

# 招 标 文 件

招标编号： FJLYCG - -

项目名称：龙岩美伦生态城健身场馆租赁项目

采 购 人：龙岩美伦房地产开发有限公司

龙岩市公物采购招标代理有限公司

二 一八年十二月

## 目 录

第一章 投标邀请	.....
一、 投标邀请函	.....
二、 招标服务一览表	.....
第二章 投标人须知	.....
投标人须知前附表	.....
一、 说明	.....
二、 招标文件	.....
三、 投标文件的编写	.....
四、 投标文件的提交	.....
五、 投标文件的评估和比较	.....
六、 定标与签订合同	.....
七、 质疑	.....
第三章 招标内容及要求	.....
第四章 健身房场地租赁合同	.....
第五章 投标文件相关格式	.....

# 第一章 投标邀请

## 一、投标邀请

受采购人委托，对本项目的下述租赁服务进行国内公开招标，现欢迎国内合格的投标人前来提交密封的投标。

、 招标编号： FJLYCG - -

、 租赁服务名称、数量及主要要求：见第三章

、 自招标公告发布之日起（年月日），供应商可直接在龙岩市公共资源交易网（<http://www.lyggzy.com.cn/lyztb/>）公布的招标公告中查看并下载招标文件。

、 招标文件售价元人民币， 投标供应商应在开标当天以现金方式缴纳， 收到款项后， 龙岩市公物采购招标代理有限公司出具正式发票。

、 递交投标文件（含相关原件）地点、开始及截止时间：

递交投标文件地点：龙岩市新罗区龙岩大道号万宝广场 B地块 B楼交易厅。

递交投标文件开始时间：年月日：；（以开标地时间为准）

递交投标文件截止时间：年月日：；（以开标地时间为准）

逾期收到的或不符合规定的投标文件将被拒绝。 投标截止时间以接受投标文件地点时钟显示的时间为准。

、 开标时间、地点：

开标时间：年月日：；

开标地点：龙岩市新罗区龙岩大道号万宝广场 B地块 B楼交易厅。

、 投标人对本次招标活动事项提出疑问的，请在投标截止时间个日历日之前，以信函或传真的形式与招标代理机构联系。

、 以上如有变更，[招标代理机构]会通过龙岩市公共资源交易网（<http://www.lyggzy.com.cn/lyztb/>）通知，请投标人关注。

、 采购单位：龙岩美伦房地产开发有限公司，联系办法：

联系人：阙先生 电话：

地址：龙岩市新罗区曹溪街道社区服务中心三楼 邮编：

招标代理机构： 龙岩市公物采购招标代理有限公司

地 址：龙岩市新罗区龙岩大道号万宝广场 B地块 B楼七层

邮 编：

项目联系人：苏小姐

电 话：-                      传 真：-

购买招标文件及缴交保证金查询联系人：麻女士

电话：-

电子信箱：longyancaigou@sina.com

开户行：兴业银行龙岩新兴支行

开户名：龙岩市公物采购招标代理有限公司

帐 号：。

租赁要求详见第三章

注：

、本次采购为一个合同包，对同一合同包内所有内容投标时必须完整。评标与授标以合同包为单位。

## 第二章 投标人须知

### 投标人须知前附表

本须知前附表的条款号是与《投标人须知》中条款的项号相对应的。如果不一致的话，应以本须知前附表为准。

项号	条款号	编 列 内 容
	.	<p>项目名称：龙岩美伦生态城健身场馆租赁项目</p> <p>采 购 人：龙岩美伦房地产开发有限公司</p> <p>项目编号： FJLYCG - -</p>
		<p>资格标准：</p> <p>见《投标人须知》第条。</p>
	.	<p>投标有效期：投标截止期结束后个日历日。</p> <p>有效期不足将导致其投标文件被拒绝。</p>
		<p>投标保证金：_元从投标人银行账户以电汇或转账方式，于_年月日下午：前缴至 龙岩市公物采购招标代理有限公司 账户（以到账为准）。中标人签订合同后，凭采购单位出具的退还投标保证金的函至代理机构无息退回。（详见第二章 . 投标保证金）</p>
	.	<p>评标标准和方法：采用综合评分办法，确定中标候选供应商。分值由价格、商务、技术三部分构成。评标委员会按评审后投标供应商综合得分由高到低排列顺序。得分相同的，按报价由高到低顺序排列；得分且价格相同的，按技术指标优劣顺序排列。评标委员会根据上述规定推荐名中标候选供应商。</p> <p>具体见《投标人须知》第 . 条。</p>

	<p>招标服务费：本项目的招标代理服务费按下列标准向 中标供应商收取，中标供应商在领取《中标通知书》前须将招标代理服务费缴至龙岩市公物采购招标代理有限公司帐户。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">成交金额（万元）</th> <th style="width: 33%;">服务费比率</th> <th style="width: 34%;">备注</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>以下</td> <td>. %</td> <td rowspan="4">成交服务费按差额定率累进法计算。</td> </tr> <tr> <td>—</td> <td>. %</td> </tr> <tr> <td>—</td> <td>. %</td> </tr> <tr> <td>—</td> <td>. %</td> </tr> </tbody> </table> <p>备注：在计算招标代理服务费时，成交金额 = 供应商投报的月租金 × 实际出租面积（.平方米） × 个月 × 年</p>	成交金额（万元）	服务费比率	备注	以下	. %	成交服务费按差额定率累进法计算。	—	. %	—	. %	—	. %
成交金额（万元）	服务费比率	备注											
以下	. %	成交服务费按差额定率累进法计算。											
—	. %												
—	. %												
—	. %												
	<p>招标项目监督部门：福建联美建设集团有限公司纪检监察室</p> <p>监督电话：刘女士</p>												
	<p>月租金最低控制价为：.元/平方米，投标人投报的月租金低于前述最低控制价的，为无效投标。</p>												
	<p>租金收缴方式：租金按照先付后用、每月一付的原则支付。首月租金在签订合同后个工作日内支付，后续每月租金于当月日前支付。</p>												
	<p>无效投标及废标具体条款：</p> <p>、招标文件第二章 .、.、.；必须提供招标文件第五章《投标人的资格声明》，否则视为无效投标。</p> <p>、招标文件第三章 “二、租赁要求” 要求均为基本要求，任一项不符合要求的属重大偏离，为无效投标。</p>												
	<p>对招标文件的质疑时间：本项目招标公告的公告期限为个工作日，供应商对招标文件的质疑时间为公告期限届满之日起个工作日前（正常上班时间）。</p>												

### 一、 说明

. 适用范围

. 本招标文件仅适用于投标邀请中所叙述项目的租赁服务采购。

. 定义

. “采购人”系指本次采购项目的业主方。

. “招标采购单位”系指组织本次招标活动的采购人或招标代理机构。

- . “招标代理机构”系指本次招标采购项目活动组织方。
- . “投标人”系指购买了本招标文件，且已经提交或者准备提交本次投标文件的供应商。
- . “服务”系指招标文件规定卖方须承担的安装、调试、技术协助、校准、培训以及其他类似的义务。
- . 合格的投标人
  - . 凡有能力提供本招标文件所述货物及服务的，具有法人资格的境内供应商均可能成为合格的投标人。
- . 投标人自年月日以来（以合同签订时间为准）承接过健身馆或游泳馆经营项目；
- . 投标人应遵守中国的有关法律、法规和规章的规定。
- . 投标人之间存在下列互为关联关系的情形之一的，不得同时参加本项目投标：
  - ( ) 法定代表人为同一人的两个及两个以上法人；
  - ( ) 母公司、直接或间接持股%及以上的被投资公司；
  - ( ) 均为同一家母公司直接或间接持股%及以上的被投资公司。
- . 投标人如具备上述情形之一的，互为关联关系的投标人的投标均被视为无效投标。
- . 投标人不得与本次招标项下设计、编制技术规格和其它文件的公司或提供咨询服务的公司包括其附属机构有任何关联。
- . 本次采购不接受联合体参加投标。
- . 投标代理人在本次招标中只能接受一个投标人的委托参加投标。
- . 投标人按本招标文件规定缴纳投标保证金。
- . 投标人应在招标文件要求的截止时点前通过“信用中国”网站（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）查询并打印相应的信用记录，投标人提供的查询结果应为其通过上述网站获取的信用信息查询结果原始页面的打印件（或截图）。
- . 投标人资格证明材料应当提供：
  - ( ) 已缴纳投标保证金的证明材料复印件；
  - ( ) 营业执照复印件（或其他法人证书复印件）；
  - ( ) 法定代表人授权书 原件（非法定代表人参加时提供）；
  - ( ) 投标人代表身份证复印件；
  - ( ) 投标人的无行贿犯罪记录承诺函（格式自拟）。
  - ( ) 信用记录查询结果（具体要求见第二章 . . .）

( ) 投标人自年月日以来 ( 以合同签订时间为准 ) 承接的健身馆或游泳馆经营项目合同复印件 ;

注 : 资格证明材料要求的授权书原件必须编制到投标文件 技术商务 正本中 , 否则投标将被拒绝。

. 投标费用

. 不论中标与否 , 投标人应承担所有与准备和参加与投标有关的全部费用 , 招标采购单位在任何情况下均无义务和责任承担此类费用。

## 二、 招标文件

. 招标文件的组成

. 招标文件用以阐明所需货物及服务招标程序和合同主要条款。招标文件由下述部分组成 :

投标邀请

投标人须知

招标内容及要求

合同主要条款

投标文件格式

. 招标文件的澄清

. 投标人对招标文件如有疑问 , 可要求澄清。要求澄清应按投标邀请中载明的地址以书面形式 ( 包括信函或传真 , 下同 ) 通知招标代理机构。招标代理机构将视情况在投标截止时间个日历日 ( 如至原定截止时间不足个日历日 , 则需延长开标时间 ) 前将不标明查询来源的书面答复发给所有投标人 , 并在采购信息发布的媒体上发布更正公告。该澄清内容为招标文件的组成部分。

. 招标文件的修改

. 至投标截止日期前日 ( 如至原定截止时间不足个日历日 , 则需延长开标时间 ) , 招标代理机构可主动或依投标人要求澄清的问题而修改招标文件 , 并在龙岩市公共资源交易网 ( <http://www.lyggzy.com.cn/lyztb/> ) 上发布更正公告 , 请潜在投标人随时关注上述网站。该修改内容为招标文件的组成部分 , 对投标人具有约束力。 但本招标文件第 . 条规定的推迟投标截止时间和开标时间情形不受本条约束。

. 为使投标人在准备投标文件时有合理的时间考虑招标文件的修改 , 招标代理机构可酌情推迟投标截止时间和开标时间 , 请潜在投标人随时关注相关网站。该修改内容为

招标文件的组成部分。在此情况下，招标人和投标人受投标截止期制约的所有权利和义务均应延长至新的截止日期。

特别提示：招标文件如有澄清、修改，公告将在龙岩市公共资源交易网（<http://www.lyggzy.com.cn/lyztb/>）上发布，请潜在投标人随时密切关注上述网站并下载相关信息，招标代理机构不再另行通知（相同内容如有多次修改的，以最后一次修改为准）。潜在投标人未下载澄清、修改内容的，后果自行承担。

### 三、 投标文件的编写

#### . 要求

. 投标人应仔细阅读招标文件的所有内容，按照招标文件的要求提交投标文件。投标文件应对招标文件的要求作出实质性响应，并保证所提供的全部资料的真实性，否则其投标将被拒绝。

. 除非有另外的规定，投标人可对招标货物一览表所列的全部合同包或部分合同包进行投标。招标代理机构不接受有任何可选择性的报价，每一种货物只能有一个报价。

#### . 投标文件语言

. 投标文件应用中文书写。各种计量单位及符号应采用国际上统一使用的公制计量单位和符号。

. 招标文件中载明的资格或技术商务要求中涉及的投标人提供的证明文件原件属于非中文描述的，必须提供具有翻译资质的机构翻译的中文译本。未按要求提供中文译本的，认定为该项资格或技术商务要求不符合。翻译机构应为中国翻译协会会员单位，翻译的中文译本应由翻译人员签名并加盖翻译机构公章，同时提供翻译人员翻译资格证书。投标人投标时应提供中文译本、翻译机构及翻译人员资格证书复印件，并加盖投标人公章。

#### . 投标文件的组成

. 投标文件 报价部分（单独编制并密封）：

( ) 开标一览表

. 投标文件 技术商务部分（单独编制并密封）：

- ( ) 投标书
- ( ) 承诺函
- ( ) 相关材料所在页码表
- ( ) 投标人资格证明材料
- ( ) 投标人提交的其他资料（若无此项资料则无需提供）
- ( ) 招标服务费承诺书

. 投标文件的“报价部分”、“技术商务部分”必须密封提交，否则，其投标视为无效投标。

. 投标时须提供原件核对的材料

提供原件清单：投标人提供的证书（或证明材料）原件核对的，应按格式列出详细清单，在递交投标文件截止时间前提交（超过投标文件递交截止时间的，将不予接收），原件清单和原件无须粘贴、装订、密封。

. 投标有效期

. 投标文件从投标人须知前附表第项所规定的投标截止期之后开始生效，在投标人须知前附表第项所规定的期限内保持有效。有效期不足将导致其投标文件被拒绝。

. 特殊情况下招标代理机构可于投标有效期满之前书面要求投标人同意延长有效期，投标人应在招标代理机构规定的期限内以书面形式予以答复。投标人可以拒绝上述要求而其投标保证金可按规定予以退还。投标人答复不明确或者逾期未答复的，均视为拒绝上述要求。对于接受该要求的投标人，既不要求也不允许其修改投标文件，但将要求其相应延长投标保证金有效期，有关退还和不予退还投标保证金的规定在投标有效期延长期内继续有效。

. 投标保证金

. 投标保证金为投标文件的组成部分之一。

. 投标人应按须知前附表第项要求缴纳投标保证金。

. 投标保证金用于保护本次招标活动免受投标人的行为而引起的风险。

. 投标保证金以电汇、转账形式提交。

. 未按规定缴交投标保证金的投标，将被视为无效投标。

. 招标代理机构将在中标通知书发出之日起五个工作日内予以原额无息退还中标人以外的投标人的投标保证金。因招标代理机构原因造成逾期退还投标保证金的，招标代

理机构应当按商业银行同期一年期贷款基准利率上浮 %后的利率向投标人支付资金占用费。

. 中标人签订合同后，凭采购单位出具的退还投标保证金的函至代理机构无息退回。

. 投标保证金的有效期为投标有效期后的个日历日。

. 发生以下情况之一的，投标保证金将不予退还：

( ) 投标人在投标截止期后，投标有效期内撤回投标；

( ) 投标人不接受本须知 . 条规定对投标文件中的算术错误进行更正的；

( ) 投标人有任何试图影响评标委员会对投标文件的评估、比较或者推荐候选人的行为；

( ) 中标人未能做到按本须知第条规定签订合同；

( ) 本招标文件中规定的其他不予退还投标保证金的情形。

上述不予退还投标保证金的情况给招标采购单位造成损失的，还要承担赔偿责任。

. 投标人有下列情形之一的，其投标保证金将不予退还，并报请须知前附表所列监督管理部门同意，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加采购单位采购活动，并予以公告。情节严重的，报请其他有权机关处理。

( ) 提供虚假材料谋取中标的；

( ) 采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；

( ) 与招标采购单位、其他投标人恶意串通的。

. 中标供应商放弃中标，其投标保证金不予退还，同时应按相关法律、规章、规范性文件的规定承担相应的法律责任。

. 投标文件的格式

. 投标人须编制由本须知第条规定文件组成的 报价部分正本一份，副本两份；技术商务部分投标文件正本一份，副本四份 。副本可以用正本的完整复印件，并在封面标明“正本”、“副本”字样，正本与副本如有不一致，则以正本为准。

. 投标文件由报价标和技术商务标两部分组成，投标人必须分别编制报价部分和技术商务部分，并密封；在投标文件封面上和密封袋上标明“投标报价部分”和“投标技术商务部分”。未按上述规定要求做到的，其投标将被视为无效投标。

. 除非有另外的规定或许可，投标使用货币为人民币。

. 投标人应提交证明其拟供货物符合招标文件要求的技术响应文件，该文件可以是文字资料、图纸和数据，并须提供货物主要技术性能的详细描述。

- . 投标文件的正本和全部副本均应使用不能擦去的墨料或墨水打印、书写或复印。
- . 全套投标文件应无涂改和行间插字，除非这些改动是根据招标代理机构的指示进行的，或者是为改正投标人造成的必须修改的错误而进行的。有改动时，修改处应由授权代表签署证明或加盖校正章。

#### 四、 投标文件的提交

- . 投标文件的密封、标记和递交
- . 投标人应将投标文件正本和全部副本密封，并标明招标编号、投标人名称、投标包号。
- . 每一密封处加盖投标人公章或由投标人代表（法定代表人或授权代表）签字或盖章。
- . 投标文件未按上述规定密封、签字或盖章的为无效投标文件，其投标将被拒绝。
- . 投标文件须由专人按投标人须知前附表注明的地址送至接收人。
- . 投标文件应在投标邀请中规定的截止时间前送达，迟到的投标文件为无效投标文件，将被拒收。
- . 投标人在投标截止时间前，可以对所提交的投标文件进行修改或者撤回，并书面通知招标代理机构。修改的内容和撤回通知应当按本须知要求签署、盖章、密封，并作为投标文件的组成部分。
- . 投标人在投标截止期后不得修改、撤回投标文件。
- . 投标截止时间结束后参加投标的投标人不足三家的，本次招标程序终止，除采购任务取消情形外，招标采购单位将依法重新组织招标或者采取其他方式采购。

#### 五、 投标文件的评估和比较

- . 开标、评标时间
- . 在投标人须知前附表中所规定的时间、地点开标。
- . 开标由招标代理机构主持，采购人、投标人和有关方面代表参加。所有投标人应派授权代表参加开标会，并签到。
- . 开标时，由投标人或者其推选的代表或监督人员检查投标文件的密封情况，也可以由招标代理机构委托的公证机构公证人员检查并公证。对符合密封要求的投标文件按照提交投标文件时间的先后顺序（或者逆顺序）当场逐一拆封投标文件报价部分，由开

标会主持人宣读开标一览表，包括投标人的名称、投标价格以及其他主要内容，宣读后投标文件报价部分将被密封。开标过程由专人负责记录。

. 开标时，开标一览表内容与投标分项报价表内容不一致时以开标一览表为准。

. 评标委员会

. 招标代理机构根据招标货物和服务的特点依法组建评标委员会。评标委员会由技术、经济等方面的专家和采购人代表组成。成员为人以上单数组成，专家不能少于三分之二。在开标后的适当时间里由评标委员会对投标文件进行审查、质疑、评估和比较，并做出授予合同的建议。

. 投标文件的初审

对所有投标人的评估，都采用相同的程序和标准。评议过程将严格按照招标文件的要求和条件进行。

有关投标文件的审查、澄清、评估和比较以及与评标有关的其他情况都不得透露给任一投标人或与上述评标工作无关的人员。

投标人任何试图影响评委会对投标文件的评估、比较或者推荐候选人的行为，都将导致其投标被拒绝，并被不予退还投标保证金。

. 评标委员会将对投标文件进行检查，以确定投标文件是否完整、有无计算上的错误、是否提交了投标保证金、文件是否已正确签署。

. 算术错误将按以下方法更正：

( ) 投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中明细表内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准。

( ) 投标文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；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；对不同文字文本投标文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

如果投标人不接受按上述方法对投标文件中的算术错误进行更正，其投标将被拒绝并不予退还其投标保证金。

. 资格性检查和符合性检查

.. 资格性检查。依据法律法规和招标文件的规定，在对投标文件详细评估之前，资格审查小组将依据投标人提交的投标文件按投标人须知前附表第项所述的资格标准对投标人进行资格审查，以确定其是否具备投标资格。如果投标人不具备投标资格，不满

足招标文件所规定的资格标准或提供资格证明材料不符合招标文件规定的，其投标将被拒绝。

.. 符合性检查。依据招标文件的规定，评标委员会还将从投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，以确定是否符合对招标文件的实质性要求作出响应。（采购人可根据具体项目的情况对实质性要求作特别的规定。）实质性偏离是指：（）实质性影响合同的范围、质量和履行；（）实质性违背招标文件，限制了采购人的权利和中标人合同项下的义务；（）不公正地影响了其它作出实质性响应的投标人的竞争地位。对没有实质性响应的投标文件将不进行评估。凡有下列情况之一者，投标文件也将被视为未实质性响应招标文件要求：

- ( ) 投标文件未按照本须知第 .、条的规定进行编制、密封、标记的；
- ( ) 未按规定由投标人的法定代表人或其授权代表签字，或未加盖投标人公章的；或签字人未经法定代表人有效授权委托的；
- ( ) 未缴纳投标保证金或金额不足的；
- ( ) 投标人之间存在存在本须知第 .条规定的；
- ( ) 投标有效期不满足招标文件要求的；
- ( ) 投标内容与招标内容及要求有重大偏离或保留的；
- ( ) 投标人提交的是可选择的报价；
- ( ) 投标文件组成不符合招标文件要求的；
- ( ) 递交的《投标书》、《法定代表人授权书》内容与本招标文件格式内容存在实质性差别的；
- ( ) 投标报价有漏（缺）报项，投标人不同意按照招标文件规定处理的；
- ( ) 投标文件内容关键字迹模糊，无法辨认的；
- ( ) 反映投标文件个性特征的内容出现明显雷同的；
- ( ) 投标文件中提供虚假、失实资料的；
- ( ) 投标人的投标价低于最低控制价的；
- ( ) 不符合招标文件中规定的其它实质性条款。

评标委员会决定投标的响应性只根据投标文件本身的内容，而不寻求其他的外部证据。

. 投标文件的澄清

- . 对投标文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内

容，评标委员会可以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者纠正。投标人的澄清、说明或者纠正应当在评标委员会规定的时间内以书面形式作出，由其法定代表人或者授权代表签字，并不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

· 比较与评价

· 评标委员会将按投标人须知前附表第项所述评标方法与标准，对资格性检查和符合性检查合格的投标文件实行两阶段评标。

第一阶段进行技术商务部分的评标，开标一览表及报价部分投标文件在商务技术部分评分结束前先密封保管，采购人、采购代理机构不得将投标人的报价向评委公布。评标委员会按照相关规定、招标文件规定的评标方法和标准，评出实质性响应招标文件技术商务要求的投标人，并计算出各投标人技术商务部分的得分（采用最低评标价法的除外）。

第二阶段进行价格部分评标，经第一阶段评选出的实质性响应招标文件技术商务要求的投标人进入第二阶段评标。评标委员会按招标文件规定的评标方法和标准，评出实质性响应招标文件报价要求的投标人，并在各项优惠政策加分或价格扣除基础上计算出各投标人价格部分的得分或经折扣后的报价。

采用综合评分法的，按照两阶段评标加总后的总得分由高到低排序，根据招标文件的规定推荐中标候选供应商；采用最低评标价法的，以第二阶段评标中，根据招标文件的规定推荐中标候选供应商。

· 对漏（缺）报项的处理：招标文件中要求列入报价的费用（含配置、功能），漏（缺）报的视同已含在投标总价中。但在评标时取有效投标人该项最高报价加入投标总价中计算评标价格。对多报项及赠送项的价格评标时不予核减，全部进入评标价评议。

· 如果评标委员会一致认为某个投标人的报价明显不合理，有降低质量，不能诚信履行的可能时，评标委员会有权通知投标人限期进行解释。若该投标人未在规定期限内做出解释，或作出的解释不合理，经评标委员会取得一致意见后，可拒绝该投标。

· 评标委员会在评标过程中发现投标人存在下列情形之一的，可认定其有串通投标行为，并做出其投标无效的决定：

不同投标人的投标文件错、漏之处一致或雷同，且不能合理解释的；

不同的投标人的法定代表人、委托代理人等由同一个单位缴纳社会保险的；

由同一人或分别由几个有利害关系人携带两个以上（含两个）投标人的企业资料参与资格审查、领取招标资料，或代表两个以上（含两个）投标人参加招标答疑会、交纳或退还投标保证金、开标的；

有关法律、法规或规章规定的其他串通投标行为。

. 废标与无效投标界定

.. 出现下列情形之一的，本次招标采购予以废标：

- ( ) 符合专业条件的投标人或者对招标文件作实质性响应的投标人不足三家的；
- ( ) 出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- ( ) 因重大变故，采购任务取消的；

废标后，招标采购单位应当将废标理由通知所有投标人。除采购任务取消情形外，招标采购单位将依法重新组织招标或者采取其他方式采购。

.. 凡有下列情况之一的，投标人的投标将按照无效投标处理：

- ( ) 干扰或试图对评标委员会的评标、比较或评标结果的决定进行影响的；
- ( ) 存在本须知第 .. 情形之一的。

. 评标标准和方法：

采用综合评分办法，确定中标候选供应商。分值由价格、商务、技术三部分构成。

评标委员会按评审后投标供应商综合得分由高到低排列顺序。得分相同的，按报价由高到低顺序排列；得分且价格相同的，按技术指标优劣顺序排列。评标委员会根据上述规定推荐名中标候选供应商。

构成	项 目	配分	评 分 标 准
商务部分分	经验情况		根据投标人承接的健身馆或游泳馆经营项目业绩情况进行打分：提供份不得分，在份的基础上每增加份得分，以分为限。每份业绩须提供有效合同复印件或提供可核查的门店信息进行证明，否则不得分。
质量技术分分	、增值服务		出租人每年将付款万元人民币向承租人购买健身馆消费卡，根据承租人针对该万元提供的消费卡市值情况进行打分：消费卡市值 万元的得分，在万元的基础上市值每增加万元消费卡加分，

		满分分。须提供承诺，未提供承诺的视为承诺万元。
	、购买公众安全责任险的情况	根据承租人对承租的游泳池项目购买公众安全责任险的情况进行打分：万元以下（含万元）不得分，万元 < 每次事故赔偿限额 < 万元的得分，万元 每次事故赔偿限额 < 万元的得分，万元 每次事故赔偿限额的得分。须提供承诺，未提供承诺的视为承诺万元。
	、赛事组织服务	投标人举办过设区市级以上（含设区市）的羽毛球、游泳、健身比赛的得分，县级的得分，其他情况不得分（可累加得分），满分分。须提供赛事秩序册复印件或服务合同复印件证明，否则不得分。
	、裁判员情况	投标人聘请人员中具有羽毛球或游泳裁判员等级证书的：国家级的得分，一级的得分，二级的得分，其余情况不得分（不可累加）。须同时提供有效证书复印件，以及该人员与投标人签订的聘用协议复印件（或年月日以来任二个月的由社保机构或税务部门等代收单位出具的上述人员在投标人处缴纳基本养老保险证明材料复印件）证明，否则不得分。
	、游泳水质处理人员情况	投标人聘请人员中有游泳水质处理员的：每人.分，满分分。须同时提供中国游泳协会颁发的有效证书复印件，以及该人员与投标人签订的聘用协议复印件（或年月日以来任二个月的由社保机构或税务部门等代收单位出具的上述人员在投标人处缴纳基本养老保险证明材料复印件）证明，否则不得分。

<p>、 游泳救生员培训师</p>		<p>投标人聘请人员中有游泳救生员培训师的，得分。须同时提供有效证书复印件，以及该人员与投标人签订的聘用协议复印件（或年月日以来任二个月的由社保机构或税务部门等代收单位出具的上述人员在投标人处缴纳基本养老保险证明材料复印件）证明，否则不得分。</p>
<p>、 游泳救生服务</p>		<p>投标人为设区市级以上（含设区市）的水上运动项目提供救生服务的得分，县级的得分，可累计得分，满分分。须提供服务合同复印件证明，否则不得分。</p>
<p>、 游泳指导员考评员</p>		<p>投标人聘请人员中有游泳指导员考评员的，得分。须同时提供有效证明文件复印件，以及该人员与投标人签订的聘用协议复印件（或年月日以来任二个月的由社保机构或税务部门等代收单位出具的上述人员在投标人处缴纳基本养老保险证明材料复印件）证明，否则不得分。</p>
<p>、 游泳救生员</p>		<p>对投标人聘请人员中的游泳救生员级别情况进行打分：高级得分，中级得 . 分，其他情况不得分（不可累加）。须同时提供有效证书复印件，以及该人员与投标人签订的聘用协议复印件（或年月日以来任二个月的由社保机构或税务部门等代收单位出具的上述人员在投标人处缴纳基本养老保险证明材料复印件）证明，否则不得分。</p>
<p>、 教练情况</p>		<p>投标人聘请人员中担任过健身教练、羽毛球教练、体育舞蹈教练或游泳教练（以签订聘用协议为准）且前述担任教练的项目获得过国家级赛事前三名的每个项目得分，省级赛事前三名每个项目得分，其他情况不得分，（可累加得分）满分分。须提供该人员与投标人签订的聘用协议复</p>

		印件和有效的赛事奖项复印件证明，否则不得分。
	、经营方案	投标人根据健身馆的特点、目标市场定位和小区业主等情况规划相应的经营方案，（包括举办赛事活动、健身馆的营销推广、广告宣传、学员的招收及培训、营业创收等）。评标委员将会对各投标人的经营方案进行横向对比打分；方案科学合理可行的得分，方案详实但存在细微缺陷的得分，方案简单的得分，存在较大缺陷或未提供的不得分。
	、健身房管理方案	投标人根据健身房面积（ .m <sup>2</sup> ）、结构区域、器材进行规划并提供健身房管理方案，评标委员将会对各投标人的管理方案进行横向对比打分；方案科学合理可行的得分，方案详实但存在细微缺陷的得分，方案简单的得分，存在较大缺陷或未提供的不得分。
	、健身房管理平台	投标人对本项目提供相对应的健身房正版管理软件平台得分（软件平台至少包括客户群、产品组合、健身系统客户端）。须提供产品功能截图佐证，否则不得分。投标人承诺提供的健身房管理软件平台能够与展示健身器材“舒华”品牌（舒华为采购单位已购买的产品品牌）匹配的得分。若投标人做出本项承诺的，软件平台费用须包含在报价内。
<p>上述带 的各项要求提供的证书、材料等复印件在投标时应提供原件核对（或提供公证机关出具的该证书（材料）复印件与原件一致的公证书复印件，同时提供该公证书原件核对），否则相应评分项不得分。</p>		

价格分	<p>价格分 = <math>x ( F \div F_{max} )</math></p> <p>、 <math>F_{max}</math>为所有供应商中的有效最高报价；、 <math>F</math> 为供应商的报价；</p> <p>、 计算分数时四舍五入取小数点后两位。</p>
合计	<p>合计分 = 商务得分 + 质量技术分 + 价格得分 = 综合得分</p>

注：供应商的综合得分为各评委对其打分的算术平均分；

## 六、 定标与签订合同

### . 定标准则

. 最低投标价不作为中标的保证。

. 投标人的投标文件符合招标文件要求，按招标文件确定评标标准、方法，经评委评审并推荐为中标候选人。

### . 合同授予

. 只有投标文件符合招标文件的要求，并有能力圆满地履行合同的且被推荐为中标候选人供应商的投标人才可被授予合同。

### . 中标通知

. 评标结束，采购人确认中标供应商后，招标代理机构在刊登本采购项目招标公告的媒介上对中标结果进行公告，并向中标供应商发出中标通知书。

. 《中标通知书》将作为签订合同的依据。 《合同》签订后，《中标通知书》成为《合同》的一部分。

. 《中标通知书》发出后个工作日内，招标代理机构以原缴交方式向未中标的投标供应商退还其投标保证金。

. 中标人签订合同后，凭采购单位出具的退还投标保证金的函至代理机构无息退回

### . 签订合同

. 采购人、中标供应商在《中标通知书》发出之日起日内（具体时间与采购单位商定），根据招标文件确定的事项和中标供应商投标文件，参照本招标文件第四章的《合同》文本签订合同。双方所签订的合同不得对招标文件和中标供应商投标文件作实质性修改。逾期未签订合同，按照有关法律规定承担相应的法律责任；招标代理机构将不予退还投标保证金，以抵偿对采购人造成的损失。 采购人逾期不与中标供应商签订合同的，按有关规定处理。

. 招标文件、招标文件的修改文件、中标供应商的投标文件、补充或修改的文件及澄清或承诺文件等，均为双方签订《合同》的组成部分，并与《合同》一并作为本招标文件所列采购项目的互补性法律文件，与《合同》具有同等法律效力。

. 采购人在合同履行中，需追加与合同标的相同的货物或者服务的，在不改变合同其他条款的前提下，可与供应商协商签订补充合同，但所有补充合同的采购金额不得超过原合同采购金额的百分之十。

. 中标供应商因不可抗力或者自身原因不能履行采购合同的，采购人可以与排在中标供应商之后第一位的中标候选供应商签订采购合同，以此类推。

. 招标项目监督部门

. 招标项目监督部门可视情依法派员对本招标活动的全程进行监督。

## 七. 质疑

. 质疑

. 供应商对招标事项有疑问的，可以向招标采购单位提出询问。

. 根据规定，本项目招标公告的公告期限为个工作日，供应商对招标文件的质疑时间为公告期限届满之日起个工作日前（正常上班时间）。供应商认为招标文件使自己的合法权益受到损害的，应以书面形式向采购单位提出质疑并要求作出答复。逾期则不予受理，视同接受本招标文件的所有内容。

. 采购结果公告期限为个工作日，投标人认为招标过程和中标结果使自己的合法权益受到损害的，可以在采购结果公告期限届满之日起个工作日内，以书面形式向采购单位提出质疑并要求作出答复。逾期则不予受理，视同接受招标过程和采购结果。

. 供应商应在规定的时限内提出质疑，并符合下列条件

( ) 对招标文件提出质疑的，质疑人应为潜在投标人，且两者的身份、名称等均应保持一致。对采购过程、结果提出质疑的，质疑人应为投标人，且两者的身份、名称等均应保持一致。

( ) 质疑人须提交质疑函原件。

( ) 质疑函必须包括下列主要内容

质疑人的基本信息，至少包括：全称、地址、邮政编码等；

所质疑项目的基本信息，至少包括：招标编号、项目名称等；

所质疑的具体事项（以下简称：“质疑事项”）

针对质疑事项提出的明确请求，前述明确请求指质疑人提出质疑的目的、希望招标文件人对其质疑作出的处理结果，如：暂停招标投标活动、修改招标文件、停止或纠正违法违规行为、对中标结果无效、废标、重新招标等；

针对质疑事项导致质疑人自身权益受到损害的必要证明材料，至少包括：

A 质疑人代表的身份证明材料；

A、质疑人为法人或其他组织的，提供统一社会信用代码营业执照的副本复印件、单位负责人的身份证复印件；质疑人代表为委托代理人的，还应同时提供单位负责人授权书和委托代理人的身份证复印件。

B 其他证明材料，包括但不限于下列材料：

B、所质疑的具体事项是与自己有利害关系的证明材料；

B、质疑函所述事实存在的证明材料，如：采购文件、采购过程或中标结果违法违规或不符采购文件要求等证明材料；

B、依法应终止采购程序的证明材料；

B、应重新采购的证明材料；

B、采购文件、采购过程或中标、成交结果损害自己合法权益的证明材料等；

B、若质疑的具体事项按照有关法律、法规和规章规定处理保密阶段，则应提供信息或证明材料为合法或公开渠道获得的有效证据（若证据无法有效表明信息或证明材料为合法或公开渠道获得，则前述信息或证明材料视为无效）。

质疑人代表及其联系方式的信息，至少包括：姓名、手机、电子信箱、邮寄地址等。

. 对不符合上述 . 规定的质疑，招标人将按照下列规定进行处理：

( ) 不符合其中 ( )、( ) 条规定的，书面告知质疑人不予受理及其理由。

( ) 不符合其中 ( ) 条规定的，书面告知质疑人修改、补充后在规定时间内重新提交质疑函原件。

. 对符合 . 规定的质疑，招标人将按照有关规定进行答复。

. 质疑人应保证质疑的真实性和可靠性，并承担相应的法律责任。

## 第三章 招标内容及要求

### 一、项目概况

龙岩美伦房地产开发有限公司位于龙岩市新罗区曹溪街道翠莲南路号美伦·生态城的健身馆场地需要出租，具体说明如下：

#### 、租赁标的物基本情况及风险提示

. 租赁标的物：健身馆；

位于龙岩市新罗区曹溪街道翠莲南路号美伦·生态城，总建筑面积为 . 平方米。健身馆包含游泳池 . m<sup>2</sup>（其中室内恒温游泳馆 . m<sup>2</sup>、室外无边际游泳馆 . m<sup>2</sup>），羽毛球馆 . m<sup>2</sup>，健身房 . m<sup>2</sup>（含楼梯），书吧（带露台） . m<sup>2</sup>，电梯厅 . m<sup>2</sup>。实际出租面积为 . m<sup>2</sup>（扣除电梯厅）。

. 房屋现状、室内装饰及设施：已取得建设工程规划许可证，未办理竣工验收手续和产权证；装修状况：采购人按设计方案对健身馆进行了主体工程和硬装建设；健身馆主体工程投资为万元，内部二次装修总投入为 . 万元；健身馆以现状出租，租赁标的物的租赁期限自租赁标的物移交日起算。

. 产权状况：土地性质为商业用地。

. 优先权情况：无。

#### 、租赁用途、租赁年限、租金底价

. 出租用途：按规划设计功能经营健身馆，并遵守国家法律、租赁标的物所在地有关地方性法规规定。

. 租赁年限： 年。

. 最低月租金为 . 元/平方米（具体以投标人的报价为准）。递增率：年月日前租金不作调整，自年月日起租金在上一年度的基础上每年递增 %

### 二、租赁要求

#### 、经营保证金及有关税费、租金收缴办法

. 经营保证金

中标供应商在签订合同后个日历天内须向采购单位缴纳经营保证金人民币伍拾万元整。该保证金不计利息，不能冲抵月租金和其他费用。本项目合同终止时返还经营保证金，经营保证金除用以冲抵合同约定由中标方承担的费用外，剩余部分（如有）于中

标方按本合同约定交还租赁场所并履行完毕其他合同义务（包括将中标方工商注册地址从租赁场所迁出、完成向消费者退卡退费等）后日内无息归还中标方，本项目合同另有约定的，从其约定。中标方应在采购方退款同时返还采购方的经营保证金收据。

· 税费承担：承租期间一切因中标人使用租赁标的物而产生的各种税费均由中标人承担。承租期间中标人使用租赁标的物所发生的包括但不限于物业管理费、水、电、气、电信、公摊、修缮、电视收视费用等均由中标人承担。

、装修免租期：无。

、承租条件

· 承租方负责经营健身馆，包括但不限于办理健身馆开业所需的各类证照，配备专业技术人员，投入相应的设备、设施、器具，自行办理消防备案等。

· 后续经营资金由中标人投入。因展示需要，采购方已先行投入书吧、健身器材费用人民币陆拾贰万肆仟肆佰玖拾柒元整（¥元），届时由中标人支付。该费用须在签订合同后个工作日内转入采购方指定账户，否则采购方有权单方面取消合同。

· 中标人会员卡的发行和管理必须符合主管部门的规定，收取的款项应接受出租方监管。

· 在健身馆经营期间，中标方应积极配合采购人的市场营销活动，包括如下两方面优惠内容：（）给予美伦·生态城业主购卡价按实时市场最低成交价的折优惠；（）给予采购方购买健身卡特殊优惠：采购方每年支付的购卡款项万元以内部分，中标人相应给予不低于市值万元的消费卡优惠（最高金额不限，具体金额由投标人在投标文件中响应）。如果采购人非一次性支付购卡款项，按照比例折算。采购人购卡款项超出万元的部分享受与美伦·生态城业主前述（）的同等优惠。

、其他要求

· 游泳场所经营高危证办理必备条件：

投标人具备游泳救生员人以上（含人），投标文件中须同时提供每位人员有效的救生员职业资格证书复印件、有效的救生员年审注册证书复印件，以及上述人员与投标人签订的聘用协议复印件（或年月日以来任二个月的由社保机构或税务部门等代收单位出具的上述人员在投标人处缴纳基本养老保险证明材料复印件）证明。（投标时须提供上述救生员职业资格证书复印件、救生员年审注册证书复印件和聘用协议复印件的原件核对）

. 中标后须对承租的游泳池项目购买公众安全责任保险，且每次事故赔偿限额在万元以上（含万元）。

. 投标人须已知悉本健身馆情况。投标人中标后须在健身馆建成（含装修）具备使用功能并移交后的日内自行完成办理健身馆开业所需的各类证件：包括营业执照、卫生许可证、水质监测报告、救生员证、救生员上岗证、经营高危险体育项目（游泳）审批许可证等相关证件，承担相应的费用。健身馆经营期间涉及政府职能部门的相关事宜由中标人自行解决。

. 在合同履行期间中标人须遵守招标文件第四章《健身馆场地租赁合同》的条款进行实施。

备注：上述“二、租赁要求”要求均为基本要求，任一项不符合要求的属重大偏离，为无效投标。若投标人能完全符合前述要求的可提供承诺函（格式见第五章《承诺函》），承诺完全符合要求。若招标文件有要求提供相关材料的须按要求提供，否则视为对应项不符合要求。

### 三、踏勘要求

为保证投标人对项目现场情况有充分了解，投标人可根据需要对项目实施现场及周围环境进行踏勘。

采购方踏勘联系人：阙先生

联系方式：

## 第四章 健身馆场地租赁合同

本租赁合同（下称“合同”）经下述双方协商一致，于【 】年【 】月【 】日在中华人民共和国【 】市签订，以资共同遵守：

出租方：龙岩美伦房地产开发有限公司（下称“甲方”）

住所地：龙岩市新罗区曹溪街道下寮新村号（曹溪社区服务中心）层、

法定代表人：钟志洪

承租方：【 】（下称“乙方”）

住所地：【 】

法定代表人：【 】

### 序言

一、甲方同意将位于美伦·生态城的健身馆场地（见附件所示，下称“租赁场所”）出租给乙方使用。

乙方作为专业健身房经营商，同意承租租赁场所。

二、甲、乙双方确认，本合同相关词语应按如下定义解释和执行：

.租约年：计租日至次年当月当日的前一日为第一个租约年，其他租约年均依此类推。

.物业服务公司：接受甲方委托、对包括租赁场所在内的楼盘（房地产项目）提供统一专项物业管理服务的企业。就本合同而言，指怡家园（厦门）物业管理有限公司龙岩分公司。

.进场日：《进场确认书》确定的甲方移交、乙方进入租赁场所之日。《进场确认书》的签署日期晚于实际进场日的，以实际进场日为准。

.装修期：自进场日起本合同约定的一定期间。如实际开业日在此期间内，则装修期在实际开业日前一日结束。

.开业日：乙方应在租赁场所开业经营之日。

.开业面积比例：租赁场所对外经营区域的建筑面积所占租赁场所图测建筑面积的比例。

.计租日：即进场日。

.计租面积：甲方及物业服务公司计收、乙方交纳租赁场所租金、物业服务费、采暖费（如有）等本合同约定以租赁场所面积计费的面积依据。为免疑问，计租面积应为建筑面积。

.履约保证金：乙方按照本合同约定向甲方缴纳的、作为乙方妥善经营健身馆、履行本合同约定义务和责任的担保款项。本合同有效期内，该款项由甲方保管，按本合同约定使用，不计利息。甲方对该款项不承担任何信托或其他投资增值的责任。

.紧急状态事件：造成或可能造成重大人身损害或财产损失的突发事件及意外事件，包括但不限于

于：重大刑事案件、社会治安案件或火警、漏电险情等。

.不可抗力：甲、乙双方均不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，不包括法律变更和政府行为。

### 第一条 租赁场所和计租面积

-甲方同意将位于龙岩市新罗区曹溪街道翠莲南路号美伦?生态城的健身馆场地（下称“租赁场所”）出租给乙方使用；乙方同意承租租赁场所。

-租赁场所的建筑面积为 .平方米，健身馆包含游泳池 .m<sup>2</sup>（其中室内恒温游泳馆 .m<sup>2</sup>、室外无边际游泳馆 .m<sup>2</sup>），羽毛球馆 .m<sup>2</sup>，健身房 .m<sup>2</sup>（含楼梯），书吧（带露台） .m<sup>2</sup>，电梯厅 .m<sup>2</sup>。实际出租面积为 .平方米（扣除电梯厅）。双方确认图测面积即为本合同项下的计租面积，如有误差，双方均同意租金不再调整。

-租赁场所现状：

.. 审批、建设手续、消防状况：已取得建设工程规划许可证，未办理产权证；

.. 装修状况：出租人按设计方案对健身馆进行了主体工程和硬装建设；健身馆主体工程投资为万元，内部二次装修总投入为 .万元；

.. 附属设备：详见附件《健身馆场地资产清单》；

### 第二条 租赁用途

- 租赁场所的租赁用途为：健身场馆经营。

- 租赁期限内，未经甲方书面同意，乙方不得变更租赁用途，否则视为乙方违约，甲方有权解除本合同。

### 第三条 租赁期限及续租

- 租赁期限：自【 】年【 】月【 】日（即进场日）至【 】年【 】月【 】日。

- 甲方若欲在租赁期限届满后继续将租赁场所出租，在同等条件下，乙方享有优先承租权。

乙方应在租赁期限届满的六个月前向甲方发出书面通知，并且与甲方协商租赁期限的续租及租赁条件。乙方未按约定发出续租通知，或双方未能在租赁期限届满三个月前签署新的租赁合同的，视为乙方放弃续租和优先承租权。

- 租赁期限届满前六个月内，甲方经提前书面通知乙方后，在不影响乙方正常经营的前提下，可以和租赁场所潜在的承租方或使用人察看、了解租赁场所及其设施、设备，乙方应当予以配合。

### 第四条 进场

- 双方确认，【 】年【 】月【 】日为进场日，甲方有权根据工程进展情况，在前述约定进场日前 日书面通知乙方调整进场日的具体日期，且甲方无需因前述调整向乙方做出赔偿或补偿。

- 进场前须完成的装修、设备安放等

.. 甲方保证在进场日前完成附件所列的装饰、装修和设备安装条件（下称“进场条件”），即：健身馆的装修，空调安装，游泳池设备、健身器材及其他固定设施的设置（详见附件清单）等；

- 甲方在进场日前至少日通知乙方进行租赁场所预验收，乙方应在接到甲方通知后日内开始进行预验收。如果租赁场所符合进场条件的，乙方应在进场日或之前予以确认，并签署《进场确认书》。

- 乙方在前述期限内既不签署《进场确认书》，也不以书面形式提出充分合理改正意见的，则视为乙方对进场条件给予无异议的确认，甲方有权与物业服务公司一起进行现场勘验，并共同在《进场确认书》上对勘验结果予以记录，该《进场确认书》对乙方有约束力。

- 如果甲方在约定进场日之前完成进场条件，经双方书面确认后，乙方可以提前进场。双方应签署《进场确认书》，进场日以乙方实际进场之日为准。

-除合同另有约定外，《进场确认书》需经双方代表签字确认并加盖双方公章后生效。

#### 第五条 租赁场所的设计变更及乙方装修、改造方案

- 鉴于甲方已将经营场馆所需的全部基础设备安装、设置完毕，故乙方进场后可直接开始经营活动。如乙方在甲方装修、安装的基础上拟再行二次装修或改造，添加其他设备、器材，应在合同签订后日内向甲方提供设计变更方案及装修方案、图纸，并按甲方要求及报批报建审核意见对方案、图纸进行调整修改。甲方审核不减免乙方责任，甲方也不因此承担任何责任。

乙方逾期提供方案或图纸，或未按甲方要求及报批报建审核意见调整修改而导致甲方无法按期完工或完成主体工程消防验收和竣工验收的，不影响计租日的起算，且乙方应赔偿甲方因此遭受的损失。双方对方案和图纸进行确认后，原则上不再变更。

- 为满足乙方商业经营的需要，如在已确认的相关设计蓝图、施工图纸内容之外，乙方提出租赁场所设计变更方案，在符合国家及地方有关设计规范且不影响项目整体规划布局的前提下，经双方确认，甲方同意按照该变更方案对租赁场所设施及布局进行修改和建设，并作为已确认的相关施工图纸和之补充。因该等修改和变更所增加的全部费用（包括工程变更和办理政府审批手续所需费用等），全部由乙方承担。

如果因乙方变更方案导致甲方无法按照本合同第四条约定期限完成进场条件或交付租赁场所的，装修期从进场日起算，不予顺延，不影响计租日的起算，且甲方不因此承担延期进场或交付等任何责任。

- 自进场日起，乙方可在租赁期限内对租赁场所进行装修，并自行承担全部的责任和费用（包括但不限于施工过程中产生的责任和费用等）。

.. 乙方装修方案不得涉及可能破坏租赁场所房屋结构或危及房屋结构安全的行为。乙方施工不得因任何理由损坏甲方已施工完毕的公共设施、设备及租赁场所结构、外墙部分，不得影响或妨碍公共设施的正常使用、维护、维修、保养，不得影响小区内甲方或其他承租方的正常经营活动。违反前述约定的，乙方应赔偿甲方和/或第三人相应损失。

.. 租赁场所的装修方案凡涉及消防、建筑安全等需报政府主管部门批准的，须报政府主管部门审批同意或备案后方可实施。乙方应在开业前办理消防验收备案，如因乙方未及时办理备案造成健

身房无法如期开业，对此造成的损失由乙方自行承担；如因乙方未能如期开业给甲方销售、业主造成影响，甲方有权要求乙方承担赔偿责任。

- 乙方租赁场所开业前，乙方应约定完成二次装修工程。如因乙方未能完成二次装修工程，或乙方二次装修工程影响小区主体消防验收，致使甲方开发项目未能通过消防验收的，由此所引起的责任和所有受影响方遭受的损失均由乙方承担和赔偿，且乙方装修期不予顺延。

### 第六条开业

- 租赁场所应在开业日（即【       】年【   】月【   】日）对外整体营业。
- 如乙方未能按约定实现租赁所在开业日开业，视为乙方违约，甲方有权解除合同。若因乙方未能按时开业给甲方造成社会影响和经济损失的，乙方除承担违约责任外，还应承担甲方因此造成损失的赔偿责任。

### 第七条 租金、相关费用及支付方式

- 乙方应自进场日起向甲方交纳租赁场所租金。
- 租金的计算标准为：月租金 = 月租金标准 × 计租面积（如不满一个月的，则按实际天数计算租金，日租金的计算标准为：日租金 = 月租金 / 日）。除本合同另有约定外，乙方向甲方支付的租金标准如下：

- .. 自\_年【】月【】日至年月日，月租金标准为人民币 \_\_\_\_\_元/月 平方米，即月租金为 \_\_\_\_\_元；
- .. 从年月日起，每一个租约年的租金标准在上一个租约年租金标准的基础上递增百分之五。
- .. 具体租金标准（按各租约年列明）如下：
  - 第一租约年至年月日：【       】年【   】月【   】日（即进场日）至年月日，月租金为人民币【       】元/月 平方米。
  - 第二租约年：【       】年【   】月【   】日至【       】年【   】月【   】日，月租金标准为人民币【       】元/月 平方米。
  - 第三租约年：【       】年【   】月【   】日至【       】年【   】月【   】日，月租金标准为人民币【       】元/月 平方米。
  - 第四租约年：【       】年【   】月【   】日至【       】年【   】月【   】日，月租金标准为人民币【       】元/月 平方米。
  - 第五租约年：【       】年【   】月【   】日至【       】年【   】月【   】日，月租金标准为人民币【       】元/月 平方米。
  - 第六租约年：【       】年【   】月【   】日至【       】年【   】月【   】日，月租金标准为人民币【       】元/月 平方米。
  - 第七租约年：【       】年【   】月【   】日至【       】年【   】月【   】日，月租金标准为人民币【       】元/月 平方米。
  - 第八租约年：【       】年【   】月【   】日至【       】年【   】月【   】日，月租金标准为人民币【       】元/月 平方米。

- 租金交纳方式

..乙方应按每个自然月为一期支付一次租金。

除第一期租金外，其他租金均按每个自然月为一期缴纳一次，乙方应当在每月日前（若日为法定节假日则提前至法定节假日前最后一天），向甲方一次性足额支付当月租金。

.. 本合同项下第一期租金应于本合同签订后个工作日内支付，租金期间为【 】年【 】月【 】日（即进场日）至【 】年【 】月【 】日，为支持乙方经营，此期间应缴租金为人民币【 】元（大写【 】）。

.. 乙方承诺：在租赁期间，给予甲方包括如下两方面优惠内容：（ ）给予美伦·生态城业主购卡价按实时市场最低成交价的折优惠；（ ）给予甲方购买健身馆消费卡特殊优惠：甲方每年以万元购买乙方市值【 】万元的消费卡；超出万元部分，甲方享受与美伦·生态城业主前述（ ）的同等优惠。购卡款项与等额租金对抵，剩余部分乙方仍需按 ..约定以人民币形式支付到甲方指定的银行账户。

-本合同项下租金金额为含增值税金额，增值税税率为【 】 %。甲方须在收到乙方付款后日内向乙方出具相应金额的增值税【 】发票。

-因展示需要，甲方已先行垫付书吧、健身器材费用人民币元，该些费用乙方承诺于本合同签订后个工作日内支付给甲方指定的第三方。

### 第八条 经营保证金（履约保证金）

- 乙方应在本合同签署后的个日历天内，向甲方交纳人民币伍拾万元整（小写：¥元）作为经营保证金（履约保证金）。甲方在收到履约保证金日内向乙方开具收据。如乙方未在规定期限内足额缴纳履约保证金，甲方有权解除合同。本合同中提及的履约保证金如用于抵扣乙方应付相关款项，则为含增值税金额。

- 履约保证金的使用

.. 如乙方未能按照本合同约定支付租金、物业服务费、违约金或其他应付款项，或者乙方违约造成甲方损失的，甲方可以从履约保证金中扣除与欠款或损失等额的金额。如履约保证金额度不足扣除的，乙方仍应补足。

.. 甲方按本合同规定从履约保证金中扣除相应金额后，乙方须在接到甲方书面通知后日内将履约保证金金额补足。未及时补足的，按本合同约定承担延迟付款责任。

- 履约保证金的返还本合同终止时，履约保证金除用以冲抵合同约定由乙方承担的费用外，剩余部分（如有）于乙方按本合同约定交还租赁场所并履行完毕其他合同义务（包括将乙方工商注册地址从租赁场所迁出、完成向消费者退卡退费等）后日内无息归还乙方，本合同另有约定的，从其约定。乙方应在甲方退款同时返还甲方的履约保证金收据。

### 第九条 其他费用的承担及交纳

- 公用事业费

自进场日起，乙方应自行承担和支付租赁场所发生的公用事业费，包括但不限于水、电、燃气、

热力、通讯、有线电视、空调等费用。因乙方延迟支付导致需向第三方支付赔偿款、违约金、罚款等的，该等责任均由乙方自行承担，与甲方及物业服务公司无关。如因此造成甲方正常经营受影响（包括但不限于能源供应中断、甲方或物业服务公司因此涉及案件纠纷等情况）时，由乙方负责赔偿甲方及物业服务公司全部损失。

公用事业费标准按租赁场地所在地区公用事业统一收费标准确定和调整。

- 乙方应按照租赁场所各项能源的实际使用量占整个小区相应能源使用总量的比例承担能耗损失。

- 前述公用事业费及能源损耗费的支付时间、方式均按物业服务公司规定执行。物业服务公司收到乙方交费后开具收据。

- 双方因签订和履行本合同而应缴纳的税费，根据中国和租赁场所所在地的相关规定各自缴纳和承担。双方另有约定的除外。

## 第十条 物业服务及费用

- 在项目业主委员会与物业服务公司签订物业服务合同前，乙方应按甲方与怡家园（厦门）物业管理有限公司签订的《美伦生态城一期 A 地块（A- ~ A-）前期物业服务合同》约定的标准缴纳物业服务费，并严格履行前述合同中出租人需履行的义务。

- 在项目业主委员会与物业服务公司签订物业服务合同后，乙方应按业主委员会与选聘的物业服务公司签订的新的物业服务合同约定的标准缴纳物业服务费，并严格履行前述合同中出租人需履行的义务。

## 第十一条 延迟付款责任

- 租赁期限内，除双方明确约定情况外，乙方不得以任何理由拖欠、拒付或抵扣租金和物业服务费等公用事业费或其他应付款项。

- 如果乙方未按约定向甲方或物业服务公司支付或补交租金、物业服务费、履约保证金、水、电等公用事业费或其他应付款项，则每延迟一日，乙方应支付应付而未付金额万分之三的款项作为逾期付款违约金。延迟达日仍不予支付或补交前述款项的，甲方有权解除本合同。

乙方未经甲方同意延迟交租超过日的情况累计达到或超过次，甲方同样有权解除本合同。

## 第十二条 招牌、宣传物品及其他场所的使用

- 招牌、宣传物品

乙方可按照如下约定在租赁场所内设置招牌（包括商标、商号、标志、店招、霓虹、灯箱等）和宣传物品（包括设置电子显示屏、橱窗、横吊幅、张贴物、展板等）：

..租赁场所门头仅用于设置店铺招牌，且店铺招牌规格、标识应按照甲方或物业服务公司的批准方案规范设置，在不违反法律、法规和相关规定的情况下，甲方不予干涉。宣传物品仅可设置于租赁场所内，设置于租赁场所外的需经甲方许可。

..招牌及宣传物品的内容应当真实合法，无夸大或虚假内容，仅限用于乙方商品或服务展示，不得用于与乙方经营无关的用途，乙方在使用招牌及宣传物品前，应将内容报甲方批准后方可使用。

.. 乙方设置招牌及宣传物品的制作、安装、使用、更换、清理、维护、保养和安全（包括因天气、地震等原因导致的安全问题等）均由乙方自行负责（招牌的施工须与外装施工同步完成），乙方自行承担由此产生的全部费用和责任。如造成甲方或第三人损害或损失的，乙方应予以赔偿。

..乙方在租赁场所内设置招牌、宣传物品时，应做好防水防漏及安全防护工作。由于乙方施工、设置、安装店招等因素造成的建筑物漏水或对建筑物结构、外墙部分造成其他损害或发生其他安全事故，乙方应承担全部责任及费用，并在甲方或物业服务公司要求的时间内完成维修。否则，甲方或物业服务公司可自行维修，费用由乙方承担。

- 乙方不得将租赁场所用作其他与乙方经营无关的宣传，如甲方发现，有权要求乙方撤除与健身馆无关的宣传用品。

- 乙方保证租赁场所入口及周边通道不得堆放杂物或其他影响楼盘形象的物品。

- 乙方不得以甲方国企名义进行宣传、推广，否则甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿相应损失。

### 第十三条 甲方的责任与义务

- 租赁期限内，甲方应保证乙方有权按本合同约定使用租赁场所，不存在妨碍乙方承租权的所有权、出租权争议。

- 甲方同意乙方可在开业前个月对健身馆进行预售卡活动宣传、售卡，甲方提供售楼处或其他场地供乙方宣传，用于健身馆的对外推广和会员卡预售。

- 甲方应向当地有关部门办理租赁场所的租赁登记备案手续，双方应当按照国家或当地政府的有关规定承担相关费用。如无规定，则双方各承担 %。

- 租赁期限内，凡属房屋结构的损坏，甲方须及时修理，所需费用及相关责任由甲方承担。但前述损坏如是因乙方（含乙方雇员、合作伙伴以及顾客等）原因造成的，则由乙方自行及时修复并承担费用。

- 发生紧急状态事件时，甲方或物业服务公司有权在不通知乙方的情况下，自行决定中断对租赁场所的水、电、燃气等能源供应或停止空调、电梯等设施设备的运行，而不需承担任何责任。但事后甲方应尽快通知乙方并做出说明，同时应随时关注事态发展，向乙方传递相关信息。

### 第十四条 乙方的责任和义务

- 乙方应全力协助甲方办理租赁登记备案手续，并按规定按时缴纳相关费用。

- 乙方负责办理租赁场所经营健身馆所需的或可能发生的所有申请报批手续，包括但不限于营业执照和其他有关批准文件，并应取得所有必要的政府有关部门规定的验收合格证书（包括但不限于二次装修消防验收合格证书等），方可正式投入商业使用。因前述行为而发生的一切费用及责任均由乙方承担，且不得影响本合同的履行。

- 乙方自行负责租赁场所的经营，并承担相应风险及相关责任，乙方应妥善处理在租赁场所及乙方经营过程中发生的与第三方之间的任何人身、财产及其他侵权纠纷。否则因此导致需向第三方支付赔偿款、违约金、罚款、退卡退费等均由乙方自行承担，与甲方及物业服务公司无关。如因此

造成甲方正常经营受影响（包括但不限于商业信誉受损、甲方或物业服务公司因此涉及案件纠纷等情况）时，由乙方负责赔偿甲方及物业服务公司全部损失。乙方不得以甲方或物业服务公司名义从事经营活动。

- 乙方每个月应向甲方提供租赁场所的实际营业额等数据。 未经甲方同意，乙方不得擅自停业、歇业。

- 乙方在租赁场所从事经营活动时，应遵守中国有关环境保护、卫生、防疫、文化、治安管理在内的法律、法规，尊重社会公德，负责治安综合治理、消防、安全和保卫工作，如乙方违反前述规定，应自行承担由此产生的全部责任。甲方明确要求乙方必须严格守法经营，在经营过程中绝不允许涉黄、涉赌、涉毒，不得从事非法传销、出售违禁品等违法犯罪活动或违法经营活动或其他违反社会公序良俗或可能影响甲方声誉的任何活动。如乙方违反本条约定，则甲方有权选择单方面解除本合同，并由乙方按本合同约定承担导致本合同解除的违约责任，因此导致甲方遭受任何他方的权利主张、索赔要求、行政处罚、商誉及企业形象受损或其他不利于甲方的一切后果，均由乙方负责解决并承担全部法律责任及费用。

- 乙方保证按照约定的租赁用途，在其合法经营范围内，按照使用规范，正常合理地使用租赁场所及其设施、设备，并按照约定完成应由其负责的物业服务事项，不放置任何超过或可能超过建筑物设计荷载范围的物品，不得影响、妨碍公共设施、设备的正常使用和正常维护、维修、保养，不得损坏租赁场所结构及附属设备设施。

- 乙方保证不从事任何可能阻碍、影响甲方或其他承租方合法权利的行为，不进行可能干涉、扰乱或影响甲方或其他承租方正常经营的行为。

- 乙方应采取严格的安全防范措施，避免发生因乙方原因导致水、烟或其他物体外泄或者其他形式导致的甲方或第三人的人身、财产的损害。

- 乙方单独使用的设备设施的日常维修保养和管理及更新、更换由乙方负责，并承担费用。

- 乙方对租赁场所内的财产、物品负有保管责任。

- 乙方应按照本合同规定按期足额支付租金、物业服务费及其他应付款项。

- 乙方不得擅自变更服务内容、经营方式，如因乙方擅自变更而造成甲方或其他任意第三方损失的，甲方有权解除合同，并要求乙方承担全部责任、赔偿损失。

- 乙方应及时与物业服务公司签署《物业服务合同》。

- 如乙方租赁场所在本合同约定的开业日之前对外接待顾客，乙方应保证该阶段仅进行正式开业前筹备工作或仅作为试营业。乙方租赁场所正式开业及乙方对外宣传的租赁场所正式开业之日均应以本合同约定的开业日为准。

- 乙方与运营商或其他组织签署任何含无线网络服务内容的协议之前，需取得甲方书面许可。乙方无线网络服务的覆盖范围仅限于该租赁场所内，且乙方选择的频段不得与甲方已选择或预留的频段相冲突。

- 租赁期间，如乙方在租赁场所内销售充值功能的储值卡（包括但不限于充值卡、会员卡等），则乙方应在合同终止后日完成退卡退费并经甲方审核确认。

- 除另有约定外，乙方违反其他本合同任何约定的责任和义务，甲方有权要求乙方限期纠正；逾期未予纠正时，乙方每日应当向甲方支付相当于届时月租金标准 %的迟延违约金；乙方迟延纠正超过日，甲方有权解除合同，乙方应承担导致本合同提前终止的违约责任。

- 租赁期内，甲方需要利用乙方租赁场所办理促销或者专项活动的，乙方应给予全力支持和配合，甲方承担合理费用。

### 第十五条 新增资产的所有权

租赁期限内，甲方投资形成的新增资产所有权属于甲方；乙方投资于租赁场所或为使租赁场所具备、维持正常使用功能及满足商业经营特殊需要而投入的装修、设备及其他附属物、附着物之所有权属于乙方。本合同另有约定的，从其约定。

### 第十六条 会员卡、储值卡的发行和监管

- 乙方经营的健身场馆如需发行会员卡或储值卡，必须符合相关主管部门的规定，并严格执行法律、法规及主管部门各项规定；

- 鉴于健身场馆系甲方项目开发的重要设施，为保障健身馆的长期良好运营，甲方有权指派一名财务人员监管乙方会员卡和储值卡收入资金的财务监督工作，乙方每售出张会员卡，应将销售金额的 %留存在双方指定监管账户【 \_\_\_\_\_ 】中，待会员期满（储值有效期）后该笔款项得以释放。其余的会员办卡（储值卡）销售收入，按月份或使用次数占会员卡或储值卡相应周期或次数的比例，每月最后一日结算一次，并于次月日之前划转到一般账户，由乙方经营使用。

- 乙方发行的会员卡会员期限及储值卡的有效使用期限，不得超过租赁期限。

### 第十七条 消防安全责任

- 乙方在签署本合同的同时，须与甲方签订《消防安全管理责任书》。

- 乙方应严格执行消防法律法规及物业管理消防相关规范，服从甲方、物业公司消防管理，不得以任何理由拒绝或拖延执行甲方或物业服务公司有关消防管理和整改要求。

- 乙方不得堵占消防通道，不得以任何理由在租赁场所内存放易燃易爆有毒物品，并应在租赁场所内配齐消防器具，承担租赁场所内各类消防设施日常维护义务，不得污损、遮挡、毁坏消防设施。如租赁场所内消防设施有损坏，由乙方承担赔偿责任。

乙方应每日对租赁场所进行闭店“三关一锁”（即关水、关电、关气、锁门）检查。如甲方或物业服务公司发现乙方未进行该等检查，有权要求乙方整改，并做出相应处罚。

- 乙方应制定火灾等突发事件处理预案，组织其员工消防培训，确保具备突发事件紧急疏散和现场应急处置能力。

- 如租赁场所存在消防隐患，乙方应立即自行主动整改，予以消除。乙方拒绝、拖延整改或整改未能消除消防隐患的，甲方或物业服务公司有权对乙方采取强制措施（包括但不限于临时闭店、经济处罚、解约等措施），且不构成违约或侵权。

## 第十八条 转租

未经甲方书面同意，乙方不得以任何形式整体或部分转租租赁场所，否则乙方由此取得的收益全部归甲方所有，且甲方有权解除本合同。

## 第十九条 转让及抵押

- 租赁期限内，在确保本合同及其相关附件正常履行的前提下，如甲方拟将本合同项下租赁场所转让，应提前个月通知乙方，乙方在同等条件下享有优先购买权。

- 未经甲方书面同意，乙方不得将本合同项下乙方的全部或部分权利义务转让给第三方，否则视为乙方严重违约，甲方有权提前解除本合同，乙方应承担导致合同提前终止的违约责任。乙方应当是在租赁场所所在地设立的具备法人资格的经营主体或分支机构，否则乙方应于开业日前在租赁场所所在地设立具备法人资格的经营主体或分支机构。该具备法人资格的经营主体设立完成即自动代替乙方成为本合同的承租人，乙方、该经营主体应共同与甲方签署主体变更协议，且乙方对该经营主体履行本合同承担连带保证责任。如乙方设立分支机构具体经营，则仍应由乙方作为承租方履行本合同项下各项义务。

## 第二十条 违约责任

- 若任何一方违反本合同项下的任何责任义务，均应赔偿另一方因此而遭受到的相应损失，本合同另有约定的按约定处理。

- 出现下列情形之一，一方有权经书面通知另一方，立即解除合同：

- .. 另一方的资产被扣押、执行，且导致本合同无法继续履行的。
- .. 另一方进入破产清算程序（除非该等清算是合并或重组的目的），导致合同目的无法实现的。
- .. 另一方停止或将要停止其业务，导致合同目的无法实现的。

按照前述约定导致本合同解除的，分别按照本合同第 -和-条处理。

- 出现下列情形之一，甲方有权经书面通知乙方，立即解除合同：

- .. 按照本合同其他条款约定，甲方选择解除本合同的。
- .. 乙方未经甲方同意，对租赁场所进行建筑物结构、设施、设备的变更、改造、破坏，且在甲方书面通知后日内未能恢复原状的。
- .. 乙方擅自变更租赁用途对外经营，经甲方书面通知后未在日内改正的。
- .. 乙方违反本合同有关转租约定的。
- .. 乙方擅自使用租赁场所外墙面和楼顶的。

- 按第 -条及本合同其他条款约定，甲方行使合同解除权的效力：

.. 甲方依照约定解除合同（不可抗力除外）或乙方单方面擅自解除合同的，甲方有权没收履约保证金，且乙方应按本合同约定承担违约责任。乙方应在接到甲方书面通知之日起日内将租赁场所交还甲方，并与甲方和物业服务公司结清所有款项。

.. 如果本合同解除时，乙方实际租赁期限不满三个租约年（包括计租日前解除的情况）的，乙方除承担本合同第 .. 条责任外，还应向甲方支付相当于个月租金的违约金。

.. 如果本合同解除时，乙方实际租赁期限满三个租约年的，乙方除承担本合同第 .. 条责任外，还应向甲方支付相当于个月租金的违约金。

前述计算违约金标准的“月租金”是指合同解除当月的月租金，如果合同解除当月尚未开始计租的，则以第一个租约年的月租金为准。

- 出现下列情形，乙方有权经书面通知甲方，立即解除合同：

因甲方原因导致乙方无法合法地独占使用租赁场所，在接到乙方书面通知后日内未能恢复乙方合法独占使用权的。

- 按第 - 条及本合同其他条款约定，乙方行使合同解除权的效力：

.. 乙方依照约定解除合同（不可抗力除外）或甲方单方面擅自解除合同的，甲方应在合同解除后 日内退还履约保证金，且甲方和物业服务公司应向乙方退还多收款项（如有） 。乙方应在合同解除后日内将租赁场所交还甲方。

- 不可抗力或国家政策变更导致乙方无法继续经营的，双方互不承担违约责任，且共同协商解决方式。

- 租赁期限内，如政府或公用事业部门行为造成租赁场所周边道路开挖、建设或公用事业供应受到影响，不属于甲方违约，甲方无需承担责任。

- 甲乙双方特别明确，本合同约定的违约金标准均为甲乙双方充分协商后确定，公平合理，不存在违约金畸高问题。

## 第二十一条 租赁场所的交还

- 交还期限及状态

.. 无论因何种原因导致合同终止，乙方均应在合同终止之日起日内（下称“交还期”）将甲方交给乙方保存的租赁场所的物业服务资料和工程资料交还甲方，并自行承担费用拆除、搬离由乙方所有的设施、设备（包括所有招牌、广告牌、租赁场所内乙方安装的设施、设备等，但不可搬离或搬离、拆除可能会损坏房屋的物品除外，且该等物品视为自合同终止后归甲方所有），并将租赁场所恢复到甲方将租赁场所交付乙方时的状态（正常使用及时间因素造成的合理损耗除外），以及保持租赁场所干净、整洁交还甲方。

.. 交还时双方对租赁场所的现状以及甲方交付乙方使用的所有设施、设备进行验收。对于租赁场所的装修，如为正常老旧，则由甲方自行承担修缮责任；如经确认系乙方人为故意破坏，则由乙方承担修缮责任。设备、设施如有任何损坏，乙方负责修复并承担相应费用；如有任何遗失或者因乙方原因造成的损坏无法修复时，乙方应赔偿甲方相应损失。

.. 乙方租赁期间添附、装修的设施和设备，在交付期限届满之日未自行拆除、搬离且甲方自行决定无需要求乙方恢复租赁物原状的，视为乙方同意该添附、装修归甲方所有。

.. 如在交还期届满后，乙方未将乙方所有物品搬离的，视为乙方放弃对该租赁场所内乙方物品的所有权，甲方有权直接处理，包括作为垃圾丢弃。

.. 如果甲方将公用事业用户缴费单位登记或变更为乙方，则乙方应在交还期限内将公用事业用户手续变更为甲方或甲方指定的第三方，并由乙方承担相应费用。

- 延期交还

如果乙方未能在交还期内交还租赁场所的，甲方或物业服务公司有权停止各种专项服务，如断水、断电等，直至依法采取强制措施将乙方清场，因此发生的费用以及造成的一切责任和损失由乙方承担。

- 交还期占用费

21.2.1 因租赁期限届满、甲方违约或不可抗力引起的合同提前终止，甲方在交还期限内不收取占用费；因乙方违约导致合同提前终止，在交还期内，乙方应按合同终止时的日租金标准及实际占用天数的乘积向甲方支付占用费。

21.2.2 无论因何种原因引起的合同终止，如在交还期届满后乙方仍未交还租赁场所的，乙方应按照合同终止时租金的两倍标准及实际天数向甲方支付占用费，从交还期限届满次日起付至实际交还之日止。

21.2.3 任何情况下，乙方在交还期限内均不得在租赁场所内从事任何经营活动，否则乙方应立即按照相当于合同终止时两倍日租金的标准，从开始经营活动当日起，每天向甲方支付占用费。

- 结清欠款

乙方应在交还期内付清应付租金、物业服务费或其他应付款项（包括但不限于公用事业费、各类发卡退款等）。如租期结束时，存在部分会员期限尚未结束或充值卡尚未消费完毕的，乙方应妥善协商退款事宜。因乙方原因造成甲方代垫的，甲方有权从履约保证金中扣减，保证金不足以扣减的，甲方有权向乙方追偿。

- 乙方应自行将转租承租人（如有）予以清场，并承担所有责任。

如乙方违反本条款，甲方实施强制清场的责任与损失，均由乙方与转租承租人自行承担。乙方未到场的或乙方到场后不予确认的，场内物品情况以甲方登记为准，视为乙方无异议；转租承租人如有异议，由乙方解决并承担全部责任和损失。

- 乙方应在交还期内将乙方及转租承租人的工商、税务注册地址从租赁场所迁出，完成相应工商、税务变更登记或注销。

## 第二十二条 不可抗力

- 如因不可抗力造成一方或双方无法履行本合同，根据不可抗力影响的程度，可以部分或全部免除责任。但一方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

- 受不可抗力事件影响的一方（下称“受影响方”）同意在其知悉不可抗力事件时，立即书面通知对方，该等通知应当包含引起不可抗力事件的情况细节描述，并应包含不可抗力发生地区的政府的有效书面证明，以证实本合同不能履行或部分不能履行或合同的履行需要延迟的原因。否则，不能因不可抗力而免除受影响方有关责任。

- 如受影响方在持续的日内因不可抗力不能履行本合同项下的绝大部分义务，并且该不能履行状态一直持续到日后，另一方可以在上述日之后的任何时间书面通知受影响方，解除本合同。如不可抗力发生在延迟履行期，违约方不得以不可抗力为由免除责任。

## 第二十三条 合同纠纷的解决

- 合同履行期间如发生纠纷，双方应当友好协商解决。
- 协商不成，任何一方均有权向租赁场所所在地人民法院起诉。

## 第二十四条 合同的签署及生效

- 本合同自甲、乙双方盖章（乙方为自然人的，应由乙方签字确认）后生效。
- 本合同未尽事宜，经双方协商后签订补充协议。补充协议、合同附件与本合同具有同等法律效力。

## 第二十五条 其他

- 通知 任何与本合同有关的通知均应当以书面形式并以传真或快递服务的方式送达至如下联系方式（甲、乙双方确认该等联系方式均为正确并可以有效送达）。传真以发出之日视为收悉日，快递以送达之日视为收悉日，以多种形式发送的，以较快送达者为收悉日。

甲方通讯地址：【龙岩市新罗区曹溪街道下寮新村号（曹溪社区服务中心）层、】

邮编：【】

传真：【-】

乙方通讯地址：【】

邮编：【】

传真：【】

倘若任何一方变更联系方式时，应及时以书面形式通知对方，并在对方签收确认后为有效。如前述联系方式不准确或无法有效送达或一方联系方式发生变更未按前述约定有效通知对方的，则由此而引发全部责任和损失均由该方自行全部承担，且对方的所有通知均视为已合法送达。

乙方确认，租赁期限内，租赁场所也是乙方有效通知地址。甲方在正常途径下无法将通知送达乙方的情况下（包括但不限于：电话、传真、电子邮件、EMS等方式），有权选择将本合同项下的通知张贴于租赁场所的门窗或墙面上；该等通知一经张贴即视为已经向乙方送达，并视为乙方已经知悉。

双方同意，如双方引发争议，上列地址也作为争议解决机关有效的送达地址。

- 不得视为放弃

合同一方未能或延迟行使、或部分行使本合同项下的权利不得被视为其对于本合同项下的其它权利的放弃。任何一方未要求另一方履行义务，或延迟要求另一方履行义务，或要求另一方履行部分义务不得被视为对对方履行其它义务的放弃。

- 禁止商业贿赂

甲乙双方均应严格遵守《中华人民共和国反不正当竞争法》、《关于禁止商业贿赂行为的暂行规定》、《中华人民共和国刑法》、《关于办理商业贿赂刑事案件适用法律若干问题的意见》等关于禁止商业贿赂行为的规定，坚决拒绝商业贿赂、行贿及其他不正当之商业行为。

双方确认商业贿赂是指乙方或其工作人员为促成交易或从甲方取得比他人

更多的商业利益或更特殊的商业待遇而给予甲方人员不正当利益的行为，包括但不限于提供：

( ) 促销费、宣传费、赞助费、科研费、劳务费、咨询费、佣金或报销各种费用、含有金额的会员卡、代币卡(券)、旅游、考察、房屋装修等。

( ) 借款、融资担保、商品赊销、回扣、购物折扣、置业、礼品(如纪念品、节日礼品等)、馈赠、娱乐、招待等。

甲方及物业服务公司就甲方人员接受乙方提供的上述不正当利益行为不承担还款或担保等任何法律责任，乙方也不得以此为由主张减免或抵扣租金、物业服务费、履约保证金等任何应付费用或拒绝履行其他合同义务。

若甲方人员要求乙方或其工作人员给予其上述任何形式的不正当利益，乙方应向甲方相关监察部门(监察部门为：福建联美建设集团有限公司纪检监察室，刘晓英，电话： )提供相关证据，甲方查实后将及时公正处理，并为乙方严格保密。

若发现乙方或其工作人员违反本条规定，甲方有权解除合同，乙方除需按甲方查明的行贿金额的两倍向甲方支付违约金外，还需按本合同其他约定承担导致合同终止的违约责任。同时甲方可以依法对乙方采取必要措施(包括暂停支付所有应付账款，或通过司法途径向乙方追偿由此造成甲方的一切经济及商誉损失)，并将乙方列入甲方及甲方所属集团的黑名单，永不合作。

- 本合同一式八份，甲、乙双方各执三份，另两份用于租赁登记或备案，具有同等法律效力。

甲方(盖章)：【 】

授权代表(签字)：

乙方(盖章)：【 】

授权代表(签字)：

签约日期：【 】年【 】月【 】日

## 第五章 投标文件格式

注释：

《投标文件格式》是投标人的部分投标文件格式和签订合同时所需文件的格式。投标人应参照这些格式文件制作投标文件。

# 采购项目

# 投 标 文 件

## 报价部分

项 目 名 称 : \_\_\_\_\_

招 标 编 号 : \_\_\_\_\_

投 标 人 名 称 : \_\_\_\_\_

日 期 : \_\_\_\_\_

## 报价部分目录

投标文件 报价部分：

( ) 开标一览表

注：投标文件的“报价部分”正本一份，副本二份（副本可以用正本的完整复印件，正本与副本如有不一致，以正本为准），必须密封提交，否则为无效投标。

## 开标一览表

投标人名称：（全称并加盖公章）

招标编号

货币单位：元

投报 月 租金：

大写：\_\_\_\_\_元/平方米（每月）；

小写：\_\_\_\_\_元/平方米（每月）

备注：计算分数时四舍五入取小数点后两位。

投标人代表签字或盖章：\_\_\_\_\_

# 采购项目

# 投 标 文 件

( 请在此注明正本或副本 )

## 技术商务部分

项 目 名 称 : \_\_\_\_\_

招 标 编 号 : \_\_\_\_\_

投 标 人 名 称 : \_\_\_\_\_

日 期 : \_\_\_\_\_

## 技术商务部分目录

投标文件 技术商务部分：

- ( ) 投标书
- ( ) 承诺函
- ( ) 相关材料所在页码表
- ( ) 投标人资格证明材料
  - a 关于资格的声明函
  - b 投标人的资格声明
  - c 已缴纳投标保证金的证明材料
  - d 营业执照复印件（或其他法人证书复印件）
  - e 法定代表人授权书原件（非法定代表人参加时提供）
  - f 投标人代表身份证复印件
  - g 投标人的无行贿犯罪记录承诺函（格式自拟）。
  - H信用记录查询结果（具体要求见第二章 .）
  - i 其他要求的资格材料（详见第二章 .）

注：资格证明材料要求的授权书原件必须编制到投标文件 技术商务 正本中，否则  
投标将被拒绝

- ( ) 投标人提交的其他资料（若无此项资料则无需提供）
- ( ) 招标服务费承诺书

# 投 标 书

致：龙岩市公物采购招标代理有限公司

根据贵方为 \_\_\_\_\_ 项目的投标邀请（招标编号）：\_\_\_\_\_，本签字代表（全名、职务）正式授权并代表投标人（投标人名称、地址）提交下述文件。

一、投标文件 报价部分：

( ) 开标一览表

二、投标文件 技术商务部分（正本一份和副本四份）：

( ) 承诺函

( ) 相关材料所在页码表

( ) 投标人资格证明材料

a 关于资格的声明函

b 投标人的资格声明

c 已缴纳投标保证金的证明材料

d 营业执照复印件（或其他法人证书复印件）

e 法定代表人授权书原件（非法定代表人参加时提供）

f 投标人代表身份证复印件

g 投标人的无行贿犯罪记录承诺函（格式自拟）。

H 信用记录查询结果（具体要求见第二章 . .）

i 其他要求的资格材料（详见招标文件第二章 . .）

注：资格证明材料要求的 授权书原件 必须编制到投标文件 技术商务 正本中，否则投标将被拒绝

( ) 投标人提交的其他资料（若无此项资料则无需提供）

( ) 招标服务费承诺书

据此函，签字代表宣布同意如下：

. 所附详细报价表中规定的应提供和交付的货物及服务报价总价（国内现场交货价），详见投标文件报价部分。

. 详细审查全部招标文件，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标文件理解不正确或误解而产生的相应后果。

. 保证遵守招标文件的全部规定，投标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。

. 将按招标文件的规定履行合同责任和义务。

. 本投标文件自开标日起投标有效期为个日历日，在招标文件投标人须知前附表第项所规定的期限内保持有效。

. 如果发生招标文件第二章投标人须知第条所述情况， 则同意招标代理机构不予退还投标保证金。如果存在提供虚假材料谋取中标的、采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的以及与招标采购单位、其他投标人恶意串通的等情况，同意接受列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加采购单位采购活动等处罚，并同意予以公告。

. 保证遵守有关法律法规的规定，绝无作弊垄断或借用证照、串标、围标等不法情事，倘有违反规定导致被取消资格时，愿放弃所有与项目有关的权利，绝无异议。

. 同意提供按照招标采购单位可能要求的与其投标有关的一切数据或资料，完全理解贵方不一定要接受最低的报价或收到的任何投标。

. 与本投标有关的一切正式往来通讯请寄：

地址： \_\_\_\_\_ 邮编： \_\_\_\_\_

电话： \_\_\_\_\_ 传真： \_\_\_\_\_

投标人代表签字或盖章： \_\_\_\_\_

投标人（全称并加盖公章）： \_\_\_\_\_

日期： \_\_\_\_年 \_\_\_\_月 \_\_\_\_日

## 承诺函

投标人名称：

招标编号

在此承诺我公司投报的租赁服务均满足招标文件第三章“二、租赁要求”的要求。

投标人名称：（全称并加盖公章） \_\_\_\_\_

投标人代表签字或盖章： \_\_\_\_\_

备注：招标文件第三章“二”中有要求提供相关材料（若有要求）的须按要求提供，否则视为对应项负偏离。

### 相关材料所在页码表

投标人名称：

招标编号

序号	招标文件要求	材料所在 页码
	例：	
○ ○ ○ ○ ○ ○		第 XX 页
○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○	

填表说明：

、招标文件第三章“二”和评分标准中有要求提供相关材料的，须在上表“材料所在页码表”中填写相关材料所在投标文件中的页码。

、为方便评审，有提供检测报告等相关材料复印件的，须对相关技术参数所在检测报告复印件上的位置进行标注。由于材料字迹模糊、页码混乱或标注不清等原因造成评审对供应商不利的后果由供应商自行承担。

投标人名称：（全称并加盖公章） \_\_\_\_\_

投标人代表签字或盖章： \_\_\_\_\_

## 投标人的资格证明材料

### 关于资格的声明函

\_\_\_\_\_ : ( 招标代理机构 )

关于贵方 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日第 \_\_\_\_\_ ( 招标编号 ) 投标邀请 , 本签字人愿意参加投标 , 提供招标文件 “ 招标货物及要求 ” 中规定的 \_\_\_\_\_ ( 合同包 / 品目号 ) ( 货物名称 ) , 并证明提交的下列文件和说明是准确的和真实的。

本签字人确认资格文件中的说明以及投标文件中所有提交的文件和材料是真实的、准确的。

投标人 ( 全称并加盖公章 ) : \_\_\_\_\_

地 址 : \_\_\_\_\_

邮 编 : \_\_\_\_\_

电 话 / 传 真 : \_\_\_\_\_

投标人代表签字或盖章 : \_\_\_\_\_

## 投标人的资格声明

（本资格声明必须提供，否则视为无效投标）

．投标人概况：

A．投标人名称：\_\_\_\_\_

B．注册地址：\_\_\_\_\_

    传真：\_\_\_\_\_ 电话：\_\_\_\_\_ 邮编：\_\_\_\_\_

C．成立或注册日期：\_\_\_\_\_

D．法人代表：\_\_\_\_\_（姓名、职务）

    实收资本：\_\_\_\_\_

    其中 国家资本：\_\_\_\_\_ 法人资本：\_\_\_\_\_

        个人资本：\_\_\_\_\_ 外商资本：\_\_\_\_\_

E．最近资产负债表（到 \_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日为止）。

( ) 固定资产合计：\_\_\_\_\_

( ) 流动资产合计：\_\_\_\_\_

( ) 长期负债合计：\_\_\_\_\_

( ) 流动负债合计：\_\_\_\_\_

F．最近损益表（到 \_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日为止）。

( ) 本年（期）利润总额累计：\_\_\_\_\_

( ) 本年（期）净利润累计：\_\_\_\_\_

．我方在此声明，我方具备并满足下列各项条款的规定。 本声明如有虚假或不实之处，我方将失去合格投标人资格且我方的投标保证金将不予退还。

- ( ) 具有独立承担民事责任的能力；
- ( ) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
- ( ) 具有履行合同所必需的设备和技术能力；
- ( ) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
- ( ) 近三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

．最近三年投标货物在国内主要用户的名称和地址：

用户名称和地址	销售货物名称、规格	数量	交货日期	运行状况


． 法人营业执照

就我方全部所知，兹证明上述声明是真实、正确的， ？并已提供了全部现有资料和数据，我方同意根据贵方要求出示文件予以证实。

投标人（全称并加盖公章）： \_\_\_\_\_

投标人代表签字或盖章： \_\_\_\_\_

日 期： \_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日

## 法定代表人授权书

龙岩市公物采购招标代理有限公司：

( 投标人全称 ) 法定代表人 \_\_\_\_\_ 授权 ( 投标人代表姓名 ) 为投标人代表，代表本公司参加贵司组织的 \_\_\_\_\_ 项目 ( 招标编号 \_\_\_\_\_ ) 招标活动，全权代表本公司处理投标过程的一切事宜，包括但不限于：投标、参与开标、谈判、签约等。投标人代表在投标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。投标人代表无转委托。特此授权。

本授权书自出具之日起生效。

投标人代表： \_\_\_\_\_ 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：被授权人身份证复印件

注：投标人代表为非法定代表人提供《法定代表人授权书》，投标人代表为法定代表人时，只须提供身份证复印件。

授权方

投标人 ( 全称并加盖公章 ) : \_\_\_\_\_

法定代表人签字或盖章 : \_\_\_\_\_

日 期 : \_\_\_\_\_

接受授权方

投标人代表签字或盖章 : \_\_\_\_\_

日 期 :

## 投标人提交的其它资料

一、根据招标文件第二章 . 和第三章的要求提供材料；

二、货物符合招标文件的证明材料、企业资信材料等。

（招标文件中载明的资格或技术商务要求中涉及的投标人提供的证明文件原件属于非中文描述的，必须提供具有翻译资质的机构翻译的中文译本。未按要求提供中文译本的，认定为该项资格或技术商务要求不符合。翻译机构应为中国翻译协会会员单位，翻译的中文译本应由翻译人员签名并加盖翻译机构公章，同时提供翻译人员翻译资格证书。投标人投标时应提供中文译本、翻译机构及翻译人员资格证书复印件，并加盖投标人公章。）

投 标 人（全称并加盖公章）：\_\_\_\_\_

投标人代表签字或盖章：\_\_\_\_\_

## 招标服务费承诺书

致：龙岩市公物采购招标代理有限公司

我们在贵公司组织的 \_\_\_\_\_ 项目招标中投标（招标编号： \_\_\_\_\_ ），如获中标，我们保证按招标文件的规定，以电汇、转账或经贵公司认可的其他付款方式，向贵公司缴交招标服务费。

我方如违反上述承诺，所提交的上述项目的投标保证金将不予退还我方，我方对此无异议。

特此承诺！

投标人（全称并加盖公章）： \_\_\_\_\_

投标人代表签字或盖章： \_\_\_\_\_

日期： \_\_\_\_\_

### 提供原件清单

提供原件清单			
项目名称：			
招标编号：			
供应商名称：			
序号	原件名称	数量	备注
供应商法定代表人或被授权人（签字）：			
采购代理机构接收人（签字）：			
取回材料的法定代表人或授权人（签字）：			
日期（开标日期）：年      月      日			

提示：资格证明材料要求的授权书原件必须编制到投标文件      技术商务 正本中，否则投标将被拒绝。

备注：投标人提供的证书（或证明材料）原件核对的，应按格式列出详细清单，在递交投标文件截止时间前提交（超过投标文件递交截止时间的，将不予接收）      ，原件清单和原件无须粘贴、装订、密封。