

山东交通学院无影山校区 2023 年度部分房屋租赁项目一  
竞争性磋商文件

(第二册 项目专用部分)



采 购 人：山东交通学院

代理机构：山东三木招标有限公司

项目编号：SDSM2023-31578

日 期：二〇二三年十一月

## 目录

### 第一册 通用部分

第一部分 供应商须知

第二部分 政府采购合同

第三部分 响应文件格式

第四部分 附件

### 第二册 项目专用部分（本册）

第五部分 磋商邀请 .....	3
第六部分 供应商须知附表 .....	5
第七部分 评审办法 .....	8
第八部分 技术要求及说明 .....	11

## 第五部分 磋商邀请

山东三木招标有限公司（以下简称采购代理机构）受山东交通学院的委托，对“无影山校区 2023 年度部分房屋租赁”项目相关服务进行竞争性磋商采购，欢迎符合条件的合格供应商参与报价。

### 一、项目名称及编号

项目名称：山东交通学院无影山校区 2023 年度部分房屋租赁项目一

项目编号：SDSM2023-31578

### 二、采购内容及分包

1、采购内容：山东交通学院无影山校区 2023 年度部分房屋租赁项目一包 2 二次采购，包括拟购服务的全部费用。

2、分包情况：本项目共 2 个包，本次采购包 2 快递服务项目。单包内容不允许拆包后响应。本项目兼投不兼中。具体技术要求详见磋商文件“第八部分 技术要求及说明”。

包号	校区	经营项目	面积 (m <sup>2</sup> )	房屋（场地）位置	年起租价格 (元)	安全与违约 保证金	合作 时限
2	无影山 校区	快递服务项目	30	南门传达室东侧收发室，指定位置安装快递柜	24528	2 万元	3 年

### 三、供应商资格要求

- 1、具有承担本项目的能力；
- 2、本项目不接受个体工商户参与；
- 3、包 2 供应商须具有《快递业务经营许可证》；
- 4、在“信用中国”（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）、中国政府采购网（[www.ccgp.gov.cn](http://www.ccgp.gov.cn)）未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单；
- 5、本项目不接受联合体报价。

### 四、磋商文件发售的时间、地点、售价及方式

- 1、时间：2023 年 11 月 21 日至 2023 年 11 月 27 日，每天 8:30 至 17:00（节假日除外）。
- 2、地点：济南市市中区二环南路 6636 号中海广场 8 楼 805（山东三木招标有限公司）。
- 3、售价：300 元/包。磋商文件售出不退。（开户单位：山东三木招标有限公司，开户银行：中国工商银行济南六里山支行，账号：1602001319200062147。）

4、报名方式：登录山东三木招标网（网址：<http://www.chinasanmu.com.cn/>），进入报名系统入口；报名咨询电话：0531-81764009。（开户单位：山东三木招标有限公司，开户银行：中国工商银行济南六里山支行，账号：1602001319200062147。）未按上述要求报名及未报名但已获取标书的，报名均无效。本项目实行资格后审，报名成功不代表评标现场资格审核通过。

#### 五、响应文件的递交

1、递交响应文件时间：2023 年 12 月 1 日 08:30-09:00（北京时间）。

2、递交响应文件截止时间：2023 年 12 月 1 日 09:00，逾期递交的响应文件不予接受。

3、递交响应文件地点：济南市二环南路 6636 号中海广场北大堂山东三木招标有限公司开标二室。

#### 六、采购代理机构信息

1、名称：山东三木招标有限公司

2、地址：济南市市中区二环南路 6636 号中海广场 8 层 805

3、项目联系人：芦熹

4、联系电话：0531-82976333

5、开户名称：山东三木招标有限公司

6、开户银行：中国工商银行济南六里山支行

7、账号：1602001319200062147

## 第六部分 供应商须知附表

序号	内容	说明与要求
1	采购人	名称：山东交通学院 地址：济南市长清区大学科技园海棠路 5001 号
2	供应商特定资格要求	1、具有承担本项目的能力； 2、本项目不接受个体工商户参与； 3、包 2 供应商须具有《快递业务经营许可证》； 4、在“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）未被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单； 5、本项目不接受联合体报价。
3	报价币种	人民币完税报价。
4	建议书编号	无
5	备选方案	不允许
6	踏勘现场	踏勘现场：本项目自行联系采购方踏勘现场 联系人：陈宏伟 联系方式：13864196558 联系时间：2023 年 11 月 28 日 17:00 之前 踏勘地点：济南市交校路 5 号 特别提醒： 1、参加踏勘现场的供应商需自行打印《踏勘现场登记表》（见磋商文件第一册附件），携带至踏勘现场，踏勘结束后由采购人签字确认。将采购人签字后的《踏勘现场登记表》胶装至响应文件中。由踏勘产生的所有费用供应商自行承担。未参加踏勘现场的供应商可不提供《踏勘现场登记表》。 2、供应商有疑问需要采购人解答的须在踏勘现场次日 12:00 之前发送到 sdsmbz@163.com，并电话告知采购代理机构 0531-82976333。 3、无论供应商对现场踏勘与否，都将被视为熟悉履行招标文件的一切情况，并承担一切有关的风险、责任及义务。
7	租赁期限	自协议起始时间起经营期限 3 年。
8	响应文件份数	正本一份，副本四份，报价一览表一式三份，电子版响应文件（U 盘，word 格式）一份。正本、副本、报价一览表、电子版响应文件分别单独密封。
9	磋商保证金金额及截止时间	1、递交响应文件截止时间前汇款至我公司； 2、保证金金额：2000 元/包；保证金的提交单位必须与供应商名称一致。 汇款时备注“31578 包__保证金”。 3、收款信息： 收款单位：山东三木招标有限公司 开户银行：中国工商银行济南六里山支行

		银行账号：1602001319200062147
10	履约保证金	签订合同前，成交供应商应在协议开始时间前 15 日内向采购人支付安全与违约保证金（详见表格）至采购人指定账户。不能按时足额缴纳保证金的视为放弃成交资格。安全与违约保证金首年缴纳后，考核合格续签合同后自动顺延至下一年度。合同期满后采购人 15 个工作日内无息退还保证金。
11	递交响应文件的时间和地点	时间：2023 年 12 月 1 日 08:30-09:00（北京时间）。 地点：济南市二环南路 6636 号中海广场北大堂山东三木招标有限公司开标二室。
12	递交响应文件截止时间和地点	时间：2023 年 12 月 1 日 09:00（北京时间）。 地点：济南市二环南路 6636 号中海广场北大堂山东三木招标有限公司开标二室。
13	检查响应文件的密封情况	由供应商授权代表及见证律师共同检查响应文件密封情况
14	报价	通过资格性和符合性审查的供应商评标现场有再次报价的机会，评分时以供应商最终报价来确定其报价得分。
15	成交服务费收取标准	每家成交供应商在签订合同前，向山东三木招标有限公司交纳 2000 元成交服务费。 未按期交纳的，供应商的失信行为将被纳入诚信记录。
16	律师见证费的收费标准	由成交供应商交纳成交额 1% 的见证费，单包不足 500 元的，按 500 元交纳。
17	磋商文件解释权	构成本磋商文件的各个组成文件应互为解释，互为说明；如有不明确或不一致，构成合同文件组成内容的，以合同文件约定内容为准；同一部分组成文件中就同一事项的规定或约定不一致的，以编排顺序在后者为准；同一部分组成文件不同版本之间有不一致的，以形成时间在后者为准。按本款前述规定仍不能形成结论的，由采购代理机构负责解释。
18	响应文件格式	按磋商文件要求。
19	特别说明	<p>投标注意事项：</p> <p>1、参与采购活动的供应商应当遵循公平竞争和诚实信用的原则，任何违反公平竞争和诚实信用的行为都将导致报价无效，且依据《中华人民共和国政府采购法》第七十七条进行处罚。</p> <p>2、根据财库[2016]125 号的相关规定，本次招投标活动进行信用查询及使用信用记录，对列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商，拒绝其参与本次采购活动。供应商无不良信用信息记录（信用查询渠道：“信用中国网站（www.creditchina.gov.cn）”、“中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）”信用信息查询记录和证据为准。（注：自磋商公告发布之日起至响应文件递交截止时间止，出具相关证明材料，查询时要将查询网页、内容进行截图或拍照，以作证据留存，截图或拍照内容要完整清晰，应包括网站网址、查询内容、电脑截屏时间。</p> <p>3、根据财库〔2015〕135 号的相关规定，本次采购将对成交供应商</p>

		的报价明细表进行成交公示，请供应商务必认真填写，如因填写有误等供应商自身原因引起的质疑等产生的一切后果由供应商承担。
		4、本项目实行资格后审，报名成功不代表评标现场资格审核合格。
20	关于递交原件的规定	如采购文件要求必须递交的用于资格后审的资格、资质原件或评分办法中要求提交的构成加分项的原件，须与响应文件同时递交。递交响应文件截止时间后送达的原件，代理机构不予接受，由此产生的一切后果，由供应商承担。

说明：本表内容与磋商文件其他部分内容不一致的，应当以本表内容为准。

## 第七部分 评审办法

### 一、供应商存在下列情况之一的，报价无效：

- 1、响应文件未按磋商文件要求签署、盖章的；
- 2、未按磋商文件要求提交磋商保证金的；
- 3、不具备磋商文件中规定的资格要求的；
- 4、报价低于磋商文件中规定的租金（元/年）下限的；
- 5、响应文件含有采购人不能接受的附加条件的；
- 6、未从采购代理机构报名并取得磋商文件的；
- 7、报价有效期不满足磋商文件要求的；
- 8、响应文件没有对磋商文件的实质性要求和条件作出响应的；
- 9、单独密封的报价一览表未按磋商文件要求签署、盖章的；
- 10、未经许可，以进口产品参与报价的；
- 11、同一供应商提交两个以上不同的响应文件或者报价，但磋商文件要求提交备选方案的除外；
- 12、法律、法规和磋商文件规定的其他无效情形。

### 二、评标方法

本次评标采用综合评分法，最后报价结束后，磋商小组对提交最后报价的供应商的价格、技术、商务等各项因素进行评价，综合评选出最佳报价方案。每一供应商的最终得分为所有评委评分的算术平均值。评审结果按评审得分由高到低顺序排列。评审得分相同的，按照最后报价由高到低的顺序推荐。评审得分且最后报价相同的，按照技术指标优劣顺序推荐。

### 三、评分细则

包 2 快递服务

评分因素		评分内容
报价部分 (15 分)	价格 (10 分)	以满足磋商文件要求且报价最高的租金为评审基准价,其价格分为满分 10 分, 其他供应商的价格分按照下列公式计算: 报价得分= $(\text{报价}/\text{评审基准价}) \times 10\% \times 100$
	成本测算 (5 分)	评委根据成本测算、投资分析的准确性、盈利的合理要求进行评审。

	分)	最多得 5 分，每有一处瑕疵、不足或缺乏针对性扣 1 分，5 分扣完为止。
技术部分 (78 分)	技术（服务） 响应（12 分）	符合采购文件要求没有负偏离得 12 分，与采购文件要求有非实质性负偏离的，根据偏离情况对使用需求的影响程度，每有一处瑕疵、不足或缺乏针对性扣 1 分，12 分扣完为止。
	项目需求理解 及整体方案 (16 分)	对供应商是否清晰、准确理解项目需求进行打分。包括项目现状、项目需求、服务目标分析、总体服务流程架构、具体各服务项目流程、各流程之间的衔接及与其他服务项目的对接等内容，满分 16 分。每有一处瑕疵、不足或缺乏针对性扣 1 分，16 分扣完为止。
	运营方案及保 证措施(24 分)	1、对项目整体有深刻认识、表述完整、清晰；运营措施先进，关键点划分清晰、处理合理，符合规范要求得 8 分。每有一处瑕疵、不足或缺乏针对性扣 1 分，8 分扣完为止。 2、实施保障计划编排合理、可行，清晰、准确、无错误，8 分。每有一处瑕疵、不足或缺乏针对性扣 1 分，8 分扣完为止。 3、进度保障措施可靠、施工措施具体可行，得 8 分。每有一处瑕疵、不足或缺乏针对性扣 1 分，8 分扣完为止。
	环境提升方案 4 分	根据供应商针对本项目制定的环境提升方案，包括对本项目的理解进行评审，最多得 2 分，每有一处瑕疵、不足或缺乏针对性扣 0.5 分，2 分扣完为止。 对提升方案的合理性，包括设备设施的布局、功能区的分布情况、环境舒适度进行评审，最多得 2 分，每有一处瑕疵、不足或缺乏针对性扣 0.5 分，2 分扣完为止。
	投入设备性能 指标（8 分）	所投产品整体技术性能，产品配置，产品使用稳定性，安全性，易于维护等因素进行打分，满分 8 分，每有一处瑕疵、不足或缺乏针对性扣 1 分，8 分扣完为止。
	快递高峰应急 能力（5 分）	针对大促期间（双 11、618 等活动），具有行之有效的解决方案，能够在有限场地最大限度处理包裹，得 5 分。每有一处瑕疵、不足或缺乏针对性扣 1 分，5 分扣完为止。
	开毕学季应对 能力（5 分）	供应商对学校开学季、毕业季的解决方案。能够针对开学季、毕业季，提供详细的应急预案，具有临时招聘机制、规划协调、分工调度明确，得 5 分。每有一处瑕疵、不足或缺乏针对性扣 1 分，5 分扣完为止。

	企业内部管理制度（5 分）	结合本项目实际，根据供应商提供的企业各项内部管理制度（包括但不限于人员招聘、培训、考核、内控等制度）进行评价，最高得 5 分，每有一处瑕疵、不足或缺乏针对性扣 1 分，5 分扣完为止。
	应急服务响应措施及突发事件应急策略（3 分）	应急服务响应措施及突发事件应急策略完整合理、针对性高，符合采购人实际情况，最高得 3 分，每有一处瑕疵、不足或缺乏针对性扣 0.5 分，3 分扣完为止。
商务部分（5 分）	同类业绩（3 分）	提供 2020 年 10 月 1 日以来同类经营项目（以合同签订时间为准），每服务一年得 1 分，最高得 3 分。（注：同一单位的业绩只认定一份，需提供业绩合同复印件并装订至响应文件中，未提供或未规定提供均不得分。）

供应商的综合得分分值保留到小数点后两位数，第三位四舍五入。

## 第八部分 技术要求及说明

### 一、项目名称

山东交通学院 2023 年度房屋租赁项目一竞争性磋商

### 二、项目说明

投标供应商不得对所投内容分解后进行响应。

### 三、商务条件

#### 1、支付方式：

(1) 首年租金。本合同签订前协议开始时间前 15 日内，供应商到采购人财务部门缴纳保证金和第一年租金，并将采购人财务部门签字盖章的收款证明交给采购人资产管理处。

(2) 剩余年租金。供应商应提前一个月一次性支付下一年度全年租金（支付方式同首次付款的付款方式）。

#### (3) 采购人银行账户信息：

账户名称：山东交通学院

开户银行：中国建设银行济南交校路支行

银行账号：37001616509050008621

2、保证金：签订合同前，成交供应商应在协议开始时间前 15 日内向采购人支付安全与违约保证金（详见表格）至采购人指定账户。不能按时足额缴纳保证金的视为放弃成交资格。安全与违约保证金首年缴纳后，考核合格续签合同后自动顺延至下一年度。合同期满后采购人 15 个工作日内无息退还保证金。

3、租赁期限：自协议起始时间起经营期限 3 年。

4、本项目兼投不兼中。

### 四、项目要求

#### (一) 分包情况

包号	校区	经营项目	面积 (m <sup>2</sup> )	房屋（场地）位置	年起租价格 (元)	安全与违约 保证金	合作 时限
2	无影山 校区	快递服务项目	30	南门传达室东侧收发室，指定位置安	24528	2 万元	3 年

				装快递柜			
以上分包经营范围为快递服务的：供应商须具有《快递业务经营许可证》，在指定位置安装快递柜，安装数量按采购人要求。快递服务项目供应商要按照学校需求制定无影山校区总体快递服务方案，采用定点寄递与自助智能快递柜相结合的方式为无影山校区师生提供优质快递寄递、配送服务。							

## （二）基本要求（包 2）

### 一、项目概况

包 2 为快递服务项目，依据《智能快件箱寄递服务管理办法》（中华人民共和国交通运输部令 2019 第 16 号）的规定，拟通过竞争性磋商方式引入具有整合快递公司能力的专业第三方开展校园快件派送服务。学校提供房屋和场所（放置用于快递安全监测管理的安检机或大件快递服务）。学校作为采购人与成交供应商签订合作协议，负责监督管理；供应商必须是具有快递资质的第三方服务机构，按师生要求选择快递公司收发快件，采用大物流平台为依托，智能化加人工的方式，负责对校园内快递进行运营服务。

### 二、项目建设内容

#### （一）服务场地

1、地点：共计四处（以实际踏勘现场情况为准）。

（1）快递室位于南门传达室东侧收发室；

（2）南院学生公寓两处快递柜；

（3）北院指定位置一处快递柜；

2、供应商应充分利用采购人提供的建筑空间和位置，合理划分和建设自助区域和人工区域。提供设计方案。自助区域：由供应商投资建设校园快递服务网点所必须配备的智能快递柜，配置不少于 600 个快递柜格，后续根据校区实际需求适量增加。

（二）安全管理：成交供应商必须安装充足的监控设备，实时监控服务动态，对出现异常情况及时反应，确保快件的安全；完善消防安全设施，制定应急措施、安全管理制度，加强员工的安全教育；对快递公司物流车辆进出路线、时间及服务人员进行管理，确保校园师生安全。

（三）成交供应商保证严格遵守采购人规定，快递柜安装施工方案报采购人审批后方可进场施工。

#### （四）装饰管理：

1、装饰要美观大方，快递柜建设应与学校现有景观风格、建筑风格、规划设计相一致，不得破坏校园道路及周边环境、尽可能减少对宿舍的影响，要考虑交通顺畅方案；室内装饰不

得改变校方房屋结构并符合相关消防规范要求，设计和效果及门面布置、施工方案需经校方审核同意后方可施工，一经确定，成交供应商不得随意更改，双方中止合同后，由成交供应商限期拆除恢复原状。

2、成交供应商保证装饰过程中不改变主楼结构，应做好安全防范工作。户外装饰涉及到过往行人安全的应设立警戒区域确保行人安全。不得野蛮施工，不得覆盖消防设备设施。

3、成交供应商在合同期内未经采购人允许不可任意搭建其他建筑或设施设备。

4、成交供应商对装饰产生的垃圾要当天及时清运。

#### (五)经营服务要求

1. 供应商应建立完整的管理机构和管理制度，该项目建设运营管理及安全应符合国家物流快递相关经营管理及安全规范。涉及到智能快递柜的，供应商需遵守《智能快件箱寄递服务管理办法》（中华人民共和国交通运输部令 2019 第 16 号）的规定。

2. 智能快递服务实行自助服务与人工服务结合的服务模式。

3. 成交供应商须自行投资配备符合国家行业管理要求的智能柜、PDA、安检机、货柜、柜台。智能柜、PDA 等硬件设施投入量成交供应商根据自有设备情况、场地大小自行设计，但是首次处理量不得低于采购人要求且不能造成师生长时间排队取件情况发生。

4. 成交供应商必须以自己的名义管理，不得转租他人经营，也不得以合作、分包等形式进行变相转租，否则采购人有权随时终止合同且不补偿成交供应商的任何经济损失。不得随意更换项目负责人。

5. 经营场地不得拓展，形成次生交易区域；经营范围仅限于邮件收发业务、不得依托此场所拓展经营其他项目，否则采购人有权单方面立即解除合同且不补偿成交供应商的任何经济损失。

6. 成交供应商须有能力整合统一校园所有快递物流服务业务。

7、学校师生寄件费用不得高于学校周边或市场寄件价格。

8、水、电、暖等产生的费用由成交供应商按学校有关规定自行承担。

#### (六)服务要求及投诉受理

1、成交供应商要对所属范围内员工的职业道德、业务素质、安全健康等进行全面管理，从业人员应规范服务程序，做到礼貌用语、文明服务，尊重师生。

2、成交供应商必须接受采购人的监督、检查与管理，积极配合学校工作。

3、成交供应商所有运营活动需在不违背国家和校方规定的前提下进行，如出现重大的违法、违规行为，校方可提前终止合同。

4、为保证校园秩序,成交供应商需保证所有经营活动只针对本校师生，外校及周边地区的快递业务不得进入，不得对外以“交院”“山东交通学院”等进行广告宣传，如有发现，采购人可立即中止合同。

5、成交供应商及快递企业应将快递从业人员的身份证、工作证等材料向校方相关管理部门备案，并办理统一的人员出入证，无证者不得进入校园。

6、成交供应商须实行统一的服务价格、统一着装上岗、统一标志、统一管理。应实现通过手机短信、手机 APP 实现接收快递通知、一键代收、验证码取件等功能。快递从业人员文明礼貌服务，对待学生的服务要求和服务投诉要有耐心。

7、成交供应商在经营活动中，应为注明收件人为教师或收件地点为办公场所的快件提供送件上门的服务。

8、成交供应商应做好门前三包工作,要配备清洁器具，保证店内、外卫生清洁，无垃圾堆放，由成交供应商产生的垃圾及时外运，符合防疫要求。

9、成交供应商合同终止后撤离场所,应保证场所的基础设施完好无损。如造成损坏必须恢复原貌,并接受学校的相关处置。

10、成交供应商签订合同后，因不可抗力（不能预见、不能避免并不能克服的客观情况）原因致使合同不能继续履行或造成的损失，因国家政策需要拆除或改造使采购人、成交供应商双方造成损失的，互不承担责任。如遇采购人对此区域用途进行调整需将此处收回另作他用，成交供应商应予积极配合，采购人不予任何经济补偿。成交供应商设施、设备均需在接到采购人离场通知后一个月内拆除清运出校园，逾期未与撤离的设施、设备等采购人将作无主处理。

11、成交供应商提供流动资金、管理人员、易耗品、加工人员及设备。

12、成交供应商负责相关人员的工资、福利待遇及社会保险。

13、供应商应具有维护高校校园稳定的政治意识和良好的抗压、抗风险能力。应充分了解高校师生员工生活规律及服务育人的特点，不单纯追求经济效益，能够坚持主动为教学、科研及师生员工提供优质的服务。

14、成交后在经营管理过程中不得与教职工及学生发生冲突，不得影响学校正常的教学、

工作秩序，要妥善处理师生的各类投诉。加强与快递公司沟通协调，积极解决各类快递收发等问题。

**三、工期：**自签订合同之日起 20 天内完工。