

怀德学院干洗店服务用房出租出借项目

项目编号:ZYJS-SC2023445

竞争性磋商文件

采购人：常州大学

采购代理机构：常州中宇建设工程管理有限公司

二〇二三年六月

总 目 录

第一章	竞争性磋商公告	1
第二章	供应商须知	7
第三章	项目需求	22
第四章	合同条款及格式	26
第五章	评标方法与评标标准	31
第六章	响应文件格式	34
	友情提醒	45

第一章 竞争性磋商公告

项目概况

(怀德学院干洗店服务用房出租出借) 项目的潜在供应商应在(常州中字建设工程管理有限公司) 获取采购文件, 并于 2023 年 6 月 21 日 14 点 00 分(北京时间) 前提交响应文件。

一、项目基本情况

项目编号: ZYJS-SC2023445

项目名称: 怀德学院干洗店服务用房出租出借项目

1. 经营项目:

序号	类别	经营内容
1	干洗店	为学院提供干洗店相关服务, 干洗店以鞋、服饰的洗涤、熨烫与保养服务为主。

注意: 未经得学校同意, 严禁经营其他品种, 不得经营国家明令禁止的项目。

特别说明:

(1) 严禁使用液化气、明火。

(2) 店铺按采购内容指定经营项目。

(3) 项目地点: 常州大学怀德学院。

2. 租赁期: 3 年(以实际签订时间为准), 合同一年一签, 如承租人在合同期内规范经营, 年度综合管理评分达 80 分以上可续签一年, 以此类推, 年度综合管理评分达不到 80 分的, 合同不予续签。

3. 租金按一年 12 个月计算, 交付方式为一年一付, 先交付后使用房屋,

具体起止时间按合同约定。

最低限价：详见竞争性磋商文件附表，供应商的报价不得低于最低限价，否则作为无效响应处理。

最低限价附表：

类别	面积/m ²	最低限价（万元/年）
干洗店	47	3.1

详细情况见竞争性磋商文件。

二、申请人的资格要求：

1. 具有独立承担民事责任能力的法人或其他组织或自然人，除自然人外，须提供工商营业执照；
2. 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招标项目的情况，具有良好的经营业绩，有提供优质服务的能力；
3. 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
4. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
5. 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、政府采购严重失信行为记录名单；
6. 参加招标活动前三年内，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. 本项目不接受联合体形式。

三、获取采购文件

时间：2023年6月9日至2023年6月16日（磋商文件的发售期限自开始之日起不得少于5个工作日），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）

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

方式：（供应商可采取以下任一种方式获取磋商文件）

(1) 线上报名（推荐使用）：供应商在规定的报名时间内登录“常州中宇建设工程管理有限公司”网站右上角“供应商注册”进行注册登记，注册成功后可进入相应项目公告填写报名信息，并按要求交纳响应文件费用，报名材料及费用审核通过后，供应商可自行下载响应文件。

(2) 线下报名：将报名材料扫描发至本公司邮箱“zhongyuzhaobiao111@163.com”并按要求交纳响应文件费用后，响应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（查询标书款情况）：0519-85782855

(3) 现场报名：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：人民币壹佰元/份，竞争性磋商文件售后一概不退。未获取竞争性磋商文件的磋商供应商不得参与投标。磋商供应商获取竞争性磋商文件时应提供如下材料：

①报名表（格式见公告附件 1）

四、响应文件提交

截止时间：2023 年 6 月 21 日 14 点 00 分 00 秒（北京时间）

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

五、开启（竞争性磋商方式必须填写）

时间：2023 年 6 月 21 日 14 点 00 分 00 秒（北京时间）

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

六、公告期限

自本公告发布之日起 5 个工作日。

七、其他补充事宜

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（转帐时请备注所投项目编号）

3、磋商保证金金额（人民币）：600元

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。

6、澄清

①对竞争性磋商文件有疑问的供应商，均应在2023年6月16日17:30前按竞争性磋商公告中的通讯地址，一次性将需要疑问内容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。

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。

7、响应文件制作份数要求：

正本份数：1份，副本份数：3份；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。

成交公告发布前，成交供应商须将响应文件电子档（PDF格式，含加盖鲜红章和签字的全套扫描文件，与正本响应文件完全一致的电子档）发至邮箱：zhongyuzhaobiao111@163.com

八、凡对本次采购提出询问，请按以下方式联系。

1. 采购人信息

名 称：常州大学

地 址：江苏省靖江市新港大道 136 号（怀德学院）

项目联系人：徐亮 电话：15252630589

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：左学文

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”系指磋商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”系指供应商发生下列情形之一：

(1) 被“信用中国”网站（WWW.creditchina.gov.cn）和“中国政府采购网”网站（www.ccgp.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重失信行为记录名单；

(2) 在招标投标活动中因违反相关规定被政府采购及招标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竞争性磋商有关的费用，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

收费标准：成交供应商须按一年成交总金额对应下表相对应分档按费率计算及支付成

交服务费。成交服务费收费最低为人民币 1950 元，若按上述计算方式不足人民币 1950 元的，则按人民币 1950 元收取。

服务类型	货物招标
费率	
中标金额（万元）	
100 以下	0.98%
100-500	0.52%

成交服务费收费按差额定率累进法计算。例如：某项目成交金额为 110 万元，则招标代理服务收费计算方式如下：（以此类推）

$$100 \text{ 万元} \times 0.98\% = 0.98 \text{ 万元}$$

$$(110 - 100) \text{ 万元} \times 0.52\% = 0.052 \text{ 万元}$$

$$\text{合计：} 0.98 \text{ 万元} + 0.052 \text{ 万元} = 1.032 \text{ 万元}$$

4.3 本次招标按 4.2 条内容计算成交服务费，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竞争性磋商。

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，均应按磋商公告规定的提疑时间及要求前，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竞争性磋商的决定。

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竞争性磋商截止日期和竞争性磋商开始日期。

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竞争性磋商的所有来往通知、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竞争性磋商和中标后有能力独立履行合同的文件。

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竞争性磋商报价与分项报价表，在表中标明各分项报价内容。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

1. 供应商应按照磋商文件规定格式填写报价单，报价单必须加盖单位公章，法人代表或委托授权人签字。

2. 本项目采用三轮报价，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，否则按无效标处理。

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。

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

响应文件中的单价和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。当数量和单价之积不等于总价时，以单价为准重新计算总价。

12.4 投标配置与分项报价表上的价格应按下列方式分开填写：

- (1) 项目单价：按投标配置及分项报价表中要求填报；
- (2) 项目总价：按各项目单价与数量乘积的总和。

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、响应函和报价一览表

14.1 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规定位置盖章及签字。

14.2 报价一览表中的价格应与响应文件中投标配置与分项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。

14.3 报价一览表分项报价加和汇总与总价不一致以分项报价为准进行修正。

15、磋商保证金

15.1 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一次性递交至采购代理机构指定账户。

15.2 竞争性磋商时，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。

15.3 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。

15.4 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。

15.5 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；
项目编号：ZYJS-SC2023445

- (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。

15.6 成交供应商违反第 15.5 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) 如最终成交价高于原成交价的，原成交供应商应当以成交价的差价对采购人进行赔偿。

16、响应文件的有效期

16.1 自竞争性磋商当日起 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。

16.2 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竞争性磋商，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 15 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。

17、响应文件份数和签署

17.1 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。

17.2 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。授权代表为非法定代表人时，须将法定代表人以书面形式出具的“法定代表人授权书”（原件）附在响应文件中。

17.3 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

18、响应文件的密封和标记

18.1 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。不论供应商中标与否，响应文件均不退回。

18.2 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。

18.3 如果响应文件被宣布为“迟到”时，采购代理机构将原封退回。

18.4 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。

19、响应文件递交截止时间

19.1 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。

19.2 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。

19.3 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。

20、迟交的响应文件

20.1 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响应文件递交响应文件递交截止时间后收到的任何响应文件。

20.2 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。

21、响应文件的修改和撤回

21.1 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通知采购代理机构，修改或撤回其响应文件。

21.2 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。

21.3 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。

21.4 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

22、磋商

22.1 采购代理机构按本须知规定的时间、地点主持竞争性磋商活动。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。

22.2 参加磋商的供应商法定代表人或授权委托代理人应携带本人身份证明签名报到，以证明其出席竞争性磋商活动。供应商法定代表人或授权委托代理人未准时参加磋商活动的视为自动放弃竞争性磋商，其响应文件将不予评审、不予退还。

22.3 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。

22.4 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。

22.5 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；

22.6 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；

22.7 供应商最终填写总报价（本项目采用三轮报价，响应文件中的报价为首次报价）、填写承诺函；

22.8 报价低于预算者不成交；

22.9 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。

22.10 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。

23、磋商小组

23.1 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。

23.2 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。

23.3 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。

23.4 磋商小组将对供应商的商业、技术秘密予以保密。

23.5 未经磋商小组批准，其他任何人员禁止进入评审现场。

23.6 磋商小组成员负责具体的评审事务，并独立履行以下职责：

23.6.1 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；

23.6.2 要求供应商对响应文件有关事项作出澄清或者说明；

23.6.3 对响应文件进行比较和评价；

23.6.4 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；

23.6.5 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。

23.7 磋商小组成员应当履行下列义务：

23.7.1 遵纪守法，客观、公正、廉洁地履行职责；

23.7.2 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；

23.7.3 对评审过程和结果，以及供应商的商业秘密保密；

23.7.4 参与评审报告的起草；

23.7.5 配合相关部门的投诉处理工作；

23.7.6 配合采购代理机构答复供应商提出的质疑。

24、磋商过程的保密与公正

25.1 竞争性磋商结束后，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。

24.2 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。

24.3 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。

25、磋商的澄清

25.1 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。

25.2 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。

25.3 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。

26、对响应文件的审查

26.1 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竞争性磋商的资格。

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。

26.2 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。

26.3 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。

26.4 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）。

26.5 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。

26.6 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。

27、无效响应条款和废标条款

27.1 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或个体工商户经营者或自然人签字盖章的；
- (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) 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，不再符合规定的竞争性磋商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) 供应商的报价均低于采购预算，采购人不能接受的；
- (4) 因重大变故，招标任务取消的。

28、评审

28.1 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。

28.2 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）

28.3 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

29、确定预成交供应商

29.1 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。

29.2 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。

29.3 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。

30、质疑处理

30.1 供应商认为竞争性磋商文件、竞争性磋商过程、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。

30.2 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。

30.3 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。

30.4 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。

30.5 供应商未在第 30.1 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。

30.6 在有效质疑期内，若质疑仅是对竞争性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（竞争性磋商文件的澄清）中予以设定，此时不再作为有效质疑被审查。

30.7 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。

30.8 采购代理机构将在收到谈判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。

30.9 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。

30.10 在有效质疑期内，如有参加谈判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。

30.11 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。

30.12 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。

31、成交通知书

31.1 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。

31.2 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。

31.3 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

32、签订合同

32.1 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。

32.2 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。

32.3 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。

32.4 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：

32.4.1 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。

32.4.2 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。

33、货物或服务的增加和减少

采购人在授予合同时，需追加与合同标的相同的货物或服务的，在不改变价格水平、合同及其他条款的前提下，采购人可以与成交供应商协商签订补充合同，但增加的数量或金额不得超过中标货物和服务数量或金额的 10%。

34、履约保证

34.1 成交供应商在收到成交通知书后，在合同签订前交纳一年成交金额 10%作为履约保证金，用以约束供应商在合同履行中的行为，弥补合同执行中由于自身行为可能给采购人带来的各种损失(另有约定的除外)。如果成交供应商不同意按照规定缴纳履约保证金的，采购代理机构有权取消其中标资格，并有权按照竞争性磋商文件相关规定对其进行处理。

开户单位：常州大学怀德学院

银行账号：32001766236059118899

开户行：建行靖江支行营业部

备注好：常州大学怀德学院干洗店服务用房出租出借项目履约保证金

履约保证金在三年合同期满，供应商向采购方移交完毕所有资料，承租方清理现场，采购方现场验收合格后两周内退还（无息）。

第三章 项目要求

一、项目内容

1. 经营项目：

序号	类别	经营内容
1	干洗店	为学院提供干洗店相关服务，干洗店以鞋、服饰的洗涤、熨烫与保养服务为主。
注意：未经得学校同意，严禁经营其他品种，不得经营国家明令禁止的项目。		

特别说明：

- (1) 严禁使用液化气、明火。
- (2) 店铺按采购内容指定经营项目。
- (3) 项目地点：常州大学怀德学院。

最低限价：详见竞争性磋商文件附表，供应商的报价不得低于最低限价，否则作为无效响应处理。

2. 租赁期：3年（以实际签订时间为准），合同一年一签，如承租人在合同期内规范经营，年度综合管理评分达80分以上可续签一年，以此类推；年度综合管理评分达不到80分的，合同不予续签。

3. 租金按一年12个月计算，交付方式为一年一付，先交付后使用房屋，租赁费在签订合同后7日内支付，具体起止时间按合同约定。

4. 针对性要求：

类别	针对性要求
干洗店	对常州大学怀德学院干洗店服务用房出租出借项目，本项目位于常州大学怀德学院校内学生宿舍7号楼楼下，面积约为47平米。校区在校师生人数约一万人，详细情况可实地考察。

4. 服务要求：

- 4.1. 师生服务满意率应在90%以上。
- 4.2. 师生投诉意见处理率达到100%。
- 4.3. 日常安全卫生合格率达到100%。
- 4.4. 管理服务范围内无安全事故。

4.5. 提供优质服务，价格档次比例搭配合理，经营衣物洗护服务以保障师生基础性需

求为主。

4.6. 有合理机制使师生对衣物洗护服务满意度进行评测并及时调整。

4.7 治安安全：承租方须在开业前安装监控，要求监控录像能保存三个月以上。

4.8 火灾安全：承租方需要加强消防安全措施。承租方须服从学校有关部门的管理，按照消防要求配备消防安全器材。

4.9 用电安全：承租方要选择符合安全标准的洗衣设备，并确保设备经过定期维护和检查。

二、注意事项

1. 所有招租商铺，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 日通知承租方），租金按实际使用天数计算多退少补。承租方和招租方互不承担违约责任，招租方不承担承租方的任何损失（包含但不限于承租方装修、投资设备的一切费用）。承租期内，因学院规划调整导致的学生人数的增加或减少，风险由承租方自行测算，租金不做调整。

2. 承租方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，由中标者自行承担。

3. 承租方必须合法自主经营，独立核算、自负盈亏，不得超范围经营。如承租方违法或违规经营，学院有权终止合同，一切损失由中标人承担。

4. 承租方不得转租，一旦发现转租，立即终止合同，履约保证金全额扣除；如承租方中途停止经营，院方不承担任何责任，承租方需按剩余租赁期租金的 20% 向院方支付违约金；承租方中途终止协议或协议结束院方不承担任何装修改造补偿费用。

5. 承租方对现有建筑装修改造方案须经院方批准同意，装修改造费用由承租方承担。租赁期满，承租方不得拆除装饰改造的固定附属物，固定附属物产权归院方所有，否则在履约保证金或经营收入中扣除。可移动物品由承租方自行处理。采购方提供场地，负责将水、电、网络接口接通至指定建设地点。相关装修（包括门头）设计方案，需符合学院的整体布局及风格。承租方需提供效果图，报学校同意后方可实施。

6. 成交后，学校对商铺进行全程监督和管理，承租方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，院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。

7. 承租方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。

8.承租方须严格按照《劳动法》合法用工，发生劳动纠纷和意外事故，院方不承担连带责任。

9.承租方需重视消防安全等各项安全工作，如发生安全事故，院方不承担连带责任。

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和现场管理法。

2.租赁期间，不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.承租方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。

5.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。

6.风险责任承担及安全承诺：承租方必须对经营风险及安全责任作出明确承诺。

7.承租方需办理好国家承认的所有相关证件，如卫生许可证、相关经营人员健康证等，方可营业。

8.水、电费：学校管理部门定期抄收水、电费，按用户计量表结算。水、电费单价按学校后勤管理处关于水、电费管理的收费标准计算，水费 4.1 元每吨，电费 0.98 元每度。如遇政府政策性调整从其规定。

★四、服务承诺：

(1) 服务承诺：承租方应在营业场所公示或以其他方式向学院师生公布其服务承诺，服务承诺应至少包括：服务种类、服务时限、服务价格、赔偿、投诉处理、附加服务的承诺。

(2) 承租方应提供投诉的渠道，应按照服务承诺和约定及时处理用户投诉，并对用户投诉进行统计和分析。投诉处理回复时间不超过 24 小时。

五、验收要求：

(1) 干洗店的建筑、设施、服务项目和运营管理应符合安全、消防、卫生、环境保护等现行国家标准和行业标准。

(2) 干洗店的建设和运营应遵守学院现行的各类规章制度。

六、项目最低限价：

最低限价：详见竞争性磋商文件附表，承租方的报价不得低于最低限价，否则作为无效响应处理。

最低限价附表：

类别	面积/m ²	最低限价（万元/年）
干洗店	47	3.1

第四章 合同主要条款

出租方：_____ 签订地点：_____

承租方：_____ 合同时间：____年__月__日

代理机构：_____ 采购编号：_____

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。

一、房屋地点、租赁面积、租赁周期、经营范围、租金、保证金、物管费、水电费：

1. 房屋地点：校内区域：_____；

2. 租赁面积：__m²

3. 租赁周期： 租赁期：3年（自2023年__月__日至2024年__月__日止）。合同一年一签，如承租人在合同期内规范经营，年度综合管理评分达80分以上可续签一年，以此类推；年度综合管理评分达不到80分的，合同不予续签。

4. 经营范围：_____

(1) 严禁使用液化气、明火。

(2) 店铺按采购内容指定经营项目。

5. 租金：年租金 _____元，（大写）_____元。

6. 租金的交付方式与时间：租金按一年12个月计算，交付方式为一年一付，先交付后使用房屋，具体起止时间按合同约定。

7. 履约保证金：_____元，（大写）_____元。（收据编号为_____）。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、发生事故等情况的，违约金从保证金中扣除，保证金不足以支付的，乙方需另行支付。未出现上述违规情况，甲方退还乙方履约保证金（不计利息）。

8. 水、电费：学校管理部门定期抄收水、电费，按用户计量表结算。水、电费单价按学校后勤基建管理处关于水、电费管理的收费标准计算。

二、合同解除的条件

有下列情形之一的，甲方有权解除本合同：

1. 乙方不交付或者不按约定交付租金达__天以上；

2. 租赁期间，乙方未按时向甲方缴纳水电费，超过__日以上；

3. 乙方超出响应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；

4. 未经甲方同意，乙方将所租赁场地私自转租第三人；
5. 未经甲方同意，乙方将所租赁场地私自改造或装修；
6. 乙方违反本合同约定，不承担维修责任致使房屋或设备严重损坏的；
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，给商业服务造成严重不良影响的；
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影响恶劣的。

三、甲乙双方的权利和义务

1. 甲方的权利和义务

1.1. 甲方的权利

1.1.1. 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。如乙方在租赁期间违反《商铺管理规定》三次以上的，甲方有权解除该租赁合同，造成的损失由乙方承担。

1.1.2. 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。

1.1.3. 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，所有在校经营从业人员需持证，挂牌上岗。

1.2. 甲方的义务

1.2.1. 甲方保证乙方租赁期间的水、电供应。

1.2.2. 甲方有义务履行本合同中所约定的条款。

2. 乙方的权利义务

2.1. 乙方的权利

2.1.1. 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。

2.1.2. 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）。

2.2. 乙方的义务

2.2.1. 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。

2.2.2. 在租赁期间，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。

2.2.3. 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。

2.2.4. 租赁期间，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。

2.2.5. 租赁期间，乙方须按时向甲方缴纳经营中发生的水、电费（按计量表、按后管处水、电费收费标准计算）。

2.2.6. 租赁期内，乙方必须保证安全经营，如发生任何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。

2.2.7. 租赁期内，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。

2.2.8. 租赁期内，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、商品安全、店内外环境卫生等）。

2.2.9. 从业人员必须遵守学校管理法和有关规章制度（如在校区对个人行为举止的要求，车辆进出和停放管理，不吸烟、不赌博等）服从学校管理人员管理。

2.2.10. 从业人员要衣着整齐、举止文明、不留长发、不纹身、不戴手饰，要态度热情、操作熟练。

2.2.11. 店铺从业人员信息（包括人员变动）必须及时上报甲方，

2.2.12. 所售物品价格不得明显高于市场价格。

2.2.13. 乙方承担承租期内房屋水、电维修及费用。

2.2.14. 乙方有责任履行本合同中所约定的条款。

四、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，合同解除时，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。

五、违约责任

1. 乙方在租赁期内，不准将本合同所涉房屋进行转租和分租，一经查证属实，甲方有权解除本合同并收回该房屋，保证金不予退还。乙方还应交纳年租金的___%支付违约金。

2. 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，除扣留实际发生的房租外，乙方按应交纳年租金的___%支付违约金。

3. 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___天用书面通知告知乙方明确乙方撤场的最迟时间，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___%支付违约金。

六、合同的免责终止

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。

2. 因不可抗力的原因导致该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。

七、房屋租赁合同期满

1. 乙方返还房屋的时间是：甲方在合同到期前___日内出具书面通知书，合同到期后如乙方未中标须在规定时间内退还该租赁场地，甲方与新承租方不承担乙方任何损失（包括乙方装修、投资设备费用等一切费用）。

2. 除门（含卷帘门）窗、水、电源外，属于乙方的室内其他物品、可移动设施等由乙方自行处理，但决不能破坏房屋结构，甲方不作任何协助处理，如破坏房屋结构，乙方应按实际价值赔偿给甲方，所造成的一切后果都由乙方负责。对未经甲方同意留存的物品达一周时间，甲方有权视为废弃物处置。

八、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。

九、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。

十、本协议自双方签字、盖章后生效。

本合同一式捌份，具有同等的法律效力，甲方执伍份、乙方执贰份、代理机构壹份。

甲方（签章）：

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

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

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，独立对每个有效承租方的响应文件进行评审，各承租方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，并推荐出成交供应商。如得分相同的，按最终报价由高到低顺序推荐成交供应商。得分且最终报价相同的，则以开标签到先后顺序抽签确定成交供应商。

二、评标标准

序号	评审因素	评分细则	分值
1	报价 (50分)	1. 确定无效报价：低于项目预算（或最低限价）的报价为无效报价，不予评审。 2. 确定磋商基准价：磋商基准价=满足采购文件要求且最后报价最高的承租方的价格为磋商基准价，其价格分为50分。 3. 磋商报价得分=（最后磋商报价/磋商基准价）×50×100%，精确到小数点后两位。	50
2	经营业绩 (12分)	承租方提供2020年以来具有党政机关、事业单位或高校类似租赁、合作项目业绩（内容为干洗店服务类），有一份得3分，最高12分。 （响应文件中提供租赁或合作协议（或合同）复印件，原件现场核查，无原件不得分。合同签订主体需与投标承租方营业执照名称一致，否则不得分。）	12
3	服务评价 (4分)	针对以上提供的经营业绩合同，对应的有采购单位服务评价为优秀的每1个得1分，本项最高4分。 （响应文件中提供采购单位盖章的评价考核书面材料）	4
4	经营理念 及方案 (24分)	1. 服务理念及营销策略：根据承租方针对本项目制定的管理服务理念、管理标准、措施方案及营销策略等综合评审，方案完整可行，针对性强，得4分；方案基本合理，符合项目要求，得2分；方案简单、无针对性，得1分。未提供方案不得分。	4
		2. 卫生管理控制方案：根据承租方针对本项目制定的人员卫生、环境卫生、垃圾处理方案等综合评审，方案完整可行，针对性强，得4分；方案基本合理，符合项目要求，得2分；方案简单、无针对性，得1分。未提供方案不得分。	4

序号	评审因素	评分细则	分值
		3. 应急事件处理预案：根据承租方针对本项目制定的应急事件处理预案、投诉处理方案、消防治安处理方案等综合评审，方案完整可行，针对性强，得4分；方案基本合理，符合项目要求，得2分；方案简单、无针对性，得1分。未提供方案不得分。	4
		4. 服务供应及定价：服务类型丰富、定价合理、价格优惠幅度大，得4分；服务类型较丰富，定价基本合理，价格优惠幅度一般，得2分；服务类型丰富少，定价高，价格优惠幅度低，得1分。响应文件中提供的服务或供应货物以及价格优惠幅度承诺，否则不得分。	4
		5. 项目交接方案：提供详细的进场、退场计划、方案及相关承诺，方案完整可行，针对性强，得4分；方案基本合理，符合项目要求，得2分；方案简单、无针对性，得1分。未提供方案不得分。	4
		6. 学生利益保障：质保承诺，对于学生衣物损坏赔偿方案等与学生产生纠纷的方案。方案完整可行，针对性强，得4分；方案基本合理，符合项目要求，得2分；方案简单、无针对性，得1分。未提供方案不得分。	4
5	服务承诺 (5分)	针对本项目提出的服务承诺。方案完整可行，针对性强，得5分；方案基本合理，符合项目要求，得3分；方案简单、无针对性，得1分。未提供方案不得分。	5
6	服务特色 及增值优 惠(5分)	在满足项目基本要求的基础上，承租方额外提供其他增值或实质性创新优惠服务并经采购人和评委一致认可（价格优惠除外），有一项得2.5分，最高5分。	5

注意：

1、评分细则中要求提供的证明文件及资料等在响应文件中提供复印件，要求原件备查或核查的，投标截止时间前原件或公证件均须带至评标现场审查，否则不作为评标依据，不得分。

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： _____

承租方名称（公章）： _____

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（自然人无须提供）

★2、授权委托书（如有授权必须提供，格式详见附件1，自然人须本人参与投标无须提供）

★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2）

★5、响应函（格式详见附件3）

★6、自然人须提供身份证复印件，经营主体为法人或个体工商户须提供工商营业执照（上述复印件提供在响应文件中，自然人须携带身份证原件现场核查，经营主体为法人或个体工商户须携带工商营业执照原件到现场核查）

★7、供应商情况表（格式详见附件4，自然人无须提供）

（二）商务及技术部分文件

★1、报价一览表（格式详见附件5）

★2、偏离表（格式详见附件6）

★3、服务承诺（格式详见附件7）

4、经营理念及经营方案（自行提供）

（三）非实质性资信证明文件目录（如果有的话请提供）

1、供应商认为可以证明其能力或业绩的其他材料——包含业绩证明（供应商同类项目合同复印件和考核评分表）

2、供应商的信誉、荣誉、获奖证书或文件

3、供应商质量保证体系、环境保证体系等方面的认证证书

（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）。

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. 如果供应商为自然人的，请自行将“法定代表人或授权代理人”更改为“自然人”，“承租方（盖公章）”改为“自然人（签字）”，自然人投标时涉及到磋商文件中“法定代表人”、“代理人”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-SC2023445 号项目竞争性磋商活动的合法代理人，以本公司名义全权处理一切与该项目竞争性磋商有关的事务，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（适用于非自然人）

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招标项目的情况，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. 本人是有良好的商业信誉和健全的财务会计制度的；
2. 本人是资产运营良好，不存在因借贷、担保等可能影响履行本招标项目的情况，具有良好的经营业绩，有提供优质服务的能力；
3. 本人是具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的；
4. 本人是依法缴纳税收和社会保障资金的；
5. 本人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投标活动的行为；
6. 本人知晓并遵守：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. 本人与采购人不存在利害关系；
8. 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。

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：常州中宇建设工程管理有限公司

我们收到贵单位的竞争性磋商文件，经仔细阅读和研究，我们决定参加项目编号：ZYJS-SC2023445 项目的竞争性磋商活动。据此函，我们兹宣布同意如下：

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、我们愿意遵守竞争性磋商文件中所列的服务费收费标准。

6、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。

7. 我们自愿自觉遵守与招租项目有关的学校各项规章制度，经营项目和经营方式符合招租人要求；

8. 我们已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，如遇房屋漏水等维修事项，由我们自行承担。

9、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，并按合同约定缴纳房租金、房屋保证金和履约保证金。

10、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 responsibility 和义务，接受采购人的考核。

11. 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或个体工商户经营者姓名（签字或盖章）：

日 期：_____年____月____日

注：如果供应商为自然人的，请自行将“法定代表人或授权代理人”更改为“自然人”，“承租方（盖公章）”改为“自然人（签字）”，自然人投标时涉及到磋商文件中“法定代表人”、“代理人”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：怀德学院干洗店服务用房出租出借项目

项目编号：ZYJS-SC2023445

序号	经营范围	租金（万元/年）	租金（万元/三年）
1			

法定代表人或授权代理人或个体工商户经营者姓名（签字或盖章）：

日期： ____年__月__日

注：报价一览表必须加盖供应商公章，由法定代表人或授权代理人或个体工商户经营者姓名签字或盖章（复印件无效）。如果供应商为自然人的，请自行将“法定代表人或授权代理人”更改为“自然人”，“承租方（盖公章）”改为“自然人（签字）”，自然人投标时涉及到磋商文件中“法定代表人”、“代理人”要求的部分，其具体要求视同本条规定。

附件6:

偏 离 表

供应商应对磋商文件中规定的所有条款（如项目内容、注意事项、经营要求）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-SC2023445

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或个体工商户经营者姓名（签字或盖章）：

年 月 日

注：如果供应商为自然人的，请自行将“法定代表人或授权代理人”更改为“自然人”，“承租方（盖公章）”改为“自然人（签字）”，自然人投标时涉及到磋商文件中“法定代表人”、“代理人”要求的部分，其具体要求视同本条规定。

附件7:

服务承诺

(1) 服务承诺：承租方应在营业场所公示或以其他方式向学院师生公布其服务承诺，服务承诺应至少包括：服务种类、服务时限、服务价格、赔偿、投诉处理、附加服务的承诺。

具体内容入下：

(2) 承租方应提供投诉的渠道，应按照服务承诺和约定及时处理用户投诉，并对用户投诉进行统计和分析。投诉处理回复时间不超过 24 小时。

具体内容入下：

承租方（盖章）：

法定代表人或授权代理人或个体工商户经营者姓名（签字或盖章）：

年 月 日

注：如果供应商为自然人的，请自行将“法定代表人或授权代理人”更改为“自然人”，“承租方（盖公章）”改为“自然人（签字）”，自然人投标时涉及到磋商文件中“法定代表人”、“代理人”要求的部分，其具体要求视同本条规定。

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、本项目设有预算价，详见竞争性磋商文件《第二章 供应商须知》，报价低于采购预算，采购人无法接受的，将作为无效响应。

7、请仔细审阅磋商公告及磋商文件，如有疑问，请按磋商公告相关要求^{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）