

郑州铁路职业技术学院
铁英、永安校区对外出租项目（二次）
（二标段）

竞争性谈判文件

采购编号：ZLZB-2022-FW36



采 购 人：郑州铁路职业技术学院

采购代理机构：河南正禄招标代理有限公司

日 期：二〇二二年九月

目 录

第一部分 竞争性谈判公告	3
第二部分 供应商须知	9
供应商须知前附表	10
一、总 则	13
二、谈判文件	13
三、响应文件的编制	14
四、响应文件的上传	15
五、评标与评定	16
六、授予合同	18
第三部分 合同条款及合同格式	19
第四部分 评审办法	25
第五部分 响应文件（格式）	28
一、投标一览表	31
二、投标承诺函格式	32
三、供应商简介	33
四、租赁运作方案	34
五、租赁承诺	35
六、资格证明文件	36
七、谈判保证金证明	37
八、谈判保证金承诺函	38
九、其他	39

第一部分 竞争性谈判公告

郑州铁路职业技术学院铁英、永安校区对外出租项目（二次） 竞争性谈判公告

一、招标条件：

本采购项目为郑州铁路职业技术学院铁英、永安校区对外出租项目（二次），已经河南省财政厅批准，采购人为郑州铁路职业技术学院。现对本项目进行国内竞争性谈判招标，欢迎具有相应资质的潜在供应商参加。

二、项目概况及招标范围：

2.1 项目名称：郑州铁路职业技术学院铁英、永安校区对外出租项目（二次）

2.2 采购编号：ZLZB-2022-FW36

2.3 采购人：郑州铁路职业技术学院

2.4 校区地址：

一标段：河南省郑州市二七区铁英街 23 号；

二标段：河南省郑州市二七区永安街 36 号。

2.5 标段划分：本项目共两个标段

一标段：郑州铁路职业技术学院铁英校区对外出租；

二标段：郑州铁路职业技术学院永安校区对外出租。

2.6 租赁范围：

一标段：郑州铁路职业技术学院铁英校区的房屋、场地及附属物和设备设施，建筑面积为 20970 m²，占地 35.85 亩；

二标段：郑州铁路职业技术学院永安校区的房屋、场地及附属物和设备设施，建筑面积为 29111 m²，占地 25.722 亩。

2.7 租赁期限：

一标段：租赁期 1 年，期满后经双方协商，可逐年续租两次；

二标段：租赁期 3 年。

2.8 租赁用途：

一标段：仅用于开展办学或医护康养类；

二标段：仅用于开展办学。

2.9 本项目招标总报价最低限价为：

一标段：三年最低总报价=第一年租金 950 万元+(第一年租金 950 万元×年递增率 5%+第一年租金 950 万元)+(第二年租金 997.5 万元×年递增率 5%+第二年租金 997.5 万元)，共计 2994.875 万元；

二标段：三年最低总报价=第一年租金 650 万元+(第一年租金 650 万元×年递增率 5%+第一年租金 650 万元)+(第二年租金 682.5 万元 ×年递增率 5%+第二年租金 682.5 万元)，共计 2049.125 万元。

三、供应商资格要求：

3.1 供应商应满足以下要求：

3.1.1 具有独立法人资格，具有相应承租用途资质的证明文件。

3.1.2 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，提供上一年度经审验的财务年审报告，成立时间较短不能提供的，应提交开户银行出具的资信证明；

3.1.3 依法缴纳税收凭据和社会保障资金的证明材料（提供 2022 年度任意三个月的证明材料，新成立企业从成立之日起计算，依法免税的应提供相关证明材料）；

3.1.4 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料（附相关设备和专业技术能力证明材料或承诺书）；

3.1.5 参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录（附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承诺书）；

3.1.6 根据财库[2016]125 号文的规定，被列入“中国执行信息公开网”网站(<http://zxgk.court.gov.cn/shixin/>)的“失信被执行人”、“信用中国”网站(<http://www.creditchina.gov.cn>)的“重大税收违法失信主体”、“中国政府采购网”网站(<http://www.ccgp.gov.cn>)的“政府采购严重违法失信行为记录名单”及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，不得参与本次政府采购活动。采购人、采购代理机构将通过以上要求查询供应商信用记录，信用信息查询的截止时点谈判评审完成前。被列入“中国执行信息公开网”网站的“失信被执行人”、“信用中国”网站的“重大税收违法失信主体”、“中国政府采购网”网站的“政府采购严重违法失信行为记录名单”及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，采购人、采购代理机构拒绝其参与本项目投标，并将查询网页、内容进行截图，以作证据存档。

3.1.7 本次谈判不接受联合体投标（提供非联合体声明）。

3.1.8 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商（供应商），不得参加同一合同项下的政府采购活动。供应商（供应商）需出具承诺函，格式自拟

四、报名须知：

4.1 谈判文件获取时间：时间：2022年09月16日至2022年09月20日（每天上午00:00:00至12:00:00，下午12:00:00至23:59:59，法定节假日除外）

4.2 谈判文件获取方式：凡有意参与的潜在供应商，请登录中招联合招标采购平台（<http://www.365trade.com.cn>）进行项目报名（已在该平台注册过的供应商请直接登录平台进行项目报名，未在该平台注册的供应商请先注册，平台注册为一次性免费注册，注册成功后，可以及时参与平台上所有发布的采购项目）。

4.3 谈判文件售价：300元，平台服务费400元，售后不退。

4.4 潜在供应商须通过平台填写“购标申请”，并上传营业执照副本扫描件、授权委托书扫描件及法人授权委托人身份证扫描件资料，资料全部粘贴到一个word上并转成PDF格式上传，经项目负责人审核报名通过的供应商，请务必在标书售卖截止时间前登录中招联合招标采购平台（<http://www.365trade.com.cn>），进入“我的购物车”界面，选择采购项目进行谈判文件购买操作，否则将无法获取电子版谈判文件。

4.5 谈判文件费用发票由采购代理机构出具，平台服务费发票由平台公司出具，供应商需要发票的，可通过“发票管理”下载平台服务费电子发票。

4.6 供应商完成费用支付后供应商即报名成功，获得下载谈判文件的权限。未在报名截止前支付谈判文件费用的供应商无法获得下载谈判文件权限，且不具备参与本项目投标的资格。

4.7 供应商针对供应商注册、报名、CA证书办理、网上应答操作等相关业务的咨询，请直接拨打中招联合招标采购平台咨询电话为：010-86397110；平台将确保下载者的购买信息在开标前对平台公司有关工作人员保密；如下载者主动与平台公司工作人员联系咨询事宜，则视为下载者主动放弃信息保密的权利，平台公司将不承担任何责任。

4.8 供应商必须在制作电子谈判响应文件之前完成CA证书的办理，并使用CA证书进行加密后才能投标；否则将无法正常投标。CA证书具体办理流程参见中招联合招标采购平台账户中“我的工作台”-“我的CA”-“企业/个人CA”查看，也可拨打中招联合招标采购平台统一服务热线010-86397110进行咨询。

五、响应文件的制作：

5.1 供应商通过主页“下载工具”下载并安装环境检测工具（CA驱动只需装北京CA驱动）；

5.2 安装完成后启动检测工具，逐一安装检测工具中的插件；

5.3 打开从中招联合招标采购平台上下下载的后缀名为.zz1h的电子谈判文件，按提示进行电子谈判响应文件的制作；

5.4 使用 CA 对制作好的电子谈判响应文件进行加密并导出加密的电子谈判响应文件。

六、响应文件的递交：

1、响应文件的上传/递交截止时间：2022 年 09 月 23 日 10 时 30 分（北京时间）。

2、开标地点及评标地点：线上开标室/评标室。

3、加密电子谈判响应文件为“中招联合招标采购平台（<http://www.365trade.com.cn/>）”网站提供的中招联合电子招投标平台响应文件制作工具制作生成的加密版响应文件。加密的电子谈判响应文件（*.zfile 格式）须在投标截止时间前通过“中招联合招标采购平台（<http://www.365trade.com.cn/>）”上传递交。

4、本项目采用“远程不见面”开标方式，远程开标大厅网址为 www.365trade.com.cn，供应商无需到现场参加开标会议，无需到达现场提交原件资料。供应商应当在投标截止时间前，登录远程开标大厅，在线准时参加开标活动并使用 CA 证书进行响应文件解密等。

5、不见面服务的具体事宜请中招联合招标采购平台统一服务热线 010-86397110 进行咨询。

6、逾期上传的或者未上传的响应文件，采购人不予受理。

七、项目要求：

供应商一旦成交须做到以下几点：

7.1 依法经营和管理，证件齐全，按章纳税，无条件服从招标单位及相关执法部门的管理、检查和监督；

7.2 不得转租（包括部分转租）及租赁权转让；

7.3 不得擅自改变房屋结构；

7.4 按合同规定的时间缴纳场地使用费和房屋租赁费及其他相关费用。

八、发布公告的媒介：

本公告在中国采购与招标网、河南省政府采购网、中国招标投标公共服务平台、河南省电子招标投标公共服务平台、郑州铁路职业技术学院招标采购网、中招联合招标采购网同时发布。

九、联系方式：

1. 采购人信息

采购人：郑州铁路职业技术学院

地 址：郑州铁路职业技术学院新校区（郑州市郑东新区鹏程大道 56 号）

联 系 人：王老师

联系电话：0371-60867917

2. 采购代理机构信息

名称：河南正禄招标代理有限公司

地址：河南省郑州市郑东新区通惠路 31 号府苑小区 1 号楼 1 单元 402 号

联系人：陈诗涵

联系方式：0371-53301569

3. 项目联系方式

项目联系人：陈诗涵

联系方式：0371-53301569

第二部分 供应商须知

供应商须知前附表

序号	内 容 规 定
1	项目名称：郑州铁路职业技术学院铁英、永安校区对外出租项目（二次）（二标段） 项目编号：ZLZB-2022-FW36
2	采购人信息 采购人：郑州铁路职业技术学院 地 址：郑州铁路职业技术学院新校区（郑州市郑东新区鹏程大道 56 号） 联 系 人：王老师 联系电话：0371-60867917
3	采购代理机构信息 名称：河南正禄招标代理有限公司 地址：河南省郑州市郑东新区通惠路 31 号府苑小区 1 号楼 1 单元 402 号 联系人：陈诗涵 联系方式：0371-53301569
4	投标有效期：响应文件截止日起60日历天
5	租赁期限：租赁期3年
6	二标段招标控制价：三年最低总报价为 2049.125 万元，年度投标报价最低限价为 650 万元/年，投标报价每年租金递增率最低为 5%，低于以上要求的视为无效投标。
7	加密电子响应文件的上传：加密电子响应文件为“中招联合招标采购平台 (http://www.365trade.com.cn/)”网站提供的中招联合电子招投标平台响应文件制作工具制作生成的加密版响应文件。加密的电子响应文件 (*.zfile 格式) 须在投标截止时间前通过“中招联合招标采购平台 (http://www.365trade.com.cn/)”上传递交。
8	签字和盖章要求：符合第五部分响应文件（格式）的签字、盖章要求。
9	任何对采购文件认为有需要澄清的疑问的潜在供应商，应当在提交首次响应文件截止时间至少 3 日前通过企业身份认证锁(CA 密钥)提交到中招联合招标采购平台交易系统中。未在规定的时间内提出的疑问，采购代理机构不再接受。
10	谈判方式：本项目采用“远程不见面”开标方式，远程开标大厅网址为 www.365trade.com.cn ，供应商无需到现场参加开标会议，无需到达现场提交原件资料。供应商应当在投标截止时间前，登录远程开标大厅，在线准时参加开标活动并使用 CA 证书进行响应文件解密等。
11	招标代理费：国家计价格【2002】1980号文件及发改价格【2011】534号文件规定的收费标准，在领取成交通知书时向采购代理机构支付成交服务费。
12	谈判保证金的形式：由供应商 基本账户 转账至代理公司指定账户 谈判保证金的金额：人民币拾万元整 谈判保证金递交账户：河南正禄招标代理有限公司 谈判保证金递交账号：254676397258

	谈判保证金递交开户银行：中国银行股份有限公司郑州白沙支行 谈判保证金跨行转帐：中国银行中牟支行（行号104491063812） 注： 1. 付款时请简写项目名称+X标段 2. 谈判保证金递交截止时间：2022年09月22日17时00分前截止，按上述方式供应商谈判保证金应于谈判保证金递交截止时间前提交至谈判保证金递交账户，保证金缴纳时间以实际到账时间为准。
13	履约保证金：履约保证金的形式：转账（要求必须从供应商基本账户转出汇至采购人以下帐号）。 单位名称：<u>郑州铁路职业技术学院</u> 开户银行：<u>建行鑫苑现代城支行</u> 帐 号：<u>41001518010050203272</u> 履约保证金的金额：成交价的 10% 履约保证金的缴纳时间：自成交人领取成交通知书之日起15日之内
14	其他事项： 1. 按合同约定依法经营和管理，证件齐全，按章纳税，无条件服从招标单位及相关执法部门的管理，检查和监督； 2. 不得转租及租赁权转让； 3. 不得擅自改变房屋结构； 4. 按合同规定的时间缴纳场地使用费和房屋租赁费及其他相关费用。 以上为租赁承诺最低标准。
15	本项目为标的物现状招租，供应商递交响应文件即表示充分了解标的物现状及其真实性合法性并愿意承租。
16	本项目不统一组织现场勘查，供应商可在指定时间内自行前往实地勘察。 接待实地勘察时间为：2022年09月21日和2022年09月22日，每日上午9:00-11:40，下午15:00-18:00。 联系人：石老师 联系电话：17637100671 标的物地址：河南省郑州市二七区永安街36号。 注：因疫情原因，供应商现场勘查须提前一天与现场勘查联系人联系，提供入校报备所需以下资料：姓名、身份证号、手机号、车牌照号（如有）、48小时内核酸检测截图、健康码及行程码，报备通过后方可进校勘查。
17	远程开标大厅网址：http://www.365trade.com.cn
18	加密电子谈判响应文件解密开始时间：2022年09月23日10时30分 谈判文件上传截止时间：2022年09月23日10时30分
19	报价次数：二次，第二次报价为最终报价（如出现二次报价最高价相等的情况，则最高价相同几家须继续报价，且再次报价不得低于前次报价，直到分出报价差距为止，以此类推。）
20	报价货币：人民币报价
21	是否允许多方案报价：不允许多方案报价，只允许按一个方案报价。

22	谈判小组构成：由采购人代表和有关专家5人及以上的单数组成，其中专家的人数不得少于成员总数的三分之二； 谈判小组的确定：参加谈判的专家在谈判前从相应专家库中随机抽取。
23	租金支付方式：按年支付。
24	初审中，对明显的文字和计算错误按下述原则修正： 1. 如果以文字表示的数据与数字表示的有差别，以文字为准修正数字。如果大小写金额不一致的，以大写金额为准。 2. 如果单价乘以数量不等于总价，以单价为准修正总价，但单价金额小数点有明显错误的除外，如果明细价格相加不等于汇总价格，以明细价格为准。 3. 调整后的价格应对供应商具有约束力，谈判供应商不同意以上修正，其谈判将可能被拒绝。
25	解释权：构成本谈判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，构成合同文件组成内容的，以合同文件约定内容为准，且以专用合同条款约定的合同文件优先顺序解释；除谈判文件中有特别规定外，仅适用于招标投标阶段的规定，按谈判公告、供应商须知、评审办法、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。
26	本项目兼投不兼中：供应商可同时投多个标段，当某一供应商同时被推荐为两个标段的第一成交候选人时，按分包顺序排在前的标段为该标段的第一成交候选人；当该供应商已被推荐为前一标段的成交候选人时视为自动放弃另外包号在后的标段的成交候选资格，不再参与后标段的成交候选人推荐。 例：如 A 供应商同时被一标段和二标段推荐为第一成交候选人，则 A 供应商为一标段第一成交候选人，不再参与二标段的成交候选人推荐。

一、总 则

1. 适用范围

1.1 本谈判文件仅适用于本次招标中所叙述的采购项目。

2. 供应商资质要求

详见竞争性谈判公告

3. 投标费用

供应商为准备和进行投标所发生的费用一概自理。除谈判文件另有规定外，响应文件一律不予退还。

4. 适用法律

本次招标及由本次招标产生的合同受中华人民共和国法律制约和保护。

5. 谈判文件的约束力

供应商一旦购买了本谈判文件并参加投标，即被认为接受了本谈判文件中的所有条件和规定。

二、谈判文件

6. 谈判文件的构成

6.1 谈判文件包括：

- (1) 竞争性谈判公告
- (2) 供应商须知
- (3) 合同条款及合同格式
- (4) 响应文件格式

6.2 供应商应认真阅读和充分理解谈判文件中所有的内容。如果没有满足谈判文件的有关要求，其风险由供应商承担。

7. 谈判文件的答疑

7.1 供应商应仔细阅读和检查谈判文件的全部内容，若有疑问应以书面形式（如传真、信件、电报等）通知招标代理公司。采购人只对在规定时间内（指日历天，下同）前收到的、要求答疑的问题予以答复。

7.2 采购人的答疑将在投标截止时间的3天前以书面形式发给所有购买谈判文件的供应商，但不指明答疑问题的来源。

8. 谈判文件的修改

8.1 在距投标截止时间的 3 天前的任何时间，采购人可发书面补充通知修改谈判文件内容。若采购人投标截止时间前 3 天内发补充通知，则将按规定酌情延长投标截止时间，以保证供应商有合理的时间修编响应文件。

8.2 上述补充通知将发给所有购买谈判文件的供应商，并作为谈判文件的组成部分，供应商在每一次收到补充通知后应以书面形式通知采购人，确认已收到该补充通知。

三、响应文件的编制

9. 投标语言及度量衡单位

9.1 供应商提交的响应文件以及供应商与代理机构就有关招标的所有往来函电均应使用简体中文。

9.2 除谈判文件另有规定外，谈判文件所使用的计量单位，均需采用国家法定计量单位。

10. 响应文件构成

10.1 供应商应参照谈判文件中规定的要求，对租赁用途、经营使用方案、市场风险作简要说明。

10.2 供应商编写的响应文件应包括下列部分：

投标一览表

二、投标承诺函格式

三、供应商简介

四、租赁运作方案

五、租赁承诺

六、资格证明文件

七、谈判保证金证明

八、谈判保证金承诺函

九、其他

11. 投标最低限价

二标段：本标段投标报价三年最低总报价为 2049.125 万元，年度投标报价最低限价为 650 万元/年，投标报价每年租金递增率最低为 5%，低于以上要求的视为无效投标。

12. 技术规格及服务要求的响应

供应商的租赁承诺应不低于谈判文件中服务要求的标准。

13. 证明供应商资格的文件

13.1 供应商应提交证明其有资格参加投标和成交后有能力履行合同的证明文件，作为其响应文件的一部分。

13.2 供应商除必须具有履行合同所必需的设备和服 务的能力外，还必须具备相应的财务、技术方面的能力。

13.3 供应商应填写并提交谈判文件中所附的“资格证明文件”。

14. 谈判保证金

14.1 供应商应提供谈判保证金，金额、交纳时间及方式见前附表；

14.2 未按谈判文件规定提供谈判保证金的供应商，将不予参与谈判；

14.3 未成交供应商的谈判保证金，自成交通知书发出之日起5个工作日内退还；

14.4 成交供应商的谈判保证金，自采购合同签订之日起5个工作日内退还；

14.5 若发生下列情况之一，谈判保证金将被没收：

(1) 在有效期内，供应商自行撤销投标；

(2) 供应商未按谈判文件规定和响应文件承诺签订合同；

(3) 供应商在响应文件中提供虚假材料。

15. 投标有效期

15.1 投标有效期为代理机构规定的开标之日后六十（60）天内。

15.2 在特殊情况下，采购人于原投标有效期满前，可向供应商提出延长投标有效期的要求。这种要求与答复均采用书面形式。供应商可以拒绝采购人的这一要求而放弃投标，谈判保证金将尽快退回，同意延长的供应商既不能要求也不允许修改响应文件。第14条有关谈判保证金的没收和退还的规定在延长期内继续有效。

16. 响应文件签署，详见供应商须知前附表。

四、响应文件的上传

17. 响应文件的上传

17.1 加密电子谈判响应文件的上传：见“供应商须知前附表”。

17.2 谈判响应文件上传截止时间：见“供应商须知前附表”。

17.3 除“供应商须知前附表”另有规定外，供应商上传的谈判响应文件不予退还。

17.4 逾期上传的或者未上传指定系统的谈判响应文件，采购人不予受理。

18. 投标截止日期

18.1 响应文件的递交时间不得迟于“供应商须知”中规定的截止时间，否则将不予接受。

18.2 采购人可以按规定，通过修改谈判文件自行决定酌情延长投标截止日期。在此情况下，谈判文件购买者和供应商的所有权利和义务以及供应商受制的截止日期均应以延长后新的截止日期为准。

19. 迟交的响应文件

19.1 按照第18条的规定，代理机构将拒绝在规定的截止日期后收到的任何响应文件。

20. 响应文件的修改和撤回

20.1 供应商在上传谈判响应文件后，可以在谈判响应文件上传截止时间前修改或撤回其谈判

响应文件。

20.2 谈判结束之日起至谈判响应文件有效期到期之日止，供应商不得实质上修改或撤回其谈判响应文件，否则将没收其投标保证金，按国家有关法律法规进行处理并按谈判承诺函的约定向采购人支付违约赔偿金。

五、评标与评定

21. 评标及评标专家组成

21.1 采购人将在“供应商须知”中规定的时间和地点组织供应商投标。供应商须由法人代表或委托代理人（**出具授权书及身份证原件**）准时参加开标会议，并签名报到以证明其出席；

21.2 按照第 20 条规定，同意撤回的响应文件将不予开封；

21.3 评标顺序按递交响应文件的次序来确定；

21.4 评标由依照相关法律、法规规定组建的谈判小组负责。谈判小组成员，由采购人代表和技术、经济等方面的专家组成。评标专家由采购人和监督单位代表在开标当天从相关专家库中随机抽取。

22. 评标过程的保密

22.1 评标将采取全封闭的方式（不向其他供应商公布、透露其价格等信息）。评标开始后，直至向成交的供应商授予合同时止，凡是与审查、澄清、评价和比较响应文件的有关资料以及成交建议等，均不得向供应商与评定无关的其他人员透露。

22.2 在评标过程中，如果供应商试图在响应文件审查、澄清、比较及授予合同等方面向代理机构和参与评定的人员施加任何影响，都将会导致其响应文件被拒绝。

23. 对响应文件的初审

23.1 评标开始，评标专家即进行评标，并独立开展评标工作。

23.2 为有助于对响应文件的审查、评价和比较，评标专家有权要求供应商对响应文件中含义不明确的内容作必要的澄清或说明，有关澄清或说明的内容应以书面形式提交。

23.3 评标专家将审查响应文件是否完整，有无计算上的错误，是否足额提交谈判保证金，文件签署是否合格，响应文件是否编排有序且符合谈判文件要求。

23.4 评标专家判断响应文件的响应性仅基于响应文件本身的内容，而不寻求外部的证据。未实质上响谈判文件要求的响应文件将被拒绝，供应商不得通过修正或撤销不符之处而使其投标成为实质上响应投标。

23.5 评标专家将首先对各供应商的资格进行审查，审查内容如下：

(1) 法定代表人证明及法定代表人授权委托书；(2) 被授权委托人身份证；(3) 组织机构代码证、税务登记证等相关资质证书；(4) 办学类资质相关证明；(5) 其他相关资格证明文件。

23.6 在评标过程中，凡遇到谈判文件中无界定或界定不清、前后不一致使评委会意见有分歧且又难以协商一致的问题，均由评委会在依法监督的前提下予以表决，获得半数以上同意的即为通过，未获得半数同意的即为否决。

24. 响应文件的比较与评比

24.1 参加评审的人员应严格遵守国家有关保密的法律、法规和规定，并接受有关部门的监督；

24.2 根据法律法规规定，参加评审的有关人员应对整个评审、定标过程保密，不得泄露；

24.3 竞争性谈判小组成员应按规定的程序评审；

24.4 评委在开始评审前，应首先检查每份竞争性谈判响应文件的内容是否完整，是否实质上响应竞争性谈判文件的要求。对于实质上未响应竞争性谈判文件规定的竞争性谈判响应文件，采购人将予以拒绝。对于报价特别异常的，由评委依法认定。

24.5 竞争性谈判小组将对确定为实质上响应竞争性谈判文件要求的竞争性谈判响应文件进行比较评审。

24.6 供应商对评委施加影响的任何行为，都将被取消成交资格。

25. 成交人的确定

竞争性谈判小组应当从质量和服务均能满足采购文件实质性响应要求的供应商中，按照评审价由高到低的顺序提出 3 名成交候选人，并编写评审报告。

采购人应当确定排名第一的成交候选人为成交人。排名第一的成交候选人放弃成交或不按规定向采购人交纳履约保证金的，采购人可以确定排名第二的成交候选人为成交人，依次类推，也可以重新招标。

26. 重新招标和转换招标

26.1 重新招标

有下列情形之一的，采购人将重新招标：

- (1) 投标截止时间止，供应商少于 3 个的；
- (2) 经谈判小组评审后否决所有投标的；
- (3) 谈判小组界定为废标后因有效投标不足 3 个的；
- (4) 采购人根据谈判文件约定条件确认重新招标的。

26.2 转换招标

重新招标后供应商仍少于 3 个或者首次招标并列排名第一的供应商报价相同的，按原审批或核准部门批准的其他方式进行招标，也可以重新招标。

27. 响应文件出现下列情况之一者，应当视为无效响应文件：

(1) 响应文件未按谈判文件中规定加盖供应商公章及未经法定代表人或其委托代理人签字或盖章的；

(2) 不按谈判文件格式规定编制标书，关键内容字迹模糊，无法辨认的；

(3) 资格审查不合格的；

(4) 供应商有弄虚作假行为或提供的证书有虚假、涂改现象的；

(5) 附有采购人不能接受的条件的；

(6) 供应商以他人的名义投标、串通投标，以不正当手段谋取成交的；

(7) 供应商未按谈判文件要求提供谈判保证金的；

(8) 违反国家有关法律法规的；

(9) 本标段投标报价三年最低总报价为 2049.125 万元，年度投标报价最低限价为 650 万元/年，投标报价每年租金递增率最低为 5%，低于以上要求的视为无效投标。

(10) 租赁运作方案不是用于办学类的。

六、授予合同

28. 合同授予标准

28.1 评标专家将根据评标结果向采购人推荐成交候选人；

28.2 采购人根据评标专家的推荐确定最后成交人。

29. 成交通知书

29.1 在投标有效期期满之前，代理机构将以书面形式通知成交人，并确定其响应文件已被接受。

29.2 成交通知书将是合同的一个组成部分。

29.3 采购代理机构将及时通知其他未成交的供应商，并按照第 14 条规定退还其谈判保证金。

30. 甲方授予合同时不得对响应文件做实质性更改

30.1 采购人在授予合同时，不得对响应文件中确定的报价和其他条款、条件作出任何实质性改变。

31. 签订合同

31.1 成交人应按成交通知书指定的时间、地点与采购人签订合同。谈判文件、成交人的响应文件及澄清文件等，均为签订合同的依据。

第三部分 合同条款及合同格式

**郑州铁路职业技术学院铁英、永安校区对外出租项目（二次）（二标段）
租赁合同**

审计编号：

出租方（以下简称甲方）：郑州铁路职业技术学院

承租方（以下简称乙方）：

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《城市房屋租赁管理办法》及有关规定，本着明确权责、互惠互利的原则，经友好协商，就永安校区租赁合同的事项达成如下协议：

第一条 租赁物

1.1 本合同租赁物为郑州铁路职业技术学院永安校区的房屋、场地及附属物和设备设施，建筑面积为 29111 m²，占地 25.722 亩。详见本合同附件一、附件二。

1.2 甲方应在____ 年__月__日前将永安校区的房屋、场地及附属物和设备设施交付乙方。甲乙双方在交付时应签订交接清单，注明房屋、场地及附属物和设备设施的详细状态（甲方提供国有土地使用权证复印件）。

1.3 乙方承诺对本租赁物及附属设备设施现状已充分了解其真实性合法性并表示愿意承租。

1.4 履约保证金

（1）履约保证金额度：为中标价的 10%。

（2）缴纳时间：自中标人领取中标通知书之日起 15 日之内。

（3）履约保证金用途：用于扣除乙方迟延缴纳的相关费用。合同解除及终止之日的时日内，履约保证金的余额，甲方应无息退还乙方。

第二条 租赁用途

2.1 在租赁期限内，乙方承租上述校区的校园场地及房屋设施仅用于投标文件承诺的用途，不得改变租赁用途。

2.2 乙方不得全部或部分转租及租赁权转让，不得用于与招标文件约定的租赁用途不一致的分租经营。

2.3 若乙方违反本条款规定的，甲方有权要求其恢复原状及解除合同，并有权向乙方主张当年租金标准折算日租金的二倍作为违约金，违约金计算时间为甲方要求其恢复原状及解除合同通知送达之日起。

第三条 租赁期限

3.1 租赁期限

3.1.1 租赁期限为三年。合同期限自____年____月____日到____年____月____日止。

3.1.2 甲方确因办学发展需要，有权提前终止合同，但应提前 3 个月书面通知乙方并自通知之日起免收 3 个月租金。其他相关费用乙方应按实际发生金额支付。

3.1.3 租赁期满，如承租方愿意续租，经甲方报请上级主管部门审批同意，可重新签订续租合同，续租期限以上级批复文件为准。

3.2 撤离期

3.2.1 租赁合同到期或甲方根据合同约定的解除合同情形出现，乙方应在合同到期或接到甲方解除合同的通知后 30 日内撤出。

在撤离期内，经甲方查验后乙方可将属于自己的设备设施及货物移出永安校区。超过撤离期限的，每逾期一日，乙方须按照上一年租金标准折算的日租金的 2 倍支付违约金。

3.2.2 如果乙方不继续租用，则乙方应按时交还租赁物。如不能按时交还，每超出交还期一日，乙方须按照上一年租金标准折算的日租金的 2 倍支付违约金。

3.2.3 乙方逾期不撤离的，甲方有权行使法律规定的提存权，由此产生的所有费用由乙方承担，甲方有权申请通过司法途径拍卖提存物，并以拍卖所得抵偿乙方所欠费用。

第四条 租赁费用及其结算

4.1 租赁费用

4.1.1 本条所定义的租赁费用，总费用_____元人民币，包括房屋租赁费、附属设备设施和场地使用费。其中租赁房屋费用为_____元（中标年租金价的 60%）、附属设备设施费用为_____元（中标年租金价的 10%）、场地使用费用为_____元（中标年租金价的 30%）。

4.1.2 租赁费用金额：

第 1 年度租赁费总额_____元；

第 2 年度租赁费总额=_____×（1+每年租金递增率_____%）=_____元；

第 3 年度租赁费总额=_____×（1+每年租金递增率_____%）=_____元。

甲乙双方各自承担其相应的税费。

4.1.3 租赁费用支付

（1）以转账形式支付。

开户银行：建行鑫苑现代城支行

账户名称：郑州铁路职业技术学院

账号：41001518010050203272

（2）支付期限：乙方须按年预付租金，第一年租金的支付时间为合同签订后 10 个工作日内，租金全部到甲方账户后，甲乙双方正式办理校园场地及房屋设施交接手续。

4.1.4 以后每年预付租金的支付时间为上一年度租期结束日期 30 日前一次付清。

4.1.5 租金支付每逾期 1 日，乙方须按照上年度租金标准折算的日租金的二倍作为违约金支付给甲方。

4.2 维修及水、电、气、暖费用的承担

乙方承租甲方的租赁物在交接完毕后，如在使用过程中出现故障，由乙方负责维修或更换，发生的所有费用由乙方承担。

租赁期间所产生的水、电、气、暖等费用均由乙方按照国家有关部门的标准和本合同的约定支付给甲方，由甲方代收代缴。

如乙方交纳不及时，由乙方承担每天万分之五的违约金，水电费用及违约金直接从履约保证金中扣除。

4.3 乙方承担房屋租赁经营期间的增值税、物业费、消防费等相关税费。

4.4 租赁期内，除本条明示的收费项目外，甲方不得另立收费项目向乙方收取本条约定项目以外的费用。

第五条 租赁物安全保卫

5.1 租赁期间，乙方必须认真执行当地政府有关部门关于“治安综合治理”的规定，认真落实“消防法”规定的责任和义务，成立保卫机构。

5.2 防火安全问题

乙方在租赁期间须严格遵守执行《中华人民共和国消防条例》，积极配合出租人主管部门做好消防工作。出租房屋内确因维修等事务需进行临时动火作业时（含电焊、气焊等明火作业），须经出租人同意。乙方负责五防，即防盗窃、防抢劫、防火灾、防爆炸、防治安灾害事故的发生，对发生的五防事故，应及时报案“110”或“119”等部门。因乙方疏于检查防范或保安未能尽职造成的事故损失，乙方承担全部相应责任。

5.3 自甲方正式将租赁物交付乙方使用和管理之日起，乙方承担消防安全、生产安全、治安防范、意外伤害等安全责任及由此引起的所有经济损失。

5.4 甲方享有对乙方安全保卫工作监督检查的权利，乙方应自觉接受甲方的监督检查。

5.5 乙方应配合甲方按当地政府相关规定完成该校区出租备案手续，并提供相关资料，无条件完成当地政府相关部门对出租物消防安全等检查提出的整改要求，并承担相关费用。

第六条 租赁物的修缮及改造

6.1 乙方在不改变租赁物建筑结构和功能的前提下，可进行适当的修缮、改造，但须将书面方案交甲方审查同意。经甲方同意后乙方可进行必要的修缮、改造、增设设备、设施，所需费用由乙方自己承担。

6.2 乙方在原有租赁物上增添的附属物，乙方在撤离时，应按照甲方的要求恢复原状且不得向甲方主张其他任何费用。

第七条 甲方权利和义务

7.1 甲方保证出租给乙方的租赁物的产权关系清晰,没有共有人, 没有抵押权人,也不存在其他权益争议。

7.2 甲方应严格履行本合同约定的义务,不得有碍乙方正常使用和经营的行为。

第八条 乙方权利和义务

8.1 乙方承诺严格按本合同履行其义务,如未履行义务或履行义务不当造成甲方损失的,或造成第三方损失,致使第三方要求甲方承担责任的,乙方应赔偿全部损失。

8.2 合同期内,乙方若因自身原因提前解除本合同,须提前三个月以书面形式通知甲方,乙方应归还租赁物,结清租赁费用和水电气暖等所有相关费用,并另支付3个月租金作为违约金。

8.3 乙方应定期或不定期对出租的房屋及附属设备设施进行维修保养并承担全部费用,确保正常、安全使用。因维修保养不当或者不及时,致使租赁物不能正常使用的,视为乙方违约,乙方应按当年租金总额的30%承担违约责任。

第九条 违约责任

9.1 乙方如不能按时缴纳租金及其他相关费用,每逾期1日,乙方须按照上年度租金标准折算的日租金的二倍作为违约金支付给甲方。

9.2 逾期超过30天的,乙方应向甲方赔偿相当于一年租赁费用的30%作为违约金,合同继续履行。

9.3 逾期超过60天的,除赔偿相当于一年租赁费用的违约金外,甲方有权解除本合同。

第十条 保密责任

10.1 甲乙双方对在签订、履行本合同过程中知悉的对方商业秘密、对方提供的资料、以及对本合同内容均负有保密义务,不得向第三者公开、泄露及不正当使用。

10.2 公开、泄露或不正当使用该商业秘密,给对方造成损失的,须承担全部赔偿责任。

第十一条 免责情形

11.1 因不可抗力、国家政策调整或政府行为等原因致使合同不能继续履行或造成损失,甲乙双方互不承担责任。

11.2 因11.1原因而终止合同时,租赁费用按照实际使用时间计算,不足整月的按实际天数计算,多退少补。

第十二条 争议解决

凡因执行本合同所发生的争议，甲乙双方应通过友好协商解决；如果协商不能解决的，任何一方可向郑州市二七区人民法院提起诉讼。

第十三条 合同终止

租赁期满，合同自动终止。

第十四条 其他

14.1 合同份数：本合同一式八份，甲乙双方各执四份。

14.2 合同生效：甲乙双方签字并盖章后生效。

14.3 本合同未尽事宜双方协商解决。

14.4 合同附件：见附件一、二、三。

附件一：租赁房屋资料清单。

附件二：附属物及设备设施清单。

附件三：永安校区场地位置图。

甲方（签字盖章）

乙方（签字盖章）

法定代表人：

法定代表人：

联系人：

联系人：

年 月 日

年 月 日

合同签订地点：

第四部分 评审办法

一、评审方法

最高评标价法。

最高评标价法，是指质量和服务均能满足采购文件实质性响应要求，且最后报价最高的为成交供应商的评审办法。

二、评审原则

评审专家应当严格遵守评审工作纪律,按照客观、公正、审慎的原则,根据谈判文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。评审专家发现谈判文件内容违反国家有关强制性规定或者谈判文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行时,应当停止评审并向采购人或者采购代理机构书面说明情况。

三、确定成交供应商

谈判小组根据全体谈判小组成员签字的原始评标记录和评审结果编写评审报告，并向采购人提交书面评审报告。

采购人按照评审报告确定的成交候选供应商名单按顺序确定成交供应商。

附件 1：资格审查表

序号	审查项目	审查标准
1	营业执照或事业单位法人证书或执业许可证等证明文件或自然人的身份证明	符合谈判文件规定
2	法定代表人（或非法人组织负责人）身份证明书	符合谈判文件规定
3	法定代表人（或非法人组织负责人）授权委托书（如适用）	符合谈判文件规定
4	财务状况报告的证明文件	符合谈判文件规定
5	依法缴纳税收凭据和社会保障资金的证明材料	符合谈判文件规定
6	具备履行合同所必需的设备和专业技术能力相关证明文件或声明函	符合谈判文件规定
7	参加政府采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明	符合谈判文件规定
8	信用记录（采购人或采购代理机构将按照谈判文件规定的审查期间内进行查询）	符合谈判文件规定
9	单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商（供应商），不得参加同一合同项下的政府采购活动	符合谈判文件规定
10	本项目其他资格要求	符合谈判文件规定

附件 2：符合性审查表

序号	审查项目	审查标准
1	响应函	符合谈判文件规定
2	有效期	符合谈判文件规定
3	签字盖章要求	符合谈判文件规定
4	租赁用途	符合谈判文件规定
5	响应报价	符合谈判文件规定
6	其他符合性证明材料	响应谈判文件实质性要求

第五部分 响应文件（格式）

郑州铁路职业技术学院铁英、永安校区对外出租
项目(二次) (二标段)

响 应 文 件

(采购编号:)

供应商: _____ (企业电子签章或公章)

法人代表或委托代理人: _____ (个人电子签章或签字)

年 月 日

目 录

- 一、投标一览表
- 二、投标承诺函格式
- 三、供应商简介
- 四、租赁运作方案
- 五、租赁承诺
- 六、资格证明文件
- 七、谈判保证金证明
- 八、谈判保证金承诺函
- 九、其他

一、投标一览表

项目名称	郑州铁路职业技术学院铁英、永安校区对外出租项目（二次） （二标段）
供应商名称	
租赁期限	租赁期 3 年
投标总报价	其中： 1. 租金投标报价（元/年） 大写：_____ 小写：_____ 2. 年租金递增率报价为：_____ % （注：年租金递增率百分比须为固定数值） 3. 总计：（此处填写供应商三年合计投标总报价，此价格为报价 评审依据） 大写：_____ 小写：_____ _____
投标有效期	响应文件截止日起 60 日历天
备 注	

供应商名称：（企业电子签章或公章）

法人代表或委托代理人：（个人电子签章或签字）

日 期： 年 月 日

二、投标承诺函格式

致：

根据贵方项目的谈判文件，正式授权下述签字人（姓名和职务）代表我方（单位名称），全权处理本次项目投标的有关事项。

据此函，签字人兹宣布同意如下：

（1）我方已详细审核全部谈判文件及其有效补充文件，我方知道必须放弃提出含糊不清或误解问题的权利。

（2）我方同意从规定的开标日期起遵循本响应文件，并在规定的投标有效期内均具有约束力。

（3）如果在开标后规定的投标有效期内撤回响应文件或成交后拒绝签订合同，我方愿意承担预约合同违约责任。

（4）同意向贵方提供贵方可能另外要求的与投标有关的任何证据或资料，并保证我方已提供的和将要提供的文件是真实的、准确的。

（5）一旦我方成交，我方将根据响应文件的规定，严格履行合同的 responsibility 和义务。

（6）一旦我方成交，我方同意按国家计价格【2002】1980 号文件及发改价格【2011】534 号文件规定的收费标准，在领取成交通知书时向采购代理机构支付成交服务费。

（7）与本投标有关的正式通讯地址为：

地址：电话：

供应商授权代表姓名（个人电子签章或签字）：

供应商名称（企业电子签章或公章）：

日期： 年 月 日

三、供应商简介

四、租赁运作方案

供应商对租赁方案的用途规划、潜在获利能力、社会效益、持续经营租赁能力、合理性、可行性作出说明并制订安全文明租赁管理措施。

五、租赁承诺

外部环境协调与合法诚信经营管理方面的承诺；加强对租赁物消防安全管理的承诺；按时足额交纳水电等各项费用的承诺；承诺在合同期满未能续租或者解除合同的情况下应及时清空房屋并无条件将房屋退还出租方；其它承诺。

六、资格证明文件

七、谈判保证金证明

附转账凭证、开户许可证的扫描件或复印件

供 应 商： （盖章）

法定代表人或授权代理人： （签字或盖章）

日 期： _____年____月____日

八、谈判保证金承诺函

致（采购人）：

我公司在（采购项目名称：____，标段：____采购项目编号：____）采购中若获成交，我公司保证在领取成交通知书后 15 日内与采购人签订合同。否则，我公司自愿被采购人没收投标保证金，由此产生的一切法律后果和责任由我公司自行承担。我公司声明放弃对此提出任何异议和追索的权利。

特此承诺。

供应商名称（企业公章）：

日期： 年 月 日

九、其他

附件一：租赁房屋资料清单

永安校区房屋构筑物登记表

面积单位：平方米

金额单位：元

顺 号	资产名称	坐落位置	建筑结构	竣工日期	建筑面积	使用面积	地下建 筑面积	地下使 用面积	原值
1	1#综合教学楼	永安校区	02	19901230	6034	5527			1,610,000.00
2	2#综合教学楼	永安校区	02	19921230	4781	4293			2,343,292.63
3	3#学生宿舍楼	永安校区	03	19851230	3938	2953			2,362,800.00
4	4#学生宿舍楼	永安校区	03	19971230	2897	2173			2,413,513.08
5	学生教工食堂	永安校区	02	19991230	4483	3810			5,417,559.08
6	钢琴房楼	永安校区	03	19900530	206	154			100,000.00
7	汽车库	永安校区	02	19900530	246	209			100,000.00
8	仓库用房	永安校区	03	20030530	385	289			300,000.00
9	锅炉房	永安校区	02	19961230	541	460			841,380.00
10	东操场(塑胶跑道)	永安校区	05	19991231	3200	3200			41,8319.00
11	西塑胶球场	永安校区	05	20021225	2400	2400			54,9756.00
	合计				29111	25468			16456619.79

建筑结构：01 钢结构、02 钢混结构、03 砖混、04 砖木、05 其他；

附件二：永安校区场地位置图

