

温岭市石塘精品线路大排档经营权招租项目

招 标 文 件

项目编号：JJWL230905337

招 标 人：温岭市旅游实业有限公司

招标代理机构：建经投资咨询有限公司

二〇二三年九月

目 录

第一章	招标公告	4
第二章	投标人须知	6
	1、适用范围	7
	2、定义	7
	3、合格的投标人	7
	4、投标费用	7
	5、招标文件的组成	7
	6、招标文件的澄清	7
	7、招标文件的修改	8
	8、投标文件的语言和计量单位	8
	9、投标文件的组成	8
	10、投标报价	9
	11、投标文件的有效期	9
	12、投标保证金	9
	13、投标文件的编制	9
	14、投标文件的包装密封、标识	9
	15、投标文件的递交	10
	16、投标文件的修改与撤回	10
	17、开标	10
	18、评标委员会	11
	19、评标	11
	20、定标	11
	21、签订合同	11
	22、履约保证金	11
	23、废标	12
	24、质疑	12
第三章	招标需求	13
第四章	合同文本	15
第五章	评标标准和方法	21
第六章	投标文件格式	24

第一章 招标公告

根据有关规定，建经投资咨询有限公司受 温岭市旅游实业有限公司 的委托，就 温岭市石塘精品线路大排档经营权招租项目 进行公开招标，欢迎国内合格的供应商前来投标。

一、项目编号：JJWL230905337

二、招标项目概况（内容、用途、数量、简要技术要求等）：

序号	标项名称	最低限价	简要规格描述或标项基本情况介绍	租赁期限
1	温岭市石塘精品线路大排档经营权招租项目	2340000 元 (含税价, 即 468000 元/年)	本项目位于温岭市石塘里箬村, 本次对外招租房屋总建筑面积约 1008.1 m ² , 其中一楼约 673.1 m ² , 二楼约 335 m ² , 为两层钢混结构, 经营内容为餐饮行业。	租期 5 年 (从正式交付 2 个月起算)。

三、投标供应商资格要求：

- (1) 具有独立承担民事责任的能力；
- (2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- (3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- (4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- (5) 参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- (6) 未被“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法被执行人、严重违法失信行为记录名单；
- (7) 对本项目具有履约服务能力的供应商；
- (8) 本项目不接受联合体投标。

四、招标文件的获取：

1、报名地址及方式：浙江省温岭市万昌路服务业大厦 8 楼现场报名或将报名资料以快递方式寄送（报名资料须注明项目名称、联系人、联系电话、邮箱地址，**只接受顺丰快递或 EMS**）

2、招标文件获取方式：现场获取。

3、标书售价（元）：每本 500（售后不退）

4、招标文件获取时间：投标截止时间前均可获取

收款单位（户名）：建经投资咨询有限公司

开户银行：温岭市建行人民路分理处

银行账号：33001667157053000084

5、获取招标文件时须递交的资料（复印件须加盖单位公章）：

- 1) 投标人营业执照复印件；
- 2) 授权委托书原件及被授权人身份证复印件。

五、投标截止时间：2023-09-15 9:00:00

六、投标地址：温岭市城东街道服务业大厦 8 楼建经投资咨询有限公司开标厅

七、开标时间：2023-09-15 9:00:00

八、开标地址：温岭市城东街道服务业大厦 8 楼建经投资咨询有限公司开标厅

九、投标保证金：

投标保证金（元）：40000.00

交付方式：电汇/银行转账

收款人信息：

收款单位（户名）：建经投资咨询有限公司

开户银行：宁波银行股份有限公司台州温岭支行

银行账号：88030122000005937

投标保证金的到账截止时间：2023 年 9 月 14 日 14:00 时整

注：保证金应从供应商企业账户汇出，缴纳凭证应注明“大排档”字样。

十、其他事项：

1、潜在供应商应当按照本招标文件规定报名方式获取采购文件，未按照规定方式报名获取采购文件的，不得对采购文件提起质疑投诉。

2、本项目公告期限为自本公告发布之日起 5 个工作日，供应商认为采购文件使自己的权益受到损害的，可以自采购文件公告期限届满之日起（公告期限届满后获取采购文件的，以公告期限届满之日为准）7 个工作日内，以书面形式向招标人和招标代理机构提出质疑。

十一、联系方式：

1、招标人：温岭市旅游实业有限公司

地址：浙江省台州市温岭市太平街道三星大道 158 号

联系人：章先生

联系电话：13738632002

2、招标代理机构名称：建经投资咨询有限公司

地址：浙江省温岭市城东街道服务业大厦 8 楼

联系人：陈冠茜、韩金伊

联系电话：0576-81761088

传真：0576-86087802

第二章 投标人须知

投标人须知前附表

序号	项 目	内 容
1	采购项目	项目名称：温岭市石塘精品线路大排档经营权招租项目 项目编号：JJWL230905337 项目要求：详见第三章“招标需求”
2	采购方式	公开招标
3	投标人资格要求	详见招标公告
4	投标保证金要求	详见招标公告
5	投标文件份数	商务技术文件正本一份、副本四份； 报价文件正本一份、副本四份。
6	投标有效期	从投标截止日起 90 天内有效
7	递交投标文件截止时间与递交地点	截止时间：2023-09-15 9:00:00 递交地点：温岭市城东街道服务业大厦 8 楼建经投资咨询有限公司开标厅
8	开标时间与地点	时间：2023-09-15 9:00:00 地点：温岭市城东街道服务业大厦 8 楼建经投资咨询有限公司开标厅
9	履约保证金	1. 履约保证金金额：壹拾万元 2. 收取方式：网银、汇票、电汇、转账支付； 3. 履约保证金的退还：详见合同条款。
10	有效投标报价	年租金（含税）报价 ≥ 468000 元。

一、总则

1、适用范围

本招标文件仅适用于本次招标采购所叙述的货物、工程和服务。

2、定义

- 2.1 “招标人”系指 温岭市旅游实业有限公司。
- 2.2 “招标代理机构”系指组织本次招标的机构，即建经投资咨询有限公司。
- 2.3 “投标人”系指提交投标文件的供应商。
- 2.4 “中标人”系指在本次招标项目中中标的投标人。
- 2.5 “▲”系指实质性要求条款。
- 2.6 “—”为重要条款。

3、合格的投标人

- 3.1 符合招标公告要求的供应商。
- 3.2 投标人在投标过程中提供虚假材料谋取中标或与其他投标人恶意串通，一经发现，将取消其中标资格，并按有关规定予以处理。

4、投标费用

- 4.1 投标人自行承担与本次投标有关的全部费用。
- 4.2 本项目采购代理服务费用参照发改价格（2011）534号文的收费标准（见附表）计取；采购代理服务费用须包含在总报价中，由采购代理机构在签发中标通知书时向中标单位收取；本项目按服务招标类型的80%收费，不足捌仟元按捌仟元计取。

附表：招标代理服务收费标准

服务 费 率 类型 中标金额（万元）	货物招标	服务招标	工程招标
100 以下	1.5%	1.5%	1.0%
100-500	1.1%	0.8%	0.7%
500-1000	0.8%	0.45%	0.55%
1000-5000	0.5%	0.25%	0.35%
5000-10000	0.25%	0.1%	0.2%
10000-100000	0.05%	0.05%	0.05%
100000 以上	0.01%	0.01%	0.01%

二、招标文件

5、招标文件的组成

- 5.1 本招标文件包括以下内容：
 - 1) 招标公告
 - 2) 投标人须知

- 3) 招标需求
- 4) 合同文本
- 5) 评标标准和方法
- 6) 投标文件格式

除本须知第 5 条内容外，按本须知第 6、7 条发出的对招标文件澄清或修改内容，均为本招标文件的组成部分，对招标人和投标人起约束作用。

6、招标文件的澄清

6.1 投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现缺页或附件不全、招标文件中存在含糊不清、自相矛盾、多种含义等问题的，应及时向招标人提出，以便补齐。如有疑问，应以书面形式【包括传真（号码：0576-86087802）等可以有形地表现所载内容的形式，下同】要求招标人对招标文件予以澄清。

6.2 招标文件的澄清将以书面形式发给所有已购买招标文件的投标人，但不指明澄清问题的来源。如澄清内容影响投标文件编制的，将相应延长投标截止时间。

6.3 投标人在收到澄清文件后，应在接到澄清文件后一天内以书面形式通知招标人，确认已收到该澄清文件，未以书面形式确认的，则视为已收到该澄清文件并明知其内容。

7、招标文件的修改

7.1 招标人可以书面形式修改招标文件，并通知所有已购买招标文件的投标人。修改招标文件的时间距投标人须知前附表规定的投标截止时间不足 15 天的，并且澄清内容影响投标文件编制的，将相应延长投标截止时间。

7.2 投标人收到修改文件后，应在接到修改文件后一天内以书面形式通知招标人，确认已收到该修改文件，未以书面形式确认的，则视为已收到该修改文件并明知其内容。

三、投标文件

8、投标文件的语言和计量单位

8.1 投标人提交的投标文件及投标人与招标代理机构就有关投标的所有来往函电均应使用中文。专用术语使用外文的，应附有中文注释。

8.2 所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

9、投标文件的组成

投标文件包括商务技术文件、报价文件等二部分组成。

9.1 商务技术文件包括：

- 1) 法定代表人身份证明书（格式附后）；
- 2) 授权委托书（如授权委托代理人的则需提供该项，格式附后）；
- 3) 承诺函（格式附后）；
- 4) 投标人企业情况表（格式附后）；
- 5) 资格审查的相关资料（复印件加盖公章）：
 - ①投标人营业执照复印件；
 - ②投标声明书（格式附后）；

- 6) 技术、商务偏离表（格式附后）；
- 7) 商务技术评分所需要提供的资料；
- 8) 投标人认为需要提供的其他文件资料。

9.2 报价文件包括：

- 1) 投标函（格式附后）；
- 2) 开标一览表（格式附后）；
- 3) 投标人认为需要提供的其它说明和资料。

10、投标报价

10.1 投标报价应按招标文件中相关附表格式填写。

10.2 投标报价是履行合同的最终价格，为完成本招标文件中提出的所有内容并完成合同约定的相应服务应支付的各项金额总和，包括利润、税金等相关服务的所有费用。凡投标人在报价中未列明但又为本次招标所必备的项目或遗漏项目，招标人将一律视为已包括在其报价中，在合同执行中将不予考虑。

10.3 投标文件只允许有一个报价，有选择的或有条件的报价将不予接受。

11、投标文件的有效期

11.1 自投标截止日起 90 天投标文件应保持有效。有效期不足的投标文件将被拒绝。

11.2 在特殊情况下，招标人可与投标人协商延长投标书的有效期，这种要求和答复均以书面形式进行。

11.3 投标人可拒绝接受延期要求而不会导致投标保证金被没收。同意延长有效期的投标人需要相应延长投标保证金的有效期，但不能修改投标文件。

11.4 中标人的投标文件自开标之日起至合同履行完毕止均应保持有效。

12、投标保证金

12.1 投标人应按前附表规定，在投标保证金到账截止时间之前，将投标保证金汇入（或转入）招标人指定账户，否则视为未提交投标保证金。

12.2 投标人未提交投标保证金的，招标人将视为不响应招标文件而予以拒绝。

12.3 未中标的投标人的投标保证金，在中标通知书发出后五个工作日内无息退还。在合同签订后五个工作日内无息退还中标人的投标保证金。

12.4 有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

- (1) 投标截止时间后，投标人撤回投标文件的；
- (2) 中标人未按本须知之规定签订合同的；
- (3) 投标人其他不按招标文件履行义务的行为。

13、投标文件的编制

13.1 投标文件应按本须知规定及第六章“投标文件格式”进行编制。

13.2 投标文件应用不褪色的材料书写或打印，并由投标人的法定代表人或其委托代理人签名或盖单位章。委托代理人签名的，投标文件应附法定代表人签署的授权委托书。投标文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应加盖单位章或由投标人的法定代表人或其委托代理人签名确认。

13.3 投标人应按本须知前附表规定，编制相应份数的投标文件。

13.4 投标文件正、副本份数见投标人须知前附表。正本和副本的封面上应清楚地标记“正本”或“副本”的字样。当副本和正本不一致时，以正本为准。

13.5 投标文件的正本与副本应分别装订成册，并编制目录。

四 投标

14、投标文件的包装密封、标识

14.1 报价文件应装订成册，装入一个密封袋里，并在外包装上准确标明“报价文件”“项目名称”和“投标人名称”。

14.2 商务技术文件应装订成册，装入一个密封袋里，并在外包装上准确标明“商务技术文件”“项目名称”和“投标人名称”。

未按上述规定进行密封和标识的投标文件，招标人将不予受理。

15、投标文件的递交

15.1 投标人的投标文件在招标文件规定的投标截止时间前以直接提交形式提交至招标文件规定的地点，投标人的法定代表人（或委托代理人）必须参加开标会议，并带身份证原件，提交投标文件时投标人代表应签名报到，未携带身份证原件的，招标人及代理机构不予受理其投标文件。

15.2 投标人递交投标文件的地点：见投标人须知前附表。

15.3 除投标人须知前附表另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

15.4 逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

16、投标文件的修改与撤回

16.1 在投标人须知前附表规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已提交的投标文件，但应以书面形式通知招标人。

16.2 投标人修改或撤回已提交投标文件的书面通知应由投标人的法定代表人（或其委托代理人）签名或盖投标人公章。招标人收到书面通知后，向投标人出具签收凭证。

16.3 修改的内容为投标文件的组成部分。修改的投标文件应由投标人的法定代表人（或其委托代理人）签名或盖投标人公章，并按照本须知第 13、14 条规定进行密封、标识和提交，并标明“修改”字样。

五 开标

17、开标

17.1 招标人将于投标人须知前附表规定的时间和地点举行开标会议。投标人的法定代表人或其委托代理人应参加开标会并签到。投标人的法定代表人或其委托代理人未按时签到的，视同放弃开标监督权利、认可开标结果。

17.2 开标程序

- 1) 开标会由招标代理机构主持，主持人宣布开标会议开始；
- 2) 主持人介绍参加开标会的人员名单；

3) 主持人宣布评标期间的有关事项；告知应当回避的情形，提请有关人员回避；

4) 本项目先开商务技术文件，商务技术文件评定结果出来后，再开报价文件。

5) 商务技术文件评分结束后，由主持人公布无效投标的投标人名单、投标无效的原因及其他有效投标的评分结果；

6) 由主持人公布预算价，宣读投标文件中的投标人名称及在其投标文件中承诺的投标报价、投标内容，以及招标代理机构认为有必要宣读的其他内容。

7) 招标代理机构做开标记录，投标人代表对开标记录进行当场校核及勘误，并签名确认；同时由记录人、监督人当场签名确认。投标人代表未到场签名确认或者拒绝签名确认的，不影响评标过程。

8) 开标会议结束。

六 评标

18、评标委员会

18.1 评标由招标人依法组建的评标委员会负责。

19、评标

19.1 评标委员会按照第五章“评标标准和方法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。第五章“评标标准和方法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

七 合同授予

20、定标

20.1 确定中标人。本项目由招标人（或招标人事先授权评标委员会）确定中标人。

20.2 招标代理机构应当自评审结束之日起 2 个工作日内将评审报告送交招标人。

20.3 招标人应当自收到评审报告之日起 5 个工作日内在评审报告推荐的中标或者成交候选人中按顺序确定中标或者成交供应商。

20.4 招标人或者招标代理机构应当自中标、成交供应商确定之日起 2 个工作日内，发出中标、成交通知书，并在浙江政府采购网上公告中标、成交结果。

21、签订合同

21.1. 招标人与中标人应当在《中标通知书》发出之日起 30 日内签订合同。同时，招标代理机构对合同内容进行审查，如发现与采购结果和投标承诺内容不一致的，应予以纠正。

21.2 中标人拖延、拒签合同的，将被扣罚投标保证金并取消中标资格。

22、履约保证金

22.1 中标人应按投标人须知前附表规定的金额、形式向招标人提交履约保证

金。

22.2 中标人不能按投标人须知前附表要求提交履约保证金的,视为放弃中标,其投标保证金不予退还,给招标人造成的损失超过投标保证金数额的,中标人还应当对超过部分予以赔偿。

22.3 签订合同后,如中标人不按双方合同约定履约,则没收其全部履约保证金,履约保证金不足以赔偿损失的,按实际损失赔偿。

八 其他

23、废标

23.1 发生下列情况之一的予以废标:

- 1) 符合专业条件的供应商或者对招标文件作实质响应的供应商不足三家的;
- 2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的;
- 3) 投标人的报价均低于项目最低限价的;
- 4) 因重大变故,采购任务取消的。

24、质疑

24.1 投标人对本次招标相关事项有疑问的,可以向招标人或代理机构提出询问。

24.2 投标人认为采购文件、采购过程和中标、成交结果使自己合法权益受到损害的,可以在知道或者应当知道其权益受到损害之日起7个工作日内,以书面形式向招标人或代理机构提出质疑。

24.3 招标人或代理机构应当在收到投标人的书面质疑后7个工作日作出答复,并以书面形式通知质疑投标人,但答复的内容不得涉及商业秘密。

24.4 质疑投标人对招标人、代理机构的答复不满意或招标人、代理机构未在规定的时间内作出答复的,可以在答复期满后向温岭市人民法院提起诉讼。

第三章 招标需求

一、**项目概况：**本项目位于温岭市石塘里箬村，本次对外招租总建筑面积约1008.1 m²，其中一楼约673.1 m²，二楼约335 m²，为两层钢混结构。商业空间详情以招标人提供的图纸为准。

二、**经营范围：**经营内容为餐饮行业，不能做私人会所用途。投标人不得擅自更改经营范围，未经招标人书面认可，不得转租给第三方。

三、**租赁年限：**租期5年（从正式交付2个月起算）。

四、经营要求：

1. 中标人须接受招标人及相关行业主管部门的监督、管理。

2. 如中标人存在违法违规经营等情况，被媒体曝光的造成负面影响或被上级主管部门通报对招标人造成负面影响的，中标人每次支付违约金1万元，合同期内连续12个月内中标人因该情形违约达2次后，招标人有权解除合同并保留向中标人追偿损失的权利。

3. 中标人如需要对所租赁房屋进行必要的装修或改造时，必须先书面提出改造方案，征得招标人书面同意，改造的费用由中标人自行承担。中标人应审慎施工，施工超出改造方案范围或对租赁房屋结构造成损害的，招标人有权要求中标人予以恢复原状或赔偿损失；拒不恢复原状的，招标人有权自行恢复原状，因恢复原状发生的费用由中标人承担。

4. 中标人经营过程中的生活垃圾、厨余垃圾等自行清理，严格执行“门前三包责任制”。因中标人经营过程中出现影响卫生的行为等被相关部门通报或社会公众投诉的，按1万元/次处罚。

5. 招标人提供现状经营场所（包含空调11台、餐梯2台，其余必要设备和用具由中标人自行配备），具体以投标人现场踏勘为准。

6. 租赁期间的水、电及政府行政主管部门规定应当缴纳的费用、税费、租金、人工、其他设备器具购置等所有费用由中标人自理。

7. 违约金由中标人收到招标人出具的违约书面通知后7个日历天内支付，中标人逾期支付时，招标人有权从中标人的履约保证金中扣除，如履约保证金不足以支付违约金时，招标人有权单方解除合同。

8. 合同解除或租赁期到期后，中标人必须在15天内撤离腾空，除投标人自费设施外，所有招标人提供的设施、装饰、照明、水电均不得拆除，应按原样无偿移交招标人，否则履约保证金不予退还、承担恢复的费用并赔偿招标人由此造

成的损失。

9. 中标人应在租赁合同终止后 15 天内腾空并移交承租场所，如中标人逾期交还的，每逾期 1 日，按年租金的 1% 支付腾房逾期违约金；逾期 10 天未交还的，招标人有权没收全额履约保证金；逾期 30 天及以上（含）的，视为中标人放弃租赁房屋内物品所有权，招标人有权自行处置，其责任、风险、损失等所有后果由中标人自行承担，与招标人无关。

10. 中标人在管理和经营大排档期间必须严格遵守国家相关法律法规。及时办理营业执照、卫生许可证以及消防管理相关手续，因招标人自身原因无法办理相关证照的，招标人概不负责，其风险由中标人自行承担。

五、现场踏勘

本项目招标人提供的条件为现状，中标人可自行前往现场踏勘，自行测算和综合考虑项目风险。

六、其他

1. **租金支付方式：**租金按年支付，双方合同签订后，中标人必须在租赁房屋交付前 7 个日历天内一次性汇入一年租金。下一年度租金在上一年度租赁期限届满前 30 个日历天内由中标人一次性汇入招标人指定的账户，以此类推。

2. 中标人自行转租或转让的，招标人有权单方终止合同并没收中标人的履约保证金。

3. **▲中标人承诺承租房屋经营时，不得只对少数人开放，不设最低消费额度，符合行业规范（投标时提供承诺函，不提供按无效投标处理）。**

4. **▲中标人承诺正式开张营业后不得擅自停止营业、闲置经营场所（投标时提供承诺函，不提供按无效投标处理）。**

5. 经营期间的一切安全责任均由中标人自行负责，招标人概不负责。

6. **采购人在本项目正式交付后给予中标人两个月的装修期，装修期不计入租赁年限，因装修期限超出而造成的损失由中标自行承担，请投标人在报价中综合考虑。**

第四章 合同文本

出租方（以下简称甲方）_____；

承租方（以下简称乙方）_____；

温岭市旅游实业有限公司（甲方）对温岭市石塘精品线路大排档经营权招租项目（项目名称）JJWL230905337（项目编号）进行公开招标。经甲方定标，确定【_____】为本项目的承租方（乙方）。甲乙双方同意按照下面的条款和条件，签署本合同。

一、定义

1.1“合同”系指甲乙双方签署的、约定双方权利义务的文件和文件所提到的构成合同的所有文件。

1.2“合同价款”系指根据合同规定乙方在正确地完全履行合同义务后甲方应支付给乙方的价款。

1.3“资料”指乙方在合同项下，向甲方提供的所有印刷或打印的文件，通过任何方式（包括声像或文本）和任何媒介向甲方提供的各种指令性和信息性的帮助，但不包括口头指导。

1.4 除有特别说明外，“天”“日”均指日历日。

二、合同的组成

下列文件构成本合同的组成部分，应该认为是一个整体，彼此相互解释，相互补充。组成合同的多个文件的优先支配地位的次序如下：

招标文件、投标文件、询标承诺、中标通知书、合同、合同补充条款或说明。

三、项目概况及要求

详见第三章招标需求。

四、租金及其他费用

4.1 年租金为人民币大写_____元/年（¥：_____元/年），本合同中甲乙双方之间所发生的一切费用均以人民币进行结算。

4.2 租金按年支付，双方合同签订后，中标人必须在租赁房屋交付前7个日历天内一次性汇入一年租金。下一年度租金在上一年度租赁期限届满前30个日历天内由中标人一次性汇入招标人指定的账户，以此类推。

4.3 履约保证金：

4.3.1 履约保证金金额：壹拾万元

4.3.2 收取方式：网银、汇票、电汇、转账支付；

4.3.3 履约保证金的退还：履约保证金在合同期满或双方按本合同的有关条款终止本合同，并在乙方交还承租场所付清相关费用后且无异议情况下 10 日内无息退还。

4.3.4 若乙方存在违约情形的，甲方有权扣除履约保证金。履约保证金扣除后，乙方应重新补足。

五、双方的权利和义务

5.1 甲方权利和义务

5.1.1 甲方应保证出租时的建筑物及空调、餐梯完好并能够正常使用。

5.1.2 甲方有权对乙方所租赁的经营场所装修或改造时的方案进行监督和审查，并提出意见。

5.1.3 甲方为乙方办理营业执照提供相关证明。

5.1.4 甲方应在乙方付清租金后 7 个日历天内向乙方移交租赁房屋，如因第三方原因未能在规定时间内交付租赁房屋的，租赁时间按实际移交时间起算。

5.1.5 甲方提供现状经营场所（包含空调、餐梯）。

5.2 乙方权利和义务

5.2.1 在国家法律法规、政策允许和甲方规划的经营业态范围内经营。

5.2.2 合同终止或解除后按约归还租赁房屋。

5.2.3 按合同规定缴纳租金及履约保证金。

5.2.4 乙方应按投标文件承诺在接收房屋后在规定时间内开张营业，不得延期开业，正式开张营业后不得擅自停止营业、闲置经营场所。

5.2.5 同意接受甲方监督管理，不得在租赁房屋内饲养宠物及其他动物。

5.2.6 不得超负荷使用电线、电缆，超负荷用电应事先征得甲方同意，然后由乙方自行到有关部门办理增容手续，费用自理。

5.2.7 根据有关消防要求配置消防设施器材，接受消防器材使用培训，加强防火安全意识，确保消防安全。

5.2.8 乙方应按投标文件承诺承租房屋经营时，不只对少数人开放，不设最低消费额度。

5.2.9 乙方所租赁的场所严禁住宿。

5.2.10 乙方如需要对所租赁房屋进行必要的装修或改造时,必须先书面提出改造方案,征得甲方书面同意,改造的费用由乙方自负。乙方应审慎施工,施工超出改造方案范围或对租赁房屋结构造成损害的,甲方有权要求乙方予以恢复原状或赔偿损失;拒不恢复原状的,甲方有权自行恢复原状,因恢复原状发生的费用由乙方承担。

5.2.11 租赁期间的水、电及政府行政主管部门规定应当缴纳的费用、税费、租金、人工、其他设备器具购置等所有费用由乙方自理。

5.2.12 合同解除或租赁期到期后,乙方必须在 15 天内撤离腾空,除乙方自费设施外,所有甲方提供的设施、装饰、照明、水电均不得拆除,应按原样无偿移交甲方,否则履约保证金不予退还、承担恢复的费用并赔偿甲方由此造成的损失。

六、违约责任

6.1 双方签订租赁合同,乙方交清房租后,若甲方未能按期向乙方移交出租场所,属于甲方违约,甲方每天按年租金的万分之五向乙方支付延期交付违约金,租金按实际使用期限结算。

6.2 乙方逾期向甲方支付租金,30 日历年内的,每日按年租金的 1%支付违约金;逾期超过 30 日历年内的,每日按年租金的 2%支付违约金,逾期超过 45 日历年内的,甲方有权单方面解除合同,由此造成甲方的损失的,甲方有权要求乙方赔付。

6.3 乙方应在租赁合同终止后 15 天内腾空并移交承租场所,如乙方逾期交还的,每逾期 1 日,按年租金的 1%支付腾房逾期违约金;逾期 10 天未交还的,甲方有权没收全额履约保证金;逾期 30 天及以上(含)的,视为乙方放弃租赁房屋内物品所有权,甲方有权自行处置,其责任、风险、损失等所有后果由乙方自行承担,与甲方无关。

6.4 乙方有下列情形之一的,属严重违约行为,甲方有权解除协议收回租赁房屋,没收履约保证金,已收取的租金不予退还。

6.4.1 未经甲方同意,擅自将房屋转租、分租、转让、转借的。

6.4.2 延期交付租金超过 30 日或拖欠水电费超过 2 个月的。

6.4.3 非法经营,或未经甲方同意擅自变更经营导致与甲方的经营业态规划不符合,经甲方催告后不整改的。

6.4.4. 未按甲方同意的方案进行装修改造;拒不改正或改变房屋结构、危及安全的。

6.4.5 乙方违反合同乙方的权利与义务约定的相关条款，存在不安全用电、用火及住宿行为，危及消防安全行为的。

6.4.6 乙方在租赁期间，不服从甲方管理，屡教不改，出现下列情况之一，有三次及以上记录的，甲方有权解除协议收回租赁房屋，没收履约保证金，已收取的租金不予退还。

6.4.6.1 擅自设置店外摊、占道经营、乱堆乱放杂物的。

6.4.6.2 擅自乱拉乱接电源，有窃电、窃水行为的。

6.4.6.3 在正常情况下，无故不开门营业。

6.5 乙方未妥善使用租赁房屋，发生消防事故或其他导致房屋损害的，需向甲方或第三方赔偿由此造成的一切损失。

6.6 如乙方存在违法违规经营等情况，被媒体曝光的造成负面影响或被上级主管部门通报的（例如温岭市市场监督管理局、温岭发布等负面曝光或上餐饮黑榜），乙方支付违约金 1 万元/次，租赁期内连续 12 个月内乙方因该情形违约达 2 次后，甲方有权解除合同并保留向乙方追偿损失的权利。

6.7 乙方在经营过程中的生活垃圾、厨余垃圾等自行清理，严格执行“门前三包责任制”。因乙方经营过程中出现影响卫生的行为等被相关部门通报或社会公众投诉的，按 1 万元/次处罚。

6.8 违约金由乙方收到甲方违约书面通知后 7 日内支付，乙方逾期支付时，甲方有权从乙方的履约保证金中扣除，如履约保证金不足以支付违约金时，甲方有权单方解除合同。

七、提前终止合同的情形

7.1 经双方当事人协商一致，可提前解除合同，房屋租金及其他相关费用按实结算。

7.2 合同履行过程中，甲方丧失房屋使用权、房屋被依法征收或因其他国家利益、公共利益的需要收回租赁房屋使用权的，甲方有权解除合同且不承担违约责任，但应提前 30 日通知乙方，房屋租金等其他费用按实结算。

7.3 合同履行过程中，一方违约，另一方可根据本租赁合同约定条款解除合同。

八、合同争议的解决

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商或申请调解；协商或调解解决不成的，按下列第 2 种方式解决（以下两种方式只能选择一种）：

1、提请 / 仲裁委员会仲裁。

2、依法向甲方所在地人民法院提起诉讼。

九、合同的转让及更改

9.1 未经甲乙双方同意，任何一方不得将本合同规定的权利和义务转让给第三方或委托第三方代理。服务期内，乙方如发生债权债务变动或关联公司战略重组需经甲方认可。

9.2 对本合同作任何更改或补充，必须经甲乙双方代表协商签字盖章后方可生效。

十、合同的生效及其他

10.1 合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章后生效。

10.2 本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》有关条文执行。

10.3 本合同一式陆份，甲方执贰份、乙方执贰份，其余存档使用。

10.4 适用法律：本合同应按照中华人民共和国的法律进行解释。

10.5 其他约定：___/___。

甲方（盖章）：

法定代表人：

或受委托人（签字）：

联系人：

地址：

电话：

传真：

开户银行：

账号：

乙方（盖章）：

法定代表人：

或受委托人（签字）：

联系人：

地址：

电话：

传真：

开户银行：

账号：

签约地：

签约日期：2023 年 月 日

第五章 评标标准和方法

为公正、公平、科学地选择中标人，参照《中华人民共和国政府采购法》等有关法律法规的规定，并结合本项目的实际，制定本办法。

1、总则

1.1 本次评标采用综合评分法，总分为 100 分，其中报价分 80 分、商务技术分 20 分。合格投标人的总得分为各项目汇总得分，评委对供应商投标文件进行商务技术评分，各投标人的商务技术得分为各评委有效评分的算术平均值。中标候选人资格按总得分由高到低顺序排列，总得分相同的，按投标报价由低到高顺序排列；总得分且投标报价相同的，则由招标人现场抽签确定排序。

本项目中标候选人只有一名，评标委员会推荐总得分排名第一的供应商为第一中标候选人。

1.2 排名第一的中标候选人若放弃中标，因不可抗力提出不能履行合同，不按照招标文件要求提交履约保证金，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，本次招标失败，招标人应当重新依法组织招标。

中标候选人因不可抗力之外的原因放弃中标权而给招标人造成报价的差额损失的，由放弃中标权的中标候选人承担。所有中标候选人放弃中标权或被取消中标资格的，招标人应当重新依法组织招标。

1.3 评分计算过程中均采用四舍五入法，并保留小数 2 位。

1.4 投标人评标综合得分=商务技术分+报价分。

2、评标程序

2.1 评标委员会先对商务技术文件进行评审，待商务技术文件评审结束后，再评报价文件。

2.2 报价文件只针对通过商务技术文件评审的投标人。

3、评标标准及办法

3.1 投标文件的资格审查：

未提供下列材料的资格审查认定为无效：

3.1.1 法人或者其他组织的营业执照等证明文件（营业执照复印件）；

3.1.2 提供投标声明书；

3.1.3 投标人或其法定代表人在信用中国网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）上被纳入“失信被执行人、企业经营异常名录、重大税收违法案件与当事人名单、严重违法失信名单”的；（具体以开标后评标前查询结果为准）。

3.2 投标文件的符合性审查

发生下列情况之一的投标文件被视为无效：

3.2.1 投标文件未按招标文件规定的要求提交或密封、签署、盖章的；

3.2.2 投标人递交两份或两份以上内容不同又未在投标文件中声明哪一份有效的投标文件；

3.2.3 商务技术文件与报价文件出现混装或在商务技术文件中出现投标报价的；

3.2.4 投标人委托代理人没有提供合法、有效的“授权委托书”原件或投标人法定代表人参加开标会议没有提供合法、有效的“法定代表人身份证明书”原件；

3.2.5 投标文件的实质性内容未使用中文表述、意思表述不明确、前后矛盾或者使用计量单位不符合招标文件要求的（经评标委员会认定并允许其当场更正的笔误除外）；

3.2.6 未按招标文件的要求提交投标保证金或提交的投标保证金形式不符合本招标文件规定的；

3.2.7 未实质性响应招标文件要求或者投标文件有招标人不能接受的附加条件的；

3.2.8 不符合法律法规和招标文件中规定的其他实质性要求的。

3.3 商务技术文件评审

3.3.1 商务技术文件的初步评审

发现下列情形之一的投标文件被视为无效：

1) 明显不符合招标文件要求的技术参数、质量标准，或者与招标文件中标“▲”的技术指标、主要功能项目发生实质性偏离的；

2) 投标技术方案不明确，存在一个或一个以上备选（替代）投标方案的；

3) 不符合法律法规和招标文件中规定的其他实质性要求的。

3.3.2 商务技术文件具体评分标准（20分）

序号	评分内容	评分标准	分值	评分		
				一类	二类	三类
1	经营年限	持续从事餐饮行业至今年限 8 年（含）以上的得 5 分，5 年（含）-8 年（不含）的得 3 分，3 年（含）-5 年（不含）的得 1 分，3 年以下的不得分。（以营业执照上的时间为准）	5 分	/		

序号	评分内容	评分标准	分值	评分		
				一类	二类	三类
2	经营情况	根据投标是否具有良好的经营状况和经营能力进行综合评议。 (商务技术文件中提供相关证明材料,如纳税申报表、电子缴款书、银行流水等)	5分	3.5-5	2-3.4	0-1.9
3	经营方案	提供投标人提供的经营方案进行综合评议,是否能根据本地餐饮行情定制符合本项目大排档定位、从方案的合理性、可行性等打分。	8分	6-8	3-5.9	0-2.9
4	应急方案	提供应急方案,在应对台风等突发情况时是否能高效安全地应对等方面。	2分	1.5-2	0.8-1.4	0-0.7

注:上述评分项,缺项不得分。

3.4 报价文件评审

3.4.1 报价文件的初步评审

发生下列情况之一的投标文件被视为无效:

- 1) 未采用人民币报价或者未按照招标文件标明的币种报价的;
- 2) **报价低于最低限价的;**
- 3) 投标报价具有选择性,或者开标价格与投标文件承诺的优惠(折扣)价格不一致的;
- 4) 投标文件中的《投标函》《开标一览表》未加盖投标人公章,单位法定代表人(或委托代理人)未签字或盖章的;
- 5) 不符合法律法规和招标文件中规定的其他实质性要求的。

3.4.2 错误修正

投标文件如果出现计算或表达上的错误,修正错误的原则如下:

- 1) 投标文件中开标一览表(报价表)内容与投标文件中相应内容不一致的,以开标一览表(报价表)为准;
- 2) 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,以开标一览表的总价为准,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。修正后的报价应当采用书面形式,并加盖公章,或者由法定代表人或其授权的代表签名,投标人不确认的,其投标无效。

3.4.3 报价分的计算(80分)

在所有有效报价中满足招标文件要求且投标价格**最高**的投标报价为评标基准价,其报价分为满分20分。其他投标人的报价分统一按照下列公式计算:报价分=(投标人投标报价/评标基准价)×20。

4、其他

除特别声明外，所有涉及计算结果均保留小数点后两位，小数点后第三位四舍五入。

评标委员会不向未中标单位解释落标具体原因，不退还投标文件。

第六章 投标文件格式

温岭市石塘精品线路大排档经营权招租项目

项目编号：JJWL230905337

投 标 文 件

（报价文件）

投标人全称（公章）：

地 址：

时 间：

附件 1:

投 标 函

致：温岭市旅游实业有限公司

_____（投标人名称）授权_____（全权代表姓名、职务）为全权代表，参加贵单位组织的 温岭市石塘精品线路大排档经营权招租项目（项目编号为 JJWL230905337）招标的有关活动，并进行投标。为此：

- 1、提供投标人须知规定的全部投标文件。
- 2、我方的投标总报价详见《开标一览表》。
- 3、我方已按招标文件要求提交投标保证金。
- 4、我方已详细审查全部招标文件，完全同意招标文件中的各项要求，保证遵守招标文件中的有关规定和相关标准，对招标文件的合理性、合法性不再有异议。
- 5、若中标，本投标文件至本项目合同履行完毕止均保持有效，我方将按招标文件规定履行合同责任和义务。
- 6、投标文件自开标之日起有效期为 90 天。
- 7、我方同意提供按照贵方可能要求的与本项投标有关的一切数据或资料，并保证其真实性、合法性。
- 8、我方与本次投标有关的一切正式来往通讯请寄：

地址：_____ 邮编：_____

电话：_____ 传真：_____

投标人名称：_____（公章）

法定代表人或 委托代理人（盖章或签字）：

_____年__月__日

附件 2:

温岭市石塘精品线路大排档经营权招租项目
开标一览表

序号	标项	租赁期限	单年报价	投标报价（5 年）
1	温岭市石塘精品线路大排档经营权招租项目	5 年（从正式交付 2 个月起算）	____元 / 年	____元
投 标 报 价	____元整（大写）			

注：▲1. 单年报价不得低于项目最低报价 468000 元/年，否则作无效投标处理。
2. 此表不得自行增减内容。

投标人名称（单位公章）：

法定代表人或委托代理人（盖章或签字）：

年 月 日

温岭市石塘精品线路大排档经营权招租项目

项目编号：JJWL230905337

投 标 文 件

（商务技术文件）

投标人全称（公章）：

地 址：

时 间：

目录（仅供参考）

- 1、投标声明书；
- 2、法定代表人身份证明书；
- 3、授权委托书（如委托，须同时提供此项）；
- 4、承诺函；
- 5、投标人企业情况表（后附营业执照复印件）；
- 6、经营情况（提供相关证明材料，如纳税申报表、电子缴款书、银行流水等）；
- 7、经营方案；
- 8、应急方案；
- 9、投标人认为需要提供的其他材料。

附件 3:

投标声明书

温岭市旅游实业有限公司:

(投标人名称)系中华人民共和国合法企业, (经营地址)。

我(姓名)系(投标人名称)的法定代表人, 我公司自愿参加贵方组织的(项目名称)(编号为)的投标, 为此, 我公司就本次投标有关事项郑重声明如下:

- 1、我公司具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度。
- 2、我公司具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。
- 3、我公司截至投标时间近三年以来, 在经营活动中无任何不良行为记录; 无重大违法记录(重大违法记录是指供应商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)。
- 4、我公司截至投标响应截止时间前, 未被“信用中国”(www.creditchina.gov.cn)、列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、严重违法失信行为记录名单。
- 5、我公司在参与投标前已详细审查了招标文件和所有相关资料, 我方完全明白并认为此招标文件没有倾向性, 也没有存在排斥潜在投标人的内容, 我方同意招标文件的相关条款, 放弃对招标文件提出误解和质疑的一切权利。
- 6、我公司不是招标人的附属机构; 在获知本项目采购信息后, 与招标人聘请的为此项目提供咨询服务的公司及其附属机构没有任何联系。
- 7、我公司严格履行招标合同, 不降低合同约定的产品质量和服务, 不得擅自变更、中止、终止合同, 或拒绝履行合同义务。
- 8、我公司承诺单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位, 不参加同一标段投标。
- 9、以上事项如有虚假或隐瞒, 我公司愿意承担一切后果, 并不再寻求任何旨在减轻或免除法律责任的辩解。

投标人名称(公章):

法定代表人或授权委托人(签名或盖章):

日期: 年 月 日

附件 4.1:

法定代表人身份证明书

_____{姓名}_____, _____{性别}_____, _____{年龄}_____, _____{职务}_____, 身份证
号码: _____, 系 _____{投标人名称}_____, 的法定代表人。

特此证明。

_____{投标人名称}_____, (盖章)

____年____月____日

法定代表人身份证正反面复印件粘贴处

附件 4.2:

授权委托书

_____：
我单位委托_____（身份证号：_____）作为我单位合法代理人，
参加_____（填写项目名称及项目编号）_____投标活动，并办理上述项目所涉的投标
文件签署、合同签订及项目实施等与之相关的投标全程各事项。该代理人的上
述行为，均代表本单位，与本单位的行为具有同等法律效力，本单位将承担该
代理人行为的全部法律后果和法律责任。代理人无权转换委托。

特此委托

代理人姓名（签字）：_____ 日期：_____ 年 _____ 月 _____ 日

法定代表人（签字）：_____ 日期：_____ 年 _____ 月 _____ 日

_____ {委托单位名称} _____（盖章）

附：1、有效的代理人身份证正反面复印件（单位加盖公章）

2、有效的法定代表人身份证正反面复印件（单位加盖公章）

附件5:

承 诺 函

温岭市旅游实业有限公司:

我单位郑重承诺,若我单位成功中标贵方组织的____(项目名称)____(项目编号JJWL230905337),将无条件执行下述承诺,若违反,贵单位有权取消我方中标资格。

1. 我方承诺承租房屋经营时,不会只对少数人开放,不设最低消费额度,符合行业规范。

2. 我方承诺正式开张营业后不会擅自停止营业、闲置经营场所。

特此承诺。

投标人全称(盖章):

法定代表人或委托代理人(盖章或签字):

日 期:

附件6:

投标人企业情况表

企业全称		企业性质	
地 址		电话/传真	
成立年月		主管部门	
营业执照号码		经营范围	
开户银行		银行账号	
注册资本	万元	营业面积	平方米
职工全员人数		其中	管理人员
			普通职工
单位简历及内设机构情况			
企业优势及特长			

附件7:

技术、商务偏离表

投标人在投标时应对于该部分给予充分的考虑。为了招标人评议的需要，投标人应将这些条款的异议逐条提出或根据以下要求的格式提出偏差。

(如无偏差，请在本页上写“无”)。

项目编号: JJWL230905337

序号	名称	招标文件要求	投标文件响应	偏离情况	说明
技术 偏离	1				
	2				
	...				
商务 偏离	1				
	2				
	3				
	...				

注：投标人应对照招标文件要求在“偏离情况”栏注明“正偏离”“负偏离”或“无偏离”。如投标人不填写内容，视为完全响应本次招标文件要求。

▲本次招标的付款方式不允许负偏离。

投标人全称（盖章）：

法定代表人或委托代理人（盖章或签字）：

日 期：