

服务 公开招标文件

项目编号：CLF0123SZ11QY61

项目名称：校外学生宿舍租赁（含物业管理）项目

采联国际招标采购集团有限公司

2023 年

目 录

第一章 投标邀请	3
第二章 投标资料表	6
第三章 用户需求书	7
第四章 开标、评标、定标	11
第五章 合同文本	22
第六章 投标文件格式	38
第七章 投标人须知	57

第一章 投标邀请

采联国际招标采购集团有限公司（以下简称“采购代理机构”）受清华大学深圳国际研究生院（以下简称“采购人”）的委托，对校外学生宿舍租赁（含物业管理）项目进行公开招标采购，欢迎符合条件的供应商投标。

一、项目编号：CLF0123SZ11QY61

二、采购项目名称：校外学生宿舍租赁（含物业管理）项目

三、采购项目内容及需求：

（一）采购项目内容及最高限价：

采购内容	数量	服务期	最高限价	所属行业
校外学生宿舍租赁（含物业管理）	1 项	2023 年 8 月 1 日至 2027 年 7 月 31 日，共四年	人民币 1116 万元/年	租赁和商务服务业

注：租赁前三年年度租金（最高限价为人民币 1116 万元/年）不得增长，第四年起租金增长费率不得高于 9%。

（二）采购人的具体采购需求：详见招标文件中的“用户需求书”。

（三）本项目不接受进口产品\服务。

（四）本项目属于采购人自行采购项目；采购监督管理部门为采购人的上级主管部门或采购人的纪检部门。

四、投标人的资格要求：

（一）提供在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织的营业执照或事业单位法人证书或社会团体法人登记证书复印件，如投标人为自然人的提供自然人身份证明复印件；如国家另有规定的，则从其规定。（分支机构投标，须取得具有法人资格的总公司（总所）出具给分支机构的授权书，并提供总公司（总所）和分支机构的营业执照（执业许可证）复印件。已由总公司（总所）授权的，总公司（总所）取得的相关资质证书对分支机构有效，法律法规或者行业另有规定的除外。）

（二）本项目的特定资格要求：无。

（三）参与本项目投标前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（由供应商在《投标人资格声明函》中作出声明）（重大违法记录是指供应商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（根据财库〔2022〕3 号文，“较大数额罚款”认定为 200 万元以上的罚款，法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于 200 万元的，从其规定））。

（四）参与本项目采购活动时不存在被有关部门禁止参与政府采购活动且在有效期内的情况（由供应商在《投标人资格声明函》中作出声明）。

（五）为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再

参加该采购项目同一合同项下的其他采购活动（由供应商在《投标人资格声明函》中作出声明）。

（六）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（由供应商在《投标人资格声明函》中作出声明）。

（七）未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单（税收违法黑名单）、政府采购严重违法失信行为记录名单（由供应商在《投标人资格声明函》中作出声明）。注：“信用中国”、“中国政府采购网”、“深圳信用网”以及“深圳市政府采购监管网”为供应商信用信息的查询渠道，相关信息以开标当日的查询结果为准。

（八）本项目不接受联合体投标。

五、获取招标文件

（一）采用线上获取招标文件方式：供应商应填写并打印《采购文件领购登记表》（可在采购代理机构网站（www.chinapsp.cn）中“下载中心”下载）加盖供应商公章扫描发至采购代理机构邮箱（cailiansz@126.com）。报名资料审核通过后并缴纳标书款后即为报名成功。

（二）采用线下获取招标文件方式：供应商应携带填写好的《采购文件领购登记表》加盖供应商单位公章后，至深圳市福田区竹子林中国经贸大厦 10 楼采联国际招标采购集团有限公司深圳分公司进行购买，缴纳标书款后即成功获取招标文件。

（三）获取招标文件过程问题咨询联系人：许小姐，联系电话：0755-88377571-2325/2326。

（四）符合资格的供应商应当在 2023 年 7 月 4 日至 2023 年 7 月 11 日期间（上午 10:00-12:00，下午 15:00-17:30，法定节假日除外，不少于 5 个工作日）到采联国际招标采购集团有限公司（详细地址：详见上述招标文件获取方式的采购代理机构邮箱、线下地址）购买招标文件，招标文件每套售价 600.00 元（人民币），售后不退。

如采用汇款方式购买招标文件请汇至以下账户：

户名：采联国际招标采购集团有限公司深圳分公司

开户行：广发银行广州白云机场支行

账号：9550880212556500152

六、接收投标文件时间：2023 年 7 月 20 日 14 时 15 分-14 时 45 分。

七、提交投标文件地点：清华大学深圳国际研究生院 A 栋 201 会议室。

八、投标截止时间及开标时间：2023 年 7 月 20 日 14 时 45 分。

九、开标地点：清华大学深圳国际研究生院 A 栋 201 会议室。

十、本项目相关公告在以下媒体发布：

相关媒体：采购代理机构网站（www.chinapsp.cn）、清华大学深圳国际研究生院官网（<https://www.sigs.tsinghua.edu.cn/>）。相关公告在上述媒体上公布之日即视为有效送达，不再另行通知。

十一、公告期限：自本公告发布之日起 5 个工作日。

十二、联系事项：

<http://www.chinapsp.cn/>

第 4 页，共 63 页

采联国际招标采购集团有限公司

采购人: 清华大学深圳国际研究生院

地址: 清华大学深圳国际研究生院 A 楼 2 楼

联系人: 原老师

联系电话: 0755-26036102

采购代理机构: 采联国际招标采购集团有限公司

地址: 深圳市福田区竹子林中国经贸大厦 10A、B

联系人: 吴先生

联系电话: 0755-8837 7571 转 2324

邮箱: cailiansz@126.com

发布人: 采联国际招标采购集团有限公司

发布时间: 2023 年 7 月 4 日

第二章 投标资料表

说明: 该资料表的条款项号是与《投标人须知》条款项号对应的条款, 是对《投标人须知》补充、修改和完善, 如果有矛盾的话, 应以本资料表为准。

条款项号	内 容
一、说明	
2.1	资金来源: 财政性资金
二、招标文件	
8.1	现场考察或者召开开标前答疑会: 不举行。
三、投标文件的编制	
12.2.1	(境外货物) 进口环节关税和增值税: 无。
12.3	投标人所报的投标价在合同执行过程中是固定不变的, 不得以任何理由予以变更。
12.4	1) 不允许有备选方案, 否则将被视为无效投标。 2) 每项报价或每种规格货物或每项服务只允许有一个报价, 否则将被视为无效投标。
12.5	不允许附加条件报价, 否则将被视为无效投标。
18.1	投标有效期: 90 天。
19.1	投标文件份数: 正本一份, 副本五份, 电子文件一份。
22.1.3	质疑函接受的联系方式 地址: 深圳市福田区竹子林中国经贸大厦 10A、B 联系人: 吴先生 联系电话: 0755-8837 7571 或 7572 转 2324 电子邮箱: szzy@chinapsp.cn 邮编: 518040
五、授予合同	
26.1	履约保证金: 无
27.1	1. 中标人须向采购代理机构按如下标准和规定缴纳采购代理服务费: (1) 中标人向采购代理机构缴纳采购代理服务费: RMB36000 元。 (2) 采购代理服务费的缴纳形式: 向采购代理机构直接缴纳采购代理服务费。可用支票、汇票、电汇等付款方式; 2. 投标人应签署第六章所附格式的采购代理服务费承诺书, 作为投标文件的一部分。 3. 中标人在领取《中标通知书》前应向采购代理机构缴纳采购代理服务费。凭领取人身份证复印件并加盖公章领取《中标通知书》。如采用电汇或银行转账, 须同时递交采购代理服务费缴费凭证复印件并加盖公章。
其他说明	
/	评标方法: 采用综合评分法。

第三章 用户需求书

说明：

1. 投标人须对本项目的采购标的或服务内容进行整体响应，任何只对采购标的或服务内容其中一部分内容进行的响应都被视为无效投标。
2. 用户需求书中打“★”号条款为实质性条款，有任何一条负偏离则导致无效投标。

一、项目基本概况：

为保障采购人 2023 级新生住宿需求，现需采购一家合格的供应商为采购人提供大学城周边学生公寓（含物业管理）租赁服务，主要用于学生住宿。第一年总预算为人民币 1116 万元/年，租赁前三年年度租金不得增长，第四年起租金增长费率不得高于 9%。

注：本项目服务期内的每一年租金均包含物业费、电梯维护费（如有电梯）、安保费、绿化费、网络使用费等除水电费外的一切费用。

二、服务要求：

（一）租赁场地建筑要求

★1. 项目用地及相关建筑手续，产权清晰，保证在中标时无任何债权、债务纠纷，具备合法有效的权属证明（提供承诺函，格式自拟）。

★2. 项目须提供有效产权证书或与产权人租赁关系的相关证明文件，租赁有效期至少覆盖采购人拟租赁期三年以上（提供相关证明文件）。

★3. 项目应提供建筑安全证明：如房屋竣工验收报告、结构安全性鉴定报告、房屋完损性鉴定报告、市住房和城乡建设局官网的竣工验收备案查询结果截图四项之一，或其他具备法律效力的建筑安全证明文件（提供相关证明文件）。

★4. 提供关于开展消防维保的承诺函，承诺在正式入住前，提供消防维保公司出具的维保证明。（提供承诺函，格式自拟）。

5. 项目公寓距离清华大学深圳国际研究生院一期步行距离不超过 1 公里。

（二）租赁场地房屋配置要求

★1. 投标人须于 2023 年 8 月 1 日前提供 160 间以上平均套内面积不小于 20 平米的独立房间，床位不少于 400 个，单个房间床位数不得超过 4 个。

★2. 项目场所由投标人负责完成房屋精装修、家具家电配备、开荒清洁等工作，符合拎包入住标准，可按采购人需求时间投入使用。

3. 每间房均含明窗和独立卫生间，须配置成人床（含床垫）、窗帘、书桌、椅子、衣柜、照明灯具、空调、热水器、洗手池、便池、花洒、网络。

★4. 具有合法资质的检测机构出具的空气质量检测合格报告。（提供所投房屋总量 10%以上的单间距投标之日起前 3 个月内任意一个月的装修后的空气质量检测合格结果，或承诺中标后提供抽检所投房屋总量 5%以上的单间的空气质量检测合格结果）。

(三) 租赁场地集中管理要求

宿舍所在楼栋须实现封闭管理, 仅供采购人本校学生居住使用。所有宿舍须满足集中管理要求, 应集中在 1-2 栋楼中, 如分布在两栋楼, 须满足楼栋相邻且可实现统一封闭管理。

(四) 附加服务要求

投标人须为采购人配备 24 小时专职管家, 专项对接采购人日常宿舍管理工作。

三、 商务要求:

★ (一) 最高限价

第一年总预算为人民币 1116 万元/年, 租赁前三年年度租金不得增长, 第四年起租金增长费率不得高于 9%。

(二) 投标人须承诺中标后为拟出租公寓购买场地责任险, 且最迟在合同签订日提供购买证明(提供承诺函, 格式自拟)。

★ (三) 项目服务期限: 2023 年 8 月 1 日至 2027 年 7 月 31 日, 共四年。

★ (四) 付款方式: 采购人按年度结算费用, 支付时间最迟不超过合同到期日。

(五) 违约承诺: 投标人未按合同约定期限交付房屋的, 每逾期 1 天, 投标人应按合同总价的 5% 向采购人偿付违约金。如投标人逾期交付达 15 天, 采购人有权解除合同, 投标人应退还采购人所有已支付款项。

四、 投标报价要求

1. 本项目服务费采用包干制, 应包括服务成本、法定税费和企业的利润。由企业根据招标文件所提供的资料自行测算投标报价; 一经中标, 投标报价以及第四年租金增长费率作为中标人与采购人签订的合同的依据, 合同期限内不做调整。

2. 投标人应根据本企业的成本自行决定报价。不得以低于成本的报价竞标; 评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价, 有可能影响产品质量或者不能诚信履约的, 应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明, 必要时提交相关证明材料, 投标人不能证明其报价合理性的, 评标委员会应当将其作为无效投标处理。

3. 投标人的投标报价不得超过最高限价以及第四年租金增长费率不高于 9%, 也没有为负数。

4. 投标人的投标报价以及第四年租金增长费率, 应是本项目招标范围和招标文件上所列的各项内容中所述的全部, 不得以任何理由予以重复, 并以投标人在投标文件中提出的投标报价以及第四年租金增长费率为依据。

5. 除采购代理机构通过修改招标文件予以更正, 否则, 投标人应毫无例外地按招标文件所列的清单中项目和数量填报综合单价和合价。投标人未填综合单价或合价的项目, 在实施后, 视作该项费用已包括在其它有价款的综合单价或合价内, 不得申请额外支付。

6. 本项目不组织统一踏勘, 投标人可先自行到项目地点踏勘以充分了解项目的位置、情况、道路及任何其它足以影响投标报价的情况, 任何因忽视或误解项目情况而导致的索赔或服务期限延长申请将不获批准。

7. 投标人不得期望通过索赔等方式获取补偿, 否则, 除可能遭到拒绝外, 还可能将被作为不良行为记录在案, 并可能影响其以后参加政府采购的项目投标。各投标人在投标报价时, 应充分考虑投标报价的风险。

五、注意事项

1、投标人不得将项目非法分包或转包给任何单位和个人。否则, 采购单位有权即刻终止合同, 并要求投标人赔偿相应损失。

2、物业管理服务需包括且不限于以下内容:

2.1 保洁服务

2.1.1 保洁人员负责公共区域卫生保洁及保持各楼层通道地面的整洁。

2.2 垃圾的收集和处理。

2.2.1 根据实际情况, 合理布设垃圾桶、果壳箱, 垃圾应袋装, 并进行垃圾分类收集;

2.2.2 垃圾做到日清, 垃圾桶、果壳箱无溢满现象;

2.2.3 垃圾箱、垃圾池根据实际需要进行消杀, 有效控制蝇、蚊等害虫孳生, 保持洁净;

2.3 日常维修管理

日常养护维修是指为保持公寓原有完好程度和正常使用, 而进行的日常养护和及时修复小损、小坏等日常维护管理工作, 要求提供 24 小时故障报修服务, 且早八点到晚十点期间维修响应时间在 2 小时内。

2.3.1 按有关法规政策规定和业主约定对公寓及配套设施进行管理服务;

2.3.2 公寓房屋外观 (包括屋面、天台) 完好、整洁, 外墙、公区楼梯间的面砖、玻璃等地无污迹、无破损, 外墙及公共空间无乱张贴、乱涂、乱画、乱悬挂现象, 室外标识牌、外墙灯按规定设置, 整齐有序;

2.3.3 及时完成入住人员交办的各项零星维修任务, 原则上随叫随到;

2.3.4 建立严格的日常巡查保养制度, 保证设备正常运行;

2.3.5 所派维修管理工作人员须为专业人员。

2.3.6 加强日常维护检修, 照明设备、指示灯具及线路、开关要保证完好。

2.4 硬件设施要求

2.4.1 通风、照明及其它附属设施完好, 工作正常;

2.4.2 电梯年检合格证齐全, 维修保养合同完备 (如有);

2.4.3 轿厢、井道保持清洁;

2.5 消耗品

2.5.1 保洁服务所需的清洁工具、清洁设备、清洁低值易耗品与住户所需的一次性用品由投标人提供。

2.5.2 日常服务管理所需的工程 (包括设备设施) 维修、保养所需材料、备件由投标人采购提供。

2.6 项目人员要求: 配备多年酒店或公寓服务经验的项目负责人并搭配多名经验丰富的团队成员

承接本项目，思路清晰、反应灵敏，应对突发事件可及时做出判断并采取有效措施。每月定期开展宿舍巡查，并将卫生、安全等情况报告采购人。

3、应急处置机制健全。制定有地震、火灾、公共卫生、疫情防控、治安事件、设施设备突发故障等各项突发事件应急预案。

4、住宿宿舍环境安静，不宜有 KTV 等娱乐场所，禁止非法人员借用场所举行非法聚会等活动。

5、有专门停放自行车或电瓶车区域，且能提供电瓶车充电。

第四章 开标、评标、定标

(一) 资格性审查表

序号	评审内容
1	提供在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织的营业执照或事业单位法人证书或社会团体法人登记证书复印件, 如投标人为自然人的提供自然人身份证明复印件; 如国家另有规定的, 则从其规定。(分支机构投标, 须取得具有法人资格的总公司(总所)出具给分支机构的授权书, 并提供总公司(总所)和分支机构的营业执照(执业许可证)复印件。已由总公司(总所)授权的, 总公司(总所)取得的相关资质证书对分支机构有效, 法律法规或者行业另有规定的除外。)
2	参与本项目投标前三年内, 在经营活动中没有重大违法记录(由供应商在《投标人资格声明函》中作出声明)(重大违法记录是指供应商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(根据财库〔2022〕3号文, “较大数额罚款”认定为200万元以上的罚款, 法律、行政法规以及国务院有关部门明确规定相关领域“较大数额罚款”标准高于200万元的, 从其规定))。
3	参与本项目采购活动时不存在被有关部门禁止参与政府采购活动且在有效期内的情况(由供应商在《投标人资格声明函》中作出声明)。
4	为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商, 不得再参加该采购项目同一合同项下的其他采购活动(由供应商在《投标人资格声明函》中作出声明)。
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, 不得参加同一合同项下的采购活动(由供应商在《投标人资格声明函》中作出声明)。
6	参与采购项目投标的供应商未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单(税收违法黑名单)、政府采购严重违法失信行为记录名单(提供《投标人资格声明函》)。
7	本项目不接受联合体投标。
8	按照要求成功购买本项目招标文件的供应商。
9	投标人资格声明函已提交并符合招标文件要求的。

说明: 投标人必须严格按照《资格性审查表》的评审内容的要求如实提供证明材料并应加盖投标人公章, 对缺漏或不符合项将直接导致无效投标。

根据《深圳市财政局关于印发《深圳市落实采购人主体责任实施办法》的通知》（深财购（2022）26号）的要求，采购代理机构将在开标当日按照《自行采购项目供应商资格审查表》对投标人进行进一步审查，投标人无需提供以下表格的证明材料。

自行采购项目供应商资格审查表

序号	审查内容	审查方式/查询途径	审查结果	备注
1	资质条件	以投标文件提供的资质证明材料为准	☐ 通过 ☐ 不通过	/
2	是否存在因违法行为而被禁止参加本市政府采购活动的情形	中国政府采购网 (http://www.ccgp.gov.cn/search/cr/)、深圳市政府采购监管网 (http://zfcg.sz.gov.cn/cgjg/cxda/index.html)	☐ 是 ☐ 否	若选择“是”，则属于审查不通过。
3	不同供应商的单位负责人是否为同一人	国家企业信用信息公示系统 (https://www.gsxt.gov.cn/index.html)、机关赋码和事业单位登记管理网 (http://www.gjsy.gov.cn/sydwfrxxcx/)、全国社会组织信用信息公示平台 (https://xx.gs.chinanpo.mca.gov.cn/gsxtnewList) 等网站	☐ 存在该种情形 ☐ 不存在该种情形	若为同一人，则该几家供应商不得参加同一合同项下的采购活动
4	不同供应商之间是否存在直接控股、管理关系	国家企业信用信息公示系统 (https://www.gsxt.gov.cn/index.html)、机关赋码和事业单位登记管理网 (http://www.gjsy.gov.cn/sydwfrxxcx/)、全国社会组织信用信息公示平台 (https://xx.gs.chinanpo.mca.gov.cn/gsxtnewList) 等网站	☐ 存在该种情形 ☐ 不存在该种情形	若存在直接控股、管理关系，则该几家供应商不得参加同一合同项下的采购活动
5	为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，是否参加了该采购项目的其他采购活动	以采购人内部排查意见为准	☐ 是 ☐ 否	采用单一来源方式的除外。若选择“是”，则属于审查不通过。

(二) 符合性审查表

序号	评 审 内 容
1	按照招标文件规定要求签署、盖章且投标文件有法定代表人签字或盖章（或签字人有法定代表人有效授权书）的；
2	投标函已提交并符合招标文件要求的，且投标有效期不少于招标文件中载明的投标有效期；
3	投标报价未超过本项目最高限价且第四年租金增长费率不高于 9%，也没有为负数；
4	投标报价按照招标文件要求进行报价的；
5	投标文件未出现选择性报价或有附加条件报价的情形；
6	投标文件完全满足招标文件的实质性条款（即标注★号条款）无负偏离的；
7	投标人按招标文件要求提供本国产品\服务；
8	投标文件没有招标文件中规定的其它无效投标条款的；
9	按有关法律、法规、规章不属于投标无效的。

说明：投标人必须严格按照《符合性审查表》的评审内容的要求如实提供证明材料并应加盖投标人公章, 对缺漏或不符合项将直接导致无效投标。

(三) 综合评分表

评审部分	评审因素	评分细则	权重(%)	分值(分)
一	技术部分 (65 分)			
1.	实施方案	(一) 评审标准: 根据招标文件的需求和投标文件响应情况进行评审, 考察该项目实施方案是否能满足采购人的要求: 1. 房间及床位规划方案; 2. 房间配套设施方案; 3. 楼栋配套设施方案; 4. 工作计划。 满足以上 4 项要求得 8 分, 满足以上 3 项要求得 4 分, 满足以上 2 项要求得 2 分, 其他不得分。 (二) 在此基础上, 按照下列要求进行加分: 1. 投标文件响应内容全面; 2. 投标文件响应内容具体; 3. 投标文件响应内容针对性强; 4. 投标文件响应内容科学合理; 5. 投标文件响应内容可操作性强。 满足以上五项要求的评价为优加 12 分; 满足以上四项要求的评价为良加 8 分; 满足以上三项要求的评价为中加 4 分; 其他情况评价为差不加分。	20	20
2.	项目重点难点分析、应对措施	(一) 评分内容: 投标人须针对本项目需求提供对项目重点难点分析、应对措施及相关的合理化建议, 包括下述内容: 1. 项目重点难点分析; 2. 应对措施; 3. 相关的合理化建议。 满足以上 3 项要求得 10 分, 满足以上 2 项要求得 5 分, 满足以上 1 项要求得 1 分, 其他不得分。 (二) 在此基础上, 按照下列要求进行加分: 1. 投标文件响应内容全面; 2. 投标文件响应内容具体; 3. 投标文件响应内容针对性强; 4. 投标文件响应内容科学合理; 5. 投标文件响应内容可操作性强。 满足以上五项要求的评价为优加 10 分; 满足以上四项要求的评价为良加 5 分; 满足以上三项要求的评价为中加 1 分;	20	20

		其他情况评价为差不加分。		
3.	质量（安全、环保）保障措施及方案	（一）评审内容： 重点考察项目质量保障措施及方案。必须包含组织管理、风险防控、进度控制、保密措施等内容。 评分标准： 投标人的方案需要包括以下内容，每项内容文字经评审委员会审查认为响应内容不符合项目要求的不得分： （1）组织管理（需要包含人员管理制度说明、项目管理机制说明）； （2）风险防控（需要对可能出现的风险情况进行预测并罗列，且对应说明防控措施）； （3）进度控制（需要分别对人员、时间等内容进行详细描述）； （4）保密措施制度详细说明； （5）提供保安服务方案、保洁服务方案、突发事件应急预案、日常维修管理方案。 满足以上 5 项要求得 5 分，满足以上 4 项要求得 3 分，满足以上 3 项要求得 1 分，其他不得分。 （二）在此基础上，按照下列要求进行加分： 1. 投标文件响应内容全面； 2. 投标文件响应内容具体； 3. 投标文件响应内容针对性强； 4. 投标文件响应内容科学合理； 5. 投标文件响应内容可操作性强。 满足以上五项要求的评价为优加 10 分； 满足以上四项要求的评价为良加 5 分； 满足以上三项要求的评价为中加 1 分； 其他情况评价为差不加分。	15	15
4.	服务承诺	评审内容： （1）投标人配备 24 小时专职管家，专项对接采购人日常宿舍管理工作。 （2）提供 24 小时专人驻场宿管和安保服务以及公区安装监控摄像头，视频录像有健全的保管制度及措施。 （3）提供 24 小时故障报修服务，早八点到晚十点期间维修到场响应时间在 2 小时内。 （4）提供宽带入户。 以上每承诺一项得 2 分，本项最高得 8 分，提供承诺函（格式自拟），未提供或提供不清晰导致专家无法判断的不得分。	8	8
5.	违约责任	评审内容： 投标人未按合同约定期限交付房屋的，每逾期 1 天，投标人应按合同总价的 5‰向采购人偿付违约金。如投标人逾期交付达 15 天，采购人有权解除合同，投标人应退还采购人所有已支付款项。此项满足得 2 分，提供承诺函（格式自拟）。	2	2

二 商务部分 (25 分)				
1.	通勤时间	在采用同样通勤方式下, 距离大学城清华国际一期大楼: 1. 步行通勤 800 米以内 (不含 800 米), 得 15 分; 2. 步行通勤 800 米 (含 800 米) 至 1.5 公里 (含 1.5 公里), 6 分; 3. 步行通勤超过 1.5 公里, 不得分。 提供相关导航软件截图复印件作为证明材料, 未提供或提供不清晰导致专家无法判断的不得分。	15	15
2.	服务响应时间	(1) 投标人接到采购人通知 0.5 小时 (含) 内提供现场服务, 得 3 分; (2) 投标人接到采购人通知 1 小时 (含) 内提供现场服务, 得 2 分; (3) 投标人接到采购人通知 1.5 小时 (含) 内提供现场服务, 得 1 分。 (4) 其他情况, 不得分。 注: 提供服务响应时间承诺 (格式自拟) 及到场时间的保障方案作为证明材料, 专家应对到场时间的保障方案作的合理性进行判断, 若判断为不合理, 此项不得分。	3	3
3.	环保执行情况	要求投标人就是否受过环保主管部门行政处罚作为得分依据; 以投标人在投标文件中提供的承诺作为依据; 若隐瞒情况虚假应标将导致投标无效并报主管部门处理。采取客观化评分; 受过行政处罚不得分。	2	2
4.	诚信	投标人在参与政府采购活动中存在诚信相关问题且在主管部门相关处理措施实施期限内的, 本项不得分, 否则得满分。投标人无需提供任何证明材料, 由工作人员查询后向评审委员会提供相关信息。	5	5
三 价格部分 (10 分)				
1	投标报价	价格分应当采用低价优先法计算, 即满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价, 其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算: 投标报价得分 = (评标基准价 / 投标报价) × 100 × 权重 备注: 1、投标报价得分四舍五入后, 小数点后保留两位有效数。 2、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, 详见《价格扣除》。 3、投标报价分值占比为 6 分, 第四年租金增长费率分值占比为 4 分。	10	10
合计			100	100

备注: 招标文件要求提交的与评价指标体系相关的各类有效资料, 投标人如未按要求提交的, 该项评分为零分。

政策功能

第一部分 价格扣除

第一节 小微企业产品价格扣除

(一) 根据财政部、工业和信息化部印发的《政府采购促进中小企业发展管理办法》(财库〔2020〕46号)的规定,对小型和微型企业产品的价格给予C1的扣除(C1的取值为10%),用扣除后的价格参与评审。

(二) 监狱企业产品价格扣除

1. 监狱企业视同小微企业,按上述第(一)条款享受评审中价格扣除。

(三) 残疾人福利性单位产品价格扣除

1. 残疾人福利性单位视同小微企业,按上述第(一)条款享受评审中价格扣除。

第二节 节能产品、环境标志产品价格扣除

(一) 拟采购产品属于节能产品政府采购品目清单规定必须强制采购的,实行强制采购。

(二) 本次采购产品在财政部、发展改革委、生态环境部等部门最新发布的《节能产品政府采购品目清单》或《环境标志产品政府采购品目清单》的清单范围内优先采购的节能产品、环境标志产品类别,对于具有国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品或环境标志产品认证证书的,对节能产品或环境标志产品的价格分别给予1%的价格扣除。

(三) 属于品目清单范围内的节能或环境标志产品,应当提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品或环境标志产品认证证书复印件,并加盖投标人单位的公章。

(四) 开标与评标

1. 开标

- 1.1. 采购代理机构在投标邀请中规定的日期、时间和地点组织公开开标。开标时邀请所有投标人代表参加。参加开标的代表应签名报到以证明其出席。
- 1.2. 投标人不足 3 家的, 不得开标。采购代理机构应在投标截止时间后当场退还投标文件, 并与投标人办理退还手续。
- 1.3. 开标时, 由投标人或者其推选的代表检查投标文件的密封情况; 经确认无误后, 由采购人或者采购代理机构工作人员当众拆封, 宣布投标人名称、投标价格和招标文件规定的需要宣布的其他内容。
- 1.4. 开标过程应当由采购人或者采购代理机构负责记录, 由参加开标的各投标人代表和相关工作人员签字确认。
- 1.5. 投标人代表对开标过程和开标记录有疑义, 以及认为采购人、采购代理机构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。采购人、采购代理机构对投标人代表提出的询问或者回避申请应当及时处理。

- 1.6. 投标人未参加开标的, 视同认可开标结果。

2. 评审委员会的组成

- 2.1. 评审委员会依法组建, 由 5 人单数组成。
- 2.2. 评审委员会成员名单在评标结果公告前应当保密。评审专家有下列情形之一的, 受到邀请应主动提出回避, 采购当事人也可以要求该评审专家回避:
 - 2.2.1. 参加采购活动前 3 年内与供应商存在劳动关系;
 - 2.2.2. 参加采购活动前 3 年内担任供应商的董事、监事;
 - 2.2.3. 参加采购活动前 3 年内是供应商的控股股东或者实际控制人;
 - 2.2.4. 与供应商的法定代表人或者负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系;
 - 2.2.5. 与供应商有其他可能影响采购活动公平、公正进行的关系。
- 2.3. 评审委员会和有关工作人员不得透露对投标文件的评审和比较以及与评标有关的其他情况。
- 2.4. 评审委员会负责具体评标事务, 并独立履行下列职责:
 - 2.4.1. 审查、评价投标文件是否符合招标文件的商务、技术等实质性要求;
 - 2.4.2. 要求投标人对投标文件有关事项作出澄清或者说明;
 - 2.4.3. 对投标文件进行比较和评价;

- 2.4.4. 确定中标候选人名单, 以及根据采购人委托直接确定中标人;
- 2.4.5. 向采购人、采购代理机构或者有关部门报告评标中发现的违法行为。
- 2.5. 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, 评审委员会应当以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正。
- 2.6. 投标人的澄清、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。投标人的澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。投标人的澄清文件是其投标文件的组成部分。
- 2.7. 投标文件报价出现前后不一致的, 按照下列规定修正:
- 2.7.1. 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;
- 2.7.2. 大写金额和小写金额不一致的, 以大写金额为准;
- 2.7.3. 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;
- 2.7.4. 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《政府采购货物和服务招标投标管理办法》第五十一条第二款的规定经投标人确认后产生约束力, 投标人不确认的, 其投标无效。

- 2.8. 评审委员会决定投标的响应性只根据投标文件中提供的材料内容, 而不依据外部的材料证据。
- 2.9. 评审委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价, 有可能影响产品质量或者不能诚信履约的, 应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明, 必要时提交相关证明材料; 投标人不能证明其报价合理性的, 评审委员会应当将其作为无效投标处理。若评审委员会成员对是否须由投标人作出报价合理性说明, 以及书面说明是否采纳等判断不一致的, 按照“少数服从多数”的原则确定评审委员会的意见。
- 2.10. 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标报告上签署不同意见及理由, 否则视为同意评标报告。

3. 评标(适用综合评分法):

- 3.1. 评标方法: 综合评分法, 是指投标文件满足招标文件全部实质性要求, 且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为中标候选人的评标方法。

$$\text{评标总得分} = F1 \times A1 + F2 \times A2 + \dots + Fn \times An$$

F1、F2……Fn 分别为各项评审因素的得分;

$A_1, A_2, \dots, A_n$ 分别为各项评审因素所占的权重 ($A_1 + A_2 + \dots + A_n = 1$)。

3.2. 评标步骤:

3.2.1. 资格性审查: 开标结束后, 采购人或者采购代理机构应当依法对投标人的资格进行审查, 详见

《资格性审查表》。对初步被认定为资格性审查不合格的, 可实行告知投标当事人, 以让其核证、澄清事实。未通过资格性审查的投标人, 不进入符合性审查。

3.2.2. 符合性审查: 评审委员会应当对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查, 详见《符合性

审查表》, 以确定其是否满足招标文件的实质性要求。评审委员会对初步被认定为符合性审查不合格或无效投标者可实行告知投标当事人, 由评审委员会主任或采购人代表将集体意见现场及时告知投标当事人, 以让其核证、澄清事实。未通过符合性审查的投标人, 不进入技术、商务和价格评审。

3.2.3. 详细评审及推荐中标候选人:

3.2.3.1. 评审委员会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, 具体技术、商务、价格部分的评审因素详见《综合评分表》。

3.2.3.2. 评标过程中, 不得去掉报价中的最高报价和最低报价。

3.2.3.3. 综合得分=技术得分+商务得分+价格得分。

3.2.3.4. 使用综合评分法的采购项目, 单一产品采购项目提供相同品牌产品或非单一产品采购项目多家投标人提供的核心产品品牌相同的, 且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的, 按一家投标人计算, 评审后得分最高的同品牌投标人获得中标人推荐资格; 评审得分相同的, 按投标报价由低到高顺序排列; 得分且投标报价相同的, 由采购人委托评审委员会采取随机抽取方式确定, 其他同品牌投标人不作为中标候选人。

3.2.3.5. 采用综合评分法的, 评标结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的, 按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的并列。投标文件满足招标文件全部实质性要求, 且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为排名第一的中标候选人。

3.2.3.6. 推荐综合得分排名第一的投标人为第一中标候选人, 排名第二的投标人为第二中标候选人, 排名第三的投标人为第三中标候选人。

3.2.3.7. 第一中标候选人并列的, 由采购人采取随机抽取的方式确定中标人。

4. 定标

4.1. 采购代理机构提交评标报告报采购人确认, 采购人在收到评标报告 3 个工作日内确定中标人, 按照评标报告中推荐的中标候选人顺序确定中标人, 也可以事先授权评审委员会直接确定中标人。

确认后采购代理机构将在刊登本项目招标公告的法定媒体上发布中标公告。

4.2. 中标人拒绝与采购人签订合同的, 采购人可以按照评审报告推荐的中标候选人名单排序, 确定下一候选人为中标人, 也可以重新开展采购活动。

5. 特别说明

5.1. 有下列情形之一的, 视为投标人串通投标, 其投标无效:

5.1.1. 不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制;

5.1.2. 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜;

5.1.3. 不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人;

5.1.4. 不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异;

5.1.5. 不同投标人的投标文件相互混装;

5.2. 投标人存在下列情况之一的, 投标无效:

5.2.1. 投标文件未按招标文件要求签署、盖章的;

5.2.2. 不具备招标文件中规定的资格要求的;

5.2.3. 报价超过招标文件中规定的预算金额或者最高限价的;

5.2.4. 投标文件含有采购人不能接受的附加条件的;

5.2.5. 法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。

5.3. 废标

5.3.1. 在招标采购中, 出现下列情形之一的, 应予废标。

5.3.2. 符合专业条件的供应商或者对招标文件作实质响应的供应商不足三家的;

5.3.3. 出现影响采购公正的违法、违规行为的;

5.3.4. 投标人的报价均超过了采购预算, 采购人不能支付的;

5.3.5. 因重大变故, 采购任务取消的。

第五章 合同文本

深圳市房屋租赁

合 同 书

深圳市房屋租赁管理办公室制

房屋租赁合同登记（备案）须知

一、办理房屋租赁合同登记（备案）需提交的资料

（一）、房地产权利证书或者证明其产权（使用权）的其他有效证件（提供原件并留复印件）

（二）、出租人、承租人身份证明或者法律资格证明，包括：

1、单位

机构设立文件或营业执照（提供原件并留复印件）。

法定代表人证明书原件。

2、个人

身份证或其他有效身份证明（提供原件并留复印件）。

（三）房屋委托他人代管的须提供授权委托书、代管人身份证明；委托他人代为出租或者承租房屋的，受委托人应提供授权委托书及本人身份证明。

（四）共有房屋出租的，须提供所有共有人同意出租证明和授权委托书。

（五）房屋租赁合同。

以上（三）、（四）所提到的授权委托书均收取原件，境外当事人的委托书应按规定经过公证或者认证。

二、关于房屋租赁合同备案的说明：

根据《深圳经济特区房屋租赁条例》第六条、第七条第二款的规定，出租房屋不能按照条例规定登记的，当事人应持出租房屋的有关资料及当事人身份证明，到区主管机关办理备案。

房屋租赁合同

出租方（甲方）：_____

通信地址：_____

邮 编：_____ 联系电话：_____

社会信用代码或有效证件号码：_____

委托代理人：_____

通讯地址：_____

邮 编：_____ 联系电话：_____

社会信用代码或有效证件号码：_____

承租方（乙方）：清华大学深圳国际研究生院_____

通讯地址：深圳市南山区西丽街道深圳大学城清华校区A栋二楼_____

邮 编：518000 联系电话：_____

社会信用代码或有效证件号码：_____

委托代理人：_____

通讯地址：_____

邮 编：_____ 联系电话：_____

社会信用代码或有效证件号码：_____

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《商品房屋租赁管理办法》、《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》的规定，经甲、乙双方协商一致，订立本合同。

第一条 甲方将位于（楼栋编码： ）的房屋（以下简称租赁房屋）出租给乙方使用。

第二条 租赁形式：☐ 整租/☐ 部分出租/☒ 房间数量，租赁房屋共计 X 套（实际以房屋平面图为准），产权人或合法使用人为 XXX；房地产权利证书或者证明其产权（使用权）的其他有效证件名称及号码：_____ / _____。

第三条 租赁房屋租金及计费标准如下：

（一）租赁房屋租金为 X 元/间/月，房间整体 X 间（具体房间数以交付使用为准），按房间数 X
http: //www.chinasp.cn/ 第 24 页，共 63 页 采联国际招标采购集团有限公司

间*X元=每月租赁房屋租金合计金额为¥X（大写：人民币X整）。

（二）租赁房屋物业管理费、空调使用费、垃圾清运费、网络使用费（以下简称管理费）合计X元/间/月，房间整体X间（具体房间数以交付使用为准），按房屋间数：X间*X元=每月租赁房屋管理费合计金额为¥X（大写：人民币X整）。每年管理费合计含税金额为¥X（大写：人民币X整）。乙方应于每年08月01日前交付租赁房屋首期管理费¥X.00（大写：人民币X整），剩余¥X.00（大写：人民币X整）于次年X月X日前付清。

（三）租赁期间，因乙方使用租赁房屋所产生的□水费/□电费等其他费用，由乙方承担。水费：X元/方；电费：X元/度；其他：_____元/_____。按实际抄表用度收取，含税后计价收费，于次月X日前支付给甲方。

第四条 乙方应于X年X月X日前交付租赁房屋首年（X年X月至X年X月）租金，合计含税金额为¥X（大写：人民币X整）。自X年X月起，租金按年支付（12个月），并于第五条约定的时间支付。

第五条 乙方应于：

☐ 每月____/____日前；

☐ 每季度第____/____个月____/____日前；

☐ 每半年第____/____个月____/____日前；

☒ 每年第____8____个月____1____日前；

向甲方交付租金及管理费；甲方收取租金及管理费后，应向乙方开具税务发票。

（上述四种方式双方应共同选择一项，并在所选项□内打“√”）

第六条 乙方租用租赁房屋的期限自X年X月X日起至X年X月X日止。租赁到期，乙方有权根据自身情况选择续租两年，即续租自X年X月X日起至X年X月X日止。如乙方意向续租，需提前六个月向甲方提供续租意向书，双方重新签订两年期的租赁合同。甲方承诺乙方续租的租金涨幅不超过X%，同时续租期间每年租金涨幅不超过X%，在此条件下如乙方意向续约，甲方应将物业出租给乙方，而不得将本物业租予任何第三方。

前款约定之期限不得超过批准的土地使用年限，且不得超过20年，超出部分无效。

第七条 租赁房屋用途：_____商业公寓_____。

未经甲方书面同意乙方不得将租赁房屋用于其他用途的。

第八条 甲方应于X年X月X日前将租赁房屋交付乙方使用，并办理有关移交手续。

甲方迟于前款时间交付租赁房屋，乙方可要求将本合同有效期顺延，双方应书面签字确认。

第九条 交付租赁房屋时，双方应就租赁房屋及其附属设施的当时状况、附属财产等有关情况

进行确认,并在附页中补充列明。

第十条 甲方交付租赁房屋时,可向乙方收取租赁房屋两个月 (不超过三个月)租金作为租赁房屋的租赁保证金,即¥X (大写: 人民币 X 整)。甲方收取租赁保证金,应向乙方开具收据。

甲方向乙方返还保证金的条件:

- 1、不拖欠租金及其它应由乙方承担的费用并且租赁期限已届满。
- 2、若乙方使用租赁房屋地址办理工商注册的,在租赁期限届满后 15 个工作日内将工商地址迁移。
- 3、不损害房屋的设备设施。(正常使用损耗或者折旧除外)

☐ 只满足条件之一。

☒ 全部满足。

(上述两种方式双方应共同选择一项,并在所选项 ☐ 内打“√”)

返还租赁保证金的方式及时间: 在租赁期届满且乙方按照合同约定办理完退还租赁房屋手续 10 个工作日内,以转账方式退还至乙方指定的帐户。

出现下列情形之一的,甲方可不予返还保证金:

- 1、拖欠租金及其它应由乙方承担的费用导致租赁合同未到期解除。
- 2、若乙方使用租赁房屋地址办理工商注册的,在租赁期限届满后 15 个工作日内将工商地址迁移。

第十一条 租赁期间,甲方负责支付租赁房屋所用土地的使用费及基于房屋租赁产生的税款、房屋租赁费、管理费;乙方负责按时支付本协议第三条(二)、(三)款约定的租赁房屋的水电费、杂费等因使用租赁房屋所产生的其他费用,除此之外甲方不得向乙方收取房租之外的其他任何费用。

第十二条 甲方应确保交付的租赁房屋及其附属设施的安全性符合有关法律、法规或规章的规定。

第十三条 乙方应合理使用租赁房屋及其附属设施,并不得利用租赁房屋从事违法行为;对乙方正常使用租赁房屋,甲方不得干扰或者妨碍。

第十四条 乙方在使用租赁房屋过程中,如非因乙方过错所致,租赁房屋或其附属设施出现或发生妨碍安全、正常使用的损坏或故障时,乙方应及时通知甲方并采取可能之有效措施防止缺陷的进一步扩大;甲方应在接到乙方通知后3日内进行维修或径直委托乙方代为维修,乙方无法通知甲方或甲方接到通知后不在上述约定的时间内履行维修义务的,乙方可代为维修。

发生紧急情况必须立即进行维修的,乙方应先行代为维修并及时将有关情况通知甲方。

上述两款规定情形下发生的维修费用(包括乙方代为维修及因防止缺陷扩大而支出的合理费用)

由甲方承担。乙方未尽上述两款规定义务, 未能及时通知甲方, 导致损失扩大的, 该扩大部分维修费用由乙方自行承担。

在租赁期内, 因甲方或者乙方不及时履行本合同约定的维修, 养护以及其他义务造成对方或者第三方人身损害、财产损失的, 责任方应当承担赔偿责任。

发生需紧急维修但甲方无法通知乙方或虽通知但乙方不能在场的情形时, 甲方可在物业管理等部门的协助下, 进入租赁房屋进行紧急维修施工作业, 乙方给予支持配合。

第十五条 因乙方使用不当或不合理使用, 导致租赁房屋或其附属设施出现或发生妨碍安全、损坏或故障等情形的, 乙方应及时通知甲方并负责维修或赔偿。

乙方如改变租赁房屋的内部结构、装修或设计对租赁房屋结构有影响的设备, 设计规模、范围、工艺、用料等方案均需事先征得甲方的书面同意后方可施工。租赁期满后或因乙方责任导致退租的, 除双方另有约定外, 甲方有权选择以下权利中的一种:

☒ 依附于租赁房屋的装修归甲方所有。

☐ 要求乙方恢复原状。

☐ 向乙方收取恢复工程实际发生的费用

(上述三款双方应共同选择一项, 并在所选项□内打“√”)

第十六条

☐ 租赁期间, 乙方可将租赁房屋全部或部分转租予他人, 但转租期限不得超过本合同约定之租赁期限;

☐ 在租赁期间, 经甲方书面同意, 乙方可凭该同意转租的书面证明到房屋租赁主管机关办理手续。但转租期限不得超过本合同约定之租赁期限。

☒ 租赁期间, 乙方不得将租赁房屋全部或部分转租予他人。

(上述三款双方应共同选择一项, 并在所选项□内打“√”)

第十七条 本合同有效期内, 甲方不得转让租赁房屋的部分或全部产权的。

第十八条 本合同有效期内, 发生下列情形之一的, 允许解除或变更本合同:

(一) 因地震、火灾等不可抗力致使租赁房屋毁损、灭失或被鉴定为危险房屋不能使用, 使

本合同无法履行;

(二) 政府征用、收回或拆除租赁房屋,;

(三) 甲、乙双方协商一致。

第十九条 出现下列情形之一时, 甲方可就因此造成的损失,

☐1、要求乙方恢复房屋原状; (适用下列中的第四,五,六项)

☒2、向乙方请求损害赔偿; (适用下列中的第四,五项)

☒3、不予退还租赁保证金; (适用下列中的任一项)

☐4、乙方支付违约金人民币_____元 (大写: _____个月) 以上;

(上述四种方式由双方协商选取, 但第 3、4 项不能同时选取; 在相应□内打“√”):

(一) 乙方拖欠租金达 30 天 (壹 个月) 以上; 乙方拖欠可能导致甲方损失的各项费用达
/____元以上;

(二) 乙方利用租赁房屋进行非法活动, 损害公共利益或者他人利益的;

(三) 乙方擅自改变租赁房屋用途的;

(四) 乙方违反本合同第十四条规定, 不承担维修责任或支付维修费用, 致使房屋严重损坏的;

(五) 未经甲方同意及有关部门批准, 乙方擅自将租赁房屋进行装修;

除追究乙方损害赔偿或违约责任外, 甲方有权依据上述情形向乙方提出变更合同条款或解除合同, 解除合同通知书一经合法送达, 甲方有权单方面解除合同登记。

第二十条 出现下列情形之一时, 乙方可就因此造成的损失,

☒1、向甲方请求损害赔偿;

☒2、请求甲方双倍退还租赁保证金; (适用下列中的任一项)

☐3、甲方支付违约金人民币 / 元 (大写: /)。

(上述三种方式由双方协商选取, 但 2、3 项不能同时选取; 并在相应□内打“√”)

(一) 甲方迟延交付租赁房屋 30 天 (壹 个月) 及以上;

(二) 甲方违反本合同第十一条约定, 租赁房屋的安全性不符合相关法律、法规或规章的规定;

(三) 甲方违反本合同第十四条规定, 不承担维修责任或支付维修费用的;

(四) 未经乙方同意, 甲方对交付后的租赁房屋进行改建、扩建。

(五) 甲方无正当理由, 单方要求提前解除(终止)合同的。

除追究甲方损害赔偿或违约责任外, 乙方还可依据上述情形向甲方提出变更合同条款或解除合同, 解除合同通知书一经合法送达, 乙方有权单方面解除合同。

第二十一条 本合同终止后, 乙方应于 10 日内迁离并返还租赁房屋, 并保证租赁房屋及附属设施的完好(属正常损耗的除外), 同时结清应当由乙方承担的各项费用并办理有关移交手续。

乙方逾期不迁离或不返还租赁房屋的, 甲方有权依据法律规定或依合同约定收回租赁房屋, 并不退还租赁保证金。

第二十二条 本合同约定之租赁期间届满, 乙方需继续租用租赁房屋的, 应于租赁期届满之日前 陆 个月向甲方提出续租要求; 乙方选择续租的, 只要房屋具备出租条件, 甲方均不得以任何理由拒绝。

第二十三条 甲乙双方应当签订并履行《深圳市房屋租赁安全管理责任书》。本合同约定的各项条款, 甲乙双方均须自觉履行, 如有一方违约, 按合同约定承担相应违约责任。

第二十四条 甲、乙双方可就本合同未尽事宜在附页中另行约定; 附页之内容作为本合同的一部分, 经双方签章后与本合同具有同等效力。

第二十五条 甲、乙双方就本合同发生的纠纷, 应通过协商解决; 协商解决不成的, 可提请房屋租赁主管机关调解; 调解不成的, 可向:

☒ 深圳仲裁委员会申请仲裁;

☐ 中国国际经济贸易仲裁委员会深圳分会申请仲裁;

☐ 租赁房屋所在地的人民法院提起诉讼。

(以上纠纷解决方式由双方协商选择其一, 并在相应□内打“√”)

第二十六条 甲乙双方约定以下通信地址为双方通知或文件的送达地址:

甲方送达地址:

乙方送达地址: 深圳市南山区西丽街道深圳大学城清华校区 A 栋二楼

如上述地址未能约定的,以双方当事人签署合同的通信地址作为送达地址。

送达地址未经书面变更通知,一直有效。一方给另一方的通知或文件按送达地址邮寄视为送达。

如按上述地址邮寄文件被邮政部门退回的,退回之日视为送达之日。

第二十七条 本合同以中文文本为正本,自签订之时起生效。

本合同与甲乙双方签订的协议具同等的法律效力,与本合同约定不一致的,以本合同条款为准。

(一) 合同期内甲乙双方因自身原因决定提前退租的,需提前六个月或以上,以书面方式通知对方并

取得书面同意后,方可解除合同。甲方提出提前解除合同的,除需要取得乙方书面同意外,还需要满足以下前提条件:(1)按实际租赁时间收取租金及相关管理费用(不足一个月的部分按一个月租金及费用进行收取),乙方预付款项扣除实际发生的租赁费用后,剩余部分甲方需在本协议签订后5日内,且乙方实际搬离前退还乙方;(2)支付相当于两个月的租金的违约金;(3)支付搬迁补偿款、具体数额另行协商确定。

(二) 如因火灾、水灾、台风、地震、政策调整等不可抗力导致合同无法继续履行时,本协议终止,双方互不追究责任。

(三) 如因疫情防控政府出台相关停工停产政策,而导致延期交房的,交房时间按政府政策规定作相应延期,甲方无需承担赔偿责任。

(四) 若乙方迟交或不交租金逾期达一个月,经催告仍不支付的,甲方有权单方解除租赁合同,甲方除不予退还租赁保证金外,乙方应在租赁合同解除或者终止之日起10天内,无条件退出并将房屋交还甲方,乙方同时搬出所有属于乙方及实际使用人的家具物品等动产,否则视为乙方及实际使用人放弃其所有权,并同意甲方可以单方面自行处理。甲方无需向乙方及实际使用人支付经济补偿,并仍可向乙方请求补缴租金或其他违约赔偿费用。

(五) 合同约定的租金及上述相关费用。如未能按时缴清,每超出一天,乙方须支付每月租金及相关应缴费用千分之一的滞纳金。

(六) 租赁期满后,甲乙双方另行商定租金价格,甲方承诺乙方有权决定续租两年,同时租金每年递增不超过X%。

(七) 乙方在X年X月X日前首次支付壹拾贰个月租金时,需同时缴纳两个月租金¥X(大写:人民币X整)作为租赁保证金。租赁期满后,如房屋及室内设施不存在财产损失的,且

乙方已结清本合同房屋租金、管理费用及日常费用的,甲方在 10 个工作日内予以退还。

(八) 上述情形发生时,甲、乙双方应结清租金、保证金、管理费、水电费及赔偿费用等。

(九) 甲方需负责对房屋内部装修及配套设施进行检查及修缮,调整及更换不能正常使用的家私,并对全楼进行整体消杀,修缮费用由甲方承担。甲方承诺 X 年 X 月 X 日前完成全部修缮并交付乙方使用。

(十) 甲方需按照双方共同确定的装修改造方案(详见附件一:《房屋平面图》),对租赁房屋一楼进行装修改造。改造费用由甲方承担。甲方承诺 X 年 X 月 X 日前完成全部装修改造并交付乙方使用。

(十一) 甲方收取租赁房屋租金、保证金、管理费、水电费及赔偿费用等帐户详情如下:

户 名:

开户行:

账 号:

以上帐户若发生变更,甲方需提前 15 个工作日以书面形式通知乙方。

(十二) 丙方承诺为甲方履行本协议项下的付款、违约等全部义务和责任,向乙方承担无限连带保证责任。

第二十八条 保密义务:

(一) 双方应当对租赁合同及本协议的内容、因履行合同或在期间期间获得的或收到的对方的商务、财务、技术、产品的信息、用户资料或其他标明保密的文件或信息的内容(简称“保密资料”)保守秘密,未经信息披露方书面事先同意,不得向本协议以外的任何第三方披露。资料接受方可仅为本协议目的向其确有知悉必要的雇员披露对方提供的保密资料,但同时须指示其雇员遵守本条规定的保密及不披露义务。双方应仅为本协议目的而复制和使用保密资料。

(二) 除非得到另一方的书面许可,甲乙双方均不得将本合同中的内容及在本合同执行过程中获得的对方的商业信息向任何第三方泄露。

(三) 本保密义务应在合同期满、解除或终止后仍然有效。

(四) 如违反上述保密义务条款, 非违反方有权向违反方追究因此造成的经济损失及法律责任。

(五) 若守约方委托律师通过法律途径向违约方催讨租金、保证金、管理费及水电费等费用, 律师费等产生费用由违约方承担。

本协议经双方盖章并经有权代表签字后生效。

第二十九条 本合同一式 壹拾壹 份, 甲方和丙方执 肆 份、乙方执 陆 份, 合同登记机关执 / 份, 有关部门执 壹 份。

以下合同无正文

(附页)

附件一: 《房屋平面图》、《房屋装修一览表》或图片

附件二: 《深圳市房屋租赁安全管理责任书》

甲方(签章):

法定代表人:

联系电话:

银行帐号:

委托代理人(签章):

_____年____月____日

乙方(签章):

法定代表人:

联系电话:

银行帐号:

委托代理人(签章):

_____年____月____日

丙方(签章):

联系电话:

_____年____月____日

附件一: 《房屋平面图》、《房屋装修一览表》或图片

附件二: 《深圳市房屋租赁安全管理责任书》

深圳市房屋租赁安全管理

责 任 书

为贯彻执行《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》，进一步明确房屋租赁安全责任，加强出租房屋安全管理，保障人民群众生命财产安全，根据相关法律，特制定本责任书：

一、本市行政区域内生产经营性用房（包括各类商品市场及档位、柜台）、办公用房、住宅及其他房屋的出租人和承租人为房屋安全责任人。

二、出租人出租房屋应当有房屋权属证明或者市政府规定的其他证明文件。委托他人出租的，业主应当于受托人签订书面委托协议，约定各自的安全责任。房屋转租他人、其他实际出租行为的人和房屋出借人应当承担出租人安全责任。

三、出租人应当保证用于出租的建筑物及其出入口、通道、消防、燃气、电力设施等应符合有关法律、法规的规定以及有关行政部门规定的安全标准。法律、法规规定需取得相关许可证或者批准文件才允许出租的，出租人应取得。

四、承租人利用出租房屋进行生产经营活动的，出租人应当要求其在开业前出示已办理消防手续的相关证明及工商业营业执照或者开业许可证书。

五、出租人应当每季度不少于一次对出租房屋的安全使用情况和性质进行查看并做好记录，承租人予以配合并签字；因客观原因不能亲自查看的，应当委托他人查看。

六、出租人查看发现出租房屋存在安全隐患和承租人擅自改变房屋使用性质的情况，应当向出租屋综合管理机构或者其他有关行政部门报告。

七、承租人应当按照法律、法规的规定和房屋租赁合同的约定，安全合理使用房屋，不得擅自改变房屋的结构和使用性质；承租人发现出租房屋存在安全隐患的，应当立即通知出租人，并同时报告出租屋综合管理机构或者其他有关行政部门。

八、承租人不得擅自改变出租屋使用功能，利用出租屋从事旅馆业、餐饮、娱乐、网吧、作坊等经营性活动必须符合有关规定；

禁止利用出租屋从事赌博、吸毒贩毒、卖淫嫖娼、制黄贩黄、伪造证件、承印非法出版物、制造销售假冒伪劣商品、窝藏犯罪人员、窝藏和销售赃物等违法犯罪行为；

禁止利用出租屋从事传销或者变相销售、无牌经营、无证开办诊所、非法行医和非法从事再生资源回收等违法活动；

禁止利用出租屋从事无证职介、婚介、培训、房地产中介等诈骗活动；

禁止利用住宅出租屋生产、储存、经营易燃、易爆、有毒、放射性等危险物品。

九、租赁双方应当协助和配合出租屋综合管理机构对出租屋的安全检查和管理,如实提供相关材料和信息。

十、出租人或承租人未依法履行安全责任的,导致他人人身、财产受到损害的,受害人可以要求出租人或承租人依法承担相应的赔偿责任。

出租人: (签章)

承租人: (签章)

受委托人、管理人: (签章)

联系电话:

联系电话:

第六章 投标文件格式

（一）投标文件包装封面参考

投 标 文 件

☐ 正本

☐ 副本

项目编号：CLF0123SZ11QY61

项目名称：校外学生宿舍租赁（含物业管理）项目

投标人名称：

投标人地址：

开标之前不得启封

(二) 营业执照等资质文件

(三) 开标一览表(报价表)

采购内容	数量	投标报价 (人民币 元/年)	第四年租金增长费率
校外学生宿舍租赁(含物业管理)	1 项	小写: RMB 大写:	____%

投标人单位名称: _____

日期: _____年____月____日

(此处加盖投标人单位公章)

备注:

1. 投标报价的小数点后保留两位有效数, 投标报价不得超过本项目最高限价, 租赁前三年年度租金不得增长, 第四年起租金增长费率不得高于 9%, 也没有为负数。
2. 除招标文件另有规定外, 投标文件内不得含有任何对本报价进行价格折扣的说明或资料, 否则为无效投标。
3. 投标报价要求具体见第七章“投标报价”及用户需求要求。

（四）中小企业声明函（如有）

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）参加清华大学深圳国际研究生院的校外学生宿舍租赁（含物业管理）项目采购活动，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：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（采购文件中明确的所属行业）；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）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；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：

备注：

- 1、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。
- 2、投标人已知悉《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、《中小企业划型标准规定》（工信部联企〔2011〕300号）、《统计上大中小微型企业划分办法（2017）》等规定，承诺提供的声明函内容是真实的，并知悉根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）第二十条规定，供应商按照本办法规定提供声明函内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标、成交，依照《政府采购法》等政府采购有关法律法规规定追究相应责任。
- 3、采购人、采购代理机构将按国家有关规定随中标、成交结果公开中标、成交供应商的《中小企业声明函》。

（如投标人不属于监狱企业无须提供）

（五）监狱企业的证明文件

说明：监狱企业参加采购活动时，应当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并加盖投标单位公章。

（如投标人不属于残疾人福利性单位无须提供）

（六）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：

备注：投标人知悉《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，承诺提供的声明函内容是真实的，如提供声明函内容不实，则依法追究相关法律责任。

(七) 政策功能情况 (如有)

项目名称: 校外学生宿舍租赁 (含物业管理) 项目

类别	投标产品 (规格型号)	制造商	认证证书号	金额	金额占总报价比 重 (累计 %)
节能产品					
	合计				
环保标志 产品					
	合计				
说明					

说明

1. 节能产品须填写认证证书编号, 并提供投标产品的节能产品认证证书复印件, 加盖投标人公章。
2. 环保标志产品须填写认证证书编号, 并提供投标产品的环保标志产品认证证书复印件, 加盖投标人公章。

投标人名称 (单位盖公章):

日期:

(八) 投标函

致: 采联国际招标采购集团有限公司

我方确认收到贵方_____校外学生宿舍租赁(含物业管理)项目_____采购货物及相关服务的招标文件(项目编号: CLF0123SZ11QY61), (投标人名称、地址)作为投标人已正式授权(被投标人授权代表全名、职务)为我方签名代表, 签名代表在此声明并同意:

1. 我单位愿意遵守采购代理机构招标文件的各项规定, 自愿参加投标, 并已清楚招标文件的要求及有关文件规定, 并严格按照招标文件的规定履行全部责任和义务。
2. 我们同意本投标文件的投标有效期从提交投标文件的截止之日起 90 日历日内有效, 并承诺不予撤销已递交的投标文件。
3. 我单位已经详细地阅读并完全明白了全部招标文件及附件, 包括澄清(如有)及参考文件, 我单位完全理解本招标文件的要求, 我单位同意放弃对招标文件提出不明或误解的一切权利。
4. 我单位同意提供采购人或者采购代理机构与评审委员会要求的有关投标的一切数据或资料。
5. 我单位理解采购人或者采购代理机构与评审委员会并无义务必须接受最低报价的投标或其它任何投标, 完全理解采购代理机构拒绝迟到的任何投标和最低投标报价不是被授予中标的唯一条件。
6. 如果我单位未对招标文件全部要求作出实质性响应, 则完全同意并接受按无效投标处理。
7. 我单位已认真核实了投标文件的全部资料, 所有资料均为真实资料。我单位对投标文件中全部投标资料的真实性负责, 如被证实我单位的投标文件中存在虚假资料的, 则视为我单位隐瞒真实情况、提供虚假资料, 我单位愿意接受主管部门作出的行政处罚。
8. 如果我单位提供的声明或承诺不真实, 则完全同意认定为我司提供虚假材料, 并同意作相应处理。
9. 我单位是依法注册的法人, 在法律、财务及运作上完全独立于本项目采购人、用户单位(如有)和采购代理机构。
10. 所有有关本次投标的函电请寄: _____(投标人地址)_____

备注:

- 1、投标函中承诺的投标有效期应当不少于招标文件中载明的投标有效期, 否则视为无效投标。
- 2、除投标有效期承诺的时间外, 本投标函内容不得擅自删改, 否则视为无效投标。

投标人单位名称(单位盖公章): _____

日期: _____年____月____日

（九）投标人资格声明函

致：采联国际招标采购集团有限公司

关于贵公司代理的校外学生宿舍租赁（含物业管理）项目（项目编号：CLF0123SZ11QY61）
招标，本公司（企业）愿意参加投标，并声明：

一、我公司具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件：

1. 具有独立承担民事责任的能力；
2. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
3. 具有履行合同所必需的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. 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
6. 法律、行政法规规定的其他条件。

二、我公司对本招标项目所提供的货物或服务未侵犯知识产权。

三、我公司保证采购人拥有所投产品完整的所有权，不以保护知识产权或技术保密的名义对所有权和使用
权进行任何限制。

四、我公司参与该项目投标，严格遵守政府采购相关法律，投标做到诚实，不造假，不围标、串标、陪标。
我公司已清楚，如违反上述要求，其投标将作废，被列入不良记录名单并在网上曝光，同时将被提请采购监督
管理部门给予一定年限内禁止参与政府采购活动或其他处罚。

五、如果中标，做到守信，不偷工减料，依照本项目招标文件需求内容、签署的采购合同及本公司在投标
中所作的一切承诺履约。项目验收达到全部指标合格，力争优良。

六、根据《中华人民共和国政府采购法实施条例》的规定，本公司（企业）如为采购项目（包组）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，不再参加该采购项目的其他采购活动

七、本公司（企业）的法定代表人或单位负责人与本项目其他投标人的法定代表人或单位负责人不为同一
人且与其他投标人之间不存在直接控股、管理关系。

八、本公司（企业）承诺在本次招标采购活动中，如有违法、违规、弄虚作假行为，所造成的损失、不良
后果及法律责任，一律由我公司（企业）承担。

九、在参与本次招标采购活动中投标截止日前三年内，在我公司的经营活动中没有存在重大违法记录，即
我公司没有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。

十、在参与本次招标采购活动中，我公司不存在被政府主管部门禁止参与政府采购活动的情形，即我公司

不存在还处于被禁止参与政府采购活动的期限内情形。

十一、参与本项目采购活动时未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单（税收违法黑名单）、政府采购严重违法失信行为记录名单

十二、在参与本次招标采购活动中，我公司承诺按招标文件要求提供本国产品/服务。

以上承诺，如有违反，愿依照国家相关法律处理，并承担由此给采购人带来的损失。

备注：1. 本声明函必须提供且内容不得擅自删改，否则视为无效投标。

2. 本声明函如有虚假或与事实不符的，作无效投标处理。

投标人单位名称（单位盖公章）：_____

日期：_____年____月____日

(十) 采购违法行为风险知悉确认书

本公司在投标前已充分知悉以下情形为参与采购活动时的重大风险事项,并承诺已对下述风险提示事项重点排查,做到严谨、诚信、依法依规参与采购活动。

一、本公司已充分知悉“隐瞒真实情况,提供虚假资料”的法定情形,相关情形包括但不限于:

- (一) 通过转让或者租借等方式从其他单位获取资格或者资质证书投标的。
- (二) 由其他单位或者其他单位负责人在投标供应商编制的投标文件上加盖印章或者签字的。
- (三) 项目负责人或者主要技术人员不是本单位人员的。
- (四) 投标保证金不是从投标供应商基本账户转出的。
- (五) 其他隐瞒真实情况、提供虚假资料的行为。

二、本公司已充分知悉“与其他采购参加人串通投标”的法定情形,相关情形包括但不限于:

- (一) 投标供应商之间相互约定给予未中标的供应商利益补偿。
- (二) 不同投标供应商的法定代表人、主要经营负责人、项目投标授权代表人、项目负责人、主要技术人员为同一人、属同一单位或者在同一单位缴纳社会保险。
- (三) 不同投标供应商的投标文件由同一单位或者同一人编制,或者由同一人分阶段参与编制的。
- (四) 不同投标供应商的投标文件或部分投标文件相互混装。
- (五) 不同投标供应商的投标文件内容存在非正常一致。
- (六) 由同一单位工作人员为两家以上(含两家)供应商进行同一项投标活动的。
- (七) 不同投标人的投标报价呈规律性差异。
- (八) 不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。
- (九) 主管部门依照法律、法规认定的其他情形。

三、本公司已充分知悉下列情形所对应的法律风险,并在投标前已对相关风险事项进行排查。

(一) 对于从其他主体获取的投标资料,供应商应审慎核查,确保投标资料的真实性。**如主管部门查实投标文件中存在虚假资料的,无论相关资料是否由第三方或本公司员工提供,均不影响主管部门对供应商存在“隐瞒真实情况,提供虚假资料”违法行为的认定。**

(二) 对于涉及国家机关出具的公文、证件、证明材料等文件,一旦涉嫌虚假,经查实,主管部门将依法从严处理,并移送有关部门追究法律责任;涉嫌犯罪的,主管部门将一并移送司法机关追究法律责任。

(三) 对于涉及安全生产、特种作业、抢险救灾、防疫等采购项目,供应商实施提供虚假资料、串通投标等违法行为的,主管部门将依法从严处理。

（四）供应商应严格规范项目授权代表、员工参与招标投标的行为，加强对投标文件的审核。项目授权代表、员工编制、上传投标文件等行为违反政府采购法律法规或招标文件要求的，投标供应商应当依法承担相应法律责任。

（五）供应商对投标电子密钥负有妥善保管、及时变更和续期等主体责任。供应商使用电子密钥在深圳政府采购网站进行的活动，均具有法律效力，须承担相应的法律后果。供应商擅自将投标密钥出借他人使用所造成的法律后果，由供应商自行承担。

（六）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。相关情形如查实，依法作投标无效处理；涉嫌串通投标等违法行为的，主管部门将依法调查处理。

四、本公司已充分知悉采购违法、违规行为法律后果。经查实，若投标供应商存在采购违法、违规行为，主管部门将依据《深圳经济特区政府采购条例》第五十七条的规定，处以一至三年内禁止参与本市政府采购，并由主管部门记入供应商诚信档案，处采购金额千分之十以上千分之二十以下罚款；情节严重的，取消参与本市政府采购资格，处采购金额千分之二十以上千分之三十以下罚款，并由市场监管部门依法吊销营业执照。

以下文字请投标供应商抄写并确认：“本公司已仔细阅读《采购违法行为风险知悉确认书》，充分知悉违法行为的法律后果，并承诺将严谨、诚信、依法依规参与采购活动”。

负责人/投标授权代表签名：

知悉人（公章）：

日期：

注：该风险知悉确认书用于对供应商违法行为的警示，不作为供应商资格性审查及符合性审查条件。

(十一) 《政府采购违法行为风险知悉确认书》附件

提供法定代表人、主要经营负责人、项目投标授权代表人、项目负责人、主要技术人员的社会保险证明（如本项目未安排项目投标授权代表人、项目负责人、主要技术人员的，无需提供投标授权代表人、项目负责人、主要技术人员的社会保险证明）作为《政府采购违法行为风险知悉确认书》的附件，不作为供应商资格性审查及符合性审查条件。

(十二) 公章对投标专用章授权说明

采联国际招标采购集团有限公司:

本单位_____(投标人名称)_____参加校外学生宿舍租赁(含物业管理)项目(CLF0123SZ11QY61)的采购活动,在此作如下说明:

在此次采购活动中,我单位所使用的“投标专用章”与我单位公章具有同等的法律效力,我单位对所使用“投标专用章”的行为和相应责任予以完全承认。

特此说明。

投标人名称(单位盖公章): _____

单位注册地址: _____

法定代表人或投标人授权代表(签名或盖个人名章): _____

日期: _____年____月____日

我单位投标专用章样式如下:

(十三) 法定代表人授权委托书

本授权委托书声明: 注册于 (投标人地址) 的 (投标人名称) 由 (法定代表人姓名、职务、手机号码) 在此授权 (被授权人姓名、职务、手机号码) 作为我公司的合法代理人, 就 (项目名称、项目编号) 的招投标活动, 采购合同的签订、执行、完成和售后服务, 作为投标人代表以我方的名义处理一切与之有关的事务。

被授权人(投标人授权代表)无转委托权限。

本授权书自盖章之日起生效, 特此声明。

随附《法定代表人证明》

投标人单位名称: _____

日期: _____年____月____日

(此处加盖投标人单位公章)

提供被授权人(授权代表)居民身份证(正反面)复印件:

（十四）法定代表人证明书

_____同志，现任我单位_____职务，为法定代表人，特此证明。

本证明书自签发之日起生效，有效期与本公司投标文件中标注的投标有效期相同。

附：

经济性质：

主营（产）：

兼营（产）：

投标人单位名称：_____

签发日期：_____年____月____日

（此处加盖投标人单位公章）

提供法定代表人居民身份证（正反面）复印件：

(十五) 用户需求书条款响应一览表

说明: 投标人必须对应招标文件第三章 用户需求书条款逐条应答并按要求填写下表。

序号	招标条款	投标条款	偏离情况	说明
(一) 带“★”的实质性条款 (有任何一条负偏离则导致无效投标) (如有)				
1				
2				
.....				
(二) 带“▲”的重要条款 (如有)				
1				
2				
.....				
(三) 其他条款				
1				
2				
.....				

备注: 投标人必须按招标文件要求附相关证明文件, 如未提供的视为负偏离。

(十六) 采购代理服务费承诺书

采联国际招标采购集团有限公司:

本公司_____ (投标人名称)_____ 在参加_____ 校外学生宿舍租赁 (含物业管理) 项目 (项目编号: CLF0123SZ11QY61) 的招标中如获中标, 我公司保证按照招标文件的规定缴纳“采购代理服务费”。如采用电汇或银行转账, 我公司将同时递交采购代理服务费缴费凭证复印件。

如我公司违反上款承诺, 愿承担由此引起的一切法律责任。

特此承诺!

投标人名称(盖公章):

日期:

(十七) 开票资料说明函

采联国际招标采购集团有限公司:

本公司_____ (供应商名称) 在参加在贵公司举行的_____ 校外学生宿舍租赁 (含物业管理) 项目_____ (项目编号: CLF0123SZ11QY61) 的招标中如获中标, 则开票类型选择 ☐ 增值税普通发票 ☐ 增值税专用发票 (请在对应的“☐”打“√”, 且只能选择其中一项), 以及我司的开票资料如下:

单位名称			
纳税人识别号			
地址			
开户银行 (具体到 XX 银行 XX 支行)		联系电话	
账 号		联系人	
附件: 一般纳税人资格认定税务通知书或其他可证明具有该项资格证明文件的复印件。(加盖公章)			

投标截止日, 如我公司未按该要求填写、未提供有效的开票资料、未确认开具发票类型或确认的发票类型有误, 则视为开具增值税普通发票。同意采联国际招标采购集团有限公司不予更换发票类型。并愿承担由此引起的一切后果。

投标人名称 (单位盖公章):

投标人地址:

第七章 投标人须知

(一) 说明

1 适用范围

- 1.1. 本招标文件适用于本投标邀请中所述采购项目。

2 定义

- 2.1. 采购人指各级国家机关、事业单位和团体组织。本招标文件第二章**投标资料表**中所述的采购人已拥有一笔财政性资金或资金来源已落实。采购人计划将一部分或全部资金用于支付本次采购后所签订合同项下的款项。
- 2.2. 采购代理机构指按照规定办理注册登记并通过审核的代理机构。
- 2.3. 供应商是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。
- 2.4. 投标人是指响应招标、参加投标竞争的法人、其他组织或者自然人。
- 2.5. 中标人是指经法定程序确定并授予合同的投标人。

3 合格的货物和服务

- 3.1. “货物”是指投标人制造或组织符合招标文件要求的货物等。投标的货物必须是其合法生产、合法来源的符合国家有关标准要求的货物，并满足招标文件规定的规格、参数、质量、价格、有效期、售后服务等要求。
- 3.2. “服务”是指除货物和工程以外的其他采购对象，其中包括：投标人须承担的运输、安装、技术支持、培训以及招标文件规定的其它服务。
- 3.3. 关于进口产品：根据财政部《政府采购进口产品管理办法》（财库〔2007〕119号）“第三条本办法所称进口产品是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。”及《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）“二、关于关境和海关特殊监管区域产品认定 根据《中华人民共和国海关法》(以下简称海关法)的规定，我国现行关境是指适用海关法的中华人民共和国行政管辖区域，不包括香港、澳门和台湾金马等单独关境地区。保税区、出口加工区、保税港区、珠澳跨境工业区珠海园区、中哈霍尔果斯国际边境合作中心中方配套区、综合保税区等区域，为海关特殊监管区域，这些区域仅在关税待遇及贸易管制方面实施不同于我国关境内其他地区的特殊政策，但仍属于中华人民共和国关境内区域，由海关按照海关法实施监管。因此，凡在海关特殊监管区域内企业生产或加工(包括从境外进口料件)销往境内其他地区的产品，不作为政府采购项下进口产品。对从境外进入海关特殊监管区域，再经办理报关手续后从海关特殊监管区进入境内其他地区的产品，应当认定为进口产品。”。
- 3.4. 若所投产品属于政府强制采购节能产品的，则投标人必须提供该产品国家强制性节能产品进行响应，并提供强制性节能产品认证证书，否则视为无效投标。

4 投标费用

- 4.1. 投标人应承担所有与准备和参加投标有关的费用。不论投标的结果如何, 采购人或者采购代理机构均无义务和责任承担这些费用。

5 其他

- 5.1. 所有时间均为24小时制北京时间, 所有货币单位均为人民币元, 所使用的计量单位均以《中华人民共和国法定计量单位》为准(特别注明除外)。
- 5.2. 供应商(投标人)向我司咨询的有关项目事项, 一切以法律法规的规定和本公司书面答复为准, 其他一切形式均为个人意见, 不代表本公司的意见。
- 5.3. 对列入失信“黑名单”的供应商限制参与采购。供应商诚信查询方式: “信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)没有以下任意记录名单之一: ①记录失信被执行人; ②重大税收违法案件当事人名单(税收违法黑名单); ③政府采购严重违法失信行为。中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)不处于“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间; 在深圳信用网(<https://www.szcredit.com.cn>)、深圳市政府采购监督管理网(zfcg.sz.gov.cn)查询相关主体信用记录, 对不符合《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限制参与政府采购。联合体投标的, 对所有联合体成员进行信用记录查询, 联合体成员存在不良信用记录的, 视同联合体存在不良信用记录。如在上述网站查询结果均显示没有相关记录, 视为不存在上述不良信用记录。由采购代理机构对信用信息查询记录和证据截图或下载存档, 相关信息以开标当日的查询结果为准。信用信息查询记录应当作为项目档案材料一并保存。

(二) 招标文件

6 招标文件的构成

- 6.1. 招标文件以中文文字编写。招标文件共七章。由下列文件以及在招标过程中发出的澄清、修改和补充文件组成, 内容如下:

第一章 投标邀请

第二章 投标资料表

第三章 用户需求书

第四章 开标、评标、定标

第五章 合同文本

第六章 投标文件格式

第七章 投标人须知

- 6.2. 本招标文件的解释权归“采联国际招标采购集团有限公司”所有。

7 招标文件的澄清或修改

- 7.1. 采购人或者采购代理机构可以对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改。澄清或者修改应

当在原公告发布媒体上发布澄清（更正/变更）公告。

- 7.2. 无论出于何种原因，采购人或者采购代理机构可以主动地或在解答投标人提出的疑问时对已发出的招标文件进行必要的澄清或修改（更正）的，于投标截止时间前在指定媒体上发布公告，并通知所有报名及购买招标文件的投标人，报名及购买招标文件的投标人在收到澄清或修改（更正）通知后应按要求以书面形式（传真有效）予以确认，如在24小时之内无书面回函则视为同意修改内容，并有责任履行相应的义务。
- 7.3. 采购人或者采购代理机构发出的澄清或修改（更正/变更）的内容为招标文件的组成部分，并对供应商具有约束力。
- 7.4. 对招标文件中描述有歧意或前后不一致的地方，评审委员会有权进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个投标人。

8 现场考察或者召开开标前答疑会

- 8.1. 除非**投标资料表**中另有规定，不举行项目现场考察或者召开开标前答疑会，如举行现场考察或者召开开标前答疑会的，则按以下规定：
 - 8.1.1. 在投标资料表中规定的日期、时间和地点组织现场考察或者召开开标前答疑会；
 - 8.1.2. 供应商对本项目提出的疑问，可在现场考察或者召开开标前答疑会召开日前至少一个工作日将问题清单以书面形式（加盖公章）提交至采购代理机构。

（三）投标文件的编制

9 投标的语言

- 9.1. 投标人提交的投标文件以及投标人与采购人或者采购代理机构就有关投标的所有来往函电均应使用中文书写。投标人提交的支持文件或印刷的资料可以用另一种语言，但相应内容应附有中文翻译本，由翻译机构盖章或者翻译人员签名。两种语言不一致时以中文翻译本为准。

10 投标文件的构成

- 10.1. 投标人编写的投标文件应包括资格性文件、符合性文件、技术文件、商务文件等，编排顺序参见投标文件格式。
- 10.2. 投标文件的构成应符合法律法规及招标文件的要求。

11 投标文件的编写

- 11.1. 投标人对招标文件中多个包组进行投标的，其投标文件的编制可按每个包组的要求分别装订和密封。投标人应当对投标文件进行装订，对未经装订的投标文件可能发生的文件散落或缺损，由此造成的后果和责任由投标人承担。
- 11.2. 投标人必须对投标文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任，并无条件接受采购人或者采购代理机构或者采购监督管理部门对其中任何资料进行核实的要求。
- 11.3. 如果因为投标人的投标文件只填写和提供了本招标文件要求的部分内容和附件，或没有提供招

标文件中所要求的资料及数据, 由此造成的后果和责任由投标人承担。

- 11.4. 投标人应认真阅读、并充分理解招标文件的全部内容(包括所有的补充、修改内容重要事项、格式、条款和技术规范、参数及要求等)。投标人没有按照招标文件要求提交资料, 或者投标文件没有对招标文件在各方面都作出实质性响应是投标人的风险, 有可能导致其投标被认定为无效投标或被确定为投标无效。

12 投标报价

- 12.1. 投标人应按照“用户需求书”中采购项目技术规格、参数及要求规定的内容、责任范围进行报价。并按《开标一览表(报价表)》及《投标分项报价表》(如适用)的要求报出总价和分项价格。
- 12.2. 投标分项报价应包含:
- 12.2.1. 按招标文件的要求全部货物及服务内容所需的所有费用, 包括但不限于项目的全部产品价格、服务价格、应向中华人民共和国政府缴纳的增值税和其它税等全部税费、运输、保险、安装、伴随服务、标准附件价、备品备件及专用工具价(如有)、以及履行合同所需的费用、所有风险、责任等其他一切隐含及不可预见的费用。如是提供境外的货物, 还应包括货物从境外进口已缴纳或应缴纳的全部关税、增值税和其它税、报货物境外离岸价格、国外运输费、国外运输保险费等费用。**投标资料表**中对进口环节关税和增值税另有规定的, 从其规定。
- 12.3. 除**投标资料表**中另有规定, 投标人所报的投标价在合同执行过程中是固定不变的, 不得以任何理由予以变更。任何包含价格调整要求的投标被认为是非实质性响应投标而予以拒绝。
- 12.4. 除**投标资料表**中允许有备选方案外, 本次招标不接受选择性报价, 否则将被视为无效投标。
- 12.5. 除**投标资料表**另有规定外, 本次招标不接受具有附加条件的报价, 否则将被视为无效投标。

13 投标货币

- 13.1. 投标人所提供的货物和服务均应以人民币报价。

14 联合体投标

- 14.1. 除非**投标邀请**中另有规定, 不接受联合体投标。如果**投标邀请**中规定允许联合体投标的, 则必须满足:
- 14.1.1. 以联合体形式参加投标的, 联合体各方均必须符合联合体各方均必须符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第(一)至(六)项规定。
- 14.1.2. 联合体投标的, 必须提供各方签订的联合投标协议, 明确约定各方承担的工作和相应的责任。
联合体各方签订联合投标协议后, 不得再以自己名义单独在同一项目(或包组)中投标, 也不得组成新的联合体参加同一项目(或包组)投标。
- 14.1.3. 联合体中有同类资质的供应商按照联合体分工承担相同工作的, 应当按照资质等级较低的供应商确定资质等级。
- 14.1.4. 联合体中标的, 联合体各方应当共同与采购人签订合同。

15 证明投标人合格和资格的文件

15.1. 投标人应提交证明其有资格参加投标和中标后有能力履行合同的文件，并作为其投标文件的一部分。如果投标人为联合体，应提交联合体各方的资格证明文件、联合投标协议并注明主体方及各方拟承担的工作和责任。否则，将导致其投标无效。

15.2. 投标人提交的资格证明文件应证明其满足投标人的资格要求。

16 证明投标标的的合格性和符合招标文件规定的文件

16.1. 投标人应提交证明文件，证明其拟投标的货物和服务的合格性符合招标文件规定。该证明文件作为投标文件的一部分。

16.2. 货物和服务合格性的证明文件应包括投标分项报价表中对货物和服务原产地的说明。

16.3. 证明货物和服务与招标文件的要求相一致的文件，可以是文字资料、图纸和数据。

17 投标保证金（本项目不适用）

17.1. 投标人应按**投标资料表**中规定的金额和期限缴纳投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。

17.2. 投标人在投标截止时间前撤回已提交的投标文件的，采购人或者采购代理机构应当自收到投标人书面撤回通知之日起5个工作日内，退还已收取的投标保证金，但因投标人自身原因导致无法及时退还的除外。

17.3. 未中标的投标人保证金，在中标通知书发出之日起5个工作日内（但因投标人自身原因导致无法及时退还的除外）不计利息原额退还。

17.4. 中标人的投标保证金，在中标人与采购人签订采购合同之日起5个工作日内（但因投标人自身原因导致无法及时退还的除外）不计利息原额退还或者转为中标人的履约保证金。

17.5. 下列任一情况发生时，投标保证金将不予退还：

17.5.1. 投标人在招标文件中规定的投标有效期内撤销其投标文件；

17.5.2. 中标后无正当理由放弃中标或中标人拒绝与采购人签订合同；

17.5.3. 依法被认定中标无效。

18 投标有效期

18.1. 投标应自**投标资料表**中规定的投标有效期从提交投标文件的截止之日起算，并与**投标资料表**中所述期限内保持有效。投标有效期不足的投标将被视为非实质性响应，视为无效投标。

18.2. 特殊情况下，在原投标有效期截止之前，采购代理机构可要求投标人延长投标有效期。这种要求与答复均应以书面形式提交。投标人可拒绝采购代理机构的这种要求，其投标保证金将予以退还，但其投标在原投标有效期期满后将不再有效。同意延长投标有效期的投标人将不会被要求允许修正其投标，而只会被要求相应地延长其投标保证金的有效期。在这种情况下，本须知有关投标保证金的退还和不予退还的规定将在延长了的有效期内继续有效。

19 投标文件的式样和签署、密封

19.1. 投标文件的式样：投标人应准备纸质投标文件一份正本、电子文件和**投标资料表**中规定数目的纸质副本。投标文件的副本可采用正本的复印件。每套投标文件须清楚地标明“正本”或“副本”。若副本与正本不符，以正本为准。

- 19.2. 电子文件: 是指将按招标文件要求签署、盖章后的正本投标文件扫描成PDF格式后拷贝至无病毒无密码的U盘或光盘。电子文件与正本投标文件一同密封, 若电子文件与正本不符, 以正本为准。
- 19.3. 投标文件的签署:
- 19.3.1. 投标文件的正本需打印或用不褪色墨水书写, 且招标文件要求签名的由法定代表人或经其正式授权的代表签字或盖章, 以及招标文件中明示盖公章处及要求提供的证明材料应盖投标人公章, 副本可以用正本复印, 与正本具有同等法律效力。授权代表须将以书面形式出具的《法定代表人授权委托书》附在投标文件中。
- 19.3.2. 投标文件中的任何重要的插字、涂改和增删, 必须由法定代表人或经其正式授权的代表在旁边签章或签字或盖投标人公章才有效。
- 19.4. 投标文件密封:
- 19.4.1. 信封或外包装上应当清楚写明投标人名称、项目名称、项目编号、包组号(如有)和“在(招标文件中规定的开标日期和时间)之前不得启封”的字样。
- 19.4.2. 如果未按本须知上款要求加写标记和密封, 采购代理机构对误投或提前启封概不负责。

(四) 投标文件的递交

20 投标文件递交

- 20.1. 投标人的投标文件应在本项目投标截止时间前送达开标地点。
- 20.2. 逾期送达或者未按照招标文件要求密封的投标文件, 采购人、采购代理机构应当拒收。

21 投标文件的修改和撤回、撤销

- 21.1. 投标人在投标截止时间前, 可以对所递交的投标文件进行补充、修改或者撤回, 并书面通知采购代理机构。补充、修改的内容应当按招标文件要求签署、盖章、密封后, 并作为投标文件的组成部分。在投标截止时间之后, 投标人不得对其投标文件做任何修改和补充。
- 21.2. 投标人在投标截止后或在招标文件中规定的投标有效期内不可撤销其投标。
- 21.3. 投标人所提交的投标文件在本项目投标截止时间后均不予退还。

22 质疑

22.1. 质疑

22.1.1. 质疑期限:

- 22.1.1.1. 供应商认为采购文件的内容损害其权益的, 应在采购文件公布之日起七个工作日内。
- 22.1.1.2. 供应商认为采购过程损害其权益的, 应在各采购程序环节结束之日起七个工作日内。
- 22.1.1.3. 供应商认为中标或者成交结果以及评审委员会、谈判小组、竞价小组组成人员损害其权益的, 应在中标或者成交结果公示之日起七个工作日内。

22.1.2. 提交要求:

- 22.1.2.1. 以书面形式向采购人或者采购代理机构一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。

- 22.1.2.2. 以联合体形式参加采购活动的，其质疑应当由组成联合体的所有供应商共同提出。
- 22.1.2.3. 质疑函内容：应包括供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话、质疑项目的名称及编号、具体且明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求、事实依据、必要的法律依据、提出质疑的日期。供应商为自然人的，质疑函应当由本人签字；供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人或授权代表签字或者盖章，并加盖公章。响应供应商递交质疑函时非法定代表人亲自办理的需提供法定代表人授权委托书（应载明授权代表的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项）及授权代表身份证复印件。
- 22.1.2.4. 供应商捏造事实、提供虚假材料或者以非法手段取得证明材料不能作为质疑的证明材料。
- 22.1.2.5. 采购人或者采购代理机构在收到投标人的书面质疑后七个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑投标人和其他有关投标人，但答复内容不涉及商业秘密。质疑投标人须提供相关证明材料，包括但不限于权益受损害的情况说明及受损害的原因、证据内容等，并对质疑内容的真实性承担责任。
- 22.1.3. 采购人或采购代理机构接收以书面形式递交的质疑函，接收质疑函的联系人、联系方式和通讯地址详见**第二章 投标资料表**。

23 中标通知书

- 23.1. 中标人确定后，采购代理机构将在发布采购信息公告的媒体上发布中标公告，并向中标人发出《中标通知书》，向采购人及未中标人发出《中标结果通知书》，《中标通知书》对中标人和采购人具有同等法律效力。
- 23.2. 《中标通知书》将作为授予合同资格的合法依据，是合同的一个组成部分。

（五）授予合同

24 合同的订立

- 24.1. 采购人应当自中标通知书发出之日起十个工作日内，按照招标文件和中标人投标文件的约定，与中标人签订书面合同。所签订的合同不得对招标文件和中标人投标文件作实质性修改。
- 24.2. 采购人或者采购代理机构不得向中标人提出任何不合理的要求，作为签订合同的条件，不得与中标人私下订立背离合同实质性内容的协议。
- 24.3. 自采购合同签订之日起2个工作日内，采购人应将采购合同在指定的渠道公告，但采购合同中涉及国家秘密、商业秘密的内容除外。
- 24.4. 采购合同签订之日起10日内，采购人应将采购合同副本报同级监管部门备案和有关部门备案。

25 合同的履行

- 25.1. 采购合同订立后，合同各方不得擅自变更、中止或者终止合同。采购合同需要变更的，采购人应将有关合同变更内容，以书面形式报采购监督管理部门备案；因特殊情况需要中止或终止合

同的,采购人应将中止或终止合同的理由以及相应措施,以书面形式报采购监督管理部门备案。

- 25.2. 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,可以与供应商签订补充合同,但所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。签订补充合同的必须按规定备案。

26 履约保证金

- 26.1. 中标人应按照**投标资料表**规定的金额,采用招标文件中提供的履约保证金保函格式或采购人可以接受的其他形式向采购人提交履约保证金。

27 采购代理服务费

- 27.1. 中标人应按照招标文件**投标资料表**中的规定缴纳采购代理服务费。
- 27.2. 经依法取消中标资格的,采购代理服务费不予退还。