**江苏食品药品职业技术学院**

**2025-2028年学生用理发店招租（第三次）**

江苏食品药品职业技术学院现采用竞价方式对2025-2028年学生用理发店（第三次）进行招租，现将有关事项告知如下：

一、采购标的

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区位地址 | 竞价底价（元/年） | 面积（㎡） | 服务内容 | 租期（年） | 简要技术需求或服务要求 |
| 学生公寓S4B楼负一层学生用理发室 | 6000 | 20 | 理发、烫发、染发等 | 三年 | 出租房屋的租金不含使用水、电及室内外装修等各项费用（水、电费用按学校有关规定执行）。 |

出租标的房屋建筑面积、使用面积以现状为准，出租方不承担公告中所列面积与实测面积差异等的责任，不调整相应的租金价格。

意向承租方在申请承租前应自行至出租标的现场仔细查看，并向后勤服务中心了解出租标的实际情况。

出租标的权属清晰，承租方应接受出租标的现状，成交后，不能以该现状影响其工商、消防、安检等手续办理，致使不能按预想方案使用房屋为由，要求解除、变更《房屋租赁合同》或要求出租方承担违约赔偿责任。

承租方如对出租标的进行改造，须经出租方书面同意，费用由承租方自行承担，且装修改造须与租期相适应。

二、商务要求

1.服务时间（期限）和地点（范围）

服务时间：三年。

服务地点：学生公寓S4B楼负一层学生用理发室（20平方左右）。

2. 租金缴纳

（1）签订合同后五个工作日内一次交清第一年租金。出租房屋的租金不含使用水、电及室内外装修等各项费用（水、电费用按学校有关规定执行）。

（2）该房屋租金按年支付，于每个承租年限开始的三日前支付本承租年限的租金，支付时为转账支付，以对方实际收到为准。

（3）为保证承租人合理并善意地使用该房屋及其配套设施，承租人应在签订合同并交纳首期租金时支付学校人民币￥5000元做为押金。

3.竞价底价：

根据学校出租房屋（场地）出租价评估，如下：

理发店年合并租金评估价为6000.00元/年；

★潜在承租人报价时不得低于此价格，否则为无效响应。

三、技术要求

★潜在承租人对以下内容如若出现负偏离，则为无效响应。

（一）总要求

1.承租人须接受学校管理部门的监督管理，包括但不限于以下项目进行监督管理：学校后勤服务中心制定校园商业服务监管办法，监督承租人对有关管理制度执行情况；后勤服务中心监督校园商业服务日常经营情况，承租人必须严格按照竞价文件要求进行经营。

2.学校后勤服务中心代表学校与承租人签订有关安全生产责任书，承租人必须确保安全生产。

3.学校后勤服务中心负责监督承租人公共费用收缴情况，承租人必须按时缴纳各项费用。水费、电费执行地方标准。

4.学校基本建设处负责校园出租房屋的日常维修维护工作的监督，确保学校出租用房的正常安全使用，对重大新建、改造项目进行审核后报学校研究决策。

5.学校后勤服务中心负责校园出租服务的日常卫生监督管理，承租人必须遵守相关卫生管理规定。

6.承租人提供所使用到的原料与采购进货产品可溯源证明资料且来源渠道正规，学校管理部门定期对进货凭证进行监督检查。

8.学校每学期组织一次服务的满意度调查，承租人应积极配合。

9.房屋租赁用途：为学生理发、烫发、染发等。不得用于金融集资及民间借贷等行业。

（二）理发店服务竞价要求：

经营范围包含理发、染发、烫发等，根据学生需求确有必要增加服务项目。

1.卫生要求。

（1）严格执行《公共场所卫生管理条例》和有关的法律法规，持有效的《卫生许可证》并亮证经营，从业人员持有有效健康证明。

（2）应有健全的卫生管理责任制度，环境应整洁、明亮、舒适。理发店地面的碎发要及时清扫，理发和美容工具应摆放整齐，做到操作台、刀具等用具无碎发残留。

（3）理发用毛巾应洁净，一人一巾，顾客用后及时清洗，并消毒。

（4）理发所用器具用后应进行消毒。

（5）理发、烫发、染发的毛巾及刀具要分开使用，清洗消毒后应分类存放。

（6）理发用大小围布至少每天更换一次。

2.服务制度。

（1）国家级标准：商务部《美容美发业管理暂行办法》；

（2）承租人有相关的经营管理办法、安全管理预案、投诉处理办法等。

3.服务标准。

（1）理发。

1）洗发：剪发之前应先进行洗发。应选择与发质相符且渠道来源正规的品牌洗发液，打足泡沫，采用科学的洗头方法，手法轻重适度，洗发水在头上停留一般不超过15分钟，应洗净冲透，止痒和冲洗干净，擦头，给顾客毛巾擦拭头发。

2）修剪：应按消费者的要求，按所设计意图完成发式修剪。做到修剪准确，发型层次清晰，厚薄均匀，两边对称或协调，无缺角， 轮廓饱满。修剪完成后根据顾客要求决定是否进行二次洗发。

3）吹风：应达到吹干吹透发丝平伏、发型轮廓饱满，丝纹形态变化多样，布局合理，造型美观。

（2）烫发。

1）烫发前应进行沟通，了解顾客对发型的要求和需求、了解顾客有无过敏史。

2）应按顾客要求的发型修剪头发，应做到发型层次厚薄均匀，轮廓饱满、美观，两侧协调。

3）应根据发型要求，使用相应规格、形状的卷杠卷发，达到分缕均匀，发丝顺的要求。

4）应严格按要求使用符合GB7916规定的烫发药液和定型剂，不得损伤、污染顾客的皮肤及衣物。

5）卷杠应达到烫发剂停留时间的要求。做定型处理后，拆卷并检查烫发效果并洗净。使用护发产品， 将头发冲洗干净， 吹风、梳理成型后的发型应达到烫发设计的效果。

（3）染发。

1）对头皮有损伤或对染发用品有过敏史的顾客应明确告知其不宜染发。

2）刷染色膏应均匀一致，不得出现漏染、不匀和污染头皮现象。

3）染发后应用清水反复冲洗，清除残液，去净浮色。

4）经吹干定型后的头发应达到目标色， 不损伤发质。

5）严格操作程序，防止染发剂污染皮肤和衣物。

（三）单项收费标准：

普通剪发不高于15元（会员价不高于10元），染发100元起（会员价80元起），烫发150元起（会员价120元起）。

★潜在承租人需对此标准做出响应承诺，并提供承诺书加盖承租人公章/自然人签字，未对此作出承诺的视为无效响应。

（四）退出机制要求

1.若承租人出现下列情况之一，招租人有权单方面解除合同：

1）承租人在经营期间，师生满意度差，出现学校师生反映服务质量、态度意识、商品质量及价格或卫生、消防、安全等方面工作不符合要求的情况，屡次不予整改；

2）承租人在经营期间违反国家及学校相关规章制度；

3）承租人经营期间利用服务场所从事非法活动，损害公共利益；

4）承租人拖欠租金及水、电费等按要求需要缴纳的各项费用；

5）承租人因不正当经营而产生重大经济纠纷给招租人造成重大影响；

6）承租人经营期间发生重大安全责任事故，给招租人造成较大财产损失；

7）承租人出现违反招租人或法律法规规定的其他行为。

若解除合同，承租人须在招租人规定的时间内无条件撤场，不得以任何理由拖延或拒绝归还项目场所及设备设施，否则承租人须每日按日租金的五倍向招租人支付违约金，并赔偿招租人实际和预期损失。退出时恢复场地原貌，不留存物品或影响正常使用。对未经同意留存的物品，招租人有权处置。

2.若承租人因自身原因，主动提出退出的，经招租人同意后方可退出。

四、响应文件要求

响应人须递交响应文件正本壹份，副本贰份。响应文件应由响应人法定代表人（或委托代理人）签署。响应文件不得涂改或增删，如有修改错漏处必须由同一签署人签字或盖章。因响应文件有误或表达不清所引起的后果由响应人负责。响应文件应包括下列部分，缺项视为无效报价。（必须按序装订）：

1.营业执照副本（复印件加盖单位公章）；

2.银行开户许可证或对公账户开户证明（复印件加盖单位公章）；

3.法定代表人身份证（复印件加盖单位公章）；

4.法定代表人授权委托书（原件加盖单位公章，格式见附件）；

5.被授权人身份证（复印件加盖单位公章）；

6.报价单（原件加盖单位公章，格式见附件1）；

7.承诺书（原件加盖单位公章，格式见附件）；

八、报价

1.所有响应均以人民币报价。承租人的响应报价应遵守“中华人民共和国价格法”。

**承租人的报价不得低于最低限价，否则将被作为无效响应处理。**

2. 招租人不接受任何选择性报价，只能有一个响应报价。

3. 本项目进行多轮报价

4.本项目采用半公开报价方式，即第一次报价不公开，第二次报价现场公布，低于底价的报价为无效报价。

5.每次报价都应采用书面形式，由承租人授权代表签字后，在规定时间内递交。

6.本项目共进行两轮报价，承租响应文件中的报价即为第一轮报价，现场报价为第二轮报价，**第二轮报价即为最终报价**。

7.每轮报价不得有小数，否则报价无效。

8.当最终报价出现最高报价相同的情况，最高报价相同的承租人对该标段再进行下一轮报价，直至出现最高报价为止。

九、承租响应文件的审核

1.招租人根据招租内容的特点依法组建评审委员会，评审委员会由相关领域专家及招租人代表组成。

2.资格审查：评标委员会应当对承租人的资格进行审查，以确定承租人是否具备投标资格。

3.符合性审查：评标委员会应当对符合资格的承租人的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足竞价文件的实质性要求。

4.评标委员会将根据竞价文件集中对承租人进行资格审查和符合性审查，通过资格审查和符合性审查的承租人方可报价。

5.在招标采购中，出现下列情形之一的，应予废标

1）出现影响采购公正的违法、违规行为的；

2）承租人的报价均低于了竞价底价；

3）因重大变故，采购任务取消的。

6.**承租人存在下列情况之一的，响应无效**：

1）承租响应文件未按竞价文件要求签署、盖章的；

2）不具备竞价文件中规定资格要求的；

3）报价低于竞价文件中规定的竞价底价的；

4）承租响应文件含有招租人不能接受的附加条件的；

5）法律法规和竞价文件规定的其他无效情形。

①不满足“采购需求”指标的；

②响应有效期不符合竞价文件规定的；

③承租响应文件中提供虚假或失实资料的；

④受托为采购本次招标项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的承租人参加响应的；

⑤单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同承租人，参加同一合同项下的政府采购活动的；

⑥承租人未遵循公平竞争的原则、串通响应、妨碍其他承租人的竞争行为、损害招租人或者其他承租人的合法权益的。

7.有下列情形之一的，视为承租人串通响应，其响应无效：

1）不同承租人的承租响应文件由同一单位或者个人编制；

2）不同承租人委托同一单位或者个人办理承租事宜；

3）不同承租人的承租响应文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

4）不同承租人的承租响应文件异常一致或者响应报价呈规律性差异；

5）不同承租人的承租响应文件相互混装；

6）不同承租人的保证金从同一单位的账户转出

十、成交人的确定标准

评标结果按资格及符合性通过后报价最高的承租人为排名第一的成交候选人。

十一、其他

1.本文件解释权归江苏食品药品职业技术学院。

江苏食品药品职业技术学院

2025年4月14日

附件1：

**江苏食品药品职业技术学院**

**2025-2028年学生用理发店招租报价单**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 区位地址 | 竞价底价（元/年） | 面积（㎡） | 服务内容 | 租期（年） | 报价（元/年） |
| 学生公寓S4B楼负一层学生用理发室 | 6000 | 20 | 理发、烫发、染发等 | 三年 |  |

说明：

一、响应报价：所有投标响应均以人民币报价。响应人的投标响应报价应遵守“中华人民共和国价格法”。该报价理发店招租项目的年租金。

二、中标商要求：自合同签订之日起，10日内完成学生用理发店项目运营。

附件2：

**响应文件格式**

 **授 权 委 托 书**

本人\_\_\_\_\_\_\_\_（姓名）系\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（企业）的法定代表人，现委托\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（身份证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_）为我单位代理人。

代理人根据授权，以我单位名义参加江苏食品药品职业技术学院的2023年度玻璃仪器及耗材采购项目询价活动。代理人进行的签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改的响应文件，参与投标、开标、谈判、合同谈判、签订合同和处理其他有关事宜，其法律后果由我单位承担。

委托期限： 。

代理人无转委托权。

附：法定代表人身份证明

企业： （盖单位章）

法定代表人： （签字）

委托代理人： （签字）

年 月 日

**对公账户证明**

**致：江苏食品药品职业技术学院**

我公司对公账户信息如下：

**开户名称：**

**开户银行：**

**账 户 号：**

如我公司中标，将来往来款项结算请贵校将款项按以上账户支付，特此证明！

响应人（公章）：

日期：年月日

**承诺书**

江苏食品药品职业技术学院学生用理发店单项收费标准：普通剪发不高于15元（会员价不高于10元），染发100元起（会员价80元起），烫发150元起（会员价120元起）。

企业： （盖单位章）

法定代表人： （签字）

委托代理人： （签字）

年 月 日

**房屋租赁合同**

出租方（下称甲方）：江苏食品药品职业技术学院

住所地：江苏省淮安市高教园区枚乘路4号

承租方（下称乙方）： 身份证号码：

住址： 联系电话：

根据《合同法》、《城市房屋租赁管理办法》等法律、法规的规定，甲、乙双方在平等自愿的基础上，经充分协商，就彼此之间在房屋租赁关系中的权利和义务达成如下协议：

**第一条：租赁标的物**

甲方将位于江苏食品药品职业技术学院校园内面积约20平方米门面房壹间出租给乙方作为经营场所，出租房砖混结构，质量完好，水通、电通，房屋具体位于S4B楼负一层西侧。

**第二条：租赁用途及承租方责任**

乙方承租房屋从事美容美发经营活动并依法独立办理经营所需的全部证照，自主经营，自负盈亏。服从甲方校园整体规划和日常管理，不得从事违法或损害学校和师生利益的活动。未经甲方书面同意，不得改变承租房的用途，否则，一经发现，甲方有权解除合同。

**第三条：租赁期限**

租赁期限为 年，自 年 月 日至 年 月 日。

第四条：租金及交付方式

租赁期限内每年租金人民币 (Y: )。承租期限内房屋租金交纳：签订合同前交清全年租金。

**第五条：承租房的装潢和维修**

乙方根据自身经营需要可以对承租房进行装修，但装修方案应征得甲方的同意，不得改变房屋的主体结构，不得乱搭乱建。乙方装修的费用由乙方自行承担，合同期满后，乙方应将承租房及附着在房屋上全部装潢无偿移交给甲方，如有损坏，乙方应向甲方承担赔偿责任。

乙方同意租赁期限内承租房的日常维修由乙方负责，费用由乙方承担，因乙方不履行维修义务而造成房屋破损的，乙方应向甲方承担赔偿责任。

**第六条：转租、转包、分租、分包的约定**

乙方租赁期间不得转租、转包、分租、分包或变相转租、转包、分租、分包。否则甲方有权单方面解除合同并要求乙方支付相当于剩余租赁期限内房屋租金的违约金。

**第七条：承租方应遵守以下规定：**

1、乙方与校内、外单位或个人的任何经济往来均与甲方无关，乙方不得以此为由拖欠租金和违反合同约定。

2、乙方已清楚了解校园内存在的大学生创业中心及其他经营场所，不得以存在此类场所为由拖欠租金和违反合同约定。

3、做到门前三包。必须保持所经营的店内外清净、整洁，禁止店外经营，门前（含台阶）禁止堆放任何物品，未经许可不能私设摊点

4、严格按合同约定范围规范经营，不得超范围经营。禁止加工、出售自制食品，严禁出售过期、霉变、三无商品。

5、做好消防安全工作，店内外安全使用水电，严禁超负荷、违章使用大功率电器，严禁私拉乱接电源。

**以上规定如有违反二次以上，书面通知整改。第三次立即停电、停业整顿，直至符合合同约定才能恢复营业。**

**第八条：违约责任**

合同订立时，乙方向甲方交履约保证金人民币伍仟元。甲方未向房法事除合同的，应双倍返还保证金并赔偿乙方的实际损失。乙方不履行或不完全履行合同的，除己交的保证金作为违约金不退还外，还应赔偿甲方的实际损失。双方的实际损失包括但不限于因追究对方违约责任而产生的相关费用等。

**第九条：履约情况考核及履约保证金的退还**

每周对理发室进行管理考核评分，月度考核平均成绩90分以上（含90分）为优秀，70-80分（含80分）为良好，70-80分（含70分）为合格，70分以下为不合格。月度考核为不合格的，扣除履约保证金800元／月。

理发室管理考核评分表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 考核内容及标准 | 检查情况 | 备注 |
| 优秀（10分） | 良好（7分） | 合格（5分） | 不合格（0分） |
| 1．合法经营，严格遵守国家的法律、法规和学校的有关管理规定，并取得相应的工商、税务、卫生防疫等政府部门颁发的经营许可证和从业许可证，相关从业人员符合国家要求的条件。2．遵守治安及消防安全的相关规定，做好防火、防盗、防扒、防骗、防恶性案件工作：不在商铺内炊煮食物，不使用大功率电器，不占用消防设施和消防通道按保卫处要求配备监控及消防设施 |  |  |  |  |  |
| 3．不经营假冒、伪劣商品和违禁物品。 |  |  |  |  |  |
| 4．认真遵守学校关于校园秩序、物业管理、能源保障的有关规定和要求，准时参加有关的学习和培训。 |  |  |  |  |  |
| 5．营业区域以门框为界，不向外超界经营，不在门外陈列商品、摆放展示架和宣传栏，以及其它有碍门面整洁、正常通行的行为。 |  |  |  |  |  |
| 6．尊重、配合学校安排的有关工作人员的管理、监督和检查，不得发生起哄、阻挠、辱骂等现象，不得在办公场所吵闹、滋事、闹事。 |  |  |  |  |  |
| 7、文明经商、礼貌待客、明码标价，不得强买强卖、欺行霸市。不超范围经营。 |  |  |  |  |  |
| 8．实行门前三包，不将垃圾或清洁工具丢弃在门口或固定垃圾箱外，无乱扔杂物、乱倒污水和其它污染周围环境、有损清洁卫生的行为。 |  |  |  |  |  |
| 9．自觉维护周边环境卫生，按照学校要求定时对房屋、墙面、门柱、灯箱等进行清洁打扫。 |  |  |  |  |  |
| 10．按时交纳租金、水电、物业等有关费用。 |  |  |  |  |  |
| 总分 |  |  |  |  |  |

**第十条：免责事由**

因不可抗力、城市规划、政府行为及甲方收回自用等因素导致合同不能履行的，租赁合同自甲方就上述因素书面通知乙方之日即行终止，甲、乙双方互不承担违约责任。乙方返还承租房，甲方退还己收取的剩余租赁期限的房租。

**第十一条：经营费用的承担**

乙方经营所需水电费、工商管理费、税费、治安费、保洁费等相关费用由乙方依法及时交纳。其中水电费由甲方按月向乙方收取，标准按学院规定执行，乙方独立安装水电表，甲方抄水电表后书面通知乙方，乙方接通知后三日内交纳给甲方，否则甲方按每日5％向乙方收取违约金。超过一个月不缴纳水电费的甲方有权单方面解除合同。

**第十二条：合同终止**

因履行期限届满或因乙方原因致租赁合同终止的，乙方应于合同终止后五日内返还承租房，逾期不返还的，除按原租金叁倍的标准向甲方交纳实际使用费外，还应按每逾期一天500元的标准向甲方支付违约金。

**第十三条：争议解决的办法**

本合同在履行过程中如发生争议，甲乙双方应协商解决，协商不成的，双方一致同意将彼此之间的纠纷提交淮安仲裁委员会裁决。

**第十四条：未尽事宜**

本合同未尽事宜，双方可协商补充，达成一致意见，补充的内容与合同具有同等的法律效力。

**第十五条：效力与文本**

本合同自双方签字盖章后生效。本合同一式五份，甲方四份、乙方一份，具有同等法律效为。自双方签字之日起生效。

甲方（盖章）: 乙方（盖章）:

代表（签名）: 代表（签名）:

年 月 日 年 月 日



