

意向招租公告

远眺（上海）招标服务有限公司受上海立信会计金融学院的委托，对上海立信会计金融学院浦东校区超市公开招租项目进行公开招租，根据《事业单位国有资产管理暂行办法》（财政部令第 36 号）、《上海市事业单位国有资产管理办法》（沪财教〔2016〕26 号）、《上海市市级事业单位国有资产使用管理办法》（沪财教〔2016〕27 号）等有关法律法规的规定，本着公平、公正、公开的原则，经研究决定，现制定招租方案如下：

一、合格的承租方必须具备以下条件：

- （1）承租方具有中华人民共和国境内注册的独立法人资格；；
- （2）本项目不接受联合体响应；；
- （3）财务要求：没有处于被责令停业、财产被接管/冻结、破产状态，提供近两年的经审计的年度财务报告；
- （4）签订《参加本次招租活动意向承租方的书面声明》附件一；
- （5）其他相关资质文件；
- （6）具有有效期内的《食品经营许可证》；
- （7）承租单位需服务过或曾经服务过本地区高校；
- （8）承租单位须为连锁品牌超市直营店（直营店是指总公司直接经营的连锁店，即由公司总部直接经营、投资、管理各个零售点的经营形态，不包括代理经营、加盟经营和合作经营等形式）必须提供具有直营店资格的相关资料。

二、项目概况

- 1. 项目名称：上海立信会计金融学院浦东校区超市公开招租项目
- 2. 项目编号：YTZBLX20250901
- 3. 意向招租内容：

3.1 招租背景：

为优化校园商业服务，提高师生对校园服务的满意度，上海立信会计金融学院拟对超市进行公开竞价招租。本项目为出租学校部分国有房屋资产用以学校超市经营服务，超市独立经营，自负盈亏，自担风险，学校监督管理。

3.2 租房用途限制：超市，预包装食品（含冷冻冷藏），乳制品，日用百货，办公用品，文具用品等，地址：上海市浦东新区上川路 995 号，面积 176 平方米，承租方不可超经营范围。

序号	权证编号	坐落位置	室号部位	拟出租建筑面积（平方米）	最低租金（不含物业管理费）元/平方米/天	拟出租用途
1	沪（2022）浦字不动产权第 083258 号	上川路校区	/	176	13.30 元	超市

（1）★最低限价 854392 元/年，共三年，每年报价低于每年限价不予接受。

（2）早上 7：30～晚上 22：30，特殊情况按学校实际状况调整。

（3）履约保证金：10 万元，承租单位在签订合同 1 个月内，将履约保证金打入学校账户

4. 交付标准：承租人自行装修，配备电力基础设施。（装修期计入合同期内）

5. 付款方式：

（1）租金半年一付，如逾期不交者，每逾期一日，须加收滞纳金 0.5%。另付一个月的租金作为押金，用于经营期间的考核扣款，经营期结束，余额退还（不计利息）。问题严重者停业整顿、没收押金。

（2）水、电费、煤气费等能源费用由经营者每月按实结算。

6. 租赁期限：本次公开招租遴选意向承租人，遴选结果必须向上级部门申报，审批通过后方可签订合同，签订合同和租赁期限以最终审批结果为准。原则上招租有效期为 3 年，合同一签三年。学校每年将对承租单位进行考核，如果在该年内发生经食品卫生监督部门认定的较大食品安全事故的，或者综合考核评价（包括安全事故、日常经营管理、学校及上级专项检查及师生满意度测评等各项指标的综合考核评价结果）达不到合格等级的，校方有权终止合同，履约终止所造成的一切经济责任由承租方承担。

三、经营要求:

★1、承租单位须为连锁品牌超市直营店（直营店是指总公司直接经营的连锁店，即由公司总部直接经营、投资、管理各个零售点的经营形态，不包括代理经营、加盟经营和合作经营等形式），具有从事零售业经验，具有独立法人资格和良好的信誉度。必须提供具有直营店资格的相关资料。

★2、承租单位须提供上海地区 3 家以上高校超市直营店案例，提供与学校的租赁合同，店铺地址的营业证照，门头照片及销售流水业绩等相关资料。

★3、承租单位须为门店员工缴纳上海本地社保，提供已有门店至少 6 名员工社保缴纳证明材料。

★4、承租单位经营的直营门店流水须进入承租单位对应主体的收款账户，并提供在经营门店流水收款证明材料。

5、承租单位有在学校经营超市经历经验和良好声誉的优先考虑。承租单位必须自主经营，能够独立承担食品卫生等民事法律责任，不得转租转包。

6、承租单位经营期间，超市的消防安全要求不得低于国家相关标准。

7、承租单位在提交的报价文件中须单独明确服务承诺。

8、勤工助学岗位设置要求

承租单位需接纳勤工助学学生 1 名，每天工作及其费用事宜另签协议确定。

9、承租单位需要承诺能够严格按学校规定进行规范经营活动；能提供相关诚信说明或承诺在合约结束时不以其他任何理由拖延交接；

10、承租单位必须提供经营合理性评估报告，若经评估，若不符合学校经营要求规范，或学校认为有其他不诚信经营行为，则有权利终止合同；

★11、为保证企业的规范性，承租单位须提供近两年的经审计的年度财务报告。

★12、承租单位所经营的超市商品，价格低于校区周边同类型市场 5%-10%（承租单位自行填报），如承租单位在未经校方同意的情况下擅自提高售价，学校根据实际情况有权提前终止合同。（本条必须做出承诺并加盖公章，优惠力度由承租单位自行填报），必须提供商品售价的价目表。

13、承租单位只能在学校规定的经营场所内进行经营，不得在经营场所外搭设任何设施，不得在经营场所外围设置和从事与经营活动有关活动。

★14、承租单位不得转租（提供承诺函）。

15、超市主要经营为各类成品饮料和成品食品、日用品等，并根据需求设置饮品加工区（需具备饮品加工相关资质证书）。不得分装销售食品（瓜子花生类等）。不得经营与学生学习、生活服务无关的物品。不得经营严重危害校园安全的商品。不得经营复印店、书店等与超市经营范围无关的项目。严禁销售假冒伪劣产品。严禁销售三无产品及国家明令禁止的商品等；严禁在超市内使用煤气灶、电磁炉等食品制作、烹饪工具（微波炉等成品加热设备除外）。

16、经营期间场所内的安全管理和安全责任由承租单位负全部责任。

17、承租单位应对全部员工组织正规培训，保证服务质量，配足配强工作人员，并定期开展轮训，确保管理团队和员工队伍的技术水准。

18、承租单位派出人员，必须经一年一次体检合格后方能上岗。必须遵守学校各项规章制度，如有违反，甲方有权要求承租单位更换人员。配备人员必须具备“四证”（提供人员健康证、身份证、居住证（非本市户籍人员提供）、派出所所出具的无犯罪记录证明）

19、承租单位具有专门的进货渠道及物流。超市生活用品配备齐全，尽量满足学生对各类商品的需求，经营的商品品牌及规格应为市场上常见的、主流的品牌和规格；超市内货架等物品自备，承包结束后自行处理。

20、承租单位所有商品在商品旁边的醒目位置张贴、明码标价并按照学校规定经营。接受学校及相关部门对环境卫生、食品卫生、安全要求、经营品种、经营时间、服务态度以及价格等方面的监督、检查和处罚。超市内费用结算采用校园一卡通 POS 机，微信，支付宝，银联支付等方式进行结算。

21、承租单位自签约日起 30 日内按照合同约定租金标准向校方缴纳一个月的租金（按 30 日计算）作为租赁押金，租赁期满后校方应于 30 日内将全部押金无息返还。因承租单位使用不当造成的诸如经营场所损坏等经济损失，应以押金予以赔偿如有不足，由承租单位按实偿付，并在赔偿后 30 天内补足押金金额。

22、学校提供的相关设施（如房屋、水、电等）被损坏的（含设施的自然损坏），由承租单位负责维修。未经学校同意，不得更改有关设施或自行搭建建

筑物。如承租单位自行装修房屋必须经学校同意，其装修费自行承担，投入的设备及商品底货，合同期满时有承租单位自行负责处置。

23、承租方为超市综合治理、安全（消防、食品）、卫生第一责任人，应严格遵守“食品安全法”、“产品质量法”和“卫生防疫法”，应当接受并服从学校相关职能部门及上级有关部门的管理和督促。

24、超市内货架等物品自备，承包结束后自行处理。

25、承租方必须在合同期满时腾空营业用房，将其交还学校。校方不协助处理其遗留设施及商品。

26、承租方应遵纪守法，文明经营（超市不得经营学校明令禁止的商品），另外，所经营的食品必须符合《食品安全法》的要求，如发生食物中毒事件，由承租单位负全部责任。承租者必须自觉缴纳税款及有关规定费用，合法经营。发生违规、违法现象，性质严重的，学校有权单方面终止合同，并且不承担因终止合同而造成的任何经济损失。

27、本经营服务要求中规定的条款如有与上级有关文件相抵触的，以上级文件规定为准。

四、服务范围：

1、承租单位在服务期间，须独立承担法律责任、经济责任和安全责任。

2、承租单位必须严格遵守《产品质量法》，《食品安全法》等相关食品卫生法规，无条件接受市、区卫生监督部门、学校及上级部门对食品卫生、经营范围、销售价格、服务态度等方面的监督检查、管理考核，确保食品卫生安全和服务质量。

★3、承租单位需要在报价文件中明确团队服务人员、项目负责人、投诉联系人以及管理人员，未经校方同意不得随意更换项目负责人，管理人员以及投诉联系人，如未征得校方同意，随意更换，学校根据实际情况有权终止合同或不再续签下一年合同。（须提供团队服务人员，项目负责人，投诉联系人，管理人员今年任意一个月社保证明，并提供为本承租单位在职工作人员证明。）

4、承租单位须承担超市范围内的保洁工作，并按上海市垃圾分类规范和学校要求进行垃圾分类，保证经营场所环境整洁。承租单位应按《劳动法》的规定聘请和管理员工，承担员工的工资、保险、服装、福利等报酬。

5、承租单位须遵守学校管理制度，服从校方管理，不得超范围经营，禁止将场地或服务权转包他人，不得分包、分租。承租单位运送车辆须遵守校内机动车辆管理规定，运送车辆须按照学校规定时间和指定路线行驶，保障校园秩序和交通安全。

6、承租单位投入的设施设备，自行负责维护、巡检、修复、保管。对招租人提供的各类设备设施有妥善保管和爱惜使用的责任，经营过程中产生的设备修理费由承租单位承担。

7、承租单位用工须符合国家《劳动合同法》有关规定，由于劳务纠纷引发的各类责任均由承租单位自行承担。如由此造成恶劣影响，我校将扣除其履约保证金的 10%作为罚金。

8、承租单位需设立投诉渠道并公开告知投诉处理联系人及联系方式，如投诉未妥善处理反馈至学校，我校将扣除其履约保证金的 10%作为罚金。（如投诉问题为销售产品质量问题，招租人根据实际情况有权终止协议，承租单位无偿退出）

9、承租单位须定期对职工进行安全教育，严格执行安全操作规程，切实加强安全检查，排查安全隐患。因承租单位或其员工造成的安全事故，由承租单位负全部责任，给学校、师生带来损失的，也由承租单位负责赔偿。

10、项目承租及装修要求

（1）学校只负责将水电接到经营场所入口适当位置，除常规照明和空调外，其他设备用电总量不得超过 20 千瓦。其他经营场所内部水电设施设备安装由承租单位自行负责并承担费用。

（2）承租单位的装修方案不得变动房屋结构，并在实施前报学校后勤保障处进行审核，承包结束后装修不得进行拆卸及破坏。

（3）承租单位在装修前应按相关规定落实方案报审，并对方案实施负全责，必须在装修前征询消防、卫生监督等部门的意见，确保经营场所和经营活动符合相关安全要求，并对此负全责。

(4) 承租单位在整个施工过程中应严格按照租赁的经营场所区域和提交的方案进行装修，请主动接受学校和相关专业部门及监管人员的监督管理和工作指导。

五、服务期间有下列情况之一（包括但不限于），将终止协议，承租单位无偿退出，履约终止所造成的一切经济责任由承租方承担：

- 1、发生重大责任事故，与承租单位或其提供服务的超市有关的。
- 2、发生火灾，责任在承租单位的。
- 3、承租单位违反法律法规，给学校造成不良影响的。
- 4、承租单位在本项目服务期间违法，销售三无食品、超过保质期食品、销售大包装拆小包装且小包装上无生产厂家、生产日期、保质期的食品；受到司法部门处理的（同时移交有关部门处理）。
- 5、因承租单位擅自提高价格、服务质量差等，导致引发群体性事件，影响恶劣的。
- 6、承租单位中途转包、分包、转让、转租、分租的。
- 7、承租单位严重不服从学校监管，造成恶劣影响，或无故停止营业的。
- 8、承租单位每年发生违规情况造成保证金扣减次数大于 3 次的。（扣除保证金包括但不限于未完善处理投诉反馈至校方、不服从学校管理、用工不符合《劳动合同法》等情况）。

六、项目风险告知

承租方在响应时应对学校经营环境做充分了解，对经营中可能存在的不确定性和风险要有充分理解。主要风险有以下几条：

- 1) 因学校教学计划的安排会出现学生外出实习，一定时间内学生人数会减少。
- 2) 网络电商的发展可能影响学生购物习惯和方式的改变。
- 3) 邻近学校的周边市场发生变化，会造成学生外出消费。
- 4) 学校的开学及放假时间、在校生的规模、校园管理模式、新校区发展建设等均存在不确定因素，学校不承担因上述因素导致的承租方损失。
- 5) 视师生需求及上级审批实际，同一校区可能已经存在其他超市或于今后新增超市出租点位。

6) 招租人不对以上几条可能出现的校内及周边市场变化做出任何承诺, 不会因此给予承租单位优惠减免政策。承租单位若以此为借口不服从管理或进行违规经营, 招租人将按合同相关规定给予处罚或终止合同。

七、违约责任

1. 招租人、承租方双方必须严格执行签订合同的各项条款, 如单方违约, 违约方要依法承担违约责任。

2. 合同签订后, 无特殊情况, 在经营期内招租人、承租方双方均不得提出悔约, 如遇特殊情况承租方中途悔约须提前一个月提出, 待招租人找到合适续租人后, 承租方才可办理移交, 有关费用结算至移交日, 但由于承租方提前解约, 履约保证金不予退还。

3. 承租方违反承诺内容或承租要求的, 应该按招租人要求在一周内予以整改, 超期未整改的每违反一项, 招租人将扣除其履约保证金的 10% 作为罚金, 承租方须在招租人动用保证金之日起的 7 日内或在招租人限定的期限内补足至 10 万元。(如投诉问题为销售产品质量问题, 招租人根据实际情况有权终止协议, 承租方无偿退出), 如扣除履约保证金超过 3 次, 招租人则终止合同, 剩余保证金没收, 承租人无条件退出。

八. 报价保证金

1.1 保证金金额: 50000 元。

1.2 保证金的交纳方式: 可用支票、汇票、电汇、现金等支付方式。

开户账号: 远眺(上海)招标服务有限公司

开户银行: 建设银行上海康健支行

开户账号: 31050173450000000776

注: 汇款单上需注明“***项目(及项目编号)报价保证金”。

1.3 缴纳时间: 同远眺竞价网(www.ytbid.cn/) 开标截止时间, 开标后缴纳不予接受。

九、招租中选服务费

招租人或意向中选承租方应按照招租公告规定交纳中选服务费。

1.1 意向承租方中选服务费支付

1.2 中选服务费: 4600 元。

1.3 中选服务费的交纳方式：可用支票、汇票、电汇、现金等支付方式；

开户账号：远眺（上海）招标服务有限公司

开户银行：建设银行上海康健支行

开户账号：31050173450000000776

注：汇款单上需注明“***项目（及项目编号）中选服务费”。

1.4 本次中选服务费由中选意向承租方支付。

十、意向招租文件发售时间、地点

1、发售时间：2025 年 09 月 28 日起至 2025 年 10 月 10 日，每天上午 9:30-11:00，下午 13:30-16:00。（北京时间，双休、节假日除外）。

2、获取方式：现场报名或在线报名

在线报名网址：<http://www.ytzbbm.cn/>

现场报名地址：上海市静安区武宁南路 488 号智慧广场 22 层

承租人无论哪种方式报名前都需自行登入(<http://www.ytzbbm.cn/>)录入相关企业信息并保证提交的资料和所填写内容真实、完整、有效、一致，如因响应承租人递交虚假材料或填写信息错误导致的与本项目有关的任何损失由响应承租人承担。

3、报名时需携带的资料：

1) 三证合一的营业执照或事业单位法人证书；

2) 法定代表人资格证明书、法人身份证或法定代表人授权委托书、被授权人身份证；

3) 法人分支机构参与招租的，应提供法人授权书（格式自拟）

注：1. 以上资料提供复印件（加盖公章）；

2. 现场报名需携带上述材料至报名地址；

3. 在线报名需将上述材料扫描件发送至代理机构邮箱

(yuantiaozb@126.com)，以邮件送达时间为准，并将原件邮寄（收件信

息：上海市静安区武宁南路 488 号智慧广场 22 层，潘雪松 021-32035579）。

4、文件工本费：1000 元/包件（需现金或支付宝支付，售后不退）。

*注：需备注项目名称、项目编号及承租人名称（可简写）

十一、远眺竞价网注册获取账号

1.1 注册获取账号：远眺竞价网（www.ytbid.cn） 承租人免费注册并获取账号（因承租人未注册或未及时注册无法参与评选任何损失由响应承租方承担）。

***注：承租人注册成功后需要公示一天（24 小时）公示期无法操作项目，请合理安排注册时间。**

十二、其他事项

1、报价文件要求

- 1.1 电子版报价文件（带公章彩色扫描件）。
- 1.2 上传报价文件截止时间于开标时间前。
- 1.3 电子文档内容需加盖投标人单位公章 PDF 格式。
- 1.4 报价文件须编制目录和页码。
- 1.5 纸质版报价文件：正本壹份、副本贰份。
- 1.6 纸质版报价文件请于开标日当日递交或快递至以下地址：
上海市静安区武宁南路 488 号智慧广场 22 层

招租人：上海立信会计金融学院

地址：上海市浦东新区上川路 995 号

联系人：姚老师

电话：021-50218715

代理机构：远眺（上海）招标服务有限公司

地址：上海市静安区武宁南路 488 号智慧广场 22 层

联系人：潘雪松

电话：021-32035579