**朔州陶瓷职业技术学院**

**招 租 文 件**

**项目名称： 朔州陶瓷职业技术学院9#楼南侧咖啡屋招租（二次）**

**项目编号：20250801**

 **朔州陶瓷职业技术学院**

 **2025年8月**

1. **招租公告**

我院本着公开、公平、公正、诚信的原则，面向社会公开招租9#楼南侧咖啡屋，欢迎有意承租的竞租人前来报名、参与竞租。

**一、招租项目：**

1.项目信息：9#楼南侧咖啡屋，面积56.8平方米，年租金底标价40000元（人民币）。

2.店面限定经营项目：咖啡类饮品、甜点

3.经营要求：（1）咖啡屋现配备设施设备，提供给承租人使用，其资源归朔州陶瓷职业技术学院所有，在运营前签订协议，如有损坏需赔偿；（2）经营时间：7：00-22：00；（3）须实时更新饮品、糕点、水果、小吃及中西式简餐，能够供应早餐和宵夜，能够提供学术会务茶歇和工作简餐的外送服务；（4）咖啡厅独立设置水电表，日常水电费由承租人承担；（5） 不能使用明火；（6）不能售卖气味较大的食物；（7）严格把关食品安全关，确保师生人身安全。

4.服务要求：该咖啡厅为餐饮辅助服务用房，是促进师生交流的平台，服务对象限定为朔州陶瓷职业技术学院学生和教职工。经营范围主要为咖啡、茶水、茶点、中西式简餐，不得超范围经营，产品价格不得高于怀仁市内同类产品价格。日常经营过程中，优先为学院师生的活动提供场所，接受所在单位监督。

5.装修要求：本次招租项目如承租人因经营需要装修，相关装修方案应提交由招租人审查同意后方可实施。竞租人参与竞租时，应提供装修相关承诺函（详见竞租文件编写格式4：装修承诺函）。

6.经营资格限定：竞租人限定为具有合法资质的企业或个人。

7.合同起租日：合同签订后起算。

8.租赁期限：租期3年。

9.竞租保证金：人民币20000元。

竞租人须在银行汇款凭证中注明“店面竞租保证金”，其他相关要求详见招租文件，未按要求缴纳保证金，视为自动放弃竞租资格。

10.本次招租无免租装修期。

**二、招租方式**：面向社会公开招租。

**三、定标方式**：通过综合评价，择优中标(详见招租文件第四章评标计分标准)。

**四、报名时间**

参与本项目竞租需先履行报名程序，报名采用电子邮件报名方式，请准备下述文件资料扫描版电子文件（PDF格式），通过电子邮件报名：

（1）朔州陶瓷职业技术学院店面招租报名表（表格详见附件，加盖公章后扫描）；

（2）经办人或申请人身份证（扫描件）。

（3）如报名竞租人为企业的还需提供拟经营项目营业执照等证照（扫描件）；

以上材料加盖公章后扫描成PDF文件并打包压缩成压缩文件（RAR或ZIP格式），通过电子邮件邮寄至报名邮箱：sztyzbgzldxz@163.com。邮件主题及压缩文件附件名请按[“企业名称”+“项目名称”]格式填写。

只有上述报名资料齐全且符合招标要求方予以受理报名事宜，否则不予接受报名申请。未履行报名程序的企业（或个人）竞租文件将不予接收。

报名时间：2025年8月27日15：30起至9月3日12：00截止

报名邮件接收截止至2025年9月3日上午12点整（以我方邮箱系统接收邮件显示时间为准），逾期不予受理报名事由。

**五、投标截止与开标时间：**2025**年9月3日16：30**

竞租人应在上述时间前（招租人将提前30分钟开始接收竞租文件），将按要求编写和密封的竞标文件递交至开标地点。逾期送达的文件将被拒绝。

**开标地点：朔州陶瓷职业技术学院1#804会议室**

**六、现场踏勘**

本次招租不集中组织现场踏勘，已完成报名的竞租人可自行前往踏勘现场，如需入校报备，请提前提供入校踏勘人员名单（提供人员姓名、身份证号、手机号等信息），并通过电子邮件发送至sztyzbgzldxz@163.com进行申请。每个报名竞租人最多申请2名人员参与现场踏勘。

**七、联系方式：**

袁老师 18334980168

电子邮箱 sztyzbgzldxz@163.com

**八、附件下载**

（详见公告）

朔州陶瓷职业技术学院

2025年8月27日

**第二章 竞租投标须知**

**一、说明及注意事项**

**1**.本招租文件仅适用于本次招租事宜中所述的招标项目。

**2**.本招租文件中的“招租人”系指朔州陶瓷职业技术学院。

“竞租人”系指向招租人提交竞租文件的企业或个体经营者；

“承租人”系指通过评标获得中标的企业或个体经营者。

**3.参加竞租的竞租人必须符合下列资格条件：**

3.1具有独立承担民事责任的能力。

3.2遵纪守法、诚信经营、社会信誉良好；参加本次招租开标截止时间前3年内在经营活动中没有重大违法记录的企事业单位、个体经营者。

3.3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，并符合招租人经营项目的限制要求。

3.4具有有效的企业法人或个体经营者营业执照、税务登记证、身份证等其他有效证件。

3.5法律、行政法规规定的其他条件。

3.6竞租人必须满足以下特定资格要求：竞租人及其拟经营项目及竞租文件响应，应满足招租公告中“经营资格限定”、“店面限定经营项目”和“经营要求”、“服务要求”和“装修要求”等相关要求，未满足要求或未提供相关资格证明文件、承诺函的将被判定为竞租人不符合本次招租特定资格要求。

**4.竞租保证金**

**4.1竞租保证金可以通过转账方式向我校的账号缴纳。户名：朔州陶瓷职业技术学院；开户行：中国银行股份有限公司朔州市分行 ；账号：**144260840785**，请备注“店面竞租保证金”。**

**竞租保证金应由竞租人进行缴交，不接受代缴或使用竞租人以外的其他公司或个人账户缴交的竞租保证金。竞租保证金缴交凭证交款人与竞租人不一致的，视为未按要求缴纳竞租保证金，竞租将被拒绝。**

**竞租人必须在投标截止时间前完成保证金缴交。**

4.2投标保证金退还：

4.2.1未中标的竞租人在公示期结束后十个工作日内予以退还；

4.2.2承租人在签订合同缴交押金后十个工作日内予以退还；

**4.2.3我校将把保证金退回现金汇款凭证上标注的“交款人”的银行账户，为保证招租结束后及时退还保证金，请将保证金缴纳凭证扫描件发至**sztyzbgzldxz@163.com**，并注明缴款账户名、账号及开户行信息。。**

4.3有下列情况之一者投标保证金不予退还：

①在投标过程中弄虚作假或参与串标者；

②承租人放弃中标资格或无正当理由一个月内不按约定与招租人签订店面租赁合同并履约的。

**二、竞租文件的制作和递交**

**5.竞租文件的制作**

5.1竞租文件要求一式叁份，其中一份为正本，贰份为副本，正副本必须在竞租文件封面上予以注明。

5.2竞租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竞租文件，并保证所提供的全部材料真实有效。

5.3竞租文件不得涂抹或改写。

**5.4竞租文件必须由以下内容组成：**

竞租文件应按此项目单独编制。

5.4.1竞租店面名称、拟经营项目和竞租报价（请按第四章竞租文件格式一填写并签章）；

5.4.2竞租人符合经营资格证明文件（许可证复印件或经营、租赁合同复印件，证明文件主体需与竞租人名称一致）；

5.4.3竞租保证金缴交凭证（如凭证内无法明确表明缴交人账号的，请补充账户名、账号及开户行等信息）；

5.4.4经营方案及装修方案，经营方案需明确经营项目、内容，装修方案需按招租公告邀请提交相应承诺函；

5.4.5竞租人响应招租文件第四章评标计分标准所需提供的证明文件或资料。

5.4.6为响应资格及符合性审查、评审因素要求，竞租人认为需提供的其他证明材料。

竞租人递交的竞租文件必须对上述5.4.1-5.4.6内容做出明确的响应，否则符合性审查将被可能判断为不符合。

承租人未按承诺书承诺的内容经营者，将视为违约，招租人有权解除店面租赁合同，不退还中标商家已缴租金、店面租赁押金，不补偿中标商家装修投入，一切后果由中标商家自行负责。

6.竞租文件递交

竞租人应按招租公告要求时间、地点现场递交竞租文件，未经密封的竞租文件或超过截止时间递交的竞租文件一律不予接收。

7.现场开标流程

7.1招租人工作人员展示各竞租人竞租文件的密封情况，逐一开启竞租文件，并现场公布竞租人、经营项目及年租金报价。

7.2唱标结束后，如对于开标过程有异议的竞租人应现场立即提出异议或质疑，并由工作人员给予答复。否则，将被视为无异议，过后不再受理开标环节质疑或投诉。

**三、评标及确定承租人**

8. **本项目确定承租人方式：**由学院相关工作人员组成的资格审查小组按照招租文件规定，对竞租人进行资格及符合性审查。**通过上述审查者，按本文件第四章评分标准及定标原则综合得分最高者将被确定为承租人。**

资格及符合性审查将按下表所述内容进行审查：

|  |  |
| --- | --- |
| **序号** | **审查事项** |
| **合格条件** | **竞租资格合格条件标准** |
| 1 | 营业资格 | 竞租人符合招租文件第二章第3条所列资格条件要求。 |
| 2 | 经营范围 | 承诺经营范围符合招租文件要求。 |
| 3 | 竞租保证金 | 已提交有效的竞租保证金缴交凭证。 |
| 4 | 生产经营状况与失信状况 | 竞租人无不良信用或失信记录，由我方在以下信息渠道查询竞租人信用和失信信息：信用中国（https://www.creditchina.gov.cn/）中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/） |
| 5 | 竞租文件编制 | 竞租文件已完全响应招租文件第二章5.4条要求 |
| 6 | 招租文件约定废标其他情形 | 竞租人及竞租文件未构成招租文件第二章第9条情形 |

**9.有下列情况之一者作为废标处理：**

（1）投标报价低于招租租金底价者；

（2）竞租人提供的材料弄虚作假；

（3）竞租文件未响应招租文件要求；

（4）竞租人相互串标或有不正当竞争行为。

**10.其它情况：**

10.1、首次招租，递交竞租文件竞租人或资格及符合性审查后合格竞租人不足3家时，招租失败重新发布二次招租公告。二次招租后，竞租人数量可以只有一家。

10.2、本次招租仅推荐一位中标候选人，不设候补，如果承租人弃权，则该店面将重新招租。

11.结果通知：结果将在朔州陶瓷职业技术学院网站公告。

**四、合同签订**

12.承租人应于招租结果公告后7天内与招租人签订店面租赁合同，签订合同前需交纳三个月的租金作为店面租赁押金，并交纳一个自然季度的租金。逾期未签订合同的取消中标资格，投标保证金不予退还。

从店面交付之日起计租。

**如果承租人弃权，则该店面重新招标。**

**五、招租人权益**

13.招租人将不向竞租人解释中标或不中标原因。

14.竞租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。

15.招租人不退回竞租人递交的竞租文件等一切书面资料。

16.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**

**1.招租项目店面情况**

**（详见本项目招租公告相关内容。）**

**2.招租年限**

**（详见本项目招租公告相关内容。）**

**3.租赁期满（或中途停止租赁）的交接处理**

3.1租赁期满后，承租人所进行的所有与店面配套的固定装修全部无偿归招租人所有，承租人不得破坏或拆走。可动产由承租人自行处理，招租人不予折价接收或强制下一承租人接收。

3.2承租人必须在合同约定的租赁期满的第二天将所租赁店面交回招租人，否则招租人有权按该店面合同规定的5倍租金标准征收租金。

3.3承租人租赁期满进行店面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承租人负责。

**4.承租人在租赁期内的权利和义务**

4.1权利：

①在法律和合同规定范围内有自主经营、自主管理的权利；

②经学校协商同意的其他内容。

4.2义务：

①依法经营，不影响教职工、学生的正常休息；

②按时缴纳租金、水电费等相关费用。租金每三个月缴纳一次，先缴后用。水电费每个月结算一次；

③承租人若有局部装修需求，由承租人自行出资装修，装修方案必须符合消防要求，装修不得破坏店面主体结构，不得改变店面外部现有装修色彩和形状，店面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；

④对店面、水电线路等设施进行改造和维修的，要确保外环境和店面内外立面不发生破坏和改变；

⑤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。不得将店面作为居住场所；

⑥自行解决可能出现的经营、经济纠纷。

**5．招租人的权利和义务**

5.1权利：

①按时足额收取租金，协助学院总务部门收取水电费相关费用；

②对承租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；

③负责审核承租人的装修，对装修过程进行监督；

④在合同规定范围内核准承租人的经营项目；

⑤对公共安全和公共卫生进行检查和督促；

⑥承租人拖欠租金和水电费时，停止水电供应。

5.2义务：

①在承租人按时缴纳费用的前提下，协调水电的正常供应；

②在合同规定范围内对承租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。

**6.违约责任**

6.1承租人未按合同约定时间缴纳租金的，招租人按照每天0.1%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，收回店面,不退还已缴押金。

6.2承租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，承租人所进行的所有装修招租人不予折价补偿，招租人不退还承租人已缴租金和押金。

6.3承租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店面，不退还承租人租赁押金和已缴租金。

6.4承租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。承租人不予按时恢复的，由招租人安排恢复，其费用由承租人负责。

6.5承租人不按规定履行义务的，招租人有权终止合同，收回所租赁店面，由此产生的一切费用由承租人负责。

6.6承租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。

6.7招租人由于发展规划等实际需要需提前终止合同的，承租人应配合招租人按时退还店面，承租人所进行的装修按租赁年限平均分摊装修费用，招租人应补偿承租人一个月租金和尚未履行合同期间的装修费用（承租人需提供正规的装修合同及票据等资料）。承租人按时退还店面后，招租人应在10个工作日内退还押金和按实际天数退还承租人已缴交但尚未履行合同期间的租金。

7．有关费用的处理

7.1承租人在装修期间和经营活动期间发生的一切费用，如水电费、有关的管理费和有偿服务费等，概由承租人自行负责。

7.2经营期间的店面及设施设备的维护和维修费用概由承租人自行负责。

7.3内部设施完备和装修费用概由承租人负责。

**第四章 评分标准及定标原则**

**（一）报价部分评分标准（满分为60分）**

不低于底标价的投标报价为有效报价，各有效报价投标人的租金报价分（BF），按如下公式计算：

Ai—基准价

BF＝ 60－ ×60×Q

 基准价

注：（1）为各有效报价投标人的报价。

（2）基准价 = ×K =(A1+ A2+ A3+...+ An)/N×K， N为符合招标条件的投标人数目，K为调整系数，其取值在1、1.05、1.10、1.15、1.20共5个数值中，在开标唱标会议唱标结束后，通过随机抽签确定。

（3）Q为折价分值，即每偏离基准价所扣的分值：

当有效报价投标人的报价大于基准价时，Q＝0.5；当有效报价投标人的报价小于基准价时，Q＝1。

（4）计算BF时，取小数点后两位（按四舍五入）。

 （5）由此算出各个投标人的租金报价得分（BF）。

**（二）投标人经营管理能力及资信资质得分（满分为40分）**

**1、经营方案和管理能力（30分）**

**(1) 经营方案合理性和可行性以及师生需求情况的评价（5分）；**

a) 对朔州陶瓷职业技术学院校园师生需求情况的经验分析。分

析有理有据，相应支撑材料完整的评为优；分析基本合理，有部分支撑材料的评为良；分析有一定纰漏，有提供支撑材料的评为中；分析存在明显纰漏， 无法提供支撑材料的评为差。 （3分，差：0 -1.4分、合格：1.5-1.9分、良：2-2.5分、优：2.6-3分）

 b) 经营理念和思路分析。分析有理有据，相应支撑材料完整的评为优；分析基本合理，有部分支撑材料的评为良；分析有一定纰漏，有提供支撑材料的评为中；分析存在明显纰漏，无法提供支撑材料的评为差。 （2分，差：0 -0.6分、合格：0.7-1.4分、良：1.5-1.7分、优：1.8-2分）

 **(2) 日常经营管理的对策及措施(5分)；**

 a) 商品质量和食品安全的日常管理和应急处理方案。管理措施、制度完整可行，应急处理方案完整、合理、可行，能够及时处理的评为优；基本完整，具有较强的可操作性，虽有欠缺，但不怎么影响实施的评为良；存在缺漏，但基本满足实施需要的评为中；存在严重缺漏，无法满足实施需要的评为差。（2分，差：0 -0.6分、合格：0.7-1.4分、良：1.5-1.7分、优：1.8-2分）

 b) **店面装修方案、装修效果图及消防设施的配备。**方案完整、合理、可行，能够及时处理的评为优；基本完整，具有较强的可操作性，虽有欠缺，但不怎么影响实施的评为良；存在缺漏，但基本满足实施需要的评为中；存在严重缺漏，无法满足实施需要的评为差。（3分，差：0 -1.4分、合格：1.5-1.9分、良：2-2.5分、优：2.6-3分）

 **(3) 商品质量、价格、服务水平控制目标及措施；（8分）**

a) 商品质量、进货方式、渠道。根据投标人对商品供货渠道和配送流程的管理制度，以及提供近三月管理资料、账目的样本和进货合同复印件进行评价。商品供货渠道正规、配送流程规范、合同和账目完整的评为优；供货渠道正规、配送流程较为规范，提供部分管理资料、账目样本或进货合同复印件的评为良；供货渠道和配送流程存在一定纰漏，提供有限的管理资料、账目样本或进货合同复印件的评为中；供货渠道和配送流程存在明显纰漏，未提供管理资料、账目样本或进货合同复印件的评为合格。（2分，差：0 -0.6分、合格：0.7-1.4分、良：1.5-1.7分、优：1.8-2分）

 b) 商品价格和对师生服务水平的承诺。投标人承诺在本次承租经营活动中，产品价格不得高于怀仁市内同类产品价格，并提供合理有效的监督控制措施，保证对师生服务水平的质量。有价格及服务承诺，并提供合理有效的监督控制措施的得2分；有价格及服务承诺，未提供合理有效的监督控制措施的得1分；无价格承诺的不得分。（3分，差：0 -1.4分、合格：1.5-1.9分、良：2-2.5分、优：2.6-3分）

c) 关于商品价格、质量、服务态度等方面投诉的应急处理方案。方案完整、合理、可行，能够及时处理的评为优；基本完整，具有较强的可操作性，虽有欠缺，但不怎么影响实施的评为良；存在缺漏，但基本满足实施需要的评为中；存在严重缺漏，无法满足实施需要的评为差。（3分，差：0 -1.4分、合格：1.5-1.9分、良：2-2.5分、优：2.6-3分）

**(4)人员队伍组织、设施、增加配置设备（5分)；**

 a) 朔州陶瓷职业技术学院9#楼南侧咖啡屋经营人员管理模式 （含人员构成、职责、具体负责人）。人员配备完善、分工明确评为优；人员配备较完善、分工较明确评为良；人员配备基本完善、分工基本明确评为中；人员配备有缺漏、分工不明确评为差。（2分，差：0 -0.6分、合格：0.7-1.4分、良：1.5-1.7分、优：1.8-2分）

 b) 朔州陶瓷职业技术学院9#楼南侧咖啡屋的设施、设备配置情况（3分，差：0 -1.4分、合格：1.5-1.9分、良：2-2.5分、优：2.6-3分）

**（5）对配合所在单位开展学术会议、沙龙等活动提供服务的承诺（4分**，差：0 -1.2分、合格：1.4-2.8分、良：3.0-3.4分、优：3.6-4分**）**

**(6) 朔州陶瓷职业技术学院9#楼南侧咖啡屋经营的延续性：**原有经营管理者得**3分（**由所在学院出具原有经营管理者无不良经营记录及评价的证明材料并加盖公章**）**

**2、资质（10分）**

 **(1) 投标人现有投标项目的校园经营经验；**（**3分**,提供营业执照、合同等证明材料，并由所在学校单位出具经营期间无不良经营记录及评价的证明材料并加盖公章，每经营一家得1分）

**(2) 投标人现有投标项目经营年限；**（**4分**，每经营满一年得1分，提供营业执照、合同等证明材料）

**(3) 投标人现有投标项目经营规模。**（**3分**，提供营业执照、合同等证明材料，每经营一家得1分）

**定标原则：按投标人综合得分（报价得分+投标人经营管理能力及资信资质得分），综合总得分最高者将被推荐中标候选人。当综合得分相同的，按投标报价由高到低顺序排列。综合得分且投标报价相同的，按资信与资质指标优劣顺序排列。按招租程序发布结果公告后，确定中标候选人为成交承租人。**

**第五章 竞租文件编写格式**

各竞租人须按以下格式编写竞租文件并提供相应材料，否则按废标处理：

 **格式一**

**竞租报价书**

**朔州陶瓷职业技术学院招标工作领导小组：**

本竞租人对贵校**朔州陶瓷职业技术学院9#楼南侧咖啡屋**店面出租进行投标，拟经营项目、报价及方案如下：

一、拟经营项目**：咖啡厅**

二、**年租金**报价：￥ 元(大写： ）。

三、资质实力、业绩、经营方案、管理能力、装修方案等投标材料共 页附后一并提交。

竞租人（签章）：

被委托人（签章）：

 年 月 日

备注：

1.竞租人为法人组织的，应加盖法人公章，未签章的竞租文件**无效**。

2.竞租人为自然人的，应手写签名，未签名的竞租文件**无效**。

3.本竞租报价书所有“ ”处，均应如是填写，开标时如发现未填写，应由竞租人（或其授权委托人）手写，竞租人（或其授权委托人）拒绝填写的，视为竞租文件未实质响应招租文件。

4.请注意年租金报价大小写金额一致，不一致的按大写金额为准。

**格式二 身份证明文件**

**法人或者其他组织的营业执照等证明文件，自然人的身份证明**

（ 提供相关证明文件，营业执照、身份证复印件等，法人或其他组织盖章，自然人签字 ）

 年 月 日

**格式三 经营方案**

（ 提供投标店面拟经营方案，法人或其他组织盖章，自然人签字 ）

 年 月 日

**格式四 装修承诺函**

朔州陶瓷职业技术学院招标工作领导小组：

本公司/人承诺：已知悉本次招租店面（朔州陶瓷职业技术学院9号楼南侧咖啡屋）目前已由招租人装修完毕，承租人若有局部装修需求，需由承租人自行出资装修，装修方案必须符合消防要求，装修不得破坏店面主体结构，不得改变店面外部现有装修色彩和形状，店面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。

竞租人（签字或盖章）：

 年 月 日

**格式五 承诺书**

朔州陶瓷职业技术学院：

（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等方面的承诺书）

 承诺人：

 年 月 日