**招 租 文 件**

**项目名称：金沙书院南主楼N102商铺招租**

**招租单位：厦门海沧湾投资开发有限公司**

 **2024年06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、面积及招租类别 | 金沙书院N102商铺，计租面积72.34㎡，业态为 文创 类 |
| 2 | 招租方式 | 本次招租，由招标人组织公开竞争招租：1、采用线上竞价方式定标，以最高报价为承租第一候选人，以报价金额从高到低依次决定候选人顺序。2、若只有一家参与竞租，且报价不低于底价的，则该竞租人为承租候选人。 |
| 3 | 租赁期限 | 3年 |
| 4 | 招租控制 |

|  |  |
| --- | --- |
| 租金底价 | 不低于 69 元/㎡/月 |
| 综合管理费 | 10元/㎡/月 |
| 投标保证金（元） | 4991.46元 |
| 租赁期限（年） | 3年 |
| 租金递增系数 | 无 |
| 免租期（含装修期） |  6 个月（免租期分摊至首年租金核算） |

 |
| 5 | 踏勘现场 | 招租单位不统一组织踏勘现场，各竞租单位自行前往实地踏勘了解竞租商铺的基本情况，在充分了解竞租商铺的所有情况后再行竞租，成交后不得以不完全了解竞租商铺情况为名对商铺位置、面积、环境、配套等有任何异议，踏勘现场所发生的费用由竞租单位自行承担。 |
| 6 | 公告有效期 | 自 2024 年 6 月 11 日公示之日起生效 |
| 7 | 要求条件 | **1、意向承租人必须是具有独立法人资格的法人或具备完全民事行为能力的自然人。****2、意向承租人需自行经营**（即承租人为营业执照法人）**，**工商注册等经营手续由承租人自行办理，招租人不承担任何责任。**不得将该租赁房产自行转租、转让，**否则出租人有权收回房屋、并没收履约保证金**。****3、意向承租人按要求缴纳投标保证**金4991.46元**。****4、履约保证金按商铺计缴月租金的1个月计算。****5、租金交缴：按季预付。****6、综合管理费按季度缴交，从进场日之日开始计缴。****7、经营业态： 文创 类。****8、进驻要求：商铺只允许承租人进驻一个经营业态，不可分割经营。****9、开业要求：竞得面积300㎡以内商铺的承租人在收到中标通知书1个月内完成装修工程并开业，竞得面积300㎡以上500㎡以内商铺的承租人在收到中标通知书2个月内完成装修工程并开业，竞得面积500㎡以上商铺的承租人在收到中标通知书3个月内完成装修工程并开业。未按时开业，招标人有权取消承租权并没收履约保证金。**10、租赁期间，出租房屋的维修、保养、使用均由承租人负责，并承担内部装修改造费、水电费、通讯费、燃气费、综合管理费等一切与其经营相关费用。由招租人负责物业管理，综合管理费10元/㎡/月由招租人按季度向承租人收取，房屋使用过程中造成的损坏由承租人负责按原样恢复。11、承租人对商铺进行装修（改造）需经招租人同意，并签订《金沙书院二次装修管理协议》。承租人需提交装修（改造）方案设计图纸至招租人处备案，并依照政府部门有关规定办理施工许可，由招租人审核通过后方可装修（改造）经营。如未经同意私自装修，招租人有权取消承租权并没收履约保证金。12、承租人如需改变承租用途与经营业态，应征得招租人的同意，并获得相关主管部门的批准，否则招租人有权解除合同，提前收回该出租房屋，并没收履约保证金。 |
| 8 | 竞租资格 | 1、竞租单位为法人组织的，必须提供完整的**营业执照复印件并加盖公章**；若为非法人组织的，必须为完全民事行为能力自然人。2、竞租单位代表应提供**身份证**有效复印件（正反面均需复印），竞租单位代表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**并加盖竞租单位公章。3、竞租单位必须于竞租前将投标保证金转账至招租单位指定账号，不得现场缴交现金，并将**投标保证金缴交凭证和竞租文件相应资质材料在规定时间内上传至城建集团竞租平台系统**，否则将被拒绝参加竞租。4.竞租单位须提供以下书面承诺材料并加盖竞租单位公章，非法人组织需签字按手印：（1）竞租单位与招租单位有其他租赁关系的，应在承租期间没有拖欠商铺租金、水电费或其他费用的，否则不接受竞租的承诺书；（2）参加政府招租活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明书。5、有以下情形的，不得参与竞租：（1）在全国企业信用信息公示系统上存在不良信用记录的；（2）被列入失信被执行人员名单；（3）与海沧区属国有企业曾有过租赁案件纠纷或纠纷未解决的；（4）在竞租材料审核过程中，违反诚信承诺或相关规定，故意隐瞒有关情况或者伪造相关证明材料的；（5）违反公平竞争、诚实守信原则的经营行为信息以及行政处罚等信息；（6）国家和地方政府政策规定的其他失信行为；（7）竞租单位被列入海沧城建集团黑名单内的。**备注：****1、竞租单位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，以上资格证明文件加盖竞租单位公章（自然人竞租的，由自然人签字），原件备查。**1. **竞租单位所提供的所有材料必须真实有效，招租单位保留竞租后的复查资格。**
 |
| 9 | 竞租报名地点及时间 | 通过海沧城建集团官网（https://www.hcpu.com.cn/）-招标公告-竞租报名登陆，进入海沧城建集团竞租平台进行注册登陆，于 公告发布之日起至 2024 年 06 月 20 日 17 时 30 分提供相关资质材料审核通过后进行报名。 |
| 10 | 竞租文件份数 | 电子版一份，按要求填写完整**，**竞租单位一旦递交竞租文件，即视为同意竞租须知的所有内容，所有竞租文件须由法定代表人或其授权人签署认可并加盖竞租单位公章。 |
| 11 | 竞租文件资料上传平台及截止时间 | 1、平台：城建集团官网-海沧城建集团竞租平台2、时间： 2024 年 06 月 20 日 17 时 30 分前上传相关资料，竞租单位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。 |
| 14 | 竞租符合性条款 | 1、竞租单位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）不同的竞租单位的法定代表人、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）竞租单位的企业资料参与资格审查、领取招租资料；（3）竞租单位之间协商竞租报价等竞租文件的实质性内容；（4）竞租单位之间约定承租单位；（5）竞租单位之间约定部分竞租单位放弃竞租；（6）属于同一集团、协会、商会等组织成员的竞租单位按照该组织要求协同竞租；（7）竞租单位之间为谋取承租或者排斥特定竞租单位而采取的其他联合行动；（8）不同竞租单位的竞租文件由同一单位或者个人编制；（9）不同竞租单位委托同一单位或者个人办理竞租事宜；（10）不同竞租单位的竞租文件载明的项目管理成员为同一人；（11）不同竞租单位的竞租文件异常一致或者竞租报价呈规律性差异；（12）不同竞租单位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、有以下情形的投标保证金不予退还：恶意哄抬租金，竞租成功不予租赁的。 |
| 15 | 竞租地点时间 | 地点：城建集团官网（https://www.hcpu.com.cn/）-招标公告-竞租报名登陆，进入海沧城建集团竞租平台。时间： 2024 年 06 月 21 日当天。 |
| 16 | 竞租失败界定 | 本项目在招租过程中出现下列任一情形，本项目将以废租处理：1、所有报价均低于最低控制价的；2、出现影响招租公正的违法、违规行为的；除招租任务取消情形外，招租单位将依法重新组织招租或者采取其他方式招租。 |
| 17 | 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、**在规定的竞租截止时间之后上传的竞租文件将被视为无效。**3、竞租单位应对所提供的竞租文件资料逐项加盖竞租单位公章，若某项内容材料有2页以上的，应逐页加盖竞租单位公章或加盖骑缝章。4、**投标人应在投标截止日前缴交投标保证金(投标人为个人的，缴交投标保证金时应注明身份证号码)，并签署《承诺函》后，方才具备参加公开投标的资格。** |

**第二章 招租商铺一览表**

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 | **金沙书院南主楼N102 铺位招租** |
| 项目地址 | 厦门市海沧区东屿北路 |
| 计租面积 |  72.34 ㎡ |
| 租金底价 | 不低于 69 元/㎡/月 |
| 综合管理费 | 10元/㎡/月 |
| 营业业态 |  文创 类 |
| 品牌要求 | 不限 |
| 投标保证金 |  4991.46 元 |
| 租赁期限（年） | 3年 |
| 租金递增系数 | 无 |
| 免租期（含装修期） |  6 个月（免租期分摊至首年租金核算） |

**备注：**

1、竞租单位必须于竞租前将投标保证金转账至招租单位指定账号：

**帐户名称：厦门海沧湾投资开发有限公司**

**开 户 行： 兴业银行厦门海沧支行**

**帐 号： 129940100100156926**

（缴交保证金时应注明身份证号码）不得现场缴交现金，并将**投标保证金缴交凭证和竞租文件同时送达竞租地点或上传平台**，否则将被拒绝参加竞租。

2、承租单位的投标保证金在竞租后直接转为履约保证金，其余单位的投标保证金将在竞租完成后凭有效证件和收据无息退还。

3、以上商铺的承租单位仅拥有承租期间的经营使用权，物业所有权归招租单位，承租单位应在正式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，依法、诚信经营，如有违反，招租单位有权单方面取消其承租资格。

**第三章 竞租方式**

**一、竞租报名地点及时间**

通过海沧城建集团官网（https://www.hcpu.com.cn/）-招标公告-竞租报名登陆，进入海沧城建集团竞租平台进行注册登陆，于公告发布之日起至 2024 年 06 月 20 日 17 时 30 分进行报名。

**二、招租文件的修改**

1、在竞租截止日前任何时间，招租单位保留可能由于各种原因（无论是招租单位提出的或有竞租单位要求招租单位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。

2、招租文件的修改将会在招租公告发布平台补充发布，并通知所有缴交投标保证金的竞租单位，同时为了使竞租单位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，招租单位根据需要可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、竞租单位须按照要求提供竞租文件电子版，由法定代表人或其授权人签署认可并加盖公章后上传城建集团竞租平台，由管理员审核后方可竞价。

2、竞租文件不得有任何擦涂、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、竞租单位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、竞租文件上传截止日期**

1、竞租文件上传截止日期2024 年 06 月 20 日 17 时 30 分之前，任何截止时间后上传的竞租文件都将被拒收并不能参加竞租。

2、如招租单位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**

1、竞租定于 2024 年 06 月 21 日全天，竞租单位可在城建集团竞租平台上竞租报价。

2、将根据竞价结果或者最终报价进行评审，选出最终中标单位。

**六、签订合同**

1、公示结束后，发放中标通知书，承租人应在收到通知后的7日内与招租人签订租赁合同，因承租人原因导致的超出时间未签订合同，招租人可取消中标结果并不予退还投标保证金。

2、租赁合同一旦生效，双方均应严格履行，不宜随意变更，如承租人擅自改变承租用途与经营业态、存在转租等任何行为；市政建设需要搬迁、土地被收储、企业改制及其他不可抗力影响等情形，招租人有权提前终止合同。

2、招租文件的更正、补充文件，承租单位的竞租文件，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。

**第四章 合同范本（以最终签订为准）**

**金沙书院商铺租赁协议**

出租方（甲方）：厦门海沧湾投资开发有限公司

承租方（乙方）：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，为明确双方权利义务，甲乙双方在平等自愿的基础上，就海沧金沙书院商铺租赁相关事宜，经协商一致，订立本协议。

**第一条 租赁基本情况**

1、甲方将位于福建省厦门市海沧区东屿北路的海沧金沙书院南主楼N102 商铺（以下简称该物业）出租给乙方使用。经双方共同确定，该物业计租面积为 72.34 平方米（本合同内一切以面积计算的费用均以此为基础，任何其他方式的测量均不影响对该计租面积的确认，如实际交付面积与该计租面积存在误差均以该计租面积为准）。

2、在签订本合同前，乙方已对该物业进行了实地考察，并对该物业的租赁现状进行了充分了解，并自愿承租该物业。

**第三条 租赁用途及期限**

**1、租赁用途**

乙方承诺，乙方租用该物业经营的业态/范围仅限于 文创类 的商业经营，除双方另行补充协议外，乙方不得擅自改变该物业的业态/范围或品牌。

**2、租赁期限**

乙方承租该物业的租赁期限为 年，即自 年 月 日起至 年 月 日止。

**3、进场日期**

乙方的进场日为 年 月 日，并于进场日前完成办理该物业交付及装修进场手续。

**4、开业日期**

乙方的开业日期为 年 月 日前，乙方应在开业日期前完成该租赁物业的装修及通过甲方、相关部门验收，具备合法开业条件。

**第四条 租赁费用及相关费用的缴纳**

**1、租赁费用**

（1）该物业租金标准为：

月租金第 年（ 年 月 日至 年 月 日）为人民币 元/月(其中不含税价 元，税率 %，税额 元）；第 年（ 年 月 日至 年 月 日）为人民币 元/月(其中不含税价 元，税率 %，税额 元）；第 年（ 年 月 日至 年 月 日）为人民币 元/月(其中不含税价 元，税率 %，税额 元）。

（2）首期租金（ 年 月 日至 年 月 日的租金）应于 年 月 日前缴入甲方指定账户，之后每期租金应按季付款，应于上个公历季度末月25日前（即：3月25日或6月25日或9月25日或12月25日前）缴清下一期租金，不足一个月的按每月共30日为单位计算日租金。

（3）月租金标准中的面积（㎡）以本合同第二条房屋基本情况第1款约定的计租面积为准。

**2、综合管理费用**

（1）在租赁期间，乙方应向甲方交纳综合管理费 10元/月∕㎡，综合管理费用按该物业计租面积收取。

（2）乙方承租房屋的首期综合管理费用的计费起始日以该合同签订的进场日为准，乙方应在与甲方签订租赁合同之日起 个工作日内缴清。乙方应缴的首期综合管理费用为 元整（￥: 元），应交日期从 年 月 日至 年 月 日止。以后每期综合管理费用应按季付款，应于每年上个公历季度末月25日前（即：3月25日或6月25日或9月25日或12月25日前）缴清下一期综合管理费，不足一个月的，按每月共30日为单位计算日综合管理费。

**3、其他费用**

（1）在租赁期间，乙方应自行承担自用的水、电、燃气、通讯发生的费用及与其经营有关的其他费用。其中：水、电费用乙方缴纳给甲方，缴费标准以甲方的统一定价为准，于每月25日前缴清，其他费用乙方按实际使用量自行向相关供应部门缴纳。

（2）如乙方未及时缴纳相关费用，甲方可采取相应的停水、停电等惩治措施，并有权要求乙方支付违约金，同时由此造成乙方损失的，由乙方自行承担。

**4、履约保证金**

（1）乙方应在与甲方签订租赁合同之日起 日内，向甲方缴纳租赁履约保证金，其缴纳金额相等于乙方承租该房屋一个月的租金,即人民币(大写） 整（￥: 元）。

（2）在本合同有效期内，乙方不得将履约保证金抵偿其应付的任何款项。

（3）合同期限届满后，乙方返还该物业场地后应经甲方查验，若该物业房屋和相关设施无损坏、因本租赁行为所产生的一切应缴费用无欠缴，且乙方无任何违约行为，甲方将在合同期届满后30日内将履约保证金本金返还给乙方，不计利息。若该物业房屋出现损坏，则乙方所应承担的费用、违约金、赔偿金及欠缴的费用，甲方有权优先从乙方履约保证金中扣除，扣除后剩余部分，甲方将在合同期届满后30个工作日内将履约保证金本金返还给乙方，不计利息。扣除后发现履约保证金不足以抵扣的，甲方有权继续向乙方追偿。

（4）若乙方有违约行为或因乙方原因导致本合同提前解除，甲方有权不退还履约保证金。

（5）在乙方办理退还履约保证金手续前，需完成向营业执照登记管理部门注销或变更经营地址，由乙方本人或乙方授权的委托人（委托人须被委托人开具授权委托书）凭变更证明办理相关手续，同时交回原缴交履约保证金收据。

（6）如有履约保证金退还，一律采取转账形式，不采取现金退还形式。乙方需提供以下账号用于甲方退还乙方履约保证金时使用。

账户名称：

开户银行：

银行账号：

**5、装修保证金**

（1）乙方应在该合同签订的进场日前7日内，向甲方缴纳租赁装修保证金并签订《商铺装修管理协议》，其缴纳金额按乙方承租该房屋计租面积 元/㎡,即人民币(大写） 整（￥: 元）。

（2）装修工程完工后，经甲方验收合格，无违章或渗、漏、堵、损坏等情况发生，则甲方在装修期结束后的30日内将装修保证金本金返还给乙方，不计利息。若甲方验收不合格，则甲方有权要求乙方按要求整改，如涉及乙方所应承担的违约金、赔偿金等相关费用，甲方有权从乙方装修保证金中扣除。若保证金不足以抵扣，甲方有权向乙方追偿。

**6、其他**

（1）乙方需将前述的租赁费用、综合管理费用、履约保证金、装修保证金及其他相关费用汇入或存入甲方指定的银行账户，并凭银行转账凭证复印件或打印网银交易凭证加盖乙方公司财务章，向甲方确认到账信息。

甲方指定收款的银行账户如下：

账户名称： 厦门海沧湾投资开发有限公司

开户银行： 兴业银行厦门海沧支行

银行账号： 129940100100156926

**第五条 物业交付及装修**

**1、物业交付**

乙方应在该合同签订的进场日之前，凭甲方开具的已收到乙方缴纳的首期费用（含首期租赁费用、首期综合管理费用）、装修保证金及履约保证金的票据到甲方指定部门办理房屋交付及装修进场手续。

**2、物业装修**

（1）在签订装修管理协议后，乙方可根据协议内容条款指定的范围内对该物业进行适当装修，但在装修前，应先将设计图纸及施工方案等交甲方审核并征得甲方书面同意后，方可对该物业进行装修。合同期内严禁乙方擅自对该物业进行装修或装饰、装潢，否则视为严重违约，甲方可单方面解除合同。

（2）如需要依法报建的，乙方应当自行办理规定的报建手续并在取得相关部门同意报建的批复之日起3日内将批复复印件移交给甲方备存。若乙方未及时办理相关报建手续，给甲方带来影响的，甲方有权要求乙方承担相应的违约责任。

（3）乙方对该物业的摆设及装修不得影响该物业的整体外观、内部结构和外部整洁。租赁期满或终止合同时乙方结清费用，经甲方验收后，凭甲方放行手续搬迁，不得拖延，如乙方逾期或违约而拒不迁出，甲方有权采取必要措施，并由乙方承担经济、法律责任。

（4）乙方若因经营需要，需在该物业范围内制作灯箱、招牌等广告或其他商业宣传品、悬挂物的，应无条件服从甲方管理部门统一规划安排，租赁期满或终止合同时乙方应将之拆除，并将外墙恢复原状，以保证项目装饰的整体一致性，未经同意不得擅自安装广告和经营性收益广告；乙方不得在租赁范围外摆放设施设备从事经营活动。

（5）若该物业所在项目举行与整体经营相关的营销推广或商业企划活动时，乙方应服从总体活动计划。

（6）乙方应按有关规定自行办理该物业经营及二次装修需要的有关审批手续。甲方配合提供规定的相关文件，甲方不承担任何有关乙方未能通过二次消防及其它相关审批及验收的责任。

（7）乙方在进行二次装修时，严禁在租赁场所内私自加装任何形式的隔层，需移动租赁场所的消防设施（不限于报警设备、消火栓、应急灯、疏散指示、喷淋头等）必须向甲方进行报备，否则引起的相关罚款由乙方自行承担；因乙方施工造成消防设施故障无法使用的，乙方必须给予无条件恢复，由此造成的损失，乙方自行承担全部责任。

（8）乙方在进行装修、装饰或增扩设备时，应当妥善处理截水、排水、通行、采光、空间利用等方面的相邻关系，在使用该物业公用设施、部位和空间时，不得损害其他租户或使用人的利益。

（9）乙方不得在承租该物业内安装或者使用超过水、电容量的任何水电设备。

（10）本合同期内，乙方应负责租赁房屋内的日常维护，乙方对租赁房屋的维护维修义务主要包括由于乙方原因引起的或正常使用的破损，以及由乙方自行安装的设备设施。

（11）本合同期内，乙方应自行负责乙方因经营所引起的对该物业的对应配套设施，如隔油池、化粪池、排烟管道及设备等设施的清理和清洁工作，或承担由甲方统一安排清理的相关费用。

（12）本合同期内，乙方装修或营业时，所产生的装修垃圾、生活垃圾及厨余垃圾等各类垃圾必须以干、湿区分，分别袋装及桶装化，并按照甲方指定线路定时运至垃圾收集站进行分类堆放及清运，其中装修垃圾及厨余垃圾的清运费由乙方自行承担。对违章堆放、抛弃垃圾与废物的，甲方有权责令限期清理，不及时清理的，甲方代为清理，费用由乙方承担。

**第六条 物业的交还**

1、合同终止或解除的，乙方应向甲方交还承租物业，若该物业在乙方交还时的建筑结构状况出现违章或渗、漏、堵、损坏等情况，乙方应负责恢复原状，并承担所有相关的费用。

2、合同终止或解除的，乙方应在15日内迁出该物业并交还原有设备,将家具等可移动物品予以清理，办理交还物业的手续。上述期间内除租金以外的费用仍由乙方承担。每逾期交还该物业一天，乙方应向甲方支付相当于最后一月日租金三倍的使用费，超过5日仍未将该物业内可移动物品清理完毕则视为乙方放弃，甲方有权自行处置剩余物品并要求乙方承担清理所需的费用。因乙方逾期交还该物业而产生的任何纠纷，甲方均有权起诉至法院，并由乙方承担由此产生的所有费用。

3、乙方交还承租物业时，乙方的一切装修费用，甲方无须给予任何补偿；物业交还时，在不违反本合同其他规定的情况下，乙方可对属于乙方的装修设施设备进行拆、搬除。

4、承租物业内涉及可能损害建筑结构和安全的装修设施，未经甲方同意乙方不得拆除，否则，如果造成建筑物损坏，乙方应承担修复责任并赔偿全部损失。

**第七条 保险及税收**

1、乙方在承租物业内从事经营业务所引起的一切税费由乙方承担；

2、乙方负责办理该物业内人员、设施设备的相关保险并承担相关费用，乙方在经营过程中产生的损失或对第三方产生的危害均由乙方自行处理及承担，与甲方无关。

**第八条 双方权利、义务**

1、在承租期间，未经甲方书面同意并办理相关手续，乙方不得以转租、转借等任何形式将所承租的物业全部或部分交由他人使用。

2、在承租期间，未经甲方书面同意并办理相关手续，乙方不得擅自将承租铺位任意分割、切铺，且增加品牌及现有营业执照经营范畴外品类。

3、甲方保证该物业交付时，物业状态符合建筑验收合格标准，并通过建筑消防合格验收。

4、租赁期间该物业内安全由乙方负责，由于乙方单方责任造成承租区域内物品丢失、损坏由乙方负责。

5、乙方及经乙方允许进入该物业的人员应遵守该物业所在地的整体管理规定及其他有关的规章制度，乙方须承担因前述人员违反整体管理规定及其他有关的规章制度而给甲方或第三人造成的一切损失。

7、乙方应按时足额交纳租金、履约保证金、装修保证金、综合管理费及其他相关费用，并按国家规定交纳水、电、通讯等费用。乙方不得以任何理由不交或少交上述费用，否则甲方有权采取停水、停电等相应的措施，乙方对此不得提出异议，并需按本合同相关条款承担违约责任。

8、协议期间如该物业所在地举办会展、演艺等文化活动，乙方应服从甲方对场所的整体使用、管理和安排，在甲方需要的情况下配合进行封闭、停业等各类管制。

9、乙方经营项目需达到《福建省环境保护条例》及相关法律法规规定之要求，否则乙方自行承担相应的经济法律责任。因此产生的纠纷由乙方负责处理，概与甲方无关。如乙方经营项目（如餐饮）涉及到油烟排放，需自行安装油烟净化系统，并达到卫生环保等有关部门的规范要求。

10、乙方应定期自行清理烟道，并保证明火与烟道口要保持安全距离，因乙方未能遵守规定导致火灾的，乙方应当承担赔偿责任及法律责任。

11、因乙方原因造成租赁物业发生破坏性事故、财产损失或者人身伤害的，乙方应当承担赔偿责任及法律责任。

12、甲方有权对物业及公共区域进行修缮改造（包括装修），在不影响乙方正常经营的前提下，乙方应无条件予以配合，不得要求任何形式的赔偿（包括但不限于减免租金、赔偿营业额损失等）。

13、乙方经营过程中采用各项预充值营销手段的，在终止或解除本合同时必须做好客户预充值行为的善后工作（如退款），否则甲方有权没收全额履约保证金并要求乙方赔偿。

14、在不损害乙方利益的情况下，乙方同意甲方有权在有关项目商业街介绍、宣传中使用乙方的品牌（名称、标识等）。

15、甲方有权对商铺的日常营运进行监督，包括但不限于对乙方人员及经营活动进行监督，协助工商、税务、公安、技术监督局、卫生、消防等部门对商铺进行专项检查监督，要求乙方妥善处理相邻关系等。乙方同意接受甲方的监督并保证乙方员工、乙方指定的装修公司及其他乙方指定的承包单位无条件接受甲方的监督。

**第九条 违约责任**

1、乙方逾期支付本合同第四条第1、2、3款的约定租金、履约保证金及相关或逾期支付本合同约定的其他费用，除应补交相应金额外，还应每逾期一日应承担逾期支付部分款项的千分之三的违约金给甲方。

2、乙方逾期支付本合同第四条所涉相关费用，甲方有权采取必要措施终止乙方营业，如停止物业服务、停水、停电等措施，对于上述措施，乙方不予异议，由此造成的任何责任由乙方承担。

3、因乙方有严重违约或恶意违约情况且甲乙双方协调未果导致解约的，甲方有权扣除所有履约金。

**第十条 合同的续约**

租赁期满后，甲方有权决定新承租人的确定方式，乙方对此无异议。若乙方通过新确定方式再次成为该物业承租人则甲、乙双方针对该物业在新的条件基础上另行签订协议，反之则合同期限届满自动终止。

**第十一条 合同的解除**

1、本合同生效后，双方不得擅自解除合同，否则违约方应承担二个月租金，即人民币(大写） （￥: 元）作为违约金；

2、有下列情形之一，甲方有权单方解除合同，除没收履约保证金外，乙方还应承担相当于二个月租金，即人民币(大写） 元整（￥: 元）作为违约金，如由此造成甲方损失的超过上述违约金，甲方还有权要求乙方赔偿超出部分损失：

(1)乙方逾期支付租金及其他应缴费用超过30天；

(2)乙方未经甲方书面同意擅自对该物业进行装修、装饰、装潢、拆改或破坏主体结构；

(3)乙方在合同约定进场日后的30日内未进场；

(4)乙方在合同约定开业日后的30日内未完成装修并开业的；

(5)乙方未经甲方书面同意擅自变更该物业的经营项目及用途；

(6)乙方在合同期限内无故歇业或停业超过30天，单次连续停业超15天；

(7)乙方在租赁期内对该物业进行销售、转让、抵押或采取其他任何侵犯其所有权的行为的；

(8)乙方在该物业内进行的经营活动违反法律、法规，损害社会公共利益或客户利益的；

(9)乙方未经甲方书面同意擅自以转租、分租、转借等形式将该物业全部或部分交由他人使用的；

(10)乙方未经甲方书面同意擅自将承租铺位分割、切铺，或增加品牌及营业执照经营范畴外品类的；

(11)乙方违反本合同约定的其他行为，在甲方通知整改后未能在指定的合理期限内整改完毕的；

(12)因乙方原因使业主、其他租户的经营活动遭受损害或中断10天以上的。

（13）乙方的行为造成甲方重大品牌损失或引发严重公共舆情危机的情况下，且无法及时处理或消除。

**第十二条 安全条款**

为保障甲乙双方有一个良好的生产经营秩序，确保各方平安，双方须签订《商铺租赁安全协议》（见附件2）。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，独立承担经营场所范围内的相关安全法律责任，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。

**第十三条 保密条款**

双方应严格保守彼此的商业机密，未得到对方书面同意，另一方不得将对方的企业资料、合同及合作内容等泄露给第三者。如因泄露方原因造成对方企业受到损失，受害方有权视情况严重程度单方面解除合同，并要求相应赔偿。

**第十四条 责任免除**

对下列事项双方互不负责：

1、遇国家法律、法规调整而影响本合同执行，市政建设需要搬迁，土地被收储、政府规划调整和甲方企业改制导致合同无法继续履行的。

2、在合同履约过程中发生不可抗力事件（包括自然灾害如台风、洪水等，政府行为如征收、征用等，社会异常事件如罢工、骚乱等），导致合同无法正常履行，双方均不承担违约责任。

**第十五条 争议解决**

本合同如与《中华人民共和国民法典》有不符之处，以《中华人民共和国民法典》为准，甲、乙双方对于合同的争议如不能协商达成一致，任何一方均有权依法向厦门市海沧区人民法院起诉。

**第十六条 通知送达**

1、本合同规定或要求的通知及其它通讯均应以书面形式作出，送达地址及联系人如下，任何一方的地址及联系人有变更应书面告知对方：

甲方联系人：

甲方联系地址：

乙方联系人：

乙方联系地址：

2、甲乙双方可选择专人递交或通过邮政速递送交，递交时间均以受送达方签收日期为准，如受送达方拒收的视为送达，如受送达方提供的联系人及送达地址无法送达的从寄出之日起五个工作日内视为送达。

**第十七条 其他**

1、双方可以按照本合同规定的原则签订补充合同，补充合同与本合同具有同等效力。补充合同与本合同不一致的，以后签的补充合同为准。

2、本合同一式肆份，甲方持贰份，乙方执贰份，均具有相同法律效力。

3**、**本合同自甲、乙双方签字或盖章之日成立，并于乙方支付履约保证金及首期租金后生效。

**附件：1.商铺装修管理协议**

**2.商铺租赁安全协议**

甲方： 乙方：

代表： 代表：

签订日期:

**附件1：**

**商铺装修管理协议**

为维护及促进装修现场的管理，根据国家有关工程建设的相关法规规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲乙双方就乙方租赁商铺室内外装饰装修管理达成以下协议。

一、室内装饰装修程序

乙方应遵守以下程序开展物业单元的装修：

1.乙方在进行装修前,必须按要求填报《装修申请表》，并同时将一式两份不少于1:100面积比例的下列装修图纸，提交甲方审核，未经甲方、相关职能部门及消防部门书面批复前，任何装修工程不得进行。所需的图纸包括但不限于：（1）平面图及详述；（2）给排水施工图及详述；（3）装修施工图及详述，天花板装修图纸不得改变原有消防及中央空调系统；（4）排风及冷气图及详述；应清楚的显示风机盘管位置、送风及回风的路线、送风及回风百叶位置，室内空调温控制器位置等。（5）电力施工图及详述；（6）弱电施工图及详术；（7）其它相关图纸（若有）。同时需提供下列信息向甲方报备:24小时联络人电话及手机号码；估计装修工程日数；装修物料运送时间；装修工作人数。

2.乙方获得装修批准后，甲方发放《装修许可证》，装修期间应无条件接受甲方及消防部门的监督及检查，承租/装修单位可按装修需要向甲方递交:《物品出入放行申请表》、《大件货物出入放行/使用电梯申请表》、《装修期间加班申请表》、《动火申请单》等。

3.施工完毕, 装修单位申报完工:

（1）消防等政府部门验收合格；

（2）甲方物业管理部门对现场进行检视，填写记录，如无损坏公物，试运行一个月后装修方或商户可向甲方申请退回装修保证金。

二、乙方必须留意并遵守以下装修规例及条款

1.乙方委托的装修方

乙方保证委托的装修承办商必须持有政府有关部门颁发的资质证明和营业执照,并将向甲方提供相关的资质证明文件。

2.工人出入证

乙方于装修工作开展前，须如实填报《装修人员登记表》，并向甲方申请工人出入证，在装修期间应积极配合甲方开展监管工作，所有参与装修的工作人员进场装修时，必需佩带出入证,若乙方装修工作人员不佩带出入证或出入证与本人不符，甲方管理人员有权拒绝其出入并收缴该出入证；从施工现场运出的工具和其它大件物品应由乙方开具出门证明，经甲方查验后方可放行。

3.装饰装修施工时间为:

（1）夏令时间：7：00—12：00，15：00—18：00

（2）冬令时间：7：00—12：00，14：30——17：30

（3）其他时间不得施工：如有特殊情况需延长装修时间，必须事先经甲方审批同意，装修过程中所有涉及产生噪音、震荡、强烈气味或对其它客户滋扰的工程，都应于甲方批准后在非办公时间内（周一至周五下午六时至次日七时，周六上午后及星期日全日）或甲方指定时间内进行。如遇大型活动或文明城市创建迎检需要，乙方应按公安部门或甲方现场管理要求停工，并做好现场保洁工作。

4.安装设备

在未得到甲方批准之前，乙方不得安装任何空调机、天线或雨棚等破坏场馆外墙及屋顶景观效果的设备和物品。

5.广告招牌

在未经甲方批准前，乙方绝对不得私自展示，悬挂任何带有广告性质的招牌，设置广告招牌的相关规范要求以甲方现场管理处要求为准，否则，甲方有权要求乙方拆除该广告招牌。

6.更改/修复工程

甲方有权保留并要求乙方对不符合要求的装修工程进行整改或修复，如该装修影响工程结构、设备设施，即使该工程在甲方批准下已完成，甲方均有权要求乙方整改，乙方须在接到甲方书面通知起一个月之内完成整改或修改工作，如乙方未能在指定时间内完成，甲方有权安排第三方进行修复，所需的工程费用由乙方承担，同时甲方有权向乙方追偿由此产生的损失。

7.单元设施

乙方必须保持装修区域内所有公共设备能正常使用，不得封闭或造成不能维修或检查，所有检修的活门、渠盖、门、百叶等都不得安装或放置任何物品影响正常开启。

8.垃圾／废料之清运

装修期所有装修垃圾、废料等物料，乙方需自行清运。暂时未清运的垃圾或需要使用的建筑材料，都应存放在乙方单元内，不得将垃圾或物料堆放在场馆公共空间内，且涉及产生强烈气味或对其他客户滋扰的不得存放。

9.材料运输

乙方须要求所委托的装修承办商在搬运材料时需严格按照甲方安排的特定路线及程序，服从现场管理，并做好运送路线的成品保护工作；所有车辆装卸货后不能停泊在装卸货区内。除甲方特别指定外，所有载客电梯及扶手梯不得作载货使用，运送大量货物时，须预先与甲方联络安排载货梯使用，使用货梯时必须做好成品保护。乙方若在搬运货物或装修时，造成公共设施和单元内设施损坏，须负责修补或赔偿费用。

10.排水系统

乙方、装修方及其员工不得对场馆内的公共设施、设备、给水系统、消防系统、中央空调系统等作出修改或进行增加接驳等工程，不得将污水或其它杂物倒入坐厕、洗手盆、排水渠或其它排水设备内，否则需对此行为造成的破坏进行赔偿和修复。

11.室内环境

乙方需为其装修所造成的影响负责，乙方应为其装修而造成单元内环境的改变而负责。

12.电气

乙方在电气施工中必须由专业的、合格的电工负责安装，施工必须符合国家有关法规规定：所有电器线路必须穿管保护，穿管应到位，接地、接零要分开，线路有良好之绝缘性，必须大于0.5欧姆，电线必须使用消防认可的阻燃电线，线径不小于2.5平方毫米，地面安装的电器应使用有防水插座。

13.预防火灾

装修前乙方应指定一名消防安全责任人，并将其姓名、联系方式报送至甲方，如有突发情况可随时保持联系。乙方所有装饰、装修材料必须符合防火要求，在装修工作开展前及在装修期间，乙方必须在施工现场放置灭火器，灭火器数量按照所装修区域的面积大小进行配置，每一百平方米需放置不得少于2KG灭火器，所购买的灭火器费用由乙方自行采购。施工照明禁止使用碘钨灯，每盏照明灯具不得大于60W，并需安放远离易燃物品的地方。施工场所严禁吸烟，乙方在施工中需要动用明火（如电焊、气割等）时，须事先以书面向甲方办理申请手续，落实监护人及施工安全措施后方可遵照操作规程施工。

14.结构地面/分隔墙

不得在结构地面及分隔墙进行挖洞、钻孔等破坏性工程。装修期间如因乙方原因造成漏水等情况，乙方需负责修复，如由此造成甲方损失，甲方有权向乙方追偿。乙方如需增设大型设备需请专业设计单位进行结构负荷验算，并需提交甲方审核同意，符合安全要求后方可施工。

15.政府法例

乙方在装修前，除向甲方提出申请外，须自行向政府有关部门申报装修项目 ，并严格按照各部门的要求及规定执行，不得随意变更。

16.保险

乙方及其委托的装修承办方需自行购买足够的保险，如：火险、劳工赔偿及公众责任险等才能开展装修工作。

17.施工人员之操守

乙方需对其委托的装修承办商或聘请的工人在施工现场作出的行为负责，乙方需对上述条款中的相关规定进行熟悉及严格遵守，甲方有权要求违规操作者停止一切工作及拒绝该装修工人进入施工现场，且甲方不对此行动所引致的其它后果而负责。

18.安全文明施工围挡

装修期间，乙方及其委托的装修承办商应做好施工区域内的围挡及必要的警示标识。

 三、禁止行为和注意事项

1.禁止以下装饰装修活动行为：

（1）未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，变动建筑主体和承重结构；

（2）将没有防水要求的房间更改为卫生间、厨房间和淋浴间等；

（3）扩大原有的门面尺寸，拆除窗体、外墙等行为；

（4）损坏室内原有节能设施，降低节能效果；

（5）其它影响建筑结构和使用安全的行为；

（建筑主体是指建筑实体的结构构造，包括屋盖、楼盖、梁、柱、支撑、墙体、连接接点和基础等；承重结构是指直接将本身自重与各种外加作用力系统地传递给基础地基的主要结构构件和其连接接点，包括承重墙体、立杆、柱、框架柱、支墩、楼板、梁、屋架、悬索等）。

 2.乙方从事装饰装修活动，未经批准，不得有下列行为：

（1）搭建建筑物、构筑物；

（2）改变建筑外立面，未经批准随意开门、窗等行为；

（3）拆改中央空调供冷管道和设施；

（4）拆改燃气管道和设施；

（5）改变消防设施。

（6）金沙书院主体建筑由中国首个“普利兹克”奖获得者王澎规划设计，结构造型特色，局部挑高，且建筑材料均为定制品，装修时不得随意损坏或拆除建筑材料。

本条所列第（1）项、第（2）项行为，应当经城市规划行政主管部门批准；第（3）项行为，应当经甲方批准；第（4）项行为应当经燃气管理单位批准；第（5）项行为，应当经消防部门批准。

3.其它注意事项

（1）电路安装工程必须由持有合法营业执照的装修承办商及具备操作资格证的电工进行，切勿超负荷用电或使用电力超过单元设计供应量。

（2）接驳及修理水管的工作必须由持有合法营业执照的装修承办商实施。外出时,必须检查是否将阀门关上。若因漏水导致场馆其他公众地方或其它单元蒙受损失时, 该损失由乙方赔偿。

（3）其它网络、通信等弱电安装，请按照有关规定联络甲方协助处理。

四、双方责任

1.因开展装饰装修活动造成公共管道堵塞、渗漏水、停水停电、公共设施毁坏等，乙方应当负责修复和赔偿。

2.乙方擅自拆改燃气管道和设施造成损失的，由乙方负责修复和赔偿。

3.乙方因装饰装修活动侵占公共空间，对公共部位和设施造成损害的，甲方有权要求乙方改正，并依法承担赔偿责任。

4.装修人有违反有关国家规定的，由甲方报政府相关主管部门依照有关规定处理。

5.乙方不得拒绝和阻碍甲方对室内装饰装修活动的监督检查。

6.甲方不得向乙方指派装饰装修企业或者强行推销装饰装修材料。

7.甲方按照本协议及国家有关工程建设法规等相关规定实施现场管理，发现乙方或者装饰装修企业有违反本协议规定、违规操作或者未经有关部门批准擅自实施的，甲方有权要求乙方立即停工整改；已造成事实后果或者拒不改正的，报告有关部门依法处理。

五、安全文明施工约定

1.乙方进场装修期间应做好场地内的成品保护工作，不得破坏公共设施和污染地面，同时须提醒工人在场地内严禁嚼口香糖、槟榔等物品污染地面，每发现一次罚款￥200元。

2.装修现场内应配有足够数量各种类型、性能、用途的消防器材（每100平方米配备一罐2KG灭火器），否则甲方有权中止装修施工。

3.乙方在装修场地、易燃或危险品的操作范围内吸烟，每发现一次罚金￥200元；乱丢烟头，每发现一次罚款￥200元。

4.乙方未按规定办理动火许可证而擅自在装修现场内进行动火作业的，应立即停止施工并处罚款￥1000元。

5.在用火用电、使用易燃或危险品时，擅离职守的（即操作范围内无人在的），每发现一次罚款￥500元。

6.装修用电必须严格执行安全操作规程，要有符合资质要求的电工持证上岗安装，严禁私自乱拉乱接，临时施工电源220V并应设有漏电开关、空气开关保护及保险盒、箱并按规格安装保险丝，不得使用灯泡烘漆或将灯泡贴近易燃物品，违者罚款￥1000元。

7.装修范围内不得自行使用大功率电器，如工作需要使用电锯、电刨机、电冲击钻等，必须事先征得甲方的同意，使用过程中注意防火，未按规定操作的每发现一次罚款￥200元。

8.装修场地内一律不准使用碘钨灯或60瓦以上的灯泡，未按规定操作的每发现一次罚款￥200元。

9.使用电气设备或明火作业后，没有及时切断电源或不熄灭火种的，每发现一次罚款￥1000元。

10.每天作业完毕后，各装修单位遗留在现场上的刨花、木碎、泡沫、包装纸箱、板条等易燃烧杂物应清理清运，违者支付违约金￥200元。

11.未经甲方允许，不得进行喷漆作业，未按规定操作的每发现一次罚款￥500元。

12.在进行喷漆工序时，严禁吸烟，违者罚款￥1000元。

13.严禁将任何垃圾和杂物堆放在公共区域内及消防楼梯，违者罚款￥500元，并负责清洁恢复。

14.禁止使用客梯或扶梯搬运任何装修材料及垃圾杂物，如需用（货梯/消防梯）搬运装修材料及垃圾杂物，必须事先向甲方申请并经甲方同意方可使用，否则将予以拒绝使用电梯，未经同意私自使用电梯，每发现一次罚款￥500元。

15.在场馆内工作的装修人员必须佩戴出入证，并应佩戴于左胸处，以示证明身份，未按要求佩戴出入证的每发现一次罚款￥50元。

16.任何装修人员只能在各自装修范围内作业和必要工作路线进出，对无任何必要原因而出现在其它楼层和区域，甲方有权取回收发出之出入证，每发现一次罚款￥50元。

17.严禁装修承办商以任何理由雇请三无人员及不符合资格之员工进行装修作业，每发现一次罚款￥500元。

18.严禁装修承办商在作业期间擅自改动中央空调系统、消防系统等公共系统设施，装修期间须对空调进出风口及烟雾探测器作封闭处理后方可进行装修，未按规定操作的罚款￥500元。

19.严禁任何未经办理施工证的装修人员（包括正在办理而未取得施工证的人员）进入装修现场，违者罚款￥100元。

20.装修承办商必须严格按甲方及消防部门的图纸进行施工，不得随意变更审核图纸之外的装修，违者将责令装修承办商在规定的天数内恢复原状，费用由乙方承担。

21.接到甲方及有关部门发出的限期整改通知后，不如期整改者，罚款￥500元，同时甲方有权停止单元内一切装修行为，必要时可采取停止供应用水、用电服务。

22.装修承办商因装修原因影响其它单位的经营秩序及工作环境安全，甲方有权决定采取必要方法进行处理（包括立即责令装修承包单位停止施工、扣其押金、安排合适装修作业时间、勒令装修承办商退场）一切责任及后果由乙方承担。

23.乙方（含装修承办商）应确保遵守甲方现场管理制度及规定，否则，甲方有权停止其装修施工，一切责任及后果由乙方（含装修承办商）承担。

六、其它

1.在本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法覆行，双方按有关法律规定处理。

2.本协议中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

4.本协议中履行中如发生争议，双方协商解决，协商无效的可向甲方所在地厦门市海沧区人民法院起诉。

5.本协议一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

6.本协议自签字之日起生效。

**附件2：**

**商铺租赁安全协议**

为保障甲乙双方有一个良好的生产经营秩序，确保各方平安，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、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。

三、乙方的安全第一责任人独立承担本单位及经营场所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、乙方加强对仓储物品、物资、设备的安全管理，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、在本单位及经营场所范围内，必须严格执行甲方制定的安全管理规定，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。

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、乙方做好经营场所范围内部悬挂防盗、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、在本单位及经营场所范围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（如是餐饮行业）

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经营场所。

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、经营场所举办活动，如若出现安全事故等均由主办方承担责任。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、根据经营场所现有条件和能力及时采取救护措施，情况严重及时拨打120。

7、大型活动中突发公共事件，首先要保证群众的人生安全。疏散现场群众，积极维护和保障现场秩序。对身处危险区域的人员需采取紧急救援措施。

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1000元以上20000元以下的违约金；情节严重，影响恶劣的甲方可单方解除租赁合同并没收履约保证金。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、本协议为合同的附件，有效期与合同一致。

七、本协议一式肆份，甲乙双方各执贰份，均具有同等法律效力，自双方签字盖章之日起生效。

**第五章 竞租文件要求**

**所有竞租文件必须加盖竞租单位公章，内容材料有2页以上的，应逐页加盖竞标单位公章或加盖骑缝章。**

竞租单位应仔细阅读招租文件，了解竞租商铺的全部内容。竞租商铺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，在竞租文件中声明。

**竞租文件格式见附表。**

**附表一：**

**承 诺 函**

厦门海沧湾投资开发有限公司：

我司（本人） 将参加贵司的海沧金沙书院编号单位 号商铺招租的投标，在此我司（本人）郑重承诺：

1. 所提供的一切材料都是真实、有效、合法的。
2. 我司（本人）已详细阅读全部邀标文件，同意招标人制定的公开招标规则，并自愿接受规则约束。同时已知悉本租赁物的主要用途、经营业态要求、品牌要求、承租计价面积、质量及安全状况、产权归属及周边环境等情况，并保证在竞得本房屋的承租权后，不对房屋现状提出异议。
3. 我司（本人）如被确定为中标人后，我司（本人）保证在本次公开招标规则规定的期限内，与招标人签订租赁合同，同意将投标保证金作为履约保证金并及时补足不足部分，否则视同我司（本人）自动放弃承租权及其他追责的权利。
4. 我司（本人）相信贵司的招标结果是公正、合法的，无论是否中标，我司（本人）将毫无异议地接受这一结果。
5. 我司（本人）若有违反承诺内容的行为，愿意承担相应的法律责任。

投标人签字及盖章：

 时间： 年 月 日

**附表二：**

**竞 租 文 件**

**项 目 名 称：**

 **竞租单位名称 ：**

 **日 期 ：**

**目 录**

1. 竞租单位的资格声明

1.1 营业执照、及其他资质证书承诺函（非法人组织可不提供）

1.2 法定代表人授权书（非法人组织可不提供）

1.3 竞租单位代表身份证有效复印件（正反面）

1.4 投标保证金缴纳凭证

1.5 承租政府资产无拖欠商铺租金、水电费或其他费用承诺函

1.6 承租政府资产经营活动中没有重大违法记录承诺函

1.7 经营业态、品牌介绍及进驻方案

2. 竞租单位提交的其他资料（品牌证明）。

**说明：上述目录格式仅供参考，竞租单位应按竞租文件的实际情况编制目录**

**1.竞租单位的资格声明**

厦门海沧湾投资开发有限公司：

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。 1.1 营业执照及其他资质证书承诺函（非法人组织可不提供）

1.2 法定代表人授权书（非法人组织可不提供）

1.3 竞租单位代表身份证有效复印件（正反面）

1.4 投标保证金缴纳凭证

1.5 承租招租单位其他资产，承租期间无拖欠商铺租金、水电费或其他费用承诺函

1.6参加政府招租活动前3年内在经营活动中没有重大违法记录承诺函

1.7经营业态、品牌介绍及进驻方案

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单位资格。

 特此声明！

竞租单位（全称并加盖公章）：

竞租单位代表签字：

日 期： 年 月 日

**1.1营业执照及其他资质证书承诺函**

**（非法人组织可不提供此项）**

厦门海沧湾投资开发有限公司：

我方附上营业执照及 （自行填写） 等其他资质证书。

我方在此郑重承诺：所有证明真实有效，如有不实或虚假之处，我方将失去合格竞租单位资格。

特此声明！

附：1、营业执照

2、其他资质证件

竞租单位（全称并加盖公章）：

竞租单位代表签字：

日 期： 年 月 日

**1.2 法定代表人授权书**

**（非法人组织或法人本人作为竞租代表可不提供此项）**

厦门海沧湾投资开发有限公司：

（填写竞租单位全称）法定代表人 授权 （竞租单位代表姓名）为竞租单位代表，代表本公司参加贵司组织的 项目（招租编号 ）（若无招标编号则不填写）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。竞租单位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。竞租单位代表无转委托权。特此授权。

本授权书自出具之日起生效。

竞租单位代表： 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

2、被授权人身份证件

授权方

竞租单位（全称并加盖公章）：

法定代表人签字：

日 期：

接受授权方

竞租单位代表签字及盖章：

日 期：

**1.3 竞租单位代表身份证**

附：竞租单位代表身份证件

竞租单位代表签字及盖章：

日 期：

**1.4投标保证金缴纳凭证**

竞租单位代表签字及盖章：

日 期：

**1.5承租政府资产无拖欠商铺租金、水电费或其他费用**

**承诺函**

厦门海沧湾投资开发有限公司：

我方在此郑重承诺：（填写竞租单位全称）承租其他政府、国有企业资产的承租期间无拖欠商铺租金、水电费或其他费用。

本承诺如有不实或虚假之处，我方将失去合格竞租单位资格。

特此声明！

竞租单位（全称并加盖公章）：

竞租单位代表签字：

日 期： 年 月 日

**1.6承租政府资产经营活动中没有重大违法记录承诺函**

厦门海沧湾投资开发有限公司：

我方在此郑重承诺：（填写竞租单位全称）承租其他政府、国有企业资产从事经营活动的期间无重大违法记录。

本承诺如有不实或虚假之处，我方将失去合格竞租单位资格。

特此声明！

竞租单位（全称并加盖公章）：

竞租单位代表签字：

日 期： 年 月 日

**1.7经营业态、品牌介绍及进驻方案**

**（竞租单位自行添加）**

**2.竞租单位提交的其他资料**

**（竞租单位自行添加）**