**招 租 文 件**

**项目名称：城建大厦商业裙楼207单元招租**

**招租人：厦门海沧城建开发有限公司**

**二〇二四年十月**

**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 | 城建大厦商业裙楼207单元，建筑面积188.30㎡，**招租业态为商业** |
| 2 | 招租方式 | 公开招租 |
| 3 | 租赁期限 | 租赁期限：5 年 |
| 4 | 招租控制价 | 招租底价35 元/m2/月**，合同期第三年起租金在上一年度基础上递增5%，**给予免租期首年1个月，次年免租期1个月(免租期仅指减免租金部分，不包含物业费、公维金减免) |
| 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**身份证**有效复印件（正反面均需复印），**需签字按手印。**4、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**，否则将被拒绝参加竞租。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，并提供列明符合经营范围的执业证书、《营业执照》等经营许可证明复印件，如含食品经营须提供《食品经营许可证》。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或提供在纳税信用A级纳税人证明等相关材料，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和银行出具的资信证明等相关文件。9、竞租人为非法人组织的，必须提供财力证明（10万及以上）。10、本项目不接受联合体竞租。11、竞租人需按最终合同签订业态经营（超范围经营招租人有权单方面解除合同，竞租人违反法律法规需承担相应法律责任）。12、竞租人在签订租赁合同20个工作日内需办理相关业态营业执照及相关手续并给予招租人备份存档**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 | 招租文件领取方式 | 由竞租人在厦门市海沧区人民政府网站www.haicang.gov.cn、厦门海沧城建集团官方网站http://www.hcpu.com.cn下载招租文件 |
| 10 | 竞租报名地点及时间 | 地点：厦门海沧区南海三路616号5楼502室，电话：18050127881时间：2024年10月15 日8时30分至2024年10月24日17时30分止**(节假日除外),逾期报名将被拒绝参与竞租**。 |
| 11 | 竞租替代方案 |  **不允许** 竞租人提交替代方案 |
| 12 | 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。 |
| 13 | 竞租文件递交地点及递交截止时间 | 地点：厦门海沧市政大厦（海沧区南海三路616号5楼502室）时间：2024年10月24 日18时00分之前递交竞租及提交材料网址：<http://jz.hcpu.com.cn:899/hcuc-h5/login?redirect=%2Fbidding>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。 |
| 14 | 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人缴纳社会保险的；（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）响应招租文件实质性条款要求的相关资料。** |
| 15 | 竞租时间 | 时间：2024年10月25日9时00分-2024年10月25日15时00分。 |
| 16 | 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，将以废标处理：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竞租文件不完整的。 |
| 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、交通拥堵，递交竞租文件请提前做好准备。**在规定的竞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、**竞租保证金缴交凭证单独密封，**使用于竞租会议中的唱租流程。4、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“竞租前不得开启”字样。6、标书的所有内容，除规定手签内容外，不能出现任何手签内容，否则一律视为废标。 |

**竞租须知**

**一、竞租报名地点及时间**

地点：厦门海沧区南海三路616号5楼502室，电话：18050127881

时间：2024年10月15日8时30分至2024年10月24日17时30分止(节假日除外)。逾期报名将被拒绝。

**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，可以书面形式向招租人提出，招租人进行答疑。

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“竞租前不得开启”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、竞租文件线上、线下材料均需在规定时间2024年10月24日18时00分前进行提交（线上提交网址<http://jz.hcpu.com.cn:899/hcuc-h5/login?redirect=%2Fbidding>）

3、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。

4、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 10月24日18时00分前 ，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10月25日9时00分-2024年10月25日15时00分，届时招租人将组织线上公开竞租，网址：<http://jz.hcpu.com.cn:899/hcuc-h5/login?redirect=%2Fbidding>，标的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，按招租人相关流程签订租赁合同；同个标的有两个及两个以上竞租人报名，采取竞价方式。

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 招租单元一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 单元 | 建筑面积(㎡) | 招租底价（元/㎡/月） | 递增比例 | 租赁期限 | 竞租保证金（元） | 招租业态 | 备注 |
| 1 | 城建大厦商业裙楼207单元 | 188.30㎡ | 租金35 元/㎡/月，  | **第三年起租金在上一年度基础上递增5%。** | 5年 | 13181 | 商业  | 给予免租期首年1个月，次年免租期1个月(免租期仅指减免租金部分，不包含物业费、公维金减免)  |

**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：

|  |  |
| --- | --- |
| 账户名称 | 厦门海沧城建开发有限公司 |
| 开户银行 | 建行海沧支行 |
| 账号 | **35101559001052515469** |

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，项目所有权归招租人，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，承租人不得以因招租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，招租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；同个标的有两个及以上竞租人报名，采取竞价方式。

2、本项目中招租单元在竞价时间内可多次报价，以最高报价确定中标人。

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、租赁期租金单价报价最高者作为承租人；

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标的的招租底价，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（以实际签订为准）**

1. 根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的有关规定，上述甲方与乙方在平等互利、友好协商的基础上，就乙方承租甲方物业事宜达成如下条款

租赁物基本情况

1.1甲方同意将厦门市海沧区南海三路1188号城建大厦商业裙楼207单元（简称租赁物）出租给乙方作为 之用。**乙方在签订合同20个工作日内需办理相关业态营业执照、符合经营范围的执业证书及相关手续并将相关材料交给甲方备份存档。**

1.2租赁物按现状交付使用，双方完成房屋租赁相关后续后，甲方开具《交房通知书》，乙方须在接到通知书后七个日内，凭借通知书至项目物业管理处办理房屋交接手续，逾期未办理视为甲方于书面通知发出日乙方认可租赁物满足其使用要求且甲方已经交付租赁物给予乙方。

1.3该租赁物建筑面积为188.30㎡，并以此作为计算租金、押金和物业管理费、公维金等费用的依据。该租赁物荷重3KN/平方米，单元电量负荷不高于80千瓦，乙方已在签订合同时知悉。

**二、租赁期限及免租期：**

2.1承租期为 年，从 年 月 日起至 年 月 日

**三、租金及费用：**

3.1 租金标准：

3.1.1本合同租金合计为: 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不含税金额及相应金额，合同总金额不变。

从2024年 月 日起至年 月 日为人民币: 元/m2/月。

**3.1.2租金缴交：乙方在上一缴费周期满前10日历日内，向甲方支付下一缴费周期的租金（以三个月缴费周期，押二付三），首期租金（人民币： 元）于合同签订后十五个工作日内付清。**

**3.2保证金：乙方应向甲方支付履约保证金为人民币  元,于本合同签订后十五个工作日之内缴交。**

**3.2.1租赁期限届满，在乙方返还所租赁场地后经甲方查验合格，并在乙方已向甲方结清了全部应付的租金及因本租赁行为所产生的一切费用（包括但是不限于水费、电费、物业管理费、公共维修金等费用）及履行完毕合同所约定的乙方应承担的其他责任后十日历日内，甲方应将剩余保证金（不计利息）返还乙方。**

**3.2.2承租期内，任何情况下，乙方均不得以保证金抵扣其应付的任何款项，经甲方书面同意的除外。**

**3.3 乙方在本合同约定的日期内，需将保证金、租金缴纳至甲方指定的银行账户：**

|  |
| --- |
| **账户名称：厦门海沧城建开发有限公司** |
| **地址：中国（福建）自由贸易试验区厦门片区南海三路616号市政大厦5层501-508室** |
| **纳税人识别号：9135020005838596XF** |
| **开户银行：建行海沧支行** |
| **账号：35101559001052515469** |
|  |

**3.4物业管理费：乙方同意甲方提供物业管理并接受其的服务和管理，由乙方与甲方或甲方指定的物业公司签订物业相关协议约定物业管理事宜及相关费用。**

**3.5乙方承租的租赁物所产生的水、电费等生产生活相关费用，乙方需按月向甲方缴交,由甲方指定的物业公司（厦门城建大管家运营有限公司）每月向乙方发出《水、电费代收通知单》,乙方应在接到甲方通知单五个工作日内向甲方交款。逾期未交的,甲方指定的物业公司有权要求乙方支付违约金,同时,乙方同意甲方采取相应的停水、停电等惩治措施。**

**3.6 电信、宽带等通讯网络使用费由乙方自行向相关供应部门缴纳。如乙方未及时缴纳相关费用，相关供应部门停止提供电信、宽带等通讯网络使用服务的，由此造成乙方损失的，由乙方自行承担。**

**四、甲方的义务、权利**

**4.1 甲方须确保租赁物符合国家和地方政府有关房屋出租的规定、要求。**

**4.2 甲方须确保租赁物权属清楚，不影响乙方对租赁物的正常使用。若发生产权纠纷或债权债务纠纷，概由甲方处理，并承担民事责任。**

**4.3在租赁期间，甲方知会、通知乙方后，甲方及相关行政管理部门（如消防、环保、工商等）进入该物业进行定期检查或必要时的不定期抽查，以检查乙方的消防、安全、污染以及本合同租赁物业设施使用情况。双方确认：甲方对租赁物业的安全检查并不减轻/或免除乙方的责任，也不代表甲方需承担任何责任，因各种安全事故所产生的一切责任（含对第三人侵权）均由乙方承担。**

**4.4甲方提前三日历日书面通知乙方后，有权进入该租赁物业进行检查、维修、保养，或从事与卫生、防盗、消防、救护或其它物业管理需要相关的行为。**

**4.5遇紧急事件（如发生火警，水泄露等；或设备、设施等故障必须立即处理以避免产生严重危害后果）或不可抗力发生时，甲方无须事先通知乙方，即可进入该租赁物业。但甲方应采取合理、谨慎的措施。**

**4.6甲方可在提前三日历日书面通知乙方后，陪同该租赁物业的潜在承租人或购买人查看该租赁物，但对于可能给乙方造成的影响应限制在合理范围内。**

**五、乙方的义务：**

**5.1乙方资信的审查**

**5.1.1乙方在该租赁物内经营品牌为【 】 ，经营项目为【 】。租赁期限内，未经甲方同意，乙方不得擅自改变该房屋的上述经营品牌和经营项目， 否则甲方有权要求乙方限期纠正，逾期不改的，甲方有权解除合同。**

**5.1.2乙方应向甲方提供与上述经营品牌、经营项目涉及的有关营业执照、许可证书、商号商标授权经营等证明文件;如乙方经营餐饮或食品，则还应提供食品经营许可证、**食品卫生许可证、**餐饮服务许可证、员工健康证等;如当地政府主管部门对所需证照另有要求的，乙方需积极配合提供;乙方不得拒绝或拖延提供上述文件证照。乙方保证对约定经营品牌及项目享有持续合法经营权，如乙方在租赁期内没有提供已过期或即将过期相关证明文件的有效续展证明文件， 则甲方有权解除本合同，由乙方承担导致合同终止的违约责任。**

****5.2乙方商品及服务管理****

**5.2.1乙方应对其提供的商品或服务质量负完全责任，保证所供应的商品或服务符合国家法律法规，不出售“三无”、假冒、伪劣、违禁或存在质量问题、安全问题的商品，不作虚假的标示或宣传。在提供服务、商品销售中出现消费纠纷及商品质量问题，乙方应保证国家相关规定办理，给消费者或甲方造成损失的，乙方应负责赔偿；在租赁范围内乙方及第三者人身安全、财产损失均由乙方负责，并承担相应赔偿责任。**

**5.2.2**乙方应严格遵守国家《食品安全法》的规定，对各个环节（采购、加工、制作、售卖等）的安全卫生进行严格控制和管理，以确品质及安全。须有卫生许可、健康证等证书、证件、确保不发生食品安全事故。乙方应严格执行事故责任制，如果发生食物中毒等重大责任事故，损害用餐人员身体健康，乙方应承担一切责任和经济损失。

**5.2.3乙方应对其提供的商品或服务的合法性负完全责任，保证所供应的商品或服务不侵犯他人商标、著作、名称、肖像、代理、专利及其它权益等事项，并在乙方场地内备齐国家及地方规定的经营商品所必备的证明或许可或（商标）授权等，否则给甲方造成损失的，由乙方负责赔偿，包括直接损失和间接损失（包括但不限于为解决争议而发生的律师费、误工费、差旅费、取证费等相关一切费用）。**

**5.2.4乙方所供应的商品或服务有顾客投诉时，乙方应积极予以处理并依法承担有关责任。如乙方怠于处理，甲方有权依法进行处理，有关责任和费用由乙方承担。**

**5.3 乙方须按时足额交纳租金、保证金、水电费、物业管理费和公共维修金等。**

**5.4乙方不得任意改变租赁物用途。如乙方确需改变用途，须经甲方书面同意。因改变用途所需办理的全部手续由乙方按政府的有关规定申报，改变用途所应交纳的全部费用由乙方自行承担；乙方不得利用租赁物进行任何违法活动。如有违法活动的，应承担全部法律责任。**

**5.5.1乙方对租赁物业进行装修应当严格遵守国家及市、区相关法律法规的规定，并须取得甲方的书面同意并办理相应手续，且乙方及其选定的装修公司应与甲方另行签订装修管理协议，遵守甲方的管理规定。**

**5.6. 租赁期满乙方应在七日历日内按时将租赁物交还甲方，并将租赁物恢复至实际交付时的原样再归还给甲方（正常损耗及甲方书面同意按现状接收的除外），对租赁物及内部设施的非自然损坏和丢失，由乙方负责修理和赔偿；甲方不补偿乙方的装修费用；若乙方不能在规定时间内撤出租赁物，则租赁物内的物品视为乙方放弃其所有权，由甲方按无任何价值之废弃物处置，处置费用由乙方承担。**

**5.7租赁期内，乙方不得对租赁物实施任何形式的法律处分，含但不限于抵押、变卖、转借等。**

**5.8乙方在生产过程中必须符合消防、环保、卫生等相关政府部门的要求。**

**乙方在租赁物及其附属设施内从事生产经营活动的，须具有符合《中华人民共和国安全生产法》及其他法律法规和行业规定所需的安全条件、安全设施和设备，并配备必要的安全器材。在租赁期内，乙方对租赁物及其附属设施内的生产经营活动负有全部安全生产责任，对租赁物及其附属设施内发生的安全生产事故承担赔偿责任，包括但不限于甲方因此而垫付及支出的全部费用。**

**5.9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，或乙方的任何其他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。**

**5.10因乙方原因造成他人人身安全及财产损失的，或乙方涉及到与他人经济纠纷、消费纠纷的，由乙方承担全部责任。**

**5.11若乙方以该租赁物业作为工商等注册地的，乙方应当在本合同终止后七日历日内自行注销或变更，并向甲方提供已撤销以该租赁物业为登记地址的书面文件。如由于乙方原因不能在上述期限内办理变更或注销手续的，甲方有权不返还租赁保证金。乙方逾期完成变更的，每逾期一个月（不足一个月的按一个月计算）按本合同月租金20%的标准向甲方支付违约金。**

**5.12 乙方经营过程中所产生的污水，须由乙方自行配备专业的污水处理器处理完后方可排出。 垃圾、废物、废水，需由专业回收垃圾、废物、废水渠道回收，如果存在不规范的排放情况，造成甲方及第三方的损失，乙方承担全部责任，甲方不负任何责任.**

# ****六、转租：****

**6.1 乙方在承租期问不得将租赁物整体转租或以合作等方式变相将租赁物整体转租给第三方，否则甲方有权解除合同并没收履约保证金。**

**6.2 未经甲方同意，乙方发生转租行为，乙方与受转租的第三方（以及第三方的关联方）之问发生任何纠纷及事故，均由乙方完全负责。如因乙方转租导致甲方权益受损的，甲方有权向乙方追索相应的赔偿。**

**七、违约责任与合同解除：**

**7.1 乙方如未能按期足额交纳租金等各项费用，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滞纳金给甲方，逾期十五日历日仍未缴纳（含缴纳部分款项），甲方有权随时中止向乙方供水、供电，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。**

**7.2 甲方了解到乙方发生违约情形但还接受乙方支付的租金等各项费用时，不能视为甲方放弃追究乙方违约责任的权利。乙方交付的租金或其它款项不是按本合同规定应付的数额时，或甲方接受数额不足的租金或其它款项时，均不能视为甲方同意乙方少付租金或款项，不影响甲方追索欠租欠款的权利。**

**7.3 甲方未能或延迟行使本合同项下的任何权利均不意味着放弃该权利。甲方的任何权利的放弃只能以甲方书面签署为准。**

**7.4 乙方如有下列情形之一的，视为乙方根本性违约，甲方有权单方终止合同并收回租赁物，乙方应于甲方终止合同通知书送达之日起七日历日内办妥返还租赁场地手续，结清因使用租赁场地所产生的相关费用，并向甲方支付两个月的租金作为违约金。违约金不足弥补损失的，乙方应当据实赔偿损失（含但不限于租金、水电费、利息、诉讼费用、律师费用、预期收益及商誉等等）：**

**(1)擅自将租赁物转租的，包括全部转租，擅自将租赁物转让或转借的；**

**(2)拖欠租金或水电费或物业管理费、公维金达一个月以上的；**

**(3)利用租赁物场地进行违法活动的；**

**(4)未经甲方书面同意，擅自拆改租赁物结构或改变消防设施的或改变承租用途的；**

**(5)乙方故意损坏租赁物造成3万元损失以上（评估价、含3万元）的；**

**(6)超荷载、荷电使用的；**

**(7)乙方未在合同约定时间内办理相关业态营业执照或未将相关手续资料给予甲方备份存档。**

**(8)乙方未在合同签订后180天内完成装修并且开业。**

**7.5 如因政府有关租赁行为的法律法规的修改或政府行为或国家建设、不可抗力等原因，甲方必须终止合同时，甲方应提前30日书面通知乙方。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，并退还保证金，甲方不补偿乙方的装修费用，租赁合同终止，双方互不承担违约责任。乙方应按本合同3.2.1、5.6、5.11条款的约定交还租赁物及办理相关手续。**

**7.6 租赁期内，如乙方发生解散、依法被吊销、注销、宣告破产、停业及其他原因而致乙方丧失营业能力等情形，乙方均不得以此作为解除本合同的条件而免责。**

**7.7租赁期间，若任一方要求提前解除或终止合同，应至少提前45日以书面形式向对方提出。**

**7.8若甲方要求提前解除或终止合同，甲方向乙方退还履约保证金（不计利息），并支付乙方等同于履约保证金的金额作为违约金。乙方的装修费等，甲方不予以赔偿。同时，乙方应按本合同3.2.1、5.6、5.11条约定清退租赁场所办理移交手续。**

**八、责任豁免：**

**8.1 在下述情况下，甲方对所发生的损害不负责任：**

**(1)因对公共场所、公共部分和或租赁物进行必要的维修保养或修复，或因不可归责于甲方的原因，致使公共设施暂时性停止使用，或导致租赁物的水、电、气、电话、传真及其它有关服务或供应一时性中断，或对乙方或其雇员、代理人、访客造成影响，或使乙方或其雇其员、代理人、访客发生其它损失。**

**(2) 因发生地震、火灾、水灾、暴风雨、爆炸、台风、战争、动乱、暴乱、罢工、国家或政府机构征用、征收、征购、没收或收归国有，或者发生任何甲方无法控制的不可抗力事件或事故或政府行为，或者刑事犯罪，致使乙方或其雇员、代理人、访客发生的人身及财产损失。**

**(3) 因租赁物的设计、结构的缺陷造成的任何损失或伤害，或由于乙方或第三者的原因造成的任何损失或伤害。**

**8.2 因不可抗力的原因而使租赁物及其附属物损坏的，乙方不承担赔偿责任。**

**九、争议处理：**

**本合同在履行中如发生争议，双方应采取协商办法解决。如协商不成，则任何一方均可向租赁物所在地有管辖权之人民法院起诉。**

**十 、通知：**

**10.1 本合同项下或与本合同有关的所有通知、证明文件、要求或其它联络均应以书面形式，按照各方当事人指定的地址、邮箱号码以及收件人发出。各方当事人目前指定的各自的地址、电话、邮箱号码和联系人一如本合同所示，若有变更应在三日历日通知对方，否则对方按原联系方式寄送或发出通知的，视为送达。**

**10.2 对于所有通知、证明文件、要求或其他联络，如用邮箱，在发出后视为收讫，但必须有邮箱发出的确认件为证；如直接交付，在交付时并经对方签收视为收讫；如通过预付邮资挂号邮寄，在寄出三日历日后视为收讫。**

**十一、其它事项：**

**11.1 本合同双方仅依本合同缔结租赁法律关系。双方的一切行为均具有完全独立性，任何一方在营业中可能的违法或债务行为，均与对方无关。**

**11.2 在任何时候本合同的任何规定因任何原因成为无效或不合法，均将不影响本合同其它条款或规定的合法性与有效性。**

**11.3 其它未尽事宜一律按《中华人民共和国民法典》有关规定执行。合同履行中，针对新的情况，经合同双方共同协商，可以做出补充规定。补充规定与本合同具有同等效力。**

**11.4 本合同经双方签字并盖章即生效。**

**11.5 本合同正本一式 陆 份，甲方执 叁 份，乙方执 叁 份。**

**附件：**

**1、租赁商户安全协议书**

**2、租赁单元平面图**

|  |  |
| --- | --- |
| **甲方（盖章）：** | **乙方（盖章）** |
| **法人或授权代表（签字）：**  | **法人或授权代表（签字）：** |
| **联系人：** | **联系人：** |
| **联系人手机号：** | **联系人身份证号：** |
|  | **联系人手机号：** |
| **邮箱：** | **邮箱：** |
| **联系及送达地址：** | **联系及送达地址：** |
| **签订时间： 年 月 日** | **签订时间： 年 月 日** |

**附件1：**

**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、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、乙方做好内部悬挂防盗、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、城建大厦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《租赁合同》的附件，有效期与《租赁合同》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： 厦门海沧城建开发有限公司 乙方：

代表： 代表：

# 签订日期：

**附件2**

**租赁单元平面图**



**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：厦门海沧城建开发有限公司

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（竞租单位名称、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. 竞租人的资格声明

1.1 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）

1.2 法定代表人授权书（非法人组织可不提供）

1.3 竞租人代表身份证有效复印件（正反面）

1.4 竞租保证金缴纳凭证

1.5 承诺函

1.6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或提供在纳税信用A级纳税人证明材料

1.7拒绝联合体竞租承诺函

2. ※条款响应承诺函

3. 竞租人提交的其他资料

3.1提供经营许可证明复印件。

**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.竞租人的资格声明**

厦门海沧城建开发有限公司：

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、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）

1.2 法定代表人授权书（非法人组织可不提供）

1.3 竞租人代表身份证有效复印件（正反面）

1.4 竞租保证金缴纳凭证

1.5 承诺函

1.6 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或提供在纳税信用A级纳税人证明材料

1.7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

**1.1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：厦门海沧城建开发有限公司

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

**1.2 法定代表人授权书**

厦门海沧城建开发有限公司：

（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**

**2、被授权人身份证件**

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：

**1.3 竞租人代表身份证**

**非法人组织提供**

附：竞租人代表身份证件

**1.4竞租保证金缴纳凭证**

**1.5承诺函**

厦门海沧城建开发有限公司：

我方在此郑重承诺：

1、我方没有违反租赁合同，恶意拖欠海沧城建集团及所属公司租金的行为。

2、我方没有与海沧区属国有企业曾过租赁案件纠纷或纠纷未解决。

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。

7、我方需按最终合同签订业态经营（超范围经营招租人有权单方面解除合同，我方承担违反法律法规相应法律责任）。

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

**1.6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：厦门海沧城建开发有限公司

（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或提供在纳税信用A级纳税人证明材料，该报告或该证明真实有效。

（非法人组织提供）我方附上财力证明（10万及以上）

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

**1.7 拒绝联合体竞租承诺函**

致：厦门海沧城建开发有限公司

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

**2. ※条款响应承诺函**

致：厦门海沧城建开发有限公司

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

**3.竞租人提交的其他资料**

3.1提供经营许可证明复印件