

北京市政府采购项目 公开招标文件

项目名称：北京清华长庚医院外部空间租赁服
务采购项目

项目编号/包号：0701-244106050138/01

采购人：北京清华长庚医院

采购代理机构：中技国际招标有限公司

目 录

第一章	投标邀请.....	2
第二章	投标人须知.....	8
第三章	资格审查.....	32
第四章	评标程序、评标方法和评标标准.....	39
第五章	采购需求.....	49
第六章	拟签订的合同文本.....	55
第七章	投标文件格式.....	76

第一章 投标邀请

一、项目基本情况

1. 项目编号/包号：0701-244106050138/01
2. 项目名称：北京清华长庚医院外部空间租赁服务采购项目
3. 项目预算金额：4796.1万元、项目最高限价（如有）： 万元
4. 采购需求：

包号	标的名称	采购包预算金额 (三年/万元)	简要技术需求或服务要求
01	科研教学空间租赁服务	4796.1	租赁期限：3年等

5. 合同履行期限： 详见第五章《采购需求》
6. 本项目是否接受联合体投标：是 否。

二、申请人的资格要求（须同时满足）

1. 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；
2. 落实政府采购政策需满足的资格要求：
 - 2.1 中小企业政策

本项目不专门面向中小企业预留采购份额。

本项目专门面向 中小 小微企业 采购。即：提供的货物全部由符合政策要求的中小/小微企业制造、服务全部由符合政策要求的中小/小微企业承接。

本项目预留部分采购项目预算专门面向中小企业采购。对于预留份额，提供的货物由符合政策要求的中小企业制造、服务由符合政策要求的中小企业承接。预留份额通过以下措施进行： 。

- 2.2 其它落实政府采购政策的资格要求（如有）：
3. 本项目的特定资格要求：

3.1 本项目是否接受分支机构参与投标：是 否；

3.2 本项目是否属于政府购买服务：

否

是，公益一类事业单位、使用事业编制且由财政拨款保障的群团组织，不得作为承接主体；

3.3 其他特定资格要求：/

三、获取招标文件

1. 时间：2024年3月26日至2024年4月2日，每天上午9:00至11:30，下午13:30至17:00（北京时间，法定节假日除外）。

2. 地点：北京市政府采购电子交易平台

3. 方式：供应商持CA数字认证证书登录北京市政府采购电子交易平台

（<http://zbcg-bjzc.zhongcy.com/bjczj-portal-site/index.html#/home>）获取电子版招标文件。

4. 售价：0元。

四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

投标截止时间、开标时间：2024年4月16日9点30分（北京时间）。

地点：北京市丰台区西三环南路14号院首科大厦A座4层405号。

五、公告期限

自本公告发布之日起5个工作日。

六、其他补充事宜

1. 本项目需要落实的政府采购政策：

- (1) 鼓励节能、环保政策：依据《财政部发展改革委生态环境部市场监管总局关于调整优化节能产品、环境标志产品政府采购执行机制的通知（财库（2019）9号）》执行。
- (2) 扶持中小企业政策：本项目评审时小型和微型企业产品享受10%的价格折扣。监狱企业视同小型、微型企业。残疾人福利性单位视同小型、微型企业。不重复享受政策。
- (3) 本项目采购标的接受进口产品情况：本项目不接受进口服务。

2. 申请人的资格要求补充：

- (1) 被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）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（www.ccgp.gov.cn）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）的供应商，不得参与本项目的政府采购活动。
- (2) 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，不得参加同一包的投标或者未划分包的同一招标项目的投标。

1) 本条所指单位负责人为同一人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。

2) 本条所指控股关系指单位或股东的控股关系。控股股东

指：

- a. 出资额占有限责任公司资本总额百分之五十以上或者其持有的股份占股份有限公司股本总额百分之五十以上的股东；
- b. 出资额或者持有股份的比例不足百分之五十，但其出资额或者持有的股份所享有的表决权已足以对股东会、股东大会

的决议产生重大影响的股东。

3) 本条所指管理关系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。

注：本条所指的控股、管理关系仅限于直接控股、直接管理关系，不包括间接控股或管理关系。

(3) 为本采购项目提供过整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商及其附属机构，不得再参加本采购项目的投标活动。

(4) 按照招标公告要求购买了招标文件。

(5) 符合法律、行政法规规定的其他要求。

3. 本项目采用电子化与线下流程结合招标方式，请供应商认真学习北京市政府采购电子交易平台发布的相关操作手册，办理 CA 认证证书、进行北京市政府采购电子交易平台注册绑定，并认真核实数字认证证书情况确认是否符合本项目电子化采购流程要求。

CA 认证证书服务热线 010-58511086

技术支持服务热线 010-86483801

3.1 办理 CA 认证证书

供应商登录北京市政府采购电子交易平台查阅“用户指南”——“操作指南”——“市场主体 CA 办理操作流程指引”，按照程序要求办理。

3.2 注册

供应商登录北京市政府采购电子交易平台“用户指南”——“操作指南”——“市场主体注册入库操作流程指引”进行自助注册绑定。

3.3 驱动、客户端下载

供应商登录北京市政府采购电子交易平台“用户指南”—“工具下载”—“招标采购系统文件驱动安装包”下载相关驱动。

供应商登录北京市政府采购电子交易平台“用户指南”—“工具下载”—“投标文件编制工具”下载相关客户端。

3.4 获取电子招标文件

供应商持 CA 数字认证证书登录北京市政府采购电子交易平台获取电子招标文件。未在规定期限内通过北京市政府采购电子交易平台获取招标文件的**投标无效**。

3.5 编制电子投标文件（本项目不适用）

供应商应使用电子投标客户端编制电子投标文件并进行线上投标，供应商电子投标文件需要加密并加盖电子签章，如无法按照要求在电子投标文件中加盖电子签章和加密，请及时通过技术支持服务热线联系技术人员。

3.6 提交电子投标文件（本项目不适用）

供应商应于投标截止时间前在北京市政府采购电子交易平台提交电子投标文件，上传电子投标文件过程中请保持与互联网的连接畅通。

3.7 电子开标（本项目不适用）

供应商在开标地点使用 CA 认证证书登录北京市政府采购电子交易平台进行电子开标。

4. 本项目资金情况: 财政性资金，资金已落实。

七、对本次招标提出询问，请按以下方式联系。

1. 采购人信息

名 称：北京清华长庚医院

地 址：北京市昌平区立汤路 168 号

联系方式：010-56118628

2. 采购代理机构信息

名 称：中技国际招标有限公司

地 址：北京市丰台区西营街1号院通用时代中心C座9层

联系方式：010-81168683

3. 项目联系方式

项目联系人：张伯涵、孙薇

电 话：010-81168683

第二章 投标人须知

投标人须知资料表

本表是对投标人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 checked="" type="checkbox"/> 服务 <input type="checkbox"/> 货物
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
2.4	核心产品	<input checked="" type="checkbox"/> 关于核心产品本项目第1包不适用。 <input type="checkbox"/> 本项目___包为单一产品采购项目。 <input type="checkbox"/> 本项目___/___包为非单一产品采购项目，核心产品为：___/___。
3.1	现场考察	<input checked="" type="checkbox"/> 不组织 <input type="checkbox"/> 组织，考察时间：___/___年___/___月___/___日___/___点___/___分 考察地点：___/___。
	开标前答疑会	<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：___/___。
4.1	样品	投标样品递交： <input checked="" type="checkbox"/> 不需要 <input type="checkbox"/> 需要，具体要求如下： (1) 样品制作的标准和要求：___/___； (2) 是否需要随样品提交相关检测报告： <input type="checkbox"/> 不需要 <input type="checkbox"/> 需要 (3) 样品递交要求：___/___； (4) 未中标人样品退还：___/___；

条款号	条目	内容				
		(5) 中标人样品保管、封存及退还：___/___； (6) 其他要求（如有）：___/___。				
5.2.5	标的所属行业	<p>本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：</p> <table border="1" data-bbox="564 488 1351 645"> <thead> <tr> <th data-bbox="564 488 979 582">标的名称</th> <th data-bbox="983 488 1351 582">中小企业划分标准所属行业</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="564 586 979 645">科研教学空间租赁服务</td> <td data-bbox="983 586 1351 645">租赁和商务服务业</td> </tr> </tbody> </table>	标的名称	中小企业划分标准所属行业	科研教学空间租赁服务	租赁和商务服务业
标的名称	中小企业划分标准所属行业					
科研教学空间租赁服务	租赁和商务服务业					
11.2	投标报价	<p>投标报价的特殊规定：</p> <p><input type="checkbox"/>无</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>有，具体情形：</p> <p><u>(1) 投标报价应以完成招标文件第五章采购需求中所要求的北京清华长庚医院外部空间租赁服务采购项目并以 3 年服务期为基础进行核算，全部费用均由投标人承担，采购人不再另行支付其他费用。</u></p> <p><u>(2) 投标报价中应包含供应商已缴纳或应缴纳的全部税费。</u></p>				
12.1	投标保证金	<p>投标保证金金额：</p> <p>01 包：400000；</p> <p>投标保证金收受人信息：</p> <p>(1) 投标人应在本项目投标截止时间前递交投标保证金。</p> <p>(2) 投标保证金有效期：应在投标有效期截止日后 30 天内有效。</p> <p>(3) 投标保证金形式：有效电汇（投标人应在投标截止时间前电汇到招标文件规定的采购代理机构银行账户）或者金额机构出具的保函。不接受现金方式递交的投标保证金。</p> <p>特别提示：采用电汇形式递交保证金的，投标</p>				

条款号	条目	内容
		<p>人可以选择在中国通用招标网 (http://www.china-tender.com.cn) 进行投标保证金的支付和退回，具体方式如下：</p> <p>提示 1：投标人应先在中国通用招标网 (http://www.china-tender.com.cn) 进行免费注册，注册完成后在下载标书页面中，在已下载过标书的招标项目处，点击保证金支付，选择要交纳保证金的分包，点击“汇款账户生成”按钮，系统生成汇款账户，汇款成功后，系统将自动确认到账信息，本项目结束后，系统将保证金退回原账号。</p> <p>提示 2：每次支付保证金申请系统生成的账号不同，请按照系统生成的账号进行汇款（保证金允许一个账户多次汇款）；</p> <p>提示 3：投标人支付保证金的账户名称必须与其在中国通用招标网注册投标人的名称相同，否则将会被退款。</p> <p>提示 4：汇款用途或摘要，请务必注明：项目的招标编号。</p> <p>提示 5：如遇技术问题请及时联系中国通用招标网技术支持电话：400-680-8126。</p>
12.7.2		<p>投标保证金可以不予退还的其他情形：</p> <p><input type="checkbox"/> 无</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 有，具体情形：</p>

条款号	条目	内容
		<p>(1)投标人在招标文件中规定的投标有效期内撤销其投标；</p> <p>(2)中标人在规定期限内未能根据投标人须知第26条规定签订合同。</p>
13.1	投标有效期	自提交投标文件的截止之日起算 <u>90</u> 日历天。
23.1	确定中标人	<p>中标候选人并列的，采购人是否委托评标委员会确定中标人：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 否</p> <p><input type="checkbox"/> 是</p> <p>中标候选人并列的，按照以下方式确定中标人：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 得分且投标报价均相同的，以<u>对招标文件技术规格要求的响应程度</u> 得分高者为中标人</p> <p><input type="checkbox"/> 随机抽取</p>
26.5	分包	<p>本项目的非主体、非关键性工作是否允许分包：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 不允许</p> <p><input type="checkbox"/> 允许，具体要求：</p> <p>(1) 可以分包履行的具体内容：<u> / </u>；</p> <p>(2) 允许分包的金额或者比例：<u> / </u>；</p> <p>(3) 其他要求：<u> / </u>。</p>
27.1.1	询问	询问送达形式： <u>书面送达或电话联系项目联系人后电子邮件送达。</u>
27.3	联系方式	<p>接收询问和质疑的联系方式</p> <p>采购人联系部门：<u>北京清华长庚医院；</u></p> <p>采购人通讯地址：<u>北京市昌平区立汤路 168 号；</u></p> <p>采购人联系电话：<u>010-56118628；</u></p> <p>采购代理机构联系部门：<u>中技国际招标有限公司第六业务部；</u></p> <p>采购代理机构通讯地址：<u>北京市丰台区西营街 1 号院通用时代中心 C 座 9 层；</u></p> <p>采购代理机构联系电话：<u>010-81168683。</u></p>
28	代理费	<p>收费对象：</p> <p><input type="checkbox"/> 采购人</p>

条款号	条目	内容
		<p>■ 中标人</p> <p>收费标准：<u>参照国家发改委颁布的《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）中的服务招标收费标准，按照中标金额向采购代理机构交纳中标服务费。此中标服务费应计入投标报价中，但无须单独开列。中标服务费的收取以包为单位计算。</u></p> <p>缴纳时间：<u>中标人应在中标通知书发出后5个工作日内。</u></p>
17	投标文件的递交	<p>(1) 纸质正本文件的份数：1份</p> <p>(2) 纸质副本文件的份数：7份</p> <p>(3) 投标保证金的份数：1份。投标保证金递交凭据（汇款单据复印件或金融机构出具的保函）和投标人开户许可证复印件需单独密封，并在投标截止时间前递交给采购代理机构。</p> <p>(4) 随投标文件，投标人需递交单独密封的投标文件电子文档1份（U盘），投标文件电子文档应为PDF格式和word格式文件，并应是投标文件正本（加盖公章）所有内容的清晰扫描件。电子文档内容和投标文件正本应保持完全一致，不能有缺漏。</p> <p>注：投标人如没有开户许可证，可不予提供。</p>

投标人须知

一 说 明

- 1 采购人、采购代理机构、投标人、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《投标邀请》。
 - 1.2 投标人（也称“供应商”、“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、核心产品
 - 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《投标人须知资料表》。
 - 2.3 是否属于科研仪器设备采购见《投标人须知资料表》。
 - 2.4 核心产品见《投标人须知资料表》。
- 3 现场考察、开标前答疑会
 - 3.1 若《投标人须知资料表》中规定了组织现场考察、召开开标前答疑会，则投标人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开标前答疑会而导致对项目实际情况不了解，影响投标文件编制、投标报价准确性、综合因素影响不全面等问题的，由投标人自行承担不利评审后果。
- 4 样品
 - 4.1 本项目是否要求投标人提供样品，以及样品制作的标准和要求、是否需要随样品提交相关检测报告、样品的递交与退还

等要求见《投标人须知资料表》。

4.2 样品的评审方法以及评审标准等内容见第四章《评标方法和评标标准》。

5 政府采购政策（包括但不限于下列具体政策要求）

5.1 采购本国货物、工程和服务

5.1.1 政府采购应当采购本国货物、工程和服务。但有《中华人民共和国政府采购法》第十条规定情形的除外。

5.1.2 本项目如接受非本国货物、工程和服务参与投标，则具体要求见第五章《采购需求》。

5.1.3 进口产品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）。

5.2 中小企业、监狱企业及残疾人福利性单位

5.2.1 中小企业定义：

5.2.1.1 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》、《关

于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》(财库〔2022〕19号)、《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)。

5.2.1.2 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。

5.2.1.3 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。

5.2.1.4 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。

5.2.2 在政府采购活动中，监狱企业视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等政府采购促进中小企业发展的政府采购政策。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。

5.2.3 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：

5.2.3.1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）；

5.2.3.2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；

5.2.3.3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；

5.2.3.4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；

5.2.3.5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)；

5.2.3.6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。

5.2.4 本项目是否专门面向中小企业预留采购份额见第一章《投标邀请》。

5.2.5 采购标的对应的中小企业划分标准所属行业见《投标人须知资料表》。

5.2.6 小微企业价格评审优惠的政策调整：见第四章《评标方法和评标标准》。

5.3 政府采购节能产品、环境标志产品

5.3.1 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。

5.3.2 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)。

5.3.3 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,则投标人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**投标无效**;

5.3.4 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四章《评标方法和评标标准》(如涉及)。

5.4 正版软件

5.4.1 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。其中,国家有特殊信息安全要求的项目必须采购认证产品,否则**投标无效**。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。

- 5.4.2 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）。

5.5 网络安全专用产品

- 5.5.1 所投产品属于列入《网络关键设备和网络安全专用产品目录》的网络安全专用产品，应当在国家互联网信息办公室会同工业和信息化部、公安部、国家认证认可监督管理委员会统一公布更新的复核要求的网络关键设备和网络安全专用产品清单中。

5.6 推广使用低挥发性有机化合物（VOCs）

- 5.6.1 为全面推进本市挥发性有机物（VOCs）治理，贯彻落实挥发性有机物污染治理专项行动有关要求，相关规定依据《北京市财政局北京市生态环境局关于政府采购推广使用低挥发性有机化合物（VOCs）有关事项的通知》（京财采购〔2020〕2381号）。本项目中涉及涂料、胶黏剂、油墨、清洗剂等挥发性有机物产品的，属于强制性标准的，供应商应执行符合本市和国家的

VOCs 含量限制标准(具体标准见第五章《采购需求》), 否则投标无效;属于推荐性标准的,优先采购,具体见第四章《评标方法和评标标准》。

5.7 采购需求标准

5.7.1 商品包装、快递包装政府采购需求标准(试行)为助力打好污染防治攻坚战,推广使用绿色包装,根据财政部关于印发《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),本项目如涉及商品包装和快递包装的,则其具体要求见第五章《采购需求》。

5.7.2 绿色数据中心政府采购需求标准(试行)为加快数据中心绿色转型,根据财政部生态环境部工业和信息化部关于印发《绿色数据中心政府采购需求标准(试行)》的通知(财库〔2023〕7号),本项目如涉及绿色数据中心,则具体要求见第五章《采购需求》。

6 投标费用

6.1 投标人应自行承担所有与准备和参加投标有关费用,无论投标的结果如何,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 招标文件

7 招标文件构成

7.1 招标文件包括以下部分:

第一章 投标邀请

第二章 投标人须知

第三章 资格审查

第四章 评标程序、评标方法和评标标准

第五章 采购需求

第六章 拟签订的合同文本

第七章 投标文件格式

7.2 投标人应认真阅读招标文件的全部内容。投标人应按照招标文件要求提交投标文件并保证所提供的全部资料的真实性，并对招标文件做出实质性响应，否则**投标无效**。

8 对招标文件的澄清或修改

8.1 采购人或采购代理机构对已发出的招标文件进行必要澄清或者修改的，将在原公告发布媒体上发布更正公告，并以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标人。

8.2 上述书面通知，按照获取招标文件的潜在投标人提供的联系方式发出，因提供的信息有误导导致通知延迟或无法通知的，采购人或采购代理机构不承担责任。

8.3 澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分，并对所有获取招标文件的潜在投标人具有约束力。澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，将在投标截止时间至少 15 日前，以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标人；不足 15 日的，将顺延提交投标文件的截止时间和开标时间。

三 投标文件的编制

9 投标范围、投标文件中计量单位的使用及投标语言

9.1 本项目如划分采购包，投标人可以对本项目的其中一个采购包进行投标，也可同时对多个采购包进行投标。投标人应当

对所投采购包对应第五章《采购需求》所列的全部内容进行投标，不得将一个采购包中的内容拆开投标，否则其对该采购包的投标将被认定为**无效投标**。

- 9.2 除招标文件有特殊要求外，本项目投标所使用的计量单位，应采用中华人民共和国法定计量单位。
- 9.3 除专用术语外，投标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。投标人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，在解释投标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，其不利后果由投标人自行承担。

10 投标文件构成

- 10.1 投标人应当按照招标文件的要求编制投标文件。投标文件应由《资格证明文件》、《商务技术文件》两部分构成。投标文件的部分格式要求，见第七章《投标文件格式》。
- 10.2 对于招标文件中标记了“实质性格式”文件的，投标人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**投标无效**。未标记“实质性格式”的文件和招标文件未提供格式的内容，可由投标人自行编写。
- 10.3 第四章《评标程序、评标方法和评标标准》中涉及的证明文件。
- 10.4 对照第五章《采购需求》，说明所提供货物和服务已对第五章《采购需求》做出了响应，或申明与第五章《采购需求》

的偏差和例外。如第五章《采购需求》中要求提供证明文件的，投标人应当按具体要求提供证明文件。

10.5 投标人认为应附的其他材料。

11 投标报价

11.1 所有投标均以人民币报价。

11.2 投标人的报价应包括为完成本项目所发生的一切费用和税费，招标人将不再支付报价以外的任何费用。投标人的报价应包括但不限于以下内容，《投标人须知资料表》中有特殊规定的，从其规定。

11.2.1 投标货物及标准附件、备品备件、专用工具等的出厂价（包括已在中国国内的进口货物完税后的仓库交货价、展室交货价或货架交货价）和运至最终目的地的运输费和保险费，安装调试、检验、技术服务、培训、质量保证、售后服务、税费等按照招标文件要求完成本项目的全部相关服务费用；

11.2.2 按照招标文件要求完成本项目的全部相关服务费用。

11.3 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。

11.4 投标人不能提供任何有选择性或可调整的报价，否则其**投标无效**。

12 投标保证金

12.1 投标人应按《投标人须知资料表》中规定的金额及要求交纳投标保证金，并作为其投标的一部分。

12.2 交纳投标保证金可采用的形式：政府采购法律法规接受的支票、汇票、本票、网上银行支付或者金融机构、担保机构出

具的保函等非现金形式。

- 12.3 投标保证金到账（保函提交）截止时间同投标截止时间。以支票、汇票、本票、网上银行支付等形式提交投标保证金的，应在投标截止时间前到账；以金融机构、担保机构出具的保函等形式提交投标保证金的，应在投标截止时间前将原件提交至采购代理机构。由于到账时间晚于投标截止时间的，或者票据错误、印鉴不清等原因导致不能到账的，其**投标无效**。
- 12.4 投标保证金（保函）有效期同投标有效期。
- 12.5 联合体投标的，可以由联合体中的一方或者共同提交投标保证金，以一方名义提交投标保证金的，对联合体各方均具有约束力。
- 12.6 采购人、采购代理机构将及时退还投标人的投标保证金，采用银行保函、担保机构担保函等形式递交的投标保证金，经供应商同意后采购人、采购代理机构可以不再退还，但因投标人自身原因导致无法及时退还的除外：
- 12.6.1 投标人在投标截止时间前撤回已提交的投标文件的，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；
- 12.6.2 中标人的投标保证金，自采购合同签订之日起 5 个工作日内退还中标人；
- 12.6.3 未中标投标人的投标保证金，自中标通知书发出之日起 5 个工作日内退还未中标人；
- 12.6.4 终止招标项目已经收取投标保证金的，自终止采购活动结束后 5 个工作日内退还已收取的投标保证金及其在银行产生的孳息。

12.7 有下列情形之一的，采购人或采购代理机构可以不予退还投标保证金：

12.7.1 投标有效期内投标人撤销投标文件的；

12.7.2 《投标人须知资料表》中规定的其他情形。

13 投标有效期

13.1 投标文件应在本招标文件《投标人须知资料表》中规定的投标有效期内保持有效，投标有效期少于招标文件规定期限的，其**投标无效**。

14 投标文件的签署、盖章

14.1 投标人应准备投标文件正本、副本、电子版本等文档，具体内容和数量详见本投标人须知前附表序号第 17 条。纸质投标文件须清楚地标明“正本”、“副本”“电子文档”。若正本、副本不符，以正本纸质文件为准；电子文档和纸质文件不符，以纸质文件为准。

14.2 投标文件的正本需打印或用不退色墨水书写，副本可为正本文件的复印件，并由投标人的法定代表人或其授权代表在招标文件规定的地方签字/签章或印鉴。投标文件规定盖章的地方，应盖单位/公司公章（若拟使用投标专用章或合同专用章等，需同时提交备案说明，备案说明应有投标人单位公章）。任何行间插字、涂改和增删，必须由投标文件签字人用姓或首字母在旁边签字才有效。**没有按招标文件规定签字和盖章的投标，将被视为无效投标被拒绝。**

14.3 电报、电话、传真、电子邮件形式的投标概不接受。

四 投标文件的提交

15 投标文件的密封和标记

15.1 投标人应将投标文件密封包装以保证自己的投标信息在开标前不被透露。

15.2 为方便开标拆启和对逾期送达的投标进行处理,密封包装上建议:

(1) 注明本投标人须知前附表序号中指定的项目名称、招标编号、投标人投标的包号/品目号、货物名称等。

(2) 注明投标人名称和地址。

16 投标截止时间

16.1 采购代理机构在第一章投标邀请规定的地址接收投标文件。

16.2 采购代理机构可以通过修改招标文件自行决定酌情延长投标截止期。在此情况下,采购代理机构、采购人和投标人受投标截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止日期和时间。投标人按采购代理机构修改通知规定的时间递交投标文件。

17 投标文件的递交

17.1 投标人应当在招标文件要求提交投标文件的截止时间前,将投标文件密封送达投标地点。招标代理机构收到投标文件后,如实记载投标文件的送达时间和密封情况,签收保存,并向投标人出具签收回执。

17.2 逾期送达或者未按照招标文件要求密封的投标文件,采购代理机构有权拒收。

18 投标文件的补充、修改与撤回

18.1 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,并书面通知招标代理机构。补充、修改的内容

应当按照招标文件要求签署、盖章、密封后，作为投标文件的组成部分。但采购代理机构必须在规定的投标截止期之前，收到补充、修改或撤回的书面通知。

18.2 在投标截止期之后，投标人不得对其投标做任何修改。

18.3 从投标截止期至投标人在投标函格式中确定的投标有效期之间的这段时间内，投标人不得撤回其投标，否则其投标保证金将按照投标人须知第 12.7 条的规定被没收。

五 开标、资格审查及评标

19 开标

19.1 采购人或采购代理机构将按招标文件的规定，在投标截止时间的同一时间和招标文件预先确定的地点组织开标。

19.2 投标人可委派 1-2 名投标人代表参加开标，参加开标的投标人代表应签名报到以证明其出席。

19.3 开标时，应当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。

19.4 采购代理机构将做开标记录，开标记录包括按第 15.3 条的规定在开标时宣读的全部内容。与会的投标人代表应在开标记录上签字确认。

19.5 投标人未参加开标的，视同认可开标结果。

19.6 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将及时处理。

19.7 投标人不足 3 家的，不予开标。

20 资格审查

20.1 见第三章《资格审查》。

21 评标委员会

21.1 评标委员会根据政府采购有关规定和本次招标采购项目的特点进行组建，并负责具体评标事务，独立履行职责。

21.2 评审专家须符合《财政部关于在政府采购活动中查询及使用信用记录有关问题的通知》（财库〔2016〕125 号）的规定。依法自行选定评审专家的，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。

22 评标程序、评标方法和评标标准

22.1 见第四章《评标程序、评标方法和评标标准》。

六 确定中标

23 确定中标人

23.1 采购人将在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定中标人，中标候选人并列的，由采购人或者采购人委托评标委员会按照招标文件规定的方式确定中标人；招标文件未规定的，采取随机抽取的方式确定。采购人是否委托评标委员会直接确定中标人，见《投标人须知资料表》。中标候选人并列的，按照《投标人须知资料表》要求确定中标人。

24 中标公告与中标通知书

24.1 采购人或采购代理机构自中标人确定之日起 2 个工作日内，在北京市政府采购网公告中标结果，同时向中标人发出中标

通知书，中标公告期限为 1 个工作日。

- 24.2 中标通知书对采购人和中标供应商均具有法律效力。中标通知书发出后，采购人改变中标结果的，或者中标供应商放弃中标项目的，应当依法承担法律责任。

25 废标

- 25.1 在招标采购中，出现下列情形之一的，应予废标：

25.1.1 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；

25.1.2 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

25.1.3 投标人的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；

25.1.4 因重大变故，采购任务取消的。

- 25.2 废标后，采购人将废标理由通知所有投标人。

26 签订合同

- 26.1 中标人、采购人应当自中标通知书发出之日起 30 日内，按照招标文件和中标人投标文件的规定签订书面合同。所签订的合同不得对招标文件确定的事项和中标人投标文件作实质性修改。

- 26.2 中标人拒绝与采购人签订合同的，采购人可以按照评标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，也可以重新开展政府采购活动。

- 26.3 联合体中标的，联合体各方应当共同与采购人签订合同，就中标项目向采购人承担连带责任。

- 26.4 政府采购合同不能转包。

- 26.5 采购人允许采用分包方式履行合同的，中标人可以依法在中标后将中标项目的非主体、非关键性工作采取分包方式履行

合同。本项目的非主体、非关键性工作是否允许分包，见《投标人须知资料表》。政府采购合同分包履行的，应当在投标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**投标无效**。中标人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。

27 询问与质疑

27.1 询问

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

27.1.2 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。

27.2 质疑

27.2.1 投标人认为采购文件、采购过程、中标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，由投标人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。

27.2.2 质疑函须使用财政部制定的范本文件。

27.2.3 投标人为自然人的，应当由本人签字；投标人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。

27.2.4 投标人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。

27.3 接收询问和质疑的联系部门、联系电话和通讯地址见《投标人须知资料表》。

28 代理费

28.1 收费对象、收费标准及缴纳时间见《投标人须知资料表》。
由中标人支付的，中标人须一次性向采购代理机构缴纳代理费，投标报价应包含代理费用。

第三章 资格审查

一、资格审查程序

- 1 开标结束后，采购人或采购代理机构将根据《资格审查要求》中的规定，对投标人进行资格审查，并形成资格审查结果。
- 2 《资格审查要求》中对格式有要求的，除招标文件另有规定外，均为“实质性格式”文件。
- 3 投标人《资格证明文件》有任何一项不符合《资格审查要求》的，资格审查不合格，其**投标无效**。
- 4 资格审查合格的投标人不足3家的，不进行评标。

二、资格审查要求

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《投标邀请》	

序号	审查因素	审查内容	格式要求
1-1	营业执照等证明文件	<p>投标人为企业（包括合伙企业）的，应提供有效的“营业执照”；</p> <p>投标人为事业单位的，应提供有效的“事业单位法人证书”；</p> <p>投标人是非企业机构的，应提供有效的“执业许可证”、“登记证书”等证明文件；</p> <p>投标人是个体工商户的，应提供有效的“个体工商户营业执照”；</p> <p>投标人是自然人的，应提供有效的自然人身份证明。</p> <p>分支机构参加投标的，应提供该分支机构或其所属法人/其他组织的相应证明文件；同时还应提供其所属法人/其他组织出具的授权其参与本项目的授权书(格式自拟，须加盖其所属法人/其他组织的公章)；对于银行、保险、石油石化、电力、电信等行业的分支机构，可以提供上述授权，也可以提供其所属法人/其他组织的有关文件或制度等能够证明授权其独立开展业务的证明材料。</p>	提供证明文件的有效文件并加盖本单位公章
1-2	投标人资格声明书	提供了符合招标文件要求的《投标人资格声明书》。	格式见《投标文件格式》

序号	审查因素	审查内容	格式要求
1-3	投标人信用记录	<p>查询渠道：信用中国网站和中国政府采购网（www.creditchina.gov.cn、www.ccgp.gov.cn）；</p> <p>截止时点：投标截止时间以后、资格审查阶段采购人或采购代理机构的实际查询时间；</p> <p>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；</p> <p>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投标人，其投标无效。联合体形式投标的，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。</p>	无须投标人提供，由采购人或采购代理机构查询。
1-4	法律、行政法规规定的其他条件	法律、行政法规规定的其他条件	
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《投标邀请》	
2-1	中小企业政策	具体要求见第一章《投标邀请》	

序号	审查因素	审查内容	格式要求
2-1-1	中小企业证明文件	<p>当本项目(包)涉及预留份额专门面向中小企业采购,此时建议在《资格证明文件》中提供。</p> <p>1、投标人单独投标的,应提供《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或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。</p> <p>2、如招标文件要求以联合体形式参加或者要求合同分包的,且投标人为联合体或拟进行合同分包的,则联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业具体情况须在《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或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中如实填报,且满足招标文件关于预留份额的要求。</p>	格式见《投标文件格式》
2-1-2	拟分包情况说明及分包意向协议(类型一)(本项目不适用)	<p>如本项目(包)要求通过分包措施预留部分采购份额面向中小企业采购、且投标人因落实政府采购政策拟进行分包的,必须提供;否则无须提供。</p> <p>对于预留份额专门面向中小企业采购的项目(包),组成联合体或者接受分包合同的中小企业与联合体内其他企业、分包企业之间不得存在直接控股、管理关系。</p>	格式见《投标文件格式》

序号	审查因素	审查内容	格式要求
2-2	其它落实政府采购政策的资格要求	如有，见第一章《投标邀请》	提供证明文件的有效文件并加盖本单位公章
3	本项目的特定资格要求	如有，见第一章《投标邀请》	提供证明文件的有效文件并加盖本单位公章

序号	审查因素	审查内容	格式要求
3-1	是否接受联合体投标	<p>1、如本项目接受联合体投标，且投标人为联合体时必须提供《联合协议》，明确各方拟承担的工作和责任，并指定联合体牵头人，授权其代表所有联合体成员负责本项目投标和合同实施阶段的牵头、协调工作。该联合协议应当作为投标文件的组成部分，与投标文件其他内容同时递交。</p> <p>2、联合体各成员单位均须提供本表中序号1-1、1-2的证明文件。</p> <p>3、本表序号3-2项规定的其他特定资格要求中的每一小项要求，联合体各方中至少应当有一方符合本表中其他资格要求并提供证明文件。</p> <p>4、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。</p> <p>5、以联合体形式参加政府采购活动的，联合体各方不得再单独参加或者与其他供应商另外组成联合体参加同一合同项下的政府采购活动。</p> <p>6、若联合体中任一成员单位中途退出，则该联合体的投标无效。</p> <p>7、本项目不接受联合体投标时，投标人不得为联合体。</p>	<p>提供《联合协议》</p> <p>格式见《投标文件格式》</p>

序号	审查因素	审查内容	格式要求
3-2	政府购买服务承接主体的要求	如本项目属于政府购买服务，投标人不属于公益一类事业单位、使用事业编制且由财政拨款保障的群团组织。	
3-3	其他特定资格要求	如有，见第一章《投标邀请》	提供证明文件的有效文件并加盖本单位公章
4	投标保证金	按照招标文件的规定提交投标保证金。	

第四章 评标程序、评标方法和评标标准

一、评标方法

1 投标文件的符合性审查

- 1.1 评标委员会对资格审查合格的投标人的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求。
- 1.2 评标委员会根据《符合性审查要求》中规定的审查因素和审查内容，对投标人的投标文件是否实质上响应招标文件进行符合性审查，并形成符合性审查评审结果。投标人《商务技术文件》有任何一项不符合《符合性审查要求》要求的，**投标无效**。

符合性审查要求

序号	审查因素	审查内容
1	授权委托书	按招标文件要求提供授权委托书；
2	投标完整性	未将一个采购包中的内容拆开投标；
3	投标报价	投标报价未超过招标文件中规定的项目/采购包预算金额或者项目/分品目预算单价金额/采购包最高限价/第五章规定的参考价格；
4	报价唯一性	投标文件未出现可选择性或可调整的报价（招标文件另有规定的除外）；
5	投标有效期	投标文件中承诺的投标有效期满足招标文件中载明的投标有效期的；
6	签署、盖章	按照招标文件要求签署、盖章的；
7	实质性格式	标记为“实质性格式”的文件均按招标文件要求提供；
8	★号条款响应	投标文件满足招标文件第五章《采购需求》中★号条款要求的；
9	分包承担主体资质（如	分包承担主体具备《投标人须知资料表》载明的资质条件且提供了资质证书电子件（如有）；

	有)	
10	分包意向协议 (如有)	按招标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，或投标文件报价出现前后不一致时，投标人对修正后的报价予以确认；(如有)
12	报价合理性	报价合理，或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，能够应评标委员会要求在规定时间内证明其报价合理性的；
13	进口产品 (如有)	招标文件不接受进口产品投标的内容时，投标人所投产品不含进口产品；
14	国家有关部门对投标人的投标产品有强制性规定或要求的	<p>国家有关部门对投标人的投标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)，投标人的投标产品应符合相应规定或要求，并提供证明文件电子件：</p> <p>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，则投标人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；</p> <p>2) 投标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；</p> <p>3) 投标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)；</p> <p>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，投标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；</p> <p>5) 项目中涉及涂料、胶黏剂、油墨、清洗剂等挥发性有机物产品，且属于强制性标准的，供应商应执行符合本市和国家的VOCs含量限制标准。</p>
15	公平竞争	投标人遵循公平竞争的原则，不存在恶意串通，妨碍其他投标人的竞争行为，不存在损害采购人或者其他

		投标人的合法权益情形的；
16	串通投标	不存在《政府采购货物和服务招标投标管理办法》视为投标人串通投标的情形：（一）不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；（二）不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；（三）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；（四）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；（五）不同投标人的投标文件相互混装；（六）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；
17	附加条件	投标文件未含有采购人不能接受的附加条件的；
18	其他无效情形	投标人、投标文件不存在不符合法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。

2 投标文件有关事项的澄清或者说明

- 2.1 评标过程中，评标委员会将以书面形式要求投标人对其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，作出必要的澄清、说明或者补正。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。澄清文件将作为投标文件内容的一部分。
- 2.2 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，有权要求该投标人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；若投标人不能证明其报价合理性，评标委员会将其作为**无效投标处理**。
- 2.3 投标报价须包含招标文件全部内容，如分项报价表有缺漏视为已含在其他各项报价中，将不对投标总价进行调整。评标委员会有权要求投标人在评标现场合理的时间内对此进行书面确认，投标人不确认的，视为将一个采购包中的内容拆开投标，其**投标无效**。
- 2.4 投标文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：
- 2.4.1 招标文件对于报价修正是否另有规定：
- 有，具体规定为：_____/_____
- 无，按下述 2.4.2-2.4.7 项规定修正。
- 2.4.2 单独递交的开标一览表（报价表）与投标文件中开标一览表（报价表）内容不一致的，以单独递交的开标一览表（报价表）为准；

- 2.4.3 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；
- 2.4.4 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- 2.4.5 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；
- 2.4.6 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。
- 2.4.7 同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价经投标人书面确认后产生约束力，投标人不确认的，其**投标无效**。
- 2.5 落实政府采购政策的价格调整：只有符合第二章《投标人须知》5.2 条规定情形的，可以享受中小企业扶持政策，用扣除后的价格参加评审；否则，评标时价格不予扣除。
- 2.5.1 对于未预留份额专门面向中小企业采购的采购项目，以及预留份额项目中的非预留部分采购包，对小微企业报价给予 10% 的扣除，用扣除后的价格参加评审。
- 2.5.2 对于未预留份额专门面向中小企业采购的采购项目，以及预留份额项目中的非预留部分采购包，且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% 以上的联合体或者大中型企业的报价给予 4% 的扣除，用扣除后的价格参加评审。
- 2.5.3 组成联合体或者接受分包的小微企业与联合体内其

他企业、分包企业之间存在直接控股、管理关系的，不享受价格扣除优惠政策。

- 2.5.4 价格扣除比例对小型企业和微型企业同等对待，不作区分。
- 2.5.5 中小企业参加政府采购活动，应当按照招标文件给定的格式出具《中小企业声明函》，否则不得享受相关中小企业扶持政策。
- 2.5.6 监狱企业提供了由省级以上监狱管理局（北京市含教育矫治局）、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件的，视同小微企业。
- 2.5.7 残疾人福利性单位按招标文件要求提供了《残疾人福利性单位声明函》（见附件）的，视同小微企业。
- 2.5.8 若投标人同时属于小型或微型企业、监狱企业、残疾人福利性单位中的两种及以上，将不重复享受小微企业价格扣减的优惠政策。

3 投标文件的比较和评价

3.1 评标委员会将按照招标文件中规定的评标方法和标准，对符合性审查合格的投标文件进行商务和技术评估，综合比较与评价；未通过符合性审查的投标文件不得进入比较与评价。

3.2 评标方法和评标标准

3.2.1 本项目采用的评标方法为：

■综合评分法，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，见《评标标准》，招标文件中没有规定的评标标准不得作为评审的依据。

最低评标价法，指投标文件满足招标文件全部实质性要求，且投标报价最低的投标人为中标候选人的评标方法。

3.2.2 采用最低评标价法时，提供相同品牌产品（单一产品或核心产品品牌相同）的不同投标人参加同一合同项下投标的，以其中通过资格审查、符合性审查且报价最低的参加评标；报价相同的，由采购人或者采购人委托评标委员会按照下述方法确定一个参加评标的投标人，其他**投标无效**。

随机抽取

其他方式，具体要求：__/___

3.2.3 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）__/_。

3.2.4 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）__/___。

4 确定中标候选人名单

4.1 采用综合评分法时，提供相同品牌产品（单一产品或核心产品品牌相同）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，评标委员会按照下述规定确定一个投标人获得中标人推荐资格，其他同品牌投标人不作为中标候选人。

随机抽取

其他方式，具体要求：以对招标文件技术规格要求的响应

程度得分高者为中标人

- 4.2 采用综合评分法时，评标结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。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。评分分值计算保留小数点后两位，第三位四舍五入。
- 4.3 采用最低评标价法时，评标结果按本章 2.4、2.5 调整后的投标报价由低到高顺序排列。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投标报价最低的投标人为排名第一的中标候选人。
- 4.4 评标委员会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、投标或响应文件被认定为无效的情形进行重点复核。
- 4.5 评标委员会将根据各投标人的评标排序，依次推荐本项目（各采购包）的中标候选人，起草并签署评标报告。本项目（各采购包）评标委员会共（各）推荐 1 名中标候选人。

5 报告违法行为

- 5.1 评标委员会在评标过程中发现投标人有行贿、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、评标标准

评分项目	分项因素及分支	评审细则
投标报价 (10分)	价格因素	<p>评标价格分数= (评标基准价/投标报价) × 价格权重 (10%) × 100</p> <p>备注：实质性响应招标文件要求且价格最低的投标报价金额为评标基准价。</p>
商务部分 (6分)	投标人承担类似项目业绩评价 (6分)	<p>投标人近三年 (2021年1月至本采购活动招标公告日期, 合同或协议签字日期为准) 承担的房屋租赁服务项目业绩, 提供一个有效业绩得2分, 最高得6分;</p> <p>注: 投标人需提供合同 (含首页、签字盖章页) 复印件并加盖公章, 否则业绩不予认可。</p>
技术部分 (84分)	对招标文件技术规格要求的响应程度 (45分)	<p>投标文件技术规格响应全部满足招标要求的为45分, 其中有1项其他条款不满足的, 扣5分, 最低得分0分。</p> <p>最低得分为0分时将按照无效投标处理, 予以拒绝。</p>
	服务方案 (20分)	<p>根据招标要求和投标技术响应情况, 对投标人投标文件提供的服务方案能够涵盖基础服务要求进行综合评价, 其中:</p> <p>(1) 服务方案能清晰理解采购人需求, 有详细清晰的位置、办公场所、停车等内容图纸, 并且能完全满足招标文件要求的得20分;</p> <p>(2) 服务方案能基本清晰理解采购人需求, 有较为详细的位置、办公场所、停车等内容图纸, 并</p>

		<p>且能部分满足招标文件要求的得 12 分；</p> <p>(3) 服务方案很简单或没有图纸或者图纸很简单，无法满足招标文件要求的得 4 分；</p> <p>(4) 未提供服务方案的得 0 分。</p>
	<p>租赁房屋面积要求满足程度(10 分)</p>	<p>根据招标要求和投标技术响应情况，对投标人提供租赁用房的面积进行评价：</p> <p>租赁用房的面积完全满足招标文件要求的得 5 分，面积每增加 10%加 1 分，最高得 10 分。</p> <p>注：须提供用房面积的证明材料或者房屋产权证明等复印件并加盖公章</p>
	<p>租赁条件与租赁场地实景评价（9 分）</p>	<p>根据招标要求和投标技术响应情况，对投标人提供的租赁条件和租赁场地的适用性进行综合评价：</p> <p>(1) 投标人提供的租赁条件简述内容详细清晰，租赁场地实景照片清晰直观，条件能满足招标文件要求的得 9 分；</p> <p>(2) 投标人提供的租赁条件简述内容简单，租赁场地实景照片基本清晰直观，只能部分满足招标文件要求的 5 分；</p> <p>(3) 投标人提供的租赁条件简述内容很简单，租赁场地实景照片不清晰直观，不能满足招标文件要求的得 1 分；</p> <p>(4) 未提供的不得分。</p>

第五章 采购需求

一、采购标的需实现的功能或者目标，以及为落实政府采购政策需满足的要求：

（一）采购标的需实现的功能或者目标

北京清华长庚医院正朝着全面建成教学研究型医院的目标奋力前进，将充分发挥整合学科的能力，加速医学交叉融通创新。随着近年来医院发展招聘规模不断扩大，现有空间已无法满足医院学科建设发展、人才引进规划发展空间需求。为解决医学科研教学空间不足的现实问题，从安全和便于集中管理角度考虑，拟在北京清华长庚医院周边寻找一个合适的办公、研发用房，提供约 20000 平方米，解决现有科研教学空间不足问题，助力人才引进及打造高层次的人才培养基地、高标准的科研创新和转化平台，为医院学科建设提供土壤和支持。

（二）为落实政府采购政策需满足的要求

1. 促进中小企业发展政策：根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定，本项目采购服务由小型或微型企业承接的，投标人应出具招标文件要求的《中小企业声明函》给予证明，否则评标时不予认可。投标人应对提交的中小企业声明函的真实性负责，提交的中小企业声明函不真实的，应承担相应的法律责任。（注：依据《政府采购促进中小企业发展管理办法》规定享受扶持政策获得政府采购合同的小微企业不得将合同分包给大中型企业，中型企业不得将合同分包给大型企业。）
2. 监狱企业扶持政策：投标人如为监狱企业将视同为小型或微型企业，应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。投标人应对提交的属

于监狱企业的证明文件的真实性负责，提交的监狱企业的证明文件不真实的，应承担相应的法律责任。

3. 促进残疾人就业政府采购政策：根据《三部门联合发布关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）规定，符合条件的残疾人福利性单位在参加本项目政府采购活动时，投标人应出具招标文件要求的《残疾人福利性单位声明函》，并对声明的真实性承担法律责任。中标、成交供应商为残疾人福利性单位的，采购代理机构将随中标结果同时公告其《残疾人福利性单位声明函》，接受社会监督。残疾人福利性单位视同小型、微型企业。不重复享受政策。
4. 鼓励节能政策：投标人的投标产品属于财政部、发展改革委公布的“节能产品政府采购品目清单”范围的，投标人需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认证证书。国家确定的认证机构和节能产品获证产品信息可从市场监管总局组建的节能产品、环境标志产品认证结果信息发布平台或中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）建立的认证结果信息发布平台链接中查询下载。
5. 鼓励环保政策：投标人的投标产品属于财政部、生态环境部公布的“环境标志产品政府采购品目清单”范围的，投标人需提供国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的环境标志产品认证证书。国家确定的认证机构和环境标志产品获证产品信息可从市场监管总局组建的节能产品、环境标志产品认证结果信息发布平台或中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）建立的认证结果信息发布平台链接中查询下载。

二、采购标的需执行的国家相关标准、行业标准、地方标准或者其他

标准、规范：

无

三、采购标的的数量、采购项目交付或者实施的时间和地点：

(一) 采购标的的数量：

包号	标的名称	采购包预算金额 (三年/万元)	是否接受进口产品
01	科研教学空间 租赁服务	4796.1	否

(二) 采购项目交付或者实施的时间和地点

1. 采购项目（标的）交付的时间（服务期限）：自合同签订之日起 3 年。
2. 采购项目（标的）交付的地点：北京清华长庚医院指定地点。

四、采购招标的需满足的服务标准、期限、效率等要求

(一) 采购标的需满足的服务标准、效率要求

详见下文

(二) 采购标的需满足的服务期限要求

服务期 3 年

五、采购标的的验收标准

详见第六章拟签订的合同文本。

六、采购标的的其他技术、服务等要求

本项目租金包含房租、承租区域外内公共区域物业费，采购人需额外负担入住后实际产生的水、电、取暖费用，如独栋楼宇可由自己

负责楼宇内物业。

七、采购标的需满足的质量、安全、技术规格、物理特性等要求

(一) 租赁场所要求

★1、独栋楼宇、权属清晰，产权性质为公共租赁住房，投标人为产权人或有效期（含本次租赁期）内的租赁人，租期内房源无任何纠纷，符合消防、安全质量、节能环保标准要求（供应商需提供产权证明或房屋租赁合同，并提供承诺函，否则评标时不予认可）。

2、 租赁需求面积需 $\geq 19000\text{ m}^2$ ，预算金额：4796.1 万元（三年/人民币）

3、 有独立大堂进出口、功能分区合理；楼宇整体保养良好，公共区域精装修，室内在法律法规允许的范围内可自行设计改造。

4、 距北京清华长庚医院直线距离不超过 1 千米，交通便利、临近城市主干道，步行不超过 15 分钟为宜（供应商需提供百度地图截图证明，否则评标时不予认可）。

★5、所有承租楼层不与其他楼宇楼层连通、与其他楼宇楼层互不干扰，每个楼层应具备 24 小时运营电梯，要求每个楼层应具有独立卫生间（供应商需提供承诺函，否则评标时不予认可）。

★6、租赁场所楼板承重标准是每平米不应小于 200kg（供应商需提供相应证明材料，否则评标时不予认可）

7、楼宇如楼层数高于 6 层，应具备 24 小时运营电梯，且电梯需维修至满足使用要求。

(二) 配套设施要求

1、 公区精装交付：楼地面为玻化砖、墙面为涂料、顶棚为涂料（管道明露并粉刷涂料）；楼梯间以维修为主。

2、户内需无轻质隔墙，有排水主干管，供暖管线在入户处有接口；户内如为毛坯房应满足楼地面为结构楼板、墙面为腻子饰面、顶棚为腻子饰面。

3、配备水表、供电计量表、公共消防系统，供电总用量建筑每平方米 80W，户内有主电源箱及入户线，每层的弱电井内有弱电箱及 220V 电源插座，电容量不低于 2000W；有至少 8 根光坯线可并汇集到弱电间。无电话线路。公区消防系统要安装到位，弱电间应有消防电管路，消防水系统入户有接口。弱电井内应有消防端子箱及消防模块接口。热力预留总阀门。

4、户门门锁保证可正常使用。

5、租赁区域内公共区域卫生间内配套设施包含但不限于：马桶、洗手盆、梳妆镜。

(三) 承租区域外公共区域物业服务要求

公共区域物业服务（承租区域以外）包括但不限于以下内容：

- 1、公共区域清（保）洁。
- 2、消、杀、防“四害”服务。
- 3、水、电、等设施维修服务。
- 4、治安防范管理服务。
- 5、机动车及自行车进出秩序维护及区内停放管理服务。
- 6、排水、通讯、消防设施检查与管理服务。
- 7、突发事件应急处理。
- 8、配合采购人开展各项其他不可预见的工作，包括日常卫生检查、人员管理等。
- 9、提供其他有偿服务。

(四) 其他服务要求

房屋及配套设施因正常自然损耗及不可抗力因素致损,投标人应及时修缮确保采购人正常使用。

第六章 拟签订的合同文本

房屋租赁合同

出租人（甲方）：

承租人（乙方）：

房屋租赁合同

出租方（甲方）：

法定代表人：

通讯地址：

联系电话：

承租方（乙方）：

法定代表人：

通讯地址：

联系电话：

联系人：

电子邮箱：

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律、法规、规章的规定，甲、乙双方本着诚实信用、合作共赢的原则，经协商一致，就甲方将本合同约定的房屋出租给乙方使用，乙方承租甲方房屋事宜，订立本合同，以咨共守。

第一条 房屋的基本情况

1.1 乙方承租的房屋（以下简称“房屋”或“租赁房屋”）位于_____。

1.2 房屋权属状况：甲方持有（房屋所有权证/房屋买卖合同/其他房屋来源证明文件，见附件“房屋权属证明”），房屋所有权证号为_____，房屋所有权人（购房人）姓名或名称：_____房屋（是/否）已设定了抵押。

1.3 房屋租赁空间建筑面积为_____平方米，计租面积为_____平方米。租赁标的物所在建筑物的主体结构为：_____。甲方从未对租赁房屋进行违法、违规建设或改造。乙方根据该计租面积向甲方支付租金、物业管理费、履约保函金额、物业管理费及本合同约定的其他费用。

1.4 甲方保证租赁房屋，权属清晰，没有任何权属纠纷。

1.5 乙方确认在签订本合同前已实地考察并充分了解了该房屋的实际状况（包括主要装修、设施及设备、房屋结构、周边环境等），并已实际测量过该房屋的面积。甲方亦进行了充分的告知，双方据此签订本合同。

1.6 如房屋交付时，乙方认为该房屋的面积与本合同第 1.3 款约定的面积存在误差，则由双方确认的具有测绘资格的测绘机构对该房屋的面积进行测量，测量费用由乙方支付。若测量面积与约定面积相差 5%以内（含 5%），本合同无需进行任何调整。若测量面积与约定面积相差 5%以上，则测量结果为最终面积，本合同相关条款需进行相应调整，并签订有关补充协议。乙方重新测量的要求应在交付日起十五日内提出，且不得影响双方在交付日对该房屋进行实际交付并签署相关交付文件。

第二条 租赁房屋用途及相关约定

2.1 乙方租赁房屋仅限用于：_____。乙方在签署本协议时已经对租赁房屋的现状及用途是否满足于自身经营需要进行了充分了解，认可租赁房屋符合自身经营需要及所属行业的使用条件。

2.2 乙方保证依约定用途合理使用房屋，遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定，遵守物业管理人发布的有关物业管理的规定，服从物业管理人的管理。

2.3 乙方自行负责办理其经营所需的各类许可证件、牌照或其他相关手续，甲方应在可能的情况下，给乙方提供必要的协助。乙方应向甲方提供营业执照副本、法定代表人身份证明等原件和复印件供甲方查、存。

2.4 乙方进行的一切经营活动，应遵守国家、地方及行业的法律法规规定，并应当符合工商行政管理部门批准的经营范围。否则，乙方除自行承担全部法律责任外，甲方有权解除合同，收回租赁房屋。

2.5 未经甲方书面同意，乙方擅自变更租赁房屋用途的，视为乙方违约，乙方应自收到甲方限期改正通知之日起三日内恢复原状，逾期未恢复的甲方有权书面通知乙方后解除合同，并要求乙方按照本合同第十二条 12.4 款约定标准承担违约责任。

2.6 若乙方在本合同签署后完成公司注册或分/子公司设立并在该房屋进行

实际经营的，应在其成立后三十日内，与甲方、乙方签署《房屋租赁合同》的主体变更协议，承继乙方在本合同项下所有的权利、义务，同时乙方承诺承担连带担保责任。

第三条 租赁期限

3.1 本合同项下的房屋租赁期限为 3 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。租赁期限自交付日起计算，若交付日调整的，自调整后的交付日起计算。

3.2 甲、乙双方确认， 年 月 日 为交付日。甲方应在交付之日将租赁房屋按本合同约定的交付条件交付给乙方。

非因甲方原因，乙方未能在交付日办理房屋交接手续，则视为该房屋已按照本合同约定的条件交付给乙方；同时，租赁期限、装修免租期、开业日及本合同约定的其他期限的起止日期不变，乙方仍应按照本合同约定支付装修免租期及租赁期间的全部租金（装修期免租金）、物业管理费等各项费用。

3.3 本合同租期届满，在同等条件下，乙方有优先续租权，但乙方应在届满前3个月内向甲方提出书面申请。如甲方同意乙方的书面申请的，甲乙双方应于本合同租期届满前3个月内重新签订租赁合同，否则，租期届满，本合同终止。

3.4 甲方有权在租赁期满届满前6个月内进行重新招租的各项准备工作，包括向未来的租户展示租赁房屋以及对房屋进行合理和必要的检查和维修等，甲方应当提前与乙方负责人协商一致确定时间后，可以向未来的租户展示租赁房屋，在不影响乙方正常使用租赁房屋的前提下，乙方应当予以配合。

第四条 租金、物业管理费及支付

4.1 租金：

 年 月 日至 年 月 日租金单价为 元/平米/天（单位：人民币，下同），乙方应付月租金 元（大写： ）。

 年 月 日至 年 月 日租金单价为 元/平米/天（单位：人民币，下同），乙方应付月租金 元（大写： ）。

 年 月 日至 年 月 日租金单价为 元/平米/天（单位：人

民币，下同），乙方应付月租金___元（大写：_____）。

注：（按照实际合同区间拆分情况自动显示多条；）

年租金计算标准：日标准租金×计租面积×365日=年标准租金。

4.2 装修免租期：_9_个月，自_/_年_/_月_/_日起至_/_年_/_月_/_日止。

装修免租期内，乙方无需支付租金，但仍应正常缴纳物业管理费、能源费等相关费用。但如因乙方原因导致本合同在免租期内提前解除的，乙方仍应正常按照首年租金标准支付自房屋交付日至合同解约日的租金。

4.3 物业管理费：物业管理费按照_____元/平米/日的标准收取，乙方每月应付物业管理费_____元（大写：_____），由甲方或甲方指定的物业管理公司收取。

4.4 付款方式：按_季_支付。首期租金、物业管理费应于___年___月___日前支付，其后乙方应当在每一个账期开始_前_一个月的_20_日前支付下一期租赁费用（具体租期及付费安排详见附件二《租金、物业管理费一览表》）。

4.5 甲方指定收款账户信息：

开户名称：

开户银行：

账号：

4.6 乙方开票信息：

开票名称：北京清华长庚医院

纳税人识别号：12110000318301495P

地址：北京市昌平区立汤路168号

电话：010-56118692

开户行：北京银行太阳宫支行

账号：20000028396500002202843

因乙方提供信息错误而导致发票信息错误的，由乙方自行承担全部责任。

4.7 甲方提供发票包含租赁费、物业管理费，乙方收到甲方提交的全额合

法发票后 10 个工作日内，向甲方支付等额租金及物业管理费。

第五条 履约保函

5.1 本合同签订后，乙方应于___年___月___日前向甲方递交金额为_____元，（大写：_____）【释放日期（即银行保函担保期限届满之日）为本合同项下的房屋租赁期满后 30 日】的履约保函，以保证其正确履行合同。乙方逾期提交履约保函的，甲方有权解除本合同、将该房屋另行出租他人，并要求乙方按本合同约定承担违约责任。

5.2 履约保函作为乙方遵守本合同及全部附件有关约定和履行义务的保证。本合同履行期间因乙方违约或者过错给甲方造成损失的（包括但不限于乙方未付应付的租金、物业管理费及约定的其他费用、乙方依法律规定或本合同约定应承担的违约金、赔偿金及甲方为实现债权支出的包括但不限于交通费、诉讼费、执行费、律师代理费等费用），甲方有权向银行提交扣款申请，直接扣划相应金额。甲方扣划时，应书面通知乙方，并写明扣划原因、提供相应证据。但甲方依据本合同约定扣划的行为并不免除乙方应当承担的其他违约责任。

5.3 除本合同另有约定外，租赁期限届满，如乙方完全履行本合同全部条款，付清所有应付费用，并于办理完毕房屋验收交接手续后 30 日内向甲方提供租赁房屋地址无乙方登记注册（或虽有但已办理转出，包括但不限于医疗机构执业许可证）证明的情况下，履约保函由乙方于甲方通知后 10 个工作日内领回，逾期未领视同废票任由甲方处理。

第六条 其他费用

6.1 乙方应按时交纳该房屋内水费、电费、取暖费及其它因乙方使用而发生的费用。前述各项费用，如遇政府或相关供应单位实行价格调整，则乙方应按调整后的标准向甲方或甲方指定的物业管理公司或相关提供服务单位缴纳并开具发票。

6.2 以上费用中如有甲方代收代缴的，乙方均应在收到甲方付款通知后 3 日内按期向甲方支付相关费用。乙方不得以任何理由拖欠或拒付甲方代收代缴的相关费用。若乙方因自身原因未按期向甲方支付相关费用，则自乙方收到甲方付款通知之日起，每逾期一日，乙方按应交未交费用的千分之五向甲方额外

支付逾期付款违约金；若乙方逾期十五日仍未付款，甲方有权终止本合同，乙方应当按照本合同第 12.4 条的约定承担违约责任。

第七条 房屋的交接

7.1 甲方应于房屋交付日前将房屋整理为无人使用的空置状态，做好乙方入驻的准备工作。

7.2 乙方应在交付日与甲方共同对该房屋进行查验。如符合合同约定的交付条件，乙方应当于交付日接收房屋，并与甲方签署房屋交接确认书。如乙方在接收时发现不符合合同约定交付条件，甲方应在交付日起 30 个工作日内完成瑕疵的修复工作。修复期间，甲方按照 7.3 条承担违约责任。修复完毕后，甲乙双方进行再次查验，如符合合同约定的交付条件，双方签署房屋交接确认书，免租期起始日、计租日相应顺延。

7.3 甲方不按照本合同约定期限向乙方交付房屋的，每逾期一日按本合同约定金额的千分之五向乙方支付违约金；超过三十日乙方有权单方解除合同并要求甲方承担如上约定的违约责任，并要求甲方返还乙方已支付的一切款项。

7.4 如双方就房屋交付达成一致时乙方已经实际进场开始装修工作，则乙方该实际进场之日即为本合同项下的房屋交付日，而不论乙方是否与甲方签署了交接确认书。

7.5 乙方应在本合同租赁期满之日或本合同提前解除/终止之日腾空租赁房屋，结清本合同项下应由乙方承担的尚未缴纳的所有款项，并将房屋交还甲方（经双方协商一致续租的除外）。

同时，乙方需自行处理与次承租人之间关系，结算相关费用，甲方对此不参与，也不承担任何责任。

7.6 交还租赁房屋时，甲、乙双方与物业管理公司应共同验收租赁房屋及附属设施。如有损坏或遗失，乙方须进行维修或按购置价赔偿（自然损耗除外）。

7.7 除甲方书面确认同意保留的装饰、装修及/或按装、改造的设备设施外，乙方应将该房屋及附属设备、设施以良好整洁、可出租的状态（正常损耗除外）交还甲方。若乙方未按本合同约定的状态将该租赁房屋返还于甲方，甲方有权自行对该租赁房屋作出合理的修缮，该等修缮所产生的开支及费用由乙方负担。

7.8 如乙方未按本合同约定的时间、条件将该房屋交还甲方，视为乙方逾期交还该房屋。甲方有权在本合同租赁期满之日或本合同提前解除/终止之日起

三日后开启并更换该房屋门锁，或采取其他措施收回该房屋。

对于上述情况，甲方对因此而引起的损坏及乙方之损失概不负责。对于乙方/次承租人遗留在该房屋内的物件，甲方有权就该等物件向乙方收取仓储、运输或其他费用，并有权按照甲方认为适当的方式出售、转让、丢弃或以任何其他方式处分，并将处分所得（如有）用于偿付乙方所欠甲方的任何款项或赔偿甲方的任何损失。但不论任何情况，甲方均无任何义务就该等物件向乙方支付或偿付任何款项，也不得向乙方追讨处置费用。

7.9 乙方在租赁期满之日或本合同提前解除/终止之日未按本合同约定向甲方交还该租赁房屋，乙方应依延期返还天数向甲方支付房屋占用费及其他费用，每天的房屋占用费为租赁期最后一年日租赁费用标准的 130%，如因乙方逾期不迁出该房屋而造成甲方其他损失（如延迟向新租户交付该租赁房屋造成的损失，包括但不限于违约金、赔偿金等）的，乙方应当予以赔偿。

7.10 甲方有权向银行提交扣款申请，直接扣划相应金额。甲方扣划时，应书面通知乙方，并写明扣划原因、提供相应证据。

7.11 无论本合同因何种原因解除或终止，甲乙双方均有义务在合同解除或终止后三十日内完成租赁房屋的验收和交接返还。

第八条 租赁期间的房屋修缮和装修

8.1 乙方应保持该房屋及甲方提供的装修、设施和设备处于良好和可使用状态（自然损耗除外）。该房屋内乙方加装的设施和设备，以及易耗品的更换或添置，应由乙方自行负责并承担费用。乙方未按本合同约定承担维修保养责任的，甲方可书面通知乙方限期整改，乙方仍未履行的，甲方可代为履行，由此产生的费用由乙方承担，甲方有权向银行提交扣款申请，直接扣划相应金额。甲方扣划时，应书面通知乙方，并写明扣划原因、提供相应证据。

8.2 乙方发现该房屋或该楼宇建筑主体结构或甲方负责维护的设施和设备有损坏或故障时，乙方应配合及时通知甲方，并采取合理措施防止损失扩大。甲方应在接到乙方通知后的 7 日内开始维修。如因乙方完全故意或知情不报原因导致损失扩大的（包括但不限于乙方延迟通知甲方或未采取合理措施防止损失扩大），由乙方承担扩大部分的损失。

8.3 乙方在使用租赁房屋及其附属设施设备时应以合理的方式尽适当的注

意，因乙方使用不当或不合理使用导致的损坏或故障，乙方应负责在甲方要求的时间内维修完毕。乙方未在合理时间内维修的，甲方可代为维修，费用由乙方承担，甲方有权向银行提交扣款申请，直接扣划相应金额。甲方扣划时，应书面通知乙方，并写明扣划原因、提供相应证据。

8.4 乙方因需要使用，在不影响房屋结构且经甲方书面同意的前提下，可以对承租房屋进行装修。乙方装修前须向甲方或甲方指定的物业管理公司报送装修方案或设计图纸。乙方未征得甲方书面同意或超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或增设附属设施的，甲方有权要求乙方恢复房屋原状并赔偿损失。乙方在该房屋内根据本合同约定进行的装修、增建、增设、及改建的附属设施和设备应由乙方自行承担费用并负责维修保养，使其始终处于安全、良好的使用状态。

8.5 乙方在对租赁房屋进行装修期间，甲方或物业管理公司有权监督乙方及其聘请的装修公司所进行的装修工程，并有权随时要求乙方对违反装修设计文件的行为或施工进行纠正或整改，由此而发生的费用或时间延误损失均由乙方自行承担。

8.6 乙方或者次承租人应严格按照有关部门的要求施工，保证施工安全和施工进度，不得因施工影响甲方或第三方的正常生活和工作。因乙方或者次承租人装修、改建、扩建等行为对房屋结构造成损失/或对第三方造成人身伤亡或财产损失的，乙方或者次承租人应负责赔偿，因此产生的纠纷由乙方或者次承租人自行解决，甲方不承担任何责任。乙方应当负责监督次承租人的装修、改建等行为，次承租人未办理相关审批手续或者未取得甲方书面同意对房屋进行装修、改建、扩建的，后果由乙方承担。

8.7 乙方在装修工程完工后十日内应向甲方或甲方指定的物业公司报送装修竣工图一套（含隐蔽工程）。

8.8 本协议期满终止或者提前终止，乙方自行添置的可移动物品由乙方收回，一切入墙嵌地和固定装修、改造、添附等无偿归属于甲方，乙方自愿放弃主张权利，如甲方要求乙方拆毁，乙方应立即执行，如甲方要求乙方不得拆毁，则乙方应保证租赁标的物在完好状态下返还给甲方。

第九条 转租、分租

9.1 在租赁期限内，未经甲方事先书面同意，乙方不得有下列行为：

(1) 向任何第三方转让其在本合同下的权利，或以本合同下的权利设定担保；

(2) 转租、分租或放弃租赁该房屋或其任何部分，或以借用、共用、联营、将业务承包给他人经营等任何方式使第三人使用或占有该房屋或其任何部分；

(3) 将该房屋与他人承租的房屋进行交换。

即便甲方书面同意乙方上述行为，并不减少或免除乙方在本合同项下的任何责任或义务。

9.2 乙方应对次承租人/分租人的经营行为负责，并就次承租人/分租人的违约行为或造成的损失承担连带责任。在次承租人/分租人租赁房屋期间，乙方必须定期对其经营活动进行监督、管理、检查，确保其经营业务活动严格遵守国家法律、法规及北京市的相关规定，并符合甲方相关管理规定。

第十条 经营活动

10.1 乙方的经营须遵守国家、地方、行业相关法令法规，不得侵害他人的商标权、专利权、著作权、代理权、肖像权等合法权利，由此侵害任何第三方权利的，均由乙方承担责任，与甲方无关。

10.2 乙方在承租期内，应依法纳税和交费，若因乙方偷税、漏税、欠交各种费用受到有关部门处罚或被勒令停业的，均由乙方承担责任，乙方不得拒付被勒令停业期间应向甲方交纳的一切费用。

10.3 乙方的工作人员、代理人、供应商、承建商、消费者等人员在租赁区域的**职务**行为，均视为乙方的行为，上述人员**履行职务行为**产生的责任、纠纷，均由乙方负责解决并承担相关责任。因此给甲方造成经济或声誉损失，乙方应当予以赔偿。

10.4 未经甲方书面同意，乙方不得在该房屋的外部展示任何广告标识；不得在该房屋外进行任何宣传活动或类似活动。

10.5 在乙方装修、经营期间，因乙方原因妨碍相邻业户的经营而引起争议、纠纷及经济损失，概由乙方负责并处理，同时乙方必须按甲方要求及时排除妨

碍。

10.6 乙方应在本合同租赁期满之日或本合同提前解除/终止（甲乙双方一致同意续约的除外）之日起 30 日内将办理在租赁房屋名下的各类经营牌照及许可证件迁出。

第十一条 双方的权利义务

11.1 甲方有权按照本合同规定向乙方收取履约保函、租赁费用以及本合同规定的应由乙方承担的各项费用。

11.2 甲方经事先书面通知后，因合理变更、修缮需要，有权临时封闭该楼宇（包括广场）及公用设施或其部分。

11.3 除按合同约定行使甲方的权利外，甲方不得对乙方正常合理使用该房屋进行干扰或妨碍。

11.4 为租赁房屋或大厦维修、卫生、警卫、防火、救护及其他管理上的必要，甲方或管理公司或经其授权的人员在给予乙方合理事先通知后，可进入租赁房屋进行检查和维修工作，但该等工作应在合理时间内进行并不得对乙方正常经营行为造成影响。如遇紧急情况（如火灾、水管爆裂等），甲方可直接进入该房屋进行抢修或相关应急性工作，但应尽可能地保护乙方的财物，并在事后及时通知乙方。

11.5 甲方及/或其管理公司承担的正常管理与安全维护义务的范围，仅限于该楼宇公共区域，甲方及/或其管理公司不承担乙方承租房屋内部人身和财产的安全维护义务。除因甲方故意或重大过失直接导致的情形外，乙方应自行承担该房屋内部所遭受的人身和财产损失；同时，乙方在本合同下所应支付的租金、物业管理费及其他任何费用均不得因此减少或停止支付。

11.6 本合同签订后，乙方应尽快向相关部门申领营业执照、税务登记证等有关开业手续（已经申领有关手续的除外），并应向甲方提交相关证明证件，甲方有权审核前述文件并复印留存。合同履行期限内，如发现文件虚假，甲方有权单方面解除合同，并按本合同约定追究乙方违约责任。

11.7 乙方不得在租赁房屋内从事任何可能对甲方或第三方造成损害或进行有悖法律法规、公共道德、社会风俗的活动。

11.8 乙方负责租赁房屋范围内的治安、消防、卫生、环保、以及其他安全

生产的责任，否则，给甲方以及任何第三方造成损失和损害的，一切责任由乙方承担。

11.9 甲乙双方确认，该楼宇产权方有权完全自主地**抵押**、出售该承租房屋或该楼宇，并有权在不违反国家法律法规的前提下完全自主地与抵押权人协议以折价、拍卖、变卖或其他方式处分该承租房屋或该楼宇。若该承租房屋或该楼宇所有权转让的，则产权方应促使新的受让人继续履行本合同，乙方应根据甲方或产权方通知与新的受让人签署相关协议，确认其将继续履行本合同并向按照本合同约定的标准向新的受让人缴纳租金等费用。如甲方在前述抵押、出售等过程中，给乙方造成损失的，甲方应当予以赔偿。并且，在租赁期间，乙方没有义务配合甲方进行前述抵押、出售等流程，包括但不限于进入乙方租赁空间进行查看、测量、检测、拍照等。

11.10 双方确认，在租赁合同有效期内，若该楼宇产权方将该承租房屋和该承租房屋所在区域或楼宇的其他房屋整体出售的，乙方不可撤销地承诺放弃该房屋和/或该楼宇的优先购买权。乙方该项承诺自本合同签署之日起生效，且无需针对该房屋/楼宇具体转让事宜另行确认。同时，该等承诺在该房屋或该楼宇转让后对新的受让人仍然有效。

第十二条 违约责任

12.1 任何一方不履行或者不完全履行本合同，除依照法律规定和本合同约定承担相应责任外，违约方还应就其违约行为给守约方造成的直接经济损失(包括但不限于中介费、交通费、诉讼费、执行费、律师费等)进行赔偿。

12.2 任何一方违约后，守约方应当采取适当措施防止损失的扩大，因防止损失扩大而支出的合理费用，由违约方承担。

12.3 甲方无合同约定或法律依据单方面提前解除合同，或因甲方违约导致乙方解除合同，或其他因甲方原因导致本合同无法继续履行的，甲方应向乙方返还履约保函原件，并附带合同提前解除的说明，配合乙方提前终止履约保函，并在扣除按照乙方实际承租时间计算的租金、物业管理费及其他费用后退还乙方已支付的剩余部分；同时，甲方需向乙方支付与履约保函相同数额的违约金。

12.4 乙方无合同约定或法律依据单方面提前解除合同，或因乙方违约导致甲方解除合同，或其他因乙方原因导致本合同无法继续履行的，乙方有权向银

行提交扣款申请，直接扣划全部金额作为违约金。甲方扣划时，应书面通知乙方，并写明扣划原因、提供相应证据。乙方应向甲方支付实际承租时间计算的租金、物业管理费、能源费等，甲方向乙方退还已支付的剩余部分；同时，乙方如有其他欠缴费用的还需补足。

12.5 如果乙方破产或开始清算或被请求清算，甲方可要求乙方提供能继续履行合同的担保。乙方不能提供的，甲方可向乙方发出通知后收回租赁房屋，本合同亦即终止，甲方有权要求乙方按照本条 12.4 款的约定承担违约责任。

12.6 乙方逾期支付租金、物业管理费等租赁费用及其他赔偿金的，每逾期一日，应当按照应付未付金额的 5‰标准按日向甲方支付逾期付款的违约金。

12.7 本合同期满终止或提前解除/终止时，乙方应在终止/解除之日起三十日内到相关工商行政管理部门办理经营场所变更手续，将租赁房屋地址迁出，不得影响甲方继续对该租赁房产的对外招租、出售等相关事宜，否则，自本合同期满终止或提前解除/终止之日的第三十一日起，乙方应按当期日租赁费用标准向甲方支付房屋租赁费用直至乙方到工商行政管理部门办理完毕经营场所变更手续之日止。

12.8 双方确认，除本合同另有约定外，本合同项下双方的实际损失，均指直接损失，不包括经营性损失等间接损失。

第十三条 责任免除

13.1 非因甲方原因进行的必要的或例行的建筑物维护保养工程致使公用设施暂时性的停用时，甲方不承担任何责任。可归责为甲方原因的公用设施暂时性停用导致乙方无法正常使用租赁房屋的，甲方应根据乙方实际受影响天数给予相应租金减免。

13.2 本合同履行期间，因政府规划、市政建设、有关单位拆迁征用等客观原因导致本合同无法继续履行的，甲、乙双方互不承担违约责任。由此发生的任何补偿款项与乙方无关，但甲方须向乙方退还剩余租赁期限内已缴纳但未使用的租赁费用和履约保函原件，并附带合同提前解除的说明，配合乙方提前终止履约保函。

13.3 因不可抗力、各种设备的突发故障或市政供水、供电、供气、供暖设施发生故障等不可归咎于甲方的原因而使乙方遭受损失的，甲方不承担任何责

任。

本合同所称的不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的社会和自然事件、因素，包括但不限于战争、社会骚乱（罢工、封锁、安全事件等）、自然灾害、突发公共卫生事件（爆发性传染病等）、法律法规变化、国家或地方政策调整等等。

13.4 因不可抗力致使本合同无法履行的，本合同自然终止，甲、乙双方互不承担责任。乙方须将应付而未付的各项费用支付给甲方，同时甲方应将合同未到期部分但乙方已支付的租赁费用退还乙方，并将履约保函原件，并附带合同提前解除的说明，配合乙方提前终止履约保函。

13.5 由于第三者责任（如市政管线检修、抢修或大规模整改、对设备、设施、管线的检修维护等）而导致租赁房屋的水、电等供应或空气调节服务停止供应或该楼字的任何公共设施停止运作，受影响期间甲方免收租金、物业管理费。

第十四条 合同的解除

14.1 本合同履行期间，除法律规定和本合同约定的情形外，双方均不得提前解除本合同。

14.2 在合同期限内，双方可以协商解除本合同。在协商解除合同的情况下，乙方的装修和安置的设备设施，按照双方协商的意见办理。

14.3 有下列情形之一的，甲、乙双方可以变更或者解除本合同：

- (1) 符合法律规定可以变更或解除合同的条件的；
- (2) 因不可抗力致使本合同不能继续履行达到本合同约定的期限的；
- (3) 本合同约定的其他情形。

14.4 乙方出现下列情形之一的，甲方有权单方解除本合同，收回租赁房屋，并要求乙方按照第十二条 12.4 款的约定标准承担违约责任。甲方解除本合同的，本合同自乙方收到解除通知之日起解除；且该等权利的行使不影响甲方在此期间向乙方收取任何应付款项的权利，甲方对乙方因此而蒙受的任何损失亦不承担任何责任：

(1) 乙方违反本合同约定逾期支付租金、物业管理费或其他应付费用超过十五日的；

(2) 乙方未征得甲方书面同意改变该房屋用途，或利用该房屋从事违法违规活动的，或提供虚假证照、资质、许可的；

(3) 因乙方的不当行为对甲方、甲方所属集团及关联公司造成重大经济损失或商誉损失的；或乙方公开发布甲方、甲方所属集团及关联公司不实信息的；

(4) 第三方对乙方的经营活动提出投诉或政府有关部门对乙方经营活动提出改正指示，乙方拒不改正或被相应处罚累计发生 3 次的；

(5) 乙方未经甲方书面同意，擅自拆改变动房屋主体结构、或违反本合同约定对房屋进行装修改造、或未履行本合同约定的维修养护义务、或拒绝支付应承担的维修费用，致使该房屋或设备严重损坏，且未在甲方要求的期限内整改、修复的；

(6) 乙方违反本合同第九条转租、分租约定的；

(7) 乙方违反本合同及附件、甲乙双方后续签署的补充协议的约定，或物业管理公司的各类管理规定，未服从甲方及管理公司的管理要求，且经甲方或管理公司书面通知后七日内未予纠正，累计发生 3 次的；

(8) 出现法律法规或本合同其他条款允许甲方享有解除权的其他情形。

14.5 甲方出现下列情形之一的，乙方有权单方解除本合同并要求甲方承担履约保函同等金额的违约金，如因此给乙方造成损失的，甲方应当承担赔偿责任：

(1) 由于甲方原因，导致该房屋被法院强制执行而被查封，无法继续履行本合同的；

(2) 因甲方不履行本合同约定的维修义务，严重影响乙方正常使用该房屋，导致乙方无法实现合同目的的；

(3) 甲方破产或丧失继续履行本合同能力的；

(4) 出现法律法规或本合同其他条款允许乙方享有解除权的其他情形。

第十五条 保密及其他商业条款

15.1 除非按法律、政策规定予以披露或履行本合同需要外，在本合同有效期内以及本合同解除后，未经对方书面许可，任何一方不得以任何形式向第三方提供或透露本合同以及与本合同有关的相关协议、附件、函件的内容，同时不得以任何形式向第三方提供或透露在租赁过程中获知的对方经营和业务信息

以及其他具有保密性质的信息。否则，违约方应赔偿守约方因此蒙受的所有损失。

15.2 本合同履行期间，未经甲方书面确认，乙方不得将任何应付款以现金或其他形式支付给甲方经办人员或打入其私人账户。乙方及乙方聘任的人员不得以任何理由给与甲方员工或受甲方委托对该房屋进行资产管理的公司员工任何形式的贿赂（包括馈赠、回扣及特别折扣等），否则视为乙方违约，甲方有权向乙方追索因此受到的全部损失，同时有权解除本合同、要求乙方承担相应的违约责任。

15.3 若甲方员工或受甲方委托对该房屋进行资产管理的公司员工向乙方提出任何索贿要求，乙方须立即通知甲方。如果有确切证据证明甲方员工或受甲方委托对该房屋进行资产管理的公司员工存在上述非法行为，甲方将采取适当措施保护双方的利益。

第十六条 法律适用与争议解决

16.1 本合同之签署、效力、解释、履行及争议的解决均应适用中华人民共和国（不包括香港、澳门特别行政区及台湾地区）法律管辖。

16.2 本合同履行过程中，双方发生争议应友好协商解决；协商不成的，由该房屋所在地有管辖权的人民法院管辖。

第十七条 通知

17.1 任何与本合同有关的通知或其他文件均应当以书面形式并以直接交付、普通快递、国内或国际特快专递（EMS）邮寄、电子邮件的方式送达至本合同正文首页抬头载明的地址。

17.2 如直接交付，接收一方或其被授权人签收时视为送达；如以普通快递、国内或国际特快专递（EMS）邮寄，则在寄出后第三日视为送达；如以电子邮件发送，发送方计算机记录的发送时间视为送达时间。

17.3 本合同正文首页抬头载明地址等联系方式为甲、乙双方的有效联系方式。任何一方如改变其联系方式，应及时书面通知另一方，否则，另一方按照本合同载明联系方式通知一方，视为该通知已有效送达。

17.4 甲方亦可在乙方租赁房屋处张贴相关文件，张贴之日视为甲方已采取

合理方式通知乙方，张贴之日为送达日，以甲方拍摄的张贴照片为送达凭证。

第十八条 附则

18.1 本合同在履行期间如遇国家现行法律法规修改或变更，双方应依调整后的国家法律、法规更改有关条款，但不影响其它条款的有效性，双方皆有履行其它条款的义务。

18.2 本合同自双方签字并盖章之日起生效。

18.3 本合同签订后如有未尽事宜，甲、乙双方可协商签订补充协议。

18.4 本合同附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等效力。

18.5 本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

(此下无正文，为《房屋租赁合同》签署页)

(本页无正文，为《房屋租赁合同》签署页)

甲方：

日期：

乙方：

日期：

附件一：房屋平面图

（此页空出，用于手填）

附件二：租金、物业管理费一览表

附件三：房屋交付标准

(项目名称) 项目 (手填) 房屋交付标准

项目地址: (手填) 租赁面积: (计租面积求和)

房产类型: (表格自动带出, 内容手填)

序号	需求条件	交付标准	接入标准	备注
1	建筑结构类型			
2	楼板承载力(KN/m2)			
3	层高 (m)			
4	墙面			
5	地面			
6	供电(V/Kw)			
7	供水管径 (DN)			
8	厨房排水管径 (DN)			
9	燃气(m3/h)			
10	厨房排烟风量(m3/h)			
11	消防排烟风量(m3/h)			
12	新风风量(m3/h)			

第七章 投标文件格式

投标人编制文件须知

- 1、投标人按照本部分的顺序编制投标文件（资格证明文件）、投标文件（商务技术文件），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、对于招标文件中标记了“实质性格式”文件的，投标人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**投标无效**。未标记“实质性格式”的文件和招标文件未提供格式的内容，可由投标人自行编写。
- 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。

一、资格证明文件格式

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 营业执照等证明文件

1-2 投标人资格声明书（实质性格式）

投标人资格声明书

致：采购人或采购代理机构

在参与本次项目投标中，我单位承诺：

- （一）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （二）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- （三）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- （四）参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（重大违法记录指因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚，不包括因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，但期限已经届满的情形）；
- （五）我单位不属于政府采购法律、行政法规规定的公益一类事业单位、或使用事业编制且由财政拨款保障的群团组织（仅适用于政府购买服务项目）；
- （六）我单位不存在为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务后，再参加该采购项目的其他采购活动的情形（单一来源采购项目除外）；
- （七）根据相关法律、法规等规定，现就本单位控股及管理关系情况申报如下，并承担申报不实责任。

1. 有限责任公司、股份有限公司适用：

投标人名称	
法定代表人姓名	
单位负责人姓名	
投标人的控股股东/投资人名	

称及出资比例	
投标人的非控股股东/投资人 名称及出资比例	
管理关系单位名称	
被管理关系单位名称	
备注：	

注：1) 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政府采购活动。

2) 本条所指单位负责人为同一人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。

3) 本条所指控股关系指单位或股东的控股关系。控股股东指：

a. 出资额占有限责任公司资本总额百分之五十以上或者其持有的股份占股份有限公司股本总额百分之五十以上的股东；

b. 出资额或者持有股份的比例不足百分之五十，但其出资额或者持有的股份所享有的表决权已足以对股东会、股东大会的决议产生重大影响的股东。

4) 本条所指管理关系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。

5) 本条所指的控股、管理关系仅限于直接控股、直接管理关系，不包括间接控股或管理关系。

6) 如无相关情况，请在相应栏填写“无”。

7) 适用于“有限责任公司、股份有限公司”的必须填写，如不填写视为实质性不响应；不适用的填写“/”。

2. 机关法人、事业单位法人、社会团体法人适用：

投标人名称	
-------	--

单位负责人姓名	
投标人的控股股东/投资人名称及出资比例	
投标人的非控股股东/投资人名称及出资比例	
管理关系单位名称	
被管理关系单位名称	
备注：	

注：1) 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政府采购活动。

2) 本条所指单位负责人为同一人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。

3) 本条所指控股关系指单位或股东的控股关系。控股股东指：

a. 出资额占有限责任公司资本总额百分之五十以上或者其持有的股份占股份有限公司股本总额百分之五十以上的股东；

b. 出资额或者持有股份的比例不足百分之五十，但其出资额或者持有的股份所享有的表决权已足以对股东会、股东大会的决议产生重大影响的股东。

4) 本条所指管理关系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。

5) 本条所指的控股、管理关系仅限于直接控股、直接管理关系，不包括间接控股或管理关系。

6) 如无相关情况，请在相应栏填写“无”。

7) 适用于“机关法人、事业单位法人、社会团体法人”的必须填写，如不填写视为实质性不响应；不适用的填写“/”。

3. 合伙企业、非企业专业服务机构、个体工商户、农村承包经营户适用：

投标人名称	
法定代表人姓名	
控股投资人名称及出资比例	
非控股投资人名称及出资比例	
管理关系单位名称	
被管理关系单位名称	
备注：	

注：1) 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政府采购活动。

2) 本条所指单位负责人为同一人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。

3) 本条所指控股关系指单位或股东的控股关系。控股股东指：

a. 出资额占有限责任公司资本总额百分之五十以上或者其持有的股份占股份有限公司股本总额百分之五十以上的股东；

b. 出资额或者持有股份的比例不足百分之五十，但其出资额或者持有的股份所享有的表决权已足以对股东会、股东大会的决议产生重大影响的股东。

4) 本条所指管理关系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。

5) 本条所指的控股、管理关系仅限于直接控股、直接管理关系，不包括间接控股或管理关系。

6) 如无相关情况，请在相应栏填写“无”。

7) 适用于“合伙企业、非企业专业服务机构、个体工商户、农村承包经营户”的必须填写，如不填写视为实质性不响应；不适用的填写“/”。

上述声明真实有效，否则我方负全部责任。

投标人名称（加盖公章）：_____

日期：_____年_____月_____日

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

2 落实政府采购政策需满足的资格要求

2-1 中小企业声明函

说明：

(1)如本项目(包)不专门面向中小企业预留采购份额，资格证明文件部分无需提供《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或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；供应商如具有上述证明文件，建议在商务技术文件中提供。

(2)如本项目(包)专门面向中小企业采购，投标文件中须提供《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或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，且建议在资格证明文件部分提供。

(3)如本项目(包)预留部分采购项目预算专门面向中小企业采购，且要求获得采购合同的供应商将采购项目中的一定比例分包给一家或者多家中小企业的，投标文件中除须提供《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或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，还须同时提供《拟分包情况说明》及《分包意向协议》，且建议在资格证明文件部分提供。

(4)如本项目(包)预留部分采购项目预算专门面向中小企业采购，且要求供应商以联合体形式参加采购活动，投标文件中除须提供《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或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，还须同时提供《联合协议》；上述文件建议在资格证明文件部分提供。

(5) 中小企业声明函填写注意事项

1) 《中小企业声明函》由参加政府采购活动的投标人出具。联合体投标的，《中小企业声明函》可由牵头人出具。

2) 对于联合体中由中小企业承担的部分，或者分包给中小企业的部分，必须全部由中小企业制造、承建或者承接。供应商应当在声明函“标的名称”部分标明联合体中中小企业承担的具体内容或者中小企业的

具体分包内容。

3) 对于多标的采购项目，投标人应充分、准确地了解所提供货物的制造企业、提供服务的承接企业信息。对相关情况了解不清楚的，不建议填报本声明函。

(6) 温馨提示：为方便广大中小企业识别企业规模类型，工业和信息化部组织开发了中小企业规模类型自测小程序，在国务院客户端和工业和信息化部网站上均有链接，投标人填写所属的行业和指标数据可自动生成企业规模类型测试结果。本项目中小企业划分标准所属行业详见第二章《投标人须知资料表》，如在该程序中未找到本项目文件规定的中小企业划分标准所属行业，则按照《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)》及本项目文件规定的中小企业划分标准所属行业执行。

中小企业声明函（服务）格式

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，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）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¹，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）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：_____

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。

残疾人福利性单位声明函格式

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（请进行勾选）：

不属于符合条件的残疾人福利性单位。

属于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：

3 本项目的特定资格要求：无

4 投标保证金凭证/交款单据电子件

二、商务技术文件格式

1 投标书（实质性格式）

投标书

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）组织的招标活动，并对此项目进行投标。

1. 我方已详细审查全部招标文件，自愿参与投标并承诺如下：

（1）本投标有效期为自提交投标文件的截止之日起 90 个日历日。

（2）除合同条款及采购需求偏离表列出的偏离外，我方响应招标文件的全部要求。

（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，按照招标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）：_____。

与本投标有关的一切正式往来信函请寄：

地址_____ 传真_____

电话_____ 电子函件_____

投标人名称（加盖公章）_____

日期：_____年_____月_____日

2 授权委托书（实质性格式）

授权委托书

本人_____（姓名）系_____（投标人名称）的法定代表人（单位负责人），现委托_____（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清确认、递交、撤回、修改_____（项目名称）响应文件和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：自本授权委托书签署之日起至响应有效期届满之日止。

代理人无转委托权。

投标人名称（加盖公章）：_____

法定代表人（单位负责人）（签字或签章）：_____

委托代理人（签字/签章）：_____

日期：_____年_____月_____日

法定代表人（单位负责人）有效期内的身份证**正反面**电子件：

--	--

委托代理人有效期内的身份证**正反面**电子件：

--	--

1. 若供应商为事业单位或其他组织或分支机构，则法定代表人（单位

负责人)处的签署人可为单位负责人。

2. 若投标文件中签字之处均为法定代表人(单位负责人)本人签署,则可不提供本《授权委托书》,但须提供《法定代表人(单位负责人)身份证明》;否则,不需要提供《法定代表人(单位负责人)身份证明》

3. 供应商为自然人的情形,可不提供本《授权委托书》。

4. 供应商应随本《授权委托书》同时提供法定代表人(单位负责人)及委托代理人的有效的身份证、护照等身份证明文件电子件。提供身份证的,应同时提供身份证双面电子件。

5. 供应商须附被授权人的在职证明(劳动合同或缴纳社保证明)加盖公章。

附：法定代表人（单位负责人）身份证明

致：（采购人或采购代理机构）

兹证明，

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：_____

系_____（投标人名称）的法定代表人（单位负责人）。

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。

--	--

投标人名称（加盖公章）：_____

法定代表人（单位负责人）（签字或签章）：_____

日期：_____年_____月_____日

附：被授权人的劳动合同或缴纳社保证明

3 开标一览表（实质性格式）

开标一览表

项目编号/包号：_____ 项目名称：_____

包号	投标人名称	投标报价（三年/元）	
		大写	小写

注：1. 此表中，每包的投标报价应和《投标分项报价表》中的总价相一致。

2. 本表必须按包分别填写。

投标人名称（加盖公章）：_____

日期：_____年_____月_____日

4 投标分项报价表（实质性格式）

投标分项报价表

项目编号/包号：_____ 项目名称：_____ 报价单位：人民币元

序号	分项内容	单价 (元/月)	数量	小计 (元/月)	总价 (元/年)
1					
2					
3					
4					
5					
6					
总价（每月总计×36个月）的合计金额（与开标一览表投标总价一致）			小写金额：_____		
			大写金额：_____		

注：1. 本表应按包分别填写。

2. 如果不提供分项报价将视为没有实质性响应招标文件。

3. 上述各项的详细规格（如有），可另页描述。

4. 投标人的总价超过招标文件中规定的采购包预算金额的，将视为无效投标。

投标人名称（加盖公章）：_____

日期：_____年_____月_____日

5 合同条款偏离表（实质性格式）

合同条款偏离表

项目编号/包号： _____

项目名称： _____

对本项目合同条款的偏离情况(应进行选择，未选择**投标无效**)：

无偏离(如无偏离，仅选择无偏离即可；无偏离即为对合同条款中的所有要求，均视作供应商已对之理解和响应。)

有偏离(如有偏离，则应在本表中对偏离项逐一系列明，否则**投标无效**；对合同条款中的所有要求，除本表列明的偏离外，均视作供应商已对之理解和响应。)

序号	招标文件条目号(页码)	招标文件要求	投标文件内容	偏离情况	说明

注：

1. “偏离情况”列应据实填写“正偏离”或“负偏离”。

投标人名称（加盖公章）： _____

日期： _____年_____月_____日

6 采购需求偏离表（实质性格式）

采购需求偏离表

项目编号/包号：_____

项目名称：_____

序号	招标文件 条目号(页 码)	招标文件要求	投标响应内容	偏离情况	说明

注：

1. 投标人应对招标文件第五章采购需求的内容给予逐条响应，以投标产品和服务所能达到的内容予以填写，而不应复印招标的技术要求作为响应内容，有具体参数的应填写具体参数。
2. 在本表中未对招标文件第五章采购需求的内容给予逐条响应的视为没有实质上响应招标文件的要求，**投标无效**。
3. 投标人应按照招标文件第五章采购需求中要求提供投标产品技术支持资料（或证明材料），并在采购需求响应及偏离表中给予文件名称、所处投标文件页码或位置等必要说明。
4. “偏离情况”列应据实填写“正偏离”、“无偏离”或“负偏离”。

投标人名称（加盖公章）：_____

日期：_____年_____月_____日

7 中小企业声明函

说明：

1) 中小企业参加政府采购活动，应当出具《中小企业声明函》或《残疾人福利性单位声明函》或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，以证明中小企业身份。《中小企业声明函》由参加政府采购活动的投标人出具。联合体投标的，《中小企业声明函》可由牵头人出具。

2) 对于联合体中由中小企业承担的部分，或者分包给中小企业的部分，必须全部由中小企业制造、承建或者承接。供应商应当在声明函“标的名称”部分标明联合体中中小企业承担的具体内容或者中小企业的分包内容。

3) 对于多标的采购项目，投标人应充分、准确地了解所提供货物的制造企业、提供服务的承接企业信息。对相关情况了解不清楚的，不建议填报本声明函。

4) 温馨提示：为方便广大中小企业识别企业规模类型，工业和信息化部组织开发了中小企业规模类型自测小程序，在国务院客户端和工业和信息化部网站上均有链接，投标人填写所属的行业和指标数据可自动生成企业规模类型测试结果。本项目中小企业划分标准所属行业详见第二章《投标人须知资料表》，如在该程序中未找到本项目文件规定的中小企业划分标准所属行业，则按照《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)》及本项目文件规定的中小企业划分标准所属行业执行。

中小企业声明函（服务）格式

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，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¹，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：_____

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。

残疾人福利性单位声明函格式

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（请进行勾选）：

不属于符合条件的残疾人福利性单位。

属于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：

8 招标文件要求提供或投标人认为应附的其他材料

1) 近三年（2021年1月至本采购活动招标公告日期，以合同签字日期为准）承担的房屋租赁服务项目业绩一览表（格式）

招标编号：_____ 包号：_____

序号	项目名称	项目内容 (项目内容描述)	合同金额 (人民币 万元)	合同签订日期	项目单位名称	项目单位联系人及电话
1						
2						
3						
4						
5						
...						

注：1. 投标人应如实列出以上情况，如有隐瞒，一经查实将导致其投标申请被拒绝。

2. 投标人应按照招标文件第二章投标人须知附件评标办法和评标标准中的要求提供业绩证明材料。

投标人名称：_____（加盖单位公章）

法定代表人或授权代表：_____（签字）

日期：_____

2) 招标文件第五章“采购需求”规定的投标人需要提供的投标产品
相关证明文件和其他技术方案

2.1 招标文件第五章采购需求规定的投标产品技术支持资料(或证明材料)

2.2 服务方案

2.3 租赁房屋面积要求满足程度

2.4 租赁条件与租赁场地实景

2.5 投标人须书面承诺：独栋楼宇、权属清晰，产权性质为公共租赁住房，投标人为产权人或有效期（含本次租赁期）内的租赁人，租期内房源无任何纠纷，符合消防、安全质量、节能环保标准要求的承诺函，以及产权证明或房屋租赁合同

2.6 投标人须书面承诺：所有承租楼层不与其他楼宇楼层连通、与其他楼宇楼层互不干扰，每个楼层应具备 24 小时运营电梯，要求每个楼层应具有独立卫生间的承诺函

2.7 租赁场所楼板承重标准是每平米不应小于 200kg 的证明材料

2.8 其他技术证明文件或说明（如果有）