

山东中医药大学校内服务型房屋运营项目
竞争性磋商文件

(第二册 项目专用部分)



采 购 人：山东中医药大学

代理机构：山东三木招标有限公司

项目编号：SDSM2022-3780

日 期：二〇二二年八月

目录

第一册 通用部分

第一部分 供应商须知

第二部分 政府采购合同

第三部分 响应文件格式

第四部分 附件

第二册 项目专用部分（本册）

第五部分 磋商邀请	3
第六部分 供应商须知附表	5
第七部分 评审办法	8
第八部分 技术要求及说明	10

第五部分 磋商邀请

山东三木招标有限公司（以下简称采购代理机构）受山东中医药大学的委托，对“校内服务型房屋运营”项目相关服务进行竞争性磋商采购，欢迎符合条件的合格供应商参与报价。

一、项目名称及编号

项目名称：山东中医药大学校内服务型房屋运营项目

项目编号：SDSM2022-3780

二、采购内容及分包

1、采购内容：山东中医药大学校内服务型房屋运营项目二次采购，包括拟购服务的全部费用。

2、分包情况：本项目共 18 个包，本次采购包 1、包 2、包 15。单包内容不允许拆包后响应。用作超市的房屋租赁可兼投，但不兼中。具体技术要求详见磋商文件“第八部分 技术要求及说明”。

千佛山校区					
包号	位置	拟租赁房屋面积(M ²)	租金(元/年) 下限	拟允许经营范围	备注
1	3 号学生公寓南侧平房	145	169,116.00	经营包装食品、文体用品、日用百货；可经营奶茶；可经营生鲜水果。不允许经营现场制作食品。	超市
	112	28.11			超市仓库
2	109	30.22	29,918.00	印务、照相、电信服务、手机维修、手机配件等周边产品	不准经营文具

长清校区					
包号	位置	拟租赁房屋面积(M ²)	租金(元/年) 下限	拟允许经营范围	备注
15	13—14 连廊南屋	37.4	35,343.00	验光配镜	眼镜及周边产品

三、供应商资格要求

- 1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定；
- 2、在“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）、信用山东（<http://credit.shandong.gov.cn>）未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人、政府采购严重违法失信行为记录名单。
- 3、本项目不接受联合体投标。

四、磋商文件发售的时间、地点、售价及方式

- 1、时间：2022年8月5日至2022年8月12日，每天8:30至17:00（节假日除外）。
- 2、地点：济南市市中区二环南路6636号中海广场8楼805（山东三木招标有限公司）。
- 3、售价：300元/包。磋商文件售出不退。（开户单位：山东三木招标有限公司，开户银行：中国工商银行济南六里山支行，账号：1602001319200062147。）

4、报名方式：登录山东三木招标网（网址：<http://www.chinasanmu.com.cn/>），进入报名系统入口；报名咨询电话：0531-81764009。（开户单位：山东三木招标有限公司，开户银行：中国工商银行济南六里山支行，账号：1602001319200062147。）未按上述要求报名及未报名但已获取标书的，报名均无效。本项目实行资格后审，报名成功不代表评标现场资格审核通过。

五、响应文件的递交

- 1、递交响应文件时间：2022年8月18日08:30-09:00（北京时间）。
- 2、递交响应文件截止时间：2022年8月18日09:00，逾期递交的响应文件不予接受。
- 3、递交响应文件地点：济南市二环南路6636号中海广场11楼1105C会议室。

六、采购代理机构信息

- 1、名称：山东三木招标有限公司
- 2、地址：济南市市中区二环南路6636号中海广场8层805
- 3、项目联系人：芦熹
- 4、联系电话：0531-82976333
- 5、开户名称：山东三木招标有限公司
- 6、开户银行：中国工商银行济南六里山支行
- 7、账号：1602001319200062147

第六部分 供应商须知附表

序号	内容	说明与要求
1	采购人	名称：山东中医药大学 地址：济南市长清区大学科技园大学路 4655 号
2	供应商特定资格要求	1、符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定； 2、在“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）、信用山东（http://credit.shandong.gov.cn）未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人、政府采购严重违法失信行为记录名单。 3、本项目不接受联合体投标。
3	报价币种	人民币完税报价。
4	建议书编号	无
5	备选方案	不允许
6	踏勘现场	自行踏勘现场。
7	经营期	5 年，合同采用 1+2+2 模式，第一年为试经营期，试经营期结束后，经学校就合同要求执行情况综合评定为满意以上，可以续签合同。如合同要求执行情况综合评定为不满意或承租人放弃续约合同的，合同经营期满 1 年后自动终止。
8	响应文件份数	正本一份，副本四份，报价一览表一式三份，电子版响应文件（U 盘，word 格式）一份。正本、副本、报价一览表、电子版响应文件分别单独密封。
9	报价保证金金额及截止时间	1、递交响应文件截止时间前汇款至我公司； 2、保证金金额：超市房屋供应商每包提交 20000 元，其他房屋供应商每包提交 10000 元；保证金的提交单位必须与供应商名称一致。 汇款时备注“3780 包__保证金”。 3、收款信息： 收款单位：山东三木招标有限公司 开户银行：中国工商银行济南六里山支行 银行账号：1602001319200062147
10	履约保证金	（1）若最终中标价达到评估价的 150%，则履约保证金变为 5 万元；每次商品进货票据必须向学校管理部门备案，必须包含进价、销售价等信息。

		(2) 若最终中标价达到评估价的 200%，则履约保证金变为 10 万元；每次商品进货票据必须向学校管理部门备案，必须包含进价、销售价等信息；商品销售价不得高于大润发超市或银座超市同厂家同规格商品销售价，一旦发现，扣除保证金 2000 元/次，合同存续期内累计 5 次以上，解除合同。 (3) 学校将成立商户服务监督小组，每周比对大润发超市和银座超市商品销售价，比对结果作为处罚依据。
11	递交响应文件的时间和地点	时间：2022 年 8 月 18 日 08:30-09:00（北京时间）。 地点：济南市市中区二环南路 6636 号中海广场 11 楼 1105C 会议室。
12	递交响应文件截止时间和地点	时间：2022 年 8 月 18 日 09:00（北京时间）。 地点：济南市市中区二环南路 6636 号中海广场 11 楼 1105C 会议室。
13	检查响应文件的密封情况	由供应商授权代表及见证律师共同检查响应文件密封情况
14	报价	通过资格性和符合性审查的供应商评标现场有再次报价的机会，评分时以供应商最终报价来确定其报价得分。
15	成交服务费收取标准	成交供应商在成交公告发出之日起 5 个工作日内向采购代理机构交纳成交服务费并领取成交通知书，以成交价格为计费基础，收费标准执行“计价格[2002]1980 号”规定收取。 未按期交纳的，供应商的失信行为将被纳入诚信记录。
16	律师见证费的收费标准	由成交供应商交纳成交额 1% 的见证费，单包不足 500 元的，按 500 元交纳。
17	磋商文件解释权	构成本磋商文件的各个组成文件应互为解释，互为说明；如有不明确或不一致，构成合同文件组成内容的，以合同文件约定内容为准；同一部分组成文件中就同一事项的规定或约定不一致的，以编排顺序在后者为准；同一部分组成文件不同版本之间有不一致的，以形成时间在后者为准。按本款前述规定仍不能形成结论的，由采购代理机构负责解释。
18	响应文件格式	按磋商文件要求。
19	特别说明	投标注意事项： 1、参与投标活动的供应商应当遵循公平竞争和诚实信用的原则，任何违反公平竞争和诚实信用的行为都将导致投标无效，且依据《中华人民共和国政府采购法》第七十七条进行处罚。 2、根据财库[2016]125 号的相关规定，本次招投标活动进行信用查询及使用信用记录，对列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《中华人民

		共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，拒绝其参与政府采购活动。供应商无不良信用信息记录（信用查询渠道：“信用中国网 站（ www.creditchina.gov.cn ） ”、“ 中 国 政 府 采 购 网（www.ccgp.gov.cn） ” 信用信息查询记录和证据为准。（注：自磋商公告发布之日起至响应文件递交截止时间止，出具相关证明材料，查询时要将查询网页、内容进行截图或拍照，以作证据留存，截图或拍照内容要完整清晰，应包括网站网址、查询内容、电脑截屏时间。 3、根据财库〔2015〕135号的相关规定，本次采购将对成交供应商的报价明细表进行成交公示，请供应商务必认真填写，如因填写有误等供应商自身原因引起的质疑等产生的一切后果由供应商承担。 4、本项目实行资格后审，报名成功不代表评标现场资格审核合格。
20	关于递交原件的规定	如采购文件要求必须递交的用于资格后审的资格、资质原件或评分办法中要求提交的构成加分项的原件，须与响应文件同时递交。递交响应文件截止时间后送达的原件，代理机构不予接受，由此产生的一切后果，由供应商承担。

说明：本表内容与磋商文件其他部分内容不一致的，应当以本表内容为准。

第七部分 评审办法

一、供应商存在下列情况之一的，报价无效：

- 1、响应文件未按磋商文件要求签署、盖章的；
- 2、未按磋商文件要求提交磋商保证金的；
- 3、不具备磋商文件中规定的资格要求的；
- 4、报价低于磋商文件中规定的租金（元/年）下限的；
- 5、响应文件含有采购人不能接受的附加条件的；
- 6、未从采购代理机构报名并取得磋商文件的；
- 7、报价有效期不满足磋商文件要求的；
- 8、响应文件没有对磋商文件的实质性要求和条件作出响应的；
- 9、单独密封的报价一览表未按磋商文件要求签署、盖章的；
- 10、未经许可，以进口产品参与报价的；
- 11、同一供应商提交两个以上不同的响应文件或者报价，但磋商文件要求提交备选方案的除外；
- 12、法律、法规和磋商文件规定的其他无效情形。

二、评标方法

本次评标采用综合评分法，最后报价结束后，磋商小组对提交最后报价的供应商的价格、技术、商务等各项因素进行评价，综合评选出最佳报价方案。每一供应商的最终得分为所有评委评分的算术平均值。最高得分的供应商为成交供应商。得分相同的，报价较高的一方为成交供应商。得分且报价相同的，技术指标较优的一方为成交供应商。

三、评分细则

分类分值		评分细则
价格部分 (30分)	报价 30分	以满足磋商文件要求且报价最高的为评审基准价，其价格分为满分 30 分，其他供应商的价格分按照下列公式计算：报价得分=（报价/评审基准价）×30%×100。
技术部分 (60分)	成本测算 10分	供应商所提供的成本测算内容真实、准确，能够确保项目顺利实施，最高得 10 分，每有一处缺陷或较其它供应商不足之处减 1 分，减完为止。

	经营方案 20 分	供应商经营方案针对性强,对经营管理的整体设想及策划具体、合理、可实施性强得 20 分,每有一项弱项或不合理扣 1 分,本项扣完为止。
	规则制度 15 分	供应商规章制度健全(卫生安全检测方案、商品包装废弃物处理方案、食品卫生突发事件预防处理方案、店内外公共安全防范措施、防范方案、消防安全措施等)得 15 分,每有一项弱项或不合理扣 1 分,本项扣完为止。
	人员配备 15 分	供应商人员配备合理,岗位分工明确得 15 分,每有一项弱项或不合理扣 1 分,本项扣完为止。
商务部分 (10 分)	履约能力 5 分	根据供应商的履约方案、市场经营情况进行评审,最多得 5 分,每有一处瑕疵、不足或评委认为不满足本项目需求扣 1 分,5 分扣完为止。
	服务育人方案 5 分	根据供应商提供的服务育人方案,符合学校文化特点,最多得 5 分,每有一处瑕疵、不足或评委认为不满足本项目需求扣 1 分,5 分扣完为止。

供应商的综合得分分值保留到小数点后两位数,第三位数四舍五入。

第八部分 技术要求及说明

一、总体要求：

1、房屋租赁长清校区按每年 270 天计；经十路校区按每年 300 天计。

2、合同采用 1+2+2 模式，第一年为试经营期，试经营期结束后，经学校就合同要求执行情况综合评定为满意以上，可以续签合同。如合同要求执行情况综合评定为不满意或承租人放弃续约合同的，合同经营期满 1 年后自动终止。

3、分包情况

千佛山校区					
包号	位置	拟租赁房屋面积(M ²)	租金(元/年) 下限	拟允许经营范围	备注
1	3 号学生公寓南侧平房	145	169,116.00	经营包装食品、文体用品、日用百货；可经营奶茶；可经营生鲜水果。不允许经营现场制作食品。	超市
	112	28.11			超市仓库
2	109	30.22	29,918.00	印务、照相、电信服务、手机维修、手机配件等周边产品	不准经营文具

长清校区					
包号	位置	拟租赁房屋面积(M ²)	租金(元/年) 下限	拟允许经营范围	备注
15	13—14 连廊南屋	37.4	35,343.00	验光配镜	眼镜及周边产品

4、因原商户合同截止日期不一致，第一年经营期统一截至 2023 年 8 月 15 日。不满一年的，根据商户中标价的每日单价乘以实际天数计算第一年实际合同租金。

二、招标基本要求

1、承租单位在中标后营业前必须办理完具有国家规定的有效证件：经年检合格的【工商营业执照】、【食品安全流通许可证】、【税务登记证】等，从业人员健康证等，并提供相关的复印件，逾期办理的采购人有权解除合同。

2、实际经营人应与投标响应文件中明确的经营人一致，如发现存在加盟、转包、分包、转让、分租的形式经营，学校有权终止合同。

3、承租单位经营范围严格执行文件要求；超市经营范围为：烟酒类、水冷饮料类、休闲食品、副食品、饼干糕点、文体用品、日用百货、小礼品、生鲜水果、低温日配类。不得经营用电量、用水量或排水量大、对环境污染大的项目；不得经营餐饮类如包子、馄饨、大饼、面条、炒菜、稀饭、烧烤等非包装食品；不得经营现场食品加工食品如煮棒子、煮鸡蛋、加工烤肠、加工蛋糕、分切水果等，不得出售易燃易爆等违禁物品，不得经营网吧、游戏厅等，严禁超范围经营。承租期间，不得改变经营范围，否则校方有权解除合同。

4、投标方应制定详细的食品安全保证措施，承诺保证食品质量安全并提供存储规范，详细的相关注意事项措施。承租单位必须严格遵守《食品安全法》和我校的有关规定，确保经销食品质量安全，杜绝劣质、腐烂、过期、三无产品，承担其服务及产品的全部法律责任。必须无条件接受上级卫生监督部门、后勤与基建处等对食品卫生、经营范围等方面的检查、监督。

5、承租单位签订合同前，应缴纳3万元的履约保证金。合同期满后根据合同存续期间处罚扣款情况退还剩余保证金。

6、承租单位承担税金、工商管理、卫生、防疫、文化、劳动保障等费用由承租单位承担并承担与之有关的一切法律责任。

7、承租单位应保护好承租房屋的资产，如造成损坏，承租单位应按市场价赔偿。未经校方同意，承租单位不得改变承租经营场所的房屋结构、管线、电路，不得私接水电，不得使用大功率电器。擅自改变的，承租单位负责恢复原状，并承担由此造成的一切损失。校方有权保留单方面解除承租合同的权力。

8、承租单位应作好安全、卫生（门前实行三包）、防火、防盗、防水、防毒、维持秩序等工作。由此引发事故造成损失的由承租单位负完全赔偿责任。

9、承租单位必须自觉接受校方的日常管理、监督检查和奖惩考核，为校方的管理与监督检查提供便利条件，对校方提出的整改措施应配合落实。必须遵守学校各项规章制度，达到国家或省教育超市总部的要求并参加其组织的评比。否则校方有权单方解除合同，承租单位不得

提出任何要求。

10、承租单位工作人员必须符合国家有关超市从业人员的相关规定，所发生的任何问题均由承租单位负责处理。

11、由于政府原因、检修需要造成的停电、停水等情况，校方不承担任何责任。

12、承租单位的牌匾的规格材质及安装部位由校方决定。

13、水电计量仪器由校方统一安装。学校有偿提供水电暖，水电暖气费用按政府价格标准收费，并随政府调价而相应调整。

14、商品进货票据齐全，所有商品明码标价，不得高于市场平均价，并接受政府物价主管部门和校方的监督管理。

15、为保证服务质量，避免恶性竞争，根据最终中标价执行以下措施：

（1）若最终中标价达到评估价的 150%，则履约保证金变为 5 万元；每次商品进货票据必须向学校管理部门备案，必须包含进价、销售价等信息。

（2）若最终中标价达到评估价的 200%，则履约保证金变为 10 万元；每次商品进货票据必须向学校管理部门备案，必须包含进价、销售价等信息；商品销售价不得高于大润发超市或银座超市同厂家同规格商品销售价，一旦发现，扣除保证金 2000 元/次，合同存续期内累计 5 次以上，解除合同。

（3）学校将成立商户服务监督小组，每周比对大润发超市和银座超市商品销售价，比对结果作为处罚依据。

16、承租单位应对突发事件制定详细、合理、切实可行的应急处理方案。

17、承租单位不得在店外从事商品宣传促销活动，禁止噪音污染，或乱发宣传材料，扰乱校园环境，影响学校教学和学生生活。

18、承租单位应该为师生提供优质的服务。若有师生投诉中标公司服务态度有问题，经查实后，校方有权采取相应处罚措施。

19、承租单位所有人员与我校无隶属关系，一切事故、工伤等事件，由承租方自行解决与我校无关。

20、承租单位所有人员与我校无隶属关系，一切事故、工伤等事件，由承租方自行解决与我校无关。

21、报价最高投标方未必一定是中标方，投标价要在合理报价范围内，防止存在恶性竞争

等现象。

22、承租方未经学校许可不得私自发放各种名义的充值卡业务。

23、商户交接由中标方和原商户协商确定，学校不参与具体商品交接事宜。

附：服务承诺书

服务承诺书

1、守法经营，依据签订的《山东中医药大学房屋租赁协议》和《房屋产权证明》立即自行依法办理相应经营项目、业务相关的各项证照，持证经营。所有证照悬挂在经营场所醒目位置，亮证经营；

2、确保投入经营的商品符合国家质量标准，有正规的进货渠道及产品厂家生产经营流通资质，绝不经营销售假冒伪劣商品、过期商品、有毒食品；不在购物中心内进行食品加工销售；

3、遵守学校消防安全规定，不私接电源，不得擅自使用明火、大功率电器；

4、绝不利用租赁房屋进行非法活动，损害公共利益；不从事影响校园环境和人身安全的活动；未经校方书面同意或授权，不在经营行为中使用学校的无形资产；

5、营造服务育人、和谐温馨的文化氛围，店员服装整洁，持健康证上岗，使用文明服务用语，微笑待客，热情周到，绝不在购物中心内吸烟、不酒后上岗及其他有悖于职业道德的行为，不与顾客及学校师生发生任何冲突；

6、诚信经营，绝不缺斤短两，保证称重衡器无误；商品一律明码标价；所售商品价格未经学校许可一律不得高出市场平均价；

7、未经批准不在超出租赁范围之外存放物品、经营促销活动；个人所属物品不占用公共场所、不超出区域限定的范围经营；

8、保持良好的卫生环境，垃圾日产日清，不在公共卫生间洗衣服、清洗销售类商品；

9、服从校方管理，遵守校方各项规定，按时交纳管理费等相关费用。

以上承诺如有违反，同意校方的处罚措施，直至解除合同。

欢迎校方管理部门及广大师生员工对校园商用出租房的监督 和指导，诚恳希望大家提出宝贵意见，我们一定会认真听取意见并立即落实整改，为学校提供满意放心的购物环境。

承诺人：