南京财经大学经营性公有房产合作经营项目

招标文件

招标编号：NCZB20161219-服务 62

招标人（章）：南京财经大学招投标中心

时间：2016年12月17日

**前 附 表**

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 | 南京财经大学经营性公有房产合作经营项目 |
| 项目地点 | 镇江市中山西路206号第三层（东） |
| 项目负责人及技术答疑 | 张老师 | 联系电话 | 86718089，13701465865 |
| 传真 |  |
| 项目承办单位 | 资产经营公司 | 招标方式 | 公开招标 |
| 招标内容 | 镇江市中山西路206号第三层（东）房屋重新改造装修并进行合作经营 |
| 投标人必须承担的费用 | 1、管理费：在收到中标通知书后5个工作日内一次性缴清全年管理费。管理费计算起始时间为合同约定时间。2、室内设计、装饰改造、用于经营的设备设施配置、安装等所有费用及在此过程中所产生水电气施工、消防验收、排污等所有费用由投标人自行承担。合作经营期内和期满结束后不得以任何理由向招标人提出任何费用补偿要求。 |
| 投标文件份数 | 一套正本四套副本。 |
| 投标保证金 | 投标保证金的金额（元）：伍仟元整 ￥5000.00投标保证金的形式：银行本票银行汇票南京财经大学开户行信息：账号：4301011219100159523户名：南京财经大学开户银行：工行察哈尔路支行中标并与本校签订合同后自动转为履约保证金。投标人中标后如拒绝按投标承诺与本校签订合同的或与本校签署合同后拒绝履行合同的，本校有权不退还其投标保证金，并追究其相应的法律责任。未中标投标人的投标保证金在本校发布中标公示期满之日起20个工作日内无息退还。中标人的履约保证金在履约结束且无履约争议后的20个工作日内无息退还。 |
| 标书工本费 | 凡参加投标的单位需交纳标书工本费、评标议标费等合计人民币叁佰元整（￥：300元），此款不退还，本校开具正规收据。该项费用在递交投标文件时缴纳。 |
| 勘察现场 | 招标人统一组织对招标项目进行现场咨询、查勘。具体时间为：2016年12月30日上午9点在南京财经大学福建路校区南门集中。联系人：蔡老师 联系电话：13705166965投标人须到场勘察且在签到表上签字，否则招标人不接受其投标文件。 |
| 投标文件递交 | 递交至：南京财经大学招投标中心地址：南京市亚东新城区文苑路3号，行政楼405室接收人：孙老师 联系电话：86718576投标文件递交时间：2017年 1 月 10 日上午9：00-11：00（北京时间）投标截止时间：2011年 1 月 10 日 11 时整（北京时间） |
| 投标有效期 | 投标截止日后60个日历日内有效 |
| 评标办法 | 投标人须进行现场答辩，由校内外专家组成的评标小组综合评审。 |

南京财经大学经营性公有房产合作经营项目

招标文件

南京财经大学经营性公有房产合作经营项目实行公开招标（招标编号：NCZB20161219-服务62）。本次招标由学校招投标中心统一组织，学校监察、审计部门全程监督，将按照招投标有关规定开展工作，请各投标人积极配合，认真阅读本招标文件，精心做好相应工作。现将招标有关事项告知如下：

**一、总则**

1、适用范围：本招标文件仅适合于本次一个标段招标。

2、投标费用：无论中标与否，投标人自行承担投标费用。

3、招标文件的约束力：投标人一旦参加投标即认为接受本招标文件的条件和规定。

**二、项目描述**

南京财经大学镇江市中山西路206号第三层（东）房屋拟引入社会信誉好、有实力的企业进行投资改造和合作经营。

1、该项目位于镇江市中山西路206号第三层（东）（所在的该栋建筑共七层，项目处于第三层），建筑面积996.24平方米。

2、项目定位和经营要求：办公、住宿、餐饮、茶社、商场、培训等合法经营的项目。

3、设计改造的基本要求：在不破坏建筑物主体结构的前提下，由中标人自行设计、改造、装修，装修期为三个月。房屋内现存所有物品的清理工作由中标人负责，费用自理。

4、设备配置：所有经营所需设备、设施由中标人配置、安装，所产生水电气施工、消防验收、排污、办理各类证照等所有费用全部由其自行承担，招标人配合中标人办理消防验收等手续，合作经营期内和期满结束后中标人不得以任何理由向招标人提出任何费用补偿要求。

5、中标人在每个合同年度首月一次性缴清本合同年度管理费用。

6、根据有关规定合作经营合同期限为五年，经营期满后重新招标，原经营者若投标在同等条件下优先。

7、中标人对项目装修改造结束后、营业前，招标人委托第三方评估机构对中标人针对建筑物改造、装修、装饰的部分进行评估，评估费用由中标人承担。中标人对建筑物改造、装修、装饰工程的投资根据第三方评估机构评估的金额按照十年平均折旧。在五年经营期满后的新一轮招标文件中标明，由新中标人对原经营者未折旧完的部分进行合理补偿。

**三、投标人资格要求**

1、具有独立的法人资格，能独立承担民事责任。

2、具有与经营业态相符的企业法人营业执照、组织机构代码证、税务登记证（或三证合一）、特种行业经营许可证、公共场所卫生许可证、食品经营许可证（或两证合一）。企业注册资本在人民币10万元以上，并在江苏省内有实际经营或管理的同类实体。

3、投标人必须是企业法人，本招标项目不接受以个人名义、联合体投标。

4、投标人须提供无违法违纪行为的承诺书。

**四、投标人须知**

1、中标候选人由评标小组确定。

2、本次招标采用综合评分法，投标报价不作为中标的唯一条件；未能中标的单位，本校对其原因不作专门解释。

3、投标人应缴纳投标保证金人民币伍仟元整，并承担编制投标文件与递交投标文件的一切费用。

4、投标人对招标文件要求以外的自行处置措施及费用，不能作为招标文件的附加条件。

5、招标人对于未中标的投标人不做任何经济补偿，所有投标纸质材料一律不再退还。

6、装修进场时间、开业时间均以招标人书面通知为准。

7、中标人经营要求：

（1）投标人必须合法经营，遵守国家各项法律法规，遵守项目所在地政府各项规章制度的有关规定，并服从学校管理部门的统一领导和管理。

（2）投标人独立承担经营活动中所产生的债权、债务，独立承担工商、物价、税收、劳动、安全等方面的法律责任。

（3）中标人必须按照“项目描述”中的要求对项目进行改造和经营，不得利用学校资产违法违规经营。在合作期内一旦发现中标人的此种行为，招标人有权取消其合作资格，不退还其履约保证金，不对其投资做任何形式的补偿，并保留追究其法律责任的一切权利。

（4）项目工作人员由中标人自行招聘安排。工作人员体检、劳动、保险、伤残疾病等费用均由中标人负责，因经营管理不善造成食物中毒，及其他人身伤害事故的，建筑物及附属物受损坏的，由中标人负全部责任。

（5）项目室内外安全、卫生等均属中标人管理范围，如果是从事餐厅、旅馆等服务行业，餐厅的卫生防疫、住宿就餐环境等必须达到省、市、区、行业制定的旅馆业卫生标准。

（6）项目经营所需水、电、气、上网费、有线电视费等费用由中标人自理，收费标准按市场价格执行。

（7）中标人需缴纳五万元履约保证金，主要用于经营者违反有关法律法规或违反校内外有关管理条例或没有按经营要求至合作期满，或合作期内不正常营业而造成的各种损失的补偿等。中标人在合作期内若无上述现象，合同期满后，其履约保证金无息退还。

8、中标人独立承担在对项目装修改造时施工人员和其他人员人身、财产的安全保卫职责，如发生意外，全部责任由中标人负责。

9、有不良投标或经营记录的投标人，招标人有权取消其投标资格。

**五、招标文件**

1、招标文件的组成：招标文件由投标人资质要求、项目描述、投标人须知、图纸及说明、评标办法、合同主要条款（参考格式）、投标函（参考格式）及报价表、资质审核索引表、评分索引表等资料组成，投标人必须按照此文件要求规范编制和投递投标文件，否则将有可能导致投标文件被拒绝。投标人被视为熟悉项目所在地的有关情况，包括涉及本项目的法律、法规、行业规范、以及自然环境、气候条件、公共设施等，本招标文件不再对此进行描述。

2、招标文件的澄清：投标人如对招标文件有疑义，可以在开标前五天内以信函、传真等书面方式通知到招标人，招标人以书面的方式予以答复，必要时将答复内容分发给其他投标人。

3、投标报价的说明：

（1）投标报价：投标人应认真阅读本招标文件“项目描述”的内容，按要求一次性报出支付给招标人的年度管理费、投资预算，除此以外的其他一切投资费用由投标人自理，招标人不再另付其他任何费用。

（2）请在招标文件提供的“报价表”上，直接以人民币填写报价，由投标单位法人或法人授权代表签名并加盖公章，并将“报价表”装订在投标文件的首页，请勿另行制表。

**六、评标办法**

南京财经大学组织成立由校内外专家组成的评审小组对本招标项目进行综合评审。

1、投标文件的审查

（1）投标人的资质、资信、经营能力、业绩等是否满足招标文件的要求（详见附件二）。

（2）投标文件在出现非实质性错误情况下，按下列原则处理：文字与图表不符时以文字为准；正本与副本不符时以正本为准；金额大写与小写不符时以大写为准。

（3）评标小组可以对投标文件中含义不清楚或记算明显有错的投标人进行询标，但投标人不得修改文件实质性内容或超越询问范围答复。

2、废标的判定：

有下列情况之一判为废标：

（1）以他人名义投标、串标、投标资料弄虚作假或对招标人行贿。

（2）投标人资格不符合国家有关规定和招标文件要求。

（3）恶意竞价或有重大漏项。

（4）对招标文件规定的实质性要求和条件未能作出响应。

（5）投标人所报的管理费低于招标文件中标明的基准管理费。

（6）投标文件未经法人签署或加盖企业印章。

（7）附有招标人不可接受的条件。

（8）投标人未到现场勘察，或到现场勘察但未在签到表上签字的。

3、评定中标候选人

评标小组有权要求考察投标人现有的经营实体，并按照招标文件要求进行综合评议打分，按得分从高到低排序，得分最高的为第一中标人。

评分规则：

（1）经营业绩（20分）。投标人现有业务经营的实际状况，需提供表明其在资金、资产、人员等方面经营业绩的材料，包括但不限于已履约的合同、年度审计报告、资产负债表、利润表、现金流量表、缴纳税收、社会保险的情况等材料。经营业绩优秀的得16-20分，良好的得10-15分，一般或较差的得0-9分。

（2）项目投资（20分）。投标人对该项目的投资预算，需提供项目可行性研究报告、投资预算总额和清单。有详细的可行性研究报告，科学、合理的投资预算的得16-20分，良好的得10-15分，一般或较差的得0-9分。

（3）设计方案（20分）。投标人对该项目的规划设计方案，需提供设计要点及相关说明、设计效果图和平面布置图、装修方案等材料。有自己独特的主题文化和风格，功能结构设计齐全、合理的得16-20分，良好的得10-15分，一般或较差的得0-9分。

（4）经营方案（10分）。投标人对该项目的经营思路、经营方法和经营团队，优秀的得8-10分，良好的得5-7分，一般或较差的得0-4分。

（5）管理费（30分）。基准管理费为4万元/年，得20分，每增加0.1万元加1分，最高得分为30分。

**七、投标文件**

1、投标文件组成

（1）投标函及报价表：投标人对招标文件的响应程度及投标报价表（见附件一）。

（2）资质审核、评分索引表：表格中针对招标文件中评分标准的评分项，投标人依次列明与资质审核、评分项相对应的投标文件页码（见附件二和附件三）。

（3）投标人资格证明：法人证明、法人授权书、被委托人身份证明、企业资质证书、企业营业执照、特种行业经营许可证、组织机构代码证、税务登记证（提供复印件，原件备查）。

（4）投标人的经营业绩（须提供合同或中标通知书、年度审计报告、资产负债表、利润表、现金流量表、缴纳税收、社会保险的情况等材料）、其它资料（如获奖情况等）。

（5）项目可行性研究报告、投资预算总额和详细的投资预算清单（分项列表）。

（6）设计方案，包括标人对该项目的规划设计方案，设计要点及相关说明、设计效果图或平面效果图、装修方案等材料。

（7）经营方案，包括投标人对该项目的经营思路和经营方法等。

2、投标文件要求

（1）投标文件应打印，不得有加行、涂改。法定代表人亲自签署并加盖单位公章和法定代表人印鉴。

（2）投标人应将投标文件一式五份（正本一份、副本四份），投标人应将投标文件的正、副本密封在一个外层包封中，外层包封应写明项目名称、招标编号、投标人名称、地址和联系方式，法定代表人签字并加盖法定代表人印鉴和投标人公章，注明开标前不得开封，包封的粘缝全都用封签密封并加盖单位公章和法定代表人名章。

（3）投标文件应在规定的时间内送达招标人指定地点。

**八、中标公示**

招标人将在本校网站上发布中标公示。中标人应在中标公示期满之日起15个工作日内与招标人签订合作经营正式合同，逾期视为中标人自动放弃。

**九、合同主要条款及格式**

**合 同**

**（参考格式）**

**甲方：南京财经大学**

**乙方：**

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国招标投标法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等诚实信用的原则，甲方委托乙方承担南京财经大学镇江市中山西路206号第三层（东）房屋合作经营管理服务，双方经协商一致订立本协议。

**第一条、本合同签订依据**

满足《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国招标投标法》；

满足最新国家相关标准要求。

**第二条、合同项目名称**

本合同的项目名称为：镇江市中山西路206号第三层（东）房屋合作经营。

**第三条、合同履行时间、履行地点**

**履行时间**：中标人在接到招标人发出的进场通知书后，三个月内完成项目装饰改造、设备安装调试及验收工作； 年 月 日开门营业。

**履行地点**：镇江市中山西路206号第三层（东）

**第四条乙方工作内容**

1. **工作内容：**
2. **价格明细**

**第五条、甲方需要承担的工作**

1. 甲方需向乙方有偿提供经营场地及通水、电等。

**第六条、合同形式、付款方式**

1. 本合同采用总价包干逐年支付，管理总价：人民币 万元整（￥ ）。
2. 付款方式：

**每个合同年度首月一次性缴清本合同年度管理费用。**

**第七条双方责任**

**甲方责任：**

**乙方责任：**

**第八条违约责任**

**第九条合同生效及其他**

1、本合同相关通知须以挂号信或特快专递方式寄出。通讯地址的变更需以书面形式通知合同他方，否则不产生变更效力。

2、双方同意若在合同执行期内有变动或变更，双方另行协商签订补充协议。

3、解决合同纠纷方式：甲乙双方协商解决，如协商不成，可将争议交由甲方所在地人民法院裁决。

4、本合同自双方当事人签字盖章之日起发生法律效力。

5、本合同双方签字盖章即生效，一式捌份，甲、乙双方各执肆份。

以下无正文

|  |  |
| --- | --- |
| 甲方：（公章） | 乙方：（公章） |
| 法定通邮地址： | 法定通邮地址： |
| 法定代表人： | 法定代表人： |
| 委托代理人： | 委托代理人： |
| 联系电话： | 联系电话： |
| 开户银行： | 开户银行： |
| 日期： | 日期： |

 南京财经大学招投标中心

 2016年 月 日

**附件一**

**投 标 函**

南京财经大学招投标中心：

根据贵方招标项目的 号招标文件，正式授权 (姓名和职务）代表 （投标单位的名称），提交投标文件正本**一**份，副本**四**份。

签字人兹宣布同意如下事项：

1.按招标文件规定投标项目编号为 的合作经营。

2.缴纳管理费为 万元人民币/年（￥ /年）。

 3.装饰改造投资预算总价为： 万元。

 4.我们完全理解贵方不一定要接受最高报价的投标或收到的任何投标。

5.我们已查勘现场并知晓建筑物及周边的情形，我们已详细审核全部招标文件及其有效补充文件，知道必须放弃提出含糊不清或误解的问题的权利。

6.我方愿意向招标人提供与本次招标相关的资料，并对其真实性、合法性、有效性负责。

7.我方将严格履行本投标文件中的全部承诺和责任，并遵守招标文件中对投标人的所有规定。

 8.我们同意从规定的开标日期起遵循本投标书，并在规定的投标有效期期满之前均具有约束力。

 9.如果在开标后规定的投标有效期内撤回投标，我们的投标保证金可被贵方没收。

 10.同意向贵方提供贵方可能另外要求的与投标有关的任何证据或资料。

11.一旦我方中标，我们承诺将在签订合同之后收到甲方进场通知书后的 天内完成装饰改造、设备安装调试并完成验收，开门营业。并按招标文件的规定履行合同责任和义务。

 12.与本投标有关的正式通讯地址为：

地址：

邮编： 电话： 传真：

投标单位法人代表姓名（签字）：

投标单位名称（公章）：

日期： 年 月 日

**投标报价表**

|  |
| --- |
| **招标文件编号：** |
| **项目名称：南京财经大学经营性公有房产合作经营项目** |
| 报价项目 | 投标报价 |
| 管理费报价（年）（基准年度管理费4万元） |  年/万元 |
| 装修改造投资总预算（详细清单另附） |  万元 |
|  |

投标单位（公章）：

法定代表人或授权代表签字：

 日期： 年 月 日

**附件二：**

**资质审核索引表**

|  |  |
| --- | --- |
| 资质要求项目 | 所在页码 |
| 1、有与所申报经营业态相符的企业法人营业执照、组织机构代码证、税务登记证（或三证合一）（加盖公司公章） |  |
| 2、特种行业经营许可证（加盖公司公章） |  |
| 3、公共场所卫生许可证、食品经营许可证（或两证合一）。（加盖公司公章） |  |
| 4、企业注册资本在人民币10万元以上的证明材料 |  |
| 5、投标主体认定情况（不接受联合体或自然人投标） |  |
| 6、无违法违纪行为的承诺书 |  |
| 7、法定代表人授权书盖章或签字（签名并加盖公司公章） |  |
| 8、投标保证金缴纳情况 |  |

备注：以上的资格/资质证书均须在有效期内；要求提供的复印件均须加盖公司公章。

**附件三：**

**评分索引表**

|  |  |
| --- | --- |
| 评分项 | 所在页码 |
| （1）经营业绩。投标人现有相关业态经营的实际状况，需提供表明其在资金、资产、人员等方面经营业绩的材料，包括但不限于已履约的合同、年度审计报告、资产负债表、利润表、现金流量表、缴纳税收、社会保险的情况等材料。 |  |
| （2）项目投资。投标人对该项目的投资预算，需提供项目可行性研究报告、投资预算总额和清单。 |  |
| （3）设计方案。投标人对该项目的规划设计方案，需提供设计要点及相关说明、设计效果图和平面布置图、装修方案等材料。 |  |
| （4）经营方案。投标人对该项目的经营思路、经营方法和经营团队。 |  |

**附件四：**

**南京财经大学经营性公有房产合作经营项目**

**现场勘察表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **公司名称** | **现场勘察人** | **联系方式** | **备注** |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

**附件五：**

**回 执**

请有意参与我校经营性公有房产合作经营项目（招标编号：NCZB20161219-服务 62）的投标单位在收到招标文件后填写以下回执并加盖公章，于2016年1月5日前传真至025-86718579报名，以便我校安排下一步工作。

公司名称（加盖公章）： 年 月 日

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 联系人 | 电话 | 手机 | 资质条件是否满足 | 是否参与投标 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |