**竞争性比选**

**招租文件**

项 目 编 号： JJZB240206

招租项目名称：江津区四面山大洪海码头“洪海宾馆”对外招租

采 购 人：重庆市江津区四面山水利工程管理所

采购代理机构：重庆鸿兴招标代理有限公司

二〇二四年十二月

目 录

第一篇 采购邀请书 - 3 -

一、 招租内容 - 3 -

二、招租申请人资格条件 - 3 -

三、招租有关说明 - 3 -

四、履约保证金 - 4 -

五、其它有关规定 - 4 -

六、联系方式 - 4 -

第二篇 招租项目要求 - 6 -

一、项目基本概况介绍 - 6 -

二、招租经营要求 - 6 -

三、装修要求 - 6 -

四、基础费用缴纳方式 - 6 -

五、租赁期限 - 6 -

六、现场踏勘 - 6 -

六、相关要求 - 7 -

七、违约责任 - 7 -

第三篇 项目商务需求 - 8 -

一、承租期、承租地点 - 8 -

二、报价要求 - 8 -

三、其他商务要求内容 - 8 -

第四篇 招租程序及方法等 - 9 -

一、招租程序及方法 - 9 -

二、评审标准 - 10 -

三、无效响应 - 10 -

四、采购终止 - 11 -

第五篇 招租申请人须知 - 12 -

一、招租费用 - 12 -

二、招租文件 - 12 -

三、招租要求 - 12 -

四、成交招租申请人的确认和变更 - 13 -

五、成交通知 - 13 -

六、招租代理服务费 - 14 -

第六篇 合同主要条款和格式合同（样本） - 15 -

第七篇 响应文件编制要求 - 20 -

一、经济部分 - 22 -

二、招租项目要求部分 - 23 -

三、商务部分 - 25 -

四、资格条件及其他 - 27 -

附件：采购文件发售登记表 - 33 -

# **第一篇 采购邀请书**

重庆鸿兴招标代理有限公司（以下简称：招租代理机构）接受重庆市江津区四面山水利工程管理所（以下简称：招租人）的委托，对江津区四面山大洪海码头“洪海宾馆”对外招租进行招租采购。欢迎有资格的招租申请人前来参与招租。

## 招租内容

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 竞标底价（万元/年） | 承租人数量（名） | 承租期（年） |
| 江津区四面山大洪海码头“洪海宾馆”对外招租 | 27.96 | 1 | 10 |

## 二、招租申请人资格条件

（一）具有独立承担民事责任的能力；

（二）具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

（三）具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；

（四）有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；

（五）在经营活动中没有重大违法记录；

（六）法律、行政法规规定的其他条件。

## 三、招租有关说明

（一）招租文件公告期限：自采购公告发布之日起三个工作日。

（二）供应商应通过“行采家”平台（https://www.gec123.com）进行注册，成为行采家平台供应商。

（三）凡有意参加的供应商，请在“行采家”平台下载本项目招标文件以及图纸、补遗等开标前公布的所有项目资料，无论供应商领取或下载与否，均视为已知晓所有招标内容。

（四）竞争性比选文件提供期限：2024年12月18日至2024年12月23日17:30（工作时间）。

（五）竞争性比选文件购买费：竞争性比选文件购买费为300元/份（售后不退）。

竞争性比选文件购买方式：在竞争性比选文件发售期内，供应商将《采购文件发售登记表》（格式详见附件）填写完整加盖供应商公章扫描后同采购文件购买费转账截图一起发送至指定邮箱3265126875@qq.com，按要求发送邮箱后方才购买成功（邮件请注明公司名称以及项目名称）。

（六）供应商须满足以下两种要求，其响应文件才被接受；

1.按时递交了响应文件；

2.登记递交《采购文件发售登记表》及购买文件的转账凭证并加盖供应商公章。

（七）开标地点：重庆鸿兴招标代理有限公司

（八）提交响应文件截止时间：2024年12月24日9：30至10：00（以北京时间为准，逾期不予受理）

注：由于平台有线上竞价的要求，本项目以线下竞价为准，请各供应商在线下竞价结束后同时填报线上竞价，线上填报的竞价需与线下竞价相同，若不一致按无效处理。线上竞价填报结束时间为2024年12月24日12:00时，若因未填报线上竞价而竞拍不成功的情况由供应商自行负责。

（九）招租开始时间：2024年 12月24日北京时间10：00

## 四、履约保证金

履约保证金金额为人民币¥300000.00元（大写：叁拾万元整）。中标人在接到招租单位中标通知书之日起，须在10日内缴纳履约保证金，可以以支票、汇票、本票或保函（保函出具担保方应为中华人民共和国境内注册的可开展非融资担保类业务的银行、保险公司、担保公司等，且同时获得江津区财政监管部门备案同意开展保函业务的单位。）等非现金形式。

验收合格的政府采购项目，采购人应当按照合同约定的退还方式在3个工作日内按程序办理退还手续。中标（成交）供应商在履约过程中出现违约行为的，由采购人按合同约定对履约保证金进行处理，对因供应商违约扣缴的履约保证金，依照罚没财物管理有关规定执行。

履约保证金缴纳账号：

户名：重庆市江津区水利局

账号：311401010400195610000203001

开户行：农业银行重庆江津支行

## 五、其它有关规定

（一）本项目的补遗文件（如果有）一律在“行采家”平台（https://www.gec123.com）及重庆市江津区水利局官网上发布，请各招租申请人注意下载或到重庆鸿兴招标代理有限公司领取；无论招租申请人下载或领取与否，均视同招租申请人已知晓本项目补遗文件（如果有）的内容。

（二）超过响应文件截止时间递交的响应文件，恕不接收。

（三）招租费用：无论招租结果如何，招租申请人参与本项目招租的所有费用均应由招租申请人自行承担。

## 六、联系方式

（一）招租人：重庆市江津区四面山水利工程管理所

联系人：杨老师

电 话：15215039955

地 址：重庆市江津区体育路1号

（二）采购代理机构：重庆鸿兴招标代理有限公司

联系人：张老师

电 话：023- 47573286

地 址：重庆市江津区滨江大道几江段35栋（北固门中国建设银行旁）

#  招租项目要求

## 一、项目基本概况介绍

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **招租内容** | **总面积/单位** | **备注** |
| 1 | “洪海宾馆”1、2、3、4栋对外招租 | 2330平方米 |   |

## 二、招租经营要求

（一）承租人自行设计经营方案，但需符合以下要求：不得存放易燃易爆、有毒等危险化学品和相关行政主管部门禁止的物品。

（二）承租人应合理使用其所承租的房屋及其附属设施，负责日常保管及维护，如因使用不当造成房屋及设施损坏的，承租人应立即负责修复或给予经济赔偿。

（三）清洁卫生实行门前三包，物业管理费根据相应物业收费标准缴纳，由承租人自行承担。水、电、气等条件，相关费用由招租单位按有关规定据实收取，由承租人自行承担。

（四）中标方需支付上一任承包人添置的相关可用物品费用，具体金额为276225元（大写：贰拾柒万陆仟贰佰贰拾伍元整），具体物品清单详见挂网附件。

## 三、装修要求

（一）为了保障房屋整体风格一致，承租人须从整体上对房屋的装修方案进行设计，须经招租单位审核认可。

（二）房屋装修必须符合国家消防安全、环境保护有关规范及要求，不得破坏房屋外观和主体结构。

（三）若不按招租单位审核同意的施工设计图及效果图进行装修的，视承租人为违约，责令承租人无条件进行整改并承担由此造成的一切费用，同时招租单位将收取履约保证金的20%作为承租人的违约金。

## 四、基础费用缴纳方式

（一）承租人须自行承担租赁费、物业管理费、水、电、气等费用。

（二）缴费方式：按合同约定方式缴纳。

## 五、租赁期限

房屋租赁期限为10年。租赁期满，甲方（重庆市江津区四面山水利工程管理所）将无条件收回该租赁场地（含装饰装修），乙方应无条件如期返还；收回时，乙方不得对已有装饰装修进行损坏，否则将不退还履约保证金，并赔偿相应损失。

## 六、现场踏勘

采购人不组织集中踏勘，各供应商自行前往现场踏勘，踏勘费用自理。供应商自行负责在踏勘现场中所发生的人员伤亡和财产损失。采购人在踏勘过程中介绍的相关情况，仅供供应商参考，采购人不对供应商据此做出的判断和决策负责。无论供应商是否踏勘过现场，均被认为已经踏勘现场，对本合同项目的风险和义务已经十分了解，并在其响应文件中已充分考虑了现场和环境条件。

## 六、相关要求

（一）严格遵守国家有关食品安全、治安、消防、卫生、防疫等法律、法规及采购人相关管理规定，确保无重大安全事故发生。

（二）房屋租承租者必须无条件接受采购人对出租房屋安全的检查和使用监督。

（四）中标人必须在租赁合同签订之日起六个月内，自行办理好工商、税务、文化、卫生等各类手续（费用自理），并将有关证件的复印件交招租单位备案,否则视为违约，招租单位将按违约条款办理。

（五）乙方必须在招标规定的范围内，自主经营，自负盈亏，不得超出经营场地乱摆摊设点，并自觉接受采购人的监督与管理。

## 七、违约责任

房屋租承租者有如下行为之一的，视为违约，采购人有权立即终止合同,履约保证金不予退还。

（一）擅自经营超出合同约定的经营范围；

（二）租赁期内，有未按招标文件、投标文件和双方合同约定的；

（三）不服从招租单位管理的；

（四）不按规定装修，或擅自改变房屋结构的；

（五）未按时缴纳物业管理费以及水、电、气费等相关费用的；

（六）未按国家法律法规要求办理相关经营、卫生等手续的；

（七）未按规定按时缴纳租赁费的；

（八）其他违反国家法律法规的行为。

# **第三篇 项目商务需求**

## 一、承租期、承租地点

（一）承租期及租金付款要求

1、租赁合同签订之日起10年

2、合同签订后10日内缴纳第一年租金及履约保证金，第一年租金到期前10日内全额缴纳第二年租金，以此类推，租约到期后履约保证金按合同约定退还。

（二）承租地点

地点：重庆市江津区四面山镇林海村一社（王爷庙）

## 二、报价要求

（一）竞标单位应充分考察场地周边经营环境和经营性用房整体规划布局、经营现状，充分了解竞标所面临的风险及义务，综合考虑各种因素，结合自身实力自主报价。因承租人报价过高或其他原因造成经营困难的，招租人概不负责。

（二）竞标报价仅是重庆市江津区四面山水利工程管理所房屋使用权的承租价格，不包含竞标单位运行维护过程中所产生的人工费、成本费、水电气费、物业管理费、网络费、修缮费等其他费用，请竞标单位自行考虑报价风险。运行维护过程中所产生的其他费用人由竞标单位自行承担，招租人不作任何补偿。

（三）本次招租竞标底价：27.96万元/年，水、电、气、物业费自理，租期10年；低于竞标底价即为无效。

## 三、其他商务要求内容

1、市场租赁期限为10年。租赁期满，甲方（重庆市江津区四面山水利工程管理所）将无条件收回该租赁场地（含装饰装修），乙方应无条件如期返还；收回时，乙方不得对已有装饰装修进行损坏，否则将不退还履约保证金，并赔偿相应损失。

2、承租人必须在承租文件中对以上条款和服务承诺明确列出，承诺内容必须达到本篇及招租文件其他条款的要求。

3、其他未尽事宜由供需双方在招租合同中详细约定，若无实质内容修改，合同主张以招租人意见为主。

# **第四篇 招租程序及方法等**

## 一、招租程序及方法

（一）招租按招租文件规定的时间和地点进行，招租申请人须有法定代表人（个体户须有经营者）或其授权代表参加并签到。

（二）招租小组对各招租申请人的资格条件、响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查。各招租申请人只有在完全符合要求的前提下，才能参与正式招租。

1.资格性检查。依据法律法规和招租文件的规定，对响应文件中的资格证明、等进行审查，以确定招租申请人是否具备招租资格。资格性检查资料表如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **检查因素** | **检查内容** |
| （一） | 招租申请人应符合的基本资格条件 | 1.具有独立承担民事责任的能力 | 1.供应商法人营业执照（副本）或事业单位法人证书（副本）或个体工商户营业执照或有效的自然人身份证明或社会团体法人登记证书（提供复印件）。 2.供应商法定代表人身份证明（个体户经营者身份证明）和法定代表人（个体户经营者）授权代表委托书。 |
| 2.具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度 | 供应商提供“基本资格条件承诺函”（格式详见第七篇） |
| 3.具有履行合同所必需的设备和专业技术能力 |
| 4.有依法缴纳税收和社会保障金的良好记录 |
| 5.参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录（注） |
| 6.法律、行政法规规定的其他条件 |  |

2.符合性检查。依据招租文件的规定，从响应文件的有效性、完整性和对招租文件的响应程度进行审查，以确定是否对招租文件的实质性要求作出响应。符合性检查资料表如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **评审因素** | **评审标准** |
| 1 | 有效性审查 | 响应文件签署 | 响应文件上法定代表人（经营者）或其授权代表人的签字齐全。 |
| 法定代表人身份证明及授权委托书 | 法定代表人（经营者）身份证明及授权委托书有效，符合招租文件规定的格式，签字或盖章齐全。 |
| 响应方案 | 每个分包只能有一个响应方案。 |
| 报价唯一 | 只能有一个有效报价，不得提交选择性报价。 |
| 2 | 完整性审查 | 响应文件份数 | 响应文件正、副本数量（含电子文档）符合招租文件要求。 |
| 3 | 招租文件的响应程度审查 | 响应文件内容 | 对招租文件第二篇、第三篇采购内容作出实质性响应。 |
| 招租有效期 | 满足招租文件规定。 |

（三）澄清有关问题。招租小组在对响应文件的有效性、完整性和响应程度进行审查时，可以要求招租申请人对响应文件中含义不明确、同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容等作出必要的澄清、说明或者更正。招租申请人的澄清、说明或者更正不得超出响应文件的范围或者改变响应文件的实质性内容。

（四）招租小组要求招租申请人澄清、说明或者更正响应文件应当以书面形式作出。招租申请人的澄清、说明或者更正应当由法定代表人或其授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。招租申请人为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。

（五）评审的依据为招租文件和响应文件（含有效的补充文件）。招租小组判断响应文件对招租文件的响应，仅基于响应文件本身而不靠外部证据。

## 二、评审标准

（一）招租小组将依照本招租文件相关规定对技术（质量）和服务均能满足实质性响应要求的供应商所提交的报价按照由高到低的顺序提出3名以上成交候选人，并编写评审报告。若出现报价最高价相同的情况，由报价相同的供应商在原报价作为最低价的基础上单独进行竞价，价高者优先。

（二）成交价格=成交供应商的报价。

## 三、无效响应

招租申请人发生以下条款情况之一者，视为无效响应，其响应文件将被拒绝：

（一）招租申请人不符合规定的基本资格条件或特定资格条件的；

（二）招租申请人的法定代表人（经营者）或其授权代表未参加招租；

（三）招租申请人所提交的响应文件不按第七篇“响应文件编制要求”规定签字、盖章；

（四）招租申请人的报价低于最低限价的；

（五）法定代表人（经营者）为同一个人的两个及两个以上法人，母公司、全资子公司及其控股公司，在同一分包采购中同时参与招租；

（六）单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同招租申请人，参加招租的；

（七）招租申请人招租有效期不满足招租文件要求的；

（八）招租申请人响应文件内容有与国家现行法律法规相违背的内容，或附有招租人无法接受的条件。

（九）招租申请人被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合法律法规条件的。

## 四、采购终止

出现下列情形之一的，招租人或者采购代理机构应当终止招租采购活动，发布项目终止公告并说明原因，重新开展采购活动：

（一）因情况变化，不再符合规定的招租采购方式适用情形的；

（二）出现影响采购公正的违法、违规行为的；

（三）在采购过程中符合竞争要求的招租申请人或者报价不低于最低限价的招租申请人不足3家的。

# 第五篇 招租申请人须知

## 一、招租费用

参与招租的招租申请人应承担其编制响应文件与递交响应文件所涉及的一切费用，不论招租结果如何，招租人和采购代理机构在任何情况下无义务也无责任承担这些费用。

## 二、招租文件

（一）招租文件由采购邀请书、项目技术（质量）需求、招租申请人须知、项目商务需求、招租程序及方法、评审标准、无效响应和采购终止、招租申请人须知**、**政府采购合同**、**响应文件编制要求七部分组成。

（二）招租人（或招租代理机构）所作的一切有效的书面通知、修改及补充，都是招租文件不可分割的部分。

（三）招租文件的解释

招租申请人如对招租文件有疑问，必须以书面形式在提交响应文件截止时间3个工作日前向招租人（或采购代理机构）要求澄清，招租人（或采购代理机构）可视具体情况做出处理或答复。如招租申请人未提出疑问，视为完全理解并同意本招租文件。一经进入招租程序，即视为招租申请人已详细阅读全部文件资料，完全理解招租文件所有条款内容并同意放弃对这方面有不明白及误解的权利。

（四）本招租文件中，招租小组根据与招租申请人进行招租可能实质性变动的内容为招租文件第二、三、四篇全部内容。

（五）评审的依据为招租文件和响应文件（含有效的书面承诺）。招租小组判断响应文件对招租文件的响应，仅基于响应文件本身而不靠外部证据。

## 三、招租要求

（一）响应文件

1.招租申请人应当按照招租文件的要求编制响应文件，并对招租文件提出的要求和条件作出实质性响应，响应文件原则上采用软面订本，同时应编制完整的页码、目录。

2.响应文件组成

响应文件由第七篇“响应文件编制要求”规定的部分和招租申请人所作的一切有效补充、修改和承诺等文件组成，招租申请人应按照第七篇“响应文件编制要求”规定的目录顺序组织编写和装订，也可在基本格式基础上对表格进行扩展，未规定格式的由招租申请人自定格式。

（二）招租有效期：响应文件及有关承诺文件有效期为提交响应文件截止时间起90天。

（三）修正错误

1.若招租申请人所递交的响应文件或报价中的价格出现大写金额和小写金额不一致的错误，以大写金额修正为准。

2.招租小组按上述修正错误的原则及方法修正招租申请人的报价，招租申请人同意并签字确认后，修正后的报价对招租申请人具有约束作用。如果招租申请人不接受修正后的价格，将失去成为成交招租申请人的资格。

（四）提交响应文件的份数和签署

1.响应文件一式四份，其中正本一份，副本二份，电子文档一份（电子文档内容应与纸质文件正本一致，如不一致以纸质文件正本为准。推荐采用光盘或U盘为电子文档载体）；副本可为正本的复印件，应与正本一致，如出现不一致情况以正本为准。

2.在响应文件正本中，招租文件第七篇响应文件格式中规定签署、盖章的地方必须按其规定签署、盖章。

3.若供应商对响应文件的错处作必要修改，则应在修改处加盖供应商公章或由法定代表人（或其授权代表）或自然人（供应商为自然人）签署确认。

（五）响应文件的递交

1响应文件的正本、副本以及电子文档均应密封送达开标地点，应在封套上注明项目名称、供应商名称。若正本、副本以及电子文档分别进行密封的，还应在封套上注明“正本”、“副本”、“电子文档”字样。

2.封套的封口处应加盖供应商公章或由法定代表人授权代表签字。

3.如果未按上述规定进行密封和标记，采购代理机构对响应文件误投、丢失或提前拆封不负责任。

（六）招租申请人参与人员

各个招租申请人应当派1-2名代表参与招租，至少1人应为法定代表人（经营者）或具有法定代表人授权委托书的授权代表。

## 四、成交招租申请人的确认和变更

（一）成交招租申请人的确认

采购代理机构应当在评审结束后2个工作日内将评审报告送招租人确认。招租人应当在收到评审报告后5个工作日内，从评审报告提出的成交候选招租申请人中，按照报价排序由高到低的原则确定成交招租申请人，也可以书面授权招租小组直接确定成交招租申请人。招租人逾期未确定成交招租申请人且不提出异议的，视为确定评审报告提出的排序第一的招租申请人为成交招租申请人。

（二）成交招租申请人的变更

成交招租申请人拒绝与招租人签订合同的，招租人可以按照评标报告推荐的成交候选招租申请人顺序，确定排名下一位的候选人为成交招租申请人，也可以重新开展政府采购活动。

## 五、成交通知

（一）成交招租申请人确定后，采购代理机构将在“行采家”平台（https://www.gec123.com）及重庆市江津区水利局官网上发布成交结果公告。

（二）结果公告发出同时，采购代理机构将以书面形式发出《承租通知书》。《承租通知书》一经发出即发生法律效力。

（三）《承租通知书》将作为签订合同的依据。

## 六、招租代理服务费

1.本项目采购代理服务费参照《招标代理服务收费管理暂行办法》执行，代理服务费及其他相关服务费由中标人支付，即中标人在领取中标通知书之前以转账形式一次性支付给采购代理机构，项目代理服务费按伍仟元计取。

2.采购代理服务费缴纳账号：

户 名：重庆鸿兴招标代理有限公司

开户行：工行江津支行

账 号：3100230109000029106

七、签订合同

（一）招租人应当自成交通知书发出之日起二十日内，按照招租文件和成交招租申请人响应文件的约定，与成交招租申请人签订书面合同。所签订的合同不得对招租文件和招租申请人的响应文件作实质性修改。

（二）招租文件、招租申请人的响应文件及澄清文件等，均为签订政府采购合同的依据。

（三）合同生效条款由供需双方约定，法律、行政法规规定应当办理批准、登记等手续后生效的合同，依照其规定。

（四）合同原则上应按照采购合同签订，相关单位要求适用合同通用格式版本的，应按其要求另行签订其他合同。

（五）招租人要求成交招租申请人提供履约保证金的，应当在招租文件中予以约定。成交招租申请人履约完毕后，招租人根据采购文件规定无息退还其履约保证金。

# **第六篇 合同主要条款和格式合同（样本）**

**（此为合同样品，以最终签订合同为准）**

出租方：重庆市重庆市江津区四面山水利工程管理所（以下简称甲方）

承租方： （以下简称乙方）

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，就甲方将”洪海宾馆”1、2、3、4栋经营权出租给乙方使用，乙方承租甲方场地事宜，经协商一致，订立本合同。

**第一条租赁场地情况和租赁用途**

1.1 甲方将坐落在重庆市江津区四面山镇林海村一社的”洪海宾馆”1、2、3、4栋及其内的所有设施设备、门市等出租给乙方。占地面积共为2330平方米，结构为彩钢和砖混，房屋用途为商用。

1.2 乙方向甲方承诺，租赁该场地。并保证在租赁期间严格遵守国家、市、区、街道及有关部门的管理规定。

**第二条 交付日期和租赁期限**

2.1 租赁日期自 年 月 日起至 年 月 日止，共计10年。

2.2 租赁期满，乙方应如期无条件将租赁场地交还甲方。

**第三条 租金、支付方式和期限**

3.1甲、乙双方约定在租赁期内，租金如下：

1. 租金单价为人民币 元/年，10年租金共计人民币 元，(大写: )。

（2）本合同项下的租金以转帐方式支付，由乙方转入甲方指定的帐户。

**第四条** 租赁期间相关费用及税金

4.1 租赁期间，使用该场地所产生的水、电、通讯、设施设备添置等费用由乙方自行承担。
 4.1.1水电等需自行立户的，费用由[乙方](http://www.86exp.com/hetong/)自行承担， [合同](http://www.86exp.com/hetong/)期满，乙方无条件交付给甲方。
 4.1.2维修费：租赁期间，[乙方](http://www.86exp.com/hetong/)作为该场地的承租、管理及使用人，市场内的所有设施、设备的装修、维修（包括但不限于门窗、水电、地面、厕所等）费用全部由[乙方](http://www.86exp.com/hetong/)自行负责。
 4.1.3使用该场地进行商业活动产生的其它各项费用(其中包括[乙方](http://www.86exp.com/hetong/)自己申请安装电话、宽带、有线电视等设备的费用)均由[乙方](http://www.86exp.com/hetong/)承担。

4.1.4 乙方必须在租赁期间自费为该租赁场地各种风险向保险公司购买保险，各种风险与甲方无关。

**第五条 租赁场地维修与使用**

5.1 租赁期间，乙方应合理使用并爱护租赁场地及其附属设施，发现租赁场地及其附属设施有损坏或故障时，应及时修复，所有费用由[乙方](http://www.86exp.com/hetong/)自行负责。乙方拒不维修的，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

5.2 租赁期间，在租赁场地内发生的一切安全事故，由乙方承担全部责任，甲方不负任何责任。

5.3本款项下的责任包括但不限于修理、维护以及任何其他人因前述情形向甲方索赔或主张其权益而导致甲方支出的任何款项，以及甲方因向乙方索赔所发生的一切开支和费用全部由乙方承担。

5.4 乙方如改变房屋的内部结构、装修或安装对房屋结构有影响的设备，设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方的书面同意后方可施工，并征得上级政府主管部门的批准。因向上级政府主管部门报批而产生的一切费用均由乙方承担。甲方对乙方之设计方案及图纸给予书面同意，不能视作甲方将会对乙方之装修装饰工程造成的各种损失承担任何责任，该责任由乙方全部承担。

5.5 租赁期满后或因乙方责任导致退租的，除双方另有约定外，甲方有权选择以下权利中的一种：

（1）依附于房屋的装修归甲方所有。

（2）要求乙方恢复原状。

（3）向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

 如造成甲方损失，全部由乙方赔偿。

**第六条 出租方与承租方的变更：**

6.1 租赁期间，乙方如需委托给第三方经营，必须事先向甲方提出书面申请并征得甲方的同意方可实施；若未经甲方同意，乙方委托无效，甲方有权终止本合同。

**第七条 租赁场地返还时的状态**

7.1 乙方返还该场地应当符合正常使用后的状态。返还时，应经甲方验收认可，并相互结清各自应当承担的费用。

7.2 乙方在租赁期间添置的任何装修、附属设施和设备需要拆除的，应当在征得甲方的同意后，按照甲方的要求进行拆除，且乙方在拆除过程中不得造成甲方财产的任何损失，否则应当予以赔偿。

7.3 除甲方同意乙方续租外，乙方须在本合同的租期届满的当日内交还该租赁场地，未经甲方同意逾期返还房屋的，则每逾期一日，乙方应按本合同约定的日租金的3倍向甲方支付该租赁场地占用费。

7.4水电立户安装及设施在合同期满无偿交予甲方，甲方不补偿乙方任何费用。

**第八条** 甲方的权利及义务

8.1 甲方有权监督检查乙方对租赁房屋及其附属设施的使用情况。

8.2 甲方根据本合同向乙方要求或收取逾期付款违约金或为乙方垫付的费用并不影响甲方行使任何本合同赋予的其它权利和补救措施。

8.3 如在租赁期内，因乙方的行为引起重大纠纷、投诉或涉及相关安全，如影响甲方形象、声誉或可能导致重大社会负面影响，甲方有权采取任何措施进行补救，包括从保证金中先行垫付相关费用、解除租赁合同并收回租赁场地、追究乙方违约责任等。

8.4 甲方保留制订、修改、废除任何其认为经营所必要的一切管理规章制度的权利。

**第九条** 乙方的权利及义务

9.1 按照本合同的约定，乙方有权在本合同范围约定和租赁期内使用该租赁场地，而不受甲方的干扰。

9.2 乙方应促使其雇员、代理人、承包人及顾客(以下统称“该等人士”)遵守本合同项下全部条款。该等人士的任何违反本合同的行为，视为乙方违约，给甲方或任何第三人造成损失的，由乙方承担相应责任。

9.3 在该租赁场地内开展业务前，乙方应当自行向政府有关部门办理并取得所有必需的执照、批准或许可证（如有规定）。乙方必须确保该等执照、批准或许可证在租赁期内完全有效，以及在各方面均符合该等执照、批准或许可证的规定。同时，乙方必须确保在该租赁场地的经营活动不违反国家法律法规及相关规定，否则由乙方承担其不正当经营所造成的一切责任和后果。乙方应将其营业执照悬挂于该租赁场地明显处。如乙方违反上述约定，则甲方有权单方面提前终止或解除本合同，乙方投入的前期费用（包括装修等费用）由乙方自负，甲方不做任何补偿。

9.4 在租赁期内，乙方不得以任何理由拒绝支付其应当支付的费用。否则，甲方有权按照本合同的规定执行，并有权要求乙方承担本合同约定的其它违约责任。因国家政策需要拆除或改造或搬迁已租赁的场地，乙方有优先承包新场地的权力。

**第十条 合同终止与解除的情形**

10.1 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担赔偿责任：

10.1.1 该租赁场地毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；

10.1.2 该租赁场地根据国家有关法律、法规的规定，不能实现租赁目的。

10.1.3 若该租赁场地全部或其主要部分因不可抗力受到损毁，致使其不适宜使用，且该租赁场地在该等破坏、损毁发生后的三个月内未得到重修或重建，任何一方可以书面通知对方，终止本合同。在这种情形下，甲方没有义务对该租赁场地进行重修或重建。

10.2 有下列情形之一的，一方可书面通知另一方解除本合同，并办理交付租赁场地手续。违反合同的一方，应向另一方按本合同约定月租金的 3 倍支付违约金；给对方造成损失的，支付的违约金不足抵付一方损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：

10.2.1 甲方交付的房屋存在严重缺陷，并足以危及乙方安全的；

10.2.2 乙方未征得甲方书面同意擅自改变房屋用途或结构的；

10.2.3 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；

10.2.4 乙方擅自转租（包括部分转租）、转让该场地承租权或与他人交换各自承租的房屋的；

10.2.5 因乙方的行为（含乙方雇佣员工行为）引起重大纠纷、投诉和涉及重大安全隐患，影响甲方形象、声誉的；

第十一条 违约责任

11.1租赁期内，乙方违反本合同的任何条款，甲方有权单独或同时采取如下措施：①要求乙方支付逾期付款违约金；②甲方根据合同约定取得处置权、追索权等；③扣留处置乙方驻场相关设施以赔偿甲方实际费用损失；④提前终止/解除合同。

11.2 租赁期间，甲方非因不可抗力而未能履行本合同约定的维修、养护责任，致使房屋损坏，造成乙方或第三方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

11.3 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围装修租赁场地或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方恢复市场原状并赔偿损失。

11.4 在合同签订并生效后，若乙方收到客户对其的书面投诉并在其整改后仍不能达到甲方要求或消除不良社会影响的，由乙方承担给甲方造成的损失。

11.5 若甲方按照本合同第十条规定终止、解除或甲方根据本合同的规定提前终止本合同，乙方未能按照本合同规定向甲方交还该租赁场地，则乙方应当每天按照本合同约定日租金的3倍支付场地占用费；超过30日仍不交还的，甲方有权进入该租赁场地并对该租赁场地内的物品做折价抵费（债）处理，并可将该租赁场地重新租与其他租户。

第十二条 免责情况

12.1因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

12.2因国家政策需要拆除或改造已租赁的场地，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。

12.3因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按月计算，多退少补。

12.4不可抗力系指“不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”。

**第十三条 其他条款**

13.1本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，具有同等法律效力。

13.2 甲、乙双方就履行本合同发生纠纷，应通过协商解决；协商解决不成的，可向合川区人民法院提起诉讼。

13.3 本合同自双方签字、盖章之日起生效。本合同连同附件一式四份，甲、乙双方各执两份，同具效力。

甲方（签字/盖章）： 乙方（签字/盖章）：

负责人： 法定代表人或授权代表：

联系地址： 联系地址：

联系电话或传真： 联系电话或传真：

签订日期： 年 月 日 签订日期： 年 月 日

# **第七篇 响应文件编制要求**

一、经济部分

（一）招租报价函

二、招租项目要求

（一）招租项目要求响应偏离表

（二）其他资料（格式自定）

三、商务部分

（一）商务响应偏离表

（二）其它优惠承诺（格式自定）

四、资格条件及其他

（一）法人营业执照（副本）或事业单位法人证书（副本）或个体工商户营业执照或有效的自然人身份证明或社会团体法人登记证书复印件

（二）法定代表人/经营者身份证明书（格式）

（三）法定代表人/经营者授权委托书（格式）

（四）基本资格条件承诺函（格式）

（五））特定资格条件证书或证明文件

说明：招租申请人按“多证合一”登记制度办理营业执照的，组织机构代码证、税务登记证（副本）和社会保险登记证以招租申请人所提供的营业执照（副本）复印件为准。

五、其他资料

（一）其他与项目有关的资料

第七篇 响应文件格式封面要求

项目计划编号：\*\*\*\*\*\* [正(副本)本]

项目名称：\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

响应文件

（**正本1份**，**副本2份**。另通过U盘提供**电子文档1份**）

招租申请人： 　　　　 　　（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：　　 　（签字）

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　年　月　日

联系人姓名： 　　　　　联系人手机： 　　　　　　　单位电话：

## 一、经济部分

（一）招租报价函

**招租报价函**

（采购代理机构名称）：

我方收到\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（招租项目名称）的招租文件，经详细研究，决定参加该项目的招租。

1. 愿意按照招租文件中的一切要求，提供本项目的服务，承租（10年），每年报价为人民币大写： 元整；人民币小写： 元，总价为： 元。

2.我方现提交的响应文件为：响应文件正本 份，副本 份，电子文档 份。

3.我方承诺：本次招租的有效期为提交响应文件截止时间起90天。

4.我方完全理解和接受贵方招租文件的一切规定和要求及评审办法。

5.在整个招租过程中，我方若有违规行为，接受按照《招租文件》之规定给予惩罚。

6.我方若成为成交招租申请人，将按照最终招租结果签订合同，并且严格履行合同义务。本承诺函将成为合同不可分割的一部分，与合同具有同等的法律效力。

7.如果我方成为成交招租申请人，保证在接到成交通知书后，向采购代理机构缴纳招租文件规定的采购代理服务费。

8.我方未为采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务。

招租申请人（公章）：

地址：

电话： 传真：

网址： 邮编：

联系人：

 年 月 日

## 二、招租项目要求部分

（一）招租项目要求响应偏离表

项目名称：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目技术（质量）需求 | 响应情况 | 差异说明 |
|  |  | 提醒：请注明具体内容 |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

注：

1.本表即为对本项目“第二篇 项目技术（质量）需求”中所列条款进行比较和响应；

2.本表可扩展。

（二）其他资料（格式自定）

## 三、商务部分

（一）商务响应偏离表

**商务响应偏离表**

项目号：

招租项目名称：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目商务需求 | 响应情况 | 偏离说明 |
|  |  | 提醒：请注明具体内容 |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

注：

1.本表即为对本项目“第三篇 项目商务需求”中所列条款进行比较和响应；

2.本表可扩展。

（二）其它优惠承诺（格式自定）

## **四、资格条件及其他**

（一）法人营业执照（副本）或事业单位法人证书（副本）或个体工商户营业执照或有效的自然人身份证明或社会团体法人登记证书复印件

（二）法定代表人/经营者身份证明书（格式）

招租项目名称：

致： （采购代理机构名称）：

 （法定代表人/经营者姓名）在 （招租申请人名称）任 （职务名称）职务，是（招租申请人名称） 的法定代表人/经营者。

特此证明。

 （招租申请人公章）

 年 月 日

法定代表人电话：XXXXXXX 电子邮箱：XXXXXX@XXXXX（若授权他人办理并签署响应文件的可不填写）

（附：法定代表人/经营者身份证正反面复印件）

（三）法定代表人（经营者）授权委托书（格式）

招租项目名称：

致： （采购代理机构名称）：

 （招租申请人法定代表人/经营者名称）是 （招租申请人名称）的法定代表人/经营者，特授权 （被授权人姓名及身份证代码）代表我单位全权办理上述项目的招租、签约等具体工作，并签署全部有关文件、协议及合同。

我单位对被授权人的签字负全部责任。

在撤消授权的书面通知以前，本授权书一直有效。被授权人在授权书有效期内签署的所有文件不因授权的撤消而失效。

被授权人： 招租申请人法定代表人/经营者：

（签字或盖章） （签字或盖章）

（附：被授权人身份证正反面复印件）

（招租申请人公章）

年 月 日

被授权人电话：XXXXXXX 电子邮箱：XXXXXX@XXXXX（若法定代表人办理并签署响应文件的可不填写）

注：

1.若为法定代表人办理并签署响应文件的，不提供此文件。

2.若为联合体参与的，法定代表人授权委托书由联合体主办方（主体）出具。（四）基本资格条件承诺函（格式）

**基本资格条件承诺函**

致 （采购代理机构名称）：

 （招租申请人名称）郑重承诺：

1.我方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专业技术能力，具有依法缴纳税收和社会保障金的良好记录，参加本项目采购活动前三年内无重大违法活动记录。

2.我方未列入在信用中国网站（www.creditchina.gov.cn）“失信被执行人”、“重大税收违法案件当事人名单”中，也未列入中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）“政府采购严重违法失信行为记录名单”中。

3.我方在采购项目评审（评标）环节结束后，随时接受采购人、采购代理机构的检查验证，配合提供相关证明材料，证明符合《中华人民共和国政府采购法》规定的供应商基本资格条件。

我方对以上承诺负全部法律责任。

特此承诺。

（招租申请人公章）

年 月 日

（五）特定资格条件证书或证明文件

说明：招租申请人按“多证合一”登记制度办理营业执照的，组织机构代码证、税务登记证（副本）和社会保险登记证以招租申请人所提供的营业执照（副本）复印件为准。

五、**其他资料**

（一）其他与项目有关的资料

其他与项目有关的资料（自附）：招租申请人总体情况介绍、其他与本项目有关的资料等。

附件：采购文件发售登记表

|  |  |
| --- | --- |
| 项目编号 |  |
| 项目名称 |  |
| 供应商名称 | （供应商公章） |
| 联系人 |  | 手机 |  |
| 办公电话 |  | 传真 |  |
| E-mail |  |
| 单位地址 |  |
|  代理机构：重庆鸿兴招标代理有限公司 |



竞争性比选文件购买方式：在竞争性比选文件发售期内，供应商将文件购买费转入右侧二维码中，转账时注明“供应商简称—JJZB240206”，并将《采购文件发售登记表》（格式详见附件）填写完整加盖供应商公章扫描后同采购文件购买费转账截图一起发送至指定邮箱3265126875@qq.com，按要求发送邮箱后方才购买成功。