

北京市政府采购项目 公开招标文件示范文本

项目名称：2025年首都医科大学宣武医院学生宿舍租赁项目

项目编号/包号：11000025210200144137-XM001/01

采购人：首都医科大学宣武医院

采购代理机构：北京国泰建中管理咨询有限公司

2025年12月



目 录

第一章	投标邀请	1
第二章	投标人须知	4
第三章	资格审查	26
第四章	评标程序、评标方法和评标标准.....	28
第五章	采购需求	40
第六章	拟签订的合同文本	40
第七章	投标文件格式	61

注：招标文件条款中以“■”形式标记的内容适用于本项目，以“□”形式标记的内容不适用于本项目。

第一章 投标邀请

一、项目基本情况

1. 项目编号: 11000025210200144137-XM001; 包号: 01
2. 项目名称: 2025年首都医科大学宣武医院学生宿舍租赁项目
3. 项目预算金额: 720.72万元, 项目最高限价(如有): 720.72万元。
4. 采购需求:

包号	标的名称	采购包预算 金额(万元)	数量	简要技术需求或服务要求
01	2025年首都医科大学宣武医院学生宿舍租赁项目	720.72	1项	首都医科大学宣武医院作为首都医科大学第一临床医学院, 目前每年承担全日制本专科学生、研究生、住院医师及专科医师教学任务。根据本学年住宿学生情况统计, 亟需增加租赁床位数量462张。 要求潜在投标人应当满足国家相关法律法规和质量标准, 符合集体宿舍管理规定。

5. 合同履行期限: 自合同签订之日起, 至2026年8月14日。

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
本项目专门面向中小企业预留采购份额。划分标准详见“工信部联企业(2011)300号”, 所属行业为“房地产开发经营”。
 - 2.2 其它落实政府采购政策的资格要求:
 - 2.2.1 依据《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》(财库(2014)68号)、《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》(财库(2017)141号), 监狱企业及残疾人福利性单位适用于政府采购促进中小企业发展的相关政策, 但不重复享受政策; 监狱企业或残疾人福利性单位视同小微企业。
 - 2.2.2 未被信用中国网站(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网

(www.cccgp.gov.cn) 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(处罚执行有效期失效的除外)。

2.2.3 采购人在政府采购活动中根据项目类别和性质执行相应的节约能源、保护环境、扶持不发达地区和少数民族地区等政府采购政策。

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; (仅当项目涉及银行、保险、石油石化、电力、电信等行业有特殊情况的, 可以接受分支机构参与)

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: 无。

三、获取招标文件

1.时间: 2025 年 12 月 17 日 17: 00 至 2025 年 12 月 24 日 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: 2026 年 1 月 7 日 10 点 00 分 (北京时间)。

地点: 北京市西城区东华金座教学楼二层 2053 会议室。

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: 根据本项目采购内容和性质, 如果需要

将执行强制、优先采购节能、环境标志产品，促进中小企业发展、支持监狱企业及残疾人福利性单位发展，推广政府采购信用担保工作等政府采购政策。

2. 本项目采用全流程线上线下结合的采购方式，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 数字证书或电子营业执照、进行北京市政府采购电子交易平台注册绑定，并认真核实 CA 数字证书或电子营业执照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

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 认证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，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

供应商持 CA 数字认证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。

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。未在规定期限内按上述操作获取文件的采购包，供应商无法提交相应包的电子投标文件。

2.5 编制纸质投标文件

供应商应使用电子投标客户端打开电子并下载 Word 版采购文件，进行投标

的编制工作。

2.6 线下形式递交与参与开标

供应商需在投标截止时间前在指定开标地点递交纸质版投标文件并参加线下磋商。

(供应商在系统中下载获取招标文件后可无需再进行其他任何操作,由于线下开标故保证金可无需在系统中操作。)

3.单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位,不得同时参加本项目的投标。为本项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的投标人,不得再参加本项目投标。

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: 首都医科大学宣武医院

地 址: 北京市西城区长椿街 45 号

联系方式: 010-63037026

2.采购代理机构信息

名 称: 北京国泰建中管理咨询有限公司

地 址: 北京市海淀区成府路 270 号中科科仪大院 6 号楼 3 层

联系方式: 010-68001293

3.项目联系方式

项目联系人: 杜子一、刘英博、于元惠、张伟

电 话: 010-68001293

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。

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 checked="" type="checkbox"/> 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	本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业： <table border="1"><thead><tr><th>标的名称</th><th>中小企业划分标准所属行业</th></tr></thead><tbody><tr><td>2025 年首都医科大学宣武医院学生宿舍租赁项目</td><td>房地产开发经营</td></tr></tbody></table>	标的名称	中小企业划分标准所属行业	2025 年首都医科大学宣武医院学生宿舍租赁项目	房地产开发经营
标的名称	中小企业划分标准所属行业					
2025 年首都医科大学宣武医院学生宿舍租赁项目	房地产开发经营					
11.2	投标报价	投标报价的特殊规定： <input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 有，具体情形：_				

条款号	条目	内容
12.1	投标保证金	<p>投标保证金金额： 01包: <u>30000元（人民币叁万元整）</u>。</p> <p>投标保证金收受人信息： 开户名（全称）：北京国泰建中管理咨询有限公司 开户银行：招商银行股份有限公司北京分行甘家口支行 账号：531902429310101 提醒 递交后还需在“北京市政府采购电子交易平台”中上传相关凭证，详见投标人须知部分【本项目不适用】。</p>
12.7.2		<p>投标保证金可以不予退还的其他情形： <input checked="" type="checkbox"/>无 <input type="checkbox"/>有，具体情形： <u>/</u>。</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。
14.3	投标文件正本、副本份数	<p>正本：1份 副本：2份</p>
14.5	投标文件电子版份数与要求	<p><u>电子文档：2套</u> 储存介质为U盘，<u>每套</u>电子文档内含投标文件WORD电子文档及投标文件正本的PDF扫描件各<u>1</u>种，正本扫描件即盖章签署后投标文件正本的彩色扫描件。</p>
22.1	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： <input checked="" type="checkbox"/>否 <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> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 得分且投标报价均相同的，以<u>评审因素的量化指标评审</u>得分高者为中标人 <input type="checkbox"/> 随机抽取
25.5	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 <input type="checkbox"/>允许，具体要求：</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 可以分包履行的具体内容： <u>/</u>； (2) 允许分包的金额或者比例： <u>/</u>； (3) 其他要求： <u>/</u>。

条款号	条目	内容
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	询问送达形式： <u>Word版、盖章后电子版均需发电子邮件至bjgtjz@126.com/盖章后的纸质版原件快递至北京市海淀区成府路270号中科科仪6号楼3层。</u>
26.3	联系方式	接收询问和质疑的联系方式 联系部门： <u>招标部</u> ； 联系电话： <u>010-68001293</u> ； 通讯地址： <u>北京市海淀区成府路270号中科科仪6号楼3层</u> 。
27	代理费	收费对象： <input type="checkbox"/> 采购人 <input checked="" type="checkbox"/> 中标人 收费标准： <u>详见投标人须知条款27.2</u> ； 缴纳时间： <u>中标人在领取中标通知书的同时以支票或汇票的形式向招标代理机构一次性缴付本项目代理服务费</u> 。

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”、“投标单位”）：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、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）、《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》（如涉及）。

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。

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《评标程序、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 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》。

5.8 依据《关于进一步扩大政府采购支持绿色建材 促进建筑品质提升政策实施范围的通知》(财库〔2024〕36号)、《扩大政府采购支持绿色建材促进建筑品质提升政策实施范围的通知》(财库〔2022〕35号)，落实政府采购相关要求。

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。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》，说明所提供的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。

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。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；以电子保函形式提交投标保证金的，应在投标截止时间前通过北京市政府采购电子交易平台完成电子保函在线办理。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”。**【本项目不适用】**
- 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：

- 12.7.1 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、盖章与准备

- 14.1 招标文件要求签字、盖章的内容，应当按要求准备。
- 14.2 投标人应完整地按招标文件要求的格式填写投标文件，投标文件通常按 A4 页面准备（如有特殊情况允许适当放宽但不得影响评审）；为方便查阅，可以自行安排文件的目录与页码。
- 14.3 投标文件应准备的正本与副本份数详见《供应商须知资料表》。正副本应当按规定的格式顺序填写、排列，并左侧装订牢固成册；复印件清晰整洁。
正本与副本应当明确、清楚的表明“正本”“副本”以区分，如有正副本不一致的内容，以正本内容为准。投标文件的副本可采用正本的复印件。
- 14.4 如对投标文件进行了修改，则应由供应商的法定代表人或经其正式授权的代表在每处的修改旁签字确认，否则对任何行间插字、涂改和增删不认可。
- 14.5 投标文件的电子文件份数及特殊要求详见《供应商须知资料表》。供应

商应对投标文件纸质版与电子文档的一致性、真实性、完整性负责。

14.6 投标文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由供应商负责。

四 投标文件的提交

15 投标文件的密封和标记

- 15.1 递交文件时，供应商应将投标文件正本和所有副本密封装在密封袋或密封箱中。正副本单独分开封装或统一封装均可，不做要求，但建议如果选用分开封装时应在密封袋或密封箱正面标明“正本”“副本”字样以方便辨识。供应商应保证其封装的可靠性，不致因搬运、堆放等原因散开。
- 15.2 为方便记录报价信息，供应商应将“报价一览表”单独密封，并在密封袋上标明“报价一览表”字样，随投标文件单独递交。“报价一览表”中报价应当与投标文件正本报价相一致，若不一致，以正本中的报价一览表为准。
- 15.3 为方便核查保证金，供应商应将“有效的保证金递交凭证”复印件单独密封，并在密封袋上标明“保证金”字样，随投标件单独递交。
- 15.4 为方便核查投标文件电子版，供应商应将“投标文件电子版”单独密封，并在密封袋上标明“投标文件电子版”字样，随投标文件单独递交。
- 15.5 所有密封袋或密封箱上均应：
- A) 在密封袋或密封箱的封装处加盖供应商公章
 - B) 注明招标文件中指明的项目名称、项目编号和“在（递交投标文件的日期、时间）之前不得启封”的字样。
 - C) 注明供应商的名称和地址，以便若其被宣布为“迟到”时能原封退回。
- 15.6 供应商应当对各自所递交的文件负责（包括但不限于密封性、完整性），采购人或采购代理机构对投标文件的误投或过早启封概不负责。结合财政部和北京市财政局有关优化营商环境的精神，对于供应商未按上述要求密封及加写标记、未单独提交有效的保证金递交凭证复印件和报价一览表的，如果并没有造成实质性的不响应，则不可以因此

而拒绝供应商继续参与。

但如未按要求递交投标文件电子版或出现了单一来源采购文件中规定的其他实质性不响应的情况时，**其文件将被拒绝**。

16 投标截止时间

- 16.1 投标人应在招标公告或投标邀请书中规定的截止日期和时间内，将投标文件递交招标人，递交地点应是招标公告或投标邀请书中规定的地址。
- 16.2 招标人有权按本须知的规定，通过修改招标文件延长投标截止期。在此情况下，招标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期。
- 16.3 招标人将拒绝并原封退回在本须知规定的投标截止期后收到的任何投标文件。

17 投标文件的修改与撤回

- 17.1 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，并书面通知招标采购单位。补充、修改的内容应当按招标文件要求签署、盖章，并作为投标文件的组成部分。
- 17.2 投标人对投标文件的修改或撤回通知应按本须知规定编制、密封、标记和发送。
- 17.3 在投标截止期之后，投标人不得对其投标文件做任何修改。
- 17.4 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，投标人不得撤回其投标，否则其投标保证金将按照本须知的规定不予退回。

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 本项目开标采用**线下开标**。开标时邀请参与的投标人代表、招标人和有关方面代表参加。**参加开标的代表应签名报到以证明其出席（为方便核验身份，建议携带手持材料：授权代表持法人授权委托书、法定代表人提供法人证明书）参加，并携带本人身份证原件。**

18.3 开标程序。主持人按下列程序进行开标：

- (1) 宣布开标纪律；
- (2) 公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称，并点名；
- (3) 宣布采购人、开标人、唱标人、记录人、监标人等；
- (4) 检查投标文件的密封情况；
- (5) 按照既定的开标顺序当众开标，公布投标人名称、标包名称、投标报价、质量目标、合同履行期限（合同履行期限（交付、验收期）及其他内容，并记录在案；
- (6) 投标人代表、采购人代表、记录人等有关人员在开标记录上签字确认；
- (7) 开标结束。

18.4 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。

18.5 投标人不足 3 家的，不予开标。投标人有下列情况之一的，采购人、采购代理机构应当拒收：

- (1) 投标文件逾期送达的或者未送达指定地点的；
- (2) 投标文件未按招标文件要求密封的。

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》要求确定中标人。

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。项目采购采用最低评标（审）价法的，公告中标结果时应当同时公告因落实政府采购政策等原因进行价格扣除后中标供应商的评审报价；项目采购采用综合评分法的，公告中标结果时应当同时公告中标供应商的评审总得分。

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，就中标项目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，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，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，投标报价应包含考虑了代理费用。
- 27.2 本项目招标代理服务费标准如下表，以中标金额为计费基数，按差额定率累进法计算。

《北京国泰建中管理咨询有限公司代理报酬收费标准表》

费率 中标金额	货物类	服务类	工程类
100~200 万元（含）	1. 5%	1. 5%	1. 0%
200~500 万元（含）	1. 1%	1. 1%	0. 9%
500~1000 万元（含）	0. 8%	0. 8%	0. 8%
1000~5000 万元（含）	0. 5%	0. 25%	0. 35%
5000 万元~1 亿元（含）	0. 25%	0. 1%	0. 2%
1~5 亿元（含）	0. 05%	0. 05%	0. 05%
5~10 亿元（含）	0. 035%	0. 035%	0. 035%
10~50 亿元（含）	0. 008%	0. 008%	0. 008%
50~100 亿元（含）	0. 006%	0. 006%	0. 006%
100 亿以上	0. 004%	0. 004%	0. 004%
100 万元以下的项目收取定额代理费，其中：20 万元（含）以下的各类项目收取 3000 元，20~50 万元（含）的各类项目收取 8000 元，50~100 万元（含）货物和服务类项目收取 1.5 万元，50~100 万元（含）工程类项目收取 1 万元。			

- 27.3 非采购人、代理原因而使采购工作重新进行的，中标供应商应当额外支付再次启动的经济补偿。具体标准为在原收费标准的基础上每次上浮 20% 【本项目不适用】。
- 27.4 中标供应商须一次性向采购代理机构缴纳代理费，报价时应充分考虑了代理费用。中标供应商在收到中标公告或通知后到代理公司领取中标通知书。
- 27.5** 根据工商税务部门的有关要求，凡中标单位支付中标代理服务费的项目需要代理机构与中标单位补签相关费用支付协议（《补充协议》）。相关费用支付协议格式模板如下：

《补充协议》

乙方（代理机构）：北京国泰建中管理咨询有限公司

丙方（中标单位）：_____

依照《中华人民共和国民法典》及国家的有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就（项目名称）_____中标（成交）代理服务费等事项，根据代理机构与本项目招标人（采购人）的合同约定，特订立本补充协议：

项目名称：_____

需要成交单位缴纳的费用明细（详见下表）：

序号	缴纳的费用明细	金额（元）	计费依据	是否缴纳	备注
1	中标（成交） 代理费			<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	合计				

备注：中标（成交）单位向代理机构承诺，按照本协议的约定，在领取中标（成交）通知书的同时提交并执行本协议。如有需要，代理机构与中标（成交）单位双方可就相关事项另行签订补充协议。本协议一式二份，双方盖章并签字（章）后生效。

乙方（盖章）：
北京国泰建中管理咨询有限公司

丙方（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：
或授权代理人（签字或盖章）：
联系电话：

法定代表人（签字或盖章）：
或授权代理人（签字或盖章）：
联系电话：

年 月 日

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) 【本项目不接受分支机构参与】。	正本或副本的电子件加盖公章；自然人的身份证正反面电子件并本人签字（或签章或印鉴）。
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.cccgp.gov.cn）；</p> <p>截止时点: 投标截止时间前后两小时内、资格审查阶段时采购人或采购代理机构实际的查询时间；</p> <p>信用信息查询记录和证据留存具体方式: 查询结果的网页截图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。
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	中小企业声明函 【本项目专门面向中小企业】	<p>当本项目(包)涉及预留份额专门面向中小企业采购时，必须在《资格证明文件》中按要求提供相关材料。</p> <p>如为监狱企业或残疾人福利性单位，不必提供中小企业声明函，但须按注1或注2要求提供证明材料。</p> <p>注1: 监狱企业须提供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。</p> <p>注2: 残疾人福利性单位须按招标文件要求提供《残疾人福利性单位声明函》。</p>	格式见《投标文件格式》
3	投标保证金递交凭证	按照招标文件的规定提交投标保证金、提供格式要求的相关信息资料。	格式见《投标文件格式》
4	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(包次)的招标文件。	/

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/采购包最高限价。
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	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、盖章的，特指按要求提供了所有标注“实质性格式”的文件、且未修改意思本意表达； 按优化营商环境精神，不要求务必做到段落格式、标点符号、提示信息等完全一致，本意表达清楚即可。
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（如有）要求的。
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（如有）；
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（如有）。

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，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的。
12	进口产品（如有）	招标文件不接受进口产品投标的内容时，投标人所投产品非进口产品的。
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（如有）	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： 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； 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） 3) 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。
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的。
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的。
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**。
- 2.3 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，以正本中的开标一览表（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。**【本项目专门面向中小企业采购，无价格扣除】**
- 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）：

(1) 本项目中所涉及的货物如属在《环境标志产品政府采购清单》中产品，将优先采购。供应商应提供所投产品有效的“环境标志产品政府采购清单目录”指定媒体网页截图（须注明查询链接网址）和中国环境标志产品认证证书复印件并加盖投标供应商公章作为投标文件的一部分并提交，否则评标委员会有权不予以认定。

(2) 本项目中所涉及的货物如属在《节能产品政府采购清单》中产品，将优先采购。供应商应提供所投产品有效的“节能产品政府采购清单目录”指定媒体网页截图（须注明查询链接网址）和中国节能产品认证证书复印件并加盖投标供应商单位公章作为投标文件的一部分并提交，否则评标委员会有权不予以认定。

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：按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的，按技术评分由高到低顺序排列。
- 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 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

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。

6 评标委员会的组成

6.1 评标活动由依法组建的评标委员会负责，评标委员会由招标人代表（如有）和从省级以上财政部门设立的政府采购评审专家库中通过随机方式抽取评审专家组成，总人数为5人。评审专家对本单位的采购项目只能作为采购人代表参与评标，采购代理机构工作人员不得参加由本机构代理的政府采购项目的评标。评标委员会成员名单在评标结果公告前应当保密。

二、评标标准

总分 100 分，共由商务、技术和报价三部分组成。

序号	评分因素	分值	评分标准	说明
1.1	业绩情况	24 分	供应商需提供相关业绩，每提供 1 个业绩合同得 3 分，最多不超过 24 分。	参照格式文件，自行提供。
1.2	综合管理能力	6 分	提供有效期内的质量、环境、职业健康三体系认证证书，每个得 2 分，最高得 6 分。	格式自拟
商务部分合计：30 分				
2.1	距离与便利程度	10 分	<p>结合医疗工作与教学任务要求，方便学生往返医院与住宿区，学生宿舍应当考虑就近、就便、学生安全的原则考虑。</p> <p>(1) 距离远近评价</p> <p>以电子地图步行公里数为准，终点设为“首都医科大学宣武医院-南门”（北京市西城区长椿街 45 号），供应商需提供学生宿舍所在地至“终点”的距离截图。</p> <p><u>基本分 6 分，每超过 1 公里（不含）扣 1 分，扣完为止。</u></p> <p>备注：经验证和测算，6 公里内打车约 30 分钟以内。</p> <p>(2) 周边公交车便利度</p> <p>以电子地图步行公里数为准，终点设为附近最近的北京公交车站，供应商需提供学生宿舍所在地至“终点”的距离截图。</p>	格式自拟

序号	评分因素	分值	评分标准	说明
			<p><u>基本分 2 分，每超过 400 米（不含）扣 1 分，扣完为止。</u></p> <p>除距离截图外，应提供附近该公交车站点的全貌、公交车线路牌等，可以提供实地拍照。</p> <p>备注：根据《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018），城市公共气电车车站覆盖区域应在 300 米-500 米（300 米半径覆盖不小于 50%，500 米半径覆盖不小于 90%）</p> <p>(3) 周边地铁便利度</p> <p>以电子地图步行公里数为准，终点设为附近最近的北京地铁站，供应商需提供学生宿舍所在地至“终点”的距离截图。</p> <p><u>基本分 2 分，每超过 800 米（不含）扣 1 分，扣完为止。</u></p> <p>备注：根据《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018），城市轨道交通站点应在半径 800 米范围内覆盖相对应的人口与就业岗位比例等。</p>	

序号	评分因素	分值	评分标准	说明
2.2	住宿环境	24 分	<p>结合项目需求与采购人需要，投标人对提供的住宿条件展开介绍和论述：</p> <p>从①周边设施配套、②房屋情况（房龄与装修布局等）、③宿舍内部配置、④宿舍公用设施配置、⑤安防、消防管理、⑥居住人员复杂度，共六部分进行分别展示。</p> <p><u>每一处满分 4 分，本小项满分 24 分。</u></p> <p>针对每一处综合评审，如提供的展示材料内容详实、充分合理，设施齐全，住宿环境舒适，管理细致，人员单一好管理，适合项目医疗住宿人员实际需求的，该处得 4 分。</p> <p>如某一处提供的展示材料内容较完整、较合理，设施基本满足要求，住宿环境较适宜，管理较细，人员复杂，基本满足医疗住宿人员要求的，该处得 2 分。</p> <p>若某处未提供相关材料，则该处不得分。</p>	格式自拟
2.3	项目分析与理解	9 分	<p>结合项目背景及投标人经验，对项目需求的理解和分析：理解透彻，分析详尽，且对于项目需求的重点和难点有深入解析，得 9 分；</p> <p>有一般性理解，分析较详细，能够对项目需求的重点和难点进行把握，得 6 分；</p> <p>理解不到位，分析笼统简单，重难点分析不到位，得 3 分；</p> <p>未提供材料不得分。</p>	格式自拟

序号	评分因素	分值	评分标准	说明
2.4	服务方案	8 分	<p>针对项目需求与入住人员管理、医疗要求及特殊情况，投标人在多角度考虑，编写综合服务方案。</p> <p>整体服务方案描述完整、整体实施组织方案符合本项目实际情况，编制完善、合理、针对性强，能充分满足工作实际需要，工作计划安排科学可行，极大满足采购人对项目的需求和要求，且配合采购人服务工作的，得 8 分。</p> <p>整体实施方案较为符合本项目实际情况，编制较为完善、合理，针对性较强，较能充分满足工作实际需要，工作安排和可行性较合理，可以较好地满足采购人需要的要求，得 6 分。</p> <p>整体实施方案基本符合本项目实际情况，编制的基本完善，基本合理，有针对性的实施计划，能基本满足工作实际需要的，可行性一般，可以基本满足采购人的采购需求，服务方案一般，得 4 分。</p> <p>整体实施方案立足于项目情况，但编制的完善性和合理性一般，为满足工作实际需要开展实施计划可能存在问题，工作安排的可行性有待考究，提供的服务方案或材料完整性不够全面的，得 2 分。</p> <p>未提供材料的不得分。</p>	格式自拟

序号	评分因素	分值	评分标准	说明
2.5	服务团队	9 分	<p>在本项目服务团队中，有专门的工作人员负责，岗位分工明确 团队人员经验丰富，负责上心，得 9 分；</p> <p>服务团队分工较好，实际拟派人员较多，执行团队的经验较丰富，得 6 分；</p> <p>项目团队分工一般，实际拟派人员较少，执行团队的经验较少，得 3 分。</p> <p>未提供相关材料的不得分。</p>	格式自拟
技术部分合计：60 分				
3	投标报价	10 分	<p>满足招标文件要求且投标价格最低的投标报价为评标基准价，其价格分为满分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算：</p> <p>投标报价得分 = (评标基准价 / 投标报价) × 分值。</p>	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 2.4 及 2.5。
合计		100		

第五章 采购需求

首都医科大学第一临床医学院（宣武医院）始建于 1958 年，是以神经科学和老年医学为重点的三级甲等综合医院，承载着国家神经疾病医学中心、中国国际神经科学研究所、国家老年疾病临床医学研究中心，形成了以综合实力为主体，以神经科学和老年医学为两翼的“一体两翼”发展格局。是国家临床教学培训示范中心、国家住院医师规范化培训示范基地、国家级实验实践教学示范中心、国家一流专业(临床医学)建设单位、国家“卓越医生教育培养计划”试点单位、国家生命科学与技术人才培养基地、国家继续医学教育培训基地。

目前医院每年承担全日制本专科学生（含长学制本科生、国际学生、医学工程专业及护理学生）、研究生、住院医师及专科医师、非全日制学生等。

根据本学年住宿学生情况统计，亟需增加租赁床位数量，需解决 462 张床位的租赁空缺。服务期为一年，且潜在投标人应具备长期持续稳定房间，以满足后续年度的住宿需求。具体需求条件如下：

一、地理位置

结合医疗工作与教学任务要求，方便学生往返医院与住宿区，学生宿舍应当考虑就近、就便、学生安全的原则。一方面保障医疗工作的特殊需要，另一方面考虑到学生的安全与方便。

二、床位数量与要求

根据本年度承担教学任务，拟租赁 462 张床位。同时考虑到学生增长数量，潜在投标人应当在保证本批次住宿连贯性的基础上具备稳定房间，以满足后续的突发住宿需求。

三、宿舍房屋面积与住宿条件

- 1、所安排的房间应位于独栋大楼内，集中在同一层或某几层，且房间具有连续性，与其他租客互不干扰。
- 2、单个房间面积 $\geq 20m^2$ ，人均使用面积 $\geq 4m^2$ ，房间数量 ≥ 50 间。
- 3、关于床位的摆放安排、设置与规格要求：

潜在投标人自行根据采购人的需要准备与安排，单张床铺的长宽尺寸应不低于 0.9*2.0（规格：米），不得设置上中下铺及更多的层数。

潜在投标人应至少提供床铺，以及床垫，床垫为厚度 $\geq 3cm$ 的棕垫，床上用品不包含在内。

- 4、房屋是相对独立的空间，并满足消防等安全方面的要求。
- 5、房间须自然采光且光线充足，每个房间均设有窗户，保证通风良好。
- 6、保证通讯、供电、上下水等公用设施能够满足正常住宿需要，室内配有冷暖两用空调、暖气、独立卫生间及盥洗区域。公共区配有 24 小时电热水器淋浴设施，保证 24 小时不间断的开水供应，配备有洗衣机等便捷生活的设施设备。
- 7、每房间应预留有一个有线网口，每床至少预设一个三孔电源插座。
- 8、根据床位数量，应当设置相对应的储物柜，方便住宿人员使用。
- 9、如房间楼层高于 6 层的，应具备运营电梯。

四、管理要求

- 1、潜在投标人应当具备宿舍房屋的产权证书，或提供宿舍房屋有效期内合规使用的合法手续材料，用以保证住宿条件的连贯性。
- 2、潜在投标人需提供 24 小时房屋运行维护服务，包括水、电、暖气、

网络等服务。人均水电费、网络费等杂项合计不得超过 120 元/月。
多出的部分需要住宿人员自费，潜在投标人应做好相关记录并留存与
上报。

3、应当重视人员出入管理，要配备如人脸识别设备或指纹识别设备，
做好人员信息登记的管理；在特殊条件下具备封闭化管理的条件。管
理方应当具备入住登记系统和门禁系统，为入住人员配备钥匙或智能
卡。

4、宿舍区要配合采购人的管理要求，负有督促与严格遵守执行的义
务。潜在投标人的管理人员架构清晰，有人员分工，配备 24 小时宿
舍管理人员，专人随时对接入住管理。潜在投标人能够按照医院宿舍
管理要求进行日常巡查督导，定期给予反馈。

5、宿舍公共区域定期进行清洁、虫害消杀，同时定期给予入室保洁，
对突发情况应当积极配合并做好相关措施。

6、潜在投标人负责对楼宇整体进行消防安全监控，纳入整体楼宇消
防管理体系。专人进行宿舍区设施设备保养维护、消防设施设备维保，
保障居住安全。宿舍楼内应符合北京市消防安全规定，配备烟感和监
控设施。

7、配备楼宇安防系统监控视频显示器，方便管理人员日常监控。发
生不良事件时协助采购人协助查看监控视频录像。

8、投标人负责对接属地管理部门的各项检查。

9、潜在投标人应符合《住房租赁条例》和北京市的相关规定与要求。

五、其他补充事项

1、项目服务期

自合同签订之日起，至 2026 年 8 月 14 日

2、项目支付的特殊要求

由于本年度项目支付具备特殊情况，对于自 2025 年 8 月 15 日至合同签署日之间的过渡时期，发生的租赁服务费用应当由新中标单位支付给过渡时期的出租单位。

当前过渡时期的租赁费用为每天 20020 元，为了方便各供应商报价与比较，应当考虑并包含此项费用，过渡时期统一按 159 天计算。

3、报价范围为上述需求中所述的房屋租赁及服务的全部内容，还应考虑到水、电、热水、供暖、网络和物业管理等全部费用。采购人不再支付其他任何费用。

潜在投标单位的报价应考虑到项目服务期以及本项目提及的过渡时期两部分，报价范围为 2025 年 8 月 15 日至 2026 年 8 月 14 日。

4、项目服务验收标准

在项目服务期中，采购人将不定期临时检查，并采纳住宿人员的反馈和建议处理。

项目结束后，应当按照采购需求实现的功能和目标对采购标的进行综合考评、满意度调查或组织验收会，以医院要求为准。

第六章 拟签订的合同文本

(本合同参考使用，最终正式合同以双方签订为准)

政府采购房屋租赁合同 (示范文本)

项目名称: _____

合同编号: _____

甲 方: _____

乙 方: _____

签订时间: _____

使 用 说 明

1. 本合同标准文本适用于房屋租赁服务采购项目。
2. 本合同标准文本为政府采购房屋租赁合同编制提供参考，可以结合采购项目具体情况，对文本作必要的调整修订后使用。
3. 本合同标准文本各条款中，如涉及填写多家供应商，多种租赁期、租赁位置、租赁面积、装修要求、维护要求、交房及收房要求、各类费用承担方等信息的，可根据采购项目具体情况添加信息项。
4. 本合同标准文本部分条款中的空白部位可供当事人约定，部分条款中的不同选项可供当事人选择。相关约定和选择应以醒目方式标明。

第一节 政府采购合同协议书

甲方（全称）：_____（采购人、受采购人委托签订合同的单位或采购文件约定的合同甲方）

乙方（全称）：_____（供应商）

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等有关法律法规，以及本采购项目的招标/谈判文件等采购文件、乙方的《投标（响应）文件》及《中标（成交）通知书》，甲乙双方同意签订本合同。具体情况及要求如下：

1. 项目信息

(1) 采购项目名称：_____

采购项目编号：_____

(2) 采购计划编号：_____

(3) 项目内容：

采购标的及数量（栋/层/套/平方米等）：_____

房屋坐落：_____

房屋建筑面积：_____

房屋使用面积：_____

房屋户型：_____

附属设施设备：_____

权属证明：该房屋房屋所有权证/不动产权证书/其他：_____，编号为_____；规划用途为住宅/办公/商业/其他：_____；房屋所有权人/其他：的姓名或名称为_____

房屋权利限制情况：本房屋无查封、设立居住权登记等法规规定禁止出租的情形；该房屋有/无设定抵押；有/无权属争议；其他_____

(4) 政府采购组织形式：政府集中采购 部门集中采购 分散采购

(5) 政府采购方式：公开招标 邀请招标 竞争性谈判 竞争性磋商
单一来源 其他：_____

(6) 本合同是否为专门面向中小企业的采购合同（中小企业预留合同）：是 否
若本项目不专门面向中小企业采购，是否给予小微企业评审优惠：是 否

乙方类型：大型企业 中型企业 小微型企业 其他：_____

乙方是否为残疾人福利性单位：是 否

(7) 合同是否分包: 是 否

分包主要内容: _____ / _____

分包供应商名称: _____ / _____

分包供应商类型:

大型企业 中型企业 小微型企业

残疾人福利性单位 其他: _____ / _____

(8) 乙方是否为外商投资企业: 是 否

外商投资企业类型: 全部由外国投资者投资 部分由外国投资者投资

2. 合同金额

(1) 合同金额人民币小写: _____

人民币大写: _____

分包金额(如有)人民币小写: _____ / _____

人民币大写: _____ / _____

(注: 固定单价合同应填写单价和最高限价)

(2) 合同定价方式(采用组合定价方式的, 可以勾选多项):

固定总价 固定单价 其他: _____

(3) 付款方式(按项目实际勾选填写):

全额付款: _____ (甲方在本合同签订生效后 15 日内, 一次性向乙方支付年租金。)

分期付款: _____ (应明确分期支付合同款项的各期比例和支付条件, 各期支付条件应与分期履约验收情况挂钩), 其中涉及预付款的 _____ (应明确预付款的支付比例和支付条件)

(4) 乙方(是 / 否)向甲方收取房屋租赁押金, 金额为:

人民币小写: _____

人民币大写: _____

3. 合同履行

(1) 租赁期限从____年____月____日至____年____月____日。

(2) 履约地点: _____

(3) 履约担保: 是否收取履约保证金: 是 否

收取履约保证金形式: _____

收取履约保证金金额: _____

履约担保期限: _____

(4) 租赁房屋的用途: _____

(5) 乙方维修的范围、时间及费用负担: _____ (租赁期间, 应属于乙方服务的全部事宜。)

- (6) 甲方维修的范围及费用负担: _____
- (7) 乙方 (是 / 否) 允许甲方转租租赁房屋。
- (8) 乙方 (是 / 否) 允许甲方对租赁房屋进行装修或改善增设他物。装修、改善、增设他物的范围是: _____
- (9) 甲方负责支付的房屋使用相关费用范围及支付方式: 另行约定。
- (10) 乙方负责支付的房屋使用相关费用范围及支付方式: 租赁期间, 应属于乙方服务的全部事宜。 (如水、电、燃气费, 供冷和采暖费用, 宽带、电话、电视费用, 卫生、车位、物业服务费用等)
- (11) 其他相关服务: _____
- (12) 租赁合同期满, 租赁房屋的装修、改善、增设他物的处理: _____
- (13) 风险处置措施和替代方案: _____
- 房屋安全隐患风险: (消防/结构安全达标承诺及年检义务等)
- 房屋征收拆迁补偿: (约定补偿方式)
- 外力致房屋暂时无法使用: (约定租金减免或替代场所)
- 配套服务中断: (约定水电/网络/物业恢复责任方及停业停产补偿)
- 相邻权纠纷: (约定纠纷解决责任归属/监控设备安装和施工改造监督/事后补偿方式)
- 查封/抵押等导致无法使用: (约定提前解约补偿和装修索赔)
- 其他: _____

4. 合同验收

- (1) 验收组织方式: 自行组织 委托第三方组织
验收主体: 首都医科大学宣武医院
是否邀请本项目的其他供应商参加验收: 是 否
是否邀请专家参加验收: 是 否
是否邀请服务对象参加验收: 是 否
是否邀请第三方检测机构参加验收: 是 否
验收组织的其他事项: _____
- (2) 履约验收时间: (计划于何时验收/供应商提出验收申请之日起 日内组织验收)
- (3) 履约验收方式: 一次性验收
 分期/分项验收: (应明确分期/分项验收的工作安排)

- (4) 履约验收程序: _____
- (5) 履约验收内容: _____
- (6) 履约验收标准: _____
- (7) 履约验收其他事项: _____

5. 组成合同的文件

本协议书与下列文件一起构成合同文件，如下述文件之间有任何抵触、矛盾或歧义，应按以下顺序解释：

- (1) 政府采购合同协议书及其变更、补充协议；
- (2) 政府采购合同专用条款；
- (3) 政府采购合同通用条款；
- (4) 中标（成交）通知书；
- (5) 投标（响应）文件；
- (6) 采购文件；
- (7) 不动产权证书或其他房屋合法来源证明材料、共有人同意出租的证明材料；
- (8) 有关技术标准、文档、图纸、房屋交接确认单（附件1）；
- (9) 国家法律、行政法规和规章制度规定或合同约定的作为合同组成部分的其他文件。

6. 合同生效

本合同自双方法定代表人（负责人）或其授权代表签字并加盖公章后生效。

7. 合同份数

- (1) 本合同一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，均具有同等法律效力。
- (2) 合同订立时间：_____年_____月_____日。
- (3) 合同订立地点：_____

8. 附件

- (1) 《房屋交接确认单》。
- (2) 具体标的及其技术要求和商务要求、联合协议、分包意向协议等。

甲方（采购人、受采购人委托签订合同的单位或采购文件约定的合同甲方）		乙方（供应商）	
单位名称（公章或合同章）		单位名称（公章或合同章）	
法定代表人或其委托代理人（签章）		法定代表人或其委托代理人（签章）	
		拥有者性别	
住 所		住 所	
联系人		联系人	
联系电话		联系电话	
通信地址		通信地址	
邮政编码		邮政编码	
电子邮箱		电子邮箱	
统一社会信用代码		统一社会信用代码	
开户名称		开户名称	
开户银行		开户银行	
银行账号		银行账号	

第二节 政府采购合同通用条款

1. 定义

1.1 合同当事人

(1) 采购人（以下称甲方）是指使用财政性资金，通过政府采购方式向供应商购买房屋租赁及相关服务的国家机关、事业单位、团体组织。

(2) 供应商（以下称乙方）是指参加政府采购活动并且中标（成交），向采购人提供合同约定的房屋租赁及相关服务的法人、非法人组织或者自然人。

(3) 其他合同主体是指除采购人和供应商以外，依法参与合同缔结或履行，享有权利、承担义务的合同当事人。

1.2 本合同下列术语应解释为：

(1) “合同”系指合同当事人意思表示达成一致的任何协议，包括签署的政府采购合同协议书及其变更、补充协议，政府采购合同专用条款，政府采购合同通用条款，中标（成交）通知书，投标（响应）文件，采购文件，有关技术文件和图纸，以及国家法律、行政法规和规章制度规定或合同约定的作为合同组成部分的其他文件。

(2) “合同价款”系指根据本合同规定甲方应支付给乙方的价款。

(3) “房屋租赁”系指乙方根据本合同规定须向甲方提供的住宅、办公楼、仓库等房屋租赁服务。

(4) “相关服务”系指根据合同规定，乙方应提供的与房屋租赁有关的服务，包括但不限于：房屋装修、房屋维护与管理、房屋使用配套等服务以及合同中规定乙方应承担的其他义务。

(5) “分包”系指乙方按采购文件、投标（响应）文件的规定，根据分包意向协议，将中标（成交）项目中的部分履约内容，分给具有相应资质条件的供应商履行合同的行为。

(6) “联合体”系指由两个以上的自然人、法人或者非法人组织组成，以一个供应商的身份共同参加政府采购的主体。联合体各方应在签订合同协议书前向甲方提交联合协议，且明确牵头人及各成员单位的工作分工、权利、义务、责任，联合体各方应共同与甲方签订合同，就合同约定的事项对甲方承担连带责任。联合体具体要求见【政府采购合同专用条款】。

(7) 其他术语解释，见【政府采购合同专用条款】。

2. 合同标的及金额

2.1 合同标的及金额应与中标（成交）结果一致。乙方为履行本合同而发生的所有费用均应包含在合同价款中，甲方不再另行支付其他任何费用。

2.2 若有涉及计算非满月的应付租金情况，日租金=月租金/每月计算租金天数，该房屋每月计算租金天数见【政府采购合同专用条款】。

2.3 2.2 款所称租金为净租金，即：不涵盖合同金额内非固定周期计费项目。

3. 履行合同的时间、地点和方式

3.1 乙方应当在约定的时间、地点，按照约定方式履行合同。

4. 甲方的权利和义务

4.1 签署合同后，甲方应确定项目负责人（或项目联系人），负责与本合同有关的事务。甲方有权对乙方的履约行为进行检查，并及时确认乙方提交的事项。甲方应当配合乙方完成相关项目实施工作。

4.2 甲方有权要求乙方对缺陷部分予以修复，并按合同约定享有房屋维修及其他合同约定的权利。

4.3 甲方应当按照合同约定及时对交付的房屋进行验收，未在【政府采购合同专用条款】约定的期限内对乙方履约提出任何异议或者向乙方作出任何说明的，视为验收通过。

4.4 甲方应当根据合同约定及时向乙方支付合同价款，不得以内部人员变更、履行内部付款流程等为由，拒绝或迟延支付。

4.5 国家法律法规规定及【政府采购合同专用条款】约定应由甲方承担的其他义务和责任。

5. 乙方的权利和义务

5.1 签署合同后，乙方应确定项目负责人（或项目联系人），负责与本合同有关的事务。

5.2 乙方应按照合同要求履约，充分合理安排，确保提供的房屋及相关服务符合合同有关要求。接受项目行业管理部门及政府有关部门的指导，配合甲方的履约检查及验收，并负责项目实施过程中的所有协调工作。

5.3 乙方有权根据合同约定向甲方收取合同价款。

5.4 乙方有权监督甲方对房屋的使用情况，发现甲方存在未按约定用途使用房屋，侵犯相邻权或存在其他违约行为时，有权要求甲方限期改正；若甲方拒不改正，乙方有权依照合同约定采取进一步措施，包括但不限于解除合同、收回房屋并追究甲方违约责任。

5.5 乙方应保证所提供的房屋权属清晰，无产权纠纷，因房屋权属问题给甲方造成损失的，应依法承担相应责任。乙方应确保房屋在交付时符合国家安全标准及使用条件，若因房屋本身质量问题或隐蔽瑕疵导致甲方人身、财产损害的，乙方依法承担相应赔偿责任。乙方应保证房屋未涉及相邻权纠纷、投诉或诉讼，若因乙方原有相邻权问题对甲方正常使用房屋造成影响，乙方有责任进行协调解决，并承担因该问题产生的法律责任以及经济损失。

5.6 国家法律法规规定及【政府采购合同专用条款】约定应由乙方承担的其他义务和责任。

6. 合同履行

6.1 甲乙双方应当按照【政府采购合同专用条款】约定顺序履行合同义务;如果没有先后顺序的,应当同时履行。

6.2 甲乙双方按照合同约定顺序履行合同义务时,应当先履行一方未履行的,后履行一方有权拒绝其履行请求。先履行一方履行不符合约定的,后履行一方有权拒绝其相应的履行请求。

6.3 乙方所交付房屋应达到的状态要求见【政府采购合同专用条款】。

6.4 乙方所提供的其他服务的标准和要求见【政府采购合同专用条款】。

7. 装修期

7.1 房屋装修期见【政府采购合同专用条款】。

7.2 装修期内租金计取方式及条件见【政府采购合同专用条款】,其他使用房屋而发生的费用,除合同另有约定外,甲方需照常缴纳。

7.3 装修期内,甲方除按本合同约定承担在租赁期内应支付的相关费用外,另需承担的装修相关费用及计费方式见【政府采购合同专用条款】。

7.4 甲方对房屋进行装修前应当征得乙方书面同意,双方应当沟通确认的装修相关文件见【政府采购合同专用条款】。

8. 租赁期限届满(或提前解除、终止)后的处理

8.1 甲方具备优先承租权,但需在租赁期限届满前【政府采购合同专用条款】约定期限内,向乙方书面表达续租意愿。如甲方未及时表达续租意愿,则本合同于租赁期限届满时自行终止,乙方有权处置该房屋。

8.2 租赁期限届满(或提前解除、终止),甲方应在租赁期限届满(或提前解除、终止)之日起将该房屋交还乙方,并与乙方共同验收该房屋及附属设施设备。交还房屋状态要求见【政府采购合同专用条款】。

8.3 如甲方未按本合同规定交还租赁房屋,每延迟一日,甲方应按照本合同约定的日租金,向乙方支付房屋占用费。

8.4 租赁期限届满时,对租赁房屋内的装修及附属设施设备处理方式见【政府采购合同专用条款】。

9. 保密义务

9.1 甲、乙双方对采购和合同履行过程中所获悉的国家秘密、工作秘密、商业秘密、个人信息或者其他应当保密的信息,均有保密义务且不受合同有效期所限,直至该信息成为公开信息。泄露、不正当地使用国家秘密、工作秘密、商业秘密、个人信息或者其他应当保密的信息,应当承担相应责任。其他应当保密的信息由双方在【政府采购合同专用条款】中约定。

10. 合同价款支付

10.1 合同价款支付按照国库集中支付制度及财政管理相关规定执行。

10.2 对于满足合同约定支付条件的，甲方原则上应当自收到发票后 10 个工作日内将合同价款支付到合同约定的乙方账户，不得以机构变动、人员更替、政策调整等为由迟延付款，不得将采购文件和合同中未规定的义务作为向乙方付款的条件。具体合同价款支付时间在【政府采购合同专用条款】中约定。

11. 履约保证金

11.1 乙方应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。

11.2 如果乙方出现【政府采购合同专用条款】约定情形的，履约保证金不予退还；如果乙方未能按合同约定全面履行义务，甲方有权从履约保证金中取得补偿或赔偿，且不影响甲方要求乙方承担合同约定的超过履约保证金的违约责任的权利。

11.3 甲方在项目通过验收后按照【政府采购合同专用条款】规定的时间内将履约保证金退还乙方；逾期退还的，乙方可要求甲方支付违约金，违约金按照【政府采购合同专用条款】规定支付。

12. 房屋租赁押金

12.1 如本合同约定收取房屋租赁押金，房屋租赁押金应当于【政府采购合同专用条款】约定时间内由甲方向乙方支付。房屋租赁押金除用于抵扣甲方应交而未交的租金、费用以及甲方应当承担的违约金、赔偿金外，剩余部分应在自房屋交还之日起【政府采购合同专用条款】规定的时间内退还甲方；逾期退还的，甲方可要求乙方支付违约金，违约金按照【政府采购合同专用条款】规定支付。

13. 违约责任

13.1 质量瑕疵的违约责任

(1) 乙方提供的房屋及附属设施设备不符合合同约定的标准或存在质量缺陷，甲方有权要求乙方根据【政府采购合同专用条款】要求及时维修、更换，并承担由此给甲方造成的损失。

(2) 乙方未按时或未按要求维修出租房屋造成甲方及其工作人员、其他人员财物毁损或相关人员人身伤害的，应当承担由此给甲方或相关人员造成的损失。

13.2 迟延交付的违约责任

(1) 乙方应按照本合同规定的时间、地点交付房屋及附属设施设备并提供相关服务。在履行合同过程中，如果乙方遇到可能影响按时交付和提供服务的情形时，应及时以书面形式将迟延的事实、可能迟延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行评价，并确定是否同意延长交付时间或延期提供服务。因乙方未及时通知造成甲方损失的，乙方应承担损失费用。

(2) 如果乙方没有按照合同规定的时间交付和提供相关服务，甲方有权从合同价款中扣除误期赔偿费同时不影响甲方依照合同约定采取其他补救方法，赔偿费按【政府采购合同

专用条款】规定执行。如果涉及公共利益，且赔偿金额无法弥补公共利益损失，甲方可要求继续履行或者采取其他补救措施。

13.3 迟延支付的违约责任

(1) 甲方存在迟延支付乙方合同款项的，应当承担**【政府采购合同专用条款】**规定的逾期付款利息。

(2) 甲乙双方在合同中明确由一方或各方承担的房屋使用相关费用，费用承担方有义务按照合同履行支付义务。如一方垫付了应由对方承担的费用，应付方应当向垫付方支付相关费用，存在延期支付的，应当承担**【政府采购合同专用条款】**规定的逾期付款利息。

13.4 提前收回房屋的违约责任

除本合同约定解除合同情形外，租赁期内乙方需提前收回房屋的，或甲方需提前退租的，应按**【政府采购合同专用条款】**约定期限提前书面通知对方，按**【政府采购合同专用条款】**约定向对方支付违约金。乙方应退还甲方已交纳且未发生的租金及费用。

13.5 房屋及附属设施设备保护的责任

(1) 甲方应当按照合同约定的租赁用途和使用要求合理使用房屋及附属设施设备，不得擅自改动房屋承重结构和拆改室内设施，不得损害其他使用人的合法权益。甲方因使用不当等原因造成承租房屋和设施设备损坏的，应当负责修复或者承担赔偿责任。

(2) 甲方违反合同约定，擅自将出租房屋转租第三人使用的，乙方可以解除合同、收回房屋并要求甲方赔偿损失。

13.6 其他违约责任根据项目实际需要按**【政府采购合同专用条款】**规定执行。

14. 合同变更、中止与终止

14.1 合同的变更

政府采购合同履行中，在不改变合同其他条款的前提下，甲方可以在合同价款 10%的范围内追加相同合同标的，并就此与乙方协商一致后签订补充协议。

14.2 合同的中止

(1) 合同履行过程中因供应商就采购文件、采购过程或结果提起投诉的，甲方认为有必要的，可以中止合同的履行。

(2) 合同履行过程中，如果乙方出现以下情形之一的：1. 经营状况严重恶化；2. 转移财产、抽逃资金，以逃避债务；3. 丧失商业信誉；4. 有丧失或者可能丧失履约能力的其他情形，乙方有义务及时告知甲方。甲方有权以书面形式通知乙方中止合同并要求乙方在合理期限内消除相关情形或者提供适当担保。乙方提供适当担保的，合同继续履行；乙方在合理期限内未恢复履约能力且未提供适当担保的，视为拒绝继续履约，甲方有权解除合同并要求乙方承担由此给甲方造成的损失。

(3) 乙方分立、合并或者变更住所的，应当及时以书面形式告知甲方。乙方没有及时

告知甲方，致使合同履行发生困难的，甲方可以中止合同履行并要求乙方承担由此给甲方造成损失。

（4）甲方不得以行政区划调整、政府换届、机构或者职能调整以及相关责任人更替为由中止合同。

14.3 合同的终止

（1）合同因有效期限届满而终止。

（2）乙方未按合同约定履行，构成根本性违约的，甲方有权终止合同，并追究乙方的违约责任。

（3）【政府采购合同专用条款】约定的其他合同终止情形。

14.4 涉及国家利益、社会公共利益的情形

政府采购合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当变更、中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方都有过错的，各自承担相应的责任。

15. 合同分包

15.1 乙方不得将合同转包给其他供应商。涉及合同分包的，乙方应根据采购文件和投标（响应）文件规定进行合同分包。

15.2 乙方按照政府采购法律制度规定向中小企业分包的，乙方应当按采购文件和投标（响应）文件签订分包意向协议，分包意向协议属于本合同组成部分。

16. 不可抗力

16.1 不可抗力是指合同双方不能预见、不能避免且不能克服的客观情况。

16.2 任何一方对由于不可抗力造成部分或全部不能履行合同不承担违约责任。但迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

16.3 遇有不可抗力的一方，应及时将事件情况以书面形式告知另一方，并在事件发生后及时向另一方提交合同不能履行或部分不能履行或需要延期履行的详细报告，以及证明不可抗力发生及其持续时间的证据。

17. 解决争议的方法

17.1 因本合同及合同有关事项发生的争议，由甲乙双方友好协商解决。协商不成时，可以向有关组织申请调解。合同一方或双方不愿调解或调解不成的，可以通过仲裁或诉讼的方式解决争议。

17.2 选择仲裁的，应在【政府采购合同专用条款】中明确仲裁机构及仲裁地；通过诉讼方式解决的，可以在【政府采购合同专用条款】中进一步约定选择与争议有实际联系的地

点的人民法院管辖，但管辖法院的约定不得违反级别管辖和专属管辖的规定。

17.3 如甲乙双方有争议的事项不影响合同其他部分的履行，在争议解决期间，合同其他部分应当继续履行。

18. 政府采购政策

18.1 本合同应当按照规定执行政府采购政策。

18.2 本合同依法执行政府采购政策的方式和内容，属于合同履约验收的范围。甲乙双方未按规定要求执行政府采购政策造成损失的，有过错的一方应当承担赔偿责任，双方都有过错的，各自承担相应的责任。

18.3 对于为落实中小企业支持政策，通过采购项目整体预留、设置采购包专门预留、要求以联合体形式参加或者合同分包等措施签订的采购合同，应当明确标注本合同为中小企业预留合同。其中，要求以联合体形式参加采购活动或者合同分包的，须将联合协议或者分包意向协议作为采购合同的组成部分。

19. 法律适用

19.1 本合同的订立、生效、解释、履行及与本合同有关的争议解决，均适用中华人民共和国的法律、行政法规。

19.2 本合同条款与法律、行政法规的强制性规定不一致的，双方当事人应按照法律、行政法规的强制性规定修改本合同的相关条款。

20. 通知

20.1 本合同任何一方向对方发出的通知、信件、数据电文等，应当发送至本合同所约定的通讯地址、联系人、联系电话或电子邮箱。

20.2 一方当事人变更名称、住所、联系人、联系电话或电子邮箱等信息的，应当在变更后3日内及时书面通知对方，对方实际收到变更通知前，向变更前的联系人、联系方式送达仍为有效送达。

20.3 本合同一方给另一方的通知均应采用书面形式，通过传真或快递送达本合同中规定的地址，送达时间以办理签收手续时间为准。

20.4 通知以送达之日或通知书中规定的生效之日起生效，两者中以较迟之日为准。

21. 合同未尽事项

21.1 合同未尽事项见【政府采购合同专用条款】。

21.2 合同附件与合同正文具有同等的法律效力。

第三节 政府采购合同专用条款

第二节 第 1.2 (6) 项	联合体具体要求	/
第二节 第 1.2 (7) 项	其他术语解释	/
第二节 第 2.2 款	每月计算租金天数	(以中标单位响应承诺或甲乙双方的合理沟通)
第二节 第 4.3 款	履约验收中甲方提出异议或作出说明的期限	(以中标单位响应承诺或甲乙双方的合理沟通)
第二节 第 4.5 款	约定甲方承担的其他义务和责任	(以中标单位响应承诺或甲乙双方的合理沟通)
第二节 第 5.4 款	约定乙方承担的其他义务和责任	(以中标单位响应承诺或甲乙双方的合理沟通)
第二节 第 6.1 款	履行合同义务的顺序	/
第二节 第 6.3 款	交付房屋应达到的状态要求	符合项目服务所需, 由甲方确认
第二节 第 6.4 款	其他服务的标准和要求	/
第二节 第 7.1 款	装修期	/
第二节 第 7.2 款	装修期租金计取方式及条件	/
第二节 第 7.3 款	装修相关费用及计费方式	/
第二节 第 7.4 款	甲乙双方关于装修应沟通确认的相关文件	(以甲乙双方的合理沟通为准)
第二节 第 8.1 款	甲方续租意愿表达期限	/
第二节 第 8.2 款	交还房屋状态要求	(以中标单位响应承诺或甲乙双方的合理沟通)
第二节 第 8.4 款	租赁期满, 房屋内装修及附属设施设备处理方式	(以中标单位响应承诺或甲乙双方的合理沟通)
第二节 第 9.1 款	其他应当保密的信息	/
第二节 第 10.2 款	合同价款支付时间	本合同签订生效后 15 日内
第二节 第 11.2 款	履约保证金不予退还的情形	/

第二节 第 11.3 款	履约保证金退还时间及逾期退还的违约金	/
第二节 第 12.1 款	房屋租赁押金支付及退还时间及逾期退还的违约金	(以中标单位响应承诺或甲乙双方的合理沟通)
第二节 第 13.1 (1) 项	维修、更换相关规定	(以中标单位响应承诺或甲乙双方的合理沟通)
第二节 第 13.2 (2) 项	延迟交付赔偿费	(以中标单位响应承诺或甲乙双方的合理沟通)
第二节 第 13.3 (1) 项	合同逾期付款利息	受财政资金拨付进度影响造成的逾期支付除外。
第二节 第 13.3 (2) 项	垫付费用逾期付款利息	(以中标单位响应承诺或甲乙双方的合理沟通)
第二节 第 13.4 款	提前收回或退租房屋应提前书面通知的期限及提前收回或退租房屋的违约金	(以中标单位响应承诺或甲乙双方的合理沟通)
第二节 第 13.6 款	其他违约责任	(以中标单位响应承诺或甲乙双方的合理沟通)
第二节 第 14.3 (3) 项	其他合同终止情形	(以中标单位响应承诺或甲乙双方的合理沟通)
第二节 第 17.2 款	解决争议的方法	因本合同及合同有关事项发生的争议，按下列第 <u>(2)</u> 种方式解决： (1)向_____仲裁委员会申请仲裁， 仲裁地点为_____； (2)向甲方所在地人民法院起诉。
第二节 第 21.1 款	其他专用条款	1、如遇不可抗力或因市政、院区规划等导致本合同不能继续履约，使甲、乙双方造成损失的双方均不承担违约责任。 2、因不可抗力原因终止合同的，房屋租金按实际使用时间计算，多退少补。 3、由于本年度项目支付具备特殊情况，对于自 2025 年 8 月 15 日至合同签署日之间的过渡时期，发生的租赁服务费用应当由乙方支付给过渡时期的房屋出租单位。合计_____元（大写人民币：____） 4、乙方完全遵守《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。 5、本合同未尽事宜可由双方商定另行补充，一切补充条款均作为本合同的一部分，具有同等法律效力。

附件 1

房屋交接确认单（供参考）

本表适用于房屋出租人和承租人在承租验收和退租验收时使用，双方根据房屋实际状况填写，核对无误后，签字确认。

项目（勾选）		<input type="checkbox"/> 承租验收		<input type="checkbox"/> 退租验收		
分类	名称	表底数			卡情况	
各项费用	厨房冷水	现底数	已截至		<input type="checkbox"/> 已交; <input type="checkbox"/> 未交, 现余数	
	卫生间冷水	现底数	已截至		<input type="checkbox"/> 已交; <input type="checkbox"/> 未交, 现余数	
	中水	现底数	已截至		<input type="checkbox"/> 已交; <input type="checkbox"/> 未交, 现余数	
	热水	现底数	已截至		<input type="checkbox"/> 已交; <input type="checkbox"/> 未交, 现余数	
	电	现底数	已截至		<input type="checkbox"/> 已交; <input type="checkbox"/> 未交, 现余数	
	燃气	现底数	已截至		<input type="checkbox"/> 已交; <input type="checkbox"/> 未交, 现余数	
		名称	价格	已截至时间	备注	
		卫生费	元/月	年 月 日		
		公用电费	元/月	年 月 日		
		上网费	元/月	年 月 日		
	分类	位置	建筑面积	权属证明	编号	状况
	房屋和构筑物				
	名称	品牌/质地	数量	型号	状况	
设备					
家具和用具					
其它					
报修电话	物业电话:	自来水报修电话:				
	燃气报修电话:	电业部门报修电话:				
乙方法定代表人或其委托代理人（签章）:			甲方法定代表人或其委托代理人承租人（签章）:			
交验日: 年 月 日	交验日: 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，
如招标文件中属于实质性格式且要求“投标人名称（加盖公章）”处应当先如实
填写投标人的名称后并加盖公章，否则响应无效。
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。

- 4、提醒：规范的项目信息如下表所示：

项目名称、标的名称	项目编号/包号
2025 年首都医科大学宣武医院学生宿舍租赁项目	11000025210200144137-XM001/01

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/包号：

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

电子件加盖公章

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) 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（实质性格式）

说明：

- (1) 本项目（包）**专门面向中小企业采购**。
- (2) 填写要求：单位应当**如实填报**相关信息，由资格性审查人员或评标委员会核验确认。

如适用，请**务必按照格式性的要求执行**；如单位情况不适用，则可以**不提供、不填写、不盖章、“/”表示或明确不适用等方式均可**，**应当意思表示明确**。

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

投标人要对所填报的信息负责。

(3) 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（盖章）。
 - 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。
- (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_____（采购人单位）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（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。

2-2 残疾人福利性单位声明函格式（如有）（非实质性格式）

如符合要求，请自拟证明材料，并加盖公章。

参考格式（仅供参考）：

我单位属于符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加_____（采购人名称）的_____（项目名称）采购活动提供我单位制造的货物（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）。

我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。

【政策详见《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）】

2-3 如监狱企业参加政府采购活动（非实质性格式）

监狱企业须提供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

【政策详见《财政部 司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）】

2-4 附件：《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

3 投标保证金递交凭证（实质性格式）

《投标保证金递交凭证》

致北京国泰建中管理咨询有限公司：

我方参加贵方组织的_____（项目名称）政府采购活动，按招标文件的规定已通过（**请选择**：□电汇、□支票、□汇票）形式交纳人民币（小写）_____（大写）_____的投标保证金，同意按以下信息以（**请选择** □电汇（网银转账）、□财务窗口现场（支票））方式退还保证金（**可选择** □同意自愿放弃同期银行利息）。

投标人单位全称：_____。

投标人开户银行：_____。

投标人银行帐号：_____。

说明：1. 上述要求的开户信息为退投标保证金所用，以非投标担保函形式提交的投标保证金应当从其基本账户转出。

2. 上述要求的填写必须与银行转账或银行汇款凭证的要素一致，北京国泰建中管理咨询有限公司依据此凭证信息退还投标保证金。

3. 若因内容不全、错误、字迹潦草模糊、或开户人和账号与划款时所用的开户人和账号不一致而导致该项目保证金未能及时退还或退还过程中发生错误，我方自行承担全部责任和损失。

4. 我方承诺已认真阅读、熟悉招标（采购）文件对投标保证金的缴纳与退还等相关要求和注意事项，服从招标代理机构的通知安排。

投标人名称（加盖公章）：_____

日期：____年____月____日

（附汇款凭证、政府采购投标担保函等有效的凭证或单据并加盖公章）

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/包号：

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/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_____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）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）：_____

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（仅当招标文件注明允许分支机构投标的），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》（实质性格式）。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. 有效身份证明应当按要求提供有效期内的身份证，特殊情况可以提供护照等其他身份证明文件。

法定代表人（单位负责人）身份证明

（实质性格式）

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。

--	--

（有效身份证明应当按要求提供有效期内的身份证，特殊情况可以提供护照等其他身份证明文件）

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/包号: _____ 项目名称: _____

序号	投标人名称	报价	
		大写	小写
1			

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	分项名称	单价(元)	合价(元)	备注/说明
1				
2				
...	...			
总价(元)				

- 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。

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: _____

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
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）：					
<input type="checkbox"/> 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。)			
<input type="checkbox"/> 有偏离		(如有偏离，则应在本表中对偏离项逐一列明，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。)			

注：“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:

- 对招标文件中的所有商务、技术要求，除本表所列明的所有偏离外，均视作供应商已对之理解和响应。此表中若无任何文字说明，内容为空白的，**投标无效**。
- “偏离情况”列应据实填写“正偏离”或“负偏离”或“无偏离”。

投标人名称（加盖公章）: _____

日期: ____年____月____日

7 招标文件要求提供或投标人认为应附的其他材料

7-1 招标服务费缴费承诺书（实质性格式）

《招标服务费缴费承诺书》

致北京国泰建中管理咨询有限公司：

我们在贵公司组织的_____（项目名称）项目招标（采购）中若获中标（成交）资格（项目编号/包号：_____），保证在领取中标（成交）通知书的同时按招标（采购）文件的规定，以支票、电汇形式，向贵公司即北京国泰建中管理咨询有限公司（地址：北京市海淀区成府路中科科仪院内6号楼3层，开户银行：招商银行股份有限公司北京分行甘家口支行，账号：531902429310101），一次性支付应缴费用。代理收费标准参考原国家计委印发的计价格[2002]1980号关于《招标代理机构服务费管理暂行办法》、发改办价格[2003]857号文《国家发展改革委办公厅关于招标代理服务收费有关问题的通知》及发改价格【2011】534号文等。其他评审服务费以实际发生为准。根据工商税务部门的有关要求，凡中标（成交）单位支付代理服务费的项目需要采购代理机构与中标（成交）单位补签相关费用支付协议。因此，我单位理解并同意如果中标（成交）将按贵方规定支付相关费用（**格式模板详见招标文件第二章**）。

特此承诺！

投标人名称（加盖公章）：_____

日期：____年____月____日

7-2 供应商信息采集表

结合北京政府采购网信息填报最新要求,请供应商如实填写下表信息,以便于系统录入。

供应商名称	供应商所属性别	外商投资类型	供应商承接主体 (本项目可不填写)
...

注: 1. 第一列填写说明: 供应商如为联合体, 则应填写联合体各成员信息。服务类、工程类项目应当填写提供服务、工程的承包(承建)单位名称, 货物类项目应当填写货物标的制造商的名称。

2. 第二列填写说明: 供应商所属性别请填写“男”或“女”, 指供应商/制造商持股份额中男性、女性占比大的性别。

3. 第三列填写说明: 根据实际情况填写“外商单独投资”、“外商部分投资”或“内资”。

如填写了“外商单独投资”或“外商部分投资”, 还需明确“欧资企业、美资企业、日资企业、其他”。

4. 第四列填写说明: 对属于政府购买服务类型的项目应当如实填写本列, 否则不做要求。

填写时请根据实际情况选择下列类型之一填写: 企业、社会组织、公益二类事业单位、从事生产经营活动事业单位、农村集体经济组织、基层群众性自治组织、个人。

7-3 其他材料（格式自拟，自愿提供）

8 项目业绩证明

《项目业绩证明》

序号	业主名称	项目名称	项目内容	联系方式	是否有用户反馈意见

说明：

- 1、供应商需要提供能够证明上述业绩真实性的合同电子件，合同电子件中必须至少包括合同的首页、内容页、签字盖章页；尽可能明确落款时间与生效时间，供应商应在不涉及商业秘密的前提下尽可能提供详细的合同电子件内容；
- 2、所有合同电子件应清晰，并由供应商加盖单位公章；
- 3、上述业绩中，如有业主或主管部门的书面评价意见请一并提供；
- 4、如未按上述要求或违背招标文件的相关要求，可经评标委员会认定为无效业绩；
- 5、评标委员会有权决定所附业绩是否对本项目的采购有指导意义，能否满足本项目的要求。

9 技术部分

说明：请根据本项目的需求，参照评审打分要求，自行编写实施（服务）方案。
(格式自拟)