**招　标　文　件**

**项目名称：青教公寓生活区（咖啡店）**

**项目编号： NJMUZB3012019010**

**南京医科大学****目 录**

[第一章 招标公告 3](#_Toc523931345)

[第二章投标人须知 6](#_Toc523931346)

[第三章项目需求 18](#_Toc523931347)

[第四章评标方法与评标标准 20](#_Toc523931348)

[第五章投标文件格式 23](#_Toc523931349)

# **招标公告**

为保障师生生活服务质量及我校国有资产的合法权益，更好地促使我校国有资产保值增值，根据《校务会纪要2018第4期》决议及相关制度，现对我校江宁校区青教公寓南楼一层经营性用房进行公开招租。

**一、招租项目名称及编号**

（一）招租项目名称：青教公寓生活区（咖啡店）

（二）招租项目编号： NJMUZB3012019010

**二、招租项目的金额**: 第一年底价15万元，以后逐年递增，幅度不限。5年报价总金额限价185万元。

**三、招租项目需求**

**（一）**项目位于青教公寓南楼一层自西向东隔间8、9两间

**（二）**项目具体要求详见第三章：项目需求；

**四、投标商资格要求：**

（1）在中华人民共和国境内注册，具有独立承担民事责任的独立法人（提供法人或者其他组织的营业执照，自然人的身份证明）；

（2）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

（3）参加本次投标活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

（4）承租人法定代表人为同一个人的两个及两个以上法人、母公司与全资子公司/由其控股的子公司，不得同时参与本项目；

（5）拒绝列入失信被执行人、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中的承租人参加本项目的投标活动。

（二）本项目不接受联合体投标；

（三）本项目不允许转租。

**五、获取招标文件的信息**

公告期限：自招租公告发布之日起五个工作日。招标文件在南京医科大学主页下方“招聘招标”页面：<http://www.njmu.edu.cn/>免费下载，有关本次招标的事项若存在变动或修改，敬请及时关注以上网页发布的信息更正公告。

**六、投标截止时间及开标信息**

（一）投标文件接收开始时间：2019年2 月22 日上午8:30（北京时间）

投标文件接收截止时间：2019年 2月22 日上午9:15前（北京时间）

投标文件接收地点：南京医科大学江宁校区德馨楼B323室

（南京市江宁区龙眠大道101号，地铁1号南延线南医大-江苏经贸学院站）。

（二）开标时间：2019年2 月22 日上午10:15（北京时间）

开标地点：南京医科大学江宁校区德馨楼B323室

（三）投标文件接收要求：投标文件一式五份，其中正本一份、副本四份，在标书封面标注“正本”、“副本”字样，标书密封并在封口处加盖公章。开标一览表密封装订单独递交。逾期送达及未按要求密封的投标文件，招租人不予接收。

（四）需要现场澄清的问题，投标商代表未到场书面澄清确认的，后果自负。

**七、投标保证金**

本次招标项目不收取投标保证金。

**八、投标无效的情形**

（一）投标文件未加盖公章、法人或者授权代表未签字；

（二）未按照招标文件规定的格式投标；

（三）投标报价低于底价，超过最高限价；

（四）投标文件没有对招标文件的实质性要求和条件作出响应；

（五）投标人有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为。

**九、本次招标联系事项**

招租人联系人：林老师 电话：025-86869284

邮政编码：210000

地址：南京医科大学江宁校区明达楼108室（南京市江宁区龙眠大道101号）

**十、其他**

1、本次招标在1月18日上午10点在青教公寓集中勘察现场；

2、本次招标不需要提供样品。

# **第二章** **投标人须知**

**一、总则**

**1、招标方式**

1.1 本次招标采取公开招标方式，本招标文件仅适用于招标公告中所述项目。

**2、合格的投标人**

2.1满足招标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。

**3、适用法律**

本次招标及由此产生的合同受中华人民共和国有关的法律法规制约和保护。

**4、投标费用**

投标人应自行承担所有与参加投标有关的费用。

**5、招标文件的约束力**

投标人一旦参加本项目招租活动，即被认为接受了本招标文件的规定和约束。

**二、招标文件**

**6、招标文件构成**

6.1招标文件由以下部分组成：

（1）招标公告

（2）投标人须知

（3）项目需求

（4）评标方法与评标标准

（5）投标文件格式

请仔细检查招标文件是否齐全，如有缺漏请立即与招租人联系解决。

6.2投标人应认真阅读招标文件中所有的事项、格式、条款和规范等要求。按招标文件要求和规定编制投标文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以使其投标文件对招标文件作出实质性响应，否则其风险由投标人自行承担。

**7、招标文件的澄清**

任何要求对招标文件进行澄清的投标人，应在投标截止期**十日**前按招标公告中的通讯地址，以书面形式通知招租人。

**8、招标文件的修改**

8.1在投标截止时间前，招租人可以对招标文件进行修改。

8.2 招租人有权按照法定的要求推迟投标截止日期和开标日期。

8.3 招标文件的修改将在南京医科大学校园网公布，补充文件将作为招标文件的组成部分，并对投标人具有约束力。

**三、投标文件的编制**

**9、投标文件的语言及度量衡单位**

9.1投标人提交的投标文件以及投标人与招租人就有关投标的所有来往通知、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，投标文件所使用的度量衡单位，均须采用国家法定计量单位。

**10、投标文件构成**

10.1投标人编写的投标文件应包括投标函、开标一览表、资信证明文件、投标配置与分项报价表、技术参数响应及偏离表、技术及售后服务承诺书等部分。

10.2投标人应将投标文件按顺序装订成册，并编制投标文件资料目录。

**11、证明投标人资格及符合招标文件规定的文件**

11.1投标人应按要求提交资格证明文件及符合招标文件规定的文件。

11.2投标人应具有资格参加投标和中标后有能力独立履行合同的能力。

11.3投标人除必须具有履行合同所需提供的货物以及服务的能力外，还必须具备相应的财务、技术方面的能力。

11.4投标人应提交根据招租项目要求提供的证明产品质量合格以及符合招标文件规定的证明文件。

11.5证明投标人所提供货物与招标文件的要求相一致的文件可以是样品、手册、图纸、文字资料和数据。

**12、供货一览表与分项报价****表**

投标人应按照招标文件规定格式填报供货一览表与分项报价表。每项货物和服务等只允许有一个报价，任何有选择的报价将不予接受(如有备选配件，备选配件的报价不属于选择的报价)。

12.1其它费用处理

招标文件未列明，而投标人认为必需的费用也需列入报价。

12.2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）项目总价：包括买方需求的货物价格、质量保证费用、培训费用及售后服务费用，项目在指定地点、环境交付、安装、调试、验收所需费用和所有相关税金费用及为完成整个项目所产生的其它所有费用。

（2）项目单价按投标配置及分项报价表中要求填报。

**13、技术参数响应及偏离表和投标货物说明**

13.1对招标文件中的技术与商务条款要求逐项作出响应或偏离，并说明原因；

13.2详细阐述所投货物的主要组成部分、功能设计、实现思路及关键技术；

13.3投标人认为需要的其他技术文件或说明。

**14、服务承诺及售后服务机构、人员的情况介绍**

14.1投标人的服务承诺应按不低于招标文件中商务要求的标准；

14.2提供投标人有关售后服务的管理制度、售后服务机构的分布情况、售后服务人员的数量、素质、技术水平及售后服务的反应能力；

14.3培训计划；

14.4提供参加本项目类似案例简介；

**15、投标函和开标一览表**

15.1投标人应按照招标文件中提供的格式完整、正确填写投标函、开标一览表。

15.2开标一览表中的价格应与投标文件中投标配置与分项报价表中的价格一致，如不一致，评标时按开标一览表中价格为准**。**

15.3***开标一览表必须加盖投标人公章（复印件无效），必须单独密封在信封中，在投标截止时间前与投标文件分别递交，否则视为无效投标。***

**16、投标保证金**

本项目无投标保证金

**17、投标文件份数和签署**

17.1投标人应严格按照招标公告要求的份数准备投标文件，每份投标文件须清楚地标明“正本”或“副本”字样。一旦正本和副本不符，以正本为准。

17.2投标文件的正本须经法定代表人或授权代表签署和加盖投标人公章。

**四、投标文件的递交**

**18、投标文件的密封和标记**

18.1投标人应将投标文件正本和所有副本密封，不论投标人中标与否，投标文件均不退回。

18.2密封的投标文件应：

（1）注明投标人名称，如因标注不清而产生的后果由投标人自负。

（2）注明投标项目名称、标书编号及包号。

（3）未按要求密封和加写标记，招租人对误投或过早启封概不负责。对由此造成提前开封的投标文件，招租人将予以拒绝，作无效投标处理。

**19、投标截止时间**

19.1招租人收到投标文件的时间不得迟于招标公告中规定的截止时间。

19.2招租人可以按照规定，通过修改招标文件酌情延长投标截止日期，在此情况下，投标人的所有权利和义务以及投标人受制的截止日期均应以延长后新的截止日期为准。

**20、投标文件的递交**

20.1招租人拒绝接收在其规定的投标截止时间后递交的任何投标文件。

20.2未按照招标文件要求的格式编制的投标文件，后果由投标人承担。

**21、投标文件的修改和撤回**

21.1投标人在递交投标文件后，可以修改或撤回其投标文件，但这种修改和撤回，必须在规定的投标截止时间前，以书面形式通知招租人，修改或撤回其投标文件。

21.2投标人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”或“撤回”字样。上述补充或修改若涉及投标报价，必须注明“最后唯一报价”字样，否则将视为有选择的报价，作为无效投标文件处理。修改文件必须在投标截止时间前送达招租人。

21.3在投标截止时间之后，投标人不得对其投标文件作任何修改。

21.4在投标截止时间至招标文件中规定的投标有效期满之间的这段时间内，投标人不得撤回其投标，否则其投标保证金将不予退还。

**五、开标与评标**

**22、开标**

22.1招租人将在招标公告中规定的时间和地点组织公开开标。投标人应委派携带有效身份证件的授权代表准时参加，未现场参加的授权代表视为同意开标，如有需要现场澄清而未到场的授权代表后果自负。

22.2按照规定同意撤回的投标将不予开封。

22.3开标时由投标人推选的代表查验投标文件密封情况，确认无误后，招租人当众拆封宣读每份投标文件中“开标一览表”的内容，未列入开标一览表的内容一律不在开标时宣读。

22.4招租人将指定专人负责开标记录并存档备查，各投标人需仔细核对开标记录相关内容并签字确认。

22.5投标人在报价时不允许采用选择性报价，否则将被视为无效投标。

22.6投标截止时间结束后参加投标的供应商不足三家的，不得开标。

**23、评标**

23.1开标后，招租人将组织评标委员会（以下简称评委会）进行评标。

23.2评委会独立工作，负责评审所有投标文件并确定中标侯选人。

23.3在评标过程中，投标人不得以任何行为影响评标过程，否则其投标文件将被作为无效投标文件。

**24．投标的澄清**

24.1评标期间，为有助于对投标文件的审查、评价和比较，评委会有权以书面形式要求投标人对其投标文件进行澄清，但并非对每个投标人都作澄清要求。

24.2接到评委会澄清要求的投标人应按评委会通知的时间和地点做出书面澄清，书面澄清的内容须由投标人法人或授权代表签署，并作为投标文件的补充部分，但投标的价格和实质性的内容不得做任何更改。

24.3 接到评委会澄清要求的投标人如未按规定做出澄清，后果由投标人自行承担。

**25、无效投标条款和废标条款**

25.1无效投标条款

（1）未按照招标文件规定要求密封、签署、盖章的。

（2）投标人在报价时采用选择性报价的。

（3）投标人不具备招标文件中规定资格要求的。

（4）投标人的报价低于底价的，超过最高限价的。

（5）未通过符合性检查的。

（7）不符合招标文件中规定的其他实质性要求和条件的。

（8）投标人被“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）

列入失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府招租严重失信行为记录名单。

（9）投标文件含有招租人不能接受的附加条件的。

（10）评标委员会认为投标人的报价明显高于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会应当将其作为无效投标处理。

（11）其他法律、法规及本招标文件规定的属无效投标的情形。

25.2废标条款：

（1）符合专业条件的供应商或者对招标文件作实质响应的供应商不足三家的。

（2）出现影响招租公正的违法、违规行为的。

（3）因重大变故，招租任务取消的。

（4）评标委员会认定招标文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行的。

**六、定标**

**26、确定中标单位**

26.1评委会根据本招标文件规定评分办法与评分标准确定中标人；

26.2招租人将在“南京医科大学校园网”发布中标公告，公告期限为1个工作日。

26.3若有充分证据证明，中标人出现下列情况之一的，一经查实，将被取消中标资格：

（1）提供虚假材料谋取中标的；

（2）向招租人、评审专家行贿或者提供其他不正当利益的；

（3）恶意竞争，投标总报价明显低于其自身合理成本或高于合理利润且又无法提供证明的；

（4）属于本文件规定的无效条件，但在评标过程中又未被评委会发现的；

（5）与招租人或者其他供应商恶意串通的；

（6）采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；

（7）不符合法律、法规的规定的。

26.4有下列情形之一的，视为投标人串通投标，投标无效：

（1）不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；

（2）不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；

（3）不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

（4）不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；

（5）不同投标人的投标文件相互混装；

（6）不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

**27、质疑处理**

供应商认为招租文件、招租过程和招租结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或应知其权益受到损害之日起七个工作日内，以书面形式向招租人提出质疑。

**28、中标通知书**

28.1中标结果确定后，招租人将向中标供应商发出中标通知书。

28.2中标通知书将是合同的一个组成部分。对招租人和中标供应商均具有法律效力。中标通知书发出后，招租人改变中标结果的，或者中标供应商放弃中标项目的，应当依法承担法律责任。

**七、授予合同**

**29. 签订合同**

29.1中标人应按中标通知书规定的时间、地点，按照招标文件确定的事项与招租人签订招租合同，且不得迟于中标通知书发出之日起三十日内，否则履约保证金将不予退还，由此给招租人造成损失的，中标人还应承担赔偿责任。

29.2招标文件、中标人的投标文件及招标过程中有关澄清、承诺文件均应作为合同附件。

29.3 签订合同后，*中标人不得将货物及其他相关服务进行转包*。未经招租人同意，中标人也不得采用分包的形式履行合同，否则招租人有权终止合同，中标人的履约保证金将不予退还。转包或分包造成招租人损失的，中标人应承担相应赔偿责任。

**八、其他**

**30、样品**

项目要求提供样品的，中标人的样品由招租人负责保管、封存，并作为履约验收的参考，未中标人的样品将及时退还。

未中标人自通知之日起一个月内未撤回样品，招租人可自行处理，后果自负。

# **第三章 项目需求**

**一、管理要求**

1.按期足额向学校缴纳房屋租金。

2.学校有权利根据法律、法规、相关政策及学校的管理制度对中标承租商户的经营活动等行为进行管理。

3.中标承租商户应按照合同约定，及时缴纳保证金、按期支付房屋租金及其他应缴费用。

4.中标承租商户在经营活动中所产生的债权、债务等一切纠纷由中标承租商户自行承担和解决。

4.水电费、垃圾清运费由中标承租商户向有关管理部门自行缴纳、自行解决，卫生保洁实行门前三包。

5.中标承租商户应当按合同约定的方法、用途及性质使用承租物，不得擅自改变房屋的结构和用途，不得转租、分租和任何形式的转包、合作经营。

6.中标承租商户承担防火防盗等安全责任，如发生意外，全部责任由中标承租商户自行承担。不得使用明火、不得产生油烟。

7.室内的水电管线、灯具、插座、开关、龙头阀门、门窗玻璃、墙面等交由中标承租商户使用的设施均由中标承租商户自行维修，费用由中标承租商户自行承担。

8.从事经营活动时，中标承租商户应保证经营场所及周围环境的整洁。

9.中标承租商户独立承担工商、物价、税收、市容环保、食品卫生与安全、物业管理等方面的民事和法律责任。

10.中标承租商户的经营活动应当遵守相应的法律、法规和相关政策。如果中标承租商户在房屋租赁期间因违法行为受到相关行政部门的处罚，则甲方有权利无条件解除本合同，并不承担违约责任。

**二、装修要求**

1、中标承租商户在承租期限内可对房屋进行装饰及修缮，但装饰及修缮前须将工程方案书面告知学校，经学校同意后方能实施，如学校另有要求则按学校要求进行装修。且施工不能破坏房屋结构，不能有损房屋使用功能等。装饰费用由中标承租商户自理。因合同约定条款解除或终止本合同时，中标承租商户均无权就装饰等向学校要求补偿，所有装饰的镶嵌物均不得拆除，无偿给付学校。

2、中标承租商户装饰未按经学校同意的方案实施，而造成有碍房屋使用及房屋质量后果的，学校有权要求中标承租商户恢复原状，否则，学校有权要求中标承租商户赔偿因恢复原状而支付的费用或造成的损失。

3、合同期内，房屋出现漏雨、险情等情况，中标承租商户应积极采取措施防止危害进一步扩大并向学校提出书面报修报告（因中标承租商户房屋装饰造成的情况除外），经学校现场确认后，组织修缮。在施工过程中，中标承租商户应积极协助，不得阻挠施工。

# 

# **第四章 评标方法与评标标准**

**一、评标方法与定标原则**

评委会将对确定为实质性响应招标文件要求的投标文件进行评价和比较，评标采用综合评分法。采用综合评分法的，评标结果按评审后得分由高到低顺序排列。得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的并列。投标文件满足招标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投标人为排名第一的中标候选人。

**二、评标标准**

本项目采用综合评分法确定中标候选人。评标委员会将按下列评分办法和标准进行评分，总分值为100分。

| 序号 | 评分因素 | 评审细则 | 分值 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 价格  （50分） | 报价应每年上浮且首年不得低于壹拾伍万元整。得分公式为：50分除以最高价乘以投标报价，此处价格为5年总价，保留2位小数。  例如：最高报价为5年总租金100万，50分除以100万，每一万元得0.5分，你方报价80万则得分40分。 | 50 |
| 2 | 业绩  （25分） | 截止2018年12月31日，注册时间3年（包含）至5年（包含）得2分，注册时间5年以上的得5分。 | 5 |
| 与高校等事业单位或政府机关有2年以上合作经历的一个得2分，最高20分（包含货物、服务合作，不限于咖啡店，需提供合同复印件）。 | 20 |
| 3 | 运营方案  （25分） | 能够提供近5年经营收入报表且盈利的一年得1分，最高5分（提供审计报告或所得税缴纳证明）。 | 5 |
| 提供针对我校的运营方案，包括产品和内部装修的图片展示、价目表、优惠活动等，可结合自身或合作品牌知名度及企业规模对后续服务的保障适当介绍在我校经营优势（此项满分20分，只要出具方案评分不得低于12分）。 | 20 |

# **第五章 投标文件格式**

**投标文件**

**项目名称：**

**招标编号：**

**投标人名称：**

**日期：**

**投标函格式**

致：南京医科大学

根据贵方的 项目（项目编号： ）招标文件，正式授权下述签字人\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(姓名)代表我方\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ （投标人的名称），全权处理本次项目投标的有关事宜。

据此函，我公司宣布同意如下：

1.按招标文件规定的各项要求，向招租方提供所需服务。

2.我们完全理解贵方不一定将合同授予最高报价的投标人。

3.我们已详细审核全部招标文件及其有效补充文件，我们知道必须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投标文件，并在规定的投标有效期天期满之前均具有约束力。

5.同意向贵方提供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。

6.一旦我方中标,我方将根据招标文件的规定，严格履行合同的责任和义务,并保证在招标文件规定的时间完成项目，投入经营。

8.与本投标有关的正式通讯地址为：

地址：

邮编： 电话：

传真：

投标人开户行名称：

投标人名称：

账号：

**投标人授权代表姓名（签字）**：

投标人名称（公章）：

法人（签字）：

日期： \_\_\_\_年\_\_月\_\_日

**法人授权书**

本授权书声明：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（供应商名称）授权\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（被授权人的姓名）为我方就 项目（项目编号：）招租活动的合法代理人，以本公司名义全权处理一切与该项目招租投标、合同签订等有关的事务。

本授权书于\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起生效，特此声明。

代理人（被授权人）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：（手机）\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

单位名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

单位地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法人签字：

授权单位盖章：

日期： 年 月 日

**开标一览表**

项目名称：

项目编号：

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 |  |
| 投标总报价 | 大写：人民币  小写：¥ |
| 投标逐年报价 |  |

法定代表人或授权代表签字：

投标单位名称（加盖公章）：

日期： 年 月 日

填写说明：

*1、开标一览表必须单独密封在信封中，在投标截止时间前与投标文件分别递交，否则视为无效投标。*

*2、开标一览表必须加盖投标单位公章（复印件无效）。*

3.如有分包，投标人投任何一个包的标的，都需单独填写开标一览表。

**商务条款偏差表**

（投标文件与招标文件的偏差）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 招标要求 | 投标响应 | 符合、正偏离、负偏离 | 原因 |
| 1 | 营业执照 |  |  |  |
| 2 | 身份证明 |  |  |  |
| 3 | 授权书 |  |  |  |
| 4 | 财务报表 |  |  |  |
| 5 | 缴税及社保证明 |  |  |  |
| 6 | 无重大违法说明或“信用中国”查询证明 |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

法定代表人或授权代表签字：

投标单位名称（加盖公章）：

日期：