

中国科学院大学雁栖湖校区东区教育配套
服务用房招租项目（第二次）

公开招租文件

项目编号：UCAS-ZBB-2026043（OITC-G260631888-1）

招 租 人：中国科学院大学

代理机构：东方国际招标有限责任公司

2026 年 7 月

目 录

第一章 招租邀请	3
第二章 竞租人须知前附表	6
第三章 竞租人须知	9
一、说 明	9
二、招租文件	9
三、竞租文件的编制	10
四、竞租文件的递交	13
五、开标和评审	14
六、授予合同	20
第四章 合同格式	30
第五章 服务需求	29
第六章 竞租文件格式	42

第一章 招租邀请

东方国际招标有限责任公司受中国科学院大学委托，对中国科学院大学雁栖湖校区东区教育配套服务用房招租项目（第二次）进行公开招租，现邀请合格的竞租人前来竞租。

一、项目基本情况

项目编号：UCAS-ZBB-2026043（OITC-G260631888-1）

项目名称：中国科学院大学雁栖湖校区东区教育配套服务用房招租项目（第二次）

招租内容：

1、服务名称：

第1包：中国科学院大学雁栖湖校区东区教育配套服务用房招租项目（东区理发店）

第3包：中国科学院大学雁栖湖校区东区教育配套服务用房招租项目（东区文印店-1）

2、服务人数：

雁栖湖校区东区：约8000人。

3、承租年限：1年

4、房屋情况：

包号	房屋功能	位置	概况	允许经营范围	底价 (元人民币)
1	理发店（雁栖湖东校区）	东区怀北中学北楼一层	1个自然间，总使用面积约52m ²	理发、染烫发	47500.00
3	文印店-1（雁栖湖东校区）	东区怀北中学北楼二层	1个自然间，总使用面积约52m ²	打字、复印、装订	56800.00

本项目共分2个包，竞租人可以对上述一个包或多个包进行报价，不得只报价此包中的一部分，否则将被视为不完整的报价而予以拒绝。

5. 合同履行期限：1年

二、竞租人的资格要求：

1. 营业执照中需有相关的经营许可范围；

-
2. 企业财务状况良好，无不良经营记录及安全责任事件；
 3. 承诺所经营的服务价格或商品价格低于本地区相同服务或商品的价格；
 4. 具有相应的经济实力与经营能力，具有一定承担风险能力；
 5. 竞租人的资格条件：
 - 1) 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；
 - 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，不得参加同一合同项下的招租活动；
 - 3) 为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得参加本项目竞租；
 - 4) 按本招租邀请的规定获取招租文件；
 - 5) 竞租人不得为列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商；
 - 6) 本项目不接受联合体竞租；
 - 7) 法律、行政法规规定的其他条件。

三、获取招租文件

时间：2026 年 07 月 21 日至 2026 年 07 月 28 日，每天上午 9: 00 至 11:00，下午 13: 00 至 17: 00（北京时间，休息日及法定节假日除外）。

方式：登录 www.oitccas.com 注册并购买（购买招租文件方法见“五、其他补充事宜，第 2 项”）

售价：300 元/包。售后不退，购买时请注明拟投标的包号。

四、提交竞租文件截止时间、开标时间和地点：

提交竞租文件截止时间：2026 年 08 月 03 日 09 点 30 分（北京时间）

开标时间：2026 年 08 月 03 日 09 点 30 分（北京时间）

提交竞租文件及开标地点：北京市海淀区中关村东路 80 号中国科学院大学中关村校区东平房 130 会议室

五、其它补充事宜

- 1、本项目为非政府采购项目。
- 2、招租文件采用网上电子版本发售和纸质招标文件同时发售方式：

登陆平台“<https://www.oitccas.com/>”，点击右侧“获取采购文件”链接图标，或直接输入访问地址（https://www.oitccas.com/pages/sign_in.html?page=mine）完成竞租人注册手续（免费），然后登陆系统寻找有意向参与的项目，已注册的竞租人无需重新注册。招租文件售价：每包人民币 300 元。如决定购买招标文件，请完成标书款缴费及标书下载手续，纸质文件可联系采购代理机构联系人通过快递或现场领取获取。电子版招标文件与纸质招标文件具有同等的法律效力。竞租人应在平台上填写开票信息。在竞租人足额缴纳标书款后，标书款电子发票将发送至竞租人在平台上登记的电子邮箱，竞租人自行下载打印。以电汇或转账方式购买招租文件和递交竞租保证金的，需在附言中写明项目编号及包号（例如 OITC-G260631888-1 第 1 包）。

供应商可以电汇的形式支付标书款和竞租保证金（应以公司名义汇款至下述指定账号）。

开户名（全称）：东方国际招标有限责任公司

开户银行：招商银行北京西三环支行

账号：862081657710001

六、对本次采购提出询问，请按以下方式联系。

1. 招租人信息

名称：中国科学院大学

地址：北京市石景山区玉泉路(甲)19 号

联系方式：杨老师，010-69671906

2. 招租代理机构信息

名称：东方国际招标有限责任公司

地址：北京市海淀区丹棱街 1 号互联网金融中心 20 层

联系方式：窦志超、曹山、许宁 010-68290584

第二章 竞租人须知前附表

本表内容是对竞租人须知的确认及补充，如有矛盾，应以本表为准

序号	内容
1	项目名称：中国科学院大学雁栖湖校区东区教育配套服务用房招租项目（第二次）
2	招租人：中国科学院大学 联系方式：杨老师，010-69671906
3	招租代理机构名称：东方国际招标有限责任公司 联系人：窦志超、曹山、许宁 联系方式：窦志超、曹山、许宁 010-68290584 电子邮件：xuning@oitc.com.cn
4	招租内容：详见服务需求 服务地点：详见服务需求 承租服务期：1 年
5	招租的语言：简体中文
6	竞租人的资格条件： 1. 营业执照中需有相关的经营许可范围； 2. 企业财务状况良好，无不良经营记录及安全责任事件； 3. 承诺所经营的服务价格或商品价格低于本地区相同服务或商品的价格； 4. 具有相应的经济实力与经营能力，具有一定承担风险能力； 5. 竞租人的资格条件： 1) 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定； 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，不得参加同一合同项下的招租活动； 3) 为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得参加本项目竞租； 4) 按本招租邀请的规定获取招租文件； 5) 竞租人不得为列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商； 6) 本项目不接受联合体竞租； 7) 法律、行政法规规定的其他条件。
7	竞租文件技术部分由竞租人自行编制，对应目录，逐页编码，不得直接粘贴招租文件中的服务要求及服务标准。

8	参加竞租时，竞租代表人若是法定代表人，需持身份证原件及复印件；竞租代表若不是法定代表人需持有《法定代表人授权书》和身份证原件及复印件。（复印件须加盖单位公章）
9	报价要求： 报价为一个承租期的价格（不含网费、固定电话费、水费、电费、燃气费、维修费），本次招租的承租年限为1年； 第1包：不低于 47500.00 元人民币 第3包：不低于 56800.00 元人民币 低于最低限价的报价视为无效响应文件。
10	报价有效期：90 日历日 （不得少于 90 日历日）
11	竞租保证金金额： 第1包人民币 3000 元； 第3包人民币 3000 元； 竞租保证金形式：电汇或转账，不接受现金。 竞租人应于竞租文件递交截止期前将全额竞租保证金转入下述指定账号， 开户名称：东方国际招标有限责任公司 开 户 行：招商银行北京西三环支行 账 号：862081657710001 注：须在电汇凭据附言栏中写明项目编号及包号（如未标明项目编号 OITC-G260631888-1 第 X 包，有可能导致报价无效） 递交竞租文件时，请将竞租保证金汇款凭证复印件随报价一览表一同密封单独递交。逾期未递交竞租保证金的竞租人视为自动放弃竞租资格。 保证金的有效期与报价有效期一致。
12	成交承租人的竞租保证金将在其与招租人签订合同后 5 个工作日内退还；未成交竞租人的竞租保证金将在成交通知书发出后 5 个工作日内退还。
13	在竞租中存在弄虚作假情况的或递交竞租文件截止时间后放弃竞租的，竞租保证金将不予退还。
14	竞租文件的份数：正本：1 份，副本：5 份，电子版：1 份。 电子版本应与竞租文件正本一致，签字盖章后扫描为 PDF 格式一份，另附 WORD 格式一份，U 盘或光盘
15	竞租文件的装订密封：竞租文件正副本均需密封胶装，未按招租文件要求装订或未按照规定密封的竞租文件，按无效文件处理。
16	竞租文件的密封：竞租文件正本单独密封，竞租文件副本单独密封，电子版文件单独密封，并在密封袋（包装）外侧注明竞租人名称、项目名称、项目编号、包号、日期、递交地点和“在(开标日期和时间)之前不得启封”的字样，并在信封的封装处加盖竞租人公章，未按照密封要求密封的文件不予接受。
17	开标时间：同招租邀请中的时间。 提交竞租文件截止时间：同招租邀请中的时间。

	开标地点：同招租邀请中的地点。 提交竞租文件的地点：同招租邀请中的地点。
18	履约保证金的缴纳： 承租人须在首次合同签订后一周内，向招租人一次性缴纳规定金额的履约保证金。履约保证金金额：10000 元 履约保证金的使用：用于承租人违反有关政府部门和学校的管理规定、合同等，给学校和师生造成各种损失的补偿，承租人因违法而导致的政府部门罚款由承租人自行承担。承租人在合同期限内如无上述现象，合同期满后履约保证金无息退还。

注 1：

- 1) 信用信息查询渠道：“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）；
- 2) 信用信息查询截止时点：同竞租文件提交截止时间；
- 3) 信用信息查询记录和证据留存的具体方式：网站查询截图打印稿形式与其他采购文件一并保存；
- 4) 信用信息的使用规则：对列入失信被执行人、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，将拒绝其参加本次招租活动。

第三章 竞租人须知

一、说明

1. 资金来源

1.1 竞租人自营。

2. 招租代理机构及合格的竞租人

2.1 本项目的招租代理机构名称、地址、联系人及联系方式见竞租人须知前附表。

2.2 合格的竞租人

1) 合格的竞租人资格见招租文件第一章招租邀请。

2) 只有在法律上和财务上独立、合法运作并独立于招租人和招租代理机构的才能参加竞租。

3. 合格的服务

合同中要求竞租人所提供的所有服务，均应来自中华人民共和国境内，本合同的支付也仅限于这些服务。

4. 竞租费用

竞租人应承担所有与准备和参加竞租有关的费用。不论竞租的结果如何，招租人和招租代理机构均无义务和责任承担这些费用。

二、招租文件

5. 招租文件的构成

5.1 招租文件共六章，内容如下：

第一章 招租邀请

第二章 竞租人须知前附表

第三章 竞租人须知

第四章 合同格式

第五章 服务需求

第六章 竞租文件格式

5.2 竞租人应认真阅读招租文件中所有的事项、格式、条款和服务要求等。竞租人没有按照招租文件要求提交全部资料，或者没有对招租文件在各方面都作出实质性响应是竞租人的风险，并可能导致其被拒绝。

6. 招租文件的澄清

6.1 任何要求对招租文件进行澄清的潜在竞租人，均应以书面形式通知招租代理机构和招租人。招租代理机构对在竞租文件递交截止期以前收到的对招租文件的澄清要求均以书面形式予以答复，同时将书面答复发给每个购买招租文件的潜在竞租人(答复中不包括问题的来源)。

7. 招租文件的修改

7.1 在竞租文件递交截止时间前，无论出于何种原因，招租代理机构和招租人可主动地或在解答潜在竞租人提出的澄清问题时对招租文件进行修改。

7.2 招租文件的修改是招租文件的组成部分，招租代理机构和招租人将以书面形式通知所有购买招租文件的潜在竞租人，并对潜在竞租人具有约束力。潜在竞租人在收到上述通知后，应立即以书面形式向招租代理机构和招租人确认。

7.3 为使竞租人准备竞租文件时有充分时间对招租文件的修改部分进行研究，招租代理机构和招租人可适当推迟竞租文件递交截止时间。

三、竞租文件的编制

8. 招租的语言

8.1 竞租人提交的竞租文件以及竞租人与招租代理机构和招租人就有关竞租的所有往来函电均应使用竞租人须知前附表中规定的语言书写。竞租人提交的支持资料和已印刷的文献可以用另一种语言，但相应内容应附有竞租人须知前附表中规定语言的翻译本，在解释竞租文件时以翻译本为准。

9. 竞租文件的构成

9.1 竞租人编写的竞租文件应包括下列部分：

-
- 1) 按照本须知第 10、11 条要求填写的申请书以及供开标时宣读报价使用的单独密封的报价一览表；
 - 2) 按照本须知第 12 条要求出具的资格证明文件，证明竞租人是合格的，而且成交后有能力履行合同；
 - 3) 按照本须知第 13 条要求出具的证明文件，证明竞租人提供的货物及服务是合格的，且符合招租文件规定；
 - 4) 按照本须知第 14 条规定提交的竞租保证金。
 - 5) 招租文件中规定的其他内容

10. 竞租文件的编写

10.1 竞租人应完整地填写招租文件中提供的申请书及招租文件中规定的其它内容。

11. 报价

11.1 报价要求详见《第二章 竞租人须知前附表》第 9 条要求。

12. 证明竞租人合格的资格证明文件

12.1 竞租人应提交证明其有资格参加竞租和成交后有能力履行合同的文件，并作为其竞租文件的一部分。否则，将导致其被拒绝。

12.2 竞租人提交的证明其成交后能履行合同的资格证明文件应包括下列文件：

- 1) 竞租人已具备履行合同所须的设备和专业技术能力的文件；
- 2) 竞租人提供具有依法缴纳税收和社会保障资金良好记录的承诺；
- 3) 竞租人提供具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度的承诺；
- 4) 竞租人近三年内，在经营活动中没有重大违法记录的声明；
- 5) 招租文件中要求的其它资格证明文件。

13. 证明所提供服务的合格性符合招租文件规定的文件

13.1 竞租人应提交证明文件，证明其拟供的合同项下所提供服务的合格性符合招租文件规定。该证明文件作为竞租文件的一部分。

13.2 证明所提供的服务与招租文件的要求相一致的文件，可以是文字资料、图纸和数据，它包括：

- 1) 服务主要指标的详细说明；

2) 竞租人在整个服务周期内必须正常、连续地使用所必备专用工具清单，包括备件和专用工具的现行价格；

3) 对照招租文件服务要求，逐条说明所提供的服务已对招租文件的服务要求做出了实质性的响应，并申明与服务要求条文的偏差和例外。

14. 竞租保证金

14.1 竞租人应提交竞租人须知前附表中规定数额的竞租保证金，并作为竞租文件的一部分。

14.2 竞租保证金是为了保护招租代理机构和招租人免遭因竞租人的行为而蒙受损失。招租代理机构和招租人在因竞租人的行为受到损害时可根据本须知第 14.7 条的规定不予退还竞租人的竞租保证金。

14.3 竞租保证金应用竞租人须知前附表中规定的形式提交。

14.4 凡没有根据本须知第 14.1 和 14.3 条的规定随附竞租保证金的竞租文件，应按本须知第 22 条的规定视为非实质性响应，并予以拒绝。

14.5 未成交的竞租人的竞租保证金，将在成交通知书发出后 5 个工作日内退还。

14.6 成交承租人的竞租保证金，在与招租人签订书面合同后 5 个工作日退还。

14.7 下列任一情况发生时，竞租保证金将不予退还：

- 1) 竞租人在招租文件中规定的报价有效期内撤回其竞租文件；
- 2) 成交承租人在规定期限内未能根据本须知第 29 条规定签订合同；
- 3) 成交承租人在规定期限内未能根据按本须知第 30 条规定提交履约保证金；
- 4) 成交承租人未按本须知第 31 条规定交纳代理服务费；
- 5) 法律法规或招租文件规定的其他情形。

15. 报价有效期

15.1 报价有效期见竞租人须知前附表，报价有效期不足的竞租文件将被视为非实质性响应，并予以拒绝。

15.2 特殊情况下，在原报价有效期截止之前，招租代理机构可要求竞租人延长报价有效

期。这种要求与答复均应以书面形式提交。竞租人可拒绝招租代理机构的这种要求，其竞租保证金将不会被没收，但其竞租文件在原报价有效期期满后将不再有效。同意延长报价有效期的竞租人将不会被要求和允许修正其竞租文件，而只会被要求相应地延长其竞租保证金的有效期。在这种情况下，本须知第 14 条有关竞租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。

16. 竞租文件的式样和签署

16.1 竞租人应准备一份竞租文件正本和竞租人须知前附表中规定数目的副本，每套竞租文件须清楚地标明“正本”或“副本”。若副本与正本不符，以正本为准。

16.2 竞租文件的正本需打印或用不褪色墨水书写，并由法定代表人或负责人或经其正式授权的代表签字。授权代表须将以书面形式出具的《法定代表人或负责人授权书》附在竞租文件中。竞租文件规定应签字的位置，应由法定代表人或其授权代表签字。竞租文件的副本可采用正本的复印件。

16.3 任何行间插字、涂改和增删，必须由竞租文件签字人用姓或首字母在旁边签字才有效。

16.4 竞租文件装订的具体要求如下：

竞租文件统一使用 A4 纸打印（图纸等特殊内容除外）。

封面装订材料不限，但必须采用左侧胶装装订。

四、竞租文件的递交

17. 竞租文件的密封和标记

17.1 竞租人应将竞租文件正本和所有的副本密封装在信封中。

17.2 信封均应：

1) 清楚标明递交至竞租人须知前附表中指明的地址。

2) 注明竞租人须知前附表中指明的项目名称、项目编号、包号和“在(日期和时间)之前不得启封”的字样，并填入竞租人须知前附表中规定的日期和时间。

3) 在信封的封装处加盖竞租人公章。

17.3 如果信封未按本须知第 17.2 条要求加写标记和密封，招租代理机构对误投或提前启封概不负责。

18. 竞租文件递交截止期

18.1 竞租人应在不迟于竞租人须知前附表中规定的截止日期和时间将竞租文件递交至招租代理机构，递交地点应是竞租须知前附表中指明的地址。

18.2 招租代理机构可以按本须知第 6 条规定，通过修改招租文件自行决定酌情推迟截止期。在此情况下，招租代理机构、招租人和竞租人受竞租文件递交截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止期。

19. 迟交的竞租文件

19.1 招租代理机构将拒绝并原封退回在本须知第 18 条规定的截止期后收到的任何竞租文件。

20. 竞租文件的修改与撤回

20.1 竞租人在递交竞租文件后，可以修改或撤回其竞租文件，但竞租人必须在规定的截止期之前将修改或撤回的书面通知递交到招租代理机构。

20.2 竞租人的修改或撤回通知应按本须知第 17 条规定编制、密封、标记和递交。

20.3 在竞租文件递交截止期之后，竞租人不得对其竞租文件做任何修改。

20.4 从竞租文件递交截止期至竞租人在招租文件中确定的报价有效期期满的这段时间内，竞租人不得撤回其竞租文件，否则其竞租保证金将按照本须知第 14.7 条的规定将不予退还。

五、开标和评审

21. 开标

21.1 招租代理机构应当按招租邀请的规定，在竞租文件递交截止时间的同一时间和预先确定的地点组织公开开标。竞租人代表应签名报到以证明其出席。竞租文件递交后，竞租人未参加开标的，视同认可开标结果。

21.2 开标时，由竞租人代表检查竞租文件的密封情况。

21.3 开标时，招租代理机构当众宣读报价一览表中全部内容。未宣读的报价内容评审时一律不予承认。

21.4 招租代理机构将对唱标内容做开标记录，由竞租人代表签字确认。

21.5 竞租人不足 3 家的项目包，不得开标。

22. 评审

22.1 招租代理机构将组织评审委员会对竞租文件进行评审。

22.2 评审原则

本次评审遵循公开、公平、公正、科学、择优的原则。

22.3 在评审期间，评审委员会可要求竞租人对其竞租文件进行澄清，但不得寻求、提供或允许对报价等实质性内容做任何更改。有关澄清的要求和答复均应以书面形式提交。

22.4 评审方法

1) 初步审核

有下列情形之一的为资格不合格的竞租文件：

不符合竞租人合格条件或资质、资格证明文件不全的；

不按要求签字、盖章的；

未按要求递交保证金的；

报价有效期不足的；

报价低于招租文件所述最低限价的；

不满足招租文件中标“★”项的；

其他不按要求填写的竞租文件；

合格竞租人低于 3 家将停止评审。

2) 详细评审

通过初步审核的响应文件，由评审委员会进行打分，评审委员会所有成员对各竞租人进行独立打分，所有评委对同一竞租人打分的算数平均值为该竞租人的最终得分（全部打分保留小数点二位，第三位四舍五入）。

评审采用综合评分法，打分标准如下：

第1包：东区理发店

序号	评审因素	评分说明	分值(分)
1	业绩	竞租人的同类项目经营案例（2023年6月1 日起至竞租截止日止，以签订日期或工商营业执照成立日期为准）案例要求必须提供与最终用户签订的合同/协议首页、签字盖章页及相关合同/协议证明页复印件或竞租人自有房产证明文件（房产证明文件所有人与竞租人保持一致）作为证明，未提供合同/协议/证明的不得分。每有一个得 2 分，最多得 10 分，不提供得 0 分。	10
2	综合实力	（1）竞租人品牌形象优秀、美誉度高，组织机构完善、技术力量充足，信誉良好、技术先进、履约能力优秀，得3分； 品牌形象良好、美誉度较好，组织机构较完整。信誉良好、技术较先进、履约能力良好，得2 分； 品牌形象一般、信誉一般、技术一般、履约能力一般，得1分； 品牌形象差、信誉较差、亏损经营、技术落后、履约能力差，得0分。 （2）竞租人品牌实力： 提供 5 家（含）及以上连锁店或分支机构或分公司的，得 7 分； 提供2-4 家连锁店或分支机构或分公司的，得 4 分； 提供1 家连锁店或分支机构或分公司的，得1分； 没有连锁店或分支机构或分公司的，得 0 分。 需提供连锁店清单或分支机构或分公司的并加盖公章。	10
3	商务条款响应情况	根据商务条款要求响应情况 响应完全满足得2分，响应有负偏离得0分	2
4	服务需求响应情况	根据服务需求响应情况 响应完全满足得 2 分，响应有负偏离得 0 分	2
5	对招租人管理要求的承诺	竞租人承诺遵守并支持招租人的管理办法、规范等相关制度，积极配合招租人相关工作，承诺好且明确得 4 分，承诺一般得 2 分，未提供得 0 分。	4
6	应急措施和方案	竞租人所提供的应急措施方案详细、完整合理、针对性高，符合招租人实际情况并完全满足服务要求，得 4 分； 竞租人所提供的应急措施方案基本满足招租要求，得 3 分； 竞租人所提供的应急措施方案可行性一般的，得 2 分；	4

		竞租人未提供应急措施方案或提供的应急措施方案不符合招租要求，得 0 分。	
7	经营方案	竞租人的经营方案规范、全面，合理、优秀、贴合师生需求得 15 分； 竞租人的经营方案较合理、较优良得 10 分； 竞租人的经营方案一般得 6 分。 本项内容未提供的不得分。	15
8	经营服务保障措施	竞租人的安全保障措施方案合理、措施有力、承诺优越，经营服务保障措施体系（包括卫生、健康、风貌等）完善、优秀得15分； 竞租人的安全保障措施方案较合理、措施较有力，经营服务保障措施体系较完善、较优良得 8 分； 竞租人的安全保障措施方案一般，经营服务保障措施体系一般得 4 分。 本项内容未提供的不得分。	15
9	增值服务承诺	竞租人需积极配合招租人相关工作，根据竞租人提出的本项目服务承诺对招租人的有利性以及竞租人可为本项目免费提供的或优惠提供的增值服务项目进行比较。竞租人需针对学校师生的需求特点及学校学生的专业特色提供增值服务。 增值服务承诺内容全面、有针对性且明确，得8分； 增值服务承诺内容较全面、较好，得5分； 增值服务承诺一般，较为符合学校师生特点，得2分； 竞租人增值服务承诺较差，得1分； 未提供此部分内容，得0分。	8
10	主营项目 标价表及 承诺	竞租人需提供主营项目标价表及承诺（格式参见附件8） 1. 完全符合要求得10分。 2. 不符合要求或未提供的，得0分	10
11	价格	价格分计算方法：以满足招租文件要求的最高报价为评审基准价，其价格分为满分。其他竞租人的价格分=(该竞租人的报价 / 评审基准价)×20	20
注：以上证明文件均需提供复印件，并加盖公章，否则视为不满足。			

第3包：东区文印店-1

序号	评审因素	评分说明	分值(分)
1	业绩	竞租人的同类项目经营案例（2023年6月1日起至竞租截止日止，以签订日期或工商营业执照成立日期为准）案例要求必须提供与最终用户签订的合同/协议首页、体现经营规模页、签字盖章页及相关合同/协议证明页复印件或竞租人自有房产证明文件（房产证明文件所有人与竞租人保持一致）作为证明，未提供合同/协议/证明的不得分。每有一个得2分，最多得10分，不提供得0分。	10
2	综合实力	（1）竞租人品牌形象优秀、美誉度高，组织机构完善、技术力量充足，信誉良好、技术先进、履约能力优秀，得3分； 品牌形象良好、美誉度较好，组织机构较完整。信誉良好、技术较先进、履约能力良好，得2分； 品牌形象一般、信誉一般、技术一般、履约能力一般，得1分； 品牌形象差、信誉较差、亏损经营、技术落后、履约能力差，得0分。 （2）竞租人品牌实力： 提供5家（含）及以上连锁店或分支机构或分公司的，得7分； 提供2-4家连锁店或分支机构或分公司的，得4分； 提供1家连锁店或分支机构或分公司的，得1分； 没有连锁店或分支机构或分公司的，得0分。 需提供连锁店或分支机构或分公司清单并加盖公章。	10
3	商务条款响应情况	根据商务条款要求响应情况 响应完全满足得2分，响应有负偏离得0分	2
4	服务需求响应情况	根据服务需求响应情况 响应完全满足得2分，响应有负偏离得0分	2
5	对招租人管理要求的承诺	竞租人承诺遵守并支持招租人的管理办法、规范等相关制度，积极配合招租人相关工作，承诺好且明确得4分，承诺一般得2分，未提供得0分。	4
6	应急措施和方案	竞租人所提供的应急措施方案详细、完整合理、针对性高，符合招租人实际情况并完全满足招租要求，得4分； 竞租人所提供的应急措施方案基本满足招租要求，得3分； 竞租人所提供的应急措施方案可行性一般的，得2分； 竞租人未提供应急措施方案或提供的应急措施方案	4

		不符合招租要求，得 0 分。	
7	经营方案	竞租人的经营方案规范、全面，合理、优秀得 4 分； 竞租人的经营方案较合理、较优良得 3 分； 竞租人的经营方案一般得 1 分。 本项内容未提供的不得分。	4
8	经营服务保障措施	竞租人的安全保障措施方案合理、措施有力、承诺优越，经营服务保障措施体系（包括卫生、健康、风貌等）完善、优秀得 6 分； 竞租人的安全保障措施方案较合理、措施较有力，经营服务保障措施体系较完善、较优良得 4 分； 竞租人的安全保障措施方案一般，经营服务保障措施体系一般得 2 分。 本项内容未提供的不得分。	6
9	增值服务承诺	竞租人需积极配合招租人相关工作，根据竞租人提出的本项目服务承诺对招租人的有利性以及竞租人可为本项目免费提供的或优惠提供的增值服务项目进行比较。竞租人需针对学校师生的需求特点及学校学生的专业特色提供增值服务。 增值服务承诺内容全面、有针对性且明确，得 8 分； 增值服务承诺内容较全面、较好，得 5 分； 增值服务承诺一般，较为符合学校师生特点，得 3 分； 竞租人增值服务承诺较差，得 1 分； 未提供此部分内容，得 0 分。	8
10	主营项目 标价表及 承诺	竞租人需提供主营项目标价表及承诺（格式参见附件 8） 1. 完全符合要求得 10 分。 2. 不符合要求或未提供的，得 0 分	10
11	价格分	价格分计算方法：以满足招租文件要求的最高报价为评审基准价，其价格分为满分。其他竞租人的价格分 = (该竞租人的报价 / 评审基准价) × 40	40
注：以上证明文件均需提供复印件，并加盖公章，否则视为不满足。			

23. 最终评分的确定

23.1 根据本须知第 22 条，综合评审委员会所有成员的评分，结果为最终评分。

24. 评审过程的保密性

24.1 所有竞租人的竞租文件都属于保密内容。在确认成交以前，有关竞租文件的审查、澄清、评估和比较以及有关授予合同的意向的一切情况都不得透露给任何竞租人或与上述评审工作无关的人员。

24.2 竞租人试图对招租代理机构、招租人和评审委员会的评审或授予合同的决定产生影响，都可能导致其被拒绝。

六、授予合同

25. 除第 27 条的规定之外，评审委员会将建议招租人把合同授予被确定为实质上响应招租文件的要求并有履行合同能力的综合评价得分最高的竞租人。综合总得分相同的由招租人决定。

26. 本项目兼投不兼中，根据分包顺序，每个竞租人只能成交一个包

27. 评审结果

27.1 本项目评审结果由招租代理机构通知，并发出成交通知书。

28. 在特殊情况下，招租人保留在授标之前拒绝任何竞租文件以及宣布招租无效或拒绝所有竞租文件的权力。

29. 成交通知书

29.1 成交承租人确定后，招租代理机构将向成交承租人发出《成交通知书》。

29.2 《成交通知书》是合同的一个组成部分。

29.3 在成交承租人按照本须知第 30 条的规定提交履约保证金后，招租代理机构将按照本须知第 14 条的规定退还其竞租保证金。

30. 合同的签订

30.1 《成交通知书》发出后，成交承租人应按照招租文件和成交承租人的竞租文件，与招租人签订书面合同。

31. 履约保证金

31.1 成交承租人应按照招租文件合同条款的规定，采用招租人可以接受的形式向招租人提交履约保证金。

31.2 如果成交承租人没有按照上述第 29、30 条规定执行，招租人将取消该成交决定，将不予退还其竞租保证金。在此情况下，招租人可将合同授予下一个综合评价得分最高的竞租人，或重新招租。

32. 服务费

32.1 每包的成交承租人应在领取成交通知书时向招租代理机构交纳代理服务费。

根据项目属性（货物、**服务**、工程），并参照国家发展计划委员会《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号）文件下浮 20%，按中标（成交）金额向中标（成交）投标人收取招标代理服务费。最低收取标准为每包 3000 元。

本项目属性：☐货物 ☒服务 ☐工程

第四章 合同格式

服务合同

招租人（甲方）：____中国科学院大学____

法定代表人：

地址：

承租人（乙方）：_____

法定代表人：

地址：

根据《中华人民共和国民法典》及其它有关法律规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就房屋租赁有关事宜达成协议如下：

第一条 房屋基本情况

（一）房屋坐落：_____

（二）房屋面积：_____平方米。

（三）装修状况：依照房屋的使用功能装修。

（四）设备设施情况：房屋内墙、顶棚、地面、门窗、供电系统、照明、消防系统、供暖系统、通讯端口及综合布线等配套设施良好。

第二条 房屋权属状况

该房屋所有权属于中国科学院大学。

第三条 房屋用途

（一）该房屋用途为：_____

（二）除双方另有约定外，乙方不得任意改变房屋用途。

第四条 租赁期限

（一）房屋租赁期：____年__月__日至____年__月__日。

（二）租赁期满后，本合同即终止，届时乙方应将房屋交还给甲方。

第五条 租金：人民币大写_____。（不含网费、固定电话费、水费、电费、燃气费、维修费）。

第六条 租金交付时间：_____年____月____日前一次性付清。（租金自签订合同后 10 个工作日内，乙方一次性付清一年租期的租金（以签约合同月份为准））。

第七条（一）履约保证金

乙方须在首次合同签订后一周内，向甲方一次性缴纳规定金额的履约保证金。履约保证金金额：10000 元。履约保证金的使用：用于乙方违反有关政府部门和学校的管理规定、合同等，给学校和师生造成各种损失的补偿，但乙方因违法而导致的政府部门罚款由乙方自行承担。乙方在合同期限内如无上述现象，合同期满后履约保证金无息退还。**第八条** 结算方式：银行转账或现金方式进行结算。

第九条 其它费用缴纳方式、时间、标准

（一）电费和水费按照供应单位收取甲方的标准执行。

（二）乙方按照甲方规定支付公共能源费。

（三）乙方如需使用一卡通在校内食堂用餐，使用一卡通产生的手续费按照甲方的规定收取。

（四）结算方式：银行转账或现金方式结算。

（五）供暖费甲方按照供热单位供暖标准向乙方收取，交付时间：供暖前一次交付当年供暖费（即 11 月 15 日前一次付清）。

第十条 房屋交付和返还

（一）交付：甲方自租赁期的当日起将该房屋交付给乙方。

（二）返还：租赁期满，乙方按照合同约定的时间将该房屋返还给甲方。

（三）租赁期满，乙方添置的物品自行收回或处置，房屋返还后遗留的物品甲方有权处置。

（四）对于经甲方同意的房屋装修改造引发的房屋变化，租赁期满乙方不承担恢复原状的责任，同时乙方也不得对装修部分进行拆除或破坏，甲方也不承担对乙方装修费用的补偿。

第十一条 房屋及附属设施的维护

（一）租赁期内，甲方承担该房屋主体结构和室外的水、电、气、暖管线的维修、保养责任。

（二）甲方承担上水、下水、电气、暖气、消防等设备系统的监管维护责任。

（三）由于乙方使用不当，造成水、电、暖气、消防等设备损坏、堵塞、淹漏等损失，则由乙方出资维修并承担相应的损失。

（四）水、电易耗性材料及维修维护，乙方自行承担。

第十二条 转租

乙方不得转租房屋，否则认定乙方违约，甲方有权解除合同和收回房屋。

第十三条 合同的变更与解除

（一）合同期满，本合同自然解除。

（二）如遇特殊原因，经甲乙双方协商一致，可以解除合同。

（三）有下列情形之一的，本合同终止，甲乙双方互不承担违约责任：

1. 因自然灾害使房屋不能正常使用的。

2. 因城市建设或学校因规划需要收回该房屋用作非商业用途的（甲方须提前三个月以书面的形式通知乙方解除合同）。

（四）甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

1. 该房屋结构存在极大安全隐患，对乙方的从业人员和财产构成威胁的；

2. 不承担约定的维修义务致使乙方无法正常使用该房屋的；

3. 未按照约定的时间交付该房屋达 30 日的。

（五）乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，造成甲方及第三方的损失，由乙方负责赔偿：

1. 擅自将房屋转租、转借他人或调换使用的；

2. 不支付或不按照约定时间付清租金达 30 日的；

3. 欠缴租金和各项费用达壹仟元的；

4. 擅自改变房屋用途的；

5. 擅自装修改造损坏房屋的；

6. 利用该房屋从事违法活动的。

第十四条 甲乙双方的权利和义务：

（一）甲方的权利和义务：

1. 如果乙方不能按时交付各种费用，甲方有收取滞纳金的权利；

2. 乙方拖欠房租费超过 30 日或违反其他合同义务时，甲方有权提出提前终止合同的权利；

3. 甲方有权抽查乙方租用房屋的安全、消防及卫生情况的权利，并对存在的问题有权要求乙方进行改正；

4. 甲方应按照合同规定的范围承担对房屋维修保养义务；

5. 在乙方正常履约的情况下，甲方有义务保障乙方水、电、暖的正常供应。

（二）乙方的权利和义务

1. 乙方经营自负盈亏。

2. 乙方有义务按照国家的有关法律向国家缴纳税费和履行其他应尽的法律义务。

乙方必须严格遵守学校的规章制度，合法经营，热诚为学校师生员工服务，接受学校的管理和监督。

3. 乙方自行对其雇用的务工人员到当地的管理机关办理各种手续。

4. 乙方有义务爱护使用甲方的房屋设备及其他设施，以保证正常使用；有义务爱护使用房屋的设施设备及家具电器，如因乙方使用不当造成房屋、设施设备损坏及资产丢失的，乙方负责赔偿或修理。

5. 由于乙方使用不当，造成水、电、暖、消防等设备损坏、堵塞、淹漏等损失，则由乙方出资维修。水电易耗性材料及维护维修，乙方自行承担。

6. 乙方有义务保证经营场所的安全卫生。

7. 乙方应严格遵守甲方的相关管理规定，有义务管理好自己的员工。与甲方签订相关安全责任书。

第十五条 违约责任

（一）在租赁期内，甲方提前收回该房屋，应提前 30 日通知乙方，须承担当年租金 10%的违约金，并将已收取的本季度租金余额退还乙方。因统一规划拆迁或其他不可抗力因素影响，租赁合同终止的，将未到期部分的租金退还给承乙方，但甲方不支付违约金。

（二）在租赁期内，乙方提前退租，应提前 30 日通知甲方，须承担年租金 10%的违约金，并支付本季度已使用期间的租金。

（三）乙方未按照约定的时间支付房租、电费过期达七日的，须按日承担 5%滞纳金。

（四）因甲方未按照约定履行维修义务造成乙方经济损失，甲方须承担赔偿责任。

（五）乙方擅自对房屋进行装修改造，甲方有权要求乙方恢复原状或者赔偿损失。

（六）租赁期满乙方没有按时将房屋交付给甲方，甲方可以加倍收取房租费或强行收回房屋。

（七）乙方没有履行消防安全义务以及本合同第十条第（三）款规定的维修保养责任，造成房屋损坏的，乙方须承担修复的责任。若造成严重损失，由乙方承担一切经济与法律责任。

第十六条 其他条款约定

1. 甲方只是为乙方提供经营场所进行本合同约定的业务，乙方不得以甲方或甲方下属机构的名义对外开展业务。

2. 乙方购置的各种设备归乙方所有，合同到期自行处置，甲方不承担任何保管和补偿责任。

3. 乙方所用电容量须在事先核定的范围之内，如果超过核定范围，必须以文字的形式通知甲方，甲方同意以后，由物业单位进行核定，否则造成的一切后果由乙方承担。

4. 因水、电、暖系统发生故障，引发乙方的经营受到影响，甲方不承担责任。

5. 乙方从事本合同规定的商业活动，须具有营业执照和法人资格。

6. 乙方雇用的从业人员及乙方与甲方不存在任何雇佣关系，所发生的一切问题与甲方无关。

7. 乙方在经营过程中防火安全，门前三包，综合治理及安全、保卫等工作，乙方须执行甲方的各项规定，并服从甲方监督检查，因乙方管理不到位所造成的安全事故，乙方承担全部责任。

8. 乙方在接受房屋的同时要对消防设施、设备进行检查，发现问题立即提出，房屋验收以后消防设施、设备的维修保养责任由乙方承担，消防器材由乙方自行配备。

9. 合同期满或合同解除以后，乙方应无条件地将所有的物品、设备搬走，如果乙方没有按照该条款执行，甲方可认定乙方对剩余的物品、设备放弃所有权，甲方可以处置。

10. 首年合同履行三个月，甲方将对乙方进行一次面向师生的满意度调查，对于满意率不足 60%或者不满意率高于 30%属于考评不合格，甲方有权单方面终止合同。每年合同期满时，甲方将对乙方进行一次面向师生的满意度调查，对于满意率不足 60%或者不满意率高于 30%考评不合格者，甲方有权单方面终止合同。

11. 乙方的销售或服务价格，不得高于北京市高校内或本地区周边商家同类服务的价格，若本校师生反映价格高，甲方有权责令乙方调整价格。同时，乙方的销售或服务价格不得高于竞租文件中所列的经营项目价格，若乙方擅自提高价格，则甲方将扣除履约保证金的十分之一并责令乙方恢复原价格，如乙方拒不恢复价格，则甲方有权单方面终止合同并重新招租。

12. 本合同与招租文件、竞租文件及符合本合同实质性约定的指令、洽商、纪要、协议或同类性质的文件等一起构成合同文件。

第十七条 合同争议的解决办法

如本合同在执行过程中出现争议，由双方当事人协商解决。协商不成的，可以向石景山区人民法院起诉，由法院进行裁决。

第十八条 本合同未尽事项，由甲乙双方另行议定，并签订补充协议。补充协议与本合同具有同等的法律效力。

第十九条 本合同经甲乙双方签字盖章后生效。本合同一式四份，甲乙双方各执二份。

本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，作为合同的附件，与本合同具有同等的法律效力。

【以下无正文】

【本页为盖章页，无正文】

甲方（盖章）：中国科学院大学

法人或委托代理人（签字）：

联系电话：

合同签订日期： 年 月 日

乙方（盖章）：

法人或委托代理人（签字）：

联系电话：

合同签订日期： 年 月 日

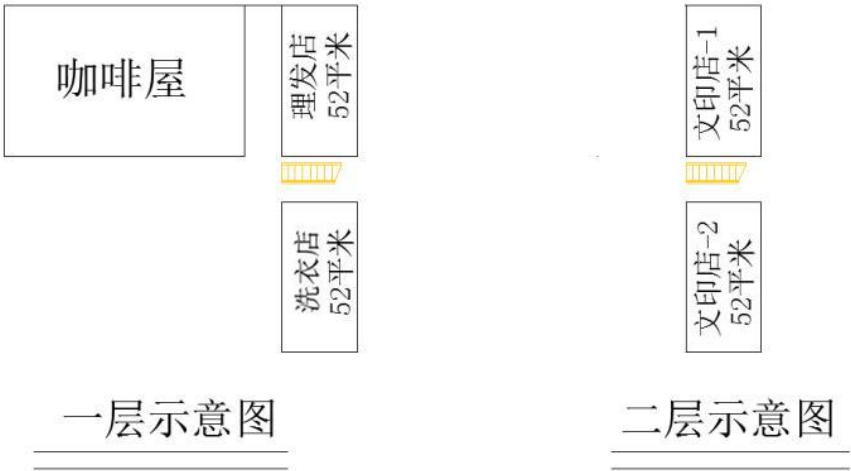
第五章 服务需求

一、项目概况

1. 房屋情况：

包号	房屋功能	位置	概况	允许经营范围
1	理发店（雁栖湖东校区）	东区怀北中学北楼一层	1 个自然间，总使用面积约 52m2	理发、染烫发
3	文印店-1（雁栖湖东校区）	东区怀北中学北楼二层	1 个自然间，总使用面积约 52m2	打字、复印、装订

2. 房屋平面图



二、服务范围

（一）服务和管理范围

1. 服务范围

第 1 包：东区理发店：为师生提供日常剪发、洗发、烫发、染发等基础美发服务。使用的美发产品（染发剂、烫发剂等）须为正规品牌，符合国家相关标准，并应向顾客明示。

第 3 包：东区文印店-1：为师生提供打印、复印、扫描、装订、横幅海报制作、刻字等服务。保证打印、复印质量清晰，墨色均匀。

2. 日常管理

（1）中标方日常经营需按照招标文件内经营范围要求进行经营，不得任意改变房屋用途，不允许超项经营；

(2) 未经校方允许，乙方不得引入任何新品牌、新业态；

(3) 中标方不得将房屋转租。

(二) 设施维修管理

1. 保证房屋内墙、顶棚、地面、门窗、供电系统、照明、消防系统、供暖系统、通讯端口及综合布线等配套设施的状况良好；

2. 乙方保证房屋在使用期间符合消防及其他相关政府部门的要求，经营及营业范围符合食品药品监督管理局及市场监督管理部门等政府部门的要求；

3. 店内水、电、燃气费、通讯等每月按照实际发生额计量，按照北京市相关标准收取；供暖费每年按北京市相关标准收取。

(三) 安全管理

1. 店内消防、卫生等需符合相关政府部门要求；

2. 如需办理相关经营证件，招标方可配合提供相应材料，由中标单位自行办理完成。如中标方无法办理，招标方不承担责任。

三、服务要求、标准

(一) 基本服务要求

1. 营业时间：门店应按学校要求在店内明显位置公示营业时间；

2. 仪容仪表：工作人员应着装统一、整洁、得体，个人卫生良好，言谈举止文明礼貌；

3. 服务态度：主动、热情、耐心、周到，使用文明服务用语（如“您好”“请”“谢谢”“再见”），禁止与师生发生任何形式的争执；

4. 服务效率：业务操作熟练，减少师生等候时间。出现排长队（如超过 5 人）时，应有应急措施（如增开服务通道）；

5. 投诉处理：建立 24 小时投诉响应机制，对师生投诉须在 2 小时内响应，并在 24 小时内给出实质性解决方案并反馈；

6. 配合管理：积极配合学校的各项管理、检查和评比活动，服从学校的统一协调。

（二）分业态服务要求和标准

第1包：东区理发店

1. 理发师应根据顾客脸型、发质提供专业建议，最终发型应符合或接近顾客预期。服务时应使用合格的染发、烫发产品，使用前需进行皮肤过敏测试，并向顾客说明注意事项；
2. 毛巾、围布、梳子等工具必须做到一人一换一消毒。剪刀、推剪等工具每次使用后酒精消毒。理发店内地面应随时保持干燥清洁，碎发随时清扫，镜台、座椅无污渍；
3. 服务前与顾客充分沟通，确认发型和价格；服务后主动征求顾客意见；
4. 理发店日常经营项目中，男、女士基本理发（不含洗发、吹干）公示价格应包含10元/次档位；男、女士基本理发（含洗发、吹干）公示价格应包含15元/次档位，所有服务项目及价格必须在店内显著位置张贴公示，无强制消费、隐性消费；
5. 中标公司需按照学校要求缴纳履约保证金；
6. 理发店门店需按承诺为校内人员提供服务，在中标期限内不得随意更改服务价格。如若擅自提高价格，则校方将扣除履约保证金的十分之一并责令经营门店恢复原价格；
7. 签订租赁合同后，不允许中标方进行转租；日常经营不允许为师生办理预存消费卡。

第3包：东区文印店-1

1. 文印店应确保打印、复印文件文字清晰、无黑边、无底灰；装订整齐、牢固；彩色输出色彩还原度高；
2. 关键设备（如高速复印机、打印机）故障响应时间不超过2小时，确保考试季、毕业季等高强度作业期间正常运转；
3. 普通打印/复印（100页以内）立等可取；大批量作业需明确告知完成时间，准时交付率100%；
4. 单面打印（A4, 70g）价格定为0.1元/张，双面打印（A4, 70g）价格定为0.08元/面；单面复印（A4, 70g）价格定为0.1元/张，双面复印（A4, 70g）价格定为0.08元/面。且经营项目价格应在店内张贴公示；
5. 能主动为师生提供排版、格式调整、装订方案选择等专业性建议。提供安全的电子文件传输服务（如专用电脑、U盘接口），并确保无病毒传播；

-
6. 中标公司需按照学校要求缴纳履约保证金；
 7. 签订租赁合同后，不允许中标方进行转租；日常经营不允许为师生办理预存消费卡。

四、人员要求

1. 日常工作人员应符合市场监督管理局、卫生局等部门从业人员要求；
2. 需按学校要求提供无犯罪记录证明，按时办理健康证等。

五、服务地点、实施日期/期限

服务地点：东区怀北中学北楼

服务期限：1 年

六、验收方式

对于现场施工及店内设备设施、给排水管线、电器、电力线路等店铺设计装修方案进行验收，验收合格后可进行正常经营。

第六章 竞租文件格式

一、竞租人提交文件须知

1. 竞租人应当严格按照以下《文件目录》的顺序填写和提交规定的全部格式文件以及其它有关资料。由于竞租文件编排混乱导致竞租文件被误读或者查找不到有效文件的，后果由竞租人承担。
2. 所附表格中要求回答的全部问题和信息都必须明确填写。
3. 竞租人提交的全部格式文件以及其它有关资料应当真实有效、信息准确，否则将以无效处理。
4. 竞租人提交的全部格式文件以及其它有关资料应当按照招租文件的有关规定签字、盖章，否则将以无效处理。
5. 评审委员会将依据竞租人提交的资料，审查其履行合同的能力。

二、文件目录

- ★1、申请书（格式）（竞租人必须提供，否则竞租无效）
- ★2. 报价一览表格式（竞租人必须提供，否则竞租无效）
- ★3. 分项报价表格式（竞租人必须提供，否则竞租无效）
- ★4. 服务需求偏离表格式（竞租人必须提供，否则竞租无效）
- ★5. 商务条款偏离表格式（竞租人必须提供，否则竞租无效）
- 6. 2023年6月1日至竞租截止日期期间的同类项目业绩案例（以合同签订日期为准，并附合同复印件加盖公章或竞租人自有房产证明文件，房产证明文件所有人与竞租人保持一致，证明文件加盖公章）
- 7. 服务方案及措施
- 8. 主营项目价目表及承诺
- 9. 资格证明文件包括的内容
 - ★9-1 营业执照（副本）（复印件加盖公章）；（竞租人必须提供，否则竞租无效）
 - ★9-2 法定代表人或负责人授权书；（竞租人必须提供，否则竞租无效）
 - ★9-3 竞租人提供具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度的承诺；（竞租人必须提供，否则竞租无效）

★9-4 竞租人提供具有依法缴纳税收良好记录的承诺；（竞租人必须提供，否则竞租无效）

★9-5 竞租人提供具有依法缴纳社会保障资金良好记录的承诺；（竞租人必须提供，否则竞租无效）

★9-6 参加本次招租活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的声明（竞租人必须提供，否则竞租无效）

★9-7 控股股东名称、控股企业的名称和存在管理、被管理关系的单位名称且不存在以上有关联关系单位同时参加同一项目竞租的说明（竞租人必须提供，否则竞租无效）

★9-8 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺（竞租人必须提供，否则竞租无效）

★9-9 提供以直营方式经营本项目，不得在合同期限内将本项目管理权以加盟等任何形式转包或发包的承诺函（竞租人必须提供，否则竞租无效）

★9-10 企业财务状况良好，无不良经营记录及安全责任事件；（竞租人须提供承诺函，否则竞租无效）

★9-11 所经营的服务价格或商品价格低于本地区相同服务或商品的价格；（竞租人须提供承诺函，否则竞租无效）

★9-12 具有相应的经济实力与经营能力，具有一定承担风险能力。（竞租人须提供承诺函，否则竞租无效）

10. 招租文件要求的其它文件及竞租人认为有必要提供的其它文件

以上“★”号项为必须提供的文件，不提供或不符合要求视为无效竞租。

★1、申请书格式（竞租人必须提供，否则竞租无效）

申请书

致：_____（招租代理机构）

根据贵方为_____项目（项目编号：_____包号：_____）的招租邀请，竞租人代表（姓名/职务）经正式授权并代表我方（竞租单位名称、地址）提交竞租文件正本____份，副本____份，电子版____份。

在此，签字代表宣布同意如下：

1. 所附报价一览表中规定的应提供服务的总价为：

小写：¥：_____元（人民币），

大写：_____元（人民币）。

2. 我方同意按照招租人要求提供的与招租有关的一切数据或资料，并声明竞租文件及所提供的一切资料均真实有效。由于我方提供资料不实而造成的责任和后果由我方自行承担。

3. 我方将按招租文件的规定履行合同责任和义务。

4. 我方已详细审查全部招租文件，包括第____（编号 补遗书，如果有）。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权力。

5. 本项目报价有效期为自竞租文件递交截止日起 90 个日历日。

6. 我方同意竞租人须知中第 14.7 条款关于竞租保证金不予退还的规定。

7. 根据竞租人须知第 2 条规定，我方承诺，与招租人聘请的为此项目提供招租代理机构及任何附属机构均无关联。

8. 我方同意提供按照贵方可能要求的与其参加竞租有关的一切数据或资料。

9. 与本次招租活动有关的一切正式信函请寄：

地 址：_____ 传 真：_____

电 话：_____ 电 子 函 件：_____

竞租人授权代表（签字）：_____

竞租人名称（盖章）：_____

日期：_____

★2. 报价一览表格式（竞租人必须提供，否则竞租无效）

报价一览表

项目名称：_____

项目编号：_____

单位：人民币元

包号	服务名称	承租期限	租金	竞租保证金
		1 年		

竞租人名称（盖章）：_____

竞租人授权代表（签字）：_____

日期：_____

★3. 分项报价表格式（竞租人必须提供，否则竞租无效）

分项报价表

项目名称：_____

项目编号：_____

包号	服务名称	服务期	报价 (单位：元)

竞租人名称（盖章）：_____

竞租人授权代表（签字）：_____

日期：_____

★4. 服务需求偏离表格式（竞租人必须提供，否则竞租无效）

服务需求偏离表

项目名称：_____

项目编号：_____

包号：_____

序号	招租文件服务需求的内容	竞租文件的响应内容	偏离	说明
• • •				

竞租人名称（盖章）：_____

竞租人授权代表（签字）：_____

1、竞租人应对招租文件服务需求逐条填写偏差情况，并做出必要说明。竞租人应对故意隐瞒偏差的行为承担责任。如响应内容完全复制招租文件内容，评委有权按不响应处理，情况恶劣时将做无效处理。

-
- 2、对招租文件服务需求的内容有任何偏离应列明“正偏离”或“负偏离”，并说明偏离的具体内容。对招租文件服务需求的内容无偏离应标明“无偏离”。
 - 3、漏报应答条款视为不满足。

★5. 商务条款偏离表格式（竞租人必须提供，否则竞租无效）

商务条款偏离表

项目名称：_____

项目编号：_____

包号：_____

序号	招租文件条目号	招租文件商务条款	竞租文件商务条款	偏离程度	说 明

竞租人名称（盖章）：_____

竞租人授权代表（签字）：_____

注：竞租人如果对商务条款的响应有任何偏离（正偏离/负偏离），请在本表中详细填写；如对商务条款没有偏离，请注明“无偏离”。如果完全接受商务条款要求，可以应答为全部商务条款无偏离。

6. 2023 年 6 月 1 日至竞租截止日期期间的同类项目业绩案例

（以合同签订日期为准，并附合同复印件加盖公章或竞租人自有房产证明文件，房产证明文件所有人与竞租人保持一致，证明文件加盖公章）

项目业绩案例情况表

序号	业主名称	合同名称	联系人	联系方式	日期	是否有用户 反馈情况

注：1、竞租人必须提供能够证明上述项目案例真实性的合同复印件，合同复印件中至少包括合同的甲乙双方，合同金额、详细标的内容和双方签章及生效时间；

2、所有复印件应清晰，并由竞租人加盖公章；

3、不提供复印件的业绩，评分阶段不予以考虑。

竞租人名称（盖章）：_____

竞租人授权代表（签字）：_____

7. 服务方案及措施

(竞租人应根据服务需求及评分标准的要求提供相关方案及措施)

竞租人名称（盖章）：_____

竞租人授权代表（签字）：_____

8. 主营项目标价表及承诺

第1包：东区理发店 主要商品列表

序号	经营项目	单价（单位：人民币元）
1	男士、女士理发（不含洗发、吹干）	元/次
2	男士、女士理发（含洗发、吹干）	元/次
3		
4		
5		
6		
7		
备注：		

竞租人承诺，以上商品的价格，在本次招租规定的执行期内不会高于竞租文件中所明确的价格。如承租人擅自提高价格，则招租人将扣除履约保证金的十分之一并责令承租人降低价格，如承租人拒不降低价格，则视为主动放弃本项目承租资格；上述未列品类不高于市场同类价格。（该承诺部分不得修改）

竞租人名称（盖章）：_____

竞租人授权代表（签字）：_____

第3包：东区文印店-1

主要商品列表

序号	经营项目	单价（单位：人民币元）
1	单面打印（A4, 70g）	元/张
2	双面打印（A4, 70g）	元/面
3	单面复印（A4, 70g）	元/张
4	双面复印（A4, 70g）	元/面
5		
6		
7		
备注：		

竞租人承诺，以上商品的价格，在本次招租规定的执行期内不会高于竞租文件中所明确的价格。如承租人擅自提高价格，则招租人将扣除履约保证金的十分之一并责令承租人降低价格，如承租人拒不降低价格，则视为主动放弃本项目承租资格；上述未列品类不高于市场同类价格。（该承诺部分不得修改）

竞租人名称（盖章）：_____

竞租人授权代表（签字）：_____

★9-1、营业执照（副本）（复印件加盖公章）（竞租人必须提供，否则竞租无效）

注：提交“多证合一”新版营业执照。

★9-2 法定代表人或负责人授权书（格式）（竞租人必须提供，否则竞租无效）

法定代表人或负责人授权书

本授权书声明：注册于（国家或地区的名称）的（公司名称）的在下面签字的
（法定代表人或负责人姓名、职务、身份证号码）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、身份证号码）为本公司的合法代理人，参加（项目名
称、项目编号）的招租活动，以本公司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于_____年____月____日盖章生效，特此声明。

法定代表人或负责人签字或盖章：_____

被授权人签字：_____

竞租人名称（盖章）：_____

附：

被授权人姓名：

职 务：

详细通讯地址：

邮 政 编 码：

电 话：

★9-3 竞租人提供具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度的承诺
(竞租人必须提供, 否则竞租无效)

中国科学院大学:

在参与本次项目竞租中, 我单位承诺: 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度。

特此声明。

竞租人授权代表(签字): _____

竞租人名称(公章): _____

日期: _____

★9-4 竞租人提供具有依法缴纳税收良好记录的承诺

（竞租人必须提供，否则竞租无效）

中国科学院大学：

在参与本次项目竞租中，我单位承诺：有依法缴纳税收的良好记录。

特此声明。

竞租人授权代表（签字）_____

竞租人名称（公章）：_____

日期：_____

★9-5 竞租人提供具有依法缴纳社会保障资金良好记录的承诺。

（竞租人必须提供，否则竞租无效）

中国科学院大学：

在参与本次项目竞租中，我单位承诺：有依法缴纳社会保障资金的良好记录。

特此声明。

竞租人授权代表（签字）_____

竞租人名称（公章）：_____

日期：_____

★9-6 参加本次招租活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的声明（竞租人必须提供，否则竞租无效）

中国科学院大学：

我单位在参加本次招租活动前三年内，在经营活动中没有不良经营记录、安全责任事件及重大违法记录（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）。

特此声明。

竞租人授权代表（签字）_____

竞租人名称（公章）：_____

日期：_____

★9-7 控股股东名称、控股企业的名称和存在管理、被管理关系的单位名称且不存在以上有关联关系单位同时参加同一项目竞租的说明（竞租人必须提供，否则竞租无效）

中国科学院大学：

我单位在参加本次招租活动中，不存在与参加本项目同一合同项下的其他供应商单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系。

特此声明。

竞租人授权代表（签字）_____

竞租人名称（公章）：_____

日期：_____

★9-8 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺（竞租人必须提供，否则竞租无效）

中国科学院大学：

在参与本次项目竞租中，我单位承诺：有履行合同所必需的设备和专业技术能力。

特此声明。

竞租人授权代表（签字）_____

竞租人名称（公章）：_____

日期：_____

★9-9 提供以直营方式经营本项目，不得在合同期限内将本项目管理权以加盟等任何形式转包或发包的承诺书（竞租人必须提供，否则竞租无效）

中国科学院大学：

在参与本次项目竞租中，我单位承诺：以直营方式经营本项目，不在合同期限内将本项目管理权以加盟等任何形式转包或发包。

特此声明。

竞租人授权代表（签字）_____

竞租人名称（公章）：_____

日期：_____

★9-10 企业财务状况良好，无不良经营记录及安全责任事件；（竞租人须提供承诺函，否则竞租无效）格式自拟

★9-11 所经营的服务价格或商品价格低于本地区相同服务或商品的价格；（竞租人须提供承诺函，否则竞租无效）格式自拟

★9-12 具有相应的经济实力与经营能力，具有一定承担风险能力。（竞租人须提供承诺函，否则竞租无效）格式自拟

10. 招租文件要求的其它文件及竞租人认为有必要提供的其它文件

竞租人应仔细阅读招租文件，包括评标标准等，并提供招租文件要求的相关方案、措施、证明等文件，以及竞租人认为有必要提供的其它文件。