

重庆科技学院

**主教学楼 B 栋一楼公共交流区
咖啡饮品运营服务商**

招商文件

2020 年 11 月 13 日

一、项目基本情况介绍

（一）学校概况

重庆科技学院是一所全日制公办普通本科院校，位于重庆市高新区大学城，校舍建筑总面积 60 余万平方米，现有教职工 1500 余人，专任教师 1200 余人，有全日制在校本科生 2.05 万余人，研究生 1100 余人，留学生 330 余人。

（二）项目概况

为改善教学楼环境，创新服务方式，满足师生多元化学习生活需要，学校拟公开引入一家以提供咖啡饮品为主的运营服务单位。主要服务内容包括：**一是**提供咖啡及饮品服务，以及非现制烘焙糕点等服务；**二是**负责主教学楼 B 栋 1、2、3 楼创新学习公共空间桌椅家具配置，整体风格与周边环境保持一致，相关费用由运营服务单位承担；**三是**负责主教学楼 B 栋 1、2、3 楼创新学习公共空间清洁卫生和日常运营管理。

二、招标内容及相关要求

（一）标的名称

主教学楼 B 栋一楼公共交流区咖啡饮品运营服务

（二）标的基本情况

1.位置：重庆沙坪坝区大学城东路 20 号(重庆科技学院新校区)，主教学楼 B 栋一楼公共交流区。

2.面积：约 107m²（具体面积以实测为准）

（三）招租方式

公开竞租

（四）租赁合同期限

经考核合格者，一个租赁周期内最多可服务 4 年。学校按照相关管理规定逐年对承租人实施考核，一年内经考核合格者，自动取得下一年承租资格。否则，学校有权单方面解除合同，重新招租确定承租人。

（五）租赁场地相关说明及要求

1.场地用途：师生学习、休息场所。

2.经营方式：自主经营、自负盈亏，自行办理相关经营所需的证照并承担一切费用。经营必须符合环保、规划、安监、药监、消防、市政等相关部门的要求。

3.经营范围：提供咖啡及饮品服务，以及非现制烘培糕点等服务。除此之外，承租人增加其他经营范围必须获得招标人书面同意。

4.产品限价：所有经营产品定价须合理，不得高于社会同类型企业或品牌市场售价。

5.社会责任：承租人须承诺每年为我校提供不少于10人的学生勤工助学岗位。

6.承租人提供的饮品、糕点等必须符合国家有关质量标准、食品安全标准及行业规范，承租人自行承担因饮品、糕点等质量引发的一切责任。

7.具有能够充分利用移动互联网和大数据技术的新零售模式，为师生提供高品质、高性价比、高便利性产品。

8.具有严谨的内部管理体系，所有原物料均由集团公司统一采购，可追溯采购源头，以保证所有原物料采购及使用符合国家食品安全标准。

9.中标人自行负责场地装修改造并承担相关费用。

10.如因招标人事业发展需要或其他特殊情况需收回该场地的，承租人须无条件配合撤场，学校退还履约保证金（不计利息），不给承租人任何赔偿，请竞租人自行考虑风险。

11.服从学校监管，严格遵守《重庆科技学院生活服务用房监管细则》，若有违反，自觉接受处罚。

12.承租人对主教学楼B栋一楼公共交流区的装修方案须经招标人审核认可。承租后，承租人须提供详细的装修方案及效

果图，经招标人审核通过后方可进行装修；装修方案未通过招标人审核者，承租人自行进行整改直至通过审核为止。

13. 承租人对主教学楼 B 栋 1、2、3 楼创新学习公共空间桌椅家具配置须获招标人审核认可，且每层楼配置不低于 15 个座位。

（六）违约责任

1. 承租人配置的主教学楼 B 栋 1、2、3 楼创新学习公共空间桌椅家具，整体风格与周边环境不相符的，必须按照招标人要求无条件整改并自行承担整改发生的一切费用。

2. 承租人负责的主教学楼 B 栋 1、2、3 楼创新学习公共空间清洁卫生不整洁或不符合学校要求的，每发生一次扣取承租人违约金 200 元；同一个月连续发生多次的，后一次在前一次基础上扣取承租人违约金翻倍。

3. 承租人售卖的饮品及糕点，以及其他经许可售卖的食品价格高于我市社会同类型企业或品牌市场售价的，调查核实属实的，每发生一次扣取承租人违约金 500 元。同一个月连续发生多次的，后一次在前一次基础上扣取承租人违约金翻倍。

4. 承租人售卖的饮品及糕点，以及其他经许可售卖的食品发生食品安全事故的，每发生一次扣取承租人违约金 2000 元。同一个月连续发生多次的，后一次在前一次基础上扣取承租人违约金翻倍。情节严重的，招标人有权单方面解除协议。

5. 承租人日常经营违反安监、食药监等上级部门有关规定的，每发生一次责令整改或行政处罚的情形，扣除承租人违约金 3000 元。情节严重的，招标人有权单方面解除协议。

6. 竞租人一经承租并经年度考核合格者，原则上应经营完一个周期（四年）。若无特殊情况中途退出者，没收其全部履约保证金。

三、竞租人资格条件

（一）一般资格条件

1.具有独立承担民事责任能力的企业实体；

2.具有良好商业信誉和健全的财务会计制度。近三年在经营活动中未出现商业贿赂、串标围标等不正当竞争的记录，无重大商标侵权、虚假广告等违法行为，银行信用良好，无不良贷款记录；

3.近一年内未出现重大食品卫生安全事故；

4.不接受联合体投标。

（二）特定资格条件

1.投标人在国内自营门店 500 家及以上。

2.投标人须承诺为主教学楼 B 栋 1、2、3 楼创新学习公共空间提供与整体环境、风格相一致的高品质桌椅家具（包括设计图中公共交流区全部家具、开放式学习研讨区可移动的课桌和座位等）。

四、竞租须知

（一）本次招标采取资格预审方式，竞租人须提前提交相关资质证明文件。

（二）竞租底价

人民币 10 万元/年，竞租人竞拍报价不得低于该金额。竞租报价仅是承租人租赁场地使用权的承租价格，不包含竞租人经营过程中所产生的人工费、成本费、税费、水电气费、物业管理费、网络费、修缮费等其他费用，请竞租人自行考虑报价风险。经营过程中所产生的其他费用由竞租人自行承担，招标人不作任何补偿。

（三）报名时间及地点

1.报名时间

2020 年 11 月 24 日上午 9 点至 11 点整。

2.报名地点

重庆科技学院资产与后勤管理处办公区 2 楼 Z206

联系人：周思佳 联系电话：65023611 13983082550

（四）资格预审文件

（一）竞租人递交的资格预审文件须装订成册，一式二份，用信封密封，并加盖公章。资格预审文件须包含以下内容：

- 1.企业营业执照（复印件）；
- 2.法定代表人身份证明（复印件）；
- 3.委托他人投标的须提供法定代表人授权投标委托书（原件）；
- 4.未办理“三证合一”营业执照的企业，提供企业营业执照（副本）及组织机构代码证（复印件）；
- 5.提供投标企业税务登记证（副本）（复印件）；
- 6.法定代表人银行征信证明；
- 7.竞租人在国内自营门店 500 家及以上的证明材料（提供工商局备案的《自营门店数量证明》材料）；
- 8.竞租人承诺为主教学楼 B 栋 1、2、3 楼创新学习公共空间提供与整体环境、风格相一致的高品质桌椅家具（包括设计图中公共交流区全部家具、开放式学习研讨区可移动的课桌和座位等）的承诺书（格式自拟）；
- 9.提供近三年在经营活动中未出现商业贿赂、串标围标等不正当竞争的记录，无重大商标侵权、虚假广告等违法行为承诺书（格式自拟）；
- 10.提供近一年内未出现重大食品卫生安全事故承诺书（格式自拟）；
- 11.提供勤工助学岗位承诺书（格式自拟）；
- 12.提供《经营方案》，内容应包含以下内容（包括但不限于）：经营目标、经营方案、管理措施、人员配备、设备投入（含家具配置方案及清单）、成本测算等内容。

以上所有投标资料均须加盖投标企业鲜章，并由企业法人逐页签字。

（五）场地勘探

招标人不组织集中现场查勘，各竞租人自行前往查勘。联系方式如下：

联系人：周思佳 联系电话：13983082550

（六）投标保证金

保证金 5 万元（大写：伍万元整）。竞租人在资质审核通过后，应在竞拍前以银行柜台现金存款方式缴纳足额的竞租保证金，竞租人凭银行交款凭证参加现场竞拍。

（七）招标人银行信息

户 名：重庆科技学院

开户行：中国银行重庆西部新城支行

账 号：110202938002

（八）竞租组织

招标人完成竞租人资质预审并公示后，电话联系相关合格竞租人通知竞拍相关事宜。

竞拍地点：重庆科技学院招投标专用办公室

本次主教学楼 B 栋一楼公共交流区经营使用权竞拍采用有保留价的增价拍卖方式进行，竞拍会开始后由竞拍主持人宣布起拍价和竞租人每次最低加价额度（最低加价额度由竞拍主持人根据竞租人多少等现场确定，单次加价额度不超过 5000 元），后各竞租人竞相应价，以最高应价拍定。主要流程如下：

1.宣布竞拍纪律；

2.介绍竞拍细则，主要内容如下：

2.1 主持人现场宣布生活服务（商业）用房出租的起拍价和加价后价格（加价幅度由竞拍主持人根据现场情况决定），竞租人举牌示意应答，每次举牌即表示承诺接受该价格；

2.2 主持人加价后，竞租人无人应答，竞拍主持人有权向下调整加价金额；

2.3 无人继续加价时，竞拍主持人报价 3 次后，若无人应价，视为最高应价，竞拍主持人击槌确定竞拍结果；

2.4 竞租人一经应价不得撤回，但有更高应价时，其应价即失去约束力。如竞租人最高应价未达到保留价，竞拍主持人即宣布不成交；

2.5 竞拍过程中主持人可以根据现场情况予以 3-5 分钟的暂停休息时间。

3.宣布起拍价，竞租人竞相应价，以最高应价拍定；

4.宣布竞拍结果。

若出现异常或极端情况，拍卖主持人提请竞拍委员会集体商议后决定处理方式。

（九）其它事项说明

（一）场地为整租形式，不拆分。

（二）报价低于起拍底价的视为无效报价。

（三）竞租人须在报名时间截止前通过银行转账方式足额缴纳投标保证金后方可参与竞标，在确定中标（候选）人后，未中标人投标保证金在十五个工作日内无息退还。在学校与中标（候选）人签定正式合同后，中标人投标保证金自动转为租赁合同履约保证金。若中标（候选人）拒绝履行合同签订义务的，投标保证金不予退还。

（四）若连续两次公开竞租，满足条件的合格竞租人均不足三家，按照以下方式进行：

1.第三次竞租满足条件的合格竞租人只有两家，采取竞拍方式，由两家竞租人竞相应价，以最高应价拍定。

2.第三次竞租满足条件的合格竞租人只有一家，采取议价方式，以不低于竞拍底价的合理价格成交。

（十）中标人确定

公示期后，中标（候选）人确定为中标人。招标人将以书面形式通知中标人，并在中标人签字确认后5个工作日内，双方签订正式《场地租赁合同》。

（十一）履约保证金

中标人须在合同签订前向学校缴纳履约保证金，履约保证金6万元（大写：陆万元整）。租赁期满，成交人提出申请，按我校财经管理流程在15个工作日内返还（不计利息）。

（十二）租金缴纳

1.双方签订合同前，承租人须一次性缴清一年的租金。

2.学校按照相关管理规定逐年对承租人实施考核，一年内经考核合格者，自动取得下一年承租资格。上一租期届满前15日内，承租人须一次性缴清下一租期租金。

3.承租人经考核不合格或未按时缴纳租金的，学校有权单方面解除合同，重新招租确定承租人。

（十三）废止情形

出现下列情况之一者作为废止处理：

- （一）不满足承租人资格条件的；
- （二）未按竞租文件要求交足竞租保证金的；
- （三）经营项目不符合学校要求的；
- （四）竞租报价低于学校约定底价的；
- （五）学校现有运营生活服务用房未到期的承租人（含夫妻和直系亲属）参与竞租的；
- （六）出现影响招租公正的违法、违规行为的；
- （七）每个生活服务用房的竞租文件出现多个竞租方案；
- （八）首次有效竞拍人不满三家的。

附件：重庆科技学院生活服务用房监管细则

重庆科技学院资产与后勤管理处

2020年11月13日

重庆科技学院生活服务用房监管细则

第一章 总则

第一条 为加强生活服务用房管理，保证学校正常的教学、工作秩序，维护公平公正的经营环境，为广大师生提供良好的生活保障服务，按照国家有关法律法规，特制定本细则。

第二条 租赁人在经营中的违规行为，学校将采取监管考核扣分、扣取违约金、限期整改或停业整顿并行的方式予以处罚。

第三条 考核原始总分为 100 分，若租赁人在合同期内（一般为 1 年）的违规扣分累计满 40 分，学校有权终止与其签订的租赁合同；违规扣分累计满 20 分，则自动进入第二年招租淘汰程序。

第四条 租赁人在签订租赁合同时，应按照招租文件缴纳履约保证金。若未按规定期限（一般为 3 个工作日）交纳因出现违规行为所产生的违约金，学校将直接在其履约保证金中扣取，并按照每天千分之三的标准收取滞纳金，同时停业整顿至交清违约金为止。

第五条 对经营中出现的违规行为，租赁人应立即整改；确实不具备立即整改条件的，按学校要求限期整改；在规定期限内仍未整改的，学校将采取停止供电等停业整顿措施；对一些后果严重、影响恶劣的违规行为，学校将直接处以停业整改处罚。

第二章 经营秩序管理

第六条 必须合法经营，严格遵守国家的法律、法规和学校的有关管理规定，并取得相应的工商、税务、卫生防疫等政

府部门颁发的经营许可证和从业许可证,相关从业人员必须符合国家要求的条件,从事食品经营的人员,应在规定时间内取得健康证明。若有违反,每次扣 5-15 分,并处违约金 1000-3000 元,停业整顿 1-3 日。

第七条 严格遵守治安及消防安全的相关规定,做好防火、防盗、防扒、防骗、防恶性案件工作;不得在商铺内炊煮食物,不得使用大功率电器,严禁占用消防设施和消防通道按保卫处要求配备监控及消防设施。若有违反,每次扣 3-10 分,并处违约金 500-2000 元,停业整顿 2 日。

第八条 严禁经营采用办储值卡、融资等预储费经营模式,若有违反,视情节每次扣 3-10 分,并处违约金 5000 元,同时停业整顿 3 日

第九条 严禁经营“三无”食品、过期、变质食品以及不符合食品安全标准的食品,严禁经营假冒、伪劣商品和违禁物品。若有违反,视情节每次扣 3-15 分,并处违约金 3000 元,同时停业整顿 5 日,移送工商等行政部门进行查处。

第十条 若在经营中发生食品安全责任事故,出现 1 人食物中毒,每次扣 20 分,并处违约金 10000 元,停业整顿 10 天;出现 2 人食物中毒,每次扣 40 分,并处违约金 20000 元,停业整顿 20 天;出现 3 人及以上食物中毒,立即终止租赁资格,并扣罚全部履约保证金,涉事者承担相应的刑事和民事责任。

第十一条 应认真遵守学校关于校园秩序、物业管理、能源保障的有关规定和要求,准时参加有关的学习和培训。若有违反,除按有关规定进行处罚外,视其情节轻重,每次扣 1-3 分,并处违约金 200-500 元。

第十二条 营业区域以门框为界,不得向外超界经营,不得在门外陈列商品、摆放展示架和宣传栏,以及其它有碍生活

服务用房整洁、正常通行的行为。若有违反，每次扣 2 分，并处违约金 500 元。

第十三条 严格遵守营业时间，周日至周四不得超过 22:45，周五、周六不得超过 23:45。若有违反，每次扣 2 分，并处违约金 500 元。

第十四条 应尊重、配合学校安排的有关工作人员的管理、监督和检查，不得发生起哄、阻挠、辱骂等现象，不得在办公场所吵闹、滋事、闹事。若有发生，每次扣 2-5 分，并处违约金 500-1000 元；情节严重者，停业整顿 1 日。若发生殴打工作人员的情况，每次扣 20 分，并处违约金 5000 元，停业整顿 5 日，同时移送公安机关处理。

第十五条 文明经商、礼貌待客、明码标价，不得强买强卖、欺行霸市；在学校行课期间，未经学校同意，不得超过 1 周以上时间不营业（超过 1 月不营业，学校有权直接终止租赁合同）。若有违反，每次扣 1-5 分，并处违约金 200-1000 元；情节严重者，停业整顿 1 日。

第三章 清洁卫生管理

第十六条 实行门前三包，不得将垃圾或清洁工具丢弃在门口或固定垃圾箱外，不得有乱扔杂物、乱倒污水和其它污染周围环境、有损清洁卫生的行为。若有违反，视情节轻重，每次扣 1-5 分，并处违约金 200-1000 元；情节严重者，停业整顿 1 日。

第十七条 自觉维护周边环境卫生，按照学校要求定时对房屋、墙面、门柱、灯箱等进行清洁打扫。若有违反，每次扣 1 分，并处违约金 200 元。

第十八条 严禁在生活服务用房及周边携养各种宠物、家

禽。若有违反，每次扣 2 分，并处违约金 500 元。

第四章 合同执行管理

第十九条 每 1 名租赁人不得在校内承租 2 个及以上生活服务用房，不得擅自拆分、转让、转租、调换、抵押，未经批准，不得擅自改变或增加合同约定的经营范围。若有违反，每次扣 10-20 分，并处违约金 2000-5000 元，限期整改，停业整顿 2-5 日；情节严重者直接终止其租赁合同并追究相应的责任。

第二十条 装修生活服务用房，须书面向管理部门提出书面申请，并报送装修方案，获得批准后方可入场施工。若有违反，每次扣 5 分，并处违约金 1000 元，停业整顿 1 日。不得擅自改变房屋结构和设备设施，若有违反，每次扣 0-2 分，并处违约金 1000 元。

第二十一条 按时交纳租金、水电、物业等有关费用。若有违反，每次扣 2 分，并处违约金 500 元；逾期每天按千分之三的标准收取违约金，逾期一月不交纳，则停止水电供应或终止合同。

第二十二条 被师生投诉查实，每次扣 5 分，并处违约金 1000 元，停业整顿 1 日。

第五章 附则

第二十三条 本细则从 2017 年 1 月 1 日起实施，以前的有关规定如有与本细则不一致，以本细则为准。

第二十四条 本细则由重庆科技学院资产与后勤管理处负责解释。