**厦门大学招租文件**

**项目名称：厦门大学翔安校区学生公寓一期综合楼205店面招租**

**项目编号：XDZZ2022-D-013**

**厦门大学招投标中心**

**2022年5月26日**

1. **招租公告**

我校本着公开、公平、公正、诚信的原则，面向社会公开招租厦门大学翔安校区学生公寓一期综合楼205店面，欢迎有意承租的竞租人前来报名、参与竞租。

**一、招租项目：**

1、翔安校区学生公寓一期综合楼205店面，面积251.99平方米，年租金底标价326,580元（人民币）。

2.店面限定经营项目：

经营项目限定为西式快餐，禁止使用明火，汉堡、炸鸡为主营产品，薯条、饮料为副营产品。

3.经营资格要求

竞租人需同时满足以下要求：

（1）竞租人应是具有合法经营资质的企业，拥有有效的《食品经营许可证》，近三年内拥有高等学校校园内餐饮经营经验（需提供与高校的租赁合同等相关证明资料）。

（2）竞租人经营的餐饮场所，近三年内获得过市场监督管理局评定的餐饮服务年度量化等级为“A”（需提供相关证明文件）。

（3）竞租人须为西式快餐自主品牌商，或西式快餐品牌授权商且授权有效期完全包含本次招租租赁合同期（若为自主品牌须提供商标注册证复印件，若为品牌授权商须提供品牌授权书复印件及商标注册证复印件，及投入本项目使用的承诺书）。

4.租赁期限：合同签订后起算，租赁期限为5年，前2个月为免租装修期。

5.租金涨幅：

租期5年，租金前2年不变，第3年起每年递增5%。

6.竞租保证金：人民币2万元。

7.装修要求：竞租文件应提供装修方案及装修明细清单。

**二、招租方式**：面向社会公开招租。

**三、定标方式**：满足相关招租要求，报价最高者为承租人。

**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）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）如报名竞租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）；

（4）经营资格限制所要求的相关资料（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：ztbzx@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。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：

2022年5月27日至2022年6月2日

报名邮件接收截止至2022年6月2日9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：**

2022**年6月7日 9：00**

招租人将在开标当天8：00-9：00接收竞租文件，竞租人需在上述投标截止时间前将按要求编写和密封的竞标文件交至厦门市思明南路422号厦门大学颂恩楼（嘉庚三号楼） 室。逾期送达的文件将被拒绝。

**六、竞租保证金：**

竞租人须在银行汇款凭证中注明“ XDZZ2022-D-013投标保证金”，投标时以信封单独封装并在信封上注明保证金汇款凭证与竞租文件一同提交。未按要求缴纳保证金，视为自动放弃竞租资格。

请在开标时间截止之前将相关保证金缴纳凭证（扫描件）发至ztbzx@xmu.edu.cn

**七、联系方式：**

房产科 陈老师 2182285；周老师 2187596

招投标中心 陈老师 2189925

电子邮箱 ztbzx@xmu.edu.cn

**八、附件下载**

1、

2、

厦门大学招投标中心

2022年5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”系指厦门大学资产与后勤事务管理处。

“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：

竞租人必须完全满足招标公告中“经营资格要求”，相关事项证明材料齐全有效。

**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：厦门大学；开户行：工行厦大支行；账号：4100021709024904620，请备注“店面竞租保证金”。**

**本项目竞租保证金为2万元，请在开标时间截止之前将相关保证金缴纳凭证发至ztbzx@xmu.edu.cn。**

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，递交竞租文件同时请提交银行汇款凭证复印件（空白处另外注明缴交保证金账户的户名、账号及开户银行“\*\*银行\*\*分行\*\*支行”）。**

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：**

竞租文件应按单间店面竞租编制，同时参与多间店面竞租时应分别制作独立的竞租文件。

①竞租店面编号及拟经营项目；

②竞租报价（按年租金报价，在竞租文件内填写，请按第四章竞租文件格式一填写并签章）；

③若现有经营与投标店面相同项目，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，竞租文件必须提供装修方案及装修明细清单、竞租人计划设置店面招牌广告灯光布置方案。

⑥竞租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。

竞租人递交的竞租文件必须对上述①-⑥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

竞租人应在开标前当场提交经密封标书，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。请随竞租文件一同提交保证金汇款凭证。

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，并现场公布投标店面编号、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，并由招投标中心工作人员给予答复。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：**由招投标中心、资产与后勤事务管理处相关工作人员组成的资格审查小组按照招租文件内容，对竞租人进行资格及符合性审查。通过上述审查且报价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 | 竞租人报价 | 竞租人竞租报价不低于底标价，且有效。 |
| 2 | 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。 |
| 3 | 经营范围 | 承诺经营范围符合招租文件要求。 |
| 4 | 竞租保证金 | 已提交有效的竞租保证金缴交凭证。 |
| 5 | 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/） |
| 6 | 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。 |
| 7 | 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、本项目首次招租，有效竞租人少于3家时，招租失败，将重新发布二次招租公告。二次招租时，有效竞租人数量不再限制。

**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：结果将在厦门大学资产后勤处网站公告。

**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，协助物业部门收取水电费、物业管理费等相关费用；

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 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**

**厦门大学招投标中心：**

本竞租人对贵校 **厦门大学翔安校区学生公寓一期综合楼205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**：**

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，年租金报价中存在大小写金额不一致的情形，报价无效。

**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 装修方案**

（ 提供投标店面拟装修方案，法人或其他组织盖章，自然人签字，不装修可标注“无” ）

年 月 日

**格式五 承诺书**

厦门大学招投标中心：

（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