**咸宁职业技术学院资产经营有限公司经营性门店**

招

租

文

件

**资产经营有限公司**

**2019年6月**

目录

[第一章 招租公告 3](#_Toc535497778)

[第二章 招租须知 6](#_Toc535497779)

[一．说明及注意事项 6](#_Toc535497780)

[1.适用范围 6](#_Toc535497781)

[2.定义 6](#_Toc535497782)

[3.投标人条件 6](#_Toc535497783)

[4.投标人遵循规则 7](#_Toc535497784)

[5.缴纳投标保证金 7](#_Toc535497785)

[二．投标文件的制作和递交 8](#_Toc535497786)

[6.投标文件的制作 8](#_Toc535497787)

[7.投标文件递交 9](#_Toc535497788)

[三．开标和评标 9](#_Toc535497789)

[8.开标时间和地点 9](#_Toc535497790)

[9.开标、唱标 9](#_Toc535497791)

[10.评标小组组成 9](#_Toc535497792)

[11.询标及对投标文件的澄清 10](#_Toc535497793)

[12.对投标文件的审查 10](#_Toc535497794)

[13.评标原则 10](#_Toc535497795)

[14.评标纪律 11](#_Toc535497796)

[15.评标办法及标准 11](#_Toc535497797)

[16.评标结果公示 12](#_Toc535497798)

[五．中标通知及合同签订 12](#_Toc535497799)

[六．注意事项 12](#_Toc535497800)

[七．招租人权益 12](#_Toc535497801)

[第三章 招租项目介绍和具体实施办法 13](#_Toc535497802)

[一、招租项目 13](#_Toc535497803)

[二、招租年限 14](#_Toc535497804)

[三、门店经营范围 14](#_Toc535497805)

[四、租赁期满（或中途停止租赁）的交接处理 14](#_Toc535497806)

[五、中标人在租赁期内的权利和义务 15](#_Toc535497807)

[5.1权利 15](#_Toc535497808)

[5.2义务 15](#_Toc535497809)

[六、招租人的权利和义务 16](#_Toc535497810)

[6.1权利 16](#_Toc535497811)

[6.2义务 16](#_Toc535497812)

[七、违约责任 16](#_Toc535497813)

[八、有关费用的处理 17](#_Toc535497814)

[九、招租文件解释权 17](#_Toc535497815)

[第四章 零散门店评标计分标准 18](#_Toc535497816)

[一、价格部分 18](#_Toc535497817)

[二、门店具体经营方案及管理 18](#_Toc535497818)

[三、投标人的经营资质、相关业绩及市场评价](#_Toc535497819) **[错误！未定义书签。](#_Toc535497819)**

[四、投标人现场演示部分](#_Toc535497820) **[错误！未定义书签。](#_Toc535497820)**

[五、原承租人加分 18](#_Toc535497821)

[第五章 超市门店评标计分标准 19](#_Toc535497822)

[一、价格部分 19](#_Toc535497823)

[二、超市具体经营方案及管理 19](#_Toc535497824)

[三、投标人的经营资质、相关业绩及市场评价 20](#_Toc535497825)

[四、投标人现场演示部分 20](#_Toc535497826)

[五、原承租人加分 20](#_Toc535497827)

[第六章 投标文件格式 21](#_Toc535497828)

[一、投标书 21](#_Toc535497829)

[二、投标人身份证复印件或法人授权委托书 22](#_Toc535497830)

[三、拟经营项目及详细的经营方案 23](#_Toc535497831)

[四、投标人声明书 23](#_Toc535497832)

[五、投标人资格证明材料 24](#_Toc535497833)

[六、装修方案 24](#_Toc535497834)

[七、食品、消防和生产安全方面的方案 24](#_Toc535497835)

[八、门店服务经营方面的承诺书 25](#_Toc535497836)

[九、超市监管人及员工情况一览表； 25](#_Toc535497837)

[十、其他需说明的材料； 25](#_Toc535497838)

# 第一章 **招租公告**

本着公开、公平、公正、诚信的原则，面向社会公开招租 。

## 一、招租项目1、零散门店16家

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **门店编号** | **店面地址** | **门店功能类型** | **面积 （㎡）** | **原用途** | **年租金 （12个月）** |
| 1 | 丹枫负一楼1号 | 丹枫负一楼 | 生活服务 | 26.6 | 电脑配件、维修 | 7500 |
| 2 | 丹枫负一楼2号 | 丹枫负一楼 | 生活服务 | 80.5 | 联通业务 | 12000 |
| 3 | 丹枫负一楼3号 | 丹枫负一楼 | 生活服务 | 48.7 | 电信业务 | 13000 |
| 4 | 丹枫负一楼4号 | 丹枫负一楼 | 生活服务 | 47.5 | 移动 | 15000 |
| 5 | 丹枫负一楼5号 | 丹枫负一楼 | 生活服务 | 156 | 黑8球厅 | 7000 |
| 6 | 丹枫负一楼6号 | 丹枫负一楼 | 生活服务 | 24 |  | 5000 |
| 7 | 丹枫负一楼8号 | 丹枫负一楼 | 生活服务 | 102 | 华恒培训 | 5000 |
| 8 | 丹枫负一楼9号 | 丹枫负一楼 | 生活服务 | 67 |  | 7000 |
| 9 | 丹枫负一楼10号 | 丹枫负一楼 | 生活服务 |  |  | 5000 |
| 10 | 丹枫负一楼11号 | 丹枫负一楼 | 生活服务 |  |  | 7000 |
| 11 | 丹枫负二楼12号 | 丹枫负二楼 | 生活服务 | 296 | 茶物语 | 10000 |
| 12 | 丹枫负二楼13号 | 丹枫负二楼 | 生活服务 | 83.6 | 阿黛生活馆 | 8000 |
| 13 | 丹枫负二楼14号 | 丹枫负二楼 | 生活服务 | 135.7 | 魔法师奶茶 | 10000 |
| 14 | 丹枫负二楼15号 | 丹枫负二楼 | 生活服务 | 33 | 理发店 | 9000 |
| 15 | 丹枫负二楼16号 | 丹枫负二楼 | 生活服务 | 33 | 理发店 | 9000 |
| 16 | 丹枫负二楼17号 | 丹枫负二楼 | 生活服务 | 66 | 照相复印 | 6000 |
| 17 | 丹枫负二楼18号 | 丹枫负二楼 | 生活服务 | 33 | 眼镜店 | 6000 |
| 18 | 丹枫负二楼19号 | 丹枫负二楼 | 生活服务 | 33 | 服务社 | 5000 |

**2、超市综合类3家**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **门店编号** | **店面地址** | **门店功能类型** |  **面积 （㎡）**  | **原用途** | **年租金 （12个月）** |
| 1 | 超市1号 | 丹枫负一楼 | 超市 | 315.9 | 超市 | 290000 |
| 4 | 超市2号 | 丹枫负二楼 | 超市 | 66 | 水果店 | 40000 |
| 5 | 超市3号 | 十九栋宿舍楼 | 超市 | 68 | 超市 | 60000 |

超市门面采用打包竞价

**1经营项目必须与校园文化、校园环境相适宜，符合学校规定的经营业态。**

**二、招租人式**：本次公开招租采取定价招租方式。

**三、评标原则**：本次评标遵循公平、公正、科学、择优的原则进行。

**四、注意事项**

**本次招租按标的物的现状招租，原承租人在同等条件下享有优先租赁权。原承租人须缴清所欠租金，并按本公告要求交纳投标保证金和办理投标手续，否则视为放弃优先权。原承租人在公开招租期间不能擅自装修所租赁门店，否则招租人将立刻关停该门店，并且视为原承租人放弃优先权。**

**五、投标人资格要求**

**（一）零散门店投标人资格要求**

1、投标人必须具有工商行政管理部门颁发的企业独立法人营业执照或个体工商户营业执照；

2、投标人具有独立承担民事责任的能力。

3、遵纪守法、诚信经营、社会信誉良好，无不良经营史或违规违法史的公司单位、个体经营者。

4、具有较好的经营项目及经营策略，所考虑从事的经营项目能有效地规避投资风险，门店经营范围应保持不变，不得影响超市经营。

5、本次招租不接受投标人以联合体形式参与投标。

（二）超市综合类投标人资格要求

1、投标人应首先符合采购法第二十二条规定的基本条件，同时符合根据该项目特点设置的特定资格条件（不接受个人和个体工商户报名）。

2、投标人必须提供至少2家正在经营的超市或者综合体的相关资料，超市租赁面积不得低于100㎡，综合体租赁面积不得低于800㎡，经营状况良好，获得合作方书面评价（须提供合同协议书、合作方书面评价的原件及复印件，原件核对后当场退还）。

3、投标人原则上是具有独立的营业资格、良好的信誉度和完善的管理机制的法人单位，需提供营业执照（年审合格）资质证明文件、法人代表授权委托书、有效身份证件等。

4、具有独立民事承担能力，其法人或注册人必须与中标人名称一致。

5、本次招租不接受投标人以联合体形式参与投标。

**六、招租文件的获取**

1、时间： 2019年 7月 10日— 2019年7月12 日工作日上午9：00-11:40，下午15：00-18:00接受报名；节假日及其他时间不接受报名。

2、地点：咸宁职业技术学院职苑宾馆306

3、获取招租文件时需携带：

（1）投标人本人身份证原件及复印件，原件核对后当场退还；

（2）营业执照原件及复印件，原件核对后当场退还；

（3）填写报名登记表，必须是投标人本人经营或管理（见附表一、二）；

（4）委托他人投标的，除以上资料外，还需提供有法人签署和盖公章的委托书及被委托人身份证原件及复印件，原件核对后当场退还（以个人名义投标的，不得委托他人报名和投标）；

（5）投标超市门店的公司，提供投标人资格要求中第二条要求的资料。

**七、投标文件的递交**

1、投标文件递交的截止时间（同投标截止时间及开标时间）

（1）零散门店投标文件递交的截止时间2019年7月 19 日18时；

（2）超市门店投标文件递交的截止时间2019年7月 19日18时；

2、投标文件递交地址为：湖北省咸宁市咸安区咸宁职业技术学院职苑宾馆306；

3、逾期送达的或者未送达指定地点或未按招租文件要求密封的投标文件，招租人将不予受理。

**八、开标时间和地点**

（一）零散门店招租开标时间及地点

2019年7月 22 日(星期一)上午9时00分, 咸宁市咸安区咸宁职业技术学院招标采购室。

（二）超市门店招租开标时间及地点

2019年7月 22日(星期一)上午09时00分, 咸宁市咸安区咸宁职业技术学院招标采购室。

**九、发布信息的媒体**

咸宁职业技术学院官方网站负责发布与本次招租相关的信息，请投标人关注。网址为：

咸宁职业技术学院：<http://www.xnec.cn/>

**十、联系地点、联系方式：**

招租人：咸宁职业技术学院资产经营有限公司

联系地点：咸宁市咸安区咸宁职业技术学院主校区职苑宾馆306

联系电话： 17671308606

联 系 人： 曾老师

咸宁职业技术学院资产经营有限公司

 2019年7月 10 日

# 第二章 招租须知

## 一．说明及注意事项

### 1.适用范围

本招租文件仅适用于本次招租事宜中所述的招租项目。

### 2.定义

本招租文件中的“招租人”系指咸宁职业技术学院资产经营有限公司。

“投标人”系指向招租人提交投标文件的自然人或企业；

“中标人”系指通过评标获得中标的自然人或企业。

### 3.投标人条件

#### 3.1零散门店投标人资格要求

3.1.1投标人必须具有工商行政管理部门颁发的企业独立法人营业执照或个体工商户营业执照；

3.1.2投标人具有独立承担民事责任的能力。

3.1.3遵纪守法、诚信经营、社会信誉良好，无不良经营史或违规违法史的公司单位、个体经营者。

3.1.4具有较好的经营项目及经营策略，所考虑从事的经营项目能有效地规避投资风险，门店经营范围应保持不变，不得影响超市经营。

3.1.5如投标人在此次招租前已经是本次招租项目内所含门店的原承租人，须缴清此次承租期前所有房租及水电费方可参与本项目竞标；

3.1.6法律、行政法规规定的其他条件；

3.1.7招租文件规定的其他资格要求。

#### 3.2超市综合类投标人资格要求

3.2.1投标人应首先符合采购法第二十二条规定的基本条件，同时符合根据该项目特点设置的特定资格条件（不接受个人和个体工商户报名）。

3.2.2投标人必须提供至少2家正在经营的超市或者综合体的相关资料，超市租赁面积不得低于100㎡，综合体租赁面积不得低于800㎡，经营状况良好，获得合作方书面评价（须提供合同协议书、合作方书面评价的原件及复印件，原件核对后当场退还）。

3.2.3投标人原则上是具有独立的营业资格、良好的信誉度和完善的管理机制的法人单位，需提供营业执照（年审合格）资质证明文件、法人代表授权委托书、有效身份证件等。

3.2.4投标人近三年内所管理的超市项目无食品卫生、消防安全等方面的不良记录（需提供承诺函）；

3.2.5如投标人在此次招租前已经是本次招租项目内所含门店的原承租人，须缴清此次承租期前所有房租及水电费方可参与本项目竞标；

3.2.6法律、行政法规规定的其他条件；

3.2.7招租文件规定的其他资格要求。

### 4.投标人遵循规则

4.1投标人投标的经营项目必须与校园文化、校园环境相适宜，符合学校规定的经营业态。

4.2 招租项目不接受联合体参与竞标。

4.3 招租人不组织现场查看，投标人可自行踏勘。投标人应在开标前对投标门店现场情况自行查勘，无论投标人是否查勘过现场，均被认为其在递交投标文件之前已查勘过现场，对本项目的所有风险、义务内容已经全面了解，并在其投标文件中已充分考虑了各种因素。

### 5.缴纳投标保证金

投标人应在开标当天上午9:00之前提交投标文件，同时提交交款人银行卡复印件和已缴交的投标保证金凭证(投标保证金可以通过转账或现金缴款到学校结算中心)。

户 名：咸宁职苑资产经营有限公司

开户行： 建设银行咸宁分行

账 号：42050169524000000283

请备注“个人或单位名称及门店投标保证金”。零散门店投标保证金为 1000 元，超市投标保证金为 5000 元，缴纳截止日为开标前一个工作日。

5.1投标保证金退还：

5.1.1未中标的投标人在评标结束后十个工作日内予以退还；

5.1.2中标人的投标保证金，在与招租人签订合同后10个工作日内无息退还；

5.1.3我校将把投标保证金退回现金存款凭证上标注的“交款人”的银行账户，开标当天请提交交款人的银行卡及身份证复印件（空白处注明户名、卡号及开户银行“\*\*银行\*\*分行\*\*支行”）。

5.2有下列情况之一者投标保证金不予退还：

5.2.1在投标过程中弄虚作假或参与串标者；

5.2.2中标人不能按要求在规定期限内向招租人缴交门店租赁押金、租金及履约保证金，或未与招租人签订门店租赁合同者；

5.2.3投标人出现其他严重违法和违规行为。

## 二．投标文件的制作和递交

### 6.投标文件的制作

6.1投标文件要求一式柒份，其中一份为正本，陆份为副本，正副本必须在投标文件封面上予以注明。投标文件正本和副本均须打印，投标文件应由投标人法定代表人或经法定代表人正式授权的投标人代表在招租文件要求的地方签字或盖公章。

6.2投标人应仔细阅读招租文件的所有内容，按招租文件的要求编写投标文件，并保证所提供的全部材料真实有效。

6.3投标文件不得加行、涂抹或改写。

**6.4投标文件必须由以下内容组成：**

一、投标书；

二、投标人身份证复印件或法人授权委托书（法人签字并标出身份号码、加盖单位印章）；

三、投标门店拟经营项目及详细的经营方案，包括详细的经营范围、工作人员的管理办法、工作人员职责安排等（均需加盖单位印章或投标人签字）；超市投标单位必须提供超市详细的经营服务管理方案；

四、投标人声明书；

五、投标人资格证明材料：投标人为单位的，提供企业工商营业执照复印件（加盖公章）、法人代表证明、法人代表授权书、投标保证金交纳证明材料等；投标人为自然人的，提供户籍所在地派出所出具的现实表现证明；超市投标人还需出具其他超市经营管理业绩的证明材料、具有从事其他位置的超市经营及管理经验的证明材料等（复印件加盖单位印章或投标人签字）；

六、装修方案（投标人需注明按照招租人的要求设置门店招牌、广告和灯光布置、消防器材安装位置、监控安装位置及装修效果图）；

七、关于投标门店经营方面的食品安全、消防安全和生产安全方面的方案；

八、投标文件需提供经营服务标准和服务承诺，包括关于产品的价格和质量、服务的态度和质量、经营时间、环境与噪声污染控制及消防食品安全等方面的承诺书（加盖单位印章或投标人签字）。

九、超市监管人及员工情况一览表（零散门店投标人无需提供）；

十、其他需说明的材料；

**6.5投标人应按招租文件中提供的投标文件格式填写，并将投标文件装订成册，在封面上填写“投标文件资料清单”。无公章的自然人在需盖公章处签字确认并按手印。中标人签订合同时，需携带与上述要求招租文件中需包含内容所列严格一致的原件交商贸服务中心验证，否则取消中标者资格，由评审小组确定新的中标者。**

6.6中标人未按投标经营项目经营的，将视为违约，招租人有权解除门店租赁合同，不退还中标商家已缴租金、门店租赁押金和履约保证金，不补偿中标商家装修投入，一切后果由中标商家自行负责。

### 7.投标文件递交

7.1投标人应于开标当天9:00前提交银行的现金存款凭证原件或网上转账回单打印件、交款人的身份证及银行卡复印件（空白处注明户名、卡号、\*\*银行\*\*分行\*\*支行），投标人未提供的，招租人不予接受投标文件。

7.2投标文件“正本”、“副本”应密封于同一件包装内。密封包装的最外层应标明招租门店编号、投标人名称，以及“2019年4月 日上午 时（开标时间）之前不准启封”字样，封口处均应粘贴封条，并加盖投标人公章或法定代表人印章或投标人手印。

7.3投标文件未按上诉要求标记、密封或超过开标时间递交的一律不予接收。

## 三．开标和评标

### 8.开标时间和地点

8.1开标时间

8.1.1零散门店招租开标时间：2019年7月22日(星期一)上午9点；

8.1.2超市招租开标时间：2019年7月22日(星期一)上午9点。

8.2开标地点：咸宁职业技术学院招标采购室。

### 9.开标、唱标

**9.1**招租人根据招租公告规定的时间、地点组织开标，投标人须由法定代表人或委托代理人（具有授权书）参加，并签名报到，以证明其出席开标会议，否则视为自动弃权；投标人参加开标会议的人员最多为3人。

**9.2**开标时，检查投标文件密封情况，确认无误后，唱标人拆封唱标。

### 10.评标小组组成

10.1招租人根据本次招租项目的特点组建评标小组，评标小组由评审小组及监督组组成。评审小组具体负责对投标文件进行审查及评标工作，监督组负责评审工作的全程纪律监督工作；

10.2评审小组应依法组建，成员人数为3人，由总务处，纪检，资产公司分别指派一人；

10.3评审小组设组长一人，组长由校领导确定。

10.4监督组由纪检委员选取1人；

10.5评标小组成员名单在招租工作结束之前保密；

### 11.询标及对投标文件的澄清

 开标后，评审小组对各投标文件进行审查，评估和比较，有权对投标文件中的疑点向投标人进行询问，投标人或法人委托代表必须参加评审小组的询标。

### 12.对投标文件的审查

**12.1** 开标后，由评审小组对投标文件进行审查，其内容是：

12.1.1投标人资质证明；

12.1.2投标文件的密封；

12.1.3投标文件的完整性；

12.1.4投标人必须向招租人提交招租文件中规定额度的投标保证金；

12.1.5投标文件的签署必须符合招租文件的要求。

**12.2** 无效的投标

12.2.1超时送达；

12.2.2投标文件未密封；

12.2.3投标文件未按规定加盖单位印章或自然人签字的；

12.2.4投标文件中未出具经营服务范围、出具经营服务范围与本招租文件要求不符的；

12.2.5开标时，参加投标的授权代表未能对投标疑点给予澄清，在这种情况下，评审小组将视作投标人自动弃权；

12.2.6投标文件中附有招租人不能接受的条件的；

12.2.7未按要求提供投标文件，以及其它不符合招租文件要求的投标；

12.2.8未提供投标保证金的证明文件。

### 13.评标原则

**13.1**评标是招租工作的重要环节，评标工作在评审小组内独立进行。评审小组综合分析投标人的各项指标，而不以单项指标的优劣选出中标者，对所有投标人的投标评估都采用相同的程序和标准；

**13.2**评审小组按公开、公平、公正的原则平等对待所有投标人；

**13.3**评标时依据投标人资信及履约能力和其他相应条件等进行评议，对投标人进行相应的打分；

**13.4**评标要严格按照招租文件的要求和条件进行，按能够最大限度地满足招租文件中规定的各项综合评价标准的投标人中标的原则。

### 14.评标纪律

**14.1**评标小组成员应当客观、公平、公正地履行职责，遵循职业道德，认真、平等地对待每个投标人，对所提出的评审意见承担个人责任。

**14.2**采用封闭式评标，评标小组成员和评标工作人员未经许可，不得擅自离开会场。如确需离开，必须经评标小组组长批准。

**14.3**所有参加评标人员未经评标小组组长授权不准接待投标人，不得以任何形式将评标情况泄露给投标人。

**14.4**所有参加评标人员不得接受投标人现金、礼品的馈赠，不得接受投标人的宴请，不得私自承诺。

**14.5**评标小组成员应注意保存评标资料，不得乱放，不得遗失，评标结束后自行清理并交回招租人。

**14.6**评标小组成员和工作人员在评标活动期间不得用电话、手机与外界进行有关评标活动的联系和互通信息，必要时手机应集中管理。

**14.7**对违反评标纪律的人员一经发现，即取消其评标资格，并按国家有关规定进行严肃处理。

**14.8**投标人不得对招租人或有关人员贿赂、施加影响和试图获得评标信息，违者将被取消投标资格。

**14.9**评标小组发现投标人以他人名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或其他弄虚作假方式投标的，投标人的投标作废标处理。

**14.10**在评审过程中，各投标人不准打听评标情况，干扰评标工作。

**14.11**评标小组和有关人员在整个评标过程中， 不得透露对投标文件的评审和比较，中标候选人的推荐情况及与评标有关的其它信息。

**14.12**如无人竞标，原承租人愿意进行续租，则维持原价由原承租人经营。

### 15.评标办法及标准

**15.1**本次招租采用综合评标法，零散门店及超市分别进行评标。

**15.2**在投标文件实质性响应招租人要求的情况下，同一项目得分高的投标人中标，得分相同的情况下，优先考虑原承租人。

**15.3**具体评分标准如下：

15.3.1零散门店评标计分：价格部分（60分）、投标人经营资质、相关业绩及市场评价（30分）、及原承租人附加分（10分）。

15.3.2超市评标计分：价格部分（10分）、超市具体经营方案及管理（45分）、投标人经营资质、相关业绩及市场评价（35分）、投标人现场演示演讲（5分）及原承租人附加分（5分）。

### 16.评标结果公示

招投标公告在后勤保障部官方网站发布，审查通过后三个工作日公示，公示期限为3天。

## 五．中标通知及合同签订

中标人应于中标公示期截止后的2天内签收中标通知书，并在收到中标通知书后7天内与招租人签订门店租赁合同，签订合同前需交纳租金、押金和履约保证金，从门店交付之日起计租，免租装修期一个月。逾期未签订合同的取消中标资格，投标保证金不予退还。

## 六．注意事项

**17**.**咸宁职业技术学院的要求，招租项目里的年租金均不含税，中标人缴纳租金时需要交纳5%的税费(应缴租金=年租金+年租金\*5%）。**

## 七．招租人权益

**18.**招租人将不向投标人解释中标或不中标原因。

**19.**投标人自行承担投标所涉及的一切费用，不管投标结果如何，招租人不承担任何费用。

**20.**招租人不退回投标人递交的投标书等一切书面资料。

**21.其他未尽事宜，招租人保留最终解释权。**

#

# 第三章 招租项目介绍和具体实施办法

## 一、招租项目

**1、零散门店16家**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **门店编号** | **店面地址** | **门店功能类型** | **面积 （㎡）** | **原用途** | **年租金 （12个月）** |
| 1 | 丹枫负一楼1号 | 丹枫负一楼 | 生活服务 | 26.6 | 电脑配件、维修 | 7500 |
| 2 | 丹枫负一楼2号 | 丹枫负一楼 | 生活服务 | 80.5 | 联通业务 | 12000 |
| 3 | 丹枫负一楼3号 | 丹枫负一楼 | 生活服务 | 48.7 | 电信业务 | 13000 |
| 4 | 丹枫负一楼4号 | 丹枫负一楼 | 生活服务 | 47.5 | 移动 | 15000 |
| 5 | 丹枫负一楼5号 | 丹枫负一楼 | 生活服务 | 156 | 黑8球厅 | 7000 |
| 6 | 丹枫负一楼6号 | 丹枫负一楼 | 生活服务 | 24 |  | 5000 |
| 7 | 丹枫负一楼8号 | 丹枫负一楼 | 生活服务 | 102 | 华恒培训 | 5000 |
| 8 | 丹枫负一楼9号 | 丹枫负一楼 | 生活服务 | 67 |  | 7000 |
| 9 | 丹枫负一楼10号 | 丹枫负一楼 | 生活服务 |  |  | 5000 |
| 10 | 丹枫负一楼11号 | 丹枫负一楼 | 生活服务 |  |  | 7000 |
| 11 | 丹枫负二楼12号 | 丹枫负二楼 | 生活服务 | 296 | 茶物语 | 10000 |
| 12 | 丹枫负二楼13号 | 丹枫负二楼 | 生活服务 | 83.6 | 阿黛生活馆 | 8000 |
| 13 | 丹枫负二楼14号 | 丹枫负二楼 | 生活服务 | 135.7 | 魔法师奶茶 | 10000 |
| 14 | 丹枫负二楼15号 | 丹枫负二楼 | 生活服务 | 33 | 理发店 | 9000 |
| 15 | 丹枫负二楼16号 | 丹枫负二楼 | 生活服务 | 33 | 理发店 | 9000 |
| 16 | 丹枫负二楼17号 | 丹枫负二楼 | 生活服务 | 66 | 照相复印 | 6000 |
| 17 | 丹枫负二楼18号 | 丹枫负二楼 | 生活服务 | 33 | 眼镜店 | 6000 |
| 18 | 丹枫负二楼19号 | 丹枫负二楼 | 生活服务 | 33 | 服务社 | 5000 |

**2、超市综合类3家**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **门店编号** | **店面地址** | **门店功能类型** |  **面积 （㎡）**  | **原用途** | **年租金 （12个月）** |
| 1 | 超市1号 | 丹枫负一楼 | 超市 | 315.9 | 超市 | 290000 |
| 4 | 超市2号 | 丹枫负二楼 | 超市 | 66 | 水果店 | 40000 |
| 5 | 超市3号 | 十九栋宿舍楼 | 超市 | 68 | 超市 | 60000 |

超市门面采用打包竞价

**1经营项目必须与校园文化、校园环境相适宜，符合学校规定的经营业态。**

## 二、招租年限

1.零散门店招租年限为 3 年（一年按12个月计算）。

2.超市招租年限为3年（一年按12个月计算），

## 三、门店经营范围

**3.1经营范围限制**

3.1.1 经营范围为：预包装食品、包装饮料、文化用品、日用百货、理发美发、文印(打字、复印、照相）等（根据学校规定并经资产公司允许，依法经批准的项目方可开展经营活动）。

3.1.2不得经营产生环境污染的项目，不得经营电游、录像、卡拉OK、按摩、棋牌、网吧等，严禁超范围经营，严禁影响超市经营。

**3.1.3中标人必须委派本单位的有实际超市管理工作经验员工担任超市监管人（书面材料），并得到我方认可，双方认可的监管人不得中途更换，如确需更换必须得到我方同意，否则视为承租方单方面违约。**

**3.2其他经营要求**

3.2.1不得出售劣质、三无、无正规进货渠道的商品，如有违反国家法律法规的行为，一切后果和责任由中标人自行负责；

3.2.2不得出售对环境污染大的商品、大功率电器、热得快等违反学校消防管理的电器用品；

3.2.3中标人应做好经营场地的安全、卫生（门店实行三包）、防火、防盗、防水、防毒、秩序等工作，否则由此出现的一切问题由中标人负全责；

3.2.4不得经营反动、色情等违反国家法律法规的商品；

## 四、租赁期满（或中途停止租赁）的交接处理

4.1租赁期满后，中标人所进行的所有与门店配套的固定装修全部无偿归招租人所有，中标人不得破坏或拆走。可动产由中标人自行处理，招租人不予折价接收或强制下一承租人接收。

4.2中标人必须在合同约定的租赁期满的第二天将所租赁门店交回招租人，否则招租人有权按该门店合同规定的5倍租金标准征收租金。

4.3若中标人在租赁期满后需继续承租招租人房屋，须于租赁期满前60日以书面形式通知招租人，在招租人对中标人进行综合考评合格后，重新订立房屋租赁合同方可续租（租金标准可按本合同约定价格递增5%或由甲乙双方协商确定）。否则，招租人有权在本合同期满后收回或另行出租。

4.4中标人租赁期满进行门店移交时必须保证室内设施运行正常，门、窗、玻璃及装修完好，否则视为违约处理，由此产生的费用和租金损失由中标人负责。

## 五、中标人在租赁期内的权利和义务

### 5.1权利

5.1.1在法律和合同规定范围内有自主经营、自主管理的权利；

5.1.2经学校协商同意的其他内容。

### 5.2义务

5.2.1依法经营，不影响周边居民的正常休息；

5.2.2按时缴纳租金、押金、履约保证金、水电费。

5.2.3门店的装修由中标人自行出资装修，装修方案必须符合消防要求，装修不得破坏门店主体结构，不得改变门店外部现有装修色彩和形状，门店招牌广告要统一规划，具体装修方案必须征得招租人同意并接受监督；

5.2.4对门店、水电线路等设施进行改造和维修的，要确保外环境和门店内外立面不发生破坏和改变；

5.2.5中标人若使用校园卡pos机收费，须按照学校相关规定到学校信息管理部办理申请审批手续和缴纳相应的安装费及维护费。

5.2.6涉及饮食经营项目的中标人工作人员必须符合国家从业人员的相关规定，必须办理健康证；

5.2.7中标人保证在与招租人签订合同后一个月内自行办理齐全的证照，并将证照复印件交招租人备案。开业前自觉通知并接受招租人或后保部其他部门的检查，合格后才能营业，否则招租人有权责令中标人停业整顿；

5.2.8必须加强安全防患意识，防止各种安全责任事故发生。因安全事故或其他原因造成损失，必须负全额赔偿责任。不得将门店作为居住场所；

5.2.9本次招租的房屋为咸宁职业技术学院所属公用房产，如遇政府行为改造和迁移，学校规划的扩建及征用相关事项以及房屋使用性质发生改变，中标人应无条件予以配合迁移或搬出，合同随即变更或终止；

5.2.10自行解决可能出现的经营、经济纠纷；

5.2.11自觉接受招租人的日常管理和监督。

5.2.12超市中标人所委派的监管人负责超市的经营管理工作，接受招租人监督及监管，保证超市在提高服务质量的同时，实行服务规范化。保证超市消防食品安全，及时发现和预防各类隐患和处理突发事件。

5.2.13超市中标人自觉接受招租人针对超市的管理办法，在商品价格、商品质量、进货渠道及食品安全条例等方便严格经营和管理，招租人将组织检查人员每月不定时对超市进行检查，中标人要完全服从招租人的管理及整改处罚。

## 六、招租人的权利和义务

### 6.1权利

6.1.1按时足额收取租金，收取水电费、卫生费；

6.1.2对中标人经营中出现的违规或违法行为进行书面告知、制止、提出限期改正，在不改正的情况下有权终止合同、停止租赁；

6.1.3负责审核中标人的装修，对装修过程进行监督；

6.1.4在合同规定范围内核准中标人的经营项目；

6.1.5对公共安全和公共卫生进行检查和督促；

6.1.6中标人拖欠租金和水电费时，停止水电供应；

6.1.7中标人如违反房屋租赁合同等规定，招租人有权立即终止合同；

6.1.8中标人如不接受整改，招租人有权立即终止合同；

6.1.9招租人不为中标人提供校内校园卡POS机结算系统。

### 6.2义务

6.2.1在中标人按时缴纳费用的前提下，协调水电的正常供应；

6.2.2在合同规定范围内对中标人的经营活动提供必要的方便，对中标者的合理化建议给予重视。

## 七、违约责任

7.1中标人未按合同约定时间缴纳租金的，招租人每天按照租金总额的3‰收取违约滞纳金，直到交清为止。未缴纳租金超过一个月的，招租人有权终止合同，收回门店，不退还已缴押金。

7.2中标人由于各种特殊原因，要求提前解除合同、停止租赁，必须提前三个月书面通知招租人，中标人所进行的所有装修招租人不予折价补偿，招租人不退还中标人已缴租金和押金。

7.3中标人未经招租人书面同意，擅自转租或分租的，视作违约处理，招租人将收回所租赁门店，不退还中标人租赁押金和已缴租金。

7.4中标人未经招租人书面同意，对外装饰和外环境进行改变或破坏的，视作违约处理，必须在招租人规定的时间内予以恢复原貌。中标人不予按时恢复的，由招租人安排恢复，其费用由中标人负责并应按租金总额10%的标准向招租人支付违约金。

7.5中标人不按规定履行义务的，招租人有权终止合同，收回所租赁门店，由此产生的一切费用由中标人负责。

7.6中标人未按合同约定时间按时缴纳水电费及租金，逾期15天未交清的，从应缴之日起满15天后，招租人实施停水停电。

7.7 招租人由于发展规划实际需要需提前终止合同的，招租人须提前 10 天通知中标人，中标人按时撤出，双方互不承担责任，招租人按实际租赁时间结算租金，无息退还履约保证金和押金。

## 八、有关费用的处理

8.1履约保证金：作用为门店正常经营期间的消防安全、食品安全、生产安全和经营安全保证金。若中标人在履行本合同期内严格遵守合同及附件内容的约定，无违约、违规行为的，招租人无息向中标人退还履约保证金，反之招租人则有权按照合同及附件内约定的标准扣除中标人所缴纳的履约保证金。

8.2租金：作为商贸服务中心提供给中标人的房屋及设施设备的使用费。租金按照年度收取，以一年为一期，每年在签订合同之日前15天按预交的方式交纳。。

8.3押金：中标人保证招租人房屋基本设施的完好，向招租人交纳房屋及配套附属设施的押金，合同期满，中标人返还房屋，经招租人认可无房屋及配套设施损坏、丢失后15个工作日内由招租人全额无息退还。

8.4中标人在装修期间和经营活动期间发生的一切费用，如水电费、卫生费、有关的管理费和有偿服务费等，概由中标人自行负责。

8.5经营期间的门店及设施设备的维护和维修费用概由中标人自行负责。

8.6内部设施完备和装修费用概由中标人负责。

## 九、招租文件解释权

本招租文件的最终解释权归咸宁职业技术学院资产经营有限公司。

# 第四章 零散门店评标计分标准

**（满分为100分）**

## **一、价格部分**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **评审内容** | **评分标准** |
| 1 | 投标人承诺：按学校规定租金标准缴纳费用.（60分） | 投标人按招租文件要求提供了学校规定租金标准缴纳费用得10分，未按招租文件要求的不得分。 |

## 二、资质部分

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **评审项目** | **评分标准** |
| 1 | 投标人综合实力（10分） | 投标人为个体工商户，得10分。 |
| 2 | 投标人具有类似经营项目经验（10分） | 投标人现有投标项目经营年限：6分，提供营业执照等证明材料（餐饮行业需健康证），每经营满一年得1分  |
| 投标人现有投标项目经营规模：4分，提供营业执照、合同等证明材料，每经营一家得1分 |
| 3 | 其他服务承诺（10分） | 根据投标人书面承诺，内容包括：经营思路、考察食品安全保障、门面环境卫生管理、服从管理具体举措以及对师生群体服务价格的优惠举措、优惠保障机制等各方面进行评估打分，每多提供一份承诺书加2分 |

## 三、原承租人加分

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **评审项目** | **评分标准** |
| 1 | 原承租人评比（10分） | 1、投标人非所投标门店原承租人的，得0分； 2、投标人为所投标门店原承租人的，最高10分，最低0分。 | 根据租户以往对管理部门的配合情况酌情评分（例如租户租金缴纳依据租户缴费凭证以及租户日常经营过程中产品质量以及门店安全卫生的情况，依据资产经营公司下达的整改通知单为准） |

# 第五章 超市门店评标计分标准

**（满分为100分）**

## 一、价格部分

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **评审内容** | **评分标准** |
| 1 | 投标公司承诺：按学校规定租金标准缴纳费用（10分） | 投标人按招租文件要求提供了学校规定租金标准缴纳费用，并承诺按年度递增的得10分，未按招租文件要求提供承诺的不得分。 |

## 二、超市具体经营方案及管理

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **评审内容** | **评分标准** |
| 1 | 超市经营管理的整体设想及策划（4分） | 对投标人的超市经营管理的整体设想、策划进行综合分析、比较评分。 |
| 2 | 经营管理机构综合运作能力及管理制度（13分） | （1）有组织机构、工作职能运行图1分；机构设置和职能运行合理2分； |
| （2）供货商供货渠道情况，是否有授权，供货商的配送能力情况，0-3分。 |
| （3）有项目经理职责、内部管理的职责分工描述1分；职责定位准确，分工合理2－3分； |
| （4）有管理制度和考核目录1分，管理制度和考核目录较为完整，且基本能满足项目需要2－3分，管理制度和考核目录完整，能够满足项目需要4－5分。 |
| 3 | 超市经营管理实施方案（12分） | 防食物中毒事件发生方案(2分) | 不合理或不大合理，得满分的10％分；方案基本合理得满分的20%\_50%分；方案合理可行，符合本项目实际情况得满分的60%—100%分。 |
| 超市内日常卫生保洁管理方案（2分) |
| 消防器材、监控设施等安装配备及管理方案(4分) |
| 能遵守国家法规，合法经营，营业执照等相关证件（如卫生许可证、食品流通许可证、健康证）按要求办理。（4分） |
| 4 | 超市经营管理的应急措施（5分） | 针对超市经营，有应急措施1分；应急措施内容基本完整，且基本能满足项目需要2－3分；措施内容完整，能满足项目需要4-5分。 |
| 5 | 门店装修方案、效果图（8分） | 无装修方案、效果图打0分；装修方案基本可行打3-5分；装修方案、效果图符合超市实际情况的打6-8分。 |
| 6 | 加盟品牌商店（3分） | 加盟品牌经营的，按知名度评议 | 知名度高的得3分，一般的得2分，知名度低的得1分 |

## 三、投标人的经营资质、相关业绩及市场评价

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **评审项目** | **评分标准** |
| 1 | 投标人综合实力（5分） | 投标人拥有的企业注册资金，注册资金﹤50万元为2分； 50万元≤注册资金﹤200万元为3分；注册资金≥200万元为5分。 |
| 2 | 超市经营管理经验（6分） | 在校内经营超市8年（含8年）以上得6分；在校内经营超市6年以上8年以内得4分；在校内经营超市6年以内得2分。 |
| 3 | 企业业绩（20分） | 投标人正在校内经营管理的超市业绩（超市单个经营面积不低于100㎡，综合体单个经营面积不低于800㎡），2个业绩得10分，每增加一个高校内的业绩加5分。本项最多得20分。**按投标人提供的每业绩项目的合同协议书、合作方书面评价原件进行评分，未提交原件的业绩不得分。** |
| 4 | 企业荣誉（4分） | 投标人近三年获得省、市优秀超市企业称号的每个1分；最多得4分。**按投标人提交的原件进行评分，未提交原件的不得分。** |

## 四、投标人现场演示部分

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **评审项目** | **评分标准** |
| 1 | 述标部分（5分） | 投标人现场展示、陈述：企业基本情况、团队配置、经营方案、装修改造方案及相关说明等方面的陈述。思路清晰，内容祥实，层次清楚，方案合理，优得4-5分，一般2-3分，差0-1分。 |

## 五、原承租人加分

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **评审项目** | **评分标准** |
| 1 | 原承租人评比（5分） | 1、投标人非所投标门店原承租人的，得0分； 2、投标人为所投标门店原承租人的，最高5分，最低0分。 | 根据租户以往对管理部门的配合情况酌情评分（例如租户租金缴纳依据租户缴费凭证以及租户日常经营过程中产品质量以及门店安全卫生的情况，依据后咸宁职业技术学院资产经营有限公司下达的整改通知单为准） |

# 第六章 投标文件格式

## 一、投标书

**投 标 书**

咸宁职业技术学院资产经营有限公司：

根据咸宁职业技术学院门店公开招租项目的招租公告，本公司对 门店，门面编号： 进行投标，签字代表投标人经正式授权并代表投标人 提交下述文件正本壹份和副本陆份。

一、投标书；

二、投标人身份证复印件或法人授权委托书（法人签字并标出身份号码、加盖单位印章）；

三、投标门店拟经营项目及详细的经营方案，包括详细的经营范围、工作人员的管理办法、工作人员指责安排等（均需加盖单位印章或投标人签字）；

四、投标人声明书；

五、投标人资格证明材料：投标人为单位的，提供企业工商营业执照复印件（加盖公章）、法人代表证明、法人代表授权书、投标保证金交纳证明材料等；投标人为自然人的，提供户籍所在地派出所出具的现实表现证明；

六、装修方案（投标人需注明按照招租人的要求设置门店招牌、广告和灯光布置、消防器材安装位置、监控安装位置及装修效果图）；

七、关于投标门店经营方面的食品安全、消防安全和生产安全方面的方案；

八、投标文件需提供经营服务标准和服务承诺，包括关于产品的价格和质量、服务的态度和质量、经营时间、环境与噪声污染控制及消防食品安全等方面的承诺书（加盖单位印章或投标人签字）。

九、超市监管人及员工情况一览表；

十、其他需说明的材料；

据此函，签字代表宣布同意如下：

1、投标人完全接受招租人对该处门店的租金定价。

2、投标人将按招租文件的规定履行合同责任和义务。

3、投标人已详细审查全部招租文件，包括修改文件（如果有的话）以及全部参考资料和有关附件，对其内容不存在不明及误解。

4、本投标文件有效期为自递交投标文件截止日起30天。

5、如果在规定的递交投标文件截止时间后，投标人在投标的有效期撤回报价，其保证金将被贵方没收。

6、投标人同意提供按照贵方要求的与其投标有关的一切数据或资料。

投标人名称： （加盖手印或公章）

法定代表人或代理人： （签字）

地址：

电话：

备注：投标人、被委托人未签章的投标书**无效**。

## 二、投标人身份证复印件或法人授权委托书

**1.投标人身份证复印件**

附投标人人身份证复印件并按手印

**2.法定代表人身份证明书**

 张三 在 XX公司 任 总经理 职务，是 XX公司 的法定代表人。（附法定代表人身份证复印件）

特此证明。

 投标人名称： （加盖公章）

**★说明：上述证明文件附有法定代表人身份证复印件（加盖公章）时才能生效。**

**3.法定代表人授权书**

本授权委托书声明：我 张三 系注册于 XX公司地址 的（投标人名称）的法定代表人，现代表公司参加咸宁职业技术学院门店公开招租项目，对门店编号为 的门店进行投标。 张三 在本次投标中所签署的一切文件和处理的一切有关事务，我公司均予承认。

本授权书于 年 月 日签字有效，特此声明。

法定代表人： （签字盖法定代表人印章）

投标人名称： （加盖公章）

## 三、拟经营项目及详细的经营方案

投标门店拟经营项目及详细的经营方案，包括详细的经营范围、工作人员的管理办法、工作人员指责安排等（均需加盖单位印章或投标人签字）；

超市投标单位必须提供超市详细的经营服务管理方案；

## 四、投标人声明书

本投标人 张三或XX公司 参加咸宁职业技术学院门店公开招租门店编号： 门店的招租工作，特声明如下:

1、本投标人的经营项目及范围能满足招租人的要求，并对提供的资质等级副本、营业执照副本、授权委托书及投标文件其他内容的真实性负责。

2、本投标人具有承担招租项目的供应能力，没有国家、地方或行业、部门市场禁入的情况。

3、本投标人对本项目所提供的服务承担全部的法律责任，如不能满足投标书中的承诺，本投标人愿意向招租人支付违约金。

4、本投标人在本项目的投标过程中，保证具有独立、诚信、公正的立场，绝无串标、围标等现象发生。

5、本投标人未向招租人及其员工或第三人，支付任何酬金或其它以便促成投标人中标的任何情形发生。

6、本投标人声明:本声明书和各项内容均属实，如经招租人查实，发现有不属实的情况，招租人可视其情况终止本投标人的投标资格，并没收投标保证金。

投标人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(加盖公章)

投标人法定代表人或代理人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(签字)

## 五、投标人资格证明材料

**（一）零散门店投标人资格证明材料**

投标人为单位的，提供企业工商营业执照复印件（加盖公章）、法人代表证明、法人代表授权书、投标保证金交纳证明材料等；投标人为自然人的，提供户籍所在地派出所出具的现实表现证明；

**（二）超市门店投标人资格证明材料**

**1、投标人资格证明材料**

1)营业执照副本（复印件）

2)卫生许可证书（复印件）

3)门店营业相关人员健康证（复印件）

4)投标保证金交纳证明材料（银行下账回单或收据）（复印件）

说明：以上投标人资格证明材料的复印件均要加盖投标人公章或投标人手印。

**2、超市投标人提供的其他证明材料**

1)投标企业学校超市经营管理业绩的证明材料（复印件）

2)具有从事其他位置的超市经营及管理经验的证明材料（复印件）

3)投标人认为需要提供的其他证明材料

说明：投标人认为需提供其他证明材料应尽可能完整的提供，如提供的证明材料不完整，评审小组有权做出不利于投标人的评审。

## 六、装修方案

投标人需注明按照招租人的要求设置门店招牌、广告和灯光布置、消防器材安装位置、监控安装位置及装修效果图。

## 七、食品、消防和生产安全方面的方案

所有经营类型门店必须提供消防安全方案及应急预案，涉及食品方面的经营类型门店，还另需提供食品及生产安全方案，包括消防突发事件、食物中毒及人身伤害等时间应急预案。

## 八、门店服务经营方面的承诺书

包括关于产品的价格和质量、服务的态度和质量、经营时间、环境与噪声污染控制及消防食品安全等方面的承诺书（加盖单位印章或投标人签字）。

## 九、超市监管人及员工情况一览表；

投标门店： XX超市

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 职位 | 持何种资格证件 | 发证时间 | 从事本工作时间 |
|  | 监管人 |  |  |  |
|  | 店长 |  |  |  |
|  | 安全员 |  |  |  |
|  | 收银员 |  |  |  |
|  | 收银员 |  |  |  |
|  | 收银员 |  |  |  |
|  | 收银员 |  |  |  |
|  | 理货员 |  |  |  |
|  | 理货员 |  |  |  |
|  | 理货员 |  |  |  |

注：投标人在此表中填报拟用于本项目的人员。

投标人名称： （加盖公章）

投标人法定代表人或代理人： （签字）

## 十、其他需说明的材料；