**竞争性磋商公告**

苏州科技城医院拟对其地下负一层39㎡一间房屋使用权进行对外招租。欢迎符合资格条件的供应商前来报名参加。

1、项目编号：HQZZ-2022-001

2、招标内容：苏州科技城医院部分商铺五年使用权租赁

3、租赁期限：五年

4、招租经营范围：眼镜店

5、起租总价：15.55万元

6、租赁地址位于苏州市科技城医院医技楼负一层，共一间房屋，建筑面积39平方米，具体位置及周边业态由投标人自行考察。

7、投标人投标资格要求：

A、投标人应当具备下列条件：

（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）参加招标活动前经营活动中三年内，没有重大违法记录；

B、投标人需符合以下特殊条件：

（1）在苏州具有专业的服务团队和正规的办公场所；

8、报名条件（须带原件或复印件（盖公章）带至报名现场备查）：

（1）企业法人营业执照副本、税务登记证副本复印件或三证合一复印件；

（2）投标人的法人授权委托书（法定代表人及授权委托人的身份证复印件）；

（3）在苏州具有专业的服务团队和正规的办公场所的证明材料：具有自有办公场所房产证明材料或租赁合同（复印件）；

9、本次招标不接受联合投标。

10、报名时间：自招标公告发布之日起~2022年9月21日每日8：30~11：00，13：30~17：00（节假日除外）

11、招标项目联系人及联系方式：

采购人：苏州科技城医院

联系人：黄先生 联系电话：0512-69584900

12、开标时间：另行通知

13、开标地点：另行通知

**竞争性磋商文件的组成**

1、投标书一（报价部分）

1.1开标一览表授权委托书（附件6）；

2、投标书二（资格及技术部分）：

2.1投标函（附件1）

2.2关于资格文件的声明函（附件2）；

2.3投标单位出具的授权委托书（附件3）；

2.4投标人法定代表人（单位负责人）身份证复印件；

2.5投标人代理人身份证复印件（如有授权）；

2.6投标单位《营业执照》副本复印件；

2.7投标单位情况表（附件4）；

2.8投标人证明其满足合格投标人特殊条件的证书、证明、文件等资料：

2.8.1《类似业绩一览表》附证明材料复印件（附件5）；

2.8.2《承租方案》，包括主要经营内容、经营方式、经营理念、经营品牌（包括自有及引入）、广告及宣传方案、装修预算、计划开业时间等；

2.8.3其他可以证明投标人资信、资质和货物、服务质量的证书、文件、推荐信等资料；

2.8.4品牌授权书（盖公章）

注：投标人所提交的其它资料文件的完整与否，将直接影响投标人是否实质性响应招标文件的评判或评分。

**开标报价要求的说明**

1、投标报价按所投标的物总租赁期内租赁使用权的全部租赁费报价；

2、投标报价不含租赁期内的水、电、燃气、采暖和通讯等一切经营费用，以及标的物租赁使用期间的装修、维修、维护、保养费用、物业费等，该费用均由承租人承担并在承租期内自行具实结算。

3、投标人应按《开标一览表》中的全部内容计算单价和总价。《开标一览表》中的每一单项均应计算并填写单价和总价，该表并由投标人本人签署。

4、投标人应对招标文件内所要招标的全部内容进行报价，只投其中部分内容者，其标书将被拒绝。

5、投标文件报价中的单价和总价全部采用人民币表示，除非合同的特殊条款另有规定。

6、最高报价不能作为中标的保证。

**开标文件的份数和签署**

1、投标人应按一正六副编制投标文件，并明确标明“正本”和“副本”。投标文件正本和副本如有不一致之处，以正本为准。

2、投标文件正本和副本均应使用不能擦去的黑色或蓝色墨水打印或书写，由投标人法定代表人（单位负责人）或代理人在招标文件要求处，亲自签署或盖章，并加盖公章。若未按上述要求签署的投标文件将拒绝。

3、全套投标文件应无涂改和行间插字，除非这些删改是根据招标人指示进行的，或者是投标人造成的必须修改的错误，但修改处应由投标文件签字人签字证明。

**开标文件的密封及标记**

1、**投标书一（报价部分）、投标书二（技术部分、资格证明文件）分别装订成册，加盖公章并密封**。各密封袋的封皮上写明招标编号、招标人名称、招标项目名称、投标人名称，若分标段的，需注明标段号，注明“报价部分”、“技术部分、资格证明文件”，并注明“开标时启封”字样；在封口处应有投标人公章。

2、如果投标人未按上述要求密封及加盖公章，其投标文件将被拒绝。

**开标文件的评价和比较**

1、评委会将仅对按照本须知有关规定初审合格实质性响应招标文件要求的投标文件进行评价和比较。

2、评价和比较采用综合评价，即指在最大限度地满足招标文件实质性要求的前提下，按照本招开标文件中规定的评价办法和标准及其他各项因素进行综合评审。评委会严格按照招开标文件的规定要求、条件、开标标准，对投标人所提供综合服务计划的科学性、可行性、服务质量保证承诺等实质性响应内容进行比较评价，同时考虑以下因素：

2.1服务的质量保证（保障）内容；

2.2服务配备的人员；

2.3投标人的资信情况和履约能力；

2.4投标者提供的其他便民服务方案及优惠条件；

2.5参与招标项目的品牌及信誉；

附件1：

**投标函**

苏州科技城医院：

我方收到贵医院 眼镜店竞争性磋商 文件，经仔细阅读和研究，我方决定参加。并向贵院承诺：

1、我们愿意履行磋商文件的一切要求承租本次招租建筑物的使用权，用以从事国家法律法规许可的经营活动。租赁期间内的水、电、燃气、暖和通讯等一切经营费用，以及标的物租赁使用期间的装修、维修、维护、保养费用、物业费，均由我方承担并在承租期内据实结算。

2、如果我们的磋商文件被接受，我们将严格履行磋商文件中规定的每一项要求，按期、按质、按量履行合同的义务。

3、我们已详细审查全部招标文件，包括补充文件(如有)。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权力。

4、我们同意按磋商文件中的规定。

5、我们愿意提供招标人在磋商文件中要求的所有资料。

6、我们愿意遵守竞争性磋商公告。

7、我们承诺该项磋商在会后的全过程中保持有效，不作任何更改和变动。

8、我们承诺我公司符合招标文件投标人须知中“合格投标人的资格条件”的要求，若与真实情况不符，本公司愿意承担由此而产生的一切后果。

11、综合说明：

（1）伴随服务及配合措施；

（2）要求甲方提供的配合；

（3）对磋商文件有不同意见的偏离说明；

（4）其它说明。

所有磋商文件的函电，请按下列地址联系：

单位： 联系人：

地址： 邮政编码：

联系电话： 传真：

投标方：（单位盖章）

法定代表人（单位负责人）或代理人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

附件2：

**关于资格文件的声明函**

**苏州科技城医院：**

本公司愿就由贵院组织实施院内 眼镜店的竞争性磋商活动进行投标。本公司所提交的磋商文件中所有关于投标资格的文件、证明和陈述均是真实的、准确的。若与真实情况不符，本公司愿意承担由此而产生的一切后果。

投标人：（公章）

法定代表人签字或授权委托人（签字或签章）：

日 期： 年 月 日

附件3：

**法人（单位负责人）授权委托书**

本授权委托书声明：我 X X X （姓名）系 X X X （投标人名称）的法定代表人（单位负责人），现授权委托 X X X （姓名）为我公司代理人，以本公司的名义参加苏州科技城医院组织院内 眼镜店 竞争性磋商的开标活动。代理人在开标、评标、合同谈判过程中所签署的一切文件和处理与这有关的一切事务，我均予以承认。

代理人在授权委托书有效期内签署的所有文件不因授权委托的撤销而失效，除非有撤销授权委托的书面通知，本授权委托书自投标开始至合同履行完毕止。

代理人无转委托权。特此委托。

投标人：（公章）

法定代表人：（签字或签章）

授权委托人：（签字或签章）

年 月 日

附件4：

**投标单位情况表**

投标人：（公章）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 企业法定代表人 |  | | | 公司成立日期 | |  | |
| 2 | 总部地址 |  | | | | | | |
| 3 | 当地代表处地址 |  | | | | | | |
| 4 | 电话 |  | | 联系人 | |  | | |
| 5 | 传真 |  | | 电子邮箱 | |  | | |
| 6 | 注册地 |  | | 注册年份 | |  | | |
| 7 | 单位职工人数 | 人 | | 单位2020年总营业收入 | | | | 万元 |
| 8 | 企业或社会团体办公场所的面积： | | | | | | | |
| 9 | 主营范围  1、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  2、\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  …… | | | | | | | |
| 10 | 最近2年内在经营过程中受到何种奖励或处分 | |  | | | | | |
| 11 | 最近3年内主要负责人有无因经济犯罪被司法机关追究的情况及说明 | |  | | | | | |
| 12 | 其他需要说明的情况 | |  | | | | | |

附件5：

**类似业绩一览表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 项目时间 | 合同金额  （人民币） | 业主单位 | 备注 |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

附：合同复印件等有效证明材料。

法定代表人（单位负责人）或代理人签字或盖章：

投标单位（印章）

日期： 年 月 日

附件6：

**开标一览表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 标段号 | 承租内容 | 租赁年数 | 总租金 |
|  |  | 5年 |  |
| 合计（五年租金）：大写人民 （￥ ） | | | |

投标人（公章）：

法定代表人（单位负责人）或代理人签字或盖章：

日期： 年 月 日

竞争性磋商的办法及标准

一、评标方法：

评标方法采用综合评分法。即在最大限度地满足招标文件实质性要求前提下，按照招标文件中规定的各项因素进行综合评审。评审因素及各比重如下：价格分值占总分值的比重为20%（权重），方案及综合实力分值占总分值的比重为80%（权重）。（取小数点后二位）

综合评分的主要因素为：价格、方案、公司评价、对招标文件的响应程度，以及相应的商务标和技术标比重或者分值等。

评标时，评标委员会分别对每个有效投标人的投标书（报价除外）进行评价、打分，按算术平均方法计算出每个投标人的得分；报价得分直接计算取得，二者相加为投标人的总得分，综合得分最高者为中标人候选人。（取小数点后二位）

二、综合评分标准：

本次招标的评标方法采用综合评分法，总分值为100分，各项权值如下：

（一）价格分（20分）

以通过评标初审、实质性响应招标文件要求且“管理费（每年销售额的占比）”最高的投标报价为评标基准价，其价格分为满分20分。其他投标人的价格分按比例统一按照下列公式计算：

投标报价得分＝投标报价/评标基准价×20％×100

（二）方案及综合实力比较（80分）

1、租赁后的装修方案说明比较，应将装修对建筑物的影响降至最低。（最高得分8分）

2、租赁后的经营方案比较。（最高得分10分）

3、现场方案阐述：（最高得分15分）

各投标人拟派驻的本项目现场负责人针对本项目进行现场实施方案阐述，阐述过程不得超过10分钟，阐述完毕后评标委员会将对阐述人进行现场提问。（评委根据各投标人所阐述内容及问答情况进行比较打分，最高15分）

4、投标人的财务报告，提供2021年度财务审计报告复印件。（3分）

5、安全运行比较：出据安全运行证明一份的2分（甲方盖章）最高的6分。

6、售后服务、服务人员能力比较（6分）

针对本项目提供的验光师情况：提供1人的得3分；最高得6分。（提供人员证书及劳动合同复印件，否则不得分）。

7、针对本项目的投资预算（含设备投入、办公用品投入、场地投入等）情况（6分）：设备等投资＜50万的不得分；50-80万的得2分；81-99万的得4分；100万及以上的得6分。（提供详细的方案说明及承诺）

8、投标人在本地同级别医疗机构（包括专科医院）类似经验比较（15分）。有一份的3分，最高15分。

9、优惠条件比较（5分）

10、投标文件的规范性、完整性比较。（6分）