



招 租 文 件

项目名称：商铺公开招租项目 2020 年第 1 号

项目编号：NWNUGKZZ2020001

西北师范大学国有资产管理处

2020 年 9 月

目 录

第一章 招租公告

第二章 竞租人须知

第三章 项目内容及技术要求

第四章 合同主要条款

第五章 响应文件构成及格式

附件一 评审程序和方法

附件二 二次报价函

第一章 招租公告

西北师范大学现有部份闲置房屋面向社会公开招租，欢迎符合条件的企业或个人参加竞租。

一、项目介绍

1. 项目编号：NWNUGKZZ2020001

2. 项目名称：西北师范大学房屋公开招租项目（2020年第1号）

3. 项目单位（出租方）：西北师范大学国有资产管理处

4. 出租房屋情况：出租房屋位于兰州市安宁区建宁东路水挂庄12-1号（西北师范大学兰天学生公寓2号楼外一层，房号9#-01），室内面积150平方米。房屋产权属于西北师范大学。

5. 标段划分：本项目一个标段（标段划分详见第三章项目内容及技术要求）。

6. 租赁房屋用途要求：根据兰州市相关法律法规及本项目所在位置，本所出租房屋承租人不得用于中式餐饮、汽车美容、洗染、食品加工及其他可能对周围环境产生噪音、污染或造成影响的经营项目。承租人所经营项目应当经过有关部门的审批，具有相关经营资质。

二、竞租人资格

1. 在中华人民共和国境内依法成立并有效存续的法人或其他组织，或具有完全民事行为能力的中国公民。本项目不接受联合体竞租。

2. 竞租人无以下不良信用记录情形，并提供书面声明：

(1) 竞租人被人民法院列入失信被执行人的；

(2) 竞租人或其法定代表人或拟派负责人被列入行贿犯罪档案的；

(3) 竞租人被税务部门列入重大税收违法案件当事人名单的；

(4) 竞租人有拖欠学校房租行为的；

(5)有其他违法违规经营行为的。

三、招租文件获取

招租文件获取方式：竞租人登录【西北师范大学国有资产管理处主页 <http://gzc.nwnu.edu.cn>】进入【招标公告】栏免费下载招租文件及相关资料。

四、响应文件递交开始时间、截止时间及递交地点

1. 提交文件份数：壹正贰副
2. 响应文件递交开始时间：2020年9月28日9时；
3. 响应文件递交截止时间：2020年9月29日10时；
4. 响应文件开启时间：2020年9月29日10:00；
5. 响应文件递交地点：西北师范大学校本部行政楼二号楼414室。

五：联系方式

地址：西北师范大学国有资产管理处

联系人：朱老师

电话：0931-7971698 13679480906

西北师范大学国有资产管理处

2020年9月22日

第二章 竞租人须知

一、竞租注意事项

（一）名词解释

招租机构：西北师范大学国有资产管理处。

项目单位：即出租方，西北师范大学国有资产管理处代表学校作为出租方。

竞租人：参加竞租且符合资格的法人、其他组织和自然人。

承租候选人：经评审获得意向承租资格的竞租人。

承租人：经项目单位批准的获得承租资格的竞租人。

招租文件：招租机构发布的招租公告及其相关文件、答复、澄清或修改的内容。

响应文件：竞租人根据招租文件要求提交的所有文件。

（二）询问

竞租人对招租活动事项有疑问的，可以向项目招租机构或项目单位（出租方）提出询问。

（三）质疑与答复

1. 质疑受理人

竞租人如果认为招租文件中涉及的需求（包括竞租人资格条件、评审要素及分值设置、招租内容和要求、合同条款等）或资格审查结果使自身的合法权益受到损害，向项目单位（出租方）提出质疑；竞租人如果认为招租程序（除资格审查外）使自身的合法权益受到损害，向招租机构提出质疑。

2. 质疑方式

必须书面质疑，以传真方式或现场递交的方式送至西北师范大学国有资产管理处。

3. 质疑截止时间

本公告发出之日起7日内，逾期将不予受理。

4. 质疑材料要求

(1) 质疑函应当包括以下主要内容：被质疑项目名称、项目编号、标段、质疑事项、证据材料、法律依据（具体条款）、质疑人有效联系方式等。

(2) 质疑函应当由法定代表人签字并加盖公章（或竞租人签字）。委托代理人办理质疑事项，应当提交质疑人的授权委托书及代理人的有效身份证明，授权委托书应当载明委托代理的具体权限和事项。

5. 有下列情形之一的，属于无效质疑，可不予受理：

- (1) 质疑人不是参与本次招租项目的竞租人；
- (2) 质疑人与质疑事项不存在利害关系的；
- (3) 未在规定期限内提出质疑的；
- (4) 质疑未以书面形式提出，或质疑函主要内容构成不完整的，或缺乏必要的证明材料及证明材料不完整的；
- (5) 质疑函没有合法有效的签字、盖章或授权的；
- (6) 以非法手段取得证据、材料的；
- (7) 质疑答复后，同一质疑人就同一事项再次提出质疑的。

6. 答复

项目单位（出租方）或招租机构在质疑书递交截止日后 1 个工作日，将以书面形式予以答复。答复的内容可能影响响应文件编制的，招租机构将在此项目招租公告相同媒体上发布更正公告。竞租人可直接到西北师范大学网站招标公告栏中查询相关的答疑回复，否则造成的一切后果由竞租人自行承担。

（四）招租文件的修改、澄清

招租机构可对已发出的招租文件进行必要的澄清或者修改，澄清或者修改的内容作为招租文件的组成部分。澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，招租机构将在招租截止时间前，在相同媒体上发布更正公告，澄清或修改的内容为招租文件的组成部分；不足 3 日，招租机构将顺延竞租人提交响应文件的截止时间。

（五）竞租费用

竞租人必须自行承担所有与参加竞租有关的费用。不论竞租的结果如何

（包括：获得承租资格、未获得承租资格等），西北师范大学招投标及采购中心在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

二、竞租保证金和履约保证金

（一）保证金交纳

1. **竞租保证金金额：人民币伍万元（每标段）。**

2. **交纳竞租保证金截止日期：**竞租人最晚应在提交招租文件截止日期前一日（17:00 前）办结，以银行到账为准。

3. **交纳竞租保证金方式：**银行转账、汇款非现金形式交纳保证金。竞租人在转账或汇款时，必须在银行转账凭证“备注”栏中注明“招租项目编号及标段号（例：NWNUN-GKZZ2020001 第一标段）”和“竞租保证金”字样等信息。

4. **竞租保证金缴纳账户**

户名：西北师范大学

账号：62001380035050285247

开户银行：建设银行兰州安宁支行

（二）保证金退付

1. 未成交的竞租人保证金，在成交通知书发出 5 个工作日内无息退还。递交响应文件时请提供退付所需材料（保证金凭条，开户行全称，银行账号，竞租人联系方式等资料）。

2. 成交竞租人的保证金，在合同签订后将自动转为履约保证金，其余转为房屋租金，多余部分在合同签订后 5 个工作日内无息退还，履约保证金退付按合同执行。

（三）有下列情形之一的，竞租保证金/履约保证金不予退还：

（1）在响应文件中提供虚假资料谋取竞租优势的；

（2）与项目单位（出租方）、招租机构、其他竞租人恶意串通的；

（3）向出租方、招租机构行贿或者提供其他不正当利益的；

（4）除因不可抗力或招租文件认可的情形以外，成交竞租人（承租人）不与项目单位（出租方）签订合同的。

- (5) 承租人将承租房屋分租转租给其他单位或自然人的；
- (6) 承租人进行违法违规经营的；
- (7) 承租人超越本次招租公告规定的项目内容经营的。

三、招租文件构成

第一章 招租公告（招租邀请函）

第二章 竞租人须知

第三章 项目内容及技术要求

第四章 合同样本

第五章 响应文件构成及格式

附件一 评审程序和方法

四、响应文件的份数、签署、密封、提交、修改和撤回

（一）投标文件的份数和签署

1. 响应文件份数

正本壹本，副本贰本。每份响应文件须清楚地标明“正本”或“副本”字样，正本与副本必须一致；若正本与副本不一致，以正本为准。

2. 响应文件签署

（1）响应文件应按“第五章 响应文件构成及格式”中要求进行签署、盖章。

（2）除对错、漏处作必要修改外，响应文件不得行间插字、涂改和增删。所做修改处，必须有竞租人或被授权人签字或盖章，则视为无效的响应文件。

（二）响应文件的密封和标记

1. 竞租人应将所投各标段的响应文件正本和所有副本以标段为单位分别封装，以单个标段为例：即正本与所有的副本封装到一个密封袋中。密封袋上应注明：项目名称、项目编号、所投包标段号等字样。

2. 外层包装必须有密封条且骑缝加盖竞租人公章或签字。

（三）响应文件提交、修改和撤回

1. 响应文件提交

(1) 按“招租公告”规定时间内送达“响应文件递交地点”，不接受电子邮件、传真及邮寄等方式递交的投标文件。

(2) 出现下列情况之一的，其响应文件将被拒绝接收：

- a. 逾期送达的；
- b. 未按照招租文件要求密封的；
- c. 未在规定时间内足额提交竞租保证金，或竞租保证金交纳凭据上名称与竞租人不相符的。

2. 响应文件的修改和撤回

(1) 竞租人在递交响应文件后，在规定的截止时间，可以对提交的响应文件进行补充、修改或撤回。

(2) 补充、修改或撤回的内容应按前述要求编制、签署、密封、标记，并在封套上加注“补充”“修改”或“撤回”字样。

五、评审程序和方法

本项目采用“综合评分方法”，详见“附件一”。

六、签订合同

(一) 自成交通知书发出之日起 15 日内，项目单位与承租人应按招租文件和承租人响应文件的约定，签订书面合同。所签订的合同不得对招租文件和承租人的响应文件内容作实质性修改。

(二) 承租人在 15 个工作日内拒绝与项目单位签订合同的，项目单位可以按照承租候选人名单依次确定下一候选人为承租人，也可以重新招租。

(三) 招租文件、响应文件、澄清、补充合同等为政府采购合同的组成部分，具有同等法律效力。

七、保密条款

项目单位与承租人正式签订合同前，凡与审查、投标、澄清、评审过程中有关的所有资料和内容，评标委员会成员及招租机构工作人员均负有保密责任，不得向外透露。

八、否决所有响应文件和重新招租

如评审小组认为所有响应文件均未能对招租文件做出实质性响应,可以否决所有的响应文件,西北师范大学国有资产管理处将宣布本次招租无效,并重新组织招租。

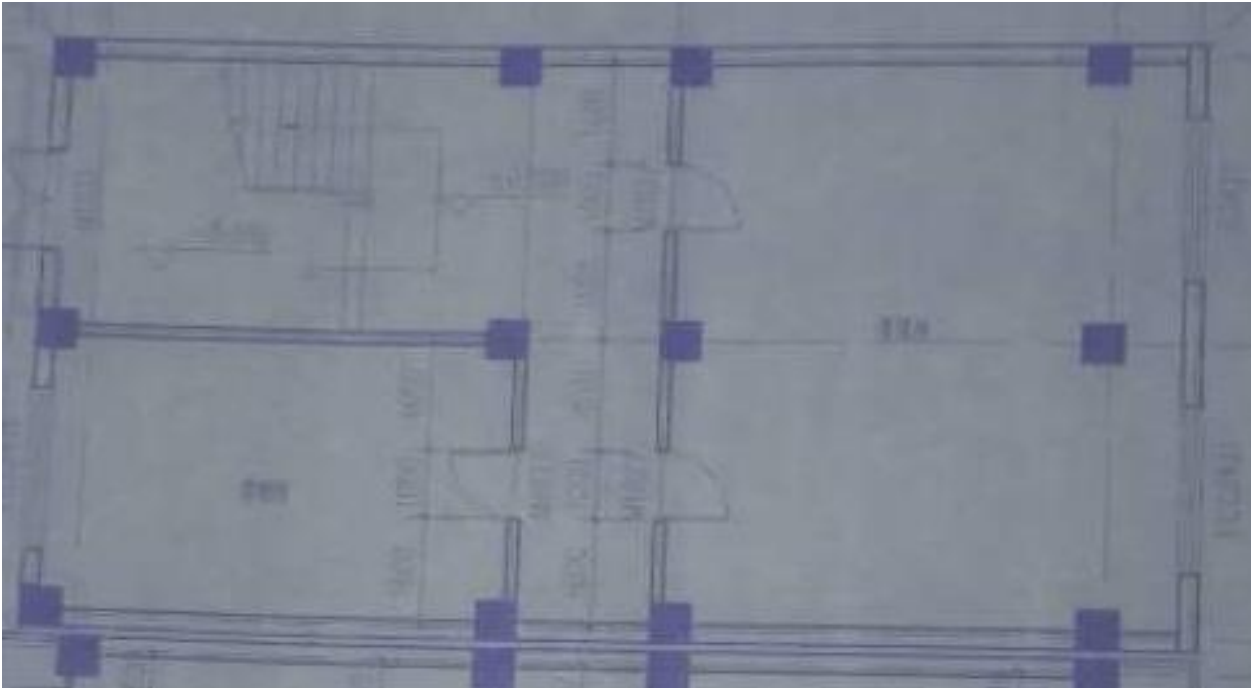
第三章 项目内容及技术要求

一、出租标简介：出租房屋位于兰州市安宁区建宁东路水挂庄 12-1 号（西北师范大学兰天学生公寓 2 号楼外一层，房号 9#-01），总面积 150 平方米。房屋产权属于西北师范大学。

位置示意图如下：



商铺平面示意图如下：



二、租赁房屋用途要求

根据兰州市相关法律法规及本项目所在位置，本所出租房屋承租人不得用于中式餐饮、汽车美容、洗染、食品加工及其他可能对周围环境产生噪音、污染或造成影响的经营项目。承租人所经营项目应当经过有关部门的审批，具有相关经营资质。

三、出租期限、租金缴纳、出租底价和最高限价

1. 出租期限：从签订合同之日起租赁期限 1 年，免租金装修期 30 天。如承租人在经营期间有擅自改变经营内容且超出招租文件或响应文件约定的项目范围的，或违法违规经营，或违反合同第九条第三款，出租人有权中止合同。

2. 租金缴纳：租金按合同年度支付，先付款，后使用。自《房屋租赁合同》生效之日起 5 个工作日内，承租方将租金一次性付清至出租方指定账户。

3. 出租底价和最高限价：各标段出租底价以年租金 30 万元计算，无最高限价。

四、交易的其他条件

1. 出租方承诺本次产权出租是我方真实意愿表示，相关行为已履行了相应程序，经过有效的内部决策，并获得相应批准。

2. 意向承租方同意并履行以下承诺：

(1) 在租赁期限内，不得改变房屋用途，不得利用房屋存放危险物品，不得利用房屋进行违法活动，不对外转租或以转包、借用、联营等名义转让任何部分之权益（包括经营权、使用权），否则，出租方有权单方解除《房屋租赁合同》，并无偿收回出租标的，承租方承担违约责任。

(2) 自行勘察现场，自行了解相关政策及规定，自行承担因政策变化带来的一切后果及责任；自行了解出租标的水、电、消防、周边环境、面积、结构、质量、外观等情况，且无异议，并自行承担投资风险。

(3) 在租赁期限内，对承租标的进行装修时，不得改变房屋主体结构，如对外立面改造、增扩设施、改造墙体等必须经出租方审查同意后方可施工，否则承担违约责任。

(4) 承租标的投入使用、经营前，自行办理相关部门的经营许可手续，费用自行承担；若未取得相关许可、证照而形成的损失由承租方自行承担，与出租方无关。

(5) 在租赁期限内，承租方自行负责出租标的的日常维护、维修，按照有关部门规定安全使用水、电等，并按时交纳水、电、物业等各项费用。

(6) 对设施和设备等未尽到妥善管理义务而导致房屋毁损、灭失，或造成财产损失或人身伤害的，承租方应承担赔偿责任。

(7) 《房屋租赁合同》期满或提前终止时，承租人投入的可移动的资产，由承租人自行搬离；承租人投资的装修、装潢改造须保持现状不得损毁，并完整无条件将所承租房屋在 10 日内交还出租人，且不得向出租人提出任何补偿要求。承租方逾期交回的，以日租金的双倍标准按实际逾期天数计算并支付占用使用费。

(8) 对出租方拟订的《房屋租赁合同》（样本）已全面知悉且无异议并遵照执行。

3. 租赁期内承租人必须自行遵守兰州市相关法律法规，如由于承租人原因不能按预想的方案使用房屋并导致租赁合同不能履约的，责任由承租人承担。

4. 房屋出租时以现状交接，本次租赁房屋的实际面积如与房屋招租公告中公示面积有差异的，以实际可移交面积为准，不调整房屋中标租金。

5. 如未全面了解相关内容，违反相关规定，竞租人将承担无法参与项目竞租、保证金不予退还等不利后果，请审慎参与竞买。

6. 特别约定

(1) 意向承租人应在房屋招租公告截止前到现场查看租赁房屋，自行了解相关政策及规定，自行承担因政策变化带来的一切后果及责任，相关质疑须在房屋招租公告截止前提出。凡参加竞租者都视同已经实地踏勘，确认了租赁房屋范围、面积并认可租赁房屋现状及租赁要求，出租人无义务承担任何责任。

(2) 因法律、法规或政策需要拆除或改造租赁房屋原因导致合同解除的，租金按照实际租赁时间计算，不足整月的按实际天数计算，多退少补。承租人对租赁房屋装修、装潢所获得的拆迁补偿由承租人享有。

(3) 租赁期满，如出租人房屋不再出租，出租人在租赁期满之日 30 日前书面通知承租人。租赁期满，如出租人房屋继续对外租赁，承租人未参加竞租或参加竞租但最终未能中标，承租人应在租赁期满之日起 10 日内将承租房屋交还给出租人，且不得提出任何补偿要求。

(4) 原承租人优先权的使用：优先承租权的使用必须是与西北师范大学签订的合同乙方（组织或个人），不包括转租合同的乙方。原承租人经营期间诚实守信，无拖欠房屋租金，无违反消防安全、工商管理、卫生等方面的规定，方可享有“同等条件下享有优先承租权”。使用优先承租权必须在递交响应文件时一并递交《原承租人优先权申请函》。

五、其他未尽事宜见本项目《房屋租赁合同》。

第四章 合同主要条款

省级行政事业单位国有房屋 租赁合同（式样）

合同编号：

签订地点：

出租方（以下简称“甲方”）：

地址：

邮编：

电话：

传真：

承租方（以下简称“乙方”）：

地址：

邮编：

电话：

传真：

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就甲方将房屋出租给乙方使用，乙方承租甲方房屋事宜协商一致，订立本合同。

第一条 租赁房屋及其附件的名称、数量、质量、用途及现状

1. 租赁房屋坐落于_____，建筑面积约_____平方米，_____结构，该租赁房屋用途为_____，乙方必须按照房屋设计用途使用租赁房屋，否则造成租赁合同不能履约的，责任由乙方承担。

2. 甲方按房屋现状交付乙方，乙方确认已在签署本合同之前对租赁房屋进行了实地踏勘，同意按现状接收房屋。

第二条 租赁期限

租赁期限共壹年，甲方自_____年_____月_____日起将出租房屋交付乙方使用，至_____年_____月_____日收回。甲方向乙方提供免租金装潢期_____天（_____年_____月_____日至_____年_____月_____日）。

第三条 租金和租金的支付

1. 出租房屋年租金人民币_____元（大写：_____元）。
2. 先付租金后使用，租金全部交入甲方指定账户（开户行：_____，单位：_____，账号：_____）。款到甲方账户后甲方应向乙方提供有效收款凭证。

第四条 履约保证金

乙方首次租赁时，须在中标公示期结束三日内签订合同，同时向甲方一次性交纳履约保证金人民币_____元（大写：_____元）。本合同终止且无乙方责任后，该履约保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的费用外，剩余部分无息退还乙方。

第五条 租赁房屋交付和收回

1. 甲方于合同签订生效后_____日内将房屋按现状及“房屋附属设施、设备清单”交付给乙方，经双方交验签字盖章后视为交付完成。甲方应保证租赁场地交付乙方之前的水、电、燃气、暖气、通讯、收视、互联网、卫生、物业管理费等费用予以结清。

2. 租赁期满或合同解除后，乙方应于租赁期满或合同解除之日起_____日内返还该房屋及附属设施、设备，搬离属于乙方的有关设施设备及财物并保持场内建筑的完好状态，且不得向甲方提出任何补偿要求。逾期未搬离的，甲方有权自行处理，涉及相关费用在履约保证金中扣除，不足部分由乙方承担。乙方对房屋的装修装饰无偿归甲方所有。

3. 乙方交还甲方房屋应当保持房屋及装潢的最终使用状态，不得故意破坏，不得留存物品或影响房屋的正常使用。

第六条 租赁期间费用承担

1. 租赁期间，房屋和土地的房产税、土地使用税由甲方依法交纳。

2. 租赁期间，租赁房屋发生的水、电、燃气、暖气、通讯、收视、互联网、卫生、物业管理费以及房屋、附属物、相关设施设备的日常维修费等所有费用，均由乙方承担，并直接向有关管理单位交付。

第七条 房屋及附属设施的维护

1. 甲方应保障该房屋及附属设施主体结构交付时处于安全适用状态，房屋主体结构由甲方负责维修，其他由乙方负责维修并承担全部维修费用。属于甲方维修范围的，甲方应在接到乙方书面通知后十日内组织维修，也可委托乙方代为维修，费用由甲方承担；属于乙方维修范围的，乙方也应在发现后十日内组织维修，乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担。乙方阻拦甲方维修的，视为乙方违约，甲方有权解除合同；房屋及附属设施设备使用过程中的日常维护、安全管理由乙方负责，因之产生的费用由乙方承担。

2. 乙方如对房屋进行室内外装修，须事先征得甲方的书面同意后，方可施工。此施工如需向政府相关部门报批，可以以甲方的名义申报，但报批、验收工作及费用由乙方承担，甲方应积极予以协助。对于乙方装修、装饰、改善和增设的他物，甲方不承担维修义务。

3. 乙方应合理使用并爱护房屋及附属设备，因乙方原因造成毁损灭失或发生故障的，由乙方负责修理、更换或按市场价赔偿，具体方式由甲方决定；乙方拒绝的，甲方有权自行维修或购置新物，费用自履约保证金中扣除，不足部分由乙方承担。

第八条 房屋的转租

乙方不得以任何形式转租、分租、出借所承租房屋。

第九条 合同解除

(一) 有下列情形之一的，本合同自动解除，双方互不承担责任：

1. 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；
2. 该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的；
3. 因自然原因导致该房屋毁损、灭失，或者被鉴定为危险房屋的。

因上述原因而解除合同的，租金按照实际租赁时间计算，不足整月的，按

天计算，多退少补。若因前款第 1、2 项解除合同，对该房屋装修、装饰所获得的拆迁补偿由乙方享有。

(二) 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方面解除合同：

1. 未按约定时间交付房屋，经乙方催告后 20 日内仍未交付的；
2. 交付的房屋危及人身安全的。

(三) 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方面解除合同，收回房屋：

1. 未按约定期限支付租金达 20 日的；
2. 未经甲方书面同意擅自改变该房屋用途的；
3. 擅自装修、装饰、拆改变动房屋或改变其主体结构的；
4. 转租、分租、出借、转让该房屋或以其他方式将该房屋让与他人使用的；
5. 利用该房屋存放危险物品或有违法、违规行为的；
6. 逾期 20 日未支付按本合同约定应当由其承担的费用；

因上述情形解除租赁合同，乙方在租赁房屋内添置的装修装饰资产无偿归属甲方所有。乙方有上述情形之一的，自甲方终止合同的通知到达乙方时，本合同立即终止。

第十条 合同期满

合同到期前，乙方若愿意继续承租的，应按照相关规定参加新一轮房屋招租竞标，在同等条件下享有优先承租权；若乙方未能中标，应按约定及时清场搬离，归还甲方房屋。

第十一条 违约责任

1. 甲方未按约定时间交付房屋的，每逾期一天，应按_____向乙方支付违约金；乙方未按约定支付租金的，除应及时如数补交租金外，每逾期一天，应按_____向甲方支付违约金。

2. 乙方有本合同第九条第三款第 2、3、4、5 项约定情形之一的，除甲方有权解除合同外，还应向甲方支付_____个月租金作为违约金；若对方遭受的损失数额超过违约金数额的，还应赔偿该超过部分。

3. 乙方有本合同第九条第三款第 6 项约定情形的，除甲方有权解除合同

外，乙方还应补交齐所有的费用、滞纳金、罚款等款项，否则，甲方有权从履约保证金扣除；给甲方造成损失的，乙方应予以赔偿。

4. 租赁期内，甲方需提前收回出租房屋的，应提前_____日通知乙方，退还剩余租赁期对应的租金，并向乙方支付_____个月租金作为违约金；租赁期内，乙方需提前退租的，应提前_____日通知甲方，且应向甲方支付_____个月租金作为违约金。

5. 乙方未在第五条第2款约定期限内返还承租房屋及附属设施设备的，自约定期限届满次日起，每逾期一天，乙方应按_____向甲方支付违约金。

6. 乙方未按约定支付违约金，甲方有权从履约保证金中直接扣除，不足部分乙方应予以补齐。

7. 本条约定不影响违约方按照本合同其他条款应履行的义务与应承担的责任。

第十二条 争议解决方式

因履行本合同发生的争议，由双方当事人协商解决；协商或调解不能解决的，按下列第_____种方式解决：

1. 提交_____仲裁委员会仲裁；
2. 依法向有管辖权的人民法院起诉。

第十三条 其他约定事项

1. 租赁期内，乙方对承租房屋进行装修、改造，应以不影响房屋主体结构安全为准，装修施工前，乙方必须向甲方提交详细的设计方案及图纸，并须经甲方书面同意后方可施工。

2. 租赁期内及乙方逾期返还期间，租赁房屋及附属设施设备范围内的消防、防盗等工作由乙方负责，若发生消防事故、失窃等致甲方或任何第三方人身、财产损害的，一切责任由乙方承担。

3. 本合同未尽事宜，经双方共同协商签订补充协议，补充协议内容与本合同不一致的，以本合同为准。本合同和补充协议中未规定的事项，遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

4. 本合同经双方负责人或授权代表签字、盖章后生效。甲、乙双方自觉接受财政部门的监督管理。

5. 本合同一式三份，甲方二份，乙方一份，均具有合同法律效力。

出租方（章）：

承租方（章）：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

联系电话：

联系电话：

年 月 日

第五章 响应文件的组成

封面格式：

响 应 文 件

项目名称：商铺公开招租项目 2020 年第 1 号

项目编号：NWNU-GKZZ2020001

竞 租 人：_____

联 系 人：_____

电 话：_____

年 月 日

响应文件资料清单

序号	资料名称	页码范围
第一部分	响应函	
第二部分	资格证明文件	
第三部分	竞租人书面声明函	
第四部分	竞租人承诺	
第五部分	竞租人情况简介	
第六部分	经营项目计划书（技术文件）	
第七部分	原承租人优先权申请函（单独装订，信封密封）	
第八部分	文件封袋标识式样	

第一部分 响应函

致：西北师范大学

根据贵校招投标及采购中心 NWNU-GKZZ2020001（项目编号）招租公告的邀请，我方决定参加贵校组织的“商铺公开招租项目 2020 年第 1 号（项目名称）”的招租活动。为此，我方郑重声明以下诸点，并负责法律责任。

一、我方确认，我方已仔细阅读并研究了贵方的《招租公告》、《招租文件》及其附件，我方完全熟悉其中的要求、条款和条件，并充分了解标的情况。

二、我方确认，我方完全同意《招租公告》、《招租文件》制定的交易规则。

三、同意向贵方提供与本招租有关的任何证明材料，保证所提交的证明材料真实、合法、准确、有效。我方理解价格不是成交的唯一条件，并尊重评审委员会的评审结果。

四、我方确认，我方完全接受《招租公告》及所附《房屋租赁合同》的全部条款。我方保证：自该项目《中标通知书》发出之日起 5 个工作日内，我方将与出租人在西北师范大学签订合同。否则，贵中心有权全额扣除我方已缴纳的竞租保证金作为违反本承诺的违约金。

五、我方愿意按照招租文件规定的各项要求，参加_____（标段号）的竞租活动，我方报价为：

人民币（大写）_____元（年租金）

人民币（小写）¥_____元（年租金）

六、我方为本项目提交的响应文件正本壹份、副本贰份。

七、我方的响应文件在开标之日起 90 个工作日历日内有效，如取得承租资格，延长至合同执行完毕时止。

八、所有关于此次招租活动的函电，请按下列地址联系：

竞租人名称：（公章/签字）_____

竞租人授权代表姓名（签字）： _____

通讯地址： _____

邮政编码： _____ 电话： _____

传真： _____

竞租人开户行： _____

账号： _____

日期： _____年____月____日

第二部分 资格证明文件

竞租人应按照“第一章 招租公告”第二条“竞租人资格”要求提供全部资格证明文件，缺少其中任何一项，其投标文件将被视为无效文件。

其中，《授权委托书》《声明函》或《承诺函》须按照下文给定的格式填写，否则按无效文件处理。特别说明，法定代表人亲自参加投标的，或不提供法定代表人委托授权书，但须提供其本人身份证（正反面）复印件。

营业执照/身份证明复印件

（法人需提供合法有效的营业执照副本、身份证，自然人提供身份证）

法人/自然人 身份证复印件 正面	法人/自然人 身份证复印件 反面
------------------------	------------------------

法定代表人授权委托书

(法人亲自参加竞租活动，不必填写本委托书)

致：西北师范大学

本授权书声明：注册于_____ (公司住所)
的_____ (公司名称)的法定代表人_____ (法定代表人姓名)
代表本公司授权_____ (代理人的姓名)为公司的合法代理人，就贵方
组织的商铺公开招租项目 2020 年第 1 号 (NWNUGKZZ2020001) (项
目名称及编号)的意向承租人申请登记、竞租、房屋租赁合同的签订，以本公
司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于_____年_____月_____日签字生效，特此声明。

竞租人(盖章)：_____

法定代表人(签字)：_____

法定代表人身份证号码：_____

代理人姓名：_____ 年龄：_____ 职务：_____

代理人身份证号码：_____

日期：_____年_____月_____日

代理人身份证复印件 正面	代理人身份证复印件 反面
-----------------	-----------------

自然人授权委托书

(竞租人亲自参加竞租活动，不必填写本委托书)

致：西北师范大学

本授权书声明：_____ (意向承租人姓名) 授权_____ (代理人的姓名) 为本人的合法代理人，就贵方组织的__商铺公开招租项目 2020 年第 1 号 (NWNUGKZZ2020001) (项目名称及编号) 的意向承租人申请登记、竞租、房屋租赁合同的签订，以本公司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于 _____ 年 _____ 月 _____ 日签字生效，特此声明。

竞租人 (签字)： _____

身份证号码： _____

代理人姓名： _____ 年龄： _____

身份证号码： _____

日期： _____ 年 _____ 月 _____ 日

委托授权人身份证复印件
正面

委托授权人身份证复印件
反面

第三部分 竞租人书面声明函

一、无不良信用记录/重大违纪声明函

致：西北师范大学

本单位或本人郑重声明：

1. 在参加本次竞租活动前三年内，本单位或本人在经营活动中没有重大违法记录，没有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。

2. 本单位或本人未被人民法院列入失信被执行人；

3. 本单位、法定代表人或拟派负责人未被列入行贿犯罪档案；

4. 本单位或本人未被税务部门列入重大税收违法案件当事人名单。

本单位或本人对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。本单位或本人承诺：合同签订前，若单位或个人具有不良信用记录情形，贵方可取消我公司承租资格或者不授予合同，所有责任由本单位或本人自行承担。同时，本单位或本人愿意无条件接受监管部门的调查处理。

竞租人盖章或签字：_____

日 期：_____

第四部分 竞租人承诺

致：西北师范大学

我方为对 商铺公开招租项目 2020 年第 1 号 (NWNUGKZZ2020001) (项目名称及编号) 表示完全响应, 遵照招租公告及招租文件的要求, 特此确认并承诺:

1. 在租赁期限内, 不得改变房屋用途, 不得利用房屋存放危险物品, 不得利用房屋进行违法活动, 不对外转租或以转包、借用、联营等名义转让任何部分之权益 (包括经营权、使用权), 否则, 出租方有权单方解除《房屋租赁合同》, 并无偿收回出租标的, 承租方承担违约责任。

2. 自行勘察现场, 自行了解相关政策及规定, 自行承担因政策变化带来的一切后果及责任; 自行了解出租标的水、电、消防、周边环境、面积、结构、质量、外观等情况, 且无异议, 并自行承担投资风险。

3. 在租赁期限内, 对承租标的进行装修时, 不得改变房屋主体结构, 如对外立面改造、增扩设施、改造墙体等必须经出租方审查同意后方可施工, 否则承担违约责任。

4. 承租标的投入使用、经营前, 自行办理相关部门的经营许可手续, 费用自行承担; 若未取得相关许可、证照而形成的损失由承租方自行承担, 与出租方无关。

5. 在租赁期限内, 承租方自行负责出租标的的日常维护、维修, 按照有关部门规定安全使用水、电等, 并按时交纳水、电、物业等各项费用。

6. 对设施和设备等未尽到妥善管理义务而导致房屋毁损、灭失, 或造成财产损失或人身伤害的, 承租方应承担赔偿责任。

7. 《房屋租赁合同》期满或提前终止时, 承租人投入的可移动的资产, 由承租人自行搬离; 承租人投资的装修、装潢改造须保持现状不得损毁, 并完整无条件将所承租房屋在 10 日内交还出租人, 且不得向出租人提出任何补偿要

求。承租方逾期交回的，以日租金的双倍标准按实际逾期天数计算并支付占用使用费。

8. 对出租方拟订的《房屋租赁合同》（样本）已全面知悉且无异议并遵照执行。

意向承租人（盖章）： _____

法定代表人或其授权代表（签字）： _____

地 址： _____

联系人： _____

电 话： _____

年 月 日

第五部分 竞租人情况简介

第六部分 经营项目计划书（技术文件）

（提示：可以但不限于从经营理念、经营内容、产品与服务质量保证、装修及环境设计、文明经营、管理制度、技术/特色、业绩、合同执行等方面进行撰写。竞租人可自行制作格式）

第七部分 原承租人优先权申请函（单独装订，信封密封）

原承租人优先权申请函

本人为西北师范大学位于_____路_____号门面的原承租户，店名_____，合同起止日期为：_____年_____月_____日至_____年_____月_____日，房租_____（请填“已结清”或“未结清”）。特此申请原承租人优先权。

意向承租人（盖章）：_____

法定代表人或其授权代表（签字）：_____

地 址：_____

联系人：_____

电 话：_____

年 月 日

第八部分 文件封袋标识式样

致：西北师范大学

项目名称：商铺公开招租项目 2020 年第 1 号

标段：第_____标段

项目编号：NWNUGKZZ2020001

响应文件（正本 1 本 副本 2 本）

（在规定的开标时间前不得启封）

竞租人：（法人盖章/自然人签字）

通讯地址：

邮编：

附件一 评审程序和方法

综合评分方法

适用范围：经营、服务场所在西北师范大学校内，且以学生需求为导向，以提供服务为宗旨，但学校没有明确固定的经营、服务内容的项目，需要竞租人提供论证方案的。

凡有小数的，均四舍五入，保留两位小数。

一、公开开标

1. 西北师范大学国有资产管理处将在规定的时间和地点组织公开开标，竞租人或被授权人应参加开标大会，并签名报到。

2. 开标时，招租机构对经检查有效的响应文件，依据投标顺序当众拆封、登记、宣读报价，并记录在“响应一览表”中予以公布。

3. 响应文件有下列情况之一者将被认为是无效响应文件。

(1) 响应函未按规定盖章、签字的，或报价不在限价范围（如果有）之内的；

(2) 竞租人在同一个招租项目中有两个以上报价，未说明哪一个有效的。

二、评审流程

评审工作由评审小组进行，评审小组成员由项目单位代表和有关技术、经济等方面的专家组成，成员数为3人以上单数，其中技术、经济等方面的专家不少于三分之二。评审按照下列流程进行：

资格审查/技术初审→响应文件澄清→技术文件合格性审查→商务评审→技术文件评定→（谈判）→综合评分→优先权评定→确定承租候选人

1. 资格审查

由评审人员对响应文件正本中的证明文件进行审查，出现下列情形的，响应文件视为无效：

(1) 没有提供招租文件中要求的资格文件，包括但不限于以下文件：

- A. 法人：企业营业执照/法人证书、身份证明；自然人提供身份证明。
- B. 授权委托书（如果有）
- C. 无不良信用记录/重大违纪声明函
- D. 退还保证金声明函
- E. 竞租人承诺
- F. 竞租人拖欠学校房租的
- G. 响应文件完整性（盖章、密封）

(2) 未按招租文件要求提供资格证明文件原件或提供虚假证明文件，或未按照招租文件要求加盖公章签字的；

(3) 未按规定方式交纳竞租保证金，或交纳竞租保证金的单位名称必须与竞租人名称一致；

(4) 响应文件中的“项目内容与技术要求”明显超出招标公告中“租赁房屋用途要求”范围。

2. 商务评审（满分 80 分）

商务分以最高报价（不能低于招租底价）为基准价，最高得分 80 分，其他得分按公式计算： $(\text{报价} \div \text{基准分}) \times 100 \times 0.8$ 。

3. 技术文件（方案）评审（满分 20 分）

技术满分 20 分。为有助于对响应文件的审查、评价和比较，评审小组可分别要求竞租人对响应文件中含义不清的内容进行澄清。有关澄清的要求和答复均须以书面形式，但竞租人所报价格和实质性的内容不得更改。

评分细则如下：

(1) 项目内容（5 分）符合招租文件规定范围内，符合学校商业布局，符合师生学习、生活需要。

(2) 装修及环境设计（3 分）环境设计以人为本，安全舒适，购物便捷，环境设计时尚而不失典雅、朴实自然，对周边环境不利影响小，有利于提升校

园环境品质。灯光照明、装修装饰、空气调节、上下水处理、货物摆放等设计科学合理。提供设计图纸和效果图适当加分。

(3) 文明经营 (2 分) 文明守法、诚实守信, 有文明经营制度, 有店服、店规, 不超范围经营, 不占道经营, 不产生噪声、异味、强光等污染。

(4) 技术/特色 (5 分) 经营内容、经营模式、经营管理或工艺等具有时尚、科技、文化或艺术元素, 与同行比较特色鲜明。

(5) 业绩 (3 分) 有在学校从事相同或相似工作经营, 项目具有良好经济效益和社会效益, 有较好的市场前景和优势, 是学生学习、生活需要项目。

(6) 竞租人综合情况简介及其他 (2 分)

4. 确定承租候选人

如果上述仅有 1 个竞租人通过资格审查和技术文件 (方案) 评审合格的, 则转入“谈判方式”进行交易; 如果有两个及以上的竞租人通过资格审查和技术文件 (方案) 评审合格的, 则按“综合评分”确定承租候选人。

(1) 谈判方式: 谈判由评审小组与竞租人就响应文件、招租文件和报价等进行谈判确认, 以竞租人报价作为成交价。

(2) 综合评分: 按商务分加技术文件 (方案) 分确定竞租人最后总得分, 按总得分顺序确定承租候选人 1 名。

三、废标条件

1. 未做实质性响应;
2. 有串标行为发生;
3. 资格、资质或业绩性材料造假;
4. 有行贿或者提供其他不正当利益行为。

四、确定承租人

1. 项目单位根据承租候选人的顺序确定承租人。

2. 招租人在招租公告相同媒体上公示成交结果。在成交公示期满后，承租人须前往西北师范大学招投标及采购中心领取成交通知书。成交通知书是合同不可分割的组成部分。

