

南开大学津南校区 2026 年 生活服务配套项目（二期）

招租文件

(项目编号：NK2026Z005)

南开大学招投标管理办公室

盛和招标代理有限公司

2026 年 6 月

目 录

第一部分 竞租邀请函	1
第二部分 竞租人须知	5
第三部分 项目需求书	14
第四部分 评审办法	18
第五部分 合同格式	26
第六部分 竞租文件格式	34

第一部分 竞租邀请函

根据南开大学相关规定，盛和招标代理有限公司受南开大学的委托，将以公开方式对南开大学津南校区 2026 年生活服务配套项目（二期）实施公开招租。现欢迎合格的竞租人参加竞租。

一、项目名称和编号

1. 项目名称：南开大学津南校区 2026 年生活服务配套项目（二期）

2. 项目编号：NK2026Z005

二、项目内容

本项目为南开大学津南校区店铺使用权租赁，本项目分 2 个包，不兼投，具体分包情况如下：

项目	包号	店铺号	面积 (m ²)	经营类别	最低限价 (元/平米/年)	备注
南开大学津南校区 2026 年生活服务配套项目（二期）	包一	文 2-107/108	201.78	西式餐饮	675.90	
	包二	理 1-201	498.86	中式餐饮	589.86	

注：如供应商兼投，则其两包的响应均作无效响应处理。

三、租赁期限

租赁期限共 60 个月，自 2026 年 8 月 1 日至 2031 年 7 月 31 日，具体服务时间以最终双方签订合同为准。

四、竞租人资格要求

1. 竞租人须具有独立法人资格，具备营业执照或事业单位法人证书或民办非企业单位登记证书或社会团体法人登记证书或基金会法人登记证书，并符合国家主管部门制定的从业规定；

2. 竞租人须具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

3. 竞租人须具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

4. 竞租人须具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

5. 竞租人参加本次招租活动前 3 年内，须在经营活动中没有重大违法记录；

6. 竞租人未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单；

7. 本项目**不接受**联合体竞租；

8. 其他资格要求：竞租人具有有效期内的《食品经营许可证》。

五、招租文件获取

1. 时间：2026年06月12日至2026年06月16日17:00

2. 方式：登录南开大学招投标管理办公室网站（网址：<https://nkzbb.nankai.edu.cn>），在“供应商注册”端口注册成功后，通过“校外用户”端口报名参加本项目招租活动，报名成功后在线下载招租文件。竞租人应保证注册报名信息的真实、准确、完整。

3. 售价：0元。

六、竞租文件的提交与解密

竞租人须通过南开大学采购招标管理信息平台（简称“系统”，登录<https://nkzbb.nankai.edu.cn>，点击页面右侧校外用户登录）进行网上竞租。参与竞租活动的竞租人须按系统提示办理CA证书，并使用CA证书通过系统上传电子竞租文件。请竞租人根据自身互联网网速和稳定性等多种因素，尽量提前登录系统，确保提交电子竞租文件、解密等操作在规定时间内完成。

（一）文件提交

1. 提交时间：2026年06月23日8:30前完成提交。逾期提交文件系统不予接收。

2. 提交方式：竞租人按要求使用CA证书，通过系统上传加密后的电子竞租文件。除此之外，本项目不接受以其他方式提交的竞租文件。

（二）文件解密

1. 解密时间：2026年06月23日8:30开始解密，2026年06月23日9:00前完成解密。逾期未解密的竞租文件，不能进入竞租和评审流程。

2. 解密方式：竞租人应通过互联网在线操作完成电子竞租文件的解密和报价展示。

（三）评审时间：2026年06月23日9:00。

（四）评审地点：盛和招标代理有限公司（天津市南开区白堤路180号万科时代中心26楼第三评标室）

七、注意事项

1. 本项目通过南开大学采购招标管理信息平台发布招租文件的澄清、修改等内容，信息一经发布，即视为送达。竞租人须及时接收和查阅相关信息，未按要求及时查阅的自行承担

相应后果。在评审过程中，竞租人应保持网络和通讯畅通，因网络和通讯不畅造成的一切后果由竞租人自行承担。

2. 参与竞租活动的竞租人须按相关程序办理 CA 证书和安装文件编制工具、CA 证书驱动、签章软件后方可在系统上传竞租文件。详细操作说明见系统中的《供应商操作手册》（登录系统后可查看）。CA 办理需要时日，请参与本项目的竞租人务必匡算好时间，尽可能提早办理。因办理时间晚、邮寄时间晚以及其他不可抗力原因造成竞租人不能顺利参加竞租活动的，招租人不承担任何责任。

3. 本项目推荐使用的浏览器为：IE10 及以上的版本浏览器、360 浏览器兼容模式、搜狗浏览器兼容模式。

4. 系统使用过程中遇到技术问题可拨打系统技术支持电话 400-808-5975 转 2。

5. 法定代表人或单位负责人为同一个人或者存在直接控股、管理关系的不同竞租人，不得同时参与本项目。如发现同时报名参与的情形，评审时将同时被拒绝。

6. 竞租人若出现《南开大学采购招标供应商管理办法》中规定的不良行为的，将列入“不良行为名单”，禁止三年内参与学校自采项目的采购招标（招租）活动。

八、联系方式

1. 招租人：

名称：南开大学

地址：天津市南开区卫津路 94 号

联系人：曹老师 张老师

电话：022-23506983

网站地址：<https://nkzbb.nankai.edu.cn>

电子邮箱：zbb@nankai.edu.cn

2. 招租代理机构：

名称：盛和招标代理有限公司

地址：天津市南开区白堤路 180 号万科时代中心 26 楼

联系人：许铖铖、梁冰、王聪、梁馨月、侯美玲

电话：15264153233、13805423303、15063439730、18649129390、17660903000

电子邮箱：tjcnszbb@163.com

汇款银行及账号：

账户名称：盛和招标代理有限公司

账户号码：8110701012402674479

开户银行：中信银行北京望京支行

九、其他补充事宜

本项目为非政府采购项目。

第二部分 竞租人须知

一、总 则

1. 定义

1.1. **招租人**系指提出招租项目并委托代理机构进行招租的法人或者其他组织。

1.2. **招租代理机构**系指具备相应资格，受招租人委托，从事本次招租代理业务并提供相关服务的社会中介组织。

1.3 **竞租人**系指响应招租、参加竞租的法人或者其他组织。

2. 适用范围

本招租文件仅适用于本次招租活动。

3. 综合说明

3.1 场地位置（店铺号）：详见第一章。

3.2 最低限价：详见第一章。

3.3 租赁期限：详见第一章。

3.4 项目内容：详见第一章。

3.5 招租范围：详见第三部分 项目需求书，竞租人须就本次招租范围内的所有内容进行响应。

3.6 质量要求：符合招租文件及租赁合同全部要求。

3.7 合格的竞租人。合格的竞租人应具备以下条件：

- （1）具备“竞租邀请函”中竞租人资格条件；
- （2）按照要求成功下载了招租文件；
- （3）遵守国家有关的法律、法规和制度；
- （4）符合招租文件规定的其他条件。

3.8 本项目不允许转租、分租。

3.9 竞租文件不允许对招租文件规定的实质性条款产生负偏离。

3.10 本项目不允许递交备选竞租方案。

3.11 费用承担。竞租人自行承担所有与参加竞租有关的全部费用，不论竞租结果如何（含竞租终止等全部情形），招租人或招租代理机构在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。本项目的代理服务费由中租人支付。中租人在收到《中租（承租）通知书》时须向招租代理机构交纳代理服务费，**本项目代理服务费定额收取，具体为人民币 1,000.00 元/包。**

3.12 招租文件所使用的语言为中文。

3.13 计量单位：除招租文件另有规定外，所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

3.14 本项目竞租保证金金额每包为 2000 元整。

1. 竞租保证金的交纳形式：电汇、支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式。

竞租人在竞租文件递交截止时间前将保证金（或保函原件）交至采购代理机构。以电汇、支票等方式交纳的，收到保证金时间以保证金到账时间为准，如出现电汇、支票转账未到账等情况，按竞租人未交纳保证金处理。未按要求交纳保证金造成的损失，由竞租人自行承担。（电汇时需标注所参与项目编号及包号）。

2. 竞租保证金须以竞租人名义提交。

3. 竞租保证金有效期应与竞租有效期一致或更长。

4. 竞租保证金收受人信息：

账户名称：盛和招标代理有限公司

账户号码：8110701012402674479

开户银行：中信银行北京望京支行

注：在“转账用途”中标明“竞租保证金 NK2026Z005-包 1/包 2”（本条备注仅用于保证金信息统计，不用于否决响应条款）。

3.15 踏勘及答疑

3.15.1 踏勘

（1）踏勘安排（若另有踏勘方案，则具体安排和要求详见踏勘方案）

集合时间：2026 年 06 月 17 日 10 点 00 分

集合地点：南开大学津南校区文科商业街 2 号楼

获取招租文件的竞租人须在 2026 年 06 月 16 日 17 时 30 分前将参加现场踏勘和答疑会的竞租人名称、人员的姓名、身份证号、联系电话发送至邮箱 tjcnshzb@163.com，**每家参加踏勘的人员不得超过两人，超时未收到踏勘人员信息视为自动放弃参加现场踏勘。**

（2）踏勘说明

竞租人因自身原因未能参加踏勘所造成的后果自负。

招租人在踏勘中介绍的项目相关情况，竞租人在编制竞租文件时参考，招租人不对竞租人据此做出的判断和决策负责。

3.15.2 答疑

(1) 答疑会的时间和地点：同现场勘察时间和地点。

(2) 竞租人对招租文件等有疑问的，须在 2026 年 06 月 17 日 16:00 时前，一次性将提问以书面形式（盖公章的扫描件及 word 版本）发至招租代理机构邮箱，招租人和招租代理机构对提问通过发布补遗文件方式给予答复，任何口头答复无效，补遗文件是招租文件的组成部分。

竞租人应当按照规定时间、规定方式一次性提交包含所有提问的书面文件，招租人和招租代理机构对竞租人所提问题的回复将以补充文件形式通知所有报名并获取招租文件的竞租人，任何口头答复无效。该补充文件为招租文件的组成部分。

二、招租文件

1. 招租文件构成

招租文件由下述部分组成：

第一部分 竞租邀请函

第二部分 竞租人须知

第三部分 项目需求书

第四部分 评审办法

第五部分 合同格式

第六部分 竞租文件格式

2. 招租文件的澄清和修改

2.1 竞租人获取招租文件后，应认真审阅，检查招租文件中所有内容，如发现项目内容及数量有遗漏或不一致的地方，如有疑问或异议要求澄清，或认为有必要与招租人进行技术交流时，可用书面、电子邮件形式于招租文件规定的时间内发至招租代理机构。

2.2 招租文件澄清或者修改的内容可能影响竞租文件编制的，将在竞租文件提交截止时间至少 2 日前，以系统通知的方式发布，不指明澄清问题的来源。获取招租文件的竞租人应及时关注系统通知。由于澄清或修改招租文件而发出的补充文件为招租文件的组成部分。

2.3 招租文件的澄清、修改、补充等内容均以书面形式明确的内容为准。当招租文件、招租文件的澄清、修改、补充等在同一内容的表述上不一致时，以最后发出的书面文件为准。

2.4 为使竞租人在编制竞租文件时有充分的时间对招租文件的澄清、修改、补充等内容进行研究，招租人将酌情延长提交竞租文件的截止时间，具体时间将在招租文件的修改、补充通知中予以确认。

3. 竞租人应仔细阅读招租文件的全部内容

如果竞租人的竞租文件没有按照招租文件的要求提交全部资料和相关证件,或造成竞租文件实质上不响应招租文件要求而被拒绝的,责任由竞租人自负。

4. 获取招租文件的时间、地点

详见**第一部分 竞租邀请函**。

5. 招租文件的解释

本招租文件的解释权归招租人和招租代理机构所有。

三、竞租文件

1. 竞租文件的组成

1.1 资格部分。竞租人应按照招租文件第四章资格性审查的要求提供资格证明文件。

1.2 资信（客观）部分。竞租人应按照招租文件要求提供有关资信证明文件包括：

- （1）证明竞租人业绩和荣誉的有关材料；
- （2）招租文件规定应提供的资信证明资料；
- （3）竞租人认为需要提供的其他文件和资料。

1.3 技术（主观）部分。竞租人应按照招租文件要求，对招租项目的需求做出实质性响应和满足。

1.4 商务（价格）部分。竞租人应按照招租文件要求填写“竞租报价一览表”。

2. 竞租货币。竞租均以人民币竞租报价。

3. 竞租有效期。竞租有效期为 90 天，从招租文件规定的竞租文件提交截止日期起算。竞租有效期不足 90 天的竞租将被拒绝。在竞租有效期内竞租人不得要求撤销或修改竞租文件。

四、竞租文件的编制

1. 竞租文件应按规定的“竞租文件格式”编写，其中在满足招租文件实质性要求的基础上，可以提出比招租文件要求更有利于招租人的承诺。

2. 竞租文件应当对招租文件有关竞租有效期、租赁期限、项目范围等实质性内容做出响应。

3. 竞租文件的显示内容应当清晰工整，若竞租人提供的资料（包括但不限于图片、扫描件、复印件、截图等）显示模糊或无法辨认的，评审人员可视为未提供相关内容，造成的不利后果完全由竞租人承担。

4. 如无特别说明，竞租人在竞租文件、澄清文件等提供的所有资料中的单位盖章、公章

等均仅指与当事人名称全称相一致的单位公章。竞租人的法定代表人或授权代表签字或盖章仅指与法定代表人或者授权代表名称相一致的签名，或盖有效的个人印鉴。不符合本条规定的竞租将被拒绝。

5. 竞租人须按系统提示办理 CA 证书，并在电子竞租文件的每一页进行电子签章加密后上传，详细操作说明见系统中的《供应商操作手册》。除此之外，本次招租不接受其他方式提交的竞租文件。

6. 多标段（包）项目要求

若项目包含多个标段（包），竞租人应分别按照以上要求对每个标段的竞租文件进行制作、提交和解密。每个标段（包）的竞租文件均须满足以上要求。

五、竞租文件的提交与解密

1. 竞租人应在竞租文件提交截止时间前一小时内完成在线签到、提交竞租文件。竞租文件提交截止时间后，竞租人无法上传电子竞租文件。

2. 竞租人可以在竞租文件提交截止时间前修改或撤回其竞租文件。在竞租文件提交截止时间后，竞租人不得对其提交的竞租文件做任何修改或撤回。

3. 竞租人应在规定时间内，通过互联网在线操作完成电子竞租文件的提交、解密和展示报价。因竞租人原因（含竞租人自身操作原因，竞租人网络、通讯、设备原因，竞租人其他主观和客观原因等）造成竞租文件未解密的，视为无效竞租。

4. 竞租人在文件提交与解密时遇到技术问题，可以拨打系统技术咨询电话：400-808-5975 转 2。

5. 紧急处理的情况

若南开大学采购招标管理信息平台出现以下情况，无法正常运行或正常开评标时，对于未开标的项目暂停开标，对已在系统内评审的，暂停评审，待故障解除后继续开展开评标工作。若故障确无法在短时间排除，可将资料打印出进行纸质评审。

- （1）系统服务器发生故障，无法访问或无法使用系统；
- （2）系统的软件或数据库出现错误，不能进行正常操作；
- （3）系统发现有安全漏洞，有潜在的泄密危险；
- （4）病毒发作或受到外来病毒的攻击；
- （5）其他不可抗拒的客观原因造成系统无法正常使用。

六、开标

1. 招租代理机构在招租文件规定的时间组织线上开标，竞租人须通过南开大学采购招标

管理信息平台(系统)参加。

2. 开标时，系统将展示竞租人名称、场地位置（店铺号）、指定经营类别、竞租报价等内容，竞租人应对展示内容进行确认。**本项目适用于快速采购方式，竞租人不足3家可以开标。**

3. 竞租人对开标过程有疑义的，应及时提出询问，招租人（招租代理机构）将予以及时处理。

4. 在开评标过程中，竞租人应保持网络 and 手机畅通，因网络和通讯不畅造成的一切后果由其自行承担。

七、评审

1. 评审专家组。评审由本项目的评审专家组负责。评审专家组是按照南开大学招标采购工作相关规定，从评审专家库中抽选组建。

2. 评审过程。评审由评审专家组严格按照南开大学相关管理规定和招租文件规定的评审方法及标准对竞租文件进行评审。评审过程严格保密。

3. 废标。按照招租文件规定执行。

八、定标（租）

1. 定标（租）方式。依据评审专家组推荐的中租候选人，确定中租人。

2. 中租通知。招租人或招租代理机构发布结果公告，向中租人发出《中租（承租）通知书》。

3. 《中租（承租）通知书》对招租人和中租人均具有法律效力。《中租（承租）通知书》发出后，招租人改变中租结果，或者中租人无正当理由放弃中租的，应当承担相应的法律责任。正当理由指遇到突发自然灾害、疫情等不可抗力原因或招租人能认可的其他特殊原因，下同。

4. 承租履约保证金

中租人应向招租人交纳金额不低于3个月房屋租金作为承租履约保证金，具体以合同约定为准，不能按照要求交纳保证金的，视为放弃中租资格，给招租人造成损失的，中租人应当予以赔偿。合同期满，与招租人债权、债务结清后，并在中租人撤离之日起30日内，无息退回承租履约保证金。

承租履约保证金汇款信息如下：

户名：南开大学

账号：120066032010149600156

开户行：交通银行天津南开大学支行

备注：①本项目编号②收款单位：南开大学后勤服务处（膳食服务中心）

5. 中租人未按招租文件、竞租文件内容在规定时间内签订合同，或中租后（合同签署前）被查出存在本招租文件规定的无效竞租情形，或因违反本章竞租纪律规定而被取消中租资格的，本项目（二选其一）：

重新组织采购；

选择下一合格中租候选人与之签署合同。

九、签订及履行合同

1. 中租人应当自《中租（承租）通知书》发出之日起 30 天内，根据招租文件和中租人竞租文件，与招租人订立书面租赁合同。

本招租文件内容和中租人在其竞租文件中的应答、承诺和提供的承诺响应，无论是否出现在租赁合同条款中，均自动成为租赁合同的组成部分，与租赁合同具有同等法律效力。

中租人无正当理由拒签合同的，招租人取消其中租资格并将其计入“不良行为名单”，拒绝其参与学校自采项目的采购招标（招租）活动；给招租人造成损失的，中租人应当予以赔偿。

2. 中租人不得与项目单位私下订立背离合同实质性内容的任何协议，所签订的合同不得对招租文件和中租人的竞租文件作实质性修改。

3. 中租人不得就本项目与任何人签订转租、分租合同。

4. 合同签订后，双方应严格执行合同条款，履行合同规定的义务，保证合同的顺利完成。

十、租金

1. 租金相关要求详见项目需求书。

2. 竞租人的竞租文件对租金要求存在负偏离的，视为无效竞租。

十一、竞租纪律

竞租人在本次招租活动中有下列情形的，其竞租或中租资格将被取消，并被列入“不良行为名单”：

1. 提供虚假材料谋取中租资格。招租人或招租代理机构将在评审现场对竞租文件内涉及到的证明说明材料进行核查，竞租人须配合核查。如发现虚假材料，则认定为以虚假材料谋取中租资格，会将相关竞租人列入“不良行为名单”，并有权予以曝光；

2. 采取不正当手段诋毁、排挤其他竞租人；

3. 与其他竞租人恶意串通；

4. 向评审专家组成员、招租相关单位及人员行贿或者提供其他不正当利益；
 5. 与招租相关单位及人员私下进行协商谈判；
 6. 拒绝有关部门的监督检查或者向监督检查部门提供虚假情况；
 7. 其他因违纪被取消资格的情形。
8. 保密

由招租人向竞租人提供的招租文件、详细资料和其他资料，均被视为保密资料，仅被用于它所规定的用途，除非得到招租人的同意，不能向任何第三方透露。

十二、询问与质疑

1. 竞租人对本次招租活动事项有疑问的，可以向招租人或招租代理机构提出询问。

2. 竞租人认为招租文件、招租过程和中租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一个工作日内，按照《南开大学招标采购管理办法实施细则》及《南开大学快速采购实施办法（试行）》的规定，以书面形式向招租人或招租代理机构提出质疑。竞租人在质疑期内应当一次性提出针对同一采购程序环节的质疑。

有下列情形之一的，质疑不予受理：

- （1）提起质疑的主体不是参与本次招租项目的竞租人；
- （2）提起质疑的时间超过规定时限的；
- （3）质疑材料不完整的；
- （4）质疑事项含有主观猜测等内容且未提供有效线索、难以查证的；
- （5）对其他竞租人的竞租文件详细内容质疑，无法提供合法来源渠道的。

3. 前款规定的竞租人应知其权益受到损害之日，是指：

- （一）对招租文件提出质疑的，为收到招租文件之日或者招租文件公告期限届满之日；
- （二）对中租结果提出质疑的，为结果公告期限届满之日。

4. 竞租人提出质疑应当提交质疑函和必要的证明材料。质疑函应当包括下列内容：

- （一）竞租人的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；
- （二）质疑项目的名称、编号；
- （三）具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；
- （四）事实依据；
- （五）必要的法律依据；
- （六）提出质疑的日期。

竞租人为自然人的，应当由本人签字；竞租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。

5. 竞租人认为本次招租活动中相关单位和人员违反规定的，可以向南开大学纪检监察部门进行举报。

第三部分 项目需求书

★一、项目概况

南开大学津南校区占地面积3688亩，建筑面积约72万平方米，学生规模约13000人。文科生活组团商业街面积共约为2500平方米，理科生活组团商业街面积共约为1900平方米。本次招租生活配套项目位于文科及理科生活组团，分两个包，不兼投。

★二、招租项目

南开大学津南校区店铺使用权租赁。

项目	包号	店铺号	建筑面积 (m ²)	经营类别	备注
南开大学津南校区2026年生活服务配套项目(二期)	包一	文 2-107/108	201.78	西式餐饮	
	包二	理 1-201	498.86	中式餐饮	

★三、租赁期限

租赁期限共60个月，自2026年8月1日至2031年7月31日，具体服务时间以最终双方签订合同为准。

★四、租金与其他费用

1. 报价方式：竞租人以单位租金，即“××元/平米/年”的方式报价（年租金按每年12个月计算）。报价必须不低于最低限价。

2. 竞租人在最低限价基础上自行报价，低于最低限价的竞租报价为无效竞租。（注：请竞租人综合考虑学校寒暑假等成本因素）

3. 租金每年交付一次。

4. 承租人应根据经营需要自行进行室内装修，装修费用由承租人承担。

5. 承租人须缴纳承租履约保证金，金额不低于3个月房屋租金。合同期满，与招租人债权债务结清后，并在中租人撤离之日起30日内，无息退回承租履约保证金。

6. 房屋租赁期间所产生的水、电、暖、网、物业费等费用由竞租人自行承担（水电暖费按《南开大学能源收费标准》执行，物业费5元/平米/月）。

7. 承租人如不能按时缴纳房租及其他费用，逾期30天，招租人可提前解除合同，并给予一定经济处罚（具体以租赁合同为准）。

★五、经营范围及注意事项

1. 承租人必须严格遵守国家有关法律和法规条例，遵守学校规章制度、租赁合同约定，服从招租人的管理、指导和监督，无条件接受学校有关部门对环境卫生、食品卫生及安全、经营品种、服务态度以及价格等方面的监督检查。

2. 在承租区域内，严禁存放国家违禁物品和危险品，严禁从事违反国家法律法规、学校规定和社会公共道德的活动。如有违反，由此造成的一切后果均由承租人承担责任。

3. **承租人需在正式营业前办理好新的营业执照。**竞租人为企业法人的，营业执照法定代表人需与竞租时所持企业法人营业执照的法定代表人一致。竞租人为个体工商户的，营业执照上的经营者姓名须与竞租人姓名一致。营业执照上的经营地址须与所承租商业街店铺地址一致。承租商业街店铺不得转租、分租。

4. 承租人在正式开业前自行办妥经营所需的许可证、健康证、出入证等相关证件，同时向招租人提供其雇员的名单及身份证明复印件。在证件未办理完整之前，招租人有权暂停承租人的经营活动。

5. 商业网点的雇员在营业期间必须统一着装、佩戴工作牌，由此产生的费用由承租人承担。

6. 承租人须严格按照招租文件中规定的经营场所及内容开展经营活动。不得扩大经营场所及内容，不得擅自占用门前场所进行经营或展销、将非经营场所内的其它场所和设施设备挪为他用。

7. 承租人有权依法自主经营、自负盈亏，经营商品和服务的价格，必须明码标价。经营中所发生的债权、债务及税务等由承租人自行负责。

8. 承租人经营的商品和服务应符合相关法律法规要求，严禁销售假冒伪劣产品、三无产品、不合格产品和过期变质产品。不得从事欺骗性的活动、损害学生的利益。不得冒用“南开大学”、“南大”及招租人的名义从事经营活动。

9. 承租人应严格遵守招租人提出的相关环境要求，门前实行三包，垃圾随产随清。不得擅自在所租赁的房屋外部及玻璃窗上进行张贴。

10. 保持整洁、宁静、高雅的消费环境，商业网点营业期间不得影响周围同学或居民的学习、生活和休息，原则上每天应在6：30 后开门营业、23：00 前（周末和节假日在23：30 前）停止营业。

11. 承租人应自觉接受和配合南开大学有关部门及学生维权组织的检查和监督。遇重大活动、重要接待任务或上级部门检查时，承租人需按学校或招租人的要求积极配合。

12. 承租人对于学生或居民的投诉须认真受理，并及时向招租人反馈有关情况。若与学生或居民发生纠纷，应及时通报招租人，必要时由招租人出面调解。若纠纷由承租人的原因引起，承租人必须对此负责。

13. 承租人负责在承租区域内人员的人身、财产安全。不得在所租赁的房屋内住宿及烧菜做饭；每天工作完毕后须拉掉电闸，方能离开。

14. 承租人由于经营、服务活动所产生的所有法律责任、法律纠纷等，均由承租人自行负责。

15. 承租人负责对租赁范围内的设施设备进行日常养护，由此产生的维护、维修费用由承租人承担。招租人如需对房屋进行检查和养护，承租人应给予配合，不能以任何理由进行阻挠。

16. 招租人不提供承租人的住宿和办公场所，人员住宿由承租人自行解决。

17. 承租人与其雇员引起的各种法律纠纷，由承租人自行处理解决。

18. 提供服务或销售商品价格不得高于周边市场价格。

19. 承租人在经营期间不得以任何形式办理预付费卡、储值卡等。

20. 其它未述及内容以合同条款为准。

★六、装修注意事项

1. 商业网点的装修工程必须符合国家、省市相关的标准和规范，不得破坏房屋主体结构，不得改变房屋外部现有的装饰色彩和形状，具体装修方案必须送招租人审核认可后方可实施。

2. 装修现场必须配备灭火器等消防器材，如店内原设有消防栓，装修时应保证消防栓前面的通道畅通无阻。

3. 商业网点的用电载荷应在现有的容量范围内，若需水电增容，须获得到招租人的同意，并承担相应费用。食品相关店铺必须按照现行国家和地方城市环保要求安装排烟排气设施，大功率电器需进行线路调试，做到对外美观，营业安全、不得影响和污染学校及周边环境，更不允许存在消防安全隐患。

4. 在学校绿化带或门口公共用地上，不得设立其它任何招牌或广告牌，不得张贴或悬挂有碍学校环境的商业宣传内容。

5. 商业网点内的装修、设施设备添置等的费用由承租人承担。商业网点招牌的统一制作费用由招租人承担，由承租人自行设计的品牌店铺招牌制作费由承租

人自行负责。

★七、重大事故的预防和处理

1. 承租人必须加强安全防范意识，遵守学校有关治安、消防、安全方面的规章制度，承担相应的治安、消防、安全责任。

2. 在房屋装修和经营活动中，承租人必须严格按照安全规范设立安全设施，并接受学校职能部门的检查验收。

3. 承租人在租赁经营期间，必须对经营财物购买财产意外损害保险。

4. 承租人在租赁经营期间，由于安全事故或其它人为原因造成学校公共财产损失或人身伤害的，必须承担全额赔偿责任。

★八、其它

1. 如承租人不能履行上述规定和要求，或存在拖欠费用、非法经营等行为，招租人有权立即终止合同，承租人承担由此引起的一切责任和损失。

2. 承租履约保证金用于约束承租人履行合同条款，遵守学校规章制度和日常管理，主要用于违约处罚、安全责任事故保证、拖欠费用抵扣等。经营期结束，余额退还（不计利息）。凡出现安全质量问题、顾客有效投诉以及违反学校相关规定、约定的，学校有权从承租单位缴纳的承租履约保证金中予以扣除，并视情节严重程度，追究相应的责任。

本章标“★”的为本招租项目的实质性要求，不允许有负偏离，负偏离指响应内容未满足或未完全满足项目需求，负偏离的按无效竞租处理。

第四部分 评审办法

一、总则

1. 本项目评审采用综合评分法。
2. 评审委员会按照南开大学招标采购工作相关规定，从评审专家库中抽选组建，负责整个评审工作。
3. 评审委员会成员应当客观、公正地履行职责，遵守职业道德，遵守工作纪律。
4. 评审活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。
5. 招租人或招租代理机构将采取必要措施、保证评审工作在保密的情况下进行。

二、评审程序

1. 开标结束后，评审委员会即依照本评审方法进行评审。
2. 评审工作程序：
 - (1) 由招租代理机构人员宣布评审纪律。
 - (2) 由招租人代表介绍本项目招租概况。
 - (3) 按照招租文件规定的评审办法开展竞租文件评审工作。

三. 评审中的澄清、说明与补正

1. 在评审过程中如果发现竞租人的竞租文件中存在有细微偏差，评审专家组要求存在细微偏差的竞租人在评审结束前予以补正。细微偏差是指竞租文件在实质上响应招租文件要求，但在个别地方存在漏项或者提供了不完整的信息和数据等情况，并且补正这些遗漏或者不完整不会对其他竞租人造成不公平的结果。细微偏差不影响竞租文件的有效性。

2. 在评审过程中，对竞租文件中不明确的内容、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评审专家组可以书面形式(由评审专家组专家签字)要求竞租人做出必要的澄清、说明或者纠正。竞租人应当在规定时间内提交澄清、说明或补正内容，未及时提交的，后果由竞租人自行承担。竞租人的澄清、说明或补正内容应当采用书面形式，由其授权代表或法定代表人签字，并不得超出竞租文件的范围或者改变其实质性内容。竞租人按规定提交的澄清、说明或补正内容与竞租文件具有同等的法律效力。拒不按照要求对竞租文件进行澄清、说明或

者补正的，评审专家组可以否决其参与竞租的资格。

3. 竞租报价的细微偏差及修正原则

(1) 算数错误修正。对竞租报价有算术错误的，应按以下原则进行修正，修正的价格经竞租人书面确认后具有约束力：

1) 竞租文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

2) 总价金额与依据单价计算出的结果不一致的，以单价金额为准修正总价，但单价金额小数点有明显错误的除外。

(2) 竞租人不接受修正价格的，评审专家组应当否决其竞租。

四、评审过程

竞租人提供的资料（包括但不限于图片、扫描件、复印件、截图等）应当清晰准确，若显示模糊或无法辨认的，评审专家组可视为未提供相关内容，造成的不利后果完全由竞租人承担。

1. 资格性审查

1.1 评审开始后，评审专家组依据有关法律法规制度和招租文件规定，先对竞租文件中的资格证明文件进行审查，具体内容如下（确保清晰易读）：

序号	项目内容	合格条件
1	《竞租函》	按招租文件第六章要求提供《竞租函》
2	有效的营业执照或事业单位法人证书或民办非企业单位登记证书或社会团体法人登记证书或基金会法人登记证书，并符合国家主管部门制定的从业规定	提供有效的营业执照或事业单位法人证书或民办非企业单位登记证书或社会团体法人登记证书或基金会法人登记证书，并符合国家主管部门制定的从业规定
3	法定代表人资格证明书（委托授权代表的无需提供）；	提供法定代表人资格证明书（委托授权代表的无需提供）；
4	法定代表人身份证明（委托授权代表的无需提供）；	提供法定代表人身份证明（委托授权代表的无需提供）；
5	授权委托书（法定代表人直接	提供授权委托书（法定代表人直接负责本

	负责本项目的无需提供)；	项目的无需提供)；
6	授权代表身份证明(法定代表人直接负责本项目的无需提供)；	提供授权代表身份证明(法定代表人直接负责本项目的无需提供)；
7	《资格条件综合承诺函》	提供有效的《资格条件综合承诺函》
8	竞租人未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单	根据竞租当日评审过程中查询信用中国网站(https://www.creditchina.gov.cn/)、中国政府采购网(http://www.ccgp.gov.cn/)得到的信息,对列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单的竞租人,拒绝参加本次招租活动(本条款竞租人无需提供资料,以现场查询结果为准)；
9	其他资格条件	提供有效期内的《食品经营许可证》。

1.2 不符合以上审查内容的,按无效竞租处理。

1.3 资格性审查的结果为合格、不合格两种,经评审专家组评审,只有资格审查合格的竞租文件才能进入符合性审查。

2. 符合性检查

2.1 依据招租文件的规定,从竞租文件的有效性和对招租文件的响应程度进行审查,以确定是否对招租文件的实质性要求做出响应:

序号	符合性审查项目	审查标准
1	竞租文件的签署、盖章	竞租文件逐页加盖竞租人公章,且由竞租人法定代表人或授权代表按规定签字或盖章完整的;
2	澄清、说明或者补正	按照评审专家组要求对竞租文件进行澄清、说明或者补正;
3	合同履行期限	竞租文件载明服务期符合招租文件规定期限的;

4	竞租有效期	竞租文件载明的竞租有效期对招租文件规定不存在负偏离的；
5	竞租最低限价	报价未低于招租文件规定的最低限价；
6	报价唯一性	不存在一份竞租文件中对同一招租项目报有两个或多个报价，且未声明哪一个有效的；
7	实质性条款（★号条款）响应情况	竞租文件对招租文件中★号条款不存在负偏离的；
8	不存在招租人不能接受的条件、内容	竞租文件未含有招租人不能接受的条件、内容的；
9	不存在法律、法规和招租文件规定的其他无效情形	<p>不存在以下情形：</p> <p>（1）不同竞租人的竞租文件由同一单位或者个人编制（文件的物理地址一致）；</p> <p>（2）不同竞租人委托同一单位或者个人办理竞租事宜；</p> <p>（3）不同竞租人的竞租文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；</p> <p>（4）不同竞租人的竞租文件异常一致或者竞租报价呈规律性差异；</p> <p>（5）不同竞租人的竞租文件相互混装；</p> <p>（6）其它无效情形；</p>
10	其他实质性要求	竞租文件附有招租人不能接受的条件、内容的、不存在不符合招租文件中规定的其他实质性要求的。

2.2 不符合以上审查内容的，按无效竞租处理。

2.3 符合性审查的结果为合格、不合格两种，经评审专家组评审，只有符合性审查合格的竞租文件才能进入详细评审。

五、详细评审

1.1 根据本评审方法，对通过资格性审查和符合性审查的竞租文件从业绩、规章制度、装修设计方案、服务管理水平等方面，进行详细评审。

一、资信（客观）部分（10分）				
序号	审查内容	分值	评分标准	评分依据
1	业绩	10	竞租人在 2023 年 1 月 1 日以来国内有同类经营且履约状况良好的案例，提供一个符合要求的案例得 3 分，每增加一个案例加 1 分，最高得 10 分。	提供合同全文（体现的信息应包括但不限于：甲方乙方全称、签订时间、租赁期限、经营内容、甲方乙方盖章）及由出租人提供的履约状况良好书面证明，缺少的为无效业绩。 （提供的合同不能有任何的遮挡、涂黑，且签署合同的单位须与竞租人名称一致，否则不予认定。提供资料信息不完整或不合格的，不得分。）
二、技术（主观）部分（70分）				
序号	审查内容	分值	评分标准	评分依据
2	规章制度	20	规章制度：包括但不限于消防安全、食品安全、人员管理、违规惩处、售后服务、师生投诉和应急预案。 规章制度合理合法；组织结构完备、严密，能够有效指导监督日常工作：得 20 分； 规章制度基本齐全，组织结构基本合理；能够指导监督日常管理工作：得 15 分； 规章制度不够齐全，组织结构基本能	提供响应的方案

			够指导监督日常管理工作：得 10 分； 无相关规章制度，组织结构不能指导 监督日常管理工作：得 0 分。	
3	装修 设计 方案	10	装修方案符合校园氛围特点，安全科 学、详尽、合理、切实可行：得 10 分； 装修方案安全科学，较为详尽、较为 合理、基本可行：得 6 分； 装修方案较为安全科学，内容的详尽 程度、合理、切实可行程度有欠缺： 得 3 分； 装修方案存在明显问题或隐患或者 未提供任何装修设计方案的：得 0 分。	提供响应的方案
4	服务 管理 水平	20	人员配备及服务能力： 配置的人员合理稳定，培训系统专 业，人员素质高，服务能力强：得 20 分； 配置的人员较为合理稳定，培训较为 专业，人员素质比较高，服务能力较 强：得 15 分； 配置的人员不太合理稳定，培训比较 简单，人员素质一般，服务能力一般： 得 10 分； 配置的人员不足，更换频繁，人员素 质比较差，无法正常提供服务：得 0 分。	提供响应的方案

	20	<p>经营方案与经营模式：</p> <p>经营方案科学、合理、可行性高；经营模式符合师生教育生活的需求，方便师生、让利师生：得 20 分；</p> <p>经营方案及经营模式比较详细、合理：得 15 分；</p> <p>经营方案及经营模式基本满足需求：得 10 分；</p> <p>经营方案及经营模式不符合或不能满足需求：0 分。</p>	提供响应的方案
三、商务（价格）部分（20分）			
计算说明	<p>竞租报价为年租金单价。</p> <p>竞租报价低于最低控制价（最低限价）的为无效。</p> <p>满足招租文件要求且竞租报价最高的竞租报价为评审基准价。</p> <p>第一包（文 2-107/108）：租金最低控制价：675.90 元/平米/年。</p> <p>第二包（理 1-201）：租金最低控制价：589.86 元/平米/年。</p>		
计算方法	<p>商务部分（竞租报价）得分=竞租报价/评审基准价×20（小数点后保留二位，四舍五入）</p>		

六、推荐中租候选人与定租

1. 所有评审专家评分的算术平均值为该竞租人的技术（主观）部分得分，小数点后四舍五入保留两位小数。竞租人最终得分= 资信（客观）部分得分+技术（主观）部分得分+商务（价格）部分得分。

2. 评审专家组按竞租人最终得分自高至低排序，推荐不超过三家竞租人为中租候选人。当出现两个或两个以上竞租人获得相同最高得分时，以竞租报价最高的为排序靠前的中租候选人；若竞租报价也相同时，以技术标得分最高者为排序靠前的候选人；当技术标得分仍相同时，由评审专家投票决定排序靠前的中租候选人。

3. 当竞租人不足三家时，竞租人最终得分不足 70 分的视为无效竞租，所有竞租人得分均不足 70 分的，招租人应当重新组织招租。

4. 根据评审结果, 招租人或招租代理机构对排名第一的中租候选人在发布采购公告的指定媒体进行公示。

七、签订合同

中租人应当自《中租（承租）通知书》发出之日起 30 天内，根据招租文件和中租人竞租文件与招租人订立书面合同。本招租文件内容和中租人在其竞租文件中的应答、承诺和提供的承诺等，无论是否出现在租赁合同条款中，均自动成为租赁合同的组成部分，与租赁合同具有同等法律效力。

中租人正当理由拒签合同的，招租人取消其中租资格，并将其计入“不良行为名单”，拒绝其参与学校自行采购招标（招租）活动；给招租人造成损失的，中租人应当予以赔偿。若中租人拒绝与招租人签订合同的，按照招租文件第二章相关规定，确定下一排名的中租候选人为中租人或重新组织招租。

第五部分 合同格式

此模板仅供参考，具体以实际为准。

南开大学（津南校区）xxx

租赁合同

（合同编号： ）

甲方：南开大学

乙方：

签署日期： 年 月 日

.....
订
.....
装

甲方：

乙方：

一、总则

第一条 根据国家法律、法规及有关政策规定，遵循“平等互利、协商一致、等价有偿”的原则，通过招租，乙方租用甲方房产资源作为经营场所，开展商业服务的经营行为。双方经协商订立本合同。

第二条 本合同文件的组成及优先顺序：下列条件应被认为是甲、乙双方全部合同文件的一部分而进行阅读、理解和执行。构成甲、乙双方全部合同文件的这几份文件应互为解释，除非另有规定，在发生分歧时，文件应按以下顺序解释：

- (1) 本合同书
- (2) 成交通知书
- (3) 招租文件及附件（含答疑、澄清、补遗文件等）
- (4) 竞租文件

第三条 甲方委托后勤服务处（甲方指定的商业街生活服务配套项目管理部门，联系人：联系方式：23508761）负责本合同实施中具体事宜的监督管理和协调服务。

第四条 乙方指派_____（联系方式：_____），负责_____店铺的日常经营管理）。乙方不得将经营权和设备转租、分租、出借给第三方，不得经营_____以外的业务，不得更改商铺用途，不得擅自停业。

第五条 乙方要树立为师生提供优质服务的经营理念和良好的职业道德，切实履行招租承诺，为学校的稳定和发展做出贡献。

二、租赁场所

第六条 甲方将坐落在天津市_____一处房屋租赁给乙方使用，面积m²，出租给乙方作为商业经营场所使用，经营类别为_____。

设备、设施、装饰等情况详见双方移交明细清单详见附件【/】。该附件作为甲方按照本合同约定交付乙方使用的依据。

三、合同承租履约保证金

第七条 乙方向甲方交纳合同承租履约保证金人民币（大写）_____元（**金额不低于3个月房屋租金**）。合同期满，与甲方债权、债务结清后，并在乙方撤离之日起30日内，无

息退回承租履约保证金。

四、承租期限及相关约定

第八条 承租期限：自____年____月____日起至____年____月____日止，共计____个月。

五、租金及其他费用

第九条 租金按照以下方式收取：

1. 年租金____元（大写：____元），租金每年为一期。

（1）第一次租金：合同签订后 30 日内付清____年____月____日至____年____月____日租金，金额为____元（大写：____）。

（2）第二次租金：____年____月____日前付清____年____月____日至____年____月____日租金，金额为____元（大写：____）。

（3）第三次租金：____年____月____日前付清____年____月____日至____年____月____日租金，金额为____元（大写：____）。

2. 年物业费____元（大写：____元），（标准：5 元/平米/月），物业费每年为一期。

（1）第一次物业费：合同签订后 30 日内付清____年____月____日至____年____月____日物业费，金额为____元（大写：____）。

（2）第二次物业费：____年____月____日前付清____年____月____日至____年____月____日物业费，金额为____元（大写：____）。

（3）第三次物业费：____年____月____日前付清____年____月____日至____年____月____日物业费，金额为____元（大写：____）。

3. 房屋租赁期间所产生的水、电、暖气、燃气等费用由乙方自行承担（水电计费按天津市商业标准执行）。上述费用的缴费方式按学校有关规定执行。

第十条 乙方经营范围：按照甲方招租文件和乙方中标的经营方案执行。

六、房屋的交付

第十一条 甲方应于乙方支付承租履约保证金后[]日内交付房屋，具体交付时间甲方另行书面通知乙方，乙方应当按照甲方另行通知的交付日期验收并交接房屋。

第十二条 乙方于交接当日对房屋的状况按附件[X]的条件进行验收，并签订《房屋交接书》，《房屋交接书》所载日期为房屋实际交付日。

第十三条 如乙方未在甲方通知的交付日[]日内办理完毕该房屋的验收、交接手续的，则视为甲方通知的交付日该房屋的验收、交接手续已办理完毕，甲方通知的交付日视为实际

交付日，甲方有权要求乙方自该日起支付在正常交付情况下乙方应当支付的费用。

第十四条 如乙方超过甲方通知的交付日[/]日仍未签订《房屋交接书》的，则甲方有权单方解除本合同且不退还乙方已支付的费用，并有权追索因乙方的迟延履行行为所造成的一切损失。

第十五条 由于非甲方原因导致甲方无法按期交付的，甲方应提前 15 日书面通知乙方，甲方的交付日期相应顺延。

七、双方的权利和义务

第十六条 甲方提供乙方营业用房一处；甲方有权检查督促乙方的经营活动，发现乙方违规经营或超范围经营的，甲方有权制止；合同期满或解除的，甲方收回提供乙方的营业用房，不负责乙方剩余商品和营业用具的处理。

第十七条 甲方有权对固定资产进行监督检查，对经营场所因自然因素损坏部分进行修缮或进行必要的改造，乙方应当予以无偿配合（因乙方非正常使用造成的损坏则由乙方承担修缮、改造费用）。非因甲方原因造成的停水、停电、停暖等情况，甲方不承担责任。

第十八条 乙方必须文明、守法经营，确保甲方教育教学秩序不受影响。不违规经营或超范围经营，不得转租或分租，不得设置音响进行广告宣传。经营期所发生的食品卫生安全事故，车辆运输事故、职工意外伤害事故、消防安全事故等均由乙方负责；职工社会保险由乙方承担，如上级管理部门检查中，受到经济处罚，由乙方承担。发生重大安全事故，一切法律和经济责任由乙方承担，甲方有权单方解除本合同，乙方已支付的承租履约保证金不予退还。

第十九条 装修期及租赁期间，乙方装修租赁场所、增加设备的，应预先征得甲方的书面同意。未经甲方书面同意，乙方装修租赁场所、增加设备，或因使用不当使房屋和设备损坏的，乙方应当给予修复，并赔偿损失。乙方对承租房屋所进行的装修部分和增加的设备部分，由乙方承担其维修责任。

第二十条 乙方可以对所承租房屋进行适当装修，但装修工程必须符合国家、省市相关的标准和规范，装修现场必须配备灭火器等消防器材，不得改变现有消防设施，不得堵塞、占用、封闭消防通道；装修不得破坏房屋主体结构，不得擅自改变房屋外部现有的装饰色彩和形状。具体装修方案（含灯箱招牌设计及施工方案）必须经甲方审核通过后方可实施。否则，视为违约，甲方有权解除合同、收回房屋并没收承租履约保证金。

第二十一条 乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因乙方保管不当或不合理使

用，致使该房屋及其附属设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修或承担赔偿责任。如乙方拒不维修或拒不承担赔偿责任的，甲方可代为维修或购置新物，费用由乙方承担。

第二十二条 乙方的经营活动应遵守《南开大学商业用房管理暂行办法》和《南开大学商户安全管理公约》等学校相关规章制度，且满足招租文件的各项要求。

八、合同的变更、中止、解除

第二十三条 变更、中止或解除合同情形：

(一) 乙方有以下情形，甲方有权解除合同，并要求乙方支付年租金[/]%的违约金。

1. 违反相关法律法规规定和本合同约定的，建立相应管理制度或执行制度不力，经营管理混乱，不按照相关规定配合校方工作，被相关行政部门处罚且限期整改不力的；

2. 消防等安全设施配备不全，或损坏严重而造成安全生产责任事故；

3. 对建筑物主体结构进行非法拆改的；

4. 掺杂使假，销售假冒伪劣商品或无证、过期、有害商品；

5. 未按合同经营范围经营，经甲方规劝，限期整改无效的；

6. 在经营过程中有转租、分租经营行为的；

7. 乙方不能按时缴纳房租及其他费用，逾期累计 30 天的；

8. 其它严重违规、违约行为。

(二) 甲方无故停水、停电、停气，给乙方造成较大经济损失的（因市政工程检修和校园工程检修等事前告知除外），乙方有权解除合同，由甲方承担相应民事责任。

(三) 其它经双方协商一致的，可变更、中止或解除合同。

第二十四条 甲乙双方因不可抗力的原因，使合同无法完全履行或者完全无法履行的，可以提前变更或解除合同。提前解除合同的，双方均不承担任何违约责任；变更合同的具体事项由双方协商解决。

第二十五条 合同期满或者合同解除后[7]日内，乙方交还甲方提供的营业用房和物品，缴清所欠款项，不向甲方移交积压商品冲抵。乙方添置的新物可由其自行收回，而对于乙方装饰、装修的部分，由乙方自行拆除；甲方要求乙方恢复原状的，乙方应恢复原状；返还租赁场所期间届满后对于乙方未搬离、拆除的物品、设施设备及装饰装修等，视为乙方放弃所有权，甲方有权自行处理且不承担任何赔偿责任。乙方逾期返还的，自应返还租赁场所之日起至实际返还房屋之日止，乙方应按每日租金的双倍向甲方支付房屋占用费。

九、违约责任

第二十六条 甲方无故停水、停电、停气，致使乙方无法正常营业，造成经济损失的，应向乙方予以赔偿。

第二十七条 乙方违反国家法律法规和相关管理规定，以及合同第二十三条(一)款(1-7项)的，除按规定承担相应的违约/赔偿责任外，涉及犯罪行为的，将由司法机关追究刑事责任。

第二十八条 乙方不按规定管理、使用和维护设备设施，造成设备设施损失或损坏的，按设备设施原值赔偿或修复。

第二十九条 违约金自责任确定起 10 日内扣除或支付。

第三十条 乙方如不能按时缴纳房租及其他费用，每逾期一天，乙方应按每日租金的双倍向甲方支付房屋租金；逾期达 30 天的，除乙方支付 30 天的双倍租金外，甲方可提前解除合同。

第三十一条 租赁期内，乙方需提前退租的，应提前 30 日向甲方提出书面申请，待与甲方办完相关手续后，与甲方签订终止合同书，并按年租金的 10 % 支付违约金，同时，乙方缴纳的承租履约保证金不再退回。甲方按照乙方实际租赁期限据实结算租金。在终止合同书签订前，原合同仍有效。

十、附 则

第三十二条 本合同经双方签字盖章后生效。

第三十三条 招租文件、竞租单位的竞租文件及澄清文件、本合同的附件等，均是本合同的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第三十四条 合同争议解决方式：因履行本合同发生争议的，由当事人协商解决，协商不成的，依法向项目经营地所属有管辖权的人民法院起诉。

第三十五条 本合同及附件一式 陆 份，甲方 肆 份，乙方 贰 份。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

委托代理人（签字或盖章）：

委托代理人（签字或盖章）：

联系人：

联系人：

电话：23508761

电话：

开户银行：交通银行南开大学支行

开户银行：

账号：120066032010149600156

账号：

2026年 月 日

2026年 月 日

第六部分 竞租文件格式

一、封面

竞租文件

项目编号：

项目名称：

竞租人（盖公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

日期：

二、目录

目 录

说明：竞租人应参照以下内容及顺序编制竞租文件并逐项细化，目录中须列明相应内容所在页码。

1.资格部分

- (1) 竞租函；
- (2) 有效的营业执照或事业单位法人证书或民办非企业单位登记证书或社会团体法人登记证书或基金会法人登记证书，并符合国家主管部门制定的从业规定；
- (3) 法定代表人资格证明书（委托授权代表的无需提供）；
- (4) 法定代表人身份证明（委托授权代表的无需提供）；
- (5) 授权委托书（法定代表人本人负责本项目的无需提供）；
- (6) 授权代表身份证明（法定代表人本人负责本项目的无需提供）；
- (7) 《资格条件综合承诺函》；
- (8) 竞租保证金缴纳凭证；
- (8) 资格要求中需要提交的其他资料；
- (9) 提供有效期内的《食品经营许可证》。

2.资信（客观）部分

- (1) 证明竞租人业绩和荣誉的有关材料；
- (2) 招租文件规定应提供的资信证明资料；
- (3) 竞租人认为需要提供的其他文件和资料。

3.技术（主观）部分

- (1) 服务方案
- (2) 其他

4.商务（竞租报价）部分

- (1) 竞租报价一览表

5.招租文件要求的其他内容

三、评分项目索引表

说明：根据招租文件综合评分表中的评审项目逐项列明页码

序号	分类	评审项目	资料所在页码
1	一、资信部分	业绩	
2	二、技术部分	规章制度	
3		装修设计方案	
4		服务管理水平	
/	三、商务部分	/	

四、竞租函

南开大学：

我方已仔细研究和完全理解了（项目名称）招租文件（项目编号）的全部内容，认为招租文件公平公正，完全认可招租文件规定的全部要求，决定参加贵单位组织的本项目招租活动。

据此函，签字代表宣布同意如下：

1.我方自愿按照招租文件规定的各项要求向招租人提供所需服务。

2.竞租人将按招租文件的规定履行合同责任和义务，一旦我方获得承租资格，将按照招租文件以及竞租文件中的应答、承诺等及时与招租人签订合同，严格按照合同履行期限履行合同义务，保证服务质量。

3.我方已详细审查全部招租文件，包括修改文件（如有的话）以及全部参考资料和有关附件。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利。

4.本竞租自评审之日起有效期为90日。

5.如果在规定的评审时间后，竞租人在竞租有效期内撤回竞租文件，其竞租保证金（如有）将被招租人没收。

6.竞租人同意提供按照招租人可能要求的与其竞租有关的一切数据或资料，完全理解招租人不一定要接受最高价的竞租或收到的任何竞租。

7.我方承诺中租后按照招租文件规定向招租人递交承租履约保证金。

8.我方郑重声明，所递交的竞租文件及有关资料内容完整、真实和准确，且不存在违反招租文件规定的情形。我方若出现被该项目评审委员会或招租人认定为“提供虚假资料”，或承租后我方拒不签署合同（或未按招租文件和竞租文件确定的事项签订合同），或存在其他违反招租文件规定的情形，我方将完全接受招租文件或招租人所规定的处罚措施，包括但不限于：列入南开大学采购招标供应商不良行为名单、三年内不得报名参与南开大学统一组织的公开招租、自行组织的招租活动、竞租保证金不予退还，给招租人造成损失超过竞租保

证金额的,应当对超过部分予以赔偿以及在南开大学招标网网站进行违规行为公示曝光等。

我方自愿承担由此引发的一切不良后果。

9.我方接受招租文件及合同中约定的租金。

竞租人（盖公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

地址：

电话：

传真：

日期：

五、有效的营业执照或事业单位法人证书或民办非企业单位登记证书或社会团体法人登记证书或基金会法人登记证书，并符合国家主管部门制定的从业规定。

六、法定代表人资格证明书

法定代表人资格证明书

南开大学：

竞租人名称：

竞租人单位性质：

地址：

成立时间： 年 月 日

经营期限：

姓名： 性别： 年龄： 职务： 联系方式：
，系（竞租人名称）的法定代表人。

特此证明。

竞租人（盖公章）：

日期：

法定代表人身份证明正面	法定代表人身份证明背面
-------------	-------------

七、授权委托书

授权委托书

南开大学：

本人（姓名）系（竞租人名称）的法定代表人（身份证号：_____），现委托（姓名）（身份证号：_____，联系电话：_____）为我方授权代表。授权代表根据授权，以我方名义澄清、说明、补正、递交、撤回、修改（项目名称、标段_____）竞租文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：

授权代表无转委托权。

竞租人（盖公章）：

法定代表人（签字或盖章）：

授权代表（签字或盖章）：

日期：

法定代表人身份证明正面	法定代表人身份证明背面
授权代表身份证明正面	授权代表身份证明背面

八、资格条件综合承诺函

南开大学：

我方（竞租人）承诺：

- 1.具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- 2.具有履行本项目合同所必需的设备和专业技术能力；
- 3.有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- 4.参加本次招租活动前 3 年内，在经营活动中不存在严重违法记录；
- 5.未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单；
- 6.参加本次招租活动属于非联合体竞租；

7.如果在本项目竞租过程中或者在获得承租资格后，招租人或有管转权的行政监管机构发现并查实我方在本项目竞租过程中所提供的资料存在虚假或不真实的信息或者伪造数据资料、证书等情况，我方将无条件地自动放弃本项目的竞租资格和承租资格;如果此时我方已经收到《中租（承租）通知书》，我方将无条件的承认，我方收到的项目《中租（承租）通知书》为无效文件，对招租人不具有任何法律约束力。因我方提供虚假资料造成的招租人任何损失均由我方承担，并承担被列入招租人不良行为名单和被曝光后的一切后果。

特此承诺！

竞租人名称（公章）：

日期：

九、竞租保证金缴纳凭证

十、资格要求中需要提交的其他资料

十、竞租报价一览表

项目名称：

项目编号：

序号	竞租人名称	店铺号	经营类别	竞租报价（元/平方米/年）	备注
1					

注：

1. 本项目租金最低限价：第一包：675.90 元/平方米/年、第二包 589.86 元/平方米/年（注：竞租人需综合考虑学校寒暑假等成本因素）。

2. 竞租报价为每年房屋租金。竞租报价低于最低限价的为无效竞租，此费用仅为承租人支付给学校，作为学校提供给承租人房屋的租金。

竞租人授权代表或者法定代表人（签字或盖章）：_____

职务：_____日期：_____

公章：_____

十一、技术点对点应答表（第三部分 项目需求书内容逐条逐项应答）

序号	招租文件要求	竞租文件对应指标	偏离情况	备注
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				

注：竞租人应在竞租文件中针对“第三部分 项目需求书”中的内容进行偏离应答，并逐一做出具体响应（不可完全复制粘贴招租文件的项目需求书内容）或按要求提供相关证明资料，否则将做为负偏离或不满足项对待。

竞租人代表（签字或盖章）：_____

职务：_____日期：_____

公章：_____

十二、竞租人的同类经营业绩

序号	合同名称	合同甲方	合同金额	合同签订日期	服务期	履约情况	合同扫描件所在页数

说明：表格后应附上相应的符合招租文件要求的合同扫描件。

十三、服务方案

十四、竞租人认为应该提供的其他有利于评审的资料