**辽宁工业大学自有产权房屋出租**

**招租文件**

**项目名称：北五学生公寓南侧1号门市房招租**

**项目编号：辽工大校内自行采购2024004号**

**编制单位：辽宁工业大学采购办公室**

# 目 录

[**招租公告 3**](#_Toc13820)

[**第一章 承租方须知 5**](#_Toc9645)

[**第二章 响应文件内容及格式 10**](#_Toc10174)

[**第三章 招租要求 22**](#_Toc21962)

[**第四章 招租办法 23**](#_Toc29226)

# 北五学生公寓南侧1号门市房招租公告

辽宁工业大学拟对校内自有产权房屋对外公开招租，欢迎符合条件的承租方前来参加，相关要求如下。

**一、项目基本情况**

项目编号：辽工大房屋出租2024004号

项目名称：北五学生公寓南侧1号门市房招租

招租方式： 公开竞价

**二、房屋基本情况**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 包号 | 位置 | 建筑面积（m2） | 经营范围 | 底价 | 租赁年限 | 履约保证金 |
| 一 | 北五学生公寓南侧1号门市房 | 31.5 | 咖啡店或水果店 | 10万元/年 | 2 | 壹万元 |

**三、承租方资格要求**

1、具有独立承担民事责任能力的法人、非法人组织或自然人；

2、具有良好的职业素质和商业信誉；

3、承租方非我校在校职工及在校职工直系亲属；

4、承租方在我校校园内经营场所不得超过两处；

5、其他资格条件。

**四、报名相关要求**

**报名时间**：2024年3月21日至3月27日17时（北京时间）

**报名方式**：现场报名

**报名地点：**辽宁工业大学3号楼215房间

**报名须提供以下材料**（扫描件）：

1、以个人身份参与报名

（1）户口本（户主页和本人页）；（2）身份证（正反面）；(3)在校职工担保书（4）报名信息（项目名称及包号、联系人、联系电话、经营范围等）。

2、以公司等企业性质参与报名

（1）营业执照复印件加盖公章；（2）法定代表人（负责人）授权委托书；（3）报名信息（项目名称及包号、联系人、联系电话、经营范围等）。

**备注：报名材料缺项或经营范围不符属于无效报名**

**五、招租文件获取**

本项目招租文件在《辽宁工业大学官网》（ [https://www.lunt.edu.cn/）上发布，于首页招标](%20https://www.lunt.edu.cn/）上发布，于首页招标)公告栏目内免费下载。

**六、响应文件递交（采购会议当天递交）**

截止时间： 2024年3月29日09时20分（北京时间）

地点：辽宁工业大学9号教学楼B座9楼采购办公室

**七、招租会议**

时间：2024年3月29日09时20 分（北京时间）

地点：辽宁工业大学9号教学楼B座9楼第二会议室

**八、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系**

1.项目咨询

联系人：姜老师

联系方式：0416-4198499；15084119333

2.采购办公室信息

联系人：王老师

联系方式：0416-4199637

# 第一章 承租方须知

## 一 承租方须知表

| 条款号 | 项 目 | 内 容 |
| --- | --- | --- |
| 1.1 | 出租方 | 名 称：辽宁工业大学资产经营中心  联系人：姜老师  电 话：0416-4198499 |
| 1.2 | 采购办公室 | 名 称：辽宁工业大学采购办公室  联系人：王老师  电 话：0416-4199637 |
| 3.1 | 现场踏勘 | ☑不统一组织，如需了解现场，电话沟通出租方  □组织，时 间：  地 点：  联系人：  电 话： |
| 8.1 | 响应保证金 | 1、响应保证金金额：伍仟 元  2、响应保证金以现金形式密封于信封内，随响应文件一并提交3、响应保证金退还咨询电话：0416-4199637 |
| 9.1 | 响应文件份数 | 正本 1 份,副本 4 份 |
| 11.1 | 递交响应文件截止时间、地点： | 详见采购公告，以采购公告规定时间、地点为准。 |
| 13.1 | 招租会议时间、地点： | 详见采购公告，以采购公告规定时间、地点为准。 |
| 16.1 | 租金底价 | 包一：壹拾万元/年 |
| 18.1 | 推荐成交候选承租方的数量 | 3 |
| 33 | 确定成交承租方的方式 | 成交供应商数量： 1  承租方委托评审小组直接确定成交承租方 |

注：表格中“☑”项或“■”项为被选中项。

## 二 总则

**1.出租方、采购办公室及承租方**

1.1出租方：指学校负责校内自有产权房屋管理的单位，详见供应商须知表1.1条。

1.2采购办公室：是指辽宁工业大学校内自行采购机构，详见供应商须知表1.2款。

1.3承租方：是指有向出租方租赁自有产权房屋意向的法人、非法人组织或自然人。

**2.本项目的承租方须满足的资格条件**

2.1具有独立承担民事责任能力的法人、非法人组织或自然人。

★2.1.2以公司等企业性质参与的，竞标时须提供营业执照等证书原件，被授权人提供本人身份证和加盖公章的法人授权委托书，法人本人参与持本人身份证。

★2.1.2以个人身份参与的，竞标时提供本人身份证原件。

2.2具有拟定经营项目的实际经营经验。

2.2.2以公司等企业性质参与的，营业执照经营范围须包含拟经营项目。

2.2.3以个人身份参与的，本人须有拟经营项目的经营经验或经历。

2.3具有良好的职业素质和商业信誉。

2.4承租方非我校在校职工及在校职工直系亲属。

2.5承租方在我校经营场所超过两处（含）不得参与本次竞标。

**3.现场踏勘**

3.1[承租方须知表](#_踏勘现场)3.1条规定组织现场踏勘的，出租方按[承租方须知表](#_踏勘现场)3.1条规定的时间、地点组织承租方现场踏勘。

3.2由于未参加现场踏勘而导致对项目实际情况不了解，影响响应文件编制的，由承租方自行承担相应后果。

## 三 招租文件

**4.招租文件构成**

4.1招租文件共四章，内容如下:

招租公告

第一章 承租方须知

第二章 响应文件内容及格式

第三章 招租要求

第四章 招租办法

★4.2承租方应认真阅读招租文件所有的事项、格式、条款等。如承租方没有按照招租文件要求提交资料，或者响应文件没有对招租文件做出实质性响应，可能导致其响应文件被认定为**无效响应**。

**5.招租文件的澄清与修改**

5.1出租方、采购办公室可以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可能影响响应文件编制的，应当在递交响应文件截止时间至少1个工作日前，发布变更公告，并通知所有接收招租文件的承租方，不足1个工作日的，顺延递交响应文件截止时间。

5.2澄清或者修改的内容为招租文件的组成部分，对所有招租文件的收受人具有约束力。

## 四 响应文件的编制

**6.响应范围**

6.1项目有分包的，承租方可对招租文件其中某一个分包或几个分包进行响应。

6.2承租方拟定经营项目应在出租方允许的经营范围之内。

**7.响应文件构成**

★7.1承租方应完整地按招租文件提供的响应文件格式及要求编写响应文件。响应文件应包括资格证明材料和其它材料两部分。具体详见第二章 响应文件内容及格式。

7.2承租方应按招租文件提供的格式编写响应文件。招租文件提供标准格式的按标准格式填列，未提供标准格式的可自行拟定。

**★8.响应保证金**

8.1承租方应提交承租方须知表8.1条中规定的响应保证金，并作为其响应文件的一部分。

8.2 承租方存在下列情形的，响应保证金不予退还:

（1）承租方在提交响应文件截止时间后撤回响应文件的；

（2）承租方在响应文件中提供虚假材料的；

（3）成交后除因不可抗力或者招租文件认可的情形以外，不按本须知第20条的规定与出租方签订合同的。

8.2磋商保证金的退还

8.2.1成交者应在与出租方签订合同之日起5个工作日内，及时联系保证金收受机构办理响应保证金无息退还手续。

8.2.2未成交者的保证金将在竞标结束后立即退还。

8.2.3 因承租方自身原因导致无法及时退还的，出租方或采购办公室将不承担相应责任。

**9.响应文件的签署及规定**

★9.1承租方应按承租方须知表9.1款中的规定，准备和递交响应文件正本和副本。

★9.2每份响应文件封皮须清楚地标明“正本”或“副本”。

★9.3**响应文件的正本需打印或用不褪色墨水书写，并由承租方的法定代表人****/负责人或经其正式委托代理人或个人按招租文件规定在响应文件上签字或盖章，并加盖单位印章或按手印。委托代理人须持有书面的“法定代表人/负责人授权委托书”，并将其附在响应文件中。如对响应文件进行了修改，则应由供应商的法定代表人/负责人或其委托代理人或个人在每一修改处签字。响应文件的副本可采用正本的复印件。**

9.4响应文件须单独装订成册，建议采用胶装方式，不得采用活页、打孔等方式装订。由于编排混乱导致响应性文件被误读或查找不到,责任由供应商自行承担。

## 五 响应文件的递交

**★10.响应文件的密封和标记**

10.1承租方应将响应文件密封，将正本和所有的副本密封，并进行包封。

10.2所有包装封皮上均应：

（1）注明项目名称、项目编号、包号、供应商名称。

（2）加盖供应商单位公章。

10.3如果承租方未按上述要求密封，其响应文件将被**拒绝接收**。

**★11.递交响应文件截止**

11.1承租方应在承租方须知表11.1条中规定的截止时间前，将响应文件递交到承租方须知表11.1条中规定的地点。

**★12.响应文件的接收、修改与撤回**

12.1在递交响应文件截止时间后送达的响应文件,出租方和采购办公室将**拒绝接收。**

12.2在提交响应文件截止时间之后，承租方不得对其响应文件做任何修改；

12.3出租方和采购办公室对所接收的响应文件概不退回。

## 六 评审及竞价

**★13.招租会议**

13.1出租方和采购办公室将按承租方须知表13.1条中规定的时间和地点招租会议。

响应承租方不足3家的，取消本次招租项目。

13.2若第二次公告响应承租方仍不足3家，如有2家响应按照竞价方式进行招租会议，如仅有1家则由评审小组与对方进行商谈。

**14.评审小组**

评审小组由出租方和采购领导小组成员共5人组成。

**★15.资格审查**

22.1评审小组依据采购文件中规定的内容，对承租方的资格（提交的资格证明材料）进行审查。未通过资格审查的承租方不能进入竞价阶段；首次招租项目通过资格审查的承租方不足3家的，终止招租会议。

**★16.公开竞价**

16.1租金底价参照[承租方须知表](#_踏勘现场)3.1条规定。

16.2通过资格审查的响应承租方将按照第四章规定的方式进行公开竞价。

**★17.响应无效**

17.1在招租会议之前，根据本须知的规定，评审小组将审查每份响应文件是否实质上响应了招租文件的要求。

实质性要求是指招租文件中带有★号标识内容（包括本级及其下级编号中所有内容）等文字说明的要求。

对招租文件的实质性要求进行响应是指与采购文件中带有★号标识内容的文字说明、条款、条件和规格等要求相符。

如果响应文件没有对招租文件的实质性要求进行响应，将作为**无效响应**处理，承租方不得再对响应文件进行任何修正从而使其响应成为实质上响应。

17.2 如发现下列情况之一的，其响应文件将被认定为无效响应：

（1）未按采购文件的规定提交响应保证金的；

（2）未按照采购文件规定要求签署、盖章的；

（3）供应商的报价超过了采购文件中规定的预算金额或者最高限价的；

（4）不具备采购文件中规定的资格要求的；

（5）不符合采购文件中规定的实质性要求的；

（6）单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同承租方，其相关响应将被认定为无效响应；

（7）承租方在响应过程中不得向出租方及采购办提供、给予任何有价值的物品，影响其正常决策行为。一经发现，其将被认定为无效响应；

（8）承租方在响应过程中不得相互围标、串标，一经发现，其将被认定为无效响应。

**18.成交候选承租方的确定原则**

18.1评审小组将按承租方须知表18.1条中规定的数量推荐成交候选承租方。

18.2评审小组按照竞价由高到低的方式推荐成交候选承租方。

## 七 确定成交

**19.确定成交承租方**

由评审小组确定竞价最高者为成交承租方。

**★20.签订合同**

20.1 成交承租方应当自招租会议结束之日起 7 日内与出租方签订租赁合同。

20.2 成交承租方拒绝与出租方签订合同的，出租方可以按照评审小组推荐的成交候承租方名单排序，确定下一成交候选承租方为成交承租方，也可以重新开展招租活动。拒绝签订租赁合同的成交承租方不得参加对该项目重新开展的招租活动。

# 第二章 响应文件内容及格式

**一、响应文件外封面、封口、封皮及目录**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 内容 | 格式 |
| 1 | 响应文件的外封面及封口 | 1 |
| 2 | 响应文件的封皮 | 2 |
| 3 | 响应文件的目录 | 3 |

**二、资格证明材料（有一项不符合要求，不能进入竞价阶段）**

| 序号 | 资格证明材料 | 格式 |
| --- | --- | --- |
| 1 | （1）营业执照复印件（公司等）；（2）户口本户主页、本人页和身份证正反面复印件（个人） |  |
| 2 | 法定代表人身份证明书（公司等） | 4 |
| 3 | 法定代表人授权委托书（授权委托人参加竞价的须提供）（公司等） | 5 |
| 4 | 在校职工担保书（个人） | 6 |
| 5 | 非在校职工及其直系亲属承诺函 | 7 |
| 6 | 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力声明函 | 8 |
| 7 | 具备拟经营项目的经营经验或经历承诺函（个人） | 9 |
| 8 | 其它资格证明文件（如适用，按供应商须知表1.3.4要求描述） |  |
|  | …… |  |

**三、其他材料**

| 序号 | 其他材料 | 格式 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 响应函 | 10 |
| 2 | 经营规划方案 |  |
| 3 | 经营业绩证明 |  |
| 4 | 具有良好的职业素质和商业信誉的服务承诺 |  |
|  | ...... |  |

**重要提示：**

1、承租方提供的证明材料，除需要承租方填报或有特殊说明外，均须按要求提供。

2、承租方在编制响应文件时，对于给定格式的文件内容，必须按照给定的标准格式进行填报；对于没有给定标准格式的文件内容，可以由承租方自行设计。

3、“资格证明材料”所列内容即为招租项目的资格审查条件，有一项不符合要求，不能进入竞价阶段。

## 格式1

**响应文件外封面、封口格式**

封面格式：

|  |
| --- |
| **响应文件**  所响应包号：第 包  项目名称：  项目编号：  承租方名称（加盖单位公章）： |

封口格式：

|  |
| --- |
| ——于   年  月  日   时之前不准启封（公章）—— |

## 格式2

**响应文件的封皮**

正本/副本

**响 应 文 件**

所响应包号：第 包

项目名称：

项目编号：

承租方名称 ：

## 格式3

**目 录**

一、资格证明材料

……

二、其它材料

……

我单位的响应文件由资格证明材料和其它材料二部分组成，在此加盖单位公章并由法定代表人（或非法人组织负责人）或其授权委托人签字，保证响应文件中所有材料真实、有效。

承租方名称（法人加盖单位公章/个人签字按手印）：

法定代表人或其授权委托人/个人： (签字或盖章)

日期：

## 格式4

**法定代表人身份证明书**

姓名： ，性别： ，出生日期： ，现任职务： ，系 （承租方名称）的法定代表人。

特此证明。

|  |
| --- |
| （※法定代表人身份证正、反面复印件※） |

承租方名称（加盖单位公章）：

日期：

## 格式5

**法定代表人授权委托书**

单位名称：

法定代表人姓名： 身份证号码：

住所地：

授权委托人姓名： 身份证号码：

所在单位职务：

住址： 电话：

现委托 就（项目编号、项目名称、包号）房屋招租活动，以我单位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，无转委托，**特此声明。

|  |
| --- |
| （※授权委托人身份证正、反面复印件※） |

委托人（加盖单位公章）：

法定代表人（签字或盖章）：

授权委托人（签字或盖章）：

详细通讯地址： 邮政编码 ：

电 话：

日 期：

## 格式6

**在校职工担保书**

本人姓名： ，性别： ，身份证号码： ，联系电话： ，一卡通号码： ，现所在部门： ，自愿为 （以下简称被担保人）身份证号码： ，就参与（项目名称、项目编号、包号）房屋招租活动做担保。

具体担保事项：  
（1）保证被担保人无不良行为记录，严格遵纪守法，严格遵守学校规章制度；  
（2）保证被担保人在房屋租赁期间，不以盗窃、收受贿赂等任何手段侵犯学校利益，不做有损于学校形象和声誉的事；

（3）保证被担保人按学校要求履行房屋租赁合同的有关规定，按时缴纳租金及水、电、取暖费；

（4）如被担保人以不正当手段损害学生及学校利益或违反学校有关规定，担保人自愿承担相关连带责任。

|  |
| --- |
| （※担保身份证正、反面复印件※） |
| （※担保人一卡通正面复印件※） |

担保人（签字按手印）：

日期：

## 格式7

**承诺书**

**辽宁工业大学采购办公室：**

本人报名参与辽宁工业大学门市房招租活动,在此承诺,本人并非辽宁工业大学在校职工或其直系亲属（本人所代表的企业/组织的法人/负责人并非辽宁工业大学在校职工或其直系亲属）。

如果在本次房屋招租活动中或活动后，我或我所代表的企业/组织的法人/负责人被举报经查实是辽宁工业大学在校职工或其直系亲属。我自愿接受取消我参与辽宁工业大学门市房招租活动的资格或中标资格的事实。

本文件直系亲属是指配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女。

承租方名称（法人加盖单位公章/个人签字按手印）：

法定代表人或其授权委托人/个人： (签字或盖章)

日期：

## 格式8

**具备履行合同所必需的设备和专业技术能力声明函**

（格式自拟）

承租方名称（法人加盖单位公章/个人签字按手印）：

法定代表人或其授权委托人/个人 (签字或盖章)：

日期：

## 格式9

**具备拟经营项目的经营经验或经历承诺函**

（格式自拟）

承租方名称（法人加盖单位公章/个人签字按手印）：

法定代表人或其授权委托人/个人 (签字或盖章)：

日期：

## 格式10

**响应函**

**辽宁工业大学采购办公室 ：**

根据贵方招租文件要求，我单位法定代表人（签字）正式授权 代表承租方参与贵方(项目名称、项目编号、包号)招租活动,提交下述文件正本 份、副本 份，并以现金形式出具金额为 人民币 元的竞价保证金。

据此，签字代表宣布同意如下：

（1）已详细审查全部采购文件，包括所有补充通知（如果有的话）。

（2）在规定的竞价时间后，遵守采购文件中有关保证金的规定。

（3）我方承诺响应文件中的证明材料真实、合法、有效。

（4）按照采购文件的规定履行合同责任和义务。

承租方名称（法人加盖单位公章/个人签字按手印）：

法定代表人或其授权委托人/个人 (签字或盖章)：

日期：

# 第三章 招租需求

**包号一**

**一、房屋基本情况：**

位于北五学生公寓南侧1号门市房，建筑面积31.5平方米，配备供水、电、取暖等设施。

**二、装饰装修约定**

装饰装修由中标人负责，但装修规模、范围、工艺、用料等须经学校审核同意，经营行为终止需恢复原样。

**三、使用范围及要求**

1.北五学生公寓南侧1号门市房，承租方所经营的项目为咖啡店或水果店。经营项目必须符合国家有关法律法规的规定并经学校审核同意，不得使用明火（包括室外），不得超范围经营，不得以转租、转让等形式，将承租房屋供第三人使用，同时必须遵守辽宁工业大学校内商业网点经营管理办法。

2.店名须经学校资产经营中心审批后方可使用。经营所需的相关许可等由承租方自行办理。

3.房屋水、电费、取暖由承租方承担。

**4.只允许经营招标指定经营项目，超范围经营出租方有权终止合同（承租方收到终止合同通知一个星期内无条件撤出），造成的损失出租方不承担任何责任。**

**四、经营期限**

房屋租赁期为二年，北五学生公寓南侧1号门市房自2024年3月起至2026年3月止。

承包期内，被政府有关行政管理部门吊销执照、受到处罚或不履行承诺违反学校规定者，终止承包合同（**造成的损失出租方不承担任何责任**）。因学校规划建设需要，可提前解除合同（**造成的损失出租方不承担任何责任**）。

# 第四章 招租办法

本项目将按照采购文件第一章承租方须知中“六评审及竞价”、“七 确定成交”及本章的规定评审。

**一、评审方法**

公开竞价

**二、评审原则及程序**

**（一）评审原则**

评审小组应当按照客观、公正、审慎的原则，根据招租文件规定的评审程序、评审办法和评审标准进行独立评审。

**（二）评审程序**

**1、资格审查**

详见第二章 响应文件内容及格式（二、资格证明材料）。

**2、公开竞价**

北五学生公寓南侧1号门市房租金底价**壹拾万**元/年（100000元/年）,竞价以1000元或1000元的整数倍为一档（竞价≥两次，竞价有效；否则视为无效竞价，按流标处理），竞价最高者中标。

**3、审查评价**

3.1评审小组认为承租方的报价明显高于于其他通过资格审查的承租方报价，有可能影响服务质量或者不能诚信履约的，评审小组应当要求其在评审现场合理的时间（接到通知后

0.5小时）内提供书面说明，并提交相关证明材料，承租方不能证明其报价合理性的，评审小组应当将其响应作为**无效响应处理**。

承租方的书面说明材料包含装修成本、人工费用、税收等，以及最后报价不会影响服务质量或诚信履约能力的说明等。

承租方的书面说明应当签字确认或者加盖公章（按手印），否则无效。书面说明的签字确认，由其法定代表人或者其授权代表（个人）签字确认。

承租方提供书面说明后，评审小组应当结合本项目实际情况进行审查评价。供应商如有下列情况的，评审小组应当将其响应文件作为无效处理：

1. 拒绝或者变相拒绝提供有效书面说明；
2. 书面说明不能证明其报价合理性的；
3. 未在规定时间内递交有效书面说明书的。