

浙江大学营业用房 (学生宿舍配套服务网点)招租文件

一、项目简介

本次招租项目为浙江大学学生宿舍配套服务网点，需符合学校指定经营项目（详见公开招租公告）。

二、定义

1. 本招租文件仅适用于浙江大学营业用房（学生宿舍配套服务网点）公开招租公告所列出的招租标项。
2. “招租人”是指浙江大学总务处。
3. “投标人”是指向招租人提交投标文件的企业。
4. “中标人”是指本次招租确定的企业。

三、招租底价

本次招租设有底价，底价在报名时书面告知。每一标项的报价价格不得低于招租人确定的招租底价，否则视为无效投标。

四、招租文件澄清与修改

1. 投标人对招租文件如有疑问，须在投标截止时间 3 个工作日前以书面方式向招租人提出澄清请求，逾期提出的，招租人有权不予答复。

2. 在投标截止前，招租人可对招租文件进行修改。修改内容以书面形式告知所有已报名的投标人，并作为招租文件的组成部分。投标人在收到修改文件后，须以传真、信函等

书面形式予以确认。

五、投标文件的制作

1. 投标人须保证投标文件真实有效。

2. 投标文件必须包含以下资料，其中（2）至（5）项按顺序装订成册。投标文件中的内容不得涂改，投标文件材料需加盖公章，否则投标文件视为无效。

（1）单独密封的投标报价表（见附件1）

（2）投标声明（见附件2）

（3）投标人需提供企业法定代表人身份证复印件、企业法人营业执照及其他有效证件复印件（须加盖公章）；委托投标须同时提供投标人签具的委托代理证明（企业投标须为法定代表人授权委托书）和被委托人身份证复印件（见附件3）。

（4）须提交企业未被“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）列入“严重失信主体名单、重大税收违法失信主体名单、经营(活动)异常名录”的查询证明（须加盖企业公章）。

（5）商务资信文件（须加盖公章）

①投标人实力：包括但不限于投标人经营证照、纳税证明、参保员工人数、获奖荣誉、资信等级等证明材料的复印件；

②经营业绩：指项目要求的同类业态业绩，如是高校商铺业绩需提供租赁合同关键页及校方证明材料，如是社会门

店需提供营业执照及门店清单等材料；

③经营管理经验：包括但不限于项目要求的同类业态的经营年限、经验等证明材料。

3. 投标文件一式叁份，壹份为正本，贰份为副本，必须在投标文件封面上注明“正本”、“副本”字样。当正本与副本的内容不一致时，以正本为准。

4. 每个投标人可投标任意类型及数量的网点，但每个网点必须单独提交一份投标文件。

（1）投标报价不作为中标的唯一依据，评标时还将考虑其他相关因素，详见下文“六、评标办法”内容。

（2）参加开标、评标人员对相关资料及信息进行保密。

5. 所有投标文件（含单独密封的报价表和装订成册的其他文件），必须使用信封或档案袋整体密封。在密封处加盖骑缝章，并在信封/档案袋封面注明：报名承租的学生宿舍配套服务网点项目名称、经营地点、联系人及联系电话等信息。未密封的文件将予以拒收。

6. 建议投标文件总页数控制在 20 页至 200 页之间（含封面、目录及所有附件）。全文汉字（包括表格内文字）字号不小于四号，行间距设置为 1.5 倍，双面打印。

7. 投标人在递交投标文件后，若需对投标文件进行修改，须在投标文件递交截止时间前以书面形式通知招租人，并提交密封合格的修改文件，密封要求与原投标文件一致。修改后的文件应符合招标文件要求，作为投标文件的组成部

分。

六、评标办法

评标小组根据评审情况在评分标准分值范围内独立打分。投标人的最终得分为评标小组全体人员的评分平均值。评分平均值最高的投标人中标。综合评分标准如下：

1. 报价分（30分）

报价分统一采用高价优先法计算，即满足招租文件要求且投标价格最高有效投标报价为评标基准价，其报价分为满分30分。最高报价得满分，其他投标人的报价分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）× 报价分。

投标人须根据学生宿舍配套服务网点、学校和学生的实际情况进行测算，合理报价，不得恶意报价。如评标小组一致认定投标人的报价偏离市场价格和学校实际情况，则作为无效标处理。

2. 商务资信分（20分）

| 序号 | 内容 | 具体标准 | 分值 |
|----|-----------|---|-----|
| 1 | 投标人实力（4分） | 需提供对应证明材料，每提供1项符合要求的材料得1分，最高4分，未提供不得分。 具体要求：（1）证照齐全（营业执照、相关经营许可等）；（2）合法诚信经营，无不良信用记录（提供信用查询报告）；（3）提供连续2年纳税证明；（4）参保员工人数≥3人（提供社保缴纳证明）。 | 0-4 |
| 2 | 经营业绩（8分） | 最高得8分，需提供租赁合同、对应商铺营业执照等证明文件，未提供不得分；重复业绩按高分项计算，最高8分。 具体标准：（1）高校校内同类业态商铺业绩：≥3个得8分，2个得7分，1个得6分；（2）无高校同类业绩，但社会同类业态连锁门店：≥3个得5分，2个得4分，1个得3分；（3）无任何同类业绩得0分。 | 0-8 |

| | | | |
|---|----------------|---|-----|
| 3 | 经营管理经验 (8分) | 需提供租赁合同、营业执照等证明文件，未提供不得分；重复经验按高分项计算，最高8分；具体标准：(1)高校同类业态商铺经营经验：≥5年(含)得8分，3年(含)-5年(不含)得6分，1年(含)-3年(不含)得4分，不足1年或无得0分；(2)非高校同类业态商铺经营经验：≥5年(含)得5分，3年(含)-5年(不含)得3分，1年(含)-3年(不含)得1分，不足1年或无得0分。 | 0-8 |
|---|----------------|---|-----|

3. 技术方案分 (50分)

| 序号 | 内容 | 具体标准 | 分值 |
|----|--|---|----|
| 1 | 经营理念、整体设想及策划 (4分) | 完整、科学、合理，贴合高校经营场景，可操作性强 | 4 |
| | | 方案部分有欠缺，基本合理可行 | 3 |
| | | 方案不全面或合理可行性有欠缺的 | 1 |
| | | 完全不符合或未提供 | 0 |
| 2 | 组织架构、人员配置、职责及管理方案 (4分) | 组织架构清晰，人员配置充足，职责分工明确，管理方案科学可行 | 4 |
| | | 基本符合要求，分工较明确的 | 3 |
| | | 方案可行性一般或有欠缺的 | 1 |
| | | 不符合要求，或未提供 | 0 |
| 3 | 安全管理制度 (10分) | 制度完整，涵盖消防安全、经营安全、人员安全等，科学合理，可落地执行 | 10 |
| | | 制度基本完整，有一定合理性 | 7 |
| | | 制度不完整，基本合理可行的 | 4 |
| | | 制度不全面/合理性有欠缺的 | 1 |
| | | 不符合要求，或未提供 | 0 |
| 4 | 环境和卫生管理方案(食品卫生、人员卫生、环境卫生、垃圾处理和排污方案等) (10分) | 涵盖食品卫生(若有)、人员卫生、环境卫生、垃圾处理、排污等，方案完整科学，符合规范 | 10 |
| | | 基本涵盖核心内容，有一定合理性的 | 7 |
| | | 方案不完整，基本可行的 | 4 |
| | | 方案不全面或合理性有欠缺的 | 1 |

| | | | |
|---|------------------------------|---------------------------------------|----|
| | | 未涵盖核心内容，或未提供 | 0 |
| 5 | 应急处理方案(投诉处理、意外事故处理等方案) (10分) | 涵盖投诉处理、意外事故(安全、卫生等)处理等，责任落实到人，预案具体可操作 | 10 |
| | | 有基本预案，责任较明确，有一定合理性的 | 7 |
| | | 方案不完整，基本可行的 | 4 |
| | | 方案不全面或合理性有欠缺的 | 1 |
| | | 无具体预案，或未提供 | 0 |
| 6 | 优惠方案:承租期内面向师生的价格优惠方案。(8分) | 优惠方案丰富，力度大，价格明确低于周边同类业态平均水平 | 8 |
| | | 有基本优惠方案，力度一般，价格不高于周边同类业态平均水平的 | 5 |
| | | 方案不全面或合理性有欠缺的 | 3 |
| | | 无优惠方案，或价格高于周边同类业态平均水平 | 0 |
| 7 | 装修预算及计划、设施设备投入、经营投资回报分析(4分) | 内容完整，预算合理，计划可行，投资回报分析科学 | 4 |
| | | 内容基本完整，预算、计划合理 | 3 |
| | | 方案可行性一般或有欠缺的 | 1 |
| | | 内容不完整，或未提供 | 0 |

七、中标及中标保证金

1. 中标保证金主要用于对投标人信誉的经济担保和对投标人的不良投标行为的制约。

2. 中标人须在招租人通知中标后的一个工作日内，将中标保证金人民币**壹万元整**缴纳至以下账户：

账户名称：浙江大学房地产经费专户

账号：1202024619904680577

开户行：中国工商银行浙大支行

备注：项目地址+中标保证金(示例：XXX 中标保证金)。

若逾期缴纳，视为放弃中标，且一年内不得再参与浙江大学学生宿舍配套服务网点招租项目投标。中标保证金在合

同签订后自动转为履约保证金（多退少补）。如中标人自招租人发出中标通知书后的十个工作日内未与招租人签订《浙江大学学生宿舍配套服务网点租赁合同》，则视为自动放弃中标资格，中标保证金不予退还，且一年内不得参与浙江大学学生宿舍配套服务网点招租项目投标。

八、合同的签订与转让

（一）合同的签订

1. 中标人须在招租人发出中标通知书后的十个工作日内签订《浙江大学学生宿舍配套服务网点租赁合同》。招租年限内合同实行一年一签，中标人经招租人年度考核合格后，可续签合同，续签次数累计不超过本次招租公告所限定的年限。

2. 学生宿舍配套服务网点的租金按年缴纳，在签订租赁合同时缴纳年租金及履约保证金（收取1个月房租作为履约保证金）。

（二）合同的转让、转租

租赁合同不得进行转让、转租。若擅自转让，招租人有权终止合同，并收回所租赁的场地，且按照中标人违约处理，招租人不承担任何责任。

（三）合同中途退租

若中途退租，中标人须提前三个月以书面形式向招租人提出申请，并经招租人书面同意后办理退租手续，招租人有权扣收全部履约保证金。若擅自中止退租，招租人有权追缴

合同期内的剩余租金。若仍不足以弥补损失，中标人还应承担赔偿责任。

九、履约要求

（一）装修注意事项

1. 装修方案审核与合规要求

装修工程必须严格遵守国家及省市相关标准和规范，严禁破坏房屋主体结构，不得擅自改变房屋外部现有装饰色彩和形状。

具体装修方案须先提交招租人审核认可，方可组织实施。未通过审核的，不得动工。

2. 消防安全与设施要求

装修现场必须按规定配备足量有效的灭火器等消防器材。若租赁区域内原有消防栓，装修过程中及完工后须确保消防栓前方通道始终畅通无阻，不得有任何遮挡或占用。

用电负荷不得超出房屋现有容量范围。确需水电增容的，须事先获得招租人书面同意，增容产生的所有费用由中标人承担。

3. 环保、噪音与特殊行业要求

（1）本次招租不涉及重餐饮类经营。食品类经营店铺（非重餐饮）若因制作过程产生轻微油烟或蒸汽，须按照现行国家及地方环保要求采取必要的排烟排气措施，确保排放符合环保标准。

（2）装修期间，中标人应合理安排施工时间，避免在

学生上课、休息时段进行强噪音施工。施工过程中须采取隔音、降噪措施，确保噪音达标且不干扰校园秩序。

（3）大功率电器使用前须进行专业线路调试，确保设备安装对外美观、运行安全，不得对学校及周边环境造成影响或污染，严禁存在消防安全隐患。

4. 费用承担

装修工程、设施设备添置、线路改造、环保设施安装等所有相关费用，均由中标人自行承担。

（二）经营注意事项

1. 合规经营

（1）中标人严禁在承租区域内存放国家违禁物品、危险品，严禁开展违反国家法律法规、学校规定及社会公共道德的活动。若有违反，中标人承担由此引发的一切后果。

（2）中标人不得以“浙江大学”、“浙大”及招租人名义进行经营活动。

（3）中标人应依法自主经营、自负盈亏，不得出售预付卡、券，不得办理包年活动。经营中产生的债权、债务、税务等均由中标人自行负责。

（4）经营的商品、开展的服务必须符合相关法律法规要求，严禁销售假冒伪劣、“三无”、不合格、过期变质产品，不得从事欺骗性活动、损害学生利益。

2. 安全及其他责任

（1）中标人须根据学校要求落实网格化管理。

(2) 中标人负责承租区域内人员的人身、财产安全，严禁在租赁房屋内住宿、烧菜做饭。每天工作结束后，必须拉掉电闸方可离开。

(3) 中标人承担经营、服务活动产生的所有法律责任、法律纠纷。中标人与其雇员引发的各种法律纠纷，由中标人自行处理解决。

3. 证件办理与人员管理

(1) 证件办理：中标人需在正式开业前自行办理完成经营所需的卫生许可证、健康证、营业执照、出入证、特种行业证等相关证件，并向招租人提供雇员名单及相关证件（身份证、临时居住证或临时居住登记）的复印件。证件未办理齐全前，招租人有权暂停中标人经营活动。

(2) 人员规范：配套服务网点雇员在营业期间应统一着装、佩戴工作牌。中标人应指定专人负责日常管理，承担联系、沟通及协调经营中发生问题的职责。该负责人应具备身份证、健康证、当地派出所无劣迹证明、有效资格证等相关材料，且服从学校管理。

4. 环境与秩序维护

(1) 中标人不得在学校绿化带、门口公共用地上设立招牌、广告牌，不得张贴、悬挂有碍学校环境的商业宣传内容。

(2) 中标人须严格遵守招租人提出的环境要求，落实门前三包，垃圾随产随清。

(3) 中标人需保持整洁、舒适的消费环境，日常营业期间需控制设备运行、人员活动及音乐广播等噪音，不得干扰周围同学的学习和生活。

(4) 迎新等特殊时间节点，中标人若需利用门前场所进行经营、展销，必须事先获得招租人的书面同意。

5. 价格管控与优惠

中标人经营的配套服务网点应实行商品/服务价格明码标价，原则上商品/服务价格不得高于校区周边3公里范围内同类商业网点的市场平均价格，并针对校内师生群体提供专属优惠。具体优惠措施将作为后期履约考核的重要指标。

6. 监督检查与纠纷处理

(1) 中标人须自觉接受、配合浙江大学有关部门及学生维权组织的检查、监督、考核。遇重大活动、重要接待任务、上级部门检查时，按招租人要求积极配合。

(2) 中标人需认真受理学生投诉，并及时向招租人反馈。若与学生发生纠纷，及时通报招租人。

7. 设施维护与费用承担

(1) 中标人需负责租赁范围内所有管线、设施设备的日常养护，承担维护、维修费用。招租人检查、养护房屋时，中标人应积极配合，不得阻挠。

(2) 中标人须按时全额缴纳配套服务网点经营产生的水电费、网络费等费用。

8. 改造特别约定

改造计划：蓝田学园预计于 2027 年实施改造，丹青学园预计于 2028 年实施改造，白沙、翠柏、紫云、碧峰预计于 2029-2030 年实施改造，具体改造时间以实际安排为准。

（1）招租人有权自行决定实施学生宿舍改造，改造时，中标人须无条件予以配合，不得阻挠施工，且中标人改造期间仍应支付原定租金且需自行承担改造期间带来的所有后果和经营影响。如因招租人原因导致网点既有装修损坏的，由招租人负责复原工作。

（2）若因重大改造施工需要，中标人经营网点需停止营业的，招租人有权单方提前一个月书面告知中标人停止营业、提前终止合同。租赁合同自通知载明之日起双方无责终止，租金据实结算支付，招租人不承担违约责任及装修补偿责任。

9. 其他未提及内容，以合同条款为准。

（三）重大事故的预防和处理

1. 中标人必须加强安全防范意识，与招租人签订相关安全责任书，承担租赁经营期间的安全责任，防止各种安全责任事故的发生。

2. 中标人在房屋装修过程中，必须严格按照安全规范设立安全设施。

3. 中标人在租赁经营期间，必须购买财产意外损害保险。

4. 中标人在租赁经营期间，由于安全事故或其他人为原

因而造成学校公共财产损失或人身伤害的，必须承担全额赔偿责任。

（四）特别提示

学生宿舍配套服务网点的经营可能会受学校寒暑假的影响。寒暑假期间中标人可根据学校放假安排调整营业时间，但租金不予减免。

- 附件：1. 投标报价表
2. 投标声明
3. 授权委托书

浙江大学总务处
2026年4月30日

附件 1

投标报价表

投标人：

营业用房地地址：

| 经营业态 | 年租金（元） | 备注 |
|------|--------|----|
| | | |

投标人（公章/签字）：

授权代表人（公章/签字）：

2026 年 月 日

附件 2

投标声明

浙江大学总务处:

我方已认真阅读《浙江大学经营用房（学生宿舍配套服务网点）招租文件》，并充分理解招租文件的内容和招租人的要求。我方愿意按照投标报价表的报价租赁学生宿舍配套服务网点，并将严格执行招租文件的要求，声明如下：

1. 我方提供的投标文件真实有效，若出现弄虚作假的情况，愿意承担一切经济 and 法律责任。

2. 我方承诺投标及中标期间严守法律法规，杜绝向相关人员与部门赠送好处费、提供影响公正公务的宴请娱乐等行为，违诺自愿接受取消资格并承担全部损失。

3. 我方同意按招租人要求提供与投标有关的一切资料。

4. 一旦中标，我方保证在招租人发出中标通知书后的一个工作日内缴纳中标保证金，十个工作日内签订《浙江大学学生宿舍配套服务网点租赁合同》，并足额缴纳租金及履约保证金。

5. 我方无违法犯罪行为。

与本投标有关的一切正式往来通信请寄：_____

投标人（公章/签字）：

授权代表人（公章/签字）：

手机/电话：

传真：

2026 年 月 日

附件 3

授权委托书

本单位_____授权_____（身份证号：_____），全权代表本单位进行浙江大学营业用房_____商铺的招租投标及相关租赁所有事宜，其行为及签字之法律后果均由本投标人承担。

特此授权！

投标人：

日期：