**谈 判 文 件**

**项目名称：妇幼楼饮品商铺招租**

**项目编号：2021418**

**2021年12月**

**目录**

[第一部分 谈判邀请函 3](#_Toc24434)

[第二部分　采购需求书 7](#_Toc12623)

[第三部分 评分标准 13](#_Toc32635)

[第四部分　报价文件格式 15](#_Toc26271)

# 第一部分 谈判邀请函

**第一部分 谈判邀请函**

## ****项目基本信息****

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地址 | 面积 | 具体位置 | 商业范围 | 租赁年限 | 最低每月铺租 |
| 妇幼大楼一楼门诊大堂商铺 | 96.07m2 | 详见平面图 | 咖啡、健康饮品、点心（现制蛋糕等甜点） | 叁年 | 柒仟伍佰元整(¥7500.00元) |
| **说明：**  第一年月租金以中标金额为准，月租金从第二年起每年递增3％（即第二年月租金在第一年月租金的基础上增加3％，第三年月租金在第二年的月租金基础上增加3％） | | | | | |

**二、供应商的资格要求**

1. **具有合法的法人资格，并在法律、财务上与项目经办人不存在关联关系；**
2. **报价设备或服务须在其法定营业范围内；**
3. **提供有效的三证合一的营业执照的副本原件；**
4. **单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人；不得参加同一合同项下的谈判活动。**
5. **提供偏离情况响应表，必须完全满足带"★"号条款中要求。**

**三、递交报价文件截止时间、递交方式**

1. 递交报价文件截止时间：2021年12月31日17:00（北京时间）
2. 报价文件递交份数：6份（1份正本、5份副本）
3. 报价文件递交方式（以下方式均需提供）：

（1）电子邮件：[yxzb8519@126.com](mailto:yxzb8519@126.com)

（2）文件邮寄地址：中山市小榄镇菊城大道中65号内科楼9楼医学装备科

收件人：李先生

收件电话：0760-88662120-8519

收件地址：中山市小榄镇菊城大道中65号（中山市小榄人民医院内科楼九楼医学装备科）

**四、公告期限**

自本公告发布之日起五个工作日。

**五、报价文件要求**

报名时请各供应商按照以下要求提供完整的报价文件，供采购人进行预审：

1. 偏离表
2. 报价单
3. 法定代表人证明书及其授权委托书
4. 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同报价人，不得参加同一合同项下的谈判活动，供应商在参与本次谈判活动中未有围标、串标行为。并出具《无围标、串标行为承诺书》（加盖公章）
5. 供应商资质证件（包括但不限于营业执照、卫生许可证、税务登记证、餐饮服务许可证或食品流通许可证及一切必须具有的证件）
6. 服务承诺函
7. 供应商在中山市范围内有2家或以上正在经营的同类商铺，且营业执照中的法人代表人（或负责人）为同一个人的相关证明（提供原件备查）
8. 供应商拟任本项目负责人必须具有3年以上从事咖啡或饮品经营的经验，提供相关证明
9. 本项目不接受在采购人范围内合同期未满的同类加盟店或同类经营者承租，提供相关声明
10. 项目实施方案

**注：**

1. **以上文件均需盖公章。**
2. **供应商需与法人代表（或法定代表人授权委托人）一致。**
3. **预审通过后，采购人以电子邮件方式通知供应商过进入下一阶段流程。**

**六、其他补充事宜**

1. 如现场提供资料与电子资料存在不一致，以纸质盖章资料为准。
2. 本项目不接受联合体响应。
3. 递交报价文件截止前，需提供完整的报价文件供采购人预审，资料不全或不通过者，报名无效。

**七、监督部门联系方式**

联系人：曾老师

联系电话：0760-88662120-1621

地 址：中山市小榄镇菊城大道中65号内科楼9楼

中山市小榄人民医院

2021年12月24日

# 第二部分　采购需求书

**采购需求书**

## 一、项目基本信息

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地址 | 面积 | 具体位置 | 商业范围 | 租赁年限 | 最低每月铺租 |
| 妇幼大楼一楼门诊大堂商铺 | 96.07m2 | 详见平面图 | 咖啡、健康饮品、点心（现制蛋糕等甜点） | 叁年 | 柒仟伍佰元整(¥7500.00元) |
| **说明：**  第一年月租金以中标金额为准，月租金从第二年起每年递增3％（即第二年月租金在第一年月租金的基础上增加3％，第三年月租金在第二年的月租金基础上增加3％） | | | | | |

## 项目基本要求

1、响应供应商必须是独立承担民事责任能力的在中华人民共和国境内注册的法人或其他组织（含个体户）；

2、响应供应商在中山市范围内应有2家或以上正在经营的同类商铺，且营业执照中的法人代表人（或负责人）为同一个人（应提供相关证明材料，开标时提供原件备查）；

3、响应供应商近3年内有从事咖啡或饮品类经营的经验，并有较好的社会评价及品牌形象，以往经营过程中无食物中毒及消防安全等安全事故发生（提供声明）；

4、响应供应商拟任的本项目负责人必须具有3年以上从事咖啡或饮品经营的经验（按招标文件要求填写工作经验）；

5、本项目不接受在采购人范围内合同期未满的同类加盟店或同类经营者承租（提供声明）

6、在合同期内所发生的一切费用由供应商自行负责。

1. 采购人只对应一个供应商，成交供应商在承租后不得转租和自行分租。

★8、此铺位采取“公开招租，在底价（¥7500元/月）的基础上进行多轮报价，最终报价最高的供应商为预中标候选人。

## 三、经营要求

1、成交供应商必须持有营业执照、卫生许可证、税务登记证、餐饮服务许可证或食品流通许可证及一切必须具有的证件方可营业，相关证件的办理由供应商自行负责。

2、成交供应商必须遵守国家相关法律法规，遵守采购人的规章制度，文明守法，合法经营，按章纳税，对经营过程的一切活动及其造成的后果负责。

★3、该铺位只限于经营咖啡、现制健康饮品及蛋糕等甜点，严禁销售熟食（即时熟食或需二次烹煮的半熟食）、严禁售卖菜、粥、粉、面、饭等需烹煮食品、不得销售烟草、酒品及国家命令禁止的、假冒伪劣的产品，不得超范围经营。

★4、成交供应商须在正常开业前将拟售卖的咖啡、现制健康饮品及蛋糕等甜点的品种、售价、制作材料等明细表提交采购人审核，经采购人审核通过后方可进行售卖。如在经营过程中需新增经营品种、下架某种产品、对产品进行提价等进行经营调整时，应提前10日以书面形式提交采购人主管部门审核及备案，经采购人同意后方可进行调整。一旦发现成交供应商超范围经营或存在弄虚作假经营行为的，视为成交供应商违约，采购人有权单方终止合同。

5、成交供应商所销售的货品必须是使用原材料现场制作的，确保食品安全。

6、成交供应商不得擅自转租、分租、停业、空置、歇业，不得利用商铺进行非法活动。

7、成交供应商不得占用公共场所经营或堆放其他物品。不得在该铺位内存储任何易燃、易爆、腐蚀性物品及其它危险物品。

★8、成交供应商必须在每月5号前缴交本月租金、垃圾处理费（150元/月）及上一个月的水、电费等，如果不按时交纳相关费用，采购人有权从履约保证金中扣除。

9、成交供应商所从事的任何业务不能以中山市小榄人民采购人名义对外发布，禁止张贴出现与法律规定在医疗单位不得出现的标志、标识等（如香烟、奶粉、月子中心广告等）。

10、成交供应商所销售的货品必须通过正规的渠道购置，相关证件齐全，必须持有供货商的经营许可证、授权委托书和产品质量合格证等相关证明，每批次货品必须能提供进货渠道并有据可查；标识符合工商部门要求并具有该批货物的合格证，销售的货品必须在保质期内。

★11、成交供应商在生产制作过程必须落实有效的祛味措施，祛味措施应能有效防止食品异味扩散到诊疗环境中。严禁存放和使用变质、腐烂或过期食品。如有违反采购人有权单方终止合同。如因饮品质量问题导致人身损害的一切责任由成交供应商承担。

12、成交供应商需提供一年365天的服务。经营活动不能对正常医疗活动造成干扰。在经营服务期间应自觉维护采购人的权益和声誉，并为客户提供优质的服务，包括提供采购人内送货上门服务。

13、成交供应商员工在经营范围内禁止吸烟，并有责任引导顾客禁烟。要做好安全、防火、防盗工作，不得在商铺内使用明火烹饪，因成交供应商责任发生的失火、失窃等事故和因此导致采购人的损失均由成交供应商负责赔偿。

14、成交供应商需经采购人同意方可对店面进行适当装修，所使用的装修材料必须是环保、无碍健康的合格材料，装修所产生的费用由成交供应商负责。装修不得对原建筑构成损害及造成环境的不协调，合同期满后成交供应商可以拆除商标标牌及其他属于成交供应商的可移动的设备，房屋内的固定装修设施（如隔墙、门窗、天花、地板等）归采购人所有，成交供应商不得拆除、破坏。

★15、成交供应商销售商品的纯利润应控制在15%以内，不得高于本镇同类咖啡饮品厅同一商品价格，一旦发现超出的金额，采购人有权根据超出部分金额予以两倍以上罚款。

★16、成交供应商加强员工的管理，必须遵守采购人的各项规章制度和要求，服从采购人的监督和管理；雇用的人员必须符合国家规定的用工条件并经过培训合格后方可持健康证上岗，患有传染病的员工不得上岗，工作期间每年体检。工作人员必须统一制服，衣帽整洁，佩戴工牌。

17、成交供应商必须按国家的相关法律法规合法用工，并承担所雇员工的工资、劳保费用、社会劳动保险、计划生育管理、工伤事故理赔、健康体检等需要支付的所有费用，采购人不承担成交供应商员工产生的任何费用。如发生用工纠纷、疾病、工伤事故等均由成交供应商负责，与采购人无关。成交供应商应保证员工每月正常休息时间，确保员工的身心健康。**（投标时应提供加盖公章的承诺函）**

18、成交供应商员工必须遵守采购人的规章制度并接受采购人和客户的监督。如有客户的投诉或产生纠纷应立即妥善处理，必须以维护客户和采购人的利益为前提；如因成交供应商责任所致的客户或采购人人员的伤害等责任事故的，由成交供应商承担全部责任。

★19、成交供应商负责承租范围内的清洁卫生，及时打扫，保持经营范围环境和物品及周围环境清洁、干净，为客户提供清洁、舒适、安全的就餐环境，每季度清理一次下水道，保持下水道的通畅。产生的垃圾等废物必须按要求收集和包装好后自行送至采购人垃圾房，如有废弃物应分类放置，及时清除，做到日产日清，清除后的容器应及时清洗，必要时进行消毒。

20、成交供应商严格按相关食品卫生标准及规范进行操作，重复使用的餐具及装载食品的器具应清洗干净，按规定严格消毒后才能使用。

★21、成交供应商必须定期对经营范围进行消灭“四害”处理，确保经营范围无老鼠、无蟑螂、无蚊蝇、无蚂蚁等害虫，消杀费用由成交供应商自行负责。

22、采购人提供的基础设备、设施等，由成交供应商负责维护和保养，如有损坏或需要维修，需要供应商负责。

23、成交供应商应积极配合采购人的工作安排与监督，做好临时性或大型迎检配合工作。

24、成交供应商应确保现场员工的稳定性以保证项目的服务质量。未经采购人同意，成交供应商不得随意更换本项目负责人。因故需要更换时，成交供应商应至少提前15日向采购人主管部门提出书面申请，并经采购人主管部门同意后方可更换。

25、如成交供应商委派的项目负责人不符合要求的（有事实依据证明不能胜任管理岗位），采购人有权要求成交供应商更换至合格为止。成交供应商接到采购人书面换人通知后，应在15天内更换合格的项目负责人到位，逾期不更换或更换后仍不符合要求的，采购人有权单方终止合同。

26、项目负责人应每天到现场跟进每个岗位员工的工作情况，及时解决员工在工作中遇到的困难或问题，积极沟通协调和及时反馈。每周应至少一次对所有岗位的服务质量及工作情况督查结果进行分析总结、提出整改措施并落实。

★27、成交供应商应制订员工的年度培训计划并实施（包括且不仅限于食品安全、疫情防疫规范、岗位职责等内容）。每月对全体员工培训不少于一次，使员工熟练掌握各项专业技能和提高个人素养等。新入职人员的岗前培训时间不得少于1天，应完成培训并经考核合格且能独立完成岗位职责后方可上岗，项目负责人应建立员工培训档案并做好记录。

★28、合同终止时，成交供应商应将采购人所需保存的所有培训资料（签到表、培训内容、培训总结、培训照片等）及经营、管理原始资料移交给采购人，并完成所有交接手续后方可撤场。

★29、本项目经营过程中所需的工具、设备以及所有物资（例如工作鞋、工作服、清洁及消毒用品等）、员工在工作中根据防疫要求使用的防护用品例如口罩、手套、袖套、体温计等均由成交供应商自行负责。

## 四、监督管理要求

1、成交供应商及其员工必须配合采购人主管部门的监督与考核，不得以任何理由拒绝或阻挠，并应根据考核提出的合理建议和要求进行改进，如果有异议的可以在两天内向采购人主管部门提出。如在检查中发现成交供应商存在严重的食品质量及安全问题的，一经核实，成交供应商必须停业整改，整改完毕后方可正常营业。

★2、成交供应商应将公司管理人员信息及员工名单、健康证复印件提交给采购人主管部门审核及备案。如在经营过程中有人员变动或证件（健康证、营业执照、许可证等）更新的，成交供应商应及时提交采购人主管部门进行备案，所有证件必须真实并在有效期内。

3、成交供应商应制定内部应对投诉、商品质量、食物中毒等负性事件的处理流程，员工应掌握负性事件上报流程及处理方法，公司管理员接到投诉或有争议的负性事件时，应30分钟内赶到现场进行调查和处理（急事件在1小时内完成处理措施，将损害减到最小），并将解决结果及改进措施在24小时内书面反馈给采购人主管部门。负性事件处理结束后，对事件进行原因分析及需要改善环节并改进，以免类似情况再次发生。一旦出现严重的服务缺陷投诉、食品、安全质量事故，供应商还须承担相应的赔偿及责任外，采购人有权从履约保证金中扣罚1000元/次或单方终止合同。

★4、综合考评结果的扣罚：采购人每月对供应商的食品质量、价格及服务质量等方面进行监督检查。考核总分为100分，当月考评总分在90分（含90分）以上为合格，考核分在85-89分，不予扣罚，但公司必须对存在问题应予以立即改进，如因公司责任所致的同一问题第二次出现的，扣罚500元/次；考核分在80-84分之间，每少一分扣200元/分，考核分在75-79分之间的，每少一分扣300元/分；考核分低于75分以下的，每少一分，扣500元/分，连续两个月考核结果低于75分的，采购人有权单方终止合同，重新另外招商。

## 五、付款方式

1、合同签订之日起5个工作日内，必须缴交¥30000元作为履约保证金。租赁期满后，结清相关费用及办妥交接手续后无息退还。如有违约事项，采购人根据约定条款扣款，剩余款项予以无息退还。如因成交供应商原因或责任导致双方的合同提前终止的，履约保证金不予退还。

2、首月租金，成交供应商于合同签订之日起5个工作天内向采购人一次性足额支付。

3、成交供应商必须在每月5号前缴交本月租金、垃圾处理费（150元/月）及上一个月的水、电费等，如果不按时交纳相关费用，采购人有权从履约保证金中扣除。。

4、月租金从第二年起每年递增3％（即第二年月租金在第一年月租金的基础上增加3％，第三年月租金在第二年的月租金基础上增加3％）。

# 评分标准

**评分表**

分值权重：

|  |  |
| --- | --- |
| 价格评审 | 合计 |
| 100% | 100% |

**本项目以价高者得为原则进行招租。**

# 第四部分　报价文件格式

① **参数偏离响应情况**

**一、实质性条款**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **参数要求** | **完全响应或**  **正/负偏离** | **备注说明** |
| 1 | 此铺位采取“公开招租，在底价（¥7500元/月）的基础上进行多轮报价，最终报价最高的供应商为预中标候选人。 |  |  |
| 2 | 该铺位只限于经营咖啡、现制健康饮品及蛋糕等甜点，严禁销售熟食（即时熟食或需二次烹煮的半熟食）、严禁售卖菜、粥、粉、面、饭等需烹煮食品、不得销售烟草、酒品及国家命令禁止的、假冒伪劣的产品，不得超范围经营。 |  |  |
| 3 | 须在正常开业前将拟售卖的咖啡、现制健康饮品及蛋糕等甜点的品种、售价、制作材料等明细表提交采购人审核，经采购人审核通过后方可进行售卖。如在经营过程中需新增经营品种、下架某种产品、对产品进行提价等进行经营调整时，应提前10日以书面形式提交采购人主管部门审核及备案，经采购人同意后方可进行调整。一旦发现成交供应商超范围经营或存在弄虚作假经营行为的，视为成交供应商违约，采购人有权单方终止合同。 |  |  |
| 4 | 必须在每月5号前缴交本月租金、垃圾处理费（150元/月）及上一个月的水、电费等，如果不按时交纳相关费用，采购人有权从履约保证金中扣除。 |  |  |
| 5 | 在生产制作过程必须落实有效的祛味措施，祛味措施应能有效防止食品异味扩散到诊疗环境中。严禁存放和使用变质、腐烂或过期食品。如有违反采购人有权单方终止合同。如因饮品质量问题导致人身损害的一切责任由成交供应商承担。 |  |  |
| 6 | 销售商品的纯利润应控制在15%以内，不得高于本镇同类咖啡饮品厅同一商品价格，一旦发现超出的金额，采购人有权根据超出部分金额予以两倍以上罚款。 |  |  |
| 7 | 加强员工的管理，必须遵守采购人的各项规章制度和要求，服从采购人的监督和管理；雇用的人员必须符合国家规定的用工条件并经过培训合格后方可持健康证上岗，患有传染病的员工不得上岗，工作期间每年体检。工作人员必须统一制服，衣帽整洁，佩戴工牌。 |  |  |
| 8 | 负责承租范围内的清洁卫生，及时打扫，保持经营范围环境和物品及周围环境清洁、干净，为客户提供清洁、舒适、安全的就餐环境，每季度清理一次下水道，保持下水道的通畅。产生的垃圾等废物必须按要求收集和包装好后自行送至采购人垃圾房，如有废弃物应分类放置，及时清除，做到日产日清，清除后的容器应及时清洗，必要时进行消毒。 |  |  |
| 9 | 必须定期对经营范围进行消灭“四害”处理，确保经营范围无老鼠、无蟑螂、无蚊蝇、无蚂蚁等害虫，消杀费用由成交供应商自行负责。 |  |  |
| 10 | 制订员工的年度培训计划并实施（包括且不仅限于食品安全、疫情防疫规范、岗位职责等内容）。每月对全体员工培训不少于一次，使员工熟练掌握各项专业技能和提高个人素养等。新入职人员的岗前培训时间不得少于1天，应完成培训并经考核合格且能独立完成岗位职责后方可上岗，项目负责人应建立员工培训档案并做好记录。 |  |  |
| 11 | 合同终止时，成交供应商应将采购人所需保存的所有培训资料（签到表、培训内容、培训总结、培训照片等）及经营、管理原始资料移交给采购人，并完成所有交接手续后方可撤场。 |  |  |
| 12 | 本项目经营过程中所需的工具、设备以及所有物资（例如工作鞋、工作服、清洁及消毒用品等）、员工在工作中根据防疫要求使用的防护用品例如口罩、手套、袖套、体温计等均由成交供应商自行负责。 |  |  |
| 13 | 将公司管理人员信息及员工名单、健康证复印件提交给采购人主管部门审核及备案。如在经营过程中有人员变动或证件（健康证、营业执照、许可证等）更新的，成交供应商应及时提交采购人主管部门进行备案，所有证件必须真实并在有效期内。 |  |  |
| 14 | 综合考评结果的扣罚：采购人每月对供应商的食品质量、价格及服务质量等方面进行监督检查。考核总分为100分，当月考评总分在90分（含90分）以上为合格，考核分在85-89分，不予扣罚，但公司必须对存在问题应予以立即改进，如因公司责任所致的同一问题第二次出现的，扣罚500元/次；考核分在80-84分之间，每少一分扣200元/分，考核分在75-79分之间的，每少一分扣300元/分；考核分低于75分以下的，每少一分，扣500元/分，连续两个月考核结果低于75分的，采购人有权单方终止合同，重新另外招商。 |  |  |

**② 一般条款**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 参数要求 | 完全响应或  正/负偏离 | 备注说明 |
| 1 | 除星号条款外的其余条款（如有部分不能响应，请在下方自行逐条列出；如全部响应，填完全响应） |  |  |
|  |  |  |  |

**（2）报价单**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目名称** | **数量** | **第一年**  **每月单价** | **第一年总价** | **递增幅度** |
| 1 | 妇幼楼饮品商铺招租 | 3年 |  |  | 3% |
| **第二年**  **每月单价** | **第二年总价** |
|  |  |
| **第三年**  **每月单价** | **第三年总价** |
|  |  |
| **合计** | | **三年总价** |  |

供应商名称（加盖公章）：

法定代表人或其委托人签字：

日期： 年 月 日

**（3）法定代表人授权委托书**

**法定代表人授权委托书**

致：中山市小榄人民医院

兹授权 同志，为我方签订经济合同及办理其他事务代理人，其权限是： 。

授权单位（盖章）：

法定代表人（签名或盖私章）：

日期： 年 月 日

附：代理人性别： 年龄： 职务： 身份证号码：

联系电话：

统一社会信用代码：

说明：1、“法定代表人”为企业事业单位、国家机关、社会团体的主要行政负责人。

2、此处所述“法定代表人”，须与供应商“营业执照”上的内容一致。

3、内容必须填写真实、清楚、涂改无效，不得转让、买卖。

4、将此证明书提交对方作为合同附件。

5、授权权限：全权代表本公司参与上述采购项目的报价，负责提供与签署确认一切文书资料，以及向贵方递交的任何补充承诺。

6、签字代表为法定代表人，则本表不适用。

7、身份证复印件或扫描件须在有效期内。

8、有效期限：与本公司报价文件中标注的投标有效期相同，自本单位盖公章之日起生效。

被授权代表身份证正面和反面复印件

**（4）单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同报价人，不得参加同一合同项下的谈判活动，供应商在参与本次谈判活动中未有围标、串标行为。并出具《无围标、串标行为承诺书》（加盖公章）**

### 无围标、串标行为声明函

本公司郑重声明：本公司在参加本次中山市小榄人民医院 谈判项目采购活动中，无以下围标、串标行为。

1. 不同供应商的报价文件由同一单位或者个人编制；
2. 不同供应商委托同一单位或者个人办理响应事宜；
3. 不同供应商的报价文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
4. 不同供应商的报价文件异常一致或者响应报价呈规律性差异；
5. 不同供应商的报价文件相互混装；
6. 不同供应商的董事、监事、高管、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加同一包组项目；
7. 法律法规界定的其他围标串标行为；

如有发现我公司存在围标、串标行为，我公司愿承担一切法律责任。

特此声明。

供应商名称（加盖公章）：

法定代表人或其委托人签字：

日期： 年 月 日

**（5）供应商资质证件（包括但不限于营业执照、卫生许可证、税务登记证、餐饮服务许可证或食品流通许可证及一切必须具有的证件）**

**（6）售后服务承诺**

**（7）供应商在中山市范围内有2家或以上正在经营的同类商铺，且营业执照中的法人代表人（或负责人）为同一个人的相关证明（提供原件备查）**

**（8）供应商拟任本项目负责人必须具有3年以上从事咖啡或饮品经营的经验，提供相关证明**

**（9）本项目不接受在采购人范围内合同期未满的同类加盟店或同类经营者承租，提供相关声明**

**（10）项目实施方案**