；  (五)参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；  (六)本项目投标/提交首次响应文件截止之日前被“信用中国”网站列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的、被“中国政府采购网”网站列入政府采购严重违法失信行为记录名单（处罚期限尚未届满的），不得参与本项目的采购活动；  (七)法律、行政法规规定的其他条件。 |
| **5** | **投标人/响应人应具备的特殊资格要求** | 无特殊要求。 |
| **6** | **执行中小企业**  **政策** | 本项目专门面向中小微企业采购，投标人须提供《中小企业声明函》。 |
| **7** | **是否允许联合体投标/响应** | 否 |
| **8** | **是否允许投标人/响应人将项目非主体、非关键性工作交由他人完成** | 否 |
| **9** | **是否组织现场踏勘（标前答疑会）** | （1）踏勘联系人：杜畅  （2）联系方式：15608125701  （3）本项目01包仅此安排一次踏勘，每个单位仅限一名代表参加，务必携带【身份证原件】，由代理机构统一组织，请各投标人务必准时签到以证明出席。  （4）现场踏勘对该项目部分实施内容进行踏勘，请投标人在踏勘时充分了解现场环境，现场测算需投标人自行携带设备、辅材等。  （5）踏勘时间2025年2月11日下午14点00分，集合地点：北京市海淀区清华东路35号北京林业大学东1门外。  （6）请按在微信上搜索“北林保卫”小程序，于2025年2月11日中午11点00分前（过时不候）办理入校报备。因投标人未及时或未按要求报备导致不能及时踏勘的，视为主动放弃入校踏勘，相关损失由投标人自行承担。  特别注意：  1、踏勘人员仅限一人，报备后不得改变人员，须携带身份证原件，步行入校。  2、遵守采购人及代理机构的踏勘安排，校内不得大声喧哗随意走动，踏勘结束后尽快离开学校不得停留。  操作步骤：微信上搜索“北林保卫”小程序，点击“预约进校”。  部门：采购与招标管理中心  受访人：刘源源  受访人手机号：13269135566  开始日期：2025年2月11日  预约开始时间：12：00  结束日期：2025年2月11日  预约结束时间：17：30  姓名：填写入校人员姓名（每个单位仅限一人）  身份证：如实填写（入校需刷身份证）  单位名称：报名的单位名称  拜访电话：如实填写  访客事由：踏勘-北京林业大学新建学生公寓配套服务用房书店租赁项目  出行方式：如实填写（停车费自理） |
| **10** | **是否提交**  **履约保证金** | 本项目需在中标后收取履约保证金，履约保证金数额为本项目中标合同金额的 10 % |
| **11** | **采购资金的支付方式、时间、条件** | 每年一次性支付。缴纳时间为每年3月7日（含该日）前,以汇款形式支付。 |
| **12** | **项目履约时间** | 履约开始时间2025年3月1日，履约截止时间2028年2月29日 |
| **13** | **项目履约地点** | 北京林业大学新建学生公寓配套服务用房第105B号房屋 |
| **技术要求** | | |
| **（一）项目详情**  北京林业大学新建学生公寓配套服务用房书店租赁项目  **（二）服务范围及内容**  书店经营项目需设立图书区、阅读区、文创产品区、专业画材教具区、鲜花礼品区，其他经营内容包括但不限于教辅、学习资料、杂志、报纸、音像制品、数字产品等产品，以满足师生实际需要。  报价人应在装修前将该房屋(包括房屋之墙体及其外立面)的室内、室外设计图、区域划分图、施工方案及装修效果图报采购人审批，取得采购人同意后方可进行。  报价人不得在该房屋内销售或提供上述经营项目以外及假冒伪劣商品、违禁物品及违反学校相关管理要求的商品或服务。  在售卖文创用品前须遵守学校相关规定要求，并经北京林业大学综合保障部校园服务运营中心备案审批后进行。  销售商品或提供服务的种类要根据运营过程中采购人实际需求进行适时调整。  **（三）服务目标**  服务目标主要为本校师生，学校现有学生2.56万余人，教职工约2400人。  **（四）需要执行的相关国家、行业、项目所在地使用规范标准等**。  本项目报价人需按照相关国家、行业、项目所在地使用规范标准等提供服务。  **（五）对服务团队人员的要求**  该项目服务人员要求有完整有效的从业人员身份信息、健康证、无犯罪证明、体检报告、员工劳务合同信息等进行备案，进场后及时为从业人员办理人口信息登记、暂住证等。报价人雇佣人员只与报价人构成劳动关系，与采购人没有任何劳动关系，在协议期间出现的任何劳资纠纷、工伤事故等问题一切法律责任由报价人负责。  **（六）售后服务要求**  报价人书店经营服务/商品销售价格不得高于学校周边市场相同或者类似商品价格，不得因管理和服务等问题导致举报投诉或者舆论舆情或出现不服务采购人正常管理的情况，采购人有权对报价人一次性收取1000-5000元的违约金; 报价人经营期间不得售卖与本服务无关的商品或服务，依据性质及严重程度，经通知整改不予配合的，采购人有权对报价人收取2000-10000元的违约金，因此造成的一切责任均由报价人承担包括但不限于行政、经济及法律责任;若一年内查实3次(含)上述情形，采购人有权解除合同,且保证金不与退回。  **（七）采购人提供的设备、资料或便利条件**  采购人负责提供北京林业大学新建学生公寓配套服务用房第105B号房屋，拟出租书店承租面积为288.28平方米。 | | |