**招 租 文 件**

**项目名称：东孚商业街天竺一里105号303、304单元店铺招租**

**招租单位：厦门天竺山旅游风景区投资开发有限公司**

**二〇二四 年六月**

**第一章 竞租须知**

**竞租须知前附表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **内 容** | **说明与要求** |
| 1 | 项目名称、面积及招租业态 | 东孚商业街天竺一里105号303、304单元店铺**，**建筑面积共计829.11㎡，招租业态不限。 |
| 2 | 招租方式 | 公开招租 |
| 3 | 租赁期限 | 租赁期限4.5年。 |
| 4 | 招租控制价 | **招租底价13元/平方米** |
| 5 | 踏勘现场 | 1、招租人不统一组织踏勘现场，若有需要，竞租人可联系招租联系人前往实地踏勘，踏勘现场所发生的费用由竞租人自行承担。  2、竞租人在充分了解招租项目状况及招租项目涉及的其它情况并对招租文件条款充分理解无任何异议后再行竞租，提交竞租文件后（或合同签订后），竞租人不得以不完全了解招租项目状况或不了解招租项目相关情况等任何名义，提出任何条件及要求。  3、招租场地按踏勘现状交付。 |
| 6 | 竞租有效期 | 30 日历天（从竞租文件递交截止之日起计算） |
| 7 | 公告期 | 10 日历天（从公告发布之日起计算） |
| 8 | 竞租资格  证明文件 | 1、竞租人应为具有独立法人资格、手续合法的法人或者具有完全民事行为能力的自然人；具有良好的社会信用。  2、竞租人为法人组织的，必须提供完整的**营业执照、税务登记证、开户许可证的复印件并加盖公章**；  竞租人为非法人组织的，应提供身份证有效复印件（正反面均需复印），**需签字按手印**。  3、竞租人为法人组织的，竞租人代表是企业法定代表人应提供**身份证**有效复印件（正反面均需复印）并加盖竞租人公章，若不是企业法定代表人的应同时提供**企业法定代表人的授权书及法定代表人的身份证**并加盖竞租人公章；  竞租人为非法人组织的，竞租人代表应提供本人**身份证**有效复印件（正反面均需复印），**需签字按手印。**   1. 竞租人必须于竞租前将竞租保证金转账至招租人指定账号，不得现场缴交现金，并将**竞租保证金缴交凭证和竞租文件同时送达竞租地点**，否则将被拒绝参加竟租。   5、竞租人与招租人及其关联企业近三年内有过租赁关系的，应在承租期间没有拖欠店铺租金、水电费或其他费用的，不存在其他恶意违法行为，否则不接受竞租，竞租人须提供书面承诺。  6、竞租人必须提供参加政府或国企招租活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。  7、竞租人经营范围必须包含符合招租业态的相关内容，并提供经营范围的《营业执照》等经营许可证明复印件。  8、竞租人为法人组织的，必须提供最近一年的财务报表（资产负债表、利润表、现金流量表）或银行出具的资信证明等相关材料，新设立企业无法提供上述财务报表或银行出具的资信证明等相关材料的，必须提供银行基本开户证明材料或银行出具的资信证明等相关文件。  竞租人为非法人组织的，必须提供财力证明（20万及20万以上）。  9、本项目不接受联合体竞租。  备注：1、竞租人不满足上述规定的资格条件或提供资格证明文件不全的，其竞租将被拒绝，以上资格证明文件须每页加盖竞租人公章（非法人组织竞租的，本人需每页签字并按手印），原件备查。  2、竞租人所提供的所有材料必须真实有效，招租人保留竞租后的复查资格。 |
| 9 | 竞租报名地点及时间 | 地点：厦门市海沧区东孚街道天竺山西路22号西门游客服务中心 电话：18650036165  时间： 2024**年6月5日9时00分至 2024 年6月15日17时30分止(节假日除外),逾期报名将被拒绝参与竞租**。 |
| 10 | 竞租替代方案 | **不允许** 竞租人提交替代方案 |
| 11 | 竞租文件份数 | **正、副本各一份。**竞租人一旦递交竞租文件，即视为同意竞租须知的所有内容，所有竞租文件须**打印装订成册**，标注页码。法人组织由法定代表人或其授权人签署认可并加盖竞租人公章，非法人组织须本人签字并按手印。 |
| 12 | 竞租文件递交地点及递交截止时间 | 地点：厦门市海沧区东孚街道天竺山西路22号西门游客服务中心  时间：2024年6月15日17时30分之前递交  竞租人的竞租文件未按规定的竞租截止时间之前提交的，其竞租将被拒绝。 |
| 13 | 竞租符合性  条款 | 1、竞租人存在下列情形之一的，将被认定为串通竞租行为，并作无效竞租处理：  （1）不同的竞租人的法定代表人、委托代理人等由同一个单位缴纳社会保险的；  （2）由同一人或分别由几个有利害关系的人携带两个以上（含两个）竞租人的企业资料参与资格审查、领取招租资料；  （3）竞租人之间协商竞租报价等竞租文件的实质性内容；  （4）竞租人之间约定承租人；  （5）竞租人之间约定部分竞租人放弃竞租；  （6）属于同一集团、协会、商会等组织成员的竞租人按照该组织要求协同竞租；  （7）竞租人之间为谋取承租或者排斥特定竞租人而采取的其他联合行动；  （8）不同竞租人的竞租文件由同一人或者个人编制；  （9）不同竞租人委托同一人或者个人办理竞租事宜；  （10）不同竞租人的竞租文件载明的项目管理成员为同一人；  （11）不同竞租人的竞租文件异常一致或者竞租报价呈规律性差异；  （12）不同竞租人的竞租文件相互混装；  （13）有关法律、法规或规章规定的其他串通竞租行为。  2、竞租文件至少必须包括下列部分，否则其竞租将按照无效竞租处理：**(1) 竞租文件；(2) 竞租报价表；（3）响应招租文件实质性条款要求的相关资料。** |
| 14 | 竞租地点时间 | 地点：厦门市海沧区东孚街道天竺山西路22号西门游客服务中心  时间： 2024年6月16 日09时00分 |
| 15 | 竞租失败界定 | 本项目在招租过程中竞租人出现下列任一情形，将以废租处理：  1、报价出现低于最低控制价的；  2、出现影响招租公正的违法、违规行为的；  3、资格证明文件不完整的或投租文件不完整的。 |
| 16 | 重要提示 | 1、提供的资格性证明材料若属于需年检的，应提供经**年检合格**的副本复印件，而不能提供不能判别是否经年检的正本复印件。  2、交通拥堵，递交竞租文件请提前做好准备。**在规定的竟租文件递交截止时间之后送达的竞租文件将被拒收，敬请谅解！**  3、竞租报价表除了装订在竞租文件的正本外，建议多提供一份完全一致的竞租报价表，与**竞租保证金缴交凭证**单独密封，使用于竞租会议中的唱租流程。  竞租人应将**编列竞租文件目录、资料清单，**竞租文件按顺序**装订成册（不得活页装订）、打印页码，**由于装订不规范或编排顺序混乱而导致竞租文件被误读或漏读，该文件可能被视为无效竞租或竞租人将承担不利的竞租结果。  5、竞租人应对所提供的竞租文件资料逐页和骑缝加盖竞租人公章或者逐页和骑缝签字并按手印。竞租文件必须用文件袋密封，封口处加贴封条并盖章或签字按手印，同时注明“竞租会议前不得开启”字样。  6、租书的所有内容，除规定手签内容外，不能出现任何手签内容，否则一律视为废租。 |

**竞租须知**

**一、竞租报名地点及时间**

地点：厦门市海沧区东孚街道天竺山西路22号西门游客服务中心 电话：18650036165

时间：2024年6月5 日9时00分至2024年6 月15 日17时30分止(节假日除外)。逾期领取将被拒绝。

**二、竞租文件的修改**

1、在竞租截止日前任何时间，招租人保留可能由于各种原因（无论是招租人提出的或有竞租人要求招租人澄清招租文件内容而引起的）而修改本招租书之内容的权利，竞租人对招标文件有疑议或者不解之处，可以书面形式向招标人提出，招标人进行答疑。

2、招租文件的修改将会以书面的形式通知所有已从招租人取得招租文件的竞租人，同时为了使竞租人有充分的时间在竞租文件中反映所有招租文件修改的内容，招租人根据需要，可以自行决定延长递交竞租文件的截止日期。

**三、竞租文件递交**

1、竞租人须准备竞租文件**正、副本各一份**，并在封面上明显位置标明“正本”、“副本”字样，所有竞租文件须打印成册，由法定代表人或其授权人签署认可并加盖公章。 竞租文件必须用文件袋密封，封口处加贴封条并盖章签字，同时注明“开标前不得开启”字样，未密封的竞租文件，招租人不予签收。上述竞租文件若有缺失或未按上述要求出具的，视为无效竞租，不参与竞价。

2、竞租文件中不得有任何擦涂、更改痕迹。若须改正错漏，须由竞租文件签发人在更正处加签。

3、竞租人提交的所有资格证明资料不得伪造，一经发现按不符合竞租条件处理，且将被举报并受相应刑事处罚。

**四、竞租文件递交截止日期**

1、竞租文件递交截止日期为 2024年6月15 日17：30前 ，任何截止时间后送达的竞租文件都将被拒收并不能参加竞租。

2、如招租人对招租文件进行修改，招租文件的截止日期亦作相应调整，则按调整后的截止日期执行。

**五、竞租说明**

1、竞租定于 2024年6 月16 日 9 时0 分，届时招标人将组织公开竞租，竞租将审查竞租文件是否密封完整，法人组织的竞租文件是否由法定代表人或其授权人签署认可并加盖公章，非法人组织的竞租文件是否有签字按手印，并根据竞租须知进行资格初审，所有不符合要求的竞租文件将按照无效竞租处理。

初审合格后，招租人按竞租规则确定承租人，出现未按竞租文件要求递交材料的，一并按无效竞租处理。

1. **发生以下情形之一的，竞租保证金将不予退还：**
2. 最终竞得人放弃竞租标的；
3. 最终竞得人未按招租人要求与招租人签订《租赁合同》；
4. 本公告规定的没收竞租保证金的其他情形。

**七、签订合同**

1、竞租结束后，竞租结果经招租人确认，将招租结果挂网公告3日内无异议，招租人电话通知承租人领取《承租通知书》，承租人未能于当日领取《承租通知书》的，视为已发放至承租人。承租人在《承租通知书》发放之日起5天内与招租人联系签订租赁合同，超出此期限，则视为自动放弃承租，竞租保证金不予退还。

2、招租人、承租人应当在《承租通知书》发出之日起5日内，根据招租文件确定的事项和承租人竞租文件，参照本招租文件文本签订合同并缴交相关费用。双方所签订的合同不得对招租文件和承租人竞租文件作实质性修改，若在签订合同时向招租人提出附加条件或者更改合同实质性内容的，招租人有权取消其承租资格。

3、招租文件的更正、补充文件，承租人的竞租文件，补充或修改的文件及澄清或承诺文件等，均为双方签订租赁合同的组成部分，并与合同一并作为本招租文件所列招租项目的互补性法律文件，与合同具有同等法律效力。

4、承租人因不可抗力或者自身原因不能履行租赁合同的，招租人可以与排位在承租人之后第一位的承租候选人签订租赁合同，以此类推。因承租人原因放弃承租，竞租保证金不予退还。

**八、※条款**

招租文件中※条款为竞租人必须响应的条款(含合同主要※条款)。

**第二章 招租店铺一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 店铺 | 建筑面积面积(㎡) | 招租底价（元/平方） | 租赁年限 | 竞租保证金（元） | 招租业态 |
| 1 | 东孚商业街天竺一里105号303单元 | 765.53㎡ | 13元/月/平方 | 4.5年 | 30000 | 商业业态不限 |
| 2 | 东孚商业街天竺一里105号304单元 | 63.58㎡ | 13元/月/平方 | 4.5年 | 5000 | 商业业态不限 |

**备注：**

1、竞租人必须于竞租前将竞租保证金转账至招租单位指定账号：

开户银行：兴业银行海沧支行

户名：厦门天竺山旅游风景区投资开发有限公司

银行账户：129940100100429161

不得现场缴交现金，并将**竞租保证金缴交凭证和竞租文件同时送达竞租地点**，否则将被拒绝参加竞租。

※2、承租人的的竞租保证金在竞租后直接转为租赁履约保证金，参与竞租的其他人的竞租保证金将在竞租完成后无息退还。

※3、承租人仅拥有项目承租期间的经营使用权，项目所有权归招标人，承租人应在开业前自行办理完毕合法经营所需的各项手续，包含但不限于：工商、税务登记等相关证照，承租人不得以因招标人因素而无法办理手续为由，提出任何附加条件，承租人须依法、诚信经营，如有违反，招标人有权单方面取消其承租资格。

※4、因政府政策调整或其他政府原因，收回项目或导致不能继续履行合同或不能实现合同目的，竞租人应无条件配合，招租人不予以任何补偿，竞租人应统筹考虑上述风险导致的项目运营问题，一旦参与竞租，视为已对后续的运营风险进行了充分评估并自行承担运营风险所带来的任何损失。

**第三章 评分方式**

一、本次招租由招租人组织公开竞争招租。

1、同个标的有两个及以上竞租人报名，采取竞价方式：只有一个竞租人报名且价格不低于底价，并符合其他条件，可直接确定为承租人。

2、本项目中招租店铺只接受一个报价，不接受有选择性条件的报价及带附加其他条件的报价。

二、评定原则

经招租文件初审、澄清有关问题、评标程序后，按以下办法确定承租人：

1、租赁期报价总金额（含租金和递增）最高者作为承租人；

2、若竞租人的竞租标的有部分相互重叠的，则以重叠标的报价最高者作为重叠标的的承租人；若重叠标的报价完全一致的，则以竞租报价总额最高者作为承租人，其余竞租人对于其报价范围内的除重叠之外的标的可选择继续报价或者放弃；

3、若竞租人竞租重叠标的报价及总额报价完全一致的，则现场按随机抽取的方式确定承租人；

4、若出现其他同等条件下未明确承租人的约定，则现场按随机抽取的方式确定承租人。

5、各竞租人的竞租报价不得低于各租的的招租底价，否则竞租人本次竞租将被视为无效竞租。

**第四章 合同主要条款**

※**第一条 租赁标的**

1.1甲方将位于福建省厦门市海沧区东孚商业街天竺一里105号E单元店铺

(以下简称租赁场所)，出租给乙方，租赁场所建筑面积95.74平方米。

1.2租赁用途：乙方承诺合同1.1所述场所经营 ,未经甲方书面同意，乙方不得变更经营范围。

1.3乙方所售商品及经营行为须符合国家法律、法规及甲方现场管理要求。

※**第二条 租赁期限**

2.1自 年 月 日起至 年 月 日止，共 **年。**

2.2在租赁期限内，甲方将乙方列为高尔夫学院青少年发展计划指定战略合作伙伴。

※**第三条 租金、保证金及其他费用及支付方式**

3.1第一年起每月租金为人民币¥ 元整，(大写) 元整；

第二年起每月租金为人民币¥ 元整，(大写) 元整；

第三年起每月租金为人民币¥ 元整，(大写) 元整；

第四年起每月租金为人民币¥ 元整，(大写) 元整；

本合同租金合计为人民币￥ 元，其中不含税金额为人民币￥ 元，增值税税率为9% ，税额为人民币￥ 元。如遇增值税税率调整，则根据使用税率适时进行调整。本期合同无物业费，其他费用另行计取。

3.2 乙方应在合同签订后7日之内一次性支付前三个月租金¥ 元整、保证金¥ 元整（此保证金由乙方的竞租保证金自动转为，不足部分应在本合同签订后7日之内补足），合计人民币¥ 元整，(大写) 元整，其它费用另行计算。

3.3租金支付周期为三个月，乙方应在距下一个租金支付周期起始日的7日前，交清下一支付周期的租金及其它相关费用。

3.4水电**费：**租赁场所内的水电费采取分户单独计量，根据租赁场所内实际用水用电消耗量计算。由乙方自行支付给物业管理公司。

3.5公摊费用：乙方每月须向甲方支付 300 元垃圾清运费，与租金同步按季度缴纳。

3.6 通讯费：乙方自行接入租赁场所内的电话且自行缴交通讯费，甲方概不负责。

3.7 用餐及住宿：乙方自行解决乙方人员用餐及住宿，并承担食品安全和人身安全的全部责任。

3.8保证金:为确保乙方遵守本合同的各项约定，本合同设立保证金 (由乙方竞租保证金自动转为)，若有扣减保证金之情形(包括并不限于以下情形)，保证金不足以扣减的，乙方应支付超出保证金部分的款项，乙方应在接到书面通知后七日内将保证金补足，否则甲方将采取停球、停电等措施，若未在接到书面通知后三十日内补足保证金，甲方有权单方解除合同，乙方已缴纳的保证金不予退还。

(1) 乙方违反法律法规、本合同约定条款或甲方的现场管理规定而造成甲方损失，甲方可扣减全部或部分保证金，以抵偿由乙方违约行为造成的甲方的直接和间接损失。

(2) 乙方违反甲方现场管理规定：①乙方未经过甲方同意，私自使用合同规定外的打位及甲方其他场地，每次扣减人民币1000元；②乙方恶意中伤其他商家，或从其他学院争抢学员的，每次扣减人民币500元；③甲方会员在前台开卡并练球时，乙方不得向其销售自身购买的击球盒，否则每次扣减人民币1000元；④乙方有违反本合同约定的其他条款或违反公司的管理规定，甲方视情况扣减人民币500-10**00元**不等的金额。

(3)乙方及乙方人员辱骂顾客或甲方员工，甲方将视情节严重程度从保证金里扣减1000 -3000元不等的金额。

(4) 乙方装修过程中产生的垃圾未自行处理且堆放于甲方场地，甲方将视情节严重程度从保证金里扣减500-1000元不等的金额。

(5) 乙方未能按照本合同约定向甲方支付各项费用包括但不限于租金、能源费或违约金等，甲方有权直接以相应金额保证金冲抵，其冲抵金额相当于乙方前述欠费，但该项冲抵并不能免除乙方支付前述欠费的义务。

3.9 本合同终止后，若乙方完全履行本合同项下义务，或在甲方直接冲抵乙方应付而未付的各项款项包括但不限于租金、能源费或违约金等，甲方应在乙方将租赁场所恢复原状归还甲方后十日内将剩余保证金无息退还给乙方。

3.10 乙方办理退还保证金手续的，应在可退还之日起七日内至甲方办理；退还时应由签订本合同的主体（乙方为公司的，应由公司法定代表人或法定代表人开具授权委托书的委托代理人）办理相关手续，同时交回原保证金的收据，否则不予退还。

3.11甲方应据实向乙方提供合法发票或收据并承担其按照税收规定应由甲方缴纳的各项税费。

3.12 有关付款与费用的专门约定，本合同项下付款时间遇节假日自动顺延，所述“日”均指日历天，双方另有约定的除外。

3.13不论上述的费用与支付如何约定，亦不论附带的配套设施与服务是否收费，当甲方因故需暂停提供时，均不构成违约。

※**第四条** **甲方缴款账户**

4.1 本合同所约定的各项费用，乙方应按时转帐至甲方指定的账号：

开户银行：兴业银行海沧支行

户名：厦门天竺山旅游风景区投资开发有限公司

银行账户：129940100100429161

※**第五条 合同租赁期间，乙方保证并承担下列责任：**

5.1 乙方自行保障租赁场所内财产安全，不论是营业时间还是下班时间，乙方均有责任采取措施保障租赁场所的财产安全，并购买足额的租赁场所内全部财产的一切保险、公众、雇主责任险。如发生前述责任范围内的任何损失或伤害，均由乙方自行处理及承担，与甲方无关。

5.2 乙方保障甲方不致因发生在租赁场所内的人身或财产权利纠纷的索赔而蒙受损失。任何第三方因乙方的经营行为，或乙方的任何其它行为对甲方主张权利的，乙方应采取措施使甲方免受牵涉，由此给甲方造成的一切损失，均应由乙方承担赔偿责任。

5.3 乙方在租赁店铺内或者甲方场地内从事一切有关餐饮的行为（如用电磁炉、电饭锅等大功率电器煮饭、炒菜、烫火锅等），所产生的一切安全责任事故由乙方自行承担全部责任，与甲方无关，甲方不负连带责任。

※**第六条 租赁期限到期事宜**

租赁期届满后按规定公开招租，乙方可根据自身需求，结合招标文件决定是否竞租。若相关规定允许合同续签的，则甲方根据乙方在租赁期间的配合情况，再行研究是否续约，租金由甲方根据市场情况制定。

※**第七条 租赁场所的装修与维修维护**

7.1 双方同意甲方以现状交付租赁场所，如乙方营业所需增加的装修、装潢、器材、设备添置等所有事项，均由乙方负责并承担全部费用，但设计方案需先报备甲方相关部门同意后，乙方应按规定向有关部门办理申报手续，在办理完毕且支付甲方租金、保证金后，方可进场动工。

7.2 乙方所有装修、装饰物品均须为可移动，如甲方需要使用租赁场所，乙方应无条件配合。

7.3 乙方应自行处理装修过程中产生的垃圾，不得放在甲方的场地内。

7.4 除应由甲方维护的公共设施外，在租赁期间由乙方负责租赁场所的日常维护，使租赁场所处于良好的使用状态，并且承担由此产生的全部费用。乙方不得进行亦不得容许他人进行任何可能损及租赁场所或导致租赁场所及甲方的保险失效或造成保险费率增加的活动，否则须负相应的赔偿责任。

※**第八条** **经营与管理**

8.1 为维护甲方的整体形象及双方的共同利益，乙方应严格遵守甲方的现场管理规定，接受甲方的统一管理，并约束其代理人、被许可人或在乙方所租赁的场所上进行经营的人员或乙方的经营、雇佣人员（以下称“乙方人员”）遵守。

8.2 乙方保证拥有合法经营本合同第一条营业内容所需的各项权利，守法经营；对租赁场所经营涉及之各项权利（包括但不限于商标权、专利权、著作权、经营权、专营权、商品所有权等）及所经营商品和/服务品质，乙方负有完全担保责任；保证不经营侵权产品、过期产品，不欺骗顾客，不违法谋取暴利，商品标识、广告须符合国家规定。

8.3 乙方及乙方人员应遵守甲方统一的上下班时间，全年维持租赁场所范围正常营业，不得提前停止或滞留营业，否则，甲方将采取相应措施。在营业时间内，乙方应保持租赁场所及灯箱标记(如有)的全面照明；营业时间以甲方公布的为准，甲、乙双方可根据实际情况协商加以合理调整。

8.4 租赁场所仅限用于本合同第一条指定的经营项目，不得挪做其他用途；非经甲方事先同意，不得进行会产生噪音或异味的工作，不得在租赁场所外张贴、展示、派发或摆放各种宣传品、标语牌、广告、标记及传单，所有可能涉及甲方的广告、媒介物必须事先提交甲方书面认可后方可对外公布，若乙方在甲方场地拍摄视频，须提前3天向甲方报备，并征得甲方同意，甲方将视现场情况和拍摄范围、时间，收取一定的费用；若甲方认为某种物品、展示对甲方的声誉或地位构成不利影响，乙方应于接获甲方通知时立即改变或更换；不得在租赁场所内或公共场所留宿；不得在租赁场所内外或在其陈列空间储存或堆放大量物品、杂物、存货；不得存放危险或违法物品；不得乱扔垃圾；不得以导购员拉客；不得占用租赁场所以外范围经营促销活动；不得使用非指定客梯、扶梯或其他通道运货、验货；不得使用非指定的停车位停放车辆；不得进行或容许、默许任何可能对甲方合法使用者造成损害或滋扰的活动。所有可能涉及甲方的广告、媒介物必须事先提交甲方书面认可后方可对外公布。

8.5乙方及乙方人员不得辱骂、殴打顾客或甲方员工。

8.6 乙方营业时间内不得关闭店门，乙方人员在店内不得做出有损甲方形象的行为举止。乙方若与顾客发生纠纷，应听从甲方调解，甲方有权先行处理，产生费用的有权向乙方收取，乙方不得有任何异议。如因乙方销售伪劣假冒产品或对顾客服务不周引起纠纷被客户起诉、投诉或引起相应的行政处罚的，甲方除向乙方收取赔偿客户的直接损失外，还有权要求乙方承担违约金。且在乙方被投诉未处理完毕或诉讼未果或判决未履行完毕前不得解除合同，甲方有权拒绝乙方将其财产（租赁场所内任何设备和物品）搬离甲方。

8.7 在合同租赁期间，乙方应爱护店内消防设施设备，不得有损害行为，若造成损害的，应向甲方赔偿损失。甲方进行定期的消防演习及各种宣传活动时，乙方应按甲方要求组织员工积极参与。或者发生火灾事故，乙方应保护好事故现场，并协助甲方和消防部门调查火灾原因。甲方和有关消防监督机关对乙方消防工作的检查、监督时，乙方应予主动配合。对存在的火灾隐患，应及时按要求予以消除和整改。

8.8 双方同意就本条以上各款的执行，由甲方或甲方的授权代表负责监督检查，且甲方对乙方的管理、监督和检查等行为，均不免除乙方对其经营行为所应承担的任何责任。若乙方及乙方人员违反本条，按本合同第十一条相关条款承担违约责任。

8.9 甲方有义务做好物业管理，物业管理包含公共区域、保安、清洁、绿化及公用设施设备维修保养。甲方有权根据客流量和气温的不同及时调整空调的供应量。乙方租赁场所内的卫生自行清理。

8.10 甲方应保障公共设施正常运转不影响乙方正常营业，否则由此给乙方造成的损失应由甲方承担，非甲方原因及不可抗力因素等甲方无法控制的情形除外。

※**第九条** **租赁场所的交还**

9.1 合同终止或解除后七个日历日内，乙方需无条件保留租赁场所内的所有固定装修（固定装修为天花板、地面、墙面等不可移动的装修），并且把乙方有在租赁店铺内装修过需要拆除的地方(如租赁店铺内的墙面上做乙方的广告牌、灯箱或者宣传介绍等），乙方须恢复原状后交还给甲方， 由此产生的损失和费用由乙方自行承担，同时还应赔偿由此导致甲方的全部损失。以上费用可从乙方的保证金中扣除或向乙方追索。

9.2 如果乙方未按约定期限交还租赁场所，则视为乙方放弃租赁场所内一切财物所有权，由甲方有权腾空、收回租赁场所，处理租赁场所内财物，由此产生的损失和费用由乙方自行承担，同时还应赔偿由此导致甲方的全部损失。以上费用可从乙方的保证金中扣除或向乙方追索。

9.3 在甲方按照前述约定收回租赁场所前，乙方除仍应承担延迟期间的垃圾清理费、能源费等各项费用外，还应按照每月**双倍租金**的租准向甲方支付占有使用费。

※**第十条 合同终止及甲方解除合同的权利**

10.1 如因国家或地方政府建设、政策调整、不可抗力、意外事件、各级政府相关部门要求或甲方上级公司对场地另有用途等原因，收回项目或导致不能继续履行合同或不能实现合同目的，甲方必须终止合同时，甲方应提前15日书面通知乙方。乙方应无条件服从并按甲方要求时限撤离，甲方应当将乙方已付的租金按照尚未租赁的期限无息返还乙方，租赁合同终止，双方互不承担违约责任。

10.2 有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，保证金不予退还，若乙方行为对甲方或第三方造成损失的，乙方应负责全部赔偿，乙方应于接到解除合同通知之日起3日内向甲方办理相关交接手续，否则甲方有权采取停电、停水或者采取其他必要措施中止乙方营业，乙方不得因此对甲方进行任何索赔或诉讼。

(1) 乙方未按合同约定付款日期缴清租金、能源费等其它各项应付费用的，在约定付款日期超出三十日后仍拖欠租金、能源费等其它各项应付费用其中一项或几项费用的；或收到甲方书面通知二十日后仍未支付租金、能源费等其它各项应付费用的。

(2) 接到补足保证金书面通知三十日后未补足保证金的。

(3) 乙方未经甲方同意，擅自变更在租赁场所经营品牌、业态和用途的。乙方保证在正式开业前办理完毕合法经营所需的各项手续，包括但不限于营业执照、税务登记证等。

(4) 若乙方的服务给甲方客人或甲方的经营造成不良影响的，乙方存在恶意竞争等经营行为影响园区正常经营秩序，导致其他商家投诉等情况，甲方提出书面整改要求后拒不改正或达不到整改要求的。

(5) 乙方殴打客户、甲方员工或商家之间发生殴打行为的。

(6)乙方经营行为出现食品安全问题，对食用者造成身体损害和经济损失等情况。

(7) 乙方在租赁期内有中途退租、转租、撤离、中止、终止营业等行为的。

(8) 乙方违反中华人民共和国的法律、法规，损害他人利益或社会公共利益的。

(9) 乙方将其因本合同获得的部分或全部权利转让给他人或以之作为抵押；将租赁场所的全部或部分转让、转租或与他人合伙、合作或共同经营；将租赁场所范围内的一切装修、设备、物品等的所有权或其他与经营有关的权利转让给他人或作为抵押对租赁场所采取任何侵犯业主所有权的行为的。

(10)乙方违反甲方合同上的管理规定在接到甲方通知后不予改正或拒缴交违约金的，或一年内违反规定次数累计达三次的。

※**第十一条**  **违约责任**

11.1 乙方承诺严格执行甲方档次要求与相关行业管理部门规定的服务租准，配合符合经营要求的设施或设备，合约合法经营。按有关部门提供优质、诚信的服务。乙方违反上述约定的行为产生的责任和处罚均由乙方自行承担，给甲方造成损失的，还应赔偿由此给甲方造成的所有损失。

11.2 甲乙双方应恪守合同，任何一方违反合同，应向守约合同方支付违约金并赔偿由此给守约方造成的损失。甲方依照本合同第十条10.2条款行使解除权解除合同的，已收取的租金不予退还，且甲方有权不退还乙方交付的保证金。如上述补偿行为仍不足以弥补乙方给甲方造成的损失的，乙方还应承担相应的赔偿责任。

11.3 若乙方违约行为未在甲方要求的合理期限更正，可以视为多次违约，并由提出甲方指派人员代为纠正，由此产生的费用或造成的损失由乙方全额承担。

11.4 乙方如未能按期足额交纳本合同约定的租金、空调费等各项费用，除应补交相应金额外，还应每逾期一日按应付而未付款项的万分之五计算违约金给甲方，倘若乙方行为造成甲方经营及信誉等损失，乙方还应承担完全的赔偿责任。

11.5 若乙方拖欠租金、能源费或违约金等各项费用中任何一项或几项的，经甲方通知在**三十日内**未缴交的，甲方有权采取停电、停水、停球或采取其他必要措施中止乙方营业，因此造成的一切损失由乙方自负，直至乙方缴清所拖欠的各项费用时为止。

11.6 若乙方违约且未依本合同约定向甲方承担违约责任时，甲方有权向人民法院起诉和申请强制执行，乙方除应承担违约责任外，还应负责赔偿甲方的损失并承担因此所产生的律师费用及其他一切必要费用。

11.7 任何时候如果乙方的经营行为或其他行为违反相关行政法规致使甲方遭受行政处罚，或被客户起诉或投诉，则投诉未处理完毕或者诉讼未果或判决未履行完毕或甲方未得到相应的补偿前乙方不得解除合同，甲方有权拒绝乙方将其财产撤离甲方。

※**第十二条 争议的解决**

凡因履行本合同发生的一切纠纷，双方应通过友好协商的方式解决；协调不成，由厦门市海沧区人民法院管辖。

※**第十三条**  **保密**

本合同所有条款均视为商业秘密，未经双方同意不得对任何第三人透露本合同内容（特别是租金租准），但因政府行政行为、法院裁令或甲方招租流程需要，必须透露相应合同信息的除外，否则守约方有权解除合同，且乙方应参照本合同第十一条的约定承担相应违约责任；因此给对方造成损失的，还应承担赔偿责任。

※**第十四条 其他约定**

14.1 如因国家政策因素导致甲方场所无法营业，停业期间，租金按照政府的相关规定执行，政府未予明确的，租金及其他费用按照合同约定执行。

14.2 对合同的任何修改或补充，均需采用书面的形式，经双方签字确认后生效。

14.3 本合同规定或要求的任何通知或其它通讯均应以书面形式作出，且送达地址及联系人以本合同约定的为准，如任何一方本合同约定的地址或联系人有变更，应书面告知对方。甲方可以选择专人递交或者通过顺丰、EMS等知名的速递服务公司送交，送达时间均以甲方寄出日期为准，不论乙方是否接收。

14.4 本合同经甲乙双方签章后生效，**一式贰份，甲方壹份，乙方壹份**。

**附件1：租赁商户安全协议书**

甲方（盖章）： 乙方（盖章/签字）：

厦门天竺山旅游风景区投资开发有限公司

法定代表人（签字）： 法定代表人（签字）：

开户行：兴业银行海沧支行 开户行：

账户： 129940100100429161 账户：

联系及送达地址： 联系及送达地址：

联系电话： 联系电话：

传真： 传真：

邮政编码： 邮政编码：

签订日期： 签订日期：

**附件1：**

**租赁商户安全协议书**

甲方： 厦门天竺山旅游风景区投资开发有限公司

安全责任人（代表）签名：

乙方：

安全责任人（代表）签名：

**租赁商户安全协议书**

为保障甲乙双方有一个良好的生产经营秩序，确保一方平安，根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》等法律、法规的要求，为把安全责任层层落实到人，同时为进一步明确安全第一责任人在安全目标管理中的责任与义务，特与乙方签订安全协议书。

一、甲方有权利根据国家的相关法律法规督促乙方制定并落实各项安全保卫制度，并实行不定期的检查。

二、若乙方为法人的，乙方的法定代表人或主要负责人为乙方的第一安全责任人，乙方的安全责任人发生变化的，乙方应在变更后三日内以书面形式通知甲方。若乙方为自然人的，乙方即为第一安全责任人。

三、乙方的安全第一责任人独立承担本单位及租赁物业范围内的相关安全法律责任，在治安目标管理责任期内应履行以下主要职责和义务：

（一）消防安全：

1、要加强安全宣传、教育、培训工作，不断增强员工安全防范意识，组织员工认真学习消防知识，并掌握“四个能力”内容（检查火灾隐患能力、扑救初起火灾能力、疏散逃生自救能力、教育宣传培训能力），懂得基本的防火常识、基本的逃生自救能力、基本的灭火技能。

2、有责任和义务对所属员工进行安全知识培训。同时对甲方组织的各种安全会议、培训等活动，必须按要求组织好员工参加，不得无故缺席、迟到。

3、乙方应自觉爱护甲方配备的各种消防设施，并按照相关消防标准配置消防器材，并制定专人管理，保证消防器材正常、有效使用。并接受甲方的相关安全检查。

4、加强对易燃易爆危险物品的管理，积极配合甲方安全检查人员的安全巡查工作，不得有故意刁难、推诿等现象。

5、消防设施、器材周围不得随意堆放各种杂物，不得堵塞消防通道、安全岀口，不得遮挡、埋压、圈占、挪用消防设施、器材，严禁堵塞消防车通行通道。

6、加强对内仓的安全管理，对各种安全隐患整改不得故意拖延，阻碍整改工作的进行。

7、在租赁区域及工作范围内，必须严格执行甲方制定的各项管理规则，各种电器设施、消防设备和物品应指定专人负责管理，完好率应达100%，谨防各类安全事故的发生。切实做到电源线路无乱接乱搭，开关、闸刀、消防设施周围无杂物、无违章使用电热式用电器具。使用大功率电器（400W以上），必须经过甲方物业部门的审批，落实好责任人后方可使用。

8、不得乱接乱搭电源线，严禁私自动用明火或非指定插座等。需要动用明火或改变电源时，必须报告甲方物业部门审批后方可进行。在施工过程中应服从甲方安全管理人员的管理，落实好各项安全防范措施。

9、认真做好“七防”（防火、防盗、防抢、防骗、防爆炸、防投毒、防灾害性事故）工作，确保责任区域内达到“五不”（不发生员工参与游行示威和非法组织活动、上访和聚众闹事事件；不发生火灾和重大人员伤亡事故；不发生抢劫爆炸和重大治安案件；不发生重大商品现金被盗和诈骗案件；不发生员工违法犯罪和民转刑案件）。

10、商铺（或写字楼）内部悬挂防盗、防抢、消防、防滑、有电危险、消防疏散等警示标志，做好提醒和警示工作。

11、商铺（或写字楼）内严禁经营和储存烟花、爆竹、汽油、香蕉水等易燃易爆危险物品以及各类剧毒物品，禁止燃放烟花爆竹。

12、乙方在装修和改造过程中动火作业时，必须向甲方书面填报《动火作业申请》，在做好消防预防工作的前提下，由甲方安全人员检查后方可进行动火作业，夜间禁止动火作业。

13、在安全检查中，属责任区的各种安全隐患，能当场改正的必须当场改正，不能当场改正的应采取有效的防范措施或停业整改，不得故意隐瞒、拖延。

14、加强对禁烟工作的宣传和执行，顾客吸烟应及时劝阻。严禁在内仓、施工现场等广场明令禁止吸烟的场所吸烟，同时对顾客吸烟应及时劝阻。

（二）食品安全（餐饮行业）

1、严格遵守《中华人民共和国食品安全法》和食品药品监督管理局《餐饮行业卫生管理制度》的各项规定，向顾客提供餐饮服务，诚信守法经营。

2、将有效的《餐饮服务许可证》悬挂在醒目位置，不聘用未持有效《餐饮行业从业资格证》的人员。

3、自觉接受卫生行政部门和卫生监督部门的监督，积极配合开展食品卫生监督量化分级管理和现场监督管理，落实卫生管理制度和岗位责任制。

4、不采购、销售无商标、无出厂日期、无厂名的假冒伪劣产品、腐烂变质食品以及病死和死因不明的畜禽制品，坚决杜绝不合格原料和有毒害物质进入本商业区。

5、在乙方经营过程中，如因食品卫生原因造成他人人身及财产损失的，责任由乙方自行承担。

（三）经营安全

1、加强员工的日常管理，自觉维护企业形象，不得在班中或当班前夕饮酒或服用其他刺激性药品；不得在甲方范围内聚众闹事、打架斗殴或参与赌博；不得参与法轮功等公安机关明令禁止的违法活动和组织。

2、严格遵守本行业业务安全技术操作规程，严禁违章操作，杜绝各类事故的发生。工作中应遵守职业道德，对被服务人员不得有欺骗、误导等行为。

3、自觉接受甲方各项规章制度的管理，不得辱骂、殴打甲方相关的管理人员及顾客，不得事后报复。

4、贵重产品、顾客的私人物品，乙方自行进行安全防范管理，造成损失与甲方无关，如有必要，可向公安机关寻求支持，或自行接入110联网报警系统。

四、乙方在目标管理责任期内违反上述条款的，情节轻微尚未造成严重后果和恶劣影响的乙方应向甲方支付200元以上500元以下的违约金；情节严重，影响恶劣的乙方应向甲方支付500元以上2000元以下的违约金。

乙方在目标管理责任期内违反上述条款，给甲方或第三人造成的经济损失，由乙方赔偿全部经济损失。违反国家相关法律或构成犯罪的移交公安机关处理。

五、本责任文本（协议书）不受人事变动的影响，如有变动，应做好交接工作。

六、本协议为《石塘体育公园高尔夫练习场202店铺》的附件，有效期与《石塘体育公园高尔夫练习场202店铺》一致。

七、本协议一式陆份，甲乙双方各执叁份，均具有同等法律效力，自双方签字盖章之日起生效。

甲方： 厦门天竺山旅游风景区投资开发有限公司 乙方：

代表： 代表：

# 签订日期：

**第五章 竞租文件要求**

需报送的资料均为**正本1份、副本1份**：

**所有竞租文件必须逐页加盖竞租人公章(法人组织)或逐页签字按手印(非法人组织)。**

竞租人应仔细阅读招租文件，了解竞租的全部内容。竞租人的竞租报价应是招租文件所确定的招租范围内的各招租内容的价格体现。并响应本项目招租价，在竞租文件中审明。

竞租文件（租函）密封袋封面、竞租函应加盖竞租人公章(法人组织)或签字按手印(非法人组织)。

**附表1、**

**竞租函**

致： 厦门天竺山旅游风景区投资开发有限公司

根据贵方 项目的招租文件，本签字代表（全名、职务）正式代表竞租人（竞租人名称、地址）参与此次项目招租竞租。

据此函，签字代表宣布同意如下：

1、竞租人已详细审查全部招租文件，包括修改文件（如有的话）和有关附件，将自行承担因对全部招租文件理解不正确或误解而产生的相应后果。

2、竞租人保证遵守招租文件的全部规定，竞租人所提交的材料中所含的信息均为真实、准确、完整，且不具有任何误导性。

3、竞租人将按招租文件的规定履行合同责任和义务。

4、竞租人同意按照招租人要求提供与其竞租有关的一切数据或资料，完全理解贵方不一定要接受最高的报价或收到的任何竞租。

5、与本竞租有关的一切正式往来通讯请寄：

竞租人（全称并加盖公章）：

竞租人代表签字：

电话： 传真：

地址： 邮编：

日 期： 年 月 日

**附表2、**

**竞 租 文 件**

**项 目 名 称：**

**竞租人名称 ：**

**日 期 ：**

**目 录**

1. 竞租报价表

2. 竞租人的资格声明

2.1 营业执照、组织机构代码证、税务登记证、开户许可证及其他资质证书承诺函（非法人组织可不提供）

2.2 法定代表人授权书（非法人组织可不提供）

2.3 竞租人代表身份证有效复印件（正反面）

2.4 竞租保证金缴纳凭证

2.5 承诺函

2.6最近一年的财务报表（资产负债表、利润表、现金流量表）或银行出具的资信证明或财力证明承诺函

2.7拒绝联合体竞租承诺函

1. ※条款响应承诺函

4. 竞租人提交的其他资料

**说明：上述目录格式仅供参考，竞租人应按竞租文件的实际情况编制目录**

**1.竞租报价表**

项目名称： 石塘体育公园高尔夫练习场202店铺 招租编号：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 店铺 | 建筑面积面积(㎡) | 招租底价（元/平方） | 租赁年限 | 竞租保证金（元） | 招租业态 |
| 1 | 东孚商业街天竺一里105号303单元 | 765.53㎡ | 13元/月/平方 | 4.5年 | 30000 | 商业业态不限 |
| 2 | 东孚商业街天竺一里105号304单元 | 63.58㎡ | 13元/月/平方 | 4.5年 | 5000 | 商业业态不限 |

备注： 1、本项目只接受一个报价，不接受有选择的报价及分年度不同报价。

2、竞租人仅需以每月租金进行报价，报价不包含物业费、空调费和水电费等其他费用。

3、本表为统一报价格式，竞租人不得进行调整。

竞租人（全称并加盖公章）：

竞租人法人代表签字：

日 期：

**2.竞租人的资格声明**

厦门天竺山旅游风景区投资开发有限公司：

关于贵方 年 月 日第 （招租编号）（若无招标编号则不填写）招租，本签字人愿意参加竞租，提供招租文件“资格要求”中规定的材料，并证明提交的下列文件和说明是准确的和真实的。 2.1 营业执照、组织机构代码证、税务登记证、开户许可证及其他资质证书承诺函（非法人组织可不提供）

2.2 法定代表人授权书（非法人组织可不提供）

2.3 竞租人代表身份证有效复印件（正反面）

2.4 竞租保证金缴纳凭证

2.5 承诺函

2.6 最近一年的财务报表（资产负债表、利润表、现金流量表）或银行出具的资信证明或财力证明承诺函

2.7拒绝联合体竞租承诺函

1．本签字人确认资格文件中的说明以及竞租文件中所有提交的文件和材料是真实的、有效的，如有不实或虚假之处，我方将失去合格竞租人资格。

2．我方的资格声明正本一份，副本 份，随竞租文件一同递交。

特此声明！

竞租人（全称并加盖公章）：

竞租人代表签字：

日 期： 年 月 日

**2.1营业执照、组织机构代码证、税务登记证、**

**开户许可证及其他资质证书承诺函**

致： 厦门天竺山旅游风景区投资开发有限公司

我方附上营业执照、组织机构代码证、税务登记证和开户许可证，我方在此郑重承诺：该证明真实有效。（提供附件：营业执照、组织机构代码证、税务登记证、开户许可证）

我方附上（其他资质证书请自行填写）我方在此郑重承诺：（其他资质证书请自行填写）.......该证明真实有效。（提供附件：其他资质证书请自行填写）

本承诺如有不实或虚假之处，我方将失去合格竞租人资格。

特此声明！

**（非法人组织可不提供此项）**

竞租人（全称并加盖公章）：

竞租人代表签字：

日 期： 年 月 日

**2.2 法定代表人授权书**

厦门天竺山旅游风景区投资开发有限公司：

（竞租人全称）法定代表人 授权 （竞租人代表姓名）为竞租人代表，代表本公司参加贵司组织的 项目（招租编号 ）（若无招租编号则不填写）招租活动，全权代表本公司处理竞租过程的一切事宜，包括但不限于：竞租、谈判、签约等。竞租人代表在竞租过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，本公司均予以认可并对此承担责任。竞租人代表无转委托权。特此授权。

本授权书自出具之日起生效。

**（非法人组织可不提供此项）**

竞租人代表： 性别： 身份证号：

单位： 部门： 职务：

详细通讯地址： 邮政编码： 电话：

附：**1、授权人身份证件**

1. **被授权人身份证件**

**3、法人参与开标的无须授权**

授权方

竞租人（全称并加盖公章）：

法定代表人签字：

日 期：

接受授权方

竞租人代表签字：

日 期：

**2.3 竞租人代表身份证**

附：竞租人代表身份证件

**2.4竞租保证金缴纳凭证**

**2.5承诺函**

致： 厦门天竺山旅游风景区投资开发有限公司

我方在此郑重承诺：

1、我方没有与招租人及其关联公司有租赁关系因违反租赁合同约定或拖欠租金、水电费等费用或存在其他恶意违约行为。

2、我方没有与招租人及其关联公司有诉讼或纠纷未解决的；

3、我方没有被列入厦门市国有企业或集团承租信用体系负面名单；

4、我方参加政府和国企招租活动前三年内在经营活动中没有重大违法记录，该证明真实有效。（提供在中国执行信息公开网（zxgk.court.gov.cn）获取的查询结果原始页面，证明竞租人公司及其法定代表人、主要负责人、实际控制人等不存在大额债务风险，未被列入失信被执行人名单，没有重大违法和不良信用记录，政府采购严重违法失信行为等）。

5、我方未处于被责令停业、投资资格被取消、财产被接管或冻结、破产状态。

6、我方无其他可能影响按期支付租金的不良情形。

本承诺如有不实或虚假之处，我方将失去合格竞租人资格。如在我方竞租成功后，发现存在不符合上述承诺任一情况，贵司有权单方取消我方的竞得资格并不予退还竞租保证金，并有权要求我方承担相应违约责任。

特此声明！

竞租人（全称并加盖公章）：

竞租人代表签字：

日 期： 年 月 日

**2.6最近一年的财务报表（资产负债表、利润表、现金流量表）或银行出具的资信证明或财力证明承诺函**

致： 厦门天竺山旅游风景区投资开发有限公司

（法人组织提供）我方附上最近一年的财务报表（资产负债表、利润表、现金流量表）或银行出具的资信证明，该报告或该证明真实有效。（提供附件：财务报表（资产负债表、利润表、现金流量表）或银行出具的资信证明。

（非法人组织提供）我方附上财力证明（20万及20万以上）

本承诺如有不实或虚假之处，我方将失去合格竞租人资格。

特此声明！

竞租人（全称并加盖公章）：

竞租人代表签字：

日 期： 年 月 日

**2.7拒绝联合体竞租承诺函**

致： 厦门天竺山旅游风景区投资开发有限公司

我方在此郑重承诺：我司（竞租人名称）/本人（非法人组织）在此项目竞租上没有联合体、关联体竞租的情形。

本声明如有不实或虚假之处，我方将失去合格竞租人资格。

特此声明！

竞租人（全称并加盖公章）：

竞租人代表签字：

日 期： 年 月 日

**3. ※条款响应承诺函**

致： 厦门天竺山旅游风景区投资开发有限公司

我方在此郑重承诺：我司（竞租人名称）/本人（非法人组织）在此项目竞租上响应招租文件里所有的※条款（包含合同所有的※条款）。

本声明如有不实或虚假之处，我方将失去合格竞租人资格。

特此声明。

竞租人（全称并加盖公章）：

竞租人代表签字：

日 期： 年 月 日

**4.竞租人提交的其他资料**