

招标文件

项目名称：暨南大学石牌校区商业服务中心（真如苑 B3 栋）
二层 2-16 号之二号场地招租项目

招标人：暨南大学

2025 年 03 月

目 录

第一章 投标邀请	3
第二章 用户需求书	5
一、基本情况和招租内容	5
二、招标范围	5
三、报价方式	5
四、招租要求	5
五、服务要求	7
六、租用期间中标人应遵守的规则	8
七、经营管理方式	9
八、租金收取和付款方式	9
第三章 投标人须知	10
一、定义	10
二、一般要求	10
三、询问与异议	11
四、投标文件	12
第四章 开标、评标和定标	15
一、开标	15
二、评标	15
三、评标程序	16
四、定标	17
第五章 合同格式	21
第六章 投标文件格式	28

第一章 投标邀请

暨南大学石牌校区商业服务中心（真如苑 B3 栋）二层 2-16 号之二号场地招租项目。欢迎符合资格条件的投标人参加投标。

一、项目概述

1. 招标人信息

名称：暨南大学

地址：广州市天河区黄埔大道西 601 号

2. 项目名称：暨南大学石牌校区商业服务中心（真如苑 B3 栋）二层 2-16 号之二号场地招租项目

3. 采购方式：公开招标

4. 招标内容：

序号	采购标的	数量（单位）	招租要求	租赁期限
1	暨南大学石牌校区商业服务中心(真如苑 B3 栋)二层 2-16 之二号场地招租项目	1（项）	详见第二章	5 年

二、投标人资格要求

1. 投标人必须是中国境内注册的独立法人（包括企、事业法人）、社会组织或个体工商户。（独立法人提供营业执照或事业单位法人证书复印件加盖公章；社会组织提供社会团体法人登记证书复印件加盖公章；个体工商户提供正在经营的个体工商户营业执照复印件及经营者身份证复印件，个体工商户必须以经营者的名义进行报名）。

2. 投标人必须具有独立承担民事责任的能力；具有依法缴纳税收的良好记录；具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。

3. 投标人须具备法律、行政法规规定的其他条件。

4. 已登记报名并获取本项目招标文件。

5. 本项目不接受联合体投标。

三、报名和咨询方式

潜在投标人应在暨南大学招标采购中心网站（<https://cgzx.jnu.edu.cn/main.htm>）查阅招标信息，在附件中下载招标文件和投标报名表。投标报名截止时间为 2025 年 03 月 13 日 17 时 00 分 00 秒（北京时间）

投标报名表发送至：ofck@jnu.edu.cn

咨询电话：020-85220113； 联系人：钟老师

四、 提交投标文件时间、开标时间和地点

1. 递交投标文件起始时间：2025年03月14日09时00分00秒（北京时间）
2. 递交投标文件截止时间：2025年03月14日09时30分00秒（北京时间）
3. 递交投标文件地点：广州市天河区黄埔大道西601号暨南大学行政楼511会议室
4. 投标截止及开标时间：2025年03月14日09时30分00秒（北京时间）
5. 开标地点：广州市天河区黄埔大道西601号暨南大学行政楼511会议室
6. **投标文件递交方式：纸质投标文件**

第二章 用户需求书

投标说明：

1. 投标人必须对所有采购内容或服务进行整体响应，任何只对部分内容进行响应都被视为无效投标。

2. 用户需求书中加注“★”的条款均被视为不可偏离条款，投标人要特别加以注意，必须对此响应并完全满足或优于这些条款，否则若有一项加注“★”的条款未响应或不满足，投标将被否决。

3. 用户需求书中加注“▲”的条款为重要条款，如不满足将会导致评审时严重扣分。

一、基本情况和招租内容

暨南大学石牌校区位于广州市天河区黄埔大道西 601 号，为完善供给配套，学校会出租部分房屋及场地，以满足师生的日常工作及生活所需。因部分承租商的租赁合同已经到期，根据相关要求，学校现启动新一期的租赁招标事宜。

二、招标范围

具体招租房屋信息及经营业态如下表所示：

序号	拟招租业态	数量	具体地址	房屋面积 (m ²)	租金单价底价 (元/平方米·月)	租赁 期限
1	咖啡厅	1	商业服务中心（真如苑 B3 栋）2-16 号之二号	29.8	133	5 年

三、报价方式

★1. 投标人按照招标范围报出租金单价，其中租金单价必须大于等于招标范围中的租金单价底价，否则投标无效。

2. 投标人必须对所投的招标范围内的所有内容投标，不得只对部分内容投标。

3. 投标人必须具备独立完成本项目的的能力，不得将本项目转包、分包或实施其他变相管理。否则，一经发现，招标人有权按合同违约条款进行处理，直至终止合同及没收履约保证金。

四、招租要求

1. 投标人主体可为中国境内注册的独立法人（包括企、事业法人）、社会组织或个体工商户。投标人须守法经营，无犯罪记录或不良信用记录，依法纳税，独立核算，自负盈亏，经营过程中所

产生的一切费用，均由投标人自行承担。投标人须独自承担经营过程中的经济、安全（包括消防、治安及食品安全等）及法律责任。

2. 未经同意，投标人在取得承租权及相应的租用年限内，不得将该物业进行整体转让、转包、转租、分包、抵押、联营标的物，不得更改服务项目内容。一经发现，视为违约，招标人有权要求承租人立即停止，并追究承租人责任，承租人须承担合同违约的经济赔偿责任，违约赔偿为年租金的30%，情况严重或拒不进行整改的一律终止合同、收回物业。如需退出，可提前一个月以书面形式向招标人提出，经招标人同意后办理退出手续，手续齐全后，招标人退还履约保证金给投标人；未经招标人书面同意之前，投标人应严格按合同执行。

★3. 投标人业态规划范围和资质要求必须与招标人规定的上表中要求的经营业态一致。

★4. 投标人须为经营咖啡的直营店或获得直营店授权书。

5. 投标人须做出详细的承租经营方案，方案包括承诺书(内容包括：按时交缴租金等费用、遵纪守法、文明经商、服从管理等内容)、经营内容和管理办法等。

6. 投标人有同类高校经营项目的，需提供合同、协议书、中标通知书或其他相关证明材料。（提供复印件）

7. 投标人须做出咖啡厅整体设计和装修方案，包括装修平面图、空间布局、装修风格等。

8. 投标人必须具备相应的专业设备，并保证提供的所有设备设施资料符合国家及地方标准，因设备设施引起的安全问题由承租人负责。（需提供专业设备清单）

★9. 供应链及采购渠道方面要求

(1) 具有从生产商或经销商一手进货的渠道优势；配送和仓储能满足咖啡厅每天的正常供应。

(2) 正规渠道采购，最大限度保障食品安全；有规范的食品安全管理制度，遇到问题能快速直接追溯源头。

10. 本项目出租的房屋和场地在中标人承租期间发生的所有风险和责任均由承租人自行承担。

11. 凡参加投标的承租人应在公告期内自行到现场实地踏勘，认真审阅招标文件，承诺在投标前已对所招租的房屋及场地进行了现场勘察和情况调查，并认同房屋及场地的一切现状，现存问题（包括但不限于清场）由承租人自行负责，且不得以此为由在中标后拒付租金及不履行合同规定的义务。

12. 投标人在承租期间享有独立完整的经营权，必须严格遵照国家法律、法规及相关管理规定经营，不得违法经营或进行其他非法活动，按时足额缴纳租金并承担全部经营风险。招标人享有租赁管理和监督权。承租人必须接受招标人的监督检查，为招标人的监督检查提供便利条件，对招标人的整改措施必须予以服从。

13. 投标人利用该项目进行生产经营活动的，应当在开业前出示已办理消防手续的相关证明、工商营业执照及行业许可证书。投标人在中标后需自行办理经营所需的工商、消防、税务、环保等手续并承担有关费用，不得以招标人名义经营或注册、使用带有招标人“暨南大学”名称（含中英文

全称、简称或其他足以令第三人误以为与招标人有关的任何表述，校徽、商标或招标人拥有专有权利的标记等无形资产）的证照、招牌以及广告宣传。不得以办理经营证照等为由向招标人追究有关法律责任和索取任何补偿。因上述行为对招标人造成影响的，招标人有权向投标人追究因此受到的损失，包括但不限于直接经济损失、预期收益损失、名誉损失、维护权益的成本等。

14. 投标人必须保护所承租物业内的设施和设备完好无损。承租人自行承担装修改造费用，改造方案需经招标人审核确认后方可施工。承租人承担日常维修保养责任，承租期满后，如招标人及承租人双方不再续签合同，承租人应保持物业完整，将可移动、拆除的装修设备移除，不可移动、不可拆除的装修、设备无偿移交给招标人。

15. 承租期间因政府规划原因及国家政策或上级部门的要求，发生拆迁、改建、收回出租土地、房屋及附属设施或拆迁土地上修建的建筑物等情况的，招标人及承租人双方应共同遵守政府或上级部门的有关规定，招标人不负任何违约或经济赔偿责任。

16. 投标人必须文明经商，服从招标人的管理和遵守招标人相关的规章制度，保证合法有序经营，做好安全、卫生防疫、保洁、防火、防盗等工作。出现一切问题由承租人负全责，给招标人造成的损失由承租人负完全赔偿责任。

五、服务要求

1. 若投标人发生以下行为，在中标后招标人有权拒绝与承租人签订租赁合同：

(1) 承租人银行资信证明中有不良记录（个体工商户以中国人民银行征信中心开具的经营者本人征信证明为准）；

(2) 承租人发生过重大群体性事件等影响社会稳定的敏感性事件；

(3) 承租人在以往运营中，发生过安全事故（火灾、群体性食物中毒事故等）；

(4) 承租人在以往运营中，发生过售卖的商品、食品出现质量问题等严重负面影响事件；

(5) 承租人因拖欠租赁费用被终止过合同。

2. 在投标人中选后，如查实其报名资料有虚假信息，招标人有任意处置权（包括但不限于解除合同）。

3. 经营期间的项目场地内的设施维护、公共位置的场地卫生和维修费用概由成交供应商自行负责，招标人只负责水电表的安装及水、电接驳口。投标人具体装修方案必须征得招标人书面同意并接受监督。投标人如未经招标人书面同意而改变房屋结构、设施或加建、设置广告或招牌灯箱，招标人有权制止、拆除、复原。由此而造成的费用和经济损失由投标人负责赔偿。

4. 投标人应自行投保外包范围内的公众责任险，在经营期间发生的意外事件与招标人无关，如招标人因此遭受损失的，则招标人有权向投标人追偿。

5. 投标人在合同期间有义务提高服务质量，服务态度。

6. 因投标人维修、装修房屋造成他人人身伤亡、财产损失的，投标人应负责赔偿。投标人所聘员工的一切劳动纠纷，均由投标人负责相应的法律责任。

7. 合同期内，如招标人遇暨南大学的指令性计划，投标人需全力配合。如有需要投标人应无条件退回商铺，招标人不负责任何补偿，但招标人需提前两个月以书面形式通知投标人。

8. 投标人合同履行过程中违反国家有关法规被查封，或连续三个月不交租金和管理费或连续三个月不交纳水电费，招标人可单方解除合同并没收合同履行保证金，同时有关法律责任由投标人承担。

9. 投标人未经招标人书面同意而擅自更改经营项目或标的物用途的，招标人可解除合同并没收合同履行保证金，立即收回该项目，且由此引起的一切经济损失和其他后果由投标人负责。投标人不得擅自改变房屋使用功能。禁止利用房屋从事违法犯罪行为和违法活动。

10. 合同期满后或双方解除合同的，投标人应在招标人限定的时间内交出经营场地及经营权，双方共同检查交接场地、设备，如发现有损坏的，由投标人负责维修，否则维修产生的一切费用均在履约保证金中扣除，不足部分，由投标人负责赔偿。合同期内若投标人单方面提前终止合同或合同因投标人违约而解除的，招标人有权收回该项目的场地、没收履约保证金，投标人应按同期标准支付该月的租金、管理费及水电费，投标人还应当向招标人支付3个月租金作为违约金。以上费用不足以弥补招标人损失的，投标人还应继续承担后续损失赔偿责任。

11. 投标人应当履行《中华人民共和国民法典》、《广东省城镇房屋租赁条例》、《广州市房屋租赁管理规定》等有关法律法规的规定和义务。

12. 交付房屋时，双方应就房屋及其附属设施的当时状况、附属财产等有关情况进行确认，并附书面说明。投标人按招标人指定的时间入场，入场后按招标人规定的时间内完成装修工作。

六、租用期间中标人应遵守的规则

1. 承租人应作好安全、卫生、防火、预防犯罪、防水、秩序等工作。出现一切问题由承租人负全责，由此造成的相应损失由承租人负完全的赔偿责任；

2. 承租人应当协助、配合有关部门做好场地经营、房屋安全、消防安全、治安等安全检查工作，如实提供相关材料和信息。

3. 在租用期间，承租人应具有完善的内部规章制度及管理、监控流程，能及时检查物业的安全隐患，如发现房屋结构及设备有自然损坏现象，及时进行维修整改。如因承租人过错，延误维修或使用不当或本应有的安全防范措施未做到位而造成的人员伤亡、财产损失，相关后果均由承租人承担。

4. 承租人应制定相应的培训方案，保证承租物业后相关的工作人员针对火灾、防盗、预防犯罪的做好相应的保障工作，该培训方案必须在投标时附于投标文件。承租人承租后，承租人须无条件接受招标人的监督。

5. 承租人对物业的装修应做到布局合理，安全，不影响招标人原有物业的内部结构和整体形象，并负责装修和施工人员及建筑物结构安全。

6. 招标人将物业按现状移交承租人，承租人对该物业的装修应根据自身能力和市场状况进行成本核算，自行承担对所投入成本的经营风险。承租人装修和经营功能的划分应符合招标人的要求，承租人应向招标人提交装修改造方案，在装修过程中须无条件接受招标人的监督。

7. 承租人负责该物业内的水、电安装开户（复户）相关登记手续和费用，按时交纳自行承担的费用，包括但不限于水电费、卫生管理费、治安费及政府规定的各种税费，招标人不承担以上所述的费用，如因承租人迟交或未交而引起的损失赔偿由承租人自行承担。

8. 承租人的工作人员办理校园相关备案登记手续，配合与服从学校管理。

七、经营管理方式

1. 招标人将该房屋或场地租赁给承租人统一经营管理。
2. 招标人不参与承租人的经营管理。
3. 投标人负责该物业的经营、管理和维护。
4. 招标人对该物业的经营、管理和维护进行监督，并提出整改意见。

八、租金收取和付款方式

1. 由于暨南大学经营环境的特殊性，本着实事求是的原则，校内经营性用房每年减免两个月租金（免租月为每年的二月和八月），全年按十个月交纳租金。

2. 房屋租金按月结算，由承租人在当月的第 10 日前将当月租金按银行划账方式交纳至暨南大学。

3. 房屋及场地的水费和电费，由承租人按月结算。水电费按广州市商业用水用电价格标准收取，并按实际使用度数结算。

第三章 投标人须知

投标人必须认真阅读招标文件中所有的事项、格式、条款和用户需求书等。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或被拒绝。

一、定义

- (一) 招标人（采购人）：本项目是指暨南大学。
- (二) 项目名称：暨南大学石牌校区商业服务中心二层2-16号之二号场地招租项目。
- (三) 投标人：是响应招标、参加投标竞争的法人（包括企、事业法人）、社会组织或个体工商户。
- (四) 合同：是指由招标人和投标人签订的规定双方权利和义务的协议。

二、一般要求

(一) 招标文件的澄清和修改

1. 暨南大学招标采购中心对招标文件进行必要的澄清或者修改的，按规定在相关媒体上发布公告，并通知所有报名及下载招标文件的投标人，报名及下载招标文件的投标人在收到澄清或修改通知后应按要求以书面形式予以确认，该澄清或修改的内容为招标文件的组成部分。暨南大学招标采购中心将拒绝没有对澄清修改文件予以书面确认的投标人的投标。

2. 根据采购的具体情况，暨南大学招标采购中心可延长投标截止时间和开标时间，并在投标截止时间前，将变更时间在指定媒体上发布公告，同时通知所有当时已报名及购买招标文件的投标人。

(二) 知识产权

1. 投标人必须保证，招标人在中华人民共和国境内使用投标货物、资料、技术、服务或其任何一部分时，享有不受限制的无偿使用权，如有第三方向招标人提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权的主张，该责任应由投标人承担。

2. 投标报价应包含所有应向所有权人支付的专利权、商标权或其它知识产权的一切相关费用。

(三) 纪律与保密事项

1. 投标人不得相互串通投标报价，不得妨碍其他投标人的公平竞争，不得损害招标人或其他投标人的合法权益，投标人不得以向招标人、评标委员会成员行贿或者采取其他不正当手段谋取中标。

2. 在确定中标人之前，投标人不得与招标人就投标价格、投标方案等实质性内容进行谈判，也不得私下接触评标委员会成员。

3. 在确定中标人之前，投标人试图在投标文件审查、澄清、比较和评价时对评标委员会、招标人施加任何影响都可能导致其投标无效。

4. 获得本招标文件者，不得将招标文件用作本次投标以外的任何用途，若有要求，开标后，投标人应归还招标文件中的保密文件和资料。

5. 由招标人向投标人提供的图纸、详细资料、样品、模型、模件和所有其它资料，均为保密资料，仅被用于它所规定的用途。除非得到招标人的同意，不能向任何第三方透露。开标结束后，应招标人要求，投标人应归还所有从招标人处获得的保密资料。

6. 招标人有权将投标人提供的所有资料向有关政府部门或评审小组披露。

7. 在招标人认为适当时、国家机关调查、审查、审计时以及其他符合法律规定的情形下，招标人无须事先征求投标人同意而可以披露关于采购过程、合同文本、签署情况的资料、投标人的名称及地址、响应文件的有关信息以及补充条款等，但应当在合理的必要范围内。对任何已经公布过的内容或与之内容相同的资料，以及投标人已经泄露或公开的，无须再承担保密责任。

（四）关于关联企业

法定代表人或单位负责人为同一个人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得同时参加同一项目包的投标。如同时参加，则评审时将同时被拒绝。

三、询问与异议

（一）询问

投标人对招标文件、招标过程和中标结果有疑问的，可以向招标人提出询问，招标人将及时做出答复，但答复的内容不涉及商业秘密。书面方式询问包括但不限于电子邮件、信函。

联系方式见《投标邀请》中“招标人的名称、地址和联系方式”。

（二）异议

投标人认为招标文件、招标过程或中标结果使自己的权益受到损害的，以书面形式向招标人书面提出异议：

（1）对招标文件有异议的，应当在投标截止时间5日前提出，投标人异议应当有明确的请求和必要的证明材料；

（2）投标人或者其他利害关系人对评标结果有异议的，应当在中标候选人公示期间提出；投标人异议应当有明确的请求和必要的证明材料；

（3）招标人在收到投标人的书面异议后3日内作出答复，并以书面形式通知提出异议的投标人，但答复内容不涉及商业秘密。

（4）异议内容不得含有虚假、恶意成份。依照谁主张谁举证的原则，提出异议者必须同时提交相关确凿的证据材料和注明证据的确切来源，证据来源必须合法，招标人有权将异议函转发异议事项各关联方，请其作出解释说明。对捏造事实、滥用维权扰乱采购秩序的恶意质疑者，将上报行政监督管理部门依法处理。

（5）投标人应在法定异议期内一次性提出针对同一采购程序环节的异议。

(6) 异议函应当包括下列内容:

- 1) 投标人的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话;
- 2) 异议项目的名称、编号;
- 3) 具体、明确的异议事项和与异议事项相关的请求;
- 4) 事实依据;
- 5) 必要的法律依据;
- 6) 提出异议的日期。

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。

(7) 异议材料中有外文书证或者外国语视听资料的,应当附有中文译本,由翻译机构盖章或者翻译人员签名。

(8) 异议事项属于有关法律、法规和规章规定处于保密阶段的事项,异议的当事人应当提供信息来源或有效证据。

(9) 异议联系方式

异议受理机构名称:暨南大学招标采购中心

异议受理机构地址:广州市天河区黄埔大道西601号

异议受理机构电话:020-85220458

四、投标文件

(一) 投标文件的构成

1. 投标文件须按照第六章的要求装订成册。
2. 投标文件应装订牢固不可拆卸(如:胶订),如因装订不牢固导致的任何损失由投标人承担。
3. 投标文件数量:

纸质投标文件:正本 1 份、副本 4 份。投标文件(除特殊规格的图纸等外)应按 A4 规格制作。

(二) 投标文件的编写

1. 投标人应按招标文件的规定及附件要求的内容和格式完整地填写和提供资料。投标人必须对投标文件所提供的全部资料的真实性承担法律责任,并无条件接受招标人对其中任何资料进行核实(核对原件)的要求。
2. 招标文件中,凡加注“★”的地方均为须实质响应条款,投标人若有一项加注“★”的条款未响应或不满足,将按无效投标处理。
3. 除在招标文件另有规定外,计量单位应使用中华人民共和国法定计量单位,以人民币填报所有报价。

4. 投标文件报价的编写要求

- (1) 投标人必须按招标文件指定的格式填写各种报价，各报价应计算正确。
- (2) 只允许投标人有一个投标方案，否则将被视为无效投标。

5. 投标文件以及投标人与招标人就有关投标的往来函电均应使用中文。投标人提交的支持性文件和印制的文件可以用另一种语言，但相应内容应翻译成中文，在解释投标文件时以中文文本为准。

6. 投标文件须编页码。

(三) 投标文件的签署形式

1. 投标文件正本必须打印，并按要求签字、盖章，副本可以是投标文件正本复印，正本与副本不符，以正本为准。

2. 投标文件一般不得涂改和增删，如有涂改和增删之处，必须加盖公章或由法定代表人签字或授权代表签字。

(四) 投标文件的装订、标记和密封

- 1. 投标人编制的投标文件应按招标文件的要求装订成册，正本、副本封装完好。
- 2. 封套上建议按以下顺序标明如下字样：

2.1 仅适用于独立法人、事业单位法人、社会组织投标：

<p>投 标 文 件</p> <p>正本/副本</p> <p>收件人：暨南大学招标采购中心</p> <p>项目名称：</p> <p>项目编号：</p> <p>投标人名称（加盖公章）：</p> <p>在（招标文件中规定的投标截止时间）之前不得启封</p>
--

2.2 仅适用于个体工商户投标：

<p>投 标 文 件</p> <p>正本/副本</p> <p>收件人：暨南大学招标采购中心</p> <p>项目名称：</p> <p>项目编号：</p> <p>投标人代表（签字）：</p> <p>在（招标文件中规定的投标截止时间）之前不得启封</p>
--

3. 招标人对不可抗力事件造成的投标文件的损坏、丢失不承担任何责任。
4. 如果未按要求密封和标记，招标人对误投或提前启封概不负责。

(五) 投标文件的递交

1. 所有投标文件应在投标截止时间前送达开标地点。
2. 招标人将拒绝以下情况的投标文件：**投标截止时间以后送达的。**
3. 招标人不接受电报、电话、传真方式投标。

(六) 投标文件的修改与撤回

1. 投标人在招标文件要求提交投标文件的截止时间前，可以补充、修改或者撤回已提交的投标文件，并书面通知招标人。补充、修改的内容为投标文件的一部分，与原投标文件不一致的，以补充、修改的内容为准。

2. 投标人补充、修改投标文件的书面材料（应有授权代表签字或加盖公章），须密封送达招标人，同时应在封套上标明“补充、修改投标文件”和招标项目编号。

3. 撤回投标应以书面形式通知招标人，并有法定代表人或投标授权代表的签字和加盖公章。

4. 在投标截止时间之后，招标人不接受投标人对投标文件做任何修改及撤回。

(七) 投标有效期

投标有效期：递交投标文件的截止之日起 90 天。

(八) 投标样品（如有）

1. 本项目如要求提交投标样品的，招标人在收取样品时不对样品外观进行验收及性能测试，对样品的破损或质量概不负责。

2. 由于招标人存放样品的空间有限，采购活动结束后，未中标人提供的样品，应当在**中标公告发布之日起5个工作日内**自行取回，否则视为投标人自动遗弃，招标人有权处理。

3. 中标人提供的样品，由招标人进行保管、封存，并作为履约验收的证据。

(九) 招标文件的解释权

本招标文件由暨南大学招标采购中心负责解释。

第四章 开标、评标和定标

一、 开标

(一) 暨南大学招标采购中心在《投标邀请》中规定的日期、时间和地点组织公开开标。

(二) 开标时，应当由投标人或者其推选的代表检查投标文件的密封情况；经确认无误后，由招标人当众拆封，宣读投标人名称和《开标一览表》内容。未宣读的投标价格、价格折扣和招标文件允许提供的备选投标方案等实质内容，评标时不予承认。

(三) 做好开标记录，开标记录由各投标人代表签字确认。投标人代表对开标过程和开标记录有疑义，以及认为招标人及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。投标人未参加开标的，视同认可开标结果。

二、 评标

(一) 本次招标依法组建评标委员会。评标委员会由招标人的代表和校内相关职能部门代表组成。评委会将本着公平、公正、科学、择优的原则，严格按照法律法规和招标文件的要求推荐评审结果。

(二) 评标委员会将按照招标文件确定的评标方法进行评标。对招标文件中描述有歧义或前后不一致的地方，评标委员会有权按法律法规的规定进行评判，但对同一条款的评判应适用于每个投标人。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 有下列情形之一的，视为投标人串通投标，其投标无效：

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；

(六) 本次评标采用综合评分法。评标以招标文件规定的条件为依据。评分比重如下：

评分项目	服务评分	价格评分
分值	60分	40分

三、 评标程序

(一) 投标人资格、符合性审查

1. 评标委员会将根据《资格性审查表》(附表一)内容逐条对投标文件的资格性进行评审,审查每份投标文件是否满足投标人资格要求。

2. 评标委员会将根据《符合性审查表》(附表二)内容逐条对投标文件进行符合性评审,审查每份投标文件是否符合招标文件的商务、技术等实质性要求。对符合性评审认定意见不一致的,评标委员会按简单多数原则表决决定。

3. 只有全部满足《资格性审查表》及《符合性审查表》所列各项要求的投标才是有效投标,只要不满足上述所列各项要求之一的,将被认定为无效投标。无效投标不能进入服务及价格评审。

(二) 服务评审

由评委对所有有效投标文件的服务响应方案进行审核和分析,填写《服务评分表》(附表三)。

(三) 价格评审

1. 投标报价错误的处理原则:

(1) 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;大写金额和小写金额不一致的,以大写金额为准;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;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。同时出现上述两种以上不一致的,按照前款规定的顺序修正。

(2) 以上修正后的报价应当经投标人采用书面形式,并加盖公章,或者由法定代表人或其授权的代表签字确认,并对投标人产生约束力,投标人不确认的,其投标无效。

2. 计算价格评分:

价格分采用高价优先法计算,即满足招标文件要求(通过资格性审查和符合性审查)且投标价格最高的投标报价(指修正及价格扣除后报价,下同)为评标基准价,其价格分为40分。其他投标人的价格分统一按照下列公式计算:

评标基准价=满足招标文件要求且投标价格最高的投标报价

$$\text{投标人价格得分} = \frac{\text{投标报价}}{\text{评标基准价}} \times 40 \text{ 分}$$

(四) 评标总得分及统计:

各评委的评分的算术平均值即为该投标人的服务评分。

评标总得分=服务评分+价格评分(评标总得分分值按四舍五入原则精确到小数点后两位)。

(五) 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, 招标人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。

(六) 中标候选人

本项目推荐两名中标候选人。将各有效投标人按其评标总得分由高到低顺序排列。评标总得分相同的, 按下列顺序比较确定: (1) 投标报价(由高到低); (2) 服务得分(由高到低)。如以上都相同的, 名次由评标委员会抽签确定。评标总得分排名前两名的投标人为中标候选人。

四、 定标

(一) 根据评标委员会的评标结果, 招标人依法确定一名中标人, 也可以事先授权评标委员会直接确定中标人。

(二) 采购结果确认后, 暨南大学招标采购中心将中标结果在相关媒体进行公告。

(三) 中标结果公告后, 暨南大学总务后勤管理处以书面形式向中标人发出《中标通知书》。

(四) 《中标通知书》是合同的一个组成部分, 对招标人和中标人具有同等法律效力; 《中标通知书》发出后, 招标人改变中标结果, 或者中标人放弃中标的, 均应承担相应的法律责任。

附表一：

资格性审查

审查项目	要求
资格审查标准	1. 投标人必须是中国境内注册的独立法人（包括企、事业法人）、社会组织或个体工商户（独立法人提供营业执照或事业单位法人证书复印件加盖公章；社会组织提供社会团体法人登记证书复印件加盖公章；个体工商户提供正在经营的个体工商户营业执照复印件及经营者身份证复印件，个体工商户必须以经营者的名义进行报名）。
	2. 投标人必须具有独立承担民事责任的能力；具有依法缴纳税收的良好记录；具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。
	3. 投标人须具备法律、行政法规规定的其他条件。
	4. 已登记报名并获取本项目招标文件。
	5. 本项目不接受联合体投标。

注：未通过资格性审查的投标人，不进入符合性审查及后续评审。

附件二：

符合性审查

审查项目	要求
符合性审查	1. 投标报价是固定价且唯一的，高于本项目的租金单价底价。
	2. 投标文件完整且编排有序，无重大错漏，并按要求签署、盖章。
	3. 法定代表人/负责人资格证明书及授权委托书，按对应格式文件签署、盖章(原件)。
	4. 投标有效期满足招标文件要求。
	5. 投标文件符合招标文件加注“★”要求的内容。
	6. 投标文件没有招标人不能接受的附加条件。
	7. 未出现招标文件所列的视为串通投标情形。
	8. 不属于法律、法规、规章规定无效投标的其他情形。

注：未通过符合性审查的投标人，不进入后续评审。

附件三：

服务评分表

序号	评审内容	分值	评分细则
商务部分评分			
1	企业规模	10分	投标人总部在全国的店铺（自营店及联营店）规模数量情况。20000家以上得10分，10000-20000家得6分，10000家以下得2分。
2	专业人员配备情况	4分	针对本项目配备专业人员持证上岗的情况进行打分，如咖啡师证等。 2人得4分，1人得2分，0人不得分。
3	以往在高校经营项目服务情况	10分	横向对比投标人以往在高校经营项目服务情况（需提供合同、协议书、中标通知书或其他相关证明材料）。每提供1项证明材料得2分，最高不超过10分（不提供证明材料的，不得分）。
技术部分评分			
4	对本项目的理解	6分	考量投标人对承包范围内的社区的基本情况的了解，包括学生或居民消费习惯、承包户情况、周边设施设备等方面，以便提供更加便利的服务。 优秀得6分，良好得4分，普通得2分，差不得分。
5	承租经营方案	10分	考量方案中提供的承诺书内容（内容包括：按时交缴租金等费用、遵纪守法、文明经商服务态度、服从管理与业主合作等内容）、经营内容和管理办法等等。 优秀得10分，良好得8分，普通得4分，差不得分。
6	用户需求响应情况	8分	考查有效投标人对用户需求中各项要求的响应程度： 完全满足或优于，得8分；每负偏离一项扣1分，扣完为止。 注：用户需求书中有明确要求提供证明资料或承诺函的，以用户需求书中的要求为准，没有提供或提供不全的视为负偏离。
7	产品上新情况	6分	投标人在2023-2024年产品上新总数。（提供相关证明材料） 20个及以上产品得6分，10-19个产品得4分，1-9个产品得2分，0个产品不得分。
8	其他优惠条款	6分	横向对比投标人提供的有利于招标人的条款。 提供一条优惠条款得1分，最高不超过6分。
合计		60分	

第五章 合同格式

(本合同仅为合同的参考文本，合同签订双方可根据项目的具体要求进行修订。)

暨南大学房屋租赁合同

第一条 合同当事人

出租人(甲方):

法定代表人:

地址:

联系人:

联系电话:

承租人(乙方):

法定代表人:

地址:

联系人:

联系电话:

根据国家、省、市有关法律、法规及有关规定，甲乙双方本着平等、自愿的原则，经协商一致订立本合同，并共同遵守。

第二条 房屋信息及用途

甲方同意将坐落在_____的房地产出租给乙方作_____用途使用，建筑面积/使用面积为_____平方米，该建筑为框架结构/混合结构。乙方不得变更该房屋使用用途。

房屋交付标准为：现状交付。

第三条 房屋租赁期限、租金及付款方式

(一)房屋租赁期限为___年，自___年___月___日至___年___月___日。租赁期限届满前___个月内，甲方经提前书面通知乙方后，在不影响乙方正常经营的前提下，可以和租赁场所潜在的承租方或使用人察看、了解租赁场所及其设施、设备，乙方应当予以配合。

(二)甲乙双方协定的租金情况如下：

租赁期限	月租金额（人民币元）	
	小写	大写

租金不包括物业服务费及其它费用。

（三）管理费

租金不含管理费，管理费由乙方方向甲方缴纳。管理费计人民币 5 元/平方米/月，管理费每月合计人民币元，自 年 月 日起收取。

（四）房屋租金按 月 结算，由乙方在每月的第 10 日前将当月租金按 银行划账 方式交纳租金至暨南大学。鉴于乙方在寒、暑假期间经营的实际困难，并结合其他高校的做法，甲方同意校内经营性用房每年减免两个月租金（免租月为每年的二月和八月），全年按十个月交纳租金。

暨南大学账户信息：

户名：暨南大学

开户行：广州工行暨南大学支行

账号：3602015819100000858

第四条 保证金

（一）乙方在双方签订租赁合同后 5 个工作日内缴纳人民币_____元（大写：_____）保证金，作为承租房屋、设备设施及附属物的保证金。该保证金可用于抵扣违约金、滞纳金、水电费以及退房时未结清的任何相关费用，不足以抵扣的，甲方有权继续向乙方追偿。乙方须在保证金被抵扣后 5 个工作日内补足保证金。

（二）在租赁期满或解除合同之日，乙方按约定向甲方返还房屋后，经甲方确认乙方无其他违反合同义务的情形，甲方将保证金无息退回乙方。

第五条 双方的主要职责

（一）甲乙双方应当履行《中华人民共和国民法典》、《广东省城镇房屋租赁条例》、《广州市房屋租赁管理规定》、《暨南大学国有资产管理办法》、《暨南大学房屋、场地出租出借管理办法（暂行）》等有关法律法规的规定和义务。

（二）甲乙双方应当协助、配合有关部门做好房屋租赁、房屋安全、消防安全、治安、计划生育及生产销售假冒伪劣商品的查处工作。

(三) 乙方在房屋内进行经营活动前, 须向甲方提交工商营业执照、税务登记证等证照原件供甲方核对并提供上述证照复印件供甲方备案, 并自行办理该场地的经营执照及有关专营许可证等, 有关费用由乙方承担。乙方应按照该等执照、批准证书或许可证的规定进行经营活动。否则, 乙方应自行承担因此造成的经济及法律责任; 如因此导致甲方遭受政府部门处罚的, 乙方应承担由此给甲方造成的经济及法律责任(包括但不限于政府部门的罚款等)。

第六条 甲方的权利和义务

(一) 双方签订租赁合同后 10 个工作日内将房屋及设备交付乙方使用, 未按约定提供房屋的, 每逾期一日, 须按月租金额的 5% 向乙方支付违约金。

(二) 甲方应负的修缮责任: 房屋漏雨、下水管破裂漏水。除前述约定外, 甲方对物业无其他修缮义务, 租赁期间房屋或设施其他维修事项由乙方自行负责承担。

(三) 租赁期间转让该房屋时, 须提前 3 个月书面通知乙方; 抵押该房屋时须提前 90 日书面通知乙方。

(四) 发现乙方存在擅自改变房屋结构、用途或其他致使租赁物受到损失的情形, 或者乙方拖欠租金 3 个月以上的, 甲方可解除合同, 收回房屋, 并要求乙方按本合同全部履行后总金额的【15】% 支付违约金, 并赔偿甲方因此遭受的全部损失, 包括但不限于实际损失和合同履行后可以获得的利益及合理的调查费、律师费等相关法律费用。

(五) 承担公共场地的垃圾清运工作。

(六) 乙方向甲方缴纳的费用, 甲方应开具相应的税务发票。

第七条 乙方的权利和义务

(一) 按时缴纳租金。逾期交付租金的, 每逾期一日, 乙方须按当月租金额的 5% 向甲方支付违约金。逾期交付超过 5 天的, 甲方有权单方解除本合同。

(二) 乙方应负的修缮责任

1. 房屋修缮责任: 房内一切设施、设备维修由乙方负责。

2. 房屋装修

经甲方书面同意, 乙方可对房屋进行装修, 装修后的返修责任由乙方承担。

2.1 租赁期限内, 乙方对承租的租赁物业进行装修必须提前向甲方提出书面申请, 并提供装修设计方, 经甲方书面同意后方可装修, 如装修方案可能对公用部分及其他相邻用户产生不良影响,

甲方有权要求乙方进行修改或采取补救措施或者拒绝乙方的装修方案，乙方必须按照甲方的要求修改，经甲方最终确认后方可装修，费用由乙方自行承担。

2.2 乙方在装修时必须采取相应的安全防护措施，保证装修人员施工安全及其他第三人的人身、财产安全。乙方在装修过程中造成装修人员、甲方人员或其他第三人人身伤亡及财产损失的，由乙方承担损害赔偿责任。因乙方私自装修给甲方、相邻商户及小区业主等任何第三人造成损失的，乙方应承担赔偿责任。乙方因此给甲方造成任何损失的，由乙方承担全部责任。

2.3 乙方经甲方同意装饰装修，租赁期满或者合同解除时，未形成附合的装饰装修物，可由乙方拆除。因拆除造成房屋毁损的，乙方应当恢复原状，如乙方不按要求恢复原状或无法恢复原状的，应承担甲方恢复原状所产生的费用。已经形成附合的装饰装修物，原则上也应当恢复原状。合同解除时，乙方不得要求甲方补偿剩余租赁期内装饰装修残值损失，租赁期满时，乙方不得要求甲方补偿附合装饰装修费用或其他任何装饰装修费用。

2.4 乙方未经甲方同意装饰装修或者扩建的，甲方有权要求乙方恢复原状。对房屋造成损坏的，乙方应当赔偿损失。

2.5 乙方不得违法使用本物业或利用本物业进行违法活动，或从事任何损害本物业公共秩序或公共利益的行为。

2.6 未经甲方书面同意，乙方于租期内不得将本物业的全部或部分，以转租、分租、无偿或以任何其他方式提供予第三方使用。

2.7 乙方常驻人员、经营车辆或其他与乙方有关的人员应当严格遵守甲方的各项管理规定，否则甲方有权要求不守规定的工作人员立刻离开校园或拒绝进入，乙方应承担由此而产生的一切责任。

2.8 乙方不得在该房屋做出任何可能骚扰甲方、其他相邻物业的租客和使用人的行为。倘乙方经甲方或/及物业管理公司两次书面警告后仍未能纠正的，甲方可视乙方违反本合同，在不影响甲方任何其他权利和补救措施的前提下，甲方有权行使本合同项下的权利单方面终止本合同并提前收回该房屋。

第八条 房屋租赁期间的有关费用

（一）水电费

该房屋租赁期间的水费和电费由乙方按照相应的收费标准自行负责缴纳。公共场地的水费和电费由乙方根据房屋租用面积分摊缴纳。

（二）物业管理费

乙方按甲方或甲方委托的第三方物业管理机构的统一收费标准自行缴纳物业管理费。

(三) 其他费用

营业税费、电话、电视、网络等其他在租赁期间产生的费用，由乙方根据政府相关部门的收费标准自行缴纳。

第九条 合同的解除

(一) 合同期内，乙方如因自身原因（包括但不限于经营或者经济原因），不能继续承租的，应提前三个月书面通知甲方。

(二) 合同期内，甲方如因学校政策调整等原因，无法继续履行合同的，应提前三个月书面通知乙方。

(三) 乙方有下列行为之一的，甲方有权解除租赁合同，乙方交纳的保证金不予退还，保证金仍不足以补偿甲方损失的，乙方应补足：

1. 利用房屋进行非法活动或被新闻媒体曝光造成不良影响的；
2. 擅自改变房屋结构或者约定用途，经甲方书面通知未改正的；
3. 未经甲方同意自行装修的；
4. 擅自将房屋转租、分租、转让或转借给第三人的；
5. 乙方未足额缴纳或未及时补足保证金，经甲方催告在规定期限内仍未缴纳或补足的；
6. 从合同规定的每月交租日起算，乙方累计拖欠租金达三个月以上的；逾期六十日未支付水电费等费用的；
7. 因乙方责任致使房屋或设备严重损坏的；
8. 未经甲方书面许可，乙方利用暨南大学的包括但不限于名称、简称、校徽、或标志性建筑等无形资产进行宣传或牟利活动的，除保证金不予退还外，还应承担违约金人民币 100000 元（大写：人民币壹拾万元整）；
9. 在企业或店铺名称中加入暨南大学名称或简称的，除保证金不予退还外，还应承担违约金人民币 100000 元（大写：人民币壹拾万元整）；
10. 因乙方不当经营造成对公共利益及他人（包括但不限于：乙方、乙方店员、乙方顾客）人身及利益的损害。

第十条 出租物及附属设备设施、附属物的返还约定

(一) 租赁期满未能续约或因合同解除等终止合同的，乙方应于租赁期满或合同终止日当日将租赁的房屋、设备设施及附属物以良好、适租的状态交还甲方。如乙方承租期间造成房屋及附属物

损坏的应按照本约定赔偿，甲方可以从保证金中直接扣除。保证金不足以支付上述费用的，乙方应补足，并承担违约责任。乙方未按照约定交还租赁物的，每逾期一日，将按合同约定的日租金（以月租金额除以三十天计）的三倍支付违约金。

（二）乙方必须在合同期满时将房屋腾空，清扫干净，将产生的垃圾按照物业管理要求运送至指定地点。乙方不清理的，甲方或其指定的物业管理公司有权对乙方放置在本物业内的物品予以搬迁、变卖或作价销售处理，变卖或作价销售所得价款抵作应向甲方支付的租金、管理费、水电费、违约金等各种欠费及赔偿甲方的损失。由甲方组织人员清理，产生的费用也可以从乙方的保证金中扣除。保证金不足以支付上述费用的，乙方应补足，并承担违约责任。

（三）在房屋腾空前结清该房屋已产生的包括但不限于房屋租金、税金、水费、电费、电话费、网络费、有线电视费、物业管理费、违约金、滞纳金等各项费用，并将付讫凭证交与甲方验收。上述费用任何一项未结清的，甲方有权利从乙方缴纳的保证金中扣除，保证金不足以支付上述费用的，乙方应补足，并承担违约责任。

（四）如乙方不与甲方办理移交手续或未按照要求将房屋腾空的，视为乙方放弃房屋内财物所有权，甲方有权利自行将房屋腾空，产生的损失及责任均由乙方全部承担，且乙方缴纳的保证金不予退还。

第十一条 免责条款

（一）若因政府有关租赁行为法律法规的修改或变更导致甲方无法继续履行合同时，本合同自动终止且互不承担责任。

（二）因发生严重自然灾害（如地震、洪水等）或其他不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力致使任何一方不能履行本合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即书面通知对方，并应在七日内，提供不可抗力的详情及合同不能履行，或部分不能履行，或需延期履行理由的证明文件。遭受不可抗力的一方免除相应的责任。

第十二条 合同争议的解决方式

本合同在履行过程中发生争议的，由双方当事人协商解决；协商或调解不成的，任何一方可依法向广州市天河区人民法院起诉。

第十三条 其他约定

本合同未尽事宜，双方可以达成书面补充合同或协议。补充合同或协议为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第十四条 合同的生效

(一) 本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

(二) 本合同一式伍份，甲方执叁份，乙方执贰份，均具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

委托代理人：

委托代理人：

地址：

地址：

联系电话：

联系电话：

年 月 日

年 月 日

第六章 投标文件格式

目 录

一、仅适用于独立法人、事业单位法人、社会组织投标	29
1. 自查表	30
2. 报价表	33
3. 投标函	34
4. 资格性审查证明文件	35
5. 法定代表人证明书	36
6. 法定代表人授权书格式	37
7. 对合同条款的应答	38
8. 名称变更	39
9. 财务报表	39
10. 以往在高校经营项目服务情况介绍	39
11. 用户需求实质性响应条款一览表	40
12. 用户需求书条款响应承诺	41
13. 实施计划	42
二、仅适用于个体工商户投标	43
1. 自查表	44
2. 报价表	47
3. 投标函	48
4. 资格性审查证明文件	49
5. 个体工商户授权委托证明书格式	50
6. 对合同条款的应答	51
7. 以往在高校经营项目服务情况介绍	52
8. 用户需求实质性响应条款一览表	52
9. 用户需求书条款响应承诺	53
10. 实施计划	54

一、仅适用于独立法人、事业单位法人、社会组织投标

投标文件

(正本/副本)

项目名称：

项目编号：

投标人名称（加盖公章）：

投标人地址：

联系人：

联系电话（手机）：

电子邮箱：

日期： 年 月 日

1. 自查表

1.1 资格性自查表

评审内容	招标文件要求 (详见《资格性审查表》各项)	自查结论	证明资料
资格性审查	1. 投标人必须是中国境内注册的独立法人（包括企、事业法人）、社会组织或个体工商户（独立法人提供营业执照或事业单位法人证书复印件加盖公章；社会组织提供社会团体法人登记证书复印件加盖公章；个体工商户提供正在经营的个体工商户营业执照复印件及经营者身份证复印件，个体工商户必须以经营者的名义进行报名）	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页
	2. 投标人必须具有独立承担民事责任的能力；具有依法缴纳税收的良好记录；具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页
	3. 投标人须具备法律、行政法规规定的其他条件。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页
	4. 已登记报名并获取本项目招标文件。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页
	5. 本项目不接受联合体投标。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页

注：以上材料将作为投标人有效性审核的重要内容之一，投标人必须严格按照其内容及序列要求在投标文件中对应如实提供，对资格性证明文件的任何缺漏和不符合项将会直接导致无效投标！

1.2 符合性自查表

评审内容	招标文件要求	自查结论	证明资料
符合性审查	1. 投标报价是固定价且唯一的，高于本项目的租金单价底价。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页
	2. 投标文件完整且编排有序，无重大错漏，并按要求签署、盖章。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页
	3. 法定代表人/负责人资格证明书及授权委托书，按对应格式文件签署、盖章(原件)。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页
	4. 投标有效期满足招标文件要求。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页
	5. 投标文件符合招标文件加注“★”要求的内容。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页
	6. 投标文件没有招标人不能接受的附加条件。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页
	7. 未出现招标文件所列的视为串通投标情形。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页
	8. 不属于法律、法规、规章规定无效投标的其他情形。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页

注：以上材料将作为投标人有效性审核的重要内容之一，投标人必须严格按照其内容及序列要求在投标文件中对应如实提供，对符合性证明文件的任何缺漏和不符合项将会直接导致无效投标！

1.3 “★”条款自查表

序号	“★”条款要求	证明文件（如有）
1		见投标文件（）页
2		见投标文件（）页
3		见投标文件（）页
4		见投标文件（）页
5		见投标文件（）页
6		见投标文件（）页
...		

注：1）本表应列出所有★号条款的响应情况，请投标人自行填写。

2）此表内容必须与投标文件中所介绍的内容一致。

1.4 服务评审自查表

序号	评审项目	自评内容及得分	证明文件（如有）
1			见投标文件（）页
2			见投标文件（）页
3			见投标文件（）页
4			见投标文件（）页
5			见投标文件（）页
6			见投标文件（）页
...			

注：投标人应根据附件 3：《服务评分表》的各项内容填写此表。

2. 报价表

2.1 开标一览表

项目名称：

项目编号：

投标人名称：

拟招租业态	咖啡厅	
承租经营业务		
数量	1	
具体地址	商业服务中心（真如苑 B3 栋）2-16 之二号	
房屋面积 (m ²)	29.8	
报价明细	租金单价底价 (元/平方米·月)	投标租金单价 (元/平方米·月)
	133	小写： 大写：
租赁期限	5 年	
备注		

投标人（单位公章）：

日期： 年 月 日

注：

- 1) 填写此表时不得改变表格的形式。如有其他特殊说明事项，可在“备注”栏内明确表述。
- 2) **温馨提示：**中文大写金额用汉字表述，如壹、贰、叁、肆、伍、陆、柒、捌、玖、拾、佰、仟、万、亿、元、角、分、零、整（正）等。

3. 投标函

投 标 函

致：**暨南大学招标采购中心**

我方审阅了贵方的暨南大学石牌校区商业服务中心（真如苑 B3 栋）二层 2-16 之二号场地招租项目的招标文件的全部内容，现提交我方的投标文件。

我方（投标人全称）授权（授权代表姓名，职务）为授权代表，参加贵方组织的_____项目招标的有关活动，并进行投标。

签字代表在此声明并同意：

1) 我方愿意遵守招标文件中的各项规定，提供符合“用户需求书”所要求的全部内容和服务，投标报价详见“开标一览表”，并承诺如有最终报价，以最终报价为准。

2) 我方同意本投标从递交投标文件截止之日起 90 天有效。如果我方的投标被接受，则直至合同终止时止，本投标始终有效。

3) 我方在参与投标前已详细研究了招标文件的所有内容，包括澄清、修改文件（如果有）和所有已提供的参考资料以及有关附件，我方完全明白并认为此招标文件没有倾向性，也不存在排斥潜在投标人的内容，我方同意招标文件的相关条款，放弃对招标文件提出误解和质疑的一切权力。

4) 我方作为在法律、财务和运作上独立于招标人的投标人，在此保证所提交的所有文件和全部说明是真实的和正确的。

5) 我方同意按照贵方可能提出的要求而提供与投标有关的任何其它数据、信息或资料。

6) 我方理解，最高报价不能成为中标的唯一理由。

7) 我方如果中标，将保证履行招标文件及其澄清、修改文件（如果有）中的全部责任和义务和投标文件中承诺的全部责任和义务，切实履行《合同》中的全部条款。

8) 我方保证，招标人在中华人民共和国境内使用我方投标货物、资料、技术、服务或其任何一部分时，享有不受限制的无偿使用权，如有第三方向招标人提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权的主张，该责任由我方承担。我方的投标报价已包含所有应向所有权人支付的专利权、商标权或其它知识产权的一切相关费用。

9) 所有有关本次投标的函电请寄：

投标人（单位公章）：

法定代表人或其授权代表（签字）：

地址：

联系电话（手机/固话）：

电子邮箱：

日期：

备注：本投标函内容不得擅自删改。

4. 资格性审查证明文件

以下材料将作为投标人资格性审查的证明文件（加盖投标人公章），投标人必须严格按照其内容及序列要求在投标文件中对应如实提供，对资格性证明文件的任何缺漏和不符合项将会直接导致投标无效！

4.1 独立法人（包括企、事业法人）提供有效的营业执照或事业单位法人证书复印件加盖公章。

社会组织提供有效的社会团体法人登记证书复印件加盖公章。

4.2 投标截止日前 6 个月内任意 1 个月依法缴纳税收的相关材料。如依法免税的，提供相应证明材料。

4.3 声明函。

声 明 函

致：暨南大学招标采购中心

我单位参与贵单位的_____项目的投标，在此郑重声明：

（1）我单位参加此项目为非联合体投标。

（2）我单位具有独立承担民事责任的能力；具有依法缴纳税收的良好记录；具有履行合同所必需的设备和技术能力。

（3）我单位具备法律、行政法规规定的其他条件。

我方对此声明负全部法律责任。

特此声明。

投标人（公章）：

法定代表人或其授权代表（签字）：

日期： 年 月 日

5. 法定代表人证明书

(独立法人、事业单位法人、社会组织投标适用)

法定代表人证明书

_____ 现任我单位_____ 职务，为法定代表人，特此证明。

有效期限至：_____年_____月_____日

附：代表人性别：_____ 年龄：_____ 身份证号码：_____

注册号码：_____ 企业类型：_____

经营范围：_____

法定代表人身份证复印件（正面）粘贴处

法定代表人身份证复印件（反面）粘贴处

投标人（单位公章）：

地 址：

法定代表人（签字或盖章）：

联系电话（手机）：

职 务：

6. 法定代表人授权书格式

(独立法人、事业单位法人、社会组织投标适用)

法定代表人授权书

致：**暨南大学招标采购中心**

本授权书声明：_____是注册于_____(国家或地区) 的_____(投标人名称) 的法定代表人，现任_____职务，有效证件号码：_____。现授权_____(姓名、职务) 作为我公司的全权代理人，就_____项目采购（项目编号：_____）的投标和合同执行，以我方的名义处理一切与之有关的事宜。

本授权书于____年____月____日签字生效，特此声明。

授权代表身份证复印件（正面）粘贴处

授权代表身份证复印件（反面）粘贴处

投标人（单位公章）：

地址：

法定代表人（签字或盖章）：

职务：

被授权人（签字）：

联系电话（手机）：

职务：

说明：

- 1) 法定代表人亲自签署“投标函”的，则无需提交本表。
- 2) “投标函”由委托代理人签署的，须提交本授权委托证明书（要加盖单位公章及法定代表人的亲笔签字或签章，缺一不可）。
- 3) 非法人投标的，负责人指《营业执照》上载明的负责人。

7. 对合同条款的应答

(两种情况请选择一种应答, 在“□”上打“√”)

合同条款全部满足

1、不同意的合同条款 (请列出修改意见)

2、其余合同条款全部满足。

投标人名称 (单位公章):

日期: 年 月 日

8. 名称变更

投标人如果有名称变更的，应提供由工商管理部门出具的变更证明文件。

9. 财务报表

独立法人、事业单位法人、社会组织投标适用：

投标人提供 2023-2024 年度加盖公章的财务报表。

10. 以往在高校经营项目服务情况介绍

序号	服务内容或项目名称	服务年限	甲方联系人、联系电话	证明文件
1				见投标文件（）页
2				见投标文件（）页
3				见投标文件（）页
4				见投标文件（）页
5				见投标文件（）页
...				

注：根据评审表的要求提交相应资料，如合同、协议书、中标通知书或其他相关证明材料。

11. 用户需求实质性响应条款一览表

序号	招标文件要求	投标文件响应	响应/偏离	偏离简述	证明文件 (如有)
					见投标文件 () 页
					见投标文件 () 页
					见投标文件 () 页
					见投标文件 () 页
					见投标文件 () 页
					见投标文件 () 页
...					见投标文件 () 页

注:

- 1) 本表应列出所有★号条款的响应情况，请投标人自行逐条填写。
- 2) 本表所列条款必须一一予以响应，“投标文件响应”一栏应填写具体的响应内容，有差异的在“偏离简述”中具体说明。
- 3) 请投标人认真填写本表内容，如填写错误将可能导致投标无效。

12. 用户需求书条款响应承诺

序号	招标文件要求	投标文件响应 (投标人应按响应货物/服务实际数据填写)	响应/ 偏离	偏离说明	证明材料 (如有)
					见投标文件 () 页
					见投标文件 () 页
					见投标文件 () 页
					见投标文件 () 页
					见投标文件 () 页
					见投标文件 () 页
					见投标文件 () 页
					见投标文件 () 页
					见投标文件 () 页
					见投标文件 () 页
					见投标文件 () 页
					见投标文件 () 页
...					见投标文件 () 页

注:

- 1) 投标人必须将第二章“用户需求书”中的全部非“★”条款参数按顺序逐条填写。
- 2) 请在“偏离说明”栏内扼要说明偏离情况。
- 3) 请在“证明材料”栏内注明相应证明材料在投标文件中的位置。
- 4) 请投标人认真填写本表内容，如填写错误或有遗漏将可能导致投标无效。

13. 实施计划

投标人结合自身实际情况，根据用户需求书及服务评分表内容自行编制（格式自拟）服务方案。

主要内容包括但不限于：

（1）投标单位简介（包括企业规模、专业人员配备情况等）。

（2）对本项目的理解（包括学生或居民消费习惯、承包户情况、周边设施设备等方面，以便提供更加便利的服务）。

（3）承包经营方案（承诺书内容包括：按时交缴租金等费用、遵纪守法、文明经商服务态度、服从管理与业主合作等内容，经营内容和管理办法等）。

（4）产品上新情况（提供相关证明材料）。

（5）其他优惠条款。

（6）投标人认为必要说明的其他内容或承诺（如有）。

二、仅适用于个体工商户投标

投标文件

(正本/副本)

项目名称：

项目编号：

投标人名称：

个体工商户经营者（签字）：

个体工商户经营者（加盖指模）：

投标人地址：

联系人：

联系电话（手机）：

电子邮箱：

日期： 年 月 日

1. 自查表

1.1 资格性自查表

评审内容	招标文件要求	自查结论	证明资料
资格性审查	1. 投标人必须是中国境内注册的独立法人（包括企、事业法人）、社会组织或个体工商户（独立法人提供营业执照或事业单位法人证书复印件加盖公章；社会组织提供社会团体法人登记证书复印件加盖公章；个体工商户提供正在经营的个体工商户营业执照复印件及经营者身份证复印件，个体工商户必须以经营者的名义进行报名）	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页
	2. 投标人必须具有独立承担民事责任的能力；具有依法缴纳税收的良好记录；具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页
	3. 投标人须具备法律、行政法规规定的其他条件。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页
	4. 已登记报名并获取本项目招标文件。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页
	5. 本项目不接受联合体投标。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页

注：以上材料将作为投标人有效性审核的重要内容之一，投标人必须严格按照其内容及序列要求在投标文件中对应如实提供，对资格性证明文件的任何缺漏和不符合项将会直接导致无效投标！

1.2 符合性自查表

评审内容	招标文件要求	自查结论	证明资料
符合性审查	1. 投标报价是固定价且唯一的，高于本项目的租金单价底价。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页
	2. 投标文件完整且编排有序，无重大错漏，并按要求签署、盖章。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页
	3. 法定代表人/负责人资格证明书及授权委托书，按对应格式文件签署、盖章(原件)。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页
	4. 投标有效期满足招标文件要求。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页
	5. 投标文件符合招标文件加注“★”要求的内容。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页
	6. 投标文件没有招标人不能接受的附加条件。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页
	7. 未出现招标文件所列的视为串通投标情形。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页
	8. 不属于法律、法规、规章规定无效投标的其他情形。	<input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 不通过	见投标文件第（ ）页

注：以上材料将作为投标人有效性审核的重要内容之一，投标人必须严格按照其内容及序列要求在投标文件中对应如实提供，对符合性证明文件的任何缺漏和不符合项将会直接导致无效投标！

1.3 “★”条款自查表

序号	“★”条款要求	证明文件（如有）
1		见投标文件（）页
2		见投标文件（）页
3		见投标文件（）页
4		见投标文件（）页
5		见投标文件（）页
6		见投标文件（）页
...		

注：1）本表应列出所有★号条款的响应情况，请投标人自行填写。

2）此表内容必须与投标文件中所介绍的内容一致。

1.4 服务评审自查表

序号	评审项目	自评内容及得分	证明文件（如有）
1			见投标文件（）页
2			见投标文件（）页
3			见投标文件（）页
4			见投标文件（）页
5			见投标文件（）页
6			见投标文件（）页
...			

注：投标人应根据附件 3：《服务评分表》的各项内容填写此表。

2. 报价表

2.1 开标一览表

项目名称：

项目编号：

投标人名称：

拟招租业态	咖啡厅	
承租经营业务		
数量	1	
具体地址	商业服务中心（真如苑 B3 栋）2-16 之二号	
房屋面积 (m ²)	29.8	
报价明细	租金单价底价 (元/平方米·月)	投标租金单价 (元/平方米·月)
	133	小写： 大写：
租赁期限	5 年	
备注		

投标人代表（签字）：

投标人代表（加盖指模）：

日期： 年 月 日

注：

- 1) 填写此表时不得改变表格的形式。如有其他特殊说明事项，可在“备注”栏内明确表述。
- 2) **温馨提示：**中文大写金额用汉字表述，如壹、贰、叁、肆、伍、陆、柒、捌、玖、拾、佰、仟、万、亿、元、角、分、零、整（正）等。

3. 投标函

投标函

致：**暨南大学招标采购中心**

我方审阅了贵方的暨南大学石牌校区商业服务中心（真如苑 B3 栋）二层 2-16 之二号场地招租项目的招标文件的全部内容，现提交我方的投标文件。

我方（投标人全称）授权（授权代表姓名，职务）为授权代表，参加贵方组织的_____项目招标的有关活动，并进行投标。

签字代表在此声明并同意：

1) 我方愿意遵守招标文件中的各项规定，提供符合“用户需求书”所要求的全部内容和服务，投标报价详见“开标一览表”，并承诺如有最终报价，以最终报价为准。

2) 我方同意本投标从递交投标文件截止之日起 90 天有效。如果我方的投标被接受，则直至合同终止时止，本投标始终有效。

3) 我方在参与投标前已详细研究了招标文件的所有内容，包括澄清、修改文件（如果有）和所有已提供的参考资料以及有关附件，我方完全明白并认为此招标文件没有倾向性，也不存在排斥潜在投标人的内容，我方同意招标文件的相关条款，放弃对招标文件提出误解和质疑的一切权力。

4) 我方作为在法律、财务和运作上独立于招标人的投标人，在此保证所提交的所有文件和全部说明是真实的和正确的。

5) 我方同意按照贵方可能提出的要求而提供与投标有关的任何其它数据、信息或资料。

6) 我方理解，最高报价不能成为中标的唯一理由。

7) 我方如果中标，将保证履行招标文件及其澄清、修改文件（如果有）中的全部责任和义务和投标文件中承诺的全部责任和义务，切实履行《合同》中的全部条款。

8) 我方保证，招标人在中华人民共和国境内使用我方投标货物、资料、技术、服务或其任何一部分时，享有不受限制的无偿使用权，如有第三方向招标人提出侵犯其专利权、商标权或其它知识产权的主张，该责任由我方承担。我方的投标报价已包含所有应向所有权人支付的专利权、商标权或其它知识产权的一切相关费用。

9) 所有有关本次投标的函电请寄：

投标人代表（签字）：

投标人代表（加盖指模）：

地址：

联系电话（手机/固话）：

电子邮箱：

日期：

备注：本投标函内容不得擅自删改。

4. 资格性审查证明文件

以下材料将作为投标人资格性审查的证明文件（投标人代表签字并加盖投标人代表指模），投标人必须严格按照其内容及序列要求在投标文件中对应如实提供，对资格性证明文件的任何缺漏和不符合项将会直接导致投标无效！

4.1 个体工商户提供有效的正在经营的个体工商户营业执照复印件及经营者身份证（正、反面）复印件。

4.2 声明函。

声 明 函

致：暨南大学招标采购中心

我单位参与贵单位的_____项目的投标，在此郑重声明：

（1）我方参加此项目为非联合体投标。

（2）我方具有独立承担民事责任的能力；具有依法缴纳税收的良好记录；具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。

（3）我方具备法律、行政法规规定的其他条件。

我方对此声明负全部法律责任。

特此声明。

投标人代表（签字）：

投标人代表（加盖指模）：

日期： 年 月 日

5. 个体工商户授权委托书格式

(个体工商户适用)

授权委托书

致：暨南大学招标采购中心

我方授权_____(姓名)_____参加贵方组织的 暨南大学石牌校区商业服务中心(真如苑 B3 栋)二层 2-16 之二号场地招租项目(项目编号：_____)的招标投标活动，我方保证所递交的资料真实有效，如有虚假，我方承担所有法律责任。

本证明书于_____年_____月_____日签字生效，特此声明。

个体工商户经营者居民身份证复印件
(正面)粘贴处

个体工商户经营者居民身份证复印件
(反面)粘贴处

投标人代表居民身份证复印件(正面)
粘贴处

投标人代表居民身份证复印件(反面)
粘贴处

个体工商户经营者(签字)：

个体工商户经营者(加盖指模)：

联系电话(手机)：

投标人代表(签字)：

投标人代表(加盖指模)：

联系电话(手机)：

地址：

6. 对合同条款的应答

(两种情况请选择一种应答, 在“□”上打“√”)

合同条款全部满足

1、不同意的合同条款 (请列出修改意见)

2、其余合同条款全部满足。

投标人代表 (签字):

投标人代表 (加盖指模):

日期: 年 月 日

7. 以往在高校经营项目服务情况介绍

序号	服务内容或项目名称	服务年限	甲方联系人、联系电话	证明文件
1				见投标文件（）页
2				见投标文件（）页
3				见投标文件（）页
4				见投标文件（）页
5				见投标文件（）页
...				

注：根据评审表的要求提交相应资料，如合同、协议书、中标通知书或其他相关证明材料。

8. 用户需求实质性响应条款一览表

序号	招标文件要求	投标文件响应	响应/偏离	偏离简述	证明文件（如有）
					见投标文件（）页
...					见投标文件（）页

注：

- 1) 本表应列出所有★号条款的响应情况，请投标人自行逐条填写。
- 2) 本表所列条款必须一一予以响应，“投标文件响应”一栏应填写具体的响应内容，有差异的在“偏离简述”中具体说明。
- 3) 请投标人认真填写本表内容，如填写错误将可能导致投标无效。

9. 用户需求书条款响应承诺

序号	招标文件要求	投标文件响应 (投标人应按响应货物/服务实际数据填写)	响应/ 偏离	偏离说明	证明材料 (如有)
					见投标文件 () 页
					见投标文件 () 页
					见投标文件 () 页
					见投标文件 () 页
					见投标文件 () 页
					见投标文件 () 页
					见投标文件 () 页
					见投标文件 () 页
					见投标文件 () 页
					见投标文件 () 页
					见投标文件 () 页
					见投标文件 () 页
...					

注:

- 1) 投标人必须将第二章“用户需求书”中的全部非“★”条款参数按顺序逐条填写。
- 2) 请在“偏离说明”栏内扼要说明偏离情况。
- 3) 请在“证明材料”栏内注明相应证明材料在投标文件中的位置。
- 4) 请投标人认真填写本表内容，如填写错误或有遗漏将可能导致投标无效。

10. 实施计划

投标人结合自身实际情况，根据用户需求书及服务评分表内容自行编制（格式自拟）服务方案。

主要内容包括但不限于：

（1）投标单位简介（包括企业规模、专业人员配备情况等）。

（2）对本项目的理解（包括学生或居民消费习惯、承包户情况、周边设施设备等方面，以便提供更加便利的服务）。

（3）承包经营方案（承诺书内容包括：按时交缴租金等费用、遵纪守法、文明经商服务态度、服从管理与业主合作等内容，经营内容和管理办法等）。

（4）产品上新情况（提供相关证明材料）。

（5）其他优惠条款。

（6）投标人认为必要说明的其他内容或承诺（如有）。