

# 竞争性磋商 文件

JACTJL-内采字【2024】099号

采购项目名称：后河·梦回庐陵景区游客服务中心大厅西侧经营权承包采购项目  
(第二次)

采购单位：江西吉青文旅产业发展有限公司（章）

采购代理机构：吉安城投建设监理有限公司

编制时间：2024年11月

# 目录

第一章 磋商邀请 .....	3
第二章 响应服务商须知 .....	5
第三章 响应文件格式 .....	10
第四章 磋商和评审须知 .....	21
第五章 采购项目服务要求 .....	26
附件一 .....	错误! 未定义书签。
附件二 .....	59

## 第一章 磋商邀请

吉安城投建设监理有限公司（以下简称“采购代理机构”）受江西吉青文旅产业发展有限公司（以下简称“采购人”）委托，就后河·梦回庐陵景区游客服务中心大厅西侧经营权承包采购项目（第二次）实行竞争性磋商，欢迎符合资格条件的响应服务商前来磋商。

- 1、采购名称：后河·梦回庐陵景区游客服务中心大厅西侧经营权承包采购项目（第二次）
- 2、采购编号：JACTJL-内采字【2024】099号
- 3、采购内容：

项目名称	承包期限	标底金额	备注
后河·梦回庐陵景区游客服务中心大厅西侧经营权承包采购项目（第二次）	三年	24元/月/ m <sup>2</sup>	详见磋商文件第五章

**注：响应服务商的响应报价不得低于标底金额，低于标底金额的报价为无效报价。**

### 4、响应供应商的资格要求：

#### 4.1、满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定：

- （1）具有独立承担民事责任的能力；
- （2）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- （3）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- （4）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- （5）参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- （6）法律、行政法规规定的其他条件。

4.2、单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的采购活动。为本采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的，不得参加本项目的采购活动。

4.3、通过“信用中国”或“中国政府采购网”查询相关主体信用记录，被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单的供应商（处罚期限尚未届满的），不得参与本项目的采购活动。

5、供应商被吉安市城市建设投资开发有限公司列为“黑名单”的，在处罚期内不得参与本项目的采购活动。

### 6、获取磋商文件

时间：2024年12月5日至2024年12月17日9:30前（北京时间）

磋商公告及变更文件发布网站：吉安市城投官网（[www.jactgs.com](http://www.jactgs.com)）查看公告，吉安城投官网（<http://www.jactgs.com/>）下载磋商文件。（采购人在以上网站发出的对磋商文件的补充、变更文件均作为磋商文件的一部分，与磋商文件具有同等法律效力）

### 7、提交磋商文件截止时间、磋商时间和地点

2024年12月17日09点30分（北京时间）

地点：江西省吉安市吉州区阳明西路高铁站前新区总部经济大楼五楼520室磋商，届时请参加磋商的代表出席磋商仪式。

8、公告期限：自本公告发布之日起三个工作日。

9、对本次磋商提出询问，请按以下方式联系：

#### 采购人信息

名称：江西吉青文旅产业发展有限公司

地址：后河·梦回庐陵景区

联系方式：王女士、18998480098

#### 采购代理机构信息

名称：吉安城投建设监理有限公司

地址：江西省吉安市吉州区阳明西路高铁站前新区总部经济大楼515

联系方式：朱先生、0796-8221186

电子函件：[jactjl\\_shichangbu@163.com](mailto:jactjl_shichangbu@163.com)

### 3. 项目联系方式

项目联系人：王女士

电话：18998480098

## 第二章 响应服务商须知

### 响应服务商须知前附表

序号	内容
1	采购项目名称：后河·梦回庐陵景区游客服务中心大厅西侧经营权承包采购项目（第二次） 采购编号：JACTJL-内采字【2024】099号
2	采购人：江西吉青文旅产业发展有限公司 采购单位联系人：王女士、18998480098
3	采购代理机构：吉安城投建设监理有限公司 采购代理机构地址：江西省吉安市五指峰大街12号吉安市高铁新区总部经济大楼515 采购代理机构：朱先生 0796-8221186
4	详见“第一章 磋商邀请”
5	磋商有效期：自磋商之日起 <u>90</u> 天
6	响应文件的份数：正本 1 份、副本 2 份 <b>注：响应文件正、副本均须胶装成册，否则视为无效响应</b>
7	截止时间：详见磋商邀请。 磋商时间：详见磋商邀请。 磋商地点：详见磋商邀请。
8	评审标准及办法：综合评分法（详见竞争性磋商文件“附件二 评分标准及评审办法”）
9	磋商保证金：本项目磋商保证金人民币零元（¥0.00元）。 根据《吉安市财政局关于取消政府采购非公开招标方式投标保证金的通知》（[2022]吉财购7号）本次项目保证金为零元。如在评审及后续过程中发现造假、违约等违规行为的，将依法依规作出行政处罚。
10	履约保证金金额： <i>//</i> 领取成交通知书后 7 日内，成交供应商支付合同价款的 5%履约保证金到采购人账户，项目验收完成后，采购人在 10 日内无息退还给成交供应商。履约保证金以供应商基本账户出具的银行转账、支票、汇票、本票或者经采购认可的履约保函等形式提交。

11	质量保证金： /
12	采购代理服务费：成交供应商按照赣招协字（2021）07号文件向采购代理机构支付代理服务费 <b>7500.00元</b> （含税）请各供应商在报价时充分考虑这一因素，成交供应商在领取《成交通知书》时支付。

# 一、说明

## 1、适用范围

1.1 本竞争性磋商文件仅适用于本次采购所叙述的服务。

## 2、定义

2.1“采购人”系指依法进行本次采购的江西吉青文旅产业发展有限公司。

2.2“采购代理机构”系指组织本次采购的吉安城投建设监理有限公司。

2.3“响应供应商”系指向采购方提交响应文件的响应供应商。

## 3、合格的响应供应商

具体详见“第一章 磋商邀请”

## 4、磋商费用

4.1 响应供应商自行安排时间进行实地考察，以获得由响应供应商自己负责的有关编制响应文件和签署合同的所有信息，一旦成交这种考察即被认为其结果已在响应文件中的充分反映。考察现场的费用由响应供应商自行承担。

4.2 无论磋商过程中的程序和结果如何，响应供应商自行承担所有与参加磋商有关的全部费用。

## 5、响应供应商代表

5.1 指全权代表响应供应商参加磋商活动并签署响应文件的人（须携带本人身份证原件至磋商仪式现场查验）。如果响应供应商代表不是法定代表人，须持有《法定代表人授权书》（格式详见附件）。

## 6、响应报价

6.1 响应报价以人民币为结算货币。

6.2 响应报价为含税价（包含国家规定的所有税费），响应报价是竞争性磋商文件所确定的报价范围内全部工作内容的价格体现。**总价金额与按单价汇总金额不一致的，以单价金额计算结果为准；单价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价。**

6.3 响应供应商所报的响应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。响应供应商应对所有采购内容进行响应，且只提供最优方案一套，响应供应商提交任何包含价格调整要求的响应将按非实质性响应被视为无效响应。

## 7、响应供应商资格的证明文件

7.1 响应供应商必须提交证明其有资格进行磋商和有能力履行合同的文件【（1）本人身份证复印件（2）法定代表人授权书原件（3）营业执照复印件】等竞争性磋商文件第三章要求的资格证明文件，并加盖本单位公章，作为响应文件的一部分。

## 8、响应文件的签署及规定

- 8.1 响应文件正本和副本须打印并由响应供应商法定代表人或法人授权代表签署；
- 8.2 除响应供应商对错处作必要修改外（修改处由法定代表人或法人授权代表签字方为有效），响应文件中不允许有加行、涂抹或改写；
- 8.3 电报、电传、传真形式的响应概不接受。

## 9、响应文件的密封和标记

- 9.1 响应供应商应提交响应文件壹式叁份【其中正本壹份、副本贰份，响应文件应打印胶装成册，应编制封面、目录、页码，副本可以用正本的完整复印件；】，密封完好，封口处有响应供应商全权代表的签字或响应单位公章，封面上注明采购项目名称、采购编号、响应供应商名称、地址、电话、联系人，在每一密封信封上并注明“磋商前不准启封”的字样；
- 9.2 如果响应供应商未按上述要求密封及加写标记，采购代理机构对响应文件的误投和提前启封概不负责。

## 10、响应文件递交

- 10.1 响应文件递交的截止时间为：详见“响应供应商须知前附表”。
- 10.2 磋商地点：详见“响应供应商须知前附表”。响应供应商应在磋商截止时间前递交响应文件。
- 10.3 采购方将拒绝在磋商截止时间后收到的响应文件。

## 11、竞争性磋商文件的澄清

- 11.1 响应供应商任何要求对竞争性磋商文件的澄清应在 2024 年 12 月 17 日北京时间 09:30 前（法定节假日除外）以书面形式一次性向采购代理机构提出，否则我公司将不予回应。并视为对竞争性磋商公告、竞争性磋商文件无异议。对收到的对竞争性磋商文件的澄清要求，采购代理机构以网上公示或书面通知的形式予以答复。（答复中不标明问题的来源）

## 12、竞争性磋商文件的修改

- 12.1 磋商截止时间三天以前的任何时候，无论出于何种原因，采购代理机构可对竞争性磋商文件进行修改。
- 12.2 竞争性磋商文件的修改将在指定网站上发布通知所有潜在响应供应商，并对其具有约束力。
- 12.3 为使响应供应商有充分时间对竞争性磋商文件的修改部分进行研究，采购代理机构可自行决定推迟磋商截止时间。

## 13、采购代理服务费用

- 13.1 采购代理服务费用：详见“响应供应商须知前附表”

14、提示：响应供应商应认真阅读磋商文件的全部内容，在完全了解采购的内容、技术性能要求和商务条件后，编写响应文件。如果没有按照磋商文件要求提交全部响应文件或者资料，



没有对磋商文件的实质性要求和条件作出响应是响应供应商的风险，并可能导致该响应被拒绝。

### 第三章 响应文件格式

1、响应服务商的响应文件应包括下列内容（均应加盖公章）：

- （1）法定代表人授权书；
- （2）响应书；
- （3）报价一览表
- （4）技术规格偏离表；
- （5）商务规格偏离表；
- （6）诚信投标（报价）承诺书；
- （7）关于资格的声明函：
  - 1) 资格证明材料
  - 2) 其它证明材料
- （8）其它资料

2、响应服务商应使用采购人提供的示范格式文本填写，如相关内容不够填写时，由各响应服务商自行添补。

(正、副)本

\_\_\_\_\_项目

# 响 应 文 件

采购项目名称: \_\_\_\_\_

采 购 编 号: JACTJL-内采字【2024】099号

响应服务商名称: \_\_\_\_\_ (公章)

响应服务商地址: \_\_\_\_\_

联 系 人: \_\_\_\_\_ 电话: \_\_\_\_\_

投 递 日 期: \_\_\_\_\_ 年 月 日

**(一)法定代表人授权书**  
**(自然人无需提供)**

本授权书声明：注册于（国家或地区的名称）的（公司名称）的在下面签字的（法定代表人姓名、职务）代表本公司授权（单位名称）的在下面签字的（被授权人的姓名、职务）为本公司的合法代理人，就（项目名称）的响应，以本公司名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日签字生效，特此声明。

法定代表人签字\_\_\_\_\_

被授权人签字\_\_\_\_\_

公司盖章：

附：

被授权人姓名：

职 务：

详细通讯地址：

邮 政 编 码：

传 真：

电 话：

法定代表人身份证复印件粘贴处

被授权人身份证复印件粘贴处

## (二) 响应书

致：吉安城投建设监理有限公司

根据贵方为\_\_\_\_\_项目的竞争性磋商公告（采购编号：\_\_\_\_\_），本人代表响应服务商\_\_\_\_\_（响应服务商名称），提交响应文件（正本一份及副本\_\_\_\_\_份）。

据此函，本人宣布如下承诺：

1. 所附“响应报价一览表”规定的应提供和交付的响应报价为：  
人民币\_\_\_\_\_元/月/ m<sup>2</sup>（大写）。
2. 我方将按竞争性磋商文件的规定履行合同责任和义务。
3. 我方已详细审查全部竞争性磋商文件，包括修改文件（如有的话）以及全部参考资料和有关附件。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权力。
4. 我方的响应自磋商截止之日起有效期为 90 天，如在此之前撤回响应，我方自愿接受处罚。
5. 我方同意提供按照贵方要求的与我方磋商响应有关的一切数据或资料，理解贵方不一定要接受最高报价的响应。
6. 与本项目有关的一切正式往来通讯请寄：

地址\_\_\_\_\_ 邮编：\_\_\_\_\_

电话\_\_\_\_\_ 传真\_\_\_\_\_

电子邮件\_\_\_\_\_

响应服务商代表签字\_\_\_\_\_

响应服务商名称\_\_\_\_\_（加盖公章）

日期\_\_\_\_\_

### (三) 响应报价一览表

致：吉安城投建设监理有限公司

在研究了竞争性磋商文件中所有文件的技术资料后，我们对《\_\_\_\_\_采购项目》（采购编号：JACTJL-内采字【2024】 号）响应报价如下：

项目名称	响应报价 (人民币 元/月/ m <sup>2</sup> )	备注
	小写：	
响应报价（大写）：		

#### 特别说明：

- 1、响应服务商如果需要对报价或其它内容加以说明，可在备注栏填写；
- 2、此表应经法定代表人或法定代表授权委托人签名，并盖上公章；
- 3、若本表与响应文件在内容上有出入，以本表为准。
- 4、不得填报有选择性报价方案（如有优惠折扣声明，请在此表“备注”栏中列出，最终以优惠后的“响应报价”填报，并以此为准。除此以外不再接受降价函或其他形式的优惠声明）。
- 5、如因响应服务商填写有误，导致无法唱标，责任由响应服务商自负。

响应服务商或响应自然人名称：\_\_\_\_\_（加盖公章、或手印、签章）

法定代表人或响应自然人签名（或其委托的全权代表人）：\_\_\_\_\_

日期： 年 月 日

(四) 技术响应/偏离表

响应服务商名称: \_\_\_\_\_ 采购编号: \_\_\_\_\_

序号	竞争性磋商文件条款号	竞争性磋商文件的技术条款	实际响应	偏离情况	说明

说明:

1、对“偏离情况”一栏，填写“无偏离或正偏离”（不允许负偏离）。其中正偏离是指所提供的服务优于竞争性磋商文件所规定的技术要求；负偏离是指所提供的服务低于竞争性磋商文件所规定的服务要求。

响应服务商或响应自然人名称: \_\_\_\_\_（加盖公章、或手印、签章）

法定代表人或响应自然人签名（或其委托的全权代表人）: \_\_\_\_\_

日期: 年 月 日

(五) 商务响应/偏离表

响应服务商名称: \_\_\_\_\_ 采购编号: \_\_\_\_\_

序号	竞争性磋商文件条款号	竞争性磋商文件的商务条款	实际响应	偏离情况	说明

说明:

1、对“偏离情况”一栏，填写“无偏离或正偏离”（不允许负偏离）。其中正偏离是指所提供的服务优于竞争性磋商文件所规定的技术要求；负偏离是指所提供的服务低于竞争性磋商文件所规定的服务要求。

响应服务商或响应自然人名称: \_\_\_\_\_（加盖公章、或手印、签章）

法定代表人或响应自然人签名（或其委托的全权代表人）: \_\_\_\_\_

日期:     年     月     日



## (六) 诚信投标（报价）承诺书

致：吉安城投建设监理有限公司

为维护采购市场秩序，本响应服务商在参加\_\_\_\_\_（采购项目名称）的采购活动中郑重作出如下承诺：

- 一、 严格遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则参与本次采购活动。
- 二、 本投标（报价）文件中所提供的全部材料都是真实、有效和合法的。
- 三、 不采取不正当的手段诋毁、排挤其他响应服务商。
- 四、 不与采购人、其它响应服务商或者采购代理机构串通投标（报价），损害国家利益、社会公共利益或者其他人的合法利益。
- 五、 不向采购人、采购代理机构工作人员及评审委员成员行贿或以提供其他不正当利益的方式牟取成交或成交资格。
- 六、 不以伪造、变造投标（报价）资质材料或以其他方式弄虚作假，骗取成交或成交资格。
- 七、 不进行虚假、恶意投诉或以其它方式扰乱采购市场秩序。
- 八、 积极配合各级部门调查处理投诉事项，如实反映情况，提供真实材料。

本响应服务商若违反上述承诺，愿意承担法律责任，并接受采购人及其他有关监督部门依法做出的处罚。

响应服务商或响应自然人名称：\_\_\_\_\_（加盖公章、或手印、签章）

法定代表人或响应自然人签名（或其委托的全权代表人）：\_\_\_\_\_

日期： 年 月 日

### (七) 关于资格的声明函

吉安城投建设监理有限公司：

关于贵方 2024 年 月 日 JACTJL-内采字【2024】 号 (采购编号)磋商响应邀请，本签字人愿意参加磋商，提供竞争性磋商文件第五章中规定的\_\_\_\_\_ (项目名称)资格证明文件，并证明提交的下列文件和说明是准确和真实的。

- 1、资格证明文件(加盖公章)；[见 (七) -1 至 (七) -2]
- 2、其他证明材料：[见 (七) -3 至 (七) -4 ]
- 3、本签字人确认资格文件中的说明是真实的、准确的。

企业名称（自然人）： \_\_\_\_\_

法定代表人签名（或其委托的全权代表人）： \_\_\_\_\_（签字人姓名、职务）

地址： \_\_\_\_\_

传真： \_\_\_\_\_

邮编： \_\_\_\_\_ 电话： \_\_\_\_\_

(七) -1 营业执照

(复印件)

(七) -2 其它证明材料

2 江西省采购供应商资格信用承诺函

致（采购人或采购代理机构）：

单位名称（自然人姓名）：

统一社会信用代码（身份证号码）：

法定代表人（负责人）：

联系地址和电话：

我单位（本人）自愿参加本次采购活动，严格遵守《中华人民共和国政府采购法》及相关法律法规，坚守公开、公平、公正和诚实信用等原则，依法诚信经营，并郑重承诺：

（一）我单位（本人）符合采购文件要求以及《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定的条件：

- 1、具有独立承担民事责任的能力；
- 2、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- 3、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
- 4、有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- 5、参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
- 6、符合法律、行政法规规定的其他条件。

（二）我单位（本人）未被列入严重失信主体名单、失信被执行人、税收违法黑名单（重

大税收违法失信主体)、政府采购严重违法失信行为记录名单。

我单位(本人)对本承诺函及所承诺事项的真实性、合法性及有效性负责,并已知晓如所作信用承诺不实,可能涉嫌《中华人民共和国政府采购法》第七十七条第一款第(一)项规定的“提供虚假材料谋取中标、成交”违法情形。经调查属实的,自觉接受采购监管部门按照《中华人民共和国政府采购法》第七十七条:“处以采购金额千分之五以上千分之十以下的罚款,列入公司不良行为记录名单(黑名单),在一至三年内禁止参加吉安城投公司级各子公司采购活动,有违法所得的,没收违法所得,情节严重的,递交至市场监管部门处理。

供应商名称(单位公章):

或自然人(签字):

年月日

注:

- 1、我单位(本人)专指参加采购活动的供应商(含自然人)
- 2、供应商须在响应文件中按此模板提供承诺函,既未提供上述承诺函又未提供对应事项证明材料的,视为未实质响应竞争性磋商文件要求,按无效响应处理。
- 3、采购人可以在公告成交结果后、签订采购合同前,核实成交供应商所作信用承诺事项的真实性。

---

## 第四章 磋商和评审须知

### 1、磋商仪式

1.1 采购方在竞争性磋商文件规定的时间和地点磋商，响应服务商须派代表参加（必须签到）。

1.2 磋商仪式时，采购方将查验各响应服务商的响应文件的递交时间及密封等情况，确认无误后，再将所有响应服务商的资格证明文件、响应文件转交磋商小组审查，拆封。

### 2、磋商小组

2.1 采购方将根据采购项目的特点依法组成磋商小组。磋商小组对响应文件进行审查、质疑、评估和比较。

2.2 磋商小组将按照磋商文件规定的评审办法进行评审。

2.3 评审专家独立进行评审，不得向任何人透露评审信息。

2.4 本次采购人授权由磋商小组直接确定成交人。

2.5 磋商期间，响应服务商法人代表或法人委托人必须在场。

### 3、对响应文件的审查和响应性的确定

3.1 磋商仪式后，将组织磋商小组审查响应文件

1) 资格性检查：依据竞争性磋商文件的规定，对响应文件中的资格证明等进行审查，以确定响应服务商是否具备响应资格。

2) 符合性检查：依据竞争性磋商文件的规定，从响应文件的有效性、完整性和对竞争性磋商文件的响应程度、有无计算错误进行审查，以确定是否对竞争性磋商文件的实质性要求做出响应。

3) 审查中，算术计算错误将按以下方法更正：

a. 如果单价和数量计算的结果与总价不一致，以及分项价汇总之和与总价不一致，则以单价和分项价为准修改总价，但单价和分项价金额小数点有明显错位的，应以总价为准，并修改单价和分项价；

b. 如果用文字表示的数值与数字表示的数值不一致，以文字表示的数值为准；

c. 如果响应服务商不同意对其错误的更正，其响应将作无效响应处理。

4) 磋商小组可以允许响应文件中存在不构成实质性偏差的不正规、不一致或不规范，但不能损害或影响任何响应服务商的相对排序。

---

5) 在详细评审之前，磋商小组要审查每份磋商响应文件是否实质上响应了磋商文件的要求。实质上响应的磋商响应文件应该是与磋商文件要求的关键条款、条件和规格没有重大偏离的磋商响应文件。

6) **实质上没有响应竞争性磋商文件要求的响应将作无效响应处理。**响应服务商不得通过修正或撤销不合要求的偏离或保留从而使响应成为实质上的响应。如发生下列情况之一的，其响应将作无效响应处理：

- (1) 未提交响应书的；
- (2) 未提交报价一览表的；
- (3) 提交了可调整报价的；
- (4) 资格证明文件不全的；
- (5) 响应文件没有加盖单位公章的，法人代表授权书无法定代表人签字/

签字人无法定代表人有效委托的；

- (6) 法定代表人为同一人的两个及两个以上响应服务商；
- (7) 磋商有效期不足的；
- (8) 技术文件技术规格中的响应与事实不符或虚假磋商的；

7) **在竞争性磋商中，出现下列情形之一的，应予废标：**

(1) 属于专业条件的响应服务商或对磋商文件实质性响应不足三家的（市场竞争不充分的科研项目，以及需要扶持的科技成果转化项目，提交最终报价的响应服务商可以是 2 家；政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目），在采购过程中符合要求的响应服务商只有 2 家的，竞争性磋商采购活动可以继续进行）；

- (2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- (3) 响应服务商的最终报价均低于标底金额，采购人不能接受的；
- (4) 因重大变故，采购任务取消的；
- (5) 法律、法规规定其他满足废标情况的。

8) 响应服务商必须保证磋商响应文件所提供的全部资料真实可靠，并接受磋商小组对其中任何资料进一步核实的要求。

9) 磋商小组决定响应服务商的响应性只根据响应本身的真实无误的内容，而不依据外部的证据，但响应有不真实不正确的内容时除外。

#### **4、磋商顺序**

磋商小组与响应服务商分别进行磋商，磋商的顺序现场抽签决定；磋商时响应服务商可对本公司的情况、报价作简要陈述。

---

## 5、磋商程序：

### （一）第一轮磋商

磋商小组按已确定的磋商顺序，与单一响应服务商分别就符合采购需求、质量和服务等进行磋商，并了解其报价组成情况。

磋商中，磋商的任何一方不得透露与磋商有关的其他响应服务商的技术资料、价格和其他信息。

采购代理机构对磋商过程和重要磋商内容进行记录，磋商小组召集人和响应服务商在记录上签名确认。

### （二）磋商文件修正

第一轮磋商结束后，磋商小组进行合议。根据第一轮磋商掌握的情况，磋商小组可以根据磋商文件和磋商情况实质性变动采购需求的技术、服务要求以及合同草案条款，确定采购内容的详细规格或具体要求，优化采购方案，并经磋商小组签名。

采购代理机构通知响应服务商集中，磋商小组强调调整后的采购要求，将磋商文件的修改结果以书面形式通知响应服务商，给响应服务商提供较充分的修正时间。

响应服务商根据第一轮磋商情况和磋商文件修改书面通知，对原磋商响应文件进行修正，并在规定时间内将修正文件由响应服务商或其授权委托人签名或盖章后密封送交磋商小组。逾时不交的，视同放弃磋商。修正文件与磋商响应文件同具法律效力。

### （三）第二轮磋商

磋商小组就修正后的磋商响应文件与响应服务商分别进行磋商。采购代理机构对磋商过程和磋商内容进行记录，磋商小组召集人和响应服务商在记录上签名确认。并按（四）最终报价的要求，进行最终报价，磋商小组按磋商文件设定的方法和标准确定成交人。

第二轮磋商小组未能确定成交人的，按（二）磋商文件修正的要求，对磋商文件修正后进行第三轮磋商。第三轮磋商为最终的磋商。

### （四）最终报价（二次报价）

最终的磋商结束后，磋商文件能够详细列明采购标的的技术、服务要求的，所有响应服务商在规定时间内作最终报价（二次报价）递交磋商小组；磋商文件不能详细列明采购标的的技术、服务要求，需经磋商由响应服务商提供最终设计方案或解决方案的，磋商结束后，磋商小组应当按照少数服从多数的原则投票推荐3家以上响应服务商的设计方案或者解决方案；所有响应服务商应在规定时间内作最终报价（二次报价），最后报价以书面形式并由法定代表人或其授权人签字递交磋商小组。在提交最

---

终报价（二次报价）前，响应服务商可以根据磋商情况退出磋商。磋商小组按评审标准，得分从高到低排序，推荐成交人顺序，形成评审报告。

所有响应服务商的最终报价（二次报价）不足 3 家（市场竞争不充分的科研项目，以及需要扶持的科技成果转化项目，提交最终报价（二次报价）的响应服务商可以是 2 家；政府购买服务项目（含政府和社会资本合作项目），在采购过程中符合要求的响应服务商只有 2 家的，竞争性磋商采购活动可以继续进行的；磋商活动终止后，采购人调整项目需求后重新组织采购。磋商过程由采购代理机构指定专人负责记录，并存档备查。

## 6、评审原则和方法

6.1 磋商小组将遵循客观、公正、审慎的原则，对响应服务商**响应报价、经营服务方案、经营业绩及企业实力**等进行分析考评，在实质性响应竞争性磋商文件及修订的要求前提下，以**综合评分法（附件二）**确定本次采购项目的成交人。

6.2 在磋商期间，响应服务商不得向磋商小组成员询问评标情况，不得进行旨在影响评标结果的活动。

6.3 为保证磋商结果的公正性，在磋商过程中，磋商小组成员不得与响应服务商私人交换意见。在采购工作结束后，凡与评审情况有接触的任何人不得也不应将评审情况扩散出评标成员之外。

6.4 磋商小组及采购方不向未成交人解释未成交原因，不退还响应文件。

## 7、合同的授予

7.1 评审结束成交人确定后，将在指定的网站上发布成交公告，公告期为 1 个工作日。

7.2 成交公示内容包括项目名称及编号、采购结果、成交人名称、成交价格等，但可能不包含各响应服务商的得分排序及详细得分情况。

7.3 成交公告公示期内，响应服务商对排序第一人有异议的，应当以书面形式的质疑书**原件**送达（不接受传真、邮件）至采购代理机构。质疑书应当署名，由法定代表人或者响应服务商代表签字或盖章，并加盖响应服务商单位公章。质疑书应当包括下列主要内容：

- 1) 质疑人和被质疑人的名称，质疑人的地址、电话等；
- 2) 具体的质疑事项、事实和法律依据以及相关证明材料；
- 3) 提起质疑的日期。

### 7.4 成交候选人的确定、成交通知书及签订合同

1) 采购代理机构在评审结束后 2 个工作日内将评审报告送采购人。采购人应当自收



---

到评审报告之日起 5 个工作日内，在评审报告确定的成交候选人名单中按顺序确定成交人。成交候选人并列的，由采购人或者采购人委托磋商小组按照磋商文件规定的方式确定成交人；磋商文件未规定的，采取随机抽取的方式确定。

采购人在收到评审报告 5 个工作日内未按评审报告推荐的成交候选人顺序确定成交人，又不能说明合法理由的，视同按评审报告推荐的顺序确定排名第一的成交候选人为成交人。

2) 采购人将以书面形式向成交人发出《成交通知书》，《成交通知书》一经发出即产生法律效力。

3) 《成交通知书》将作为签订合同的依据，且是合同的一个组成部分，成交人应按《成交通知书》指定的时间、地点与采购人签订合同。磋商文件、成交人的响应文件及书面澄清文件等，均为签订合同的依据；在领取《成交通知书》后，成交人若因自身原因未按照《成交通知书》规定的时间与采购人签订采购合同，有权按“无正当理由放弃成交”对成交人进行处理。

4) 《成交通知书》领取地点：吉安城投建设监理有限公司（江西省吉安市吉州区阳明西路高铁站前新区总部经济大楼 515），咨询电话：0796-8221186。

## 第五章 采购项目服务及商务要求

### 一、采购采购项目服务/技术要求

1、租赁期限：三年

2、项目概况：

编号或名称	坐落	用途	结构	建成年代	评估层/总楼层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	业态要求
游客服务中心大厅西侧	游客服务中心	商业	砖混	2022	2/3	约 470 m <sup>2</sup>	酒类、茶类展览展示、零售
游客服务中心大厅接待室	游客服务中心	商业	砖混	2022	2/3	约 70 m <sup>2</sup>	酒类、茶类展览展示、零售

3、项目介绍：



游客服务中心大厅西侧及接待室概况：

位置：游客服务中心。

---

面积：游客服务中心大厅西侧约 470 m<sup>2</sup>；游客服务中心大厅接待室约 70 m<sup>2</sup>

业态要求：酒类、茶类展览展示、零售

工程条件：现状交付、通上、下水、无燃气

附件：平面图

## 二、采购项目商务要求

### 1、服务要求

#### 1.1 具体服务要求

(1) 成交人必须配备专职管理人员不少于 1 名，专职项目服务人员不少于 2 名（提供本公司管理团队简历）。租赁期内，成交人应完成景区运营广告宣传、物业管理维护等服务，并向采购人上交租金。成交人不得转包，不能改变业态，不能作为会所。如有以上违反情形，采购人有权解除合同并没收租赁保证金。

(2) 租金的支付：租金以“先交租，后使用”的原则，按 12 个月为一个支付周期支付。成交单位须于首月交租之日起 5 天内一次性向采购单位缴清，并以银行转账方式将当期租金支付至采购单位指定账户。

4.2 成交人在获得成交通知书后须向采购人缴纳首年租金 20%作为租赁保证金（租赁保证金以银行转账形式提交），未按期缴纳租赁保证金的取消其成交资格。

4.3 成交人必须按照国家有关法律法规，依法经营，依法纳税，不得经营国家禁止的项目；如发生违法犯罪行为或其它侵权行为，概由成交人承担全部责任，与采购人无任何关系；如给采购人造成损失，成交人应赔偿由此给采购人造成的损失。

4.4 租赁期间，承租人应依法自主经营、自负盈亏。成交人的任何经营费用（包括但不限于通信、水、电、燃气等使用费）由成交人自行承担。租赁期间所发生的任何业务、债权、债务以及食品卫生、消防安全、社会治安事故等均与招租人无关，由承租人自行承担。

4.5 在租赁期内，承租人必须接受采购单位在执行政府法规法令、市场治安和消防安全等各项管理制度方面的督导、检查，同时保证市场的环境、卫生达标。否则，承租人应承担因违纪、违法而应承担的责任。

4.6 成交人在租赁期间，必须加强对所有建筑及装修、设备、设施的管理和维护，

---

不得丢失或造成损害；租赁期间所有建筑及装修、设备、设施因使用造成故障、破损，需进行修缮的，费用由成交人自行承担。

4.7 采购人有权监督成交人的经营管理行为。租赁期间，成交人应服从采购人的管理行为。采购人将对成交人实施不定期监督检查。检查出现问题将下达书面整改通知给成交人，若成交人经督促仍整改不到位，采购方有权单方面解除本合同，成交人所交履约保证金将不予退还。

#### 5、其它约定事项

5.1 在租赁期内，成交人未经采购人同意，中途擅自退出或因成交人原因违约导致解除本合同的，成交人所交的履约保证金不予退还、作违约金归采购人所有，若造成采购人经济损失的，成交人应承担全部赔偿责任。

5.2 合同终止（含因成交人责任导致解除合同情形）后五天内，成交人须无条件交回相关经营证照及附属设施设备应当保持处于完好状态，不得毁损，否则，成交人应承担赔偿责任，对未经采购人同意留存的物品，采购人将视为垃圾处理并保留追偿清运费权利。

5.3 未尽事宜，请与采购单位联系。

---

合同编号:

# 房屋租赁经营合同

出租方:

承租方:

# 房屋租赁经营合同

## 商铺租赁合同

甲方（出租方）：  
通讯地址：  
法定代表人：

乙方（承租方）：  
住所地：  
证照号码：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规之规定，甲乙双方在自愿平等的基础上就商铺租赁事宜，经协商一致，订立本合同，以资信守。

### 第一条 租赁物业及用途

1.1 甲方将位于吉安市吉州区梦回·庐陵景区（紧邻庐陵老街，面琴岛水域）编号为 号的商铺上层（以下简称“该商铺”）出租给乙方使用，乙方同意承租该商铺。

1.2 该商铺的租赁面积为【 】平方米（独栋建筑,以最终验收面积为准，验收之前的租金以 平方米计算，验收之后的租金以最终验收的面积计算，乙方不得以租赁面积存在误差为由要求调整租金或拒绝接受租赁房屋的移交。乙方不得因此追究甲方的任何责任。验收之后的具体事宜由后续双方签订的补充协议为准）。租赁面积即为本合同项下计租面积，租金等相关费用以租赁面积为基数计算。

双方《交付确认书》签订前，若乙方对约定租赁面积提出异议经协商未达成一致，则乙方承担费用聘请甲方认可的具有资质的测绘单位进行最终测绘，如最终测绘结果与约定租赁面积误差小于正负3%的，则以约定租赁面积计算的租金等相关费用不再调整；如测绘结果与约定租赁面积误差大于或等于正负3%的，则租金等相关费用按照实际测绘结果作相应调整。双方《交付确认书》签订后租赁面积不再进行调整。

1.3 该商铺为商业用途，乙方承租用于经营 等，经营品牌仅限于经双方书面确认品牌，可为 ，未经甲方书面同意不得私自变更经营业态，不得作为会所、不得超出合同约定经营范围经营，不允许将经营业态进行转包、分包。否则，乙方应向甲方支付合同总租金费用20%的违约金，同时甲方有权单方解除合同并没收租赁保证金。给甲方造成了损失的，还应赔偿由此给甲方造成的全部损失。

1.4 该商铺四周或者与外墙连接的过道、台阶等不属于租赁范围，乙方除正常通行之外不得擅自使用。乙方如需使用以上非租赁区域须经甲方书面同意并承担相应费用（包括但不限于使用费、维护费、管理费等其他费用），使用过程中造成以上非租赁区域损坏的乙方应恢复原状或者予以赔偿。

### 第二条 租赁期限

2.1 租赁期限：自 年 月 日起至 年 月 日止。租期年度按（ 年 月 日至 年 月 日）为首个租赁年度，第一个租赁年度期间给予 折优惠。

### 第三条 交付

3.1 双方签署本合同并且乙方按约定支付租赁保证金后的 15 日内，甲方应将该商铺交付乙方使用并签订《交付确认书》，如乙方未履行相关义务，甲方有权顺延交付时间，但租赁期限不顺延。

3.2 该商铺交付使用时，双方应根据具体交付标准（附件 3、4）进行交接和验收，并对其核对后签字确认。

3.3 乙方应于本合同 3.1 条约定的 时间或于收到甲方书面通知的商铺交付日办理交接手续，逾期前来办理的视为该商铺已交付乙方。因乙方逾期办理交接，导致实际交付日期晚于 3.1 条约定的时间的，交付日期以 3.1 条约定的时间为准（房屋交付状态为精装，以《交付确认书》为准）。

3.4 乙方接收该商铺时应当谨慎和适当的检查该商铺，如果乙方认为该商铺存在缺陷，应当于接收后 3 日内书面通知甲方，未在规定时间内发出缺陷通知的，视为乙方已完全认可其所接收商铺的现状。

3.5 若非因甲方原因，乙方超过 3.1 条约定的交付日期 30 日仍未办理该商铺交接手续的，甲方有权单方面解除合同，追究乙方的违约责任，全部租赁保证金作为违约金赔偿给甲方，甲方的损失超过该租赁保证金的，甲方仍有权追索。

#### 第四条 开业及经营

4.1 乙方应于 年 月 日前开业。如乙方原因不能如期开业，则取消享受本合同约定第一至第三年租赁年度租金政策。

4.2 乙方在开业前，应向政府有关部门申请并取得与之相适应的各种证照、许可证或批准证书等（包括但不限于：营业执照、税务登记证、卫生许可证、消防及环保合格证），如乙方无法办理相关手续导致乙方不能按原定用途使用租赁房屋，由乙方自行承担全部责任及损失，乙方不得以此为由提前解除合同。因甲方原因无法提供办理以上证件的必要条件，乙方可不提供，且由甲方承担无证所造成的责任及损失，甲方不得以此为由提前解除合同。

4.3 乙方在开业前需向甲方提供其经营商铺的证照复印件并加盖乙方公章，需提供的证照包括但不限于营业执照副本（三证合一）、餐饮娱乐经营许可证（如需）、营业性演出许可证（如需）、商标注册证书以及各种授权经营的证明和授权证书。因甲方原因无法提供办理以上证件的必要条件，乙方可不提供，且由甲方承担无证所造成的责任及损失，甲方不得以此为由提前解除合同。

4.4 在租赁期内，乙方应保持规律的持续性营业，并保证配合甲方指定的营业时间营业，具体营业时间如下： 10:00-22:00，法定节假日期间营业时间另行通知。

4.5 乙方应配合甲方对整个商圈的推广活动的时间安排。

4.6 如因乙方提供的商品或服务 quality 引起消费者直接向甲方提出修理、更换、退货或其他正当合理的要求时，甲方有权视具体情况，直接做出修理、更换、退货或其他合理的决定，有关费用由乙方承担，并赔偿由此给甲方造成的损失。

4.7 乙方经营餐饮食品服务内容的，应做到（1）食品原料的采购要从具有食品生产许可、食品流通许可的单位采购，采购时应索取发票等购货凭据，并做好采购记录；（2）定期检查验收，要有收、发记录，并建立采购原料及食品进货台账；（3）实行食品留样登记，保存食品留样记录；餐饮经营场所的团体就餐人数不少于 100 人时，每餐的食品应留样，散客不需进行留样；应将留样食品按照品种分别盛放于清洗消毒后的专用密闭容器内，在专用冷藏设备中冷藏存放 48 小时以上。每个品种的留样量应能满足检验检测需要，且不少于 125g；（4）保证餐饮食品无任何质量问题。

4.8 乙方已知悉甲方正在办理物业产权登记相关手续，乙方承诺不得以此为由停业、拖延支付或拒付租金，否则乙方按照本合同约定承担责任。

第五条 租金及相关费用

5.1 租金自本合同 2.1 条约定实际交付之日开始计租（下称计租日）。

5.2 双方同意，租赁期间租金计算方式为：

租金单价为：根据第三方出具的资产评估价格，租金第一至三年为¥【 】元/平方米/月。  
为实现共赢的局面，第一年租金按照 折进行收取

序号	租期年度	租金(人民币, 含税)	租金支付期限
第 1 期	年 月 日至 年 月 日		
第 2 期	年 月 日至 年 月 日		
第 3 期	年 月 日至 年 月 日		

5.3 租金以“先交租，后使用”的原则，按 12 个月为一个支付周期支付，乙方须于首月交租之日起 5 天内一次性向甲方缴清，并以银行转账方式将当期租金支付至甲方指定账户。

5.4 甲方指定的租金收款账户如下：

开户名：

开户行：

账 号：

5.5 甲方收款账号或主体若有变更，甲方将以书面方式通知乙方，并由甲方授权代表签字并加盖甲方公章。

5.6 乙方应于签署本合同之日起 5 个工作日内支付首期租金，即实际交付日至  
年 月 日租金，合计（大写） （小写）人民币 元（含税）。

5.7 乙方使用该商铺所产生的水费、电费、燃气费、网络报装及用电增容费用、网络费、电话费、政府税收规费等费用由乙方自行承担，如发生政府有关部门征收本合同未列出项目但与该租赁物使用有关费用，由乙方自行承担，甲方不承担租赁期间租赁房屋的任何费用。其中：电费 1 元/度，水费 5 元/吨。

5.8 乙方拒交或逾期交付以上任何一项费用（包括乙方自行与相关收费部门结算的费用）的按本合同逾期交付租金违约条款处理。

第六条 租赁保证金

6.1 双方签订本合同 5 个工作日内，乙方须以转账的方式支付总额合计（大写）人民币 ，（小写）人民币 元（含税）给甲方作为租赁保证金。已签订《租赁合同意向书》并支付意向金的，该笔意向金自本合同签订当日转为本合同项下的租赁保证金，租赁期间，租赁保证金不得转为乙方向甲方交的租金。

6.2 在合同终止时，若乙方未发生违约责任且向甲方交清合同约定各项费用（包括水电费等）及按合同约定归还该商铺后，经甲方验收确认，乙方不存在任何违约和拖欠甲方任何费用的前提下，租赁保证金在退租次月的 30 号以内不计息退还乙方。在乙方违约的情况下，甲方有权没收租赁保证金。

6.3 甲方有权从租赁保证金中，相应扣除乙方欠付的租金、违约金、赔偿金及甲方因此支



---

付的包括且不限于律师费、鉴定费等。甲方按约扣除相应租赁保证金后，应当以书面形式告知乙方，乙方应在收到通知后7日内补足租赁保证金差额，否则，每逾期一日，乙方应向甲方支付逾期未付款总额20%的违约金，直至乙方付清全部应付款项之日为止。甲方扣除乙方上述费用及物业管理费或其他费用的并不免除乙方应承担的相应违约责任。

6.4 乙方违反工商行政、治安、消防、卫生防疫、安全等管理法律法规规章，相关管理部门要求整改的，或甲方发现乙方行为不符合治安、安全、卫生防疫、火灾及街区管理规范的，向乙方发出书面整改意见，乙方在相关管理部门或甲方书面整改意见规定的时间内未全面整改的，甲方有权督促乙方整改，因整改所产生的所有费用由乙方承担，甲方可以用该租赁保证金对乙方承租的房屋进行整改，乙方应承担未全面整改给甲方造成的全部损失，若乙方在甲方要求的整改期限内未按照甲方要求整改，甲方有权单方面解除合同，乙方应承担导致合同提前终止的违约责任，给甲方造成损失的，应当承担赔偿责任。

## 第七条 物业管理

7.1 本合同所指的“物业公司”是指，甲方指定的负责本商圈内的全部物业管理事项的物业公司。

7.2 乙方承诺接受该物业公司的管理，遵守物业管理规约、临时管理规约以及甲方或者物业公司不时制定的、修订的、废除的关于商铺管理的规章制度，并按规定或约定交纳费用与履行其他义务。上述规章制度作为本合同的补充，向乙方作出书面通知后即生效。

7.3 该商铺原有设施设备（含与其他物业共用设施设备）的日常管护由乙方负责，乙方应进行日常检查，发现问题及时通知甲方及物业公司，然后划分责任进行维修维护与保养。

7.4 乙方装修及自行安装的设施设备的管护与维修责任由乙方自行承担。

7.5 乙方使用该商铺产生的垃圾、废物等，须按照物业公司指定的地点倾倒。

7.6 乙方必须使用物业公司指定的货物装卸区、出入口及货物电梯，并在物业公司规定的时间内装卸货物。

7.7 乙方需遵守物业公司制定的，有关专用停车场、车辆出入通道或者用来装货、卸货场地的使用规定。

7.8 乙方应自行承担费用，在甲方规定的时间内，使该商铺营业标志、店面和窗户保持照明，为达到理想的视觉效果，乙方应允许甲方控制该商铺的营业标志、店面和窗户电路。

7.9 乙方不得在该商铺饲养动物、宠物。

7.10 乙方不得在该商铺内居住或者容许他人居住（提供住宿服务的除外）。

7.11 该商铺的安全防火责任自乙方接收该商铺后由乙方负责。乙方须指定消防安全责任人及管理人，并落实商铺内的消防安全管理，配合落实消防安全的各项检查及整改。

7.12 乙方须自费采取所有甲方要求的步骤及预防措施，以防止白蚁、老鼠、蟑螂或者其他害虫、寄生虫在该商铺内滋生。

7.13 不论甲方在该商圈内设置保安人员或者安装监控与否，乙方自接收该商铺后对该商铺及其内部的财物负责，甲方或物业公司对此不负保安及保管责任。

7.14 乙方应以甲方满意的风格和方式布置该商铺店面玻璃及陈列橱窗，在收到甲方或物业公司对其展示提出反对意见的书面通知后，须立即改变或者更换有关摆设。

7.15 乙方的日常经营、管理须接受甲方或者物业公司的监督、管理，并须配合甲方或者物业公司的检查（检查内容包括但不限于食品安全、厨房卫生、产品质量、商铺内宣传方案、海报等的美感及内容）。

7.16 乙方不得在该商铺的墙面之外或者其他公共区域进行搭建永久、临时的建筑、设施等。

7.17 乙方不得以物业管理项下的纠纷、事件或其他任何理由拒付租金。

---

## 第八条 装修

8.1 乙方可根据实际需要对该商铺进行装饰装修、安装必要设施设备等（以下统称装修），相关费用由乙方承担。

8.2 乙方及乙方聘请的装修人员应当服从物业公司管理，乙方装修人员进场前需至甲方或者物业公司处登记备案。

8.3 甲方或者物业公司有权就乙方对该商铺的装修、分隔、修建、安装设备或改建行为进行规范、管理，包括对乙方装修人员的进出、材料运输、施工时间、施工安全等事宜进行合理管理，以保障整个商圈整体的运作安全及顺畅。

8.4 乙方装修人员违反物业管理规约、临时规约、其他关于物业管理的规章制度以及本合同约定的，视为乙方违约。

8.5 乙方装修，需向甲方提交装修方案，并经甲方书面同意，同时取得政府有关部门许可（如有法律要求）后方可进行，费用由乙方承担。

8.6 乙方对装修方案的合法性合理性及后续任何事宜负责，并承担相应责任；甲方同意乙方装修方案，但不对该装修方案产生的任何纠纷、损害及损失等负责或承担责任，因乙方装修产生的纠纷或责任由乙方独立承担。

8.7 乙方的装修作业不得影响该商铺的外立面以及整体建筑的框架结构，也不得影响其安全性，否则由乙方负责赔偿所引致的一切损失，并由其承担相关的法律责任。

8.8 装修作业应封闭进行，装修过程中不得产生较大的噪声，粉尘、刺激性气味，不得在该商铺外的共用部分堆放装修材料及作业产生的废弃物等，装修期间不能干扰或影响邻近物业的使用。

8.9 装修作业封闭进行，乙方应当在店铺门口或者四周设立围挡，并保证围挡的安全和美观，围挡高度不低于装修施工可达的最大高度，围挡正面不可留门（该商铺无其他进出门的除外）。围挡的安装和拆除需在甲方或者物业公司指定的时间内进行。围挡的平面设计方案需经甲方或者物业公司批准，方案内容仅可作开业提示。喷绘张贴需牢固、平整、无气泡、无破损、无残角、无缺边。围挡的安装、维护、拆除均由乙方负责，因围挡造成的甲方或者他人的人身、财产损失也由乙方负责。

8.10 乙方的装修材料只能在该商铺内堆放，装修材料的保管由乙方自行负责。

8.11 乙方的装修、改造及设施设备的安装使用等行为，不得影响其他相关联物业的使用，否则甲方有权要求乙方恢复原状，并承担相应责任。

8.12 乙方装修作业需进行环保、卫生、消防等验收的，应自行负责该等工作，并取得许可或验收合格后方可投入使用。

8.13 乙方违反本合同约定对该房屋进行装修的（包括但不限于未经甲方、物业公司批准，擅自变更装修设计方案的），甲方或物业公司有权通知乙方进行整改。自甲方或物业公司发出通知之日起超过5日，乙方仍未整改的，则甲方或物业公司有权对该商铺停止水、电、气等能源供应或直接采取强制措施自行予以整改，因此产生的一切损失和费用均由乙方承担，本合同项下装修期不予延长，乙方仍应当按本合同约定承担租金等费用。

## 第九条 转租

9.1 未经甲方书面同意，乙方不得转租、分租或出借该商铺的全部或部分给第三人使用。

9.2 未经甲方书面同意，乙方不得将该商铺承包、委托给他人经营，不得与他人合作经营或者联营，不得以任何形式将该商铺给第三人使用。

9.3 经甲方书面同意的转租、分租、出借、对外承包、合作经营、联营，不影响乙方履行本合同义务(包括但不限于交纳租金)，乙方对转租承租人、对外承包人、合作经营人、联营人的行为负责。

9.4 租赁期内，乙方不得在该商铺以及商铺所在商圈的任何地方张贴关于“转租”相关内容的告示，乙方违反本条约定的视为乙方严重违约，甲方有权解除合同，没收租赁保证金。

9.5 签订本合同时双方即确认承租人，可能发生变更的情形：乙方正在单独或与他人合作注册公司，目前公司尚未成立，因此乙方暂签订本租赁合同，待公司成立（乙方必须为公司股东，以颁发营业执照为准）后将承租人更换为新成立的公司，在签订本租赁合同前，乙方应提供包括但不限于成立公司的股东协议、工商局名称预先核准通知等资料，否则甲方有权拒绝签订本租赁合同。已经签订的，甲方有权解除合同，已收取的费用（包括租赁保证金等）不予退还；造成甲方其他损失的，乙方应予以赔偿。

经甲方审核乙方符合先行签订合同情形的，双方正式签订本租赁合同。待公司成立后，由甲方、乙方、新成立公司三方签订关于本租赁合同承租方权利义务概括转移的书面协议并办理正式的交接手续。书面协议签订并办理交接手续后，乙方可退出本租赁合同，但是乙方仍然应对权利义务转移后公司的各项义务及责任（包括但不限于租金及其他费用的缴纳、违约责任等）承担连带保证责任。因任何原因未签订三方协议的，均视为不发生承租人权利义务概括转移的后果。

乙方及新成立公司存在下列情形之一，不发生的租赁合同承租方转移的后果，将由乙方继续承担租赁合同的一切权利义务，同时甲方将视为乙方及新成立公司严重违约，有权解除本租赁合同，并要求乙方及新成立公司的股东（出资人，或实际控制人）承担连带赔偿责任：

- （1）公司系通过虚假、隐瞒等方式骗取登记成立的；
- （2）公司无出资意愿、或无出资能力、或虚假出资、抽逃出资，或存在任何其他行为影响公司对租赁事宜的实际履行能力的；
- （3）乙方及新成立公司未按照本租赁合同约定签订权利义务概括转移的三方协议的；
- （4）甲方有证据证明乙方及新成立公司及其股东（出资人、实际控制人）存在严重违约或影响本租赁合同实际履行的其他情形的。

## 第十条 保险

10.1 在租赁期内，乙方应按如下要求进行投保：

- （1）乙方负责对该房屋内乙方装饰装修、商品、货物及乙方所有的设施设备投保财产一切险及附加责任险；
- （2）乙方对该房屋内装修工程、经营行为等投保工程及第三者责任险、公众责任险；
- （3）乙方负责对乙方人员在该房屋内及周边工作活动范围内的人身安全意外等投保人身意外险、财产险及必要的附加责任险。

如上各项保险费用由乙方承担。乙方应当在进场前将约定保险的保单及已付保费凭证等证明文件呈交甲方、物业公司备案。在保险合同免责条款以外的赔偿责任由乙方自行承担，若给甲方造成损失的，甲方有权向乙方追偿。

10.2 乙方保证以上保险在本合同有效期内持续有效。

10.3 如乙方未按照本合同约定投保的，乙方应承担由此产生的一切后果，如果造成甲方或者物业公司损失的，乙方应于赔偿。

## 第十一条 牌匾标识及广告

11.1 乙方安装该商铺外部的牌匾与标识的方案（包括但不限于位置、尺寸、规格等）需经甲方及物业公司同意，并按甲方及物业公司的要求安装至指定位置。

11.2 乙方需在指定的牌匾标识外安置广告牌或宣传标识的需自行与物业公司申请及协商，安装广告牌如需在政府管理部门报批的，所有手续及费用由乙方负责。

11.3 未经甲方同意、批准，乙方自行安装、设置的牌匾标识或者广告牌，甲方或者物业公司有权直接予以拆除并恢复原状，因此造成的费用、损失由乙方承担。

11.4 经甲方同意安装或者设置的牌匾标识或者广告牌的维护、保养、维修等均由乙方负责。甲方或者物业公司发现乙方的牌匾标识或者广告牌存在损坏、渗漏或者其他不符合要求需要整改的，应当向乙方送达书面的维修或者整改通知，乙方收到通知后5日内仍未整改或者维修的，甲方或者物业公司有权自行维修、整改或者直接拆除，因此产生的费用、损失均由乙方承担。

11.5 该商铺的外墙面和楼顶的使用权、收益权由甲方享有，乙方不得擅自使用该房屋外墙面和楼顶，否则视为严重违约，且甲方有权采取强制措施予以纠正，涉及的费用、损失和责任均由乙方承担。

11.6 如乙方需利用该商铺的公共区域举办商品促销、展示等活动的，应与甲方或者物业公司协商后有偿使用。该等活动如需向政府有关部门申请，由乙方自行办理，并承担因举办上述活动而产生的相关责任及费用。

11.7 为整体宣传该商铺所在的商圈需要，乙方同意甲方或者物业公司在本合同期间的对外宣传和广告中，无偿使用其名称、商标、商号、标识等。乙方承诺将配合并积极参加甲方或该甲方委托的项目运营方组织的各类营销活动。

11.8 因乙方的牌匾标识或者广告牌造成他人财产或人身损害的，由乙方负责，甲方因此承担责任的，有权向乙方追偿。

11.9 乙方申请并经甲方同意，或者甲方根据商业街整体效果的需要要求乙方设置外摆的，乙方应进行外摆。

11.10 乙方外摆的方案需经甲方同意，不得私自随意摆放，外摆区域视为乙方的租赁区域。

## 第十二条 双方权利义务

### 12.1 甲方权利义务

- (1) 甲方是租赁房屋产权方，有权按本合同收取乙方的租赁租金及相关费用。
- (2) 合同期满前三个月甲方可带其他有意承租者进入该商铺参观、考察。
- (3) 甲方须提供有关部门核准的水、电设施。
- (4) 甲方保证乙方在承租期间可以正常合理使用该商铺。
- (5) 若乙方在经营中需要甲方提供该商铺的资料和办事中需甲方支持配合的，甲方可以予以协助。
- (6) 租赁期满或本合同解除、终止时，乙方仍未按约定时间将其全部或部分私有财产和自置设备、物品搬离租赁房屋的，则视为乙方放弃权利处理，届时乙方遗留在租赁房屋的设备、物品等财产视为无主物，甲方(或甲方授权的代理人)有权委派人员将乙方的上述财产与物品予以搬离等方式处理，由此造成的损失由乙方自行承担，甲方无需给予乙方任何赔偿或补偿。
- (7) 甲方有权监督乙方的经营管理行为。租赁期间，乙方应服从甲方的管理行为。甲方将对乙方实施不定期监督检查。检查出现问题将下达书面整改通知给乙方，若乙方经督促仍整改不到位，甲方有权单方面解除本合同，乙方所交租赁保证金将不予退还。

### 12.2 乙方权利义务

- (1) 乙方有权按本合同约定使用该商铺，依法经营，不得在该商铺内存放易燃、易爆、放射性或者其他危险及违禁物品；不得使用该商铺进行宗教活动、赌博或者其他违法活动。
- (2) 乙方应当按照本合同约定缴纳租金及各项费用。
- (3) 乙方自行承担经营过程中产生的一切债权、债务、劳动纠纷及其他经济或其他法律责任，并保证甲方不承担因此而产生的一切法律责任和损失。如因此导致甲方被责令先行或连带承担法律责任的，甲方有权向乙方追偿。
- (4) 因乙方使用不当或其他非甲方、非第三方原因造成该商铺及其附属设施遭受损坏或造成甲方或第三方遭受其他损失的，乙方应于事件发生后48小时内予以维修并修复，于事件发生后7日内与受损方达成赔偿协议并足额赔偿。因延误维修而造成甲方或第三方

遭受损失的，亦由乙方负责赔偿。

(5) 乙方对甲方正常的房屋安全检查和维修应给予协助，因维修原因须临时搬迁的，要与甲方配合。阻延甲方维修而使甲方或第三方遭受损失的，乙方负责赔偿。

(6) 设置于或通过该商铺的设施、设备，乙方应当给予充分的注意和保护。

乙方在该商铺内从事经营活动时，应当遵守中华人民共和国的各项法律、法规规定，包括但不限于环境保护、卫生、防疫、文化、治安、消防管理等。乙方应自行负责该商铺内物品等财产的安全保卫工作，并承担因此而产生的一切费用支出和责任。

(7) 如因乙方原因导致该房屋水、烟、燃气等物质外泄，或发生火灾、爆炸等危害公共安全事件，或乙方发生不良经营行为的，甲方有权立即停止乙方的营业状态并进行处罚或者解除合同，乙方应当对甲方及第三方因此而蒙受损失（包括人身和财产损害）给予赔偿。

(8) 乙方保证不从事任何可能阻碍、影响相邻区域内甲方或其他业主、承租人合法权利的行为，或其他不合理干涉、扰乱甲方或其他业主、承租人正常经营的行为。如乙方经营产生特殊气味或者噪音干扰，乙方应当采取有效的措施加以防止。如乙方经营产生的特殊气味（包括油烟）或者噪音干扰严重妨碍周边商户和公共环境，经环保部门认定或具备法定资质机构测定为超标，甲方有权解除本合同，没收租赁保证金。

(9) 因第三方原因导致乙方商品、货物、其他财产或者人身损害损失的，乙方自行向第三方索赔，甲方或者物业公司不承担任何赔偿、补偿责任。

(10) 如经甲方书面同意，乙方对该商铺采取转租、承包等合作方式，引入第三方经营的，乙方对该第三方行为承担连带责任。

(11) 未经甲方书面同意，乙方不得使用甲方名称、标示、品牌或者“吉安城投”、“后河·梦回庐陵景区”等标示进行对外宣传、推广。

(12) 乙方在租赁期内对外发售乙方及/或其关联方发行的预付卡、储值卡或带有储值性质的会员卡等各类商业预付卡（以下统称“商业预付卡”）的，应遵守商务部《单用途商业预付卡管理办法（试行）》及其他法律法规，需事先向政府相关部门办理许可或备案手续，乙方完成前述许可或备案手续后方可在租赁场所内发售商业预付卡，前述许可或备案文件需报甲方备案，并且在经营期间要接受甲方的监督和管理，实时报备甲方发行预付费卡的数量、金额、编号等。未经办理前述许可或备案手续的，乙方不得销售商业预付卡。乙方违反上述约定，一经发现，甲方有权按未备案卡的面值的20%收取违约金，甲方并有权以书面通知方式立即解除本合同，不予返还乙方已支付的全部保证金及款项，造成甲方损失的乙方应当给予足额赔偿，乙方应根据本合同约定承担导致合同解除的违约责任。乙方发行预付费卡的，需在本合同终止或者提前终止前三个月在该商铺的醒目位置张贴公告，公告内容至少应包括合同到期时间、预付费卡停用时间、预付费卡解决方案、乙方的联系方式。乙方因发行预付费卡造成与其客户或任何第三方之间的纠纷由乙方自行负责，与甲方无关，甲方因此遭受损失的（包括先行赔付的），也由乙方按照甲方的实际损失进行赔偿。

(13) 乙方品牌名称、店招设计制作效果、材质等应符合甲方店招规范约定并向甲方报批后方可使用，经甲方批准后的品牌名称、店招设计制作效果、店招材质等，乙方不得擅自变更修改。未经甲方书面同意，乙方不得自行更换品牌及业态或将该租赁场所用于本合同约定外的其他任何用途。否则，甲方有权要求乙方限期改正，乙方应向甲方支付在变更修改品牌名称、店招设计制作效果、店招材质、经营业态、用途等期间的违约金（1、按固定租金方式收取租金的商户，违约金计收标准按日租金100%收取；2、按提成方式收取租金的商户，按租赁保证金的三十分之一收取或按提成模式约定的最高一档营业额及提成比例折算出日租金计算）。甲方有权单方提前解除本合同，不予返还乙方已支付的全部保证金及款项，乙方还应根据本合同约定承担导致合同解除的违约责任。

(14) 根据《商品房屋租赁管理办法》，房屋租赁合同订立后三十日内，房屋租赁当事人应

---

当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门办理房屋租赁登记备案。甲方如需乙方配合进行租赁登记备案,乙方应全力配合,否则给甲方造成损失的,应予以赔偿。

(15) 租赁期满,按双方约定要求恢复原状的,乙方必须无条件恢复原状;甲方不要求恢复原状的,乙方应保持装修原貌,不得故意破坏损毁。

(16) 租赁期满、合同解除或终止,乙方对房屋的装饰、修缮和不可移动的设备设施、软装,均无偿无条件归甲方所有,且乙方不得就此向甲方提出任何补偿或不经甲方同意强行拆除。

(17) 甲方按房屋的现状交付给乙方后,乙方因居住所需而发生的房屋装饰、修缮等不可移动设施设备、软装,均由乙方自行完成,自行承担费用;同时公共安全(含卫生、消防)等责任和费用,同样也由乙方自行完成和承担。

(18) 租赁期间,乙方应维护和保养租赁房屋所有内外部非结构性部分,包括地板及室内抹灰或其它对墙壁、地板及天花板的粉饰或抹灰、甲方在该处的固定附着物及装置以及所有附设的物品,包括但不限于所有门、窗、电力装置、线路、室外地砖及排污排烟管道,乙方均应使其保持良好、清洁、适租及妥善维修的状况,并做到妥善保护及粉饰。对于租赁房屋内部的结构部分,乙方不得进行任何破坏、改造及毁损,若有涉及结构性部分的装修,应明确向甲方征询意见并取得书面同意,在日常使用中应尽善良保护义务。

(19) 租赁期间,应保持周围环境整洁,保持道路的畅通,严格按照环保和文明城市的规定以及物管公司的要求执行,认真做好门前三包、社会治安综合治理和防火防盗工作,并且在水电安装、维修、装修装饰和日常使用等过程中,保证严格按照有关规范操作进行实施。

(20) 租赁期间,乙方必须处理好租赁房屋周边各相邻间的关系,如与相邻间产生纠纷或遇有居民投诉时,乙方应根据相关法律规定,及时自行处理;如若乙方拒绝或未在甲方接到投诉后3日内处理完毕的,则由甲方代为处理,乙方需接受甲方处理结果,并承担相应的经济处罚的同时,还需赔偿由此对甲方造成的损失。

(21) 乙方在租赁过程中所发生的任何业务、债权、债务、纠纷、诉讼等问题,均由乙方自行承担由此产生的全部责任、费用、损失,甲方对上述责任、费用、损失概不负责。

(22) 乙方应当在租赁期满、合同解除或终止之日起5日内,将房屋完好无损地交还给甲方,逾期在30日内的,乙方每天按当年日租金的3倍支付场地占用费;逾期超过30日的,甲方有权单方面提前解除本合同,乙方须每天按日租金的5倍支付场地占用费,同时本合同房屋租赁保证金不予退回。

(23) 在租赁期满之日、合同提前解除或终止时起5天内,乙方必须结清本房屋的租金、水、电、气等相关费用,及使用过程中由乙方投入资金所形成的不可移动资产和修缮过程中形成的资产,均无偿移交给甲方,返还时属于乙方的可移动物品由乙方自行负责搬走。

(24) 乙方必须保证所租赁房屋的原状、性能使用正常,否则甲方有权要求乙方恢复其原状、性能或依法按市面评估价赔偿。

(25) 租赁期间,如因室内电路使用不当,或水电气泄漏,包括但不限于电动车、充电宝、手机等充电行为导致室内外发生火情、触电造成的损失和责任,一律由乙方自行承担。

(26) 租赁期间,因乙方对租赁房屋的使用、管理、维护不当导致他人财产安全和人身安全受到损害造成的纠纷,一律由乙方自行承担。

(27) 租赁期间,乙方的亲友、访客及其受许可人在使用、经营管理该租赁房屋过程中的失责行为、违约行为、侵害行为均视作乙方自身的行为,造成的损失和责任一律由乙方自行承担。

(28) 租赁期间,乙方应配合做好全国文明城市、卫生城市、安全生产大检查工作,并保持周围环境整洁,保持道路的畅通,严格按照城市管理条例执行,认真做好社会治安综合治理、防火防盗和门前三包工作,如门前地砖破损、井盖破损、垃圾乱堆乱放等,由乙方自行维护、修缮、清理,并承担相关费用和责任。

(29) 租赁期满或本合同解除、终止时,由乙方出资进行的装修装饰,除可移动的之外,其

---

余不得擅自拆卸和损毁。如因乙方擅自拆卸和损毁导致租赁房屋受损的，乙方除应无条件负责修复，还应接受甲方作出的经济处罚。

(30) 乙方必须配备专职管理人员不少于 1 名，专职项目服务人员不少于 2 名（提供本公司管理团队简历）。

(31) 乙方必须按照国家有关法律法规，依法经营、依法纳税，不得经营国家禁止的项目；如发生违法犯罪行为或其它侵权行为，概由乙方承担全部责任，与甲方无任何关系；如给甲方造成损失，乙方应赔偿由此给甲方造成的损失。

(32) 租赁期间，乙方应依法自主经营、自负盈亏。乙方的任何经营费用（包括但不限于通信、水、电、燃气等使用费）由乙方自行承担。租赁期间所发生的任何业务、债权、债务以及食品卫生、消防安全、社会治安事故等均与甲方无关，由乙方自行承担。

(33) 在租赁期内，乙方必须接受甲方在执行政府法规法令、市场治安和消防安全等各项管理制度方面的督导、检查，同时保证市场的环境、卫生达标。否则，乙方应承担因违纪、违法而应承担的责任。

(34) 乙方在租赁期间，必须加强对所有建筑及装修、设备、设施的管理和维护，不得丢失或造成损害；租赁期间所有建筑及装修、设备、设施因人为造成故障、破损，需进行修缮的，费用由乙方自行承担。

(35) 甲方有权监督乙方的经营管理行为。租赁期间，乙方应服从甲方的管理行为。甲方将对乙方实施不定期监督检查。检查出现问题将下达书面整改通知给乙方，若乙方经督促仍整改不到位，甲方有权单方面解除本合同，乙方所交履约保证金将不予退还。

### 第十三条 合同终止与续期

13.1 本合同终止或者提前终止，乙方应于终止日或者提前终止日之次日将该商铺按交付时的状态返还甲方。乙方恢复交付状态不可影响二次租赁因乙方原因导致需要修复的部分，乙方仍需负责修复或承担赔偿责任。如乙方逾期返还或者返还不符合约定的，应每日按日固定租金 200% 标准向甲方支付占用费，逾期超过 7 日的，视为乙方放弃对该商铺内装修、设备设施、物品及其他财产的所有权，甲方有权自行处理，而不予乙方任何赔偿或补偿，并且甲方为了将商铺恢复交付状态所产生的费用由乙方承担。

13.2 若乙方欲于合同期满后租，应于合同租赁期届满前 90 日向甲方提出书面申请，甲方有完全的自主权决定是否续租。如甲方同意续租，双方对续租事项达成一致的应于本合同租赁期届满前 30 日签订书面的续租协议或者重新签订租赁协议。

13.3 若乙方未在 13.2 条约定的时间内向甲方提出续租要求的，视为乙方放弃续租权，甲方有权携同有意向的租户或者其他人士前往该商铺实地考察，乙方不得阻拦，但甲方的该等行为不得干扰乙方的正常经营活动。

13.4 本合同终止，乙方应于终止日前结清租金、物业管理费、装修管理费，以及该房屋发生的水、电、气等公用事业费用，如未结清相关费用或有其他未尽义务的，甲方有权留置乙方于该商铺内的任何物品并扣除房屋保证金。

13.5 在合同期限内，国家法律、政策的调整或上级部门要求终止合同，甲方有权提前终止合同，且不视为违约行为，甲方不负任何责任，相关租金费用按实结算。

### 第十四条 违约责任

14.1 乙方逾期交纳租金、物业管理费、装修管理费，以及该房屋发生的水、电、气等公用事业费用及本合同约定的其它费用或者逾期交纳、补足租赁保证金的，每日按日固定租金 100% 向甲方给付滞纳金，逾期超过 5 日甲方有权停止该商铺的水电供应和控制该商铺的物品，逾期超过 30 日的，甲方有权解除本合同，没收乙方租赁保证金，追收逾期租金及滞纳金（滞纳金计算至

实际给付日)。

14.2 乙方未按照约定的开业时间开业的,乙方除了正常交纳租金之外,还应当承担自约定开业时间之日起至实际开业之日,每日按照日固定租金 100%计算的违约金,乙方逾期开业达 30 日的,甲方有权解除合同。

14.3 乙方违反合同约定进行转租、分租、出借、对外承包、合作经营、转让、入股、抵押、联营的和乙方利用租赁房屋进行非法活动或造成环境污染等损害公共利益行为的,视为乙方根本违约,甲方有权解除合同,没收全额租赁保证金。

14.4 无论任何原因,乙方违反本合同第四条、第七条、第八条、第十条、第十一条、第十二条第二款项下的约定的,甲方有权要求乙方限期纠正,逾期未予纠正的,乙方每日应当向甲方支付按照日固定租金 100%计算的违约金;乙方逾期未纠正达 30 日的,甲方有权解除本合同,乙方应承担导致合同提前终止的违约责任。

14.5 乙方违反本合同第 7.16 条约定的,甲方有权要求乙方限期纠正,逾期未予纠正的,乙方每日应当向甲方支付相当于日固定租金 100%的违约金;乙方逾期未纠正达 30 日的,甲方有权解除本合同,乙方应承担导致合同提前终止的违约责任;如甲方不解除合同的,有权自行强制拆除或者采取其他方式予以纠正,因此产生的费用由乙方承担,甲方有权在乙方缴纳的保证金中扣除。

14.6 乙方违反本合同第 1.4 条约定,未经甲方同意擅自使用该商铺四周或者与该商铺连接的草地、过道、走廊、场地、台阶等不属于租赁范围的区域,甲方有权要求乙方立即停止使用,限期纠正、恢复原状,并要求乙方承担相当于租赁保证金 50%的违约金;乙方未立即停止使用或者逾期未予纠正、恢复原状的,甲方有权自行强制纠正、恢复原状,因此产生的费用由乙方承担,甲方有权在乙方缴纳的保证金中扣除。经甲方同意使用的,乙方使用过程中对使用区域造成损坏的应当进行赔偿,使用完成后应在 3 日内恢复原状。乙方擅自使用 2 次以上(含 2 次),或者逾期 30 日未予纠正、恢复原状的,甲方有权解除合同,给甲方造成损失的,还应当承担赔偿责任。

14.7 甲方违约解除本合同,甲方除应当向乙方返还租赁保证金外,还应该按租赁保证金的标准向乙方支付违约金,乙方的装修损失甲方按使用时间折价补偿。

14.8 本合同中的“月固定租金”均指按照合同 5.2 条约定计算的月固定租金(其中实际交付日至 / 年 / 月 / 日期间的日租金按 / 元计算)。

14.9 如因乙方违约导致合同提前终止的,乙方除按照以上条款承担责任之外,乙方所交的租赁保证金不予退还、作违约金归甲方所有,若造成甲方经济损失的,乙方应承担全部赔偿责任。还需按照第三租赁年度约定的租金标准补足前两年度优惠的租金。

14.10 本合同生效后,即具有法律效力,任何一方不得随意变更和解除。本合同需变更或解除时需由双方协商一致,达成书面协议。

14.11 甲、乙双方在本合同政策履约期内,一方向另一方提出解除或终止本合同,双方达成一致意见,本合同方可解除或终止。乙方结清租金、水电等相关费用后,办理房屋交接手续,并不计利息退回房屋押金,已缴纳的剩余部分租金一概不作退回。

14.12 如乙方违反本合同约定,给甲方造成了损失的,乙方应赔偿其给甲方造成的全部损失(含甲方支付第三人的赔(补)偿款、为乙方垫付的费用等损失)及甲方为向乙方索赔所产生的诉讼费、律师费、差旅费、评估鉴定费等全部费用。

14.13 租赁期间,如发生任何安全事故(含自身和食品安全事故)或第三人的人身财产安全等一切事故,均由乙方自行承担全部责任、费用、损失,甲方对上述责任、费用、损失概不负责。

## 第十五条 保密

15.1 在本合同有效期内,未经甲方同意乙方不得以任何形式向第三人泄露本合同内容,



---

如因乙方泄露本合同的内容给甲方造成损失的由乙方承担全部责任。

#### 第十六条 租赁房屋的修缮及责任

16.1 租赁期间，因人为因素导致租赁房屋结构，及室内基础设施设备损毁，维修责任及费用由乙方承担。

16.2 租赁期间，因自然因素导致租赁房屋结构损毁，维修责任及费用由甲方承担。

#### 第十七条 租赁期满

17.1 租赁期满，经甲方评估合格后，乙方享有优先续租权。

#### 第十八条 送达

18.1 双方明确各自的送达地址如下：

甲方地址：

甲方指定收件人：

电话：

电子邮箱：

乙方地址 1：

乙方地址 2：

乙方指定收件人：

电话：

电子邮箱： /

18.2 以上地址及联系方式为双方约定的送达地址及联系方式，如有变更，应于变更后三日内通知另一方。

18.3 与本合同有关的通知、要求等其他双方之间的文件往来，可以以专人手递方式、快递方式、挂号信方式、电子方式送达。以专人手递方式发出的，发至指定地址之日视为收悉日，以对方的签收单据为送达凭证；以快递方式发出的，以通知等文件交予快递公司后第 3 日为收悉日，以交寄记录作为送达凭证；以挂号信方式发出的，以寄信回执作为送达凭证；以电子方式发出的，以向 17.1 条指定的收件人电话或者电子邮箱发送之日视为收悉日，以发送依据作为送达凭证。

18.4 乙方确认在租赁期内，该商铺地址始终是乙方的有效送达地址。甲方或物业公司有权选择将通知等其他文件张贴于该房屋的门、窗或墙面上，一经张贴即视为已经向乙方送达，张贴之日视为送达之日。

#### 第十九条 免责条件

19.1 因自然灾害等不可抗力致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。如国家规定有补偿的，按国家有关规定执行。

19.2 因国家政策需要收回、改造或拆除已租赁的标的物，给甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。但依据法律和政策规定拆迁人应当给予承租方的补偿，乙方有权主张和享有。

19.3 甲方因国家或者省市政府政策要求需要变更或解除本合同，甲方应在收回前提前 30 日书面通知乙方，乙方应无条件配合，甲方不做任何形式的赔偿或补偿。因上述原因而终止本合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。租赁保证金按本合同约定据实结算后予以退还。

19.4 因政府相关部门要求或甲方自身原因对项目包括但不限于基础设施、设备、景观、

---

小品、地面铺装、导视系统、广告系统、外立面、内部空间等进行修建或改造的情况，甲方应在修建或改造前 15 日书面通知乙方，乙方应无条件配合。

第二十条 管辖法院

20.1 甲、乙双方因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，由当事人协商解决，协商不成的，提交吉安仲裁委员会仲裁。

第二十一条 其它

21.1 本合同中未明确或未尽事项由双方协商，如有联动经营、公司主体变更等事项双方可以另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

21.2 (1) 是否适用以下条款：是  否 。乙方在签订合同后，因经营需要，需在本合同约定物业地址设立新公司（包括但不限于乙方全资子公司、控股子公司、参股子公司或关联公司），成立后的公司为本合同的实际履行主体，承担物业运营管理、支付租金、开具票据等合同约定的权利义务。乙方和乙方新设立公司共同承担本协议中乙方的权利和义务并承担连带责任。乙方子公司成立后，乙方应保证乙方子公司完全按照本合同约定履行义务。如乙方子公司未按本合同履行义务，甲方有权向乙方或子公司任意一方提出整改要求或主张权利。如乙方收到通知，乙方应要求子公司整改，如乙方或乙方子公司仍不履行义务或整改到位，甲方有权要求乙方或乙方子公司任意一方承担违约责任。如乙方子公司因自身经营状况无法履行义务、承担责任或拒绝履行义务、承担责任，甲方有权要求乙方承担违约责任。

(2) 是否注册登记个体工商户？是  否 ，乙方合同签订后登记个体工商户信息（如不方便填写可在合同后另附营业执照复印件）：

名称：

统一社会信用代码：

上述信息作为双方开票主体信息

21.3 本合同一式 6 份，自甲乙双方法定代表人或委托代理人签字并盖章之日生效，甲方执 4 份，乙方执 2 份，具有同等法律效力。

（以下无内容为合同签署页）

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或委托代理人：

法定代表人或委托代理人：

签订时间：

签订时间：

---

合同附件：

附件一：店铺使用条件书

附件二：租赁房屋平面图

附件三：交房确认书

附件四：装修、装潢、迁出协议

附件五：物业管理服务协议

附件六：甲方营业执照复印件

附件七：乙方营业执照复印件或乙方身份证复印件

附件八：工程条件确认书

附件九：景区商户公约、规范

附件十：消防安全管理协议

合同编号：

附件一：店铺使用条件书

出租方（甲方）	
承租方（乙方）	备注：与主合同签约主体一致
1、景区名称	
2、景区地址	
<b>3、店铺位置</b>	
4、证照办理	
5、租赁期限	
6、房屋交付日期	年 月 日。（如遇房屋交付日期调整，按甲方最终通知的交付日期为准）
7、进场装修期	年 月 日起至 年 月 日止
8、店铺开业日	本店铺具体开业日为：2023 年 月 日。
9、店铺营业内容	①经营品牌/店铺名称： ②营业范围（业态）：
10、店铺租金	第一期：自____年____月____日至____年____月____日止，年租金为：人民币（大写）__元整（¥__）。 注：第一期给予免租 个月，房租优惠措施实施期间，即自__年__月__日起至__年__月__日止，年租金按照免租后的金额即人民币（大写）：元整（¥_____）缴付。 第二期：自__年__月__日至__年__月__日止，年租金为：人民币（大写）__元整（¥__）。 第叁期：自__年__月__日至____年____月____日止，年租金为：人民币（大写）__元整（¥__）。
11、租金支付	① 首期付款时，乙方须向甲方支付____年__月__日至____年__月__日的租金； 支付时间为本合同签订之日； 总金额为人民币（大写）：____元整（¥_____）。 ② 首期付款后，租金每 12 个月为一个支付期，先支付后使用。 乙方在每一支付期起始日 7 天前全额付清该支付期租金，甲方在收到租金后应开具票据给乙方。

13、物业管理费及支付方式	<p>①物业管理费：  第一期：自____年__月__日至____年__月__日止，月金额为：人民币（大写）：_____元整（¥_____）。  第二期：自____年__月__日至____年__月__日止，月金额为：人民币（大写）：_____元整（¥_____）。  第三期：自____年__月__日至____年__月__日止，月金额为：人民币（大写）：_____元整（¥_____）。</p> <p>②物业管理费每3个月为一个支付期，先支付后使用。  ③首期物业管理费支付时间为本合同签订之日，金额为人民币（大写）：_____元整（¥_____）。</p> <p>④乙方在每一支付期起始日7天前全额付清该支付期物业管理费，甲方在收到物业管理费后应开具票据给乙方。</p>						
14、水/电费及其支付方式	<p>①用电负荷：    KW；电费单价：    元/度（如遇政府指令性单价基数的调整，双方同意按政府所调整的比例对前述约定的结算标准进行相应调整）；</p> <p>②水费单价：    元/立方（如遇政府指令性单价基数的调整，双方同意按政府所调整的比例对前述约定的结算标准进行相应调整。特殊用水包括但不限于温泉、洗浴、洗车等业态收费标准按照国家规定要求进行收取）；</p> <p>③本14条所约定的水/电费每月按店铺实际使用量结算，乙方须按照甲方付款通知书的规定按时足额缴纳上述费用。</p>						
15、履约保证金	<p>履约保证金：人民币（大写）__元整（¥_____）。</p> <p>付款日期：合同签订之日（签订正式租赁合同之时，原意向保证金可转为履约保证金；如金额不足，需补足）</p>						
16、甲方收款账户	<p>户名：_____</p> <p>开户行：_____</p> <p>帐号：_____</p>						
17、消防管理	<p>为保证落实消防部门所要求的责任，乙方在进场前应与甲方签订《消防安全管理协议》，如遇国家或政府部门法规或要求变更，乙方按照所变更的要求另行签署所需的关于消防事项的补充文件或确认明确责任的其它方式。</p>						
18、特别约定条款							
19、签约方（签章）	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">出租方（甲方）：</td> <td style="width: 50%;">承租方（乙方）：</td> </tr> <tr> <td>委托代理人（签名）：</td> <td>委托代理人（签名）：</td> </tr> <tr> <td>日期：  年  月  日</td> <td>日期：  年  月  日</td> </tr> </table>	出租方（甲方）：	承租方（乙方）：	委托代理人（签名）：	委托代理人（签名）：	日期：  年  月  日	日期：  年  月  日
出租方（甲方）：	承租方（乙方）：						
委托代理人（签名）：	委托代理人（签名）：						
日期：  年  月  日	日期：  年  月  日						

---

合同编号：

附件二：租赁房屋平面图

合同编号：

附件三：交房确认书

## 交房确认书

出租方（甲方）：

承租方（乙方）：

兹有甲方于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日将\_\_\_\_省\_\_\_\_市\_\_\_\_路\_\_\_\_号（后河梦幻庐陵景区游客服务中心\_\_\_\_号房屋交给乙方作为商业使用。

甲、乙双方共同确认：

1、该房屋约定的计收租金的面积为\_\_\_\_平方米，实际使用面积约为\_\_\_\_平方米。

2、乙方确认：甲方交付之房屋，符合双方于\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日签署的《房屋租赁经营合同》之相关约定。乙方承诺将根据双方签订之《房屋租赁经营合同》和《装修、装潢、迁出协议》之相关约定进行装修、装潢和设备添置。

3、双方共同确认乙方使用之各表具交房时读数：

电表读数：\_\_\_\_ 水表读数：\_\_\_\_

4、交房时，租赁房屋及附属设备设施、物品情况：

4.1 房屋质量状况：

4.2 附属设施情况：

4.3 屋内物品：

4.4 屋内公用设施：

5、乙方确认已在甲方的解释说明下全部了解房屋状况，并已进行了实地勘察，确认了房屋建筑的现实状况和面积，同意按照双方约定计收租金的面积交接使用上述房屋。

6、如因乙方原因，乙方未在甲方通知的最后交付日及以前办理所承租房屋的验收、交接手续，或已实际进驻、开工装修，或无合理事由拒绝签署交付文件的，则视同甲方已完成交付，届时，本协议书自动生效。

7、本确认书作为甲乙双方交接的依据，签署日即为交接日，双方签字或盖章后即生效，与租赁合同具有同等法律效力。

甲方：

乙方：

代表人：

代表人：

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

合同编号：

附件四：装修、装潢、迁出协议

## 装修、装潢、迁出协议

出租方（甲方）：

承租方（乙方）：

甲、乙双方就租赁房屋的装修、装潢、迁出事宜，达成如下协议，以资共同遵守：

### 第一条：装修管理

1、乙方在装修施工前，应先向甲方提交装修申请书，同时乙方需办理相应的消防、环保、卫生、文化等部门的前置审批手续。

2、乙方须将经相关职能部门审批后的下列文件交甲方审核，并将相关复印件交甲方存档：

①施工队资质证书；②装修设计说明（含材料表）；③装修施工图；④配电系统图及电气照明图（含消防控制系统图）；⑤给排水图（含符合环保要求的隔油池及消防喷淋系统图）；⑥暖通图；⑦结构施工图；⑧设施、设备技术说明书；⑨外立面装修图。

3、鉴于乙方的消防系统必须接入甲方的主控制系统，因此，乙方的消防施工队资质须经甲方确认后方可施工，竣工后经甲方验收方可接入。

4、审批程序结束后，乙方应向甲方缴纳装修保证金人民币\_\_\_\_\_元后方可进场施工。完工后由甲方查验，如没有损坏公共设施或影响第三方利益的，装修保证金将于乙方正式开业之日起三个月内全额无息退还；如有扣除或赔偿，保证金按余退超补的原则处理。

5、施工队进场施工前，乙方须按照甲方景区对于商户装修围挡的统一标准和美陈要求制作围挡，在装修房屋外围所设置的围挡须服从甲方的安排，并向甲方提供施工现场负责人姓名、联系方式后方可施工。

6、在装修施工过程中，乙方不得改变或破坏房屋建筑的主体和承重结构、地坪屋顶防水层、公用设施设备的结构、原有管网（排烟、排水、排污等）设计及走向位置及规划部门认可的基础设施等，不得擅自对租赁房屋进行任何拆改、搭建和违反规划许可，不得有损于景区的整体规划和形象、或损坏景区公共设施和侵害第三方的权益。如有违反，由乙方负责恢复原样，由此引发的损失和责任由乙方承担。

7、在装修施工过程中，若确有需要，乙方须按相关规范进行动火作业，并在现场按要求摆放消防设备。如乙方违反相关规范进行作业，造成的后果由乙方承担全部责任。

8、乙方应按甲方指定地点堆放施工材料；建筑垃圾应袋装后集中在甲方指定区域内堆放，并日产日清。

9、乙方的水电表应按甲方工程部指定的位置接驳，否则甲方有权停止水电供给。

10、甲方管理人员有权对施工现场进行安全监督，乙方应配合并服从甲方的现场指导意见。

11、乙方在装修期间应加强对施工现场的管控，应做到文明施工，避免影响相邻商家、居民和单位等正常经营、工作或生活及景区整体形象。乙方违反前述约定，自行承担全部责任。

12、在装修施工完成后，须书面通知甲方，由甲方组织联合验收，隐蔽工程必须提前分段验收。甲方出具的书面验收报告作为退还乙方装修保证金的依据。应由政府部门验收的项目如消防，由乙方自行申请并承担所需费用，并将结果及时通知甲方。

### 第二条迁出程序

乙方须于合同终止前书面通知甲方，并严格按照租赁合同约定办理下列迁出手续：

1、乙方向甲方提供已办理完成营业执照地址、电信、网络、煤气的注销、迁转手续的书面证明材料。

2、除双方另有约定外，乙方应将租赁房屋恢复至交付时状态，否则甲方有权代行拆除，由此产生的一切费用须由乙方承担。

3、乙方清场后，经甲方验收并签订《撤场确认书》后视为房屋交还。如有剩余物品或未拆



---

除的装修、装饰，视为放弃，甲方不予补偿。

4、在乙方迁出后，如有第三方追溯乙方与甲方主合同期内有责损失的，仍由乙方处理或赔偿。

5、如乙方不按约定撤场、迁出和交房，甲方有权按双方主合同第十六条处置。

6、乙方逾期交还物业的情况下，如甲方根据本合同的规定自行收回物业，并对乙方存放于物业内的物品与设施进行转移保存时，乙方确认经过以下任一程序而产生的现场转移保存清点记录都为其认可的转移保存结果，并放弃基于任何理由对该记录结果提出异议的权利：

(1)经过任一公证机关进行公证的；

(2)经过任一律师事务所进行现场见证的；

(3)经过本项目任意其它两个以上承租商户进行现场见证的；

(4)经项目所在区域的任一公安民警提供现场见证的；

(5)经项目所在区域的任意两名以上政府公职人员提供现场见证的；

(6)经任意三名以上公民提供现场见证的；

(7)整个现场甲方或其它方进行完整摄像的。

### 第三条 其他

本协议经双方签字、盖章后生效，并与租赁合同具有同等法律效力。

甲方：

代表人：

日期： 年 月 日

乙方：

代表人：

日期： 年 月 日

合同编号：

附件五：物业管理服务协议

## 物业管理服务协议

甲方：

乙方：

### 第一条物业管理期限

双方约定，本协议约定的物业管理期限与乙方的租赁合同期限一致。

### 第二条物业管理费

物业管理费，乙方应严格按《房屋租赁经营合同》及附件一执行，不得无故拖欠，计算方法、支付方式、违约责任认定及违约金的计算办法按《房屋租赁经营合同》及附件一的约定执行。如因违约行为导致上述租赁合同被解除，本补充协议同步终止。

### 第三条物业管理服务内容

1、甲方负责乙方承租房屋所在后河·梦回庐陵景区景区内消防设施、安全监控、供电、供水等公用设施设备的建设与维护。

2、甲方负责后河·梦回庐陵景区景区公共区域的景观、亮化、绿化、卫生、安全、道路、排水管网等项目的建设与管理。

3、甲方负责承租方共用部位、共用设施、设备的维护和管理：

(1) 共用部位是指房屋主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊、安全通道等。

(2) 共用设施、设备是指物业区域内，全体承租人共同使用的上、下楼梯、上下水管道、排水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供电线路及设施、共用照明、公共电讯及信息系统、消防设施、通道、通风设备、绿地、道路、路灯、管网井、景区路面停车场、户外桌椅等。

4、当前述物业出现危及安全、影响观瞻、侵害公共利益或影响他人正常使用的情况时，甲方有权组织维修养护，并提前以告示等方式通知乙方，乙方应积极配合。因阻挠维修养护造成物业损坏或财产损失的，乙方应当负责修复并承担赔偿责任。

5、因搬迁、装修、装潢等原因确需合理使用公用部位、公用设施、设备的，应事先征得甲方书面同意，并在约定的期限内恢复原状。

### 第四条环境、卫生、景区文明建设管理

1、本景区内实行垃圾袋装化，乙方在指定时间将袋装垃圾放置于甲方指定地点，不得随意倾倒和抛弃。

2、乙方装潢、装修期间的粉尘、噪音应符合国家环境标准和要求。

3、建筑垃圾的处理符合甲方管理规定，堆放在甲方指定地点，日产日清。

4、乙方应积极配合甲方做好景区内的环境卫生管理工作，不得在窗户、阳台、露台、走廊、过道等区域内摆放杂物、垃圾。

5、乙方配合、响应全社会环境、卫生治理活动、文明城市和文明窗口建设的义务。

### 第五条安全保障管理

1、本景区实行24小时监控值班、定岗执勤、不间断巡查相结合的安全管控模式。

2、乙方承担承租和经营区域内的安全责任。乙方对其承租物业内的物品，应自行妥善保管，不得储存危险物品。如甲方发现乙方储存危险物品，甲方有权要求其终止储存并作出处理，因此产生的费用由乙方承担。同时乙方须向甲方支付违约金人民币叁万元，如给甲方或第三方造成损失、以及其他不利后果，一切责任由乙方自行承担，乙方还应承担赔偿责任。

3、乙方对因乙方原因延伸至公共区域、或乙方承租和经营区域内纠纷延伸至公共区域的安

---

全、治安事件的管理、配合义务。

4、乙方对景区安全管理、公安和消防管理的协助义务。

#### 第六条车辆停放管理

后河·梦回庐陵景区景区为步行商业景区，任何车辆不得进入景区，乙方员工的非机动车辆应在甲方指定区域停放。

#### 第七条违约责任

1、如甲方违反本协议约定，不能完成本协议第三条约定的物业管理服务内容，乙方有权要求甲方限期整改，逾期未改正的给乙方造成经济损失的，甲方应承担相应的赔偿责任。

2、乙方未按期缴纳物业管理费的，应按照租赁合同的约定承担违约责任。

3、有下列情形之一的，甲方不承担违约责任：

(1) 因不可抗力导致物业管理服务中断的；

(2) 因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

(3) 因非甲方原因出现供水、供电、供气、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的；

4、如乙方未按期缴纳物业管理费的违约行为导致本协议提前终止的，亦视为对

《房屋租赁经营合同》的违约，乙方应按照该租赁合同对违约处置方式的承担责任，包含提前终止该合同。如乙方因发生违约行为导致前述《房屋租赁经营合同》提前终止，亦视为对本协议的违约，本协议与该合同同步提前终止。

#### 第八条不可抗力

因自然灾害（如地震、台风、暴雨、雷击等）原因对乙方造成财产损失的，甲方不承担赔偿责任。

第九条本协议自双方签字、签章之日起生效，与《房屋租赁经营合同》具有同等法律效力。

甲方：

代表人：

日期： 年 月 日

乙方：

代表人：

日期： 年 月 日



合同编号：

附件六：甲方营业执照复印件

合同编号：

附件七：乙方营业执照复印件或乙方身份证复印件

合同编号：

附件八：工程条件确认书

合同编号：

附件九：景区商户公约、规范



合同编号：

附件十：消防安全管理协议

## 消防安全管理协议

甲方：

乙方：

为坚决贯彻《中华人民共和国消防法》的Implement和执行，贯彻“预防为主，防消结合”的消防方针，严格消防监督管理，加强消防管理力度，从而确保双方责任、义务落实。

甲乙双方根据《中华人民共和国消防法》及南京市地方消防安全法规的要求，特签订本协议，具体约定如下：

一、根据“属地管理”及“谁主管、谁负责”的消防责任界定原则，乙方或其法定代表人（如属分支机构则为分支机构负责人）为乙方在甲方景区所开设店铺的消防、治安和安全生产第一最终责任人，在日常使用及生产经营中承担所有消防责任，对本协议约定的店铺的治安防范、消防及安全生产工作全面负责。乙方经营现场的负责人（如经理、店长）为实时的直接责任人，负责现场执行所有消防法规、制度和应急预案。

### 二、甲方权利义务：

1、负责本景区定期开展消防安全知识宣传和消防逃生演习活动，保持不间断地实施防火检查。

2、负责本景区公共消防设施设备的管理维护工作，组织贯彻执行各项消防法规和制度，督促落实安全管理措施。

3、负责本景区发生火警时及时组织应急对应和协助政府消防部门进行消防灭火和施救工作。

### 三、乙方权利义务：

1、积极支持配合和参加甲方组织的消防安全防范活动，自觉培养消防意识、宣传消防工作的重要性。有义务配合甲方进行消防安全检查，对检查中发现的各类问题，在限期内按要求采取有效措施认真整改。

2、应严格遵守消防法规、安全生产法规，建立健全各项安全制度、安全操作规程和防护措施，严格履行消防安全职责，保障消防安全。

3、不得擅自改变所租建筑使用用途，不准遮挡消防设施，不得堵塞或占用安全出口和疏散通道，保证所承租房屋内消防走道畅通并符合防火间距要求；按照消防规范要求安装、配备所承租房屋的消防设施、器材，落实专人检查、保养、维修，防止消防器材失效，保证所承租房屋内各项消防设施齐全、完好。

4、对所承租房屋内的装修施工，须经消防部门及甲方审核同意后方可进行；施工中应遵守消防安全标准和施工安全的技术规范；施工完毕，须经消防部门和甲方验收，合格后方可投入使用。但甲方验收通过并不免除乙方对其施工安装所应负的消防安全责任，乙方对其消防安全承担所有责任，与甲方无关。

5、在承租范围内不得存放危化品、易燃易爆品，不得埋压、圈堵消火栓，不得损坏或擅自拆除、停用消防设施，不得擅自用消防水。

6、定期、节假日前重点对店铺内进行防火安全检查，确保设施处于待用状态；日常须加强对消防设施、灭火器材和消防安全标志的维护，确保其完好有效。

7、加强员工的消防安全教育和消防技能培训，班前班后对电源、气源实施安全检查；健全落实安保措施，不私拉乱接或改变配电系统、消防系统、电源线，不违章使用电器设备、不超容量用电和不违规使用液化气、管道煤气等燃气具。

8、因乙方自身原因引起的水、电、气、烟泄露或外溢，给他人造成人身或财产损害的，由乙方直接承担全部赔偿责任，并及时完成整改。

9、为保证各类紧急事件的及时处理，乙方应指定两名经营现场的应急事件联系人，其姓名和联系方式须向甲方进行登记，其所留电话须 24 小时保持畅通。联系人及其联系方式如发生变更，乙方有义务及时告知甲方。

10、落实灭火和应急疏散预案的实施和演练工作，对初起火灾组织紧急扑救、报警，火灾发生时组织本单位和相邻人员疏散，并服从现场指挥员的统一指挥。

四、本协议自甲乙双方签字盖章之日起生效，作为《房屋租赁经营合同》的补充性文件，具有同等法律效力。本协议一式 份，甲方执 份，乙方执 份。

甲方：

日期： 年 月 日

乙方：

日期： 年 月 日

附件二

### 评分标准及评标办法

本次项目磋商采用百分制综合评分。其中：响应报价 50 分，技术 40 分，商务 10 分。综合得分最高的为成交人。如果出现分数相同，按响应报价由高到低顺序排列；得分且响应报价相同的，按技术指标优劣顺序排列。

项目	评比内容	分值细则	分值
价格分值 (50分)	价格分	<p>满足磋商文件要求的有效响应文件且响应报价最高的响应报价为评审基准价，评审基准价得 50 分；其他响应方的价格分统一按照下列公式计算：响应报价得分=（响应报价/评审基准价）×50%×100。</p> <p>计算结果保留小数点后两位。</p>	50分
技术分值 (40分)	技术基础分	<p>响应方完全满足磋商文件的服务技术要求的得24分，一项不满足的视为无效响应。</p> <p><b>评审依据：提供技术规格响应偏离表加盖响应服务商公章、或如是自然人参加磋商提供的材料需签字并按手印或签章。</b></p>	24分
	经营服务方案等	<p>1. 经营服务方案（满分10分）</p> <p>根据响应服务商提供的针对本项目的投标人经营理念与采购人项目定位契合程度提交商业计划书，经营服务方案包括但不限于：经营管理理念、装修方案、服务内容、服务方式以及服务承诺方案的情况，以上全部满足、业态丰富匹配度高、且内容详实，得10分；满足部分，且内容较为详尽，业态较少，得5分；未提供的不得分。</p> <p><b>评审依据：提供经营服务方案加盖响应服务商公章、如是自然人参加磋商提供的材料需签字并按手印或签章。</b></p> <p>2. 经营管理制度（满分6分）</p> <p>根据响应服务商提供的内部管理制度的情况（包括但不限于）：（1）安全卫生管理方案及消毒保洁制度；（2）服务人员上岗职责与管理制度；（3）消防安全制度以及拟实施的消防方案；（4）食材采购管理方案；（5）经营服务承诺。由评审专家横向评议，制度齐全、科学、可行</p>	16分

		<p>的得6分；制度较齐全、较科学、较可行的得3分；制度不够齐全、不够科学、不够可行的得1分；未提供的不得分。</p> <p><b>评审依据：</b>提供经营管理制度加盖响应服务商公章、如是自然人参加磋商提供的材料需签字并按手印或签章。</p>	
<p><b>商务分值</b> (10分)</p>	<p>经营业绩 及 企业实力</p>	<p>代理或加盟省级或全国知名品牌的得 10分，自有注册品牌的得5分，无注册品牌的此项不得分。</p> <p><b>评审依据：</b>提供相关证明材料复印件加盖响应服务商公章、如是自然人参加磋商提供的材料需签字并按手印或签章。</p>	<p>10分</p>

注：响应服务商应提供的证明材料在响应文件中均应有加盖公章的扫描件或复印件，否则视同未提供，不予计分。响应服务商不得提供虚假材料以骗取中标，一经查证，将取消成交资格，并按有关规定进行处罚。

