**厦门大学招租文件**

 **(厦门大学西村11-13号楼部分店面招租)**

**采购编号：XDZZ2020-D-006**

**厦门大学招投标中心**

**2020年10月19日招租公告**

我校本着公开、公平、公正、诚信的原则，面向社会公开招租，请有意承租的商家前来报名、竞租。

1. **招租项目**：

（一）**西村11-13号楼部分店面**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 楼幢 | 店面现状名称 | 现状面积（平米） | 招租项目 | 月租金底标价（元） | 现有租期截止日 |
| 西村11-13号楼 | 102 | 10.92 | 见备注 | 3555.00 | 2021/2/11 |
| 104 | 31.15 | 见备注 | 5576.00 | / |
| 108、109 | 132.89 | 见备注 | 21794.00 | / |
| 110 | 51.53 | 见备注 | 9275.00 | / |
| 118 | 60.75 | 见备注 | 10569.00 | / |
| **备注：招租项目限定为除餐饮、油烟污染项目、噪音污染项目外的所有项目，允许经营饮品、冷加工糕点项目。** |

**备注：本次招标无免租装修期。**

**二．招租方式**：面向社会公开招租。

**三．评标方式**：**满足相关要求，报价最高的确认为承租人。**

**四．本批首次招租报名时间：** 2020年10月20日起—2020年10月26日工作时间下午17点整，预期不予受理，未报名视为自动放弃。

首次报名邮件接收截止时间：2020年10月26日下午17点整（以我方邮箱接收邮件显示时间为准），逾期报名不予受理。

**五、考虑本批店面较多，若本批次店面有未出租店面，我中心将以此公告持续公开招租未出租店面，并定于每周三上午进行一次招租谈判。有意向承租的投标人可于每周二下午17点整之前报名参加承租谈判。已出租信息将在本网站公告。**

接收报名邮件邮箱:lj0802@xmu.edu.cn。

**五．报名方式：**

本次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。未履行报名程序的企业（或个人）投标文件将不予接收。

（1）厦门大学店面招租报名表（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）如报名投标人为企业的还需提供拟经营项目营业执照、税务登记证等证照（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lj0802@xmu.edu.cn。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。

**六.原件核对时需提交下列资料：**

投标人若中标，在合同签订时需提供有效证照（营业执照、税务登记证）的原件（核对后当场退还）及复印件。如果是委托报名，还需同时提供由企业法人签具的授权委托书和被委托人身份证的原件(核对后当场退还)及复印件。上述报名资料的复印件均需加盖公章。

七．首次招租开标时间：2020年10月27日(星期二)上午9：00。

首次招租开标地点：厦门大学思明校区颂恩楼（嘉庚三号楼）714室。

**八．若本批次店面有未出租店面，我中心将以此公告持续公开招租未出租店面，并定于每周三上午进行一次招租谈判。有意向承租的投标人可于每周二下午17点整之前报名参加承租谈判。已出租信息将在本网站公告。**

**为确保投标事宜能及时通知到各报名商家，请各商家务必保持预留电话畅通。**

**九. 联系地点、联系方式：**

联系地点：厦门大学思明校区颂恩楼7楼

招投标业务：2181872林老师（711室）

房产科（店面管理）：周老师2187596（707室），陈老师2182285（705室）

厦门大学招投标中心

 2020年10月19日

**第二章 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”系指厦门大学资产与后勤事务管理处。

“投标人”系指向招租人提交投标文件的企业或个体经营者；

“中标人”系指通过评标获得中标的企业或个体经营者。

**3**.参加招租竞标的投标人必须符合下列条件：

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，无不良经营史或违规违法史的企事业单位、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、出版物经营许可证和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招标文件规定的其他资格要求。

**4**. **投标人应在开标（谈判）当天上午8：30-9:00提交投标文件，同时提交交款人银行卡复印件和已缴交的投标保证金凭证(投标保证金可以通过网上转账或到工商银行用“现金缴款单的方式”向我校的账号缴纳。户名：厦门大学；开户行：工行厦大支行；账号：4100021709024904620，请备注“店面投标保证金”）。投标保证金为20000元，缴纳截止日为开标（谈判）当天上午9：00之前。**

4.1投标保证金退还：

①未中标的投标人在公示期结束后十个工作日内予以退还；

②中标人在签订合同后十个工作日内予以退还；

③**我校将把投标保证金退回现金存款凭证上标注的“交款人”的银行账户，开标当天请提交交款人的银行卡复印件（空白处注明户名、卡号及开户银行“\*\*银行\*\*分行\*\*支行”）。**

4.2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中标人不能按要求在规定期限内向招标方缴交店面租赁押金（相当于三个月租金）和首期三个月的租金，或未与招租人签订店面租赁合同者；

③投标人出现其他严重违法和违规行为。

**二．投标文件的制作和递交**

**5.投标文件的制作**

5.1投标文件要求一式陆份，其中一份为正本，五份为副本，正副本必须在投标文件封面上予以注明。

5.2投标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投标文件，并保证所提供的全部材料真实有效。

5.3投标文件不得涂抹或改写。

5.4投标文件必须由以下内容组成：

①店面编号及拟经营项目；

②投标报价（**按年租金报价，在投标书内填写，请务必签名**）；

③若现有经营投标项目，应提供营业执照、税务登记证等有效证照复印件和近三年的经营业绩；

④经营方案（经营项目、内容必须明确）；

⑤装修方案（投标人需注明按照招租人的要求设置店面招牌、广告和灯光布置）。

⑥投标文件需提供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。

**中标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.投标文件递交**

**6.1投标人应于开标与投标文件提交时一并提交银行的现金存款凭证原件或网上转账回单打印件、交款人的银行卡复印件（空白处注明户名、卡号、\*\*银行\*\*分行\*\*支行），投标人未提供的，招租人不予接受投标文件。**

**6.2投标人在开标前当场提交经密封和签章（密封处进行骑缝签章）的标书，未经密封签章的投标文件或超过开标时间递交的投标文件一律不予接收。**

**三．开标**

**7.开标时间和地点**

7.1首次招租开标时间：2020年10月27日(星期二)上午9：00。

7.2首次招租开标地点：厦门大学思明校区颂恩楼（嘉庚三号楼）714室。

7.3**若本批次店面有未出租店面，我中心将以此公告持续公开招租未出租店面，并定于每周三上午进行一次招租谈判。有意向承租的投标人可于每周二下午17点整之前报名参加承租谈判。已出租信息将在本网站公告。**

**8.开标流程**

现场开启标书，公布投标店面编号、经营项目及年租金报价。

**9.有下列情况之一者作为废标处理：**

9.1投标报价低于招标租金底价者。

9.2投标人提供的材料弄虚作假。

9.3投标书未响应招标文件要求。

9.4投标人相互串标或有不正当竞争行为。

**9.5同一投标人投标相同经营项目最多只能投标两个店面，否则视为无效投标**。

9.6被列入失信被执行人、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投标人。

9.7法律、法规规定的废标条款。

**10.其它情况：**

**若同一店面参与投标人少于3个，招租人将采用直接谈判方式进行招租。**

**四．评标及确定中标人**

**11.由学校店面招租评审人员库内人员等组成评审（谈判）小组按照招租文件内容，按每个店面为一个合同包，根据招租文件评标计分标准进行综合评审，或转为直接谈判，按价高所得。评标计分为：店面租金报价占90分、经营方案和管理能力、资质占10分。按租金报价、经营方案和管理能力、资质等计算总得分推荐中标（承租）候选人。（见附件:评标计分标准）。**

12.中标通知时间：见资产处公告。

**五．合同签订**

13.中标人应于中标公示期截止后的2天内签收中标通知，并在收到中标通知后5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。

**六．招租人权益**

14.招租人将不向投标人解释中标或不中标原因。

15.投标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。

16.招租人不退回投标人递交的投标书等一切书面资料。

17.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**

**一．招租项目**：

（一）**西村11-13号楼部分店面**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 楼幢 | 店面现状名称 | 现状面积（平米） | 招租项目 | 月租金底标价（元） | 现有租期截止日 |
| 西村11-13号楼 | 102 | 10.92 | 见备注 | 3555.00 | 2021/2/11 |
| 104 | 31.15 | 见备注 | 5576.00 | / |
| 108、109 | 132.89 | 见备注 | 21794.00 | / |
| 110 | 51.53 | 见备注 | 9275.00 | / |
| 118 | 60.75 | 见备注 | 10569.00 | / |
| **备注：招租项目限定为除餐饮、油烟污染项目、噪音污染项目外的所有项目，允许经营饮品、冷加工糕点项目。** |

备注：本次招标无免租期（包括不含装修期）。

**2.招租年限**

招租年限为5年。店面租金前2年不变,从第3年起，每年递增5%（在前一年的基础上），按季度支付。

**3.租赁期满（或中途停止租赁）的交接处理**

3.1租赁期满后，中标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，中标人不得破坏或拆走。可动产由中标人自行处理，招租人不予折价接收或强制下一承租人接收。

3.2中标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中标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中标人负责。

**4.中标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，不影响周边居民的正常休息；

②按时缴纳租金、水电费、物业管理费等相关费用。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店面的装修由中标人自行出资装修，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，协助物业部门收取水电费、物业管理费等相关费用；

②对中标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负责审核中标人的装修，对装修过程进行监督；

④在合同规定范围内核准中标人的经营项目；

⑤对公共安全和公共卫生进行检查和督促；

⑥中标人拖欠租金和水电费时，停止水电供应。

5.2义务：

①在中标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中标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中标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中标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，中标人所进行的所有装修招租人不予折价补偿，招租人不退还中标人已缴租金和押金。

6.3中标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，不退还中标人租赁押金和已缴租金。

6.4中标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。中标人不予按时恢复的，由招租人安排恢复，其费用由中标人负责。

6.5中标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中标人负责。

6.6中标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实际需要需提前终止合同的，中标人应配合招租人按时退还店面，中标人所进行的装修按租赁年限平均分摊装修费用，招租人应补偿中标人一个月租金和尚未履行合同期间的装修费用（中标人需提供正规的装修合同及票据等资料）。中标人按时退还店面后，招租人应在10个工作日内退还押金和按实际天数退还中标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中标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，概由中标人自行负责。

7.2经营期间的店面及设施设备的维护和维修费用概由中标人自行负责。

7.3内部设施完备和装修费用概由中标人负责。

**8.本招标文件的最终解释权归厦门大学资产与后勤事务管理处。**

**投 标 书**

**厦门大学招投标中心：**

本投标人对贵校 **(店面名称)**进行投标，现拟经营项目、报价及方案如下：

一、拟经营项目 **。**

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 页一并提交。

投标人（签章）：

被委托人（签章）：

2020年 月 日

备注：投标人、被委托人未签章的投标书**无效**。

**店面评标计分标准（满分为100分）**

**一、租金报价分（满分为90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

BF＝ ×90

 最高报价

注：（1）为各有效报价投标人的报价。

（2）计算BF时，取小数点后两位（按四舍五入）。

 （3）由此算出各个投标人的租金报价得分（BF）。

**二、经营管理方案、装修方案及资信资质得分等（满分为10分，投标人得分达8分及以上视同满分，即为10分。）**

**1、经营管理方案和装修方案（6分）**

**(1) 日常经营管理的对策及措施；(4分)**

a) 商品质量和安全的日常管理和应急处理方案 （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) 店面防火安全的日常管理和应急处理方案 （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) 店面装修方案、装修效果图及消防设施的配备。** (**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、经营期内无明显投诉或重大经营事故的原有承租人得2分（提供相关证明材料）**

**3、投标人现有投标项目经营规模。**（**1分**，提供营业执照、合同等证明材料，每经营一家得0.5分）

**4、投标人现有投标项目经营年限；（1分**，每经营满一年得0.5分，提供营业执照等证明材料）