# 采购内容及要求

一、项目名称：酒泉职业技术大学飞天服务中心、祁连服务中心、玉兰生活服务区服务性商户入驻项目（一包、二包、三包......十包、十一包、十二包）

二、磋商范围：对酒泉职业技术大学飞天服务中心、祁连服务中心、玉兰生活服务区服务性商户入驻项目一至十二包进行招标，具体分包内容详见《竞争性磋商文件》。

三、磋商内容

（一）目的和意义

1.围绕飞天服务中心、祁连服务中心、玉兰生活服务区师生的实际需求，合理规划商户业态与数量，确保商户提供的商品和服务能够切实满足师生日常生活、学习和休闲娱乐等多方面的需求。

2.根据飞天服务中心、祁连服务中心、玉兰生活服务区功能定位和人流特点，对商户进行科学分区，使各区域商户功能明确、相互补充，避免业态重叠和恶性竞争。

3.商户的装修设计、环境建设等要与校园整体环境相协调，融入校园文化元素，维护校园的美观和文化氛围。

（二）区域状况及规划

酒泉职业技术学院飞天服务中心一楼有业务用房2间，主要用途规划为特色餐饮、营养早餐,三楼有业务用房1间，主要用途规划为理发、烫染等。

酒泉职业技术学院祁连服务中心一楼有业务用房1间业务用房，主要用途规划为特色小吃，二楼有业务用房3间主要用途规划为体育用品店及补充满足学生生活服务性项目。

酒泉职业技术学院玉兰生活服务区现有业务用房5间，主要用途规划为饮品店、理发店、通信营业厅、打字复印店、水果店。

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 标包 | 门店号 | 面积（㎡） | 最低限价（㎡/元） | 最高控制价（㎡/元） | 经营范围 |
| 1 | 一包 | F106 | 31.10 | 65 | 90 | 特色餐饮 |
| 2 | 二包 | F109 | 17.10 | 65 | 90 | 营养早餐 |
| 3 | 三包 | F305 | 61.02 | 35 | 45 | 理发、烫染 |
| 4 | 四包 | Q109 | 21.20 | 65 | 90 | 特色小吃 |
| 5 | 五包 | Q202 | 37.96 | 40 | 50 | 生活服务 |
| 6 | 六包 | Q208 | 18.12 | 40 | 50 | 绿植装饰 |
| 7 | 七包 | Q217 | 35.90 | 40 | 50 | 体育用品 |
| 8 | 八包 | Y101 | 77.76 | 35 | 45 | 饮品店 |
| 9 | 九包 | Y102 | 38.80 | 35 | 45 | 理发店 |
| 10 | 十包 | Y103 | 38.80 | 35 | 60 | 通信营业厅 |
| 11 | 十一包 | Y104 | 38.80 | 35 | 60 | 打字复印店 |
| 12 | 十二包 | Y105 | 40.10 | 35 | 45 | 水果店 |

1.飞天服务中心一楼6号（F106）门店：面积31.1㎡，现规划为特色餐饮，具有地域特色的美食，满足本地师生的家乡口味需求，同时也能让外地师生感受西北饮食文化。

2.飞天服务中心一楼9号（F109）门店：面积17.1㎡，现规划为中式营养早餐，要经营各类传统中式早餐，如包子、粥品、煎饼等，要求注重食材的新鲜度和营养搭配，为师生提供健康美味的早餐选择。

3.飞天服务中心3楼5号（F305）门店：面积61.02㎡，现规划为理发店，实现 “服务高效、体验舒适、布局合理” 的目标，既能满足日常客流需求，又能凸显理发店的专业与贴心，兼顾舒适与实用。

4.祁连服务中心一楼9号（Q109）门店：面积21㎡，现规划为特色小吃，将川渝地区火爆菜品和云南过桥米线进行快餐化改良，以浓郁的川渝风味为卖点，如冒菜、米线等。

5.祁连服务中心二楼2号（Q202）门店：面积18.12㎡，现规划为生活服务类项目，引进满足师生即时性、高频化需求的服务性商户。

6.祁连服务中心二楼2号（Q217）门店：面积35.60㎡，现规划为绿植装饰等生活服务类项目或结合生活服务类业务（如体育用品维修、简易运动咨询等）。

7.祁连服务中心二楼8号（Q208）门店：面积18.12㎡，现规划为体育用品店类项目，引进满足师生即时性、高频化需求的服务性商户，店内布局紧凑高效，贴合校园场景。

8.玉兰生活服务区1号门店规划建设饮品店：移交使用面积在77.76㎡。店内可分为操作制作区，用于放置饮品制作设备、原料储存；展示售卖区，陈列成品饮品与促销活动信息；堂食休闲区，设置适量桌椅供师生小憩、社交，合理的空间规划既能满足高效制作饮品需求，又能提供舒适的消费环境。

9.玉兰生活服务区2号门店规划建设理发店：移交使用面积38.8㎡，需规划理发操作区、洗头区、等候区，保证每位顾客有舒适的服务体验，同时容纳适量顾客流动。

10.玉兰生活服务区3号门店规划建设通信营业厅：移交使用面积 38.8㎡，满足业务办理柜台、设备展示区及客户等候区需求。

11.玉兰生活服务区4号门店规划建设打字复印店：移交使用面积 38.8㎡，需规划打印设备区、资料整理区和客户沟通区，便于高效处理业务。将通讯营业厅和打字复印店毗邻布局，便于师生一站式办理业务、处理学习资料，提升办事效率。

12.玉兰生活服务区5号门店规划建设水果店：移交使用面积为40.1㎡，店内重点规划水果陈列区，采用多层货架、冷柜等设备，实现鲜果分区展示；配备小型仓储区，用于存放待上架水果及包装材料；设置收银称重一体化区域，方便顾客快速完成交易。

（三）服务性商户引入资格及要求​

1.资质要求：详见公告。​

2.经营能力要求​

具有稳定的商品货源或服务供应渠道，能够保证商品供应的连续性；有完整的内控管理制度和完善的服务体系；餐饮类商户食材采购应严格遵守食品安全相关规定和校园食品安全管理制度，确保食材新鲜、安全。中标商户须具备专业的管理经验和经营团队；所有商户员工应经过专业培训后上岗，须具备良好的职业素养和服务意识。

3.品牌与口碑要求​

优先选择知名度高、信誉良好、具有一定品牌影响力的商户入驻。对于新品牌或本地特色商户，应重点考察其经营理念、产品特色和市场前景，确保其能够满足师生的消费需求并获得认可。可通过市场调研、客户评价、行业口碑等方式对商户的品牌和口碑进行评估。​

4.价格与性价比要求​

商户提供的商品和服务价格应合理，符合市场行情和学校广大师生的消费承受能力。商户应定期推出优惠活动和套餐，为师生提供实惠。同时，建立价格监督机制，防止商户哄抬物价或进行不正当竞争。​

5.环保与安全要求​

商户的经营活动应符合环保要求，采取有效的措施减少噪音、废水、废气、垃圾等对校园环境的污染。商户应妥善处理废水和垃圾，保持周边环境整洁。​

严格遵守消防安全规定，配备必要的消防设施和器材，制定消防安全应急预案，并定期进行消防演练。同时，加强食品安全管理，建立健全食品安全管理制度，确保师生食品安全。

（四）、运营管理费、履约保证金、水电费和其他费用支付

1.运营管理费和保证金支付。本次公开招标的服务项目运营管理费采用年付的方式，即中标方在签订运营管理协议时一次性付清第一年运营管理费，并按照约定缴纳足额的履约保证金，之后每年须严格按照约定日期缴纳运营管理费。如不按约定缴纳运营管理费，合同自动终止，视为违约并纳入学校黑名单，不再享有酒泉职业技术大学服务项目公开招标的报名权。

2.合同签订后，中标方需一次性缴纳履约保证金（餐饮中标商户50000元，其他中标商户30000元）中标方在日常运营中不积极配合学校（科技园公司）各项检查或服务质量效果未达到合同要求的，将按照商户信用积分管理制度标准扣除信用积分，扣分达到清退标准者，科技园公司有权按照制度流程予以清退。合同期满，中标方不再续签者，按照相关流程办理退场手续后方可申请退还履约保证金。

3.电费和其他费用。运营服务期间，中标方需承担运营期间发生的一切费用，包括水、电、汽等费用，不得拖延或拒绝。
（五）商户入驻与退出机制​

1.入驻流程​

（1）上述入驻项目招标公告，均通过甘肃省经济信息网发布采购信息，欢迎社会符合引入资格及要求的企业和商户参与竞标，本项目招标服务期为三年，合同一年一签，首年合同服务期限自合同签订生效之日起。每年合同服务到期后，采购人根据年度考核结果决定是否续签，服务满意度良好以上的，科技园公司与运营单位续签次年合同。合同服务三年到期后，科技园公司将重新发起招标采购，在同等条件下优先考虑原运营单位。

（2）有意向入驻的商户按照招标公告要求，提交报名材料相关资料。​

（3）公示无异议后，科技园公司与拟入驻商户签订服务协议，明确双方的权利和义务，包括租赁面积、租金标准、租赁期限、经营范围、服务质量标准、安全责任等内容。​

（4）商户按照学校管理规定上报审核要求的装修的要求，进行店铺装修设计和施工。装修完成后，经科技园公司验收合格，方可办理开业手续，正式营业。​2.退出机制​

（1）商户租赁合同期满后，如双方不再续签合同，商户应在合同期满之日起规定时间内（一般为7-15个工作日）完成店铺清理和交接工作，将店铺恢复原状并返还给学校。学校对店铺进行验收，验收合格后，双方办理相关结算手续。

（2）若商户因自身原因需要提前终止合同，应提前一定期限（一般为30-60个工作日）向学校提出书面申请，经学校同意后，按照合同约定承担相应的违约责任，并在规定时间内完成店铺清理和交接工作。学校有权没收商户的履约保证金，用于弥补因商户提前退出给学校造成的损失。​

（3）若商户在经营过程中出现以下情形之一，学校有权单方面解除合同，强制商户退出：​

①严重违反国家法律法规和学校管理制度，存在违法违规经营行为；​

②多次违反合同约定，经学校书面警告后仍未整改；

③经营不善，拖欠租金、水电费等费用超过规定期限；​

④发生重大食品安全、消防安全等事故，造成严重后果​

⑤严重损害师生合法权益，引发大量投诉且拒不整改。​

⑥强制退出的商户，科技园公司有权没收其履约保证金，并要求商户承担因违约给学校造成的全部损失。同时，科技园公司将该商户列入不良商户名单，禁止其再次入驻校园。

六、其他事项

1.运营商户必须自营，不得转给他人经营。一经发现将视为中标方违约，合同自动终止并没收履约保证金。

2.运营管理期间，中标商户应最大限度保证各项的安全，发生一切事故、工伤等事件，均由中标方自行解决。

3.本项目由酒泉职业技术学院科技园有限公司委托酒泉职业技术大学负责办理招标采购手续,公示完毕后中标供应商持成交通知书与酒泉职业技术学院科技园有限公司签署该项目的协议(合同)，该项目具体实施及管理由酒泉职业技术学院科技园有限公司履行主体责任。

4.酒泉职业技术学院科技园有限公司服务中心对餐饮商户和其他服务类商户分别依据《酒泉职业技术学院科技园有限公司服务中心餐饮管理办法(试行)》、《酒泉职业技术学院科技园有限公司服务中心商户管理办法(试行)》执行信誉积分管理标准，具体管理及考核办法见文后附件。