

附件

项目招商需求及运营商须知

一、运营商须知

运营商应仔细阅读招商文件的全部内容，按招商文件要求编制响应文件，并对响应文件的真实性、合法性、完整性负责。运营商一旦参与投标，即视为已充分理解并接受本招商文件的所有条款和要求。

二、项目概况

圆梦新区人才之家位于方兴路与元山路交叉口，截至招商日期已交付的共有职工宿舍 5 栋，每栋负一层设置为洗衣房，理论最大员工入住人数约 5000 人（特别声明：以上数据仅作参考，不作为合同签订与履行的依据）。具体入住数量以实际为准，因实际入住员工人数未达到最大容量数所带来的投资、建设、运营等一切风险由运营商自行承担。本项目相关建设、运营风险和其他未预见风险由运营商自行判断和承担。

三、响应文件的编制

响应文件应包括但不限于以下内容：

1. 投标函；
2. 法定代表人身份证明及授权委托书；
3. 营业执照复印件（加盖公章）；
4. 类似项目业绩证明（合同复印件加盖公章）；
5. 设备配置方案（含设备品牌、型号、数量、技术参数、投放数量等）；
6. 运营服务方案（含人员配置、营业时间安排、清洁消杀计划、安全管理制度、投诉处理机制等）；
7. 设备维护保养方案；
8. 招商文件要求的其他资料。

四、开启与评审

开启时，招商人将检查响应文件的密封情况，密封完好的响应文件方可开启。评审小组由招商人代表和相关人员组成，人数为 3 人及以上单数。评审小组将按照招商文件规定的评审办法，对响应文件进行独立评审。评审过程严格保密，评审小组成员不得向外界泄露评审情况。

五、成交与合同签订

招商人将在评审结束后 1 个工作日内，在安庆皖江高科技投资发展有限公司官网（<http://www.wanjianggaoke.com/>）公示成交候选人，公示期为 3 天。公示无异议后，向成交人发出成交通知书。成交人收到成交通知书后 5 个工作日内，应与招商人签订运营服务合同。逾期未签订合同的，视为放弃成交资格，招商人重新组织招商。成交通知书、招商文件、响应文件及评审过程中的澄清文件等，均为合同的组成部分，与合同具有同等法律效力。

六、核心商务条款（营业额分成相关）

营业额定义与核算：

1. **营业额：**指本项目运营期限内，洗衣房通过向职工提供洗衣、烘干等服务所产生的全部税前收入总额，包括但不限于洗衣机使用费、烘干机使用费等，不扣除任何运营成本（如设备折旧、人员工资、水电费、清洁费等）。
2. **核算方式：**成交人应在洗衣房内安装符合招商人要求的智能收费系统，该系统需具备营业额自动统计、数据实时上传至招商人指定平台的功能。双方以智能收费系统统计的数据作为营业额核算的唯一依据。
3. **核对周期：**每月为一个核对周期，成交人应在每月结束后 5 个工作日内，向招商人提交上一个月的营业额统计报表，招商人可对报表数据与智能收费系统数据进行核对。核对无误后，双方签字确认。

七、场地使用费与支付方式

1. **场地使用费：**以成交人在响应文件中的报价为准，即招商人享有洗衣房营业额的[成交人报价百分比]。
2. **支付周期：**按每 6 个月支付场地使用费。双方在第 6 个月结束后 10 个工作日内，完成前 6 个月的营业额核对与确认，成交人应在确认后的 5 个工作日内，将招商人应得的场地使用费足额支付至招商人指定的银行账户。
3. **支付凭证：**成交人支付场地使用费时，应向招商人提供合法有效的支付凭证（如银行转账回单）。

八、营业额监管与审计

招商人有权对洗衣房的运营情况、智能收费系统数据、财务账目等进行定期或不定期检查，成交人应予以配合，并提供收费系统软件后台操作权限和其他必要的资料。招商人不定期通过收费系统对洗衣房的营业额进行抽查，若发现成交人存在瞒报、少报营业额等行为，成交人需向招商人补足差额部分，并按差额金额的 30% 支付违约金；情节严重的，招商人有权单方解除合同，并追究成交人的其他违约责任。

九、风险承担与成本分摊

运营期间产生的所有运营成本，包括但不限于设备购置及折旧费用、人员工资及福利、水电费、场地清洁消杀费、设备维护保养费、耗材费等，均由成交人全额承担。因不可抗力（如自然灾害、政

策重大调整等）导致项目无法正常运营的，经双方协商一致可提前终止项目运营，双方互不承担责任。因成交人运营不当、设备故障等原因导致客户投诉、财产损失或人员伤亡的，由成交人承担全部责任和相应的赔偿费用。

十、项目投资建设内容

由招商人负责的投资建设内容：

人才之家 8-12 栋地下负一层洗衣房的主体结构工程、消防工程以及一次简装（含地面地坪漆、墙面乳胶漆，基本照明），水电预留计量装置和接口。（详见图纸）

由成交人负责的投资建设内容包含但不限于：

1. 人才之家洗衣房二次装修改造、排水改造、给水搭接、电力搭接、网络和监控系统、设备安装调试、标识标牌、沙发或座椅、环境美化、保障日常运营以及招商人实际需求和要求的其他投入等；
2. 根据教育、建设、市场监管、环境保护、应急等行政主管部门要求必须投资建设的内容；
3. 如因运营商洗衣房建设改变建筑物消防工程（建筑、装饰、水、电）实体现状的，由运营商负责消防工程恢复或调整及其投资，并承担由此带来的报批报建报验手续办理责任和费用。因投资建设产生的包括但不限于建筑垃圾、包装垃圾在内的所有垃圾的临时堆放、转运、弃渣等；
4. 其他除招商人负责的投资建设内容外的其他投入。

十一、违约责任

1. 成交人未按约定时间支付场地使用费的，每逾期一日，按应支付金额的万分之五向招商人支付违约金；逾期超过 30 日的，招商人有权单方解除合同，并要求成交人补足未支付的场地使用费。
2. 成交人未按招商文件及合同约定提供运营服务（如设备配置不达标、人员到岗不及时、清洁消杀不到位等），招商人有权要求成交人限期整改；整改后仍不达标或拒不整改的，招商人有权单方解除合同。
3. 招商人无故拖延核对营业额或拒绝接收成交人支付的场地使用费的，每逾期一日，按应接收金额的万分之五向成交人支付违约金。

技术标准与要求

十二、设备配置要求：

1. 洗衣机：采用全自动滚筒洗衣机，容量 8 公斤及以上滚筒式或波轮洗衣机，不锈钢缸体，具备桶自洁功能（包括自清洁等类似功能）和除菌功能。品牌需为国内知名品牌或国际一线品牌，具有 3C 认证证书；设备需支持扫码支付、刷卡支付等多种支付方式，且能与智能收费系统对接。
2. 烘干机：采用热风循环烘干机，容量 8 公斤以上滚筒式烘干机，不锈钢缸体，烘干风量或烘干温度或烘干衣物种类或烘干功率输出不少于三个挡位，具备除菌和除螨功能。品牌与洗衣机品牌一致或同等档次，具备 CQC 认证证书；支持与洗衣机相同的支付方式及智能系统对接。
3. 运营商所投设施设备必须是各类指标均符合国家现行标准的全新原装正品商用设施设备，洗衣机和烘干机要求海尔、美的、LG、小天鹅、西门子及松下等洗烘设施设备行业一线品牌，并满足国

家现行相关规范标准要求。运营商需提供所投放品牌的品牌授权书，并承诺保证其真实有效。

4. 设备配置和分布：人才之家 8-12 栋地下室每栋配置 10 台洗衣机，一台烘干机。共计洗衣机 50 台，烘干机 5 台。后期若设备配置数量无法满足服务需求，招商人有权要求成交人增加设备数量。
5. 设备安装：成交人负责设备的运输、安装、调试，确保设备安装牢固、运行正常；安装过程需遵守相关安全规范，不得损坏洗衣房场地及原有设施。
6. 本项目不接受任何形式的贴牌机、改装机、分体机、定制机以及成交运营后的二次改装（除管理及收费系统外）等。

十三、运营服务要求

1. 营业时间：24 小时，节假日无休；若需调整营业时间，需提前书面报备招商人并获得同意。
2. 人员配置：成交人需配备不少于 1 名专职运营人员，负责洗衣房的日常管理、设备操作指导、场地清洁、衣物整理等工作；运营人员需身体健康，持有有效健康证明，着装整洁，服务态度好。运营人员不得向任何客户收取现金。
3. 收费标准：不得高于职工之家一、二期收费标准。（收费标准见附件 2）
4. 清洁消杀：每周至少进行 2 次场地清洁（包括地面、设备表面、操作台等），每周进行 1 次全面消杀；清洁消杀需使用符合国家标准的清洁剂和消毒剂，并做好记录备查。
5. 安全管理：建立健全安全管理制度，定期对设备进行安全检查，及时消除安全隐患；配备必要的消防器材和员工休息桌椅，确保消防通道畅通；严禁在洗衣房内堆放易燃易爆物品，严禁吸烟。
6. 收费系统：建立统一收费系统，支持手机端操作，所投的有偿服务设备及配套设施必须具备自助付款功能，同时支持包括但不限于微信、支付宝等移动支付，用户付款即可使用，不得支持、开通或使用充值、预存等功能。
7. 投诉处理：建立投诉处理机制，在洗衣房显眼位置张贴投诉电话和投诉处理流程；接到职工投诉后，需在 2 小时内响应，24 小时内解决并向投诉人反馈结果，同时将投诉处理情况报备招商人。

十四、设备维护保养要求

1. 成交人需建立设备维护保养台账，定期对设备进行维护保养（每月至少 1 次常规保养，每季度至少 1 次全面检修），并做好记录备查。
2. 设备出现故障时，成交人需在接到故障通知后 2 小时内到达现场处理，一般故障需在 24 小时内修复，重大故障需在 48 小时内修复；若无法按时修复，成交人需提供临时替代设备，确保职工洗衣需求不受影响。
3. 运营期限内，设备的维修、更换费用（正常损耗）由成交人全额承担；因成交人操作不当或维护保养不及时导致设备损坏的，维修费用由成交人承担，且成交人需赔偿由此给招商人造成的失。

附件 2

职工之家一、二期洗烘收费标准

洗衣模式	支付方式	洗衣单价	洗衣时间
单脱	微信/支付宝	1 元	6 分钟
快洗	微信/支付宝	2 元	25 分钟
标准洗	微信/支付宝	3 元	35 分钟
大物件洗	微信/支付宝	4 元	45 分钟
烘干模式	支付方式	烘干单价	烘干时间
低温烘	微信/支付宝	1 元	10 分钟
中温烘	微信/支付宝	1.5 元	10 分钟
高温烘	微信/支付宝	2 元	10 分钟

响应文件格式

一、法定代表人身份证明

运营商全称:

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 _____ (运营商全称) 的法定代表人。

特此证明。

运营商全称: _____ (盖章)

年 月 日

二、法定代表人授权书

安庆皖江高科创业服务有限公司:

----- (运营商全称) 法定代表人-----授权-----

(全权代表名称) 为全权代表, 参加贵方组织的人才之家职工宿舍配套公共洗衣房运营服务项目(二次)招商, 全权处理招商项目中的响应文件、签订合同和处理一切事宜, 其法律后果由我方承担。

委托期限: _____ 年 _____ 月 _____ 日至 _____ 年 _____ 月 _____ 日

代理人无转委托权。

法定代表人 (签字或盖章):

运营商全称 (盖公章): -----

日期: -----

授权代表姓名: -----

身份证号码: -----

职 务: -----

详细通讯地址: -----

电 话: -----

注: 附法定代表人及受托人的身份证复印件

若是法定代表人参加开标会议并签署响应文件的, 不需提供此授权书

年 月 日

三、投标函

项目名称	人才之家职工宿舍配套公共洗衣房运营服务项目（二次）	
运营商名称		
场地费分成比例	大写： 百分之	
	小写： _____ %	
备注： 报价保留两位小数。		

运营商： （ 盖章 ）

法定代表人或委托代理人： （ 签字或盖章 ）

日 期： _____ 年 _____ 月 _____ 日

四、类似项目业绩证明（合同复印件加盖公章）；

五、设备配置方案（含设备品牌、型号、数量、技术参数、投放数量等）；

格式自拟

五、运营服务方案（含人员配置、营业时间安排、清洁消杀计划、安全管理制度、投诉处理机制等）；

格式自拟

六、设备维护保养方案；

格式自拟

七、招商文件要求的其他资料。