**北林孵化器配套餐厅用房租赁项目**

**(第二次)**

**招标文件**

**招标编号：BMCC-ZC23-0609/1**

**[北林招（服）[ZB2023]016号(第二次)]**

****

**北京明德致信咨询有限公司**

**二○二三年十二月**

**目 录**

[第一章 招标公告（投标邀请） 3](#_Toc150435410)

[第二章 投标人须知资料表 5](#_Toc150435418)

[第三章 投标人须知 6](#_Toc150435419)

[一 说 明 6](#_Toc150435420)

[二 招标文件 7](#_Toc150435424)

[三 投标文件的编制 9](#_Toc150435428)

[四 投标文件的递交 12](#_Toc150435436)

[五 开标及评标 14](#_Toc150435440)

[六 确定中标 20](#_Toc150435448)

[第四章 合同条款 24](#_Toc150435456)

[第五章 附件——投标文件格式 38](#_Toc150435463)

[附件1　　　　投标书（格式） 39](#_Toc150435464)

[附件2　　　　投标一览表 41](#_Toc150435465)

[附件3　　　　项目偏离表 42](#_Toc150435466)

[附件4　　　　资格证明文件（格式） 43](#_Toc150435467)

[附件5　　　　法定代表人授权书(格式) 51](#_Toc150435468)

[附件6　　　　业绩证明材料及人员配备 52](#_Toc150435469)

[附件7　　　　经营方案 54](#_Toc150435471)

[附件8　　　　安全、质量保护措施及合理化建议方案 55](#_Toc150435472)

[附件9　　　　卫生、环境保障方案 56](#_Toc150435473)

[附件10　　　　增值服务方案 57](#_Toc150435474)

[第六章 服务需求一览表及技术规格 58](#_Toc150435475)

# 第一章 招标公告（投标邀请）

项目概况

北林孵化器配套餐厅用房租赁项目(第二次)的潜在投标人应在**北京明德致信咨询有限公司官网报名**获取招标文件，并于2023年12月26日9点30分（北京时间）前递交投标文件。

**一、项目基本情况**

1.项目编号：BMCC-ZC23-0609/1[北林招（服）[ZB2023]016号(第二次)]

2.项目名称：北林孵化器配套餐厅用房租赁项目(第二次)

3.合同履行期限：经营期3年。

4.本项目不接受联合体投标。

5.预算金额、采购需求

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **包号** | **分包名称** | **面积** | **位置** | **最低年租赁费** | **简要技术需求或服务要求** | **经营期** |
| 01 | 北林孵化器配套餐厅用房租赁 | 351.11平方米  （建筑面积） | 北京市海淀区林大北路11-2号 | 87.15万元  （6.8元/天·平方米） | **项目概述**  本项目为北林孵化器配套餐厅用房租赁项目(第二次)，房屋最初为单层砖混结构，现有装修及结构为承租方投资改造，甲方不保证该房屋现状装修作为本次招租交付条件。  （具体内容及要求详见招标文件） | 3年 |

**二、申请人的资格要求**

1.合格投标人：满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定。

2.本项目的特定资格要求：**投标人须具有国家行政主管部门颁发有效的《食品经营许可证》；**本项目不接受联合体投标；遵守国家有关法律、法规、规章；须按规定获取招标文件，否则没有资格投标。

**三、获取招标文件**

（1）时间：**自招标公告发布之日起至2023年12月12日上午09:00-11:30，下午13:00至17:00止**（北京时间，法定节假日除外）。

（2）地点：北京明德致信咨询有限公司官网（http://www.zbbmcc.com）。

（3）获取方式及售价：本项目只接受汇款。**每包人民币500元**。**（注：汇款时必须备注BMCC-ZC23-0609/1报名费，电汇或网银须于“获取招标文件截止时间”前到账）**

公司名称：北京明德致信咨询有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司北京东升路支行

帐 号：0200 0062 1920 0492 968。

供应商须登录北京明德致信咨询有限公司官网（http://www.zbbmcc.com）点击右上角“项目报名”**选择编号“BMCC-ZC23-0609/1”**完整填写报名信息并上传报名费转账凭证（电汇或网银必须于**2023年12月12日17:00**前到账）提交报名申请（如招标文件要求提供其他报名材料，须一并上传，未明确要求的默认不需要），报名审核结果会在1个工作日内以短信形式发送至报名联系人手机，请留意查收。超过1个工作日未收到审核结果通知，可拨打010-82370045进行咨询。

**电子版招标文件的获取：报名成功后电子版招标文件将于截止报名后以邮件形式发送至报名登记邮箱。**

**四、提交投标文件截止时间、开标时间和地点**

时间：2023年12月26日9点30分（北京时间）。

地点：北京市海淀区学院路30号科大天工大厦B座17层1706室第四会议室。（提示：楼层较高，请供应商预留递交文件时间提前到场）。

**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.发布公告的媒介：本公告在中国政府采购网、北京林业大学采购与招标管理中心官网发布。

2.投标文件请于投标当日（投标截止时间之前）递交至投标地点，逾期递交的文件恕不接受。

3.届时请投标人派代表参加开标仪式。参与开标仪式的人员应佩戴口罩、携带身份证。

4.如本公告内容和招标文件内容不一致，以招标文件为准。

**七、对本次招标提出询问，请按以下方式联系。**

**1.采购人信息：北京林业大学**

采购人地址：北京市海淀区清华东路35号

采购项目联系人：李老师

采购项目联系方式：010-62337427

**2.采购代理机构信息：北京明德致信咨询有限公司**

地 址：北京市海淀区学院路30号科大天工大厦B座17层1709室

邮 编：100083

开户银行：中国工商银行股份有限公司北京东升路支行

帐 号：0200 0062 1920 0492 968

联系部门：招标事业部

项目联系人：韩伯阳、杜畅、王希、吕绍山、颜华

联系电话：010－82370045/17600207104

电子邮箱：bjmdzx@vip.163.com

# 第二章 投标人须知资料表

本表是关于投标人须知的具体补充和修改，如有矛盾，应以本表为准。如本表和招标公告（投标邀请）中的内容有矛盾，也以本表为准。

|  |  |
| --- | --- |
| 条款号 | **内 容** |
| 1.1 | 采购人：北京林业大学  联系方式：62337427  采购代理机构：北京明德致信咨询有限公司  联系方式：82370045 |
| 11.1 | 投标保证金：**最低年租赁费（87.15万元）的1.5％**。 |
| 11.5 | 中标服务费为：按《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）及《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》（发改办价格[2003]857号）执行，按年租赁费差额定率累进法计算并下浮30%（如不足3000.00元，按3000.00元收取），按包由中标人支付。 |
| 12.1 | 投标有效期：　90天 。 |
| 13.1 | 投标文件：正本：　　1　　份，副本：　　5　份；U盘 1 份。  （需包含有签字盖章的正本PDF版扫描件及可编辑的WORD版投标文件各一份） |
| 15.1 | 投标截止时间：**2023年12月26日9:30（北京时间）** |
| 17.1 | 开标时间：同投标截止时间。  投标、开标地点：**北京市海淀区学院路30号科大天工大厦B座17层1706室第四会议室。（提示：楼层较高，请供应商预留递交文件时间提前到场）。** |
| 21.3 | 评标方法：综合评分法。 |
| 24.1 | 中标候选人：评标委员会按投标人须知第21.3条的要求确定各包中标候选人 |
| 适用于本投标人须知的额外增加的变动： | |
|  | 合同数量增加变更：不超过10％。 |

# 第三章 投标人须知

## 一 说 明

### 1. 招标采购单位及合格的投标人

* 1. 招标采购单位：系指采购人及其委托的采购代理机构。采购代理机构包括集中采购机构和依法经财政部门认定资格的其他采购代理机构。本项目的采购人：北京林业大学；采购代理机构：北京明德致信咨询有限公司。

**1.1.1 本项目相关程序及内容为参考北京林业大学管理制度执行。**

1.2 满足以下条件的投标人是合格的投标人，可以参加本次投标：

1.2.1 中华人民共和国境内具有独立承担民事责任能力的供应商，包括法人、其他组织或者自然人。

1.2.2 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，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。

1.2.3 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。

1.2.4 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得同时参加同一包号的采购活动；为某一包号提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的供应商，不得再参加该包的其他采购活动。本项目的采购代理机构及其分支机构不得参加本项目的投标或者代理投标。

1.2.5 通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）和中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）查询信用记录（截止时点为投标截止时间），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供应商，没有资格参加本项目的采购活动。

**1.2.6 投标人须具有国家行政主管部门颁发有效的《食品经营许可证》，须提供证书复印件加盖公章。**

1.2.7 必须按规定获取招标文件，否则没有资格投标。

1.2.8 不接受联合体投标。

1.3 投标人在投标过程中不得向招标采购单位或评标委员会行贿或者采取不正当手段，影响其正常决策行为。一经发现，其投标人资格将被取消。

1.4 招标采购单位在任何时候发现投标人提交的投标文件内容有下列情形之一时，有权追究投标人的责任：

1.4.1 提供虚假的资料；

1.4.2 在实质性方面失实。

1.5 采购当事人之间不得相互串通投标。

### 2． 资金来源

**2.1 本项目为房屋租赁，资金由承租方支付。**

### 3． 投标范围和投标费用

3.1 投标人可对本招标文件规定的一个或多个包号进行投标，但不得将一个包号的内容拆开进行投标（即不能只对一个包的部分内容进行投标）。

3.2 投标人应承担所有与准备和参加投标有关的费用，不论投标的结果如何，招标采购单位均无承担的义务和责任。

## 二 招标文件

### 4. 招标文件构成

4.1 要求提供服务内容及详细技术需求、投标须知和合同条件等在招标文件中均有说明。

招标文件共八章，内容如下：

1. 招标公告（投标邀请）
2. 投标人须知资料表
3. 投标人须知

第四章 　合同条款

第五章 附件——投标文件格式

第六章　服务需求一览表及技术规格

4.2 投标人应认真阅读招标文件所有的事项、格式、条款和技术规范等。如投标人没有按照招标文件要求提交全部资料，或者投标文件没有对招标文件在各方面都做出实质性响应是投标人的风险，并可能导致其投标无效。

4.3 除非有特殊要求，招标文件不单独提供服务地的自然环境、气候条件、公用设施等情况，投标人被视为熟悉上述与履行合同有关的一切情况。

### 5. 投标人要求对招标文件的澄清

5.1 任何要求对招标文件进行澄清的投标人，均应以书面形式通知招标采购单位。招标采购单位对投标人在按规定获取招标文件后七个工作日内提交的澄清要求，应在收到澄清要求后七个工作日内以书面形式予以答复，必要时对招标文件进行澄清或修改。

### 6. 招标采购单位对招标文件的澄清或修改

6.1 招标采购单位对已发出的招标文件进行必要澄清或者修改的，应当在原公告媒体上发布澄清（更正）公告。澄清或修改不得改变采购标的和资格条件。澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，应当在招标文件要求的投标截止时间至少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，应当顺延提交投标文件的截止时间。

6.2 招标文件的澄清或修改为招标文件的组成部分，对所有投标人均具有约束力。投标人在收到澄清或修改的书面通知后，应在一个工作日内向采购代理机构回函确认，否则招标采购单位将视为其已完全知道并接受此澄清或修改的内容。

## 三 投标文件的编制

### 7. 投标语言及投标文件中计量单位的使用

7.1 投标文件必须使用中文（如有外文材料，均需翻译成中文，评标时以中文为准）。

7.2 投标文件中所使用的计量单位，除招标文件中有特殊要求外，应采用中华人民共和国法定计量单位。

### 8. 投标文件构成

8.1 投标人应完整地按招标文件提供的投标文件格式填写投标文件，投标文件应包括以下内容：

附件1——投标书（格式）

附件2——投标一览表（格式）

附件3——项目偏离表（格式）

附件4——资格证明文件

4-1 法人或其他组织的营业执照等证明文件

4-2 纳税证明

4-3投标人的财务状况报告

4-4 社会保障资金缴纳记录

4-5具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料

4-6 近三年经营活动中无重大违法记录声明

4-7招标文件要求的和投标人认为必要的其他资格证明文件

附件5——法定代表人授权书（格式）

附件6——业绩证明材料及人员配备

附件7——经营方案

附件8——安全、质量保护措施及合理化建议方案

附件9——卫生、环境保障方案

附件10——增值服务方案

8.2 除上述8.1条外，投标文件还应包括本须知第9条的所有文件。

### 9. 证明服务的合格性和符合招标文件规定的文件

9.1 投标人应提交证明文件，证明其拟供的合同项下的服务的合格性符合招标文件规定。该证明文件是投标文件的一部分。

9.2 上款所述的证明文件，可以是文字资料、图纸和数据，它包括：

9.2.1 技术方案、项目实施方案、售后服务方案及招标文件要求投标人提供的其他技术文件等。

9.2.2 对照招标文件技术规格，说明所提供服务已对招标文件的技术规格做出了实质性的响应，或申明与技术规格条文的偏差和例外【关于第六章“服务需求一览表及技术规格”的所有投标偏差和例外均逐条写入“项目偏离表”（附件3），需逐条点对点进行应答，关于文件其它内容的投标偏差和例外均写入“项目偏离表”（附件3）。

### 10. 投标报价

10.1 所有投标均以**人民币报价，不接受其他货币的报价。**投标人的投标报价应遵守“中华人民共和国价格法”。该报价为在采购人指定地点完成本项目所需服务的全部费用，含相关税费及相关服务费等一切可能发生的费用。

10.2 为了方便评标委员会对投标文件进行比较，投标人可根据本须知10.3条的规定将投标价分成几部分，并不限制采购人以上述任何条件订立合同的权利。

10.3 投标人所报的投标报价在合同履行过程中是固定不变的，不得以任何理由予以变更。任何包含价格调整要求的投标，将被视为无效投标。

10.4 每个投标人所投每个包号只能有一个投标方案和报价，否则其该包投标将被视为无效。

### 11. 投标保证金

11.1 投标人应提供第二章“投标人须知资料表”中11.1条要求的投标保证金，并作为其投标的一部分**（和投标文件同时提交，详见14.3条要求）**。

11.2 投标保证金是为了保护招标采购单位免遭因投标人的行为蒙受损失而要求的。

下列任何情况发生，投标保证金将不予退还：

（1）投标人在投标有效期内撤销投标文件的；

（2）投标人在投标文件中提供虚假材料的；

（3）除因不可抗力或招标文件认可的情形以外，中标人放弃中标或者不按本须知的规定与采购人签订合同的；

（4）投标人与采购人或其他投标人恶意串通的；

（5）招标文件规定的其他情形。

11.3 投标保证金可采用下列形式之一：

京津地区：支票/汇票/电汇/网银/金融机构、担保机构出具的保函；

其它地区：汇票/电汇/网银/金融机构、担保机构出具的保函；

投标保证金的接收单位为**北京明德致信咨询有限公司**。

11.4 未按规定提交投标保证金的投标将被视为无效投标。投标人同时对多个包号进行投标时，投标保证金可合并提供，投标人须注明投标的各包投标保证金金额。投标保证金总额不足且无法判定是哪一个或多个包号不足的，涉及的所有包号将均被视为无效投标。

11.5 中标人的投标保证金，在与采购人签订合同后5个工作日内无息退还。未中标的投标人的投标保证金将于中标通知书发出之日起5个工作日内无息退还。中标人在领取中标通知书时须向采购代理机构缴纳中标服务费（具体标准见第二章）。

11.6 招标采购单位逾期退还投标保证金的，除应当退还投标保证金本金外，还应当按中国人民银行同期贷款基准利率上浮20％后的利率支付超期资金占用费，但因投标人自身原因导致无法及时退还的除外。

### 12. 投标有效期

12.1 投标应在规定的投标截止日起的 90 天内保持有效，投标有效期不满足要求的投标将被视为无效投标。

12.2 招标采购单位可根据实际情况，在原投标有效期截止之前，要求投标人同意延长投标文件的有效期。接受该要求的投标人将不会被要求和允许修正其投标，且本须知中有关投标保证金的要求将在延长了的有效期内继续有效。投标人也可以拒绝招标采购单位的这种要求，其投标保证金将予以退还。上述要求和答复都应以书面形式提交。

### 13. 投标文件的签署及规定

13.1 投标人应准备投标文件正本 1份和副本 5 份，每份投标文件须清楚地标明“正本”或“副本”，若正本和副本不符，以正本为准。另外投标人还需提供电子版投标文件1份（U盘）（需包含有签字盖章的正本PDF版扫描件及可编辑的WORD版投标文件各一份），若电子版投标文件和书面投标文件不符，以书面投标文件为准。

13.2 投标文件的正本需打印或用不退色墨水书写，并由投标人的法定代表人或经其正式授权的代表在投标文件上规定位置签字（全名）并加盖单位公章。 授权代表须有书面的“法定代表人授权书”（标准格式附后），并将其附在投标文件中。投标文件应装订牢固、目录清楚、页码准确，副本可采用正本的复印件。

13.3 任何行间插字、涂改和增删，必须由投标文件签字人在修改处签字并加盖公章。

13.4 投标文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由投标人负责。

13.5 投标人为自然人的，只须按要求签字，投标文件所有加盖公章的要求均不适用。

## 四 投标文件的递交

### 14. 投标文件的密封和标记

* 1. 投标时，投标人应将投标文件正本密封装在单独的信封（箱）中，将所有的副本一起密封装在单独的信封（箱）中，且在信封正面标明“正本”“副本”字样。电子版投标文件可单独密封，也可和投标文件正本一起密封。
  2. 为方便开标唱标，投标人应将 “投标一览表”单独密封，并在信封上标明“投标一览表”字样，在投标时单独递交。
  3. 为方便核查投标保证金，投标人应将“投标保证金”单独密封，并在信封上标明 “投标保证金”字样，在投标时单独递交（若投标保证金采用电汇方式，提供电汇底单复印件，投标人授权代表签字并加盖公章。若采用网银方式，提供转账网页打印件，投标人授权代表签字并加盖公章）。
  4. 如果投标人虽然未能按照上述14.1-14.3条规定对投标文件进行密封，但只要投标文件密封完好的，招标采购单位不得拒收。
  5. 所有信封（箱）上均应：

1）清楚标明递交至规定的投标地址。

2）注明项目名称、招标编号和“在 （开标日期、时间 ） 之前不得启封”的字样。

3）在信封（箱）的封装处加盖投标人公章。

14.6 所有信封（箱）上还应写明投标人名称和地址，以便若其投标被宣布为“迟到”投标时，能原封退回。

14.7 如果投标人未按上述要求密封及加写标记，招标采购单位对投标文件的误投或过早启封概不负责。

### 15. 投标截止期

15.1 投标人应在规定的投标截止日期和时间前，将投标文件密封送达至招标采购单位，送达地点应是招标文件中规定的地址。招标采购单位收到投标文件后，应当如实记载投标文件的送达时间和密封情况，签收保存，并向投标人出具签收回执。任何单位和个人不得在开标前开启投标文件。逾期送达、未密封或密封不完好的投标文件，招标采购单位应当拒收。

15.2 招标采购单位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，招标采购单位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. 投标文件的修改、补充与撤回

16.1 投标人在提交投标文件后，可在投标截止时间前对其投标文件进行修改、补充或撤回，但必须有修改、补充或撤回的书面通知并由法定代表人或正式授权的投标人代表签字并加盖公章。

16.2 投标人对投标文件的补充或修改通知还须进行密封和标记（注明项目名称、招标编号、“补充或修改通知”等）。

16.3 在投标截止期之后，投标人不得修改、补充或撤回其投标文件（评标委员会要求的澄清除外）。

16.4 在投标有效期内，投标人不得撤销其投标。

16.5 投标人在投标截止时间前撤回已提交的投标文件的，招标采购单位应当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，但因投标人自身原因导致无法及时退还的除外。

## 五 开标及评标

### 17. 开标

17.1 招标采购单位应当按招标文件的规定，在投标截止时间的同一时间和预先确定的地点组织公开开标。开标时邀请所有投标人代表、采购人和有关方面代表参加，评标委员会成员不得参加开标活动。参加开标的代表应签名报到以证明其出席。投标人因故不能派代表出席开标活动，事先应书面（信函、传真）通知采购代理机构，并承诺认可开标结果，否则视同认可开标结果。

* 1. 开标时，由投标人或其推选的代表检查投标文件的密封情况，经确认无误后，由招标采购单位当众宣读投标人名称、投标价格、价格折扣、书面修改和撤回投标的通知、是否提交了投标保证金等。对于投标人在投标截止期前递交的投标声明，在开标时当众宣读，评标时有效。

投标人不足3家的，不得开标。

* 1. 除了原封退回投标截止期后收到的投标文件、未密封或密封不完好的投标文件之外，开标时不得拒收任何投标文件。

17.4 招标采购单位将对唱标内容做开标记录，由投标人代表和相关工作人员签字确认。

17.5 投标人代表对开标过程和开标记录有疑义，以及认为招标采购单位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。招标采购单位对投标人代表提出的询问或者回避申请应当及时处理。

17.6 开标结束后，招标采购单位应当对投标人的资格进行审查（见本须知第19条和第20条相关要求）。合格投标人不足3家的，不得评标。

### 18. 组建评标委员会

18.1 评标委员会根据采购有关要求和本次招标项目的特点进行组建，并负责评标工作。

### 19. 投标文件的初审与澄清

19.1 投标文件的初审分为资格性审查和符合性审查。

19.1.1 资格性审查指依据法律、法规和招标文件的规定，由招标采购单位在开标后对投标文件中的资格证明等文件进行审查，以确定投标人是否具备投标资格。

19.1.2 符合性检查是指评标委员会依据招标文件的规定，对符合资格的投标人的投标文件进行审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求。

19.2 投标文件的澄清

19.2.1 对于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，评标委员会应当以书面形式要求投标人作出必要的澄清、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。

* + 1. 澄清文件将作为投标文件内容的一部分。

19.2.3 算术错误将按以下方法更正：

（1）大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

（2）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；

（3）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。

同时出现两种以上不一致的，按照上述规定的顺序进行修正。修正后的报价按照本须知第19.2.1条的规定经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。

### 20. 投标偏离与非实质性响应

20.1 对于投标文件中不构成实质性偏差的不正规、不一致或不规则，评标委员会可以接受，但这种接受不能损坏或影响任何投标人的相对排序。

20.2 在比较与评价之前，根据本须知的规定，招标采购单位/评标委员会要审查投标人是否符合规定的资格条件、每份投标文件是否实质上响应了招标文件的要求。实质上响应的投标应该是与招标文件的全部实质性要求相符。对关键条款，例如关于投标保证金、适用法律、缴税、付款等内容的偏离、保留和反对，将被认为是实质上的偏离。招标采购单位/评标委员会决定投标人是否符合资格、投标文件是否对招标文件作出了实质性响应只根据投标文件本身的内容，而不寻求外部的证据（获取招标文件信息查询、信用查询除外）。

20.3 不符合资格要求的投标或没有进行实质性响应的投标将被视为无效投标。投标人不得通过修正或撤销不符合要求的偏离或保留从而使其投标成为有效投标。如发现下列情况之一的，投标人的投标将被视为无效投标：

1. 未按规定要求交纳投标保证金的；
2. 投标文件未按照招标文件附件1至附件5规定要求签字、盖章的；
3. 不符合合格投标人条件的，包括通过“信用中国”网站（[www.creditc](http://www.creditc)hina.gov.cn）和中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）进行查询（截止时点为投标截止时间），发现有被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人、政府采购严重违法失信行为记录名单供应商的（保留查询记录网页打印件）；
4. 未按照要求提供资格证明文件的；
5. 投标报价低于招标文件中规定的预算金额或者最低限价的；
6. 投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；
7. 投标人串通投标的；
8. 法律、法规和招标文件规定的其他无效情形。

有下列情形之一的，属于投标人串通投标：

（1）不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；

　　 （2）不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；

　 　（3）不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

　　 （4）不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；

　　 （5）不同投标人的投标文件相互混装；

（6）不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

### 21. 评标方法和评标标准

21.1 经初审合格的投标文件，评标委员会应当按照招标文件中规定的评标方法和标准，对其进行商务和技术评估，综合比较与评价。

21.2 评标严格按照招标文件的要求和条件进行。比较报价，同时考虑其它因素，详见21.3条。

21.3 根据实际情况，本项目采用综合评分法，即在符合资格条件并满足招标文件全部实质性要求的情况下，按照评审因素的量化指标按包进行评审，**以每包排名最高的前3名投标人依次作为该包中标候选人**的评标方法（每个评委按包分别对每个初审合格的投标人进行独立打分，所有评委对同一投标人同一包号打分的算术平均值为该投标人该包的最终得分。所有打分保留小数点后两位，第三位四舍五入）。投标人排名按评审后得分由高到低顺序排列；得分相同的，按评标价由低到高顺序排列；得分且评标价相同的并列。具体评审因素及标准、权重如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **评审因素** | **评分说明** | **分值** |
| **一、价格分（30分）** | | | |
| 1 | 价格分 | 以符合招标文件要求的最高评审价为基准价，基准价得满分30分，其它投标人的价格得分＝（该投标人的评审价/基准价）×30。 | 30分 |
| **二、商务部分（10分）** | | | |
| 2 | 业绩 | （1）投标人每有一个类似经营餐厅业绩（2018年1月1日起至递交投标文件截止日止，以签订日期为准）得5分，最多得5分，需提供合同证明复印件加盖公章（至少包含合同首页、合同内容页、签字盖章页等）。  （2）以上业绩能提供业主满意度良好等类似评价材料的得5分，最多得5分，需提供证明材料复印件并加盖公章。 | 10分 |
| **三、技术部分（60分）** | | | |
| 3 | 经营方案 | 1、总体监控方案；  2、商品质量控制方案；  3、服务质量控制方案；  4、食品保存管理方案；  5、过期产品处理方案；  6、人员职责与管理方案（包括从业人员数量，人员分工配备情况以及相关的管理制度）；  7、投诉处理方案（包括处理投诉的渠道、处理时间、处理结果相关措施等；  以上每项经营方案5分，7项共35分，每项方案打分规则如下：  方案符合整体要求，针对性和可实施性强得5分，略有不足得3分，较大不足得1分，基本不满足或基本未提供得0分。 | 35分 |
| 4 | 安全、质量保护措施及合理化建议方案 | 1、安全、质量保护措施方案（如消防、治安及意外事故、紧急情况处理如食物中毒事故的处理应对措施等；投标人应提供其现行完整的餐厅管理制度）；  2、合理化建议（如用餐高峰期缩短顾客等待的解决方案以及如何提高顾客满意度等）；  以上每项方案5分，2项共10分，每项方案打分规则如下：  方案符合以上要求，针对性和可实施性强得5分，略有不足得3分，较大不足得1分，基本不满足或基本未提供得0分。 | 10分 |
| 5 | 卫生、环境保障方案 | 投标人的卫生、环境保障方案合理、措施有力、承诺优越，保障体系（包括商品卫生，人员卫生，环境卫生，垃圾处理方案、餐厅环境管理方案等）完善、优秀得5分；  投标人的卫生、环境保障方案较合理、措施较有力，保障体系较完善、较优良得3分；  投标人的卫生、环境保障方案一般，保障体系一般得1分；  基本不满足或基本未提供得0分； | 5分 |
| 6 | 增值服务方案 | 根据采购方的合同及招标文件需求，结合自身实际情况，对经营项目进行增值服务的补充，提供具体的证明资料或实施方案。  增值服务覆盖面广，内容详尽，针对性强，服务理念突出，证明资料齐全或实施方案合理完善，得10分；  增值服务内容详尽，措施完善，可行性高，提供了相对应的证明资料或方案，得7分；  增值服务内容较多，措施较完善，有一定可行性和针对性，有证明资料或简要方案，得4分；  增值服务内容描述一般，不具有针对性或可行性，得1分；  未提供不得分。 | 10分 |
| **注：投标文件的响应内容需清晰明确，投标文件的目录前应提供评分索引，需能按评审顺序将响应内容页码与评分表一一对应，并需在提供的证明材料中标出响应内容所在位置，以供评审委员会进行评审；如因未提供评分索引或页码不对应或未在证明材料中标出响应内容所在位置的，投标人自行承担相关损失。** | | | |

**说明1：评标报告**

评标委员会根据全体评标成员签字的原始评标记录和评标结果编写评标报告，评标委员会成员对需要共同认定的事项存在争议的，应当按照少数服从多数的原则作出结论。持不同意见的评标委员会成员应当在评标报告上签署不同意见及理由，否则视为同意评标报告。

**说明2：修改评标结果**

评标结果汇总完成后，除下列情形外，任何人不得修改评标结果：

　　 （1）分值汇总计算错误的；

　　 （2）分项评分超出评分标准范围的；

　　 （3）评标委员会成员对客观评审因素评分不一致的；

　　 （4）经评标委员会认定评分畸高、畸低的。

评标报告签署前，经复核发现存在以上情形之一的，评标委员会应当当场修改评标结果，并在评标报告中记载；评标报告签署后，招标采购单位发现存在以上情形之一的，应当组织原评标委员会进行重新评审。

### 22 废标、停止评标及招标终止

22.1 在招标采购中，有包号出现下列情形之一的，该包应予废标：

22.1.1 符合专业条件的投标人或者对招标文件作实质响应的投标人不足三家的；

22.1.2 出现影响采购公正的违法、违规行为的；

22.1.3 投标人的报价均低于最低限价，采购人不能接受的；

22.1.4 因重大变故，采购任务取消的。

22.2 废标后，招标采购单位应将废标理由通知所有投标人。

22.3 评标委员会发现招标文件存在歧义、重大缺陷导致评标工作无法进行，或者招标文件内容违反法律、行政法规、强制性标准、采购政策，违反公开透明、公平竞争、公正和诚实信用原则而影响投标结果的，应当停止评标工作，与招标采购单位沟通并作书面记录。招标采购单位确认后，应当修改招标文件后重新招标。

22.4 招标采购单位在发布招标公告后，除因重大变故采购任务取消情况外，不得擅自终止招标活动。终止招标的，招标采购单位应当及时在原公告发布媒体上发布终止公告，以书面形式通知已经获取招标文件的潜在投标人。已经收取招标文件费用或者投标保证金的，招标采购单位应当在终止采购活动后5个工作日内，退还所收取的招标文件费用和所收取的投标保证金及其在银行产生的孳息。

### 23． 评标过程及保密原则

23.1 有关人员对评标情况以及在评标过程中获悉的国家秘密、商业秘密负有保密责任。

23.2 在评标期间，投标人试图影响招标采购单位和评标委员会的任何活动，将导致其投标无效，并承担相应的法律责任。

## 六 确定中标

### 24． 中标候选人的确定原则及标准

24.1 评标委员会按本须知第21.3条的要求确定各包中标候选人。

### 25． 确定中标人

25.1 采购代理机构应当在评标结束后2个工作日内将评标报告送采购人，采购人应当自收到评标报告之日起５个工作日内，在评标报告确定的中标候选人名单中按顺序确定每包中标人。出现第一中标候选人并列的情形，以技术部分得分高的投标人为中标人；技术部分得分相同的，由采购人采取随机抽取的方式确定中标人。采购人在收到评标报告5个工作日内未按评标报告推荐的中标候选人顺序确定中标人，又不能说明合法理由的，视同按评标报告推荐的顺序确定排名第一的中标候选人为中标人。

25.2 中标人拒绝与采购人签订合同的，采购人可以与排位和中标人并列的中标候选人签订采购合同，如无排位并列的中标候选人，采购人可以和排位在中标人之后第一位的中标候选人签订采购合同，以此类推。采购人亦有权重新进行招标。

25.3 采购人有权根据投标人递交投标文件中的资格证明文件等资料，对投标人的财务、技术和生产能力等进行真实性审查。如果审查中发现虚假问题，采购人将保留追究投标人法律责任的权利。

### 26． 中标通知书

26.1 在投标有效期内，中标人确定后，招标采购单位应当在信息发布媒体上公告中标结果，招标文件应当随中标结果同时公告。招标采购单位应同时以书面形式向中标人发出中标通知书，向未中标的投标人发出落标通知书。对未通过资格审查的投标人，应当告知其未通过的原因；采用综合评分法评审的，还应当告知未中标人本人的评审得分与排序。

26.2 中标通知书发出后，采购人不得违法改变中标结果，中标人无正当理由不得放弃中标，否则应当承担法律责任。

26.2 中标通知书是合同的组成部分，对采购人和中标人具有同等法律效力。

### 27. 签订合同

27.1 中标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，与采购人签订书面合同。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，采购人不得向中标人提出任何不合理的要求作为签订合同的条件。

27.2 招标文件、中标人的投标文件及其澄清文件等， 均为签订合同的依据。

### 28． 履约保证金

28.1 见第四章“合同条款”，如涉及。

### 29. 质疑

29.1 供应商认为招标文件、招标过程、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**向采购代理机构（具体联系方式见本招标文件第二章）**提出质疑（针对同一招标程序环节的质疑，供应商应在质疑期内一次性提出）。应知其权益受到损害之日，是指：

29.1.1 对可以质疑的招标文件提出质疑的，为按规定获取招标文件之日；

29.1.2 对招标过程提出质疑的，为各招标程序环节结束之日；

29.1.3 对中标结果提出质疑的，为中标结果公告期限届满之日。

29.2 提出质疑的供应商应当是参与所质疑项目招标活动的供应商。潜在供应商已按规定获取招标文件的，可以按规定对招标文件提出质疑。

29.3 供应商提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料，质疑函应当由法定代表人（主要负责人）或者其授权代表签字（或者盖章），并加盖单位公章，供应商为自然人的，应当由本人签字。供应商可以委托代理人进行质疑，其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，由法定代表人（主要负责人）签字（或者盖章），并加盖单位公章，供应商为自然人的，应当由本人签字。

29.4 质疑函应当包括下列内容：

　　 （1）供应商的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；

　 　（2）质疑项目的名称、编号；

　 　（3）具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；

　　 （4）事实依据；

　　 （5）必要的法律依据；

　　 （6）提出质疑的日期。

29.5 采购代理机构不得拒收质疑供应商在质疑期内发出的质疑函，应当在收到质疑函后7个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑供应商和其他有关供应商。质疑答复的内容不得涉及商业秘密。供应商对评标过程、中标结果提出质疑的，采购代理机构可以组织原评标委员会协助答复质疑。

29.6 采购人、采购代理机构认为供应商质疑不成立，或者成立但未对中标结果构成影响的，继续开展采购活动；认为供应商质疑成立且影响或者可能影响中标结果的，按照下列情况处理：

　　 （1）对招标文件提出的质疑，通过澄清或者修改可以继续开展招标活动的，澄清或者修改招标文件后继续开展采购活动；否则应当修改招标文件后重新开展招标活动。

　 　（2）对招标过程、中标结果提出的质疑，合格供应商符合数量时，可以从合格的中标候选人中另行确定中标供应商的，应当另行确定中标供应商；否则应当重新开展招标活动。

### 30． 其它

30.1 如果被推荐的中标候选人被认为在本招标过程的竞争中有腐败和欺诈行为，则被拒绝授予合同。

30.1.1 “腐败行为”是指通过提供、给予、接受、索取任何有价值的东西来影响采购人在招标过程中或合同实施过程中的行为；

30.1.2 “欺诈行为”是指为了影响招标过程或合同实施过程而谎报事实，损害采购人和公共利益，包括投标人之间串通投标（递交投标文件之前和之后），人为地使投标丧失竞争性，剥夺了采购人从竞争中所获得的利益。

30.2 本招标文件的解释权属于采购人及采购代理机构。

# 第四章 合同条款

（以采购人最终签订合同为准）

编号：

**房屋租赁合同**

**甲 方 ：北京林业大学**

**乙 方 :**

**目 录**

1． 合同当事人

2． 房屋情况

3． 租赁期限

4． 租金、押金及其他费用

5． 币种

6． 房屋交付

7． 经营管理

8． 其他费用

9． 合同终止

10． 房屋返还

11． 违约责任

12． 责任的免除

13． 保密条款

14． 放弃权利

15． 通知送达

16． 争议解决

17． 附件、语言

18． 补充协议

19． 其他

**房屋租赁合同**

本《房屋租赁合同》（简称“本合同”）由北京林业大学（简称“甲方”）、与 （简称“乙方”）于2023 年 月 签署。双方根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规的规定，本着公平合理、诚实信用的原则，在平等协商基础上达成本合同如下条款，共同遵照执行。

**1．合同当事人：**

**甲方**： 北京林业大学

法定地址： 北京市海淀区清华东路35号

法定代表人**:** 安黎哲

电 话 ： 010-62336046

**乙方**：

统一社会信用代码：

法定地址：

法定代表人：

电 话 ：

**2．房屋情况**

2.1 位置：甲方出租给乙方的房屋位于 房间(以下简称“房屋”)。

2.2 面积：房屋的总建筑面积为 平方米（以下简称“租赁面积”）。租赁面积是计算乙方在本合同以及相关合同项下应支付租金及其他与房屋相关的费用及押金数额的依据。

2.3 甲方委托北京林大资产经营有限公司及北京北林科技园有限公司对出租给乙方的房屋进行管理，并提供房屋出租相关服务。北京林大资产经营有限公司及北京北林科技园有限公司就本合同条款对乙方所做的行为，视为甲方的行为。

2.4 配套设施：甲方确保房屋内用电可达设计的最大供电负荷。如乙方在房屋内需增加超过设计电量的临时电器，须事先征得甲方书面同意，如乙方擅自增加超过涉及电量的临时电器导致甲方遭受任何损失，乙方应承担赔偿责任。

2.5 其他：甲方确认房屋质量良好，结构合理，供暖等设施齐备，可供乙方正常使用。乙方充分知悉：该房屋为单层结构老厂房，由于历史原因，没有房屋产权证，如需办理注册经营执照，需乙方自行解决，如因此导致乙方无法注册及不能正常经营，乙方承诺相应责任完全由乙方自行承担，与甲方无关。

2.6 乙方充分知悉该房屋现有装修及设施、设备情况，甲方以现状交付且不负责现有房屋的装修及改善义务，详见租赁房屋交接清单。

2.7 租赁期限内，乙方只能将该房屋用于餐饮服务用途,非经甲方事先书面同意，乙方不得在本合同规定的租赁期内擅自变更租赁用途、转租和违规抵押等事项。否则，甲方有权解除本合同。

2.8 乙方如需对房屋进行任何装修、装饰或改造的，不得改变房屋主体及承重结构，并应将相应的装修改造图纸或相关文件提前报经甲方同意后方可动工实施，相关费用全部由乙方承担。如乙方对房屋的装修改造工作导致房屋被有关政府部门或有权部门认定存在消防、安全隐患的，乙方应予恢复原状或消除隐患由此产生的全部费用及后果均由乙方自行承担，如甲方因此遭受任何处罚或损失，无论该等装修改造图纸或相关文件是否经过甲方同意，乙方均应向甲方给予赔偿并补偿。

**3.租赁期限**

3.1 本合同租赁期限自 年 月 日（简称“起租日”）起至

年 月 日（简称“租期届满日”）止。共 年。

3.2 本合同签署后交付前，如因不可抗力或双方协商一致，甲方不能按时向乙方交付房屋的，则本合同约定的起租日和租期届满日均相应顺延，租金及相关费用计算及给付之日亦相应顺延。

**4．租金、押金及其他费用**

4.1租金 。

4.1.1 甲方自本合同规定的起租日开始收取租金。房屋租金单价RMB 元/㎡/日（不包括物业管理费、供暖费、上网费、供电、供气、电话、有线电视等供应商应向最终用户收取的相关费用），房屋年租金合计为RMB 元（大写：人民币 ）。本合同中每年天数按365计算，每月天数按自然月计算。

4.1.2 如租赁期限大于两年，租赁期限内每两年甲方有权调整一次房屋租金标准，递增比例为上年度租金的5%。

4.1.3 双方确认：乙方应每三个月向甲方缴纳房屋租金。首期房屋租金对应的租赁期限为 年 月 日至 年 月 日，共计RMB

元（大写：人民币 ）。乙方应于本合同签署日起的【15】日内，以人民币形式将上述款项付至甲方指定的银行账户。第二期的房屋租金应当在首期房屋租金对应的租赁期限届满前的【15】日内交付，之后各期以此类推。甲方应自收到各期房屋租金之日起三个工作日内，向乙方开出等额的正式发票及押金收据。

4.2 押金。

4.2.1乙方在本合同签署日起的【15】日内且在甲方交付房屋前，在缴纳首期租金的同时向甲方缴纳押金作为乙方履行本合同各项条款的保证（下称“押金”），其数额相等于三个月的租金，为RMB 元（大写：人民币 ）。如乙方未按本合同约定缴纳押金，则甲方有权单方终止本合同。甲方应自收到房屋押金之日起三个工作日内，向乙方开出等额押金收据。

4.2.2 租赁期限内，如租金标准提高的，乙方应在收到甲方通知七日内，补交按照调整后租金标准计算的押金增加部分，以保证在租赁期限内的任何时间，该押金的数额相当于当时租金标准下三个月租金的总额。

4.2.3如果乙方违反本合同约定造成拖欠款项或其他损失，则甲方有权用押金充抵乙方对甲方及其关联方所欠款项或其他损失。甲方用押金充抵乙方所欠款项或其他损失后，押金少于本合同6.3款所约定的数额时，乙方须在接到甲方通知后【10】日内将押金补足，逾期未补足的，甲方为避免损失的扩大有权中断房屋的服务(包括但不限于停电、停电话等)。乙方在接到甲方通知后超过【30】日仍未补足的，则甲方有权单方解除本合同，并要求乙方支付相当于3个月租金的违约金。

4.2.4租期届满，在乙方办妥以房屋为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续，且乙方交还的房屋及其装修、设备和设施已按照本合同第10条之规定恢复为可租赁状态的前提下，乙方付清全部款项且履行完毕交接手续后，甲方应于15日内将全部押金退还乙方（不计利息）。

4.2.5未经甲方事先书面同意，乙方不得将退回押金的请求权转让给第三人或设置担保。

4.3 其他费用：乙方应另行承担使用楼宇提供之公用事业所产生的全部费用（以上费用在本合同中统称为“公共事业费用”），包括但不限于水、电、供暖、供冷、宽带网络、电话、有线电视、卫生等费用，分摊及收取方式由提供方另行约定。除乙方直接向公用事业相关供应商缴纳的项目外，乙方应按照甲方提供的公用事业费用账目，在甲方发出相关付款通知书后10日内将公用事业费用交付甲方或甲方指定的第三方。乙方不得以任何理由拒绝缴纳或延迟缴纳本合同项下的公用事业费用，如因乙方欠付公用事业费用导致相关公共事业部门中断或停止对本楼宇提供公用事业服务的，因此给本楼宇产权人、甲方以及其他方造成的经济损失，由乙方予以赔偿。此外，本合同项下乙方向甲方或甲方指定的第三方缴纳的各项公用事业费用均为甲方或甲方指定的第三方代相关公用事业部门收取，甲方或甲方指定的第三方收取乙方缴纳的公用事业费用后向乙方开具代收代缴之相关票据，乙方对此予以确认。“公用事业费用”是乙方因租赁房屋并为乙方利益而产生的费用，包括但不限于供暖费，供电、供水、供气、电话、有线电视等相关费用。

4.4 因为影响使用的整体装修、政府或相关方要求的停业等相关的问题，出现影响乙方房屋使用或造成乙方损失的情况，乙方应于3个工作日内向甲方书面确认，否则甲方不予承认。乙方不得以此为由拖欠或不交房租。

4.5 甲方指定下列账户为本合同项下房屋租金、押金等费用的统一收款账户：

户 名：北京林业大学

开户行：【工商银行北京东升路支行】

账 号：【0200006209026400903】

**5**.**币种**

本合同涉及的租金、押金及其他乙方应交费用均以人民币计价、以人民币支付。

**6．房屋交付**

6.1甲方于 年 月 日（简称“交付日”）将房屋交付乙方。

6.2若甲方未能于交付日向乙方交付房屋，并且逾期超过15日，则乙方有权书面通知甲方终止本合同。甲方应自收到乙方书面通知之日起30日内将乙方已交付的押金（按银行同期基准利率计算利息）退还。

6.3乙方应于交房通知载明的交付日前往甲方办理房屋交接手续。在办理房屋交接手续之时或之前，乙方应付清押金RMB 元（大写：人民币 ），否则甲方有权拒绝将房屋交付给乙方。甲方在收到乙方全额应支付款项后，应向乙方交付房屋，甲方与乙方签署房屋交付凭证，即视为甲方按照本合同约定履行了房屋交付义务。

6.4若因乙方原因，乙方未能在交付日办理房屋交接手续，则房屋仍视为已由甲方于交付日按照本合同约定交付给了乙方，并且甲方有权按照本合同约定收取租金及其他各项费用。

**7．经营管理**

7.1 乙方提供的商品或服务必须实行明码标价，商品或服务价格的制定及商品标识不得违反中华人民共和国和当地人民政府的有关法律、法规及规章的规定。

7.2 乙方应按照国家或当地政府有关规定，及时申请和办理各种符合条件的营业证照、经营许可证明、卫生健康证明等。乙方应将包含但不限于其营业执照、健康证（如需）等证照原件悬挂于该房屋明显处。需要甲方办理的相关手续，甲方须积极协助，配合办理。

**8.其他费用**

8.1双方各自承担其因签订本合同所产生的律师费用（如有），以及按照中华人民共和国法律、法规以及规章制度所规定的各自应交纳的税费及其他相关费用。

8.2乙方如需对所租赁的房屋进行重新分隔改变房屋原有格局的，根据《中华人民共和国消防法》，乙方需找具有相应资质的消防单位进行消防报备，因消防报备所产生的相关费用由乙方自行承担。因乙方对房屋进行重新分隔产生的装修费用由乙方承担。

**9．合同终止**

9.1除非双方另行达成书面协议，否则任何一方在租赁期限内均不得单方解除本合同，但本合同另有约定者或依法律规定可以解除的除外。一方要求提前解除本合同的，须提前3个月书面通知另一方进行协商。

9.2出现下列情形之一，甲方有权单方解除本合同：

（1）乙方应付的房屋租金、物业管理费、损失赔偿金或其它款项，逾期超过30日仍未支付；

（2）乙方违反本合同及附件的任何条款或其对房屋的不当使用导致甲方遭受损失（包括收到任何行政处罚或民事赔偿要求），乙方在接到甲方通知后未予纠正且未在15日内向甲方进行全额赔偿；

（3） 乙方破产或进行清盘（合并或改组的清盘除外）；

（4）因乙方原因导致房屋内主体结构严重损坏，且在接到甲方通知后15日内不予纠正或全额赔偿；

（5）乙方在房屋内的物品被查封或扣押，或发生其他严重损害甲方利益的行为；

（6）乙方在承租房屋内从事违反国家法律、法规或政策的行为。

发生上述情况时，乙方应按照甲方规定的时间交还房屋，否则甲方有权按本合同第10条之约定收回房屋，且乙方所缴付的押金不予退还。乙方缴付的押金不足以弥补甲方所遭受损失的，甲方有权继续追偿。

9.3出现下列情形之一，乙方有权单方解除本合同：

（1）甲方晚于合同约定交房时间15日及以上；

（2）因甲方的过错或过失，导致房屋之上有未解决的权属纠纷；

（3）甲方违反本合同及附件的约定并使乙方遭受损失，在接到乙方书面通知后15日内未予纠正及赔偿。

发生上述情况时，甲方应在乙方按本合同第9条的约定退回房屋后15日内退还乙方预付但未使用期间的租金及押金。

9.4 自本合同终止之日起5日后，甲方有权处分房屋内乙方未搬出的全部财产，包括但不限于乙方在房屋上添加的全部装修、装饰、设备和辅助设施等，一切后果由乙方承担。

9.5 因乙方原因提前终止合同，甲方有权自乙方提出终止合同之日起对本合同出租房屋进行公开招租，并在不影响乙方正常办公的前提下带领意向客户看房。

**10.房屋返还**

10.1 本合同履行完毕或按本合同第8条所述情形及其他原因导致本合同提前终止或解除的，乙方应在租期届满或本合同提前终止当日17时之前交还房屋。乙方未按本合同约定条件交还房屋时，甲方有权令其5日内搬出，逾期则视为乙方放弃房屋内的任何装饰、家具、装备、物件、物料、设备或其他物品的所有权，甲方有权以任何方式处置前述物品，乙方不得提出异议，也不得追究甲方责任或要求甲方赔偿。同时，甲方有权向乙方追讨因清除、清理、处置前述物品所产生的所有费用。乙方逾期未搬离，应按实际占用天数支付双倍租金，甲方有权从乙方预先缴付的押金中扣除相应款项，不足部分甲方有权继续追偿。

10.2乙方如未经甲方书面同意或未与甲方达成关于延期的书面协议而逾期不交还房屋，乙方除应向甲方支付双倍租金外，还应承担房屋在占用期间内所产生的一切其他费用。如因乙方逾期不交还房屋而造成甲方其他损失的，乙方还应承担赔偿责任。但如乙方逾期交还房屋是由于甲方的过错或过失所致，则乙方不承担任何费用或赔偿。

10.3乙方交还房屋时，乙方应自付费用对房屋进行打扫和清理，保留房屋的现有状态或使房屋恢复原状（自然磨损情况除外）。乙方经甲方同意对房屋进行的装修、增建或改建，如甲方要求恢复原状的，则应根据甲方的要求在租赁期满或本合同提前终止前将房屋恢复原状，由此发生的费用由乙方承担；乙方如未经甲方同意或超出甲方同意的范围和要求对房屋进行了装修、增建或改建，甲方有权要求乙方恢复房屋原状并赔偿甲方的全部损失。

10.4乙方交还房屋时，如甲方发现房屋或甲方提供的装修、设备和设施被损坏或遗失（自然损耗除外），甲方有权要求乙方赔偿。

10.5乙方对房屋所做的添附（必须经甲方书面同意），在交还房屋时，经甲方同意可保留现状，甲方无需对添附进行补偿。甲方如要求乙方恢复原状，乙方应履行恢复义务，为此产生的一切费用由乙方承担。

**11．违约责任**

11.1 除根据法律或本合同约定享有其它权利或救济外，如果一方违反本合同项下任何条款给另一方造成任何损失的，违约方除承担全部赔偿及补偿责任外，应向守约方支付相当于三个月租金的违约金。

11.2 在房屋内因乙方原因发生的任何事故所导致的任何索赔，或该事故在房屋内外造成人身伤害或财产损失，一律由乙方负责。并且乙方在此承诺及同意，任何人因上述任何事故、损失、损害或伤害向甲方提起的费用要求、索偿要求、诉讼及任何法律程序，以及随之产生的一切费用和开支，一律由乙方承担。甲方有权要求其直接向受害人赔偿或要求其向甲方赔偿。如甲方因任何原因被要求先行垫付相关费用的，乙方均应在甲方提供付款凭证后3日向甲方予以全额赔偿或补偿；逾期未支付的，根据实际情况，甲方有权要求乙方应按其应付未付金额的千分之一按日向甲方另行支付违约金。

11.3 未满足9.1条件的，违约方应按照不足三个月延迟告知天数按日向守约方支付违约金（每日违约金标准为年租金/365）。

**12.责任的免除**

对下列原因给乙方及其人员造成的财产损失及人身损害，甲方不承担任何责任(且本合同下之租金及其他费用不得减免或终止支付) ：

12.1 对建筑物进行的必要维修保养工程，以及政府或其他公共事业、企业行为(含突发性设施故障，包括但不限于空调、电力、煤气燃料、材料、水等的供应缺乏而使公共设施中断)；因对租赁房屋或其相邻房屋、物业进行维修保养，或按本合同约定进行装修、增建或改建，致使公用设施临时性停止使用，或水、电、电话、传真或其他有关服务或供应临时性中断的。

12.2由于不可归因于甲方的原因造成任何公共设施、服务管道受损、毁坏而中断使用或需中断使用进行维修时。

12.3任何时间发生在房屋内的非因甲方原因造成的乙方及其员工的人身损害或财产损失。

12.4乙方因政府要求而暂停或停止营业致使乙方遭受的损失。

**13.保密条款**

13.1甲乙双方应对本合同所有条款保密，未经双方同意不能向任何第三方泄露本合同条款。

13.2未经甲方事先书面同意，乙方不得向任何第三方以任何形式泄露本合同的任何内容及甲方为本合同的谈判、订立和履行而向乙方提供的任何信息，但上述保密义务不适应于：

13.2.1乙方根据法律法规向政府有关部门提供该等保密信息；

13.2.2乙方为采取法律行动或追究违约责任而向其律师、仲裁员或法官提供有关保密信息。

13.3甲乙双方出现违反保密条款的行为视为违约，应承担违约责任。

**14.放弃权利**

当乙方违约时，即使甲方已收取本合同项下的租金、押金，亦不能视为甲方放弃追究乙方违约责任的权利。甲方放弃本合同规定的任何权利，只能以甲方书面签字确认为准。乙方缴付租金或其它款项不足本合同规定的数额时，或甲方接受数额不足的租金或其它款项时，均不能视为甲方同意乙方少缴款项，且不影响甲方追索拖欠租金及款项的权利及甲方按本合同或中国法律规定采取其它措施的权利。

**15．通知送达**

为履行本合同而发出的任何通知均应采用书面形式。

甲方对乙方开具的发票、单据及其它通知，须标明收件人为乙方，如送至或挂号、特快专递邮寄至如下地址，乙方签收即视为送达：

乙方地址：

邮 编 ：

联系人 ：

电话：

企业邮箱：

乙方发给甲方的通知，如送至甲方的下列地址并签收即视为送达：北京市海淀区清华东路35号北林学研中心C207。

双方中任一方的上述资料有变更的，应立即书面通知对方。

**16．争议解决**

本合同受中华人民共和国法律约束，并按中华人民共和国法律进行解释。凡因本合同引起的任何争议，由双方友好协商解决。协商不成时，任何一方可依法向房屋所在地人民法院起诉。因乙方违反合同导致的诉讼案件，甲方聘请律师的费用、诉讼费、公证费等合理维权费用均由乙方承担。

**17．附件、语言**

17.1乙方在本合同签署以前，应向甲方出示中华人民共和国政府颁发的营业执照正本原件及授权代表签署本合同的授权书原件，加盖乙方公章的营业执照副本的复印件和授权书原件应当作为本合同的附件。本合同之附件与本合同同时生效并构成本合同不可分割的一部分。

17.2本合同及其附件以中文写成，任何译文仅作为参考，中文文本具有最终的法律效力。

**18**.**补充协议**

本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。补充协议与本合同规定不一致的，以补充协议为准。

**19 其他**

19.1租赁期间，由于不可抗力因素以及国家有关法规、政策的限制致使任何一方不能履行本合同有关义务的，双方可以解除合同，并免除违约责任。若本合同的部分条款根据法律的规定成为无效、非法或不能履行的，双方确认：本合同其他条款的有效性、合法性以及可履行性不受影响，各方仍应继续履行本合同的其他条款。

19.2 若本合同租赁期限已到，甲方未通知公开招租或者解约，乙方未书面提出不继续签约且未向甲方交还房屋，在未签订新合同前，默认乙方继续租赁房屋，各方应继续履行本合同，本合同自动顺延至新合同签订时止，乙方应正常缴纳房租及物业管理费、供暖费等费用。

19.3 在本合同履行期间内，若北京林业大学出台新的制度，乙方需配合甲方签署新的房屋租赁合同，以实现对本合同约定事项的确认和变更。

19.4本合同一式陆份，甲方肆份，乙方贰份，各份具有同等法律效力。本合同由甲方和乙方法定代表人或其授权代表签字并加盖单位公章后于本合同签署日起生效。

————本页为签章页，无正文————

**甲 方：**北京林业大学

联系电话：62336046

法人代表或授权代表（签字）：

年 月 日

**乙 方**：

联系电话：

法定代表人或授权代表(签字)：

年 月 日

# 第五章 附件——投标文件格式

附件1——投标书（格式）

附件2——投标一览表（格式）

附件3——项目偏离表（格式）

附件4——资格证明文件

包括：4-1法人或其他组织的营业执照等证明文件

4-2纳税证明

4-3投标人的财务状况报告

4-4社会保障资金缴纳记录

4-5具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料

4-6近三年经营活动中无重大违法记录声明

4-7招标文件要求的和投标人认为必要的其他资格证明文件

附件5——法定代表人授权书（格式）

附件6——业绩证明材料及人员配备

附件7——经营方案

附件8——安全、质量保护措施及合理化建议方案

附件9——卫生、环境保障方案

附件10——增值服务方案

## 附件1　　　　投标书（格式）

致：（采购代理机构）

根据贵方为(项目名称)项目招标采购服务的招标公告（投标邀请）(招标编号),签字代表(姓名、职务)经正式授权并代表投标人（投标人名称、地址）提交下述文件正本一份及副本\_\_\_份：

1. 投标一览表
2. 项目偏离表
3. 资格证明文件
4. 遵守国家有关法律、法规和规章，按招标文件中投标人须知和技术规格要求提供的有关文件
5. 以 形式出具的投标保证金，金额为人民币　（包号和金额）　元。

据此，签字代表宣布同意如下：

（1）后附“投标一览表”为我方参加此次投标的投标报价。

（2）我方如中标，将按招标文件的规定履行合同责任和义务。

（3）我方已详细审查全部招标文件，包括第 号（招标编号、补充通知）（如果有的话）。我方完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权力。

（4）本投标有效期为自投标截止日起 个日历日。

（5）在规定的开标时间后，我方保证遵守招标文件中有关保证金的规定。

（6）在投标截止时间之前，我方未曾为投标包号提供过整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务，也没有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。贵方可通过“信用中国”网站（[www.creditchina](http://www.creditchina).gov.cn）和中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）进行查询，我方完全接受查询的结果。

（7）我方同意提供按照贵方可能要求的与其投标有关的一切数据或资料，完全理解贵方不一定接受最低价的投标或收到的任何投标。

7．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\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

投标人授权代表签字

投标人名称（全称）

投标人开户银行（全称）

投标人银行账号

投标人公章

日期

## 附件2　　　　投标一览表

项目编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 项目名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 包号:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **名称** | **租赁费报价（人民币）** | | **投标保证金** |
| 北林孵化器配套餐厅用房租赁 | 元/年 | 元/天·平米 | 元 |

投标人名称（盖章）：

投标人授权代表(签字):

注:1、此表应按投标人须知的规定密封标记并单独递交。

2、每年年租赁费报价不得低于**人民币87.15万元**的最低限价**（即6.8元/天·平方米\*351.11平方米\*365天），**否则视为无效响应。

3、如此表中**元/天·平米报价**与**年租赁费报价**不一致时，以**元/天·平米报价**修正**年租赁费报价**。

4、单独递交的此表如与投标文件正本中的不一致，以单独递交的为准。

5、本表应单独提供word或excel的电子版，随电子版文件一同递交。

## 

## 附件3　　　　项目偏离表

投标人名称:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 招标编号:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 招标文件章节及条款号 | 招标文件的条款 | 投标文件的响应 | 偏离情况 | 证明材料所在页码 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

注：

1.招标文件中的所有技术要求在本表中应点对点逐条响应。所有商务要求，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，**投标无效。**

2.“偏离情况”列应据实填写“正偏离”或“无偏离”或“负偏离”。

**3.响应内容需清晰明确，如招标文件要求需提供证明材料的需在表格中填写证明材料所在页的页码并标出响应内容所在位置，因未提供页码或页码不对应或未在证明材料中标出响应内容所在位置的，投标人自行承担相关损失。**

投标人授权代表签字：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

投标人(盖章):

## 附件4　　　　资格证明文件（格式）

目 录

4-1法人或其他组织的营业执照等证明文件

4-2 纳税证明

4-3投标人的财务状况报告

4-4社会保障资金缴纳记录

4-5具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料

4-6近三年经营活动中无重大违法记录声明

4-7招标文件要求的和投标人认为必要的其他资格证明文件

**附件4-1** **法人或其他组织的营业执照等证明文件**

**1、【提供营业执照（事业单位投标提供事业单位法人证书、非企业专业服务机构投标提供执业许可证、自然人投标提供身份证）复印件（须按国家有关规定年检合格），上述材料加盖本单位公章】**

**2、投标人须具有国家行政主管部门颁发有效的《食品经营许可证》，须提供证书复印件加盖公章。**

**附件4-2 纳税证明**

**【提供开标日前六个月内任意一个月的纳税证明（银行缴费凭证或税务机关开具的证明）复印件，依法免税的投标人，应提供相应文件（复印件）证明其依法免税，上述材料加盖本单位公章】**

**附件4-3　　　投标人的财务状况报告**

**会计师事务所出具的上一年度财务审计报告，或银行出具的资信证明**

说明：

1、投标人在投标文件中，应提供会计师事务所出具的本单位2022年度财务审计报告复印件（成立一年内的公司可提供验资证明复印件），并加盖本单位公章。

**2、如投标人无法提供招标文件规定的年度审计报告，则需提供在开标日前三个月内银行开具的资信证明原件或复印件并加盖公章（银行资信证明可不受收受人和项目的限制，开具银行明确表示复印无效的，须提交原件）。若提供的是复印件，招标采购单位保留审核原件的权利。**

银行资信证明应能说明该投标人与银行之间业务往来正常，企业信誉良好等。银行出具的存款证明不能替代银行资信证明。

**附件4-4 社会保障资金缴纳记录**

**【提供开标日前六个月内任意一个月的社会保障金缴纳记录（银行缴费单据或社保机构出具的证明）复印件，不需要缴纳社会保障资金的投标人，应提供相应文件（复印件）证明其不需要缴纳社会保障资金，上述材料加盖公章】**

**附件4-5 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料**

（如招标文件第六章对设备和专业技术能力提出了实质性要求，则投标人须按要求提供相关证明材料）

**附件4-6 近三年经营活动中无重大违法记录声明**

我公司近三年（成立不足三年的将“近三年”改为“自成立之日起至今”）在经营活动中无重大违法记录（即未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。如果因违法经营被禁止在一定期限内参加政府采购活动，期限已经届满），特此声明。

投标人授权代表签字：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

投标人(盖章):

**附件4-7 招标文件要求的和投标人认为必要的其他资格证明文件**

1、其他资格证明文件（如有，复印件材料加盖公章）

## 附件5　　　　法定代表人授权书(格式)

（投标文件签字人非法定代表人时必须提供该授权）

本授权书声明：注册于（国家或地区的名称）的（公司名称）的在下面签字或盖章的（法人代表姓名、职务）代表本公司授权（单位名称）的在下面签字的（被授权人的姓名、职务）为本公司的合法代理人，就（项目名称）的投标，以本公司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日签字或盖章生效,特此声明。法定代表人签字或盖章\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

被授权人签字\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

公司盖章：

附：

被授权人姓名：

**身份证号（身份证复印件附后）：**

职　　　　务：

详细通讯地址：

邮政编码　　：

传　　　　真：

电　　　　话：

## 附件6　　　　业绩证明材料及人员配备

1、按招标文件打分办法中的要求提供相应项目业绩证明材料，填写下表并后附合同复印件加盖公章，评委保留对资料原件审核的权力。

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目名称** | **甲方名称** | **合同金额** | **用户联系人及联系方式** | **合同签订日期** | **备注** |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

2、各岗位人员配置及主要驻项目现场的管理人员一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 本项目拟任岗位 | 年龄 | 性别 | 专业  学历 | 工作年限 | 职称证书/其他证书 | 现任职务 | 类似项目的经历、业绩介绍 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

需按招标文件要求提供相关人员证书复印件并加盖公章；

**1.人员配置各单位自行评估确定。**

**2.表格依据实际情况拓展。**

## 附件7　　　　经营方案

（投标人自拟方案，需加盖公章）

## 附件8　　　　安全、质量保护措施及合理化建议方案

（投标人自拟方案，需加盖公章）

## 附件9　　　　卫生、环境保障方案

（投标人自拟方案，需加盖公章）

## 附件10　　　　增值服务方案

（投标人自拟方案，需加盖公章）

# 第六章 服务需求一览表及技术规格

**一、项目需求一览表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **名称** | **面积** | **位置** | **最低年租赁费** | **经营期** |
| 1 | 北林孵化器配套餐厅用房租赁 | 351.11平方米  （建筑面积） | 北京市海淀区林大北路11-2号 | 87.15万元  （6.8元/天·平方米） | 3年 |

**注：每年年租赁费报价不得低于人民币87.15万元的最低限价（即6.8元/天·平方米\*351.11平方米\*365天），否则视为无效响应。**

**二、项目名称**

北林孵化器配套餐厅用房租赁项目(第二次)

**三、项目地点**

北京市海淀区林大北路11-2号

**四、租金情况**

最低年租赁费：人民币87.15万元（6.8元/天·平方米），投标人的报价低于最低年租赁费的，作无效文件处理。

第一年的租赁费为：中标人的投标报价；

第二年的租赁费为：中标人的投标报价；

第三年的租赁费为：在第二年租赁费基础上上涨5%；

**五、项目概述**

本项目为北林孵化器配套餐厅用房租赁项目(第二次)，房屋最初为单层砖混结构，现有装修及结构为承租方投资改造，甲方不保证该房屋现状装修作为本次招租交付条件。周边为社会小区，无机动车停车场。该房屋为单层结构老厂房，由于历史原因，没有房屋产权证，如需办理注册经营执照，需中标方自行解决，如因此导致中标方无法注册及不能正常经营，中标方承诺相应责任完全由乙方自行承担，与甲方无关。涉及经营需要的条件，包括但不限于开通天然气、卫生条件保障、公司经营、食品注册、公关及政府协调、配套设施设备建设管养（包括但不限于隔油设备设施、户外配套管井建设）、建筑装饰装修、垃圾处理等，均由中标方自行负责，费用由中标方投入。

**六、相关费用管理要求**

本项目除收取房租外，另按1元/平米/天收取物业费并单独签订物业服务合同。

**七、经营要求**

（一）在法律法规允许的范围内，中标人享有经营自主权，但应配合甲方对该区域的管理，不得有损甲方的形象及声誉，不得做出或允许他人做出任何可能导致甲方蒙受损失的行为。

（二）中标人应独立经营，不得将餐厅转让、分包或委托他人经营，一经发现，甲方有权解除其合同。未经甲方批准中标人不得对餐厅内经营项目、布局结构、配套设施等进行私自改动。

（三）中标人提供的商品或服务必须实行明码标价，商品或服务价格的制定及商品标识不得违反中华人民共和国和当地人民政府的有关法律、法规及规章的规定。

（四）中标人必须以正当方式从事经营活动，不得做出对甲方或该区域的商誉及名声有不良影响的行为。不得影响周边正常生活秩序。

（五）中标人要向甲方完整提供从业人员的身份信息、从业资格信息、健康证信息等进行备案，进场后及时为从业人员办理人口信息登记、暂住证等。

（六）乙方应切实做好防火、防盗、出售商品的卫生安全工作，由此引发的任何后果，由乙方全部承担。

（七）仅能经营少油少烟的轻食行业，优先选择西餐、日料、韩餐、东南亚等菜系，乙方进场后须服从甲方关于餐厅管理的其他规定。

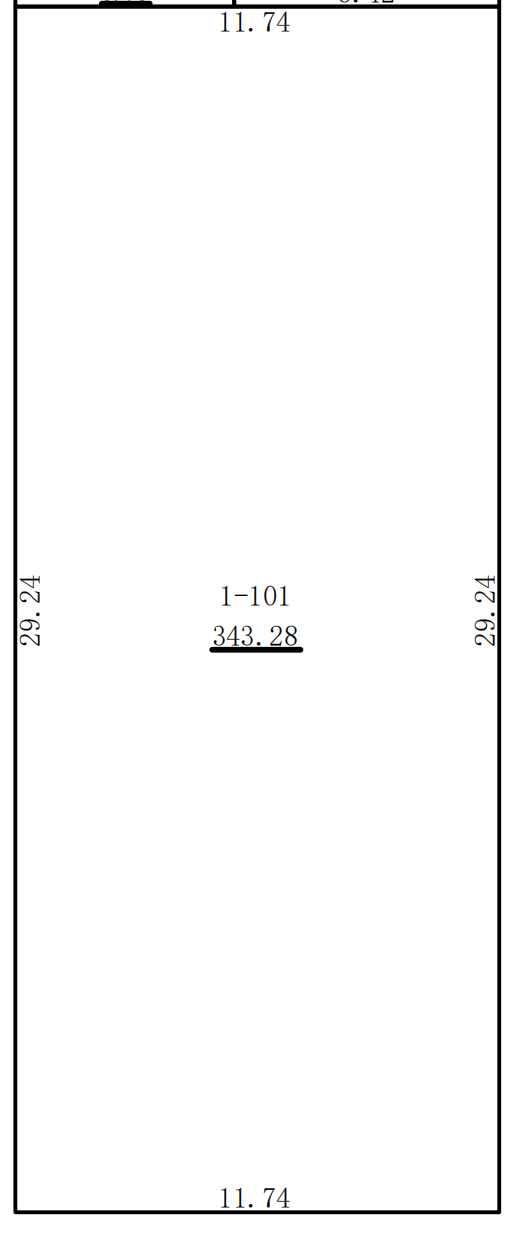
（八）租赁期限内，乙方只能将该房屋用于餐饮服务用途,非经甲方事先书面同意，乙方不得在本合同规定的租赁期内擅自变更租赁用途、转租和违规抵押等事项。否则，甲方有权解除本合同。

（九）如需装修改造，装修方案应取得甲方书面同意，方可实施。

**八、验收标准**

采购人有权不定期对中标人的服务情况进行检查，保留检查记录。因中标人违反约定，且经采购人提出后五日内，中标人未予以纠正的或没有实际履行的，采购人有权解除合同。

**九、房屋平面示意图**



说明：图纸中29.24m和11.74m为内墙尺寸，343.28㎡为房屋实际面积。