

# 北京市政府采购项目 公开招标文件

项目名称：锣鼓巷分部租赁院外办公用房

项目编号：ZXHD25418

采购人：首都医科大学附属北京安定医院

采购代理机构：北京中兴恒达招标有限公司

2026年01月

# 目 录

第一章	投标邀请 .....	1
第二章	投标人须知 .....	6
第三章	资格审查 .....	23
第四章	评标程序、评标方法和评标标准 .....	26
第五章	采购需求 .....	39
第六章	拟签订的合同文本 .....	41
第七章	投标文件格式 .....	77

# 第一章 投标邀请

## 一、项目基本情况

1. 项目编号：ZXHD25418
2. 项目名称：锣鼓巷分部租赁院外办公用房
3. 项目预算金额：516万元/3年。
4. 采购需求：

序号	标的名称	项目预算金额	简要技术需求或服务要求
1	锣鼓巷分部租赁院外办公用房	516 万元/3 年	根据医院增加病区医疗用房的总体规划，为改善锣鼓巷分部病区患者住院条件，增加为患者服务的能力，医院需在锣鼓巷分部（北锣鼓巷 38 号院）周边租用房屋，做为儿科 2 病区与心理 14 病区的医护办公用房，腾挪出的空间改善病区环境和提升服务能力等； 详见采购需求。

5. 服务期限：3 年。
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

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 其他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;

### 3.2 其他特定资格要求:

3.2.1 在“信用中国”网站 ([www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)) 被列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的;或在“中国政府采购网”网站 ([www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)) 被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。

## 三、获取招标文件

1. 时间: 2026年01月30日至2026年02月06日,每天上午 8:30至11:30,下午 13:30至17:00(北京时间,法定节假日除外)。

2. 地点: 北京市政府采购电子交易平台

3. 方式: 供应商使用 CA 数字证书或电子营业执照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。

**特别说明:** 各供应商需同时在采购代理公司电子平台 (<https://rx3dbm8usr.jiandaoyun.com/f/687dea8c1346fd6a318c10f5?ddtab=true> 或扫描公告附件中的二维码) 完成相应的信息登记。本项目的项目编号为 ZXHD25418。

4. 售价: 0 元。

## 四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点

1. 投标截止时间、开标时间: 2026年02月26日 14时 00分(北京时间)。

2. 地点: 北京市政府采购电子交易平台 (<http://zbcg-bjzc.zhongcy.com/bjczj-portal-site/index.html#/home>), 本项目采用远程电子投标及开标方式, 由投标人自行对电子投标文件进行解密, 不接受纸质文件, 无须投标人到达现场。请投标人务必远程参加并保持联系人电话畅通, 同时确保使用制作上传本项目电子投标文件的计算机设备及自身 CA 数字证书或电子营业执照登录北京市政府采购电子交易平台自行进行解密操作。

## 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:

1.1 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。

1.2 扶持中小企业政策：本项目评审时小型和微型企业享受 10%的价格扣除优惠。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。注：专门面向中小企业采购的情形不享受中小企业扶持政策。

2. 本项目采用全流程电子化采购方式，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 数字证书服务热线 010-58511086

电子营业执照服务热线 400-699-7000

技术支持服务热线 010-86483801

#### 2.1 办理 CA 数字证书或电子营业执照

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”/“电子营业执照使用指南”，按照程序要求办理。

#### 2.2 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。

#### 2.3 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。

#### 2.4 获取电子招标文件

供应商使用 CA 数字证书或电子营业执照登录北京市政府采购电子交易平台获取电子招标文件。如供应商未在规定的期限内通过北京市政府采购电子交易平台获取招标文件，其**投标无效**。

供应商如计划参与多个采购包的投标，应在登录北京市政府采购电子交易平

台后，在【我的项目】栏目依次选择对应采购包，进入项目工作台招标/采购文件环节分别按采购包下载招标文件电子版。未在规定时间内按上述操作获取招标文件的采购包，供应商无法提交相应包的投标文件。

#### 2.5 编制电子投标文件

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。

#### 2.6 提交电子投标文件

供应商应于投标截止时间前在北京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。

#### 2.7 电子开标

供应商在开标地点使用 CA 数字证书或电子营业执照登录北京政府采购电子交易平台进行电子开标。

#### 2.8 其他注意事项：

①因供应商忘记数字证书登陆密码、解密数字证书发生故障或用错、故意不在要求时限内完成解密等自身原因，导致投标文件在规定时间内未能解密、解密失败或解密超时，视为供应商放弃投标，由供应商自身承担一切后果。

②若供应商已申请多把数字证书，请注意使用差别，确保制作的投标文件和开标解密时使用的数字证书一致，造成解密失败的，由供应商负责。

③供应商应充分考虑到网络及系统平台可能存在的非正常情况，确保在投标文件递交截止时间之前完成投标文件上传。

3. 未在规定时间内通过北京政府采购电子交易平台获取所参与项目招标文件的供应商递交的投标文件按“资格审查不合格”处理。

4. 关于本项目招标文件中选项标记的说明：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。

### 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：首都医科大学附属北京安定医院

地址：北京市西城区德胜门外安康胡同 5 号

联系方式：010-58303013

## 2. 采购代理机构信息

名 称：北京中兴恒达招标有限公司

地 址：北京市朝阳区裕民路 12 号元辰鑫大厦 E1 座 424 室

联系方式：010-82250125

## 3. 项目联系方式

项目联系人：朱国华、周连妹、鲁先礼

电 话：010-82250125

邮 箱：zhongxinghengda422@163.com

## 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，均以本资料表列明的内容为准。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：■服务 □货物						
2.3	科研仪器设备	是否属于科研仪器设备采购项目：□是 ■否						
2.4	核心产品	关于核心产品： ■本项目不适用。 □本项目为单一产品采购项目。 □本项目为非单一产品采购项目，核心产品为：___/___。						
3.1	现场考察	■不组织 □组织，考察时间：___/___年___/___月___/___日___/___时___/___分 考察地点：___/___。						
	开标前答疑会	■不召开 □召开，召开时间：___/___年___/___月___/___日___/___时___/___分 召开地点：___/___。						
4.1	样品	投标样品递交： ■不需要 □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： □不需要 □需要 (3) 样品递交要求：___/___； (4) 未中标人样品退还：___/___； (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	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">标的名称</td> <td style="text-align: center;">中小企业划分标准所属行业</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">锣鼓巷分部租赁院外办公用房</td> <td style="text-align: center;">租赁和商务服务业</td> </tr> </table>	本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：		标的名称	中小企业划分标准所属行业	锣鼓巷分部租赁院外办公用房	租赁和商务服务业
本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：								
标的名称	中小企业划分标准所属行业							
锣鼓巷分部租赁院外办公用房	租赁和商务服务业							
9.1	多个采购包	是否允许同一投标人中标多个采购包：本项目不适用						
11.2	投标报价	投标报价的特殊规定： ■无 □有，具体情形：___/___。						
12.1	投标保证金	参与本项目投标的投标人无需缴纳投标保证金。						

条款号	条目	内容
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。
15.1	投标文件的提交	1. 招标文件要求签字的内容（如授权委托书等），可以使用电子签章或使用原件的电子件（电子件指扫描件、照片等形式电子文件）；要求第三方出具的盖章件原件（如联合协议、分包意向协议、制造商授权书等），投标文件中应使用原件的电子件。 2. 电子版投标文件上传至北京市政府采购电子交易平台。 3. 不按照招标文件要求上传电子版及递交投标文件电子版的，采购人均不予受理。 4. 评审时以上传至系统的电子版投标文件为依据。
18.2	解密时间	解密时间： <u>30</u> 分钟
22.1	确定中标人	采购人是否委托评标委员会直接确定中标人： <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是 中标候选人并列的，按照以下方式确定中标人： <input checked="" type="checkbox"/> 得分相同的，以投标报价低者为中标人；得分且投标报价均相同的，以第四章“二、评标标准”技术部分得分高者为中标人；得分、投标报价相同且技术部分得分也相同的，由评标委员会在评审现场随机抽取。 <input type="checkbox"/> 随机抽取
25.5	分包	本项目的非主体、非关键性工作是否允许分包： <input checked="" type="checkbox"/> 不允许 <input type="checkbox"/> 允许，具体要求： (1) 可以分包履行的具体内容： <u>    </u> / <u>    </u> ； (2) 允许分包的金额或者比例： <u>    </u> / <u>    </u> ； (3) 其他要求： <u>    </u> / <u>    </u> 。
25.6	政采贷	为更大力度激发市场活力和社会创造力，增强发展动力，按照《北京市全面优化营商环境助力企业高质量发展实施方案》（京政办发〔2023〕8号）部署，进一步加强政府采购合同线上融资“一站式”服务（以下简称“政采贷”），北京市财政局、中国人民银行营业管理部联合发布《关于推进政府采购合同线上融资有关工作的通知》（京财采购〔2023〕637号）。有需求的供应商，可按上述通知要求办理“政采贷”。
26.1.1	询问	询问提出形式：电话或邮件
26.3	联系方式	接收询问和质疑的联系方式 联系部门： <u>北京中兴恒达招标有限公司综合部</u> ； 联系电话： <u>010-82250125</u> ； 通讯地址： <u>北京市朝阳区裕民路12号元辰鑫大厦E1座424室</u> 。
27.1	代理费	收费对象： <input checked="" type="checkbox"/> 采购人 <input type="checkbox"/> 中标人

条款号	条目	内容
		收费标准：固定金额：3.579 万元。 缴纳时间：中标通知书发出后。

# 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、综合因素响应不全面等问题的，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《评标程序、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、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。关于中小企业的判定依据《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）、《金融业企业划型标准规定》（〔2015〕309号）等国务院批准的中小企业划分标准执行。

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 在政府采购活动中，残疾人福利性单位视同小型、微型企业，享受预留份额、评审中价格扣除等促进中小企业发展的政府采购政策。残疾人福利性单位定义：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《评标程序、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《评标程序、评标方法和评标标准》。

#### 5.4 正版软件

5.4.1 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 根据《关于调整网络安全专用产品安全管理有关事项的公告》（2023年第1号），所提供产品属于列入《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时，应当按照《信息安全技术网络安全专用产品安全技术要求》等相关国家标准的强制性要求，由具备资格的机构安全认证合格或者安全检测符合要求。

#### 5.6 推广使用低挥发性有机化合物（VOCs）

5.6.1 为全面推进北京挥发性有机物（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，供应商应执行符合北京市和国家的VOCs含量限值标准（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。

#### 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 其他政府采购需求标准：为贯彻落实《深化政府采购制度改革方案》有关要求，推动政府采购需求标准建设，财政部门会同有关部门制定发布的其他政府采购需求标准，本项目如涉及，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的费用，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。是否允许同一投标人对多个采购包进行投标时中标多个采购包见《投标人须知资料表》。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，采购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下列内容，《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；

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（招标文件另有规定的

除外），否则其**投标无效**。

- 11.5 投标报价超过招标文件中规定的项目/采购包预算金额或者项目/采购包最高限价或者单价最高限价的，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，投标人自愿超额缴纳投标保证金的，投标文件不做无效处理。
- 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 投标人除需在投标文件中提供“投标保证金凭证/交款单据电子件”，还需在投标截止时间前，通过电子交易平台上传“投标保证金凭证/交款单据电子件”。
- 12.5 投标保证金（保函）有效期同投标有效期。
- 12.6 投标人为联合体的，可以由联合体中的一方或者多方共同交纳投标保证金，其交纳的投标保证金对联合体各方均具有约束力。
- 12.7 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，经投标人同意后采购人、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：
- 12.7.1 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；
- 12.7.2 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；

- 12.7.3 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；
- 12.7.4 终止招标项目已经收取投标保证金的，自终止采购活动后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。
- 12.8 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：
  - 12.8.1 投标有效期内投标人撤销投标文件的；
  - 12.8.2 《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 招标文件要求签字的内容（如授权委托书等），可以使用电子签章或使用原件的电子件（电子件指扫描件、照片等形式电子文件）；要求第三方出具的盖章件原件（如联合协议、分包意向协议、制造商授权书等），投标文件中应使用原件的电子件。
- 14.2 招标文件要求盖章的内容，一般通过投标文件编制工具加盖电子签章。

## 四 投标文件的提交

### 15 投标文件的提交

- 15.1 本项目使用北京市政府采购电子交易平台。投标人根据招标文件及电子交易平台供应商操作手册要求编制、生成并提交电子投标文件。
- 15.2 采购人及采购代理机构拒绝接受通过电子交易平台以外任何形式提交的投标文件，投标保证金除外。

### 16 投标截止时间

- 16.1 投标人应在招标文件规定的提交投标文件截止时间前，将电子投标文件提交至电子交易平台。

### 17 投标文件的接收、修改与撤回

- 17.1 投标截止时间前，投标人可以通过电子交易平台对所提交的投标文件进行补充、修改或者撤回。投标保证金的补充、修改或者撤回无需通过电子交易平台，但应就其补充、修改或者撤回通知采购人或采购代

理机构。

- 17.2 投标人对投标文件的补充、修改的内容应当按照招标文件要求签署、盖章，作为投标文件的组成部分。

## 五、开标、资格审查及评标

### 18 开标

- 18.1 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。
- 18.2 本项目开标使用北京市政府采购电子交易平台。投标人应在《投标人须知资料表》中规定的时间内对投标文件进行解密，因非系统原因导致的解密失败，视为**投标无效**。
- 18.3 开标过程将使用电子交易平台宣布投标人名称、投标价格和招标文件规定的需要宣布的其他内容并进行记录，并由参加开标的各投标人确认。投标人未在规定时间内提出疑义或确认一览表的，视同认可开标结果。
- 18.4 投标人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提出的询问或者回避申请将及时处理。
- 18.5 投标人不足 3 家的，不予开标。

### 19 资格审查

- 19.1 见第三章《资格审查》。

### 20 评标委员会

- 20.1 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。
- 20.2 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。

### 21 评标程序、评标方法和评标标准

- 21.1 见第四章《评标程序、评标方法和评标标准》。

## 六、确定中标

### 22 确定中标人

22.1 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》规定确定中标人。

### 23 中标公告与中标通知书

23.1 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。

23.2 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。

### 24 废标

24.1 在招标采购中，出现下列情形之一的，应予废标：

24.1.1 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；

24.1.2 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

24.1.3 投标人的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；

24.1.4 因重大变故，采购任务取消的。

24.2 废标后，采购人将废标理由通知所有投标人。

### 25 签订合同

25.1 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。

25.2 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。

- 25.3 联合体中标的，联合体各方应当共同与采购人签订合同，就采购合同约定的事项向采购人承担连带责任。
- 25.4 政府采购合同不能转包。
- 25.5 采购人允许采用分包方式履行合同的，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。
- 25.6 “政采贷”融资指引：详见《投标人须知资料表》。

## 26 询问与质疑

### 26.1 询问

- 26.1.1 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。
- 26.1.2 采购人或采购代理机构对供应商依法提出的询问，在3个工作日内作出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。

### 26.2 质疑

- 26.2.1 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。
- 26.2.2 质疑函须使用财政部制定的范本文件。投标人为自然人的，质疑函应当由本人签字；投标人为法人或者其他组织的，质疑函应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。
- 26.2.3 投标人委托代理人进行质疑的，应当随质疑函同时提交投标

人签署的授权委托书。授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。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、主要负责人签字或者盖章，并加盖公章。

26.2.4 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。

26.3 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》。

## 27 代理费

27.1 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	具体规定见第一章《投标邀请》	
1-1	营业执照等证明文件	投标人为企业（包括合伙企业）的，应提供有效的“营业执照”； 投标人为事业单位的，应提供有效的“事业单位法人证书”； 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； 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”； 投标人是自然人的，应提供有效的自然人身份证明。 分支机构参加响应的，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。	提供证明文件的电子件， 加盖投标人单位公章（自然人投标的，其证明文件无需加盖公章）
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<b>投标无效</b>。联合体形式投标的，联合体任何成员存在不良信用记录，视同联合体存在不良信用记录。</p>	无需投标人提供，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》	
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》

序号	审查因素	审查内容	格式要求
2-1-2	拟分包情况说明及分包意向协议	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。 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。	格式见《投标文件格式》
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》	提供证明文件的电子件，加盖投标人单位公章
3	本项目的特定资格要求	如有，见第一章《投标邀请》	
3-1	本项目对于联合体的要求	本项目不接受联合体投标时，投标人不得为联合体。	
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	格式见《投标文件格式》
3-3	其他特定资格要求	如有，见第一章《投标邀请》	提供证明文件的电子件，加盖投标人单位公章
4	投标保证金	按照招标文件的规定提交投标保证金。	提供提交投标保证金凭证/交款单据电子件并加盖投标人单位公章
5	获取招标文件	在规定期限内通过北京市政府采购电子交易平台获取所参与项目/采购包的招标文件。 注：如本项目接受联合体，且投标人为联合体时，联合体中任一成员在规定期限内通过北京市政府采购电子交易平台获取所参与项目/采购包的招标文件即视为满足要求。	

## 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，其**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	如非法定代表人签署投标文件，则应按招标文件要求提供授权委托书；
2	投标完整性	未将项目/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/采购包最高限价或者单价最高限价（如有）；
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；
6	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且签署、盖章；
7	★号条款响应（如有）	投标文件满足招标文件第五章《采购需求》中★号条款要求；
8	拟分包情况说明（如有）	如本项目（包）非因“落实政府采购政策”亦允许分包，且供应商拟进行分包时，必须提供；否则无须提供；
9	分包其他要求（如有）	分包履行的内容、金额或者比例未超出《投标人须知资料表》中的规定；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；
10	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；
11	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；

12	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;
13	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) 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时, 应当按照《信息安全技术网络安全专用产品安全技术要求》等相关国家标准的强制性要求, 由具备资格的机构安全认证合格或者安全检测符合要求;(如该产品已经获得公安部颁发的计算机信息系统安全专用产品销售许可证, 且在有效期内, 亦视为符合要求)</p> <p>3) 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>4) 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>
14	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;
15	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;
16	附加条件	投标文件未含有采购人不能接受的附加条件;
17	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（若投标人为事业单位或其他组织或分支机构，可为单位负责人）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**。

**2.2.1 按照“关于推动解决政府采购异常低价问题的通知 财库（2026）2号”文件要求，供应商报价出现下述情况视为异常低价，评审委员会将启动异常低价响应审查程序：**

（一）投标（响应）报价低于全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值 50%的，即投标（响应）报价 $<$ 全部通过符合性审查供应商投标（响应）报价平均值 $\times$ 50%；

（二）投标（响应）报价低于通过符合性审查且报价次低供应商投标（响应）报价 50%的，即投标（响应）报价 $<$ 通过符合性审查且报价次低供应商投标（响应）报价 $\times$ 50%；

（三）投标（响应）报价低于采购项目最高限价 45%的，即投标（响应）报价 $<$ 采购项目最高限价 $\times$ 45%；

（四）其他评审委员会认为供应商报价过低，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的情形。

2.2.2 评审委员会启动异常低价投标（响应）审查后，应当要求相关供应商在评审现场合理的时间内提供书面说明及必要的证明材料，对投标（响应）价格作出解释。书面说明、证明材料主要是项目具体成本测算等与报价合理性相关的说明、材料。

- 2.2.3 评审委员会应当结合同类产品在主要电商平台的价格、该行业当地薪资水平等情况，依据专业经验对报价合理性进行判断。如果投标（响应）供应商不提供书面说明、证明材料，或者提供的书面说明、证明材料不能证明其报价合理性的，应当将其作为无效投标（响应）处理。审查相关情况应当在评审报告中记录。
- 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，视为将一个项目/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 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；
- 2.4.3 大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- 2.4.4 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；
- 2.4.5 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。
- 2.4.6 同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。
- 2.4.7 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。注：专门面向中小企业

采购的情形不享受中小企业扶持政策。

- 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、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）\_\_\_/\_\_\_。

#### 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：投标报价低的同品牌投标人获得中标候选人推荐资格。投标报价相同的，技术部分得分高的同品牌投标人获得中标候选人推荐资格。如投标报价相同、技术部分得分也相同，则由评标委员会在评审现场以随机抽取的方式确定一个投标人获得中标候选人推荐资格。（如适用）。

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。投标报价相同的按照“评标标准”技术部分得分由高到低顺序排列。投标报价相同且技术部分得分也相同的，由评标委员会采用评审现场随机抽取的方式确定排序。

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、投标或投标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，依次推荐本项目的中标候选人，起草并签署评标报告。本项目评标委员会推荐3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投标等违法行为时，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

### 1. 评分标准

序号	评分标准	分值	备注
1	价格部分	15	详细的评审内容见下述评分标准
2	商务部分	15	
3	技术部分	70	
合计		100	

#### 1.1 价格部分

序号	评分因素	分值	评分细则
1	价格	15	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。其他投标人的投标报价得分统一按照下列公式计算： $\text{投标报价得分} = (\text{评标基准价} / \text{投标报价}) \times \text{分值}$ 注：此处投标报价指经过报价修正，及因落实政府采购政策进行价格调整后的报价，详见第四章《评标程序、评标方法和评标标准》2.4及2.5。

#### 1.2 商务部分

序号	评分因素	分值	评分细则
1	项目相关案例业绩	9	对投标人自2022年11月1日至本项目开标日的房屋租赁业绩进行评审，投标人须在投标文件中提供房屋租赁合同复印件并加盖投标单位公章，每提供1项合格业绩得3分，最高得9分。 注：业绩时间以合同签订时间为准，未注明签订时间的合同评标委员会有权不予认可。
2	对招标文件商务条款的响应程度	6	根据投标人对招标文件商务条款的响应程度进行评审，全部满足招标文件商务条款无负偏离的得6分，否则不得分。

#### 1.3 技术部分

序号	评分因素	分值	评分标准
1	对采购需求的响应情况	40	根据投标人对招标文件采购需求的响应情况进行评审：投标人全部满足招标文件第五章“采购需求”中“三、技术要求”的全部内容得40分，一项技术指标不满足扣4分。

2	服务方案	5	<p>对投标人提供的“服务方案”进行综合评审，包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 保安方案；</li> <li>2. 保洁方案；</li> <li>3. 绿化方案；</li> <li>4. 垃圾清运方案；</li> <li>5. 基础设施设施维修方案；</li> </ol> <p>方案内容详细，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况视为“符合”；</p> <p>方案内容属于通用类，非专门针对本项目，部分符合实际情况视为“部分符合”；</p> <p>方案内容简单复制粘贴采购需求，阐述内容无法满足项目需求，不符合实际情况或未提供视为“不符合”。</p> <p>以上每有一项“符合”得1分，“部分符合”得0.5分，“不符合”得0分，本项最高得5分。</p>
3	拟出租房屋的整体状况	3	<p>根据投标人提供的拟出租房屋的房龄、装修情况、布局，房间设施及使用条件等进行综合评审：</p> <p>房龄短，装修、布局合理，房间设施先进齐全，条件便利得3分；</p> <p>房龄较短，装修、布局较合理，房间设施较先进齐全，条件较便利得2分；</p> <p>房龄一般，装修、布局合理性一般，房间设施一般，条件较便利得1分；</p> <p>房龄较长，装修、布局不够合理，房间设施及条件较差或未提供不得分。</p> <p>注：投标人须提供拟出租房屋的产权登记证明、户型图、设施清单、实景图片等证明材料。</p>
4	交通便利性	12	<p>根据投标人拟出租的房屋附近交通的便利性情况进行评审：</p> <p>拟出租房屋至采购人地址（北京市东城区北锣鼓巷38号院）使用地铁、公交方式（或纯步行方式）可在10分钟（含）以内到达得12分；20分钟（含）以内到达得6分；30分钟（含）以内到达得1分；超过30分钟不得分。</p> <p>注：时间以百度地图或高德地图查询的交通时间为准，投标人须提供百度地图或高德地图查询结果页面截图并加盖投标人单位公章。</p>
5	周边配套设备情况	4	<p>根据投标人拟出租的房屋周边的配套设施（包括但不限于超市、商场、银行等）情况进行综合评审：</p> <p>周边配套设备齐全，得4分；</p> <p>周边配套设备较齐全，得2分；</p> <p>周边配套设备一般齐全，得1分；</p> <p>周边配套设备不够齐全或未提供不得分。</p> <p>注：投标人须提供拟出租房屋周边配套设备情况的</p>

			说明。
6	应急预案	6	<p>对供应商提供的“应急预案”进行综合评审，包括：</p> <p>(1) 应急组织机构及职责；</p> <p>(2) 突发事件处理方案；</p> <p>(3) 应急演练方案。</p> <p>方案内容详细，专门针对本项目，符合采购需求和实际情况视为“符合”；</p> <p>方案内容属于通用类，非专门针对本项目，部分符合实际情况视为“部分符合”；</p> <p>方案内容简单复制粘贴采购需求，阐述内容无法满足项目需求，不符合实际情况或未提供视为“不符合”。</p> <p>以上每有一项“符合”得2分，“部分符合”得1分，“不符合”得0分，本项最高得6分。</p>

## 中小企业划型标准规定

一、根据《中华人民共和国中小企业促进法》和《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），制定本规定。

二、中小企业划分为中型、小型、微型三种类型，具体标准根据企业从业人员、营业收入、资产总额等指标，结合行业特点制定。

三、本规定适用的行业包括：农、林、牧、渔业，工业（包括采矿业，制造业，电力、热力、燃气及水生产和供应业），建筑业，批发业，零售业，交通运输业（不含铁路运输业），仓储业，邮政业，住宿业，餐饮业，信息传输业（包括电信、互联网和相关服务），软件和信息技术服务业，房地产开发经营，物业管理，租赁和商务服务业，其他未列明行业（包括科学研究和技术服务业，水利、环境和公共设施管理业，居民服务、修理和其他服务业，社会工作，文化、体育和娱乐业等）。

四、各行业划型标准为：

（一）农、林、牧、渔业。营业收入 20000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 500 万元及以上的为中型企业，营业收入 50 万元及以上的为小型企业，营业收入 50 万元以下的为微型企业。

（二）工业。从业人员 1000 人以下或营业收入 40000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 300 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 300 万元以下的为微型企业。

（三）建筑业。营业收入 80000 万元以下或资产总额 80000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 6000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入 300 万元及以上，且资产总额 300 万元及以上的为小型企业；营业收入 300 万元以下或资产总额 300 万元以下的为微型企业。

（四）批发业。从业人员 200 人以下或营业收入 40000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 20 人及以上，且营业收入 5000 万元及以上的为中型企业；从业人员 5 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为小型企业；从业人员 5 人以下或营业收入 1000 万元以下的为微型企业。

（五）零售业。从业人员 300 人以下或营业收入 20000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 50 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（六）交通运输业。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 万元以下的为

中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 3000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 200 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 200 万元以下的为微型企业。

（七）仓储业。从业人员 200 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（八）邮政业。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（九）住宿业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十）餐饮业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十一）信息传输业。从业人员 2000 人以下或营业收入 100000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

（十二）软件和信息技术服务业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 50 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 50 万元以下的为微型企业。

（十三）房地产开发经营。营业收入 200000 万元以下或资产总额 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 1000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入 100 万元及以上，且资产总额 2000 万元及以上的为小型企业；营业收入 100 万元以下或资产总额 2000 万元以下的为微型企业。

（十四）物业管理。从业人员 1000 人以下或营业收入 5000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为

中型企业；从业人员 100 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为小型企业；从业人员 100 人以下或营业收入 500 万元以下的为微型企业。

（十五）租赁和商务服务业。从业人员 300 人以下或资产总额 120000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且资产总额 8000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且资产总额 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或资产总额 100 万元以下的为微型企业。

（十六）其他未列明行业。从业人员 300 人以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下的为微型企业。

五、企业类型的划分以统计部门的统计数据为依据。

六、本规定适用于在中华人民共和国境内依法设立的各类所有制和各种组织形式的企业。个体工商户和本规定以外的行业，参照本规定进行划型。

七、本规定的中型企业标准上限即为大型企业标准的下限，国家统计部门据此制定大中小微型企业的统计分类。国务院有关部门据此进行相关数据分析，不得制定与本规定不一致的企业划型标准。

八、本规定由工业和信息化部、国家统计局会同有关部门根据《国民经济行业分类》修订情况和企业发展变化情况适时修订。

九、本规定由工业和信息化部、国家统计局会同有关部门负责解释。

十、本规定自发布之日起执行，原国家经贸委、原国家计委、财政部和国家统计局 2003 年颁布的《中小企业标准暂行规定》同时废止。

## 第五章 采购需求

### 一、采购标的

序号	标的名称	预算金额	简要技术需求或服务要求
1	锣鼓巷分部租赁院外办公用房	516 万元 /3 年	根据医院增加病区医疗用房的总体规划,为改善锣鼓巷分部病区患者住院条件,增加为患者服务的能力,医院需在锣鼓巷分部(北锣鼓巷 38 号院)周边租用房屋,做为儿科 2 病区与心理 14 病区的医护办公用房,腾挪出的空间改善病区环境和提升服务能力等。

### 二、商务要求

#### (一) 服务期限和地点

1. 服务期限: 3 年。
2. 服务地点: 采购人指定地点。

#### (二) 付款条件(进度和方式): 详见第六章 拟签订的合同文本

### 三、技术要求

#### (一) 项目概况

根据医院增加病区医疗用房的总体规划,为改善锣鼓巷分部病区患者住院条件,增加为患者服务的能力,医院需在锣鼓巷分部(北锣鼓巷 38 号院)周边租用房屋,做为儿科 2 病区与心理 14 病区的医护办公用房,腾挪出的空间改善病区环境和提升服务能力。

#### (二) 基本要求

- ★1. 本项目需要租赁办公用房面积不少于 600 m<sup>2</sup>, 租赁期为 3 年, 具体以房屋实际面积为准。(提供承诺书加盖投标人单位公章, 否则投标无效)
- ★2. 投标人应提供所出租房屋的产权证明。(提供产权证明复印件加盖投标人单位公章, 否则投标无效)

#### (三) 具体要求

1. 费用要求: 每月的房租须含物业费、供暖费、新风及夏季供冷费用、绿化、保安、垃圾清运、电梯维修管理费、税费等全部费用; 并提供每月入室保洁 ≥ 1 次。上述费用均已包含在投标总价中。

2. 地点要求：北京市东城区北锣鼓巷 38 号院附近，距离首都医科大学附属北京安定医院临床心理中心（锣鼓巷分部）步行距离 1km 以内（以百度地图或高德地图查询的步行距离为准）。

3. 建筑房体年限要求：楼龄不超过 15 年。

4. 要求有独立上下水，采光通风良好，可部分二次改造。

5. 楼体建筑可按照采购人的空间使用需求隔断房间。

6. 可按照采购人实验室、机房等特殊用途（如有）使用需求，改造房屋结构、水电线路、消防以及通风设备等。

7. 供应商拟出租房屋的公共设施应完备并满足采购人正常的办公条件。

8. 供应商须确保不会因与其他第三方的纠纷问题而影响到采购人的使用权和办公秩序。

9. 供应商应向采购人提供不少于 1 个月的装免期，即采购人在装免期内只交能源费，不交租金。

## 第六章 拟签订的合同文本

合同类别：

合同编号：【     】

---

不动产租赁合同

出租方：【     】

与

承租方：【     】

---

## 不动产租赁合同

出租方(下称“甲方”)：\_\_\_\_\_，指“附件一”所述的出租方

承租方(下称“乙方”)：\_\_\_\_\_，指“附件一”所述的承租方

为指称方便，本合同中所称一方即指甲方或乙方，本合同中所称双方即为甲方及乙方。

鉴于：

甲方有意出租、乙方有意租用租赁场所。双方根据《中华人民共和国民法典》以及其他相关的中国法律、法规的规定，在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方租用租赁场所事宜，特订立此《不动产租赁合同》（下称“本合同”）。

为此，双方达成合同内容如下：

### 第一章 定义及释义

除双方另有明确约定外，本合同中下列用语所指意义如下：

- 1.1 本合同：指甲、乙双方签署的本《不动产租赁合同》及其附件以及对该合同的任何修订和补充。
- 1.2 租赁场所：指附件一所述的乙方根据本合同租赁的位于租赁场所所在建筑内的房屋或房间或商铺，以及租赁场所配套的场地或院落，包含该租赁场所所指建筑物、构筑物及其附属专用配套设施、设备。
- 1.3 承租区域：指租赁场所的区域范围，即仅供乙方独占使用的部位和区域（本合同另有约定除外），具体区域详见附件三租赁场所平面图。
- 1.4 计租日：指开始计算租金的起始日，若免租期起始日与起租日相同，则计租日为免租期届满次日。若无免租期或免租期与起租日不同，则计租日为起租日。

- 1.5 交付日：指本合同附件一约定的甲方移交、乙方进入租赁场所之日。为免疑问，《入驻交接清单》的签署日期晚于实际交付日的，以实际交付日为准。
- 1.6 免租期：指甲方同意免除乙方租金支付义务的期限，自附件一约定的免租期起始日起算。
- 1.7 物业管理机构：指甲方所指定的，对包括租赁场所在内的建筑提供统一专项物业管理服务和实施商业运营管理的物业管理机构，若租赁场所由甲方提供物业管理服务，则本合同项下所称物业管理机构指甲方。
- 1.8 物业管理规定：指甲方或物业管理机构就管理租赁场所所制定的规定，包括但不限于物业管理类规定、装修维修类管理规定等。
- 1.9 装修管理规定：指甲方或物业管理机构就乙方在为租赁场所进行装修或装饰时所需遵守的条件及程序所制定的规则。
- 1.10 租赁场所使用人：指乙方的职员和雇员、代理人、被邀人、客人、承包商、来访者和其他占用或使用租赁场所的人士。
- 1.11 法律规定：指包括在中国大陆地区有效实施的法律、行政法规、中央及北京市政府规章、北京市地方性法规、行业规范标准以及相关的政府部门发布的命令或指令等在内的一切法律文件、规范或命令。
- 1.12 政府部门：指包括中华人民共和国中央政府之各部门以及地方各级政府之各部门，该等部门包括但不限于计划、规划、建设、消防、公安、市政、交通、卫生、环境保护等各政府职能部门。同时，政府部门还包括受政府部门委托代为行使政府权力的有关机构或组织。
- 1.13 公用事业机构：指为租赁场所供应水、电、燃气、热力等能源、通讯等并收取相关能源、通讯费用的机构和单位。
- 1.14 公用设施费：指乙方应当承担并支付其实际使用的水、电、燃气、热力等能源、网络、通讯等所产生的全部费用，包括但不限于电费、水费、暖气费、网络费、通讯费、停车费等，收费标准按照物价主管部门公布的公用事业机构收费标准执行。
- 1.15 不可抗力：指本合同签订并生效后，发生了不能预见、不能避免、不能克服的事件，且该事件妨碍、影响或延误任何一方根据本合同履行其全部或主要义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、战争、政变、恐怖主

义行动、骚乱等。

- 1.16 紧急状态：指承租区域或其相邻的区域或建筑发生火灾、爆炸、疫病、恐怖活动、管道爆破或泄露等危害公共安全的事件或重大突发性事件的情形，或存在发生上述危害公共安全的事件潜在危险的情形。
- 1.17 租约年：指自起租日起至次年当月当日的前一天为第一个租约年，以后每个租约年均按此计算，直至租赁期限届满。若无特别说明，本合同项下表述的年均指租约年。
- 1.18 日：系指包含中国所有法定节假日和公休日的任何一日。
- 1.19 元：系指人民币元。

## **第二章 租赁标的**

- 2.1 甲方同意出租附件一所述的租赁场所，乙方同意租用附件一所述的租赁场所。具体房屋位置及状况见本合同所附之图纸或照片等。
- 2.2 乙方对租赁场所条件、现状、范围、面积等做了充分了解，愿意承租。乙方按照本合同第七章接收租赁场所的，视为对租赁场所条件、现状、范围、面积等没有任何异议。
- 2.3 本合同附件一就租赁场所面积的约定只是为进一步计算乙方需支付物业管理费、装修押金（如有）、装修管理费（如有）和其他相关费用（例如公用设施费）的目的，该计算规则并不影响为其他目的而对租赁场所所作的测量，也不作为租金计算依据。

## **第三章 承租期**

- 3.1 乙方按附件一所述的承租期向甲方租用租赁场所。承租期起始日为起租日。
- 3.2 若本合同附件一约定给予乙方免租期的，免租期内乙方无需向甲方缴付租金，但须缴付合同约定的物业管理费、装修管理押金（如有）、装修管理费（如有）及各项公用设施费等其它费用，并履行和遵守本合同及甲方、物业管理机构制定的有关物业管理、装修维修等的管理规定。
- 3.3 如因本合同生效后出现不可抗力或政府部门行政行为等原因致使租赁场所不能如期交付乙方，甲方不承担延期交付租赁场所的责任。如遇此情况，甲、乙双方将另行商议租赁场所的起租日。

- 3.4 本合同所述承租期均包括初始租期和任何续租期，且包含首尾两日。

#### **第四章 租金**

- 4.1 自计租日开始，乙方应当承担租赁场所的租金。除本合同另有约定以外，乙方应于整个承租期内按附件一中所述的租金标准和支付方式缴纳租金。甲方收款账户发生变化的，应提前通知乙方，否则甲方应承担未及时通知产生的责任。
- 4.2 租金中不包含物业管理费、装修押金（如有）、装修管理费（如有）及其它费用。租金中已经包含甲方按照相关税收法规的规定计算缴纳的增值税以及附加税费；但若在承租期内，甲方所适用的增值税或附加税费的税率（或征收率）发生变化，本合同项下的租金金额不变。
- 4.3 除本合同另有约定外，对于本合同项下乙方向甲方支付的租金，甲方应当根据本合同附件二向乙方开具符合法律规定的发票，乙方开票信息发生变化的，应提前通知甲方，否则乙方应承担未及时通知产生的责任。
- 4.4 如果本合同约定的租金或其他款项的付款日（无论甲方还是乙方）遇到法定节假日，则付款日期相应顺延至节假日结束后的第一个工作日。
- 4.5 若乙方未能按合同约定向甲方支付租金，每逾期一日应按逾缴总额的千分之五向甲方支付违约金，直至乙方全数付清其所应付租金（包括违约金）之日为止，由此而引起的一切后果（包括停止相关服务）由乙方自行承担。除此之外，乙方还须全面赔偿甲方通过诉讼或其他方式向乙方追讨租金的一切支出及费用。逾期支付租金超过十四（14）日的，则甲方有权解除本合同。甲方选择解除合同的，乙方除须补足上述所欠费用外，还应当另按照合同第19.3条向甲方承担违约责任。

#### **第五章 物业管理费及其他费用**

- 5.1 在承租期内，甲方有权指定或更换具有相应资质的物业管理公司作为物业管理机构，乙方同意并认可甲方的指定或更换。
- 5.2 乙方须按附件一中所述的物业管理费标准和支付方式缴纳物业管理费。物业管理费及其他费用的使用范围参见甲方或物业管理机构制定的有关物业管理的规定。
- 5.3 在承租期内，物业管理机构可因提供管理服务的成本变动以及根据市场和

物价情况合理调整物业管理费以维持租赁场所所在建筑之管理水准，但应事先通知乙方，且以不违反政府有关规定为限度。乙方就租赁场所所应付的物业管理费于甲方或物业管理机构的书面通知中指定的日期开始作相应调整。

- 5.4 在承租期内，乙方应承担与使用租赁场所有关的包括但不限于水费、电费、供暖费、煤气费、排污费、电视电话费、网络费等公用设施费，乙方在本合同项下应当支付的公用设施费名目见附件一。前述费用可由甲方或物业管理机构代收代缴。如遇政府部门或公用事业机构颁布前述费用价格调整，甲方亦有权随之作相应调整，乙方有义务根据调整后的标准按时缴付。
- 5.5 若发生甲方代为垫付的相关费用，甲方应将费用凭证复印件交付乙方，乙方在收到甲方通知后七（7）日内支付甲方。每逾期一日应按逾付总额的千分之五向甲方支付违约金。
- 5.6 因乙方在租赁场所内从事经营活动而办理政府审批手续所需费用以及政府部门明确规定由经营单位缴纳的费用由乙方承担。但按照面积计算收费的，则乙方按租赁场所建筑面积承担费用；如收费标准无法对租赁场所单独计费的，则乙方按照租赁场所建筑面积占租赁场所所在建筑总建筑面积的比例承担。
- 5.7 若乙方未能按合同约定支付物业管理费或其他乙方应付的费用，每逾期一日应按逾缴总额的千分之五支付违约金，同时甲方或物业管理机构有权中止向乙方提供相关服务，因此所引起的损失和后果由乙方自行承担，直至乙方全数付清其所应付的物业管理费和其他费用(包括违约金)之日为止。如因乙方拖欠上述费用而引致甲方损失，乙方需负责赔偿。逾期支付物业费或其他费用超过十四（14）日的，则甲方有权解除本合同，甲方选择解除合同的，乙方除须补足上述所欠费用外，还应当另按照合同第19.3条向甲方承担违约责任。

## **第六章 押金**

- 6.1 乙方须按附件一中所述的押金额度和支付方式缴纳押金，以作为乙方遵守和履行合同所有义务和规定的保障。
- 6.2 承租期届满或者本合同解除或提前终止，甲方在乙方满足押金退还条件且

乙方通知甲方退还押金后，将该押金退还乙方，但不支付任何利息或不作出任何补偿。如押金不足以抵扣乙方届时欠付的款项或乙方应付的赔偿（若有）时，甲方有权向乙方追索。在承租期届满或者合同解除或提前终止后六十（60）日内乙方未将租赁场所按本合同约定条件返还甲方及/或未结算相关款项及/或未将营业执照住所地址从租赁场所迁出的，甲方还有权扣除全部押金，不予退还。

6.3 甲方向乙方退还押金的条件：

- （1）乙方将符合本合同约定条件的租赁场所返还予甲方；
- （2）乙方与甲方将有关款项结算完毕；
- （3）乙方及实际使用人将营业执照住所地址从租赁场所迁出；
- （4）乙方满足甲方财务付款要求。

乙方需满足以上所有条件。

6.4 在承租期内，若乙方违反合同约定或物业管理规定，或拖欠甲方及/或物业管理机构任何费用或根据合同约定应由乙方支付的费用，或因乙方的行为而对甲方及/或物业管理机构造成损失，或由于乙方的原因导致甲方因受到任何第三方的追索、索赔、处罚而遭受损失，甲方除有权按合同约定终止合同外，亦有权在无须预先通知乙方的情况下自押金中扣除等于该欠缴之款项或甲方及/或物业管理机构所蒙受损失的赔偿金，乙方须在甲方提出书面要求后七（7）日内补足本合同约定的押金，每逾期一日应按逾缴总额的千分之五向甲方支付违约金；逾期超过十四（14）日的，甲方有权即时终止合同并收回租赁场所，乙方须赔偿甲方因此所蒙受的一切直接及间接损失。

6.5 押金仅作为保证乙方遵守本合同的保证金，除经甲方书面同意以外，乙方不得以押金冲抵其根据本合同的规定到期应付的任何一笔租金、物业管理费或其它任何款项。

6.6 若乙方已向甲方交付了租赁意向金，双方同意乙方交付的租赁意向金冲抵同等金额的押金。

## 第七章 交付

7.1 甲方应向乙方交付租赁场所，乙方应对租赁场所进行验收。

- 7.2 如甲方需变更交付日，且实际交付日晚于起租日的，双方协商一致调整合同起租日或承租期相应顺延，前述调整不构成违约。
- 7.3 甲方在交付日前 7 日通知乙方进行验收，乙方应在接到甲方通知后 3 日内开始进行验收。甲方未按照前述约定通知乙方验收的，不影响租赁场所的交付，乙方可在交付日直接前往租赁场所要求甲方配合验收，验收期为交付日当日。如果租赁场所符合进场条件的，乙方应在交付日或之前予以确认，并签署《入驻交接清单》后进场。如果经验收租赁场所不符合进场条件的，则甲方应当及时进行整改，经整改后符合进场条件完成交付的，交付日以验收合格且双方签署《入驻交接清单》之日为准，起租日、免租期（如有）（免租期起始日与起租日不同的除外）、计租日、承租期相应顺延。
- 7.4 甲、乙双方签署《入驻交接清单》并交付钥匙后视为交付完成，视为乙方对进场条件及租赁场所的条件、现状、范围、面积给予无异议的确认。乙方在本合同约定期限内既不签署《入驻交接清单》，也不以书面形式提出充分合理改正意见的，则视为乙方对进场条件及租赁场所的条件、现状、范围、面积给予无异议的确认，甲方有权与物业管理机构一起进行现场勘验，并共同在《入驻交接清单》上对勘验结果予以记录，该《入驻交接清单》对乙方有约束力，视为甲方已履行交付义务。
- 7.5 如果甲方在约定交付日之前满足交付条件，经双方书面确认后，乙方可以提前进场。双方应签署《入驻交接清单》，交付日以乙方实际接收之日为准，起租日、免租期（如有）（免租期起始日与起租日不同的除外）、计租日、承租期相应提前。
- 7.6 乙方应承担自交付日起，租赁场所产生的所有费用和责任。
- 7.7 若甲方交付租赁场所时，乙方要求保留租赁场所内非甲方或非物业管理机构安装或配置的现有装饰装修、设备设施的，视为乙方对于前述装饰装修、设备设施现状予以认可，甲方对此不承担责任。
- 7.8 若本合同附件一约定的乙方支付首期租金及押金的日期早于附件一约定的交付日的，则乙方未及时足额支付前述款项时，甲方有权拒绝交付租赁场所，直至乙方支付完前述所有款项。

## 第八章 用途

- 8.1 乙方须按照附件一所规定的用途使用租赁场所，且在其合法经营范围内，按照使用规范，正常合理地使用租赁场所。乙方须严格遵守国家及租赁场所所在地制定的有关租赁场所及乙方在租赁场所内进行其业务的政策和法规。承租期内，未征得甲方书面同意以及按规定经有关政府部门审核批准（如需要）前，乙方无权改变该租赁场所的租赁用途。否则，甲方有权即时终止合同并收回租赁场所，并按照本合同第19.3条追究乙方违约责任。
- 8.2 乙方不得使用或允许他人将租赁场所及其任何部分作为播音室或用于宗教或其他仪式，或用于赌博或其他非法或不道德的用途；不得使用或允许他人在租赁场所进行政治活动；不得以任何方式使甲方或其他租户或用户感到被骚扰、厌烦、不便或对之造成损害或危险；不得从事任何对甲方租赁场所所在建筑（包括对建筑的使用及其商誉和名誉）造成或可能造成不良影响的活动；不得从事任何明显增加甲方或租赁场所或租赁场所所在建筑危险性的活动。
- 8.3 除甲方或物业管理机构统一设计并提供，或经甲方或物业管理机构书面认可的指示牌及名牌，乙方不得在租赁场所外设置或展示任何能在租赁场所外面看见的广告宣传、灯箱、招牌标记、装饰、旗帜、海报或其他物件。否则，甲方及/或物业管理机构有权要求乙方自行拆除，或由甲方拆除，发生的费用由乙方承担。
- 8.4 未经甲方书面同意，乙方除了用租赁场所所在建筑名称（如有）为其营业地址外，不得在其业务上或其他方面使用建筑名称或其标志或照片或与建筑外貌相似的影像。若乙方经甲方批准在法定名称内使用建筑的名称，乙方须在承租期届满或提前终止时向有关政府部门办妥自其法定名称中删除建筑名称的变更登记手续。

## 第九章 装修

- 9.1 乙方对租赁场所进行装修（装修包括但不限于乙方对租赁场所进行装修、分隔、修建、改建或安装、更换或增加设备、装置），需在装修前将书面装修方案、图纸提交甲方审核，双方协商一致确定最终方案后方可实施。甲方不因审核而承担任何责任。乙方须遵守甲方及物业管理机构所制定的

装修管理规定，且乙方应对因租赁场所的装修而导致的施工安全、质量和事故责任承担全部责任。属于以下情况之一的，还必须征得所有必要的政府有关部门的书面同意或批准：（1）拆改房屋结构；（2）其他可能影响房屋整体性、抗震性和结构安全的行为；（3）法律法规或政府有关部门要求的其他情况。甲方在必要时予以协助办理，因向政府部门报批而引起的一切费用均由乙方承担。在未获得甲方及物业管理机构的书面同意并完成办理所需的有关审批（包括但不限于消防部门的审批）手续前，乙方不得在租赁场所内进行任何内部装修、设备安装及陈设或改建。未经甲方书面同意，乙方单方面进行装饰装修、改建、扩建等的，有义务根据甲方要求，恢复原状，并赔偿给甲方造成的全部直接及间接损失。

- 9.2 乙方应合理测算控制费用支出，在租赁期届满或非因甲方违约原因合同终止或解除时，不得向甲方提出装饰装修、改建费用的分摊或补偿。
- 9.3 乙方及其施工单位应于装修前与甲方或物业管理机构签订相关装修文件，并根据相关装修管理规定向甲方或物业管理机构支付装修管理押金及其他相关费用。
- 9.4 乙方须向甲方或物业管理机构提供施工单位拥有合法在租赁场所施工的许可证明等相关资质。有关燃气、排污系统、空调、消防等工程必须由甲方或物业管理机构指派或认可的施工单位进行，相关费用由乙方承担。
- 9.5 除非得到甲方及物业管理机构和有关部门(若需要)的书面同意，乙方不得改变已被认可或批准的设计图和详细说明。乙方装修结束后须通知甲方及物业管理机构及有关部门对装修后的租赁场所进行检查或按有关规定进行登记备案。经甲方及物业管理机构检查合格及经有关部门发出验收合格或完成备案的证明后，乙方方可正式使用租赁场所。
- 9.6 乙方应确保其装修工程不会对租赁场所以及租赁场所所在建筑结构及设备造成任何破坏，且不会影响甲方或租赁场所所在建筑其他租户（如有）、用户（如有）正常使用租赁场所所在建筑或其承租的单元，否则，乙方须对甲方或其他任何人因此所受的人身伤害或财产损失承担赔偿责任。装修期间，甲方及/或物业管理机构有权进入正在装修的租赁场所，以检查并确认是否有违反装修管理规定之行为。
- 9.7 乙方不得拆改或损害租赁场所主体结构。乙方不得安装、允许安装或容忍

安装任何超出租赁场所电力设备荷载的或所耗费电力不经过乙方独立记录电表的设备、设施或机械。

- 9.8 因乙方在租赁场所内外及毗连区安装或安置的各类设备、管道、导管等装置失效、失修所导致或引起的任何费用、索赔要求、损失或诉讼，应由乙方承担全部赔偿责任。
- 9.9 乙方应保证装修后的租赁场所符合建筑、消防、治安、环保、卫生许可等相关要求，不存在危及人身健康或者安全的问题，如因乙方装修工程不合规、存在质量瑕疵导致甲方受到行政处罚、承担赔偿责任等，乙方应全额赔偿甲方的直接及间接损失并按照有关部门意见进行整改，同时应尽最大努力避免或减少对相邻单元的其他租户（如有）、用户（如有）的影响。
- 9.10 非甲方故意造成的任何装修工程的延误或竣工验收备案、证书签发的延迟（无论是否因政府部门所造成）均不影响承租期的开始，亦不影响乙方履行合同项下的义务和责任。
- 9.11 乙方自行承担装修租赁场所的所有费用，自行承担施工过程中可能产生的与政府相关部门、物业管理、人身财产损害、相邻关系纠纷等法律责任，并负责为装修工程购买保险。
- 9.12 关于装修，合同未作规定的，遵照相关装修管理规定执行。

## **第十章 维护与修理**

- 10.1 乙方在承租期间，对租赁场所和财产负有维修和保养的责任，因怠于维修和保养而造成一切损失由乙方承担，并须全部承担因此对甲方、第三人造成的人身、财产损害等赔偿责任。
- 10.2 乙方发现租赁场所及/或租赁场所所在建筑建筑主体结构出现问题时，应及时通知甲方。非因乙方原因出现房屋建筑主体结构问题，甲方负责修缮并承担费用，因乙方怠于通知，乙方对损失扩大部分承担责任；因乙方原因导致房屋主体结构及其附属设施损害的，经甲方检验后，乙方有义务恢复原状，并承担维修费用和赔偿责任，乙方怠于维修，甲方代为维修的，垫付费用由乙方承担。
- 10.3 乙方应以合理方式使用租赁场所，不得放置任何超过租赁场所设计荷载的物品。乙方有义务向物业管理机构告知其在租赁场所内的任何安全系统的

位置和特性，以便物业管理机构安全有效地行使本条款下的权利。

- 10.4 乙方应采取所有合理及必要的预防措施以保护租赁场所的内部不受火、水、风暴、大风及雷电等的损害。乙方须对完全或部分因其违反本条款所导致的对租赁场所的任何损害负责并承担维修及修复的费用，但不可抗力导致的除外。
- 10.5 乙方允许甲方或物业管理机构或其授权人士在必要时，无论有否随同维修人员或携带工具，进入租赁场所视察租赁场所的维修状态，盘点租赁场所内的附属物及进行必要的修缮及保养工程，或进行为环保、防盗、防火等目的所需的工程，但甲方或物业管理机构在进行该等视察前应提前通知乙方，并在视察时采取必要措施尽量避免或减少对乙方正常经营造成干扰，处于紧急状态时除外。甲方或物业管理机构不需要对其或其授权人士在紧急状态下行使合同权利而对乙方的财产所造成的损失负责。
- 10.6 甲方及物业管理机构有权在紧急状态下(包括但不限于火灾、水管爆裂等情况)无需事先通知乙方而进入租赁场所进行抢修或相关应急性工作，必要时可自行决定中断对该租赁场所的水、电、燃气、供暖等能源供应或停止空调(如有)、电梯(如有)等设施设备的运行。但事后甲方应尽快通知乙方并作出说明，同时应随时关注事态发展，向乙方传递相关信息。
- 10.7 因紧急状态或者不可抗力或者因任何设施、装置必要的保养及更换或者有关政府部门的要求、命令或者非甲方或物业管理机构责任造成的燃料、材料、供水、电力、空调短缺而导致租赁场所的水、电、燃气供暖等能源供应中断或空调、电梯等设施设备停止运行的，甲方及物业管理机构不承担任何责任。
- 10.8 因处置紧急状态而造成租赁场所及相关设施设备受到损害或其他财产损失的，其中凡属于乙方的财物、商品、设备等，乙方有权向造成危险的责任方追偿，甲方不承担其他赔偿责任。
- 10.9 在由乙方安装的电力装置、导线、导管或管道成为危险或不安全时，或在甲方或物业管理机构或政府或相关的公用事业机构提出合理要求时，乙方应对其进行维修或更换，但仅可使用甲方为此目的而书面指定的专业承包商或施工单位。

## 第十一章 损坏

11.1 承租期内，如因不可抗力或非甲方单方面可控制的原因，租赁场所发生全部或部分损坏以致租赁场所完全不能使用，或损坏严重而不能根本修复的情况，在上述情况发生后九十（90）日内，甲方有权选择：

- （1）宣布由于上述损坏而终止本合同；
- （2）修缮租赁场所并书面通知乙方所需的时间，在修缮期间内乙方不需支付租金及其它费用，直至重建或重修结束之日；
- （3）采取更换承租区域等其他补救措施。

如甲方选择修缮租赁场所但租赁场所在进行重建或重修后一百八十（180）日（或双方书面同意的其他期限）内仍旧未能修复完毕时，乙方有权经书面通知甲方后终止合同。

因本条原因导致合同终止的，甲方无需向乙方支付任何赔偿或补偿。

11.2 如租赁场所因不可抗力或非甲方单方面可控制原因导致轻度损坏，不影响乙方正常业务的运行，甲方应积极修缮，直至租赁场所全面恢复使用条件。在修缮期间，租金可相应按损坏比率予以部分减免，有关的租金减免应依据租赁场所的修缮期计算。有关租赁场所内部的重建或重修，所发生的费用由甲、乙双方分担，甲方负责修缮租赁场所的原建造部分，而乙方负责修缮由其所安置的设施及对租赁场所原建造部分所作出的改装、增建。

11.3 为保障乙方工作人员的人身及财产安全，乙方有义务立即向甲方通知租赁场所所遭受或可能遭受的任何损害或关于租赁场所交付时已有的或由甲方所提供水管通道、导气管、电线、装置、附属物、其他设施设备或的任何意外事故、故障、损坏或缺陷。乙方须在租赁场所发生火警或意外时，立即通知甲方和物业管理机构。

## 第十二章 续约

12.1 如乙方有意续租，需在承租到期九十（90）日前以书面形式通知甲方。甲方有权决定是否续租以及新租约的条件。

12.2 乙方未在约定期限前提出续租请求的，或甲乙双方在承租到期前两（2）个月内仍未达成续租协议，则甲方或其代表、授权人有权携同租赁场所的潜在租客在承租期结束或提前结束前的所有合理时间内视察租赁场所，但

应尽可能避免干扰乙方的正常营业活动，乙方应给予合理配合。

### **第十三章 征用赔偿**

- 13.1 由于政府征用导致本合同无法履行的，双方应进行协商，对本合同作出必要的修改，如果双方未能就修改本合同达成一致合同，则任何一方可解除本合同，并无需向另一方赔偿。本合同自解除通知到达对方之日终止，但乙方应支付解除之前的所有租金、物业管理费和其他费用。
- 13.2 政府因征用支付给甲方的一切赔偿及搬迁后剩余物品的所有权应归甲方所有。其中如果政府给甲方的赔偿包括对租赁合同终止及乙方财产的赔偿，甲方应将此部分的赔偿如数交给乙方，除此之外，甲方不须向乙方作出任何赔偿或承担任何责任。

### **第十四章 甲方责任及保证条款**

甲方向乙方声明及保证如下：

#### **14.1 合法经营**

拥有租赁场所的合法出租经营权。

#### **14.2 主体结构**

按照本合同及租赁场所所在市政府部门的要求及规定，甲方应促使物业管理机构保持租赁场所主体结构处于正常使用状态，不存在严重危害乙方安全与健康的情形。

#### **14.3 安全**

甲方履行对租赁场所的安全检查和监督职责，有权对乙方落实《安全、环保协议书》情况进行检查，对乙方的违章违规行为以及隐患等，有权要求乙方进行整改和整顿。

#### **14.4 用电**

除本合同另有约定外，或不可抗力、公用事业机构等非甲方因素外，甲方应保证乙方在租赁期间正常的用电需求（正常用电需求以租赁场所当时可以承受的最大电力负荷为上限）。

#### **14.5 不干扰**

在乙方按照本合同规定交纳租金、押金及物业管理费用等各项费用，并遵守及履行本合同项下各项规定的前提下，甲方或其代表不得干扰乙方对租

赁场所的正常经营和使用。

#### 14.6 宣传

甲方经乙方书面同意方可在相关的传媒途径使用乙方的名称、商标、商号及/或产品照片，具体的使用范围和方式应一并向乙方申请。

### 第十五章 乙方责任及保证条款

乙方向甲方和物业管理机构声明及保证如下：

#### 15.1 乙方行为

乙方及租赁场所使用人的任何行为、疏忽及不作为均视为乙方的行为。

#### 15.2 遵守法律和规定

遵守并促使其使用人遵守现行有效的法律法规。遵守并促使其使用人遵守甲方及物业管理机构制定的物业管理、装修维修管理规定以及甲方或物业管理机构就租赁场所的管理、使用、保安、保险等所制定的规定。因违反上述规定使甲方遭受经济损失，乙方应负责赔偿，并应立即停止一切违反规定的行为。

#### 15.3 遵守指示

在收到任何政府相关部门发出具有影响或有可能影响租赁场所的通知、命令、指令，乙方应随即向甲方送交该通知、命令或指令的复印件，且（如须由其负责）应尽快遵守及履行该通知、命令或指令并承担有关费用。如因此给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方一切直接及间接损失。

#### 15.4 自行处理

乙方应自行处理经营相关事宜，自行承担使用租赁场所期间相邻关系纠纷、政府部门执法产生的法律责任。

#### 15.5 广告

乙方租赁租赁场所后，所设广告位经甲方书面同意后，自行负责广告的报批（含内容报批）、安装、使用、更换、清理、维护、保养和安全（包括因天气、地震等原因导致的安全问题等）均由乙方自行负责，并承担由此产生的全部责任。租赁场所门头（如有）仅用于设置店铺招牌，且店铺招牌规格、标识应按照甲方或物业服务公司的批准方案规范设置，在不违反法律法规和相关规定的情况下，甲方不予干涉。宣传物品仅可设置于租赁

场所内，严禁在租赁场所外设置。乙方所设置广告应遵守法律法规和相关规定，应当真实合法，无夸大或虚假内容，仅限用于乙方商品或服务展示，不得用于与乙方经营无关的用途，不得违背公序良俗，不得对甲方或租赁场所所在建筑造成不影响。

#### 15.6 安装工程

未经甲方书面同意，乙方不得擅自在租赁场所及租赁场所所在建筑屋顶、外部（包括外墙）或租赁场所外墙展示、竖立或安装任何文字、标记或广告、天线、接收器、管道、附属物、遮阳物或其他任何类型或性质的安装物和附属物，也不得堵塞任何窗户或玻璃幕墙。乙方若需安装电线、水管或其他垂直升降设备、空调设备或采暖设备、结构物或撤换非承重墙，则在实施之前应书面通知甲方或物业管理机构，并征得书面同意后方得进行。在进行以上活动时，乙方应严格遵守所有的市政规则 and 标准，负责办理所有必需的审批（如有），并符合租赁场所所在建筑的设计标准和要求，未取得甲方事先书面同意不得自行穿透墙壁，不得自行截断或连接电线。

#### 15.7 转让分租

除非得到甲方的书面同意，乙方不得以任何形式或方式（包括但不限于合作经营、承包经营、股权转让、内部招商等任何方式变相转租）将租赁场所及其任何部分进行转让、分租、或以其他方式让予使用权。

#### 15.8 安全合法经营

具备安全经营条件或相应资质并依法经营。同时，乙方在租赁场所内开展经营活动前应向政府有关部门取得所有必要的执照、批准或许可（如需），包括但不限于营业执照、消防验收（如需）等。前述执照、批准或许可（如需），如需甲方配合，甲方应给予积极配合，乙方必须确保该等执照、批准或许可在承租期内持续有效，及在各方面均符合有关该等执照、批准或许可的规定。

#### 15.9 消防安全

乙方为租赁场所消防安全责任人，负消防安全主体责任。遵守政府颁布的消防相关法律法规及甲方或物业管理机构所制定的安全规则，为租赁场所配置足够灭火器具，履行与甲方签订的《安全、环保协议书》。

#### 15.10 增大负荷

乙方不得擅自更改、迁移或增大在租赁场所内的用电、用水装置和空调的负荷。

#### 15.11 危险物品

在任何时间不得在租赁场所内存放任何具有放射性的、易燃、易爆、危险的物品及重型设备或超过房屋荷载的物品、设备。

#### 15.12 保险

乙方在此保证，其将不从事或允许他人从事会使租赁场所或租赁场所所在建筑现行有效和随时生效的保险单(无论是由甲方或乙方投保的保险单)成为无效或可能无效，或使保险费的标准被提高的任何行为或事情。否则，乙方应向甲方偿付因乙方违反上述规定导致租赁场所或租赁场所所在建筑保险费金额提高的款项，或导致甲方不能向保险公司取得有关的赔偿金的损失，以及因其违反合同而使甲方必须重新投保有关保险所需支付的所有费用和税费。

建议乙方向中国国内一家信誉优良的保险公司购买公共责任险，并承担保险费用。同时，建议乙方为下列事项购买财产一切险：

- (1) 租赁场所内乙方完成的装饰装修；
- (2) 租赁场所内存放的商品、货物；
- (3) 乙方自行购置的设施设备。

乙方使用租赁场所作为人员密集场所的，应参加火灾保险及公众责任保险并遵守政府部门相关规定。

乙方应当在购买上述保险后，向甲方提供保险单复印件。同时，该等保险应当在承租期限内持续有效。

#### 15.13 赔偿

因不正当的使用或占有租赁场所、对租赁场所进行修改、附加装置或修理，或因乙方的任何违约行为，或因从租赁场所中溢水或漏水而溢渥其他物质或对第三人造成损害或损伤，或因乙方及其使用人的任何其他不正当的行为、疏漏或不作为所导致的或与之相关的所有损失、索赔、要求、诉讼、法律程序、支出和费用，须由乙方承担全部责任。

#### 15.14 优先购买权

乙方放弃对租赁场所的优先购买权。

## 第十六章 交还

- 16.1 承租期届满或合同解除或提前终止日当日17:00前，乙方应当将租赁场所按照本合同约定的标准交还甲方，经甲、乙双方检查验收租赁场所，结清全部租金及乙方应付相关费用后，以书面形式予以确认无异议，双方代表签字，并将房屋钥匙返还甲方后，视为返还。乙方未按时完成租赁场所交还的，自应当交还之日次日起，乙方应向甲方支付房屋占用费。
- 合同解除或提前终止情形下乙方未按时返还租赁场所的，房屋占用费为同期日租金的三倍。日租金为本合同附件一约定的年租金/365或月租金\*12/365（以价高者为准）；若本合同特别约定按日租金标准计算租金的，则本款所指日租金即为根据本合同约定的日租金标准计算的租金。
- 承租期届满情形下乙方未按时返还租赁场所的，房屋占用费为超期期间同期日租金的三倍。超期期间的租金在承租期内租金标准基础上继续按照本合同约定的租金增长规则（如有）计算，日租金为超期期间的年租金/365或月租金\*12/365（以价高者为准）；若本合同特别约定按日租金标准计算租金的，则本款所指日租金即为超期期间根据本合同约定的日租金标准计算的租金。
- 16.2 承租期届满或合同非因甲方原因解除或提前终止，乙方向甲方交还租赁场所时，乙方应立即拆除其对租赁场所所进行的任何附加装置或改动，清空其在租赁场所内的物品，将租赁场所恢复至交付乙方时的原始状态（正常折旧、磨损除外，因不可抗力导致房屋损坏的除外），并在良好（因不可抗力导致房屋损坏的除外）、清洁、可租用（因不可抗力导致房屋损坏的除外）、坚固（因不可抗力导致房屋损坏的除外）及维修适宜的状态下将租赁场所交还甲方。否则，甲方可自行收回租赁场所或对租赁场所恢复原状至原始状态，因此发生的一切费用均应由乙方承担，且甲方对乙方所受损失无需承担任何责任。
- 16.3 承租期届满或合同非因甲方原因解除或提前终止时，经甲方书面同意，乙方也可保留租赁场所内由乙方安装的内部装修、装饰、扩建加建部分或附属物，上述内部装修、装饰、扩建加建部分或附属物归甲方所有，甲方无须向乙方支付补偿或赔偿。
- 16.4 若本合同因甲方违约而解除或提前终止时，对于未形成附合的乙方装饰装

修归乙方所有，由乙方自行处置；对于已经形成附合的乙方装饰装修，甲方按照经双方认可的第三方评估机构评估的现值向乙方支付补偿或赔偿。经甲方同意的扩建加建部分，归甲方所有。未经甲方同意的扩建加建部分，若甲方同意利用的，甲方向乙方支付剩余租期内未摊销完毕的扩建加建的建设成本。

16.5 对于租赁场所内乙方遗留的物品及货品（包括原来的装修、设施、设备等，如有），自乙方根据本合同的规定应返还租赁场所之日起，甲方就该等遗留物对乙方无任何保管或支付义务，并且甲方有权自行决定以任何方式处置该等物品或货品，而无需向乙方承担任何责任，由此产生的合理费用，包括但不限于公证费、提存费、搬运费、仓储费及处置所发生的其他费用等，均由乙方承担。

16.6 乙方应于承租期届满或本合同解除或提前终止后三十（30）日内，办理完毕以租赁场所为注册地或营业地址进行工商登记的注销或变更手续和租赁场所的租赁登记备案注销手续。否则，每逾期一日，乙方应向甲方支付违约金，直至办理完毕时为止。

合同解除或提前终止情形下乙方未按时办理完毕前述手续的，违约金为同期日租金的三倍。日租金为本合同附件一约定的年租金/365或月租金\*12/365（以价高者为准）；若本合同特别约定按日租金标准计算租金的，则本款所指日租金即为根据本合同约定的日租金标准计算的租金。

承租期届满情形下乙方未按时办理完毕前述手续的，违约金为超期期间同期日租金的三倍。超期期间的租金在承租期内租金标准基础上继续按照本合同约定的租金增长规则（如有）计算，日租金为超期期间的年租金/365或月租金\*12/365（以价高者为准）；若本合同特别约定按日租金标准计算租金的，则本款所指日租金即为超期期间根据本合同约定的日租金标准计算的租金。

16.7 承租期届满或本合同解除或提前终止后，乙方未在交还期内返还租赁场所，视为乙方违约，押金作为违约金不予返还。经甲方催告仍不返还租赁场所，甲方有权采取停水、停电、锁门、限制乙方人员进入租赁场所、收回租赁场所以及其他措施。

- 16.8 承租期届满或本合同解除或提前终止后，乙方满足押金退还条件且通知甲方后，甲方将乙方已支付的剩余租期内租金（如有）及押金退还乙方，但不支付任何利息或不作出任何补偿。
- 16.9 房屋返还前，乙方继续履行双方签订的《安全、环保协议书》。在此期间，因乙方原因造成甲方损失，由此产生的费用及损失由乙方承担。

## **第十七章 责任及免除**

双方进一步地特此声明，除本合同另有约定外，在法律允许的范围内，除非是由于甲方的重大过失，否则甲方不需就本章所述的下列情况对乙方或其使用人作出赔偿或承担责任：

- 17.1 因相邻关系纠纷、停水停电停气停暖、水电气热管道线路故障、物业管理不善、及自然灾害等不可抗力因素等情况导致乙方经营或者财产损失的，由乙方自行承担或者处理与相关单位纠纷，甲方不承担责任及费用。上述情况导致租赁场所损坏，乙方有过错的，应承担损害赔偿责任。
- 17.2 因租赁场所所在建筑内的任何地方漏气、漏烟、失火、遗漏、或从租赁场所所在建筑内任何地方溢水、或在租赁场所所在建筑内鼠害或其他害虫所产生或导致的，或以任何方式直接或间接引起的，对乙方或其他任何人的 人身伤害或财产的任何损失(包括直接及间接损失)，或对其所造成的任何破坏或不便。
- 17.3 关于租赁场所及其内任何物件的安全和保护，特别是关于甲方或物业管理机构提供巡察(特别是晚间)及保安的有关条款不应构成甲方或物业管理机构对租赁场所或其内的任何物件在安全或保护方面的任何义务。有关上述物件的安全或保护责任应由乙方自行承担。
- 17.4 刑事案件  
租赁场所所在建筑或租赁场所遭受爆炸、盗窃、抢劫或其他刑事案件侵害。
- 17.5 第三方行为  
任何第三方或乙方自身的原因导致的任何人身伤害或财产损失或损害。

## **第十八章 合同终止**

- 18.1 除本合同另有约定或双方另行协商并达成书面协议，在承租期届满之前任何一方不得提前终止本合同。

- 18.2 因自然灾害及不可抗力致使房屋毁损、灭失导致乙方无法使用租赁场所（且无其他替代履行手段）或造成其他无法实现本合同目的情形的，本合同终止，双方互不承担责任。但本合同的终止不应影响任何一方对另一方就其在本合同终止之前的任何违约行为按照本合同的规定所应享有的权利及主张。

## **第十九章 违约责任**

- 19.1 任何一方违反合同约定，应根据合同约定承担违约责任并赔偿另外一方因此所蒙受的损失。
- 19.2 本合同签订后，若乙方发生下述任一行为，应被视为乙方严重违约：
- （1）乙方逾期支付或补足其根据本合同应支付的任何款项（包括但不限于押金、预付款、租金、物业管理费或其他费用等），且逾期超过十四（14）日的，或乙方未经甲方同意以任何理由抵扣其根据本合同应支付的任何款项；
  - （2）乙方擅自变更租赁场所的主体结构或对其造成严重损坏的；
  - （3）未经甲方书面同意，乙方擅自改变租赁场所的用途，或将租赁场所用于非法目的或用于其营业执照所列经营范围以外之目，或存在重大安全隐患，经甲方或政府安全管理部门通知限期整改而未进行整改的，或从事明显增加甲方或租赁场所所在建筑其他租户、用户或租赁场所或租赁场所所在建筑危险性的行为的；
  - （4）未经甲方书面同意，乙方擅自转让、分租或转租租赁场所或其任何部分，或授权或允许他人使用或占用租赁场所或其任何部分，或以股权转让或重组或其它方式变更乙方的实际控制人的；
  - （5）乙方未按照相关政府行政主管部门的要求办理其在租赁场所内经营其业务所需的证照、批准或许可，或该等证照、批准或许可因过期而失效或被撤消或收回且未予以更新或重新办理的；
  - （6）除本合同另有约定以外，乙方擅自提前终止本合同的；
  - （7）乙方破产、解散、进入清算程序；
  - （8）因乙方原因导致相关政府部门或司法机关查封、强制执行租赁场所，或以其他形式直接或间接限制甲方行使对租赁场所权利的。

- 19.3 若乙方出现本合同第19.2条的情形，甲方有权采取下述全部或部分行动：
- (1) 不经事先通知乙方而切断租赁场所的所有电力、空调、水、电话、互联网及 / 或其他设施的服务及 / 或供应，关闭租赁场所大门和 / 或其他出入租赁场所的通道，禁止乙方人员进入和使用租赁场所，由此而产生的一切责任和后果（包括重新接驳的费用）由乙方自行承担；
  - (2) 从押金或乙方预先支付的任何款项（包括但不限于押金、租金、其他费用等）中扣除乙方欠付的任何款项，并要求乙方在七（7）日内补足并继续履行本合同；
  - (3) 解除本合同，收回租赁场所并另行出租，没收押金，同时甲方还有权要求乙方赔偿甲方的全部损失（为避免歧义，该等损失包括但不限于甲方代乙方对租赁场所恢复原状而产生的费用、甲方代乙方履行其根据本合同的规定本应履行的义务而产生的合理费用和支出（包括聘请第三方履行该等义务而支出的费用）、甲方代乙方处理因乙方经营不善与第三方产生的纠纷而产生的所有费用和支出、租赁场所空置损失以及因向乙方追索欠款而产生的诉讼或仲裁费、保全费、鉴定费、评估费及律师费）；
  - (4) 乙方应另行向甲方支付相当于解除时适用租金标准的二（2）个月租金之金额作违约金；
  - (5) 甲方根据法律或本合同的规定可采取的其他法律行动。
- 19.4 本合同签订后，若甲方发生下述任一行为，应被视为甲方严重违约：
- (1) 除本合同另有约定以外，甲方擅自提出提前终止本合同的；
  - (2) 租赁场所主体结构因甲方原因存在重大安全隐患，严重危及乙方安全的，且经维修后仍无法正常使用、无法采取更换承租范围等补救措施，导致无法实现合同目的的。
- 19.5 若甲方出现本合同第19.4条的情形，乙方有权解除本合同，交回租赁场所（若乙方已接收租赁场所的），并要求甲方向乙方返还乙方已支付剩余租期租金及押金（扣除甲方根据本合同的规定有权扣除的金额），对乙方造成损失的，应赔偿乙方全部直接经济损失，前述赔偿金额以及甲方根据第16.4条向乙方支付的补偿或赔偿之和，不超过解除合同之日当月租金。
- 19.6 如乙方违反本合同第十六章之约定，逾期三（3）日未交还租赁场所，甲方有权清空乙方在租赁场所内的留置物品；因此给甲方造成损失的，乙方

并应赔偿甲方直接及间接损失。

## 第二十章 通知

20.1 与本合同有关的通知或要求均须采用书面形式发出，并由挂号、特快专递、专人或电子邮件送至对方的法定地址或对方最后书面通知的营业地点。书面通知或文件的被视为送达日期应按如下方法决定：

（1）以挂号信件发出的书面通知或文件，应在寄出日（以邮戳为凭）后第三(3)日视为有效送达；

（2）以快递发送的书面通知或文件应于交予公认的快递服务发送后第三(3)日视为有效送达；

（3）专人递交的书面通知或文件在专人递交之日视为有效送达；

（4）以电子邮件发出的书面通知或文件，在传送日当日视为有效送达。

若同时采取多种方式的，以较早日为送达日。

20.2 甲方对乙方发出的通知可送至租赁场所或乙方在合同中所述的地址。

20.3 任何一方在合同中所述地址发生变更的，应提前十五（15）个工作日书面通知对方。一方未发出变更通知或通知到达对方之前，对方所发出的通知或要求仍以变更前的地址为准。

## 第二十一章 争议解决

21.1 本合同的公证费、印花税、登记费及附带手续费用，以及一切与合同的草拟、协商及签署有关的费用（包括律师费及代理人佣金）除本合同另有约定外，由甲乙双方各自承担。

21.2 若任何一方有任何违约行为以致另一方需采取法律或其他行动来维护甲方在合同项下的利益或强制执行合同项下的任何条款，一切有关费用（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、鉴定费、评估费等）应由违约方承担。

21.3 双方对本合同及其签订、履行、违反、终止或无效、条款有任何争议或异议时，应尽量通过友好协商解决，如协商不成，任何一方均可提请北京仲裁委员会按照其仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

21.4 若争议经协商仍无法解决的，按以下第二种方式处理。

方式一:仲裁。提交北京仲裁委员会,按照申请仲裁时该仲裁机构有效的仲裁规则仲裁,仲裁语言为中文。仲裁裁决是终局的,对双方均有约束力。

方式二:诉讼。向房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

- 21.5 在解决争议的期间,除正在进行诉讼或仲裁的部分外,双方应继续遵守及履行合同未进行诉讼或仲裁的部分。

## 第二十二章 其他规定

- 22.1 除非另有规定,任何一方未能或延迟行使其于合同项下的任何权益或求偿权不应构成放弃该权利、权力或求偿权,且任何权利、权力或求偿权的单独或部分行使不应妨碍任何其他权利、权力或求偿权的行使。

- 22.2 本合同各条款的名称仅供参考。双方的权利、义务和责任均以合同内容为准。在对合同内容进行解释时,对条款的名称不应予以考虑。

### 22.3 保密

- 22.3.1 双方同意,任何及一切从本合同产生或与之有关的资料、信息,包括双方之间所进行的讨论本身、任何及一切有关租赁场所的资料、设计及建筑规格、双方之间一切讨论的内容或任何一方提供的尚未为公众所知悉的任何资料为本合同项下之保密资料。除为本合同明确规定的用途外,任何一方不得使用或允许使用上述保密资料,也不得未经另一方书面同意,向除其及其任何关联公司中需要知道上述保密资料的高级职员、雇员、代理人或代表以外的任何人或任何第三方披露或允许披露上述保密资料。

- 22.3.2 任何一方因法律规定或政府部门要求而对外提供上述资料的,不构成违反保密条款的行为。同时,因甲方自身股权对外转让或甲方进行与该租赁场所相关之任何交易行为而对外提供上述资料的,亦不构成违反保密条款的行为。

- 22.3.3 任何一方违反保密条款约定的,均应当赔偿给对方造成的一切直接及间接损失。

- 22.4 本合同构成甲方和乙方就有关本合同所涉事项的全部协议,并且取代有关本合同的所载的各事项之前的所有口头及书面协议。对本合同的任何条款包括但不限于甲方、乙方各自或共同的限制或免除责任的条款,甲方和乙方均予以了充分关注。甲方和乙方同意以签署本合同的方式确认本条所述

的内容。

- 22.5 本合同签署后，如因政府部门的要求，需对合同格式和内容作出适当调整方能完成本合同的备案手续的，则双方同意积极配合另行签署政府部门要求的格式合同（该合同的基本内容仍应当遵照本合同填写），以完成合同备案手续。但是，双方特别确认，上述备案合同仅作为办理报备手续之用，双方的权利义务责任均应当以本合同为准。
- 22.6 合同的构成、效力、解释、履行、修改、终止、争议解决及任何与之相关的事宜均受中华人民共和国法律管辖。
- 22.7 本合同未尽事宜，双方可签订补充协议。本合同附件六所列的内容为双方就本合同有关事项所作的补充、修正及特别约定，如本合同其他条款与附件六有关内容不一致，以附件六的约定为准。
- 22.8 本合同的附件及双方所签订的补充协议为合同不可分割的组成部分，具有同等法律效力。
- 22.9 合同自甲乙双方法定代表人或授权代表签字并盖章之日起生效，一式肆份，甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

## 附件一：租赁详情

1. 出租方(下称“甲方”)：

承租方(下称“乙方”)：

2. 租赁场所：中国北京市\_\_\_\_\_，建筑面积为\_\_平方米（详见“附件三”）。

3. 承租期：（）年，自\_年\_月\_日起至\_年\_月\_日止（含首尾两日）。

4. 用途：仅作为乙方\_\_\_\_\_之用途。

5. 租金：每月/每年为\_\_元。（大写：\_\_\_\_\_）（不含税月/年租金为\_\_元，增值税税率为【】%），支付时间见《租金及物业管理费支付明细表》。

6. 物业管理费：每月每平方米为\_\_元，即每月为\_\_元。（大写：\_\_\_\_\_）（不含税月物业管理费为\_\_元，增值税税率为【】%），支付时间见《租金及物业管理费支付明细表》。

**租金及物业管理费支付明细表**

支付时限	月度支付		注：在双方确认的“支付时限”后划“√”，如选择“其他”，详细写明。
	季度支付		
	半年度支付		
	年度支付		
	其他		
支付时间	租金 支付金额（元）	物业管理费 支付金额（元）	小计（元）

年 月 日前			
合同总金额	小写：	元 大写：	元

7. 押金 : 乙方应于年\_\_月\_\_日前向甲方和物业管理机构支付\_\_\_\_\_元的押金。(大写: \_\_\_\_\_) 其中甲方收取\_\_\_\_\_元的押金 (大写: \_\_\_\_\_), 物业管理机构收取\_\_\_\_\_元的押金(大写: \_\_\_\_\_)。

8. 支付方式 : (1) 乙方租金及各项费用以转账、现金或支票形式结算, 币种为人民币。

(2) 乙方须于每月/季度/半年/年开始前的\_\_日内预先向甲方及物业管理机构缴付当期的全额租金和物业管理费。

(3) 租金由甲方收取, 物业管理费由物业管理机构收取, 押金由甲方和物业管理机构按照租金和物业管理费比例分别收取, 并分别为乙方开具正式票据。若甲方同时为物业管理机构的, 租金及物业管理费均支付给甲方。

9. 账户信息 甲方账户为:

开户行:

开户名:

账 号:

物业管理机构账户为:

开户行:

开户名:



联系人：

14. 甲方指定的物业管理机构为：\_\_\_\_\_

## 附件二：税收约定

1. 本合同所示租金和物业管理费均为价税合计金额，根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，租金采取简易征收增值税税率为【】%，物业管理费增值税税率为【】%，如后期国家政策调整，则甲方和物业管理机构有权根据相关政策对税率作出相应调整。
2. 甲方和物业管理机构收取款项后，依据《增值税发票信息》开具发票。乙方是增值税一般纳税人，可开具增值税专用发票。乙方由小规模变更为一般纳税人，或增值税开票信息变更的，需提前向甲方及物业管理机构提供书面变更信息并加盖公章，甲方及物业管理机构依变更信息开具相应发票。如乙方提供信息有误或不及时导致发票开具有误的，有关损失或罚款由乙方承担。
3. 本合同终止时，若已开具发票涉及如红字发票等有关后续问题，乙方有协助办理相关手续的义务。因乙方未协助办理有关手续，导致无法开具红字发票，甲方不予办理有关退租手续，由此引起的有关损失或罚款由乙方承担。

### 增值税发票信息

请在相应项目上打“√”

开具增值税专用发票

开具增值税普通发票

工商登记名称：\_\_\_\_\_

纳税人识别号：\_\_\_\_\_

地 址：\_\_\_\_\_

电 话： \_\_\_\_\_

开 户 行： \_\_\_\_\_

银 行 账 号： \_\_\_\_\_

确认上述信息真实有效，按以上信息开具发票。

附件三：租赁场所图纸或照片

#### 附件四：证明材料

1. 《营业执照》（副本）复印件、资质证明复印件
2. 法定代表人/负责人身份证明复印件
3. 授权书（非法定代表人或者负责人签字须提供）

附件五：安全、环保协议书、经济往来廉政责任合同

## 附件六：修订及补充条款

甲乙双方同意按本附件的约定修改合同，如下：

15.15 乙方因任何原因提前解除本合同，都需提前三十（30）日以书面形式通知甲方，以降低甲方的损失，但该通知到达甲方不代表甲方放弃追究乙方违约责任。

（此页无正文，为《不动产租赁合同》签署页）

**甲方（出租方）：**

（盖章）

法定代表人：

地址：

法定代表人/授权代表签字：

签署日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**乙方（承租方）：**

（盖章）

法定代表人：

地址：

法定代表人/授权代表签字：

签署日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 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

投标文件（资格证明文件）封面（非实质性格式）

# 投标文件

## （资格证明文件）

项目名称：

项目编号：

投标人名称：

1 满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定

1-1 营业执照等证明文件电子件加盖投标单位公章

1-2 投标人资格声明书

## 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) 与我单位存在“单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系”的其他法人单位信息如下（如有，不论其是否参加同一合同项下的政府采购活动均须填写）：

序号	单位名称	相互关系
1		
2		
...		

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（如有）

### 2-1 中小企业证明文件

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《金融业企业划型标准规定》（〔2015〕309号）等国务院批准的中小企业划分标准执行。

## 中小企业声明函（工程、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<sup>1</sup>，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：\_\_\_\_\_

---

<sup>1</sup>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（**请选择**）：

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：

2-1-2 拟分包情况说明及分包意向协议（如不适用可不提供）

## 拟分包情况说明

致：（采购人或采购代理机构）

我单位参加贵单位组织采购的项目编号为\_\_\_\_\_的\_\_\_\_\_项目（填写采购项目名称）中\_\_\_包（填写包号）的投标。拟签订分包合同的单位情况如下表所示，我单位承诺一旦在该项目中获得采购合同将按下表所列情况进行分包，同时承诺分包承担主体不再次分包。

序号	分包承担主体名称	分包承担主体类型（选择）	资质等级	拟分包合同内容	拟分包合同金额（人民币元）	占合同金额的比例（%）
1		<input type="checkbox"/> 中型企业 <input type="checkbox"/> 小微企业 <input type="checkbox"/> 其他				
2		<input type="checkbox"/> 中型企业 <input type="checkbox"/> 小微企业 <input type="checkbox"/> 其他				
...						
合计：						

投标人名称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

注：

如本招标文件《投标人须知资料表》载明本项目分包承担主体应具备的相应资质条件，则投标人须在本表中列明分包承担主体的资质等级，并后附资质证书电子件，否则**投标无效**。

## 分包意向协议（实质性格式）

甲方（投标人）：\_\_\_\_\_

乙方（拟分包单位）：\_\_\_\_\_

甲方承诺，一旦在\_\_\_\_\_（采购项目名称）（项目编号/包号为：\_\_\_\_\_）

招标采购项目中获得采购合同，将按照下述约定将合同项下部分内容分包给乙方：

1.分包内容：\_\_\_\_\_。

2.分包金额：\_\_\_\_\_，该金额占该采购包预算总金额的比例为\_\_\_\_%。

乙方承诺将在上述情况下与甲方签订分包合同。

本协议自各方盖章之日起生效，如甲方未在该项目（采购包）中标，本协议自动终止。

甲方（盖章）：\_\_\_\_\_

乙方（盖章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

注：本协议仅在投标人“为落实政府采购政策”而向中小企业分包时必须提供，否则投标无效；且投标人须与所有拟分包单位分别签订《分包意向协议》，每单位签订一份，并在投标文件中提交全部协议原件，否则投标无效

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（如有）

3-1 联合协议（如有）

## 联合协议

\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_及\_\_\_\_\_就“\_\_\_\_\_（项目名称）”\_\_\_\_包招标项目的投标事宜，经各方充分协商一致，达成如下协议：

- 一、由\_\_\_\_\_牵头，\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_参加，组成联合体共同进行招标项目的投标工作。
- 二、联合体中标后，联合体各方共同与采购人签订合同，就采购合同约定的事项对采购人承担连带责任。
- 三、联合体各方均同意由牵头人代表其他联合体成员单位按招标文件要求出具《授权委托书》。
- 四、牵头人为项目的总负责单位；组织各参加方进行项目实施工作。
- 五、\_\_\_\_\_负责\_\_\_\_\_，具体工作范围、内容以投标文件及合同为准。
- 六、\_\_\_\_\_负责\_\_\_\_\_，具体工作范围、内容以投标文件及合同为准。
- 七、\_\_\_\_\_负责\_\_\_\_\_（如有），具体工作范围、内容以投标文件及合同为准。
- 八、本项目联合协议合同总额为\_\_\_\_\_元，联合体各成员按照如下比例分摊（按联合体成员分别列明）：
  - （1）\_\_\_\_\_为大型企业中型企业、小微企业（包含监狱企业、残疾人福利性单位）、其他，合同金额为\_\_\_\_\_元；
  - （2）\_\_\_\_\_为大型企业中型企业、小微企业（包含监狱企业、残疾人福利性单位）、其他，合同金额为\_\_\_\_\_元；
  - （…）\_\_\_\_\_为大型企业中型企业、小微企业（包含监狱企业、残疾人福利性单位）、其他，合同金额为\_\_\_\_\_元。
- 九、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。
- 十、其他约定（如有）：\_\_\_\_\_。

本协议自各方盖章后生效，采购合同履行完毕后自动失效。如未中标，本协议自动终止。

联合体牵头人名称：\_\_\_\_\_

盖章：\_\_\_\_\_

联合体成员名称：\_\_\_\_\_

盖章：\_\_\_\_\_

联合体成员名称：\_\_\_\_\_

盖章：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

注：

1. 如本项目（包）接受供应商以联合体形式参加采购活动，且供应商以联合体形式参与时，须提供《联合协议》，否则**投标无效**。
2. 联合体各方成员需在本协议上共同盖章。

### 3-2 其他特定资格要求

1. 在“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）被列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的；或在“中国政府采购网”网站（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）被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。

注：本项不需投标人提供证明文件，以资格审查前采购人或采购代理机构网上查询结果为准，并由采购代理机构留存查询结果截图。

4 投标保证金提交凭证/交款单据电子件加盖投标单位公章

## 二、商务技术文件格式

投标文件（商务技术文件）封面（非实质性格式）

# 投标文件

## （商务技术文件）

项目名称：

项目编号：

投标人名称：

## 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）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\_\_\_\_\_个日历日。

（2）除商务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、有效的，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）投标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投标有效期届满之日止。

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）（签字或签章或印鉴）：\_\_\_\_\_

委托代理人（签字或签章）：\_\_\_\_\_

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：

--	--

说明：

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. 若投标文件中签字之处为委托代理人签字的，则供应商须提供本《授权委托书》，同时提供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）及委托代理人的在职证明（提供有效期内的劳动合同或近6个月内任意一个月的社保缴纳证明电子件）并加盖供应商单位公章，否则**投标无效**。
4. 供应商为自然人的情形，可不提供本《授权委托书》。

附件：委托代理人的在职证明

## 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）身份证、护照等身份证明文件电子件

--	--

投标人名称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

法定代表人（单位负责人）（签字或签章或印鉴）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

3 开标一览表（实质性格式）

## 开标一览表

项目编号：\_\_\_\_\_ 项目名称：\_\_\_\_\_

序号	投标人名称	投标报价（元/3年）	
		大写	小写

注：1. 此表中的投标报价应和《投标分项报价表》中的总价一致。

2. 如项目划分采购包，则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	分项名称	单价（元/月/平米）	平米数	服务期限（月）	合价（元）	备注/说明
1						
2						
3	...					
总价（元/3年）						

注：1.如项目划分采购包，则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。

投标人名称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

5 商务条款偏离表（实质性格式）

## 商务条款偏离表

项目编号：\_\_\_\_\_ 项目名称：\_\_\_\_\_

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
<p><b>对本项目商务条款的偏离情况</b>（应进行选择，未选择<b>投标无效</b>）：  <input type="checkbox"/> <b>无偏离</b>（如无偏离，仅选择无偏离即可；无偏离即为对商务条款的所有要求，均视作供应商已对之理解和响应。）  <input type="checkbox"/> <b>有偏离</b>（如有偏离，则应在本表中对偏离项逐一列明，否则<b>投标无效</b>；对商务条款的所有要求，除本表列明的偏离外，均视作供应商已对之理解和响应。）</p>					

注：商务条款指：招标文件第五章 采购需求 “二、商务要求” 以及第六章 “拟签订的合同文本”

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：\_\_\_\_\_ 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：对招标文件第五章采购需求“三、技术要求”的内容进行点对点应答，不能空白或仅填写“全部满足”、“全部响应”等，“偏离情况”列应据实填写“无偏离”或“负偏离”，否则将导致其在第四章评标标准“对采购需求的响应情况”部分不得分。

投标人名称（加盖公章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 7 中小企业证明文件

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《金融业企业划型标准规定》（〔2015〕309号）等国务院批准的中小企业划分标准执行。

## 中小企业声明函（工程、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<sup>1</sup>，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：\_\_\_\_\_

---

<sup>1</sup>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（**请选择**）：

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 拟分包情况说明

### 拟分包情况说明

致：（采购人或采购代理机构）

我单位参加贵单位组织采购的项目编号为\_\_\_\_\_的\_\_\_\_\_项目（填写采购项目名称）中\_\_包（填写包号）的投标。拟签订分包合同的单位情况如下表所示，我单位承诺一旦在该项目中获得采购合同将按下表所列情况进行分包，同时承诺分包承担主体不再次分包。

序号	分包承担主体名称	分包承担主体类型（选择）	资质等级	拟分包合同内容	拟分包合同金额（人民币元）	占合同金额的比例（%）
1		<input type="checkbox"/> 小微企业 <input type="checkbox"/> 其他类型 <input type="checkbox"/> 其他				
2		<input type="checkbox"/> 小微企业 <input type="checkbox"/> 其他类型 <input type="checkbox"/> 其他				
...						
合计：						

注：

1. 如本项目（包）允许分包，且投标人拟进行分包时，必须提供；如未提供，或提供了但未填写分包承担主体名称、拟分包合同内容、拟分包合同金额，**投标无效**。
2. 如本招标文件《投标人须知资料表》载明本项目分包承担主体应具备的相应资质条件，则投标人须在本表中列明分包承担主体的资质等级，并后附资质证书电子件，否则**投标无效**。
3. 投标人“为落实政府采购政策”而向中小企业分包时请仔细阅读资格证明文件格式 2-1 中说明，并建议按要求在资格证明文件中提供相关全部文件；投标人非“为落实政府采购政策”而向中小企业分包时，建议在本册提供。

投标人名称（盖章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 9 商务符合性承诺书（实质性格式）

致：北京中兴恒达招标有限公司

我公司承诺：

（一）我公司遵循公平竞争的原则，不存在恶意串通，或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；

（二）我公司不存在《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：

- （1）不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；
  - （2）不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；
  - （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；
  - （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）不同投标人的投标文件相互混装；
  - （6）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；
- （三）我公司的投标文件未含有采购人不能接受的附加条件；
- （四）我公司不存在不符合法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。

承诺方法定名称（加盖单位公章）： \_\_\_\_\_

日 期： \_\_\_\_\_



一人；

- (4) 与其他供应商的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；
- (5) 与其他供应商的投标/响应文件相互混装；
- (6) 与其他供应商的保证金从同一单位或者个人的账户转出。

4、我公司承诺，不进行其他恶意串通行为：

- (1) 不通过行贿、利益输送等方式谋求中标；
- (2) 不利用关联关系（如与其他供应商负责人为同一人或存在控股、管理关系）参与投标/响应且未依法声明；
- (3) 不以其他任何形式损害采购人、其他供应商或国家利益。

5、我公司承诺，若在本项目采购活动中存在围标串标行为，自愿承担以下法律责任，包括但不限于：

- (1) 取消投标或中标/成交资格；
- (2) 没收投标保证金；
- (3) 列入不良行为记录名单；
- (4) 承担违约责任并赔偿由此给相关方造成的全部损失；
- (5) 接受行政处罚；
- (6) 构成犯罪的，依法追究刑事责任。

特此承诺。

承诺人（盖章）： \_\_\_\_\_

日期： \_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 11 招标文件要求提供或投标人认为应附的其他材料

### 11-1 供应商信息采集表

供应商名称	供应商所属性别	外商投资类型

注：

1. 供应商如为联合体，则应填写联合体各成员信息。
2. 供应商所属性别请填写“男”或“女”，指拥有供应商 51%以上绝对所有权的性别；绝对所有权拥有者可以是一个人，也可以是多人合计计算。
3. 外商投资类型请填写“外商单独投资”、“外商部分投资”或“内资”。

## 11-2 投标人认为应附的其他材料