**复旦大学附属肿瘤医院浦东院区院内餐厅经营权**

**院内竞争性磋商文件**

**第一章 磋商采购公告**

复旦大学附属肿瘤医院浦东院区位于浦东新区周浦镇“上海国际医学园区”内，康新公路4333号，东至康新公路，南至望春华路，西至佛手路，北侧临上海质子重离子医院（复旦大学附属肿瘤医院质子重离子中心）。主要建设门诊、医技、住院、科研、行政办公、动物楼、生活保障辅助用房。开放床位788张，总建筑面积95469㎡。

上海康实医疗科技服务部为复旦大学附属肿瘤医院独资成立的三产部门，受复旦大学附属肿瘤医院委托，根据《中华人民共和国招投标法》及有关法律法规和规章规定，现对“复旦大学附属肿瘤医院浦东院区院内餐厅经营权”进行国内竞争性磋商，欢迎合格的供应商前来参加。

**一、项目概况：**

1.项目名称：浦东院区1号楼门诊楼1楼院内餐厅经营权

2.项目地址：康新公路4333号

3.项目内容：招租以经营医院餐厅

4.面积：75㎡

5.服务期限：6年（合同以3+3年形式，即第一期签3年，3年结束后，若没有重大违约，如拖欠租金，经营不善等，自动续约3年）

**二、合格供应商应符合以下要求：**

1.具有中华人民共和国境内注册的独立法人资格及相应的经营范围；

2.具有经年检合格的食品卫生许可证、餐饮服务许可证等；

3.具有依法缴纳税收和社会保障金的良好记录；

4.近三年内经营及相关活动中无不良记录；

5.谈判人与招标人、潜在谈判人及本项目相关单位无利益关系；

6.本项目不接受联合体谈判。

**三、竞争性磋商文件的获取：**

1.凡有意参加竞争性磋商的潜在谈判人，请在以下时间内报名：

2019年12月11日至2019年12月18日工作日上午8:00—11:00，下午1:30—5:00（法定家假日除外）

**四、竞争性磋商文件的递交**

1．竞争性磋商文件（见附件）递交的截止时间（投标截止时间，下同）为2019年12月19日上午（具体时间另行通知），投标文件递交地点为上海市东安路270号10号楼2楼会议六室，投标文件一式七份，需要胶装。

2．逾期送达或者未送达指定地点的竞争性磋商文件，招标人将予以拒收。

3．本次开标将于上述投标截止的同一时间、同一地点进行。

**五、联系方式**

招 标 人：上海康实医疗科技服务部

详细地址：上海市东安路270号9号楼207室

联 系 人：王思文

电 话：021-64185237

**第二章 供应商须知**

# 参与竞争性磋商须知前附表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **条款号** | **条款名称** | **编 列 内 容** |
| 1.1.2 | 招标人 | 名称：上海康实医疗科技服务部  地址：上海市东安路270号  联系人：王思文  电话：021-64185237 |
| 1.1.4  1.1.5 | 竞争性磋商项目名称 | 复旦大学附属肿瘤医院浦东院区院内餐厅经营权项目 |
| 1.1.6 | 是否划分标段 | 不划分标段，参与竞争性谈判须以标段为单位，对该标段中所有招标产品进行投标，不接受仅对其中部分产品进行投标。 |
| 1.2.1 | 资金来源及比例 | 自筹 100% |
| 1.2.2 | 资金落实情况 | 已落实 |
| 1.3.1 | 参与竞争性磋商资格要求及需提供的证明材料 | 参与竞争性磋商提交的证明其中标后能履行合同的资格证明文件应符合招标文件要求，即   1. 加盖参与竞争性磋商单位公章的营业执照、税务登记证和组织机构代码的复印件（或三证合一的营业执照）； 2. 投标截止日前三年内，参与竞争性磋商单位未被“国家企业信用信息公示系统”（www.gsxt.gov.cn）列入“严重违法失信企业名单（黑名单）信息”，或被列入了“严重违法失信企业名单（黑名单）信息”且已被决定机关移出。提供参与竞争性磋商的“基础信息”、“列入严重违法失信企业名单（黑名单）信息”的截图。 3. 投标截止日前三年内，参与竞争性磋商单位未被“信用中国网站”（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人、黑名单。提供“黑名单”的截图。 4. 法定代表人身份证明原件、法定代表人授权委托书原件； 5. 近两年财务报表（2017年和2018年，加盖参与竞争性磋商公章）。 6. “参与竞争性磋商资格要求”中的内容 |
| 1.3.2 | 是否接受联合体投标 | 不接受联合体，不得转包、分包 |
| 1.8.1 | 是否组织踏勘现场 | 不组织 |
| 1.9.1 | 投标预备会 | 不召开 |
| 1.10.1 | 实质性要求和条件 | 见本竞争性谈判文件中标注星号（★）的内容 |
| 2.1 | 构成招标文件的其他资料 | / |
| 1.9.2  2.2.1 | 参与竞争性磋商要求澄清招标文件的截止时间 | 2019年12月18日17:00（北京时间）前一次性将word版电子文档通过E-mail发送到kangshiyiliao@163.com |
| 3.1.1（9） | 履约能力证明资料 | 1. 参与竞争性磋商单位开户银行在开标日前六个月内开具的资信良好的资信证明原件或该原件的复印件（复印件加盖参与竞争性磋商单位公章）（无需针对本项目或本项目招标人）。 2. 近3年（2016年1月1日起至今）信誉情况的书面声明。 3. 自2016年1月1日起至今参与竞争性磋商具有相同或相似类型项目的成功案例，提供加盖参与竞争性磋商公章的合同复印件； |
| 3.2.9 | 投标报价的其他要求 | 1. 本次报价根据竞争性磋商单位提供的租金报价评分。   单位：\_\_\_\_\_\_元/年。  2）**本次招标允许报优惠价。** |
| 3.3.1 | 投标有效期 | 从提交谈判文件的截至之日起90天。 |
| 3.6.1 | 是否允许递交备选投标方案 | 不允许 |
| 3.7.3 | 投标文件装订 | **投标文件A4装订成册，长边胶装（除个别资料如图纸等可采用A3纸，短边胶装），且不得采用硬封面。**  **投标文件必须胶装、不易拆散和换页，不接受活页装订。未胶装的投标文件将被否决。** |
| 3.7.4 | 投标文件副本份数及其他要求 | 投标文件：正本1份，副本6份，并提供全部投标文件（签字盖章版）的电子版1份，载入光盘或U盘。 |
| 3.7.5 | 投标文件是否需分册装订 | ■不需要  □需要，分册装订要求：共分2册，分别为：  （1）商务部分，单独成册。  （2）技术部分，单独成册。 |
| 3.7.6 | 投标文件签署 | **投标文件中“投标一览表”、“投标分项报价表”等重要表格以及凡出现参与竞争性谈判单位落款的地方除了由参与竞争性谈判法定代表人或其授权的委托人签字或盖章之外，还必须同时盖单位章。** |
| 4.1.1 | 投标文件包装要求 | 商务部分与技术部分：■不分开包装 □分开包装  正本与副本： ■不分开包装 □分开包装  投标文件电子版：单独包装 |
| 4.1.2 | 封套上应载明的信息 | 招标人名称：上海康实医疗科技服务部  复旦大学附属肿瘤医院浦东院区院内餐厅经营权竞争性磋商文件  在 2019年 12 月 17 日 8 时 30分（即开标时间）前不得开启  投标文件电子版封套上应清楚标明“电子版”字样。  商务标与技术标、正本与副本分开包装的，应清楚标明“商务标”或“技术标”，“正本”或“副本”字样。 |
| 4.2.1 | 投标截止时间 | 2019年12月17日8时30分（北京时间） |
| 4.2.2 | 递交投标文件地点 | 上海市徐汇区东安路270号10号楼2楼会议六室 |
| 4.2.3 | 投标文件是否退还 | 不退还 |
| 5.1.1 | 评标委员会的组建 | 依法组建，成员为5人及以上的单数组成 |
| 5.1.2 | 是否授权评标委员会确定中标人 | 是 |

**第三章 评审办法**

**(一)技术商务分：总分值70分（最小打分单位0.5分）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 评估要素 | 主要评估内容 | 得分 |
| 1 | 餐厅品牌 | 餐厅的品牌知名度，中国市场占有率，品牌特色、规模、财务状况、技术力量、荣誉、资质证书等  综合评价为优：6-8分；良：4-6分；一般：2-4分；差：0-2分。 | 8分 |
| 2 | 开业筹备时间 | 相关证件办理、协议起草及签订、装修等  综合评价为优：8-10分；良：6-8分；一般：4-6分；差：0-3分。 | 10分 |
| 3 | 餐厅座位数 | 餐厅内最多可以就餐的人数  综合评价为优：8-10分；良：6-8分；一般：4-6分；差：0-3分。 | 10分 |
| 4 | 质控管理、  售后服务体系 | 直营方提供有效响应并及时处理。有完善的售后服务计划，应急响应时间、服务方式、人员安排等有清晰的说明。  综合评价为优：8-10分；良：6-8分；一般：4-6分；差：0-3分。 | 10分 |
| 5 | 提供餐品质量、价格 | 根据竞争性谈判单位所供应相关餐品种类、质量、价格等响应招标文件程度。提供当季最新餐品，定期更新一次  综合评价为优：6-7分；良：4-6分；一般：2-4分；差0-2 | 7分 |
| 6 | 提供服务质量 | 具体营业时间，上菜时间，方便病人及家属具体措施，便民措施。  综合评价为优：6-7分；良：4-6分；一般：2-4分；差0-2 | 7分 |
| 7 | 施工组织设计 | 1、装修材料是否环保。2、质量管理措施。3、施工进度控制。4、安全文明施工保证措施、环境保护保证措施。5、应急响应预案。  综合评价为优：4分；良：3分；一般：2分；差0-1分。 | 4分 |
| 8 | 医护人员优惠措施 | 医护人员相关的优惠措施和便利服务。  综合评价为优：5-6分；良：3-4分；一般：2-3分；差0-2 | 6分 |
| 9 | 项目负责人及人员配备、配合度 | 综合评价为优：4-5分；良：3-4分；一般：2-3分；差：1-2。需提供相关证明材料，否则不得分。 | 5分 |
| 10 | 业绩 | 投标人2016年1月1日以来的类似医院餐厅项目业绩，有1个得1分，最多得3分（以合同或中标通知书并加盖投标单位公章为准） | 3分 |

(二)**价格分：总分值30分。**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 评估要素 | 主要评估内容 | 得分 |
| 1 | 租金 | 根据竞争性谈判单位提供的租金报价评分。  单位：\_\_\_\_\_\_元/年  租金报价最高得满分，按由高到低依次递减3分。 | 30分 |

1、**投标人投标报价中如有缺漏项，则将其它进入详细评审的投标人中的该项最高价计入该投标人修正后的投标总价中，作为其价格评分的评审价。**

**(三)排序**

评标委员会按综合得分（技术商务分 + 价格分）由高到低顺序对投标人进行排序，如出现综合得分相同的情况，则以技术商务得分高的优先；如技术商务得分也相同的，投标报价低者优先；如果投标报价也相同，则由评委采用记名投票表决，得票多者排名靠前。

**(四)评标结果**

评标委员会推荐排序第一的投标人为本招标项目的中标人。

# 第四章 项目需求及技术规格

招租项目：**复旦大学附属肿瘤医院浦东院区院内餐厅经营权项目**

采购人：上海康实医疗科技服务部

场地：**复旦大学附属肿瘤医院浦东院区，餐厅面积**75㎡**；**

投标人资质：

* **投标品牌方证明以及授权书；**
* 投标品牌需在上海地区拥有至少5家直营门店；
* 投标品牌方需提供运营餐厅相关证照；
* **相关办理证照自理。**

商务条款：

* 出租时间：3+3年，即第一期签3年，3年结束后，若没有重大违约，如拖欠租金，经营不善等，自动续约3年
* 租金收取：按月收取租金，水电费、物业费由承租人支付；
* 押金：半年租金，合同开始前缴纳，合同结束时返还；
* 协议：与直营公司签署协议，明确直营公司对商品质量和营运管理的责任，确保商品及服务的质量，保障餐厅安全稳定有序运营。
* 场地业态：该场地用于开设餐厅。
* 员工福利：持员工卡可享店内商品折扣优惠，刷卡使用医院消费系统，设备由出租人负责，消费金额每月核定后按月支付。折前价格必须与市场价一致。
* **改建要求：**

1. 出租人房屋以毛坯交付，即完成墙面、顶面、地面都是结构面，空调、消防等。水电留到出墙的总点位（水电末端需承租人自行完成），电源是预留总配电箱。承租人需自行进行管线连接、管道敷设等工作，且要符合出租人的验收要求。
2. 合约到期后不得破坏房屋装饰装修设施，房屋装饰装修设施产权归属出租人，新建筑结构必须符合相关建筑安全标准。（投标需提供设计及施工方案）改造方案进行评分。
3. 承租人需做好排污过滤等工作，满足污水排放标准。
4. 本项目环保批复里可以设置排油烟的位置不包含此房间。

* 商品要求：承租人提供当季最新餐品，至少每一季度更新一次。
* 商家要求：店内餐品价格与市内门店统一；服务人员需经过专业培训，年龄段需在40岁以下；
* 装修要求：

1. 出租人提供上下水、电、空调等基本条件，出租地内部装修由承租人承担。（注：承租人负责安装相关计量设备，按月结算，按月支付），水电费由承租人支付。
2. 出租场地建筑结构，装修风格需得到招租方的确认，不得破坏原有场地风貌；
3. 整体装修风格、质量、进度等要求均要符合我们的验收要求。
4. 装修方案需提前向出租人申报，装修方案及过程需严格遵守出租人相关规定，施工方案需包含施工人员清单、施工流程、工艺、材料清单、监管方案、保洁方案等资料；

* 开业时间：为尽快开业，租赁方应尽快完成租赁场地的装修设计及筹备工作，招租方自移交场地起可提供30天的装修免租期。
* 餐品质量：

1. 投标品牌需承诺提供的餐品有质量保证，与上海市区内其他门店相同；
2. 投标人所提供的餐品价格不得高于上海市区内其他门店的相同餐品，投标文件中需提供产品清单及价格；

* 运营要求：

1. 为确保该门店正常运营，投标人需提供此项目的运营计划，包括人员配备、员工培训制度、餐饮安全管理制度、运营设备清单、各类管理制度、应急预案等；
2. 在此项目点工作的员工还需接受出租人提供的如应急救援、消防、停电等其他培训制度；
3. 租赁方提供餐品线需每一季度更新，保持当季新品供应。

商家要求：

1. 持职工卡消费所有商品可享折扣优惠。
2. 所有商品与市内门店价格统一。
3. 提供当下最新餐品
4. 针对节日推出店家活动
5. 门店员工年龄不得大于40岁。
6. 提供运营详细方案。

其他要求：

1. 根据经营要求，经营场地需重新搭建，由承租人出资搭建。施工单位需具有相应施工资质，施工方案需与出租方（甲方）沟通确认，明确实施方案后方可施工。合同到期后，营业场地及产权归还出租人。
2. 经营场地水电费由承租人支付，独立安装计量器。
3. 物业费
4. 承租人给予出租人员工折扣优惠金额。