
湖州师范学院宾馆招租项目

竞争性磋商文件

采购项目：宾馆招租项目

采购编号：ZJXLHZ-HSY-201901

采购人：湖州师范学院资产经营有限公司

代理机构：浙江信镞建设工程咨询有限公司

时 间：二〇一九年五月

目录

| | |
|----------------------------|----|
| 竞争性磋商公告..... | 1 |
| 一.采购项目编号: | 1 |
| 二.采购组织类型: | 1 |
| 三.采购项目概况:..... | 1 |
| 四.磋商投标人资格要求: | 1 |
| 五.磋商文件发售时间、地址、方式、售价: | 1 |
| 六.磋商响应文件提交截止时间: | 2 |
| 七.磋商响应文件提交地址: | 2 |
| 八.磋商开始时间: | 2 |
| 九.磋商地址: | 2 |
| 十.磋商保证金及交付方式: | 2 |
| 十一.其他事项: | 2 |
| 十二.联系方式: | 3 |
| 第一章 投标人须知..... | 4 |
| 投标人须知前附表..... | 4 |
| 1 采购依据..... | 8 |
| 2 采购代理机构和采购人..... | 8 |
| 3 合格投标人资格要求..... | 8 |
| 4 磋商保证金..... | 9 |
| 5 磋商有效期..... | 9 |
| 6 磋商费用承担..... | 9 |
| 7 竞争性磋商文件的组成..... | 9 |
| 8 磋商响应文件的式样和签署..... | 10 |
| 9 磋商响应文件组成..... | 10 |
| 10 报价方式..... | 10 |
| 11 磋商响应文件的装订和递交..... | 10 |
| 12 竞争性磋商采购评审过程的保密性..... | 10 |
| 13.磋商响应文件的评审..... | 11 |
| 14 定标办法..... | 12 |
| 15 签订合同..... | 12 |
| 16 履约保证金..... | 12 |
| 17 竞争性磋商代理服务费..... | 12 |
| 18 售后服务考核..... | 12 |

| | |
|----------------------------|----|
| 第二章 采购项目简介..... | 15 |
| 1 采购项目简介..... | 15 |
| 2 采购项目一览表..... | 15 |
| 第三章 采购项目技术规范和服务要求..... | 16 |
| 1 相关法规、管理条例与技术标准、行业规范..... | 16 |
| 2 具体要求..... | 16 |
| 第四章 采购项目商务要求..... | 18 |
| 1 项目服务周期..... | 18 |
| 2 履约保证金及质量保证金..... | 18 |
| 3 付款方式..... | 18 |
| 第五章 合同格式..... | 19 |
| 第六章 磋商响应文件内容及格式..... | 27 |
| 1 投标人提交磋商响应文件须知..... | 27 |
| 2 磋商响应文件组成..... | 27 |
| 3 磋商响应文件编制格式及规范要求..... | 28 |
| 第七章 磋商办法..... | 38 |
| 1 总则..... | 38 |
| 2 评审组织..... | 38 |
| 3 评审程序..... | 38 |
| 4 审查内容..... | 38 |
| 5 无效标..... | 39 |
| 6 废标..... | 39 |
| 7.情形认定..... | 39 |
| 8 评审的内容..... | 39 |
| 9 评审方法及评审细则..... | 40 |
| 10 评审报告..... | 41 |
| 11 定标办法..... | 42 |

浙江信镞建设工程咨询有限公司关于湖州师范学院宾馆招租项目的 竞争性磋商公告

根据《湖州师范学院经营性用房委托经营和管理协议书》等规定，浙江信镞建设工程咨询有限公司受湖州师范学院资产经营有限公司委托，就宾馆招租项目进行竞争性磋商，欢迎国内合格的投标人前来磋商。

一. 采购项目编号： ZJXLHZ-HSY-201901

二. 采购组织类型： 自行采购委托代理

三. 采购项目概况：

| 序号 | 项目名称 | 建筑面积 (M ²) | 出租期限 | 年租金底价 (人民币) | 其他要求 |
|----|--------|----------------------------------|-------------------------------------|---------------|---|
| 1 | 宾馆招租项目 | 约 2412 M ² ，客房共 52 间。 | 2019 年 9 月 1 日至 2024 年 8 月 31 日(五年) | 72.0706 万元 /年 | 1. 本项目经营范围为宾馆，不得安排其他用途； 2. 其他要求详见招标需求。 3. 从第二年度起，年租金在前一年基础上递增 1%。 |

四. 磋商投标人资格要求：

- 1、具有独立法人资格或具有完全行为能力的自然人（年满 18 周岁）；
- 2、具有一定的经济实力或筹资能力，无任何不良记录和债务纠纷，具有良好的商业信誉以及健全的财务会计制度；
- 3、具有独立承担民事责任的能力；
- 4、遵守招标单位的各项规定及招标文件的各项约定；
- 5、参加此项招标活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- 6、本项目不接受联合体投标；
- 7、投标人单位负责人为湖州师范学院（湖州师范学院求真学院）的教职工、学生或者存在控股、管理关系的不得参加投标。

五. 磋商文件发售时间、地址、方式、售价：

1. 发售时间：2019 年 5 月 7 日至 2019 年 5 月 14 日(双休日及法定节假日除外)

上午：08：30-11:30；下午：14:00-17:00

2. 获取磋商文件地址：浙江信镞建设工程咨询有限公司（湖州市双子大厦 1604 室）

3. 获取磋商文件方式：现场售领**4. 磋商文件售价(元)：500/份（售后不退）**

六.磋商响应文件提交截止时间：2019年5月21日，14:00:00。

七.磋商响应文件提交地址：浙江信镭建设工程咨询有限公司（湖州市双子大厦1604室）

八.磋商开始时间：2019年5月21日，14:00:00。

九.磋商地址：浙江信镭建设工程咨询有限公司（湖州市双子大厦1604室）

十.磋商保证金及交付方式：

磋商保证金：人民币壹拾万元整

交付方式：：网银/银行转账（不接受以现金支票、现金及个人转账方式缴纳的保证金）

收款单位（户名）：浙江信镭建设工程咨询有限公司湖州分公司

开户银行：招商银行股份有限公司湖州分行

银行账号：572900615110905

十一.其他事项：

1. 投标人对磋商文件有异议的，应当在2019年5月15日下午17:00前以书面（含传真）形式一次性提出针对同一采购程序环节向采购代理机构提出质疑，否则采购人、采购代理机构有权拒绝第一次质疑以外其他所有质疑。采购人、采购代理机构将在规定的时间内统一进行澄清和修改，并书面（含传真）通知所有认购磋商文件的投标人。投标人未按规定要求提出的，则视同认可磋商文件，但法律法规及规范性文件有明确规定的除外。

2. 购买竞争性磋商文件时须提交的文件资料**投标人为企业的提供：**

1、有效的营业执照、税务登记证、组织机构代码证或“三证合一”的营业执照或“五证合一”的营业执照副本复印件；

2、法定代表人有效身份证明书原件、身份证复印件（法定代表人身份证原件核查）；或法定代表人授权委托书原件、身份证复印件、授权代理人身份证复印件（授权代理人身份证原件核查）；

3、提供自公告发布之后任意时间的“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）、“中国政府采购”（www.ccgp.gov.cn）；

4、投标人上年度的企业财务报告（资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表）；

5、投标人名称、地址、联系人、联系电话、传真、邮箱。

投标人为自然人的提供：

- 1、个人有效身份证复印件；
- 2、公安部门开具的无犯罪行为证明书；

注：报名时以上相关资料需装订成册，复印件均需加盖单位公章（自然人签字）。

3. 采购文件发售截止时间之后，不再受理报名。投标人如对采购文件有疑问，可以在采购文件规定的采购答疑时间前提出，逾期提出的，不予受理、答复。质疑人可以采取直接递交、传真或邮寄方式提交质疑书（一式三份以上）。以其他方式提出的质疑，被质疑人可不予接受、答复。采取邮寄方式送达质疑书的，以邮件注明的收件人实际收到邮件之日作为收到质疑的日期。采取传真方式送达质疑书的，质疑人应当取得被质疑人确认收到传真的意见，并及时将质疑书原件送达被质疑人。被质疑人可以实际收到原件之日作为收到质疑的日期。

4.本项目中已有 1292 平方米建成宾馆（学士宾馆，共 24 间客房）并于 2015 年营业，另 1120 平方米（28 间）闲置；本项目房产无房权证，成交人需自行办理好营业执照、消防许可证（具体情况根据现场结构调整）等证照合法经营；

5.在双方自愿的基础上，成交人需优先安排现有学士宾馆员工留在宾馆工作；

6.采购人不组织现场踏勘，投标人可自行前往踏勘。项目地址：学士路 13-14 幢（现学士宾馆及 2-3 层闲置房产）。

7.本次磋商有关信息刊登在

浙江省政府采购网

(<http://zjzfcg.gov.cn>)

十二.联系方式：

1、采购代理机构名称：浙江信镭建设工程咨询有限公司

业务咨询联系人：屠先生 联系电话：0572-2100030 传真：0572-2100030

2、采购人名称：湖州师范学院资产经营有限公司

联系人：陈女士 联系电话：0572-2321025 传真：0572-2322225

湖州师范学院资产经营有限公司

浙江信镭建设工程咨询有限公司

2019 年 5 月 7 日

第一章 投标人须知

投标人须知前附表

| 条款号 | 条款名称 | 编列内容 |
|-----|------------------|---|
| 1. | 采购人 | 名称：湖州师范学院资产经营有限公司 联系人：陈女士 联系电话：0572-2321025 |
| 2. | 采购代理机构 | 名称：浙江信镭建设工程咨询有限公司 地址：湖州市双子大厦 1604 室 联系人：屠先生 电话：0572-2100030 |
| 3. | 采购编号 | ZJXLHZ-HSY-201901 |
| 4. | 竞争性磋商项目 | 湖州师范学院宾馆招租项目采购 |
| 5. | 竞争性磋商文件 发售时间 | 详见竞争性磋商公告 |
| 6. | 竞争性磋商文件 发售价格 | 每本售价人民币 500 元整（售出后概不退还）， |
| 7. | 磋商响应文件提 交地点 | 浙江信镭建设工程咨询有限公司（湖州市双子大厦 1604 室） |
| 8. | 磋商响应文件提 交截止时间 | 详见竞争性磋商公告 |
| 9. | 磋商时间 | 详见竞争性磋商公告 |
| 10. | 磋商地点 | 浙江信镭建设工程咨询有限公司（湖州市双子大厦 1604 室） |
| 11. | 采购方式 | 竞争性磋商 |
| 12. | 采购程序 | 发布公告→合格投标人报名→磋商文件答疑→资格审查→符合性审查→磋商→修改磋商响应文件（调整需求及合同内容）→评审评分→宣布资信、技术总得分→宣布评审结果→定标→中标（成交）结果公告→发放中标成交通知书→签订合同 |
| 13. | 投标人资格条件 | 见竞争性磋商公告 |
| 14. | 采用（1）种方式 | （1）发布公告； |

| | | |
|-----|---------------|---|
| | 征询磋商响应投标人 | (2) 浙江省财政厅投标人库随机抽取； (3) 采购人和评审专家分别书面推荐。 |
| 15. | 磋商保证金 | 详见磋商公告 |
| 16. | 履约保证金及质量保证金 | 签订合同前缴纳人民币壹拾万元整作为履约保证金，成交人按照合同约定事项履行合同的，合同期履行完毕后无息退还。 |
| 17. | 竞争性磋商文件的更改 | 采购人或采购代理机构可以对已经发出的竞争性磋商文件进行必要的澄清或者修改。澄清或者修改的内容可能影响磋商响应文件编制的，将在响应文件截止时间至少 5 日前，以书面形式通知所有获取竞争性磋商文件的潜在投标人；不足 5 日的，顺延提交磋商响应文件的截止时间。 延长投标截止时间和开标时间，至少应当在采购文件要求提交响应文件的截止时间三日前书面通知所有采购文件收受人。 |
| 18. | 竞争性磋商答疑截止时间 | 投标人对磋商文件有异议的，应当在 2019 年 5 月 15 日下午 17:00 前以书面（含传真）形式一次性提出针对同一采购程序环节向采购代理机构提出质疑，否则采购人、采购代理机构有权拒绝第一次质疑以外其他所有质疑。采购人、采购代理机构将在规定的时间内统一进行澄清和修改，并书面（含传真）通知所有认购磋商文件的投标人。投标人未按规定要求提出的，则视同认可磋商文件，但法律法规及规范性文件有明确规定的除外。 |
| 19. | 磋商有效期 | 60 天 |
| 20. | 磋商响应文件份数 | 1. 纸质版：正本一份，副本三份 2. 响应文件电子版：1 份，内容与纸质响应文件正本（已盖章签字）一致，PDF 格式，U 盘存储（密封在响应文件中）。 |
| 21. | 磋商响应文件编制及装订要求 | 投标人应按本磋商文件规定的格式和顺序编制、装订响应文件并标注页码，提供目录。响应文件必须胶装。 将资格证明部分、报价部分、商务部分、资信及技术部分 |

| | | |
|-----|------------|---|
| | | 装订成一本并密封，并在封皮上注明：采购单位名称、项目名称、项目编号、磋商响应单位名称、授权委托人姓名。 |
| 22. | 最低限价 | 72.0706 万元/年 |
| 23. | 评定成交的标准 | 满足采购文件实质性响应要求综合得分最高的原则确定成交人 |
| 24. | 磋商小组的组成 | 磋商小组由采购人 1 名，以及有关技术、经济等方面的专家 2 人，共 3 人组成。磋商小组由采购人、采购代理机构依据有关规定组建，其中技术、经济专家于磋商前在监管人员的监督下从专家库中随机抽取。 |
| 25. | 磋商程序 | 投标人按先到后谈顺序，逐一就价格、服务、人员配备等进行磋商后，投标人调整磋商响应文件（如必要），磋商小组对需求调整后的技术进行评分，资信（不得补正），最后统计汇总。 |
| 26. | 磋商要求 | 磋商小组所有成员应当集中与单一投标人分别进行磋商，并给予所有参加磋商的投标人平等的磋商机会。 |
| 27. | 定标办法 | 经磋商确定最终采购需求的投标人后，由磋商小组采用综合评分法对投标人的响应文件进行综合评分，按照得分高低推荐成交候选人。 |
| 28. | 成交通知书 | （1）成交结果在发布竞争性磋商公告的相同媒体公告，成交单位应在成交公告发布之后主动来我公司领取成交通知书； （2）不再以书面形式通知未成交人。 |
| 29. | 竞争性磋商代理服务费 | 本项目的竞争性磋商代理服务费为：壹万伍仟元整。由成交人在领取成交通知书时一次性向采购代理机构付清。支付账号同磋商保证金支付账号。 |
| 30. | 投诉 | 质疑投标人对采购人、采购代理机构的答复不满意或者采购人、采购代理机构未在规定的时间内作出答复的，可以在答复期满后十五个工作日内向师范学院监督管理部门投诉。 |

| | | |
|-----|----------|--|
| 31. | 质疑受理联系方式 | 受理地点：湖州市双子大厦 1604 室 受理人：屠先生 电话：0572-2100030，传真：0572-2100030 |
| 32. | 投诉受理联系方式 | 名称：湖州师范学院资产经营有限公司 联系人：陈女士 联系电话：0572-2321025 |
| 33. | 解释顺序 | 采购文件内容与投标人须知前附表不符之处，以投标人须知前附表为准，浙江信镭建设工程咨询有限公司拥有最终解释权。 |
| 34. | 其他事项 | 为提高采购效率，节省采购成本，获取了采购文件的投标人，若放弃参加投标的，请在开标前 1 天 12:00 之前以书面形式（电子扫描件、传真或书面送达，加盖单位公章，电子扫描件、传真件与原件具有同等效力）通知采购代理机构，以便代理机构决定是否申请抽取专家。 |

1 采购依据

本次采购工作是根据《湖州师范学院经营性用房委托经营和管理协议书》等有关法规组织和实施。

如发现竞争性磋商文件及其评审办法中存在含糊不清、相互矛盾、多种含义以及歧视性不公正条款或违法违规等内容时,请在规定的询疑时间前同时向采购人和采购代理机构书面反映,逾期不得再对竞争性磋商文件的条款提出质疑。

本竞争性磋商文件及相应的补充文件、通知等解释权归浙江信镞建设工程咨询有限公司所有。

定义

- (一) “采购代理机构”系指浙江信镞建设工程咨询有限公司。
- (二) “投标人”系指向采购方提交响应文件的投标人。
- (三) “货物和服务”系指按采购文件要求的货物和服务。
- (四) “采购人”系指“见投标人须知前附表”。
- (五) “★”指实质性响应内容。
- (六) “废标”系指整个采购活动无效,当时的招标、开标、评标工作不得再继续,应予废标,即便确定了成交人,中标也无效;
- (七) “无效标”系指某一投标人的响应文件经评委初审认定为无效,将失去参加被评审的资格,在该次投标活动中,该投标人失去中标的可能。
- (八) 有下列情形之一的,视为投标人串通投标,其投标无效:
 - (一) 不同投标人的响应文件由同一单位或者个人编制;
 - (二) 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜;
 - (三) 不同投标人的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人;
 - (四) 不同投标人的响应文件异常一致;
 - (五) 不同投标人的响应文件相互混装;
 - (六) 不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

2 采购代理机构和采购人

见投标人须知前附表。

3 合格投标人资格要求

详见竞争性磋商公告

对投标人的限制

★投标人单位负责人为湖州师范学院（湖州师范学院求真学院）的教职工、学生或者存在控股、管理关系的不得参加投标；

★投标人单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一段投标。

4 磋商保证金

4.1 投标人在提交磋商响应文件时应按照投标人须知前附表要求提交保证金。没有按要求提交磋商保证金的磋商响应文件，将被视为非响应性磋商响应文件予以拒绝。

4.2 未成交人的磋商保证金将在向成交人发出成交通知书后 5 个工作日内以银行转账方式返还，不计利息。

4.3 成交人的磋商保证金，在成交人按规定向采购组织者交纳了服务费并签署合同后 5 个工作日内以银行转账方式返还，不计利息。

4.4 下列情况之一发生时，磋商保证金将不予退还：

- (1) 磋商人在磋商有效期内除明确允许的情况外撤回磋商响应文件的；
- (2) 未按规定提交履约保证金的；
- (3) 磋商人在磋商过程中弄虚作假，提供虚假材料的；
- (4) 成交人无正当理由不与采购人签订合同的；
- (5) 将中标项目转让给他人或者在磋商响应文件中未说明且未经采购单位同意，将中标项目分包给他人的；
- (6) 拒绝履行合同义务的；
- (7) 其他严重扰乱招磋商程序的。

5 磋商有效期

磋商有效期见投标人须知前附表，磋商响应文件有效期短于这个规定期限的将被拒绝。

6 磋商费用承担

投标人应自行承担所有与编写和提交磋商响应文件有关费用。采购代理机构和采购人均无义务和责任承担这些费用。

7 竞争性磋商文件的组成

7.1 竞争性磋商文件包括下列部分：

- (1) 竞争性磋商公告；
- (2) 投标人须知；
- (3) 采购项目简介；

- (4) 采购项目技术规范和服务要求；
- (5) 采购项目商务要求；
- (6) 合同格式；
- (7) 磋商响应文件内容及格式；
- (8) 磋商办法。

7.2 投标人应仔细阅读竞争性磋商文件中所有的事项、格式、条款和技术规格等要求，按照竞争性磋商文件要求提交磋商响应文件，并对竞争性磋商文件的要求在各方面都做出实质性响应。

8 磋商响应文件的式样和签署

8.1 磋商响应文件需打印或用不褪色墨水书写，由投标人的法定代表人或其授权代理人签字并加盖公章（自然人签字）。磋商响应文件由法定代表人签署的，须与企业法人营业执照相符；由授权代理人签署的，须提交以书面形式出具的“法定代表人授权书”。磋商响应文件中凡是要求签署和加盖公章的，均须由投标人的法定代表人或其授权代理人手书签字并加盖投标人公章（自然人签字）。

8.2 磋商响应文件中如有修改错漏处，应在修改处加盖投标人公章（自然人签字）。

9 磋商响应文件组成

投标人提交的磋商响应文件组成见第六章磋商响应文件内容及格式

10 报价方式

10.1 预算金额单价不需调整。

10.2 价格包含全部组织服务费用。

11 磋商响应文件的装订和递交

11.1 投标人应将磋商响应文件装订成册、密封并在信封上标明项目名称、项目编号、投标人名称、地址、联系方式（见前附表），在规定的地点和截止期前递交至指定地点，逾期将拒收其响应文件。

11.2 投标人应提交磋商响应文件份数见投标人须知前附表，当正本与副本内容不一致时，以正本为准。

11.3 将拒绝接受并原封退回在截止期以后收到的磋商响应文件。

11.4 电话，传真和邮件方式概不接受。

12 竞争性磋商采购评审过程的保密性

从评审开始直至向成交人授予合同时止，凡与审查、澄清、评价和比较磋商响应文件有

关的资料以及授予合同的意见等，均不得向投标人及与竞争性磋商采购无关的其他人透露。

13.磋商响应文件的评审

13.1 磋商

13.1.1 开启开标场地的录音录像采集设备，并确保其正常运行。

13.1.2 投标人法定代表人或法定代表人授权代表必须出席磋商大会，并签名报到，以证明其出席磋商会议，且随身携带身份证(或采购人认可的其他身份证明)、法定代表人授权委托书身份原件证明（如密封在标书里，磋商时查验符合要求也可以）。投标人未参加开标的，视同认可开标结果。

13.1.3 磋商小组对投标人资格证明文件进行查验、核实，审查结果告知所有投标人，未通过审查的告知其原因。资格审查不通过的，不再进行后续磋商及程序评审。

13.1.4 磋商小组对通过资格审查的响应文件进行审阅并与投标人进行磋商。

13.1.5 采购代理机构对磋商过程进行记录，以存档备查。

13.1.6 商务和技术评审结束后，主持人宣告商务和技术评审无效投标人名称及理由，并由投标人签字确认；公布经商务和技术评审符合采购需求的投标人名单，并同时公布其商务和技术总得分情况。

13.1.7 评审结束后，主持人公布投标人的商务和技术的评审总得分与排序。

13.2 响应文件评审及磋商

详见第七章评审办法

13.3 磋商过程材料补充

不允许补充资格证明材料或其他相关证明材料。所有证明材料均以首次提交的响应文件为准。

13.4 成交条件

根据人员配备、服务方案均能满足磋商文件实质性响应要求且综合得分第一的原则确定成交人。采购人将把成交通知书授予最佳投标人。

13.5 成交通知

在确定成交人后，采购代理机构将在浙江政府采购网上发布成交公告，同日采购代理机构将以书面形式向成交人发出成交通知书。请成交单位在成交公告发布之后主动来代理机构领取成交通知书。请未成交单位在成交公告发布之日起7个工作日之内主动来代理机构领取落标通知书，逾期视为放弃该权益。

13.6 落标解释

采购人、采购代理机构及磋商小组对未成交的投标人不作落标原因解释。

14 定标办法

14.1 定标由采购人负责，应确定磋商小组推荐的通过最终审查的成交候选人为成交人。

定标中，应坚持第一成交候选投标人为成交人。但按照政策法规规定，如出现下列情况之一的，采购人可以确定排名第二的候选投标人为成交人，以此类推直至第三候选人：

(1) 排名第一的候选投标人，因自身原因放弃成交或因不可抗力不能履行合同的；

(2) 经质疑，采购组织机构审查确认因排名第一的候选投标人在本次采购活动中存在违法违规行为或其他原因使质疑成立的。

14.2 定标且公示无异议后，由采购代理机构发出成交通知书。

14.3 成交结果将在发布采购信息公告的相同媒体上公告。

15 签订合同

15.1 采购人与成交人应当在成交通知书发出之日起 30 日内，按照磋商文件确定的合同文本以及采购标的、采购金额、采购数量、技术和服务要求等事项签订采购合同。

15.2 采购人不得向成交人提出超出采购文件以外的任何要求作为签订合同的条件，不得与成交人订立背离采购文件确定的合同文本以及采购标的、采购金额、人员配备和服务要求等实质性内容的协议。

15.3 磋商文件、成交人的响应文件、评审过程中有关澄清文件及经双方签字的询标纪要和成交通知书均作为合同有效组成部分，具有同等法律效应。

15.4 拒签合同的责任

除不可抗力等因素外，成交通知书发出后，采购人改变成交结果或者成交人拒绝签订采购合同的，应当承担相应的法律责任。

成交人接到成交通知书后，在规定时间内借故否认已经承诺的条件而拒签合同者，以磋商违约处理，其磋商保证金不予退回，并承担相应的法律责任。

16 履约保证金

见投标人须知前附表

17 竞争性磋商代理服务费

竞争性磋商代理服务费，支付标准、支付时间、支付账号见投标人须知前附表。

18 履约考核

对投标人进行考核，代理机构不定期对合同的履约情况进行检查，发现弄虚作假，偷工

减料，以次充好，达不到国家、行业有关标准和技术文件规定的，一经查实，采购代理机构将视情况提请罚没履约保证金，终止合同，并给予网上通报，给采购人造成损失的，投标人须承担赔偿责任。

19 质疑

19.1 投标人对磋商文件有异议的，应当在 2019 年 5 月 15 日下午 17:00 前以书面（含传真）形式一次性提出针对同一采购程序环节向招标代理机构提出质疑，否则招标代理机构有权拒绝第一次质疑以外其他所有质疑。采购人、招标代理机构将在规定的时间内统一进行澄清和修改，并书面（含传真）通知所有认购磋商文件的投标人。投标人未按规定要求提出的，则视同认可磋商文件，但法律法规及规范性文件有明确规定的除外。

19.2 提出质疑的投标人（以下简称质疑投标人）应当是参与所质疑项目采购活动的投标人。

19.3 投标人为自然人的，应当由本人签字；投标人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人，或者其授权代表签字或者盖章，并加盖公章。

投标人可以委托代理人进行质疑和投诉。其授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、具体权限、期限和相关事项。投标人为自然人的，应当由本人签字；投标人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人、主要负责人签字或者盖章，并加盖公章。代理人提出质疑和投诉，应当提交投标人签署的授权委托书。

以联合体形式参加采购活动的，其投诉应当由组成联合体的所有投标人共同提出。

19.4 投标人提交的质疑书需一式三份，质疑书至少应包括下列主要内容：

- （一）投标人的姓名或者名称、地址、邮编、联系人及联系电话；
- （二）质疑项目的名称、编号；
- （三）具体、明确的质疑事项和与质疑事项相关的请求；
- （四）事实依据；
- （五）必要的法律依据；
- （六）提出质疑的日期。

19.5 采购人、采购代理机构不得拒收质疑投标人在法定质疑期内发出的质疑函，应当在收到质疑函后 7 个工作日内作出答复，质疑答复的内容不得涉及商业秘密，并以书面形式通知被质疑投标人和其他有关投标人。

20 投诉

20.1 质疑投标人对采购人、采购代理机构的答复不满意，或者采购人、采购代理机构未

在规定时间内作出答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内向湖州师范学院采购监督部门提起投诉。

20.2 投标人投诉的事项不得超出已质疑事项的范围，但基于质疑答复内容提出的投诉事项除外。

20.3 投诉人提起投诉应当符合下列条件：

- （一）提起投诉前已依法进行质疑；
- （二）投诉书内容符合本办法的规定；
- （三）在投诉有效期限内提起投诉；
- （四）同一投诉事项未经采购监督部门投诉处理；

- （一）捏造事实；
- （二）提供虚假材料；

（三）以非法手段取得证明材料。证据来源的合法性存在明显疑问，投诉人无法证明其取得方式合法的，视为以非法手段取得证明材料。

第二章 采购项目简介

1 采购项目简介

湖州师范学院资产经营有限公司拟以竞争性磋商方式采购宾馆招租项目。

2 采购项目一览表

| 序号 | 项目名称 | 建筑面积 (M ²) | 出租期限 | 年租金底价 (人民币) | 简要规格描述 | 备注 |
|----|--------|------------------------|---------------------------|--------------|--|----|
| 1 | 宾馆招租项目 | 约 2412 | 2019年9月1日至2024年8月31日 (五年) | 72.0706 万元/年 | 1. 本项目经营范围为宾馆, 不得安排其他用途; 2. 本项目中已有 1292 平方米建成宾馆 (学士宾馆, 共 24 间客房) 并于 2015 年营业, 另 1120 平方米 (28 间) 闲置。 | |

注: 从第二年度起, 年租金在前一年基础上递增 1%。

第三章 采购项目技术规范和服务要求

1 相关法规、管理条例与技术标准、行业规范

1.1 国家规定的标准和规范，有新标准按新标准执行；

1.2 行业标准及规范，有新标准按新标准执行；

1.3 其他相关标准。

2 具体要求

2.1 项目概述与要求：

2.1.1 本项目可供使用面积约 2412m²，包含学士路 13-14 幢（2-3 层）、学士路学士宾馆（含一楼大厅、主楼梯、消防楼梯和二三楼主楼梯及走廊，经营范围与内容为宾馆，其中学士宾馆于 2015 年营业，现有 24 个标准间客房；13-14 幢（2-3 层）共 1120 平方米闲置用房，共有房间 28 间；

2.2.2 成交人可以免费使用学士宾馆现有的设备设施资源，但涉及电话费、网络使用费、空调等设备租赁费以及设备设施维护等的费用开支由成交人承担，属于固定资产的应该在租赁到期时如数归还采购人，如有遗失成交人则需按照学校固定资产管理办法给予赔偿；

2.2.3 本项目房产无房权证，★成交人需自行办理好营业执照、消防许可证(具体情况根据现场结构调整)等证照合法经营；

2.2.4 在双方自愿的基础上，成交人需优先安排现有学士宾馆员工留在宾馆工作。

2.2.5 固定资产清单

| 编号 | 资产名称 | 型号 | 数量 | 存放地点 |
|----|----------|------------------|----|------|
| 1 | 美的热水器 | RSJ-380/MS-820-B | 1 | 客房部 |
| 2 | 美的热水器 | RSJ-200/MS-532V | 1 | 客房部 |
| 3 | 太阳能热水系统 | 1 套 | 1 | 客房部 |
| 4 | 门（52 套） | QM-157,PVC 水曲柳白 | 1 | 客房部 |
| 5 | 沙发 | 单人 | 48 | 客房部 |
| 6 | 茶几 | | 24 | 客房部 |
| 7 | 餐椅 | | 24 | 客房部 |
| 8 | 洁具一套 | | 1 | 客房部 |
| 9 | 不锈钢客房服务车 | | 2 | 客房部 |
| 10 | 一体桌 | 3600*450*750H | 24 | 客房部 |

| | | | | |
|----|-------|----------------|----|-----|
| 11 | 衣柜 | 800*300*2100H | 4 | 客房部 |
| 12 | 衣柜 | 1000*300*2100H | 20 | 客房部 |
| 13 | 床架 | | 24 | 客房部 |
| 14 | 床靠背 | | 24 | 客房部 |
| 15 | 床架 | | 12 | 客房部 |
| 16 | 床头柜 | 500*400*500H | 36 | 客房部 |
| 17 | 创维电视机 | 49 寸 | 1 | 客房部 |
| 18 | 创维电视机 | 32 寸 | 24 | 客房部 |
| 19 | 防火门 | 3 扇双开门, 2 扇单开门 | 5 | 客房部 |
| 20 | 接待台 | | 1 | 客房部 |
| 21 | 布草间衣柜 | | 1 | 客房部 |
| 22 | 防火门 | | 1 | 客房部 |
| 23 | 衣柜 | | 1 | 客房部 |
| 24 | 席梦思床垫 | 1.2M | 6 | 客房部 |
| 25 | 席梦思床垫 | 1.8M | 7 | 客房部 |

注：以上清单为财务结账清单，实际数量以现场查看为准。

第四章 采购项目商务要求

1 项目服务周期

2019年9月1日至2024年8月31日（五年）

2 履约保证金及质量保证金

履约保证金：乙方需在合同签订前向甲方一次性交付履约保证金：人民币壹拾万元整，履约保证金不计息；合同期满，乙方将房屋返还给甲方且双方不存在任何争议后，甲方无息返还乙方履约保证金；乙方凭甲方开据的履约保证金票据办理退还手续。

3 付款方式

房屋租金按年于每年的6月底前支付给湖州师范学院，先交后用，从第二年度起，年租金在前一年基础上递增1%。湖州师范学院银行账户信息（单位名称：湖州师范学院；开户行：建行吴兴支行；开户账号：33001649335050002860）

第三条 房屋其他情况不动产经营租赁服务费、物业管理服务费、履约保证金、水电费及其它费用

七、房屋其他情况不动产经营租赁服务费和物业管理服务费。合同期内，本合同房屋其他情况不动产经营租赁服务费和物业管理服务费总计为：人民币***元整。（上述总价中包含在第一年基础上逐年递增 1%的增价；其他情况不动产经营租赁服务费为总价的 70%；物业管理服务费为总价的 30%；上述总价已含税）。房屋其他情况不动产经营租赁服务费和物业管理服务费按年收取，先交后用。

八、履约保证金：乙方需在合同签订前向甲方一次性交付履约保证金：人民币壹拾万元整，履约保证金不计息；合同期满，乙方将房屋返还给甲方且双方不存在任何争议后，甲方无息返还乙方履约保证金；乙方凭甲方开据的履约保证金票据办理退还手续。

九、水电费。水电费暂按以下标准收取：水费：3.20元/吨；电费：1.036元/度。如以后湖州市水电费收费政策有调整，甲方按照新调整的标准向乙方收取。水电费由甲方日常管理部门抄表并负责催缴，自催缴通知单发出之日起 10 日内，乙方将水电费交付至甲方指定银行账户，甲方向乙方提供有效凭证。乙方逾期未交，甲方有权停水停电直至缴清为止。水电抄表如总表与分表计量有偏差，以总表计量为准，各分表用户将按照各分表用量的百分比分摊损耗。

第四条 经营服务范围

十、乙方持照合法经营宾馆项目，不得将房产用作宾馆项目以外的任何经营服务活动。

第五条 装修要求

十一、装修基本要求有：乙方室内装修必须提供装修方案并经甲方书面同意后方可实施；室内装修不得破坏房屋主体结构、消防设施及改变外墙立面，不得更改室内基础设施；室内装修必须符合消防要求；乙方必须确保装修施工安全，安全责任自负。

第六条 合同期满（或提前解除合同）的交接处理

十二、合同期满或提前解除合同后，乙方所投入的所有与房屋配套的固定装修全部无偿归甲方所有，乙方不得破坏和拆走，甲方不予折价补偿。可独立移动且不破坏其它设施的物品由乙方自行处理，乙方无权要求甲方折价接收或强制下一承租方接收。

十三、乙方必须在合同期满的第二天（如提前解除合同，须在甲方规定期限内）将承租房屋交还甲方，否则按违约处理，因乙方违约造成甲方损失由乙方承担赔偿责任。

十四、合同期满或提前解除合同后，乙方在进行房屋移交时，必须保证室内设施完好，运行正常，门、窗、玻璃及装修完好，否则按违约处理，因乙方违约造成甲方损失由乙方承担责任。

第七条 乙方在合同期内的权利和义务

十五、乙方在法律和合同规定范围内有自主经营、自主管理的权利。

十六、乙方须依法开展经营服务活动，经营服务活动应不影响周边环境及交通安全秩序，不得污染环境，负责房屋门前三包（门前市容环境卫生整洁，门前责任区内的设施、设备和绿地完好，门前“三小车”停放有序）。

十七、乙方需按时足额支付房屋其他情况不动产经营租赁服务费、物业管理服务费、水电费等相关费用。房屋其他情况不动产经营租赁服务费、物业管理服务费先交后用。

十八、房屋的装修由乙方自行出资施工，装修方案必须符合消防要求，并配备必要的消防器材；装修不得破坏房屋主体结构、消防设施及改变外墙立面；房屋招牌广告制作规格要统一；房屋用电容量不得超过配置用电容量；不得使用未经国家许可生产的电气设备；承租房屋内不得使用明火设备。具体装修方案须报甲方书面同意后方可实施，并接受甲方对装修过程的监督。

十九、乙方对房屋、水电等设施进行改造和维修，必须确保安全及房屋外部环境、房屋内外立面不发生破坏和改变。

二十、乙方必须加强安全防范意识，防止各种安全责任事故发生。合同期内，

乙方对其经营服务管理范围内的人员安全、财物安全、食品安全、消防安全等承担全部法律责任。因乙方安全责任事故或其它原因对他人的人身、财产及甲方财产造成损害的，由乙方承担全部法律责任。甲方仅出租房屋及有偿提供物业管理服务，对乙方可能出现的经营、经济、劳动等纠纷、安全责任事故、各类检查及手续报备等，甲方概不负责，由乙方负责。

乙方应接受并配合做好甲方消防安全职能部门的消防安全检查和整改要求。

二十一、乙方在装修期间和合同期内开展经营服务活动所发生的一切费用，由乙方负责。

二十二、合同期内，乙方所承租的房屋及内部设备设施的完备、维护和维修费用，由乙方负责。

第八条 甲方在合同期内的权利和义务

二十三、甲方有权按时足额收取乙方应支付的房屋其他情况不动产经营租赁服务费、物业管理服务费、水电费等相关费用。如未经甲方同意，乙方拖欠支付房屋其他情况不动产经营租赁服务费、物业管理服务费、水电费等相关费用，甲方有权单方面提前解除合同，并有权将乙方履约保证金作为违约金处理，同时甲方有权向乙方追索按合同规定应支付的房屋其他情况不动产经营租赁服务费、物业管理服务费、水电费等相关费用。

二十四、甲方对乙方经营服务中出现的违法或违规行为有书面告知、制止、提出限期改正等监督管理权利，在甲方告诫而乙方拒不改正的情况下，甲方有权单方面提前解除合同，并有权将乙方履约保证金及未到期部分的房屋其他情况不动产经营租赁服务费和物业管理服务费作为违约金处理，若因此给甲方造成损失，在乙方承担违约金的基础上，乙方还应承担赔偿责任。

二十五、甲方有权对乙方的装修方案进行审核，对装修过程进行监督。

二十六、甲方有权在合同规定范围内对乙方的经营服务进行监督管理。

二十七、甲方有权就公共安全和公共卫生对乙方进行监督管理。如甲方在管理过程中发现乙方承租房屋内外环境或经营行为存在问题，并要求乙方整改而乙

方未能及时按要求整改的，甲方有权对乙方进行口头警告、书面警告、罚款、停水或停电处罚乃至收回房屋。

二十八、乙方对房屋的水、电等管路进行改造和维修时，必须先以书面形式向甲方提出申请，甲方同意后，在专业人员的监督下进行施工，确保房屋用水、用电安全及环境美观。

二十九、乙方拖欠水电费等费用时，甲方有权根据合同规定停止对乙方的水电供应等服务。

三十、甲方在乙方按时支付费用的前提下，协调水电等保障设施的正常运行；因各种原因导致水电等保障设施无法正常运行，甲方有及时告知乙方并尽力恢复水电等保障设施运行的义务，但因水电等保障设施停运造成乙方经济损失，甲方不承担赔偿责任。

三十一、在合同规定范围内，甲方对乙方的经营服务活动提供必要的方便，对乙方的合理化建议给予重视。

三十二、甲方授权湖州师范学院资产经营有限公司实施对乙方承租房屋的日常管理。

第九条 违约责任的处理

三十三、乙方由于各种特殊原因，要求提前解除合同，停止租赁，必须提前一个月书面通知甲方，乙方所投入的所有与房屋配套的固定装修全部无偿归甲方所有，乙方不得破坏和拆走，甲方不予折价补偿。对于承租房屋未到期的剩余房屋其他情况不动产经营租赁服务费和物业管理服务费，要等到甲方将乙方退租房屋再次出租并与新承租户签订合同后，从合同签订之日起开始计算并退还乙方已交甲方的剩余房屋其他情况不动产经营租赁服务费和物业管理服务费。如剩余合同期内房屋未能出租，则剩余房屋其他情况不动产经营租赁服务费及物业管理服务费不予退还。乙方缴纳的履约保证金作为违约金归甲方所有，不予退还。

三十四、乙方未经甲方书面同意，有转租、分租行为，或者有违反合同规定的经营服务行为，经甲方告诫又拒不改正的，按违约处理，甲方有权单方面提前

解除合同，采取停水停电措施直至收回出租房屋。乙方履约保证金、已支付的房屋其他情况不动产经营租赁服务费及物业管理服务费作为违约金归甲方所有，不予退还。

三十五、乙方未经甲方书面同意，对房屋外立面和外环境进行改变或破坏的，按违约处理，乙方必须在甲方规定的时间内予以恢复原貌，乙方不按时恢复的，由甲方安排恢复，其费用由乙方承担。

三十六、乙方有违反合同规定的经营服务行为，经甲方告诫又不能限期改正的，甲方将对乙方的违规经营服务行为进行记录并发出书面告知书，同时从履约保证金中扣罚壹仟元/次以示警戒。合同期内，乙方违规经营服务记录达到6次/年，甲方有权单方面提前解除合同，采取停水停电措施直至收回出租房屋，乙方履约保证金、已支付的房屋其他情况不动产经营租赁服务费及物业管理服务费作为违约金归甲方所有，不予退还。

三十七、乙方未按合同约定时间按时支付水电费等费用，逾期10天未交清的，甲方有权实施停水停电等措施。

三十八、乙方不按时交纳房屋其他情况不动产经营租赁服务费、物业管理服务费、水电费等相关费用，甲方有权加收滞纳金，以应缴费用的5%作为标准按日收取；乙方若逾期壹个月不交纳各相关费用，则视为乙方违约，甲方有权单方面提前解除合同，采取停水停电措施直至收回出租房屋，乙方履约保证金作为违约金归甲方所有，不予退还。

三十九、由于国家政策发生改变或学校发展的实际需要等特殊原因需要、甲方有权提前解除合同，并按实际天数退还乙方已支付但尚未履行的合同期内的房屋其他情况不动产经营租赁服务费及物业管理服务费，退还乙方履约保证金。甲方无须承担其它任何的违约或赔偿责任。

第十条 关于水电计量表具的说明

四十、合同期内，乙方承租房屋的水电计量表具由甲方统一安装，如水电计量表具出现故障情况，乙方应及时报告甲方抄表备案并予更换；如因乙方延迟报

告而造成抄表计量不准，甲方将按合同期内乙方已支付水电费的最高计量为标准进行收费。乙方人为损坏水电计量表具，按价赔偿给甲方。

四十一、水电系统日常维护范围以水电表为界，水电表及前端部分由甲方负责维护，水电表后端部分由乙方负责维护。

第十一条 免责条件

四十二、因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

四十三、因国家政策需要拆除或改造甲方出租给乙方的房屋，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。（按国家政策处理）

四十四、因上述原因而终止合同的，房屋其他情况不动产经营租赁服务费及物业管理服务费按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

四十五、不可抗力系指“不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”。

第十二条 合同生效及纠纷解决办法

四十六、本合同经甲、乙双方签字盖章，乙方支付甲方应付全部款项后生效。

四十七、在本合同执行过程中，若发生纠纷，由甲、乙双方友好协商，如协商不成，可诉请房屋所在地人民法院解决。

四十八、本合同未尽事宜，由甲、乙双方协商解决，并另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。但补充协议不得违反国家规定和本合同主要条款。

四十九、本合同文本一式陆份，甲方执肆份，乙方壹份，招标代理机构备案壹份。

五十、附加条款：乙方可以免费使用学士宾馆现有的设备设施资源，但涉及电话费、网络使用费、空调等设备租赁费以及设备设施维护等的费用开支由乙方承担，属于固定资产的应该在租赁到期时如数归还甲方，如有遗失则乙方需按照学校固定资产管理办法给予赔偿。

（本合同文本以中文书就，以下无正文）

甲方：湖州师范学院

乙方：

签订人：_____

签订人：_____

联系电话：

签订日期： 年 月 日

签订地点：浙江省湖州市二环东路 759

号

甲方银行账户信息（单位名称：湖州师范学院；开户行：建行吴兴支行；开户账号：33001649335050002860）

第六章 磋商响应文件内容及格式

1 投标人提交磋商响应文件须知

1.1 投标人应严格按照以下顺序填写和提交下述规定的全部格式文件以及其他有关资料，混乱的编排导致磋商响应文件被误读或磋商小组查找不到有效文件是投标人的风险。

1.2 所附表格中要求回答的全部问题和/或信息都必须正面回答。

1.3 本声明书的签字人应保证全部声明和问题的回答是真实的和准确的。

1.4 竞争性磋商小组将应用投标人提交的资料根据自己的判断和考虑决定投标人履行合同的合格性及能力。

1.5 投标人提交的材料将在一定期限内被保密保存，但不退还。

1.6 全部文件应按投标人须知中规定的语言和份数提交。

2 磋商响应文件组成

磋商响应文件由资格证明部分、商务部分、资信技术部分及报价部分组成。

2.1 资格证明部分

1)、法定代表人授权委托书(原件)及法定代表人身份证复印件、授权代理人身份证复印件加盖公章，(磋商时，请另行准备一份法定代表人授权委托书原件，授权代理人应随身携带身份证原件，由采购人核查)；【企业投标需提供】

2)、有效的营业执照、税务登记证、组织机构代码证或“三证合一”的营业执照或“五证合一”的营业执照副本复印件加盖公章(资格审查条款)；【企业投标需提供】

3)、提供具有经当地税务、社保部门出具的投标人最近一个季度企业纳税增值税或所得税情况和社保基金缴纳情况证明文书(新成立单位出具银行资信证明)；【企业投标需提供】

4)、上年度企业的财务报表资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表(资格审查条款)；【企业投标需提供】

5)、投标保证金(提供投标保证金缴纳凭证附件六)；【企业、自然人投标均需提供】

6)、有效身份证复印件(资格审查条款)；【自然人投标需提供】

信用记录:投标人在响应文件中提供投标截止前三个工作日的查询信息:查询渠道:“信用中国”(www.creditchina.gov.cn)、“中国政府采购网”(www.ccgp.gov.cn)；最终审查以代理机构在投标截止当日查询的最新信息为准；【企业投标需提供】

6)、公安部门开具的无犯罪行为证明书(资格审查条款)；【自然人投标需提供】

7)、单位负责人为非湖州师范学院(湖州师范学院求真学院)的教职工、学生或者不

存在控股、管理关系的承诺书（资格审查条款）；【企业、自然人投标均需提供】

8) 单位负责人非同一人或者不存在控股、管理关系的不同投标人承诺书（资格审查条款）；【企业、自然人投标均需提供】

9) 从事宾馆经营的成功经历证明文件。【自然人投标需提供】

2.2 报价部分(报价不变)

投标人的报价部分包括以下内容（均需加盖公章）。

- 1)、磋商函；
- 2)、首次报价一览表；
- 3)、招标代理服务费承诺函；
- 4)、投标人针对报价需要说明的其他材料。

2.3 技术商务资信部分

1)、投标人企业介绍（自拟）；【企业、自然人投标均需提供】

2)、经营管理方案；【企业、自然人投标均需提供】

3)、为完成各项服务，并确保各项服务工作的正常开展，所需人员岗位安排分配明细情况，并达到使用户满意的质量标准的保证措施和安全文明保证措施及奖罚承诺；【企业、自然人投标均需提供】

4)、投标人综合实力证明材料（1.投标人所属直营店清单及营业执照副本复印件和租赁合同复印件）；【企业、自然人投标均需提供】

5)、投标人目前经营期内同类经营项目业绩证明材料（证明业绩的相关合同复印件）；【企业、自然人投标均需提供】

6)、拟派项目负责人及项目管理班子人员组成；【企业、自然人投标均需提供】

7)、投标人根据评分标准认为需要提交的其它证明材料和说明

3 磋商响应文件编制格式及规范要求

1)、将资格证明部分、报价部分、商务部分和资信技部分一起装订密封，并在封皮上注明：采购单位名称、项目名称、项目编号、投标单位名称、详细地址、授权委托人姓名。磋商响应文件均应胶装。

2)、本章仅提供部分标准版本表格及格式，其他部分由各投标人根据磋商文件要求自拟

附件 磋商响应文件封面

正本（副本）

湖州师范学院

宾馆招租项目

磋商响应文件

（资格证明部分/报价部分/商务部分/资信技
术部分）

采购项目：宾馆招租项目

采购编号：ZJXLHZ-HSY-201901

采购人：湖州师范学院资产经营有限公司

供应商：

时 间： 年 月

附件一 磋商函**磋商函**

湖州师范学院资产经营有限公司

浙江信镞建设工程咨询有限公司：

_____（投标人全称）授权_____（授权委托人姓名）_____（职务、职称）为授权委托人，参加贵方组织的_____（项目名称）采购编号：（_____）采购的有关活动，并对此项目进行投标。

据此函，签字代表宣布同意如下：

1. 投标人已详细审查全部“磋商文件”，包括修改文件（如有的话）以及全部参考资料和有关附件，已经了解我方对于磋商文件、采购过程、采购结果有依法进行询问、质疑、投诉的权利及相关渠道和要求。

2. 投标人在磋商之前已经与贵方进行了充分的沟通，完全理解并接受磋商文件的各项规定和要求，对磋商文件的合理性、合法性不再有异议。

3. 本磋商有效期自开标日起___个日历天。

4. 如中标，本响应文件至本项目合同履行完毕止均保持有效，本投标人将按“磋商文件”及政府采购法律、法规的规定履行合同责任和义务。

5. 投标人同意按照贵方要求提供与磋商有关的一切数据或资料。

6. 与本磋商有关的一切正式往来信函请寄：

地址：_____ 邮编：_____

公司盖章（自然人签字）：_____

法人代表签字或盖章：_____

授权委托人签字：_____

联系人：_____联系电话：_____

联系地址：_____

邮政编码：_____传真号码：_____

日期：_____年_____月_____日

注：未按照本磋商函要求填报的将被视为非实质性响应投标，从而可能导致被拒绝

附件三 法定代表人证明书、法定代表人授权书

法定代表人证明书

湖州师范学院资产经营有限公司：

浙江信镞建设工程咨询有限公司：

_____同志，身份证号码：_____，现任我单位_____职务，为我单位法定代表人，特此证明。

投标人（公章）：

法定代表人（签字或盖章）：

日期：2019年 月 日

法定代表人身份证正反面复印件

法定代表人授权书

湖州师范学院资产经营有限公司：

浙江信镞建设工程咨询有限公司：

我以_____（投标人全称）法定代表人的身份授权_____（授权委托人姓名）、身份证号_____，为我单位的授权委托人，参加贵处组织的**宾馆招租项目**（采购编号：ZJXLHZ-HSY-201901）的采购，全权处理采购活动中的一切事宜，我单位均予承认。

投标人（公章）：

法定代表人（签字或盖章）：

授权委托人（签字）：

日期：2019年 月 日

授权委托人身份证复印件：

授权委托人身份证正反面复印件：

附件四 磋商保证金缴纳凭证（如有）（此内容仅供代理机构核对使用）

此处粘贴磋商保证金缴纳凭证复印件

投标人公章（自然人签字）：

法定代表人或授权委托人（签字）：

日期：2019年 月 日

附件五招标代理服务费承诺函

招标代理服务费承诺函

浙江信镞建设工程咨询有限公司：

根据磋商文件的规定，一旦我公司中标，我公司同意按磋商文件要求向贵公司交纳中标项目的招标代理服务费壹万伍仟元整，在收到成交通知书后的当天一次性结清。

本承诺函自开标之日起至本次采购期满有效。

投标人公章（自然人签字）： _____

法定代表人或授权代表签字： _____

年 月 日

第七章 磋商办法

1 总则

1.1 本磋商办法遵照有关规定，并结合本项目的具体情况制定。采购人将查验在响应文件递交截止时间前递交了响应文件的投标人授权代表的身份证、法定代表人授权书。

1.2 磋商工作遵循公开、公正、公平、科学、择优的原则，磋商小组成员将本着认真、公正、诚实、廉洁的精神，进行评审工作，择优推荐成交候选人。在磋商期间，磋商小组及相关工作人员必须严格遵守保密规定，不得泄露评审的有关情况。

1.3 对未成交人，磋商小组不作任何落选解释。

2 评审组织

评审工作由采购人和采购代理机构依法组建的磋商小组负责。磋商小组由采购人代表和评审专家共3人以上单数组成，其中评审专家人数不得少于磋商小组成员总数的2/3。采购人代表不得以评审专家身份参加本部门或本单位采购项目的评审。采购代理机构人员不得参加本机构代理的采购项目的评审。

评审负责对响应文件进行审查、质询、评审和比较等。磋商小组负责审标、询标、评审等工作，并向采购人提出评审意见和评审报告。

3 评审程序

评审的一般程序

3.1 磋商响应文件的有效审查（先进行资格审查，通过之后进入符合性审查及后续程序）；

3.2 熟悉磋商文件和评审办法；

3.3 询标澄清磋商响应文件的疑问；

3.4 磋商响应文件的资信技术部分评审；

3.5 必要时集中分别与单一的投标人进行磋商；

3.6 必要时根据磋商调整采购需求；

3.7 投标人调整磋商响应文件（必要时）；

3.8 对最终资信技术部分进行评审及评分；

3.9 完成评审报告，推荐成交候选人。

4 审查内容

4.1 响应文件资格性审查

4.1.1 投标人以响应文件中提供的书面材料为准。

4.1.2 采购人对响应文件的判定，只依据投标内容本身，不依靠开标后的任何外来证明。如投标人提交的资质证明或其他内容不齐全，由此造成的后果由投标人自己负责。

4.1.3 由磋商小组进行资格性审查。

4.2 响应文件符合性审查

评标委员会应当对符合资格的投标人的响应文件进行符合性审查，以确定其是否满足采购文件的

实质性要求。如果响应文件实质上不响应采购文件的要求，评标委员会将予以拒绝，并且不允许通过修正或撤消不符合要求的差异或保留，使之成为具有响应性的投标。

5 无效标

5.1 响应文件属下列情况之一的，应当在资格性检查时按照无效投标处理：

- (1) 未按照采购文件的规定提交投标保证金的；
- (2) 资格证明文件不全的，或者不符合采购文件标明的资格要求的。

5.2 响应文件属下列情况之一的，应当在符合性检查时按照无效投标处理：

- (1) 首次递交的响应文件未密封；
- (2) 活页装订（是指用卡条、抽杆夹、订书机等形式装订，使标书可以拆卸或者在翻动过程中易脱落的一种装订方式）的响应文件按无效标处理；

- (3) 不响应采购文件实质性要求（采购文件中带“★”条款要求）
- (4) 投标有效期短于投标人须知前附表规定期限的响应文件；
- (5) 投标人存在串通行为或虚假投标的；
- (6) 不符合法律、法规和采购文件中规定的其他实质性要求的。

5.3 在报价评审时，如发现下列情形之一的，报价文件将被视为无效：

- (1) 不按采购要求报价的；

6 废标

在采购中，出现下列情况之一的，应予以废标：

- (1) 符合专业条件的投标人或者对采购文件作实质响应的投标人不足 3 家的；
- (2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- (3) 因重大变故，采购任务取消的。

废标后，采购代理机构应当将废标理由通知所有投标人。

7.情形认定

7.1 有下列情形之一的，视为投标人串通投标，其投标无效：

- (一) 不同投标人的响应文件由同一单位或者个人编制；
- (二) 不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；
- (三) 不同投标人的响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
- (四) 不同投标人的响应文件异常一致；
- (五) 不同投标人的响应文件相互混装；
- (六) 不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

8 评审的内容

8.1 磋商小组对有效的响应文件进行比较和评审，磋商小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求投标人对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清、说明或者更正。

8.2 磋商小组要求投标人澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式作出。投标人的澄清、说明

或者更正应当由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。投标人为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

8.3 磋商小组所有成员应当集中与单一投标人分别进行磋商，并给予所有参加磋商的投标人平等的磋商机会。

8.4 投标人按先到后谈顺序，逐一就技术、方案等采购需求进行磋商，采购人及磋商小组有权变更相关需求，不对因此而受影响的投标人承担责任，投标人在磋商过程中，因需求满足不了，有权退出本次采购。

8.5 在磋商过程中，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求中的要求以及合同草案条款，但不得变动磋商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经采购人代表确认。

8.6 对磋商文件作出的实质性变动是磋商文件的有效组成部分，磋商小组应当及时以书面形式同时通知所有参加磋商的投标人。

8.7 投标人应当按照磋商文件的变动情况和磋商小组的要求重新提交响应文件，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。投标人为自然人的，应当由本人签字。

8.8 磋商文件能够详细列明采购标的的人员、服务要求的，磋商中投标人在规定时间内提交磋商询标纪要的投标人不得少于 3 家。

8.9 多轮单独磋商直到采购人代表最终确认采购需求为止，实质性变动经采购人代表同意。

9 评审方法及评审细则

9.1 本次评审采用综合评分法。磋商小组根据明确的需求、服务、合同条款响应情况、投标人的资信技术情况等方面进行综合性打分，按照得分高低推荐成交候选人。

9.2 评审原则：磋商小组将根据响应方提交的修改后的响应文件，可以以少数服从多数的原则投票确定三家或三家以上的响应方。

9.3 成交依据：经磋商确定最终采购要求的投标人后，由磋商小组采用综合评分法，按照得分高低推荐第一、第二、第三成交候选单位，并起草评审报告。

9.4 评分细则

综合评分=价格评分+资信评分+技术商务评分

9.4.1 商务报价分 70 分

本项目的年租金底价为人民币 72.0706 万元/年，低于年租金底价的报价按无效标处理。

价格分采用高价优先法计算，即满足招标文件要求且投标价格最高（即报价最高）的最终有效投标报价为评标基准价，其他投标人的价格分按照下列公式计算，并保留小数 2 位：

响应报价得分=（响应报价/评标基准价）×100×70%

9.4.2 资信评分 5 分

投标人自 2016 年 01 月 1 日以来承担过同类业绩，每个项目得 2.5 分，最高得 5 分。（业绩必须同时提供相应合同，时间以合同签订时间为准。原则上以响应文件中的复印件为准，若复印件不明确，评审小组以核查的原件为准，开标时请携带原件备查）（0-5 分）

此项由磋商小组集体核实后统一打分。

9.4.2 技术商务评分 25 分

该评分分值由磋商小组根据评审情况在分值范围内独立打分（具体分值设定详见表格），小数点后保留 2 位小数，每个投标人的最终技术得分为磋商小组打分的算术平均值。

| 序号 | 评分项目 | 分值范围 |
|----|--|-------|
| 1 | 理念定位：经营定位及理念准确，管理体系、管理制度健全，具有经营优势和特色等方面综合比较与评价打分 经营定位及理念准确，管理体系、管理制度健全，具有经营优势和特色的得 4-5 分； 经营定位及理念一般，管理体系、管理制度一般，经营优势和特色一般的得 2-3 分； 经营定位及理念较差，管理体系、管理制度较差，经营优势和特色较差的得 1 分。 | 1-5 分 |
| 2 | 安全防范：安全防范措施及制定应急预案完备等方面综合比较与评价打分。 方案整体性强，架构清晰，科学合理得 4-5 分； 方案简单设计良好，基本合理可行得 2-3 分； 方案较差，可行性差得 1 分。 | 1-5 分 |
| 3 | 人员配置：人员结构合理，管理方案科学等方面综合比较与评价打分。 人员结构合理，管理方案科学得 2 分； 人员结构一般，管理方案科学一般得 1 分。 | 1-2 分 |
| 4 | 投标人所属直营店达到 1 家得 0.5 分，每增加 1 家加 0.5 分；最高可得 2 分。（投标人需提供所属直营店清单及营业执照副本复印件和租赁合同复印件） | 0-2 分 |
| 5 | 卫生保洁服务方案满足招标需求，综合比较和评价比较。 | 1-2 分 |
| 6 | 建筑及设施设备维护方案满足招标需求，综合比较和评价比较。 | 1-2 分 |
| 7 | 拟投入本项目负责人有 5 年以下的宾馆经营管理服务履历的得 1 分；5 年（含）-10 年的得 2 分；10 年（含）以上的得 3 分。 | 0-3 分 |
| 8 | 拟投入本项目服务团队中职务为部门主管（或部门负责人）的人员有 5 年以上酒店业服务履历且学历为大专及以上学历的，每一人得 1 分。共 2 分，缺少或没有不得分。（0-2 分）（投标人需出具学历证明复印件加盖公章、自然人签字） | 0-2 分 |
| 9 | 磋商响应文件编制质量：内容详实、编制有序、书面整洁、装订整齐等。 | 0-2 分 |

10 评审报告

评审报告应当由磋商小组全体人员签字认可。磋商小组成员对评审报告有异议的，磋商小组按照少数服从多数的原则推荐成交候选人，采购程序继续进行。对评审报告有异议的磋商小组成员，应当在报告上签署不同意见并说明理由，由磋商小组书面记录相关情况。磋商小组成员拒绝在报告上签字

又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意评审报告。评审报告由磋商小组起草，按少数服从多数的原则通过，全体成员在评审报告上签字认可。

11 定标办法

按有关规定确定成交人。