**竞争性磋商文件**

**采购编号：WMU-2015401**

**项目名称：学生社区第一锅炉房经营权租赁**

**温州医科大学**

**二〇一五年五月**

**目录**

1. **竞争性磋商采购公告**
2. **磋商响应方须知**
3. **评审办法**
4. **竞争性磋商需求**
5. **合同主要条款**
6. **磋商响应文件格式**

**第一章 竞争性磋商采购公告**

根据《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购非招标采购方式管理办法》(财政部令第74号)、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等有关规定，经政府采购管理部门批准，温州医科大学就学生社区第一锅炉房经营权租赁进行竞争性磋商采购，欢迎有相关经营经验的企业、个体工商户或自然人前来磋商。

1. 采购编号: WMU-2015401
2. 采购方式：竞争性磋商采购
3. 采购项目概况：

1、采购内容：学生社区第一锅炉房经营权租赁项目，主要经营内容为咖啡休闲吧，租赁期5年，具体要求详见第四章采购需求。

2、工程地点：温州市瓯海区茶山高教园区温州医科大学学生公寓一期食堂旁。

3、合作方式：租赁方式。

1. 供应商资格要求：

1、具有独立法人资格（或自然人），具有良好信誉和独立承担民事责任的能力。

2、符合法律、规章规定的其他条件。

1. 磋商文件的发售时间及方式等：

1、磋商文件发售时间和方式：2015年5月28日至磋商响应文件递交截止时间。

2、获取磋商文件地点：直接从温州医科大学官网上下载。

3、磋商文件售价：￥200.00元(售后不退，可在递交磋商响应文件时缴纳)。

1. 报名时应提供以下资料：

1、提供有效的企业法人营业执照副本复印件（加盖单位公章），自然人只需提供有效身份证复印件；

2、办理报名人的有效身份证件及法定代表人授权书（加盖单位公章）；

3、缴纳磋商保证金银行电汇底单复印件或网银电脑打印凭证；

4、供应商报名表，下载网址：

[http://gzc.wzmc.edu.cn/zlxz/bg/cg/cg/266349.shtml](http://gzc.wzmc.edu.cn/zlxz/bg/cg/cg/266349.shtml%20)

**以上资料必须在磋商文件递交截止时间一个工作日前传真或送到温州医科大学国资处采购中心，也可用扫描件电邮至wzyxycgzx@126.com。**

1. 磋商响应文件递交截止时间：2015年6月11日 上午10:00
2. 磋商响应文件提交地点：温州医科大学茶山校区同仁楼7D106
3. 磋商时间：2015年6月11日 上午10:00
4. 磋商地点：温州医科大学茶山校区同仁楼7D106
5. 磋商保证金:人民币壹万元整；

交付方式:电汇、网银等方式，不支持现金缴纳（磋商保证金应于磋商响应文件递交截止时间一个工作日前到帐）

户 名：温州医科大学

开户行：工行城南支行

账 号：1203219009064002420

1. 其他事项：

1、资格审查：磋商资格采用后审制。接受供应商报名或递交磋商响应文件不表明已获取磋商资格，磋商会议上通过资格审查的供应商才有磋商资格。

2、本公告同在温州医科大学官网发布，如有不明，请电话咨询。

联系方式

采购人名称：温州医科大学

地点：温州医科大学茶山校区同心楼401室

联系人：施老师

电话/传真:0577-86689938

E-mail： wzyxycgzx@126.com

温州医科大学

                      二〇一五年五月二十八日

**第二章 磋商响应方须知**

**前附表**

|  |  |
| --- | --- |
| 序号 | 内容、要求 |
| 1 | 项目名称及数量：学生社区第一锅炉房经营权租赁项目，主要经营内容为咖啡休闲吧,租赁期5年，详见《第四章 竞争性磋商需求》。 |
| 2 | 报价及费用：  1、本项目采用人民币报价；  2、不论竞争性磋商结果如何，磋商响应方均应自行承担所有与竞争性磋商有关的全部费用。 |
| 3 | 磋商保证金：磋商保证金应按《采购公告》第十条规定交纳。 |
| 4 | 本次招标年租金最低限价为1万元，低于限价的报价为无效标。 |
| 5 | 答疑与澄清：磋商响应方对磋商文件如有疑点或未尽事宜要求澄清，可用书面形式（包括信函、传真、下同）向采购单位提出，但不得迟于磋商文件截止之日5日前使采购单位收到。 |
| 6 | 磋商响应文件组成：正本一份；副本三份。 |
| 7 | 现场踏勘： 2015年6月3日下午14:00在茶山校区学生社区办公室集合，延期不候。  （联系人：杨老师 电话：0577-86699466 手机：13968851985） |
| 8 | 竞争性磋商时间及地点：2015年6月11日上午10:00温州医科大学茶山校区同仁楼7D106。 |
| 9 | 评审办法：详见第三章《评审办法》。 |
| 10 | 成交结果公告：成交结果公告于于温州医科大学官网并发布成交通知书。 |
| 11 | 磋商保证金退还（不计息）：未成交方的保证金，在成交公告发出之日起5个工作日内凭磋商响应方开具的退还保证金收据退还。 |
| 12 | 签订合同：成交通知书发出后30日内。 |
| 13 | 履约保证金的收取及退还:合同生效后，成交供应商的磋商保证金自动转为履约保证金，合同履行完毕且无质量问题索赔的在5日内无息退还。 |
| 14 | 磋商响应文件有效期：90天。 |
| 15 | 磋商响应文件逾期送达或未密封将被拒收。 |
| 16 | 解释：本磋商文件的解释权属于温州医科大学。 |

**一 总 则**

竞争性磋商是指采购人、政府采购代理机构通过组建竞争性磋商小组（以下简称磋商小组）与符合条件的供应商就采购货物、工程和服务事宜进行磋商，供应商按照磋商文件的要求提交响应文件和最后报价，采购人从磋商小组评审后提出的候选供应商名单中确定成交供应商的采购方式。

采用竞争性磋商方式采购的项目有：

1、政府购买服务项目；

2、技术复杂或者性质特殊，不能确定详细规格或者具体要求的；

3、因艺术品采购、专利、专有技术或者服务的时间、数量事先不能确定等原因不能事先计算出价格总额的；

4、市场竞争不充分的科研项目，以及需要扶持的科技成果转化项目；

5、按照招标投标法及其实施条例必须进行招标的工程建设项目以外的工程建设项目。

**（一）适用范围**

本竞争性磋商文件适用于**学生社区第一锅炉房经营权租赁**项目的磋商、评审、验收、合同履约、付款等（法律、法规另有规定的，从其规定）。

（二）定义

1、采购单位（采购人）系指组织本次采购会议的温州医科大学。

2、“磋商响应方”系指向采购单位提交磋商响应文件的单位或个人。

3、“产品”系指供方按竞争性磋商文件规定，须向采购人提供的一切艺术品、专利、专有技术或服务、保险、备品备件、工具、手册及其它有关技术资料和材料。

4、“服务”系指竞争性磋商文件规定磋商响应方须承担的安装、调试、技术协助、校准、培训、专有技术指导、科研服务项目以及其他类似的义务。

5、“项目”系指磋商响应方按竞争性磋商文件规定向采购人提供的产品和服务。

6、“书面形式”包括信函、传真、电子文档等。

7、“\*”、“▲”或加粗字体系指实质性要求条款，磋商响应方必须做出实质性响应。

**（三）采购方式**

本次采购采用竞争性磋商方式进行。

**（四）竞争性磋商委托**

磋商响应方代表须携带有效身份证件。如磋商响应方代表不是法定代表人，须有法定代表人出具的授权委托书。（正本用原件，副本用复印件）。

**（五）竞争性磋商费用**

不论竞争性磋商结果如何，磋商响应方均应自行承担所有与竞争性磋商有关的全部费用（磋商文件另有其他规定的除外）。

**（六）联合体投标**

本项目不接受联合体投标。

**（七）转包与分包**

本项目不允许转包及分包。

**二 竞争性磋商文件**

**（一）竞争性磋商文件的构成。本竞争性磋商文件由以下部分组成：**

1、竞争性磋商公告

2、竞争性磋商需求

3、磋商响应方须知

4、评审办法及标准

5、合同主要条款

6、磋商响应文件格式

7、本项目竞争性磋商文件的澄清、答复、修改、补充的内容

**（二）磋商响应方的风险**

磋商响应方没有按照竞争性磋商文件要求提供全部资料，或者磋商响应方没有对竞争性磋商文件作出实质性响应是磋商响应方的风险，并可能导致其磋商响应文件被拒绝。

**（三）竞争性磋商文件的澄清与修改**

1、磋商响应方应仔细阅读本竞争性磋商文件，如对本次竞争性磋商文件存在疑问，请将书面文件在磋商截止期5日之前送至采购人，采购人在磋商响应截止时间前一个工作日内酌情予以澄清和修改，并书面通知所有购买磋商文件的磋商响应方，同时视情作出是否延长磋商响应截至时间的决定，如规定时间内未收到任何质疑，则视为各磋商响应方均对此无异议。

2、无论出于何种原因，采购人可主动地或在解答磋商响应方提出的澄清问题时对磋商文件进行修改，磋商文件的修改将以书面形式，包括传真、电子邮件形式，通知所有购买磋商文件的磋商响应方，并对其具有约束力，该澄清或修改的内容为磋商文件的组成部分。磋商响应方应立即以书面形式确认已收到修改文件。

3、磋商文件澄清、答复、修改、补充的内容为磋商文件的组成部分。当磋商文件与磋商文件的答复、澄清、修改、补充通知就同一内容的表述不一致时，以最后发出的书面形式文件为准。

**三 磋商响应文件的编制**

**（一）磋商响应文件的组成**

磋商响应文件由商务资信和技术文件组成，磋商响应方应将商务资信和技术文件合成一本。

1. **商务资信文件包含：**

（1）磋商响应书；

（2）初次报价一览表；

（3）商务偏离表；

（4）法定代表人授权委托书；

（5）磋商响应方情况介绍；

（6）营业执照、税务登记证副本（复印件加盖公章）；

（7）无重大违法记录声明；

（8）磋商响应方认为可以证明其能力或业绩的其他材料（如有）；

（9）磋商响应方需要说明的其他文件和说明。

**2、技术文件包含：**

（1）本项目可行性分析报告。包括：对高校相关市场的分析、经营方案、投入设施设备、服务品质的保障体系；

（2）咖啡吧投资预算书；

（3）装修方案及效果图；

（4）技术偏离表；

（5）优惠条件；

（7）磋商响应方需要说明的其他文件和说明。

**▲注：法定代表人授权委托书必须由法定代表人签字或盖章并加盖单位公章、磋商响应书、磋商响应声明书、初次报价一览表必须由法定代表人或被授权人签名并加盖单位公章。**

**（二）磋商响应文件的语言及计量**

1、磋商响应文件以及磋商响应方与采购单位就有关磋商事宜的所有来往函电，均应以中文汉语书写。除签名、盖章、专用名称等特殊情形外，以中文汉语以外的文字表述的磋商响应文件视同未提供（有中文汉语说明的除外）。

2、本项目价格采用人民币报价。

**（三）报价**

1、报价应按竞争性磋商文件中相关附表格式填写。

▲2、报价是履行合同的最终价格，本项目即指五年的锅炉房经营权租金。

3、磋商响应方应在磋商响应文件的《初次报价一览表》上写明磋商响应货物的单价和总价，如果单价与总价有出入，以单价为准。

4、磋商响应方所报的最终报价在合同执行过程中是固定不变的，不得以任何理由予以变更，任何包含价格调整要求，将被认为是非响应性报价而予以拒绝。

**（四）磋商响应文件的有效期**

▲1、自磋商响应截止日起90天磋商响应文件应保持有效。有效期短于这个规定期限的磋商响应文件将被拒绝。

2、在特殊情况下，采购人可与磋商响应方协商延长磋商响应文件的有效期，这种要求和答复均以书面形式进行。

3、磋商响应方可拒绝接受延期要求而不会导致磋商保证金被没收。同意延长有效期的磋商响应方需要相应延长磋商保证金的有效期，但不能修改磋商响应文件。

4、成交方的磋商响应文件自评审之日起至合同履行完毕止均应保持有效。

**（五）磋商保证金**

▲1、磋商响应方须提交磋商保证金。否则，其磋商响应文件将被拒绝。

2、保证金支付形式：电汇、网银等方式，不支持现金缴纳。磋商响应方如已缴纳长期保证金的，免交磋商保证金。

3、未成交方的保证金，在成交公告发出之日起5个工作日后凭未成交方出具的收据退还。

4、成交方的磋商保证金于采购合同签订后5个工作日内退还，或转为履约保证金。

5、保证金不计息。

6、下列情况，磋商保证金将不予退还：

（1）磋商响应方在磋商响应有效期内撤回磋商响应文件的；

（2）未按规定提交履约保证金的；

（3）磋商响应方在磋商响应文件中或磋商过程中弄虚作假，提供虚假材料的；

（4）除因不可抗力或磋商文件认可的情形以外，成交方未按规定的时间、地点与采购人签订合同的；

（5）供应商与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；

（6）磋商文件规定的其它情形。

**（六）磋商响应文件的签署和份数**

1、磋商响应方应按本竞争性磋商文件规定的格式和顺序编制、装订磋商响应文件，鼓励双面打印。磋商响应文件内容不完整、编排混乱导致磋商响应文件被误读、漏读或者查找不到相关内容的，是磋商响应方的责任。

2、磋商响应方应将商务资信和技术文件合成一本，按正本一份、副本三份编制并装订成四册，磋商响应文件的封面应注明“正本”、“副本”字样。若“正本”与“副本”不符，以“正本”为准。▲**活页装订（是指用卡条、抽杆夹、订书机等形式装订，使标书可以拆卸或者在翻动过程中易脱落的一种装订方式）的磋商文件将被视为无效。**

3、磋商响应文件的正本需打印或用不褪色的墨水填写，磋商响应文件正本除本《磋商响应方须知》中规定的可提供复印件外均须提供原件（复印件须加盖磋商响应方公章）。副本可以是正本加盖公章后的复印件。

4、磋商响应文件须由磋商响应方在规定位置盖章并由法定代表人或法定代表授权人签署，磋商响应方应写全称。

5、磋商响应文件不得涂改，若有修改错漏处，须加盖单位公章或者法定代表人或授权委托人签字或盖章。磋商响应文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由磋商响应方负责。

**（七）磋商响应文件的包装、递交、修改和撤回**

1、磋商响应方应在磋商响应文件包装封面上注明磋商响应方名称、磋商响应方地址、磋商响应文件名称（商务资信和技术文件）、竞争性磋商项目名称、项目编号及“开标时启封”字样，并加盖磋商响应方公章。

2、未按规定密封的磋商响应文件将被拒绝，由此造成磋商响应文件被误投或提前拆封的风险由磋商响应方承担。

3、磋商响应方在磋商响应截止时间之前，可以对已提交的磋商响应文件进行修改或撤回，并书面通知采购人，但不得影响磋商活动的正常进行。“磋商响应文件修改”或“磋商响应文件撤回通知”都应密封并在密封袋上写明磋商项目名称、编号、磋商响应方名称，由磋商响应方代表签字并加盖公章，并注明“磋商响应文件修改”或“磋商响应文件撤回通知”字样，相应部分以最后的修改为准。磋商响应截止时间后，磋商响应方不得撤回、修改磋商响应文件。修改后重新递交的磋商响应文件应当按本竞争性磋商文件的要求签署、盖章和密封。

**（八）磋商响应文件无效的情形**

实质上没有响应《竞争性磋商文件》要求的磋商响应文件将被视为无效磋商响应文件。但经磋商小组认定属于磋商响应方疏忽、笔误所造成的差错，可在评审结束之前进行修改或者补正（可以是复印件、传真件等，原件必须加盖单位公章）。修改或者补正磋商响应文件必须以书面形式进行，并应在成交结果公告之前查核原件。限期内不补正或经补正后仍不符合竞争性磋商文件实质性要求的，应认定其磋商响应文件无效。磋商响应方修改、补正磋商响应文件后，不影响磋商小组对其磋商响应文件所作的评价结果。

1、在资格性审查和符合性审查时，如发现下列情形之一的，磋商响应文件将被视为无效磋商响应文件：

（1）超出经营范围投标的；

（2）资格证明文件不全的，或者不符合竞争性磋商文件标明的资格要求的；

（3）磋商响应文件无法定代表人签字,或未提供法定代表人授权委托书或者填写项目不齐全的；

（4）磋商响应文件活页装订容易脱落、格式不规范、项目不齐全或者内容虚假的；

（5）磋商响应文件的实质性内容未使用中文表述、意思表述不明确、前后矛盾或者使用计量单位不符合磋商文件要求的（经磋商小组认定允许其当场更正的笔误除外）；

（6）未实质性响应竞争性磋商文件要求或者磋商响应文件有采购单位不能接受的附加条件的。

2、在技术评审时，如发现下列情形之一的，磋商响应文件将被视为无效磋商响应文件：

（1）需提供而未提供或未如实提供磋商响应货物的技术参数、详细配置清单、或者磋商响应文件标明的响应或偏离与事实不符或虚假投标的；

（2）明显不符合竞争性磋商文件的要求，或者与竞争性磋商文件中标“▲”的技术指标、主要功能项目发生实质性偏离的；

3、符合竞争性磋商文件明确规定的其他无效磋商响应条款的；

4、被拒绝的磋商响应文件为无效。

**（九）特别声明：**

▲**所有磋商响应方的最终报价均低于最低租金限价，该项目作废标处理。**

**四 磋商程序**

**（一）磋商准备**

1、磋商小组的组建：本项目磋商小组成员由3人（含）以上奇数组成，除采购人代表外，其他评审专家由相关专业人员担任。

2、采购人将在竞争性磋商响应截止时间前半小时开始接收磋商响应文件，并在规定的时间和地点进行评审，磋商响应方的法定代表人或其委托授权人应参加评审会并签到。磋商期间，磋商响应方法人代表或法人代表委托人必须在场，负责解答有关事宜。

**(二)磋商原则**

1、磋商小组成员应当按照客观、公正、审慎的原则，根据磋商文件规定的评审程序、评审方法和评审标准进行独立评审。磋商小组所有成员应当集中与单一供应商分别进行磋商，并给予所有参加磋商的供应商平等的磋商机会。未实质性响应磋商文件的响应文件按无效响应处理，磋商小组应当告知提交响应文件的供应商。

2、采购人、采购代理机构不得向磋商小组中的评审专家作倾向性、误导性的解释或者说明。

3、在磋商期间，磋商响应方不得向磋商小组成员询问磋商情况，不得进行旨在影响磋商结果的活动，否则将废除其磋商资格，并不再返还磋商保证金。

4、在磋商过程中，磋商小组成员不得与磋商响应方私下交换意见，在竞争性磋商工作结束后，凡与磋商情况有接触的人不得将磋商情况扩散出磋商小组成员之外。

5、采购人不向磋商响应方解释落标原因，不退还磋商响应文件。

**（三） 磋商程序：**

1、磋商会议由温州医科大学国资处采购中心工作人员主持；

2、学校监察处人员宣布评审期间的有关事项，磋商响应方如需提请有关人员回避需在磋商前提出；

3、磋商时，磋商响应方或其当场推荐的代表检验磋商响应文件密封的完整性并签字确认，确认无误后拆封磋商响应文件，不符合要求的，当场退还磋商响应方，并由磋商响应方代表签字确认。

4、根据《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》第二十一条第三款规定，采购项目符合“市场竞争不充分的科研项目，以及需要扶持的科技成果转化项目”情形的，提交最后报价的供应商可以为2家，经磋商小组决议，可继续进行采购活动。

5、本项目采用不公开方式评审，评审的依据为竞争性磋商文件、磋商响应文件、最终采购需求、供应商最终设计方案或解决方案及磋商承诺。

6、磋商响应文件初审。初审分为资格性检查和符合性检查。

（1）资格性检查。依据法律法规和竞争性磋商文件的规定，对磋商响应文件中的资格证明、磋商保证金进行审查，以确定磋商响应方是否具备磋商资格。

（2）符合性检查。依据竞争性磋商文件的规定，以磋商响应文件的有效性、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。实质上响应的磋商文件应该是与竞争性磋商文件要求的全部条款、条件和规格，没有重大偏离的文件。

7、磋商小组汇总并讨论审核情况，确定磋商响应方是否具有磋商资格。

8、与具有磋商资格响应方进行磋商。

（1）磋商小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求供应商对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清、说明或者更正。供应商的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

（2）磋商小组要求供应商澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式作出。供应商的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。

（3）在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的技术、服务要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的供应商。

（4）供应商应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求在规定时间内重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。

（5）磋商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，磋商结束后，磋商小组应当要求所有实质性响应的供应商在规定时间内提交最后报价，提交最后报价的供应商不得少于3家。

（6）磋商文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需经磋商由供应商提供最终设计方案或解决方案的，磋商结束后，磋商小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐3家以上供应商的设计方案或者解决方案，并要求其在规定时间内提交最后报价。

（7）最后报价是供应商响应文件的有效组成部分。

9、由磋商小组采用综合评分法对提交最后报价的供应商的响应文件和最后报价进行综合评分。

10、磋商小组应当根据综合评分情况，按照评审得分由高到低顺序推荐3名以上成交候选供应商，编写评审报告并签字确认。符合“市场竞争不充分的科研项目，以及需要扶持的科技成果转化项目”情形的，可以推荐2家成交候选供应商。评审得分相同的，按照最后报价由低到高的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。

**五、定标办法**

本次采购由磋商小组直接确定成交供应商。

排名第一的成交候选人放弃成交或因不可抗力提出不能履行合同；或者采购文件规定应当提交履约保证金而在规定的期限内未能提交的；或未能在规定时间内与采购单位签订合同的；或者经质疑，采购人审查后，确认因排名第一的候选人在本次采购活动中存在违法违规行为或其他原因使质疑成立的，采购人可以视情况确定排名第二的成交候选人为成交供应商。也可直接确定本次采购失败，择日依法重新组织采购活动。

**六、成交通知**

1、磋商结束后，采购人将在浙江政府采购网和温州医科大学网等相关网站或媒体上发布成交公告，各磋商响应方对评审结果如有异议，可在规定时间内以书面形式向采购人提出质疑（需提供原件及相关的证据材料），但需对质疑内容的真实性承担法律责任。

2、公告期满，成交方应在收到成交通知书后30日内派授权代表与采购人签订合同。

3、《成交通知书》发出后，若成交方放弃成交，应当承担相应的法律责任，《成交通知书》对采购人和成交方具有同等法律效力。

**七、合同授予**

**（一）签订合同**

1.采购方与成交供应商应当在《成交通知书》发出之日起30日内尽快签订政府采购合同。

2. 成交供应商拖延、拒签合同的，将被扣罚磋商保证金并取消成交资格。

**（二）履约保证金和质量保证金**

1. 原投磋商证金在合同签订后自动转为履约保证金，履约保证金在合同执行完毕且无质量索赔问题的5个工作日内无息退还。

2. 成交供应商如已缴纳长期保证金的，则可直接与采购方签订合同。

3.有下列情形之一的，履约保证金不予退还：

3.1拒绝履行合同义务的；

3.2中标人因自身经营原因，无法继续履行合同，要求中止

3.3中标人因货物无法达到招标响应技术要求，采购方要求整改而无法达成的；或服务无法达到约定标准的将被强制中止合同。

**第三章 评审办法和评分标准**

根据《中华人民共和国政府采购法》、《政府采购竞争性磋商采购方式管理暂行办法》等有关法律法规，结合本项目的实际需求，制定综合评分办法。

**一、总则**

评审工作遵循公平、公正、科学、择优原则和诚实、信誉、效率的服务原则。本着科学、严谨的态度，认真进行评审。择优选用，推进技术进步，确保工程质量、交货期，节约投资，最大限度的保护当事人权益，严格按照磋商文件的商务、技术要求，对提交最后报价的供应商的磋商响应文件进行综合评定，提出优选方案，编写评审报告。

**二、分值的计算**

1.本次评审采用综合评分法，总分为100分，其中技术和资信商务分满分为70分，供应商最终报价得分满分为30分（价格权值）。合格供应商的评审得分为各项目汇总得分，成交候选资格按评审得分由高到低顺序排列，得分相同的，按最终报价由低到高顺序排列；得分且最终报价相同的，按技术得分由高到低顺序排列。评分过程中采用四舍五入法，并保留小数2位。

供应商评审综合得分=价格分+(技术分+资信商务及其他分)

2.技术、资信、商务及其他分按照磋商小组成员的独立评分结果汇总后的算术平均分计算，计算公式为：

技术、资信商务及其他分=磋商小组所有成员评分合计数/磋商小组组成人员数

3. 最终报价得分：综合评分法中的价格分采用高价优先法计算，即满足磋商文件要求且最后报价最高的供应商的价格为磋商基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分按照下列公式计算：

磋商报价得分=（最后磋商报价/磋商基准价）×价格权值

项目评审过程中，不得去掉最后报价中的最高报价和最低报价。

**三、评标标准**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 评分项目 | 评标要点及说明 | 分值 | 得分 |
| 投标报价  （30分） | 5年总租金 | 满足磋商文件要求且最后报价最高的供应商的价格为磋商基准价，其价格分为满分。其他供应商的价格分按照下列公式计算：磋商报价得分=（最后磋商报价/磋商基准价）×30 | 30 |  |
|  | | | | |
| 技术和资信商务  （70分） | 资信类 | 类似经营经验，以营业执照注册人为准 | 2 |  |
| 连锁加盟，以营业执照、加盟授权书为准 | 2 |  |
| 咖啡吧总投资额度，以投标预算书金额为准 | 3 |  |
| 经营分析 | 对高校市场的分析合理性 | 5 |  |
| 经营方案的合理性 | 10 |  |
| 服务品质的保障体系 | 5 |  |
| 项目可行性分析报告 | 10 |  |
| 设施类 | 装修方案的效果（不含家具） | 15 |  |
| 投入设施设备的档次(设备和家具） | 15 |  |
| 其它 | 其它优惠条件 | 1 |  |
| 标书制作水平 | 2 |  |
|  | | | | |
| 合计 | | | 100 |  |
|  | | | | |
|  |  |  |  |  |

**第四章 竞争性磋商需求**

一、概述：

根据《温州医科大学关于房屋和场地出租的请示》（温医大[2015]7号）要求，温州医科大学拟将茶山校区学生社区第一锅炉房进行出租。第一锅炉房位于房屋的第一层，现状为锅炉房，门面宽约2.81米，内宽约5米，纵深约8米，内层高约4.4米，铁门，外墙普通抹灰。投标人可在规定的时期现场踏勘了解具体面貌。

二、承租范围和要求：

1、承租区域和要求：原锅炉房建筑及附属开水站处全部轮廓线内面积，不得外延;所有设施的高度不得超过原锅炉房。中标方自行进行装修改造并承担全部费用。五年经营期满后全部装修和固定式家具设施归温州医科大学所有，以下行为将参照以上执行：（1）中标方自行中止合同；（2）中标方违约，甲方强制中止合同；

2、中标人在承租区域内提供以下服务，且只能在该范围内从事及相关工作。有关经营范围和经营时间要求如下：

（1）饮品类，不得提供高度酒；

（2）干果类；

（3）糕点类，不得店内制作；

（4）店内不得产生油烟；

（5）经营时间不得迟于每晚十一时。

**\***三、店铺建设要求：

1、中标人应根据学校批准的设计图纸建设店面立面，并且承担建设费用，中标人在对自己店铺内部建设时装修方案必须通过学校审批。中标人应承诺，本项目装修均委托有相应资质施工单位实施。本次项目中，报价人必须自行从学校指定的点位接取水电，方案和材料符合消防相关管理。

2、合同到期后或承包者原因终止合同的，其装修范围内所有装修设施均不得拆除或损坏，其所有权属学校。另建筑物可能在台风天气或恶劣天气下进水，中标人必须自行了解并采取措施。对因自然灾害或不可抗力造成的损失，学校不承担责任。

**第五章 合同主要条款**

签订日期:

采购编号：[采购编号]

请购单编号：

甲方：温州医科大学

乙方：

甲、乙双方根据有关法律规定，本着友好合作、协商一致的原则，就乙方承租甲方茶山校区学生社区第一锅炉房（一期食堂侧咖啡休闲吧经营项目）租赁的有关事宜达成协议如下：

一、承租范围和要求：

1、承租区域和要求：原锅炉房建筑及附属开水站处全部轮廓线内面积，不得外延;所有设施对高度不得超过原锅炉房。乙方自行进行装修改造并承担全部费用。五年经营期满后全部装修和固定式家具设施归甲方所有，以下行为将参照以上执行：（1）乙方自行中止合同；（2）乙方违约。甲方强制中止合同；

2、乙方在承租区域内提供以下服务，且只能在该范围内从事及相关工作。有关经营范围和经营时间要求如下：

（1）饮品类，不得提供高度酒；

（2）干果类；

（3）糕点类，不得店内制作；

（4）店内不得产生油烟；

（5）经营时间不得迟于每晚十一时。

二、承租价格及支付：

1、年承租价格： 元（计人民币 万元整）；承租期五年。

2、承租合同价格除按本合同规定外，不能作任何调整，任何计算错误皆视为已获双方接受：合同价亦不会因人工、物价或汇率的变动而作任何调整。

3、付款方式：根据先付租金后使用原则，每年结算一次，结算日为每年合同签订日后一周内；逾期未缴纳，甲方可按每日0.5%收取滞纳金。超过一个月未缴纳租金者，视为自动解除合同，甲方扣履约保证金后按合同解除程序执行。

三、经营约定

1、经营时间不得迟于每晚十一时； 噪音不得高于规定的日间55分贝、夜间45分贝。

2、乙方必须取得工商营业许可后方可经营；

3、自行与室外保洁单位协商物业管理费用，如环境卫生不达标，甲方有权暂时中止乙方经营；

4、水电、物管等费用纳入经营成本考虑，水电费用按照国家规定的用电标准按实结算。

5、未经甲方同意，乙方无权在承租的区域中从事任何广告活动或类似宣传，甲方有权依照广告法和甲方相关的规定责令乙限期改正，并接受处罚；但甲方在该区域发布的广告宣传保证不致影响乙方的正常工作。

6、乙方不得以甲方的名义从事任何经济活动，且由此发生的一切债权、债务与甲方无关。

四、履约保证金

1、签订合同后，原投标保证金壹万元自动转为履约保证金，以保证乙方遵守本合同的一切条款、条件和承诺，该保证金在甲方的规定存续期间不计息。

2、甲方在任何时候有权从经营履约保证金中扣除用于修复乙方损坏甲方的设备、设施、场地（经甲乙双方或权威部门确认为乙方员工损坏）或因乙方违约金，且乙方应在接到扣除履约保证金通知后一周内补足扣除金额，保证承租期间履约保证金的完整，反之亦然。

3、甲方认为乙方在承租期内没有涉及甲方的应付而未付金额或违约行为，甲方在承租期满后或提前终止承租后一个月内全额无息退还履约金，否则，甲方在扣除乙方应付金额或违约金后退还保证金余额。

4、甲方有权在合同生效后，调整履约保证金的金额，且乙方必须按要求将保证金差额缴付甲方。

五、双方承诺

1、乙方对甲方作出如下承诺：

1.1不以任何形式转租、转让、抵押承租区域，在承租区域只从事甲方认可的服务工作。在承租期间，乙方的任何股份配置变动应通知甲方。未经甲方书面批准，任何占有支配地位的股份转让者将视为乙方出租、转让的行为。

1.2乙方应允许甲方或其授权的人员对承租区域内各项服务质量控制进行检查，如任意一方对结果存在争议，可通过双方认同的中立第三方仲裁。

1.3 在承租区域的各项服务，其工作时间必须满足甲方的工作要求，包括星期天及公众假期，无论乙方有什么理由，都不可以停止工作。如因服务范围内容变动需调整合同，由甲乙双方协商确定。

1.4乙方必须出具或办妥法律及甲方规定的与承租区域经营业务有关的执照和许可证，方可从事经营并在经营中遵守一切有关条例和规定。乙方自行缴纳税务、工商部门的各项税费。

1.5乙方必须保证为甲方提供优质、高效的专业服务，并根据甲方要求改变不满意的服务状况。遵守甲方有关规定，接受有关部门监督与检查。同时，自觉参加甲方认为有助提高甲方形象和经营业绩的宣传活动。

1.6在承租期内乙方应保证承租区域内受乙方托管的设施、设备运营状况良好，并接受甲方或其授权人员的检查，对由乙引起或造成该设施、设备的损坏，甲方将书面通知乙方修复或整改，在书面通知下达一周后，仍未按要求修复或整改，甲方将负责完成这一工作，所需费用连同15%行政附加费全部由乙方承担。

1.7乙方在承租区域因作业所需增加机械、电力设备及设施应征得甲方同意，并聘请有资格的承造商进行安装、保养并将施工安装保养记录手册和图纸交由甲方备案。

1.8禁止事项

1.8.1乙方不得以任何理由向甲方工作人员支付小费或赠送实物，违者将终止合同。

1.8.2乙方不得在承租区域住宿或从事非法活动，也不得从事有损甲方利益的活动，同时不允许在承租区域对甲方经营活动进行滋扰性的行为。

1.8.3除经甲方批准进行必要的维修工程外，乙方不得损毁承租区域原有的设施和装潢，不得更改以铺设的电缆、电线等电力装置。同时，也不得安装任何可能造成电缆负载过大的电器设备，以免无线电受干扰。

1.8.4未获甲方书面同意，乙方任何时候都不能在承租区域存放易燃物品、挥发性大或气味浓烈的液体等。

1.9保险

1.9.1第三者责任保险：

乙方应为承租区域的物业和参与承租区域经营的工作人员投保，以保证在承租期间人员和财产意外遭受损失时得到补偿。

1.9.2员工人身意外保险

在承租期内，乙方应为其员工投保人身意外险，以保证甲方在乙方工作人员索偿时不受任何责任的约束。

1.10乙方及其员工遵守学校的一切行政管理、消防安全、教学区域等规定和制度，不得损坏承租区域的消防设施，并保证消防通道畅通，同时承担违规责任。

1.11甲方将对乙方及其员工的工作行为进行监督，如发现乙方员工有违反学校的规定和制度的行为，甲方将要求其改正，态度恶劣拒不改正的，乙方必须予以辞退。

1.12遇突发事件或安全检查时，乙方必须配合有关部门执行任务，并指定专职人员协助工作，直至完成。

1.13乙方保证其在合同服务期间内不违反国家相关政策规定。

1.14乙方保证在承租期满当天下午五时前撤离现场。

2、 甲方对乙方作出如下承诺

2.1 甲方在职权范围内保证乙方的正常工作不受干扰。

2.2 保证乙方的员工及工具按规定正常进入承租区域开展工作活动。

2.3 乙方的申述权

2.3.1因甲方及其工作人员、授权人的过失，导致乙方及其工作人员、代理人在承租区域发生人身伤害或公司财产损失，乙方有申述赔偿权。因第三者蓄意或过失，导致乙方及其工作人员、代理人在承租区域发生人身伤害或公司财产损失，甲方负有协助再索赔的义务，但甲方无赔偿责任。

**五、不可抗力**

1、 在承租期间发生地震、火灾及其他双方不能控制的原因，导致承租区域不能正常经营，合同不能或不能全部履行。双方可以按以下各项执行：

1.1 任何一方可以书面形式终止合同无需做出任何赔偿。

1.2 因不可抗力导致合同终止，并不影响任何一方对不可抗力先前发生的违约行为合法追偿。

1.3 甲放不负责因不可抗力造成合同不能正常履行的责任。

1.4 因不可抗力造成甲方的损害，甲方的保险赔偿不受影响。对恢复承租合同期间的价格及其它费用双方可以协商解决。

**六、合同生效和终止**

1、本合同经双方授权代表签字盖章并在甲方收到乙方提交的经营履约保证金后生效。

2、终止

2.1提前终止

2.1.1因承租区域布局调整，导致乙方无法正常经营，甲方须提前一个月向乙方发出书面通知调整承租范围。

2.1.2因乙方连续三个月经营未达到甲方的要求，甲方有权向乙方提前二个月发出书面通知调整承租范围。

2.1.3乙方亦可向甲方提前二个月发出书面通知终止承租，但需获得甲方同意，乙方的经营履约保证金作为赔偿金支付给甲方，甲方的其他应收款不受影响。甲方不同意则乙方应继续履约。

2.1.4提前终止承租期早于月底最后一天，应视为月底最后一天满，此条适用于上述2.1.1、2.1.2、2.1.3三条。

2.1.5乙方未能履行合同和遵守有关规定，在甲方发出书面警告后仍无采取补救措施可立即终止承租。

2.1.6乙方破产清算、重组及兼并等事实发生，或被债权人接管经营，甲方不必通知乙方即可终止承租。

2.2协议终止

经双方协商同意，可在任何时候终止承租。

2.3自然终止

合同规定的承租期满，承租自然终止。

3、承租终止后果

3.1 终止承租，不影响根据合同规定进行的赔偿、补偿，也不影响履约保证金的效力。

3.2承租终止时，双方应进行结算，甲方同时进行乙方承租区域设施、设备状况检查并要求乙方三天内将乙方物品撤离承租区域，否则甲方将代理处理，并追偿甲方代理费及15%的手续费。

4、续约

合同期满前一个月，甲方应对乙方在合同期的工作表现做出评价，确定是否续约，并通知乙方。

5、不放弃权利

甲方接受乙方的服务，但不放弃对乙方违约行为进行追究的权利；同时，若甲方对乙方某一违约行为放弃追究的权利，但不放弃对乙方其他违约行为进行追究的权利，反之亦然。

1、本合同中所述通知，必须为书面形式，并有送达签收。

2、关于本合同争议，应双方友好协调解决，协商不一致，任何一方均可提起仲裁或诉讼，仲裁或诉讼按合同履行地原则。

3、如双方同意，可以书面修改或补充本合同条款；合同的附件、修改（补充）件均与本合同同效。

4、本合同一式四份，甲乙双方各执两份。

5、合同签定地点：温州医医科大学。

**七、合同有效期**

本合同有效期自201 年 月 日始至201 年 月 日止，有效期伍年。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

授权代表（签字）： 授权代表（签字）：

联系电话： 联系电话：

**第六章　磋商响应文件格式**

磋商响应文件外层包装封面格式

**（磋商响应方名称）**

**谈 判 响 应 文 件**

项目名称：

项目编号：

磋商响应文件名称：商务资信和技术文件

磋商响应方名称（盖章）：

磋商响应方地址：

在 年 月 日 时 分之前不得启封

授权代表签字：

年 月 日

商务资信和技术文件封面格式：

**正本或副本**

**（磋商响应方名称）**

**商务资信和技术文件**

项目名称：

项目编号：

磋商响应方名称（盖章）：

磋商响应方地址：

授权代表签字：

年 月 日

**商务资信文件目录**

（1）磋商响应书；

（2）初次报价一览表；

（3）商务偏离表；

（4）法定代表人授权委托书；

（5）磋商响应方情况介绍；

（6）营业执照、税务登记证副本（复印件加盖公章）；

（7）无重大违法记录声明；

（8）磋商响应方认为可以证明其能力或业绩的其他材料（如有）；

（9）磋商响应方需要说明的其他文件和说明。

**技术文件目录**

（1）本项目可行性分析报告。包括：对高校相关市场的分析、经营方案、投入设施设备、服务品质的保障体系；

（2）咖啡吧投资预算书；

（3）装修方案及效果图；

（4）技术偏离表；

（5）优惠条件；

（7）磋商响应方需要说明的其他文件和说明。

▲**注：以上各项内容在磋商响应文件必须提供齐全，否则磋商响应文件不能通过资格性和符合性审查而将被拒绝。**

磋商响应书格式：

**磋商响应书**

致温州医科大学：

根据贵方为项目的竞争性磋商公告（项目编号： ），签字代表\_\_\_\_\_\_\_ （全名）经正式授权并代表磋商响应方\_\_\_\_\_\_\_ \_\_（磋商响应方名称）提交商务资信和技术文件正本一份、副本三份。

据此函，签字代表宣布同意如下：

1、磋商响应方已详细审查全部《竞争性磋商文件》，包括修改文件（如有的话）以及全部参考资料和有关附件，已经了解我方对于竞争性磋商文件、磋商过程、磋商结果有依法进行询问、质疑、投诉的权利及相关渠道和要求。

2、磋商响应方在磋商之前已经与贵方进行了充分的沟通，完全理解并接受竞争性磋商文件的各项规定和要求，对竞争性磋商文件的合理性、合法性不再有异议。

3、本磋商响应文件有效期自竞争性磋商时间起 90个日历日。

4、如成交，本磋商响应文件至本项目合同履行完毕止均保持有效，本磋商响应方将按《竞争性磋商文件》及政府采购法律、法规的规定履行合同责任和义务。

5、磋商响应方同意按照贵方要求提供与磋商有关的一切数据或资料。

6、与本磋商有关的一切正式往来信函请寄：

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_邮编：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_磋商响应方代表姓名 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 职务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

磋商响应方名称(盖章):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

开户银行： 银行帐号：

授权代表签字:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 日期:\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

初次报价一览表格式

**初次报价一览表**

**项目名称：学生社区第一锅炉房经营权租赁项目**

**采购编号：WMU-2015401**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目名称** | **总租金报价**  **（人民币元）** | **项目负责人** | **租赁期** |
| **学生社区第一锅炉房经营权租赁** |  |  | 伍年 |
| **租金报价（大写）： （小写）**¥ | | | |

授权代表（签字）：

磋商响应方全称（盖章）：

日 期： 年 月 日

**商务偏离表**

项目名称：

项目编号：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 磋商文件要求 | 响应规格 | 是否偏离（提供说明） |
| 售后服务保障要求 |  |  |  |
| 备品备件及耗材等要求 |  |  |  |
| 质保期 |  |  |  |
| 交货时间及地点 |  |  |  |
| 付款条件 |  |  |  |
| …… |  |  |  |

**注：逐项按照磋商文件要求填写响应规格，如有偏离，必须在“是否偏离”中进行详细对比说明并注明正偏离和负偏离；如不填写或填写不全，视为完全响应磋商文件要求，自行承担投标风险。**

磋商响应方全称（加盖公章）：

授权代表签字：

日期：

法定代表人授权委托书格式：

**法定代表人/负责人授权委托书**

温州医科大学：

（投标人全称）法定代表人 授权 （全权代表姓名）为全权代表，参加贵处组织的（招标项目名称、采购编号、标段） 的招标活动，全权代表我方处理招标活动中的一切事宜。

法定代表人 (签字)：

投标人全称（公章）：

日期： 年 月 日

附：

授权代表姓名：

授权代表身份证复印件粘贴：

职务：

详细通讯地址：

电话：

传真：

邮政编码:

**磋商响应方情况介绍**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 企业名称： | | |
| 2 | 总部地址： | | |
| 3 | 当地代表处地址： | | |
| 4 | 电话： | | 联系人： |
| 5 | 传真： | | 电子信箱： |
| 6 | 注册地： | | 注册年份： |
| 7 | 公司的资质等级（请附上有关证书的复印件） | | |
| 8 | 公司（是否通过，何种）质量保证体系认证（如通过请附相关证书复印件，提供认证机构年审监督报告） | | |
| 9 | 作为承包人经历年数： |  | |
| 10 | 其他需要说明的情况 |  | |

说明：所有磋商响应申请人都须填写此表；

授权代表签字：

磋商响应方名称（盖章）：

日期： 年 月 日

**无重大违法记录声明**

温州医科大学：

现郑重承诺：本单位、法定代表人及项目授权代表自承诺之日前三年内在经营活动中没有重大违法记录（以法院判决或行政处罚日期为准）。如本承诺失实，自愿承担被取消中标（成交）资格、没收谈判保证金等有关责任。

承诺单位（盖章）:

法定代表人（签字）:

授权代表（签字）：

年月日

**技术偏离表**

项目名称：

项目编号：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 内容 | 磋商规格 | 响应规格 | 是否偏离（提供说明） |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

**注：按照磋商规格要求逐项填写响应规格，如有偏离，必须在“是否偏离”中进行详细对比说明并注明正偏离或负偏离，如不填写或填写不全，视为完全响应磋商文件要求，自行承担投标风险。**

磋商响应方名称（盖章）：

授权代表签字：

日期：

销售业绩表格式：

**投标人同类项目实施情况一览表**

采购项目：学生社区第一锅炉房经营权租赁

采购编号：WMU-2015401

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 投标人类似业绩一览表 | | | | | |
| 序号 | 业绩地点 | 业绩名称 | 投资(元） | 经营结果 | 证明人及联系电话 |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

注：供应商可按此表格式复制。

供应商全称（盖章）：

供应商代表（签字）：

日 期： 年 月