

## 招标需求说明

### （一）招标项目概况

本次招标商业网点门面房位于芜湖职业技术学院文津校区校内一食堂与二食堂之间，从西向东第二个门面（现文韵校园文化用品店），面积约为 45 平方米。



实地照片

### （二）经营范围

承包经营范围为办公用品、数码产品、打字复印及通讯配套设施设备等，经营时间为早上 8 点至晚上 10 点。中标后经营者所经营的项目必须报学院审批，书面同意后才能营业，同时遵守学校内各项规定。

### （三）出租要求

1. 房屋租金底价：100 元/m<sup>2</sup>/月。
2. 无最高限价。

**\*请投标人审慎报价，为维护师生权益，学校要求所售商品价格**

或提供的服务不高于周边高校、周边市场价格。（投标文件中提供承诺函并加盖公章）

3. 房屋租金一年一付，先付款，后使用。合同期内每年9月15日前，承租方将租金一次性付清至出租方指定账户，并及时向出租方提供相关付款证明材料。

4. 租期35个月。合同采用“1+1+1”模式，一年一考核，考核合格后续签下一年度合同，考核不合格合同中止，最后一年合同为11个月。合同期满后，学校将重新组织对外公开招标。

5. 如承租人在经营期间有擅自改变经营范围且超出招租文件或响应文件约定的项目范围的，或违法违规经营，出租人有权按合同进行违约扣款，扣款在每月营业款中扣除，情节严重的，出租人有权中止合同。

#### （四）招标要求：

1. 投标人经营的范围为包含办公用品、数码产品、打印复印相关内容的独立的法人企业或个体工商经营户。

2. 意向承租方同意并履行以下承诺：

（1）在租赁期限内，不得改变房屋用途，不得利用房屋存放危险物品，不得利用房屋进行违法活动，不对外转租或以转包、借用、联营等名义转让任何部分之权益（包括经营权、使用权），否则，出租方有权单方解除房屋租赁合同，并无偿收回出租标的，承租方承担违约责任。

（2）承租方必须采用校园一卡通设备，营业收入通过校园一卡通结算，不得单独开设其他收款账户。

（3）投标人自行勘察现场，自行了解相关政策及规定，自行承担因政策变化带来的一切后果及责任；自行了解出租标的水、电、消防、周边环境、面积、结构、质量、外观等情况，且无异议，并自行

承担投资风险。

(4) 在租赁期限内，出租方仅提供使用房屋现状给承租方，承租方拿出房屋装修改造方案报出租方同意后方可实施，对承租标的进行装修时，不得改变房屋主体结构，如对外立面改造、增扩设施、改造墙体等必须经出租方审查同意后方可施工，否则承担违约责任。

(5) 承租标的投入使用、经营前，自行办理相关部门的经营许可手续，费用自行承担；若未取得相关许可、证照而形成的损失由承租方自行承担，与出租方无关。

(6) 在租赁期限内，承租方自行负责出租标的的日常维护、维修，按照有关部门规定安全使用水、电等，承租方必须按出租方要求安装水电表，接入出租方智能系统，实现远程抄表，双方按实际表数结算水电费用。

(7) 按照学校文明建设总体要求，做到文明经商，店内整洁、门前三包。遵守学校各项管理制度，积极配合学校各项检查。投标人在经营期间所发生的各种安全责任事故(含食品卫生安全、消防安全、人身安全、实施设备使用安全等)，由其承担一切责任。凡中标方发生上述安全事故，情节严重或触犯国家、地方法律法规或不遵守学校管理制度，情节严重的，学校均有权提前终止合同，由此给学校所造成的损失，学校将保留追诉权。

(8) 对设施和设备等未尽到妥善管理义务而导致房屋毁损、灭失，或造成财产损失或人身伤害的，承租方应承担赔偿责任。

(9) 房屋租赁合同期满或提前终止时，承租人投入的可移动的资产，由承租人自行搬离；承租人投资的装修、装潢改造须保持现状不得损毁，并完整无条件将所承租房屋在 7 日内交还出租人，且不得向出租人提出任何补偿要求。承租方逾期交回的，按日租金的双倍标准按实际逾期天数计算并支付占用使用费。

(10) 承租人须将合作企业的送货车辆向出租人保卫部门备案，包括企业名称、车型、车牌、送件时间等。出租人主管部门根据备案情况，在指定时间对送件车辆给予放行入校。

(11) 承租人在委托经营期间对外签订任何协议（含劳动合同）或法律文件均须以承租人自身为主体，不得使用与出租人有关的称谓。承租人与出租人以外的任何第三方发生的一切债权、债务关系均与出租人无关。

**\* (12) 承租人须承诺在经营中所售的商品和提供的服务均明码标价，符合物价部门的相关规定，商品、服务价格不高于周边高校、商业网点的价格水平，否则出租人有权按合同进行违约扣款；一个学期内因价格问题被师生投诉 3 次，经出租人查证属实的，出租人有权立即终止合同，投标人承诺无条件退场。（投标文件中提供承诺函并加盖公章）**

3. 租赁期内承租人必须自行遵守相关法律法规，如由于承租人原因不能按预想的方案使用房屋并导致租赁合同不能履约的，责任由承租人承担。

4. 房屋出租时以现状交接。

5. 如未全面了解相关内容，违反相关规定，竞租人将承担无法参与项目竞租等不利后果，请审慎参与竞买。

6. 特别约定

(1) 意向承租人应在房屋招租公告截止前到现场查看租赁房屋，自行了解相关政策及规定，自行承担因政策变化带来的一切后果及责任，相关质疑须在房屋招租公告截止前提出。凡参加竞租者都视同已经实地踏勘，确认了租赁房屋范围、面积并认可租赁房屋现状及租赁要求，出租人无义务承担任何责任。

(2) 因法律、法规或政策需要拆除或改造租赁房屋原因导致合

同解除的，租金按照实际租赁时间计算，不足整月的按实际天数计算，多退少补。承租人对租赁房屋装修、装潢所获得的拆迁补偿由承租人享有。

（3）租赁期满，如出租人房屋不再出租，出租人在租赁期满之日 30 日前书面通知承租人。租赁期满，如出租人房屋继续对外租赁，承租人未参加竞租或参加竞租但最终未能中标，承租人应在租赁期满之日起 7 日内将承租房屋交还给出租人，且不得提出任何补偿要求。

## 芜湖职业技术学院校园经营性门面房监督管理办法（试行）

### 第一章 总则

**第一条** 为进一步加强学校经营性门面房规范管理，维护广大师生消费权益，根据《中华人民共和国食品安全法》、《中华人民共和国消费者权益保护法》等法律法规，结合本校实际情况，制定本办法。

**第二条** 门面房经营服务思想，必须坚持“服务师生，物美价廉”的原则。在运营机制上既要遵循市场规律，更要发挥学校后勤的服务性、保障性和基础性作用。

**第三条** 本办法适用于我校经营性门面房。

### 第二章 门面房经营服务要求

**第四条** 经营场所要求

（一）店名店招醒目，营业时间指示清楚。

（二）经营场所醒目位置须公示《营业执照》、《食品卫生许可证》、《健康证》等相关证件。

（三）经营场所商品功能布局科学合理，满足便利原则。

（四）经营场所照明充足，根据经营需要配备相应的基本制冷、制热设备，保持适宜的温度和湿度，并具有良好的通风。

（五）商品须分类贮存，隔墙离地 $\geq 10\text{cm}$ ，并按先进先出的原则存放；商品一物一签，物签对应。

（六）售卖残损或临保期商品的，须设立专门的残损商品区域，并明确告知消费者商品残损原因或剩余保质期，不得以任何理由夹杂在正常商品里进行售卖。

（七）储存场所严禁乱堆乱放；保持清洁卫生，定期打扫，无积尘、食物残渣，无霉斑、鼠迹、苍蝇、蟑螂，不放有毒有害物品及个人用品。

（八）经营场所地面无纸屑、杂物、尘土、通道无堆积包装纸箱；墙壁干净，靠墙四周无垃圾杂物、玻璃明亮；货架及商品保持清洁，无灰尘、污迹。

（九）经营场所外实行“门前三包”，垃圾桶摆放整齐、桶面干净；三包区域内无明显垃圾、无积水。

（十）门面房经营者须按学校保卫部门要求配备相应的消防器材，并配合完成经营场所消防验收工作。

### **第五条 经营管理要求**

（一）门面房经营者作为委托经营管理者，须落实食品卫生安全、消防安全、治安安全等的第一责任人制度，对相应的安全管理工作负有直接的组织和管理义务，并承担全部责任。

（二） 有完善的采购管理、食品安全管理和服务质量的规章制度，商品进货渠道合法，做到货源能溯源，服务流程清晰明确。

（三） 经营范围须符合合同要求，不得经营伪劣假冒、无包装或标识的商品。

（四） 门面房经营者为方便师生，经申请且同意在指定位置开展特色经营服务的，须按照国家及省市相关法律法规要求办理相关证件。

（五） 所有商品实行明码标价，所售商品价格不得高于周边大型商超价格。

（六） 门面房经营者须配齐相应设施设备，散装类食品在盛放容器、隔离设施或包装上有符合要求的完整标签，并配备符合国家标准计量器具，定期年检。

（七） 进入校园的送货车辆须在进场前向校保卫部门进行备案审查；通过审查的送货车辆，进校须按指定路线低速行驶，不得乱鸣。

（八） 禁止在承租范围外经营。经营者需对某些商品进行促销，并占用卖场外围地点的，须提前向学校主管部门提出申请，同意后方可陈列促销。

（九） 经营者须按照学校主管部门规定的时间营业，如遇特殊情况，营业时间可根据学校主管部门要求适当延长或缩短。

（十） 经营者须接受政府行政管理部门、学校职能部门和师生代表，对经营范围、商品的采购贮存和售卖、服务规范等方面的监督检查，并落实相关整改要求。

## **第六条 服务要求**

（一）根据国家和省市相关规定，相关岗位人员须经健康体检合格后，方可上岗。

（二）统一着装，干净整洁，胸牌佩戴在工作服左胸上。

（三）微笑服务，主动热情，不得与师生发生任何冲突。

（四）捡拾物品应及时上交主管部门作失物招领，不得私自处理。

## **第七条 其他要求**

配合学校保卫部门做好防火、防盗、防毒等安全管理工作；按要求配备电子监控设备。

## **第三章 考核**

**第八条** 总务处全面负责学校的门面房管理考核工作，具体工作由房产科承办。

**第九条** 门面房管理考核由业务考核、学生满意度调查两部分组成。

（一）业务考核学期进行两次，由房产科根据日常管理情况，结合对各门面房经营的检查情况和投诉情况对相关企业进行打分测评（附表一）。一学期内考核的平均分数即为门面房当期业务考核得分。

（二）学生满意度调查每个学期内进行一次，由总务处会同校团委组织。

（三）在100分分值内，当期业务考核得分占比50%，学生满意度



调查得分占比50%，折合相加后即为门面房该学期考核得分。

**第十条 考核结果的运用：**

- 1. 学期考核得分低于70分的，视为不合格；
- 2. 学期考核得分低于80分的，总务处将根据实际情况《整改通知书》要求涉事企业限期整改，整改措施不到位或整改不彻底的，将按违约处理，扣款5000元。
- 3. 在经营有效期内连续两次学期考核得分低于80分的，不再续签下一期合同。

**第四章 附则**

**第十二条** 门面房经营单位的每月水、电费按实际用量，依据规定价格，及时缴纳水电费。

**第十三条** 本办法解释权归芜湖职业技术学院总务处。

**芜湖职业技术学院校园门面房考核表**

项目	考核标准	项目分 值	得分
服 务 要 求	1. 相关岗位人员是否有健康证；	5 分	
	2. 服装干净整洁，微笑服务，主动热情，不得与师生发生任何冲突；	5 分	
经 营 场 所要求	1. 根据经营内容，醒目位置是否公示《营业执照》、《食品卫生许可证》等相关证照及从业人员健康证；	5 分	

经 营 管 理 要 求	2. 商品是否分类贮存, 是否隔墙离地 $\geq 10\text{cm}$ , 是否按先进先出的原则存放; 食品和非食品要分架摆放;	5 分	
	3. 场所是否清洁卫生, 是否定期打扫, 无积尘、食物残渣, 无霉斑、鼠迹、苍蝇、蟑螂, 是否有毒有害物品及个人用品; 门厅、窗户玻璃是否明亮; 货架及商品是否有灰尘、污迹; 三包区域内无明显垃圾、无积水; 垃圾桶摆放整齐、桶面干净;	5 分	
	4. 储存场所是否乱堆乱放; 卖场地面是否有纸屑、杂物、尘土、通道有堆积包装纸箱; 墙壁干净, 靠墙四周是否有垃圾杂物;	5 分	
	5. 是否按照学校保卫部门要求配备相应的消防器材, 并配合完成经营场所消防验收工作;	5 分	
	6. 三包区域内有无明显垃圾、无积水; 垃圾桶摆放整齐、桶面干净;	5 分	
	7. 如有售卖残损或临保期商品的, 是否设立专门的残损商品售卖区。无相关业务, 此项不扣分。	5 分	
	1. 经营范围是否符合合同要求;	5 分	
	2. 是否有经营伪劣假冒、过期、变质的商品;	15 分	
	3. 商品是否一物一签, 物签是否对应;	5 分	
	4. 是否根据主管部门对周边大型超市比价结果进行调价;	10 分	

	5. 是否建立索证索票制度；	5 分	
	6. 是否不经允许在承租范围外经营；	5 分	
	7. 是否落实政府行政部门、学校职能部门和师生代表提出的整改要求；	5 分	
	8. 投诉整改合格率 100%。	5 分	