

山东交通学院 2024 年度购物中心部分房屋（场地）
租赁项目三
遴选文件

（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：SDSM2024-31829

日 期：二〇二四年十二月

目录

第一册 通用部分

第一部分 供应商须知

第二部分 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 遴选邀请	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	10

第五部分 遴选邀请

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“山东交通学院 2024 年度购物中心部分房屋（场地）租赁项目三”项目相关服务进行遴选采购，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 2024 年度购物中心部分房屋（场地）租赁项目三

项目编号：SDSM2024-31829

二、采购内容及分包

1、采购内容：山东交通学院 2024 年度购物中心部分房屋（场地）租赁项目三，包括拟购服务的全部费用。

2、分包情况：本项目共 6 个包。单包内容不允许拆包后响应。具体技术要求详见遴选文件“第八部分 技术要求及说明”。

包号	校区	经营项目	使用面积 (m ²)	房屋（场地）位置	评估价格 (元/年)	安全与违约 保证金	合作 时限
1	长清校区	自报	17	购物中心 7 号	44366	1000 元/m ²	3 年
2	长清校区	自报	13	购物中心 9 号	34259	1000 元/m ²	3 年
3	长清校区	自报	13	购物中心 12 号	34449	1000 元/m ²	3 年
4	长清校区	自报	25.5	购物中心 19 号	62919	1000 元/m ²	3 年
5	长清校区	自报	15.5	购物中心 20 号	39659	1000 元/m ²	3 年
6	长清校区	自报	40	购物中心 26、27 号	100021	1000 元/m ²	3 年

三、供应商资格要求

- 1、具有承担本项目的能力；
- 2、本项目接受个体工商户、自然人、具备独立法人资格的企业；
- 3、参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- 4、未列入“信用中国”(www.creditchina.gov.cn)、中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)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、法律、行政法规规定的其他条件；
- 6、本项目不接受联合体报价。

四、遴选文件发售的时间、地点、售价及方式

- 1、时间：2024 年 12 月 6 日至 2024 年 12 月 12 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。遴选文件售出不退。（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遴选文件的，报名均无效。本项目实行资格后审，报名成功不代表评审现场资格审核通过。

五、响应文件的递交

1、递交响应文件时间：2024 年 12 月 18 日 08:30-09:00（北京时间）。

2、递交响应文件截止时间：2024 年 12 月 18 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一室。

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、本项目接受个体工商户、自然人、具备独立法人资格的企业； 3、参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录； 4、未列入“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）、中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）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、法律、行政法规规定的其他条件； 6、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：王老师 联系方式：0531-80687862 联系时间：2024 年 12 月 13 日 16:00 之前 踏勘地点：济南市长清区大学科技园海棠路 5001 号山东交通学院购物中心 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》（见遴选文件第一册附件），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、采购人按照房屋（场地）现状（含附属及配套设施）对外招租，无论供应商对现场踏勘与否，都将被视为熟悉履行采购文件的一切情况，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	遴选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“31829 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：2024 年 12 月 18 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一室。
12	递交响应文件截止时间和地点	时间：2024 年 12 月 18 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一室。
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审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	遴选文件解释权	构成本遴选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	按遴选文件要求。
19	特别说明	注意事项： 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，且参考《中华人民共和国政府采购法》第七十七条进行处罚。 2、参考财库[2016]125 号的相关规定，本次报价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供应商，拒绝其参与政府采购活动。供应商无不良信用信息记录以“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：自遴

		选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。 3、本项目实行资格后审，报名成功不代表评审现场资格审核合格。
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：本表内容与遴选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、响应文件未按遴选文件要求签署、盖章的；
- 2、未按遴选文件要求提交遴选保证金的；
- 3、不具备遴选文件中规定的资格要求的；
- 4、报价高于遴选文件中规定的评估价格的；
- 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遴选文件的；
- 7、报价有效期不满足遴选文件要求的；
- 8、响应文件没有对遴选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遴选文件要求签署、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，但遴选文件要求提交备选方案的除外；
- 12、法律、法规和遴选文件规定的其他无效情形。

二、评审方法

本次评审采用综合评分法，最后报价结束后，遴选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，按照技术指标优劣顺序推荐。

三、评分细则

分类分值		评分细则
成本测算 10 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。最多得 10 分，每有一处瑕疵、不足或缺乏针对性扣 1 分，10 分扣完为止。
技术部分 (75 分)	经营方案 30 分	1. 经营方案的思路及模式全面、灵活、针对性强，符合学校实际情况。 2. 经营项目是否与学校相适应。 3. 服务理念定位准确、思路清晰、全面细致。

		4. 货品布局合理，能根据房屋（场地）现有结构进行规划设计，具有前瞻性及灵活性，方便师生使用。 5. 卫生安全保障，保证商品进货渠道正规，安全，可靠。 6. 成本控制方案，根据市场情况、毛利润、房屋（场地）评估价格、充分让利于学生等方面，价格控制方案合理、可行。 以上六项每项最多得 5 分，根据供应商的响应文件进行综合评价打分，每有一处瑕疵、不足或缺乏针对性扣 1 分，30 分扣完为止。
	环境提升方案 10 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 5 分，每有一处瑕疵、不足或缺乏针对性扣 1 分，本项扣完为止。 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 5 分，每有一处瑕疵、不足或缺乏针对性扣 1 分，本项扣完为止。
	规章制度 15 分	供应商规章制度健全（卫生安全检测方案、包装废弃物处理方案、卫生突发事件预防处理方案、店内外公共安全防窃措施、防范方案、消防安全措施等）得 15 分，每有一处瑕疵、不足或缺乏针对性扣 1 分，本项扣完为止。
	项目组织管理 10 分	供应商项目组织管理架构层次清晰、严谨合理，岗位职责明确得 10 分，每有一处瑕疵、不足或缺乏针对性扣 1 分，本项扣完为止。
	人员配备 10 分	供应商人员配备合理，岗位分工明确得 10 分，每有一处瑕疵、不足扣 1 分，本项扣完为止。
商务部分 (15 分)	经营业绩 5 分	1. 提供 2021 年 1 月 1 日以来同类经营项目（以合同签订时间为准），同一个单位连续服务三年或三年以上的得 5 分，最高得 5 分。 2. 提供 2021 年 1 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 5 分。 注：需提供业绩合同复印件并装订至响应文件中，未提供或未按规定提供均不得分。
	服务育人方案 10 分	根据供应商提供的服务育人方案，符合学校文化特点，最多得 10 分，每有一处瑕疵、不足或缺乏针对性扣 1 分，本项扣完为止。

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 2024 年度购物中心部分房屋（场地）租赁项目三

二、项目说明

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安全与违约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、安全与违约保证金：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。

3、租赁期限：自协议起始时间起经营期限 3 年。

四、项目要求

（一）分包情况

包号	校区	经营项目	使用面积 (m ²)	房屋（场地）位置	评估价格 (元/年)	安全与违约 保证金	合作 时限
1	长清校区	自报	17	购物中心 7 号	44366	1000 元/m ²	3 年
2	长清校区	自报	13	购物中心 9 号	34259	1000 元/m ²	3 年

3	长清校区	自报	13	购物中心 12 号	34449	1000 元/m ²	3 年
4	长清校区	自报	25.5	购物中心 19 号	62919	1000 元/m ²	3 年
5	长清校区	自报	15.5	购物中心 20 号	39659	1000 元/m ²	3 年
6	长清校区	自报	40	购物中心 26、27 号	100021	1000 元/m ²	3 年

注：1. 评估价格（元/年）即为房屋（场地）租金。

2. 以上各分包经营范围允许供应商自报，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、游戏厅等项目。

3. 成交供应商所售商品和服务价格不得高于周边同类项目销售平均价格。

4. 以上房屋（场地）无给水、排水点位，且不允许加装。原则上用电设备额定总功率不超过 2500 瓦。

5. 每年学校统一安排寒暑假期间无法经营。

（二）基本要求

1. 供应商在成交后两个月内必须办理完【工商营业执照】、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。

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（场地）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（场地）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. 未经学校书面同意，成交供应商成交后不得更改经营项目，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（场地）实际情况有偿提供水、电、空调及物业等服务，水、电、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。

20. 本项目合作期间，如果遇到城市规划调整、上级主管部门政策调整和学校校区规划调整、处置，以及其他不可抗拒因素而导致合同无法进行的，双方可解除合同互不承担责任。

（三）禁止开展的经营项目出租出借房屋（场地）及构筑物，不得用于下列经营活动：

1. 经营（包括生产、加工、储存等）易燃性、爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质。

2. 开设酒吧、歌舞厅、录像厅、电子游戏室、网吧、棋牌室、台球厅等。
3. 现场食品加工类项目。
4. 危害国家和学校安全，损害公共利益，影响学校教学和生活秩序等其他经营活动。
5. 不得开展以升学为目的的专升本、自考助考、考研辅导等培训活动。