**采购人需求**

**14公寓负一层商铺招标技术说明：**

为了更好的服务师生，现对14号学生公寓负一层商铺进行招租。

**一、基本情况**

**1.商铺位置：**本次引进商铺共4个，编号为1-4号，位于14号学生公寓负一层（可同时报名）。

**2.经营范围：**1号商铺经营项目为西餐简餐店，参考麦当劳、肯德基、汉堡王、赛百味等同级别或更畅销西餐连锁品牌；2号商铺经营项目为中餐简餐店，须具有传统中式面食品类（如包子、饺子、面条、馅饼等）项目，参考景仁馅饼、喜家德、超意兴等同级别或更畅销中餐连锁品牌；3号商铺经营项目为饮品店，参考蜜雪冰城、喜茶、沪上阿姨、1点点等畅销饮品连锁；4号商铺经营项目为理发店。

**3.使用面积：**

**（1）本次招租项目总面积约250平方米，其中1号商铺暂估面积约100-160平方米，2号商铺暂估面积约50-110平方米,3号商铺暂估面积约20-25平方米，4号商铺暂估面积约20-25平方米。**

**（2）供应商根据采购人的暂估面积范围，在投标文件中填报其承租商铺计划使用面积，开标现场根据磋商及评审结果，按照1-4号商铺的顺序，由各包预成交供应商再次确定其承租商铺规划使用面积，即：**

**1号商铺预成交供应商在暂估面积内优先选择商铺使用面积；**

**2号商铺预成交供应商，在保证后续商铺最低面积的前提下，优先选择商铺使用面积；**

**3号商铺预成交供应商，在保证后续商铺最低面积的前提下，优先选择商铺使用面积；**

**4号商铺预成交供应商，在剩余面积内选择承租面积**。

举例说明：若1号商铺选择面积为100平方米，2号商铺可选择的面积为50-110平方米。计算方式250（总面积）-100（1号铺面积）-20（3号铺最低面积）-20（4号铺最低面积）=110平方米；若1号商铺选择面积为150平方米，2号商铺可选择的面积为50-60平方米。计算方式250（总面积）-150（1号铺面积）-20（3号铺最低面积）-20（4号铺最低面积）=60平方米。

**4.招租价格：**本次招租项目对单价进行竞标

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 商铺号 | 经营项目 | 起租（元/m²·天） | 备注 |
| 1 | 1号 | 西餐简餐店 | 1.5 | 成交后，按照成交价格及实际最终使用面积，每年以365天计算年租金价格。 |
| 2 | 2号 | 中餐简餐店 | 1.5 |
| 3 | 3号 | 饮品店 | 1.7 |
| 4 | 4号 | 理发店 | 2.3 |

**5.经营期限：**经营期限为三年，合同每年签订一次，三年引进期限满后按规定重新组织招标。

**二、管理及服务要求**

1.进驻商户不得违反国家相关法律法规及校区相关规定，服从学校统一监督、检查和管理。校区定期对商户进行考评，评价内容包括安全、卫生、进货渠道、货品（服务）质量、师生满意度等，考核评价采取调查问卷、网评、定期检查和临时抽查等方式，评价结果将作为商户能否继续在学校从事服务工作的重要依据。

2.进驻商户须在中标后的30天内取得相关营业执照及行业许可等，从业人员须满足行业相关要求。

3.竞租成功后不得改变竞租时填报的经营类别。须在入驻前向招标人（学校）提交通风、排烟等商铺装修、装饰方案，方案须符合食品安全、消防安全及教育行业等相关规范、要求，方案经招标人审核通过并出具书面确认意见后，方可实施装修及办理入驻手续；新增大型设备、设施等需要提前报学校相关管理部门审批，审批通过后方可实施**。**

**4.经营商铺内严禁使用液化气罐、天然气等明火。**

**5.项目场地在公寓楼负一层，为保证周边生活环境，经营项目请选择没有油烟或油烟产生较少的项目。**

6.竞租人成功竞租的，需向招租人缴纳¥20000.00（贰万元）的成交保证金。签订合作协议后，成交保证金转为履约保证金；不能如期签订合作协议的承租人，成交保证金不予退还。

**三、相关费用的说明**

1.承租方自行承担经营区域内的水、电、暖气费用，收费标准为：水费4.7元/立方米，电费1.00元/度，暖气费计算方式如下：

商户暖气费＝租赁商铺面积×33.9元/平方米×  ÷0.7（收费标准随威海市水电暖价格浮动而相应调整）。

2.所有租赁区域内维修、维护、保洁等费用由商户自行承担。

四、出现下列情况或行为将不能够继续在校内进行经营服务

1.有违反国家相关法律法规规定行为的；

2.出现安全事件或事故（消防安全、生产和设备安全、人员安全等）情节严重或造成一定损失（影响）的；

3.将房屋（场地）转包或转租他人的；

4.擅自改变经营范围、经营性质或房屋用途的；

5.未按时上交相关费用，经催告仍不能在规定时间内上交的；

6.经营中存在欺诈行为或不诚信经营（以次充好、经营假冒伪劣品等）的；

7.存在恶性竞争行为或利用信件、网络等方式传播不实信息，造谣或诋毁他人的；辱骂侮辱师生、员工，或发生打架斗殴等事件的；

8.工作时间饮酒或饮酒后上岗工作的；

9.接到校区管理人员下达的整改通知后，拒不整改的或不服从校区监督管理的；

10.出现其他不当行为，在师生中反响恶劣或给学校带来不良影响的。