



武汉市东湖新技术开 发区光谷一路206号 340.96m²房屋出租

招租文件

项目编号：ZZHBCG-GDJG-001

招租人：武汉工大资产经营管理有限公司

代理机构：中咨工程管理咨询有限公司

日 期：2024年7月

目录

第一章 招租邀请书	1
一、项目概况	1
二、承租方资格要求	1
三、招租文件的获取	3
四、响应文件提交	3
五、联系方式	3
第二章 招租人须知	5
招租人须知前附表	5
承租人须知正文	8
一、总 则	8
1、词语定义	8
2、项目概况	8
3、承租人的资格要求	8
4、参与招租费用	9
5、语言文字及计量单位	9
二、招租文件	10
三、响应文件	10
四、开启响应文件与评审	13
五、成交承租人的确定	14
六、签订合同	14
七、质疑	15
第三章 评审办法（综合评分法）	16
评审办法前附表一（符合性审查表）	16
评审办法前附表二（评分标准）	17
评审办法正文	21
一、评审小组	21
二、评审标准	21
三、评审程序	21



第四章 合同条款及格式	23
第五章 项目需求及相关要求	24
第六章 招租人提供的资料	27
第七章 响应文件格式	28
◆说明	28
一、封 面	29
二、响应函	30
三、开标一览表	31
四、法定代表人身份证明	32
五、授权委托书	33
六、联合体协议书（如有）	34
七、承租人资格材料	35
7.1 承租人基本情况	35
7.2 近年类似业绩一览表	36
7.3 拟投入本项目机构人员表	37
7.4 信用记录查询结果	38
7.5 其他资格资料	39
八、技术文件	40
九、其他材料	41

第一章 招租邀请书

中咨工程管理咨询有限公司受武汉工大资产经营管理有限公司的委托，对武汉市东湖新技术开发区光谷一路206号340.96m²房屋出租符合资格条件的意向承租方进行综合评审，现邀请符合资格条件的意向承租方参与本项目的响应。

一、项目概况

- 1、项目编号：ZZHBCG-GDJG-001
- 2、项目名称：武汉市东湖新技术开发区光谷一路206号340.96m²房屋出租
- 3、租金最低价格：人民币43万/首年。
- 4、招租项目一览表

序号	项目名称	坐落位置	租赁期限	租赁面积	备注
1	武汉市东湖新技术开发区光谷一路 206 号 340.96 m ² 房屋出租	武汉市东湖新技术开发区光谷一路 206 号(流芳校区先行楼一楼 LN-018)	以房产实际交付时间为起租日，终止日为 2027 年 6 月 30 日	340.96 m ²	

5、年租金及调整方式：首年租金不低于43万元，租金调整方式见《房屋租赁合同》。

6、资产使用用途要求：教育超市（含商品零售、文印、电子产品销售维修等，禁止从事餐饮及其它对周边产生各类环境污染、噪音污染，影响校内生活的行业）。

7、水、电、气、热、物业费等费用的约定：由承租人承担。

二、承租方资格要求

意向承租方须是依法设立、合法存续的企业法人及其分支机构。本标的不得分拆承租，不接受联合体承租。

1、意向承租方须于本项目挂牌截止日16:30前向出租方提交标的《装修方案》和《运营方案》并经出租方审核通过。

2、意向承租方具有符合“资产使用用途要求”的相应资质（报名登记时须提供营业执照及食品经营许可证）；

3、意向承租方及分支机构须具有良好的商业信用，不存在拖欠出租方租金的情况，不存在不良信用记录，未被列入“信用中国(www.creditchina.gov.cn)”网站失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单；近三年来未被市场监督管理部门、质量检测监督部门、税务部门给予过行政处罚（参考天眼查“自身风险和周边风险”信息）；未被计入出租方失信行为记录数据库（须提供“信用中国”网站的“失信被执行人”和“重大税收违法案件当事人名单”、“中国政府采购”网站的“政府采购严重违法失信行为记录名单”、“天眼查”网站的“自身风险和周边风险”信息等查询结果并加盖公章，查询时间为公告起止时间段内）；

4. 意向承租方有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，近三年（2021年、2022年及2023年）纳税评级均为B级或以上（提供税务机关网站查询截图并加盖公章，查询时间为公告起止时间段内）；且在本公告发布时间前6个月均依法缴纳社会保障资金（提供本项目公告发布时间前6个月内交纳社会保险的凭据）。

5. 意向承租方经营状况良好且具有健全的财务会计制度，须提供近三年（2021年、2022年及2023年）经审计的财务审计报告（包括“四表一注”，即资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及其附注），审计报告年度利润总额为非亏损状态。

6. 意向承租方须具有履行合同所必需的设备和专业技术能力，具有符合“资产使用用途要求”的面积不低于300m²项目经营经验。（提供经营项目成交确认通知书或租赁合同等证明文件）。

7. 意向承租方须具有较强的应急事件处理能力，能及时响应并解决经营过程中发生的纠纷或意外事故并能在事故发生后及时处理清偿（报名登记时提供承诺函）；

8. 意向承租方须仔细阅读、理解并认同《资产租赁合同》《评估报告》的全部内容并在报名时提交《承租承诺书》。

9. 意向承租方须承诺已对标的进行了充分的调查了解，同意按照标的现状予以承租，对本次承租可能存在的风险（包括但不限于政府规划调整、拆迁置换、建筑物质量安全隐患、消防安全隐患、原租户清退纠纷等）有充分的理解并愿意承担一切风险，不因承租后可能产生的任何经济或民事纠纷而对出租方和湖北华中文化产权交易所进行追责和索赔。

10. 意向承租方须同意在被确定为承租方后，须在3个工作日内与出租方签订《资产租赁合同》，并在合同约定的时间内将履约保证金和首期租金一次性支付至出租方指定账户，之后按《资产租赁合同》的约定支付租金。

11. 意向承租方须同意如租赁该标的，将严格按照本项目公示的《资产租赁合同》中相关规定使用房屋，承担应尽责任，履行相关义务；保证租赁期间出租方及标的附近单位正常办公、居民生活不受影响；及时交纳相关费用；不得擅自将标的分租、转租或转借给第三方；及时向出租方报告各类不安全情况。

12. 意向承租方须同意标的交付后，房屋及附属设施设备、原有家具家电损坏或故障由承租方负责维修、更换以及赔偿，水电费、物业费等费用由承租方承担。

13. 意向承租方须同意租赁期间如出现违法违规经营或消防、安全等事故，由承租方承担一切经济 and 法律责任。

14. 若本标的实测面积和现状与《评估报告》《标的清单》《不动产登记证》存在差异，意向承租方须同意不影响本次交易的价格和结果。

三、招租文件的获取

1、时间：自本项目在湖北华中文化产权交易所挂牌起始日起至挂牌期满日期截止。

2、方式：本项目《招租文件》将以电子版文件的形式自本项目挂牌起始日起在湖北华中文化产权交易所网站 (<https://www.hbcpre.com/>) 上提供下载链接，供意向承租方下载。

四、响应文件提交

1. 递交响应文件截止时间：挂牌结束后另行通知。

2. 递交响应文件的地点：武汉市武昌区团结村福星惠誉国际城（写字楼）8栋1单元708室开标室。

3. 现场递交：逾期送达的或者未送达指定地点的、未按照招租文件要求密封、加写标记的响应文件，被将拒收。

五、联系方式

1、招租人信息：

名称：武汉工大资产经营管理有限公司

地址：洪山区雄楚大道693号武汉工程大学

项目联系人：张老师



联系方式：13517295816

2、代理机构信息：

名 称：中咨工程管理咨询有限公司

地 址：武汉市武昌区福星惠誉国际城（8-1）写字楼708室

项目联系人：韩晓秋、余倩、熊梨、陈曦

联系方式：027-88868656

中咨工程管理咨询有限公司

2024年6月

第二章承租人须知

承租人须知前附表

条款号	条款名称	说明与要求
1.1	招租人	武汉工大资产经营管理有限公司
1.2	代理机构	中咨工程管理咨询有限公司
2.1	项目名称	武汉市东湖新技术开发区光谷一路206号340.96m ² 房屋出租
2.2	招租内容	同第一章“项目概况”
2.3	租赁要求	同第一章“项目概况”
2.5	租赁周期	同第一章“项目概况”
2.6	实施地点（履约地点）	同第一章“项目概况”
2.7	资金来源及落实情况	自筹，已落实
3.1	承租人资格要求	同第一章“承租人资格要求”。 本项目由湖北华中文化产权交易所进行资格性审查，代理机构不对承租人进行资格性审查。
7.1	承租人提交疑问或要求澄清的截止时间	响应文件递交截止前一个日历天
7.2	招租人发布澄清、修改的最迟时间	响应文件递交截止前一个日历天
9.5	报价的其他要求	一次性报价
10.1	响应文件有效期	自响应文件递交截止之日 90 天
11.1	响应保证金	本项目不收取响应保证金。
12.5	响应文件份数	纸质文件正本一份，副本二份，电子版响应文件一份（U盘提交，为本正加盖公章的扫描件，采用PDF格式，不得设置密码）
14.1	响应文件递交截止时间	同第一章“响应文件送达地点及截止时间”
14.2	响应文件递交地点	武汉市武昌区福星惠誉国际城（8-1）写字楼708室
17.1	评审小组组成	评审小组成员共5名。其中外聘的经济、技术专业评委均从中咨工程管理咨询有限公司专家库中随机抽

		取。
19.1	推荐成交候选人数量	3 名，招租人依序确定成交人
21.3	招租人或代理机构处理质疑联系方式	联系人：韩晓秋、余倩、熊梨、陈曦 联系电话：027-88868656
其它	代理服务费	<p><input type="checkbox"/>代理服务费由招租人支付</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>代理服务费由成交人支付，具体标准及办理方式如下： 本次招租的代理服务费由成交人在领取成交通知书前向代理机构交纳，具体交纳标准：<u>参照国家发展与改革委员会“计价格[2002]1980号”、“发改办价格[2003]857号”和“发改价格[2011]534号”文中规定服务类 取费标准的 80% 收取，代理服务费由成交人在领取成交通知书的同时，向代理机构支付。最低不低于人民币4000元整。（本项目代理服务费收取基数为：第一年的报价+第一年的报价*1.03+第一年的报价*1.06）</u></p> <p>汇款信息： 户 名： 中咨工程管理咨询有限公司湖北分公司 开 户 行： 工行武汉沙湖支行 银行账号： 3202003209100141341 行 号： 825598</p> <p>说明： “中咨工程管理咨询有限公司湖北分公司”经“中咨工程管理咨询有限公司”授权，代为收取招采工作中的相关费用（包含文件资料费、代理服务费），授权仅限收款。项目过程中产生的费用（包含文件资料费、代理服务费）的发票均统一由总公司“中咨工程管理咨询有限公司”开具，分公司无发票开具权限。如有疑问请咨询项目经理。</p>
	现场踏勘	自行踏勘
	注释	<p>1. 本文件中出现的“招租人”、“业主”、“甲方”、“买方”、“需求方”、“发包人”等词具有相同指向；“成交（签约）承租人”、“乙方”、“卖方”、“供货方”、“承包人”、等词具有相同指向。</p> <p>2. 如本招租文件接受非法人机构参与采购，法定代表人指的是非法人机构的单位负责人。</p>

注：1. 承租人须知前附表是对承租人须知的细化、具体化。二者内容有不一致时，应以前附表内容为准；

2. 承租人须知前附表也可以对承租人须知的内容进行局部修改，如是修改承租人须知内容，应在前附表相应处标明“不适用承租人须知第***条”或不适用的内容。

承租人须知正文

根据《中华人民共和国民法典》、《非招标方式采购代理服务规范》(ZBTB/T01-2018)的规定,制定本招租文件。

一、总 则

1、词语定义

1.1 “招租人”:本项目的招租人详见承租人须知前附表。

1.2 “代理机构”:本项目代理机构详见承租人须知前附表。

1.3 “承租人”是指响应本文件要求,参加竞争、向招租人提供货物或工程或服务的法人、其他组织或者自然人。如果该承租人在本次招租中成交,即成为“成交承租人”,或“成交人”。

1.4 “货物”是指各种形态和种类的物品,包括原材料、燃料、设备、产品等。

1.6 “服务”是指除货物和工程以外的其他采购对象。

1.7 “招租文件”是指本文件。

1.8 “响应文件”是指承租人响应本次招租活动、根据本文件要求编制的参与竞争的文件。

2、项目概况

2.1 本招租项目名称:见承租人须知前附表。

2.2 本招租项目招租内容:见承租人须知前附表。

2.3 本项目质量标准或要求:见承租人须知前附表。

2.4 本项目招租预算:见承租人须知前附表。

2.5 本项目服务周期要求:见承租人须知前附表。

2.6 本项目实施地点(履约地点):见承租人须知前附表。

2.7 本项目资金来源及落实情况:见承租人须知前附表。

3、承租人的资格要求

3.1 承租人资格要求:详见承租人须知前附表。

3.2 本项目不接受联合体方式承租。

3.3 承租人不得存在下列情形之一:

(1) 被责令停业的,暂扣或吊销许可证或营业执照的;

(2) 被本招租项目所在地县级及以上对应行业行政主管部门禁止进入该区域该行

业市场且处于有效期内)；

(3) 财产被接管或冻结或申请破产的；

(4) 在最近三年内有严重违约的；

3.4 承租人存在下列情形之一的，相关响应均无效：

(1) 与招租人或代理机构存在利害关系且影响招租公正性的；

(2) 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，参加同一标包或者未划分标包的同一项目招租的，共同组成联合体参与招租的除外。

4、参与招租费用

4.1 招租人应自行承担参与本次招租有关费用，不论结果如何，招租人和代理机构在任何情况下无义务和责任承担此类费用。

5、语言文字及计量单位

5.1 与本次招租有关语言均应使用中文。如果使用了外文资料，应附中文翻译副本，承租人应对翻译的准确性负责。

5.2 如无特别指出或标明，所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

二、招租文件

6、招租文件的组成

招租文件包括如下内容：

- 1) 招租邀请书
- 2) 承租人须知及承租人须知前附表
- 3) 评审方法
- 4) 合同条款及格式
- 5) 招租项目需求及相关要求
- 6) 招租人提供的资料
- 7) 响应文件的格式
- 8) 其他资料

适用于本项目的国家相关法律法规构成本招租文件的组成部分。

7、招租文件的澄清、修改

7.1 承租人应仔细阅读和检查本招租文件的全部内容。如对招租文件有任何疑问，应在承租人须知前附表规定的时间前，以书面形式要求招租人对招租文件予以澄清。招租人也可以在响应截止时间24小时前对招租文件进行主动的澄清或修改。

7.2 招租人对招租文件的澄清或修改通过书面形式发送所有的承租人，但不指明澄清问题的来源。澄清或者修改的内容可能影响响应文件编制的，招租人、代理机构应当给予承租人编制响应文件的合理时间，在承租人须知前附表规定的最迟时间前发布。最迟时间之后发布澄清、修改的，应当顺延提交首次响应文件截止时间。

7.3 根据本条发出的澄清、修改构成招租文件的组成内容，当出现多次澄清、修改时，就同一内容，以最后发出的文件为准。

三、响应文件

8、响应文件的组成

响应文件的组成详见第七章“响应文件格式”前的“说明”。

9、评审报价

9.1 响应报价应是完成所有招租内容及合同义务的全部费用。包括但不限于承租人所涉及的成本费用、管理费、利润、税金、履行合同应当交纳的各种行政事业性收费、

质保期内保修维护费用、相关的协调费用、技术服务费用等。任何缺项漏项视为已经包含在其他有报价的项目内。

承租人的技术方案应被认为是能满足和实现合同的质量目标并符合法律、技术标准的规定，且和响应报价相匹配的。

9.2 响应报价只能有一个报价，任何有选择的报价或多个报价的响应文件将被否决，本文件允许递交备选方案的除外。

9.3 响应报价的格式，应按第七章“响应文件格式”中报价格式的要求和招租文件其他要求进行报价。

9.4 响应报价的其他要求，详见承租人须知前附表。

10、响应文件有效期

10.1 在承租人须知前附表规定的响应文件有效期内，承租人不得要求撤销或修改其响应文件。

10.2 招租人需要延长响应文件有效期的，招租人以书面形式通知所有承租人延长响应文件有效期。承租人同意延长的，应相应延长其响应保证金的有效期，但不得要求或被允许修改或撤销其响应文件；承租人拒绝延长的，其响应文件失效，但承租人有权收回其响应保证金。

10.3 响应文件有效期自响应文件递交截止之日开始起算。

11、响应保证金（如有）

11.1 承租人须知前附表规定提交响应保证金的，承租人应在响应文件递交截止时间前，按承租人须知前附表规定的形式、金额、递交方式提交响应保证金，并作为其响应文件的组成部分。承租人为联合体的，可以由联合体中的一方或者多方共同交纳保证金，其交纳的保证金对联合体各方均具有约束力。

11.2 承租人不按本章第 11.1 项要求提交响应保证金的，其响应文件将被否决。

11.3 招租人或者代理机构应当自成交通知书发出之日起 5 个工作日内退还未成交承租人的响应保证金及银行同期活期存款利息，自合同签订之日起 5 个工作日内退还成交承租人的响应保证金及银行同期活期存款利息（利息部分承租人须开具发票方可退还）。以保函形式提交的响应保证金无利息。

11.4 有下列情形之一的，响应保证金招租人可不予退还：

（1）承租人在提交响应文件截止时间后撤销响应文件的；

(2) 承租人在响应文件中提供虚假材料的；

(3) 除因不可抗力或招租文件认可的情形以外，成交承租人无正当理由不与招租人签订合同的或签约时提出附加条件的；

(4) 承租人与招租人、其他承租人或者代理机构恶意串通的或向评审小组行贿或以其他不正当方式谋取成交的；

(5) 承租人在收到成交通知书后，未按招租文件规定提交履约担保的。

11.5 响应保证金有效期同响应文件有效期。

12、响应文件编制及装订基本要求

12.1 响应文件应按本招租文件第七章提供的格式及本章第 8 条要求的内容进行编制，未提供格式的内容，承租人可自拟格式。

12.2 响应文件应对本招租文件的实质性内容和要求作出响应。

12.3 响应文件应编制目录和页码，采用 A4 规格的纸张打印（图纸、图表可例外）。不应出现修改痕迹，如有修改应在修改处由委托代理人签字或加盖承租人公章。

12.4 响应文件格式要求签署和盖章的地方，应由承租人法定代表人或委托代理人签字和加盖公章，由委托代理人签署的应在响应文件中附带有“法定代表人身份证明”的“授权委托书”。

接受联合体参与的，除第七章“响应文件格式”另有要求的除外，由联合体牵头人盖公章、由牵头单位法定代表人或其委托代理人签字或签章。“响应文件格式”另有要求的（如联合体协议书等）、按其要求签署盖章。

12.5 响应文件的份数详见承租人须知前附表。

12.6 响应文件的正本和副本应分别装订成册，图纸可以单独装订，左侧装订，采用胶装或线装等方式装订牢固，不得采用活页方式装订，否则招租人不对其散落、遗失负责。封面应清楚地标记“正本”或“副本”的字样。当副本或电子版本与正本内容不一致时，以正本为准。

13、响应文件的密封和标记

13.1 响应文件的密封：承租人应将响应文件的所有正本和副本、响应文件电子版（如要求）合并包装在一个密封包内，密封递交，并在密封包的封口处加盖承租人公章。

13.2 响应文件密封包的标记：在所有密封包的封面上，应加写下列标记：

招租项目的编号；

招租项目的名称；

承租人的名称及“（开标时间）前不得启封”的字样。

13.3 未密封递交的响应文件，招租人将拒收。

14、响应文件的递交

14.1 承租人递交响应文件截止时间：见承租人须知前附表。

14.2 承租人递交响应文件的地点：见承租人须知前附表。

14.3 响应文件递交截止时间之后递交的响应文件或未按 14.2 条地点递交的响应文件或未在代理机构登记并获取招租文件的承租人递交的响应文件，招租人将拒收。

15、响应文件的修改与撤回

15.1 在本章第 14.1 项规定的响应文件递交截止时间前，承租人可以修改或撤回已递交的响应文件，但应以书面形式通知招租人。

15.2 承租人修改响应文件的，按照本章第 12.3 条, 12.4 条, 12.6 条, 13.2 条规定进行编制、密封、标识和重新递交。响应文件的密封包上还应标明“修改”字样。同时应对响应文件电子版与纸质响应文件同时修改，并使二者的内容保持一致，否则造成的后果由承租人自行承担。

15.3 承租人撤回响应文件的，招租人自收到承租人书面撤回通知之日起 5 个工作日内退还已收取的响应保证金。

四、开启响应文件与评审

16、开启响应文件

16.1 承租人应在响应截止时间前递交响应文件并委派代表参加响应文件开启会议，未派代表参加开启文件会议的视为认可开启过程和结果。

16.2 承租人参加响应文件开启会议的代表应是其法定代表人（单位负责人）或委托代理人，承租人代表应持法定代表人身份证明（委托代理人持授权委托书）原件及二代身份证原件参加响应文件开启会议。招租文件允许自然人参与的，承租人代表应是自然人本人（持二代身份证原件参加开启会议）。承租人未派代表参加开启会议或委派代表不符合本条要求的，视为认可响应文件开启会议结果。

16.3 代理机构应在响应截止时间的同一时间开启响应文件，并包含如下主要程序：

- (1) 招租人核验承租人代表身份；
- (2) 承租人代表进行响应文件密封性检查，并由承租人代表签字确认；
- (3) 由代理机构对响应截止时间前收到的所有响应文件开启并对响应报价、响应保证金递交等主要内容进行宣读。宣读完毕由承租人代表签字确认；

17、评审小组

17.1 评审小组由 3 人以上单数组成，其组成详见承租人须知前附表。

17.2 评审小组成员与承租人有以下利害关系之一的，应当回避：

- 1) 参加采购活动前 3 年内与承租人存在劳动关系；
- 2) 参加采购活动前 3 年内担任承租人的董事、监事；
- 3) 参加采购活动前 3 年内是承租人的控股股东或者实际控制人；
- 4) 与承租人的法定代表人或者负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系；
- 5) 与承租人有其他可能影响采购活动公平、公正进行的关系。

18、评审的办法、程序

18.1 评审的具体方法详见本招租文件第三章“评审办法”。招租文件未列入的内容（法律法规的相关规定除外），不得作为评审依据。

五、成交承租人的确定

19、评审结果及公示

19.1 评审小组应当从实质性响应招租文件要求的承租人中，按照第三章“评审办法”规定的方法推荐成交候选人，并编写评审报告。成交候选人的数量见承租人须知前附表。

19.2 代理机构应当自评审结束之日起 2 个工作日内将评审报告送交招租人。招租人应当自收到评审报告之日起 5 个工作日内对评审报告进行确认。

20、成交承租人的确定及成交通知

20.1 招租人发现候选人有弄虚作假的行为、或串通参与采购的行为的，可以取消成交候选人的成交资格。法律规定需履行相关程序的应履行相关程序。

20.2 排名第一的成交候选人放弃成交、因不可抗力不能履行合同、不按照招租文件要求提交履约担保，或者被查实存在 20.1 条的违法情形，招租人可以按照评审小组提出的成交候选人名单排序依次确定其他成交候选人为成交人，也可以重新招租。

六、质疑

21、质疑

21.1 有利害关系的承租人认为招租文件、招租过程和成交结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起三个工作日内，以书面形式向招标人或代理机构提出质疑，但属于对评审结果提出质疑的应当在评审结果公示（成交候选人公示）期间提出。承租人应在质疑期内一次性提出针对同一招租程序环节的质疑，招标人应当在收到承租人的书面质疑后三个工作日内作出答复，并以书面形式通知质疑承租人，答复的内容不得涉及商业秘密。

21.2 质疑书应由承租人法定代表人（其他非法人组织为单位负责人）签署并加盖公章（自然人质疑由本人签字），委托代理人办理质疑的应有授权委托书；质疑书应有明确、具体的诉求，必要时附相关事实依据，并留下准确的联系方式（姓名、电话、电邮）；逾期或不符合要求的质疑书将不予受理，质疑书的受理以招标人（或代理机构）签收凭证或法律认可的其他送达时间为准；质疑书原件应送达招标人或代理机构。

21.3 代理机构处理质疑的联系方式见承租人须知前附表。

21.4 本条规定的承租人应知其权益受到损害之日，是指：

1) 对可以质疑的招租文件提出质疑的，为收到招租文件之日或者招租文件发售期限届满之日；

2) 对招租过程提出质疑的，为各招租程序环节结束之日；

21.5 质疑事项可能影响成交结果的，招标人应当暂停招租活动。

第三章评审办法（综合评分法）

评审办法前附表一（符合性审查表）

序号	响应文件应被否决的情形	备注
1	未通过湖北华中文化产权交易所审查后符合条件的意向承租方	
2	承租人未在代理机构登记并获取招租文件的	
3	响应文件未按要求签署盖章的，或由委托代理人签署，但未附“授权委托书”的	
4	响应文件有效期不足的	
5	响应文件格式不符合要求、实质性内容不全、关键字迹模糊不清、无法辨认的	
6	响应文件中出现两个或两个以上不同报价（响应函中报价），且未声明以哪一个为准的	
7	对招租文件的招租内容、实施周期、主要合同义务不满足的	
8	不按评审小组要求澄清、说明或补正的	
9	串通参与招租、弄虚作假、行贿或有其他违法行为的	
10	附有招租人不能接受的条件或招租文件规定否决的其他情况	

注：本表备注的要求按项目实际情况确定。

评审办法前附表二（评分标准）

评分总项	评分子项	分值	评议打分细则
价格部分 (50分)	响应报价	50	满足招租文件要求且报价最高的首年总价为基准价，其价格分为满分。其他意向承租方的报价统一按照下列公式计算： 投标报价得分=（报价 / 基准价）× 价格权值 × 100 价格权值=50%（精确到两位小数位，两位后实行四舍五入）
商务部分 (33分)	信誉荣誉	3	意向承租方近三年获得省级及以上政府机关或国家认可的行业协会颁发的表彰或荣誉，每个得1分，最多得3分。
	类似业绩	10	1. 意向承租方近三年（自提交响应文件之日起往前推算，以合同签订时间为准）有在湖北省内高校（本、大专院校）承接类似项目，每提供1个类似业绩得1分，最多得 5分； 2. 提供的类似业绩属于连锁店或加盟店的，每提供1个得1分，最多得5分。 注：提供合同协议关键页（包括但不限于签订合同协议双方的单位名称、项目名称、服务内容、签订时间、签订合同协议双方的落款等）复印件并加盖公章；须提供校方联系电话（座机）、联系人。未按要求提供的不得分。
	用户评价	5	在湖北省内高校（本、大专院校）承接类似项目。获得业主单位评议为好，或满意，或优秀，每提供1份证明得1分，最多得5分。（同一业主单位提供多份证明时，仅限一份有效）
	服务能力	4	1. 意向承租方有固定的办公场所得1分（需提供产权证明或租赁合同） 2. 意向承租方有仓储物流配送中心的得1分；（需提供产权证明或租赁合同） 3. 意向承租方自有物流配送车辆，行驶证登记名称与投标人一致，或与投标人签订长期雇用合同的，每辆得1分，最多得2分。（须提供行驶证复印件或雇用合同复印件并加盖公章）

	人员配备	3	<p>1. 意向承租方提供派驻本项目的管理人员不少于5人的得1分；（须提供人员名单和近一年的社保缴纳凭证）</p> <p>2. 意向承租方派驻本项目的管理人员能做到消防“四懂四会”的得1分；（须提供参加消防培训或演练的会议记录或演练照片）</p> <p>3. 意向承租方对派驻本项目的管理人员具有食品安全管理员证书的得1分。（须提供湖北省市场监督管理局颁发的食品安全管理证及近一年的社保缴纳证明）</p>
	企业认证	8	<p>1. 意向承租方具有经中国国家认证认可监督管理委员会认证机构颁发的有效的下列证书：</p> <p>（1）具有有效的ISO9001质量管理体系认证得1分；</p> <p>（2）具有有效的ISO14001环境管理体系认证得1分；</p> <p>（3）具有有效的ISO45001职业健康安全管理体系认证得1分；</p> <p>（4）具有有效的ISO22000食品安全管理体系认证得1分。</p> <p>（5）具有有效的GB/T27922-2011商品售后服务认证得1分</p> <p>（须提供以上认证证书复印件，及提供以上证书在本项目招租公告期内的中国认证认可监督管理委员会官方网站平台 www.cnca.gov.cn 查询的页面截图打印件，并加盖意向承租方公章，否则不得分）</p> <p>2. 企业信用等级为AAA的得3分。</p> <p>提供证书复印件及下述（1）或者（2）中的任意证明材料：</p> <p>（1）发证机构公示网站截图及链接（2）表彰文件或相关证明文件。</p>
技术部分 (17分)	装修方案	5	<p>根据意向承租人提供的设计图及效果图内容进行打分；</p> <p>1. 能充分体现校园文化、育人氛围，外观美观的，得5分；</p> <p>2. 能较好体现校园文化、育人氛围，外观较美观的，得3分；</p> <p>3. 能基本体现了校园文化、育人氛围，外观一般的，得1分。</p> <p>注：提供电子版设计效果图(提供单独的U盘)</p>

装修费用与设计匹配度	3	<p>按照意向承租人提报的已标价工程量清单与投入升级改造总费用、总体设计方案进行对比，根据合理性进行综合评分；</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 合理且匹配的得1分； 2. 在合同且匹配基础上，超过装修改造最低限额每增加10万元的加1分，最多得2分。 3. 不合理且不匹配的，不得分
施工进度计划及保障措施	3	<p>针对本项目情况，制定了项目施工进度计划且可行，</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有《施工进度计划表》、得1分； 2. 有施工网络图的得1分； 3. 文明施工保障措施考虑周全、针对性强、科学合理的得1分； 4. 无或有缺漏错误不得分。
总体运营服务方案	4	<p>意向承租人对本项目服务内容和项目特点进行总体分析，针对项目运营的难点、重点，提出相应措施和解决办法，制定总体运营服务模式及理念，合理安排经营业态。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 方案科学合理且符合项目特点及需求，针对校园客群提供特色服务及优惠活动的得4分； 2. 方案较科学合理且符合项目特点及需求符合的得2分； 3. 一般得1分； 4. 其他不得分。
应急方案	2	<p>根据承租方针对本项目制定的应急响应措施等进行评审（包括但不限于食品安全、消防安全、公共安全等）：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 方案有针对性、完善、严谨合理、应急响应措施可行的，得2分； 2. 方案较有针对性、较完善、较合理、应急响应措施较可行的，得1分； 3. 方案针对性不强、简单、不够合理、应急响应措施可行性低的，不得分；

备注：1. 总得分相同时确定排序的原则：出现并列得分时，响应报价部分得分高者优先；响应报价部分得分相同时，技术部分得分高者优先；技术部分得分相同时，商务部分得分高者优先，如均相同的，以评委表决为准。

2. 各意向承租人的最终得分计算方式为：

各评委对其总评分的算术平均值

各评委对其总评分去掉一个最高分和一个最低分后的算术平均值

评审办法正文

一、评审小组

评审工作由评审小组负责。评审小组成员为三人及以上的单数。其成员人数及组成见承租人须知前附表。

二、评审标准

1. 符合性评审标准：详见评审办法前附表一（符合性审查表）。

2. 详细评审标准：详见评审办法前附表二（评分标准）。

三、评审程序

1. 评审小组进行符合性审查，符合性审查的标准和内容见“评审办法前附表”。符合性审查主要是对承租人的响应性进行审查。未通过符合性审查的承租人，不进入详细评审。

2. 澄清、说明及补正

2.1 评审小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求承租人对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致的内容等作出必要的澄清、说明。承租人的澄清、说明不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

2.2 评审小组在评审中可以根据如下原则对承租人的响应报价中明显的文字或计算错误进行修正，修正的价格经承租人书面确认后具有约束力。

1) 响应文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

2) 总价金额与依据单价计算出的结果不一致的，以单价金额为准修正总价，但单价金额小数点有明显错误的除外。

3) 总价金额与各分项价格汇总计算不一致时，以分项价格为准修正总价。

2.3 评审小组要求承租人澄清、说明或者补正响应文件应当以书面形式作出。承租人的澄清、说明或者补正应当由法定代表人（单位负责人）或其委托代理人签字或者加盖公章。由委托代理人签字的，应当附法定代表人授权委托书。承租人为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

2.4 评审小组发现承租人的报价明显低于其他承租人的报价，或者在设有最高限价时明显低于最高限价，使得其评审报价可能低于其个别成本的，应当要求该承租人作出书面说明并提供相应的证明材料，评审小组不接受承租人以利用闲置设备或多余材料无成本、为了企业做推广可以不计成本、为了体现业绩可以不计成本等理由。承租

人不能合理说明或者不能在规定时间内提供相应证明材料的，由评审小组认定该承租人以低于成本报价，否决其响应文件。

2.5 承租人拒绝进行澄清、说明或补正的，或未在规定的时间内按要求提交澄清、说明或补正的，评审小组应当否决其响应文件。

3. 详细评审（评分）

3.1. 符合性评审完毕，评审小组进行详细评审（评分）。

3.2. 详细评审的标准及分值详见评审办法前附表二。评审小组成员依据评审办法前附表二规定的评审因素、评审标准和分值对承租人响应文件独立进行评分。

4. 汇总评分结果

4.1 所有评分分值计算保留小数点后一位，小数点后第二位“四舍五入”。

4.2 评审小组成员对各承租人的综合评分为其各分项得分之和。

4.3 各承租人的最终得分计算方式按“评标办法前附表二（评分标准）”的规定。

5. 推荐成交候选人及出具评审报告

5.1. 详细评审完毕，评审小组按各承租人详细评审总得分由高到低的顺序，向承租人推荐成交候选人，成交候选人的数量按承租人须知前附表19.1条的规定。

5.2. 评审小组根据评审情况和评审结果编写评审报告，评审报告应有评审小组全体成员签字。评审小组成员对评审报告有异议的，评审小组按照少数服从多数的原则推荐成交候选人。对评审报告有异议的评审小组成员，应当在报告上签署不同意见并说明理由，由评审小组书面记录相关情况。评审小组成员拒绝在报告上签字又不书面说明其不同意见和理由的，视为同意评审报告。

第四章合同条款及格式

(此合同书仅供签订正式合同时参考用。)



第五章 项目需求及相关要求

一、交易条件：

1、意向承租方须于本项目挂牌截止日16:30前向出租方提交标的《装修方案》和《运营方案》并经出租方审核通过。

2、意向承租方具有符合“资产使用用途要求”的相应资质（报名登记时须提供营业执照及食品经营许可证）；

3、意向承租方及分支机构须具有良好的商业信用，不存在拖欠出租方租金的情况，不存在不良信用记录，未被列入“信用中国(www.creditchina.gov.cn)”网站失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单；近三年来未被市场监督管理部门、质量检测监督部门、税务部门给予过行政处罚（参考天眼查“自身风险和周边风险”信息）；未被计入出租方失信行为记录数据库（须提供“信用中国”网站的“失信被执行人”和“重大税收违法案件当事人名单”、“中国政府采购”网站的“政府采购严重违法失信行为记录名单”、“天眼查”网站的“自身风险和周边风险”信息等查询结果并加盖公章，查询时间为公告起止时间段内）；

4. 意向承租方有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，近三年（2021年、2022年及2023年）纳税评级均为B级或以上（提供税务机关网站查询截图并加盖公章，查询时间为公告起止时间段内）；且在本公告发布时间前6个月均依法缴纳社会保障资金（提供本项目公告发布时间前6个月内交纳社会保险的凭据）；

5. 意向承租方经营状况良好且具有健全的财务会计制度，须提供近三年（2021年、2022年及2023年）经审计的财务审计报告（包括“四表一注”，即资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及其附注），审计报告年度利润总额为非亏损状态。

6. 意向承租方须具有履行合同所必需的设备和专业技术能力，具有符合“资产使用用途要求”的面积不低于300m²项目经营经验。（提供经营项目成交确认通知书或租赁合同等证明文件）；

7. 意向承租方须具有较强的应急事件处理能力，能及时响应并解决经营过程中发生的纠纷或意外事故并能在事故发生后及时处理清偿（报名登记时提供承诺函）；

8. 意向承租方须仔细阅读、理解并认同《资产租赁合同》《评估报告》的全部内容并在报名时提交《承租承诺书》。

9. 意向承租方须承诺已对标的进行了充分的调查了解，同意按照标的现状予以承租，对本次承租可能存在的风险（包括但不限于政府规划调整、拆迁置换、建筑物质量安全隐患、消防安全隐患、原租户清退纠纷等）有充分的理解并愿意承担一切风险，不因承租后可能产生的任何经济或民事纠纷而对出租方和湖北华中文化产权交易所进行追责和索赔。

10. 意向承租方须同意在被确定为承租方后，须在3个工作日内与出租方签订《资产租赁合同》，并在合同约定的时间内将履约保证金和首期租金一次性支付至出租方指定账户，之后按《资产租赁合同》的约定支付租金。

11. 意向承租方须同意如租赁该标的，将严格按照本项目公示的《资产租赁合同》中相关规定使用房屋，承担应尽责任，履行相关义务；保证租赁期间出租方及标的附近单位正常办公、居民生活不受影响；及时交纳相关费用；不得擅自将标的分租、转租或转借给第三方；及时向出租方报告各类不安全情况。

12. 意向承租方须同意标的交付后，房屋及附属设施设备、原有家具家电损坏或故障由承租方负责维修、更换以及赔偿，水电费、物业费等费用由承租方承担。

13. 意向承租方须同意租赁期间如出现违法违规经营或消防、安全等事故，由承租方承担一切经济 and 法律责任。

14. 若本标的实测面积和现状与《评估报告》《标的清单》《不动产登记证》存在差异，意向承租方须同意不影响本次交易的价格和结果。

二、重大事项及其它披露事项：

出租方提出：

1、标的资产使用用途为教育超市，承租方经营标准严格按照超市等级划分要求 GB/T 28829-2012 执行；

2、意向承租方须于本项目挂牌截止日16:30前向出租方提交标的《装修方案》（包含但不限于装修改造效果图、平面图、工程量清单、工程预算、主材品牌等，装修预算不得低于28万元）和《运营方案》（包含但不限于功能分区图、经营业态规划），得到出租方认审核通过。“两个方案”应严格按超市等级划分要求GB/T 28829-2012执行；提交方案时，材料应密封并提交电子档（单独U盘），材料、包装及电子档上不得有任何可以显示意向承租方身份的文字、符号、标记等，如经发现，材料将做无效处理；

3、承租方须自行装修标的房屋并承担相应费用，装修方案一经提交，未得到出租方书面同意，不得再做修改。

4、标的房屋须在2024年9月1日前开业运营，承租方须知晓并按计划开业运营。

5、承租方应及时了解和掌握师生的消费需求，提高商品供应能力，满足师生的基本生活需求；严控商品价格，所有商品价格应不高于周边同类；严格商品质量，禁止销售“三无产品”，不得违反国家相关法律法规及学校相关规定，服从学校统一监督、检查、教育和管理。学校不定期对承租方的经营和服务情况进行考核，考核内容包括安全、卫生、进货渠道、商品（服务）质量、商品价格、师生满意度、占道经营情况等，考核处置措施及违约责任详见《资产租赁合同》。

6、承租方不得以任何形式擅自将资产对外转租、分租或转借，否则出租方有权立即终止租赁关系，因此产生的所有法律风险、经济责任及赔偿损失，均由承租方自行承担，且出租方有权追究责任和损失；

7、本标的递交资料分为两个阶段：第一阶段为“报名登记”，意向承租方从项目挂牌公告之日起至挂牌公告期截止前到华中文交所递交报名登记资料；第二阶段为“递交综合评议文件”，具体递交时间和地点在挂牌公告期截止后另行通知，在第一阶段报名登记成功的意向承租方须按照《武汉市东湖新技术开发区光谷一路206号340.96 m²房屋出租项目招租文件》的要求准备相关评议文件。

8、请各意向承租方务必自行下载查看《武汉市东湖新技术开发区光谷一路206号340.96m²房屋出租项目招租文件》内容，认真分析投资成本（其中包含承租方须一次性向招租代理机构中咨工程管理咨询有限公司支付代理服务费及华中文交所涉及的交易服务费）及可能面临的各类风险，根据文件要求做好充分准备，以免在综合评议时出现失误，影响承租资格或造成其他损失。

9、若标的只产生一个符合条件的意向承租方，在公告截止后与出租方将就承租价格进行谈判，经出租方书面同意确认承租方资格，最终采取协议方式成交。

10、意向承租方应对所提交报名申请材料的真实性、完整性、合法性、有效性负责。若经核实提供虚假资料，出租方将取消其承租资格，已交租金和租赁保证金将不予退还。

第六章招租人提供的资料

序号	资料名称	份数	备注
1	招租文件	1	

注：对于完成项目所需的相应的国家、行业、地方性技术标准，由承租人自备，招租人均不提供。

第七章响应文件格式

◆说 明

一、响应文件应包含如下内容：（按备注要求）

序号	响应文件内容	备注
1	封面	
2	响应函	
3	开标一览表	
4	法定代表人身份证明	
5	法定代表人授权委托书	
6	联合体协议书（如有）	
7	承租人资格审查资料	
7.1	承租人基本情况表	
7.2	承租人近年类似业绩	
7.3	拟投入本项目机构人员表	
7.4	信用记录查询结果	
7.5	其他资格资料	
8	技术文件	
9	其他材料	承租人根据招租文件要求确定

一、封 面

正/副本

响应文件

招租项目编号：

招租项目名称：

承租人（盖章）：

法定代表人或委托代理人：____（签字或签章）

年 月 日



二、响应函

：（招租人名称）

（一）根据已收到的_____（项目名称）_____的招租文件，遵照规定，我单位经研究招租文件和有关资料后，做出报价如下：我单位愿意以人民币大写元（小写：元）的报价承担招租文件规定的全部招租内容并按合同约定承担相关义务。

（二）我单位将严格遵守职业守则，按国家相关法律法规、技术标准保证质量。

（三）贵单位的招租、成交通知书和本响应文件将构成约束我们的合约。

（四）我方在此声明，所递交的响应文件及有关资料内容真实，准确和完整。我方对此承担法律责任和一切后果。

（五）我单位同意在招租文件规定的响应文件有效期内遵守本响应函中的全部内容。

（六）如我单位成交，我单位同意按招租文件的要求提交履约担保。

（七）我单位理解，贵单位不负担我单位的任何参与招租费用。

（八）“开标一览表”作为本询比响应函的附件。

（九）其他：

承租人（盖章）：

法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：

单位地址：

邮政编码：电话：传真：

年 月 日

三、开标一览表

(项目名称)

序号	条款内容	承诺（响应）内容	备注
1	响应报价 (万元)	万元（大写） 万元（小写）	首年报价
2	合同期限	以房产实际交付时间为起租日，终止日为2027 年6月30日	
3	响应文件 有效期	90_天	
4	响应内容	按招租文件要求	
.....			

承租人名称（签章）：

法定代表人或委托代理人（签字）：

时间：年月日

四、法定代表人身份证明

承 租 人：

单位性质：

地 址：

成立时间：年月日

经营期限：

姓 名： 性 别：

年 龄： 职 务：

系（承租人名称）的法定代表人。

特此证明。

承租人名称（签章）：

时间：年月日

备注：1. 附法定代表人身份证复印件

五、授权委托书

本人（姓名）系（承租人名称）的法定代表人，现委托（姓名、职务）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义澄清、说明、补正、递交、撤回、修改（项目、标包名称）响应文件及评审过程中的其他文件和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：

。

代理人无转委托权。

附：法定代表人身份证明

供 应 商：（盖单位章）

法定代表人：（签字）

身份证号码：

委托代理人：（签字）

身份证号码：

年月日

备注：1. 附委托代理人身份证复印件。

2. 承租人代表参加开启响应文件会议的，应按上述格式，持纸质授权委托书参加会议。

3. 联合体参加招租的，由牵头单位法定代表人签署授权委托书，盖牵头单位公章。

六、联合体协议书（不适用）

（格式自拟）

七、承租人资格材料

7.1 承租人基本情况

单位名称				
注册地址			办公地址	
联系方式	联系人		电话	
	传真		电子邮箱	
经营范围				
关联企业说明	与本单位负责人（法定代表人）为同一人的单位： 与本单位存在控股关系的单位： 与本单位存在管理关系的单位： 与招租人或代理机构是否存在利害关系：			
备注				

承租人名称（签章）：

法定代表人或委托代理人（签字）：

时间：年月日

7.2 近年类似业绩一览表

序号	业绩名称	委托单位	联系方式	项目负责人

注：1. 后附业绩证明文件。

承租人名称（签章）：

法定代表人或委托代理人（签字）：

时间：年月日

7.3 拟投入本项目机构人员表

(项目名称)

序号	姓名	担任职务	年龄	学历	备注

承租人名称（签章）：

法定代表人或委托代理人（签字）：

时间：年月日

7.4 信用记录查询结果

--

备注：1. 承租人根据招租文件的要求，自行通过“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）查询承租人是否为失信被执行人、重大税收违法案件当事人等不良记录，并将查询结果“截图”附在本表中并加盖承租人公章。如本文件有其他信用查询要求，还应根据要求自行查询相关结果附在本表中并加盖承租人公章。

2. 联合体参与招租的，应当对所有联合体成员进行查询。

7.5其他资格资料

(根据本招租文件资格条件的要求提供)

八、技术文件

1. 技术文件的编制应按本文件的要求进行编制。
2. 本文件如无特别说明，技术文件可以结合“评审办法”中的评审点进行编制。

九、其他材料

承租人根据需要和本章“说明”要求的内容自行添加，格式自拟。