

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 ²)	房屋（场地）位置	年起租价格 (元)	安全与违约 保证金	合作 时限
1	无影山 校区	超市经营项目	94	师生服务中心北侧 超市	72394	3 万元	3 年

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
<p>以上分包经营范围为超市经营的：包括文体用品、日用百货、衣帽服饰、通讯器材、瓶装饮料、干鲜果品、定型包装食品、散装直接入口食品，其中奶制品贮存应配置必要的低温贮存设备，冷藏库(柜)温度为-2—5℃。不得经营用电量、用水量或排水量大、对环境污染大的项目，不得销售“三无”、过期变质或无“QS”认证的商品，不得销售自行加工（加热或制冷）的商品，不得经营餐饮如包子、馄饨、大饼、面条、炒菜、稀饭、烧烤等非预包装食品；不得经营现场食品加工项目，不得出售易燃易爆等违禁物品，不得经营网吧、游戏厅等与超市无关的项目。</p> <p>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。</p>							

（二）基本要求（包1）

1. 供应商在成交后两个月内必须办理完【工商营业执照】、【食品经营许可证】（超市项目）、从业人员健康证（超市项目）、人员无犯罪证明等国家规定的有效证件，并提供复印件，逾期办理的学校有权解除合同。

成交供应商 2. 税金、工商管理、卫生、防疫、文化、劳动保障等费用由成交供应商承担并承担与之有关的一切法律责任。

3. 成交供应商应保护好承租房屋的资产，如造成损坏，成交供应商应按市场价赔偿。成交供应商对环境进行改造提升，其方案须经采购人同意后方可实施。未经采购人同意，成交供应商不得改变承租经营场所的房屋结构、管线、电路，不得私接水电，不得使用大功率电器。擅自改变的，成交供应商负责恢复原状，并承担由此造成的一切损失。采购人有权保留单方面解除承租合同的权力。

4. 成交供应商应做好安全、卫生（门前实行三包）、防火、防盗、防水、防毒、维持秩序等工作。由此引发事故造成损失的由成交供应商负完全责任。

5. 成交供应商必须自觉接受采购人的日常管理、监督检查和奖惩考核，为采购人的管理与监督检查提供便利条件，对采购人提出的整改措施应配合落实。必须遵守学校各项规章制度，否则采购人有权单方解除合同。

6. 成交供应商对经营场所须每天打扫，物品摆放有序，各类物品应有相对固定的位置。摆放物品的橱柜应保持干净、干燥、无杂物，不得存放有毒有害等危险物品。

7. 成交供应商经营过程中产生的垃圾要按指定地点丢弃，不得乱弃乱扔。经营场所外区域不允许堆积垃圾和杂物。出售带有包装的食品时，服务人员要把包装袋留下作为垃圾处理。确

保校园超市周边环境的清洁卫生。

8. 严禁超范围经营。9. 成交供应商工作人员必须符合国家从业人员相关规定，所发生的任何问题均由成交供应商负责处理。

10. 由于自然原因、政府原因、检修需要等不可抗力因素造成的停电、停水等情况，成交供应商相关损失自负。

11. 成交供应商的牌匾的规格材质及安装部位要按照学校统一要求制作安装。

12. 管理费：水电计量仪器由采购人统一安装，设备费用由成交供应商承担。学校按照房屋实际情况有偿提供水、电、暖、空调及物业等服务，水、电、暖、空调及物业等管理费用按学校相关规定收费，并随学校相关规定调价而相应调整。

13. 成交供应商所售卖商品进货票据要齐全，所有商品明码标价，不得高于附近市场价格，并接受政府相关部门和采购人的监督管理。

14. 成交供应商应对突发事件制定详细、合理、切实可行的应急处理方案。

15. 成交供应商不得在店外从事商品经营、宣传促销活动，禁止噪音污染，或乱发宣传材料，扰乱校园环境，影响学校教学和生活。

16. 成交供应商应该为师生提供优质的服务。若有师生投诉成交供应商服务态度有问题，经查实后，采购人有权采取相应处罚措施。

17. 成交供应商所有人员与学校无隶属关系，一切事故、工伤等事件，由成交成交供应商供应商自行负责。

18. 成交供应商要与学校签订《安全管理责任协议书》、《服务承诺书》并严格执行。

19. 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。

（三）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。