

江苏理工学院生活服务区商铺项目（二
次）

竞争性磋商文件

项目编号:ZYJS-SC2024054

采购人：江苏理工学院

采购代理机构：常州中宇建设工程管理有限公司

二零二四年四月

目录

第一章	竞争性磋商公告	1
第二章	供应商须知	6
第三章	项目需求	21
第四章	合同主要条款	24
第五章	评标方法与评标标准（适用于所有标包）	40
第六章	响应文件格式	43

第一章 竞争性磋商公告

项目概况

(江苏理工学院生活服务区商铺) 项目的潜在供应商应在 (常州钟楼区大仓路 65 号(博济五星智造园) 8 号楼 2 楼常州中宇财务室) 获取磋商文件, 并于 2024 年 4 月 26 日 10 点 30 分 0 秒 (北京时间) 前递交响应文件。

一、项目名称及编号

1、项目名称: 江苏理工学院生活服务区商铺项目

2、项目编号: ZYJS-SC2024054

3、本项目最低限价(预算): 供应商的报价不得低于 **年租金最低限价**, 否则作为无效响应处理。

序号	区域	类型	面积(平方米)	拟定经营项目	年租金(元/年)
标包 1	北苑 S-03	商铺	17.49	详见“特别说明(1)”	38300
标包 2	北苑 S-04	商铺	20	详见“特别说明(1)”	49300
标包 3	北苑 S-08	商铺	18.02	详见“特别说明(1)”	44400
合计			55.51		132000

特别说明:

(1) 不得经营: 超市及便利店、理发店、水果店、文印、眼镜店、手机维修、快递项目, 除上述项目以外, 参与供应商(人)可在响应文件中自行选定确定生活服务类经营项目, 依此签订房屋租赁合同项目, 确定经营范围后, 租期内未经出租方许可不得随意更换, 同时所有商铺经营项目严禁使用液化气、明火及产生油烟的制作方式。不得经营现场制作的饭菜类餐饮及烟类、酒类、含酒精的饮料。

(2) 充分踏勘商业街的业态分布及商铺周边现状, 如改动水电须申请, 费用自理。

(3) 中标后, 不得以任何理由将中标商铺转租或转让; 装修方案、更换店招等必须符合安全、美观等要求, 需申请经招标方同意后才能实施, 否则学校有权解除合同并按照合同相关条款追究其违约责任”。如解除合同后采购人有权选择由该标包排名次之的供应商
项目编号: ZYJS-SC2024054

替补或重新招标采购。

(4) 供应商可投单个标包或多个标包，投某一标包时，必须对该标包的全部内容响应，并在响应文件中注明所投标包；供应商不可以同时中多个标包，如经评审，三个标包排名第一的为同一供应商时，则由该供应商优先选择其所中标包，剩余未选择的标包由相应排名次之的为成交供应商。

(5) 特殊许可经营项目的商铺，须取得政府相关部门签发的许可证方可经营。

(6) 经营项目最终解释权归出租方所有。

(7) 未按特别说明选定相应生活服务类经营项目内容的，作为无效响应文件。

4、商铺地点：江苏理工学院内

5、合同履行期限：2+X(注：“X”按学校搬迁具体月份时间设定)，2年合同到期后，如承租方在经营期内规范经营，年度综合管理评分达80分以上，经双方协商一致后可以续签。租金按一年12个月计算，交纳方式为一年一付，先交纳后使用房屋，具体起止时间按合同约定。

二、供应商资格要求

1. 能够独立承担民事责任的自然人（不含个体工商户）或法人，自然人（不含个体工商户）须提供身份证，法人须提供工商营业执照。
2. 同一承租方在全校区域内只能经营一个商铺，已经在经营或成交的不再参与后期所有标包的评审。（同名的公司、分公司及品牌连锁店，营业执照上经营场所地址相同的法人，身份证住址相同的自然人视为同一承租方）。已在学校经营的个体工商户不得再以自然人投标。
3. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；资产运营良好，不存在因借贷、担保等可能影响供应商履行本项目的情况，具有良好的经营业绩，有提供优质服务的能力；
4. 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
5. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
6. 参加采购活动前3年内，在经营活动中无重大违法记录或无不良行为记录（如该记录对禁止参与招投标活动有明确规定的，则从其规定）；
7. 无其他法律、行政法规规定的禁止参与招投标活动的行为；
8. 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一

合同项下的采购活动；与采购人存在利害关系可能影响招标公正性的法人、其他组织，不得参加投标；

9. 未被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购网（http://www.ccgp.gov.cn/）严重失信行为记录名单；（响应文件中无需提供，根据开标当天查询结果为准。）
10. 本项目不接受联合体形式。

三、获取竞争性磋商文件的时间期限、地点、方式及磋商文件售价等

1. 时间：2024年4月15日至2024年4月22日，每天上午8:30至11:30，下午13:30至17:00（北京时间，法定节假日除外）
2. 地点：常州钟楼区大仓路65号（博济五星智造园）8号楼2楼常州中宇财务室
3. 方式：（供应商可采取以下任一种方式获取文件）

(1) 线下获取（推荐使用）：将报名材料扫描发至本公司邮箱“zhongyuzhaobiao111@163.com”并按要求交纳竞争性磋商文件费用后，竞争性磋商文件以邮件形式发送至供应商邮箱。

户名：常州中宇建设工程管理有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司常州勤德支行

账号：1105052609000510202

财务室电话（报名、发送文件、查询标书款情况）：0519-85782855

(2) 现场获取：竞争性磋商文件现场购买地点：常州钟楼区大仓路65号（博济五星智造园）8号楼2楼常州中宇财务室。

售价：人民币伍佰元/份，（从企业账户或自然人本人账户缴入代理机构银行账户或现场报名缴纳，缴款时请备注项目编号）竞争性磋商文件售后一概不退。潜在供应商须在上述规定截止时间前将标书款缴入以下专用账户，禁止第三方代缴。未按规定获取竞争性磋商文件的供应商不得参与投标。供应商获取竞争性磋商文件时应提供如下材料：

① 供应商情况表（常州中宇建设工程管理有限公司官网首页“资料下载”或“下载中心”版块下载电子档）

四、踏勘或澄清

1. 对竞争性磋商文件需要进行澄清或有异议的供应商，均应在2024年4月22日17:

30 前按竞争性磋商公告中的通讯地址，以书面形式并加盖公章送达采购代理机构，否则视为无有效澄清或异议。

2. 有关本次采购的事项若存在变动或修改，招标代理机构将通过补充或更正形式在本机构网站上发布，因未能及时了解相关最新信息所引起的投标失误责任由供应商自负。

3. 采购人不组织现场踏勘。供应商可自行踏勘现场，需要踏勘现场的供应商必须提前向采购人申请报备方能进入校区，因自身原因无法勘查现场的责任自负。

联系方式：毛老师 联系电话：13961298735

五、响应文件接收信息

响应文件接收截止时间：2024年4月26日10点30分0秒（以开标大厅时钟为准）

响应文件接收地点：常州钟楼区大仓路65号（博济五星智造园）8号楼2楼常州中宇招标中心开标室

六、响应文件制作份数要求：

1. 正本份数：1份，副本份数：2份，U盘【**响应文件盖章、签字扫描电子档（彩色）**】；响应文件应按顺序胶装成册，并编制响应文件目录索引。不论供应商成交与否，响应文件均不退回。

七、磋商保证金要求

1、磋商保证金专用帐户：

户 名：常州中宇建设工程管理有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司常州勤德支行

账 号：1105052609000510202

2、磋商保证金到账截止时间：同响应文件递交截止时间

3、磋商保证金金额（人民币）：

标包1 壹仟伍佰元整；标包2 壹仟捌佰元整；标包3 壹仟柒佰元整（**转帐时请备注所投项目编号、所投标包**）

4、报名单位须在第2条规定截止时间前将磋商保证金从企业账户或自然人本人账户缴入磋商保证金专用账户，拒绝以其它方式缴纳，禁止第三方代缴保证金。供应商应充分考虑磋商保证金在途时间，确保磋商保证金在到账截止时间前到达磋商保证金专用帐户。

5、未按上述 4 条要求提交磋商保证金的将被视为无效响应，其响应文件将被磋商小组拒绝。

八、本次招标联系事项

1. 采购人信息

名称：江苏理工学院

地址：常州市钟楼区中吴大道 1801 号

联系方式：彭老师 联系电话：0519-86953152

2. 采购代理机构信息

名称：常州中宇建设工程管理有限公司

地址：常州钟楼区大仓路 65 号（博济五星智造园）8 号楼 2 楼 209 室

3. 项目联系方式

项目联系人：杭女士

财务室电话（发送文件、报名、发送文件、查询标书款情况）：0519-85782855

电话：0519-85782055

注：上述个人信息由于工作需要经机构或本人同意对外公布。

第二章 供应商须知

一、总则

1、采购方式

本次采购采取竞争性磋商方式，本文件仅适用于竞争性磋商公告中所述项目。

2、合格的供应商

2.1 满足竞争性磋商公告中“供应商资格要求”的规定。

2.2 满足本文件实质性条款的规定。

2.3 本竞争性磋商文件中所有带★号的内容均为实质性条款，如供应商递交的响应文件不符合实质性条款的要求，将作为无效响应文件处理。

3、适用范围及定义

3.1 适用范围

依据公开、公平、公正、诚实信用的原则制定本须知。

3.2 定义

3.2.1 “重大违法记录”系指供应商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。

3.2.2 “不良行为记录”系指在招投标活动中因违反相关规定被政府采购及招投标监管部门列入不良行为记录名单的（包含本须知第 16.5 条中相关内容）。

3.2.3 “参加采购活动前三年”是以响应文件的递交截止时间为时间点向前追溯。

4、磋商费用

4.1 供应商应自行承担所有与参加磋商项目有关的费用，无论投标过程中的做法和结果如何，采购代理机构在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

4.2 招标代理服务收费标准

每个标包成交供应商须按照一年成交金额并结合下表相对应分档按费率计算支付成交服务费及有关费用。成交服务费收费最低为人民币 2000 元，若按上述计算方式不足人民币 2000 元的，则按人民币 2000 元收取。

4.2.1 收费费率：

服务类型	服务招标
费率	
成交金额（万元）	
100 以下	
100-500	0.48%
500-1000	0.27%
.....

4.3 本次招标按 4.2 条内容计算中标服务费，成交供应商在成交通知书发出之日起五个工作日内向采购代理机构缴纳，否则采购代理机构有权直接从其磋商保证金中扣除该项费用。

5、竞争性磋商文件的约束力

供应商一旦购买了本竞争性磋商文件并决定参加投标，即被认为接受了本竞争性磋商文件的规定和约束，供应商应当按照竞争性磋商文件的规定制作响应文件并参加磋商项目。

二、竞争性磋商文件

6、竞争性磋商文件构成

6.1 竞争性磋商文件有以下部分组成：

- (1) 竞争性磋商公告
- (2) 供应商须知
- (3) 项目需求
- (4) 合同条款及格式
- (5) 评标方法与评标标准
- (6) 响应文件格式

请仔细检查竞争性磋商文件是否齐全，如有缺漏请立即与采购代理机构联系解决。

6.2 供应商应认真阅读竞争性磋商文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求。按竞争性磋商文件要求和规定编制响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其响应文件对竞争性磋商文件作出实质性响应，否则其风险由供应商自行承担。

7、竞争性磋商文件的澄清

7.1 任何要求对竞争性磋商文件进行澄清的供应商，均应按竞争性磋商公告规定的提问时间及要求前，以书面形式并加盖公章送达采购代理机构，否则视为无有效疑问或澄清。

7.2 若供应商认为设置的资质、条件、技术要求、商务条款、评标办法（评分标准）等存在歧视或不公正待遇的，应在上述期限内提出异议，否则视为无有效异议。供应商根据采购代理机构的答复作出是否继续参加磋商项目的决定。

7.3 采购人或采购代理机构将视按照上述 7.1、7.2 条规定收到的要求澄清或提出异议事项决定是否发布澄清修改公告，或就个性化的问题回复提出澄清要求的潜在供应商。为避免不正当竞争或可能泄露采购人机密等不利情形，采购代理机构对供应商的疑问可以作选择性答复。

7.4 有关本次采购的事项若存在变动或修改，采购代理机构将通过补充或更正形式在网站上发布，因未能及时了解相关最新信息所引起的投标失误责任由供应商自负。

8、竞争性磋商文件的修改

8.1 竞争性磋商文件发出后，在规定响应文件递交时间截止前任何时间，采购人或采购代理机构均可主动地或在解答供应商提出的澄清问题时对竞争性磋商文件进行修改，采购代理机构将通过补充或更正形式在网站上发布，因未能及时了解相关最新信息所引起的投标失误责任由供应商自负。

8.2 采购人或采购代理机构有权按照法定的要求推迟磋商项目截止日期和磋商项目开始日期。

8.3 竞争性磋商文件的修改和补充文件将作为竞争性磋商文件的组成部分，并对供应商具有约束力。

三、响应文件的编制

9、响应文件的语言及度量衡单位

9.1 供应商提交的响应文件以及供应商与采购代理机构就有关磋商项目的所有来往通知、函件和文件均应使用简体中文。

9.2 除技术性能另有规定外，响应文件所使用的度量衡单位，均须采用国家法定计量单位。

10、响应文件构成

10.1 供应商编写的响应文件构成详见第六章《响应文件格式》。

10.2 供应商应将响应文件按顺序胶装成册，并编制响应文件资料目录。

11、证明供应商资格及符合竞争性磋商文件规定的文件

11.1 供应商应按要求提交资格证明文件及符合竞争性磋商文件规定的文件。

11.2 供应商应提交证明其有资格参加磋商项目和中标后有独立履行能力的文件。

11.3 供应商除必须具有履行合同所需提供的服务的能力外，还必须具备相应的财务、技术方面的能力。

12、投标配置与分项报价表

12.1 供应商应按照竞争性磋商文件规定格式填报磋商项目报价与分项报价表，在表中表明各分项报价内容。每个分项只允许有一个报价，任何有选择的或附有条件的报价将视为无效响应。本次招标不接受备选方案。

12.2 有关报价的内容

报价应为供应商根据经营项目市场预测的可承受的年资源占用费额。（注：最低限价和成交价中不含经营过程中发生的水、电、物业费、装修改造、空调使用等费用。）

1. 供应商应按照磋商文件规定格式填写报价单，报价单必须按第六章响应文件目录中格式要求盖章或签字。

2. 本项目采用多次报价，响应文件的磋商报价作为首次报价，本次磋商的最终报价为本项目的报价，首次报价和最终报价均不得低于最低限价，否则按无效响应处理。

3. 一项内容只允许一个报价，代理机构不接受任何有选择性的报价或附条件的报价。

4. 经评审各标包成交候选供应商的最终报价即为成交价。

5. 供应商核算投标价格应考虑学校有寒、暑假的实际情况。

6. 如果单价和总价不符，以单价为准。每项采购内容只允许有一个报价，任何有选择的或附有条件的报价将视为无效响应。供应商未填单价或总价的项目，在成交后，采购单位将不予支付，并视为该项费用已包括在其它有价款的单价或总价内。

12.3 货币

响应文件中的总价应采用人民币报价，以元为单位标注。报价应是唯一的，招标方不接受有选择的报价和方案。

13、偏离表

13.1 供应商应对竞争性磋商文件中规定的商务及技术部分给予充分的考虑。详见第六章《偏离表》相关要求。

13.2 带★号的内容要求必须进行实质性响应，不响应和负偏离都将视为无效响应；

13.3 供应商认为需要的其他技术文件或说明。

14、相关承诺

供应商的承诺应按不低于竞争性磋商文件中要求的标准。

15、响应函和报价一览表

15.1 供应商应按照竞争性磋商文件中提供的格式完整、正确填写响应函、报价一览表。
报价一览表必须按照本文件格式要求填写并按照格式要求在指定位置盖章及签字。

15.2 报价一览表中的价格应与响应文件中投标报价表中的价格一致。如出现不一致的情况，评标时一律按报价一览表中价格为准。

16、磋商保证金

16.1 供应商提交的磋商保证金应从供应商银行账户电汇或转账形式交至采购代理机构指定账户。

16.2 磋商项目时，对于未按竞争性磋商公告要求提交磋商保证金的，将被视为无效响应而予以拒绝。

16.3 未中标的供应商的磋商保证金，将在成交通知书发出之日起5个工作日内予以退还，不计利息。

16.4 成交供应商的磋商保证金，在合同签署并向采购代理机构进行备案后退还。

16.5 下列任何一种情况发生时，磋商保证金将不予退还，已经中标的，取消其中标资格，并列入本采购代理机构不良行为记录名单予以公布，在一至两年内不得参与本采购代理机构组织的项目。已经签约的，所签订的合同无效，同时采购人及采购代理机构不承担任何责任：

- (一) 供应商提供虚假材料谋取中标（成交）的；
- (二) 供应商采取不正当手段诋毁、排挤或串通他人的；
- (三) 供应商扰乱开标、评标现场、影响评审或办公秩序的；
- (四) 捏造事实、提供虚假材料、以非法手段取得证明材料或者未按规定程序进行质疑、投诉、诉讼，影响项目正常进行的；
- (五) 提出不当要求，向采购代理机构或采购人进行恶意敲诈的；
- (六) 成交供应商在规定期限内未交纳中标服务费或不缴纳履约保证金的。
- (七) 中标（成交）后，无正当理由拒不签订合同或者合同签订后未能履行又不按约赔偿的；
- (八) 向评审专家、采购人、其他项目参与人或招标工作人员行贿或者提供其他不正当利益的。

16.6 成交供应商违反第 16.5 条规定，并且导致成交无效的，采购人可以与排位在原成交供应商之后第一位的成交候选人签订采购合同或重新委托进行招标，同时，采购人或采购代理机构有权要求原成交供应商承担相应损失（包括但不限于以下损失）：

（一）原招标活动产生的合理费用；

（二）如最终成交价低于原成交价的，原成交供应商应当以成交价的差价对采购人进行赔偿。

17、响应文件的有效期

17.1 自磋商项目当日起 60 天内，响应文件应保持有效。有效期短于这个规定期限的响应，将被拒绝。

17.2 在特殊情况下，采购人或采购代理机构于原有效期满之前，可向供应商提出延长有效期的要求。这种要求与答复均采用书面形式。供应商可以拒绝采购人或采购代理机构的这一要求而放弃参加磋商项目，磋商保证金将尽快退回。同意延长有效期的供应商既不能要求也不允许修改其响应文件。第 16 条有关磋商保证金的相关规定在延长期内继续有效，同时受有效期约束的所有权利与义务均延长至新的有效期。

18、响应文件份数和签署

18.1 供应商应严格按照竞争性磋商公告要求的份数准备响应文件，每份响应文件须清楚地标明“正本”或“副本”字样。一旦正本和副本不符，以正本为准。

18.2 响应文件的正本和所有的副本均需打印或复印，按顺序胶装成册，并编制响应文件目录索引，且由供应商法定代表人或其授权代表签字，供应商为自然人的应当由本人签字。授权代表为非法定代表人或自然人本人时，须将法定代表人或自然人本人以书面形式出具的“授权委托书”（原件）附在响应文件中，且由供应商法定代表人或其授权代表签字，供应商为自然人的应当由自然人本人参加。

18.3 除供应商对错处做必要修改外，响应文件不得行间插字、涂改或增删。如有修改错漏处，必须由响应文件签署人签字或盖章。

四、响应文件的递交

19、响应文件的密封和标记

19.1 供应商应将响应文件正本和所有副本密封，并加盖供应商公章，供应商为自然人的应当由本人签字。不论供应商中标与否，响应文件均不退回。

19.2 密封的响应文件应：

(1) 在封皮上注明供应商名称，如因标注不清而产生的后果由供应商自负。按本项目

竞争性磋商公告中注明的接收时间和接收地点送达采购代理机构。

(2) 注明投标项目名称、项目编号及“开标时启封”的字样。

(3) 所有响应文件密封口须加盖供应商公章、法定代表人或授权委托人签字或盖章，供应商为自然人的应当由本人签字。

19.3 如果响应文件被宣布为“迟到”时，采购代理机构将原封退回。

19.4 未按要求密封和加写标记的响应文件，采购代理机构将予以拒绝。采购代理机构对响应文件的误投或过早启封概不负责，对由此造成提前开封的响应文件，采购代理机构有权拒绝。

20、响应文件递交截止时间

20.1 供应商应当在竞争性磋商文件要求提交响应文件的截止时间前，将响应文件送达规定地点。

20.2 采购人或采购代理机构可以按照规定，通过修改竞争性磋商文件有权酌情延长响应文件递交截止时间，以书面形式通知所有购买竞争性磋商文件的供应商。在此情况下，供应商的所有权利和义务以及供应商受制的截止时间均应以延长后新的截止时间为准。

20.3 迟于响应文件递交截止时间的，采购代理机构将有权拒绝接收其响应文件。公证人员或供应商代表当众检验响应文件的密封情况，确认无误后方可进行拆封。

21、迟交的响应文件

21.1 采购代理机构将拒绝并原封退回在竞争性磋商公告规定的递交截止时间后收到的任何响应文件。

21.2 采购代理机构对响应文件在送达过程中的遗失或损坏不负责。

22、响应文件的修改和撤回

22.1 供应商在递交响应文件后，可以修改或撤回其响应文件，但这种修改和撤回，必须在规定的响应文件递交截止时间前，以书面形式并加盖供应商公章，供应商为自然人的应当由本人签字，通知采购代理机构，修改或撤回其响应文件。

22.2 供应商的修改或撤回文件应按规定进行编制、密封、标记和发送，并应在封套上加注“修改”和“撤回”字样。修改文件必须在响应文件递交截止时间前送达采购代理机构。

22.3 在响应文件递交截止时间之后，供应商不得对其响应文件作任何修改。

22.4 在响应文件递交截止时间至竞争性磋商文件中规定的响应文件有效期满之间的这段时间内，供应商不得撤回其投标，否则其磋商保证金将不予退还。

五、磋商与评审

23、磋商

23.1 采购代理机构按本须知规定的时间、地点主持磋商项目活动。磋商活动由采购代理机构、采购人、供应商代表及有关方面代表参加。

23.2 参加磋商的供应商法定代表人或授权委托代理人或自然人本人应携带本人身份证证明签名报到，以证明其出席磋商项目活动。供应商法定代表人或授权委托代理人或自然人本人未准时参加磋商活动的视为自动放弃磋商项目，其响应文件将不予评审、不予退还。

23.3 现场由公证人员或供应商代表查验响应文件密封及签章情况。

23.4 磋商小组对供应商递交的响应文件进行审查，可根据评审情况分别对审查通过的供应商进行磋商。

23.5 视评审情况需要，供应商代表进行澄清、回复磋商小组的提问；

23.6 视评审情况需要，进行包括但不限于价格、技术以及售后服务等商务条款的商讨；

23.7 供应商最终填写总报价（至少二次，响应文件中的报价为首次报价）、填写承诺函；

23.8 报价低于最低限价者不成交；

23.9 磋商小组经过与供应商的磋商，根据供应商的承诺、响应程度和供应商的最终报价进行综合评审。

23.10 如磋商过程中出现本竞争性磋商文件未尽事宜，由磋商小组根据有关法律、法规以及项目实际情况讨论决定。

24、磋商小组

24.1 采购代理机构将根据项目特点和有关规定组建磋商小组，由采购人代表和评审专家组成，并独立开展评审工作。磋商小组对响应文件进行审查、澄清、评估、比较。

24.2 采购人可以推荐代表参加磋商小组。但人数不得超过磋商小组成员总人数的三分之一。参加评审的采购人代表，必须向采购代理机构提交采购人代表身份授权函或证明。

24.3 磋商小组应以科学、公正的态度参加评审工作并推荐成交候选人。评审专家在评审过程中不受任何干扰，独立、负责地提出评审意见，并对自己的评审意见承担责任。

24.4 磋商小组将对供应商的商业、技术秘密予以保密。

24.5 未经磋商小组批准，其他任何人员禁止进入评审现场。

24.6 磋商小组成员负责具体的评审事务，并独立履行以下职责：

24.6.1 审查、评价响应文件是否符合竞争性磋商文件的要求，并作出评价；

- 24.6.2 要求供应商对响应文件有关事项作出澄清或者说明；
- 24.6.3 对响应文件进行比较和评价；
- 24.6.4 确定成交候选人名单，以及根据采购人委托直接确定成交供应商；
- 24.6.5 向采购人、采购代理机构或者有关部门报告评标中发现的违法行为。
- 24.7 磋商小组成员应当履行下列义务：
 - 24.7.1 遵纪守法，客观、公正、廉洁地履行职责；
 - 24.7.2 按照竞争性磋商文件规定的评标办法进行评审，对评审意见承担个人责任；
 - 24.7.3 对评审过程和结果，以及供应商的商业秘密保密；
 - 24.7.4 参与评审报告的起草；
 - 24.7.5 配合相关部门的投诉处理工作；
 - 24.7.6 配合采购代理机构答复供应商提出的质疑。

25、磋商过程的保密与公正

25.1 磋商项目结束后，直至向成交供应商授予合同时止，凡是与审查、澄清、评价和比较投标的有关资料以及授标建议等，均不得向供应商或与评审无关的其他人员透露。有关成交信息，须经竞争性磋商文件规定的程序报批后，由采购代理机构书面通知有关单位。采购代理机构对除此以外的其他渠道得悉的任何信息都不承担责任，并保留对其信息来源追究的权力。

25.2 在响应文件的审查、澄清、评价和比较以及授予合同的过程中，供应商试图向采购人、采购代理机构和磋商小组成员施加任何影响，都将会导致其投标被拒绝，并承担相应的法律责任。

25.3 在评审期间，采购代理机构将通过指定联络人（非磋商小组成员）与供应商进行联系。

26、磋商的澄清

26.1 评审期间，为有助于对响应文件的审查、评价和比较，磋商小组有权要求供应商对响应文件中含义不明确的内容进行澄清。

26.2 供应商必须按照磋商小组通知的时间、地点派技术和商务人员进行答疑和澄清，书面澄清的内容须由供应商法定代表人或授权代表签署，并作为响应文件的补充部分，但实质性内容不得做任何更改。

26.3 接到磋商小组澄清要求的供应商如未按规定做出澄清，其风险由供应商自行承担。

27、对响应文件的审查

27.1 响应文件初审分为资格性检查和符合性检查。

资格性检查：依据法律法规和竞争性磋商文件的规定，对响应文件中的资格证明文件、磋商保证金等进行审查，以确定供应商是否具备参与磋商项目的资格。

符合性检查：依据竞争性磋商文件的规定，从响应文件的有效性、完整性和对竞争性磋商文件的响应程度进行审查，以确定是否对竞争性磋商文件的实质性要求作出响应。

27.2 在详细评审之前，磋商小组将首先审查每份响应文件是否实质性响应了竞争性磋商文件的要求。实质性响应是与竞争性磋商文件要求的全部实质性条款、条件和规格相符且其余非实质性技术及商务条款没有重大偏离和保留。

所谓重大偏离或保留是指与竞争性磋商文件规定的主要技术指标或重要的商务条款或除上述以外的多项指标要求存在负偏离，或者在实质上与竞争性磋商文件不一致，而且限制了合同中采购单位的权利或供应商的义务，纠正这些偏离或保留将会对其他实质性响应要求的供应商的竞争地位产生不公正的影响。重大偏离的认定需经过磋商小组三分之二及以上成员的认定。磋商小组判断响应文件的响应性只根据响应文件本身的内容，而不寻求外部的证据。

27.3 如果响应文件实质上没有响应竞争性磋商文件的要求，磋商小组将予以拒绝，供应商不得通过修改或撤销不合要求的偏离或保留而使其成为实质性响应的投标。

27.4 磋商小组将对确定为实质性响应的响应文件进行进一步审核，看其是否有计算上或累加上的算术错误，修正错误的原则如下：

(1) 如果用数字表示的金额和用文字表示的金额不一致时，应以文字表示的金额为准进行修正；

(2) 当单价与数量的乘积和总价不一致时，以单价为准进行修正。只有在磋商小组认为单价有明显的小数点错误时，才能以标出的总价为准，并修改单价；

(3) 数量不符合竞争性磋商文件要求的作为未实质性响应竞争性磋商文件处理，该响应文件将不予以详细评审，也不得中标；

(4) 当分项报价与汇总总价不符时，以分项报价为准重新计算总价（总价已注明优惠的除外）。

27.5 磋商小组将按上述修正错误的方法调整响应文件中的报价，调整后的价格应对供应商具有约束力。如果供应商不接受修正后的价格，则其响应文件将被拒绝。

27.6 磋商小组将允许修正响应文件中不构成重大偏离的、微小的、非正规的、不一致

的或不规则的地方。

28、无效响应条款和废标条款

28.1 无效响应条款

- (1) 未按本次竞争性磋商公告及竞争性磋商文件相关要求交纳磋商保证金的；
- (2) 供应商不具备竞争性磋商文件中规定资格要求的；
- (3) 未按照竞争性磋商文件规定要求密封、无单位盖章、无法定代表人或授权代理人签字盖章的；
- (4) 供应商在报价时采用选择性或是附有条件的报价；
- (5) 经磋商小组认定与竞争性磋商文件有重大偏离；
- (6) 响应文件的有效期不满足竞争性磋商文件要求的；
- (7) 报价低于规定的最低限价的；
- (8) 有下列情形之一的，视为供应商串通投标，其投标无效：
 - ① 不同供应商的响应文件由同一单位或者个人编制；
 - ② 不同供应商委托同一单位或者个人办理投标事宜；
 - ③ 不同供应商的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
 - ④ 不同供应商的响应文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；
 - ⑤ 不同供应商的响应文件相互混装；
 - ⑥ 不同供应商的磋商保证金从同一单位或者个人的账户转出。
- (9) 响应文件含有采购人不能接受的附加条件的；
- (10) 竞争性磋商文件明确规定无效的其他情形；
- (11) 其他被磋商小组认定无效的情况；
- (12) 未按特别说明选定相应生活服务类经营项目内容的，作为无效响应文件。
- (13) 其他法律、法规及本竞争性磋商文件规定的属无效响应的情形。

28.2 废标条款：

- (1) 因情况变化，不再符合规定的磋商项目采购方式适用情形的；
- (2) 出现影响招标公正的违法、违规行为的；
- (3) 供应商的报价均超过了采购预算，采购人不能接受的；
- (4) 因重大变故，招标任务取消的。

29、评审

29.1 磋商小组将仅对按照本须知有关规定确定为实质上响应竞争性磋商文件要求的

响应文件进行评审。

29.2 本项目评标办法采用综合评分法，是指响应文件满足竞争性磋商文件全部实质性要求且按照评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为第一成交候选人的评分办法（详见第五章评标方法与评标标准）。如经评审，三个标包排名第一的为同一供应商时，则由该供应商优先选择其所中标包，剩余未选择的标包由相应排名次之的为成交供应商。

29.3 磋商小组有权评定成交供应商，同时也有权拒绝任何或所有供应商中标。同时，为维护国家利益，采购人在授予合同之前仍有选择或拒绝任何或全部投标的权力，且无须向受影响的供应商承担任何责任。

六、定标

30、确定预成交供应商

30.1 磋商小组根据本竞争性磋商文件规定评分办法与评分标准向采购人推荐成交候选人。

30.2 采购人应当自收到评标报告之日起5个工作日内，在评标报告确定的成交供应商候选人名单中按顺序确定成交供应商。采购人在收到评标报告5个工作日内未按评标报告推荐的成交供应商候选人顺序确定成交供应商，又不能说明合法理由的，视同按评标报告推荐的顺序确定排名第一的成交供应商候选人为成交供应商。采购人也可以事前授权评委会直接确定预成交供应商。

30.3 预成交供应商确定后，采购代理机构将预成交供应商、预成交金额、评委名单等信息在相关媒体网站进行公示，公示时间为1个工作日。

31、质疑处理

31.1 供应商认为磋商文件、磋商过程、中标或者成交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七个工作日内，以书面形式向采购人、采购代理机构提出，并必须在上述规定期限内一次性提出针对同一采购程序环节的质疑，同时出具相关必要证明（证据）材料。

31.2 提出质疑的供应商应当是参与所质疑项目招标活动的供应商。

31.3 供应商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）供应商的姓名或者名称、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。

供应商为自然人的，应当由本人签字；供应商为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人签字或者盖章，并加盖公章，不得加盖合同专用章、投标专用章等各种形式的专用章。

供应商可以委托代理人进行质疑，应当提交供应商签字盖章的授权委托书，授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。

31.4 以联合体形式参加政府采购活动的，其投诉应当由组成联合体的所有供应商共同提出。

31.5 供应商未在第 31.1 条规定的时限内向招标代理机构提出质疑、质疑不符合第 31.1 至第 31.4 条规定的将被视为无效质疑，采购代理机构不予受理。

31.6 在有效质疑期内，若质疑仅是对磋商文件设置的资质、条件、技术要求、商务条款、评标办法（评分标准）等内容的，因该等质疑的设置已在本章节第 7 条（磋商文件的澄清）中予以设定，此时不再作为有效质疑被审查。

31.7 提出质疑的供应商及被质疑的供应商的投标保证金在质疑处理期间，暂不予退还。

31.8 采购代理机构将在收到磋商供应商的书面质疑后七个工作日内作出答复，但答复的内容不得涉及商业秘密。

31.9 被质疑的供应商应当配合招标代理机构对质疑内容调查取证，并提供所需的相关资料，否则，视同质疑成立。

31.10 在有效质疑期内，如有参加磋商的供应商提出有效质疑，并因此可能对成交结果产生影响，而最终被取消成交的，采购代理机构对成交单位不承担任何责任。

31.11 若异议供应商对采购代理机构答复不满意的，双方应通过友好协商解决；协商不成的，可向常州仲裁委员会申请仲裁。

31.12 供应商提出书面质疑必须有理、有据，不得恶意质疑或提交虚假质疑。否则，一经查实，采购代理机构有权依据规定报请行业监管部门对该供应商进行相应的行政处罚。

32、成交通知书

32.1 预成交公告发布后，招标代理机构将向成交供应商发出成交通知书。

32.2 成交通知书将是合同的一个组成部分。对采购人和成交供应商均具有法律效力。

成交通知书发出后，采购人不得违法改变成交结果，成交供应商无正当理由不得放弃中标，且不影响其成交服务费的支付。

32.3 采购代理机构及采购人对未成交供应商不承担解释其未中标原因的义务。

七、授予合同

33、签订合同

33.1 采购人和成交供应商应当自成交通知书发出之日起三十日内，按照竞争性磋商文件和成交供应商的响应文件订立书面合同。采购人和成交供应商不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。

33.2 签订合同及合同条款应以竞争性磋商文件、成交供应商的响应文件及招标过程中有关澄清、承诺文件为依据。

33.3 签订合同后，成交供应商不得将合同相关服务进行转包。未经采购人同意，成交供应商也不得采用分包的形式履行合同，否则采购人有权终止合同，成交供应商的履约保证金将不予退还。转包或分包造成采购人损失的，成交供应商应承担相应赔偿责任。

33.4 成交供应商未按期签订合同的，采购人可以与排在成交供应商之后第一位的成交候选人签订合同或重新委托进行招标：

33.4.1 成交供应商因不可抗力导致无法按期签订合同的，应当在不可抗力发生之日起5日内提出，并提供书面证据，采购人及成交供应商互不承担任何责任及损失。

33.4.2 成交供应商无正当理由未在规定的时间内与采购人签订合同的，视为自动放弃中标资格，采购代理机构有权不予退还其所交的磋商保证金，由此给采购人造成损失的，成交供应商还应承担赔偿责任。

34、保证金

34.1 房屋保证金：首次合同签订时，成交供应商支付房屋保证金 5,000元，（大写：伍仟元整）。租赁到期，成交供应商腾退该场地后，经双方共同查验房屋无损坏的情况下，甲方退还乙方保证金（不计利息）；如有损坏，成交供应商须照价赔偿，甲方有权从房屋保证金中直接扣除，保证金不足以支付的，成交供应商需另行赔偿。

34.2 履约保证金：首次合同签订时，**(所有标包)**成交供应商支付履约证金10,000元，（大写：壹万元整）。保证金主要保证合法经营和不超范围经营，发生事故能有效的保证事故的处理，如发生不合法经营、超范围经营、发生事故、纠纷处理等情况的，违约金从保证金中扣除，扣除后成交供应商应当在2个工作日内补足，保证金不足以支付的，成交

供应商需另行支付。在合同期内成交供应商始终保证履约保证金足额，未出现违约情况，合同到期后甲方退还成交供应商履约保证金（不计利息）。

第三章 项目需求

一、项目清单及说明

1、项目清单

序号	区域	类型	面积（平米）	拟定经营项目	年租金（元/年）
标包 1	北苑 S-03	商铺	17.49	详见“特别说明（1）”	38300
标包 2	北苑 S-04	商铺	20	详见“特别说明（1）”	49300
标包 3	北苑 S-08	商铺	18.02	详见“特别说明（1）”	44400
合计			55.51		132000

特别说明：

（1）不得经营：超市及便利店、理发店、水果店、文印、眼镜店、手机维修、快递项目，除上述项目以外，参与供应商（人）可在响应文件中自行选定确定生活服务类经营项目，依此签订房屋租赁合同项目，确定经营范围后，租期内未经出租方许可不得随意更换，同时所有商铺经营项目严禁使用液化气、明火及产生油烟的制作方式。不得经营现场制作的饭菜类餐饮及烟类、酒类、含酒精的饮料。

（2）充分踏勘商业街的业态分布及商铺周边现状，如改动水电须申请，费用自理。

（3）中标后，不得以任何理由将中标商铺转租或转让；装修方案、更换店招等必须符合安全、美观等要求，需申请经招标方同意后才能实施，否则学校有权解除合同并按照合同相关条款追究其违约责任”。如解除合同后采购人有权选择由该标包排名次之的供应商替补或重新招标采购。

（4）供应商可投单个标包或多个标包，投某一标包时，必须对该标包的全部内容响应，并在响应文件中注明所投标包；供应商不可以同时中多个标包，如经评审，三个标包排名第一的为同一供应商时，则由该供应商优先选择其所中标包，剩余未选择的标包由相应排名次之的为成交供应商。

（5）特殊许可经营项目的商铺，须取得政府相关部门签发的许可证方可经营。

（6）经营项目最终解释权归出租方所有。

（7）未按特别说明选定相应生活服务类经营项目内容的，作为无效响应文件。

4、商铺地点：江苏理工学院内

5、合同履行期限：2+X(注：“X”按学校搬迁具体月份时间设定)，2年合同到期后，如承租方在经营期内规范经营，年度综合管理评分达80分以上，经双方协商一致后可以续签。租金按一年12个月计算，交纳方式为一年一付，先交纳后使用房屋，具体起止时间按合同约定。

二、项目要求

1. 所有商铺在合同期内，如遇政府政策、学校规划调整需要拆除或调整该房屋用途时，招租方可单方面终止租赁合同（招租方提前20日通知供应商），租金按实际使用天数计算多退少补。供应商和招租方互不承担违约责任，招租方不承担供应商的任何损失（包括但不限于供应商装修、投资设备的一切费用）。

2. 供应商应对投标房屋现有硬件设施、房屋状态做到充分的了解和实地考察，并认同房屋当前状态投标。如遇房屋漏水等维修事项，由成交单位自行承担。成交单位在成交后不得以未踏勘现场为由向学校提出其他任何要求。

3. 供应商核算投标价格应考虑学校有寒暑假的实际情况。

4. 成交供应商必须自主经营，不得转租，一旦发现转租，立即终止合同，履约保证金全额扣除

5. 成交后，学校对商铺进行全程监督和管理，供应商在经营过程中必须服从学校的统一管理。对出现的不配合导致管理不畅的，招租方有权协同其它相关部门提请终止合作，重新选择合作单位，并保留追究赔偿责任的权力。

6. 成交供应商必须严格按照磋商文件及相关承诺对商铺进行管理，未经过采购人的书面确认不得任意变更。

7. 成交供应商负责本范围内的一切安全防护措施、承担一切安全责任。

三、经营要求

1. 遵守国家和地方的法律法规、政策政令，遵守学校和公司的各项规章制度。

2. 租赁期间，不得从事与营业执照经营范围不一致的活动，不得超越学校许可经营范围（禁止经营餐饮项目），不得从事违法违规活动，租赁房不存放违禁物品等。

3. 不转租或委托他人使用租赁房屋，不得擅自改变租赁房屋的使用性质、房屋结构，不损坏房内设施及用品。

4. 中标后，不得以任何理由将中标商铺转租和转让；更换门牌、装修方案等需经招标

方同意后才能实施,否则学校有权解除合同并按照合同相关条款追究其违约责任”。如解除合同后采购人有权选择由该标包排名次之的供应商替补或重新招标采购。

5. 成交供应商必须严格按照本磋商文件、《租赁合同》和招租方的有关规定进行经营。

6. 广告牌：商铺的店面广告牌必须按政府主管部门及招租方要求的尺寸制作，以确保校园周围环境的整体美观。

★7. 风险责任承担及安全承诺（包括但不限于 1、成交供应商负责本范围内的一切安全防护措施、承担一切安全责任。2、负责经营场所的消防安全、经营安全、店内外环境卫生等），没有承诺或承诺不全的，作为无效响应处理。（提供承诺书原件，格式自拟）

第四章 合同主要条款

项目名称：

项目编号：

标包：

采购人（甲方）： 签订地点：

供应商（乙方）： 合同时间：____年__月__日

根据《中华人民共和国民法典》的有关规定，为明确甲、乙双方的权利和义务，经友好协商，甲、乙双方就房屋租赁事宜达成如下协议，双方必须共同遵守。

第一条 租赁物

1.1 房屋地点：校内区域：；房号：

1.2 租赁面积：

第二条 合同履行期限

合同履行期限：。

第三条 租金标准和租金支付

3.1 年租金元，（大写：）。

第四条 物业费及水电费

4.1 物业管理费元/年（按1元/m²/月计算），交纳时间：和租金一同交纳。

4.2 水、电费：学校管理部门每2个月抄收水、电费一次，如遇到寒暑假适当顺延。按用户计量表核算。水4.25元/吨、电0.7112元/度。如遇政府价格调整，价格将相应调整，按学校关于水、电费管理的收费标准计算。

第五条 品牌、经营项目

5.1 乙方在该房屋内经营品牌为【 / 】,乙方在该房屋内经营项目为【】。不能经营规定项目范围外的其他项目。所有项目严禁使用液化气、明火及产生油烟的制作方式。不得经营现场制作的饭菜类餐饮及烟类、酒类、含酒精的饮料。每个店铺已指定经营项目或在指定经营项目中选择其中一项。特殊许可经营项目的商铺，须取得政府相关部门签发的许可证方可经营。中标后，不得以任何理由将中标商铺转租、转让、分租。经营项目最终解释权归采购人所有。

5.2 合同履行期限内，未经甲方书面同意，乙方不得使用其他品牌或经营其他项目，或者擅自改变该房屋的上述用途，否则甲方有权要求乙方限期纠正；逾期不改的，甲方有权解除本

合同，乙方承担导致本合同提前终止的违约责任。

5.3 甲方有权要求乙方在开业前出示与上述品牌（包括商号、商标等）有关的营业执照、注册证书、授权经营证明等文件，和（仅适用于餐饮、休闲饮食业态）餐饮服务许可证、员工健康证等，乙方不得拒绝或拖延提供。乙方若未能在该房屋开业前提供前述合法有效文件，甲方有权解除本合同；如授权经营证明过期，甲方有权要求乙方限期纠正，逾期不改的，甲方有权解除合同；如品牌授权方更换导致乙方不能继续经营合同约定品牌，甲方有权解除合同；乙方经营商品或服务所涉商标经相关部门查处的，甲方有权解除本合同；如出现前述情形，乙方应承担导致本合同提前终止的违约责任。

第六条 保证金

6.1 房屋保证金：首次合同签订时，乙方支付房屋保证金 5,000元，（大写：伍仟元整）。租赁到期，乙方腾退该场地后，经双方共同查验房屋无损坏的情况下，甲方退还乙方保证金（不计利息）；如有损坏，乙方须照价赔偿，甲方有权从房屋保证金中直接扣除，保证金不足以支付的，乙方需另行赔偿。

6.2 履约保证金：首次合同签订时，**（所有标包）**成交供应商支付履约保证金10,000元，（大写：壹万元整）。保证金主要保证合法经营和不超范围经营，发生事故能有效的保证事故的处理，如发生不合法经营、超范围经营、发生事故、纠纷处理等情况的，违约金从保证金中扣除，扣除后成交供应商应当在2个工作日内补足，保证金不足以支付的，成交供应商需另行支付。在合同期内成交供应商始终保证履约保证金足额，未出现违约情况，合同到期后甲方退还成交供应商履约保证金（不计利息）。

第七条 甲方的权利和义务

7.1 甲方的权利

7.1.1 甲方有权对乙方所租赁场地的经营活动及周边的环境、卫生、安全等进行监督和管理，如乙方不服从管理，乙方应承担违约责任，违约金从保证金中扣除。

7.1.2 甲方有权监督乙方经营期间的合法用工情况，乙方须配合甲方管理。

7.2 甲方的义务

7.2.1 甲方保证乙方合同履行期限间的水、电供应。

7.2.2 甲方有义务履行本合同中所约定的条款。

第八条 乙方的权利义务

8.1 乙方的权利

8.1.1 乙方有权监督甲方对合同的履行情况，并对甲方违反合同条款规定的行为向甲方提出申诉。

8.1.2 乙方有权对甲方不能及时供水、供电问题提出申诉（因供电局和学校对供电线路、供水管道的改造和检修等造成断电、停电、停水的除外）。

8.2 乙方的义务

8.2.1 乙方在经营中必须按国家法律、法规办理合法经营手续，包括相关工商营业执照、食品卫生许可证、从业人员健康证。如果没有相关证照，须在合同签订后一个月内办理，手续不全不得营业。

8.2.2 在合同履行期限间，乙方必须严格按照相关法律规定从事经营活动，否则造成的经济责任和法律责任由乙方承担；经营中所发生的债权、债务、经济纠纷及触犯法律、法规等行为均由乙方承担。

8.2.3 乙方必须按照合同限定的经营项目依法领取工商营业执照及卫生许可证照，并严格按照本合同规定的经营范围开展经营活动，乙方不得以任何理由擅自超范围经营其它项目。

8.2.4 合同履行期限间，所有经营活动仅限于在所租赁场地内进行，不准在租赁场地外乱堆杂物、乱停车辆、乱摆摊点、占道经营和乱倒垃圾，产生的垃圾必须送到垃圾房和收集点；乙方必须做好门前“三包”范围的环境卫生，保持室外环境卫生清洁，不得污染周围环境。

8.2.5 合同履行期限内，乙方须按时向甲方缴纳经营中发生的水、电费。

8.2.6 合同履行期限内，乙方必须保证安全经营，乙方工作人员行为应当遵守国家法律法规、公序良俗和学校、资产经营公司的有关规定，不做违反校园安全稳定、师生平安的言行；如发生任何不良舆情、事故或打架斗殴事件，事故性质恶劣、情节严重的，或是与学生打架斗殴，甲方可无条件解除本租赁合同，保证金不予退还，造成直接经济损失和一切后果由乙方自行承担。

8.2.7 合同履行期限内，乙方不得以任何理由将本合同所涉及的场地进行转租及各种转让行为。

8.2.8 合同履行期限内，乙方须在店内现场管理或委托一名现场管理人员，负责经营场所的消防安全、经营安全、店内外环境卫生等。

8.2.9 乙方须支持配合甲方推行的先进管理理念（如4D管理法），物品摆放规范，环境整洁有序，减少安全隐患。

8.2.10 从业人员必须遵守学校有关规章制度（如在校区对个人行为举止的要求，车辆进

出和停放管理，不赌博等）服从学校管理要求。

8.2.11 从业人员要衣着整齐、举止文明，态度热情、服务周到，操作熟练。

8.2.12 店铺从业人员信息（包括人员变动）必须及时上报甲方。

8.2.13 所售物品价格不得明显高于市场价格。

8.2.14 乙方承担承租期内房屋屋面、墙面、地面以及水、电维修及费用。

8.2.15 乙方有责任履行本合同中所约定的条款。

8.2.16 乙方不得向师生办理充值卡、优惠卡、代币券或实行会员制等预收费业务。

8.2.17 附加增值服务或社会公益服务，乙方在投标中承诺。

第九条 房屋改造和装修

乙方如需对房屋进行改造或装修，必须提前向甲方出具书面改造方案的申请，经甲方对改造方案认证同意后，乙方才能进行改造或装修。装修建议以简单、实用为主，无论何种情形，甲方不承担任何装修费用。乙方装修不得损坏房屋的主体结构，擅自改造或装修造成房屋的损坏，由乙方承担全部责任，保证金不予退还，并赔偿由此给甲方造成的损失，甲方有权解除本合同并收回房屋。

第十条 合同的终止和解除

10.1 合同合同履行期限满或终止后，乙方应该在合同到期日或终止日后七天内腾让房屋并移交给甲方；乙方违反合同条款甲方提出解除合同的，乙方应该在收到通知之日起七天内腾让房屋并移交给甲方；未经甲方同意逾期返还标的物的，每逾期一日乙方应向甲方交纳年租赁费标准折算的日租赁费两倍的违约金。

10.2 租赁合同期满、乙方因自身原因提前终止合同或乙方违反合同条款甲方提出解除合同的，乙方在标的物内自行安装的门、窗、水电管线、卫生间设施等固定设备设施以及固定装修部分，甲方有权选择该部分归甲方所有，且无需向乙方支付任何费用，如乙方对该部分设备设施和装饰装修等进行破坏的，应将其恢复原状或赔偿甲方损失。

10.3 租赁合同期满、乙方因自身原因提前终止合同或乙方违反合同条款甲方提出解除合同的，乙方在租赁标的物期间购置的可移动资产，由乙方在合同期满或终止、合同解除后七天内自行处理；逾期未搬离的可移动资产视为乙方自动放弃，甲方有权将其作为废弃物处理，乙方不得向甲方主张任何权利。

10.4 租赁合同期满、解除或终止后，乙方保证甲方提供或所有的设备设施、标的物房屋等符合国家规范要求并能够正常使用，若出现损坏乙方要负责维修好后交还给甲方，所有维修

费用由乙方承担。

10.5 有下列情形之一的，甲方有权解除本合同：

10.5.1 乙方不交纳或者不按约定交纳租金达五天以上。

10.5.2 合同履行期限内，乙方未按时向甲方缴纳水电费，超过 15 日。

10.5.3 乙方超出投标文件及租赁协议规定的经营项目，擅自超范围经营或扰乱市场秩序的。

10.5.4 未经甲方同意，乙方将所租赁场地私自转租第三人。

10.5.5 未经甲方同意，乙方将所租赁场地私自改造或装修。

10.5.6 乙方违反本合同约定，不承担维修责任致使房屋或设备损坏的。

10.5.7 乙方在所租赁场地进行违反国家法律法规活动的，在校内进行打架、斗殴等，给商业服务造成不良影响的。

10.5.8 乙方在经营期间不服从甲方管理，或违反合同条款受到甲方警告制止无效的或受到政府有关部门警告和处罚的。

10.5.9 如乙方在合同履行期限内违反《商铺管理规定》累计三次的，甲方有权解除租赁合同，造成的损失由乙方承担。

10.5.10 甲方有权监督乙方对合同的履行情况，并对乙方违反合同条款规定的行为进行书面警告和制止，警告制止无效的，甲方可给予处罚并有权解除本合同。

第十一条 违约责任

11.1 乙方延迟交纳租金、物业费、水电费其他费用，每延迟一日，乙方应当向甲方支付相当于欠费金额万分之四的逾期付款违约金。

11.2 乙方在合同履行期限内，未经甲方书面批准，乙方不得对该房屋进行任何形式的转租、分租、对外承包、合作经营或联营，否则视为乙方严重违约，甲方有权解除本合同，保证金不予退还，乙方还应支付年租金 30% 的违约金。

11.3 乙方在合同期内，因自身原因经营不善，导致无法持续经营要求退租的，除应支付实际发生的房租外，乙方按应交纳年租金的 30% 支付违约金。

11.4 若乙方在合同期满撤场时或甲方在不违反本合同约定的前提下提前要求乙方撤离时，甲方需提前 30 天以书面形式告知乙方明确撤场的最迟时间，甲方按乙方实际租赁使用的天数计算房租，余额（不计利息）全部退还乙方，其造成的损失（包括乙方装修、投资设备费用等一切费用）由乙方自行承担。若乙方未能在规定时间内撤场，则属乙方违约，并按实际交

纳年租金的 30 %支付违约金。

11.5除本合同另有约定外，乙方违反本合同有关约定或违反其在本合同项下所作承诺、保证、确认的，甲方有权书面通知其限期改正；经甲方书面通知，乙方仍不改正的，自甲方发出第二次书面通知之日起，乙方每日应当向甲方支付相当于届时月租金3%的延迟履行违约金，直至乙方改正为止。如甲方发出第二次书面通知后15日内乙方仍未改正，甲方有权解除本合同，乙方承担导致本合同提前终止的违约责任。

11.6 违约方应承担守约方为实现本协议项下债权所支出的一切费用，包括但不限于公证费、鉴定费、翻译费、交通费、保全担保费、律师费等。

第十二条 合同的免责终止

12.1本合同租赁的房屋如遇国家工程建设（市政规划）、学校规划建设等工程需要拆除的或学校转用为其它用房的，甲、乙双方必须无条件服从，双方互不承担违约责任。甲方按乙方实际租赁使用的天数计算房租，余额（不计利息）退还乙方，其造成的损失（包括乙方装修、投资设备费用等一切费用）均由乙方自行承担。

12.2因不可抗力的原因导致不能正常营业、场地毁损和造成乙方损失或导致合同无法履行的，双方互不承担责任，租金按照实际使用天数计算，甲方将剩余的租金（不计利息）退还乙方，其造成的损失（包括乙方装修、投资设备费用等一切费用）均由乙方自行承担。

第十三条 合同争议的解决方式

本合同在履行过程中发生争议，由双方协商解决，协商或调解不成时，可提交甲方所在地法院诉讼。

第十四条 合同附件的处理

《校内商铺租赁服务承诺书》与本合同具有同等效力，本合同未尽事宜，与国家法律、法规相抵触时，双方可协商后做出书面补充约定，补充约定等合同附件为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第十五条 其他

15.1 本协议签字处双方地址和联系电话适用于双方往来联系、书面文件送达及诉讼程序（包括但不限于一审、二审）中传票、法律文书等送达。因地址和联系电话错误而无法直接送达的自交邮后第3日视为送达。

乙方确认，合同履行期限内，该房屋也是乙方的有效通知地址。甲方有权选择将本合同项下的通知张贴于该房屋的门窗或墙面上，该等通知一经张贴即视为已经向乙方送达通知，乙

方于通知张贴当日知悉通知内容。

15.2 本协议自双方签字、盖章后生效。本合同一式玖份，具有同等的法律效力，甲方执捌份、乙方执壹份。

甲方（签章）：江苏理工学院

乙方（签章）：

地址：

地址：

法人代表：

法人代表：

委托代表：

委托代表：

联系电话：

联系电话：

身份证号码：

年 月 日

年 月 日

代理公司（盖章）：

委托代表：

年 月 日

商铺违规行为扣除履约保证金标准

序号	内容	金额（元）	备注
1	垃圾处理（生活垃圾一律送至压缩垃圾站）	200	
2	商铺内人业人员车辆乱停放	100	每一辆 100 元
3	占道经营（以门为界限，超出门属于占道经营）	200	
4	证照齐全、上墙公示	500	
5	出售过期食品、劣质商品、三无产品	500 以上	以查获的过期食品或劣质商品、三无产品的进货总价的 10 倍接受处罚
6	超范围经营 1 个品种	500	
7	私自转包、转租经营	2000	
8	师生投诉 1 次	300	
9	经营场所进行打牌、打麻将等赌博活动	500	
10	发生打架、斗殴事件或有出警记录	2000	
11	不服从学校和后勤管理部门的管理，按情节严重程度	50—2000	
12	发生食品安全、消防安全等安全责任事故	5000 以上	解除房屋租赁合同，保证金扣除
13	临期商品未按管理办法执行的	100-1000	
14	私自办理充值卡、优惠卡、代币券或实行会员制等预收费业务	扣除全部履约保证金	

注：商铺限期整改不到位的，第一次按上述标准处罚，第二次按扣除全部履约保证金进行处罚，第三次停业整顿。

经营户（签字/盖章）：

日期：

商铺管理规定

为进一步加强和规范校内商铺的管理,给师生营造一个安全、卫生、健康、文明的消费环境根据《合同》约定,特制定如下管理规定:

第一条 商贸中心(甲方)代表学校对商铺的日常经营活动履行管理职责配合学校管理严格遵守与学校签订的《房屋租赁合同》有关条款以及本管理规定。

第二条 经营户应自觉遵守国家法律、法规,合法经营。依法领取营业执照和卫生许可证等相关证照。

第三条 经营户须严格按照《房屋租赁合同》核定的经营品种和范围,不得超范围经营或转租、分包,不得占道经营。

第四条 经营食品加工、制作、销售的商铺从业人员每年应进行健康检查,取得有效、正规健康证后方可从事食品销售、服务工作。

第五条 经营食品加工、制作、销售的经营户须严格执行国家食品安全法律、法规,对原材料采购、储存、加工、制作、出售等环节应符合国家《卫生安全法》标准。对可能造成食物中毒或其他食源性疾患的重要环节应具备相应防范措施并加强管理,防止食品卫生安全事故的发生。

第六条 食品原料、食品添加剂等相关产品要建立进货验收台账,应索取生产厂家的营业执照、卫生许可证、以及同批次产品的检验报告、购货小票等,保存期限不得少于二年。

第七条 严禁出售过期食品、劣质商品、“三无”产品(无生产厂家、无保质期、无生产日期)及无包装的食品;严禁出售可能危及师生身体健康的凉拌类食品及卤制品。

第八条 严禁出售不适合学校、学生的其它商品如:烟、酒、“热得快”等商品。

第九条 商铺在装修前,应将装修方案(效果图报商贸中心审核并备案,经批准后方可进行,未经批准,一律不准装修。

第十条 承租期满或合同解除,自觉按合同约定的时间腾空房屋,可移动的装修物品由经营者自行运走,固定的装修物品不得自行处理。

第十一条 经营户须做好“门前三包”的卫生清洁工作,不得随意乱立广告牌,散发、张贴宣传广告等,垃圾一律送至压缩垃圾站,人行道不准摆摊设点。

第十二条 经营户必须按时足额缴纳商铺租金和水电费,在收到缴款通知单三日内,转帐至学校财务,逾期将收取万分之四的滞纳金。

第十三条 经营场所严禁使用液化气和明火，不得私拉乱接电线，确保安全。

第十四条 经营户有义务保管、维护好消防设施，灭火器确保在有效期内，到期前一个月应及时上报至商贸中心，进行更换或自行更换（费用自理）。不得损坏、挪用或者擅自拆除消防设施、器材，不得埋压圈遮挡消防栓，不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道，确保畅通无阻。

第十五条 经营户的相关车辆必须按照学校规定，办理车辆出入证，进出学校大门必须配合门卫验收查验；经营户相关人员信息须报给贸中心，由商贸中心报送学校保卫处备案。

第十六条 经营户不准在校园内无证、酒后、疲劳、带病驾车；校园内不准超速(20公里/小时)行驶；严禁在校园内飙车、练车、鸣喇叭。

第十七条 经营户的车辆应当在学校规定地点停放，禁止在人行道上、门口停放。

第十八条 禁止使用音响、喇叭等招顾客。

第十九条 商铺法人是本商铺的第一安全责任人，对商铺的安全工作负全面责任，应加强对员工的教育和管理，督促其遵纪守法，文明经营。

第二十条 自觉接受监督执法部门(市卫生监督所、市食药局)、学校管理部门(资产经营公司、保卫处)的检查、督促和指导，发现问题应及时整改到位，不得对检查人员抵触、吵闹且发生，将给予扣除履约保证金处理。

第二十一条 凡违反上述规定者，资产经营公司将发出“整改通知单”，商户限期整改，整改不到位的将按照《商铺处罚标准》进行扣除履约保证金处理，再犯的，双倍处理，屡教不改的将采责令其停业整顿、终止合同，并将其列入“黑名单”，今后不得参与学校商铺招投标。构成犯罪的，依法追究商铺经营者的经济责任和法律责任。

第二十二条 本规定自2022年2月1日起开始实施，资产经营公司对该规定拥有最终解释权。

校内商铺租赁服务承诺书

本人愿意服从校园生活服务区的经营和安全管理，为创建良好的校园文化环境和全员育人的氛围而努力，本人本着诚信互利原则，与贵校签订该承诺书，具体内容如下：

1. 本人在经营中保证一定按照《食品安全法》及政府和相关职能部门对副食品行业、百货零售行业、餐饮服务行业等的有关安全、卫生、商品质量和价格的有关法律、法规和行业性规定及一些其它具体要求进行经营活动。

2. 本人在经营中将严格按国家法律、法规办理合法经营手续并上墙公示，包括相关工商营业执照、食品卫生许可证、从业人员健康证，以及项目经营需的前置审批许可证照。一切由于本人违约或由于本人经营过错所造成的事故的法律和经济责任均由本人负全责。

3. 租赁期间，本人保证所有经营活动都将在所租赁场地内进行，决不在租赁场地外乱堆杂物、乱停车辆、乱摆摊点、占道经营和乱倒垃圾，产生的垃圾送到垃圾房和收集点；做好门前“三包”，保持室内外环境卫生清洁，决不污染周围环境。

4. 本人严格按照工商营业执照上限定的经营项目进行经营，并严格按照招租项目和本合同规定的经营范围开展经营活动，不得以任何理由超范围经营其它项目，如有违反，贵校有权单方解除本合同。

5. 本人将主动协助贵校做好学校的安全保卫工作，共同维护学校意识形态领域安全。

6. 租赁期内，本人保证安全经营，如发生事故、纠纷或打架斗殴事件，首先与贵校资产经营公司或学校保卫处（86999110）联系，请相关部门出面协调解决。

7. 本人将自觉接受贵校对本人在安全、卫生、商品质量及规范化经营等方面的检查、监督、指导和违约处罚。

8. 本人不私自占用公共走道经营、私拉电源（线）及私自违章改造装修。

9. 如贵校发现本人向师生出售过期食品、劣质商品及“三无”产品，第一次按查获的过期食品或劣质商品或“三无”产品的进货总价的10倍接受罚款（如发生学生食物中毒等事故，经证实是本人责任，本人全权负责），第二次贵校可视违约处理，解除本合同。

10. 本人及店内所有人员的车辆将一律停放在校园的规定场所，如果由于本人乱停车辆造成车辆丢失，责任由本人自负。

11. 本人及商铺从业人员在经营期间自觉挂牌上岗，衣冠整洁、举止文明大方，不带外来闲杂人员进入经营区域内。

12. 本人及店内所有人员决不在营业时间及其他任何时间在校内进行打牌、打麻将等任何形式的娱乐赌博活动。

13. 合同到期后，本人将严格按合同执行，自觉清理撤场，腾空让房归还学校。

经营户（签字）：

（盖章）

二〇二四年 月 日

商铺管理量化考核表

为进一步加强商铺管理，引导、督促商家诚信守法、文明经营，树立以诚取信、以信取誉、以誉取利的意识，努力为师生创建优美环境、提供优质服务，营造健康、安全、文明、有序的经营秩序，制定商铺管理考核标准。

序号	考核项目	考核内容	分值
1	合法经营 (25分)	(1) 持有效经营许可证，如：工商营业执照、卫生许可证、餐饮从业人员健康证等并上墙公示（5分） (2) 无超范围经营（按合同约定的经营范围）（10分） (3) 无私自转租、转包行为（10分）	25
2	按章经营 (45分)	(一) 门前三包 (1) 门前卫生整洁，门窗干净，无乱张贴、乱摆乱挂广告、横幅等（2分） (2) 无占道经营（2分） (3) 无乱停放车辆、无电动车在门口充电（2分）	6
3		(二) 店堂卫生 (1) 经营场所干净，物品摆放整齐、有序（3分） (2) 地面无积水、无垃圾，餐厨设施清洁、卫生（3分）	6
4		(三) 商品质量（食品安全） (1) 经营商品质量符合国家标准(生产许可证、合格证、产地)，无过期、劣质、三无产品（10分） (2) 食品类店铺：符合食品卫生要求：索证索票全（5分）、食物存放安全（5分）	20
5		(四) 垃圾处理 垃圾装袋，无乱扔，乱倒现象，指至倒在压缩垃圾房（3分）	3
6		(五) 消防安全 (1) 消防设备齐全、有效、合理存放无遮挡（5分） (2) 无私拉乱接，电线无裸露（5分）	10
7	文明经营 (30分)	(1) 经营场所无打牌、打麻将等赌博活动（5分） (2) 不与顾客争吵、无打架、斗殴事件，造成较大影响（8分） (2) 商铺从业人员仪容仪表规范、整洁，挂牌上岗（4分） (3) 认真执行学校规章制度，服从并配合学校管理，无吵闹打骂管理人员现象（8分） (4) 无来自师生、学校部门的投诉（5分）	30
	加分项	在经营期间有以下特殊贡献的给予加分 (1) 经核实好人好事受师生表扬（5分）(2) 捐款1000元以上（5分）	10
得 分			110

经营户（签字/盖章）：

日期：

《承租单位（承租户）安全责任承诺书》

致：江苏理工学院

鉴于我方作为承租单位（承租户），在贵单位的物业内开展经营活动，为切实履行《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》《江苏省消防条例》等相关法律法规规定的安全生产和消防安全责任，特制定本《承租单位（承租户）安全责任承诺书》。

一、基本责任与义务

我方将严格遵守国家有关安全生产的法律、法规，确保经营活动符合安全生产要求。

我方承诺接受并配合业主单位出租方及有关部门的安全生产和消防安全监督检查。

我方将定期组织员工进行安全生产和消防安全教育培训，提高员工的安全意识和应急处理能力。我方会自觉接受业主单位出租方资产经营公司管理人员对商铺在安全、卫生、商品质量及规范化经营等方面的管理、检查、监督、指导。

二、生产安全管理

我方承诺建立健全内部安全生产管理制度和操作规程，明确各岗位的安全责任。

我方承诺按国家法律法规办理合法经营手续并上墙公示，包括工商营业执照、食品卫生许可证、从业人员健康证等。一切因商户违约或过错所造成事故的法律和经济责任均由商户责任人负全责。

我方保证对生产经营活动中的危险源进行识别、评估和控制，确保各项安全措施落实到位。

我方将定期进行安全生产自查自纠，做好相应的台账资料，及时发现并消除安全隐患。

我方承诺所有经营活动在所租赁场地内进行，不在租赁场地外乱堆杂物、乱停车辆、乱摆摊点、不占道经营，不在商铺用电设备周围堆放易燃易爆物品。

我方承诺高度重视食品安全生产，不向师生出售过期、劣质、腐烂等“三无”产品，严格执行《临期商品管理办法》，保质期7天及以上的商品，最后一天强制下架，并设置醒目的临期商品和保健品专区。

我方承诺装修方案、更换店招等必须符合安全、美观等要求，需申请经业主方同意后才实施，店铺内外不使用带有宗教迷信的图案或挂件。

我方承诺不向师生办理充值卡、优惠卡、代币券或实行会员制等预收费业务。

三、消防安全管理

我方承诺遵守消防法律法规，严格执行消防安全制度，确保消防设施完好有效。

我方保证不擅自改变消防设施和器材，不占用、堵塞消防通道。我方保证按照国家有关规定配置消防设施和器材（包含灭火毯），设置安全出口、疏散指示、应急灯等消防安全标识，并定期组织检验、维修，确保消防设施和器材完好、有效，保证消防疏散通道畅通。

我方将定期组织消防演练，确保员工掌握火灾预防和应急疏散的基本技能。

我方承诺在租赁期，正确使用漏电保护装置，严禁私拉乱接、超负荷用电、违规使用拖线板和大功率电器；严禁将电动自行车停入店内及违规充电。

四、应急管理 with 事故处理

我方承诺建立应急预案，发生紧急情况或事故时，立即启动应急预案并及时报告业主单位出租方和相关部门（保卫处 86999110）。

我方保证在事故发生后，迅速采取措施控制事态扩大，保护现场，协助调查和处理。

五、法律责任

如我方未能履行上述安全责任，导致安全生产或消防事故发生，我方将依法承担相应的法律责任。
我方同意按照法律规定支付违约金或赔偿金，并承担由此产生的一切法律后果。

六、其他事项

本承诺书自签署之日起生效，直至租赁合同终止。

本承诺书的解释权归江苏理工学院资产经营公司所有。

承租单位（承租户）签字/盖章：

单位名称：_____

承租单位（法定代表人或授权代表）：_____

承租单位（现场负责人）：_____

日期：_____

业主单位出租方签字/盖章：

单位名称：_____江苏理工学院_____

法定代表人（或授权代表）：_____

日期：_____

临期商品管理办法

为加强学校商业街临期商品的管理，降低产品销售过程的食物质量安全风险，保障师生安全、卫生、健康的消费环境，现针对临期产品相关规定如下：

一、职责

1. 商贸服务中心负责临期商品管理办法的拟定、发布和监督实施，负责临期商品处置的监督实施。

2. 各商铺负责销售过程中临期产品的检查、上报，负责临期商品的标识、区分和保管，及职责范围内临期商品的处理。

二、临期商品的定义及界定

1. 依据国家工商总局制定的《食品市场分类监管制度》对“临期商品”做出消费提示的规定。临期商品是接近保质期，但没有超过保质期的产品，可以通过促销等方式进行销售使用。

2. “临期商品”的界定分为：

- (1) 保质期为一年以上的，期满之日前 30 天；
- (2) 保质期为半年以上不足一年的，期满之日前 15 天；
- (3) 保质期 21 天以上不足半年的，期满之日前 7 天；
- (4) 保质期 7 天以上不足 21 天的，期满之日前 3 天；
- (5) 保质期少于 7 天的，至保质期；

保质期 7 天及以上的商品，最后一天强制下架。

三、临期产品的管理

1. 在与供应商签订产品购销合同时，需明文约定是否可以退换货或承担损耗率，明确商品在销售过程中出现的商品质量处理问题。

2. 商铺负责每天自检商品，每周组织商品质量大检查，对上架的货品和库存商品等进行自查，对临期商品、残损、不能退换的商品，且影响消费安全的食品，由商铺相关负责人提前安排下架。

3. 临期降价促销的商品，必须严格按照“临期商品”的界定期限处理，并贴上相应的标签，标签上注明“请于到期日前食用”等提醒字样。此类商品区别于正常销售的商品，商品区放置标签并注明“打折/促销”等字样。

4. 未按此办法执行的，将根据商铺处罚标准进行处罚。

注：上述格式及内容仅供参考，具体以甲乙双方签订合同时内容为准。

第五章 评标方法与评标标准（适用于所有标包）

一、评标方法与定标原则

本项目评审采用综合评分法，磋商小组在响应文件最大限度地满足磋商文件中实质性要求前提下，按照磋商文件中规定的磋商小组评分部分各项因素，独立对每个有效供应商的响应文件进行评审，各供应商最终得分为磋商小组所评定分值的平均值，磋商小组成员评分及平均值计算均保留两位小数。

磋商小组按评审后最终综合得分由高到低顺序排列名次。如得分相同的，按最终报价由高到低顺序推荐。报价相同的，依次按评分内容中“业绩”得分由高到低顺序排列。如得分仍相同的，抽签决定排名顺序。

本项目分为三个标包，供应商可投单个标包或多个标包，投某一标包时，必须对该标包的全部内容响应，并在响应文件中注明所投标包；供应商不可以同时中标三个标包。按供应商总得分排列名次顺序，如某一供应商三个标包均排名第一，由该供应商代表优先选择其所中标标包，剩余标包由排名次之的供应商中标。

二、评标标准

序号	内容	分值	评标标准
1	报价	30	满足采购文件要求且最终报价最高价为评标基准价，其价格分为30分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算： 最终报价得分=(最终报价/评标基准价)×30。 注：最高的报价是中标（成交）的组成条件，但不是唯一条件，请供应商充分考虑各方面因素理性报价。
2	业绩	25	供应商提供近三年（自磋商文件递交截止之日往前推）从事相同标包类型商铺经营活动，满一年得5分；满二年得10分；满三年得15分。（不重复得分） 1. 以法人进行投标，响应文件中须同时提供营业执照和合同复印件加盖供应商公章，开标现场携带营业执照和合同原件或公证件进行核查，无原件或公证件不得分； 2. 以自然人进行投标的，响应文件中提供的合同须以自然人名称签署，或提供的合同是以自然人为法定代表人或经营者的民事主体签署的，响应文件中须提供合同及营业执照复印件，开标现场携带合同原件或公证件、营业执照原件进行核查，否则不得分； 3. 商铺经营期以合同签订时间为准，合同仍在履行期的，合同截止时间以磋商文件递交截止之日为准）。 供应商提供近三年（自磋商文件递交截止之日往前推），从事该标包商铺经营且甲方管理考核平均分达98分（含）以上，得5分；考核平均分达96（含）-97分（含），得4分；考核平均分达94（含）-95分（含）得3分；考核平均分达92（含）-93分（含）得2分；考核平均分达90分（含）-91分（含）得1分 (1. 以合同签订时间为准；2. 响应文件中须同时提供合同及

			<p>考核评分表复印件，开标现场携带合同和考核评分表原件或公证件进行核查，无原件或公证件不得分)</p> <p>供应商为品牌连锁店铺得 5 分。</p> <p>(响应文件中提供 1. 品牌商标注册证明复印件加盖品牌授权单位公章，2. 品牌授权书(供应商的)复印件加盖供应商单位公章，3. 提供同一品牌的 5 家连锁店经营合同、对应的品牌授权书及营业执照复印件并加盖供应商公章；品牌授权书(供应商的)需现场携带原件核查，无原件不得分，未提供或提供不齐全不得分)</p>
3	理念及措施	15	<p>1. 经营定位与经营理念 3 分。评委进行横向综合比较，方案完整、科学合理，可行性高的得 3 分；方案较为完整、科学合理，可行性较高的得 2 分；方案不够完整合理，可行性较低的得 1 分；未提供本项不得分。</p> <p>2. 硬件投入及环境布置 3 分。评委进行横向综合比较，方案完整、科学合理，可行性高的得 3 分；方案较为完整、科学合理，可行性较高的得 2 分；方案不够完整合理，可行性较低的得 1 分；未提供本项不得分。</p> <p>3. 相关制度及人员培训 3 分，评委进行横向综合比较，方案完整合理，可行性高的得 3 分；方案较为完整合理，可行性较高的得 2 分；方案不够完整合理，可行性较低的得 1 分；未提供本项不得分。</p> <p>4. 各类安全及卫生的日常管理措施 3 分。评委进行横向综合比较，措施完整、科学合理，可行性高的得 3 分；措施较为完整、科学合理，可行性较高的得 2 分；措施不够完整合理，可行性较低的得 1 分；未提供本项不得分。</p> <p>5. 服务特色及创新措施 3 分。评委进行横向综合比较，服务特色及创新措施方案切实可行的得 3 分，服务特色及创新措施方案部分切实可行的得 2 分，有服务特色及创新措施方案但不可行的得 1 分，未提供不得分。</p>
4	服务承诺	10	<p>供应商根据实际情况提供服务承诺，内容包括但不限于如何 1. 提高商品(服务)质量，2. 改善服务态度，3. 如何服从采购人管理，4. 安全防范措施，5. 安全责任等方面。承诺齐全，措施行之有效的得 10-8 分，承诺较为齐全，措施可执行度一般的得 7-5 分，承诺较为简略，措施可执行度较差的得 4-2 分。(响应文件中提供相应承诺书，未提供不得分)</p>
5	附加服务	12	<p>供应商承诺对学校或校内师生附加增值服务被磋商小组采纳的，承诺内容应具体可操作，每被采纳一项得 2 分，本项最高得 12 分。(响应文件中提供相应承诺书，未提供不得分，供应商承诺内容将写入合同中，价格优惠不作为加分项)</p>
		8	<p>供应商在近三年(自磋商文件递交截止之日往前推)从事社会公益服务(社会捐赠 1000 元以下不得加分)，捐赠给江苏理工学院的每有一项得 2 分，其他捐赠每一项得 1 分，本项最高得 8 分。注：提供受赠者出具的相关证明材料，无材料不得分。</p>

	总分	100	
--	----	-----	--

注意事项：1、评标标准中涉及的相关证明文件，除了按照要求在响应文件中提供相关文件的复印件（加盖公章），如有要求核查原件的，磋商供应商应在响应文件接收截止时间前随同响应文件一并提交以备核实，否则该项不得分，过时不予接收。

2、为便于评分，请供应商按评分表样式，逐条列出证明材料所在页码，格式自定。

第六章 响应文件格式

响 应 文 件

项目名称：_____

项目编号：_____

供应商名称（公章）：

供应商法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：

供应商地址：

日期：

响应文件目录

（一）实质性资格证明文件

★1. 法定代表人身份证复印件（供应商为自然人的无须提供）

★2. 授权委托书（如有授权必须提供，格式详见附件）

★3. 代理人身份证复印件（如有授权必须提供，自然人须本人参与投标无须提供）

★4. 声明函（格式详见附件）

★5. 响应函（格式详见附件）

★6. 能够独立承担民事责任的自然人（不含个体工商户）或法人，自然人（不含个体工商户）须提供身份证，法人须提供工商营业执照。

★7. 同一承租方在全校区域内只能经营一个商铺，已经在经营或成交的不再参与后期所有标包的评审。（同名的公司、分公司及品牌连锁店，营业执照上经营场所地址相同的法人，身份证住址相同的自然人视为同一承租方）。已在学校经营的个体工商户不得再以自然人投标。

★8. 供应商情况表（格式详见附件，自然人无须提供）

★9. 风险责任承担及安全承诺（包括但不限于1、成交供应商负责本范围内的一切安全防护措施、承担一切安全责任。2、负责经营场所的消防安全、经营安全、店内外环境卫生等），没有承诺或承诺不全的，作为无效响应处理。（提供承诺书原件，格式自拟）

（二）商务及技术部分文件

★1、报价一览表（格式详见附件）

★2、偏离表（格式详见附件）

3、经营理念及措施（自行提供）

4、相关业绩案例一览表（格式详见附件）

（三）非实质性资信证明文件目录（如果有的话请提供）

1. 评标方法与评标标准中需要提供的其他证明材料

（四）竞争性磋商文件要求供应商提供的和供应商认为与本项目有关的并可以提供的其它相关的证明材料（如果有的话请提供）。

1. 供应商认为可以证明其能力的其他材料

注：

1. 上述带★材料必须在响应文件中提供，否则将作为无效响应文件处理；

2. 提供复印件的须加盖供应商公章，且复印件内容应清晰可辨，必要时磋商小组有权要求提供原件或公证件进行核对；

3. 如果有供应商为自然人的，请自行将“法定代表人或授权委托人”更改为“自然人”，取消“供应商（盖公章）”，自然人投标时涉及到磋商文件中“法定代表人”要求的部分，其具体要求视同本条规定。

4. 本章中的所有的附件格式供参考，供应商可根据自身情况进行补充和修改，但补充和修改不得与本章附件格式内容有实质性的违背。

附件 1:

授权委托书

本授权委托书声明: _____ (供应商名称) 授权 _____ (被授权人的姓名) 为我方就 ZYJS-SC2024054 号项目活动的合法代理人, 以本公司名义全权处理一切与该项目有关的事务, 我单位均予以承认。

代理人无转委托权。

代理人的代理期限为自本授权委托书签署之日起至项目合同履行完毕止。

代理人在授权委托书有效期内签署的所有文件不因授权委托的撤销而失效, 本授权委托书的有效性与代理人的代理期限一致。

特此声明。

供应商 (盖章):

法定代表人 (签字或盖章):

身份证号码:

代理人: (签字或盖章)

通讯地址:

通讯电话:

邮箱:

身份证号码:

年 月 日

附件 2:

声 明 函（适用于法人单位）

本公司在此郑重声明：

1. 本公司是有良好的商业信誉和健全的财务会计制度的；
2. 本公司是资产运营良好，不存在因借贷、担保等可能影响履行本项目情况，具有良好的经营业绩，有提供优质服务的能力；
3. 本公司是具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的；
4. 本公司是依法缴纳税收和社会保障资金的；
5. 本公司参加招标活动前三年内，在经营活动中无重大违法记录，无不良行为记录，无其他法律、行政法规规定的禁止参与招标投标活动的行为；
6. 本公司知晓并遵守：单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的采购活动；
7. 本公司与采购人不存在利害关系；
8. 本公司提交的响应文件中所有关于供应商资格的文件、证明和陈述均是真实的、准确的。若与真实情况不符，本公司愿意承担由此而产生的一切后果。

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

供应商名称（盖章）：

年 月 日

声 明 函（适用于自然人）

本人在此郑重声明：

1. 本人提交的响应文件中所有关于供应商资格的文件、证明和陈述均是真实的、准确的。
2. 本人知晓并遵守：同一承租方在全校区域内只能经营一个商铺，已经在经营或成交的不再参与后期所有标包的评审。（同名的公司、分公司及品牌连锁店，营业执照上经营场所地址相同的法人，身份证住址相同的自然人视为同一承租方）。已在学校经营的个体工商户不得再以自然人投标。

若与真实情况不符，本人愿意承担由此而产生的一切后果。

自然人（签字）：

年 月 日

附件 3:

响 应 函

致：江苏理工学院

我公司收到贵单位的竞争性磋商文件，经仔细阅读和研究，我公司决定参加

ZYJS-SC2024054 项目编号：江苏理工学院生活服务区商铺项目的活动。据此函，
我公司兹宣布同意如下：

1、按竞争性磋商文件规定的各项要求，向采购人提供所需内容。

2、如果我们的响应文件被接受，我们将严格履行竞争性磋商文件中规定的每一项要求，按期、按质、按量履行合同的义务。

3、我们已详细审查全部竞争性磋商文件，包括补充文件(如果有的话)，我们同意放弃提出含糊不清或误解问题的权利。

4、我们同意从规定的开标日期起遵循本响应文件，并在规定的投标有效期期满之前均具有约束力。

5、我们愿意提供采购人在竞争性磋商文件中要求的所有资料及贵方可能另外要求的与投标有关的任何证据或资料，并保证我方已提供和将要提供的文件是真实的、准确的。

6、我们愿意遵守竞争性磋商文件中所列的服务费收费标准。

7、我们愿意按竞争性磋商文件的规定交纳磋商保证金，并同意供应商须知中关于磋商保证金不予退还的规定。

8、如果我们中标，我们愿意按竞争性磋商文件的规定支付中标服务费，并缴纳履约保证金。

9、如果我方中标,我方将根据竞争性磋商文件的规定，严格履行合同的义务,并保证在竞争性磋商文件规定的时间完成项目，交付采购人验收、使用。

10. 与本投标有关的正式通讯地址为：

地 址： 邮 编：

电 话： 传 真：

供应商开户行：

账 户：

纳税人识别号：

供应商（公章）：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

日 期：_____年____月____日

注：如果有供应商为自然人的，请自行将“法定代表人或授权委托人”更改为“自然人”，取消“供应商（盖公章）”，自然人投标时涉及到磋商文件中“法定代表人”要求的部分，其具体要求视同本条规定。

附件 4:

供 应 商 情 况 表

供应商（盖章）：

法定代表人		成立日期	
企业地址		注册资本	万元
经营范围			
营业面积（含厂房）	平方米		
单位简历及内设机构情况			
单位优势及特长			
近三年来完成或正在履行的重大合同情况			
最近 2 年内在经营过程中受到何种奖励或处分	（包括财政、工商、税务、物价、技监部门稽查情况和结果）		
最近 3 年内有无因售假、售劣或是其他原因被消费者投诉或起诉的情况及说明	（包括解决方式和结果）		
最近 3 年内主要负责人有无因经济犯罪被司法机关追究的情况及说明			
获得技术认证的工程师及简介			
其他需要说明的情况			

附件 5:

报价一览表

供应商（加盖公章）：

项目名称：江苏理工学院生活服务区商铺项目

项目编号：ZYJS-SC2024054

序号	区域	类型	面积（平米）	拟定经营项目	年租金（元/年）
标包 1	S-03	商铺	17.49		
标包 2	S-04	商铺	20		
标包 3	S-08	商铺	18.02		
合计			55.51		

法定代表人或授权代理人或自然人（签字或盖章）：

日期： ____年__月__日

注：1、最高的报价是中标（成交）的组成条件，但不是唯一条件，请供应商充分考虑各方面因素理性报价。如供应商在中标（成交）后，无正当理由拒不签订合同或者合同签订后未能履行又不按约赔偿的，将不予退还磋商保证金，并按照“第二章 供应商须知”第 16.5 条和第 16.6 条相关规定处理。

2、未投报的标包可根据情况删除未参与的标包内容，或者在年租金填写“/”。

3、报价应为供应商根据经营项目市场预测的可承受的年资源占用费额。（注：最低限价和成交价中不含经营过程中发生的水、电、物业费、装修改造、空调使用等费用。）

3、如果有供应商为自然人的，请自行将“法定代表人或授权委托人”更改为“自然人”，取消“供应商（盖公章）”，自然人投标时涉及到磋商文件中“法定代表人”要求的部分，具体要求视同本条规定。

附件 6:

偏 离 表（商务和技术条款）

供应商应对磋商文件中规定的商务（如注意事项、经营要求、付款方式）及技术部分给予充分的考虑。如无偏离，请在商务条款部分写“完全响应商务条款要求，无偏离”，并按格式要求盖章签字附在响应文件中。

项目编号：ZYJS-SC2024054

商务条款类别	采购文件具体要求	响应内容	符合、正偏离或负偏离
所有条款如无偏离，请在下列方格内写“完全响应所有条款要求，无偏离”			

供应商（盖章）：

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）：

年 月 日

注：如果有供应商为自然人的，请自行将“法定代表人或授权委托人”更改为“自然人”，取消“供应商（盖公章）”，自然人投标时涉及到磋商文件中“法定代表人”要求的部分，其具体要求视同本条规定

附件7:

相关业绩案例一览表

项目编号: ZYJS-SC2024054

合同履行 期限	项目甲方单位	项目名称	合同金额	甲方单位地址	甲方单位负责 人联系电话

供应商（盖章）:

法定代表人或授权代理人（签字或盖章）:

年 月 日

友情提醒

供应商：

您好！

为了提高贵公司响应文件的有效性，减少不必要的废标，特友情提醒注意以下几点：

1、请谨记竞争性磋商公告中的各项事宜时间节点，特别是磋商时间和地点。供应商应充分考虑天气及周边道路情况，在上述时间前到达开标现场。迟于响应文件递交截止时间的，采购代理机构将拒绝接收其响应文件。

2、磋商保证金必须按竞争性磋商公告规定的方式和时间缴至指定帐户**并到帐**，拒绝以其它方式缴纳，禁止第三方代缴保证金。

3、响应文件须按竞争性磋商文件《第二章 供应商须知》及《第六章 响应文件格式》中相关要求装订、密封、标记、盖章和签署。所有响应文件密封口须加盖供应商公章、法定代表人或授权委托人签字或盖章。资格证明材料提供复印件的应加盖公章，复印件内容应清晰可辨，必要时磋商小组有权要求提供原件或公证件进行核对。

4、若项目需要提供样品的，请严格按磋商文件要求的规格、时间提供，同时注意样品的密封、隐蔽标签的相关要求。

5、为充分掌握项目情况，可根据自身需要，自行对有关现场和周围环境进行勘察，以获取编制响应文件和签署合同所需的信息。

6、本项目设有最低限价，详见竞争性磋商文件《第二章 供应商须知》，报价低于最低限价，将作为无效响应。

7、请仔细审阅竞争性磋商公告及磋商文件，如有疑问，请按竞争性磋商公告相关要求^{进行提疑}。

我们也欢迎您对我们的采购组织工作提出宝贵意见。电话：0519-85785155

最后祝您竞标成功！

本竞争性磋商文件的最终解释权归常州中宇建设工程管理有限公司所有。

(全文完)