新宇东升家园11号栋商业项目整体租赁

**招 标 文 件**

**招标编号：HNYHCG-2024051**

招标人：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

招标代理机构：湖南扬航项目管理有限公司

二○二四年九月

**目 录**

[关键信息 1](#_Toc2328)

[第一章 招标公告 3](#_Toc2987)

[第二章 投标人须知 7](#_Toc26206)

[投标须知前附表 7](#_Toc23663)

[一、总 则 11](#_Toc8047)

[二、招标文件 12](#_Toc32713)

[三、投标文件 13](#_Toc22489)

[四、投 标 15](#_Toc17599)

[五、开标、资格审查和评标 17](#_Toc15734)

[六、中标信息公布 19](#_Toc30986)

[七、合同签订 20](#_Toc26969)

[八、其他规定 20](#_Toc12989)

[第三章 项目相关情况说明及要求 22](#_Toc15692)

[第四章 租赁合同格式 24](#_Toc2143)

[第五章 投标文件格式 56](#_Toc18968)

[（一）投标承诺函 58](#_Toc12930)

[（二）法定代表人身份证明和授权委托书 59](#_Toc27950)

[（三）投标人基本情况说明 61](#_Toc11102)

[（四）投标报价汇总表 62](#_Toc2149)

[（五）商务响应/偏离表 63](#_Toc17403)

[（六）投标人资格证明文件 64](#_Toc3309)

[（七）技术响应偏离表 65](#_Toc9193)

[（八）投标人需要的其他证明资料 66](#_Toc6830)

[（九）经营方案 67](#_Toc4004)

[第六章 评标办法 68](#_Toc16287)

**关键信息**

**一、资格性审查**

|  |  |
| --- | --- |
| **序号** | **审查情况** |
| 1 | 法人提交企业法人营业执照副本（或者法人登记证书）原件扫描件。 |
| 2 | 法人提交法定代表人身份证明原件或者法定代表人授权委托书原件并附法定代表人身份证明原件扫描件。 |
| 3 | 违法违规记录查询情况。 |
| 4 | 本次招标的中标人须按照投标文件叙述情况经营的承诺书。 |
| 5 | 保证金缴纳情况。 |
|  | |
| 说明：  1、资格证明文件原件扫描件须加盖投标人公章。  2、投标人有下列情形之一的，视为无效投标：  （1）有一项资格证明文件未提交的；  （2）提供不符合要求或虚假资格证明文件的；  （3）资格证明文件过了有效期的；  （4）资格证明文件原件扫描件未加盖投标人公章的。  3、被“信用中国”网站列入失信被执行人的，不得参与本项目的投标。 | |

**二、符合性审查**

|  |  |
| --- | --- |
| **序号** | **审查情况** |
| 1 | **评标委员会应当对符合资格条件的投标人的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标文件商务、技术等实质性要求**。 |
| （1） | 依据招标文件的规定，从投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，以确定是否对招标文件的实质性要求作出响应。评标委员会决定投标文件的响应性只根据投标文件真实无误的内容，而不依据外部的证据，但投标文件有不真实、不正确的内容时除外。 |
| （2） | 投标人不得通过修正或撤销不合要求的偏离从而使其投标成为实质上响应的投标。 |
| 2 | **投标文件属下列情况之一的，投标无效：** |
| （1） | 投标文件中商务技术文件未按照招标文件规定要求签署、盖章的。 |
| （2） | 投标文件没有对招标文件的实质性要求和条件作出响应，或者对招标文件的偏差超出招标文件规定的偏差范围或最高项数。 |
| （3） | 报价不满足招标文件中规定的要求。 |
| （4） | 投标有效期不足的。 |
| （5） | 投标文件含有采购人不能接受的附加条件的。 |
| （6） | 法律、法规和招标文件规定的其他投标无效情形的。 |
| （7） | 投标标的范围小于采购标的范围的。 |
| 3 | 投标文件电子文档有病毒。 |
| 4 | 投标文件用不属于本中心的电子密钥进行加密。 |
| 5 | 选了非本项目的加密规则文件，导致投标文件不能在开标时解密。 |
| 6 | 法律、法规规定的其他情形。 |

取值范围

权值的取值范围见下表，本采购项目的权值为：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | **权值的取值** |
| 1 | 价格 | 50% |
| 2 | 技术 | 30% |
| 3 | 商务 | 20% |
| 4 | 其他 | 0% |
| Σ(1+2+3+4)=1 | | 100% |

报价评审

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **评审因素** | | **权值** |
| 1 | 投标报价 | 以经评标委员会一致认定满足招标文件要求且投标价格最高的投标报价为评标基准价，其价格得分计50分。其他有效投标人的价格分统一按照下列公式计算：投标报价得分=（投标报价/评标基准价）×价格权值（50） | 50 |

技术评审

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **评审因素** | | **权值** |
| 1 | 项目认知度 | 根据投标人对项目的理解情况进行评审，包括对项目的理解是否全面、合理、深刻，以及对项目现状调研是否深入等分档计分。 1、项目理解全面、深刻、合理，对项目现状调研深入的，计10分；  2、项目理解较全面、较深刻、较合理，对项目现状调研较深入的，计6分；  3、项目理解及对项目现状调研一般的，计2分。  注：需提供该项目走访调研证明材料（包含5张以上走访照片复印件及500字以上的调研文字描述）。 | 10 |
| 2 | 经营模式规划  及经济测算 | 经营模式规划与业态规划相符，经济效率测算合理，优秀的计5分，良好的计3分，一般的计1分。未提供的不计分。 | 5 |
| 3 | 运营服务方案 | 1、根据产业规划与定位，制定整体招商方案，招商思路清晰、整体招商方案完整详细、合理、符合项目实际情况的计5分，良好的计3分，一般的计1分，未提供或未按要求提供的不计分。  2、对工作流程、日常管理、企业服务等管理制度及方案进行综合评价。管理制度完整详细、合理的计5分，良好的计3分，一般的计1分，未提供或未按要求提供的不计分。  （需提供整体方案） | 10 |
| 4 | 安全、环保、文明管理及突发事件的应急预案方案及措施 | 1、安全、环保、文明管理及突发事件的应急预案方案及措施完善、可靠的，计5分:  2、安全、环保、文明管理及突发事件的应急预案方案及措施基本可行、基本可靠的，计 3分:  3、安全、环保、文明管理及突发事件的应急预案方案及措施欠完善、欠可靠的，计1分。未提供的不计分。 | 5 |

商务评审

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 评审因素 | | | 分值 |
| 1 | 综合  实力 | 公司注册  资金 | 注册资金500万元(含)以上的计5分:  注册资金400万元（含）以上500万元以下的计4分;  注册资金300万元（含）以上400万元以下的计3分;  注册资金300万元以下的计2分。  (以营业执照上的注册资金为准或提供相关证明资料复印件并加盖投标人单位公章，否则不计分)。 | 5 |
| 投标截止时间前7天内的银行存款 | 金额在400万元(含)以上计5分:  金额在300万元（含）以上400万元以下计4分:  金额在200万元(含)以上300万元以下计3分:  金额在200万元以下的，计2分。  (须提供投标截止时间前近7天内银行对账单或存款证明复印件并加盖投标人单位公章，否则不计分)。 | 5 |
| 2 | 类似业绩 | | 投标单位至投标截止日前仍在运营的项目:  运营面积7000㎡(含)以上计10分:  运营面积7000㎡以下，6000㎡(含)以上计8分:  运营面积6000㎡以下，5000㎡(含)以上计6分:  (须提供租赁或经营合同复印件，有效时间以合同中体现的租赁周期或运营周期时间为准） | 10 |

★条款汇总

|  |  |
| --- | --- |
| 序号 | 条款内容 |
| 1 |  |

商务部分、技术部分★号条款未在★条款汇总表中的，请视为无效★号条款。

# 第一章 招标公告

本项目为新宇东升家园11号栋商业项目整体租赁，招标人为长沙市雨花城市建设投资集团有限公司，项目已具备招标条件，现对该项目进行公开招标。

**一、项目概况**

一、项目名称：新宇东升家园11号栋商业项目整体租赁

二、出 租 人：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

三、项目地点：位于雨花区东山街道花侯路1092号

四、项目规模：新宇东升家园11号商业总层数10层，规划用途为商业、办公，总建筑面积为10436.82㎡（最终面积以不动产实测面积为准），其中1层商业建筑面积为1593.44平方米，2层为社区办公用房面积1612.42平方米，3-10层为办公，建筑面积7230.96平方米。本次整体租赁范围包括1层、3层，以及4-10层，出租面积8824.4平方米。

五、招租商务条件

1、租金底价：27元/㎡/月起（含税），投标人投标报价不得低于招标底价，否则投标无效。

2、租金递增：合同期内前3年不递增，从第4年开始每两年递增一次，每次递增幅度为5%。

3、租赁期限：15年（含免租期，自交付日开始起算）。

4、免租期：12个月，合同期内第一年免租6个月，第2年和第3年每年免租3个月，免租期以租金优惠方式在租赁合同中进行约定，免租期间涉及的物业管理费及经营管理过程中产生的水、电、气等相关费用均由承租方自行承担。

5、租赁保证金：伍拾万元整（500000.00元）。

6、租金支付方式：按季度预缴（以银行转账方式交纳），先付后用，中标后须向出租人一次性预交首季度租金。

7、物业管理费、水电费：租赁场地的物业管理费及电费、水费自租赁场地交付给中标人之日起由中标人承担，相关的收费标准和交费方式、期限，依据《新宇东升家园11号栋商业租赁合同》的规定执行。

六、经营定位：整体项目定位为配套商业综合体，不设置具体业态，可由中标人按照市场情况调节经营业态，法律规定范围内合法合规经营即可。

七、物业交付标准

按照现状交付，商业整体工程通过一次消防验收。租赁期内涉及的二次装修、工程改造、维修维护、消防等责任和费用均由中标方承担。

八、招标方式：委托公开招标。

**二、投标人资格要求**

1、具有中华人民共和国境内取得合法法人资质的企业，并依法取得企业营业执照，营业执照处于有效期。

2、近三年无严重违法或违纪行为，在以往经营过程中无违规和违约行为，投标人未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）“失信被执行人”**（提供网站截图证明资料）**。

3、本次招标的中标人须按照投标文件叙述情况经营**（提供承诺书，格式自拟）**。

4、本次招标不接受联合体投标。

**三、评标办法：**本项目资格审查方式为资格后审查，评标办法采用“综合评估法”。

**四、投标保证金**

1、投标保证金金额（大写）：**人民币伍万元整（￥50000.00元）。**

2、投标人应以网银、支票、汇票、本票从投标人银行账户缴入到如下投标保证金托管专户。在提交投标文件的截止时间前提交投标保证金。投标保证金有效期应与投标有效期一致。

户  名：长沙公共资源交易中心投标保证金专户

开户银行：交通银行股份有限公司长沙潇湘支行

账  号：投标人获取的本项目（标段）投标保证金账号（具体获取方式和要求见投标须知前附表）

3、投标保证金应以投标人自身名义提交，其名称应与投标单位的名称一致，不得以分支机构等其他名义提交。

4、项目开标时，投标保证金到账情况以长沙公共资源交易管理信息平台提供的《投标保证金到账信息公示表》为准。

5、因投标人原因，未按要求缴纳投标保证金的，提交评标委员会否决其投标。

**五、招标文件的获取****：**

5.1凡符合投标资格要求并有意参加投标人。可登录长沙公共资源交易电子服务平台（http://fwpt.csggzy.cn/jyxxfjcjy/index.jhtml）免费下载招标文件，通过网络下载，其招标文件与书面招标文件具有同等法律效力。

5.2各投标人自行在以上网站下载或查阅招标相关文件和资料等，恕不另行通知，如有遗漏，招标人概不负责。

**六、投标文件的递交**

6.1提交投标文件的截止时间：2024年10月22日09:00（北京时间），超过截止时间的投标将被拒绝（☆）。

开标时间及地点：2024年10月22日09:00（北京时间）。长沙公共资源交易中心【长沙岳麓区岳华路279号（岳华路与府中路交汇处）】

6.2电子标项目实行网上投标，具体操作为投标人在 “长沙公共资源交易电子服务平台”，登录“长沙国有资产电子交易系统 （http://gyzc.csggzy.cn/TPBidder）”上传投标文件。本项目电子投标文件最大容量为200MB，超过此容量的文件将被拒绝。如果多次上传均告失败，请拨打咨询电话（400-928-0095或0731-89938899转国有资产电子交易系统技术支持）

**七、发布公告的媒介**

本次招标公告同时在以下网站发布：

《中国招标投标公共服务平台》 http://www.cebpubservice.com/

《长沙公共资源交易电子服务平台》 https://fwpt.csggzy.cn

《长沙市雨花城市建设投资集团有限公司官网》 http://www.csyhct.com/

**八、招标人、招标代理机构的名称、地址及联系方式**

**招标人：**长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

地 址：长沙市雨花区圭香路瑞景苑4号栋

联系人：徐女士、黄女士

联系电话：0731-88091186

**招标代理公司：**湖南扬航项目管理有限公司

地 址：长沙市雨花区雨河路邻邻home商业街3b栋3楼（五矿二十三冶集团北侧）

联系人：刘女士、梁先生

联系电话：0731-85048918

**九、本项目行政监管**

监管部门：长沙市雨花区国有资产事务中心

联系电话：0731-85881634

监督范围：从招标公告公示至项目合同签订全过程监督

**第二章 投标人须知**

## 投标须知前附表

注：本项目启用的条款请在“编列内容规定”栏内以“☑”标注。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 条款号 | 条款名称 | 编列内容规定 |
| 一、说明 | | |
| 第1.1款 | 项目名称 | 新宇东升家园11号栋商业项目整体租赁 |
| 第2.1款 | 招标人 | 名 称：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司  地 址：长沙市雨花区圭香路瑞景苑4号栋  联系人：徐女士、黄女士  电 话：0731-88091186 |
| 第2.2款 | 招标代理  机构 | 名 称：湖南扬航项目管理有限公司  地 址：长沙市雨花区雨河路邻邻home商业街3b栋3楼（五矿二十三冶集团北侧）  联系人：刘女士、梁先生  电 话：0731-85048918 |
| 第3.1款 | 投标人资格条件 | 1、具有中华人民共和国境内取得合法法人资质的企业，并依法取得企业营业执照，营业执照处于有效期。  2、近三年无严重违法或违纪行为，在以往经营过程中无违规和违约行为，投标人未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）“失信被执行人”**（提供网站截图证明资料）**。  3、本次招标的中标人须按照投标文件叙述情况经营**（提供承诺书，格式自拟）**。  4、本次招标不接受联合体投标。 |
| 第6.1款 | 组织现场考察或者召开答疑会 | 本项目招标人**不组织**现场踏勘，对本项目的实地情况投标人可自行前往实地勘测或咨询招标人。**参与投标的投标人视为对本项目现状及可能存在的所有情况完全了解并认同**。勘查现场的费用由投标人自行承担，勘察期间所发生的人身伤害及财产损失由投标人自行负责。 |
| 第6.2款 | 投标人要求澄清招标文件的时间 | 2024年10月14日17：00前。 |
| 二、招标文件 | | |
| 第8.2款 | 非实质性要求条款允许偏离的最多项数或范围 | 招标文件中的技术条款、商务条款及合同条款，均不允许负偏离，负偏离将做废标处理。 |
| 第7.4款 | 招标文件  公告期限 | 2024年9月29日至2024年10月11日（5个工作日） |
| 第9.2款 | 信息公告  媒体 | 《中国招标投标公共服务平台》https://[www.cebpubservice.com](https://www.so.com/link?m=uGhZji12RnqrT5UCMmymmp4M1gN4tdSqwl2xND1ZMVin673GS7sdsYyw3VndtQHSEWGft6HIZRgSEX0lOzfNLak7Li3sJ5+tAHaqmPw==" \t "https://www.so.com/_blank)  《长沙公共资源交易电子服务平台》<https://fwpt.csggzy.cn>  《长沙市雨花城市建设投资集团有限公司官网》<http://www.csyhct.com/> |
| 第21.1款 | 提交投标文件截止期时间 | 2024年10月22日09：00（北京时间） |
| 三、投标文件 | | |
| 第14.5款 | 招标预算 | 详见采购需求 |
| 第16.1款 | 投标有效期 | 90日（日历天） |
| 第17.1款 | 投标保证金 | □不要求提供；  ☑要求提供，数额为：**人民币伍万元整（￥50000 .00元）**。  缴纳方式：以现金（银行转账、银行电汇、银行汇票）方式提交，**暂不支持保函**。  1、银行转帐。从投标人银行帐户以网银、支票、汇票、本票等形式缴入到如下帐户：  账户名：长沙公共资源交易中心投标保证金专户  开户行：交通银行股份有限公司长沙潇湘支行  账 号：投标人获取的本项目（标段）投标保证金账号  投标保证金账号获取：  1.1投标人登录“长沙国有资产电子交易系统 （http://gyzc.csggzy.cn/TPBidder）”，在点击“我要投标”标示下载招标文件后，在“我的项目-流程管理-保证金管理”中获取项目（标段）子账号，子账号为投标人缴纳本项目（标段）投标保证金的唯一账号，请注意保密。  1.2投标保证金应以投标人自身名义一次性足额缴纳，其名称应与投标单位名称一致，不得以分支机构等其他名义缴纳。联合体投标的，其投标保证金由牵头方缴纳。  1.3投标人在缴纳投标保证金时，应按照获取的账号信息准确填写银行账单。投标人以转账方式缴纳投标保证金的，可通过长沙公共资源交易电子服务平台“保证金管理”和“保证金退款查询”栏目，查询本单位投标保证金到账和退还情况。  1.4对项目本次招标出现招标失败（流标或废标）情况的，投标保证金将即时退还原缴纳账户。重新组织招标采购招标时，投标人应当重新获取投标保证金账号，并按新账号缴纳投标保证金。  1.5投标保证金到账截止时间与投标（响应）截止时间一致。 |
| 第18款 | 投标文件  份数 | / |
| 第19款 | 电子投标文件制作要求 | 电子投标文件必须使用长沙公共资源交易电子服务平台发布的“电子投标文件制作工具”编制生成。 |
| 四、投标 | | |
| 第22款 | 投标文件  的递交 | 实行电子投标，投标人必须在招标文件规定的投标截止时间前用电子密钥登录长沙国有资产电子交易系统（http://gyzc.csggzy.cn/TPBidder）”上传加密的电子投标文件（.CSGYTF），本项目电子投标文件最大容量为200MB，超过此容量的文件将被拒绝。 |
| 五、开标、资格审查和评标 | | |
| 第26.1款 | 需要宣布的其他内容 | 无 |
| 六、中标信息公布 | | |
| 第28.2款 | 确定中标人  的方式 | ☑评标完成后，评标委员会应当向招标人提交书面评标报告，确定第一名为中标人。并按照招标文件的要求，按综合得分由高到低的顺序推荐第1至3名中标候选人（注：综合得分相同的，按投标报价得分由高到低顺序排列；投标报价得分相同的，按商务得分由高到低顺序排列，商务得分相同的，按技术得分由高到低顺序排列）。  □随机抽取的方式。 |
| 七、合同签订 | | |
| 第33.1款 | 履约担保 | □不要求提供  ☑要求提供，履约担保的金额为：人民币伍拾万元整（￥500000.00元） |
| 八、其他规定 | | |
| 第35款 | 招标代理费 | 本项目招标代理费为：根据计价格[2002]1980号文及签订的招标代理委托协议的约定，由中标人一次性向招标代理公司支付。 |
| 第35款 | 交易服务费 | 由中标人按长沙公共资源交易中心相关规定全额缴纳。 |
| 第36.1款 | 其他规定 | 对列入失信被执行人的投标人，应当拒绝其参与招标活动。  1.信用信息查询的查询渠道：信用中国网站(www.creditchina.gov.cn)。  2.信用信息查询的截止时点：至本项目投标截止时间止。  3.信用信息查询记录的具体方式：由招标人或代理机构在规定的查询渠道进行查询。  4.信用信息查询记录证据留存的具体方式：查询记录的网上打印件。  5.信用信息的使用规则：留存备查。 |

附页1

**长沙市公共资源交易事前信用承诺书**

（投标人、供应商、竞买人、受让人等交易主体适用范本）

为推进社会信用体系建设，营造诚实守信的公共资源交易环境，树立诚信守法、公平竞争的交易形象，本人作为（单位名称）的法定代表人代表本单位作出以下诚信承诺：

（一）本单位填报或提交的单位基本信息、单位负责人、项目负责人、技术负责人、从业资质和资格、业绩、财务状况、信誉等所有资料和信息，均合法、真实、准确、有效，无任何伪造、篡改、虚假成分。

（二）严格依照国家、湖南省和长沙市关于公共资源交易的法律、法规、规章、规范性文件，参加公共资源交易活动；积极履行社会责任，促进廉政建设。

（三）严格遵守长沙市公共资源交易市场主体信息公示规定，及时维护和更新公共资源交易市场主体信息库中信息。

（四）参与公共资源交易活动系本单位自愿行为。保证无组织或参与围标、串标、出卖（借）、转让资质证书或接受他人挂靠投标、以他人名义参与竞争或以其他方式弄虚作假骗取中标（成交）、恶意报价、恶意投诉等违法违规行为。

（五）守合同、重信用，加强单位诚信建设。保证无恶意提高造价、违约毁约等行为。自觉维护公共资源交易良好秩序，自觉接受行政监督部门、纪检监察机关、行业组织、社会公众、新闻舆论的监督。

（六）本单位自愿接受公共资源交易监督管理机构和有关行政监督部门的依法检查。如发生违法违规或不良行为，自愿接受有关行政监督部门依法给予的行政处罚（处理），执行诚信不良行为记录联合惩戒措施，触犯法律的，依法承担法律责任。

（七）本人郑重作出上述承诺。本人和单位员工均已熟悉诚信承诺内容并认真践行承诺。

法定代表人签名：

单位名称（盖章）：

年 月 日

### 

### 一、总 则

1.适用范围

1.1本招标文件仅适用于本章“投标须知前附表”（以下简称**【投标须知前附表】）**中所叙述的招标项目。

2.定义

2.1招标人名称、地址、电话、联系人见**【投标须知前附表】**。

2.2代理机构名称、地址、电话、联系人见**【投标须知前附表】。**

2.3投标人系指响应招标、参加投标竞争的法人、其他组织或自然人。

3.投标人的资格要求

3.1投标人应当符合**【投标须知前附表】**中规定的投标人基本资格条件和特定资格条件。

3.2本章第3.1款规定接受联合体形式投标的，投标人除应符合本章第3.1款规定外，还应遵守以下规定：

(l)联合体中有同类资质的投标人按照联合体分工承担相同工作的，应当按照资质等级较低的投标人确定资质等级。

(2)联合体各方应按招标文件提供的格式签订联合体协议书，明确联合体牵头人和各方的权利义务、合同工作量比例等内容。

(3)联合体各方签订联合体协议书后，不得再单独参加或者与其他投标人组成新的联合体参加同一项目的招标活动。

3.3投标人不得存在下列情形之一：

(l)与招标人、代理机构存在隶属关系或者其他利害关系。

(2)单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同投标人，不得参加同一合同项下的招标活动。

(3)为招标项目提供整体设计、规划编制或者项目管理、监理、检测等服务的投标人，不得再参加该招标项目的其他招标活动。

(4)列入失信被执行人的。

4.投标费用

4.1投标人应自行承担所有参与投标的相关费用，不论投标的结果如何，招标人或者代理机构均无义务和责任承担这些费用。

5.保密

参与招标投标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

6.组织现场考察或者召开答疑会

6.1招标人或者代理机构组织现场考察或者召开开标前答疑会的，获取招标文件的潜在投标人应按【**投标须知前附表**】规定参加现场考察或者答疑会；如不参加，其风险由其自行承担。

6.2招标人或者代理机构召开开标前答疑会的，获取招标文件的潜在投标人应按【**投标须知前附表**】规定的时间，以书面形式将提出的问题送达代理机构，以便招标人或者代理机构在会议期间澄清。答疑会后，对投标人所提问题的澄清，代理机构将按本章第10.1款或第10.2款相应规定办理。

6.3潜在投标人现场考察或者参加答疑会的费用由自己承担，现场考察期间所发生的人身伤害及财产损失由自己负责。

6.4招标人或者代理机构不对投标人据此而做出的推论、理解和结论负责。投标人一旦中标，不得以任何借口，提出额外补偿，或延长合同期限的要求。

### 二、招标文件

7.招标文件的构成

7.1招标文件共六章，各章内容如下：

第一章 招标公告

第二章 投标人须知

第三章 项目相关情况说明及要求

第四章 租赁合同格式

第五章 投标文件格式

第六章 评标办法

7.2本章第10.1款对招标文件所做的澄清或者修改，构成招标文件的组成部分。

7.3招标项目需要公开的有关信息，包括招标公告、招标文件澄清或修改公告、中标结果公告等通知，代理机构将通过**【投标须知前附表】**指定媒体公开发布，**【投标须知前附表】**指定媒体信息发布内容存在差异的，以长沙公共资源交易电子服务平台发布的公告为准。投标人在参与本招标项目招投标活动期间，请及时关注指定媒体的相关信息，投标人因没有及时关注而未能如期获取相关信息，投标人需自行承担风险，招标人或者代理机构对此不承担任何责任。

7.4招标公告的公告期限为5个工作日。公告期限自长沙公共资源交易电子服务平台最先发布公告之日起算。

7.5投标人应仔细阅读招标文件的全部内容，按照招标文件要求编制投标文件。任何对招标文件的忽略或误解不能作为投标文件存在缺陷或瑕疵的理由，其风险由投标人承担。

8.偏离与实质性响应

8.1除法律、法规和规章规定外，招标文件中用“★”符号标明的条款为实质性要求和条件，对其中任何一条的偏离，在评标时将其视为投标无效。

8.2投标文件偏离招标文件的非实质性要求和条件，在超出允许偏离的最多项数（条款数之和）或范围时，在评标时将其视为投标无效。非实质性要求条款允许偏离的最多项数或范围见【**投标须知前附表**】。

9.招标文件的获取

9.1招标文件提供期限自开始发出之日起不少于五个工作日。

9.2凡符合资格要求并有意参加投标的投标人，登录**投【标须知前附表】**指定的信息公告媒体免费下载招标文件，指定的媒体名称见**投【标须知前附表】**，代理机构不再收取任何招标文件费用。

9.3各投标人自行在**【投标须知前附表】**指定的网站下载或查阅招标相关文件和资料等，恕不另行通知，如有遗漏招标人、代理机构概不负责。

9.4招标文件的电子版本，以在长沙公共资源交易电子服务平台公告的为准。

10.招标文件的澄清或者修改

10.1招标人或代理机构可以对已发出的招标文件进行必要澄清或者修改，澄清或者修改应在招标文件指定的媒体上发布澄清或者修改公告，澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。

10.2澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，代理机构将在【**投标须知前附表**】规定的提交投标文件截止时间15日前，以公告形式通知所有获取招标文件的潜在投标人；不足15日的，将相应延长提交投标文件的截止时间。

### 三、投标文件

11.投标语言

11.1除专用术语外，投标人提交的投标文件及投标人与代理机构就有关投标的所有来往函电均使用中文。投标人可以提交其他语言的资料，但应附有中文注释，有差异时以中文为准。

12.计量单位

12.1所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

13.投标文件的组成

13.1投标文件由商务技术文件、资格证明文件两册组成。

13.2投标人应当按照招标文件的要求编制投标文件。投标文件应当对招标文件提出的要求和条件作出明确响应。在投标文件目录中属于本节点内容的必须上传或填写在本节点的对应位置，未按要求填写或上传的，相应责任由投标人自行承担。

13.3投标人无论中标与否，其投标文件不予退还。

13.4资格审查时仅查阅资格证明文件册，资格证明相关文件由于投标人疏忽未装入资格证明文件册的视同未提交。专家评标时，商务技术相关文件由于投标人疏忽未装入商务技术册的视同未提交。

13.5有关原件扫描件的尺寸和清晰度应该能够在电脑上被阅读、识别和判断。若投标人未按要求提供证明材料或提供的是部分证明材料或提供不清晰的原件扫描件的，评审委员会有权认定其投标文件未对招标文件有关需求进行响应，涉及资格性检查或符合性检查的予以废标处理，涉及打分项的则该项评分予以0分处理。

14.投标报价

14.1投标人应按招标文件规定的供货及服务要求、责任范围和合同条件，按**【投标须知前附表】**的规定进行报价。

14.2投标总价中不得包含招标文件要求以外的内容。否则，在评标时不予核减。

14.3投标人每个分项只允许有一个报价，不接受选择性报价。否则，在评标时将其视为无效投标。

14.4投标人在提交投标文件的截止时间前修改投标报价的，应同时修改投标文件中相应内容。此修改应符合本章第22.1款的相关规定。

14.5招标人可以在预算额度内合理设定最低限价。投标人的投标报价不得低于招标项目最低限价。招标项目预算、最高（低）限价（如果设）见**【投标须知前附表】**。

14.6投标文件中标明的价格（指投标报价）在合同执行过程中是固定不变的，不得以任何理由予以变更。任何包含价格调整要求和条件的投标，在评标时将其视为投标无效。

15.投标人的资格证明文件

15.1投标人应提交满足本章第3.1款规定的资格条件要求的证明文件，该证明文件作为投标文件的一部分。

15.2如果投标人为联合体，则应提交联合体各方资格证明文件、联合体协议。否则，在评标时将其视为无效投标。

16.投标有效期

16.1除**【投标须知前附表】**另有规定外，投标有效期为90日（日历天），投标有效期从提交投标文件的截止之日起算。投标有效期不足的投标，在评标时将其视为投标无效。

16.2特殊情况需延长投标有效期的，代理机构可于投标有效期届满之前，要求投标人同意延长有效期，代理机构的要求与投标人的答复均应为书面形式。投标人拒绝延长的，其投标在原投标有效期届满后将不再有效，但有权收回其投标保证金；投标人同意延长的，应相应延长其投标保证金的有效期，但不允许修改或撤回投标文件。

17.投标保证金

17.1**【投标须知前附表】**要求投标人提交投标保证金的，投标人应以支票、汇票、本票等形式，在提交投标文件的截止时间前提交投标保证金。

17.2投标保证金应以投标人自身名义缴纳，其名称应与投标人名称一致，不得以分支机构等他人名义缴纳。联合体投标的，其投标保证金由牵头人缴纳。

17.3投标保证金的退还按以下规定办理：

(1)中标投标人的投标保证金，将在合同签订后5个工作日内退还。

(2)未中标的投标人的投标保证金，将在中标通知书发出后5个工作日内退还。

(3)终止招标的。对于已递交投标保证金的，代理机构在终止招标公告发布后5个工作日内退还。

(4)在投标截止日前撤回投标的，对于已递交投标保证金的，代理机构在收到投标人书面撤回投标通知之日起5个工作日内退还。

17.4有以下情形之一的，投标保证金将不予退还，上缴国库：

(1)投标人在投标有效期内撤销投标文件；

(2)提供虚假材料谋取中标的；

(3)确定为中标人后，中标人放弃中标的；

(4)自中标通知书发出之日起30天内，中标人不与招标人签订合同的；

(5)法律法规或招标文件规定的其他情形。

上款第(3)、(4)项对因严重自然灾害和其他不可抗力事件产生的情形除外。

18.投标文件的签署

18.1电子投标文件：投标人应按照电子招标文件要求制作投标文件，并进行电子签名和盖章。

18.2投标人确认投标后，应从交易平台上下载“国有资产电子投标文件制作工具”，并使用此工具编制电子投标文件，否则将可能影响电子投标文件的上传而导致投标无效。

18.3投标人因自身原因导致电子投标文件无法导入电子评标系统的，该投标文件视为无效投标文件。

18.4电子招投标文件具有法律效力，若投标文件与招标文件要求不一致，其内容影响中标结果时，责任由投标人自行承担。

### 四、投 标

19.投标人应准备所投项目的电子投标文件一份，此投标文件须根据招标人提供的后缀名为.CSZF或.CSCF格式的电子招标文件进行制作，电子投标文件制作工具可登录长沙公共资源交易电子服务平台（http：//fwpt.csggzy.cn）下载专区栏目中下载。在安装此软件之前，须先安装office2010及以上版本。

20.投标文件的编制

20.1电子投标文件的编制

20.1.1投标人应当使用长沙公共资源交易电子服务平台认可的“国有资产电子投标文件制作工具”制作投标文件（含澄清、说明文件）并进行固化、加密。

20.1.2“电子标书软件加密锁”具有唯一性，仅限于本单位在电子化招标投标活动中使用，不得转让和出借。

20.1.3投标人在编制电子投标文件时应当建立分级目录，并按照标签提示导入相关内容，请投标人注意压缩文件。

20.1.4电子投标文件盖章及签字

投标文件的指定盖章处应采用电子平台认可的CA数字证书（含电子印章）。

20.1.5投标人在编辑投标文件时，在投标文件目录中属于本节点内容的必须上传或填写在本节点的对应位置，未按要求填写或上传的，相应责任由投标人自行承担。

20.1.6投标书编写完成后，必须用本系统自带的电子密钥进行加密，如果误选了非本项目的规则文件导致不能在开标时解密投标文件，该投标文件将被电子开标系统拒绝，将导致投标文件无效。

20.1.7长沙公共资源交易中心不接受投标截止时间后递交的纸质、电子、传真等所有形式的投标文件。由于对网上招投标操作不熟悉或自身电脑、个人网络等原因导致不能在投标截止时间之前上传投标文件的，相应责任由投标人自行承担。建议于开标前一个工作日完成投标文件的制作与上传，如果上传有困难，请及时咨询。

20.1.8如果开标时出现网络故障、技术故障，影响了招投标活动，招标人可采取措施如延期、延长上传的投标书和解密时间等，以保障招投标活动的公开、公平和公正，投标人不得对此持有异议。

21.投标文件的递交

21.1电子标实行网上投标，投标人必须在“长沙公共资源交易电子服务平台”，登录“长沙国有资产电子交易系统(http：//gyzc.csggzy.cn/TPBidder)”上传投标文件。本项目电子投标文件最大容量为200MB，超过此容量的文件将被拒绝。如果多次上传均告失败，请拨打咨询电话（400-928-0095或0731-89938899转长沙国有资产电子交易系统技术支持）。

21.1.1按本通用条款第10条规定，招标文件发生实质性修改后，投标人须撤回原电子投标文件，根据最新招标文件重新制作投标文件并再次上传。

21.1.2投标截止时间到达以后不再接收投标文件。

22.投标文件的修改和撤回

22.1投标方在提交电子投标文件后可对其投标文件进行修改并重新上传投标文件或在网上进行撤销投标的操作。

22.2投标截止时间以后不得修改投标文件。

23.分包

23.1投标人拟在中标后将中标项目的非主体、非关键性工作进行分包的，应符合**【投标须知前附表】**规定的分包内容、分包金额和资质要求等限制性条件，并在投标文件中载明分包承担主体，且分包承担主体不得再次分包。

23.2中标人应当就分包项目向招标人负责，分包承担主体就分包项目承担连带责任。

23.3不符合招标文件中有关分包、转包规定的，其投标将被拒绝。

24.串通投标行为

24.1有下列情形之一的，属于恶意串通，对投标人依照政府采购法第七十七条第一款的规定追究法律责任：

(1)投标人直接或者间接从招标人或者招标代理机构处获得其他投标人的相关情况并修改其投标文件；

(2)投标人按照招标人或者招标代理机构的授意撤换、修改投标文件；

(3)投标人之间协商报价、技术方案等投标文件的实质性内容；

(4)属于同一集团、协会、商会等组织成员的投标人按照该组织要求协同参加招标活动；

(5)投标人之间事先约定由某一特定投标人中标；

(6)投标人之间商定部分投标人放弃参加招标或者放弃中标；

(7)投标人与招标人或者招标代理机构之间、投标人相互之间，为谋求特定投标人中标或者排斥其他投标人的其他串通行为。

24.2有下列情形之一的，视为投标人串通投标，其投标无效：

(1)不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；

(2)不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；

(3)不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；

(4)不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；

(5)不同投标人的投标文件相互混装。

### 五、开标、资格审查和评标

25.开标

25.1招标代理机构在规定时间组织网上开标。投标人在长沙公共资源交易电子服务平台中登陆“长沙国有资产不见面开标大厅”，参与项目网上开标会。

25.2投标截止时间到达以后，投标人在规定时限内对电子投标文件进行解密并在网上进行开标、唱标，同步在网上公布开标结果。

25.3开标注意事项：因投标人原因未按时限解密或无法解密的投标文件视为无效投标文件，相应责任由投标人自行承担。

26.资格审查

26.1开标结束后，招标人及代理机构将依法对投标人的资格进行审查。

26.2在资格审查时，招标人及代理机构将对投标人信用记录进行甄别。

(1)信用信息查询的查询内容：本章第3.3款第（4）项规定；

(2)信用信息查询的查询渠道：信用中国网站(www.creditchina.gov.cn)；

(3)信用信息查询的截止时点：提交投标文件的截止时间；

(4)信用信息的使用原则：被列入失信被执行人的投标人，将拒绝其参与招标活动；

(5)信用信息查询记录和证据留存具体方式：查询结果网页截图作为查询记录和证据，与其他招标文件一并保存。

26.3投标文件属下列情况之一的，投标无效：

(1)不符合本章第3条投标人的资格要求的；

(2)联合体没有提交联合体协议书，或未提交联合体各方资格证明文件的；

(3)未按招标文件要求提交资格证明文件或投标文件中资格证明文件未按照招标文件要求签署、盖章的；

(4)应缴未缴投标保证金或金额不足、投标保证金缴纳形式不符合招标文件要求的；

(5)不符合法律、法规和招标文件规定的其他投标无效情形的。

26.4对未通过资格审查的投标人，招标人及代理机构应当告知其未通过的原因。

26.5合格投标人不足3家的，不得进入评标环节。

27.评标委员会

27.1评标由依法组建的评标委员会负责，评标委员会由评审专家组成。

27.2评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

(1)参加招标活动前3年内与投标人存在劳动关系；

(2)参加招标活动前3年内担任投标人的董事、监事；

(3)参加招标活动前3年内是投标人的控股股东或者实际控制人；

(4)与投标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)与投标人有其他可能影响招标活动公平、公正进行的关系。

27.3评标委员会负责具体评标事务，并独立履行下列职责：

(1)审查、评价投标文件是否符合招标文件的商务、技术等实质性要求；

(2)要求投标人对投标文件有关事项作出澄清或者说明；

(3)对投标文件进行比较和评价；

(4)确定中标候选人名单，以及根据招标人委托直接确定第一名为中标人。

28.评标

28.1评标委员会按照第三章评标方法及标准规定的评标方法、评审因素、标准和程序以及有关法律、法规及规章对投标文件进行评审。

28.2评标完成后，评标委员会应当向招标人提交书面评标报告，确定第一名为中标人。并按照招标文件的要求，按综合得分由高到低的顺序推荐第1至3名中标候选人（注：综合得分相同的，按投标报价得分由高到低顺序排列；投标报价得分相同的，按商务得分由高到低顺序排列，商务得分相同的，按技术得分由高到低顺序排列）。

29.电子招投标的应急措施

在电子化招标过程中，如遇不可抗力及停电、系统故障等情况短时间内无法恢复正常的，招标人应暂停开、评标等交易活动，并如实记录相关情况。待故障和问题解除后，恢复交易活动。

### 六、中标信息公布

30.中标通知书与中标信息公布

30.1代理机构应当在评标结束后2个工作日内将资格审查报告和评标报告送招标人。

30.2招标人应当自收到资格审查报告和评标报告之日起5个工作日内，按照【**投标须知前附表**】规定的方式确定中标人；招标文件未规定的，采取随机抽取的方式确定。

30.3代理机构应当自招标人确定中标人之日起2个工作日内，发出中标通知书，并在招标文件指定的媒体公告中标结果，招标文件随中标结果同时公告，中标结果公告期限为1个工作日。

31.投标人询问及质疑

31.1投标人对招标活动事项有疑问的，可以向招标人或代理机构提出询问。招标人或代理机构将在3个工作日内作出答复。

31.2投标人认为招标文件、招标过程和中标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7个工作日内，以书面形式向招标人提出质疑。

31.3本章第31.2款所称投标人应知其权益受到损害之日，是指：

(1)对可以质疑的招标文件提出质疑的，为收到招标文件之日或者招标公告期限届满之日；

(2)对招标过程提出质疑的，为各招标程序环节结束之日；

(3)对中标结果提出质疑的，为中标结果公告期限届满之日。

31.4投标人提出质疑的，应提供质疑书原件。招标人或代理机构应当向质疑投标人签收回执。

31.5质疑书应当包括下列内容：

(1)质疑投标人的名称、地址及有效联系方式；

(2)质疑事项；

(3)事实依据及相关证明材料；

(4)相关请求及主张。

31.6质疑书应当由投标人法定代表人或其授权的代理人签字并加盖投标人单位章。质疑书由授权代理人签字的应附投标人法定代表人委托授权书。

31.7招标人或代理机构将在签收回执之日起7个工作日内作出书面答复，并以书面形式通知质疑投标人和其他有关的投标人。

31.8投标人对招标人或代理机构的答复不满意，或招标人或代理机构未在规定的期限作出答复的，可在答复期满后15个工作日内，按政府招标相关法律法规规章的规定及程序，向同级监管部门提出投诉。

### 七、合同签订

32.签订合同

32.1招标人应自中标通知书发出之日起30日内，按中标通知书指定的时间、地点与中标人签订合同。所签订的合同不得对招标文件确定的事项和中标人投标文件作实质性修改。

32.2招标文件、中标人的投标文件均为签订合同的依据。

32.3联合体中标的，联合体各方应当共同与招标人签订合同，就中标项目向招标人承担连带责任。

32.4中标人应当按照合同约定依法履行合同义务，合同的履行、违约责任和解决争议的方法等适用《中华人民共和国民典法》。

33.履约担保

33.1中标人在收到代理机构的《中标通知书》后15日内，需向招标人提交履约担保的，应按照**【投标须知前附表】**的规定提交。

33.2中标人没有按照本章第33.1款规定提交履约担保的，视为放弃中标，其投标保证金不予退还。

### 八、其他规定

34.招标不足三家处理

34.1公开招标数额标准以上的招标项目，投标截止后投标人不足三家或者通过资格审查或符合性审查的投标人不足三家的，除招标任务取消情形外，按照以下方式处理：

(1)招标文件存在不合理条款或者招标程序不符合规定的，招标人、代理机构改正后依法重新招标；

(2)招标文件没有不合理条款、招标程序符合规定，需要采用其他招标方式的，招标人应当依法报监管部门批准。

34.2属上款第（2）项情形的，评标委员会应出具的招标文件没有不合理条款的论证意见。

35.本项目招标代理费由中标人在领取中标通知书时一次性足额向代理公司支付；本项目交易服务费由中标人按长沙公共资源交易中心相关规定缴纳。

36.需要补充的其他内容

36.1招标文件需要补充的其他内容见**【投标须知前附表】**。

# 第三章 项目相关情况说明及要求

一、项目名称：新宇东升家园11号栋商业项目整体租赁

二、出 租 人：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

三、项目地点：位于雨花区东山街道花侯路1092号

四、项目规模：新宇东升家园11号商业总层数10层，规划用途为商业、办公，总建筑面积为10436.82㎡（最终面积以不动产实测面积为准），其中1层商业建筑面积为1593.44平方米，2层为社区办公用房面积1612.42平方米，3-10层为办公，建筑面积7230.96平方米。本次整体租赁范围包括1层、3层，以及4-10层，出租面积8824.4平方米。

五、招租商务条件

1、租金底价：27元/㎡/月起（含税），投标人投标报价不得低于招标底价，否则投标无效。

2、租金递增：合同期内前3年不递增，从第4年开始每两年递增一次，每次递增幅度为5%。

3、租赁期限：15年（含免租期，自交付日开始起算）。

4、免租期：12个月，合同期内第一年免租6个月，第2年和第3年每年免租3个月，免租期以租金优惠方式在租赁合同中进行约定，免租期间涉及的物业管理费及经营管理过程中产生的水、电、气等相关费用均由承租方自行承担。

5、租赁保证金：伍拾万元整（500000.00元）。

6、租金支付方式：按季度预缴（以银行转账方式交纳），先付后用，中标后须向出租人一次性预交首季度租金。

7、物业管理费、水电费：租赁场地的物业管理费及电费、水费自租赁场地交付给中标人之日起由中标人承担，相关的收费标准和交费方式、期限，依据《新宇东升家园11号栋商业租赁合同》的规定执行。

六、经营定位：整体项目定位为配套商业综合体，不设置具体业态，可由中标人按照市场情况调节经营业态，法律规定范围内合法合规经营即可。

七、物业交付标准：按照现状交付，商业整体工程通过一次消防验收。租赁期内涉及的二次装修、工程改造、维修维护、消防等责任和费用均由中标方承担。

八、招租方式：公开招标。

# 

# 第四章 租赁合同格式

**新宇东升家园11号栋商业**

**整体租赁合同**

甲方：

乙方：

时间： 年 月 日

**目　录**

第一条 定义.. ...................................................

第二条 租赁物及用途.................... ..........................

第三条 租赁期限、计租日....................................

第四条 租金、费用及支付方式 　........ ...........　.............

第五条 租赁物交付与验收...........................................

第六条 装修开业、维修维护　......... ......　.....　........ ...

第七条 抵押、转租、转让和续租　...................................

第八条 保险　 ...................................................

第九条 租赁物交还　　............. ...............................

第十条 双方相互承诺和保证.........................................

第十一条 税费负担.................................................

第十二条 经营条款.................................................

第十三条 合同变更和解除的条.......................................

第十四条 违约责任　..............................................

第十五条 不可抗力.................................................

第十六条 通知与送达...............................................

第十七条 法律适用.................................................

第十八条 其他条款.................................................

第十九条 合同效力.................................................

附件一 租赁区域平面示意图

附件二 物业交接确认书

附件三　 安全责任书

**新宇东升家园11号栋商业整体租赁合同**

本合同双方当事人如下：

出租方：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司 （以下称“甲方”）

地 址： 长沙市雨花区人民中路245号

统一社会信用代码：914301007367812174

法定代表人：廖昌规

联系电话：0731-88091177

承租方： （以下称“乙方”）

地 址：

统一社会信用代码：

法定代表人：

联系电话：

甲乙双方本着“自愿、平等、互利”的原则，依据中华人民共和国相关法律法规，经协商一致，特签订本租赁合同，以兹共同遵守。

**第一条 定义**

除另有说明外，下列用语在本合同及附件中使用时具有如下含义：

1.1本合同：指甲乙双方订立的本合同，包括本合同主文、所有附件及双方就修订本合同而做出的任何书面补充协议。

1.2租金：仅指乙方承租本合同约定的租赁物所应向甲方支付的租赁物使用费。不含应由乙方支付的该租赁物的物业管理费、公共事业费及其它应由乙方承担的所有费用。具体履行见本合同有关条款约定。

1.3最后一个月的租金：指乙方在该月实际租赁天数（自该月第1日起至合同结束之日止）乘以日租金额计算得数，最后一个月的日租金额为最后一年月租金除以30天的得数。

1.4 起租日：指物业交付之日，从该日起为计租期限。

1.5 计租日：指乙方应向甲方开始支付租金的起计日。

1.6 合同履约保证金：指乙方向甲方支付一定额度的金额作为租赁该物业履行本合同约定的担保。

1.7公共事业费：指乙方使用租赁物业发生的公用事业费，包括但不限于水、电、气、通迅、有线电视等费用。公用事业费标准按租赁物业所在地区公用事业统一收费标准确定和调整。

1.8 物业管理公司：指对新宇东升家园小区进行物业管理的公司。

1.9物业管理费：指新宇东升家园小区的物业管理公司向乙方提供物业服务应收取的费用。

1.10其他费用：指除租金、公共事业费及物业管理费之外乙方应负担的费用，包括但不限于停车费、网络费用、装修保证金、装修管理费、垃圾清运费和乙方应向政府部门缴纳的各项费用等，以及二次装修、改造和报建费等。

1.11现铺：指已达到合同约定交付条件物业。

1.12年：指日历年；月：指日历月；日：指日历日。

1.13元：指人民币。

**第二条 租赁物及用途**

2.1 甲方将座落于长沙市雨花区花侯路1092号新宇东升家园11号栋商业（以下称“该租赁物”）出租给乙方使用。

2.2 该租赁物的具体位置及边界范围以本合同附件一《租赁位置示意图》为准。

2.3 该租赁物的总建筑面积为 平方米（以房产实测面积为准）。

2.4 乙方在本合同签署前，已现场查看过租赁物及租赁物周边环境，并认可租赁物的现状（包括但不限于该资产本身的权证情况、房屋主体结构情况、电力设施设备情况、给排水设施设备情况、消防设施设备情况、工程物业条件、周边及本身自然物理状况，租赁物范围内的附属物、添附物、附属设施、公用设施、配套设施、基础设施等状况，租赁物周边环境及相邻物业的情况，租赁物本身法律状况等）。

2.5 附属场地包括但不限于该租赁物的消控室、通风机房、内外公共场地、电梯厅、楼梯间、卫生间、广告位等，甲方及该租赁物的物业管理公司有权根据实际情况对该租赁物的附属场地及公共部分的使用予以合理的限制。在租赁期限内，乙方与甲方协商后可有偿使用该租赁物的附属场地，但该使用不得侵害甲方和其他承租人的合法权益。

2.6 该租赁物乙方只作 经营之用。经营品牌： ，经营内容及经营业态以乙方参与招标时提交的经营方案为准。在租赁期间，乙方是该租赁物内商品的全部权利和权益的所有人，该权利和权益不附带任何留置、抵押和他方权益；经营的商品没有面临任何撤消程序或受到任何撤消程序的威胁；经营的商品没有侵犯任何第三方对于该商品的任何权利。乙方应遵守甲方对新宇东升家园的统一规划和统一运营，并遵守物业管理公司的相关规定。

2.7 乙方将该租赁物用于本合同约定用途以外的其他用途的，须经甲方书面同意，并按有关法律、法规办理改变该租赁物用途的报批手续，甲方可根据实际情况提供必要的协助，但所需费用均由乙方承担。

2.8 乙方必须具备因经营需要和政府行政部门要求的各项证照和相关证书。乙方在该租赁物内进行经营活动前，应向政府有关部门申请必要的执照、批准证书或许可证等（如法律、法规要求），相关费用均由乙方承担。乙方应按照该等执照、批准证等证书或许可证的规定从事经营活动。

2.9 乙方须从事正当、合法的经营活动，不得做出对甲方有不良影响的行为。

2.10 乙方在该租赁物内不得销售假冒伪劣商品、违禁物品或进行其他违反法律、法规及规定的行为，并保证甲方不因乙方在该租赁物内销售的商品或提供的服务而受到任何第三方的投诉或索赔。如乙方由于销售假冒伪劣商品、违禁物品或进行其他违反法律、法规及规定的行为而导致甲方名誉及经济受损，甲方有权在乙方缴纳的合同履约保证金中予以扣除，情节严重的，甲方有权解除本合同、没收合同履约保证金、要求乙方支付免租期的租金，并追究乙方因此给甲方造成的经济损失。

**第三条　租赁期限**

3.1 租赁期限 年，自该租赁物交付之日起计算，租赁物的交付按照第五条的约定执行，租赁期限暂定为 年 月 日起至 年 月 日止。

3.2 甲方与乙方基于友好协商，确认本合同租赁期内乙方享有第一年度租金优惠元，第二年度租金优惠 元，第三年度租金优惠 元，详见本合同第四条4.1.1款租金支付明细表。

3.3 除非本合同另有特别明确约定，优惠租金不因任何原因而增加。同时，双方确认，该租金优惠是基于乙方在履行本合同过程中没有违约的前提下给予乙方的优惠。租赁期内，如因乙方原因导致本合同无法继续履行的，或乙方单方面解除本合同的，或因乙方违约导致甲方解除本合同的，则乙方不享受上述租金优惠政策，乙方应按本合同解除时的租金标准向甲方支付优惠的全部租金。

3.4 除本合同约定外，乙方不再享有其他租金优惠政策。

1. **租金、费用及支付方式**

4.1租金

4.1.1 起始租金为 元/㎡/月，从“交付日”开始计算，自第 年起，租金每 年递增一次，每次在上一期租金金额基础上递增 %，租金支付明细表如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 租赁  年限 | 租赁期间 | 计租面积（m²） | 起始租金（元/m²/月） | 上浮（%） | 小计 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 | |  |  |  |  |  |

4.1.2租金的付款时间和方式：

租金实行按季度提前预支付方式，乙方应在本合同签订后5个工作日内向甲方支付首季度租金￥ 元(大写人民币 元整 ），以后每季度的租金由乙方提前15个工作日预支付给甲方，即每个季度结束的当月15日预付下季度租金。甲方收到租金后向乙方出具正规税务发票或收款凭证。双方确认，上述付款日期是指租金到达甲方账户之日。

4.1.3上述租金并不包括应由乙方支付的该租赁物的物业管理费、公共事业费及其他应由乙方承担的所有费用。

4.2合同履约保证金

4.2.1乙方应在本合同签订后5个工作日内向甲方交纳￥ 元(大写人民币 元整）作为合同履约保证金，合同履约保证金是合同生效的必要充分条件。

4.2.2租赁期间，如果乙方有违反或不履行本合同的行为，在甲方发出要求乙方纠正该行为并赔偿损失的书面通知后5天内，乙方拒不纠正该等行为并赔偿损失的，甲方有权直接扣除乙方交纳的合同履约保证金，以补偿甲方因乙方该等行为而造成的损失或者损害，扣除合同履约保证金并不影响甲方对乙方该等行为继续行使其他权利或补救办法，但甲方应在甲方扣除合同履约保证金后10个工作日内书面告知乙方。乙方应在收到甲方书面扣除通知的10个工作日内将被甲方扣除的合同履约保证金重新补足给甲方，否则，甲方有权解除本合同，收回租赁物，没收剩余的合同履约保证金，并有权向乙方主张因解除合同而产生的损失。

4.2.3本合同终止且乙方将该租赁物交还给甲方，如乙方在履行本合同过程中无违约行为，在双方就租赁该租赁物而产生的一切权利和义务结清后15个工作日内，甲方向乙方退还合同履约保证金（不计利息）。

4.3物业管理费

4.3.1自起租日（即交付日）起，乙方应向新宇东升家园小区的物业管理公司（以下简称小区物业管理公司）支付物业管理费，物业管理费标准和支付时间按照该小区的《物业管理服务合同》约定执行。

4.3.2乙方需向小区物业管理公司缴纳装修保证金、装修服务费等相关费用。

4.3.3乙方应支付物业管理费、装修保证金、装修管理费、垃圾清运费及其他费用的具体金额、支付方式和支付时间以乙方与物业管理公司签订的《物业管理合同》约定的为准。

4.3.4乙方应在本合同签订后10内与小区物业管理公司签订《物业管理合同》。

4.3.5租赁期间，小区物业管理公司有权根据实际情况调整新宇东升家园11号栋商业的物业管理费。

4.4公共事业费及其他费用

自起租日起，乙方应按期物业管理方缴纳因经营所产生的公共事业费、水电费及其他费用，，具体缴纳标准、缴费方式按照国家有关标准执行。若乙方未按照甲方或物业管理方的规定按时缴纳上述费用，停供水电引起的一切损失由乙方承担。

4.5支付帐户

4.5.1乙方根据本合同应向甲方支付的**合同履约保证金、租金**须支付至下列账户：

**收款人名称：** 长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

**账 号：**长沙农村商业银行股份有限公司圭塘支行

**开户行：**8201 0100 0000 83291

4.5.2甲方需向乙方**退还的合同履约保证金**等款项须支付至下列帐户：

**收款人名称：**

**账 号：**

**开户行：**

4.6 乙方依据本合同应支付给甲方款项可以以银行转帐方式存入甲方指定的帐户（但应向甲方提交相关转帐凭证），甲方核实乙方交纳款项后，向乙方出具正规税务发票或收款凭证。

4.7合同有效期内，乙方不得以任何理由要求甲方从其向甲方缴纳的合同履约保证金、合同约定的其他保证金或押金等任何款项抵扣其必须向甲方缴纳的租金和其他款项。

4.8 除非甲方书面表示不能履行或拒绝履行本合同应承担的义务，否则，乙方不得因甲方有不能完成任何其在本合同应承担的义务，而减少或停止支付租金或其他根据本合同须支付的费用。

4.9乙方发生违约行为后，甲方接受乙方的租金或其他任何费用，不得被视作甲方放弃其向乙方追究乙方违反、不遵守、不履行本合同项下乙方须遵守及履行任何协议、条文、规定及条件的权利。

**第五条 租赁物交付**

5.1甲方按租赁物现状向乙方交付该租赁物：（1）乙方在签署本合同前已认可租赁物的现状（包括但不限于该租赁物本身的权证情况、房屋主体结构情况、电力设施设备情况、给排水设施设备情况、消防设施设备情况、工程物业条件、周边及本身自然物理状况，租赁物范围内的附属物、添附物、附属设施、公用设施、配套设施、基础设施等状况，租赁物周边环境及相邻物业的情况，租赁物本身法律状况等）。（2）租赁物涉及的二次装修、水电分户、工程改造、维修维护、消防等责任和费用均由乙方承担。（3）乙方租赁经营所需办理或变更办理的相关政府许可手续（包括但不限于：规划许可、消防许可、环评许可、从事经营所需的的营业执照等一切合法证件），均需乙方自行解决，费用自理。

5.1.1甲方暂定于 年 月 日（即交付日）向乙方交付该租赁物，届时乙方应前往甲方现场处汇同甲方共同对该租赁物进行验收交接。该租赁物实际交付日迟于暂定日的，则租期、免租期及开业日相应顺延。

5.1.2如甲方未向乙方出具变更交付日期的通知，则 年 月 日为该租赁物的交付日期，甲方不再向乙方发出交付通知。

5.2乙方应该在交付日期前详细查看该租赁物现有装修、设备设施及该建筑的公共部分。

5.3交接时，甲乙双方应签订《物业交接确认书》〈详见附件二：《物业交接确认书》〉。签署之日为租赁物交付日。甲乙双方签署《物业交接确认书》，即表明乙方对新宇东升家园商业租赁项目及该租赁物业现有状况及附属设施设备的全部认可，甲方已将完全符合合同约定的该租赁物业按时交付给乙方。

5.4除非甲方通知乙方变更交付日期，否则若非因甲方原因，乙方没有在 年 月 日与甲方办理该租赁物的验收、交接手续，则视为甲方已于 年 月 日向乙方交付了符合合同约定的租赁物，并视为乙方已办理了该租赁物的验收、交接手续， 年 月 日视为租赁物交付日，甲方有权要求乙方自 年 月 日起支付本合同约定的乙方应当支付的费用。若乙方自 年 月 日起一个月内仍未办理验收、交接手续，则甲方有权终止本合同，没收合同履约保证金，将该租赁物另行出租，并有权追索因乙方的该等行为所造成的一切损失.

5.5乙方声明：乙方完全认可现状交付的方式。在交付后，乙方无正当理由不得拒绝支付本合同约定的租赁费用及其他费用、或拒绝履行本合同项下的任何义务。

**第六条 装修开业、维修维护**

6.1装修开业

6.1.1乙方应于 年 月 日前陆续开业。

6.1.2乙方最迟应于首期免租期届满次日将开业面积**达到租赁物建筑面积的 %以上**，否则，甲方均有权解除本合同，没收乙方的保证金和已交纳的所有费用，并要求乙方赔偿因此给甲方造成的所有损失。

6.1.3乙方应保证装修施工单位具备国家规定的装修资质，并按政府各项规定自行完成各项装修开业的审批手续及遵守甲方的各项规定。

6.1.4甲方及该租赁物的物业管理公司有权制定装修、开业、运营等各项管理规范，乙方同意严格遵守并执行，涉及款项缴纳的，乙方应按时足额缴纳。

6.1.5乙方在整个装修过程中，应接受甲方和该租赁物的物业管理公司的统一管理和监督。

6.1.6乙方应当提交装修设计方案、施工图纸（包括但不限于：消防、墙体、门窗、上下给排水、排烟、垃圾位、空调机位、店招、广告等）及施工单位资质给甲方和该租赁物的物业管理公司存档备案；其中涉及到租赁物范围内的结构、外墙、电梯、消防、强电等改造工程、租赁范围以外的所有改造工程以及根据装修相关法规要求需要报行政职能部门审批的工程，一律须取得原设计单位审批意见并按流程报行政职能部门审批，未取得行政职能部门批复的，乙方不得开始施工。

6.1.7乙方装修过程须遵守甲方相关规定，自觉接受检查与督导，装修需经政府相关部门批准的，必须取得政府相关部门的批准后方可施工，且施工必须符合消防、环保、城管等职能部门的规范及要求。

6.1.8甲方对乙方的装修改造施工的批准，仅属于甲方对于乙方装修改造活动不得损坏主体结构的监管行为，不代表甲方对乙方的装修改造行为承担任何直接责任或连带责任。因乙方（含乙方委托或雇请的施工方等）装修行为或装修改造引起的纠纷给甲方、第三方造成的人身、财产损害，由乙方负责处理并赔偿，因此导致甲方损失的，甲方有权向乙方追偿。装修改造以及装修行为产生的和装修报批的所有费用均由乙方承担。

6.1.9 乙方对该租赁物进行装修工程前，应为该租赁物就在装修期间可能遇到的风险向保险公司购买相应的保险。

6.1.10租赁期内，乙方如另需增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意。按规定应向有关部门审批的，则还应由乙方自费报请有关部门批准后方可进行。乙方增设的附属设施和设备的费用、维修责任、安全管理责任由乙方自行承担。

6.1.11乙方的装修全部完工后，须根据装修 经甲方、该租赁物的物业管理公司以及政府相关职能部门进行检查验收后方能投入使用。乙方应保证所做的装修符合国家和当地的法律、法规（包括消防的有关规定）的要求，并取得二次消防验收合格的相关文件。因乙方的装修违反上述的法律、法规及甲方对装修的设计、施工的审查规定，导致重新装修、迟延或中止开业、火灾、湿损等一切损失的，由乙方独自承担相应的法律责任，乙方还应按本合同向甲方承担违约责任和赔偿给甲方造成的损失。

6.1.12该租赁物的物业管理公司对乙方的检查验收仅为乙方履约的形式审查，无论检查验收的结果为何，均不视为对乙方装修行为承担任何形式的责任或连带责任，不因此减轻或免除乙方应承担的全部或部分责任。

6.1.13若于租赁期内的任何时间，由乙方引起的导致该租赁物外立面以及建筑结构破损引起的损失均由乙方承担全部赔偿责任。

6.1.14 如因乙方原因，自该租赁物交付之日起 60 日内仍未开始进行装修工程，则甲方均有权解除本合同，收回该该租赁物，且乙方已交纳的合同履约保证金不予退还，如甲方的损失超过合同履约保证金的，则乙方还应赔偿甲方的全部损失。

6.1.15 因乙方装修给甲方、该租赁物的物业管理公司、第三方、乙方自身及雇佣人员造成人身、财产损害的，则由乙方负责处理并承担全部责任。

6.2维修维护

6.2.1甲方向乙方交付租赁物后，承租范围内租赁物的所有房屋、设施设备的维修维护由乙方负责。如乙方不维修但影响公共安全或公共形象时，甲方可代为维修，维修费用按甲方确定金额由乙方承担。因此发生乙方损失的，由乙方自行承担，甲方不承担任何赔偿及违约责任，且乙方必须按照合同约定支付各项款项和费用。

6.2.2 租赁期间，该租赁物的物业管理公司对该该租赁物进行例行检查、养护的，应提前三个工作日通知乙方。检查养护时，乙方应予以配合。甲方应减少对乙方使用该该租赁物的影响，如遇紧急情况，该租赁物的物业管理公司为紧急避险，则无须发出事先通知且无须承担因强行进入租赁该租赁物而导致的损害。

**第七条 抵押、转租、转让和续租**

7.1未经甲方书面同意，乙方不得以任何形式将该租赁物私自转让、抵押、转借、整体转租(分租除外）给第三人。

7.2在合同期内，如乙方将租赁物进行分租的，租赁终止日期不能超过本合同约定的租赁期限，否则甲方有权解除本合同，乙方应按照本合同第14.2.4条约定承担违约责任。

7.3本合同有效期限届满，乙方需继续租用该租赁物的，应于有效期届满之日前6个月向甲方提出书面续租要求，乙方未能在前述时间内向甲方提出续租要求，视为乙方放弃续租权。甲乙双方就续租达成协议的，应重新签订租赁合同。

7.4 若乙方未在本合同规定的时限内提出对该租赁物续租，则甲方有权携同该租赁物未来的任何租户在租赁期结束前的所有合理时间内，预先通知乙方后考察该租赁物，乙方不得阻挠，但甲方考察行为不得干扰乙方的正常经营活动。

**第八条 保险**

8.1乙方应当在租赁物交付完成以前（最迟不超过租赁物交付完成之日）自费为该租赁物在装修期间可能遇到的风险购买保险，该等保险的险种至少应包括装修工程一切险和第三者责任险，保险责任期间为开始装修之日起至开始营业之日止。

8.2为了强化对公众的负责，降低乙方的成本，乙方应当购买公众责任保险，并向甲方出具保单提交复印件。

8.3乙方不得做出任何行为、事件导致该租赁物其他任何部分的保险无效；乙方亦不得做出或容许乙方所雇佣的相关人员和承包商、关联人或单位做出任何行为、事件，致使该租赁物其他任何部分的保险风险增加。

8.4若本合同第8.3条所述保险风险增加，并导致保险费增加，甲方有权在不影响任何其他权利和补救的前提下，要求乙方立即补足因此而增加的保险费.

8.5如因乙方的原因，发生涉及甲方损失的保险事故，乙方从保险公司获得的赔偿应当首先用于赔偿甲方的损失；如乙方从保险公司获得的赔偿不足以赔偿甲方的损失，则差额部分由乙方赔偿给甲方。

8.6乙方应就因在承租场所之任何活动或发生之事故，或因使用承租场所或其任何部份，或因乙方负责装修承租场所或修理承租场所内部之任何部份或任何固定附着物、装置、线路或管道出现缺损或损毁状况，或因承租场所或其任何部份发生火警、烟雾、水浸或任何物质或物料溢漏，或因乙方或其雇员、代理人、承包商、授权人士、受邀者、顾客或访客之行为、失责或疏忽，导致任何有关人身伤亡及∕或与财产损失或损毁的情况出现，对甲方或任何第三方由此遭受或产生的任何性质的索赔、要求、诉讼、法律程序、判决、损害、费用及开支，承担法律责任并作出赔偿。乙方应就上述风险购买足额保险。乙方所购买的保险单应包括但不限于交叉责任、契约责任、人身侵害及放弃代位追偿权等条款。保险期应包含从乙方接铺日起，至乙方把商铺交还甲方日的全部期间。

8.7 若甲方认为必要时，可要求乙方应向甲方提供上述保险单之副本及所付保险金之收据或保险公司的确认信，以向甲方提供充足资料证明已购买了充足的保险。如发生意外，若因乙方未购买前述保险或投保金额不足以弥补所产生的一切损失（包括前述保险单赔偿范围内的损失）及责任均由乙方承担。

**第九条 租赁物交还**

9.1交还日期及适用范围

9.1.1乙方应当于租赁期限届满之日起7日内向甲方交还该租赁物。

9.1.2除租赁期限届满合同正常终止外，如果甲方或乙方依据本合同或法律、法规的规定单方面解除合同，或因不可抗力或意外事件等其他原因致使本合同提前终止的或其他任何原因导致合同提前终止的，则乙方应当在合同提前解除或终止之日起7日内向甲方交还该租赁物，并积极配合甲方完成分租合同租赁主体变更手续，否则甲方有权向乙方追偿由此造成的一切损失（包括但不限于诉讼费、保全费、保全担保费、评估费、拍卖费、律师费、调查费、差旅费等）。

9.2如乙方将该租赁物进行分租的，乙方仍应按9.1条的约定向甲方交付该租赁物，分租户的交还时间不得迟于本合同约定的交还日期。乙方不得因分租影响租赁物的交还，否则因此产生的一切后果和损失全部由乙方承担。

9.3交还状况及装修和附属设施、设备的归属

9.3.1租赁合同到期或因乙方原因导致甲方提前终止本合同的，则乙方对租赁物实施的装饰装修和添置的设备设施，甲方不作任何补偿，且乙方还应根据甲方如下任一要求向甲方交还租赁物：

（1）乙方按甲方交付租赁物时的状况向甲方交还租赁物，因恢复原状所产生的费用由乙方承担；

（2）乙方按合同终止时租赁物的现状向甲方交还租赁物。

9.3.2合同终止后，乙方应自费将租赁物内的所有物品搬离该租赁物。

9.3.3 如果该租赁物交还时之状况不符合前项规定，甲方有权要求乙方采取一切措施或自行采取措施，使得该租赁物之状况符合前项规定，由此产生的一切费用和开支由乙方负担，并直接从乙方交纳的合同履约保证金扣除，合同履约保证金不足的，甲方有权就不足部分向乙方追索。

9.4 交还和接收

9.4.1 租赁物交还时，乙方应将租赁物以清洁良好的状态交给乙方。

9.4.2 在甲方确认租赁物完好的情形下，甲乙双方应当签署《物业交还确认书》，《物业交还确认书》一经签署，乙方交还该租赁物的义务立即完成。

9.5 逾期交还的后果

9.5.1 如果乙方未按照本合同的规定交还该租赁物，则甲方有权自行或委托物业管理公司采取一切合法方式收回租赁物，因此而产生的费用由乙方负担。

9.5.2 无论因任何原因，乙方逾期交还的，甲方有权进入该租赁物并更换租赁物的门锁，并有权委托公证机关对该租赁物内的一切财物进行清点，该租赁物内的一切财物经公证机关清点登记后，甲方有权搬离、腾空、收回并处置该租赁物，乙方无权要求甲方给予任何赔偿或补偿。对乙方可移动的物品，甲方有权进行保管或进行处置，如甲方进行保管的，甲方有权向乙方收取最低不少于20000元/天仓储费用。如甲方进行处置的，则甲方在处置过程中发生的费用由乙方承担，乙方拒不支付的，甲方有权直接从物品处置的收益中扣除，处置收益不足以支付费用的，甲方有权继续向乙方追偿。

9.5.3 乙方逾期交还租赁物，自逾期之日，乙方应按合同最后一个月租金标准的1.5倍向甲方支付房屋占用费，直到乙方将租赁物交还给甲方之日止。逾期期间，乙方仍应承担该物业的物业管理费等各项费用。

**第十条 双方相互承诺和保证**

10.1甲方向乙方声明、承诺并保证如下：

10.1.1有权签署本合同并有能力履行本合同项下的义务；将签署一切必须的文件并采取一切所需的行动以使本合同规定的条款顺利履行。

10.1.2除本合同另有规定外，本合同的签署及履行不会导致违反、取消或终止任何协议、承诺或其它正式文件的任何条款和条件，或构成任何协议、承诺或者其它正式文件下的违约事项；亦不会违反任何法院判决、裁定，或任何管理机关、政府组织的规定、决定。

10.1.3在乙方按照本合同规定交纳合同履约保证金、租金、公共事业费、物业管理费及其他费用并遵守和履行所有本合同项下的承诺、规定的前提下，乙方有权在租赁期内使用及享用该租赁物，而不受到甲方或其代表的不合法的干扰。

10.1.4甲方对该租赁物享有完全的出租权利和收取费用的权利、甲方对该租赁物享有收取租金的权利；在租赁期间，乙方对运营该租赁物享有完全收益的权利；如遇有法院扣押、处分或强制执行，甲方应负责排除并不影响乙方依约使用该租赁物的权利（但法院的该等行为系由乙方原因造成的除外），否则，甲方应赔偿乙方因此而受到的一切损失。

10.1.5按时向政府有关部门支付所有根据法律、法规规定就该租赁物租赁而须甲方支付的税项。

10.1.6将采取一切合理的措施保障乙方经营活动的顺利进行。

10.2乙方向甲方声明、承诺并保证如下：

10.2.1若乙方在该租赁物进行任何活动、事情或其他作为或不作为违反或触犯中国有关法律、法规及政府有关部门下达的有关指令而对甲方造成任何损失，乙方应向甲方负赔偿及其他法律责任。

10.2.2采取合法、合理的方式进行经营活动，维护甲方及其新宇东升家园小区的信誉和声誉。

10.2.3若收到政府有关部门就该租赁物发出的任何通知或法院送达的传票，在48小时内书面方式通知甲方。

10.2.4乙方分租的租赁期限应在本合同约定的租赁期限之内。

**第十一条 税费负担**

11.1与本合同有关的房产税、印花税等将由甲乙双方各自按税法等有关规定负担。

11.2除法律规定或经双方协议由甲方代扣代缴的以外，乙方须自行向有关管理部门支付因租赁及经营该租赁物而产生的一切费用。

11.3各方因签署本合同而发生的费用，由双方各自负担。

**第十二条　经营条款**

12.1为维护新宇东升家园小区的经营秩序，乙方必须严格按照双方合同划分的经营区域进行经营活动。非经甲方书面同意，乙方不得将所承租范围以任何方式向其它任何机构、单位或个人作抵押、担保、转让、转借或整体转租。乙方开业前必须将该租赁物使用者的相关证照、许可经营的授权文件等复印件交甲方备案。

12.2甲方可以了解乙方经营情况，乙方应予以配合。

12.3乙方如需在该租赁物外部展示广告标识，须提前30日提出书面申请，经甲方和政府相关部门的书面同意并向甲方及政府相关部门支付相关费用后方可安装。乙方应自费安装和维修标识、招牌、店招或广告并购买相应保险。如发生安全事故，由乙方承担全部责任，且若甲方因该标识或广告承担责任，乙方须赔偿甲方全部损失。

12.4为保持新宇东升家园小区建筑形象的整体性与协调性，乙方店招须按甲方指定的位置及相关要求进行安装。乙方未经甲方事先书面同意，不得在该租赁物的外部展示任何广告标识；不得擅自使用甲方公司、新宇东升家园的名称、标志或甲方字号、标志等。

12.5乙方对外宣传的经营地址应统一为：新宇东升家园小区

12.6在本合同履行期间，乙方在经营活动中与分租商家、商品生产商、商品供应商、消费者等第三方发生的债务及其他债权债务、纠纷、诉讼等一切责任，由乙方自行承担。如果因此给甲方造成经济损失的，乙方应当承担赔偿责任。

12.7乙方对该租赁范围内的乙方人员、各分租商家人员、消费者以及第三方的人身和财产承担责任，发生损害的由乙方负责并承担赔偿责任，同时确保甲方不因此遭受损害。乙方须为该商铺在租赁期间可能发生的风险购买相应责任险及财产险，并承担乙方或第三人财产、人身在租赁范围内的一切风险。

12.8乙方和分租商家必须守法经营、严格遵守法律法规，确保产品和服务质量。如发生政府要求整改、政府处罚、客户或第三方投诉等情形时，甲方有权协助执行并有权追究乙方的相关责任，以维护新宇东升家园小区整体形象、声誉、利益。

12.9乙方和分租商家必须严格遵守广告法、消费者权益保护法、反不正当竞争法、知识产权保护等及相关法律法规的规定，不得做虚假宣传及侵犯他人的知识产权。否则甲方有权予以制止且要求乙方全部承担赔偿责任。

12.10乙方装修必须经甲方同意且取得消防部门、城管部门等政府相关部门（如涉及）的书面同意后方可执行，所发生的费用由乙方承担。

12.11乙方的装修、经营等行为不得损害甲方、物业管理公司、新宇东升家园小区整体及其它第三方利益，乙方不得制造噪音、油污、刺鼻气体等影响其它经营商铺的正常经营。如果其装修、经营行为违反法律、法规或政府职能部门的有关规定，或对甲方或第三方构成妨害的，甲方有权责令乙方整改或停止营业，乃至单方解除本租赁合同。由此造成的损失（包括但不限于：职能部门针对此违规行为作出的处罚等）均由乙方承担。

12.12因政府管理行为、垄断行业、公共事业等非甲方原因造成原由乙方承担的费用调整的，乙方应按新标准缴纳。

12.13乙方自行办理所承租租赁物装修、经营涉及到的规划、环保、卫生、消防、工商、税务等国家规定的申请报批手续（水、电、气、通讯等根据交铺标准之约定），所产生的相关费用由乙方承担。

12.14合同履行期内，甲方有权在新宇东升家园小区范围内根据需要进行维修、改建、修葺、装修工程要封闭或更改公共通道时。乙方不得以此类工程及后果对乙方产生干扰或不便为由而拒绝或延期缴纳乙方应缴纳的各种款项或要求甲方予以赔偿。甲方在对新宇东升家园小区范围内进行上述工程前，应事先提前十天给予乙方书面通知，使乙方做好必要的准备，并尽量减少对乙方可能产生之干扰及不便。

12.15乙方不得污损、毁坏或擅自使用公共部位及公共设施、设备。乙方在租赁期间，如租赁物造成损坏或者无法正常使用的，应当在租赁物交还甲方前恢复原状。如乙方未能按期将租赁物恢复正常使用的，则甲方有权向乙方追偿，乙方应向甲方赔偿并承担因此给甲方造成的一切损失。

12.16因清理乙方某种特殊种类的垃圾、废物而产生的费用由乙方另行承担。

12.17乙方承租范围内的清洁、安全、秩序维护、防火、防盗等均由乙方自行负责。

12.18在甲方向乙方交付该租赁物后，乙方应主动前往物业管理公司申报并与按物业管理公司的规定签订相关物业服务以及管理规范等法律文件。

12.19如果乙方需要改动消防设施，必须经甲方书面同意，所发生的费用由乙方承担。乙方进行的消防设施改动须符合相关消防规定，由此产生的相关后果与责任均由乙方自行承担。

12.20乙方不得占用、堵塞消防通道及安全出口，在防火卷帘门下禁止放置任何物品，影响功能及使用。

12.21 乙方如将租赁物进行分租的，应于本合同签订后30 日内向甲方提交《运营管理方案》、《分层业态落位图》、《分租格式合同》，经甲方确认后方可执行。

**第十三条 合同变更和解除的条件**

13.1租赁期限内，除本合同另有规定，如出现下述情况，双方可协商变更本合同：

13.1.1出现非归咎于双方的原因影响本合同履行的。

13.1.2出现非甲方能及的情况，使该租赁物设施正常运行、或水、电、燃气等正常供应中断，且中断期一次连续超过三十天，严重影响乙方正常使用租赁物的。

13.1.3在租赁期间，非双方原因，司法、行政机关依法限制该租赁物的使用，严重影响乙方正常经营，且连续超过三十天的。

13.2甲方因经营需要将租赁物整体转让或出售给第三方的，乙方应在接到甲方书面通知后二十天内积极配合甲方完成相应的合同租赁主体变更手续。

13.3变更本合同的，要求变更合同的一方应主动向另一方提出，双方应本着公平合理、互谅互让的原则就变更事宜进行协商。

13.4合同的解除条件如下：

13.4.1经双方协商一致，同意解除本合同的。

13.4.2租赁期限内，除本合同另有规定外，如出现下述情况，任何一方均可解除合同：

13.4.2.1出现非甲方能及的情况，使该租赁物设施正常运行、或水、电、燃气等正常供应中断，且中断期一次连续超过四十五天，严重影响乙方其正常使用租赁物的。

13.4.2.2在租赁期间，政府决定征用该租赁物所在土地而需拆除该租赁物的。

13.4.2.3因不可抗力或意外事件，致使本合同无法履行的。

**第十四条 违约责任**

14.1甲方的违约责任

14.1.1租赁期限内，甲方不及时履行本合同约定的维修责任，致使该租赁物发生损坏造成乙方财产或人身伤害的，由甲方承担相应的责任。

14.1.2在租赁期内，甲方有下列行为之一的，乙方有权单方面解除本合同，由此造成乙方损失的，甲方应给予以赔偿。

14.1.2.1违反本合同及其附件和补充条款的约定，不承担维修责任，致使乙方无法继续租用的。

14.1.2.2甲方破产或进入清算程序导致本合同无法履行的，因重组或合并原因进行清算除外。

14.1.2.3由于甲方原因，该租赁物因司法机关强制执行而被查封，导致乙方在一个月内累计超过7日无法正常经营的。

14.1.2.4法律、法规或本合同其他条款允许乙方单方面提前终止合同的其他情况。

14.1.3乙方依据本合同第13.4.2条和14.1.2条的约定单方终止合同的，应当提前30天书面通知甲方，甲方应在合同解除后向乙方退还合同履约保证金和多收的预交款项（如有）并赔偿损失。

14.2乙方违约的责任

14.2.1在租赁期限内，乙方逾期支付租金或应付甲方的其它费用，每逾期一日，应按逾期交付金额的2‰支付违约金，逾期达14天以上（含14天）的，甲方有权自行或委托物业管理公司采取停止供应水、电、燃气或其他设施的措施，因此造成的一切后果由乙方自行承担；在停止供应水、电、燃气其他设施期间，乙方仍应按合同约定足额缴纳应付租金或费用。

14.2.2 乙方逾期支付公共事业费、物业管理费等第三方费用，导致甲方垫付的，乙方应在收到甲方通知后3日内将甲方垫付款项支付甲方，并自甲方垫付之日起按2‰的标准向甲方支付资金占用费。乙方逾期支付达14天以上（含14天）的，甲方有权自行或委托物业管理公司采取停止供应水、电、燃气或其他设施的措施，因此造成的一切后果由乙方自行承担；在停止供应水、电、燃气其他设施期间，乙方仍应按合同约定足额缴纳应付租金或费用。

14.2.3租赁期限内，乙方非因法律、法规及本合同规定的情况，中途擅自退租的，乙方已预付的租金和合同履约保证金作为违约金支付给甲方，且乙方还应支付甲方免租期的租金（按本合同解除时的租金和用标准计算）。甲方还有其他损失的，甲方仍有权向乙方追索。

14.2.4在租赁期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面终止本合同，收回该租赁物，乙方已预付的租金和合同履约保证金不予退还，乙方还应按合同终止时年租金的20%向甲方支付违约金，且乙方还应向甲方支付免租期内的租金（按本合同解除时的租金标准计算），由此而造成甲方其它损失的，乙方也应予以赔偿：

14.2.4.1未经甲方书面同意，乙方擅自将该租赁物转让、抵押、转借、整体转租、发包他人或与他人调换使用。

14.2.4.2 乙方将该租赁物进行分租，乙方与分租商户签订的租赁合同约定的租赁期限超过本合同约定的租赁期限或交还日期超过本合同约定的交还日期，经甲方发出整改通知后，乙方在收到甲方整改通知后 7日内仍未改正的。

14.2.4.3乙方将该租赁物进行分租的，乙方在同一时期将同一租赁物分租给两个及以上的商家，经甲方发出整改通知后，乙方在收到甲方整改通知后 7日内仍未改正的。

14.2.4.4未经甲方书面同意，乙方擅自拆改变动租赁物结构，或损坏租赁物，且经甲方书面通知，在限定时间内仍未纠正并修复的。

14.2.4.5未经甲方书面同意，乙方擅自改变本合同规定的租赁用途、经营内容、业态或利用该租赁物进行违法违章活动的。

14.2.4.6乙方利用该租赁物进行违法犯罪活动的。

14.2.4.7乙方违反本合同及补充条款的规定，不承担维修责任或支付维修费用，致使租赁物或设备毁坏影响正常使用的。

14.2.4.8乙方拖欠支付租金、其它费用（包括甲方垫付费用）达到30日的。

14.2.4.9乙方破产或进入清算程序，因重组或合并原因进行清算者除外。

14.2.4.10由于乙方原因，致使该租赁物内的设施货物因法院强制执行而被查封超过7 日。

14.2.4.11自本合同免租期届满起，该租赁物开业面积未按照6.1.2条约定履行的。

14.2.4.12乙方未能履行、遵守本合同第二条第2.6款之规定，销售侵犯商标权、专利权、著作权等知识产权的货品或有其他违法行为，或在租赁物内出售本合同未列明的品牌或货品的。

14.2.4.13乙方未按照本合同约定与该租赁物的物业管理公司签订《物业管理合同》。

14.2.4.14乙方违反本合同及其附件和补充条款的约定，经甲方书面提出后30天内仍未予纠正的。

14.2.4.15法律、法规或本合同其他条款允许甲方单方提前终止合同的其他情况。

14.2.5乙方擅自退租、无故单方面解除合同，或因乙方违约导致甲方解除合同的，乙方无权要求甲方赔偿任何装修费用，或就租赁物内的装修、设施向甲方提出任何要求、主张、补偿或索赔，且因此造成分租商户的所有损失（包括但不限于分租商户的进场费用、装修损失、经营损失等）全部由乙方承担。

14.2.6甲方依照本合同规定向乙方发出的解除合同通知，表明甲方行使本合同赋予其提前收回该租赁物的权利，并构成甲方对该项权利已全面充分的行使，甲方无须以实际进入该租赁物的行为作为行使该项权利的标志。

14.2.7甲方根据本合同收取乙方违约金后，甲方还具有行使本合同赋予的其他权利和补救的权利（包括收回该租赁物的权利）。

14.2.8甲方因向乙方催讨租金或其他费用及因行使本合同项下其他任何权利而发生的所有费用和开支（包括但不限于诉讼费、保全费、评估费、拍卖费、律师费、调查费、差旅费等），均由乙方承担。

14.2.9甲方一次或多次原谅、宽恕乙方违反或不履行任何其在本合同项下的任何义务，不构成甲方放弃追究对乙方任何日后持续违反或不履行义务的依据，亦不得在任何方面减损或影响甲方追究乙方任何日后持续违反或不履行义务的权利，除非甲方以书面形式作如此表示。

14.2.10甲方对乙方做出的任何同意，只构成甲方对某一特别事件的同意，并不构成放弃追究或豁免本合同任何条款的执行，亦不得理解为甲方在日后同类型事件中放弃须获得特别同意的要求，除非甲方以书面作如此表示。

14.2.11一方违约解除本合同，使另一方遭到损失的，违约的一方应赔偿另一方的损失。

**第十五条 不可抗力**

15.1“不可抗力”是指不能合理控制、不可预见、亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据本合同履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、火灾或其他天灾、战争、政策变化或任何其他类似事件。

15.2如发生不可抗力事件，遭受该事件的一方应立即用可能的最快捷的方式通知对方该事件的性质、发生日期、预计持续时间等有关的细节，以及该事件阻碍通知方履行其于本合同项下义务的程度。

15.3在不可抗力事件持续期间，遭受不可抗力事件的一方应定期及时地告知对方不可抗力事件的现状，如不可抗力事件结束，应立即以书面形式通知对方。

15.4遭受不可抗力事件的一方可暂行中止履行本合同项下的义务直至不可抗力事件的影响消除为止，并且无需为此而承担违约责任；但应尽最大努力克服该事件，减轻其负面的影响。

15.5遭受不可抗力的一方应当向对方提供事件发生地区的公证机构（或其他适当机构）出具的证实不可抗力事件的合法证明，如其不能提供该等证明，对方可根据本合同的规定要求承担违约责任。

**第十六条 通知与送达**

16.1任何与本合同有关的由一本合同方向其他方当事人发出的任何文件、通知及其它通讯往来，需采取书面形式，并送达至下述地址或双方书面通知的其他地址。

16.2甲方指定以下信息和地址接收乙方的书面通知，并作为法院诉讼文书的送达地址：

甲方名称：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

地址：长沙市雨花区圭香路81号瑞景苑4栋

电话：0731-88091177

联系人：办公室

乙方指定以下信息和地址接收甲方的书面通知，并作为法院诉讼文书的送达地址：

乙方名称：

地址：

电话：

联系人：

邮箱：

16.3一方若指定其它地址或若地址发生变更，须及时以书面形式通知另其他一方。否则，双方及人民法院按照本合同指定地址邮寄相关文书后，邮件被签收日或者因无人签收、拒收而被退回日视为相关文书送达日。收件方不得以拒收或未签收等理由予以抗辩。

16.4通知或者信件按本合同填写的联系地址、电话或邮箱以邮寄、直接送达、特快专递、挂号信、短信、电子邮件等方式发送，甲方下发的管理规定或致乙方的函件、通知、各类单据等，除按以上方式送达外，乙方同意可直接交由其工作人员签收，签收后视为有效送达。

**第十七条 法律适用**

17.1双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决。协商不成时，依法向租赁物所在地的人民法院起诉。

17.2本合同的订立、效力、解释、履行及其争议的解决，均应适用中华人民共和国的法律及受其管辖。

**第十八条 其他条款**

18.1甲方保留对本新宇东升家园的命名权，甲方在给予乙方不少于3个月的通知后，甲方有权更改本新宇东升家园的名字，且无须对乙方做出任何赔偿。

18.2租赁期间，甲方因合理变更、修缮或重大活动需要，在事先知会乙方后，有权临时封闭该租赁物所在建筑物公用区域（包括广场）及公用设施或其部分（包括但不限于走道，门户，窗户，电动装配，电缆电线，水管通道，燃气管道，电梯，自动扶梯，防火，保安设备，空调设备），变更该租赁物所在建筑物之公用区域整体结构，布局及安排。

18.3甲方有权在该租赁物所在建筑物本体的内外及室外空间设置广告位及获取收益，但该等设置不得影响乙方的正常经营活动，乙方不享有广告位收益权。

18.4甲方有权对该租赁物所在建筑物的屋顶、车库、广场、通讯网络使用和获取收益。

18.5乙方必须严格遵守国家、省、市关于安全防火的各项规定，乙方须与甲方签订且严格履行防火责任书，开展消防演练，保证自己经营场所的消防安全，和铺位装修必须符合消防要求，并自费配置灭火器。

18.6乙方应按甲方要求提供商品和企业的资料，若因乙方提供的资料短缺、失效或假冒所引起的一切后果由乙方承担。合同签订时，乙方必须向甲方提交下列有效期内的经乙方盖章文件资料复印件：

企业营业执照副本

商品检验合格报告（如有）

法定代表人身份证明书、法人授权委托书

商标注册证（如有）

品牌代理授权书（如有）

纳税人资格证书

18.7本合同签订时，乙方须提交以上资质证明，乙方因未取得营业执照而无法提供的，须在取得营业执照后 30 日历天内向甲方补齐以上文件资料。

18.8乙方将租赁物分租的，须在每季度末提交新商家的营业执照和法人代表身份证复印件给甲方存档备案。

18.9甲乙双方对本合同及本合同签订过程中所知对方的商业秘密互负保密义务，任何一方违反保密义务的，应赔偿因此给另一方造成的损失。

18.10甲乙双方均应严格遵守相关法律法规关于禁止贿赂的规定，坚决拒绝贿赂、行贿及其他不正当之行为。

18.11乙方在装修设计中，一楼需设立公共卫生间并对外开门，以满足新宇东升家园小区公共设施功能的需求。该公共卫生的工程施工由乙方实施，相关费用和产生的责任由乙方承担。

**第十九条 合同效力**

19.1本合同构成甲方就有关本合同所涉及事项的全部协议，并且取代有关本合同的所载的各事项先前的所有口头及书面协议。

19.2本合同附件所列明的内容为本合同双方就本合同有关条款内容所作之补充、修正、解释及说明，为本合同双方所确认及同意，亦为本合同的组成部分。

19.3本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖各自的公章且合同履约保证金到达甲方指定账户之日起生效。

19.4本合同及其附件一式 肆 份，甲方执叁份，乙方执壹份，各份具同等法律效力。

19.5本合同条款的标题仅为参阅方便而设，不得用于解释合同条款。

19.6本合同条款是经双方协商和谈判而达成。

19.7本合同以中文书写，如其他文字文本与中文文本不符，以中文文本为准。

19.8本合同附件：

附件一：《租赁物位置示意图》（详见附件）

附件二：《物业交接确认书》（现状交付，具体根据项目实际情况拟定）

附件三：《消防安全责任书》

附件是本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）： 法定代表人或授权代表（签字）：

签订时间： 年 月 日 签订时间： 年 月 日

附件一、租赁物位置示意图

附件二：《交接确认书》（现状交付，具体根据项目实际情况拟定）

附件三

**《安全责任书》**

甲方：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

乙方：

为了全面落实综治安全管理责任，坚决杜绝各种安全事故的发生，确保公司各租赁经营户的生命和财产安全，根据《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国产品质量法》等相关法律法规，按照“谁使用、谁管理、谁负责”的原则，特此下达安全责任书。

乙方享有 新宇东升家园11号栋商业 项目的经营管理权，作为该项目的经营者和管理者，乙方对经营活动中出现的各类安全事故,包括但不限于消防安全、食品安全及其他安全事故负全责。乙方负责处理在经营活动中与消费者之间的各类纠纷，乙方自负全责均与甲方无关。因此给甲方造成不良影响或损失的，乙方应予以赔偿。

一、目标控制

（一）不发生一般及以上安全生产事故和其他造成重大社会影响的安全生产事故；

（二）不发生员工死亡的安全生产责任事故；

（三）不发生火灾事故；

（四）员工安全教育培训覆盖率达到100%，特种作业人员（如有）持证上岗率达到100%。

二、责任内容

（一）乙方应确保从业人员具备与自身岗位相适应的安全生产知识和能力，负责组织安全生产教育培训，并承担使用区域内的安全生产管理责任，对使用区域内及雇请人员原因引起的火灾、爆炸、中毒及其他造成人员伤亡及财产损失的事故负全面责任。

（二）乙方应贯彻“安全第一、预防为主”的方针。乙方负责人对乙方使用区域的安全管理全面负责。

（三）乙方加强防火巡查，按规定配备足量、有效消防器材，并放置于容易取到的位置。

（四）一旦发生安全事故，乙方应及时、如实向甲方及政府有关部门报告。

（五）乙方进行装修前，应向甲方提出申请；按规定需向政府有关部门报批的，还应向政府部门提出申请，并经审批同意后方可进行装修。

（六）乙方承诺并遵守甲方有关安全管理制度及政府法律法规所规定的内容，包括但不限于如下内容：

1．严禁擅自挪用、损坏公共区域所配置的消防器材、设备、设施；

2．严禁占用、遮挡消火栓及灭火器材；

3．严禁堵塞安全出口、消防车通道、疏散通道；

4．严禁遮挡安全疏散指示标志；

5．禁止存放、生产、经营易燃、易爆、有毒、变质、放射性物品；

6．遵守安全用电、用火管理规定，严格用火、用电、用气、用油的安全管理；

7．严禁私自乱拉、乱接用电、用气线路；从事电业、电气焊作业的人员，必须持有“上岗证”；临时动火作业的，需取得甲方批准同意；

8．电器产品的安装、使用和电气线路设计、敷设，必须符合国家有关的消防安全技术规定；

9．自行做好电器产品安全性能维护，按规定定期检修；

10．禁止在经营场所内生火做饭；

11．严禁擅自改变安全设施用途；

12．其他政府部门有关安全管理的内容。

（七）在不影响乙方正常经营的情况下，甲方工作人员可自行或组织政府安全、消防主管部门对乙方的经营场所进行防火安全检查。对不符合安全、消防管理规定或政府安全、消防主管部门开具的问题处理意见的，乙方应在限期内整改到位。

（八）甲方有权对乙方不符合安全管理的行为进行处罚，直至终止合同。乙方在接到甲方整改通知单、停工令后，须立即改正，并承担由此造成的一切经济损失。

三、消防责任

乙方作为消防安全责任人有维护消防安全、保护消防设施、预防火灾、报告火警的义务。应当按照消防的相关法律法规及消防主管部门的要求履行以下消防职责。

（一）落实消防安全责任制，制定消防安全制度、消防安全操作规程，制定灭火和应急疏散预案。对生产、储存、使用易燃易爆、有毒有害、腐蚀、放射性等化学危害物品的场所要落实各项防火安全措施，要指定熟悉各种物品性能、由掌握防火灭火知识的人员负责管理，否则由此造成的经济损失自负。

（二）按照国家标准、行业标准维护消防设施、器材，并定期组织检验、维修，确保设施设备完好有效。如需更换或采购消防设施设备的，乙方应告知甲方，由乙方更换或采购。任何人不得损坏或者擅自挪用、拆除、停用消防设施和器材，不得埋压、圈占消防栓，不得占用间距，不许占用公共走廊，严禁室内烟火。消防器材要安置在指定地点，不得随意移动或作其它使用，不得在消防器材附近堆放任何物品。并向甲方报备，便于甲方随时抽查。

（三）对建筑消防设施每月至少进行一次全面检查，确保完好有效，检查记录应当完整准确。记录应当整理存档，便于甲方随时抽查。

（四）保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，保证防火防烟分区、防火间距符合消防技术标准。

（五）定期组织防火检查,及时消除火灾隐患。

（六）法律、法规规定的其他消防安全职责。

四、经营中发生的各类纠纷

乙方对经营中产生的与消费者或第三方之间的纠纷自负责任。

五、其他安全事故

1、乙方因违反国家相关法律法规及主管部门要求而发生的职业安全卫生事故，乙方自行解决处理。

2、乙方需为其雇员配备必要的劳保用品以及安全防护用品。

3、乙方要严格管理自身队伍，严禁发生打架、斗殴、赌博、嫖娼、传播淫秽物品、偷盗等违法行为，一旦发生上述情况应送交当地公安部门处理，由此造成的责任，与甲方无关。发生案件、事故时，须采取有效措施保护现场报告公安机关并向甲方报备。

4、因乙方管理或辅助设施原因引起一切事故和损失均由乙方自行承担并处理，与甲方无关。因此给甲方或第三人造成的损失由乙方承担赔偿责任。

5、乙方的法定代表人是第一综治责任人，有切实承担并严格遵守国家有关法律、法令、政策规定的责任，负责落实各项安全防范措施，确保国家财产和人民群众的生命安全。

6、甲方将组织人员不定期进行检查，发现有违反国家法律法规之处，乙方应在甲方要求的限期内改正。如乙方限期内未改正的，甲方有权报告相关主管部门。

7、在使用过程中，甲方发现场地区域内存在的安全隐患，应及时告知乙方，乙方应在收到告知函后5日内消除安全隐患，并以函件形式告知乙方。若在乙方收到告知函后未采取相应防范措施而导致发生安全事故，事故责任由乙方承担。

六、甲乙双方经协商后可对本《安全责任书》做进一步修改或补充。但如上级主管部门向甲方下达消防、综治相关文件或要求时，双方应根据相关文件另行协商达成补充协议，并附上级主管部门相关消防综治文件。

七、本责任书一式四份，具有同等效力，甲方执叁份、乙方持壹份。

八、《安全责任书》有效期限与《新宇东升家园11号栋商业物业租赁合同》约定的租赁期限到期时间同步，起始时间于本责任书签订之日起计算。

（以下无正文）

甲方（签章）： 乙方（签章）：

法定代表人（委托代理人）： 法定代表人（委托代理人）：

日期： 年 月 日 日期： 年 月 日

# 第五章 投标文件格式

新宇东升家园11号栋商业项目整体租赁

**投 标 文 件**

投标人： （全称） （盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖章）

年 月 日

**目 录**

（一）投标承诺函

（二）法定代表人身份证明和授权委托书

（三）投标人基本情况说明

（四）投标报价汇总表

（五）商务响应/偏离表

（六）投标资格证明文件

（七）技术响应偏离表

（八）投标人需提供的其他资料

（九）经营方案

## （一）投标承诺函

致 （招标代理机构）：

根据贵方投标邀请（编号），签字代表 （姓名、职务）已被正式授权委托人投标人 （投标人名称）提交下述文件。

（1）投标承诺函

（2）法定代表身份证明或授权委托书

（3）投标人基本情况说明

（4）投标报价汇总表

（5）投标资格证明文件

（6）投标人需提供的其他资料

（7）经营方案

同时，签字代表宣布承诺如下：

（1）投标人已详细阅读本文件（含补充、修改文件），理解其实质性内容，同意承担其规定的全部义务和相关责任，并同意放弃对这方面有不明和误解的权利。

（2）投标人严格按照本文件的规定，如被确定为中标人后，全面履行合同。

（3）本投标有效期为90天；若在投标有效期内撤回投标，其投标保证金将被没收。

（4）如提供虚假资质证明材料，其投标保证金将被没收。

（5）投标人同意提供招标代理机构可能要求的与其投标有关的一切数据或资料。

（6）如我公司中标，承诺按规定支付本项目的招标代理服务费和评标费用。

特此承诺。

投标人名称：（盖单位章）

法定代表人或授权委托人：（签字或盖章）

联系方式：

电 话：

手 机：

年 月 日

**（二）法定代表人身份证明和授权委托书**

**法定代表人身份证明**

投标单位名称：

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 （投标单位名称）的法定代表人。

特此证明。

投标人：（单位盖章）

年 月 日

**（附法定代表人身份证复印件）**

**授权委托书**

本人 （法定代表人姓名）系 （投标单位名称）的法定代表人，现委托 （姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改 （项目名称）投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：

委托代理人无转委权。

投标人名称：（盖单位章）

法定代表人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

注：法定代表人不亲自投标而委托代理人投标适用。（附授权委托代理人身份证复印件）

**（三）投标人基本情况说明**

（一）名称及有关情况：

（1）名称：

（2）地址：　　　　　　　　　传真/电话：　　　　　邮编：

（3）成立或注册日期：

（4）法定代表人姓名：

（5）开户银行名称及地址：

（6）投标人在湖南地区的代表姓名和地址邮编、传真、电话

（二）投标人简介：主要包括以下内容

（1）企业发展简史

（2）企业生产经营场所、拥有的生产经营设备，及现有技术人员等

（3）企业生产经营情况、财务现状等

（4）企业获得的荣誉、受过的违规处罚情况等

（三）投标人认为需要说明的其他情况

投标人名称（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

## **（四）投标报价汇总表**

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 | 新宇东升家园11号栋商业项目整体租赁 |
| 经营期限 | 15年（含免租期） |
| 投标报价 | 小写： 人民币元/㎡/月  大写： 人民币元/㎡/月 |
| 免租期 | 12个月 |
| 租赁保证金 | 伍拾万元整 |
| 支付方式 |  |
| 项目负责人 |  |
| 服务承诺 | 满足招标人及管理单位的服务标准要求。 |
| 合同条款 | 同意并接受招标文件规定的全部内容。 |

投标人名称（盖单位章）：

法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

注：1、免租期12个月，合同期内第一年免租6个月，第2年和第3年每年免租3个月，免租期以租金优惠方式在租赁合同中进行约定，免租期间涉及的物业管理费及经营管理过程中产生的水、电、气等相关费用均由承租方自行承担。

## 

**（五）商务响应/偏离表**

项目编号： 项目名称：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 招标文件章节和条款号 | 投标文件章节和条款号 | 响应/偏离 | 说明 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

备注：“响应/偏离”栏应注明“响应”或“偏离”。

投标人名称（盖单位章）：

**（六）投标人资格证明文件**

包括但不限于以下资料：

1、具有中华人民共和国境内取得合法法人资质的企业，并依法取得企业营业执照，营业执照处于有效期。

2、近三年无严重违法或违纪行为，在以往经营过程中无违规和违约行为，投标人未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）“失信被执行人”**（提供网站截图证明资料）**。

3、本次招标的中标人须按照投标文件叙述情况经营**（提供承诺书，格式自拟）**。

4、本次招标不接受联合体投标。

**（七）技术响应偏离表**

项目编号:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 招标文件章节和条款号 | 投标文件章节和条款号 | 响应/偏离 | 说明 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

备注：“响应/偏离”栏应注明“响应”或“偏离”。

投标人名称（盖单位章）：

日期： 年 月 \_日

**（八）投标人需要的其他证明资料**

投标人认为需要提交的其他证明资料，如**投标保证金到账回执单**。

**（九）经营方案**

经营方案主要包括：

1、项目认知度

2、经营模式规划及经济测算

3、运营服务方案

4、安全、环保、文明管理及突发事件的应急预案方案及措施

投标人名称（盖单位章）：

法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

# 第六章 评标办法

**一、相关说明**

本次招标评标采用综合评估法；对投标人的商务、技术、投标报价进行综合评分。具体评审标准详见附件一。

**二、评标程序**

**1、初步评审**

初步审查分为资格性和符合性审查。

（一）资格性审查，确定投标人是否具备投标资格。投标人无资格或无能力履行合同，其投标无效（★）。

（二）符合性审查，确定投标人是否对本文件的实质性要求作出响应，实质性响应是指对本文件的规定，没有重大偏离或保留。非实质性响应的投标人将被拒绝。重大偏离或保留是指将会影响到本文件中标的清单及技术要求，或限制了招标人权力和投标人义务的规定，而纠正这些偏离将影响到其他投标人的公平竞争地位。

（三）投标人有下列情形之一的，视为无效投标：

（1）不满足报价要求的；

（2）投标文件与事实不符的；

（3）经评标委员会一致认定为重大偏离的；

（4）不符合本招标文件中规定的其他实质性要求（标注★）的；

（5）投标文件未按要求签字或盖章的；

（6）未按要求提交投标保证金的；

（7）不符合法律、法规有关规定的。

（四）出现下列情形之一的，本项目作废标处理，重新组织招标：

符合条件的投标人或者对招标文件作实质响应的投标人不足三家的且评标委员会认为不具备竞争性的；

（五）对资格性符合性审查合格的投标人进行咨询与答复。

（1）对投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容，评委会可以书面形式进行咨询。

（2）评委阅读招标文件、投标书，各自独立记录通过审查的各投标书情况，分别提出需咨询的问题。主任评委汇总整理形成书面咨询问题，发给投标人。

（3）投标人对咨询事项作出书面答复，按规定时间报评委会。投标人的答复不得超出投标书的范围或者改变投标书的实质性内容。

**2、详细评审**

2.1评标委员会按照评标办法规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评估得分。

2.2评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

**3、投标文件的澄清、说明或补正**

3.1 在评标过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人对所提交投标文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

3.2 澄清、说明和补正不得改变投标文件的实质性内容（算术性错误修正的除外）。投标人的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分。

3.3 评标委员会对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明或补正，直至满足评标委员会的要求。

**4、评标结果**

评标委员会应当根据详细评审的结果对投标人进行排序，由评标委员会推荐中标候选人，按照投标人排序推荐3 名中标候选人（综合得分相同的，按投标报价得分由高到低顺序排列；投标报价得分相同的，按商务得分由高到低顺序排列，商务得分相同的，按技术得分由高到低顺序排列）），并向招标人提交书面评标报告。

**三、评标表格**

**资格性检查表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 投标人名称 | 证明文件 | | 资 格 性 | | | 投标保证金到账情况 |
| 法人代表人资格证明文件 | 授权委托书 | 营业  执照 | 违法违规查询情况 | 按照投标文件叙述情况经营的承诺书 |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |

注：有下述情况之一的，评标委员会认定其为不合格投标人：

（1） 在评标过程中，评标委员会发现投标人为他人非法代理投标的；串通投标的；以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的；

（2） 投标人拒不按照要求对投标文件进行澄清、说明或者补正的；

（3） 投标文件没有投标人授权委托人签字（或盖章）或者加盖公章的；

（4） 投标人资格条件不符合招标文件要求的；其他不能满足法律法规资格性规定的；

评标委员会全体成员签字：

**符合性检查表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **评分点名称** | **评审标准** |
| **1** | **是否满足招标文件商务、技术等实质性要求** | |
| 1.1 | 投标文件响应性 | 依据招标文件的规定，从投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，以确定是否对招标文件的实质性要求作出响应。评标委员会决定投标文件的响应性只根据投标文件真实无误的内容，而不依据外部的证据，但投标文件有不真实、不正确的内容时除外。 |
| 1.2 | 投标人不得通过修正或撤销不合要求的偏离从而使其投标成为实质上响应的投标 | 投标人不得通过修正或撤销不合要求的偏离从而使其投标成为实质上响应的投标。 |
| **2** | **投标文件属于下列情况之一的，投标无效** | |
| 2.1 | 未按照招标文件规定  要求签署、盖章的 | 投标文件中商务技术文件未按照招标文件规定要求签署、盖章的 |
| 2.2 | 投标文件是否超过  负最高项数 | 投标文件没有对招标文件的实质性要求和条件作出响应，或者对招标文件的偏差超出招标文件规定的偏差范围或最高项数 |
| 2.3 | 投标报价 | 报价不满足招标文件中规定的要求 |
| 7 | 投标有效期 | 投标有效期不足的 |
| 8 | 投标文件含有招标人不能接受的附加条件的 | 投标文件含有招标人不能接受的附加条件的 |
| 9 | 法律、法规和招标文件规定的其他投标无效情形 | 法律、法规和招标文件规定的其他投标无效情形的 |
| 10 | 投标标的范围小于  招标标的范围的 | 投标标的范围小于招标标的范围的 |
| 11 | 投标文件电子  文档有病毒 | 投标文件电子文档有病毒 |
| 12 | 投标文件用不属于本中心的电子密钥进行加密 | 投标文件用不属于本中心的电子密钥进行加密 |
| 13 | 选了非本项目的加密规则文件，导致投标文件不能在开标时解密 | 选了非本项目的加密规则文件，导致投标文件不能在开标时解密 |
| 14 | 法律、法规规定的其他情形 | 法律、法规规定的其他情形 |

有下述情况之一的，评标委员会认定其为不合格投标人：

（1）投标文件载明的投标范围小于或者大于招标文件规定的招标范围的；

（2）投标文件载明的服务承诺低于招标文件规定的；

（3）投标文件载明的经营期限超过招标文件规定的；

（4）投标文件附有招标人不能接受的条件的；

（5）其他未能实质响应招标文件条件和要求的。

评标委员会全体成员签字：

**不合格投标人情况表**

|  |  |
| --- | --- |
| **投 标 人** | **不合格情况** |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

评标委员会全体成员签字：

**技术方案评分表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **评审因素** | **评分标准** | **分值** | **得分** |
| 1 | 项目认知度 | 根据投标人对项目的理解情况进行评审，包括对项目的理解是否全面、合理、深刻，以及对项目现状调研是否深入等分档计分。 1、项目理解全面、深刻、合理，对项目现状调研深入的，计10分；  2、项目理解较全面、较深刻、较合理，对项目现状调研较深入的，计6分；  3、项目理解及对项目现状调研一般的，计2分。  注：需提供该项目走访调研证明材料（包含5张以上走访照片复印件及500字以上的调研文字描述）。 | 0-10 |  |
| 2 | 经营模式规划  及经济测算 | 经营模式规划与业态规划相符，经济效率测算合理，优秀的计5分，良好的计3分，一般的计1分。未提供的不计分。 | 0-5 |  |
| 3 | 运营服务方案 | 1、根据产业规划与定位，制定整体招商方案，招商思路清晰、整体招商方案完整详细、合理、符合项目实际情况的计5分，良好的计3分，一般的计1分，未提供或未按要求提供的不计分。  2、对工作流程、日常管理、企业服务等管理制度及方案进行综合评价。管理制度完整详细、合理的计5分，良好的计3分，一般的计1分，未提供或未按要求提供的不计分。  （需提供整体方案） | 0-10 |  |
| 4 | 安全、环保、文明管理及突发事件的应急预案方案及措施 | 1、安全、环保、文明管理及突发事件的应急预案方案及措施完善、可靠的，计5分:  2、安全、环保、文明管理及突发事件的应急预案方案及措施基本可行、基本可靠的，计 3分:  3、安全、环保、文明管理及突发事件的应急预案方案及措施欠完善、欠可靠的，计1分。未提供的不计分。 | 0-5 |  |
| **合计** | | | 30 |  |

评标委员会成员独立对技术方案进行自主打分。

评委签字：

**商务评分表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **评分**  **项目** | **具体要求** | **评分标准** | **分值** | **得分** |
| 1 | 综合实力 | 公司注册  资金 | 注册资金500万元(含)以上的计5分:  注册资金400万元（含）以上500万元以下的计4分;  注册资金300万元（含）以上400万元以下的计3分;  注册资金300万元以下的计2分。  (以营业执照上的注册资金为准或提供相关证明资料复印件并加盖投标人单位公章，否则不计分)。 | 0-5 |  |
| 投标截止时间前7天内的银行存款 | 金额在400万元(含)以上计5分:  金额在300万元（含）以上400万元以下计4分:  金额在200万元(含)以上300万元以下计3分:  金额在200万元以下的，计2分。  (须提供投标截止时间前近7天内银行对账单或存款证明复印件并加盖投标人单位公章，否则不计分)。 | 0-5 |  |
| 2 | 类似业绩 | | 投标单位至投标截止日前仍在运营的项目:  运营面积7000㎡(含)以上计10分:  运营面积7000㎡以下，6000㎡(含)以上计8分:  运营面积6000㎡以下，5000㎡(含)以上计6分:  (须提供租赁或经营合同复印件，有效时间以合同中体现的租赁周期或运营周期时间为准） | 0-10 |  |
| 合计 | | | | 20 |  |

注：以上所有证明文件提供扫描件或复印件。（企业经营方式由投标单位作出承诺，承诺书格式自拟）

评标委员会成员对商务部分进行集体评审。

评标委员会全体成员签字：

**报价评分表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **评审因素** | **评分标准** | **分值** | **得分** |
| 1 | 投标报价 | 以经评标委员会一致认定满足招标文件要求且投标价格最高的投标报价为评标基准价，其价格得分计50分。其他有效投标人的价格分统一按照下列公式计算：投标报价得分=（投标报价/评标基准价）×价格权值（50） | 50 |  |
| 合计 | | | 50 |  |

**综合得分表**

|  |  |
| --- | --- |
| **投标人名称** | **综合得分** |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

备注：

1．综合得分计算保留2位小数，第3位小数4舍5入。

2．投标人综合得分为报价、技术、商务部分的分值之和。

评标委员会全体成员签字：

**中标候选人推荐表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 |  | | |
| 招标编号 |  | | |
| 评标委员会评审结果及推荐中标候选人 | 投标人名称 | 评标得分 | 排名 |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| 经评标委员会综合评定，推荐本表中排名第1、2、3名为中标候选人 | | |
| 评标委员会全体成员签字 | 兹确认上述评标结果属实，有关评审资料见附件。  年 月 日 | | |
| 招标人定  标意见 | 根据招标文件中规定的评标办法和评标委员会的推荐意见，兹确定： 为中标人。  招标人：（盖章） 法定代表人：（签字或盖章）    年 月 日 | | |
| 备 注 | 本表有附件，附件包括评标委员会成员名单、开标记录及全部评标资料，本表与附件共同构成评标报告，附件共页。 | | |
| 说明：本报告由评标委员会和招标人共同填写，一式三份，其中一份在备案时由招标办留存。 | | | |