

郑州铁路职业技术学院老校区门面房招租项目

竞价文件

项目编号：ZDZB-2025-215

招租人：郑州铁路职业技术学院

代理机构：河南正大招标服务有限公司

日期：二零二五年十二月

目 录

| | |
|-------------------------|----|
| 第一部分 招租公告 | 1 |
| 第二部分 竞租人须知 | 5 |
| 竞租人须知前附表 | 5 |
| 1. 总则 | 9 |
| 2. 竞价文件组成 | 10 |
| 3. 竞价响应文件 | 10 |
| 4. 竞价响应文件的递交 | 12 |
| 5. 竞价 | 13 |
| 6. 竞价原则及方法 | 13 |
| 7. 合同授予 | 14 |
| 8. 重新招标 | 14 |
| 9. 纪律和监督 | 14 |
| 10. 需要补充的其他内容 | 15 |
| 第三部分 竞价评审办法 | 16 |
| 第四部分 合同格式（参考文本） | 20 |
| 第五部分 竞价响应文件格式 | 25 |
| 一、竞价函及竞价函附录 | 27 |
| （一）竞价函 | 27 |
| （二）竞价函附录 | 29 |
| 二、法定代表人身份证明及授权委托书 | 30 |
| 三、竞价保证金证明 | 33 |
| 四、证明资料 | 34 |
| 五、其他材料 | 36 |

第一部分 招租公告

一、招租条件

郑州铁路职业技术学院拟采用公开竞价方式对郑州铁路职业技术学院老校区门面房招租项目进行招租，现委托河南正大招标服务有限公司组织此次竞价活动，欢迎符合相关条件的潜在竞租人参加。

二、项目概况与竞价范围

2.1 项目名称：郑州铁路职业技术学院老校区门面房招租项目。

2.2 项目编号：ZDZB-2025-215。

2.3 租赁期限：三年。

2.4 招租项目及承租要求：此次公开招租房屋共有 33 处，详情见《门面房出租统计明细表》。

| 标段 | 资产卡片编号 | 经营位置 | 出租建筑面积 (m ²) | 月租金底价 (元/m ² /月) | 年租金底价 (元) |
|----|-------------|-------------|--------------------------|-----------------------------|-----------|
| 1 | 000000022-1 | 幸福路7号院1号楼-1 | 91.05 | 80.77 | 88249 |
| 2 | 000000022-2 | 幸福路7号院1号楼-2 | 70.64 | 80.77 | 68467 |
| 3 | 000000022-3 | 幸福路7号院1号楼-3 | 103.23 | 80.77 | 100055 |
| 4 | 000000022-4 | 幸福路7号院1号楼-4 | 104.08 | 80.77 | 100878 |
| 5 | 000000108 | 铁英街24号院-1 | 13.80 | 83.29 | 13793 |
| 6 | 000000092 | 铁英街24号院-2 | 36.80 | 78.14 | 34507 |
| 7 | 000000190 | 铁英街24号院-3 | 83.20 | 83.29 | 83157 |
| 8 | 000000181 | 铁英街24号院-4 | 31.80 | 83.29 | 31783 |
| 9 | 000000083 | 铁英街24号院-5 | 51.80 | 83.29 | 51773 |
| 10 | 000000078 | 铁英街24号院-6 | 65.80 | 83.29 | 65766 |
| 11 | 000000101 | 铁英街22号院-7 | 21.80 | 83.29 | 21789 |
| 12 | 000000099 | 铁英街22号院-8 | 23.80 | 83.29 | 23788 |
| 13 | 000000120 | 铁英街22号院-9 | 10.80 | 83.29 | 10794 |

| | | | | | |
|----|-----------|--------------|--------|-------|--------|
| 14 | 000000097 | 铁英街 22 号院-10 | 23.80 | 83.29 | 23788 |
| 15 | 000000102 | 铁英街 22 号院-11 | 21.80 | 83.29 | 21789 |
| 16 | 000000087 | 铁英街 22 号院-12 | 44.80 | 83.29 | 44777 |
| 17 | 000000121 | 铁英街 22 号院-13 | 10.80 | 83.29 | 10794 |
| 18 | 000000096 | 铁英街 22 号院-14 | 24.80 | 83.29 | 24787 |
| 19 | 000000103 | 铁英街 22 号院-15 | 21.80 | 83.29 | 21789 |
| 20 | 000000104 | 铁英街 22 号院-16 | 21.80 | 83.29 | 21789 |
| 21 | 000000098 | 铁英街 22 号院-17 | 23.80 | 83.29 | 23788 |
| 22 | 000000118 | 铁英街 22 号院-18 | 10.80 | 83.29 | 10794 |
| 23 | 000000086 | 铁英街 22 号院-19 | 45.80 | 83.29 | 45776 |
| 24 | 000000085 | 铁英街 22 号院-20 | 46.80 | 83.29 | 46776 |
| 25 | 000000119 | 铁英街 22 号院-21 | 10.80 | 83.29 | 10794 |
| 26 | 000000095 | 铁英街 22 号院-22 | 24.80 | 83.29 | 24787 |
| 27 | 000000113 | 铁英街 22 号院-23 | 21.80 | 83.29 | 21789 |
| 28 | 000000088 | 铁英街 22 号院-24 | 48.30 | 83.29 | 48275 |
| 29 | 000000111 | 铁英街 22 号院-25 | 23.80 | 83.29 | 23788 |
| 30 | 000000090 | 铁英街 22 号院-27 | 38.80 | 83.29 | 38780 |
| 31 | 000000080 | 铁英街 22 号院-28 | 121.80 | 77.88 | 113829 |
| 32 | 000000107 | 铁英街 22 号院-29 | 25.80 | 83.29 | 25787 |
| 33 | 000000081 | 铁英街 22 号院-26 | 61.80 | 83.29 | 61768 |

1) 租赁房屋不得经营相关法律法规规定的在学校周边禁止经营的项目和餐饮项目，不得做出对郑州铁路职业技术学院声誉有不良影响的行为。

2) 租赁期内，不得将房屋部分或全部转租给他人，不得擅自改变租赁用途，不得擅自改变房屋主体结构。

3) 本次竞价按照每月每平方米价格报价, 报价最高者得。每年缴纳 12 个月租金。
4) 本次竞价不接受联合体参与, 竞租人只可选择一个标段报名, 不得投报多个标段。

5) 信誉良好的原承租方具有优先权。

6) 租赁期限三年, 合同每年签订一次。

7) 原租户如有欠房租行为, 需交清 2025 年 12 月 19 日前所欠房租方可参与本次竞价。2025 年 12 月 20 日后至合同签订前期间的房租需在下次签订合同前缴清, 具体时间节点根据本次竞价后合同签订有效之日为准, 若下次合同签订前未按竞价文件约定缴清房租, 则视为中标人自愿放弃中标资格。如发现原欠房租用户委托他人参与竞价并获得租约的, 取消租约, 押金不退。

三、资格要求

3.1 竞租人应为中华人民共和国境内注册并取得营业执照的独立法人、个体工商户或具有完全民事行为能力的自然人。

3.2 竞租人遵纪守法, 具有良好的信誉, 无不良征信记录, 有过租赁房屋经历的租户需在租赁期间服从管理方管理、认真履行合同(提供承诺书)。

3.3 根据《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, 对列入失信被执行人的供应商, 拒绝参与本次竞价活动; 【查询渠道: “信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)】注: 自然人: 仅提供失信被执行人查询截图(<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>)。

3.4 本项目不接受联合体。

四、竞价文件出售信息

4.1 报名时间: 2025 年 12 月 18 日至 2025 年 12 月 24 日, 每日上午 8:00 至 12:00, 下午 14:30 至 17:30 (北京时间, 周六、周日及法定节假日除外), 逾期不予受理。

4.2 获取方式: 凡有意参加的竞租人, 请携带法定代表人授权委托书、被授权人有效的身份证、营业执照副本加盖公章(自然人: 提供有效的身份证)至郑州市金水区金水路 226 号楷林国际 B 座 20 楼 2012 号河南正大招标服务有限公司购买竞价文件, 咨询电话: 18538113320。

4.3 文件售价: 500 元/标段, 售后不退。

五、评定时间

5.1 标段 1-16 竞价响应文件递交截止时间: 2025 年 12 月 25 日 9 时 30 分(北京时间)。

5.2 标段 17-33 竞价响应文件递交截止时间：2025 年 12 月 25 日 13 时 00 分（北京时间）。

5.3 递交地点：郑州市金水区金水路 226 号楷林国际 B 座 20 楼 2012 号。

备注：逾期送达的或者未送达指定地点的竞价文件，招租人不予受理。

六、发布媒介

本次招租公告在《郑州铁路职业技术学院招标采购网》《中国招标投标公共服务平台》《河南招标采购综合网》上发布。

七、联系方式

1. 招租人信息

名称：郑州铁路职业技术学院

地址：郑州市郑东新区通惠路 298 号

联系人：王老师

电话：0371-60867917

2. 招标代理机构信息

名称：河南正大招标服务有限公司

地址：郑州市金水区金水路 226 号楷林国际 B 座 20 楼

联系人：李先生 吕先生

联系方式：0371-60991665、0371-55376830

第二部分 竞租人须知

竞租人须知前附表

| 条款号 | 条款名称 | 编列内容 |
|-------|---------|---|
| 1.1.2 | 招租人 | 名称：郑州铁路职业技术学院 地址：郑州市郑东新区通惠路 298 号 联系人：王老师 电话：0371-60867917 |
| 1.1.3 | 代理机构 | 名称：河南正大招标服务有限公司 地址：郑州市金水区金水路 226 号楷林国际 B 座 20 楼 2012 号 项目联系人：李先生 吕先生 联系方式：0371-60991665、0371-55376830 |
| 1.1.4 | 项目名称 | 郑州铁路职业技术学院老校区门面房招租项目 |
| 1.1.5 | 项目地点 | 幸福路、铁英街 |
| 1.3.1 | 租赁年限 | 三年 |
| 1.3.2 | 标段划分 | 详见第一部分《门面房出租统计明细表》。 |
| 1.4.1 | 竞租人资格条件 | <p>1、竞租人应为中华人民共和国境内注册并取得营业执照的独立法人、个体工商户或具有完全民事行为能力的自然人。</p> <p>2、竞租人遵纪守法，具有良好的信誉，无不良征信记录,有过租赁房屋经历的租户需在租赁期间服从管理方管理、认真履行合同约定（提供承诺书）。</p> <p>3、根据《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，对列入失信被执行人的供应商，拒绝参与本次竞价活动；【查询渠道：“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）】注：自然人：仅提供失信被执行人查询截图（http://zxgk.court.gov.cn/shixin/）。</p> <p>4、本项目不接受联合体。</p> |
| 1.4.2 | 是否接受联合体 | 不接受 |
| 1.5.1 | 踏勘现场 | 不统一安排，竞租人自行踏勘，踏勘现场的费用由竞租人自行承 |

| | | |
|-------|---------------|---|
| | | 担。 |
| 1.5.2 | 竞价预备会 | 不召开 |
| 1.5.3 | 分包 | 不允许（不允许转租） |
| 1.5.4 | 偏离 | 不允许 |
| 2.2.2 | 竞价响应文件开启时间及地点 | 时间：标段 1-16：2025 年 12 月 25 日 9 时 30 分（北京时间）； 标段 17-33：2025 年 12 月 25 日 13 时 00 分（北京时间）。 地点：郑州市金水区金水路 226 号楷林国际 B 座 20 楼 2012 号河南正大招标服务有限公司开标室。 |
| 3.3.1 | 竞价有效期 | 60 日历天（从竞价截止之日起计算） |
| 3.4.1 | 竞价保证金 | 1. 保证金的形式：电汇转账、网银转账 2. 竞租人应在递交竞价响应文件前提交与所报标段相对应的竞价保证金，并作为其竞价响应文件的一部分；转账时请备注“****项目****标段招租竞价保证金”； 本次竞价保证金金额为：递交金额：5000.00 元/标段 3. 竞价响应文件递交截止时间前从竞租人的银行账户转入，并将银行汇款单的扫描件附于竞价响应文件中。 开户名称：河南正大招标服务有限公司 开户银行：中国建设银行郑州行政区支行 账号：41001531010050203901 联系人：张老师 联系电话：0371-55376830 邮箱：zdofficecw@126.com |
| 3.4.2 | 履约保证金 | 乙方在合同签订时应向甲方缴纳两个月租金作为房屋租赁押金。租赁期满或合同解除后，房屋租赁押金不计利息除抵扣应由乙方承担的费用、租金，以及乙方应承担的违约赔偿责任外，剩余部分应如数返还乙方。 |
| 3.5 | 是否允许递交备选竞价方案 | 不允许 |
| 3.6.1 | 签字或盖章要求 | 竞价文件格式要求签字或盖章的均应加盖竞租人公章并由其法 |

| | | |
|-------|------------------|--|
| | | 定代表人或其委托代理人签字或盖章。（自然人参与竞价的，签字并按手印） |
| 3.6.4 | 竞价响应文件份数 | 正本壹份、副本贰份、U 盘电子版壹份（内含签字盖章后的竞价响应文件完整扫描件一份。） |
| 3.6.5 | 装订要求 | 正、副本分别采用左侧胶装方式装订，不得采用活页夹等可随时拆换的方式装订。 |
| 4.2.2 | 递交竞价响应文件截止时间及地点 | 时间：标段 1-16：2025 年 12 月 25 日 9 时 30 分（北京时间）； 标段 17-33：2025 年 12 月 25 日 13 时 00 分（北京时间）；前递交密封完好的竞价响应文件。 地点：郑州市金水区金水路 226 号楷林国际 B 座 20 楼 2012 号河南正大招标服务有限公司开标室。 |
| 4.2.3 | 是否退还竞价文件 | 否 |
| 5.2 | 竞价程序 | 详见第三部分竞价评审办法 |
| 6.1.1 | 竞价评审小组的组建 | 竞价评审小组由 3 人及以上单数经济、技术专家和招租人代表组成，其中经济、技术专家不少于三分之二，根据规定从相关专家库中随机抽取。 |
| 7.1 | 是否授权竞价评审小组确定承租人 | 否，推荐 1-3 名竞租人为候选人。 |
| 10 | 需要补充的其他内容 | |
| 10.1 | 以违法行为获取中标资格 | 因承租人在竞价过程中串标、围标或采用其他违法行为获取中标资格的，一旦被有关单位发现，招租人有权单方解除合同，同时承租人应赔偿由此给发包人所带来的的一切损失。 |
| 10.2 | 招标代理费 | 招标代理服务费用：参考原国家计委计价格（2002）1980 号文件和国家发展改革委办公厅发改办价格（2003）857 号文件规定，按照中标年租金*租赁期限 3 年，计算中标服务费。 承租人在领取中标通知书前，向招标代理机构支付招标代理服务费。 |
| 10.3 | 租金缴纳方式 | 租金按季度结算，每季度支付一次，每季度的租金。乙方在签订合同时缴纳第一年第一季度租金，乙方在季度租金到期前 30 |

| | | |
|------|--------------|--|
| | | 日内支付下一季度租金。 |
| 10.4 | 报价要求 | <p>最低限价：以招租底价为准；报价低于最低限价按无效报价处理。</p> <p>承租人安装预付水电表，承租房屋所产生的水费、电费和卫生费、物业管理费等，竞租人须在报价时予以考虑。</p> |
| 10.5 | 竞价保证金不予退还的情形 | <p>有下列情形之一的，竞价保证金不予退还：</p> <p>（1）承租人在规定的竞价有效期内撤销或修改其竞价响应文件；</p> <p>（2）由于承租人的原因致使竞价工作不能顺利进行的；</p> <p>（3）竞价时，扰乱会场秩序，经劝阻无效的；</p> <p>（4）承租人以他人的名义参加竞价工作、串通价格、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式的；</p> <p>（5）承租人放弃中标资格的；</p> <p>（6）拒签合同或逾期不签订合同的；</p> <p>（7）有关法律、法规规定的其他不予退还竞价保证金的情形。</p> |
| 10.6 | 重新确定成交承租人 | <p>排名第一的成交候选人放弃成交、或者因不可抗力不能履行合同、或者不按照竞价文件要求提交履约保证金、或者被查实存在影响成交结果的违法行为等情形，出租人可以按照评审小组提出的成交候选人名单排序依次确定其他成交候选人为成交人，也可以重新竞价。</p> |
| 10.7 | 解释权 | <p>构成本公开竞价文件的各个组成文件应互为解释，互为说明；如有不明确或不一致，按公开招租公告、竞租人须知、合同条款及格式、经营要求、响应文件格式的先后顺序解释；同一组成文件中就同一事项的规定或约定不一致的，以编排顺序在后者为准；同一组成文件不同版本之间有不一致的，以形成时间在后者为准。按本款前述规定仍不能形成结论的，由出租人负责解释。</p> |
| 10.8 | 签订合同 | <p>成交竞租人须在成交通知书发出之日起 30 日内签订合同，否则视为放弃成交竞租人资格，给出租人造成的损失，还应当予以赔偿。</p> |

1. 总则

1.1 项目概况

1.1.1 根据有关法律、法规和规章的规定，本项目已具备招标条件，现对本项目招租进行公开竞价。

1.1.2 招租人：见竞租人须知前附表。

1.1.3 招标代理机构：见竞租人须知前附表。

1.1.4 项目名称：见竞租人须知前附表。

1.1.5 项目地点：见竞租人须知前附表。

1.2 竞价范围

1.2.1 租赁期限：见竞租人须知前附表。

1.2.3 标段划分：见竞租人须知前附表。

1.3 竞租人资格要求

1.3.1 竞租人资格要求：见竞租人须知前附表。

1.3.2 本次不接受联合体竞价。

1.4 费用承担

竞租人准备和参加竞价活动发生的费用自理。

1.5 保密

参与竞价活动的各方应对竞价文件和竞价响应文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

1.6 语言文字

除专用术语外，与竞价有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

1.7 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

1.8 踏勘现场

1.8.1 竞租人须知前附表规定组织踏勘现场的，招租人按竞租人须知前附表规定的时间、地点组织竞租人踏勘项目现场。

1.8.2 竞租人踏勘现场发生的费用自理。

1.8.3 除招租人的原因外，竞租人自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。

1.8.4 招租人在踏勘现场中介绍的场地和相关的周边环境情况，供竞租人在编制竞价响

应文件时参考，招租人不对竞租人据此作出的判断和决策负责。

1.9 竞价预备会

本项目不召开竞价预备会。

1.10 分包

本项目不允许分包（不允许转租）。

1.11 偏离

本项目不允许偏离。

2. 竞价文件组成

2.1 竞价文件的组成

本竞价文件包括：

- （1）竞价公告；
- （2）竞租人须知；
- （3）竞价评审办法；
- （4）合同格式（参考文本）；
- （5）项目要求；
- （6）竞价文件格式；

根据本章第 2.2 款和第 2.3 款对竞价文件所作的澄清、修改，构成竞价文件的组成部分。

2.2 竞价文件的澄清

2.2.1 竞租人应仔细阅读和检查竞价文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应及时向招租人提出，以便补齐。

2.3 竞价文件的修改

2.3.1 在竞价截止时间前，招租人可以书面形式修改竞价文件，并通知所有已购买竞价文件的竞租人。

3. 竞价响应文件

3.1 竞价响应文件的组成

3.1.1 竞价响应文件应包括下列内容：

1. 竞价函及竞价函附录；
2. 法定代表人身份证明及授权委托书；
3. 竞价保证金证明；

- 4. 资格证明资料；
- 5. 其他材料。

3.2 竞价报价

3.2.1 报价需按照竞价文件后附表格样式进行填写。

3.2.2 如报价中的大小写金额不一致时，以大写金额为准。任何有选择的报价将不被接受，只允许一个报价。

3.3 竞价有效期

3.3.1 在竞租人须知前附表规定的竞价有效期内，竞租人不得要求撤销或修改其竞价响应文件。

3.3.2 出现特殊情况需要延长竞价有效期的，招租人以书面形式通知所有承租人延长竞价有效期。承租人同意延长的，不得要求或被允许修改或撤销其竞价响应文件；承租人拒绝延长的，其竞价失效。

3.4 竞价保证金

3.4.1 竞租人应按竞租人须知前附表的要求，以人民币提交本须知前附表所规定数额的竞价保证金，并作为其竞价响应文件的一部分。

3.4.2 竞租人不按本章第 3.4.1 项要求提交竞价保证金的，其竞价响应文件作废标处理。

3.4.3 承租人的竞价保证金在合同签订后 5 个工作日内退还；未中标竞租人的保证金，将在结果公告发布后 5 个工作日内予以退还。

3.4.4 有下列情形之一的，竞价保证金将不予退还：

- (1) 承租人在规定的竞价有效期内撤销或修改其竞价响应文件；
- (2) 由于竞租人的原因致使竞价工作不能顺利进行的；
- (3) 竞价时，扰乱会场秩序，经劝阻无效的；
- (4) 竞租人以他人的名义竞价、串通竞价、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式竞价的；
- (5) 承租人放弃中标资格的；
- (6) 拒签合同或逾期不签订合同的；
- (7) 有关法律、法规规定的其他不予退还竞价保证金的情形。

3.5 备选竞价方案

竞租人不得递交备选竞价方案。

3.6 竞价响应文件的编制

3.6.1 竞价响应文件应按竞价文件第六部分“竞价响应文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为竞价响应文件的组成部分。

3.6.2 竞价响应文件应当对竞价文件有关工作范围、竞价有效期等实质性内容作出响应。

3.6.3 竞价响应文件应用不褪色的材料书写或打印，并由竞租人的法定代表人或其委托代理人签字或盖单位章。委托代理人签字的，竞价响应文件应附法定代表人签署的授权委托书。竞价响应文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应加盖单位章或由竞租人的法定代表人或其授权的代理人签字确认。签字或盖章的具体要求见竞租人须知前附表。

3.6.4 竞价响应文件正本一份，副本份数见竞租人须知前附表。正本和副本的封面上应清楚地标记“正本”或“副本”的字样。当副本和正本不一致时，以正本为准。

3.6.5 竞价响应文件的正本与副本应分别装订成册，并编制目录插入页码，具体装订要求见竞租人须知前附表规定。

4. 竞价响应文件的递交

4.1 竞价响应文件的密封和标记

4.1.1 响应纸质文件正本壹份、副本贰份，竞价响应文件封套上标明“正本”或“副本”，正本和副本若有差异，以正本为准；电子文件单独存放U盘内密封提交。

4.1.2 竞租人应对提交的竞价响应文件进行密封，封套上标明：项目名称、项目编号，并注明在“2025年 月 日 时 分前不得开启”，落款写明：竞租人名称，并加盖企业公章及法定代表人或委托代理人签字或盖章（自然人：签字并按手印）。

4.1.3 如果供应商未按上述要求密封及标记，招租人对竞价响应文件的误投和提前启封概不负责。对由此造成提前开封的竞价响应文件，招租人有权拒绝，并退回竞租人。

4.2 竞价响应文件的递交

4.2.1 竞租人应在本章第4.2.2项规定的竞价截止时间前递交竞价响应文件。

4.2.2 竞租人递交竞价响应文件的地点：见竞租人须知前附表。

4.2.3 除竞租人须知前附表另有规定外，竞租人所递交的竞价响应文件不予退还。

4.2.4 逾期送达的或者未送达指定地点的竞价响应文件，招租人不予受理。

4.3 竞价响应文件的修改与撤回

4.3.1 在本章规定的竞价截止时间前，竞租人可以修改或撤回已递交的竞价响应文件，但应以书面形式通知招租人。

4.3.2 竞租人修改或撤回已递交竞价响应文件的书面通知应按照本章第 3.6.1 项的要求签字或盖章。

4.3.3 修改的内容为竞价响应文件的组成部分。修改的竞价响应文件应按照本章第 3 条、第 4 条规定进行编制、密封、标记和递交，并标明“修改”字样。

5. 竞价

5.1 竞价时间和地点

招租人在本章第 4.2.2 项规定的竞价响应文件递交截止时间（竞价时间）和竞租人须知前附表规定的地点公开竞价，并邀请所有竞租人的法定代表人或其委托代理人准时参加。

5.2 竞价程序

5.2.1 竞租人须在开标当天，按规定时间递交第二轮报价（如有）；逾期发送或未发送的将视为放弃本轮报价，按其首次报价计算。

6. 竞价原则及方法

6.1 竞价评审小组

6.1.1 竞价评审小组为 3 人及以上单数经济、技术专家和招租人代表组成，其中经济、技术专家不少于三分之二，根据规定从相关专家库中随机抽取。

6.1.2 竞价评审小组成员有下列情形之一的，应当回避：

- （1）竞租人或招租人的主要负责人的近亲属；
- （2）项目主管部门或者行政监督部门的人员；
- （3）与竞租人有经济利益关系，可能影响对竞价公正评审的；

（4）曾因在招标、竞价以及其他与竞价有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的。

6.2 竞价原则

竞价活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

6.3 竞价

竞价评审小组按照竞价文件第三部分“竞价评审办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对竞价响应文件进行评审。第三部分“竞价评审办法”没有规定的方法、评审

因素和标准，不作为竞价依据。

7. 合同授予

7.1 定标方式

除竞租人须知前附表规定竞价评审小组直接确定承租人外，招租人依据竞价评审小组推荐的中标候选人确定承租人，竞价评审小组推荐中标候选人的人数见竞租人须知前附表。

7.2 中标通知

7.2.1 招租人应当自收到评标报告之日起3个工作日内公布承租人，公示期不得少于3个工作日。并在本项目招租公告发布媒介予以发布中标公告。

7.2.2 代理机构以书面形式向承租人发出中标通知书。

8. 重新招标

8.1 重新招标

8.1.1 若承租人放弃中标资格、或非因不可抗力不签订或不履行合同、不按照竞价文件要求提交履约保证金，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形的，招租人可以按照竞价评审小组推荐的名单排序依次确定其他中标候选人为承租人；招租人重新组织竞价活动。

9. 纪律和监督

9.1 对招租人的纪律要求

招租人不得泄露招标竞价活动中应当保密的情况和资料，不得与承租人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

9.2 对竞租人的纪律要求

竞租人不得相互串通竞价或者与招租人串通竞价，不得向招租人或者竞价评审小组成员行贿谋取中标，不得以他人名义竞价或者以其他方式弄虚作假骗取中标；竞租人不得以任何方式干扰、影响竞价工作。

9.3 对竞价评审小组成员的纪律要求

竞价评审小组成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对竞价响应文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及竞价有关的其他情况。在竞价活动中，竞价评审小组成员不得擅离职守，影响竞价程序正常进行，不得使用第三部分“竞价评审办法”没有规定的评审因素和标准进行竞价。

9.4 对与竞价活动有关的工作人员的纪律要求

与竞价活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对竞价响应文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及竞价有关的其他情况。在竞价活动中，与竞价活动有关的工作人员不得擅离职守，影响竞价程序正常进行。

9.5 投诉

竞租人和其他利害关系人认为本次竞价活动违反法律法规和规章规定的，有权向有关行政监督部门投诉。

10. 需要补充的其他内容

因竞租人在竞价过程中串标、围标或采用其他违法行为获取中标资格的，一旦被有关单位发现，招租人有权单方解除合同，同时竞租人应赔偿由此给招租人所带来的一切损失。

第三部分 竞价评审办法

1.1 竞价会议

1.1.1 出租人和代理机构将在“竞租人须知前附表”中规定的时间和地点组织竞价会议。竞租人应准时到现场参加竞价会议，竞租人须在竞价文件规定的响应文件提交截止时间前，准时参加竞价会议活动，并在规定的时间内对竞价响应文件进行答疑澄清（如需要）、最后报价等（除非在竞租人须知前附表中另有规定）。

1.1.2 竞租人须在竞租人须知前附表规定的时间内完成响应文件的递交。由于竞租人的自身原因，未在规定时间内递交的，其响应文件将被拒绝。

1.1.3 竞租人代表对竞价会议过程有疑义的，应当在竞价评审开始前提出询问。

1.1.4 在竞租人须知前附表规定的竞价响应文件递交截止时间前递交响应文件的竞租人不足3家的，将不再进行竞价。

2.2 组建招租评审小组

2.2.1 招租评审小组由出租人代表和评审专家组成，成员人数为三人以上单数。其中，评审专家不得少于成员总数的三分之二。具体成员人数见竞租人须知前附表。

2.3 竞价评审流程及初步评审标准

2.3.1 评审小组熟悉公开竞价文件。

2.3.2 评审小组推选组长，讨论、通过竞价工作流程和竞价要点。

2.3.3 资格审查、符合性审查：竞价评审开始后，评审小组依据公开竞价文件规定，对响应文件进行资格审查、符合性审查，以确定竞租人是否实质性响应本项目公开竞价文件的要求。有一项不符合评审标准的，即为未通过资格审查或符合性审查，且不能进入下一阶段评审，其响应文件将被认定为无效响应文件。

资格审查、符合性审查表

| 条款号 | | 评审因素 | 评审标准 |
|-----|--------|------|--|
| 1.1 | 资格评审标准 | 竞租人 | 竞租人应为中华人民共和国境内注册并取得营业执照的独立法人、个体工商户或具有完全民事行为能力的自然人。竞租人为企业的提供营业执照副本复印件加盖公章；竞租人为自然人的提供身份证复印件。 |

| | | | |
|-----|-----------|----------|---|
| | | 承诺书 | 竞租人遵纪守法，具有良好的信誉，无不良征信记录，有过租赁房屋经历的租户需在租赁期间服从管理方管理、认真履行合同（提供承诺书）。 |
| | | 信誉要求 | 根据《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，对列入失信被执行人的供应商，拒绝参与本次竞价活动；【查询渠道：“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）】 注：自然人：仅提供失信被执行人查询截图（ http://zxgk.court.gov.cn/shixin ）。 |
| 1.2 | 符合性 评审 | 竞价响应文件格式 | 符合竞价文件要求的格式 |
| | | 报价唯一 | 只能有一个有效报价，且不低于招租底价 |
| | | 租赁年限 | 符合第二部分“竞租人须知”规定 |
| | | 竞价保证金 | 符合第二部分“竞租人须知”规定 |

2.3.4 评审小组就有关商务、报价等内容与通过以上资格审查、符合性审查的有效竞租人分别进行谈判，在谈判中，竞价的任何一方不得透露与竞价有关的其他竞租人的技术资料、价格信息或者其他与竞价有关的信息。

2.4 最终报价及评审

2.4.1 竞租人竞租报价不得低于招租公告中的底价，否则，视为无效报价。报价采用密封报价书的形式。若通过资格审查、符合性审查的竞租人不足三家，该标段作废标处理。

2.4.2 竞租人只有通过资格审查、符合性审查后方可进入下一轮报价；评审小组对通过符合性评审的所有有效竞租人进行两轮报价，如第二轮报价中出现两家及以上竞租人并列为最高报价的，将对并列最高报价竞租人进行多轮报价，直至产生唯一最高报价。

2.4.3 竞价响应文件中的报价为第一轮报价，竞价评审过程中进行的第二轮报价即为最终报价，最终报价是竞租人响应文件的有效组成部分，且作为竞价评审依据。

竞租人在规定的时间内提交第二轮报价，第二轮报价需高于或等于响应文件中的第一轮报价。

竞租人未在规定的时间内提交第二轮报价的，以第一轮报价为准。

2.4.4 关于优先权行使的约定：本项目租赁标的原承租方在符合竞租条件的前提下，在同等条件下享有优先权。若原租赁方未参与本次竞价则视为其放弃优先承租权。

2.4.5 对优先权人给予优先承租权的安排：优先权人在竞租过程中参与竞租报价，当非优先权竞租人报出当前最高报价时，优先权人可以行使优先权，选择匹配非优先权竞租人最高报价，非优先权竞租人不再加价，则优先权人成为竞得人，若非优先权竞租人选择再进行加价，双方进入第二轮报价流程；第二轮报价过程中，双方在第一轮最高报价的基础上进行报价竞标，当非优先权竞租人报价高时，优先权人可继续选择行使上述优先权，若非优先权竞租人选择再进行加价，双方进入第三轮报价流程；第三轮报价过程中，双方在第二轮报价的基础上进行报价竞标，第三轮报价高者得，同等条件下，原租户优先。

2.4.6 最终报价大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准。

2.4.7 评审小组认为有可能影响承租质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评审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；竞租人不能提供证据说明其报价合理或保证履约的，评审小组有权否决该竞租人。

2.4.8 竞价评审结束后，由评审小组按照所有竞租人最终报价由高到低的顺序向出租人推荐成交候选人，并起草书面评审报告。

2.5 响应文件的澄清和补正

2.5.1 在竞价期间，招租评审小组可以书面要求竞租人对其响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等做必要的澄清、说明或更正。竞租人的澄清、说明或更正应在招租评审小组规定的时间内以书面方式进行，并不得超出响应文件范围或者改变响应文件的实质性内容。竞租人拒不进行澄清、说明、更正的，或者不能在规定时间内作出书面澄清、说明、更正的，其响应文件将被作为无效响应文件处理。

招租评审小组要求竞租人澄清、说明或者更正响应文件将以书面形式作出，竞租人在收到该要求后，应在招租评审小组规定时间内做出相应的回复，如果招租评审小组在规定时间内没有收到竞租人的回复则视为该竞租人没有回复。

2.5.2 竞租人的澄清、说明或者更正应当加盖单位的公章或法定代表人或授权委托人的签字或盖章。

2.5.3 响应文件的澄清、说明或者更正不得对响应文件的内容进行实质性修改。

2.5.4 竞租人的澄清、说明或更正将作为响应文件的一部分并取代响应文件中被澄清的部分。

第四部分 合同格式（参考文本）

（以实际签订合同为准）

郑州铁路职业技术学院老校区 门面房租赁合同

甲方：_____郑州铁路职业技术学院_____

乙方：_____

身份证号：_____

依据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规的规定，甲乙双方在公平、公正的原则基础上，甲乙双方就门面房房屋租赁有关事宜达成以下协议：

第一条 出租地址

受学校委托甲方将坐落于郑州市二七区_____的房屋（备注：标段；资产卡片编号：），建筑面积___平方米，出租给乙方经营使用。

第二条 租赁期限

租赁期限三年，每年一签。

租赁期自___年___月___日起至___年___月___日止。

第三条 租金、押金及支付方式

（一）租金

该房屋租金单价为___元每平方米每月（大写：元/平方米/月），年租金的金额为人民币___元（大写：元）。

（二）缴纳时间

租金按季度结算，每季度支付一次，每季度的租金为人民币___元（大写：元）。乙方在签订合同时缴纳第一年第一季度租金，乙方在季度租金到期前 30 日内支付下一季度租金。

（三）房屋租赁押金

乙方在合同签订时应向甲方缴纳两个月租金作为房屋租赁押金，押金金额为人民币：___元（大写：）。租赁期满或合同解除后，房屋租赁押金不计利息除抵扣应由乙方承担的费用、租金，以及乙方应承担的违约赔偿责任外，剩余部分应如数返还乙方。

（四）支付方式

支付方式：租金及房屋租赁押金以转账形式支付到甲方指定账户。

甲方账户

单位名称：郑州铁路职业技术学院

开户银行：_____

账 号：_____

第四条 其他相关费用的承担方式

乙方安装预付水电表，承租房屋所产生的水费、电费和卫生费、物业管理费等。

第五条 房屋的交接

(一) 房屋租赁合同签订生效后 10 日内，甲方应将房屋交付给乙方，并将房屋的有关设施和物品清点造册登记，双方签字确认。

(二) 租赁期满或合同解除 10 日内，乙方应按承租房屋时的原状返还房屋给甲方，并以双方签订书面交接协议之日为房屋交付之日。

第六条 甲方的权利义务

(一) 甲方应保证房屋具备使用条件。

(二) 租赁期间，若甲方收回房屋，须提前一个月通知乙方。如遇城市规划、道路扩宽和非人为因素等导致合同不能正常履行，甲方不承担违约责任，退还押金本金，不付利息。如遇甲方整体置换或出租房屋所在楼宇使用功能发生变化，应提前一个月通知乙方，甲方不承担违约责任，退还押金本金，不付利息。

(三) 租赁期满或合同解除后，甲方有权收回房屋，并按有关规定进行重新租赁。乙方应按照原状返还房屋及其附属物品、设备设施。甲乙双方应该对房屋和附属物品、设备设施及水电使用等情况进行验收，乙方需结清水费、电费、租赁费等相关费用。甲方返还押金、乙方移交房屋钥匙后视为房屋腾退完成。如乙方逾期退还房屋，甲方有权强制清空、收回房屋，并要求乙方支付逾期退还房屋的同期房屋租金，且有权加收乙方每天按月租金的 3% 的滞纳金，如滞纳金尚不足以弥补甲方因此所受到的损失，则乙方还应承担赔偿责任。

(四) 租赁期内，乙方可以对房屋进行装修，但不得改造、改变房屋主体结构。

(五) 租赁期内，甲方有权要求乙方的营业执照经营场所为其所承租的房屋位置，且营业执照法人或经营者及其身份证为乙方本人。

(六) 租赁期内，甲方有权要求乙方不得将所承租的房屋分开使用，不得将房屋部

分或全部转租给第三方。若乙方违反合同约定的，甲方有权单方解除合同，强制收回房屋，并没收乙方押金作为违约金，且取消下一次竞标资格。由此产生的纠纷及维权支出（律师费、保函费、差旅费）等费用由乙方承担。

（七）乙方在腾退房屋前应对房屋中属于乙方的物品进行搬离处理，并做好卫生清洁；乙方遗留在房屋中的物品，视为乙方放弃其所有权，甲方有权自行处理。

（八）甲方有权按合同约定要求乙方支付租金。

第七条 乙方的权利义务

（一）乙方有权要求甲方按合同约定交付所承租的房屋。

（二）乙方应保证营业执照经营场所为其所承租的房屋位置，且营业执照法人或经营者及其身份证必须为乙方本人。

（三）乙方不得将所承租的房屋分开使用，不得将房屋部分或全部转租给第三方、不得擅自改变租赁用途。

（四）租赁期间若乙方需要退租，必须提前一个月书面通知甲方，同时不得要求退还押金。

（五）租赁期满或解除合同时，乙方需结清费用后退还房屋给甲方。

（六）经甲方同意，乙方对所承租的房屋进行装修后，在解除合同或合同期满时，必须将房屋恢复原状。租赁期满，乙方不得以对所承租的房屋进行装修为由，要求甲方支付装修费用或抵扣租金。如因乙方拆除装修部分给甲方造成损失，还应承担赔偿责任。

（七）乙方应按合同约定向甲方支付租金。

第八条 房屋维护、维修及安全

（一）租赁期内，乙方应保障房屋及其附属物品、设备设施处于适用和安全的状态。

（二）租赁期间，因乙方保管不当或不合理使用，导致房屋及其附属物品、设备设施损坏或故障的或者导致第三方受损的，乙方应负责维修并承担全部赔偿责任。

（三）乙方负责房屋的消防、治安等安全工作，租赁期内发生的盗窃、火灾及其他意外情况所产生的纠纷和损失均由乙方承担，与甲方无关。

第九条 合同解除

经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

（一）因不可抗力导致本合同无法继续履行的，本合同自行解除。

（二）如遇国家或者政府政策调整，本合同自行解除。

(三) 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回房屋

- 1、不按约定支付租金及水、电费等相关费用超过十日的。
- 2、欠缴各项费用相当于押金数额一半的。
- 3、擅自改变房屋用途的。
- 4、擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的。
- 5、保管不当或不合理使用导致附属物品、设备设施损坏并拒不赔偿的。
- 6、利用房屋从事违法活动，损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活的。
- 7、将房屋转租给第三方的。

(四) 其他法定的合同解除情形。

第十条 违约责任

(一) 租赁期内，甲方需提前收回房屋的，或乙方需提前退租的，应提前 30 日通知对方。

(二) 乙方不按时支付租金的，除继续履行支付租金义务外，每逾期一天按月租金 3%，向甲方支付违约责任。逾期支付租金 30 天的，甲方有权强制清空、收回房屋。

第十一条 不可抗力

(一) 因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

(二) 因国家政策需要拆除或改造已租赁的房产，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。

(三) 租赁期内，由于国家法律政策、以及政府规划等原因需终止合同的，甲方应提前通知乙方，并退还乙方剩余的租赁费、押金。因不可抗力导致场地损坏，给双方造成损失的，双方互不承担赔偿责任。

第十二条 其他约定事项

(一) 租赁房屋不得经营相关法律法规规定的在学校周边禁止经营的项目和餐饮项目。

(二) 本合同在履行中发生任何争议的，由双方协商解决；协商不成的，甲乙双方可向租赁房屋所在地人民法院起诉。

(三) 本合同未尽事宜由双方另行协商解决确定，双方对本合同内容的变更或补充应采取书面形式，作为本合同的附件。附件与本合同具有同等法律效力。

(四) 本合同（及附件）一式肆份，其中甲方执叁份，乙方执壹份。

甲方签章：

乙方签章：

联系人：

身份证号：

联系方式：

联系方式：

年 月 日

年 月 日

第五部分 竞价响应文件格式

(封面)

正本/副本

郑州铁路职业技术学院老校区门面房招租项目

竞价响应文件

项目编号：ZDZB-2025-215

(____标段)

竞租人：_____（盖单位公章）【自然人签字并按手印】

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）【自然人不填写】

_____年____月____日

（注：竞租人为自然人的，竞价响应文件格式需盖章处自然人签字并按手印即可）

目 录

- 一、竞价函及竞价函附录
- 二、法定代表人身份证明及授权委托书（如有）
- 三、竞价保证金证明
- 四、资格证明资料
- 五、其他材料

一、竞价函及竞价函附录

(一) 竞价函

致：郑州铁路职业技术学院

我方确认收到贵方提供的“郑州铁路职业技术学院老校区门面房招租项目”的招租竞价文件的全部内容，我方：_____（竞租人名称）授权_____（授权委托人全名、职务）代表公司进行第_____标段竞价的一切事宜。

我方已完全明白竞价文件的所有条款要求，并重申以下几点：

（一）我方决定参加：郑州铁路职业技术学院老校区门面房招租项目的竞价；

（二）我方接受并遵守本竞价文件中的所有规定和要求；

（三）本竞价响应文件有效期竞价截止日后60日历天有效，如中标，有效期延至合同终止日为止；

（四）我方已详细研究竞价文件的所有内容和所有提供的参考资料以及有关附件并完全明白，我方放弃在此方面提出含糊意见或误解的一切权力；

（五）我方明白并愿意在规定竞价时间和日期之后，竞价有效期内撤回竞价，则竞价保证金将被贵方没收；

（六）我方同意按照贵方可能提出的要求而提供与竞价有关的任何其他数据信息；

（七）我方保证竞价响应文件中提供的材料和内容均为真实有效的，不存在弄虚作假的情况，否则愿意接受招租人郑州铁路职业技术学院的任何处罚。

（八）我方如果中标，将保证履行竞价文件、竞价响应文件以及竞价响应文件修改书（如有）中的全部责任和义务，按质、按量、按期完成竞价文件及《合同书》中的全部任务。

（九）我方承诺完全同意并响应招租文件中的各项规定。

（十）所有与本招租有关的函件请发往下列地址：

竞租人名称：_____（盖单位公章）**【自然人签字并按手印】**

竞租人注册地址：_____ **【自然人不填写】**

竞租人通讯地址：_____

邮政编码：_____

法定代表人或授权委托人：_____（签字）**【自然人不填写】**

电 话: _____

传 真: _____

日 期: _____

(二) 竞价函附录

| | |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| 项目名称 | 郑州铁路职业技术学院老校区门面房招租项目 |
| 标段 | |
| 竞租人名称 | |
| 报价 (元/m ² .月) | |
| 租赁年限 | 三年 |
| 承诺 | 我方完全响应竞价文件的全部内容,包括补充说明、答疑的所涵盖的内容。 |
| 说明的问题: (可另附表) | |

竞租人: _____ (盖单位公章) **【自然人签字并按手印】**

法定代表人或授权委托人: _____ (签字或盖章) **【自然人不填写】**

年 月 日

二、法定代表人身份证明及授权委托书

(一) 法定代表人身份证明

竞租人名称：_____

单位性质：_____

地址：_____

成立时间：_____年_____月_____日

经营期限：_____

姓名：_____性别：_____年龄：_____职务：_____系（竞租人名称）_____的法定代表人。

特此证明。

竞租人：_____（盖单位公章）

_____年_____月_____日

(二) 授权委托书

本人(姓名)_____系(竞租人名称)_____的法定代表人,现_____委托(姓名)_____身份证号:_____联系电话:_____为我方代理人。代理人根据授权,以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改_____ (项目名称) 竞价响应文件、签订合同和处理有关事宜,其法律后果由我方承担。

代理人无转委托权。

附:法定代表人和委托代理人身份证明

竞租人: _____ (盖单位公章)

法定代表人: _____ (签字或盖章)

身份证号码: _____

委托代理人: _____ (签字)

身份证号码: _____

_____年____月____日

(三) 竞租人身份证明 (自然人适用)

竞租人姓名: _____

性别: _____

年龄: _____

身份证号码: _____

家庭住址: _____

职务: _____

特此证明。

附: 身份证复印件

竞租人: _____ (签字并按手印)

_____年_____月_____日

三、竞价保证金证明

(附竞价保证金交付证明的复印件)

四、证明资料

竞租人提供以下资格证明资料：

1. 营业执照副本或自然人证明材料或自然人身份证明材料（**竞价响应文件中附复印件或扫描件**）；

2. 竞租人遵纪守法，具有良好的信誉，无不良征信记录，有过租赁房屋经历的租户需在租赁期间服从管理方管理、认真履行合同（提供承诺书）；

3. 信誉要求：提供竞租人通过“信用中国”（查询内容为是否被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单）；“中国政府采购网”（查询内容为政府采购严重违法失信行为记录名单）查询竞租人信用记录；）并保存网站查询结果截图，加盖投标单位公章后附于竞价响应文件内。**注：自然人：仅提供失信被执行人查询截图复印件，附在竞价响应文件内（<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>）。**

五、其他材料

竞价响应文件要求或竞租人认为有必要附的其他材料

附件：

竞价保证金退还申请

我方_____（公司名称）于____年____月____日参加了_____（项目名称）的投标，并按竞价文件规定按时缴纳了竞价保证金，现竞价流程已圆满完成，特申请退还。

公司账户信息：

- 1、公司名称（自然人名字）：
- 2、开户行：
- 3、账 号：
- 4、授权办理人员联系方式：
- 5、身份证（复印件）：
- 6、银行回单凭证复印件

竞价人（公司公章或自然人签字并按手印）：

法定代表人（签字或盖章）：

申请日期：

备注：

1. 竞价保证金缴纳及退还联系电话：0371-55376830
2. 联系邮箱：zdofficecw@126.com

本项不包含在竞价响应文件中，在发布中标公示后，由竞租人按照文件竞价申请退还。