**福州海瀛湾佰翔酒店KTV**

**租赁公开招标文件**

**项 目 编 号：XM2022-NB0195**

**项 目 名 称：福州海瀛湾佰翔酒店有限公司海纳楼KTV场地租赁招标**

**招标人：福州海瀛湾佰翔酒店有限公司**

**招标代理机构：厦门万翔招标有限公司**

**2022年10月**

目录

第一章招标公告

第二章招标指南

**一**.招标项目

二.投标人须知

三.投标保证金

四.评审办法

五.对中标人的要求

六.无效投标的认定

七.注意事项

八.合同文本

九.招标文件附件

1.授权委托书(附件一)

2.投标承诺书（附件二）

3.廉洁承诺书（附件三）

4.租金报价表（附件四）

5.租赁合同草本及附件（附件五）

6.廉洁告示书（附件六）

**第一章招标公告**

本公司现就位于福建省福州市长乐国际机场迎宾大道1号福州海瀛湾佰翔酒店有限公司海纳楼KTV场地租赁项目向社会公开招标，我们竭诚欢迎境内企业法人（不含港澳台）或自然人（不含港澳台）前来投标。招标程序和时间安排如下：

**一、招标人信息**

招标人：福州海瀛湾佰翔酒店有限公司

招标代理机构：厦门万翔招标有限公司

**二、招标项目简况**

1、招标项目：福建省福州市长乐国际机场迎宾大道1号福州海瀛湾佰翔酒店有限公司海纳楼KTV场地租赁，计租面积569㎡。

2、租赁期限：3年（自招标项目交付之日起计算，详见《招标项目一览表》）。

3、招标项目经营业态要求：具体业态要求详见《招标项目一览表》。

4、租金底价：本次招标租金单价采取限定底价的方式，投标人所报租金单价应不低于租金底价。福建省福州市长乐国际机场迎宾大道1号福州海瀛湾佰翔酒店有限公司海纳楼KTV场地租金底价为每平方米每月人民币80元（前述金额为含税金额，税率9%。不含税租金不因税率变化而改变，结算时按当期国家最新税收政策规定的税率开具发票）。

5、租金递增：每年租金在上一年度租金标准的基础上递增5％。

6、租赁保证金： 相当于三个月的中标月租金。

7、投标保证金：具体费用标准详见《招标项目一览表》。

《招标项目一览表》

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目编号 | 项目名称 | 经营范围 | 计租面积（㎡） | 租期（年） | 招标底价（元/㎡/月） | 投标保证金（元） | 免租期 |
| XM2022-NB0195 | 福州海瀛湾佰翔酒店有限公司海纳楼KTV场地租赁 | 歌舞娱乐场所 | 569 | 3 | 80元/㎡/月 | 50000 | 30天 |

**三、投标人的资格条件**

1、投标人须为境内企业法人（不含港澳台）或自然人（不含港澳台）。

2、存在以下情形的不能参加此次招标：

（1）处于破产程序状态；

（2）投标人或投标人法定代表人、主要负责人被列入中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn）失信被执行人名单，或存在其他信用不良情形；投标人应在（填写招标文件要求的截止时点）前通过中国执行信息公开网（网址：[http://zxgk.court.gov.cn](http://zxgk.court.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）。

（3）投标前拖欠招标人、招标代理机构租金、物业费、公维金或其他应付费用的；

（4）被国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.gov.cn）列入经营异常名录或严重违法失信企业名单的。投标人应在（填写招标文件要求的截止时点）前通过国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.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）。

**四、现场踏勘：**本项目不组织统一踏勘，投标人投标前必须自行踏勘现场。

**五、招标文件发售时间、地点及相关事宜**

1、购买招标文件是投标人具备投标资格的必备条件之一，每份招标文件人民币100元，售后不退。

2、投标人可于2022年10月18日至2022年11月4日(节假日除外)上午8：30至12：00，下午2：00至5：30（北京时间）至厦门市湖里区机场北路476号四楼售标室购买招标文件。

3、招标文件如有变更，招标人将通过厦门招投标网（<http://www.xmztb.com>）、中国招标投标公共服务平台（http://www.cebpubservice.com）、厦门市人民政府国有资产监督管理等委员会网站（http://gzw.xm.gov.cn/qyzc/fwzn）媒体发布通知，请投标人关注。

**六、投标文件递交时间及递交地点**

1、投标文件递交截止时间、地点：投标文件递交截止时间为2022年11月8日下午14：30（投标文件递交截止时间即为开标时间）。投标人需于投标文件递交时间截止前携带密封完整的投标文件到厦门市湖里区机场北路476号四楼开标厅（不接受邮寄投标文件）参加投标，招标人不接受逾期送达的投标文件，由此造成的一切后果由投标人自行负责。

2、开标时间：2022年11月8日14：30时。

3、开标地点：厦门市湖里区机场北路476号四楼开标厅。

**七、中标服务费：**

1、服务费收费标准：

|  |  |
| --- | --- |
| 中标金额(万元) | 费率 |
| [0元)费收费 | 1.2% |
| （100－500] | 0.88% |
| （500-1000] | 0.64% |
| （1000-5000] | 0.4% |

注：1、中标服务费的收取按差额定率累进法计算，由中标人支付。

1. 中标人以转账或汇款方式提交。
2. 中标金额：租赁期限内的总租金。

**八、投标保证金及中标服务费、招标文件购买费缴交账户：**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 类别 | 投标保证金缴交账户 | 招标文件购买费、服务费缴交账户 |
| 开户行 | 中国建设银行股份有限公司厦门自贸试验区航空港支行 | 中国建设银行股份有限公司厦门自贸试验区航空港支行 |
| 账 号 | 35101570201052504219 | 35101570201052504219 |
| 户名 | 厦门万翔招标有限公司 |

注：

1、中标人须将相关的费用缴交至上表对应的账号，缴错账号而产生的一切后果由中标人自行承担。

2、中标人在转账汇款时，需要汇款凭证中备注汇款为所对应投标项目的投标保证金。

**九、各有关联系方式**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 分工 | 联系人 | 职责范围 | 联系电话 |
| 1 | 项目经办 | 傅先生、陈小姐 | 负责招标文件的咨询、答疑等工作 | 0592-2298136、5733218传真0592-5706660-6969 |
| 2 | 售标 | 王小姐 | 负责受理报名、招标文件出售（邮寄） | 0592-2219823传真0592-5706660-6969 |
| 3 | 投标保证金 | 陈小姐 | 投标保证金收、退 | 0592-5703367 |
| 4 | 财务 | 张先生 | 文件费、投标保证金到账咨询 | 0592-2298139 |
| 5 | 中标服务费 | 陈小姐 | 服务费收取 | 0592- 5703367 |
| 6 | 监督 | 黄经理 | 欢迎投标人对项目采购过程中公告发布、招标文件购买、投标保证金缴交和退还、服务费收取、中标通知书发放等环节的服务进行监督。我们将竭诚为您提供最优质的服务。 | 0592-5705656 |

 **十一、招标代理机构地址**

招标代理机构：厦门万翔招标有限公司

地址：厦门市湖里区机场北路476号四楼

邮 编：361006

招标人：福州海瀛湾佰翔酒店有限公司

招标代理机构：厦门万翔招标有限公司

2022年10月18日

**第二章招标指南**

**一、招标项目简况**

1、招标项目：福建省福州市长乐国际机场迎宾大道1号福州海瀛湾佰翔酒店有限公司海纳楼KTV场地租赁项目，计租面积569㎡。

2、租赁期限：3年（自招标项目交付之日起计算，详见《招标项目一览表》）。

3、经营项目：歌舞娱乐场所。中标人不可在前述经营项目外自行创设经营项目。

4、租金底价：**本次招标租金单价采取限定底价的方式，投标人所报租金单价应不低于租金底价**。福建省福州市长乐国际机场迎宾大道1号福州海瀛湾佰翔酒店有限公司海纳楼KTV场地租赁项目租金底价为每平方米每月人民币80元（前述金额为含税金额，税率9%。不含税租金不因税率变化而改变，结算时按当期国家最新税收政策规定的税率开具发票）。

5、租金递增：每年度租金在上一年度租金标准的基础上递增5％。

6、租赁租赁保证金：相当于三个月的中标月租金。

7、投标保证金：具体费用标准详见《招标项目一览表》。

《招标项目一览表》

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目编号 | 项目名称 | 经营范 围 | 计租面积（㎡） | 租期 | 招标底价（元/㎡/月） | 投标保证金（元） | 免租期 |
| XM2022-NB0195 | 福州海瀛湾佰翔酒店有限公司海纳楼KTV场地租赁 | 歌舞娱乐场所 | 569 | 3年 | 80元/㎡/月 | 50000 | 30天 |

**二、投标人须知**

**1、投标要求**

（1）投标人资格要求：

A）投标人须为境内企业法人（不含港澳台）或自然人（不含港澳台）。

B）存在以下情形的不能参加此次招标：

①处于破产程序状态；

②投标人或投标人法定代表人、主要负责人被列入中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn）失信被执行人名单，或存在其他信用不良情形；投标人应在（填写招标文件要求的截止时点）前通过中国执行信息公开网（网址：[http://zxgk.court.gov.cn](http://zxgk.court.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）。

③投标前拖欠招标人或招标代理机构租金、物业费、公维金、水电费用或其他到期应付费用的；

④被国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.gov.cn）列入经营异常名录或严重违法失信企业名单的。投标人应在（填写招标文件要求的截止时点）前通过国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.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）。

（2）投标人应认真阅读整套招标文件及附件，并自行到项目地点踏勘现场。投标人一旦参加此次投标，视为投标人是对招标项目现场已经进行踏勘、充分知悉招标范围及招标项目的实际情况后，并且是进行了充分的市场调查、成本分析、投资回报、风险评估后进行的报价，并自行办理经营所需资质；投标人中标后不得以未经现场踏勘、未充分知悉招标范围及其实际情况或无法办理经营场所需资质为由要求解除、撤销租赁关系或调整租赁条件或要求赔偿，投标人必须切实履行招标文件中对报价的承诺，否则，招标人有权不予退还投标人的保证金。

（3）投标人必须购买招标文件，方有资格参加本次投标（有意参加投标者应在规定的发售时间内至招标人处报名购买招标文件）。

（4）投标人在招标过程所发生的所有费用，一律由投标人自行承担。

（5）招标标的内的经营性广告不属本次招标范围。如有涉及广告事宜，另议。

（6）本次招标的场所（含门面、招牌及室内）由中标人负责装修并承担装修设计、施工相关的一切费用，上述装修设计和施工方案必须经招标人事先审批同意后方可实施。中标人应在收到中标通知书后10个工作日内，以书面方式将租赁场所（含门面、招牌及室内）的装修设计和施工方案**（含店面的外立面、店招的字样、工艺、色系搭配以及购置及安装；相关设施、设备等）**报送招标人，上述方案在未经招标人书面审批同意前，中标人不得进行任何改造和施工。装修施工完成后，由招标人与中标人共同验收确认，未经**招标人**验收合格的租赁场地不得营业。

A、租赁场地的装修实行封闭施工，中标人在进场施工前须提交围护方案，经招标人审核批准后方可实施，相关围护等费用由中标人承担。

B、场地装修验收合格后，非经招标人书面同意，中标人不得再对租赁场地进行任何装修、装潢或改动。

**C、中标人装修改造及经营全过程均应符合规划、建设、公安、消防、食品卫生、环保等有关规定，并自行办理装修改造所需的相关报建审批手续，承担所有费用和责任。**

（7）租赁场所的具体经营项目根据附表《招标项目一览表》、本招标文件相关规定及中标人的响应情况在合同中具体约定。

**（8）在交付租赁场地后，合同期内发生的所有的租赁场地修缮活动（地基基础和主体结构部分除外）都由中标人自行负责并承担费用。**

**2、投标文件**

（1）投标文件应按标准格式打印：正本壹份，副本叁份。格式要求详见附表。

（2）投标文件内容应包括：

——**租金报价表**（格式要求按附件四填写，投标人为企业法人的，必须由投标人法定代表人或授权代表签字并加盖公章，投标人为自然人的，必须由投标人本人签字。）

——**授权委托书**（格式见附件一，若为法定代表人，则应提供身份证或其他身份证明文件复印件；若非法定代表人参与投标，须提供授权委托书原件，并提供授权代理人身份证或其他身份证明文件复印件，原件备查。）投标人为自然人的，应当亲自参加，且需提供身份证或其他身份证明文件复印件（原件备查），招标人不接受自然人授权委托方式。

——**投标承诺书、廉洁承诺书**（格式要求按附件二、附件三填写，投标人为企业法人的，必须由投标人法定代表人或授权代表签字并加盖公章；投标人为自然人的，必须由投标人本人签字。）

——**投标保证金缴交凭证**（银行转账回单、柜台转账单据等原件、复印件）以加盖投标人公章的形式提供）。

——投标人若为企业法人，须提供合法有效的营业执照、企业基本账户开户许可证等（复印件上应注明“此复印件与原件内容相一致”，并加盖公章）。投标人若为自然人，须提供自然人身份证复印件。投标人以上全部复印件都应携带相应原件备查。

（3）**投标文件应装袋并进行贴条密封，投标人若为企业法人，封口应加盖单位公章；投标人若为自然人，由投标人本人在封口处签名并加盖指印。**

**3、投标币种**

仅采用人民币标价。

**4、投标文字**

仅采用中文进行招标。

1. **投标时间及地点**

（1）投标文件递交截止时间为：2022年11月8日 14:30时止（投标文件递交截止时间即为开标时间）。

（2）投标人须于投标文件递交时间截止前携带密封完整且密封处加盖公章（自然人投标的，签名并加盖投标人指印）的投标文件到厦门市湖里区机场北路476号四楼开标厅。招标人将不予接受逾期送达的投标文件，由此造成的一切后果由投标人自行负责。

（3）投标人只可现场递交投标文件，招标人不接受邮寄或其他方式提交的投标文件。

（4）投标人应在投标文件上列明投标人的地址、电话、传真、邮编以及联系人，以便于招标人联系。如地址变更，应于地址变更后3个日历天内以书面方式(邮件或传真)通知招标人，而后则按变更后的地址递交往来书信。

**6、开标地址：**厦门市湖里区机场北路476号四楼开标厅。

**7、开标时间**

开标时间：2022年11月8日14:30时。

**8、参加人员:各投标人法定代表人可亲自或派授权代表参与投标，各投标人在现场参加人员最多不超过两名。自然人投标人必须本人参加投标会议。**

**三、投标保证金**

l、投标人在投标文件递交时间截止前缴纳投标保证金，以招标截止时间前，款到招标代理机构指定账户视为缴纳。投标人未按时足额缴纳投标保证金的视为放弃此次招标。投标时投标人应提供交款凭证原件备查。**投标人若为企业法人，投标保证金必须从投标企业的基本账户汇出或转出（提供基本存款账户信息或开户许可证复印件），不收取现金、现金支票，不能用企业普通账户或个人卡在银联支付系统转账，否则视为未提交投标保证金。投标人若为自然人，投标保证金必须从其本人银行卡账户汇出或转出，不收取现金、现金支票，否则视为未提交投标保证金。**

**投标人在转账汇款时，需要汇款凭证中备注汇款为所对应投标项目的投标保证金，否则视为未缴纳。**

收款单位:厦门万翔招标有限公司

开户行:中国建设银行股份有限公司厦门自贸试验区航空港支行

账号:3510 1570 2010 5250 4219

2、中标人应在签订租赁合同当日按租赁合同约定缴纳租赁保证金。中标人的投标保证金将在招标人收到中标人的租赁保证金及招标代理机构收到中标人的投标保证金收据原件后十五日内无息退还。**若中标人未在规定期限内缴纳租赁合同租赁保证金的，招标人有权解除租赁合同或取消其中标资格，且招标代理机构有权不退还投标保证金。**若招标人或招标代理机构发现投标人文件有虚假，经查实后，将取消该投标人中标资格，该投标保证金不予退还；若于合同签订后查实的，**招标人**有权解除合同，租赁保证金作为违约金不予退还（租赁保证金未缴纳的，则投标保证金不予退还）。租赁/投标保证金不足以弥补**招标人**因此所受的损失，**招标人**仍有权要求投标人继续赔偿损失。

3、未中标的投标人的投标保证金将在中标人与**招标人**签订租赁合同且招标人收到投标保证金收据原件后十五日内无息退还给未中标投标人。

4、如招标人或招标代理机构发现，投标人之间有串通投标的，视为无效投标，其所缴纳的投标保证金全部不予退还。

5、投标人在投标截止时间后退出、反悔的或中标人不按相关要求签订租赁合同或未及时足额提交租赁保证金的，其所缴纳的投标保证金全部不予退还。

**四、评审办法**

1、招标现场经检查各投标人投标文件的密封性后，进行现场统一唱价。

2、招标人将按照投标人递交投标文件的正顺序依次拆封唱价。

3、唱价后，由评审小组成员对投标人的投标文件进行资格审核和符合性审核。通过资格审核和符合性审核且租金报价不低于租金底价的投标人，其报价为有效租金报价。

4、中标原则：有效租金报价最高者推荐为中标人。

5、特别说明：若有效租金报价最高者若有两个或两个以上投标人的，则由上述报价相同的投标人按照以下规则于现场进行第二轮报价以确定最终中标人：

（1）投标文件中所报租金均为各自第一轮报价，由投标人现场进行第二轮密封报价。投标人最终报价结束后，由招标人当众宣读第二轮报价，以第二轮报价为最终报价，按照中标原则确定最终中标人。

（2）投标人的第二轮报价即为其最终报价，第二轮报价不得低于第一轮报价，允许高于或等于第一轮报价，否则第二轮报价无效，第一轮报价作为其最终报价。

（3）若在第二轮投标报价中再次出现最高报价相同的，则采用现场抽签的方式确定最终中标人。

6、投标文件递交时间届满后，如按时递交投标文件的投标人不足三个，招标代理机构将宣布该项目本次招标失败，本次招标不推荐中标人，招标人有权重新招标或变更招租方式。若通过评标小组资格性评审的有效投标人不足三个，评标小组讨论后，可以继续对有效投标人进行评审，也可以否决全部投标。

7、其他：

（1）租金报价：指本次报出的第一个租赁年度内每平方米月租金价格。

（2）中标人应在招标人或招标代理机构限定期限内签订租赁合同，否则视为自动放弃，投标保证金将不予返还。

**五、对中标人的要求**

1、经营管理要求

（1）中标人必须严格按照所签租赁合同的约定，经营指定项目。

（2）国家有关法律法规规定所经营项目必须持有特别许可证照的，中标人应自行申请获得后方可经营。如果中标人在经营过程中违反国家有关法律法规，造成的一切后果由中标人自负。

（3）中标人必须自行办理营业执照，自行负责办理工商、税务等部门的有关手续并承担由此产生的风险、责任和一切费用。招标人不承担任何乙方经营证照办理的义务。中标人自主经营并承担一切经营风险和法律责任。

（4）中标人不得将所租用的场所转租他人经营。

（5）应确保所聘用人员和所进出货物的安全可靠性，不得在场地内经营和存放易燃易爆品、危禁品。

（6）应自觉维护并妥善使用租赁场所原有各项设备、设施。营业人员因操作不当或有故意损坏的行为，中标人应承担直接赔偿责任。

（7）应在指定位置悬挂营业执照及卫生许可证，特许经营品要悬挂特许经营许可证。

2、商品（服务）管理要求

（1）经营的商品（服务）必须提交工商、税务出具的有效证件。

（2）经营的产品（服务）必须有可靠的质量保证，产品须明确说明产地、厂家、生产日期、保质期等，国外商品应有中文标识。对国家有明文规定的商品，按国家标准规定执行。严禁销售假冒伪劣、不合格商品。

（3）接受国家各管理、执法部门检查。

**六、无效投标的认定**

招标出现下述情形之一的，均认定为无效投标：

1、投标文件未装袋密封或密封后封口处未按要求盖章/印或签名的。

2、投标文件未按规定要求填写或填写不清。企业法人投标，投标文件没有投标人法定代表人或授权代表签字和加盖公章的；自然人投标，投标文件的《租金报价表》、《投标承诺书》、《廉洁承诺书》没有投标人本人签名的；非法定代表人参与投标，授权代表没有合法有效授权委托书（原件）的。

3、企业法人营业执照、授权委托书（原件或复印件，复印件须加盖单位公章）提供不全或无效的。

4、投标文件送达时间逾期者。

5、未按招标文件要求缴纳投标保证金。

6、投标人的资格不符合招标文件规定的。

7、投标报价低于招标人设定的底价的。

8、有隐瞒事实、虚假陈述行为的。

9、投标人以他人的名义投标、以行贿手段谋取中标或者其他弄虚作假方式投标的。

10、投标人之间相互串通投标的。

11、投标文件不能满足招标文件实质性要求或附有招标人不能接受的条件。

12、招标经营范围不符合本招标文件规定的经营业态要求的。

13、存在其他未实质性响应本招标文件要求的情形。

**七、注意事项**

l、投标人必须通晓招标文件规定的条款条件。若投标人的投标文件实质上不能满足招标文件的要求，按无效投标处理。

2、投标人保证其提供的有关文件证明或材料是真实、完整、合法的。

3、投标人一旦参加投标，中途不得要求退出，否则投标保证金不予退还。

4、中标人将收到招标人发出的《中标通知书》(或其他通知方式)。招标人对未中标人将不对此作任何解释，也不退回投标材料(包括各种图表)。

5、投标人保证其一旦中标，将在招标人或招标代理机构要求的时间内签署租赁合同。中标人超过上述期限5天内不与招标人签订租赁合同的或者被查实存在影响中标结果的违法行为或其他不符合中标条件情形的，其中标资格将被取消，并没收其投标保证金，给招标人或招标代理机构造成的损失超过投标保证金数额的，还应当对超过部分予以赔偿，同时依法承担相应法律责任。出现此种情形，招标人有权按最终报价从高到低的顺序确定其他投标人为新的中标人，也有权重新招标或变更招租方式。

6、投标人同意其投标文件、与招标人的中标通知书及招标文件为双方有效的合约，对双方有约束力，并成为双方合同的组成部分。

7、本招标项目系国有资产，中标人签约后若有恶意违约、拖欠租金等情形的，招标人及招标代理机构有权将其列入招标人及招标代理机构所属集团建立的企业承租信用体系负面名单或及时向厦门市国资委报告将其列入全市国有企业承租信用体系负面名单。

8、中标人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求缴纳租赁保证金、或者被查实存在影响中标结果的行为情形，不符合中标条件的，招标人可以按照本招标项目有效投标租金报价由高到底的顺序依次确定其他投标人为中标人，也可以重新招标或或变更招租方式。

**八、合同文本**

《租赁合同》草本详见招标文件附件五，《租赁合同》为本招标文件的组成部分，投标人不得偏离。

招标人：福州海瀛湾佰翔酒店有限公司

招标代理机构：厦门万翔招标有限公司

**九、招标文件附件**

附件一

**授权委托书（投标人为法人）**

**本授权书申明：**

（公司或企业名称）法定代表人（姓名）经合法授权，特代表本公司或本企业（以下简称“投标人”）任命我单位（职务） （姓名） 为正式的合法代理人，以我单位名义参加福建省福州市长乐国际机场迎宾大道1号福州海瀛湾佰翔酒店有限公司海纳楼KTV场地租赁项目的招标活动，代理人在招标中参与合同谈判及签约过程中所签署的一切文件和处理与之相关的一切事务，我单位均予以承认。

代理人无转委托权。特此委托。

投标人公司或企业名称（盖章）：

法定代表人签字：

代理人签字：

地址：

时间：　　年　　月　　日

附件二

**投标承诺书**

致: 厦门万翔招标有限公司

业场所之租赁经营权，证金，该件所列之条件；一的，永久取消其在我我司（本人）已全文阅读贵司《福州海瀛湾佰翔酒店KTV场地租赁公开招标文件》，同意上述文件所列之条件，我司（本人）承诺：

1、我司（本人）将参加福建省福州市长乐国际机场迎宾大道1号福州海瀛湾佰翔酒店有限公司海纳楼KTV场地租赁项目公开招标，经营项目详见《租金报价表》。

2、我司（本人）已缴交人民币【】元作为投标保证金，若违反招标文件的有关规定，同意贵方取消我司（本人）投标资格并没收投标保证金。

3、我司（本人）保证所提供的有关证明或材料是真实、完整、合法的，且不存在下列不得参加投标的情形：

①处于破产程序状态；

②投标人或投标人法定代表人、主要负责人被列入中国执行信息公开网（网址：http://zxgk.court.gov.cn）失信被执行人名单，或存在其他信用不良情形；

③投标前拖欠招标人或招标代理机构租金、物业费、公维金、水电费用或其他到期应付费用的；

④被国家企业信用信息公示系统（网址：http://www.gsxt.gov.cn）列入经营异常名录或严重违法失信企业名单的。

4、我司（本人）理解并同意按贵司的评审办法，我司（本人）在招标中发生的一切费用由我司（本人）自行承担。

5、我司（本人）承诺一旦中标，将在贵司要求的时间内签署租赁合同，否则同意贵方取消我司（本人）中标资格并没收投标保证金。

6、一旦我司（本人）中标，我司（本人）投标文件和贵司书面中标通知书将是有效之合约，并对双方有约束力。

7、我司（本人）自行承担此次招标的所有费用。

8、我司（本人）确认：有效送达地址为：【】；有效联系方式为：联系人：【】，电话：【】；有效电子邮箱为：【】。

9、我司（本人）确认招标期间相关文件（包括中标通知书）、信息的有效送达方式为：直接送达的以上列联系人签收即视为送达。以邮寄方式的，发往上列地址即视为送达。以电子邮件通知的，以向上列邮箱发出邮件即视为为送达。以上述多种方式送达的，送达时间以上述送达方式中最先送达为准。

10、本承诺书自出具日起至投标截止期结束后90个日历日内有效。

**投标人（法人公章/自然人签名）：**

**法定代表人或授权代表人（签名）：**

**联系电话：**

**日期：年月日**

附件三：

**廉洁承诺书**

为促进廉洁自律有关规定的落实，打击贿赂、以权谋私等违法犯罪行为，保证各项经营活动健康有序开展，维护员工职业操守，提高合作效率，本单位在与厦门万翔招标有限公司开展招标业务活动中承诺：

一、自觉遵守国家法律、法规，按照《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》以及有关要求进行各项业务活动。

二、不向厦门万翔招标有限公司的工作人员及其亲属馈赠礼金、礼品（含有价证券）；不向厦门万翔招标有限公司的工作人员提供任何应由其个人支付报酬的劳务（如：建、修住宅等）和其它服务；不为厦门万翔招标有限公司的工作人员安排可能影响公正执行公务的任何活动（如：旅游、高消费宴请、娱乐等）；不为厦门万翔招标有限公司的工作人员支付应由其个人支付的任何赞助费、宣传费、咨询费、劳务费等；不为厦门万翔招标有限公司的工作人员报销任何名义的个人消费凭证；不为厦门万翔招标有限公司的工作人员安排违反社会公德的活动；不为厦门万翔招标有限公司的工作人员提供经商、办企业、消费提供特殊便利或优惠等。

三、不与其他经营者串通报价和投标，不排挤其他经营者的公平竞争，损害其他经营者的合法权益；不在工程建设的预决算编制工作中弄虚作假、高估冒算。

四、发现厦门万翔招标有限公司的工作人员有受贿行为或索贿要求、徇私舞弊、滥用职权时，将予以举报并提供证据。举报电话：5705656或5701606；举报邮箱：zpk@iport.com.cn；举报信件：厦门市湖里区机场北路476号四楼厦门万翔招标有限公司，总经理收。

五、自觉接受监督，本单位及员工若有违反本承诺书（包括但不限于本承诺书所列举禁止项目），致使厦门万翔招标有限公司工作人员受到纪检监察部门党纪、政纪处分，自处分确定之日起三日内，本单位自愿支付贵公司 2 万元人民币违约金；致使厦门万翔招标有限公司工作人员受到司法机关刑事追究（判处拘役或有期徒刑以上刑罚处罚），自判决生效之日起三日内，本单位自愿支付贵公司 5 万元人民币违约金。

特此承诺。

投标人名称（盖章/自然人签字）：

法定代表人（或授权代表）：

联系电话：

日期：

附件四

**租金报价表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **项目名称** | **经营范围** | **计租面积****（平方米）** | **首年租金单价****（元/月/平方米）** |
| 福州海瀛湾佰翔酒店有限公司海纳楼KTV场地租赁 | 歌舞娱乐场所 | 569 |  |

注1：请投标人填写经营项目、租金单价，缺填视同对本次投标弃权。

注2：只能在招标文件列明的经营项目中选择部分或全部项目经营，不可在前述经营项目外自行创设经营项目，否则视为无效投标。

**投标人：（法人公章/自然人签名）**

**法定代表人或授权代表人：（签名）**

**联系电话：**

**日期：年月日**

附件五

**租赁合同**

**（草本，以最终签订合同为准，投标人不得偏离）**

**租赁 合 同**

**合同标的：**

**承租方：**

**签约日期：年月日**

租赁 合 同

**出租方：**福州海瀛湾佰翔酒店有限公司**（以下简称甲方）**

**承租方：（以下简称乙方）**

依据中华人民共和国有关法律、法规规定，基于平等互利的原则，并经过友好协商，甲、乙双方就租赁场所租赁事宜达成如下协议：

**第一条租赁场所基本情况、租赁期限及租赁用途**

**1.1租赁场所基本情况：**

1.1.1甲方将位于福建省福州市长乐国际机场迎宾大道1号福州海瀛湾佰翔酒店有限公司海纳楼KTV场地（以下简称“租赁场所”，平面示意图详见附件一）出租给乙方，双方确认，甲方已告知租赁场所的权属状况及周边环境等相关情况，乙方对租赁场所的权属及周边环境等相关情况已经做了充分了解，并同意接受租赁场所的现状。

1.1.2租赁场所总的计租面积为569㎡。租赁期限内，前述计租面积不作任何调整。租赁场所现有装修及设施、设备情况详见合同附件二，该附件作为甲方按照本合同约定交付乙方使用和乙方在本合同提前终止、解除或租赁期满交还租赁场所时的验收依据。

**1.2租赁期限：**

1.2.1租赁期限叁年，自2022年月日起至2025年月日为止。租赁期满，本合同自动终止。

1.2.2开业日期：乙方应于本合同签订后立即着手相关准备工作，迅速根据合同约定对租赁场所展开装修，并承诺于本合同签订后30个日历日内开始在租赁场所内正常经营。

**1.3租赁用途：**

1.3.1双方约定租赁场所用于歌舞娱乐场所，经营的品牌为。乙方在未经甲方书面同意的情况下不得改作其他用途。

1.3.2乙方不得经营本合同第1.3.1款未列明的商品或服务，也不得进行与上述租赁用途无关的活动。在对第1.3.1款规定的商品或服务项目界限较难明确时，由甲方进行判定，乙方不得有任何异议。

1.3.3乙方营业执照所列“经营范围”中应包括第1.3.1款所列项目。乙方在租赁场所进行经营时以第1.3.1款规定的项目为准。国家有关法律法规规定经营上述服务项目必须持有特别的许可证照的，乙方应申请获得，方可经营。

1.3.4未经甲方书面同意，乙方不得将租赁场所整体或部分转租、转让、抵押、转借、承包或以其他形式交由第三人经营、使用。

**1.4交付：**

1.4.1乙方应于足额缴交首期租金、租赁保证金、装修保证金（如有）及其他首期应付费用后，按甲方通知要求与甲方办理租赁场所交接手续。双方对合同附件二签字或盖章确认后，即视为该租赁场所已满足交付条件并按时交付乙方。因乙方原因未在上述时间前与甲方完成租赁场所交付手续办理的，甲方有权选择下列之一执行：

（1）视为乙方放弃承租，乙方已支付的保证金不予退还，同时甲方有权将租赁场所出租给第三人，无需向乙方承担任何责任；

（2）则本合同载明的租赁期限起始日期视为交付日期，甲方完成租赁场所的交付义务。

**第二条租金、租赁保证金、其他费用及税收**

**2.1租金**

2.1.1双方同意第一个租赁年度（即自年月日至年月日，第二个租赁年度以此类推）租赁场所每平米租金元/月，以后每个租赁年度租金在上一租赁年度租金标准的基础上递增5％。

以上条款中所列明的价格均为含税价（税率9%），不含税租金不因税率变化而改变，若遇税法变动导致增值税税率调整，本协议自动适用调整后的税率，且双方同意按以下公式重新计算合同含税价格：税率调整后合同含税价格=当前合同约定的含税价÷（1+调整前的增值税税率）×（1+调整后的增值税税率）

2.1.2甲方同意免租期为【30】天，即从【】年【】月【】日起至【】年【】月【】日止。免租期内，乙方无需向甲方缴付租金，但免租期内所发生的水电费及其他费用均按本合同约定缴交。除本合同另有约定外，免租期不因任何原因而延长。乙方应在免租期内完成装修，并通过甲方及政府部门验收，保证租赁场所具备合法开业条件。无论免租期届满之时乙方是否完成装修，乙方均须于免租期届满的次日起开始向甲方缴付租金。如乙方未在本合同1.2.2款约定的开业日期前开业的，则不再按本款约定享受免租期，且乙方应向甲方补缴按本款约定所免除的租金。

2.1.3租金支付时间：以每三个月为一个交租期，乙方将应付租金支付到甲方指定的账户上。第一个交租期（自年月日起至年月日止）的租金为人民币元整（小写：￥），应于年月日前缴交；此后交租日为每个交租期之前第 日，依次类推。

2.1.5租金明细如下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 租赁年度 | 月租金（元） | 季度租金（元） | 年租金（元） |
| 含税 | 不含税 | 税额 |
| 第一个租赁年度 |  |  |  |  |  |
| （年月日至年月日） |
| 第二个租赁年度 |  |  |  |  |  |
| （年月日至年月日） |
| 第三个租赁年度 |  |  |  |  |  |
| （年月日至年月日） |

**2.2租赁保证金**

2.2.1租赁保证金为人民币 元整（小写：￥万元）【注：租赁保证金金额相当于第一个租赁年度3个月的租金总额】。租赁合同履行期间，租赁保证金不计息。租赁保证金用于担保本合同的履行,乙方需于签订合同的当日全额向甲方支付租赁保证金，否则每逾期一日，应向甲方支付租赁保证金千分之一的违约金，逾期超过十日仍未支付的，甲方有权单方解除本合同，甲方可以将租赁场所出租给第三人，同时乙方应向甲方支付相当于租赁保证金全额的违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应补足赔偿甲方因此受到的损失。

2.2.2在合同提前终止、解除或合同期限届满时，甲方有权从租赁保证金中扣除乙方欠缴费用（包括租金）、用于修复因乙方原因损坏的租赁场所或由于乙方违反本合同条款而导致损失的相应金额、违约金、赔偿金及其它应由乙方承担的应付未付款项。抵扣完所有应付款项后剩余的租赁保证金由甲方在乙方按本合同约定完全归还租赁场所后无息退还。租赁保证金不足以抵扣的，抵扣顺序由甲方确定，且不足部分甲方有权向乙方追偿。

**2.3 其他费用：**

2.3.1装修保证金：装修保证金为人民币 / 元整（小写：￥ / ），乙方应于合同签订当日向甲方全额支付。该保证金在乙方装修完工且经甲方及相关政府主管部门（如需）验收合格后，自乙方递交书面申请书及等额收款收据后由甲方无息退还。若乙方装修期间存在违规、违约行为时，甲方有权从装修保证金中直接扣除乙方应付相关费用及违约金、赔偿金等，不足部分甲方还有权向乙方追偿。

2.3.2乙方应承担的其他费用包括但不仅限于水电费、公摊水电费、空调费等，乙方应于每月【】日前将上月的水电等费用支付给甲方，乙方应保存并向甲方出示相关缴费凭证。在租赁期限内，如果发生政府有关部门征收本合同中未列出项目但与使用租赁场所有关的费用，除明确应由甲方承担的费用外，均由乙方支付。

2.3.3乙方应承担的水电费由甲方按乙方实际自用水电量、空调用量，根据福州市商业用电、用水收费标准计收，由甲方按月代收代缴。空调费计算方式为：每月空调费用=甲方空调主机当月所使用的总电费÷酒店空调使用面积（如酒店为【】平方米）×租赁场所计租总面积。提前终止合同时水电费、空调费按实计缴。如当地电业局、自来水公司规定的收费标准发生变化，则甲方向乙方收取的费用也作相应调整。若乙方对当期水电费等有异议，应在收到收费通知单之日起5日内向甲方书面提出，否则视为无异议，乙方不得以此为由拒绝向甲方按期足额缴交水电费等应缴费用。

**2.4租金、租赁保证金及其它费用的支付方式：**

本合同中各类款项以人民币支付，乙方应按时将租金及其它费用支付至甲方指定账户。

甲方指定银行账户：

开户名：福州海瀛湾佰翔酒店有限公司

开户行：中国工商银行长乐航港支行

账号：1402258209006684078

**2.5税收：**

2.5.1甲方取得的租金收入的相关税收由甲方负担。

2.5.2乙方因租赁和使用租赁场所和在租赁场所内从事经营业务所引起的一切税、费均由乙方负担。

**第三条甲方权利和义务**

**3.1甲方权利**

3.1.1在不影响本合同的执行下，甲方拥有将租赁场所转让、设定抵押或者其它担保的权利，甲方行使该项权利不必征得乙方的同意，但应及时通知乙方。

3.1.2一旦发现乙方存在违反法律法规或本合同约定的行为，甲方有权向乙方开具书面的限期整改通知书，乙方在该通知书期限内拒不整改或未能提出合理解释的，甲方可视情况向政府相关主管部门进行举报、投诉予以制止或强制整改。

3.1.3遇到紧急事态时，甲方可在无通知的情况下进入租赁场所，或者中断能源或通讯供应，或者停止空调、电梯等设备的运行，且甲方不需因此承担任何责任或赔偿因强行进入而产生的损坏，乙方仍应按约支付本合同所有费用。紧急状态指具有如下性质、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：关系到酒店或租赁场所所在建筑物公共安全或者危害社会公共利益，或者构成或可能引发重大安全事故，包括但不限于重大刑事案件、社会治安案件、火警、漏电险情或政府禁令等。虽有本条款规定，但不因此视为甲方义务。

3.1.4 甲方将保留随时对乙方在租赁场所内的经营项目进行检查的权利。乙方仓储货品、租赁区外观、相关指示标识、货物存放、客人消费品、员工仪态举止、服务、消防规章及设施的标准必须随时保持与甲方规定的整体标准相一致。乙方若被发现未达到规定标准，甲方有权通过口头及书面通知要求其限期整改。

3.1.5 法律、法规及本合同规定的甲方享有的其它权利。

**3.2 甲方义务**

3.2.1租赁期限内，乙方在全面履行本合同各项义务的前提下可自行使用租赁场所，甲方保证无特殊情况不得干扰乙方的合法经营。

3.2.2甲方应履行法律、法规规定的甲方应承担的其它义务。

**第四条乙方权利和义务**

**4.1乙方权利**

4.1.1乙方在全面履行本合同各项义务前提下有权使用甲方依本合同所提供的相关公共设施、共用部位及场所。

4.1.2由于甲方过错（市政及其它政府部门等第三方原因除外）造成租赁场所停电、水等致使乙方无法营业时，乙方有权要求甲方及时恢复。市政及其它政府部门等第三方原因、甲方检修提前通知等情形不属于甲方过错。

4.1.3乙方按本合同的约定按时足额缴付租金后，有权要求甲方提供租金发票。

**4.2乙方义务**

4.2.1在签订本合同前，乙方必须向甲方提供相关营业文件，包括但不限于营业执照、身份证明、娱乐经营许可、卫生许可证、酒水经营许可证、税务登记证明、注册商标证明、保安服务合同等，由甲方复印备存，所有复印件仅供本次租赁使用。乙方保证所提供的一切资料真实、合法、有效。乙方的公司名称、注册地址和联系方式等情况发生变化时，应及时书面通知甲方，否则甲方有权解除本合同且不承担任何违约责任和补偿责任。

4.2.2乙方使用租赁场所及其经营活动应当遵守法律法规。乙方不得以甲方名义从事经营活动，不得以甲方名义进行贷款、抵押、担保等经济活动，乙方不得从事或容许他人从事任何违法犯罪或者违反公共道德的活动，否则，乙方应当承担由此产生的全部法律后果并赔偿甲方的全部损失。

4.2.3根据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国突发事件应对法》《企业事业单位内部治安保卫条例》《娱乐场所管理条例》《娱乐场所管理办法》和福州市政府关于安全消防、综治保卫、环境卫生等有关条例规定，乙方和乙方的法定代表人为租赁场所安全第一责任人。乙方应建立健全相应制度（包括企业安全员制度、突发事件应急预案等），履行租赁场所内安全消防、综治保卫、环境卫生等管理职责。乙方必须认真做好租赁场所内的消防安全工作，并积极配合公安机关等相关管理机构及甲方组织开展消防安全隐患整治活动。乙方应强化消防安全意识，定期检查消防设施的完备性、有效性，并保证消防设施符合国家消防部门的要求，杜绝火灾等不安全事故的发生，定期排查消防设施等重点部位的消防安全隐患。乙方承租的场所内必须严格执行禁止吸烟的规定，不得存放易燃、易爆、高危、辐射、异味等影响环境、安全的物品。不得在该租赁场所内从事“二合一”、“三合一”（即生产、储存、经营易燃易爆危险品的场所与居住场所设置在同一建筑物内，或者未与居住场所保持安全距离）等违反消防法律法规规定的消防隐患活动。发生火警或其他意外事件时，乙方除必须立即采取必要措施外，还应当立即通知甲方消控部门。乙方对租赁场所发生的火灾，或因其原因引起的消防及其他生产安全问题，必须承担安全生产管理责任，因此造成人员伤亡及经济损失的，由乙方负责赔偿并承担全部法律责任。

4.2.4乙方应遵守附件三《佰翔集团商铺装修与日常经营管理守则》及甲方有关品牌、安全、服务、质量方面的其他规章制度，符合政府和甲方的检查标准，并接受政府及甲方有关部门的检查。由于国家、地方有关法律法规、规章颁布、修改或基于酒店安全管理、服务管理、流程管理、形象管理等方面的要求，甲方在本合同签订后出台新的规章制度、管理规定，颁布实施起自动成为本合同的组成部分，乙方承诺予以遵守。

4.2.5乙方应加强商品和服务的品质管理，严禁欺诈顾客，严禁销售假冒伪劣商品和已超过有效期的商品。如乙方商品或服务因质量、价格等问题被政府有关部门查处的，由乙方自行承担有关责任，因此造成甲方损失的乙方应赔偿。同时，乙方应遵守商业道德，尊重顾客的购物和服务需求意愿、不误导、诱导顾客消费，不强卖、不超出场地进行人工导购等方式招揽生意。

4.2.6甲乙双方互不存在隶属关系，乙方自行缴纳税务、工商部门的各项税款、费用，其一切债权债务与甲方无关。乙方在经营中发生的任何纠纷和产生的所有责任（包括乙方与聘请的人员产生纠纷与责任、顾客投诉等）均由乙方承担，与甲方无关；乙方应保证甲方免于因乙方经营行为致使甲方承担法律责任或损失。

4.2.7乙方应保证不得出现因乙方原因而被行政主管部门认定的有效投诉或被地方级以上媒体曝光的事件；保证不因产品问题、服务问题或其它原因被网络媒体曝光；保证不因乙方原因而发生任何安全、服务质量事件，影响甲方在政府、行业协会、专业机构等组织的各项评比（包括但不限于文明城市、最佳酒店评比）中成绩。

4.2.8自租赁场所交付乙方之日起，乙方应自行购买足额的租赁场所内全部财产的一切保险及公众、雇主责任险，否则因之而发生的任何损失或伤害，均由乙方自行处理及承担，与甲方无关。除本合同另有规定外，乙方应保证甲方不致因发生在租赁场所内的人身伤害、死亡或财产损坏及权利纠纷而遭到索赔，否则甲方有权向乙方追偿。

4.2.9除双方另有书面约定的以外，乙方如要求在租赁场所外立面等处安装标识、招牌等广告设施的，其方案必须报经甲方书面批准（甲方的批准行为不视为对乙方广告行为及广告内容的合法性、有效性的默认或许可），同时必须遵守相关法律法规并交纳有关费用，否则，甲方有权予以强制拆除，并由乙方承担相关费用。乙方对其所发布的广告负责，乙方承诺所发布广告的形式、内容等均应符合《广告法》等相关法律法规，不存在任何虚假宣传或欺诈、误导消费者的情形，亦不存在侵犯任何第三方合法权益（包括但不限于所有权、知识产权等）的情形；因前述广告产生的任何争议或纠纷，由乙方独自承担责任，给甲方造成损失的，乙方应予以赔偿。政府主管部门要求乙方拆除相关标识、招牌等广告设施的，乙方应配合，否则，甲方有权予以强制拆除，并由乙方承担相关费用。

4.2.10未经甲方书面同意，乙方不得在经营活动中使用“厦门翔业”、“厦门国际航空港”、“佰翔酒店”、“元翔”、“佰翔”、“万翔”、“兆翔”等品牌名称。乙方不得以甲方或甲方关联公司的名义进行广告宣传。

4.2.11如乙方违反合同约定的，乙方同意甲方或其授权代理人有权中断租赁场所之水、电供应及其它服务或采取甲方认为适当的其他措施，直到乙方纠正上述违约行为并全额支付或偿付因此而引起的一切费用（包括违约金，重新接通水、电供应等的费用）为止，乙方应自行承担因此而遭受的损失。

4.2.12如乙方为经营本项目设立了新公司或乙方为设立新公司而签订本合同的，经甲方书面同意后，乙方可将其在本合同中的权利义务概括性转让给新公司，但乙方应对新公司履行本合同承担连带保证责任，届时三方应就此再行签订主体变更协议。

4.2.13乙方应在必要范围内配备能确保场所有效运营的工作人员，同时乙方承诺主要的驻场管理人及员工具备甲方场所经营管理要求的管理、服务和应急能力。若甲方判定某员工不符合乙方承诺的条件或需达到的要求，乙方须在接到甲方书面通知之日起10日内更换工作人员。乙方应自行负责所有雇员的薪金和所有相关的雇佣费用，费用包括但不限于：薪金，工资，奖金，为外籍员工购买适当的医疗保险以及国内员工购买国内医疗保险，根据劳动法和地方法规购买必须的保险等。乙方员工应持证上岗，包括但不限于相关职业准入证及健康证等，外籍工作人员应取得工作签证。

4.2.14乙方及其雇员在任何情况下都不允许就甲方相关联的公司、酒店管理、员工、客人，或甲方的营运政策和规章向媒体发表言论。

4.2.15若客人对乙方提供的货品、服务、产品或标准不满，而直接向乙方或其管理人员和员工提出投诉，乙方应立即采取措施进行解决。若采取的措施未能使客人满意，乙方或其指派的人员应立即通报甲方指定管理人员。甲方将对该投诉进行评判，并根据其判断采取行动加以解决，乙方必须接受。乙方须向甲方报告所有客户投诉以确保必要的文件存档及告知。

若客人由于乙方其管理人员和员工、其提供的货品、服务、产品标准不满，而直接向甲方提出投诉，甲方将代表客人出面与乙方协调处理此事。甲方保留其根据自己判断采取行动以圆满解决争端的权利，即便该解决方案并非与乙方协调一致达成。如若该情形发生，乙方必须无条件接受甲方提出的解决方案，并接受一切可能造成的损失。

若客人生病或受伤，乙方应立即报告给甲方值班经理。目击事故发生的乙方员工应按配合甲方，按要求填写甲方提供的意外事故报告表。

4.2.16乙方保证营业时间符合酒店需要，且营业时间的相关经营活动不影响酒店其他区域，包括但不限于公共区域、客房区、商务区等。

**第五条租赁场所的修缮**

5.1自租赁场所交付乙方之日起，乙方应当负责维护租赁场所的完好，使其不遭受任何人为损害。租赁场所交付后出现的任何人为损坏由乙方负责修复并承担费用；因租赁场所及其设施设备损坏而直接或间接对甲方或任何第三方人身或财产造成的损失均由乙方赔偿。

5.2在本合同租赁期内，租赁场所的地基基础和主体结构部分出现质量缺陷（以乙方委托的经甲方书面认可的具有相应资质鉴定机构鉴定结果为依据），甲方应当履行维护修理义务；除地基基础和主体结构部分外，租赁场所其他部分的维修维护责任自租赁合同生效之日起由乙方负责，并承担相应的费用。

**第六条改造、装修事项**

6.1对于租赁场所的改造、装修工程，乙方必须将完善的符合国家相关消防及建筑安全管理规定的装修方案及其修改方案（含装修起止日期，工程进度、装修内容、风格及所采用的装修材料和施工方法，确保选材、施工都符合国家有关的消防安全及质量管理规定等）报送甲方，经甲方书面同意且经政府相关部门的审批后方可开始施工（甲方书面同意并不视为乙方提交相关施工方案符合政府强制性规定）。改造、装修费用及审批过程中产生的其他费用由乙方自行承担。乙方应办理符合国家相关消防及建筑安全管理规定的有关的报建与许可手续，在二次装修通过消防部门、质检部门及其他相关部门的验收后，方可使用或营业。甲方不承担任何有关乙方未能通过消防、质检及其他相关验收的责任。乙方装修改造及维修行为造成租赁场所损坏的，应予以赔偿。

6.2乙方的装修改造不得改变租赁场所的地基基础、主体结构、防水结构、建筑物的承重部分或对其有影响；不得破坏甲方已完成的公共区域的装修；不可设置对租赁场所结构有影响的设备；未经甲方书面同意，乙方不得对租赁场地及附属设施设备进行改造、移动、增设他物，不得擅自牵拉电线、布置插座，除乙方装修的施工方案中已申请并已经甲方审核同意的各类电器，乙方经营期间如需增设 / W以上的增加用电负荷的电器，需事先向甲方提出申请，经甲方同意后方可使用。否则乙方应负责恢复原状，造成甲方损害的，还应承担损害赔偿责任。

6.3如乙方对租赁场所进行装修改造造成第三方损失，应由乙方自行负责全部赔偿。乙方进场装修期间内，须获得消防审核批复文件（或受理书）、工程安装一切险及公众责任险的保单，供甲方审查。

6.4若因乙方运营需要，需在该租赁场所安装摄像设备的，乙方应将施工方案等相关资料报由甲方审核，经甲方审核通过后方可依施工方案安装使用。乙方应保证所安装之摄像设备仅用于采集乙方租赁区域内的图像，不采集非乙方租赁场所的其他任何区域之图像；且保证乙方安装的摄像设备采集的所有图像仅用于监控乙方租赁场所内的日常经营活动，不可用于其他商业或非商业用途；乙方安装的摄像设备采集的所有图像仅供本地存储、观看，不得经由网络或其他移动介质传播出乙方租赁场所外。同时，甲方有权随时调取乙方安装的摄像设备采集的所有影像。

6.5乙方应制定切实可行的安全、文明施工措施，在工程实施过程中，乙方应对其施工范围内的所有现场操作的稳定性和安全性负全部责任，为最大限度避免影响甲方客人，特规定乙方的现场施工时间为/。

6.6施工期间，乙方必须服从地方政府和城建、环卫、交通、公安等主管部门关于城市建设施工管理的规定，施工噪音、环境卫生、排水、排污、占道、施工场地交通等应符合上述规定的要求，并负责办理有关手续，自行承担建筑垃圾处理清运费、渣土受纳费、环保噪音费、排污费、人行道和绿化带的临时占用费等。

**第七条合同解除、终止及租赁场所退还**

7.1合同解除和终止

7.1.1租赁期限届满，本合同终止。

7.1.2经甲乙双方协商一致，可以解除合同。

7.1.3有下列情形之一的，甲方将以书面通知方式终止本合同，甲乙双方互不承担违约责任和补偿责任：

（1）该租赁场所因规划调整，或该租赁场所所在建筑物用途在法律允许范围内进行调整的；

（2）因战争行为或法律、法规、政策发生重大变更等不可抗力致使本合同不能履行的；

（3）该租赁场所被业主（房屋产权人）收回的。

7.1.4合同因第八条约定而提前解除的。

7.2租赁场所退还

7.2.1在合同终止或解除后，乙方返还租赁场所时，应清理干净，不允许造成租赁场所（包括土建部分和租赁场所内部原有的设备、设施及装饰装修物等）损坏，清理过程需有甲方派人员监督。

7.2.2除双方另有约定外，乙方对租赁场所装修改造产生的添附设施、设备及装饰装修物等，如果合同到期终止或提前解除的，甲方有权要求乙方恢复租赁场所原状，如乙方无法恢复原状的，甲方有权要求乙方承担因此给甲方造成的损失（包括但不限于甲方自行委托第三方进行恢复所产生的费用）；甲方也有权要求乙方在不造成租赁场所（包括土建部分和租赁场所内部原有的设备、设施及装饰装修物等）损坏的前提下，经甲方确认后对租赁场所内添附设施、设备及装饰装修物等进行拆离，若该添附设施、设备及装饰装修物等无法拆离或拆离会造成租赁场所（包括土建部分和租赁场所内部原有的设备、设施及装饰装修物等）损坏的，则该添附设备、设施及装饰装修物等视为已与租赁场所形成附合，归甲方无偿所有，甲方不因此对乙方作任何赔偿或补偿。

7.2.3乙方应自合同终止或解除之日起5日内对租赁场所清理完毕，逾期未搬离的物品，甲方可自行处理，处理过程中所产生的一切费用（包括但不限于甲方自行处理委托第三方处理的费用、证据保全费用等），甲方有权向乙方追偿；合同终止或解除的5日后，不论乙方是否已办理完交接手续，甲方有权直接接管该租赁场所，并可开锁、换锁或搬迁该租赁场所内的任何物品，乙方不得因此对甲方提出任何索赔或诉讼；本合同终止或解除之日起5日内，乙方应将原在租赁场所经营所办理的营业执照、税务登记证等证照注销或完成地址变更（包括但不限于商事主体住所及营业场所变更等）手续。

7.2.4无论何种原因引起的合同解除或终止，如在合同解除或终止届满5日乙方仍未按本合同7.2条相关约定交还租赁场所的，每逾期一日，乙方应按照相当于合同解除或终止时日费用标准“（月租金+月水电费等其他费用）/30”的2倍标准向甲方支付占用费（从合同解除或终止次日起付至达到7.2条相关约定的交还标准之日止），甲方有权从租赁保证金中扣除前述占用费；租赁保证金不足抵扣的，甲方有权向乙方追偿。

7.2.5若乙方未及时办理营业执照等证照注销或完成地址变更（包括但不限于商事主体住所及营业场所变更等）手续，每逾期一日，乙方应按合同终止时日租金标准的20%向甲方支付违约金，因此给甲方及租赁场所新承租方造成损失的，乙方应予以赔偿。

7.2.6乙方确认并同意，甲方有权自主决定本合同租赁期满后是否继续对外出租该租赁场所；如甲方继续对外出租该租赁场所，则乙方享有的同等条件下优先承租权按如下方式操作：

（一）如甲方采用招标、公开竞争招租等竞争性方式继续对外出租该租赁场所且乙方有意愿继续承租该租赁场所的，则乙方应参加甲方或甲方委托的第三方平台的招商政策、程序与其他潜在承租人一同参加招标或公开竞争招租等程序，按相关招标或公开竞争招租等文件相关规定行使优先承租权；若乙方未参加前述程序或参加前述程序时存在拖欠本合同项下费用或存在其他违约情形的，视为乙方放弃法定的优先承租权，且无论此后相关政策、条件（含甲方政策、条件）是否发生变化，乙方今后均不得再以任何理由要求行使法定的优先承租权或者要求甲方给予赔偿。

（二）如甲方不采用招标、公开竞争招租等竞争性方式对外出租该租赁场所的，甲方将在租赁期满前通知乙方是否继续承租该租赁场所，如乙方明示放弃的，或乙方收到通知后15日内未书面回复的，或乙方不接受甲方提出的租赁条件的，视为乙方放弃法律规定的对该租赁场所同等条件下的优先承租权，且无论此后相关政策、条件（含甲方政策、条件）是否发生变化，乙方均不得再以任何理由要求行使法律规定的优先承租权或者要求甲方给予赔偿。乙方接受新的租赁条件后，若乙方未在收到甲方书面通知之日起10日内与甲方签订新的租赁合同的，视为乙方违约并放弃优先承租权，乙方应支付相当于本合同终止前月租金三倍金额的违约金，并赔偿由此给甲方造成的其他损失。

**第八条违约责任**

8.1乙方出现以下违约情形之一，甲方有权单方解除本合同：

（1）拖欠租金或本合同约定其它应缴款项达30天以上的，或在租赁期限内累计3次逾期交付租金或本合同约定的其它任何费用的，或未按时、未足额缴交租赁保证金、装修保证金达10日以上的；

（2）乙方违反本合同1.3.1、1.3.4、4.2.1、4.2.2、4.2.3、4.2.4、4.2.5、4.2.6、4.2.7、4.2.10、6.2、6.4、6.5或6.6条款之一的；

（3）非甲方原因，乙方未能于约定开业日期起一个月内正式营业；

（4）乙方被相关部门处以责令停产停业、暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照等行政处罚的；

（5）因乙方原因导致甲方的星级评定或复核工作无法通过的；

（6）乙方未履行合同约定的其他义务导致甲方声誉受到重大负面影响（如被电视、广播、报纸、杂志、网络等曝光的）或经济损失超过10万元的；

（7）乙方不履行本合同其他义务，经甲方书面通知后15日内不予改正的或累计违约次数达3次的；

（8）其他违反法律、法规规定的情况或本合同约定致使合同目的不能实现的情形的；

（9）本合同约定的其他可以解除合同的情形。

8.2若甲方被相关部门处以责令停产停业，并导致乙方无法正常经营的，乙方有权单方解除本合同。

8.3一方发生本合同8.1款或8.2款中任一违约行为，守约方可随时解除本合同并有权要求违约方支付相当于本合同终止前3个月租金的违约金，违约金不足以弥补守约方损失的，违约方应继续承担赔偿责任；若乙方违约导致本合同解除的，乙方还应按本合同2.1.1标准补缴合同免租期间的全部租金，并且，甲方有权在本项目重新招标/招租或甲方其他项目招标/招租时拒绝乙方参加投标/竞租。守约方未选择解除合同的，除本合同另有约定外，违约方应向守约方支付相当于本合同2.2.1租赁保证金全额的违约金。

8.4除本合同另有约定外，甲方或乙方擅自解除本合同的，违约方应向守约方支付相当于本合同终止前3个月租金的违约金，违约金不足以弥补守约方损失的，违约方应继续承担赔偿责任；若乙方擅自解除本合同的，除按本条前述约定承担违约责任外，乙方还应按本合同2.1.1标准向甲方补缴合同免租期间的全部租金。

8.5因乙方破产/停业/解散/注销（以工商行政部门公示或者法院生效裁判为准）导致本合同终止的，甲方已收取的租金将不再退还，乙方还应向甲方支付一笔相当于本合同终止前3个月全部租赁场所租金的违约金。

8.6本合同依法或依照合同约定终止的，乙方应当就合同终止相关事宜提前三十日发布告示，并通知乙方顾客，自行承担其发售的会员卡（vip卡）、联名卡、储值卡、就餐卡或预收消费款等任何经营行为及商业活动所产生的退费、合同及侵权等全部纠纷及责任。

8.7乙方应自行处理租赁期间以及因本合同终止产生的所有债权、债务，因此给他人造成的任何损失或产生的纠纷，由乙方自行负责处理，与甲方无关，若因此导致甲方被第三方追责或给甲方造成不良社会影响的，甲方有权向乙方追偿，且乙方应向甲方支付【】万元的违约金。

8.8若乙方拖欠租金或本合同约定其他应由乙方缴纳的费用，应当自逾期之日起每日按未付款项的万分之五向甲方支付违约金。

8.9乙方违反附件三《佰翔集团商铺装修与日常经营管理守则》任一规定的，视为乙方违约，每违反一项，甲方有权视情节严重程度，向乙方收取500元至20000元的违约金。

8.10除本合同另有约定外，乙方违反本合同约定的，则按本条款下述方式处理：乙方应在甲方发出违约通知后立即纠正，并在接到违约通知十日内向甲方交纳1000-10000元的违约金。

8.11乙方违反合同约定，除需承担上述违约责任外，仍应承担因此给甲方造成的损失，包括但不限于甲方主张权利而产生的律师费、差旅费、诉讼费、公证费、保全费及给该租赁场所新承租方造成的损失等。

8.12除本合同另有约定外，乙方因下列视为不可抗力的情形所受的损害，不得要求甲方赔偿或补偿：

8.12.1因不可归责于甲方原因发生灾害，甲方为维持、保全工程的施工，必须暂停营业所致的损害；

8.12.2因劳工、商家滋事纠纷等社会事件所致的损害；

8.12.3紧急停电、停水等或其他非甲方故意或过失所发生的机械故障造成的损害；

8.12.4因政府法令、政策配合而无法正常营运时所发生之损失；

8.12.5在租赁期间，因国家、省、市建设，需征收、征用、土地被收储或拆迁租赁物的或因政府政策或企业改制等情形，导致本合同不能继续履行、需收回或拆除租赁物的损失；

8.12.6因其他不能预见、不能避免且不能克服的客观情况而造成的损害。

**第九条通知**

乙方同意凡与本合同及附件有关的通知及文件资料的送达，可以采用直接送达、或以EMS快递或电子邮件发送至本合同载明的乙方地址或电子信箱：，乙方联系人为: ，联系电话为：；直接送达的以签收之日为送达日，以EMS邮寄快递通知的，以发往乙方地址之日视为送达，不论乙方是否签收；以电子邮件通知的，以甲方发出时间为送达时间。如同时采取多种方式发送通知的，以通知最先到达之日为送达日。电子邮件、通讯地址、联系人等信息发生变更的，乙方应在变更前三天以书面形式告知甲方；未告知的，视为未变更。任何给甲方的通知应以直接送达或EMS快递方式发往甲方注册地址。相关法律文书的送交按本条前述规定送达，法律文书的范围包括但不限于本合同项下任何与本合同有关的法律文书，包括但不限于法院/仲裁机构/公证处送达的法律文书如开庭传票、起诉/上诉/证据材料、裁判文书、执行文书等。

**第十条争议的解决**

本合同的订立、效力、解释、履行及争议的解决均适用于中华人民共和国法律。凡因履行本合同所产生的争议或与本合同有关的争议，甲乙双方应当首先通过友好协商解决争议。若协商不成，则向租赁场所所在地人民法院提起诉讼。

**第十一条生效及其它**

11.1甲方对乙方做出的任何同意，只构成甲方对某一特别事件的同意，并不构成放弃追究或豁免本合同任何条款的执行，亦不得理解为甲方在日后同类型事件中放弃须获得甲方同意的要求，除非甲方以书面作如此表示。

11.2合同文件组成及优先顺序为：

（1） 合同履行中，甲乙双方有关租赁事宜的洽商、变更等书面协议或文件；

（2）本合同及附件（如本合同正文与任何附件有矛盾之处，以本合同正文为准）；

（3）中标/成交通知书（如有）；

（4）本项目招标文件及其附件（如有）；

（5）乙方投标文件及其附件（如有）。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

11.3本合同（包括附件）自双方签订之日起生效，一式肆份，双方各持贰份，每份具有同等法律效力。

11.4 附件：

（1）附件一：《租赁场所平面示意图》

（2）附件二：《场所交付时的装修及设施、设备情况》

（3）附件三：《佰翔集团商铺装修与日常经营管理守则》

（以下无正文）

**签署页**

甲方：福州海瀛湾佰翔酒店有限公司乙方：

地址：福州长乐国际机场迎宾大道1号 地址：

法定代表人或授权代表：法定代表人或授权代表

本合同于年月日订立。

合同附件一：租赁场所平面示意图（本合同1.1.1条附图）



合同附件二：场所交付时的装修及设施、设备情况（本合同1.1.2条附图）

|  |  |
| --- | --- |
| 交付时装修情况 |  |
| 场所内设施、设备清单 |  |
| 备注 |  |
| 甲方已于年月日将租赁场所交付给乙方，乙方对租赁场所状况无异议，并确认接收。甲方签字（盖章）：乙方签字（盖章）： |

附件三：《佰翔集团商铺装修与日常经营管理守则》

**佰翔集团商铺装修与日常经营管理守则**

1 目的

本守则特为厦门佰翔酒店集团有限公司（以下简称“佰翔集团”）旗下各酒店及其配套项目的承租人（以下简称“商户”）编制，内容包括对酒店及其配套项目中商户所租赁商铺的设计、施工及验收的流程、准则以及商铺日常管理的基本要求，目的是帮助商户了解并遵守该守则，确保商铺装修设计与酒店形象风格完美和谐，日常经营管理规范、有序，实现双方互惠共赢。

本守则作为出租方与商户签订的《租赁合同》附件，希望商户认真遵守执行该守则。

2 商铺装修管理

2.1 总则

2.1.1 未完成全部装修并通过商铺所属酒店（以下简称“酒店方”）验收合格者不得营业。

2.1.2商户须聘请有资质的设计单位来承担商铺的设计，设计方案需与酒店档次及整体装修风格相匹配。平面方案设计图纸及效果图必须经过酒店方的书面审核，晒图费用由商户承担。商户在开始进行商铺设计前需先查阅相关的设计规范。商铺的平面方案设计图纸应该反映其在总平面图上的位置以及和相邻建筑的关系。由于图纸与实际尺寸可能存在误差，所以商户及商户方建筑师务必到现场，确认商铺的位置、施工条件并复核尺寸。否则，商户将对可能产生的一切后果承担所有的责任和费用。在施工之前，商户必须得到相关政府部门的设计及施工许可，完成所有送审及审批手续并支付相关费用。

2.1.3 商户所租赁商铺的建筑、机电、给排水的设计及设计说明应由有资质的设计单位和专业工程师完成，且必须符合国家及当地相关规定,并经原设计单位审核通过。在装修施工期间，必须注意采取防火措施并对原有的设施设备采取保护措施。

2.2 装修管理

2.2.1 工程标准

商户应参阅并遵守酒店方提供的商铺的工程标准，所有商业项目必须由商户自行出资设计装修，装修方案须与酒店建筑风格、空间要求、色彩运用等相协调。

2.2.2 结构

（1）原则上，商户不得破坏商铺的装修或改变商铺的建筑结构。商铺装修时如因特别原因需要增加或更改结构，则必须由商户委托有相应资质的设计院进行相关设计，并配合相关的审核及图纸修改。以上任何更改都需得到酒店方和原结构设计院的书面认可，且发生的所有费用及由此造成的后果由商户承担。

（2）酒店方保留要求商户对所有装修工程进行更改或还原的权利。如该工程影响物业设施或结构，即使该工程为酒店方批准完成，酒店方仍有权发出书面通知要求商户进行更改或还原，且商户须在一个月之内完成施工。如商户未能在指定时间完工，酒店方将安排该项工程的整改，产生费用由商户承担。

2.2.3 建筑

2.2.3.1 外墙及屋面

未经酒店方书面同意，不允许商户对建筑外墙及屋面做任何改动。

2.2.3.2 室内公共部位装饰

租赁区域：酒店方仅提供毛坯墙面及地板，商户自行负责装修。

2.2.3.3 铺位间分隔墙

分隔墙：酒店方将提供铺位间分隔墙，商户的任何更改都需要得到酒店方的认可。

租赁区域：商铺内的分隔墙由商户自理。

2.2.3.4 酒店外沿或临街商铺

酒店方将提供放置招牌的位置，如商户欲更改招牌位置或悬挂对外宣传广告物品时，必须事先得到酒店方书面同意后才可进行。

2.2.3.5 服务走廊

在未得到酒店方认可的情况下，商户不得擅自更改服务门的位置。

2.2.3.6 公共区域的盥洗室、自动扶梯、电梯及电梯大堂均由酒店方管理，独栋商铺内的设施由商户自行管理。

2.2.4 机电设备

2.2.4.1 供电

（1）酒店方在商铺内预留一个配电箱并提供电源接入，商户应自行安装分配电箱、电源插头、电源开关、灯具、及其它设备。

（2）酒店方只提供公共部位紧急照明及正常照明使用的电源，商户应负责自己铺位内的紧急供电装置的安装。

2.2.4.2 弱电

（1）商户应负责向电讯运营商申请安装电话并自行连接到铺位，独栋商铺由承租商户根据需要自行申报。

（2）酒店方提供公共部位、停车场、电梯大堂及商铺的紧急广播系统，商户不得擅自改动此类紧急广播系统。

（3）酒店方将提供24小时安保系统于主要的出入口处、 紧急通道、停车场及卸货点等公共区域，商户应负责铺位内的安保措施。

2.2.4.3 给排水

（1）非餐饮类商户：采用公共供水。

（2）餐饮类商户：酒店方将供水管接至商户厨房。商户厨房以内的安装工程，包括供水管、阀门、水表及其他一切装置均由商户指定的承包商进行施工。具体尺寸由商户按照厨房规模大小向酒店方提供设计方案，由酒店方审核。商户必须在其厨房排水系统自设符合相关规定要求的隔油池，所有厨房的排放物必须预先经过隔油处理，方可排放。

（3）商户如要在其铺位内自设盥洗间必须预先向酒店方提出要求，得到酒店方的书面批准后方可施工。

2.2.4.4 空调

（1）酒店方将向每一家商铺提供回水管、冷凝水管及新风管接驳口。商户应自行提供设备及安装风机盘管、空调风管及风口，并进行空调风管、新风管的连接及系统的布置。未经酒店书面同意，商户不得对空调设备及结构进行改造。

（2）制冷方式设计为单元式空调机的，酒店方将提供电源、室外机位置及冷凝水排放接口，未经酒店方书面同意，商户不得自行改造。

2.2.4.5 煤气

商户应自行向燃气公司申请安装商铺内的燃气表及燃气管道等设备，具体将由商户按照厨房规模大小向酒店方及燃气公司提出申请，由燃气公司对此类设施设备统一进行设计及施工。此类设施设备的安装图纸及施工须经煤气公司审核同意后方可进行。

2.2.4.6 消防

所有烟感器、喷淋头、消火栓、排烟系统、消防分区均按照当地消防支队的防火规范进行安装。商户的装修不得破坏这些设施或影响其使用，商户如因装修需要对烟感器、喷淋头及排烟系统进行任何更改，必须得到酒店方和当地消防支队的书面批准，配件之品牌与选型应与原安装之配件一致，一切相关费用由商户负责。商户应确保其布置不会阻碍系统正常运行。如在改造过程中损害原有运行系统、公共设施等财物，商户负责及时修复或赔偿，并承担因此造成的一切直接或间接的损失。

2.2.4.7 厨房排烟

酒店方仅预留排烟风道至商户厨房，排烟及净化设备由商户自行安装，烟气排放需符合当地相关法规及酒店方的要求并须通过相关部门验收，最终验收合格的方案须在酒店方处备案。

2.3 装修申请程序

2.3.1 送审

商户应提交装修平面方案及效果图一式二份，一份设计说明书以及一套样品板(如酒店方要求)。酒店方应该给予商户书面回复意见，商户提交的图纸应包括：

（1）总平面图

a. 商铺在酒店内的位置

b. 商铺号

c. 铺面积

（2）平面图（最小比例1：50）

a. 整个出租区域及商铺号码

b. 地板装饰、陈列柜及设备位置

c. 任何附加的洗手间或茶水间

d. 内部隔断或墙做至吊顶天花或至结构楼板

e. 隔墙位置及采用材料

（3）天花图（最小比例1：50）

a.带照明设计的天花布置图，包括灯具类型、位置、标识及检修板。

b.天花上吊挂物品，如灯罩及招牌

c.防盗卷帘门（如适用）

（4）剖面图（最小比例1：50）

a.入口处的构件

b.防盗卷帘门（如适用）

c.陈列橱窗、梁腹及门牌

d.与酒店方现有工程的连接

（5） 内立面（最小比例1：50）

a.各个方向的内立面图

b.完成的装修、标识及陈列系统

（6） 外立面（最小比例1：50）

a.从前、后两边各个方向显示所有大门构件

b.标记、图形及徽标

2.3.2 方案审阅与批复

2.3.2.1 酒店方对一般商铺设计方案需至少五个工作日审核方案及回复，对独栋商铺设计方案酒店方需至少十个工作日审核方案及回复。

2.3.2.2 所有需评审的设计都应包括在送审资料中。酒店方对商户送审资料不完全而引起的延误不负责任。

2.3.2.3 酒店方需审核商户的设计，但商户仍需取得政府审批及符合政府消防部门规定。

2.3.2.4 如设计方案变更，商户必须再次呈报酒店审核。

2.3.2.5 酒店方不对商户装修方案中的功能设计、工作质量及规定负责。

2.4 施工管理

2.4.1 商户在商铺内需要加装设备时必须留出酒店方所需的通道，天花上预留检修口必须保留以便维修。

2.4.2 商户在进行其商铺门面及橱窗装修时，可根据需要自费在其租界外一米以内搭建临时围板。建议木夹板表面涂上光滑白色油漆，围板的设计、颜色应呈报酒店方审核，围板门应朝商户商铺内开启。酒店方有权要求商户在围板表面加贴品牌喷绘广告画，相应设计图应提交酒店方审核。

2.4.3 商户内的任何天花开口处均不能作为餐厅的排气口。排气方案必须向酒店方申请审核。

2.4.4 未经酒店方许可，商户在装修期间不能开启或关闭喷淋及烟感系统。喷淋头和烟感器下必须预留50公分的空间。

2.4.5 酒店方仅在原则上及大楼设计整体性方面对商户的设计进行审核，而不对商户的设计负责。商户应自行检查装修的租赁空间及尺寸大小。

2.4.6 如果酒店方认为商户的设计、装修及材料质量与所签订的租赁合同及本守则不符，酒店方有权要求商户自费整改。

2.4.7 任何分隔墙均不可妨碍消防通道、消火栓水带及广场设施。商户如需要增加或更改消防设备必须向酒店方提出申请,且该工程由商户负责相关费用。

2.4.8 酒店未开业前装修，如非特别指定，装修的工作时间为：8:00-20:00,有噪音的施工时间为：10：00-12:00和14:00-18:00。酒店开业后，所有商铺的装修均只能在酒店方规定的时间内进行。若需超时工作，商户必须预先申报并获得酒店方的书面认可。酒店方有权随时停止一切产生噪音、震荡和强烈气味的工程，凡这类工程都应在酒店方指定的时间内进行。

2.4.9 商户的装修承包商负责将建筑垃圾及一般生活垃圾等用麻袋装好后搬运至酒店方指定的垃圾集中地。垃圾不能堆放在公共区域。建筑垃圾必须与一般生活垃圾分开。

2.4.10 所有运进运出施工场所的施工设施必须经过酒店方的批准。装卸货物和运输物品必须按酒店方指定的路线与时间进行。进入地下室装卸货物区的运输车辆不能超过酒店允许的标高。在装修过程中，应做到小心谨慎以免损坏广场电梯、自动扶梯、楼梯、公共区域、通道、墙或隔板、出口、大门以及其他广场内外部分。在施工过程中造成上述部分的损坏应由商户承担修理和一切相关费用。

2.4.11 施工工具或材料不允许存放或放置于广场的公共区域、通道、安全出口或其他商户场所以外的任何地方，亦不可在前述区域进行可能造成阻碍的施工。为安全起见，禁止商户存放危险及易燃物品。

2.4.12 在未得到酒店方的批准前，商户不得在外墙及屋顶上安装任何空调、天线或雨棚等物件。

2.4.13商户的广告招牌的形式须符合政府部门的相关规定。在未经酒店方批准前，商户不得展示或悬挂任何带有广告性质之招牌。

2.4.14 商户不得对物业公共设施的水喉、水管、阀门、设备等做出修改或接驳等工程，商户不得向公共地方洗手盆或其他排水设备倾倒污水，如发生上述行为造成物业设备破坏或损失，商户承担全部责任。

2.4.15商户须对其装修带来的影响负责，商户应为其装修造成商铺内环境改变负责。

2.4.16 在装修工作开展前及在装修期间，商户必须在施工现场放置最少一个手提干粉灭火器，灭火器数量按单元大小而有所增减，原则上要求单元内每一百平方米便需放置一个灭火器，所有购买灭火器的费用由商户承担。所购置的灭火器须符合消防相关法规之规定。

2.4.17商户的施工用电仅允许接商铺内电箱，禁止从其它区域擅自接电使用，施工用水仅允许从指定地点取水，严禁开启消防栓用水。

2.4.18商铺装修施工禁止事项：

a.商户及其承包商、所有施工人员或相关第三方禁止在酒店内赌博、酗酒、闲逛、吐痰、住宿过夜或制造扰乱（如高声喊叫、语言粗俗或其他相似的骚乱），禁止施工人员在酒店内闲逛。

b.禁止施工人员贩卖物品。

c.禁止携带武器或危险物品及易燃易爆物品。

d.禁止施工人员在酒店内任何位置吸烟或烹饪。

e.禁止施工人员在酒店内随地大小便或呕吐，酒店方将指定施工人员可使用的厕所。

f.禁止在酒店营业时间内喷漆，所有家具必须在工厂装配及喷漆。

g.禁止在酒店的任何地方洗澡或洗衣服。

h.禁止未经酒店方允许而擅自占用其他单元作为施工区域。

i.禁止建筑材料含有任何石棉成分。

j.未持有酒店方核发的出入证的施工人员不得进入酒店施工。

k.禁止未经许可的工地焊接，焊接之前要出示本人合格的焊工证,并向酒店方填写并提交动用明火申请单，经核准后方可施工。

l.禁止对酒店客人或酒店内其他商户造成防碍的施工行为。

2.4.19 空调在装修期间将停止使用，如商户需要加大送风送冷，商户需向酒店方提出申请，并支付相关费用。

2.4.20 商户及其承包商自己负责施工工具，材料及机械设备的安全。若有不幸事件发生，承包商应立即向酒店方报告以便调查。酒店方对商户、施工工人或其他任何有关第三方在施工过程中造成任何损伤或损失不承担任何责任。

2.4.21 商户应督促承包商在装修时遵守如下规定：

a.装修施工期间,承包商的主管、工程师或建筑师必需驻在施工现场。

b.施工期间所有人员必须佩带出入证。

c.每天施工结束离场前，承包商应审查施工设备或机械设施之电源，并确定电源已经切断/关闭。

d.不可在明火周围喷漆作业。

2.5 施工许可及费用

2.5.1 商户应自行向规划局、质检站、消防支队、卫生局、环保局等政府部门申请审批，并应获得以上部门的批准。商户须承担此项费用。

2.5.2 商铺开始装修前3天内，商户必须交纳相关费用。

2.6 竣工及验收

竣工验收分为竣工验收检查和竣工验收两部分。

2.6.1 装修完工前三天商户必须通知酒店方，以便安排竣工检查，竣工检查当日商户必须提供以下资料：

a.经酒店方审核的平面方案图纸及效果图一份。

b.施工期间经酒店方签字认可的设计变更通知。

c.隐蔽工程验收记录。

d.管道压力试验和清洗记录（有压力管道时）。

e.消防报审时的审核意见书。

2.6.2 竣工检查由酒店方进行，检查当日商户或商户代表以及装修公司项目经理均应在场，检查项目包括但不限于以下：

a.是否按照酒店方审核同意的图纸进行施工。

b.施工期间的所有设计变更是否经由酒店方同意。

c.施工过程是否有破坏大楼主体结构和大楼外立面。

d.天花标高是否满足酒店方规定的要求。

e.外走道立面是否破坏整体的协调性。

h.所有的电气线路和电气设备是否均正常并且不存在任何安全隐患。

i.用电设备容量是否超出酒店方规定的标准。

j.空调设备是否能够正常运转，整体制冷量是否超出酒店方规定的标准。

k.是否未经酒店方许可私自加装其他空调制冷或采暖设备。

l.污水排放是否按照要求设置隔油池等净化设备，是否按照要求接入大楼内指定的污水管道，而非其他管道（如雨水管等）。

m.厨房油烟是否安装了净化设备，排油烟管道密闭性能是否完好无泄漏。

2.6.3 竣工检查时酒店方若对装修过程所使用的产品品质（如阻燃地毯、电气导线等）产生疑问时，商户必须在竣工验收时提供该部分产品的检验报告，检验报告需加盖经销商和装修公司的公章。

2.6.4 竣工检查结束后的当日，酒店方将会根据检查结果给出一份整改意见书，装修公司必须在竣工验收前整改完毕。

2.6.5 商户通过相关政府部门（如消防支队、质检站、卫生局、环保局等）的验收后，并且完成竣工检查时提出的整改项目后，可向酒店方申请竣工验收。竣工验收除提供竣工检查时的资料外，还需提供以下资料：

a.竣工图1份并附电子版文件。

b.竣工检查时要求出具的产品检验报告。

c.消防支队的验收合格意见书。

d.其他政府部门（若有涉及如规划、卫生、环保、质检等）的相关验收合格报告。

商户在提交上述资料后，酒店方将会对所提供资料的真实性进行核查，并且重新验收竣工检查所提出的整改项目，以上过程会在三个工作日内完成。当商户的装修工程已无遗留问题，且档案资料全部齐全后，酒店方将会为商户办理竣工验收合格手续，商户在取得竣工验收合格后方可进行开业，若商户不能及时提交相关资料或完成工程所需整改项目，酒店方对因此导致的商户开业日期延期等不予负责。

3 商铺日常管理

3.1 商铺运营总体要求

3.1.1商户在商铺开业前需办理营业所需的相关证照，并按行业及酒店规定进行悬挂并接受行业主管部门的检查。

3.1.2商铺应与酒店星级档次、接待能力和总体装修氛围相协调，能够适应客人的消费需求。

3.1.3 商铺的经营范围应遵守国家、地区及酒店的相关法律法规及管理要求，且按照申报的经营范围开展商业活动，超出经营范围需向酒店审批。

3.1.4 营业时间的设置需符合酒店的客人需要。在正常营业时间内，商铺应保证店内的人员、商品、秩序符合酒店要求，未经酒店同意不得无故歇业或者临时关闭歇业。

3.2 商铺安全

3.2.1 室内通风良好，空气新鲜，无异味。

3.2.2 消防装置，消防器材烟感设备齐全，安装位置适当，灵敏有效，安全门安全通道标志明显，畅通无阻，保证照明，随时接受酒店方的安全检查。

3.2.3 酒店原配置的各种设备配置维修保养良好，损坏应立即报告酒店方进行维修。

3.2.4 商铺商品仓库始终保持整齐有序，清洁干燥，确保仓库安全，保持通道畅通，并设有适量的灭火器材，防止不安全隐患的发生。

3.3 商铺环境及卫生

3.3.1商铺过道门厅畅通，营业场所内标志标牌准确、美观，安放位置合适，营业场所外（酒店公共区域）的标志标牌需经酒店方审批。

3.3.2 商铺广告招牌应与酒店星级档次和总体装修氛围相协调，必须符合酒店经营场所的风格，广告招牌设计方案及摆放位置须事先取得酒店方书面同意，未经酒店方允许，承租方不得在商铺或酒店经营场所随意摆放易拉宝等临时广告招牌，如有违反酒店方有权向承租方开具处罚单。

3.3.3 区域布局合理，互相关联衔接，有利于引导客人消费。

3.3.4 环境美观舒适，色彩选用、墙面处理、装饰物品、灯光气氛与装饰风格协调，盆栽盆景、花草布置适当，能调节气候，美化环境。

3.3.5天花板光洁，无蜘蛛网、灰尘，灯具明亮无积尘。

3.3.6 墙面整洁，无印迹，门窗墙面玻璃光洁、无印迹、无污点。

3.3.7 地面整洁无卫生死角，装饰物光鲜。

3.4 商铺商品陈列及售后服务

3.4.1 各类商品分类陈列、区域划分合理、陈列形象美观、摆放整齐便于拿取，不对酒店档次及风格造成负面影响。

3.4.2 货签、价签字迹统一、清晰，便于客人看清。

3.4.3 严禁销售假冒伪劣商品，销售过程严禁缺斤短两，商铺必须确保商品的质量要求符合国家标准，特殊商品必须证照齐全，并接受行业主管部门和酒店的检查。

3.4.4 售出的商品，如果客人要求退换应及时处理。

3.4.5 客人要求预购的商品，应与客人进行确认并留下相关后续跟进的信息。

3.5 商铺员工管理

3.5.1 按规定着装、佩戴铭牌，言行举止、发型妆容符合酒店的管理规范和标准。

3.5.2 熟悉销售产品的种类、特点、价格、规格。

3.5.3 熟知酒店的服务产品，并在客人询问时进行必要的推荐销售。

3.5.4 酒店经营区域内商铺员工不得使用供客人使用的设施设备，严禁进入酒店面客区域，上下班需走员工通道。

3.5.5 酒店经营区域内商铺新员工入职时须接受酒店的入职培训，商铺人员在上岗前必须办理健康证。

附件六

**廉洁告示书**

尊敬的客户：

我公司以“追求卓越绩效，尽心奉献社会”为宗旨，倡导和奉行“精诚、敬业、进取、奉献”的企业精神。我公司始终坚持在守法、诚信、公平、公正、廉洁和互惠的原则基础上与各客户真诚合作，始终真诚期待与各客户在福州佰翔共创投资兴业双赢和共同发展的良好环境。

我公司真诚欢迎与客户共同监督招标的公平、公正、诚信和廉洁。对于在合作中我公司人员有收受或索要钱物，接受客户支付的宴请、旅游和娱乐活动，合同外到客户报销发票，故意刁难和敲诈勒索客户，泄露投标底价或我司及客户的商业机密等违法违规行为；其他客户以不正当手段谋取中标或其他不正当利益等违法违规行为，请全面及时向我公司反映。我公司一定为贵方保密，并保证贵方的各项合法权益。如上述行为调查属实有违法犯罪嫌疑的，将移交司法机关处理；有违规的，将按相关规定严肃处理，并向你们反馈有关处理情况。

如发现客户有上述违法违规行为的，我方为维护本公司的合法权益，将保留采取取消投标人投标资格、取消中标人中标资格、单方解除有关合同、三年内取消其参加与我公司合作的资格和直至起诉追究其民事法律责任等措施。

我公司的投诉或举报受理方式分别是：

举报电话：5705656或5701606 ；

举报邮箱：zpk@iport.com.cn

 举报信件：厦门市湖里区机场北路476号四楼厦门万翔招标有限公司，总经理收。