### 西中心T3裙楼购物中心1层至5层经营权项目

**招 标 文 件**

**招 标 人：长沙先导恒通商业管理有限公司**

**二〇二〇年三月**

**目 录**

[第一章 招标公告 3](#_Toc321052819)

[第二章 投标人须知 7](#_Toc321052820)

[第三章 项目相关情况说明及要求 17](#_Toc321052830)

[第四章 合同格式 20](#_Toc321052833)

[第五章 投标文件格式 23](#_Toc321052834)

[第六章 评标办法 54](#_Toc321052846)

# 第一章 招标公告

西中心T3裙楼购物中心1层至5层经营权项目，招标人为长沙先导恒通商业管理有限公司，项目已具备招标条件，现对该项目进行公开招标。

**一、项目概况**

1、项目名称：西中心T3裙楼购物中心1层至5层经营权项目。

2、项目地点：位于长沙市岳麓区湘江新区综合交通枢纽。

3、招标范围：西中心T3裙楼购物中心1层至5层（建筑面积为21290.47平米，最终合同签约面积以房地局测绘报告为准）。本次招标经营权的铺面具体位置及范围以《附件：租赁铺面平面图》中红色框内部分区域为准。

4、合同期限：铺面实际交付之日起，租期16年（含12个月免租期）

5、招标底价：前三年租金起始底价为43元/平米/月（包含场地租金、空调能耗费、基础物业费、税费、物业四周外墙及红线内室外区域的广告活动权益费），前两年给予经营免租期12个月（每年分摊6个月），经营免租期内不需要缴纳租金，但仍需承担8元/㎡/月的空调能耗费。

6、其他商务条件：履约保证金为1个月租金，首期押一付六，后期按季度支付租金；前三年不递增，第四年递增 5 %，第四年（含）开始每两年递增5 %。物业为现状交付，物业管理由中标人自行负责。

7、经营理念：主题性综合商场

8、招标方式：委托公开招标。

9、其它：投标人若中标则愿意接受本条款的约束并履行本条款所设定的义务，具体内容如下：

9.1、投标人在其中标后的30日内出资设立专门的项目运营公司（项目运营公司经营业务仅限于本物业相关的招商运营，且注册资本不低于2000万，中标人持股不低于70%）。

9.2、投标人同意通过股权转让或者其他方式确保物业的原租赁户湖南百合百乐商业管理有限公司（简称：百合百乐公司）或百合百乐公司委托持股的主体，至少持有该项目运营公司30%的股权。

9.3、投标人同意在其中标后的30日内将其在与招标人就物业签订的租赁协议中的全部权利义务转让给项目运营公司并签署相应的权利义务转移协议，由项目运营公司与招标人继续履行租赁协议。

9.4、投标人同意百合百乐公司（或其委托持股的主体）以其持有的项目运营公司不少于30%股权（简称：质押股权）为百合百乐公司向长沙综合交通枢纽建设投资有限公司（简称：交通枢纽公司）偿还2019湘01民初3253号案（2019年8月，交通枢纽公司作为原告诉百合百乐公司租赁合同纠纷案）生效判决或调解书确定的债务金额（简称：历史债务）向交通枢纽公司提供股权质押担保；百合百乐公司的还款计划具体如下：在租赁合同期内（租期为十六年）的第一年和第二年，每年至少偿还150万元，从第三年至第十六年，每年至少偿还200万元(若该年度质押股权的股利分红大于该数值则以股利分红数额为准）；投标人已了解并认可百合百合公司的前述债务情况及还款计划。

9.5投标人同意在租赁合同期内（租期为十六年）质押股权每年的全部股利分红优先偿还百合百合公司对交通枢纽公司的历史债务，并由项目运营公司（在租赁合同权利义务转移协议签订生效前为投标人）直接支付至招标人或交通枢纽公司指定的银行账号；在租赁合同期内项目运营公司（在租赁合同权利义务转移协议签订生效前为投标人）除了缴纳租赁合同约定的租金外，每年还须通过质押股权全部股利分红用以优先偿还百合百乐公司对交通枢纽公司历史债务的方式，在租赁合同期的前两年每年至少向交通枢纽公司支付150万元，从第三年至第十六年，每年至少支付200万元(项目运营公司如盈利则每年至少分红一次，并于次年公历的1月31日前完成上一年度的股利分红，若该年度质押股权的股利分红大于前述约定的最低金额则以两者较高者为准）。

9.6在租赁合同期内，若百合百乐公司的还款金额与质押股权对应的全部股利分红之和低于该年度百合百乐公司在还款计划中承诺的最低还款金额，则项目运营公司（在租赁合同权利义务转移协议签订生效前为投标人）须对百合百合百乐公司每年的最低还款金额进行兜底代为偿还，并在收到交通枢纽公司书面通知后在其规定的期限内补足差额，否则，招标人有权对项目运营公司或投标人采取包括但不限于停止水、电、气供应并可单方书面通知项目运营公司或投标人解除租赁合同等措施；历史债务偿还、股权质押等具体事宜，在投标人中标后60日内，由招标人、投标人、交通枢纽公司、百合白乐公司及相关方另行签订协议进行约定（注：以上“股利分红”为税后纯利，涉及企业所得税等相关税费均由项目运营公司承担）。

**二、投标人资格要求**

1、投标人具有独立法人资格并依法取得企业营业执照；营业执照处于有效期。且经营范围包括房屋租赁或物业管理或商业管理。

2、在国家企业信用系统中有不良记录的企业，禁止参加与本项目投标。

3、与招标人存在利害关系可能影响招标公正性的法人、其他组织或者个人，国家公职人员不得参加投标。单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，不得参加投标。

4、本项目不接受联合体投标。

注：投标人具有实行了“三证合一”或“五证合一”制度改革的新证，视同为持有工商营业执照、组织机构代码证和税务登记证。

**三、投标保证金**

1、投标保证金金额：人民币捌拾万元（￥800000元 ）。

2、投标保证金交纳截止时间为投标截止时间前（含）。投标保证金要求在投标截止时间前（含）到达专用账户（以托管银行到帐日期为准）。

3、投标保证金交纳方式：银行转帐、银行电汇、银行汇票，以投标人自身的名义通过其基本账户一次性足额提交到如下专用账户（投标保证金托管专户）：

保证金交款账户：长沙公共资源交易中心投标保证金专户

账号：43189999101000375715000084；

开户行：交通银行长沙潇湘支行

4、投标保证金应以投标人自身名义提交，其名称应与投标单位的名称一致，不得以分支机构等其他名义提交。

5、项目开标时，投标保证金到账情况以长沙公共资源交易管理信息平台提供的“投标保证金到账信息公示表”为准。

6、投标人未按要求缴纳投标保证金的，由评标委员会初审后作无效投标文件处理，其可能造成的损失由投标人自行承担。

**四、资格审查方式**

本项目资格审查方式采用资格后审。

**五、评标办法**

本项目评标办法采用综合评估法。

**六、招标文件的获取及澄清答疑发布**

1、凡有意参加投标者，请从2020年3月20 日起（北京时间，下同）在长沙公共资源交易电子服务平台（http://fwpt.csggzy.cn）进行网上下载/获取招标文件。通过网络下载，其招标文件与书面招标文件具有同等法律效力。

2、投标人若对招标文件有任何疑问，应于2020年3月 24 日（含）17时00分前以邮件的形式发送至wazb2004@163.com邮箱（应以不署名的形式）提出。疑问不得透露单位和个人信息，不得出现投标单位名称。

3、答疑文件、招标文件修改澄清文件将在长沙公共资源交易电子服务平台（http://fwpt.csggzy.cn）上发布，敬请获得招标文件的所有投标人关注，恕不另行通知，如有遗漏招标人概不负责。

**七、投标文件的递交**

1、投标文件递交的截止时间（投标截止时间，下同）及开标时间为2020年4月9日9时00 分，地点为长沙公共资源交易中心（长沙市岳麓区岳华路279号）二楼相应开标室。

2、逾期送达的或者未送达指定地点或未按要求密封的投标文件，招标人不予受理。

**八、发布公告的媒介**

本次招标公告在以下网站同时发布：

《中国招标投标公共服务平台》[www.cebpubservice.com](http://www.cebpubservice.com)

《长沙公共资源交易电子服务平台》[www.ggzy.changsha.gov.cn](http://www.csggzy.gov.cn/)

**九、招标人**

长沙先导恒通商业管理有限公司

**十、行政监管部门**

/

#  第二章 投标人须知

## 1 总则

**1.1．适用范围**

1.1.1本文件仅适用于本招标公告中所述的招标项目。

**1.2定义**

1.2.1“招标人”系长沙先导恒通商业管理有限公司。

1.2.2“投标人”系指响应招标文件参与投标并提交投标文件的单位。

1.2.3“中标人”系指被确定为承接本项目并负责其实施的投标人。

**1.3投标人应具备的条件**

1.3.1详见招标公告第二条。

**1.4.招标条件**

1.4.1由中标人负责西中心T3裙楼购物中心1层至5层，建筑面积约21290.47平米的相的装修改造、设备设施采购的全部投资，项目运营所产业的水电燃气、公共区域内的卫生清理、园林绿化维护、消防报验等一切与运营相关开支及费用由中标人负责。在合同期内中标人自行撤场或由于中标人违约终止中标人经营权利的，装修装饰及设备设施归于招标人。（详见项目情况说明）

1.4.2投标人可自行踏勘现场，投标人应充分了解物业情况并考虑和评估未来国家、政府及相关行政部门政策调整对项目经营造成的影响，自负盈亏、自担风险，招标人对上述情况不负任何责任。

 **1.5费用承担**

投标人准备和参加投标活动发生的费用自理。

**1.6保密**

参与招标投标活动的各方应对招标文件和投标文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

**1.7语言文字**

除专用术语外，与招标投标有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

**1.8计量单位**

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

**1.9踏勘现场**

1.9.1招标人将按投标人须知前附表规定，投标人自行对工程现场及周围环境进行踏勘，以获取有关编制投标文件和签署合同所涉及现场的资料。投标人承担踏勘现场所发生的自身费用。

1.9.2 招标人向投标人提供的有关现场的数据和资料，供投标人在编制投标文件时参考，招标人不对投标人据此作出的判断和决策负责。

1.9.3 投标人可为踏勘目的进入招标人的项目现场，但投标人不得因此使招标人承担有关的责任和蒙受损失。投标人应承担踏勘现场的责任和风险。

**1.10招标答疑**

1.10.1招标答疑会按招标公告规定。

1.10.2投标人的疑问应在招标公告规定的时间前及规定的方式提出，以便招标人在规定时间内澄清。

1.10.3招标人在投标人须知前附表规定的时间内，将对投标人提出问题的澄清，在长沙公共资源交易电子服务平台上发布澄清文件，敬请获得招标文件的所有投标人关注，恕不另行通知，如有遗漏招标人概不负责。该澄清内容为招标文件的组成部分。

## 2 招标文件

**2.1招标文件的组成**

本招标文件包括：

（1）招标公告；

（2）投标人须知；

（3）项目相关情况说明及要求；

（4）合同格式；

（5）投标文件格式；

（6）评标办法。

根据本章第1.10款、第2.2款和第2.3款对招标文件所作的澄清、修改，构成招标文件的组成部分。

**2.2招标文件的澄清**

2.2.1投标人应仔细阅读和检查招标文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应在招标公告规定的时间前及规定的方式向招标人提出，以便补齐。否则，由此引起的损失由投标人自己承担。投标人同时应认真审阅招标文件中所有的事项、格式、条款和规范要求等，若投标人的投标文件没有按招标文件要求提交全部资料，或投标文件没有对招标文件做出实质性响应，其风险由投标人自行承担，并根据有关条款规定，该投标有可能被拒绝。如有疑问，应在招标公告规定的时间前及规定的方式提出，要求招标人对招标文件予以澄清。

2.2.2招标文件的澄清将在投标截止时间15日前在长沙公共资源交易电子服务平台上发布澄清文件，但不指明澄清问题的来源，敬请获得招标文件的所有投标人关注，恕不另行通知，如有遗漏招标人概不负责。如果澄清发出的时间距投标截止时间不足15日，且澄清内容影响投标文件编制的，相应延长投标截止时间。

**2.3招标文件的修改**

2.3.1在投标截止时间15日前，招标人可以修改招标文件，并在长沙公共资源交易电子服务平台上发布修改文件，敬请获得招标文件的所有投标人关注，恕不另行通知，如有遗漏招标人概不负责。如果修改招标文件的时间距投标截止时间不足15日，且修改内容影响投标文件编制的，相应延长投标截止时间。

2.3.2当招标文件、招标文件的澄清、修改、补充等在同一内容的表述上不一致时，以最后发出的备案的书面文件为准。

## 3 投标文件

**3.1投标文件的组成**

投标文件具体要求及编制详见第五章“投标文件格式”。

**3.2投标报价**

3.2.1前三年租金起始底价43元/平米/月（包含场地租金、空调能耗费、基础物业费、税费、物业四周外墙及红线内室外区域的广告活动权益费），前两年给予经营免租期12个月（每年分摊6个月），经营免租期内不需要缴纳租金，但仍需承担8元/㎡/月的空调能耗费。租金前三年不递增，第四年（含）开始每两年递增5 %，履约保证金为1个月租金，首期押一付六，后期按季度支付租金；物业为现状交付，物业管理由中标人自行负责。

3.2.2投标人只允许对本项目有一个报价。提交了有选择的报价的，其投标无效。

**3.3投标有效期**

3.3.1从投标截止之日起，投标文件有效期为90天。投标有效期内，投标人不得要求撤销或修改其投标文件。

3.3.2特殊情况下，在投标有效期满之前，招标代理机构可要求投标人同意延长有效期，要求和答复均应以书面形式。投标人可拒绝上述要求而予以退还投标保证金。对于接受要求的投标人，既不要求也不允许其修改投标文件，有关投标保证金的规定在延长期内继续有效。

**3.4投标保证金**

3.4.1投标人在递交投标文件的同时，应按招标公告规定的金额、担保形式递交投标保证金，并作为其投标文件的组成部分。

3.4.2投标人不按本章第3.4.1项要求提交投标保证金的，其投标文件作废标处理；

3.4.3投标保证金的退还按《关于印发<长沙公共资源交易投标保证金集中管理暂行办法>的通知》(长发改[2011]232号)”规定办理。

3.4.4有下列情形之一的，投标保证金将不予退还：

（1）投标人递交投标文件后，在投标有效期内无正当理由擅自退出投标的；

（2）《中标通知书》发出后，中标人无故放弃中标项目或无正当理由不与招标人签订合同的；

（3）投标人在投标过程中以任何方式进行串标，违规违纪行为导致招标无法顺利进行。

**3.5资格审查**

投标人在递交投标文件的同时，应递交资格审查资料原件一份和加盖单位公章的复印件两份。

 （1）企业法人营业执照（副本）；

 （2）企业基本账户开户许可证；

投标人未按（1）～（2）项上述要求提供原件或原件提供不齐全或审查不合格的，由评标委员会视为资格审查不合格，为不合格投标人。

如果证照因年检、年审等原因，不能带至开标现场的，应在开标时间前出示省（市）级及以上行政主管部门年检或年审等办理部门的正式证明（原件），并加盖出示证明单位的公章。

**3.6备选投标方案**

不允许投标人递交备选投标方案。

**3.7投标文件的编制**

3.7.1投标人应仔细阅读本文件的所有内容，按本文件的要求编制投标文件，并保证所提供的全部资料真实有效。

3.7.2投标文件正本与副本应分别装订成册，并编制目录，要求胶装，不得使用活页装订，提倡双面打印。

3.7.3投标文件正本一份，副本肆份，正本和副本的封面上应清楚的标记“正本”或“副本”的字样。当副本和正本不一致时，以正本为准。

3.7.4投标文件应用不褪色的材料书写、打印或复印，并由投标人的法定代表人或其委托代理人签字或盖单位公章。委托代理人签字的，投标文件应附法定代表人签署的授权委托书。投标文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应加盖单位公章或由投标人的法定代表人或其委托代理人签字确认。

3.7.5投标文件应当采用纸制书面方式，由投标人按照本招标文件指定的投标地点进行现场投标，招标代理机构不接受电报、电话、传真、邮寄等方式投标。

3.7.6以同一投标人名义，递交两套或以上的投标文件，其投标无效。

## 4 投标

**4.1投标文件的密封和标识**

4.1.1投标文件的密封：投标人应将投标文件密封后提交。

4.1.2投标文件的标识：投标文件应包装后加贴封条，并在封套的封口处加盖投标人单位公章。投标文件的封套上至少要写明以下内容：

招标人名称：

投标人全称：

投标人的地址：

（项目名称） 投标文件在 （投标截止时间）前不得开启

4.1.3未按本章第4.1.1项要求密封的投标文件，招标人不予受理。未按本章第4.1.2项要求加写标记的投标文件，招标人将不承担投标文件提前开封的责任。

**4.2投标文件的递交**

4.2.1投标人应在招标公告规定的投标截止时间前递交投标文件。资格审查资料原件待评标结束后退还。

4.2.2投标人递交投标文件的地点：见招标公告。

4.2.3除招标文件另有规定外，投标人所递交的投标文件不予退还。

4.2.4逾期送达的或者未送达指定地点的或未按要求密封的投标文件，招标人不予受理。

**4.3投标文件的修改与撤回**

4.3.1在招标公告规定的投标截止时间前，投标人可以修改或撤回已递交的投标文件，但应以书面形式通知招标人。

4.3.2投标人修改或撤回已递交投标文件的书面通知应按照本章第3.7.4项的要求签字或盖章。招标人收到书面通知后，向投标人出具签收凭证。

4.3.3修改的内容为投标文件的组成部分。修改的投标文件应按照本章第3条、第4条规定进行编制、密封、标记和递交，并标明“修改”字样。

## 5 开标及资格后审

**5.1开标时间和地点**

招标人在投标人须知第4.2.1条规定的投标截止时间（开标时间）和投标人须知第4.2.2条规定的地点公开开标，召开开标会议时，投标人必须派法定代表人持法定代表人证明身份原件和本人身份证原件（或其授权委托代理人持授权委托书原件、本人身份证原件）、《投标承诺书》原件、投标文件准时参加。

**5.2投标文件有下列情形之一的，招标人不予受理：**

5.2.1逾期送达的或者未送达指定地点的；

5.2.2未按招标文件要求密封的。

**5.3开标程序**

5.3.1宣布开标纪律；

5.3.2公布在投标截止时间前递交投标文件的投标人名称，并点名确认投标人是否派人到场；

5.3.3宣布开标人、唱标人、记录人、监督人等有关人员名单；

5.3.4核验各投标人代表的合法身份（法定代表人身份证明书或授权委托书原件及本人身份证原件）和《投标承诺书》原件；

5.3.5由投标人代表检查投标文件的密封情况；

5.3.6按照宣布的开标顺序当众开标，公布投标人名称，投标保证金的递交情况、投标价格等其他内容，并记录在案；

5.3.7开标时，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；

5.3.8投标人代表、招标人代表、监督人、记录人等有关人员在开标记录上签字确认； 并将开标时相关资料密封后交评标委员会；

5.3.9开标结束。

**5.4资格后审程序**

5.4.1 审查投标单位法定代表人或其授权委托代理人是否参加资格审查。

5.4.2 由投标人的法定代表人（或其授权委托代理人）到资格后审现场提交《投标承诺书》原件。

5.4.3 评标委员会按招标文件规定对投标单位资格审查资料进行审查，确定合格投标人或不合格投标人名单。

## 6 评标

**6.1评标委员会的组成**

6.1.1本项目评标委员会由招标人代表及专家5人组成，其中招标人代表1人，其余专家从政府评标专家库中随机抽取产生。

6.1.2评标委员会成员有下列情形之一的，应当回避：

（一）投标人或者投标人主要负责人的近亲属；

（二）项目主管部门或者行政监督部门的人员；

（三）与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；

（四）曾因在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的。

**6.2评标原则**

评标活动遵循公平、公正、科学和择优的原则。

**6.3评标办法**

6.3.1本项目评标方法采用综合评分法，是指在最大限度地满足招标文件实质性要求前提下，按照本招标文件中规定的各项因素进行综合评审后，以评标总得分最高的投标人作为中标候选人或者中标人的评标方法。

6.3.2评标标准具体详见第六章。

6.3.3资格后审评审内容：按招标公告和招标文件规定的“投标人资质要求”进行审查，填写资格性检查一览表。投标人根据招标公告和招标文件要求将有关证明和证件提供原件，评标委员会首先对投标人资格进行审查，确定合格投标人。投标人资格条件有一项不符合规定的，为不合格投标人，不得进入下一轮评审，不合格投标人评标委员会需作出原因说明。

## 7 合同授予

**7.1.1定标及重新招标**

7.1.1由评标委员会提交书面评标报告并推荐1-3名中标候选人，同时标明排列顺序。招标人应当在评标委员会推荐的中标候选人中确定中标人。

7.1.2招标人应当自收到评标报告和推荐中标候选人名单之日起，在湖南省招标投标监管网、长沙公共资源交易电子服务平台上对推荐的中标候选人进行公示，公示期为三个工作日，投标人或其他利害关系人如有异议，应当在中标候选人公示期间提出。若无异议，招标人将确定中标候选人为该项目的最终中标人。评标和定标应当在开标后三十日内完成，不能按期完成的，招标人应当通知所有投标人延长期限。投标人拒绝延长的，有权收回投标保证金，并退出候选人资格；

7.1.3排名第一的中标候选人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同，或者未按招标文件的规定提交履约担保的，招标人可以按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定其他中标候选人为中标人，也可以重新招标。

**7.2中标通知**

在本章第3.3款规定的投标有效期内，招标人以书面形式向中标人发出中标通知书，同时将中标结果通知未中标的投标人。

“中标通知书”是合同文件的组成部分，中标人在收到中标通知书24小时内，应当以书面确认。

**7.3签订合同**

7.3.1招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起30天内，根据招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。中标人无正当理由拒签合同的，招标人取消其中标资格，其投标保证金不予退还；给招标人造成的损失超过投标保证金数额的，中标人还应当对超过部分予以赔偿。

7.3.2发出中标通知书后，招标人无正当理由拒签合同的，招标人向中标人退还投标保证金；给中标人造成损失的，还应当赔偿损失。

7.3.3 中标人与招标人在签订租赁合同或合作协议阶段，本公告内涉及的租赁商务条件与物业经营条件不可变更外，中标人可根据实际情况对合同和协议中的权责部分进行协商。

## 8重新招标和不再招标

**8.1重新招标**

有下列情形之一的，招标人将重新招标：

（1）投标截止时间止，投标人少于3个的；

（2）经评标委员会评审后否决所有投标的。

**8.2不再招标**

重新招标后投标人仍少于3个或者所有投标被否决的，属于必须审批或核准的项目，经原审批或核准部门批准后不再进行招标。

## 9纪律和监督

**9.1对招标人的纪律要求**

招标人不得泄漏招标投标活动中应当保密的情况和资料，不得与投标人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

**9.2对投标人的纪律要求**

投标人不得相互串通投标或者与招标人串通投标，不得向招标人或者评标委员会成员行贿谋取中标，不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假骗取中标；投标人不得以任何方式干扰、影响评标工作。

**9.3对评标委员会成员的纪律要求**

评标委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，评标委员会成员不得擅离职守，影响评标程序正常进行，不得使用第六章“评标办法”没有规定的评审因素和标准进行评标。

**9.4对与评标活动有关的工作人员的纪律要求**

与评标活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透漏对投标文件的评审和比较、中标候选人的推荐情况以及评标有关的其他情况。在评标活动中，与评标活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评标程序正常进行。

**9.5投诉**

投标人和其他利害关系人认为本次招标活动违反法律、法规和规章规定的，有权向有关行政监督部门投诉。

## 10需要补充的其他内容

**10.1招标代理服务费**

10.1.1本项目招标代理服务费由中标人向招标代理机构支付。

10.2 中标人须按规定向长沙公共资源交易中心交纳交易服务费

**10.3 投标人在投标文件中有隐瞒事实、弄虚作假的行为，或有不按招标文件的要求如实提供有关情况、文件、证明等资料的行为，或有所提供的有关情况、文件、证明等资料与经查实的事实不符的行为，且上述行为对该投标人有利的，按照不合格投标人处理。已被列为中标候选人的，取消其中标候选人资格。已中标的，依据有关法律法规规章的规定处理。**

#  项目相关情况说明及要求

**一、项目名称：**

西中心T3裙楼购物中心1层至5层经营权项目

**二、建筑面积：**

21290.47平米（本铺面具体位置及范围以《附件：租赁铺面平面图》中红色框内部分区域为准，最终合同签约面积以房地局测绘报告为准）。

**一、租赁商务条件：**

给予中标人一年期的项目装修筹备及开业培育期共计12个月（免租期需支付8元/㎡/月的空调能耗费），按照租金起始底价43元/㎡/月租赁（包含场地租金、基础物业费、空调能耗费、物业四周外墙及红线内室外区域的广告活动权益费），履约保证金为1个月租金，首期押一付六，后期按季度支付租金；前三年不递增，第四年递增 5 %，第四年（含）开始每两年递增5 %。物业为现状交付，物业管理由中标人自行负责。其他经营政策支持：

**三、经营性政策：**

1、品牌连锁店招商：中标人在引入品牌店后，按照签约面积，给予中标人该面积区域免租优惠政策。具体支持政策如下：中标人引入的全国性著名连锁品牌（全国20家以上）或长沙著名本土10家连锁店以上的品牌，且租赁合同面积在200㎡以上的，我司在12个月免租期外额外给予该区域2个月免租。中标人引入的全国性著名连锁品牌（全国10家以上）或长沙著名本土有5家连锁店以上的品牌，且租赁面积在200㎡以上的，我司在12个月免租期外额外给予该区域1个月免租。）免租期内中标人仍需承担8元/㎡/月的空调能耗费，该项免租政策需中标人引入的品牌商户开业后，凭双方租赁合同向招标人申请后按公司流程执行。（符合该免租政策条件的品牌，在双方签订合同后以招标人提供的《西中心T3裙楼品牌政策支持清单》为准，享受品牌引入额外免租区域的累计面积不超过总租赁面积的50%）

2、停车费优惠支持：租赁期前2年凭中标人商场停车小票免费停车4小时，超出部分由顾客自行承担。第三年起凭中标人商场停车小票免费停车3小时，超出部分由顾客自行承担

3、外墙使用约定：物业四周墙面广告使用权，包括T3裙楼的电子屏、广告喷绘等由中标人制定方案报招标人审批后，自行使用并承担政府报批手续及日常运维费用；

4、外场使用约定：我司红线范围内的外场区域如需使用，由中标人负责投资改造维护，方案需到我司审批并符合消防规定及取得城管审批同意。若是与其他业主共用外场区域，中标人需取得其他共用业主的书面同意。

**四、特别约定条件：**

1、投标人在其中标后的30日内出资设立专门的项目运营公司（项目运营公司经营业务仅限于本物业相关的招商运营，且注册资本不低于2000万，中标人持股不低于70%）。

2、投标人同意通过股权转让或者其他方式确保物业的原租赁户湖南百合百乐商业管理有限公司（简称：百合百乐公司）或百合百乐公司委托持股的主体，至少持有该项目运营公司30%的股权。

3、投标人同意在其中标后的30日内将其在与招标人就物业签订的租赁协议中的全部权利义务转让给项目运营公司并签署相应的权利义务转移协议，由项目运营公司与招标人继续履行租赁协议。

4、投标人同意百合百乐公司（或其委托持股的主体）以其持有的项目运营公司不少于30%股权（简称：质押股权）为百合百乐公司向长沙综合交通枢纽建设投资有限公司（简称：交通枢纽公司）偿还2019湘01民初3253号案（2019年8月，交通枢纽公司作为原告诉百合百乐公司租赁合同纠纷案）生效判决或调解书确定的债务金额（简称：历史债务）向交通枢纽公司提供股权质押担保，百合百乐公司的还款计划具体如下：在租赁合同期内（租期为十六年）的第一年和第二年，每年至少偿还150万元，从第三年至第十六年，每年至少偿还200万元(若该年度质押股权的股利分红大于该数值则以股利分红数额为准）；投标人已了解并认可百合百合公司的前述债务情况及还款计划。

5、投标人同意在租赁合同期内（租期为十六年）质押股权每年的全部股利分红优先偿还百合百合公司对交通枢纽公司的历史债务，并由项目运营公司（在租赁合同权利义务转移协议签订生效前为投标人）直接支付至招标人或交通枢纽公司指定的银行账号；在租赁合同期内项目运营公司（在租赁合同权利义务转移协议签订生效前为投标人）除了缴纳租赁合同约定的租金外，每年还须通过质押股权全部股利分红用以优先偿还百合百乐公司对交通枢纽公司历史债务的方式，在租赁合同期的前两年每年至少向交通枢纽公司支付150万元，从第三年至第十六年，每年至少支付200万元(项目运营公司如盈利则每年至少分红一次，并于次年公历的1月31日前完成上一年度的股利分红，若该年度质押股权的股利分红大于前述约定的最低金额则以两者较高者为准）。

6、在租赁合同期内，若百合百乐公司的还款金额与质押股权对应的全部股利分红之和低于该年度百合百乐公司在还款计划中承诺的最低还款金额，则项目运营公司（在租赁合同权利义务转移协议签订生效前为投标人）须对百合百合百乐公司每年的最低还款金额进行兜底代为偿还，并在收到交通枢纽公司书面通知后在其规定的期限内补足差额，否则，招标人有权对项目运营公司或投标人采取包括但不限于停止水、电、气供应并可单方书面通知项目运营公司或投标人解除租赁合同等措施；历史债务偿还、股权质押等具体事宜，在投标人中标后60日内，由招标人、投标人、交通枢纽公司、百合白乐公司及相关方另行签订协议进行约定（注：以上“股利分红”为税后纯利，涉及企业所得税等相关税费均由项目运营公司承担）。

**五、其他要求**

1、开业要求：2020年12月31日前完成装修改造并且开业；

2、进度要求：2020年5月30日前，完成装修改造设计方案；

**六、租赁区域图**









**注：以上要求及标准均为实质性条款，投标人不得有任何负偏离，否则作无效投标处理，对于上述项目要求，投标人应在投标文件中进行回应，做出承诺及说明。**

# 第四章 合同格式

合同编号：

**长沙先导恒通商业管理有限公司**

**经营权承包合同**

本租赁合同由下述双方于 年 月 日在中华人民共和国湖南省签订：

甲方公司名称：长沙先导恒通商业管理有限公司(以下称 “甲方”)，

注册号为：91430100MA4LHPE11W ，

注册地址为：湖南省长沙市岳麓区望城坡街道枫林三路49号湘江新区综合交通枢纽换乘大楼4楼

法定代表人：李芳。

乙方公司名称： (以下称 “乙方”)，

注册号为： ，

注册地址为： ，

法定代表人：

乙方若为法人或其他组织应提供主体资格证明、营业执照、税务登记证等文件；若为自然人应提供身份证，甲方验证后可复印留存。上述所有复印件仅供本次租赁使用。

**鉴于：**

a) 甲方是本合同所述之租赁物业的出租权，愿意将该物业租赁给乙方；

b) 乙方是合法成立并有效存续的独立法人/其他组织/具有完全民事行为能力的自然人，愿意承租租赁物业用于本租赁合同所述之用途。

**鉴此，甲乙双方经友好协商，达成如下协议，以兹共同遵守(下文中甲方和乙方合称为“双方”，单独称为“一方”)。**

**第一条 租赁范围**

1.l 作为本合同标的物的租赁物业系指下列物业：

租赁物业：长沙市河西综合交通枢纽T3栋商业裙楼1至5楼，位于玉兰路与广夏路交叉口东北角，建筑面积为：21290.47平方米（以最终测绘报告为准）。

以上租赁物业具体范围参见本合同附件1《租赁物业平面图》，其中，阴影区域标明的区域为乙方租赁物业的所在区域。

1.2 乙方确认，已完全了解租赁物业的实际情况，依据本第1.1条所述之建筑面积计算租金，即使租赁物业平面图所标识的阴影区域的实际建筑面积与第1.1条所述之建筑面积存在差异，也不据此主张降低费用、迟延支付费用或不履行其在本合同项下其他义务。

**第二条租赁物业出租权限及状况申明**

2.1 甲方保证并声明，甲方合法拥有租赁物业的出租权，有权作为出租方向乙方出租租赁物业。

**第三条租赁物业的用途**

3.1 租赁物业的用途：主题性购物中心，包括零售、餐饮、娱乐、休闲，乙方应严格遵循上述租赁用途的约定，如确需增加或变更用途，应事先征得甲方书面同意，未经甲方事先书面许可，不得将租赁物业的全部或部分用于其他用途；否则，因此产生的法律责任、后果及损失全部由乙方承担。

3.2乙方将租赁物业从事本合同第3.l条所述之用途时，所需重新办理或变更办理的相关政府许可手续(包括但不限于：规划许可、消防许可、环评许可、从事经营所需的营业证照等一切合法证件)，均由乙方自行负责，并自担费用，甲方应全力配合；乙方承诺不得以前述相关政府许可手续无法办理或者迟滞办理为由主张降低、迟延或拒绝支付租赁费用（包含租金及水电能耗费等）或不履行其在本合同项下的其他义务。

**第四条租赁物业的移交**

4.1 租赁物业的交付时间暂定为2020年6 月1 日，若无法如期交付则交付时间顺延，最终交付时间以甲方实际交付为准且甲方不承担因延迟交付而造成的一切责任。

4.2租赁物业的移交为现状移交，乙方确认在本合同签署前已通过各种方式详细了解租赁物业各方面的状况，对于租赁物业的现状(包括但不限于：租赁物业本身的自然物理状况，租赁物业内的附属物、添附物、公用设施、配套设施的状况，租赁物业的周边环境及相邻物业的情况，租赁物业的法律状况等)无异议。

4.3乙方申明：乙方完全认可以上移交方式。在移交后，乙方不得以任何理由声称甲方未向其移交租赁物业、或拒绝支付费用、或拒绝履行本合同项下的任何义务。

4.4在租赁物业移交后，至乙方依本合同约定向甲方交还租赁物业前，租赁物业发生的一切意外风险概由乙方承担。

**第五条租赁期限**

5.1 租赁期限:自2020年 月 日起至2036年 月 日止（若甲方推迟交付，则该期限自实际交付日起算）。

5.2商业培育期分两次：

第一次从2020年 月 日起至2021 年 月 日止（若甲方推迟交付，则该期限自实际交付日起算），商业培育期内乙方应向甲方支付租金共计 元;

第二次从2021年 月 日起至2022 年 月 日止（若甲方推迟交付，则该期限自实际交付日起算），商业培育期内乙方应向甲方支付租金共计 元;并另行支付水电费、燃气费等其他经营性费用。商业培育期届满后，乙方的租金按6.1条约定标准缴纳。

5.3本合同项下的租赁期限届满前，如乙方有意续租，应至少在租赁期满日三个月前以书面方式通知甲方。经双方协商一致，另行签订租赁合同。

**第六条 租金标准及支付方式**

6.1租金中已包含：场地租金、基础物业费、空调费、税费、红线内的外场和建筑外墙广告活动权益费；租金标准：前三年为 元/月/平方米，并给予经营免租期12个月，按两年分摊，经营免租期内不需要承担租赁费用，但仍需承担8元/月/平方米的空调能耗费（本合同下文所指“租金”均为本条本款中已包含的所有费用）；

 递增率：前三年不递增，第四年递增5%，第四年（含）开始每两年递增5%。

合同期内租金金额如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 时间 | 租期内总租金（人民币/元） | 季度租金（人民币/元） | 年递增率 |
| （商业培育期） |  |  | / |
| （商业培育期） |  |  | / |
|  |  |  |  |

6.2租金由乙方同时转账支付至甲方指定账户。

账户名：长沙先导恒通商业管理有限公司

银行账号：368200100100133825

开户银行：兴业银行股份有限公司长沙河西支行

6.3甲方收款账户发生变更时，出具书面确认材料给乙方。甲方在收到乙方款项后将开具相同金额的发票给乙方。

6.4租金的缴纳时间：首期预付六个月（即 年 月 日至 年 月 日）乙方支付租金人民币 元，首期租金应于签订本合同后15日内付清，以后每期的租金为每季度预付，以每一季为一次支付周期，乙方应在上季度届满30日前付清。

6.5乙方需支付经营所产生的水电、天然气等费用，乙方区域内的物业管理由乙方自行负责并承担相应费用和安全责任（包括不限于保安、保洁、工程维护、设备维护等）

6.6承租期内，如乙方需使用甲方提供的水、电、气等能源已在《物业管理合同》中约定，乙方需按收费标准缴纳能源费。

6.7关于T3栋1至5楼的原租赁单位湖南百合百乐商业管理有限公司（以下简称“百合百乐公司”）历史欠租偿还特别约定：

6.7.1乙方在签订本合同后的30日内出资设立专门的项目运营公司（项目运营公司经营业务仅限于本合同约定的租赁物业相关的招商运营，且注册资本不低于2000万，中标人持股不低于70%）。

6.7.2乙方同意通过股权转让或者其他方式确保租赁物业的原租赁户百合百乐公司）或百合百乐公司委托持股的主体，至少持有该项目运营公司30%的股权。

6.7.3乙方同意在本合同签订后30日内将其在本合同中的全部权利义务转让给项目运营公司并签署相应的权利义务转移协议，由项目运营公司与甲方继续履行本合同。

6.7.4乙方同意百合百乐公司（或其委托持股的主体）以其持有的项目运营公司不少于30%的股权（简称：质押股权）为百合百乐公司向长沙综合交通枢纽建设投资有限公司（简称：交通枢纽公司）偿还2019湘01民初3253号案（2019年8月，交通枢纽公司作为原告诉百合百乐公司租赁合同纠纷案）生效判决或调解书确定的债务金额（简称：历史债务）向交通枢纽公司提供股权质押担保，百合百乐公司的还款计划具体如下：在租赁合同期内（租期为十六年）的第一年和第二年，每年至少偿还150万元，从第三年至第十六年，每年至少偿还200万元(若该年度质押股权的股利分红大于该数值则以股利分红数额为准）；乙方已了解并认可百合百合公司的前述债务情况及还款计划。

6.7.5乙方同意在本合同期内（租期为十六年）质押股权每年的全部股利分红优先偿还百合百合公司对交通枢纽公司的历史债务，并由乙方直接支付至甲方或交通枢纽公司指定的银行账号；在本合同期内乙方除了缴纳本合同约定的租金外，还须通过质押股权全部股利分红用以优先偿还百合百乐公司对交通枢纽公司历史债务的方式，在本合同期的前两年每年至少向交通枢纽公司支付150万元，从第三年至第十六年，每年至少支付200万元(乙方如盈利则每年至少分红一次，并于次年公历的1月31日前完成上一年度的股利分红，若该年度质押股权的股利分红大于前述约定的最低金额则以两者较高者为准，详见下表）。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 年数（自然年度） | 最低偿还金额 | 年数（自然年度） | 最低偿还金额 |
| 第1年 | 150万元 | 第2年 | 150万元 |
| 第3年 | 200万元 | 第4年 | 200万元 |
| 第5年 | 200万元 | 第6年 | 200万元 |
| 第7年 | 200万元 | 第8年 | 200万元 |
| 第9年 | 200万元 | 第10年 | 200万元 |
| 第11年 | 200万元 | 第12年 | 200万元 |
| 第13年 | 200万元 | 第14年 | 200万元 |
| 第15年 | 200万元 | 第16年 | 200万元 |
| 备注：若累计偿还金额超过历史债务金额，则乙方无需再进行偿还 |

6.7.6在租赁合同期内，若百合百乐公司的还款金额与质押股权对应的全部股利分红之和低于该年度百合百乐公司在还款计划中承诺的最低还款金额，则乙方须对百合百合百乐公司每年的最低还款金额进行兜底代为偿还，并在收到交通枢纽公司书面通知后在其规定的期限内补足差额，否则，甲方有权对乙方采取包括但不限于停止水、电、气供应并可单方书面通知乙方解除本合同等措施；历史债务偿还、股权质押等具体事宜，在本合同签订后30日内，由甲方、乙方、交通枢纽公司、百合白乐公司及相关方另行签订协议进行约定（注：以上“股利分红”为税后纯利，涉及企业所得税等相关税费均由项目运营公司承担）。

6.8 在合同期内，若乙方未能在本合同约定期限内将百合百乐公司还款计划中的最低还款金额（前两年每年至少150万元，第六至第十六年每年至少200万元）缴纳至甲方或交通枢纽公司指定账户，甲方将有权单方面解除本合同，按本合同第十八条约定追究乙方的违约责任。

6.9若因乙方原因，导致相关方无法按期签订本合同的权利义务转移协议、质押股权的股权质押合同及历史债务偿还协议的，甲方有权单方面解除本合同，并追究因乙方延误签约造成的相关赔偿损失。

**第七条保证金**

7.1 在本合同签订当日，乙方须向甲方交付保证金共计人民币 元（大写 ），在签订意向书时乙方支付的意向金转为该保证金，乙方需配合甲方将意向协议中的意向金收据更换为保证金收据。

7.2 租赁期内，乙方不得要求将保证金用于冲抵乙方应支付的租金、能源费、公用事业及配套设施费用、违约金、赔偿金等。但在乙方有欠费或其他违约行为的情形下，甲方随时有权选择将保证金冲抵乙方欠付的租金、能源费、公用事业及配套设施费用、违约金、赔偿金等；冲抵后，乙方应在七日内将保证金补足。

7.3 本租赁合同终止或解除时，如乙方无违约行为，则在乙方向甲方移交租赁物业并经甲方验收合格且乙方办妥第8.2条约定的变更手续之日起30日内，甲方将保证金无息退还乙方；如乙方有违约行为，甲方可以用保证金冲抵乙方欠付的租金、能源费、公用事业及配套设施费用、违约金、赔偿金等，冲抵后如有余额，甲方应将余额无息退还乙方；如有不足，乙方仍有补足支付欠费、违约金、赔偿金的义务。

**第八条公用事业及配套设施费用**

8.1 在租赁期内，乙方因使用公用事业及配套设施(包括但不限于：气、电梯、电话、网络、电视等)而产生的费用，皆由乙方自行承担。其中，凡以乙方名义单独开户的，由乙方自行向有关收费部门缴纳，且乙方应在开户后三个工作日内将开户资料的复印件提供给甲方。

8.2 在本合同终止或解除时，凡以乙方名义单独开户的公用事业及配套设施，乙方均应在本合同终止/解除之日起十五个工作日内办妥变更手续(过户至甲方或甲方指定的第三方名下，或取消开户)。

8.3 乙方对该租赁物业进行充分的考察调研了解，若该租赁物业若无独立的水电供应、天然气尚未开通、空调未整体供应，乙方也对此均已知晓无异议，并同意租赁物业及配套设施的移交为现状移交，如移交时某项公用事业及配套设施未供应到位或乙方需要增加，变更某项公用事业及配套设施，需经甲方书面确认后，均由乙方自行办理相关手续并自担费用。由于乙方经营类别需要进行二次消防报建的，由乙方自行办理所有相关消防的一切审批手续并承担费用，甲方给予配合协助但不承担未能审批通过的责任后果。

**第九条 商业管理相关规范**

9.1乙方在该租赁物业开始营业之前，应当取得所有必需的政府批准、登记或许可证明文件，并确保该等证明文件在租赁期内完全合法有效，否则由乙方自行承担一切责任。本合同签订后，乙方必须在甲方要求的期限内按照其营业类型提交证明文件，该等证明文件包括但不限于下列文件：

(一)营业执照；

(二)法定代表人身份证；

(三)产品质量检验合格证；

（四）其他 。

9.2乙方的营业人员由乙方自行聘用和管理，乙方应当对营业人员进行必要的岗位技能和职业道德培训。乙方保证其聘用的营业人员服从甲方管理，遵守甲方的管理规定。营业人员不服从甲方管理，或者违反商业管理规定的，视为乙方未能履行合同约定，甲方有权追究乙方的责任。

9.3乙方指定一位负责人，代表乙方处理租赁区域内的日常事务，并负责与甲方联络。

负责人如有更换，乙方应当及时以书面形式通知甲方，否则因此产生的后果由乙方自行承担。

9.4乙方应当及时将营业人员的身份证、个人履历、与乙方签订的书面劳动合同、委派证书以及有关政府部门要求从业人员必须取得的资格证明或证书提交甲方备案。在任何时候、任何情况下，该等备案并不表示甲方愿意或者应当对乙方营业人员的行为承担任何责任，乙方营业人员的行为所产生的责任一概由乙方承担。

9.5乙方需按国家标准保证其经营的产品或提供的服务，符合国家卫生安全标准，如出现因其违规生产经营造成的事故、投诉、处罚等负面事件由乙方自行承担，与甲方无关。如果甲方因此承担责任，甲方有权向乙方追偿。

9.6为保证该房屋整体经营需求，乙方在营业期间，如因乙方经营造成居民投诉及相关问题，由乙方自行承担责任，甲方应给予协调。

9.7 乙方租赁区域如发生生产安全事故、消费者伤害、客户投诉、治安事件、消防事件，或乙方与员工发生劳动争议等所造成的一切影响和责任、赔偿均由乙方自行承担，与甲方无关。如果甲方因此承担责任，甲方有权向乙方追偿。

9.8乙方有义务配合甲方进行经营数据的采集工作，采集方式包括但不限于问询、调查、专业设备采集等，甲方需确保经营数据仅用于商业管理需要并承担所有经营数据的保密义务，该保密行为适用于本合同第十五条之约定。

**第十条税费**

10.1 本合同签署、履行中所发生的，以及租赁期内与租赁物业有关的一切税费，皆按现行有效之法律、法规规定，由相应的纳税/缴费义务人自行承担；法律，法规未规定的，由乙方承担。

**第十一条租赁物业的装修**

11.1甲方向乙方移交租赁物业后，在符合国家相关法律规定和不影响建筑物结构安全和公共设施以及符合消防安全规定的前提下，乙方可对租赁物业进行装修，并自行承担费用，但乙方所有设计、图纸和施工方案均应提前十日报甲方审查批准并备案，乙方进场装修的施工队必须与甲方签订《项目装饰装修管理协议》（该协议在场地交付后由甲方提供给乙方），缴纳相关装修保证金，服从甲方的施工现场管理。甲方不因该等审批、管理而承担任何责任。

11.2乙方的装修不得影响租赁物业的安全及正常功能，亦不得对公用事业及配套设施造成破坏；非经甲方事先书面许可，乙方不得进行改建、加层、或实施改变／影响租赁物业主体结构的其他装修行为。

11.3乙方应自行取得因装修施工行为而必须的一切政府许可(包括但不限于：规划许可、消防许可、城管许可等)，并自行承担相关费用。

11．4本合同终止或解除时，乙方的装修遵循来修去丢原则处理；除因甲方违约所导致本合同解除外，甲方无须就所接受的乙方的装修而对乙方给予任何补偿或赔偿。

**第十二条租赁物业的使用**

12.1乙方保证按本合同第3.1条规定的用途使用租赁物业；在本租赁合同终止或解除、乙方交回租赁物业时，乙方必须保证租赁物业处于正常使用状态。

12.2乙方租赁区域内需严格按行业标准安装相关设施设备，如燃气、静音、排烟、排污、生化处理等设备，如由乙方自身原因造成的投诉、曝光、处罚由乙方自行承担。

12.3乙方租赁区域内应按国家标准保证其经营区域及产品，符合国家卫生安全标准，如出现因其违规生产造成的事故、投诉、处罚等负面事件由乙方自行承担。

12.4租赁物业移交后，由于乙方使用不当造成租赁物业或其设备设施、公用事业的损坏，乙方有义务以合理的最快的时间自担费用进行修复，直至恢复原状；如果修复不能恢复原状或给甲方造成其他损失，乙方须赔偿甲方损失。

12.5乙方应自行负责取得其在租赁物业内从事经营所需的一切必要的合法证件(包括但不限于：工商营业执照、税务证照、政府消防、规划、建设、城管、环评、交通、食品卫生、医疗防疫等有关部门要求的其他批准文件等)，并自担费用。

12.6乙方负责自费聘用保安人员并安装符合公安部门要求、适用于租赁物业的安全设施，乙方保安人员负责乙方租赁物业范围内的保安工作。

12.7租赁物业的消防安全责任，自甲方向乙方移交租赁物业之日起，到甲方收回租赁物业之日止，由乙方承担；且甲乙双方应在本合同签订之同时另行签订《消防安全责任书》。

12.8租赁期内，租赁物业内所有设备设施(包括但不限于：甲方移交的消防设备及防火设施、电梯等、以及乙方自行添置设备设施等)的维护、保养、运作、年检由乙方负责，费用由乙方承担。乙方有义务保证上述设备设施在租赁期限内处于良好和适用的状态，并通过主管部门的安检、年检等。对于甲方移交给乙方租赁物业内的设备及管道、电线等设备设施，乙方有义务不定期地进行检查，一旦发现任何危险或隐患，应及时予以排除并通知甲方。在本租赁合同终止或解除时，乙方交回租赁物业时，必须保证所有设备设施运转正常、年检、安检有效。

12.9租赁期内，如因乙方的责任或过错导致甲方或任何其他第三方遭受的任何损失，或人身伤害(包括但不限于：租赁物业内发生火灾，从乙方租赁物业内的任何地方向甲方或第三方的区域内溢水或漏水，爆炸，乙方租赁物业内的害虫或有害等)，均全部由乙方负责赔偿；且甲方还有权根据本合同第18.7条的规定追究乙方的违约责任。

12.10乙方如需在租赁物业的任何部位(包括但不限于：外墙、顶端等)、或与租赁物业相连或周边的公用场地、附属设施、相邻建筑物上设置店铺招牌或广告的，不得影响相邻或周边其他业主、承租户的正常经营，且使用区域须报经甲方书面同意。相关政府审批、备案手续以及与相邻或周边其他业主、承租户的关系协调等由乙方自行负责。乙方需确保招牌或广告架设合理、安置稳固、电路安全，如发生招牌或广告坠落或电路起火或其他任何安全事故，一切责任均由乙方承担。

12.11租赁物业的公用事业及配套设施（包括但不限于：水、电、气、空调、电话、网络、电视等)的供应、使用，以及租赁物业的出入口、疏散通道、交通、装卸货平台（如需要）、电梯、停车场(位)、配电间、垃圾及污水处理等问题，均由乙方自行解决，自担费用，甲方概不负责。

12.12租赁物业不得整体转租，但甲方允许乙方进行部分的转租、分租及联营，但转租合同必须报备甲方，另转租合同中必须明确约定，如双方有违约行为或其它纠葛，不得影响甲方在本合同的所有权益。

12.13租赁物业周边道路交通、四邻关系、政府大型活动征用、市政工程等原因导致乙方停业、歇业、交通不便等现象，由乙方自行协调相关部门解决，甲方概不负责。

12.14租赁物业内如有疏散通道，如遇到相关情况(如：大型活动、或其他情况)政府要求提供疏散通道或临时关门歇业时，乙方必须无条件服从政府要求，立即腾出相应的位置、面积、空间作为疏散用途或临时关门。乙方不得因此要求甲方减免费用、给予赔偿或补偿、或提出任何其他要求：但乙方在装修及经营时即应自行充分注意上述情况的存在，并自行采取妥善措施以便及时应对政府要求的疏散之需。

12.15租赁期内，如政府要求或甲方需要将有关电缆、管道、线路等接入或通过租赁物业内，乙方应予配合，并提供相应的便利，且不得要求收取费用；但甲方在进行上述施工时，应尽量避免对乙方的装修及设备设施的损坏，确实无法避免的，甲方须尽快修复。

12.16租赁期内，为确保乙方对租赁物业的安全使用，避免租赁物业及进入租赁物业的第三人因乙方的过错行为而遭受损失、伤害，乙方有义务足额投保相应的保险，并自行承担保险费用，并且及时将保险单原件交甲方验证，并留存保险单复印件以供甲方备案。

12.17租赁期内，对于品牌连锁店招商乙方在引入品牌店后，按照签约面积，给予乙方该面积区域免租优惠政策。具体支持政策如下：乙方引入的全国性著名连锁品牌（全国20家以上）或长沙著名本土10家连锁店以上的品牌，且租赁合同面积在200㎡以上的，甲方在12个月免租期外额外给予乙方该区域2个月免租。乙方引入的全国性著名连锁品牌（全国10家以上）或长沙著名本土有5家连锁店以上的品牌，且租赁面积在200㎡以上的，甲方在12个月免租期外额外给予乙方该区域1个月免租。）免租期内乙方仍需承担8元/㎡/月的空调能耗费，该项免租政策需乙方引入的品牌商户开业后，凭双方租赁合同向甲方申请后按公司流程执行。（具体该免租政策符合条件的品牌在以甲方提供的《西中心T3裙楼品牌政策支持清单》为准，享受品牌引入额外免租区域的累计面积不超过总租赁面积的50%）

 12.18租赁期内，对停车费优惠支持，租赁期前2年凭乙方商场停车小票免费停车4小时，超出部分由顾客自行承担。第三年起凭乙方商场停车小票免费停车3小时，超出部分由顾客自行承担。

 12.19租赁期内，对于外墙使用约定，甲方物业四周墙面广告使用权，包括T3裙楼的电子屏、广告喷绘等由乙方制定方案报甲方审批后，自行使用并承担政府报批手续及日常运维费用；此区域仅限发布本商场相关的宣传活动和商场内品牌广告，乙方不得对外出租。

 12.20租赁期内，对于外场使用约定，甲方红线范围内的外场区域如需使用，由乙方负责投资改造维护，方案需到甲方审批并符合消防规定及取得城管审批同意，此区域仅限发布本商场相关的宣传活动和商场内品牌广告，乙方不对外出租。。若是与其他业主共用外场区域，乙方需取得其他共用业主的书面同意。

**第十三条租赁物业的维修**

13.1租赁期内，乙方应负责租赁物业的日常检查、维护，维修，保证租赁物业在租赁期限内处于良好和适用的状态，并承担相应的检查、维护、维修费用。为避免疑义，双方进一步明确：除租赁房屋主体结构安全由甲方负责维护、维修外，其他一切检查、维护、维修（包括但不限于房屋漏水、渗水等）均由乙方负责并承担费用。

13.2租赁期内，甲方有权随时对租赁物业及附属设施、设备的状况进行检查并在发现异常时要求乙方限期维修；但甲方在对租赁物业及附属设施、设备的状况进行检查时，应尽可能避免或减少对乙方的正常经营造成不利影响。

13.3虽有上述第13.1条之约定，租赁期间，如因不可抗力而导致租赁物业的全部或部分变得不能使用、不能修复或修复成本过高，可不予修复且不承担违约责任。届时是否继续履行本合同、是否需对本合同进行变更，由甲乙双方另行协商。

**第十四条租赁物业的转让、抵押**

14.1 租赁期内，甲方有权将租赁物业的全部或部分产权转让予第三方，但应提前三个月书面通知乙方。

14.2 租赁期内，如甲方将租赁物业的全部产权或部分产权转让予第三方，乙方在同等条件下享有优先购买权。但乙方应在收到甲方发出的，关于是否行使租赁物业转让优先购买权的通知之日起壹个月内，以书面方式表明是否行使同等条件下的优先购买权；逾期未予书面答复或者超过期限答复的，均视为放弃同等条件下的优先购买权。

14.3 租赁期内，除非甲方已向乙方发出书面通知，告知其：甲方决定与乙方解除本合同，否则，乙方不得以甲方已经或将要与第三方就租赁物业的转让事宜进行接洽、协商、谈判、签约为由，而要求解除本合同，亦不得以此为由拒付、延付费用或不予履行／拖延履行本合同项下的其他任何义务。

14.4租赁期内，甲方有权将租赁物业的全部产权或部分产权抵押予第三方，而无须事先告知乙方。

14.5乙方在标的房屋地独资或合资成立经营公司（以下简称“新公司”）使用承租房屋的，本租赁合同中乙方的权利、义务将全部转让给成立后的新公司、甲方与乙方可不再另行签订转让协议。但乙方对新公司在本租赁合同及相关协议项下的义务及责任，向甲方提供连带责任保证担保，保证期间为租赁期限届满后两年。

**第十五条保密**

15．1在租赁期限内，甲乙双方应对与本合同及任何一方有关事宜保密，不得将在本合同谈判期间以及本合同履行期间所获得的对方的任何保密资料泄露给任何第三方，但下列事项除外：

a)甲乙任何一方基于配合中国司法机关或行政机关调查而向上述机关披露；

b) 甲乙任何一方基于履行接受国有资产监管义务的需要，而将该等资料向国有资产监管部门披露；

c) 甲乙任何一方基于商业运营的需要，向其母公司或关联公司及其高级管理人员披露;

d) 按届时适用强制性法规的规定或深圳证券交易所、上海证券交易所、香港联合交易所有限公司等类似机构的规则或条例须披露之资料；

e）该等资料已正当地为公众所知悉。

15.2 甲乙双方也应促使其本身和其附属公司或关联公司的董事、职员和其他雇员遵守上述第15.1条规定的保密义务，并就此承担全部责任。

15.3 本合同第15.1条、第15.2条之约定在本合同终止或解除后，仍然有效。

**第十六条本合同的终止、解除**

16.1 本合同因合同期限届满而终止。

16.2 在本合同履行期限内，本合同可因下列任意之原因而解除；

a) 甲乙双方协商一致，以书面方式解除本合同，在此情形下，合同解除之日由甲乙双方书面确定；

b) 甲乙任何一方因不可抗力造成不能实现本合同之目的，或因此无法继续履行本合同，则该遭受不可抗力的一方，可按本合同第24.2条规定的通知方式，书面通知对方解除本合同，并以通知送达对方之次日为本合同解除之日；

c) 甲乙任何一方发生依本合同约定对方可解除本合同的违约情形时，另一方根据本合同赋予的解除合同的权利，按本合同第24.2条规定的通知方式，书面通知对方解除本合同，并以通知送达对方之次日为本合同解除之日。守约方可按照本合同其他条款的约定要求违约方承担相应违约责任。

16.3因上述第16.2条之规定而解除本合同，不影响任何一方因对方违反本合同的其他条款规定、而要求该违约方承担相应违约责任的权利。

**第十七条清场退租**

17.1 本合同所指之“清场”，系指乙方清理、腾空并向甲方交还租赁物业；本合同所指之“退租”，系指甲乙双方解除、终止租赁合同。

17.2 如本合同因合同期限届满而终止，或本合同经甲乙双方协商一致而解除、或因乙方违约而解除、或因其他并非甲方违约责任的原因而解除，则乙方均应按下列约定履行清场退租义务：

 a) 乙方应在本合同终止或解除之日起三日内完成清场，并退出租赁物业。届时，乙方的装修遵循来修去丢原则，租赁物业上的装修、添附物、附着物、以及水电等公用设施 (无论该公用设施是否为乙方自费添加)，均归甲方所有，乙方不得拆除、破坏，且甲方无需对此给予乙方任何补偿，但乙方可自行拆除非固定的设备设施及电器等，并负责恢复原状。届时，甲方进行租赁物业的退场验收，并以验收合格视为乙方已完成本项所述之清场退出义务；

b) 如乙方未在本合同终止或解除之日起三日内完成清场，则视为乙方已放弃留存在租赁物业内的所有物品、设施，甲方有权自行进行处置(包括但不限于：搬动、迁移、拆除、丢弃或拍卖变卖)，处置如有所得，归甲方所有。甲方有权但无义务单方聘请公证机关或其他第三方机构对处置行为进行证据保全；

c) 乙方应在本合同终止或解除之日起三日内负责清退次承租方，因清退上述各方而引发的责任概由乙方承担，包括但不限于：向上述各方退还费用、保证金、补偿装修、赔偿损失等。逾期未能清退，则视为乙方未能向甲方交还租赁物；

d) 乙方应在本合同终止或解除后，自行及时妥善解决租赁物业所产生的全部债务。包括但不限于：对施工单位、供货商等的债务、对所聘用员工的辞退及补偿。如因乙方未能及时妥善解决上述问题，而发生乙方的债权人或乙方员工围堵、破坏甲方所有的任何房屋、场地、设备设施等情形而给甲方造成任何损失，均由乙方负责赔偿；

e) 乙方应在本合同终止或解除之日起三日内付清所有欠付费用以及应由乙方承担的公用事业及配套设施费用(包括但不限于：水、电等)；并且，除非事先征得甲方书面同意，否则乙方不得要求以租赁物业内的装修、添附物、附着物、设施设备、物品等用来作价冲抵欠租或欠付的费用；

f) 如果本合同解除系因乙方违约所致，乙方还应按本合同第18条的规定承担违约责任，包括但不限于：支付违约金、赔偿金等。

17.3如因甲方违约而导致本合同解除，对于因此而给乙方造成的损失、或甲方应对本合同解除所承担的违约责任，乙方有权按本合同第18.1条的规定向甲方追索，但乙方仍应按下列方式履行清场退租义务：

a)乙方应履行本合同第17.2条之a)款规定的义务，否则甲方有权按本合同第17.2条之b)款的规定行使相应的权利；

b) 乙方应在本合同终止或解除之日起三日内负责清退次承租方，因清退经甲方书面同意转租的次承租方而引发的责任，由乙方自行承担；

c) 乙方应在本合同终止或解除之日起三日内付清所有欠付费用以及应由乙方承担的公共事业及配套设施费用(包括但不限于：水、电等)。

17.4本合同终止或解除时，关于乙方向甲方缴纳的保证金，按本合同第7.3条的规定处理。

**第十八条违约责任**

18.1如果甲方违反本合同的约定，提前收回租赁物业，或因甲方违约而导致本合同解除，甲方应赔偿乙方实际损失，包括但不限于已形成附合的装修投入残值等。

18.2如因乙方延迟支付本合同项下的第六条中的租赁费用、百合百乐历史欠款偿还资金，甲方有权停止水电等的供应，乙方还应按下列方式承担违约责任：

a)每逾期一日，按逾期金额千分之五的标准支付违约金；

b) 乙方逾期支付超过30天的，甲方有权在以下两种方式中任择其一：A、继续履行本合同，乙方应按第18.2条a)项支付违约金；B、甲方有权单方面解除本合同，保证金不予退还，届时乙方应付清租金、历史欠款偿还资金并按本合同第18.5条的规定支付违约金、赔偿金。乙方应在甲方单方面发函解除合同后3天内清场退租，相关清场退租事宜按本合同第17.2条处理。

18.3如因乙方迟延支付本合同项下除租赁费用、百合百乐历史欠款偿还资金、保证金以外的其他费用(包括但不限于：公用事业及配套设施费用等)，则甲方有权停止水电等的供应，乙方还应按下列方式承担违约责任：

a）每逾期一日，按欠费额的千分之五支付违约金；

b）上述欠费 超过30天的，甲方有权在以下两种方式中任选其一：A、继续履行本合同，乙方应对逾期支付的上述费用，按第18.3条a)项支付违约金;B、立即解除本合同，保证金不予退还，届时乙方应付清所有欠费，并按本合同第18.5的规定支付违约金、赔偿金。清场退租事宜按本合同的第17条处理。

18.4如乙方存在下列行为之一，则甲方有权停止水电等的供应，有权解除本合同，保证金不予退还，且乙方还应按本合同第18.5的规定支付违约金、赔偿金，清场退租事宜按本合同第17条处理：

a) 乙方利用租赁物业从事违法犯罪活动，或进行非法经营，或利用租赁物业存放危险物品(包括不限于：储放易燃、易爆、有毒、放射、腐蚀等危险物品)的；

b) 乙方虽未从事上述第a)项之违约行为，但违反本合同第3.1条约定的租赁物业用途，经甲方书面催告，在三天内未予纠正的；

c) 乙方未经甲方同意，即自行进行租赁物业的改建，或实施改变/影响租赁物业主体结构的其他装修行为，或对于需报政府主管部门许可的施工项目，未经政府有关部门许可即擅自施工的；

d) 乙方在对租赁物业的装修及使用中，因装修行为、经营行为或乙方的其他行为，而对租赁物业内或租赁物业周边的公共事业或配套设施造成破坏，或造成租赁物业周边的环境污染(包括但不限于：油烟、污水、粉尘、嗓音、垃圾、废弃物等)，经甲方书面催告，在三天内未予纠正的；

e） 虽有上述第d)项之规定，如乙方在对租赁物业的装修或经营使用中，因自身过错行为而给租赁物业本身或相邻业主、承租户、周边居民等造成严重安全事故，或形成严重安全隐患或健康隐患的；

f） 乙方违反本合同第12.12条的规定，将租赁物业擅自转租、转借与第三人、或擅自与第三方联营的；

g） 乙方违反本合同约定，未按期交纳或未按期补足保证金，且经甲方书面催告，在三天内未予纠正的。

18.5如出现本合同第18.2条、第18.3条、第18.4条所述之情形而导致甲方解除本合同的，乙方除应赔偿由此给甲方造成的一切实际损失外，还应按本合同第一年总租赁费用的80％向甲方支付违约金。

18.6如果乙方违反本合同的约定，提前退租，则乙方已支付的保证金不予退还，且乙方还应按本合同第一年总租赁费用的80％向甲方支付违约金；如果上述保证金、违约金尚不足弥补甲方的实际损失，乙方还应就不足部分继续赔偿。

18.7如乙方未履行本合同第12条约定的物业修复义务、或未履行本合同第12条约定的对设备设施的维护／保养/运作/年检/安检义务、或未履行本合同第12条约定的对第三方的赔偿义务，则视为乙方构成违约。甲方可书面催告乙方履行，如经甲方书面催告，乙方在三天内未予履行或履行不完全的，则自第三天届满后，甲方有权选择继续要求乙方履行或由甲方代为履行，如甲方选择代为履行，则甲方有权从保证金中扣除由此产生的费用，乙方应按本合同第7.2条的要求及时将保证金补足，并赔偿甲方由此遭受的一切实际损失。

18.8如乙方违反第12.10条的约定，经甲方书面催告，在三天内未予纠正的，则自第三天届满后，甲方有权选择继续要求乙方自行拆除或由甲方代为拆除招牌、广告。如甲方选择代为拆除，则甲方有权从保证金中扣除由此产生的费用，乙方应按本合同第7.2条的要求及时将保证金补足，并赔偿甲方由此遭受的一切实际损失。

18.9如甲乙任何一方未履行本合同项下的其他义务，应承担由此给对方造成的一切实际损失。

18.10虽有上述第18.1—18.9条的约定，如违约系因不可抗力所致，则应按本合同第19条处理。

**第十九条不可抗力**

19.1“不可抗力”系指一方不能预见、不能避免并不能克服，妨碍该方履行其在本合同项下的全部或大部分义务的一切事件，包括但不限于：自然灾害，战争，暴乱，政府将租赁物业征收、拆除、或另作处理等。与此同时，甲乙双方一致理解：乙方租赁物业内发生的非天灾原因引发的火灾、水灾、虫灾、爆炸等不属于不可抗力。

19.2任何一方如因不可抗力而不能履行其在本合同项下的义务，该方应在不可抗力发生后三日内书面通知另一方，并应尽可能采取合理措施避免对方损失的扩大。

19.3任何一方因不可抗力而停止或延迟履行义务，不构成违约。如因此致使对方遭受任何损失，该方无需向对方承担任何赔偿或补偿责任。但该遭受不可抗力的一方有义务按照上述第19.2条的约定，及时履行通知义务，并采取合理的措施避免对方损失的扩大，否则应对延迟通知或未能采取合理措施所导致的对方损失的扩大部分承担赔偿责任。

**第二十条附件**

20.1本合同任何附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有相同效力。除非本合同另有约定，否则，如本合同条款的规定与任何附件的规定有不一致之处，应以本合同条款规定为准。

**第二十一条本合同的生效**

本合同自甲乙双方签字盖章后即行生效。

**第二十二条本合同的效力、可分割性、修订或补充**

22.1本合同一经生效，即取代甲乙双方以前与本合同事项有关的全部口头和书面协议、合同、谅解和通信。

22.2如果本合同按现行有效之法律法规或政府要求，须进行登记备 案，而备案登记的有关政府部门要求双方使用其所制定的标准租赁合同文本，则本合同应作为上述标准合同的补充合同附于其后；但无论是否能将本合同作为上述标准合同的补充合同附于其后，在本合同和上述标准合同不一致时，以本合同为准。

22.3本合同中的任何条款的无效或附件中任何内容的无效均不影响本合同及附件中的其他内容的效力。

22.4本合同(包括附件)的修订、或制订与该合同有关的补充协议，需以书面方式进行，由甲乙双方签字盖章生效。

**第二十三条法律的适用及争议的解决**

23.1本合同的订立、效力、解释、履行、修改和终止均适用中国现行有效之法律。

23.2因本合同引起或与本合同有关的任何争议应由甲乙双方通过友好协商解决，协商不成，任何一方均可提起诉讼。与此同时，甲乙双方同意，因本合同引起或与本合同有关的任何争议均可向租赁物业所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

23.3在解决争议的过程中，甲乙双方应在本合同所有其他有效方面继续履行本合同。

**第二十四条其他**

24.1甲乙各方申明：任何一方未能或延迟行使其在本合同项下享有的任何权利，或未能或延迟要求另一方全面履行本合同项下之义务，均不应构成其对该等权利的放弃；单一或部分地行使任何权利亦不构成其对行使其他权利的放弃。

24.2凡因本合同的履行而向对方发出的任何通知(包括但不限于：提出异议、催告、权利主张、解除合同等)，必须采用书面形式。

24.3甲乙双方同意合同首部地址为书面文件送达地址，任何一方变更以上内容，应当及时以书面形式通知另一方，否则对方或行政司法部门按上述地址寄送文件，邮寄 天后视为已送达，怠于通知的一方应当承担对其不利的法律后果。

24.3.1 甲方通讯地址及指定联系人：

 地址：

 联系人：

 联系方式：

24.3.2 乙方通讯地址及指定联系人：

地址：

 联系人：

 联系方式：

24.4本合同文本壹式肆份，甲乙双方各持贰份，均具有同等法律效力。

兹证明，甲乙双方之法定代表人或授权代表已于本合同首页所述日期签署本合同。

(以下无正文)

（以下无正文，为《长沙先导恒通商业有限公司商铺租赁合同》的签署页）

甲方： （公章）

法定代表人／授权代表（签名）：

身份证： 签约时间：

乙方： (公章)

法定代表人，授权代表（签名）：

身份证： 签约时间：

# 第五章 投标文件格式

正本（或）副本

西中心T3裙楼购物中心1层至5层经营权项目

投 标 文 件

投 标 人： （全称） （盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人： （签字或盖章）

 年 月 日

目 录

一、投标函

二、法定代表身份证明和授权委托书

三、投标人基本情况说明

四、投标报价表

五、投标承诺书

六、拟投入本项目的人员情况表

七、主要项目经营业绩表

八、投标资格证明文件

九、投标人需提供的其他资料

十、经营管理方案

## 一、投标函

致 （招标人）：

1、根据已收到 （项目名称） 招标文件，我单位经踏勘项目现场和研究上述招标文件的投标须知、合同条款、相关情况说明和要求及其他有关文件后，我方愿以投标报价表中的价格进行报价。

2、我方已详细审核全部招标文件，包括修改文件（如有时）及有关附件，并对上述内容完全响应。

3、我方同意所提交的投标文件在 90 天的投标有效期内有效，在此期间内如果中标，我方将受此约束。

4、除非另外达成协议并生效，你方的中标通知书和本投标文件将成为约束双方的合同文件的组成部分。

5、我方将与本投标函一起，提交人民币 万元的投标保证金作为投标担保。

6、我方同意按照招标文件有关约定，向招标代理机构支付招标代理服务费。

7、我方严格按照招标文件的规定报价，如被确定为中标人后，全面履行合同。

投 标 人： （全称） （盖单位公章）

单位地址：

法定代表人或其委托代理人： （签字或盖章）

邮政编码： 电话： 传真：

开户银行名称：

开户银行账号：

开户银行地址：

开户银行电话：

 年 月 日

## 二、法定代表人身份证明和授权委托书

投标人名称：

单位性质：

地址：

成立时间： 年 月 日

经营期限：

姓名： 性别： 年龄： 职务：

系 （投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

投标人： （全称） （盖单位公章）

 年 月 日

**附：法定代表人身份证复印件（此附件为法定代表人身份证明的必要组成部分，无此附件的法定代表人身份证明无效）**

**注：如由法定代表人亲自到场，则“法定代表人身份证明”需由法定代表人另外单独携带一份原件至开标现场；如授权委托代理人到场则“法定代表人身份证明”不须提供。**

## 授权委托书

本人 （姓名）系 （投标人名称）的法定代表人，现委托 （姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改 投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限： 。

代理人无转委托权。

投 标 人： （全称） （盖单位公章）

法定代表人： （签字）

身份证号码：

委托代理人： （签字）

身份证号码：

 年 月 日

**附：法定代表人及授权委托人身份证复印件（此附件为授权委托书的必要组成部分，无此附件的授权委托书无效）**

注：如为授权委托代理人到场，则“授权委托书”需由授权委托代理人另外单独携带一份原件至开标现场，如法定代表人到场则“授权委托书”不须提供。

## 三、投标人基本情况说明

（一）名称及有关情况：

（1）名称：

（2）地址：　　　　　　　　　传真/电话：　　　　　邮编：

（3）成立或注册日期：

（4）法人代表姓名：

（5）开户银行名称及地址：

（6）投标人在湖南地区的代表姓名和地址邮编、传真、电话

（二）投标人简介：主要包括以下内容

（1）企业发展简史

（2）企业生产经营场所、拥有的生产经营设备，及现有技术人员等

（3）企业生产经营情况、财务现状等

（4）企业获得的荣誉、受过的违规处罚情况等

（三）投标人认为需要说明的其它情况

## 四、投标报价表

 单位：元（人民币）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 |  |
| 1 | 经营权报价 | 前三年起始承包价 | 单价： 元/㎡/月 |
| 经营权承包金总额 | 16年总额:大写： 元小写： 元 |
| 2 | 承包年限 | 16年（包含经营免租期1年） |
| 3 | 服务承诺 | 达到招标人的服务标准要求。 |
| 4 | 合同条款 | 同意并接受招标文件的全部内容。 |
| 备注：以上投标报价不包含免租期内需承担8元/㎡/月的空调能耗费 |

投 标 人： （全称） （盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人： （签字或盖章）

 年 月 日

## 投标报价附录

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 年限 | 元/平方米报价 | 合计（面积暂按21290.47平米计算） | 递增比例 |
| 第一年 |  |  |  |
| 第二年 |  |  |  |
| 第三年 |  |  |  |
| 第四年 |  |  |  |
| 第五年 |  |  |  |
| 第六年 |  |  |  |
| 第七年 |  |  |  |
| 第八年 |  |  |  |
| 第九年 |  |  |  |
| 第十年 |  |  |  |
| 第十一年 |  |  |  |
| 第十二年 |  |  |  |
| 第十三年 |  |  |  |
| 第十四年 |  |  |  |
| 第十五年 |  |  |  |
| 第十六年 |  |  |  |
| 总报价合计 |  |
| 报价说明：前三年租金起始底价为43元/平米/月（包含场地租金、空调能耗费、基础物业费、税费、红线内外墙与外场广告活动权益费），前2年给予经营免租期12个月（每年分摊6个月），经营免租期内不需要缴纳租赁费用，但仍需承担8元/㎡/月的空调能耗费。租金递增方式：前三年不递增，第四年递增 5 %，第四年（含）开始每两年递增5 %。 |

## 五、投标承诺书

（招标人）——————————————：

为了充分体现公平竞争、诚信投标行为，我单位对参与 项目的投标作出如下承诺：

1、严格遵守国家【招标投标法】及相关法律、法规，没有围标、串标、资质挂靠等违法、违规行为，投标文件所投入的管理、技术人员均为我公司正式在职人员；

2、提供的资质、业绩等证明材料真实、合法、有效；

3、不参与不正当竞争，不向招标人、招标代理机构、交易中心、评标专家以及行业监督部门行贿以谋取不正当利益；

4、严格按照招、投标文件约定签订合同；

5、主动接受行业监督部门、业主及社会各界的监督，如有违反，接受相应处罚，直至被追究法律责任；

6、对项目情况及建筑物权属性质已知晓，中标后不得要求招标人或合同签订甲方配合办理任何与其经营相关的经营手续及证照；

7、按照投标文件中维护方案对经营范围内实施维护及修缮。

承诺单位（盖章） 法定代表人（亲笔签字）

联系电话（手机号码）：

年 月 日

**（开标时，由投标人的法定代表人（或授权委托代理人）单独携带一份原件现场递交招标人查验）**

## 六、拟投入本项目的人员情况表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 部门 | 职能 | 负责人 |
| 姓名 | 年龄 | 文化程度 | 职称 | 从业年限 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

**注：附相关证件的复印件，如身份证、资质证等。**

## 七、主要项目经营业绩表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 出租方 | 项目名称 | 经营规模 | 经营期限 | 合同价格 |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

附合同复印件、如签订合同方为投标人控股股东所在集团旗下的子公司或控股子公司需提供项目证明或授权委托文件及股权证明复印件

## 八、投标人资格证明文件

（满足招标文件资格要求，包括但不限于营业执照、企业基本账户开户许可证或开户备案证明、国家企业信用系统中查询的网页截图等资料复印件）

**九、投标人需要的其他证明资料**

投标人认为需要提交的其他证明资料，如无则可不提供

**十、经营管理方案**

经营管理方案主要包括且不限于：（经营方案必须满足无污染且不会造成社会舆情）

1、市场调研及定位规划；

2、整体经营管理方案；

3、项目商业管理团队及品牌落位计划；

4、相关商业管理运营制度；

#  第六章 评标办法

**一、相关说明**

本次招标评标采用综合评估法；评分的主要因素是：投标报价、经营管理方案、综合实力。具体评审标准详见附件一。

**二、评标程序**

 **1、初步评审**

初步审查分为资格性和符合性审查。

（一）资格性审查，确定投标人是否具备投标资格。投标人无资格或无能力履行合同，其投标无效（★）。

（二）符合性审查，确定投标人是否对本文件的实质性要求作出响应，实质性响应是指对本文件的规定，没有重大偏离或保留。非实质性响应的投标人将被拒绝。重大偏离或保留是指将会影响到本文件中标的清单及技术要求，或限制了招标人权力和投标人义务的规定，而纠正这些偏离将影响到其他投标人的公平竞争地位。

（三）投标人有下列情形之一的，视为无效投标：

（1）低于投标底价报价的；

（2）投标文件与事实不符的；

（3）经评标委员会一致认定为重大偏离的；

（4）不符合本招标文件中规定的其他实质性要求（标注★）的；

（5）投标文件未按要求签字或盖章的；

（6）未按要求提交投标保证金的；

（7）不符合法律、法规有关规定的。

（四）出现下列情形之一的，本项目作废标处理，重新组织招标：

 符合条件的投标人或者对招标文件作实质响应的投标人不足三家的且评标委员会认为不具备竞争性的；

（五）对资格性符合性审查合格的投标人进行咨询与答复。

（1）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，评委会可以书面形式进行咨询。

（2）评委阅读招标文件、投标书，各自独立记录通过审查的各投标书情况，分别提出需咨询的问题。主任评委汇总整理形成书面咨询问题，发给投标人。

（3）投标人对咨询事项作出书面答复，按规定时间报评委会。投标人的答复不得超出投标书的范围或者改变投标书的实质性内容。

**2、详细评审**

2.1评标委员会按照评标办法规定的量化因素和分值进行打分，并计算出综合评估得分。

2.2评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

**3、投标文件的澄清、说明或补正**

3.1 在评标过程中，评标委员会可以书面形式要求投标人对所提交投标文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。评标委员会不接受投标人主动提出的澄清、说明或补正。

3.2 澄清、说明和补正不得改变投标文件的实质性内容（算术性错误修正的除外）。投标人的书面澄清、说明和补正属于投标文件的组成部分。

3.3 评标委员会对投标人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求投标人进一步澄清、说明或补正，直至满足评标委员会的要求。

**4、评标结果**

评标委员会应当根据详细评审的结果对投标人进行排序，2个及以上投标人综合得分相同时，按照其投标报价总得分从高至低顺序进行排序。由评标委员会推荐中标候选人，按照投标人排序推荐1-3 名中标候选人，并向招标人提交书面评标报告。

**附件一：**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 评分因素 | 权重分值 | 评分标准 | 得分 |
| 1 | 商务报价 | 40分 | 以经评委会一致认定满足招标文件要求且投标价格最高的投标报价为评标基准价，其价格计分计40分。其他投标人的价格计分统一按公式计算：报价计分＝投标报价÷评标基准价×40 |  |
| 2 | 经营方案 | 定位研究 | 10分 | 项目有充分的市场调研数据计0-5分，项目的定位规划和招商理念符合商业综合体的模式计0-5分。 |  |
| 管理模式 | 5分 | 公司具备成熟的管理团队计0-2分，方案具备完善的商业管理制度计0-3分 |  |
| 运营模式 | 5分 | 项目有清晰的运营模式计0-2分，公司有比较好的商业品牌资源计0-3分 |  |
| 3 | 经营实力 | 租赁规模 | 20分 | 1、公司在全国以租赁形式整体经营商业面积累计10万㎡以上的计10分，5-10万㎡的计5分，1-5万㎡的计2分，1万㎡以下的不计分。2.公司在全国有超过单个商业租赁项目2万㎡以上的，每个计5分，最多计10分。单个1万㎡以上的，每个计2分，最多计4分。（以上证明需提供租赁合同复印件，如签订合同方为投标人所在控股集团或旗子控股子公司需提供项目证明或授权委托文件及股权证明） |  |
| 运营经验 | 10分 | 公司在全国运营商业体总量不低于10万平方，计10分，5-10万㎡计5分，5万㎡以下计2分；（以上证明需提供相关合同复印件（租赁合同或委托管理协议，如签订合同方为投标人所在控股集团或旗子控股子公司需提供项目证明或授权委托文件及股权证明） |  |
| 公司实力 | 10分 | 公司同国有企业/上市公司有商业项目租赁合作，且单个项目超过2万平方以上的，每个项目计5分，最多10计。（以上证明需提供相关合同及佐证材料） |  |
| 合计 | 100 | 得分总计 |  |

说明：

1、评分依据评标标准，对照投标文件进行评审。

2、评标委员会应按照招标文件确定的评标办法和标准对投标文件进行独立评审、提出评审意见，然后根据所有评委计分的算术平均值计入总得分中。

 3、租赁规模、运营经验的证明材料均需在投标文件中附其复印件，如未提供或不符合要求，则不计分。

1. 企业业绩中的合同证明文件需为仍在履约执行阶段的有效合同。

**附件二**

**资格性检查表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  序号 | 投标人 | 违背法规有关规定的 | 证明文件 | 合 格 性 | 投标担保情况 |
| 投标文件填写签署情况 | 法人代表资格证明文件 | 授权委托书 | 营业执照 | 其它资格证明文件情况 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

注：有下述情况之一的，评标委员会认定其为不合格投标人：

（1） 在评标过程中，评标委员会发现投标人为他人非法代理投标的；串通投标的；以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的；

（2） 投标人拒不按照要求对投标文件进行澄清、说明或者补正的；

（3） 投标文件没有按招标文件要求签字或盖章的；

（4） 没有按照招标文件要求提供投标担保或者所提供的投标担保有瑕疵的；投标人不能提供合法的、真实的材料证明其为合格投标人的；

（5） 投标人资格条件不符合招标文件要求的；其它不能满足法律法规资格性规定的。

**附件三**

**符合性检查表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 投标人 | 完整性 | 实质性响应 |
| 投标文件的组成 | 投标文件的格式 | 报价范围 | 付款方式 | 经营期限 | 投标承诺 | 合同条款 | 其它实质性内容 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

有下述情况之一的，评标委员会认定其为不合格投标人：

（1） 投标文件载明的投标范围小于或者大于招标文件规定的招标范围的；

（2） 投标文件载明的服务承诺低于招标文件规定的；

（3） 投标文件载明的经营期限超过招标文件规定的；

（4） 投标文件附有招标人不能接受的条件的；

（5） 其它未能实质响应招标文件条件和要求的。

**附件四**

**不合格投标人情况表**

|  |  |
| --- | --- |
| 投 标 人 | 不合格情况 |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

**附件五**

 **进入详细评审的投标人名单表**

|  |  |
| --- | --- |
| 序号 | 投标人 |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

**附件六**

**经评审的投标人排序表及中标候选人情况**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 排序 | 投标人名称 | 总得分情况 | 前三年起始承包金报价（元/㎡/月） | 投标总报价 (元) | 中标候选人情况 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| …… |  |  |  |  |  |