



南通师范高等专科学校
Nantong Normal College

南通师范高等专科学校
崇川校区“品牌超市进校园”
招租项目

比选文件

项目编号: TSGZCG2025015

南通师范高等专科学校

二〇二五年八月

地址: 南通市经济技术开发区育贤路2号 邮政编码: 226010

目 录

第一部分 比选公告

第二部分 比选须知

第三部分 项目需求说明

第四部分 开标和评标

第五部分 合同签订与验收付款

第六部分 质询提出和处理

第七部分 比选响应文件组成

第一部分 比选公告

南通师范高等专科学校崇川校区“品牌超市进校园”招租项目的潜在投标商应在南通师范高等专科学校官网、南通市教育局网获取招租文件，并于2025年8月19日9点00分（北京时间）前提交响应文件。

一、项目基本情况：

1. 项目名称：南通师范高等专科学校崇川校区“品牌超市进校园”招租项目

2. 项目编号：TSGZCG2025015

3. 项目地点：崇川校区教育超市位于南通市崇川区城山路24号。

4. 营业面积与参考底价：崇川校区教育超市约59平方米，参考底价7.09万。

5. 经营范围：日用百货、文化用品、预包装食品（烟酒、自制食品及不适宜进入校园的商品除外）。

6. 服务对象：本校师生员工。

7. 设施设备：投标商自行提供铺货设备，每个标段根据经营需要自配可以打印售货小票的收银机（必备）。学校提供校园卡机一台，供师生刷一卡通校园卡消费时使用，提供经营所需的水电供应，学校按照市场价按实收取水电费。

8. 合同期限：一年（两学期，2025年9月至2026年7月）。

9. 招租项目非政府采购项目，不执行政府采购相关法律法规。

10. 项目风险告知：

投标商在投标时应对学校经营环境做充分了解，对经营中可能存在的确定性和风险要有充分理解。主要风险有以下几条：

（1）崇川校区在校生约800人左右。根据学校招生计划和专业布局设置，该校区学生人数会有变少的可能；不同学期部分年级学生外出实习、实训，在校学生人数会减少。

（2）学生创业机构有可能会设立相关的经营项目满足教学实训的需要（可能与学校教育超市经营项目相同或相近）。

(3) 网络电商的发展可能影响学生购物习惯和方式。

(4) 邻近学校的周边市场发生变化，会造成学生外出消费。

(5) 上级无特殊要求，校园不实施封闭管理，师生可以根据学校规定自由进出校园；如遇不可抗力因素，学校将按照国家、省市有关要求调整教学计划或教学方式。

招租人不对以上几条可能出现的校内及周边市场变化做出任何承诺，不会因此给予乙方优惠减免政策。乙方若以此为借口不服从管理或进行违规经营，招租人将按合同相关规定给予处罚或终止合同。

二、投标商资格要求

1. 满足基本要求：具有独立承担民事责任的能力；具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；参加本次招租活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录。

2. 本项目的其他必备资格要求：

(1) 投标商具有独立的法人资格，有效的营业执照，具备本项目营业范围；

(2) 投标商具有有效的《食品经营许可证》；

(3) 投标商授权的代理人须为投标商的正式员工；

(4) 未被“信用中国”等网站列入失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重失信行为记录名单。

3. 不接受的情形

(1) 不接受联合体参与；

(2) 不接受单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位参与同一招租项目相同标段同时投标，一经发现，将视同围标处理；

(3) 不接受兼有直系亲属及配偶以不同实体形式参与同一招租项目相同标段同时投标，一经发现，将视同围标处理；

(4) 不接受以他人名义参与投标；

(5) 原在南通师范高等专科学校崇川校区超市服务的供应商不得参与本

次招租投标。

请各投标人认真对照资格条件，以上有关资质证明均需在招租文件中提供，如不符合要求的，无意或故意参与报名所产生的一切后果由投标人自行承担。

三、比选公告期限

自比选公告在“南通教育网”“南通师范高等专科学校官网”发布之日起5个工作日。

四、比选保证金：

1. 投标人参加本次招租请交纳参与保证金（银行汇票或汇款方式，不接受现金与个人汇款）：伍万元（¥50000 元）

汇入单位：南通市财政局

账号：1111820109000058268

开户行：工行青年路支行

备注：通师高专崇川校区超市项目

汇款单位须与报名参与单位名称一致，否则将作为废标处理，退款时汇至原账户。银行汇票或汇款方式，请备注：通师高专崇川校区超市项目。投标人尽可能使用银行汇票，使用汇款方式退款周期较长。

2. 未按规定时间、数额、形式交纳参与保证金的，不具备比选资格。

3. 成交人的参与保证金转为履约保证金。

成交投标人的参与保证金转为履约保证金，履约保证金在考核及质保期满后按实退还。

4. 未成交的参与保证金在招租结束后予以无息退还。

五、履约保证金：

1. 崇川校区超市履约保证金伍万元。

2. 履约保证金有效期为甲乙双方最终验收后1个月内。到期后，甲方向乙方无息退还。

3. 如乙方未能履行、或未能完全履行合同规定的义务，甲方有权从履约保证金中取得补偿。履约保证金扣除甲方应得的补偿后的余额在合同期满后

无息退还乙方。

六、招租文件的获取，开标时间、地点

1. 获取招租文件：

时间：2025 年 8 月 7 日至 2025 年 8 月 12 日；

地点：南通师范高等专科学校官网、南通市教育局网

方式：自行下载。

2. 响应文件提交：

截止时间：2025 年 8 月 19 日 9 点 00 分（北京时间）。

地点：南通市开发区育贤路 2 号南通师范高等专科学校时孙楼 105 会议室，如有变动另行通知。

3. 开启

时间：2025 年 8 月 19 日 9 点 00 分（北京时间）。

地点：南通市开发区育贤路 2 号南通师范高等专科学校时孙楼 105 会议室。

七、其他补充事宜

请投标商持续关注相关网站可能发布的补充和答疑文件等信息。如没有及时获悉相关变化而引起的后果由投标商自负。

八、现场勘察信息

1. 现场踏勘联系人：程老师，联系电话：13606273196。

2. 根据自身需要，投标商可在响应文件递交之日前对有关现场和周围环境进行勘察，以获取编制响应文件和签署合同所需的信息。勘察现场所发生的费用由投标商自己承担。

3. 招租人向投标商提供的有关现场的资料和数据，是招租人的现有资料。招租人对投标商由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

4. 经招租人允许，投标商可为勘察目的进入招租人的项目现场，但投标商不得因此使招租人承担有关的责任和蒙受损失。投标商应承担勘察现场的责任和风险。

5. 投标商应认真踏勘现场。在现场勘察时，熟悉现场及周围交通道路等

情况，以获得一切可能影响其响应的直接资料。投标商成交后，不得以不完全了解现场情况为理由而向招租人提出任何索赔的要求，对此招租人不承担任何责任并将不作任何答复与考虑。

九、凡对本次招租提出询问，请按以下方式联系。

1. 项目需求人：丁老师，电话：18061805598；
2. 招租联系人：姜老师，电话：18061805928。

第二部分 比选须知

一、招租文件由招租人解释。

1. 投标商获取比选文件后，应仔细检查比选文件的所有内容，如有内容或页码残缺、资格要求和技术参数含有倾向性或排他性等表述的，请以书面形式提出询问或疑问，未在规定时间内提出询问或疑问的，视同投标商理解并接受本比选文件所有内容，并由此引起的损失自负。投标商不得在响应结束后针对比选文件所有内容提出质询事项。非书面形式的不作为日后质询提出的依据。

2. 投标商应认真审阅比选文件中所有的事项、格式、条款和规范要求等，如果投标商没有按照比选文件要求提交比选响应文件，或者比选响应文件没有对比选文件做出实质性响应，其比选将被拒绝，投标商自行承担责任。

二、招租文件的澄清、修改、答疑

1. 招租人有权对发出的比选文件进行必要的澄清或修改。澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，招租人应当在提交首次响应文件截止时间至少 5 日前，公告通知所有潜在供应商；不足 5 日的，招租人应当顺延提交首次响应文件截止时间。

2. 招租人对比选文件的澄清、修改将构成比选文件的一部分，对投标商具有约束力。

3. 招租人在发布比选公告后，除因重大变故招租任务取消情况外，不得擅自终止比选活动。

4. 投标商由于对比选文件的任何推论和误解以及招租人对有关问题的口头解释所造成的后果，均由投标商自负。

5. 招租人视情组织答疑会。

三、比选报价

1. 本项目不接受任何有选择的报价。

2. 比选报价均以人民币为报价的货币单位。

3. 报价表必须加盖投标商公章且必须经法定代表人或被委托授权人签署。

4. 比选报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：

(1)比选响应文件中报价表内容与比选响应文件技术响应中内容明细不一致的，以报价表为准。

(2)比选响应文件中涉及大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准。

(3)单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以报价表（投标报价总表）的总价为准，并修改单价。

(4)总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准。

同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价应当由投标商的法定代表人或其授权的代表签字确认后产生约束力，投标商不确认的，其投标无效。

5. 投标商应详细阅读比选文件的全部内容，根据招租项目需求，准确制定相关工作方案等，必须对本招租项目进行报价，如有漏项，视同对本项目的优惠。不按比选文件的要求提供响应文件，导致报价无效，按无效标处理。

四、比选响应文件的编写、份数和签署

1. 投标商按第六部分“比选响应文件组成”编写比选响应文件。比选响应文件规格幅面 A4 纸（图纸等除外）；正文使用仿宋体四号字；按照招租文件所规定的内容顺序，统一编制目录，逐页编码，由于编排混乱导致比选响应文件被误读或查找不到，其责任应当由投标商承担；牢固装订成册，不允许使用活页夹、拉杆夹、文件夹、塑料方便式书脊（插入式或穿孔式）装订；比选响应文件不得行间插字、涂改、增删，如修补错漏处，须经比选响应文件签署人签字并加盖公章。

2. 比选响应文件（资格审查文件、商务技术文件、价格标），明确标注投标商全称、“正本”、“副本”字样。**正本份数：1 份，副本份数：2 份。**

3. 比选响应文件正本须打印并由投标商法定代表人或授权人签字并加盖单位印章。副本可复印，但须加盖单位印章。

五、比选响应文件的密封及标记

1. 投标商应将资格审查证明材料正本、副本合并密封，统一装在一个密封袋内。

2. 投标商应将商务技术标资料正本、副本及图纸类等（如需提供图纸等其它资料的话）合并密封，统一装在一个密封袋或密封箱内（如有 A3 大小的

图纸类，可单独密封）。

3. 价格标须单独密封，不得出现于比选响应文件其他部分中。

4. 密封后比选响应文件（资格审查文件、商务技术文件、价格标）封面分别标明招租文件项目名称、项目编号、边缝处加盖单位骑缝章或骑缝签字，并注明于开标前不得启封。

5. 招租人将拒绝接收未按照招租文件要求密封的比选响应文件。

六、比选响应文件的递交时间

比选响应文件必须在规定的接收截止时间前送达招租人。招租人将拒绝接收在比选截止时间后递交的比选响应文件。

七、相关费用

1. 投标商承担参与比选可能发生的全部费用，招租人在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。

2. 本项目评委费由招租人支付。

第三部分 项目需求说明

一、项目基本情况：

1. 项目名称：南通师范高等专科学校崇川校区“品牌超市进校园”招租项目

2. 项目编号：TSGZCG2025015

3. 项目地点：崇川校区教育超市位于南通市崇川区城山路 24 号。

4. 营业面积与参考底价：崇川校区教育超市约 59 平方米，参考底价 7.09 万。

5. 经营范围：日用百货、文化用品、预包装食品（烟酒、自制食品及不适宜进入校园的商品除外）。

6. 服务对象：本校师生员工。

7. 设施设备：投标商自行提供铺货设备，每个标段根据经营需要自配可以打印售货小票的收银机（必备）。学校提供校园卡机一台，供师生刷一卡通校园卡消费时使用，提供经营所需的水电供应，学校根据供应单位结算价按实收取水电费。

8. 合同期限：一年（两学期，2025 年 9 月至 2026 年 7 月）。合同期内如寒假期间该校区有重大调整，校方有权提前合同终止，合同期按一学期计算，退还一半租金。供应商不得单方面提前终止合同。

9. 招租项目非政府采购项目，不执行政府采购相关法律法规。

10. 项目风险告知：

投标商在投标时应对学校经营环境做充分了解，对经营中可能存在的确定性和风险要有充分理解。主要风险有以下几条：

（1）崇川校区在校生约 800 人左右。根据学校招生计划和专业布局设置，该校区学生人数会有变少的可能；春季学期部分年级学生外出实习、实训，在校学生人数会减少。

（2）学生创业机构有可能会设立相关的经营项目满足教学实训的需要（可能与学校教育超市经营项目相同或相近）。

（3）网络电商的发展可能影响学生购物习惯和方式。

(4) 邻近学校的周边市场发生变化，会造成学生外出消费。

(5) 上级无特殊要求，校园不实施封闭管理，师生可以根据学校规定自由进出校园；如遇不可抗力因素，学校将按照国家、省市有关要求调整教学计划或教学方式。

招租人不对以上几条可能出现的校内及周边市场变化做出任何承诺，不会因此给予乙方优惠减免政策。乙方若以此为借口不服从管理或进行违规经营，招租人将按合同相关规定给予处罚或终止合同。

二、经营服务要求：

1. 校园品牌超市门店与其校外门店形象统一，门店装修标准化，店内装潢有食品安全宣传内容。校园品牌超市设置公示牌，统一公示营业执照、食品经营许可证、食品安全管理制度、日常监督检查结果记录等内容。食品经营者持有营业执照、经营许可证照合法有效。校园品牌超市的所有商品门店无采购权，均由超市总部统一采购，总部统一配送。校园品牌超市商品销售统一消费结算，商品须明码标价，在校销售的商品价格不得高于超市总店及市内其他同等规模超市同类商品的价格。校园品牌超市与该品牌超市校外其他门店享受同一标准售后服务，依法保障学校师生消费权益。校园品牌超市投保学校食品安全责任险，强化食品安全风险防控。

2. 中标企业必须采用直营连锁店的模式在校内经营，不得采取加盟、转包、分包的形式。

3. 中标后入校承包经营校园超市，超市须为自营且为投标商分支机构，实行“十个统一”；直营自选超市实行电子消费，销售终端须与中标经营者总部进行连接，并与现有校园一卡通对接，建设费用自理。

4. 中标企业须提供本地化配送服务，具备相关能力。

5. 在经营过程中，如中标企业产品质量出现问题或争议，需由有关权威机构进行鉴定时，所需产品鉴定费等由中标企业负责。

6. 如中标企业超市发生安全事故时，在事故责任明确前，暂停超市营业；若明确为中标企业责任，则取消其经营资格。

7. 如果中标企业掺杂使假，销售假冒伪劣商品或无证、过期、有害商品，且造成严重后果的，招租人保留依据现行国家法律法规追究其他责任的权利。

8. 服务期内，若中标企业发生重大食品安全事故，或发生违法违规问题，被列入“信用中国”不诚信企业名单的，将取消中标企业经营资格。

9. 投标商中标后应服从学校管理、考核和监督，完成各项任务，费用自理。

10. 中标企业在签订合同前一次性缴清本期全部租金。水电费定期抄取，按实结算缴纳。

11. 中标企业必须在合同期满时腾空营业用房，将其交还学校。校方不协助处理其遗留设施及商品。

12. 中标企业为教育超市综合治理、安全（消防、食品）、卫生第一责任人，应当接受并服从学校后勤基建处等职能部门及上级有关部门的管理和督促。

13. 学校提供的相关设施（如房屋、水、电等）被损坏的（含设施的自然损坏），由中标企业负责维修。未经学校同意，不得更改有关设施或自行搭建建筑物。

14. 中标企业的驻校人员为经营方正式员工，签订正式劳动合同，并提供社保证明，中标后一个月之内交招租人核实备案，否则招租人有权随时终止合同，且不补偿任何经济损失，并由经营方承担违约和赔偿责任。

15. 中标企业不得在校内摆摊或流动销售各类商品。在经营活动中发生的经济纠纷，学校不承担任何经济责任。

16. 中标企业应遵纪守法，文明经营（超市不得经营学校明令禁止的商品，如烟酒、自制食品及不适宜进入校园的商品等）。中标企业必须自觉缴纳税款及有关规费，合法经营。发生违规、违法现象，性质严重的，学校有权单方面终止合同，并且不承担因终止合同而造成的任何经济损失。

17. 按照招租要求、合同约定和现行国家标准、行业标准或企业标准对每一服务环节、安全标准的履约情况进行考核与验收。必要时，招租人有权邀请参加本项目的其他投标商或者第三方机构参与验收。参与验收的投标商或者第三方机构的意见作为验收书的参考资料一并存档。验收结束后，应当出具验收书，列明各项服务的考核验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。

18. 本项目中规定的条款如有与上级有关文件相抵触的，以上级文件规定为准。

三、经营期限及租金的缴纳方式

（一）经营期限

经营期限一年（2025 年 8 月至 2026 年 7 月）。

（二）租金缴纳方式

投标商中标的价格即为一年的租金，租金须在经营合同签署前一次性缴清，凭学校财务部门开具的收款凭证再进行合同签署。

第四部分 开标和评标

一、招租人组织开标。

投标商的法定代表人或授权人须持有效身份证参加比选。

二、评委会由有关专家和招租人代表组成，按照公平、公正、择优的原则进行独立评标。

由招租人代表对投标商资格性、符合性审查，对未通过审查的投标商，应现场告知原因。评委会对合格投标商的比选响应文件进行评审。

（一）评审内容

1. 比选资格是否符合；
2. 比选响应文件是否完整；
3. 比选响应文件是否恰当地签署；
4. 是否作出实质性响应（是否有实质性响应，只根据比选响应文件本身，而不寻求外部证据）；
5. 是否有计算错误。

（二）相应的规定

1. 如果单价汇总金额与总价金额有出入，以单价金额计算结果为准；
2. 单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准；
3. 正本与副本有矛盾的，以正本为准；
4. 若文件大写表示的数据与数字表示的有差别，以大写表示的数据为准。

三、陈述、演示、答疑、澄清

如评委会认为有必要，投标商按评委会的要求作陈述、演示、答疑及澄清其比选内容。时间由评委会掌握。

重要澄清答复应是书面的，但不得对比选内容进行实质性修改。

四、出现下列情形之一的，作无效比选处理；

1. 未按照招租文件规定要求签署、盖章的；
2. 不具备招租文件中规定的资格要求的；
3. 报价低于招租文件中规定的底价的；
4. 比选响应文件含有招租人不能接受的附加条件的；
5. 不符合招租文件中规定的其他实质性要求的。

五、出现下列情形之一的，作废标处理

1. 符合条件的投标商或者对比选文件作实质响应的分校区投标商不足 2 家的；

2. 出现影响招租公正的违法违规行为的；

3. 因重大变故，招租任务取消的。

上述均保留评委会认定可以确定为无效比选或废标的其他情况。

六、采用综合评分法。

分资格审查、商务技术标、价格标三部分评审，总分为 100 分。

评委在认真审阅比选文件的基础上，根据各比选响应文件的商务、技术部分的响应情况，对各评分项目进行评分，不得统一打分。

（一）投标商资格性、符合性审查

投标商资格性、符合性不合格的，其比选响应文件判定为无效比选文件。合格的，评委对其比选文件继续评审。

（二）评分标准与权重

本项目采用综合评分法，综合评分法是指响应文件满足招租文件全部实质性要求且按评审因素的量化指标评审得分最高的供应商为成交候选供应商的评审方法。总分为 100 分，其中商务技术分：70 分；报价分：30 分。商务技术分、报价分相加为总得分，每标段总得分最高的供应商为第一中标候选人，中标价为其第二轮投标报价。评标采取计分制，所有得分保留小数点后两位。

1. 商务技术标(70 分)

序号	评分因素	说明	分值
1	投标商承诺评价	(1) 实行电子消费，销售终端与中标经营者总部进行连接，并可与现有校园一卡通对接；中标后入校承包经营校园超市，超市须为自营且为投标商分支机构。提供上述承诺的：1.5 分；不能提供承诺的：0 分。 (2) 商品须明码标价，在校销售的商品价格不得高于超市总店及市内其他同等规模超市同类商品的价格；在校每月销售额及流水记录如实提交学校管理部门。提供上述承诺的：1.5 分；不能提供承诺的：0 分。	3
2	仓储能力、物流实力评价	(1) A：自有仓库：提供仓库产权证明扫描件，所有权人应为投标商或其配送商； B：租赁仓库：提供仓库产权证明扫描件、租赁合同扫描件以及任意一次缴纳租金的发票扫描件或银行转账记录	4

		<p>扫描件，且所有权人应为出租人，投标商或其配送商应为承租人。</p> <p>满足以上 A 或 B 任意一项要求：2 分（如提供配送商仓库的，还应提供投标商与配送商签订的合作协议扫描件，否则不予认定给分）；未按要求提供的得 0 分。</p> <p>（2）自有车辆：提供机动车行驶证扫描件（所有人应为投标单位或其配送商）及行驶证中车辆照片；</p> <p>租赁车辆：提供机动车行驶证扫描件（及行驶证中车辆照片）和租赁合同扫描件，所有权人应为出租人，投标单位或其配送商应为承租人；</p> <p>上述车辆全天 24 小时均可在我市合法行驶，且应为货车能够满足配送需求的机动车辆（如提供配送商车辆的，还应提供投标商与配送商签订的合作协议扫描件，否则不予认定给分），每提供 1 个合格的车辆证明材料得 1 分，最多 2 分；未按要求提供的得 0 分。</p>	
3	投标商业绩	<p>投标商在行政事业单位场所内进行超市经营的业绩，提供投标商与行政事业单位签订的超市经营合同扫描件，否则不予认定得分。</p> <p>每个合格的扫描件得 1 分，最多 3 分</p>	3
4	自营连锁超市数量评价	<p>提供投标商在江苏省内自营连锁超市营业执照扫描件，且为投标商在营的分公司（企业类型），并同时提供“国家企业信用信息公示系统”中信息查询截图，营业执照扫描件与截图中名称一致且注册日期早于 2025 年 7 月 31 日，否则不予认定加分。</p> <p>举例：xxx 公司 xxx 分公司（或店等），xxx 公司须与投标商名称一致。</p> <p>每个满足以上要求的自营连锁超市得 2 分，最多 30 分。</p>	30
5	整体服务方案评价	<p>（1）统一形象：优（方案合理、可行性和针对性强）得 3 分；较好（方案合理、可行性和针对性较强）得 2 分；一般（方案合理、可行性和针对性一般）得 1 分；未提供得 0 分。</p> <p>（2）统一公示：优（方案合理、可行性和针对性强）得 3 分；较好（方案合理、可行性和针对性较强）得 2 分；一般（方案合理、可行性和针对性一般）得 1 分；未提供得 0 分。</p> <p>（3）统一采购：优（方案合理、可行性和针对性强）得 3 分；较好（方案合理、可行性和针对性较强）得 2 分；一般（方案合理、可行性和针对性一般）得 1 分；未提供得 0 分。</p> <p>（4）统一配送：优（方案合理、可行性和针对性强）得 3 分；较好（方案合理、可行性和针对性较强）得 2 分；一般（方案合理、可行性和针对性一般）得 1 分；未提供得 0 分。</p> <p>（5）统一结算：优（方案合理、可行性和针对性强）得 3 分；较好（方案合理、可行性和针对性较强）得 2 分；一般（方案合理、可行性和针对性一般）得 1 分；未提供得 0 分。</p> <p>（6）统一价格：优（方案合理、可行性和针对性强）得 3 分；较好（方案合理、可行性和针对性较强）得 2 分；一般（方案合理、可行性和针对性一般）得 1 分；未提供得 0 分。</p>	30

	<p>(7) 统一货品：优（方案合理、可行性和针对性强）得 3 分；较好（方案合理、可行性和针对性较强）得 2 分；一般（方案合理、可行性和针对性一般）得 1 分；未提供得 0 分。</p> <p>(8) 统一管理：优（方案合理、可行性和针对性强）得 3 分；较好（方案合理、可行性和针对性较强）得 2 分；一般（方案合理、可行性和针对性一般）得 1 分；未提供得 0 分。</p> <p>(9) 统一服务：优（方案合理、可行性和针对性强）得 3 分；较好（方案合理、可行性和针对性较强）得 2 分；一般（方案合理、可行性和针对性一般）得 1 分；未提供得 0 分。</p> <p>(10) 统一投保：优（方案合理、可行性和针对性强）得 3 分；较好（方案合理、可行性和针对性较强）得 2 分；一般（方案合理、可行性和针对性一般）得 1 分；未提供得 0 分。</p>	
合计		70

2. 价格标(30 分)

计算方法：有效报价的最高价为评标基准价，其价格分为 30 分。其他供应商的价格分统一按照下列公式计算：投标报价得分=（有效投标报价/评标基准价）×30%×100（精确到小数点后两位）。

七、推荐中选服务单位

评委会按照各投标商的总得分，推荐最高得分者为中标候选人，中标价为其第二次投标报价。

若投标最高总得分有相同时，则按下列办法顺序确定：

- 1、若投标报价不同，则投标报价高者优先中标；
- 2、若投标报价相同，则采取招标人代表现场抽签的方式确定。

八、其他注意事项

1. 在比选、开标时间，投标商不得向评委询问情况，不得进行旨在影响评标结果的活动。

2. 评委会不得向投标商解释落标原因。

3. 在比选、评标过程中，如果投标商联合故意压低报价或出现其他不正当行为，招租人有权中止比选或招租。

4. 凡在比选、开标过程中，招租人已提示是否异议的事项，投标商当时没有提出异议的，事后投标商不得针对上述事项提出质询。

九、中标通知

中标结果在南通师范高等专科学校官网和南通市教育局网公示，公告期限为 1 个工作日。《中标通知书》一经发出，如招租单位改变中标结果，或

者中标的投标商放弃中标的，各自承担相应的法律责任。《中标通知书》是招租合同的组成部分。

第五部分 合同签订与验收付款

一、成交投标商和招租人在接到《成交通知书》后5日内按照招租文件确定的事项签订招租合同。所签合同不得对招租文件作实质性修改。招租人不得向成交投标商提出不合理的要求作为签订合同的条件，不得与成交投标商私下订立背离招租文件实质性内容的协议。

二、招租文件、成交人的响应文件及评审过程中有关书面澄清、承诺等均应作为合同附件，具有同等的法律效力。

三、成交人不得采取加盟、转包、分包的形式履行合同，否则，招租人有权终止合同，造成招租人损失的，成交人应承担相应赔偿责任。

四、招租人和成交人应相互配合，按招租合同约定积极组织本项目的实施，确保项目按时完成。

五、成交人履约到位后，应以书面形式向招租人提出验收申请。招租人接到申请后应及时组织验收。

六、招租人、成交人不按招租合同规定履约，出现违约情形，应当及时纠正或补偿，造成损失的，按合同约定追究违约责任；履约中发现有假冒、伪劣、走私产品、商业贿赂等违法情形的，应由招租人移交工商、质监、公安等行政执法部门依法查处。

七、按招租合同约定支付的项目合同价款。

附:合同样本

南通师范高等专科学校“品牌超市进校园”租赁合同

出租人（甲方）：南通师范高等专科学校

承租人（乙方）：

为更好地发挥我校教育超市“服务育人、管理育人”的综合功能，寻求校园管理的最优化，不断推进高校后勤社会化改革进程，调动社会力量参与学校服务与管理，经公开招租，甲方将_____校区教育超市出租给乙方经营，为明确双方权利和义务，特订立如下协议：

一、租赁经营期限

经营期限：一年（两学期，2025年9月至2026年7月）。合同期内如寒假期间该校区有重大调整，校方有权提前合同终止，合同期按一学期计算，退还一半租金。供应商不得单方面提前终止合同。

二、租赁金、履约保证金及交纳期限

租赁金_____元/期（¥_____）、履约保证金伍万元整（50000.00），共计_____元（¥_____），合同签订之前乙方应一次性交纳给甲方。

三、租赁经营范围

教育超市以日用百货、文化用品、预包装食品为主营业务，不得经营非包装食品、自制食品；不得向学生出售烟酒及假冒伪劣商品，严禁超范围经营。

四、结算与管理

1. 乙方自主经营、独立核算、自负盈亏。
2. 乙方必须严格服从甲方管理，甲方对乙方提出的合理要求，乙方应予以接受。
3. 乙方须自行到税务、市场监督管理局等部门申请注册登记，领取营业执照、食品经营许可证等有关证照，做到依法经营。乙方因证照不全而息业给甲方管理带来不便，视为违约，甲方有权单方面终止合同，由此造成的损失由乙方承担，甲方概不负责。
4. 经营期届满，乙方无违规、违纪、违法行为，并将营业用房及设施完好无损交还甲方，甲方将奖惩后剩余履约保证金退还给乙方，不计息。
5. 乙方自主用工，签订正式用工合同，缴纳社保。同时将用工合同、社保证明、身份证复印件、健康证复印件交甲方备案。乙方不得雇佣本校教职

员工及其家属（含离退休人员）参与教育超市管理与服务，乙方所雇佣人员不与甲方发生任何经济关系。

6. 乙方使用的水、电费由乙方支付，按月抄取，按实结算。水电费价格参照地方政府收费标准。

7. 乙方必须服从甲方管理，听从甲方主管部门的调度，严格遵守甲方作息时间并遵守甲方应急工作的有关规定，自觉接受甲方各部门及师生的管理与监督。

8. 乙方必须在规定场所内经营，不得在校园内私自设摊或流动销售各类商品，不得在经营场所门外搭建建筑物或设置影响校容校貌的物架，不得向学生出售甲方明令禁止商品，不得销售假冒伪劣商品。

9. 甲方选派相关同志为专职食品安全员、消防安全管理员，其有权对乙方的经营过程进行指导，乙方应无条件接受监督和检查。

10. 乙方须严格履行合同，依法规范经营。租赁期内不得擅自转包、变更经营者或超项目经营（超市不得经营自制食品，不得与食堂的经营项目冲突，经营中，如食堂与超市经营项目存在交叉，以甲方有关部门认定为准）。如有违反，甲方有权单方面终止租赁合同，由此造成的经济损失由乙方承担。

11. 乙方必须采用直营连锁店的模式在校内经营，实行“十个统一”，不得采取加盟、转包、分包的形式；直营连锁店实行电子消费，销售终端须与经营者总部进行连接，并与现有校园一卡通对接，建设费用自理。

12. 乙方在租赁期间应牢固树立诚信经营意识，为师生提供优质服务。乙方在校销售的商品价格不得高于超市总店及市内其他同等规模超市同类商品的价格。

13. 乙方销售的所有商品必须可出具销售小票，消费者凭票结算。

14. 乙方在租赁期内如有违纪、违章、违规，情节严重的甲方可单方面终止合同，由此造成的损失由乙方自负。

15. 甲方将另行制定由教师、学生参与的评价制度，定期对乙方的商品质量、经营秩序、服务态度、卫生状况等进行考评，考评结果直接与履约保证金挂钩，并将作为奖惩的重要依据。

16. 合同期届满，乙方必须于合同期届满后5日内腾空经营用房，并将其完好交还给甲方有关部门。甲方不协助处理乙方遗留设施及商品；逾期不撤离的，甲方将视为乙方放弃所有权，有权处理。

17. 如遇不可抗力事件或因经营不善带来的不良后果，均由乙方承担。

18. 甲、乙双方协商一致的甲方对乙方违纪、违章、违规处罚细则，合同期内双方必须严格执行。处罚权属于甲方，处罚所得归甲方所有，乙方拒不接受处罚，甲方有权中止合同。

五、卫生与安全

1. 乙方为超市安全、卫生第一责任人，全权负责超市食品、商品卫生安全和治安消防责任。乙方须服从上级有关部门和甲方在食品、商品卫生安全及治安消防方面的管理与监督。租赁期内如发生失窃、火灾、食物中毒等事故，乙方负完全责任。

2. 乙方须严格遵守《食品安全法》等法律法规。定期向甲方派驻的食品安全、消防安全管理员提供卫生记录和消防巡查记录。

六、违约责任

1. 甲、乙双方必须严格履行合同，如单方违约，违约方应承担相应的违约金 50000.00 元。因违约造成的损失超过违约金的，应全额赔偿对方损失。

2. 租赁期未满，单方欲终止合同的，须提前 1 个月以书面形式报告对方，对方接到报告须在 15 日内回复，双方取得一致的，费用结算日期以双方同意之日止。若无正当理由，单方终止合同的，若是乙方责任，除承担违约金 50000.00 外，剩余租赁期租赁金不予退还。

3. 因乙方原因被甲方终止或解除合同的，乙方不得参加甲方今后组织的招租活动。

七、设施设备

甲方提供经营场所房屋 1 间，面积约_____平方米，水、电到位，乙方验收后使用。乙方在租赁期内不得擅自改变房屋结构和用电线路，如确因经营需要，须征得甲方有关部门同意后方可实施。租赁期满，甲方对经营场所等进行验收，如有损坏，乙方须修复或赔偿。

八、争议解决

合同履行期间，甲乙双方如产生纠纷，双方应协商解决。协商未果的，可向南通市仲裁委员会申请仲裁；仲裁未果的，向甲方所在地人民法院提起诉讼。

九、合同终止

本合同租赁期满或双方协商而终止。

合同终止后，合同双方应承担原合同内所有规定之双方应履行而尚未执行完毕的义务与责任。

十、补充与变更

本合同可根据各方意见进行修改或补充，由此形成的补充合同，与本合同具有相同法律效力。

十一、生效条件及其它

1. 本协议自甲、乙双方签字并加盖公章之日起生效。

2. 本协议一式伍份，甲方执叁份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

合同经办人：

日期： 年 月 日

附件：

乙方违纪、违章、违规处罚细则 (扣除履约保证金细则)

1. 无证照经营（营业执照、食品经营许可证、卫生许可证），扣 2000 元。在学校规定时间内仍未办理的视为违约，甲方有权单方面终止合同，由此造成的损失由乙方承担，且不退还履约保证金；
2. 销售学校明令禁止的商品，每种扣 500 元并当场撤离教育超市；
3. 出售假冒伪劣商品，每种扣 1000 元；
4. 出售过期食品或变质食品，每种扣 1000 元；
5. 在校内私自设摊或流动销售各类商品，每次扣 500 元；
7. 与学生发生冲突（主要责任者），每次扣 400 元；
8. 不公平交易，恶性竞争，每次扣 400 元；
9. 用工不规范，工作人员无健康证的，每人次扣 300 元；
10. 经查实的私自抬高价格，学校将给予乙方所售商品价格的十倍金额处罚，罚金从履约保证金内扣除；同时，乙方退还十倍差价给消费者。
11. 不遵守学校作息时间或其它相关规定，每次扣 200 元；
12. 经营场所不卫生，物品摆放不整齐，每次扣 200 元；
13. 向学生赊销，每人次扣 200 元；
14. 乙方如对甲方的口头提醒置之不理，并有其它违规行为者，酌情扣除；
15. 当累计处罚金额达到 1 万元（包括 1 万元）时，视为违约，甲方有权单方面终止合同，由此造成的损失由乙方承担且不退还剩余的履约保证金。

第六部分 质询提出和处理

一、质询的提出

1、质询人必须是直接参加本次招租活动的当事人。

2、领取招租文件的投标商应根据第二部分“比选须知”中“第一款”“第1项”的约定提出询问。

3、提出质询时，必须坚持“谁主张，谁举证”、“实事求是”的原则，不能臆测。属于须由法定部门调查、侦查或先行作出相关认定的事项，质询人应当依法申请具有法定职权的部门查清、认定，并将相关结果提供给招租人。招租人不具有法定调查、认定权限。

4、对本次招租有质询的，实行实名制，不得进行虚假、恶意质询。质询人应在质询有效期内以书面形式提出《质询函》，《质询函》内容应包括质询事项、主要内容、事实依据、适应法规条款、佐证材料等。同时，质询人应保证其提出的质询内容及相关佐证材料的真实性及来源的合法性，并承担相应的法律责任。

对不能提供相关佐证材料的、涉及商业秘密的、非书面形式的、非送达的、匿名的《质询函》将不予受理。

相关佐证材料要具备客观性、关联性、合法性，无法查实的（如宣传册、媒体报道、猜测、推理等）不能作为佐证材料。

招租人不负责搜集相关佐证材料等工作。

二、《质询函》的受理和回复

1、《质询函》须由质询人的法定代表人或参加本次招租授权人送达招租人。

2、对符合提出质询要求的，招租人签收并出具《质询受理通知书》。在处理过程中，发现需要质询人进一步补充相关佐证材料的，请质询人在规定

的时间内提供，质询回复时间相应顺延。质询人不能按时提供相关佐证材料的，视同放弃质询。

3、对不符合提出质询要求的，出具《质询退回通知书》并提出相关补充材料要求，质询人未在规定的时间内提供补充佐证材料的，视同放弃质询。

4、招租人负责将质询人提出的质询相关材料提供给相关专家或评委审核，并将审核意见回复质询人。

必要时，可向被质询人转发《质询函》及相关佐证材料。被质询人应当在要求的时间内，以书面形式作出说明，并提交相关证据。被质询人在规定时间内，无正当理由未提交相关证据的，视同放弃说明权利，认可被质询事项。

5、因质询情况复杂，组织论证或审查时间较长的，招租人以书面形式通知质询人，可适当延长质询回复处理时间。

三、质询处理

1、**质询成立的处理。**招租人终止招租，并建议有关部门给相关当事人予以处理。

2、质询不成立的处理。

1) 质询人书面《申请撤回质询函》的，不作违约处理。

2) 质询人在规定的时间内不配合进行质询调查处理的，按自动撤回《质询函》处理。

3) 质询人不按《质询函》格式就提出质询的，作违约处理，视情列入不良投标商名单。

4) 质询人虽提供了相关佐证材料，但不能证明其质询成立的，招租人请质询人补充相关佐证材料，仍不能证明其质询成立的，作违约处理。招租人有权将质询人列入不良投标商名单。

5) 质询人不能提供相关佐证材料的，招租人已指出，质询人仍然坚持提出质询的，作违约处理。招租人有权将质询人列入不良投标商名单。

6) 对明显有违背事实的、经相关专家或评委认定无依据的、经其他投标商举证无依据的质询，作违约处理，招租人有权将质询人列入不良投标商名单；同时，对其中每一项不成立的质询给予质询人1年内禁入由招租人组织的招租活动的违约处理，依次类推；视情在学校相关媒体予以披露。

7) 质询人承担使用虚假材料或恶意方式质询的法律责任。

四、无佐证材料的举报作违约处理。投标商不得进行不提供相关佐证材料（含无法查实的如宣传册、媒体报道、猜测、推理等）向有关部门的举报，否则作违约处理。招租人有权对其在1至3年内禁入由招租人组织的招租活动的违约处理。

五、《质询函》、《质询回复函》，质询、举报不成立的等相关情况，视情在学校相关媒体予以披露。

第七部分 比选响应文件组成

比选响应文件由资格审查证明材料、商务技术标、价格标三部分组成。

一、资格审查证明材料（不能出现报价，一正两副，单独密封并牢固装订）：

1. 关于资格的响应函；

2. 法定代表人参加投标的，必须提供法定代表人身份证明及法定代表人本人身份证复印件；非法定代表人参加投标的，必须提供法定代表人签名或盖章的授权委托书及被授权人的身份证复印件（格式详见附件），正式用工合同复印件与缴纳的 2025 年 1-6 月份的社保证明；

3. 营业执照复印件；

4. 《食品经营许可证》复印件；

5. 提供无重大违法记录声明（格式详见下表），未被“信用中国”网站列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、招租严重失信行为记录名单，并提供网站截图。

二、商务技术标（不能出现报价；一正两副，单独密封牢固装订）：

1. 比选响应函；

2. 评审办法中涉及的事项，为方便比选评审，请投标商按比选评审办法中所涉及的事项顺序进行编制，可以补充相关材料。

三、价格响应文件，一正两副（单独密封并牢固装订），不得出现在其他响应文件中。

◆ 资格审查证明材料相关格式

1. 关于资格的响应函

南通师范高等专科学校：

我单位参加_____（项目名称），_____（项目编号）招租活动。针对以下规定做出如下声明：

1. 我单位具有独立承担民事责任的能力；
2. 我单位具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
3. 我单位具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
4. 我单位有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。

投标商全称：

公 章：

授 权 代 表：

日 期：

2. 法定代表人身份证明

单位名称：_____

地 址：_____

姓 名：_____性 别：_____年 龄：_____职 务：_____联 系 方
式：

系_____的法定代表人。为_____项目，签署上述招租申请文
件、进行合同谈判、签署合同和处理与之有关的一切事务。

特此证明

申请人：（盖章）_____

日 期：_____年_____月_____日

法定代表人身份证（正、反面）复印件（黏贴此处）

3. 授权委托书（如需）

南通师范高等专科学校：

本授权书宣告，在下面签字的_____以法定代表人身份代表本单位授权：
_____为本单位的合法授权代表，授权其在 _____项目比选活动中，以本单位的名义，并代表本人与你们进行比选、签署文件和处理一切与此事有关的事务。授权代表的一切行为均代表本单位，与本人的行为具有同等法律效力。本单位将承担授权代表行为的全部法律责任和后果。

本委托书限期自____年____月____日起至____年____月____日止。

授权代表无权转让委托权，特此委托。

投标商：_____（全称、盖章）

法定代表人姓名：

授权委托人：

联系方式：

日 期：

授权委托人身份证（正、反面）复印件（黏贴此处，原件备查）

4. 无重大违法记录声明

南通师范高等专科学校：

我公司郑重声明：参加本次招租活动前3年内，我公司在经营活动中有/没有因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。

在投标截止时间节点，没有被“信用中国”、“中国政府采购网”等网站列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。

法定代表人或授权委托人签字：

投标商名称（盖章）：

日期：

◆ 商务技术响应文件相关格式

1. 比选响应函（格式不得变动）

南通师范高等专科学校：

依据贵单位组织的（比选项目名称）项目比选的邀请，我方授权（姓名）
（职务）为全权代表参加该项目的比选工作，全权处理本次比选的有关事宜。
同时，我公司声明如下：

1. 同意并接受比选文件的各项要求，遵守比选文件中的各项规定，按比选文件的要求提供报价。

2. 我公司已经详细阅读了比选文件的全部内容，我方已完全清晰理解比选文件的要求，不存在任何含糊不清和误解之处，同意放弃对比选文件所表述的内容提出异议和质疑的权利。

3. 我公司已毫无保留地向贵方提供一切所需的证明材料。

4. 我公司承诺在本次比选响应中提供的一切文件，无论是原件还是复印件均真实有效，绝无任何虚假、伪造和夸大的成份。否则，愿承担相应的后果和法律责任。

5. 我公司尊重评委会所作的评定结果，同时清楚理解到报价最高不一定获得成交资格。

6. 一旦成交，我方将根据比选文件的规定，严格履行合同规定的责任和义务，并保证在比选文件中规定的时间期限内完成合同项目。

投标商名称（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：

日期：

◆ 价格标响应文件相关格式

“品牌超市进校园”招租项目报价表

项目名称：“品牌超市进校园”招租项目

项目编号：TSGZCG2025015

教育超市招租项目	崇川校区教育超市
第一次报价 (密封前填写)	大写： 小写¥ 元
第二次报价 (开标现场填写)	大写： 小写¥ 元 签字： 年 月 日

单位名称：（加盖公章）：

法定代表人或被授权人（签字）：

_____年__月__日

【特别提醒】

1. 资格证明材料和商务技术响应材料中 “正本” 或 “副本” 中，均不得含有报价表（报价单）内的任何项目价格，否则作无效投标处理。
2. 第二次报价将在开标现场填写。响应文件密封提交时只需填写第一轮报价，。
3. 为避免不正当竞争，第二次报价低于第一次密封报价的，采购方有权没收供应商的磋商保证金。