

文化中心档案馆①号铺公开招商项目 招标公告

一、项目概况

1、项目名称：文化中心档案馆①号铺公开招商项目

2、招标人：佛山市新城物业发展有限公司

3、项目地点：佛山市顺德区

4、招商概述：现将位于文化中心档案馆商铺进行公开招合作商，商铺需用于文化教育、健康、零售、便利店等相关产业。拟合作位置：档案馆①号铺；合作面积为：209.71 平方米。（具体详见图纸）

5、服务期：5 年，自合同签订之日起计算。

6、招标控制价：（即首年管理服务费下限）为：¥34 元/月/平方米，每两年递增 5%，第三年、第四年管理服务费按照首年管理服务费递增 5%；第五年管理服务费按照第三年管理服务费递增 5%。

注：1、首年有 2 个月免管理服务费期（自签订合同之日起计）。

2、本项目由中标人向招标人支付管理服务费，投标报价以单价形式报价，且不得低于首年管理服务费下限，否则视为无效投标。具体需求详见本招标公告。投标人必须对其所投项目进行完整投标，不得缺漏，并报出唯一报价，否则其投标文件将导致无效投标。

7、承包方式：本项目采用单价承包，管理服务费每两年递增 5%，以实际合作期按实结算。合同价已包含完成本项目的应预见和不可预见的费用、相关税费、规费以及企业利润等。

8、场地规定

（1）招标人仅提供现有场地，如中标人有需要对场地进行装修改造，需向招标人进行报备报批，招标人审核通过后才可进行装修改造，装修改造的相关费用均由中标人自行承担。

（2）在场地交接前，场地原有设施设备招标人将按其需要选择搬离，未搬离的设施设备可供中标人使用（仅限在本场地内使用），但中标人不得破坏、损坏该设施设备，否则应按价赔偿。

（3）中标人需自行承担场地内的物业管理费、水电费用，并按实支付相关费用。

（4）使用场地进行商业活动产生的各项费用均由中标人自行承担（其中包括但不限于中标人申请安装电话、宽带、有线电视等设备的费用）。

（5）中标人接收物业后自行办理相关经营证照，自行负责日常运营的开支（包括但不限于人员的工资、保险、营运杂费、管理成本、消防卫生等）。中标人自行承担经营风险及相关经营责任。

（6）中标人必须按国家有关政策要求缴纳相关的费用及税费。

(7) 现状交付。

9、其他要求及说明

(1) 本项目的经营理由中标人负责，中标人是项目唯一的经营主体，享有项目内的所有收益及承担全部的经营责任、费用、风险，且与其所聘用的人员之间的关系是劳动用工关系。同时，中标人未经招标人书面许可的情况下不得对本项目有任何形式的转租、转包、租借、转让、抵押等行为。否则，一经发现并查实，招标人有权提前终止合同，并提出索赔。

(2) 在合同有效期限内，未经招标人同意，中标人不得对投标时承诺的经营内容进行变更。若合同内容确需变更的，合同双方应当在共同协商的基础上签订补充协议。

(3) 合作期开始计算前，中标人须为场地及场地内的设备设施购买财产保险。

(4) 中标人必须遵守国家法律、法规及省、市行政主管部门有关规范性文件的规定，确保实现管理目标、经济指标，服从管理，自觉接受当地相关管理部门及招标人的监督检查。

(5) 中标人应根据本项目的特点及要求制定经营管理服务方案，建立质量保证体系。

(6) 任何由中标人引起的纠纷或损毁事故概由中标人负责解决并承担相关的民事等经济法律责任。

(7) 合同执行期间，因不可抗力、市政建设需要搬迁、土地被收储、三旧改造和企业改制等地方政府规划调整或实施公共政策的情形致使合同无法履行，招标人有权提前收回经营权。

(8) 退场移交要求：服务期到期或双方终止合同后，中标人须在到期或终止之日起 30 日历天内将场地清理干净，中标人不得破坏已装修固定的设施及房屋构架，逾期清理的物品招标人有权自行处理。招标人验收合格后，退还场地保证金。

二、投标人资格要求

1、投标人应具有独立法人资格并依法取得营业执照，营业执照处于有效期，如委托分公司投标的，须提供总公司授权原件。

2、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，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，不得参加同一招标项目投标。否则，相关投标均无效。

3、本项目不接受联合体投标。

三、投标保证金

1、投标保证金金额：人民币 5000.00 元。

2、缴纳形式：仅限于银行转账或汇款方式。缴纳时须注明：文化中心档案馆①号铺公开招商项目投标保证金。

3、必须在投标截止时间前到账，以银行确认的到账时间为准。未能按时到账的则投标无效。

提示：银行在节、假日一般不办理对公业务，请注意办理保证金缴纳手续时间，以免保证金逾期到账。

4、保证金汇入户址

户名：深圳市国际招标有限公司佛山分公司

开户银行：建行佛山新城支行

账号：44001664201053004213

5、未中标的投标人的保证金，于招标人确认采购结果后五个工作日内退回；中标人的投标保证金自中标通知书发出之日起5个工作日内无息退回。

四、投标时间、地点

1、 投标截止时间：北京时间 2022 年 8 月 12 日 10 时 00 分。（投标截止时间之前 30 分钟开始接收文件）

2、 递交投标文件地点：佛山市顺德区乐从镇吉祥道 10 号北门佛山市新城物业发展有限公司 3 楼会议室递交投标资料，联系电话：郭小姐 0757-29398199。

3、 投标人代表递交投标文件须提供以下资料给招标代理进行核对：法定代表人身份证原件（法定代表人递交的须提供）、法定代表人证明书（原件）、法定代表人授权委托书（原件）（授权代表递交的须提供）、投标人代表身份证原件。如没有提供以上资料，招标人有权拒绝投标文件。

4、 投标文件递交方式：当面递交密封文件。

5、 招标代理联系方式：苏小姐 0757-83921423。

注：投标人授权代理人需佩戴口罩，出示“粤康码”绿码及行程卡，且显示 7 天内未到达过疫情中、高风险地区，否则不能进入。如有发热、咳嗽，腹泻等症状，需风险排查后方可进入。相关责任与后果由投标人自行承担。

五、投标文件的组成

1、 投标文件包含的内容详见附件 1《投标文件格式》。

投标文件一式叁份（其中正本壹份，副本贰份），并提供投标文件电子版一式壹份，投标文件电子版形式：文字部份使用 word，证件证书等扫描图像文件插入在 word 中。投标文件电子版一份（以 U 盘或光盘为载体）（带外封套，须在外注明投标单位及项目名称）放在投标文件密封袋内密封后按时送交招标人。无论中标与否，上述文件不予退还，逾期送达的文件或不符合要求的文件，招标人有权拒绝投标文件。

2、 投标文件的制作、不同文字文本的释义均以简体中文文本为准，重要的外文资料须附有中文译注。

3、投标文件所使用的公章必须为企事业单位公章，且与投标人名称一致，不能以其它业务章或附属机构章代替，需签名之处必须是当事人的签名或盖签字章。

4、投标文件必须装订成册，正副本分开分别装订；投标文件必须密封，正本、副本、投标文件电子版分装或装在一个密封袋内，封口处盖公章。

六、投标报价

1、本项目招标控制价为：首年管理服务费¥34 元/月/平方米（大写：人民币叁拾肆元/月/平方米）；每两年管理服务费递增 5%，第三年、第四年管理服务费按照首年管理服务费递增 5%；第五年管理服务费按照第三年管理服务费递增 5%。本项目由中标人向招标人支付管理服务费，投标报价以单价形式报价，且不得低于管理服务费下限，对于不响应此条款要求的投标文件作废标处理。

2、投标人在投标报价时应根据招标人现有的资料（包括招标文件等）、合作期限、款项支付、投标人应预见和不可预见的风险、市场因素、投标人自身综合实力等情况进行谨慎投标和报价。不接受投标单位对于上述情况以及管理服务费下限的异议。

3、报价中必须包含完成合同的应预见和不可预见的费用、相关税费、规费以及企业利润等。任何报价是以投标人可独立履行项目合同义务，并充分了解项目情况，通过合理预测与准确核算后，可达致预期效果，满足约定的验收标准和符合自身合法利益的前提下所作出的综合性合理报价，对在投标文件和合同书中未有明确列述、投标方案设计遗漏失误、市场剧变因素、应预见和不可预见的费用等均视为已完全考虑到并包括在投标报价之内。

注：投标人如有需要，可自行踏勘现场。中标人因完成本项目须缴纳的一切税费和各种公司取费均由中标人承担，并包含在所报的单价或总价内，招标人不再单独支付。

4、投标人一旦中标，不能随意放弃中标资格。如无正当理由由放弃中标资格，中标人须接受招标人的处罚和处理（包括但不限于列入佛山市新城物业发展有限公司及其相关单位的黑名单，一年内不得参与其投标活动，并将相关情况抄送佛山市新城物业发展有限公司上级公司及主管部门等），并承担由此产生的一切后果。

5、中标人需在领取中标通知书前，向招标代理机构支付招标代理服务费，招标代理服务费金额采用定额收费，为¥2000.00 元整（大写：人民币贰仟元整），若本项目出现招标流标，后续确定中标人后中标服务费调整为¥3000.00 元整（大写：人民币叁仟元整）；否则，招标人有权取消中标人的中标资格。招标代理服务费已包含在投标人投标报价成本内，但不单列，投标人在报价时综合考虑，招标人不再另行支付。

七、评标办法

1、开标环节

(1) 招标代理机构按招标文件约定的时间和地点组织开标，投标人须派员出席开标会，否则视为默认结果。

(2) 宣布递交投标文件时间截止后，招标代理机构将不再接收任何投标文件。

(3) 开标前，由递交投标文件顺序的前三名（如有）投标人代表全体投标人对全部投标文件的密封情况进行当众检查。经检查未按要求密封的投标文件不予启封并现场退还。

(4) 招标代理机构对经检查密封完好的投标文件进行启封唱标。

(5) 招标代理机构将记录唱标内容，并当场公布。开标记录由唱标人、投标人代表和有关人员共同签字确认。如唱标内容与投标文件不一致时，投标人代表须当场提出，否则视为接受并同意开标记录。

(6) 招标单位不向投标人退还开标拆封后的投标文件。

2、评标、定标环节

2.1 评标环节

(1) 初步审查：初步审查包括资格性审查和符合性审查。

① 招标代理机构先对各投标文件进行资格审查。

② 招标代理机构对符合资格的投标人的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标文件的实质性要求。

(2) 招标代理机构对通过初步审查的投标人的投标文件提交至招标人进行定标环节。

(3) 澄清与补充说明（如有）。招标代理机构可以要求投标人对投标文件中不明确、表述不清晰或者有误的内容、文字作澄清、说明或补正。

2.2 定标环节

本次评标采用价格竞争法，即评标委员会推荐投标文件满足招标文件全部实质性要求，按报价从高到低顺序排列，报价排名第一的投标方为第一中标候选人，排名第二的投标方为第二中标候选人以此类推。若出现相同报价，由评标委员会投票确定。

八、项目合同价计算方式及项目进度款支付

1、项目合同价计算方式：

本项目采用单价承包，以实际合作期按实结算。合同价已包含完成本项目的应预见和不可预见的费用、相关税费、规费以及企业利润等。

2、支付方式：

(1) 场地有 2 个月免管理服务费用期，中标人须自合同签订之日起 7 个日历天内完成入场交接，免管理服务费用期结束后开始计算管理服务费，中标人须在结束免管理服务费用期后 10 个日历天内缴纳第一季度的管理服务费。

(2) 以第一次缴费日为每个季度管理服务费缴费口，中标人须在每个季度管理服务费缴费日向招标人缴纳当季的管理服务费。收到管理服务费后，招标人向中标人开具等额的增值税发票。

(3) 逾期 30 个日历天缴纳管理服务费的，招标人有权与中标人解除合同，并扣除所有场地保证金。

九、履约保证金

1、中标人须于签订合同之日起 15 个日历天内将场地保证金（金额为三个月的管理服务费）全额汇款至招标人指定的银行帐户，否则招标人有权终止合同，取消其中标资格。履约保证金以银行转账形式支付，招标人查核款项到账后会向中标人开具收据。

2、保证金的退还：中标人按合同约定开展经营活动，在运营期满之日起一个月内办理移交手续，在所有的费用结清且无发生违约行为并经招标人验收合格之日起15个工作日内招标人一次性无息全额退还履约保证金给中标人。

十、招标人责任和义务

招标人负责提供合作经营场地。

十一、中标人责任和义务

1、中标人负责派出运营管理团队进行项目的运营管理，相关人员费用及运营费用由中标人承担。

2、中标人应爱护并合理使用场内的各项设施，如需改动应先征得招标人同意。

3、中标人应保证设备场地内的整洁卫生，做好场内的维护和保养。

4、中标人必须遵守法律法规管理的各项规定，应定期对经营管理人员进行操作培训及安全生产知识的培训，保证消费者安全。

5、中标人负责购买保险，保险费用由中标人承担。若在运营期间产生的食品安全事故，赔付及相关责任由中标人承担，由第三人侵权导致事故的，中标人有权利向第三人追偿。

6、中标人在场地内不得陈列政府规定之违禁品及堆放易燃易爆的危险物品，如经查获，中标人应承担一切法律责任。

7、若因中标人提供管理服务问题造成第三人财产或人身损害的，由中标人承担一切责任。

8、中标人按照国家规定必须持证上岗的项目配备持证操作人员，操作人员的安全责任由中标人完全负责。

十二、合同签订

中标人按照《中标通知书》的要求，在收到《中标通知书》30 天内需与招标人签订合同（本合同范本由招标人提供，中标人对此须无条件接受）。合同从双方签字盖章之日起生效。如中标候

选人无正当理由放弃中标资格或在收到《中标通知书》30天内不与招标人签订合同的，将被视为不诚信投标，招标人有权向行政主管部门提请记入其诚信信息管理系统。

十三、退出机制

1、中标人所投用设备设计要与周边环境相融合，如政府有关部门通知设备对区域产生不良影响，责令将设施设备移位或撤离现场，中标人需无条件配合。

2、在合作期内，如遇政府行政指令或整体规划改造需要，对规定的场地进行强制征用时，中标人应无条件搬迁。

3、合作期间内，如遇当地及上级监管部门勒令停止合同规定的经营活动时，合作自行终止。

十四、本项目非工程招标、非政府采购。

附件：

1. 投标文件格式
2. 合同范本
3. 档案馆商铺平面图



招标人：佛山市新城物业发展有限公司



招标代理机构：深圳市国际招标有限公司

2022年7月28日

文化中心档案馆①号铺公开招商项目

投标文件

投标人（公章）：_____

编制日期：_____

投标文件索引表

评审因素（提供文件格式附后）		资料所在页码范围 （必填项）	主要内容及情况
1.	投标承诺【包括：投标承诺函（含报价）、诚信投标承诺书】		（请在此填写：有/无）
2.	营业执照或事业单位法人证书，提供复印件加盖公章；若分公司参与投标的须另外提供总公司的授权，复印件加盖公章。		（请在此填写：有/无）
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，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，不得参加同一招标项目投标。		（提供承诺函，承诺函格式自拟）
4.	法定代表人证明书（原件）、第二代身份证复印件加盖公章及法定代表人授权委托书（原件）、被授权人第二代身份证复印件加盖公章		（请在此填写：法定代表人姓名及授权委托人姓名）
5.	投标保证金的银行转账或汇款凭证（复印件加盖公章）。		（请在此填写：有/无）
6.	其他材料（如有）		（请在此填写：有/无）

一、投标承诺

(1) 投标承诺函（含报价）

致：佛山市新城物业发展有限公司

1. 根据你方的文化中心档案馆①号铺公开招商项目的招标公告，遵照《中华人民共和国招标投标法》等有关规定，经踏勘项目现场和研究上述招标公告的投标须知等有关文件后，我方愿以首年管理服务费¥ _____元/月/平方米（大写：人民币_____ /月/平方米），每两年管理服务费递增 5%，第三年、第四年管理服务费按照首年管理服务费递增 5%，第五年管理服务费按照第三年管理服务费递增 5%对本项目报价。我方按招标公告的要求承包该项目任务，且投标报价已考虑各种影响因素。

2. 我方已详细审核、明白并认可招标公告中的全部内容，包括有关附件，如果因误解而造成的一切后果我方愿意自行承担。

3. 一旦我方中标，我方承诺按招标文件（合同协议书中）规定的服务期完成全部该项目的任务。

4. 我方已认真阅读了“文化中心档案馆①号铺公开招商项目”的全部招标文件及其相关文件，完全清楚理解其内容及规约，我方特此承诺，我方一旦中标，将按照中标金额提供并完成本项目要求的服务，不能随意放弃中标资格。如无正当理由放弃中标资格，我方将自愿接受招标人的处罚或处理（包括但不限于列入佛山市新城物业发展有限公司及其相关单位的黑名单，一年内不得参与其投标活动，并将相关情况抄送佛山市新城物业发展有限公司上级公司及主管部门等），并承担由此产生的一切后果。

5. 如果我方中标，我方承诺本单位在实施该项目过程中不“挂靠、分包、转包”，且在投标时提供的全部资料均完全真实有效，无瞒报不利资料，亦无“围标、串标”等不法行为，招标人如发现存在虚假情况，我方愿意承担一切由此产生的后果，招标人有权废除授标或终止合同等在内的一切行为。

6. 如果我方中标，我方承诺，若所有拟派往本项目的主要专业技术人员与投标文件中所列出的人员不符（经招标人同意更换的人员除外），招标人有权按照合同价款的 5% /人次收取罚款，并可即时终止合同，并对完成的工作量不作任何补偿。

7. 如果我方中标，我方保证本项目的人员按投标文件的承诺按时足员到位。

8. 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。

9. 我方在此声明，本单位所提供的一切材料都是真实、有效、合法的，没有伪（变）造或虚假成份，同时做出以下承诺：

我方保证对在项目实施过程中发生的服务内容变更和根据需要增加的服务项目,严格按照双方合同的有关规定实施,并保证接受贵方要求完成变更或增加的所有服务内容。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。

投标人: _____ (盖章)

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: _____

日期: _____年____月____日

(2) 诚信投标承诺书

致：佛山市新城物业发展有限公司

本人以法定代表人的身份代表本单位郑重承诺：

一、本单位将遵循公开、公正和诚实信用的原则参加文化中心档案馆①号铺公开招标项目的投标。

二、本单位所提供的一切材料都是真实、有效、合法的，没有伪（变）造或虚假成份。

三、本单位近三年（自招标公告发出之日上溯）没有发生围标、串标、严重违约、重大工程质量问题、重大安全生产事故以及贿赂等违法违规行为。

四、自觉维护招投标市场秩序，不以他人名义投标，不出借、转让、买卖、伪造企业或从业人员的资质证书、证照、业绩、获奖表彰等相关资信证明文件和印章，也不允许其他企业或个人以本单位名义投标。

五、依法公平竞争，不组织、不参与围标、串标，不采取虚假或恶意投诉等不正当手段损害、侵犯招标人或其他投标人的正当权益。

以上内容本人已仔细阅读，本单位如违反上述承诺内容，愿意接受行业主管部门按照有关规定进行的处理（处罚），并取消本单位在本项目中的投标资格或中标资格。

投标单位（公章）： _____

法定代表人（签字）： _____

_____年___月___日

二、营业执照

营业执照或事业单位法人证书，提供复印件加盖公章；若分公司参与投标的须另外提供总公司的授权，复印件加盖公章；

三、承诺函（原件）

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，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，不得参加同一招标项目投标。（提供承诺函，承诺函格式自拟）

四、法定代表人证明书及法定代表人授权委托书（原件）

（1）法定代表人/负责人资格证明书

致：招标人：

_____同志，现任我单位_____职务，为法定代表人，特此证明。

签发日期：_____ 单位：_____（盖章）

附：代表人性别：_____ 年龄：_____ 身份证号码：_____

联系电话：_____

营业执照号码：_____ 经济性质：_____

说明：1. 法定代表人为企业事业单位、国家机关、社会团体的主要行政负责人。

2. 内容必须填写真实、清楚、涂改无效，不得转让、买卖。

3. 将此证明书提交对方作为合同附件。

（为避免废标，请投标人务必提供本附件）

法定代表人第二代身份证复印件

(2) 法定代表人/负责人授权委托书

致：招标人：

兹授权_____同志，为我方参与_____项目投标、签订经济合同及办理其他相关事务代理人，其权限是：_____。我方将根据相关规定加强管理，并对授权事宜负责。

授权单位：_____（盖章） 法定代表人_____（签名或盖私章）

被委托的代理人：_____（签名或盖私章）

有效期限：至_____年_____月_____日 签发日期：

附：代理人性别：_____ 年龄：_____ 职务：_____ 身份证号码：

联系电话：

营业执照号码：

经济性质：

说明：1. 法定代表人为企业事业单位、国家机关、社会团体的主要行政负责人。

2. 内容必须填写真实、清楚、涂改无效，不得转让、买卖。

3. 将此证明书提交对方作为合同附件。

4. 授权权限：全权代表本公司参与上述采购项目的投标，负责提供与签署确认一切文书资料，以及向贵方递交的任何补充承诺。

5. 有效期限：与本公司投标/响应文件中标注的投标/谈判有效期相同，自本单位盖公章之日起生效。

6. 投标/谈判签字代表为法定代表人，则本表不适用。

被授权人第二代身份证复印件加盖公章

五、投标保证金的银行转账或汇款凭证（复印件加盖公章）

六、其他材料（如有）

合同范本

- 注：1) 本合同格式仅为合同的参考文本，合同签订双方可根据项目的具体要求进行修订。
- 2) 合同标的、数量、金额、服务承诺、履约方式等必须与招标文件和乙方的投标文件保持一致。
- 3) 在不违反原甲方案要求和各方认可的文件内容前提下，合同当事人可对合同范本中个别非招标文件规定和投标文件承诺的合同条款共同协商完善补充修订。

合 同 书

项目名称：文化中心档案馆①号铺公开招商项目

甲方：_____（甲方）

乙方：_____（乙方）

签订地点：

签订日期： 年 月 日

甲 方： (甲方) _____

乙 方： (乙方) _____

根据文化中心档案馆①号铺公开招商项目的招标结果，按照招标投标相关法规、《中华人民共和国民法典》、招标文件的要求，经双方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，一致同意签订本合同如下。

一、项目基本信息

1、项目名称：文化中心档案馆①号铺公开招商项目

2、项目地点：佛山市顺德区

3、项目概述：为盘活佛山市新城物业发展有限公司可经营资源，提高该项目招商经济效益，现拟将位于文化中心档案馆商铺进行公开招合作商。商铺需用于文化教育、健康、零售、便利店等相关产业。拟合作位置：档案馆①号铺；合作面积为：209.71平方米。（具体详见图纸）

4、招标内容：甲方提供指定的经营场地，并对乙方进行监督管理。乙方对指定商铺进行招商，并向甲方支付相应的管理服务费。

二、项目合同价、结算方式及项目进度款支付

1、首年管理服务费用为：¥_____元/月/平方米(含税)，大写：人民币_____元/月/平方米（含税）。

2、合同总金额暂定为：¥_____元(含税)，大写：人民币_____元（含税）。

3、本项目采用单价承包，管理服务费每两年递增 5%，以实际合作期按实结算。合同价已包含完成本项目的应预见和不可预见的费用、相关税费、规费以及企业利润等。

注：管理服务费须每两年递增 5%，第三年、第四年管理服务费按照首年管理服务费递增 5%；第五年管理服务费按照第三年管理服务费递增 5%。

4、支付方式：

(1) 场地有 2 个月免管理服务期，乙方须自合同签订之日起 7 个日历天内完成入场交接，免管理服务期结束后开始计算管理服务费，乙方须在结束免管理服务期后 10 个日历天内缴纳第一季度的管理服务费。

(2) 以第一次缴费日为每个季度管理服务费缴费日，乙方须在每个季度管理服务费缴费日向甲方缴纳当季的管理服务费。收到管理服务费后，甲方向乙方开具等额的增值税发票。

(3) 逾期 30 个日历天缴纳管理服务费的，甲方有权与乙方解除合同，并扣除所有场地保证金。

三、合同期限

五年，自合同签订之日起计算。

四、质量要求与验收标准

1、执行国家、省或行业现行的质量验收标准和规范，以及本合同的要求，须达到合格或以上验收质量等级标准。

2、乙方合作期满后或解除合同后需主动撤场，现场需与合作前保持一致，如有损坏须按要求照价赔偿。

3、乙方撤场不得遗留杂物及不相关物品。

4、乙方须为项目验收提供必需的一切条件及承担相关费用。

5、乙方应根据国家、省级以及当地监管部门有关规定的要求，积极配合相关部门或单位的检查、检验、抽检工作。

五、甲方责任和义务

甲方负责提供合作经营场地。

六、乙方责任和义务

1、乙方负责派出运营管理团队进行项目的运营管理，相关人员费用及运营费用由乙方承担。

2、乙方应爱护并合理使用场内的各项设施，如需改动应先征得甲方同意。

3、乙方应保证设备场地内的整洁卫生，做好场内的维护和保养。

4、乙方必须遵守法律法规管理的各项规定，应定期对经营管理人员进行操作培训及安全生产知识的培训，保证消费者安全。

5、乙方负责购买保险，保险费用由乙方承担。若在运营期间产生的食品安全事故，赔付及相关责任由乙方承担，由第三人侵权导致事故的，乙方有权利向第三人追偿。

6、乙方在场地内不得陈列政府规定之违禁品及堆放易燃易爆的危险物品，如经查获，乙方应承担一切法律责任。

7、若因乙方提供管理服务问题造成第三人财产或人身损害的，由乙方承担一切责任。

8、乙方按照国家规定必须持证上岗的项目配备持证操作人员，操作人员的安全责任由乙方完全负责。

七、履约保证金

1、乙方须于签订合同之日起15个日历天内将场地保证金（金额为三个月的管理服务费）全额汇款至甲方指定的银行帐户。履约保证金以银行转账形式支付，甲方查核款项到账后会向乙方开具收据。

2、保证金的退还：乙方按合同约定开展经营活动，在运营期满之日起一个月内办理移交手续，在所有的费用结清且无发生违约行为并经甲方验收合格之日起 15 个工作日内甲方一次性无息全额退还履约保证金给乙方。

八、场地规定

1、甲方仅提供现有场地，如乙方有需要对场地进行装修改造，需向甲方进行报备报批，甲方审核通过后才可进行装修改造，装修改造的相关费用均由乙方自行承担。

2、在场地交接前，场地原有设施设备甲方将按其需要选择搬离，未搬离的设施设备可供乙方使用（仅限在本场地内使用），但乙方不得破坏、损坏该设施设备，否则应按价赔偿。

3、乙方需自行承担场地内的物业管理费、水电费用，并按实支付相关费用。

4、使用场地进行商业活动产生的各项费用均由乙方自行承担（其中包括但不限于乙方申请安装电话、宽带、有线电视等设备的费用）。

5、乙方接收物业后自行办理相关经营证照，自行负责日常运营的开支（包括但不限于人员的工资、保险、营运杂费、管理成本、消防卫生等）。乙方自行承担经营风险及相关经营责任。

6、乙方必须按国家有关政策要求缴纳相关的费用及税费。

7、现状交付。

九、其他要求及说明：

1、本项目的经营由乙方负责，乙方是项目唯一的经营主体，享有项目内的所有收益及承担全部的经营责任、费用、风险，且与其所聘用的人员之间的关系是劳动用工关系。同时，乙方未经甲方书面许可的情况下不得对本项目有任何形式的转租、转包、租借、转让、抵押等行为。否则，一经发现并查实，甲方有权提前终止合同，并提出索赔。

2、在合同有效期内，未经甲方同意，乙方不得对投标时承诺的经营内容进行变更。若合同内容确需变更的，合同双方应当在共同协商的基础上签订补充协议。

3、合作期开始计算前，乙方须为场地及场地内的设备设施购买财产保险。

4、乙方必须遵守国家法律、法规及省、市行政主管部门有关规范性文件的规定，确保实现管理目标、经济指标，服从管理，自觉接受当地相关管理部门及甲方的监督检查。

5、乙方应根据本项目的特点及要求制定经营管理服务方案，建立质量保证体系。

6、任何由乙方引起的纠纷或损毁事故概由乙方负责解决并承担相关的民事等经济法律责任。

7、合同执行期间，因不可抗力、市政建设需要搬迁、土地被收储、三旧改造和企业改制等地

方政府规划调整或实施公共政策的情形致使合同无法履行，甲方有权提前收回经营权。

8、退场移交要求：服务期到期或双方终止合同后，乙方须在到期或终止之日起 30 日历天内将场地清理干净，乙方不得破坏已装修固定的设施及房屋构架，逾期清理的物品甲方有权自行处理。甲方验收合格后，退还场地保证金。

十、退出机制

1、乙方所投用设备设计要与周边环境相融合，如政府有关部门通知设备对区域产生不良影响，责令将设施设备移位或撤离现场，乙方需无条件配合。

2、在合作期内，如遇政府行政指令或整体规划改造需要，对规定的场地进行强制征用时，乙方应无条件搬迁。

3、合作期间内，如遇当地及上级监管部门勒令停止合同规定的经营活动时，合作自行终止。

十一、其他服务承诺

根据投标文件完善。

十二、不可抗力

任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应在不可抗力事件结束后 3 天内向对方通报，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后，允许延期履行或修订合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

十三、违约责任

1、如乙方逾期支付管理服务费用的或者逾期退场的，每逾期一天，向甲方支付¥1000.00 元作为违约金，若逾期超过 10 天，甲方有权依据本合同第十三条约定追究乙方违约责任，如造成甲方损失的，由乙方赔偿甲方一切损失。

2、如乙方未按要求履行合同义务的，甲方有权要求乙方在规定时间内进行停业整改，如乙方未能及时整改或整改不及格的，甲方有权单方解除合同，不退还履约保证金及已收取的管理服务费并收回合作场地，如造成甲方损失的，由乙方赔偿甲方一切损失。

3、若乙方单方提前终止或解除合同，视为乙方违约，甲方有权提前收回经营场地，且不需返还乙方已支付的履约保证金及管理服务费，如造成甲方损失的，由乙方赔偿甲方一切损失。

4、如乙方对经营场地内原有设施设备有损坏的，需要负责修复并赔偿甲方因此造成的全部损失。否则，甲方有权全额扣减履约保证金。

5、在合作期内，乙方被相关行政管理部门认定违法或违规的，若不予整改或整改不合格的，视为乙方违约，甲方有权终止合同并收回经营场地，且不需返还乙方已支付的履约保证金及管理服务费。

6、本项目如乙方违反相关规定，实施破坏合作场地、恶意违约、扰乱招标程序、拖欠管理服务费（拒不缴交）等行为的，列入区属国有企业经营合作黑名单，在相关项目招标过程中不予考虑；构成犯罪的，依法报司法机关追究刑事责任。

7、若一方怠于履行合同义务或出现本合同约定的违约行为的，除应按本合同条款向守约方承担违约责任外，应承担守约方因维权所支出的一切费用，包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、因实现财产保全而产生的费用、差旅费等。

十四、解除合同

1、有下列情形之一的，甲方有权依法解除合同，不退还履约保证金及已收取的管理服务费并收回合作场地，如造成损失的，由乙方赔偿甲方一切损失：

(1) 乙方擅自改变合作场地结构或约定经营用途的；

(2) 乙方擅自将合作场地转租、转包、租借、转让、抵押等或由第三方代替乙方在招标文件规定的场地从事任何形式的经营活动的；

(3) 乙方拖欠管理服务费达 1 个月及以上的；

(4) 乙方故意损坏合作场地的；

(5) 乙方利用合作场地进行非法活动，损害公共利益或他人利益的；

(6) 对存在的安全隐患，不予整改或整改不合格的；

(7) 因乙方原因停止对外经营累计 60 天的；

(8) 法律、法规规定的其他可以收回物业的情形。

2、有下列情形之一的，甲方可以变更或解除合同，乙方须按实际合作期支付管理服务费：

(1) 当事人协商一致的；

(2) 政府征用、收回或拆除合作场地的；

(3) 合同约定的其他情形。

十五、争议解决

凡因履行本合同而引起的一切争议或与本合同有关的争议，应由当事各方通过友好协商解决。协商不成时，当事各方同意提交甲方所在地的人民法院进行诉讼。

十六、税费

根据现行税法所征收的一切税费均由各缴税责任方独立承担。在中国境外发生的与本合同相关的一切税费及不可预见费均由乙方负担。

十七、其它

1、本项目合同由下列文件组成，均为本合同不可分割的部分，下列文件的优先解释顺序如下：

1) 本合同执行期间甲、乙双方签署确认的文件(包括会议纪要、补充协议、往来信函及修正文件);
2) 本合同; 3) 乙针对本项目的各项制度和规定(包括在本合同签订后的各类新出台的制度和规定); 4) 中标通知书; 5) 招标文件及答疑补遗文件(含招标文件澄清或修正内容、答疑会议纪要等); 6) 投标文件及其相关承诺附件(含投标文件澄清); 7) 标准、规范及有关技术文件; 8) 组成合同的其他文件。

注: 如乙方在《投标文件》及其相关承诺附件中作出有比招标文件及答疑补遗文件和本合同更有利于甲方的响应(该是否有利于甲方的解释权双方同意最终归甲方所有), 则乙方投标文件及其相关承诺附件中更有利于甲方的相关条款内容的解释顺序优于招标文件及答疑补遗文件和本合同, 乙方须按这些响应承诺履行。

2、所有经双方签署确认的文件(包括会议纪要、补充协议、变更协议等)、招标文件、投标文件和响应承诺文件、合同附件及《中标通知书》均为本合同不可分割的有效组成部分, 与本合同具有同等的法律效力和履约义务, 其缔约生效日期为有效签署或盖章确认之日期。

3、乙方在合同服务期内, 自费办理派驻到项目所在地人员人身和自备财产的有关保险, 保险时间应随服务时间的延长而顺延, 并在出险后自行办理索赔。如果乙方不办理上述保险, 则应对有关风险及后果自负其责。

4、未经对方的书面同意, 无论甲方或乙方均不得转让本合同约定的权利和义务。

5、乙方按照本项目招标文件要求和投标文件承诺向甲方提交策划方案(以下统称“工作成果”)。受制于以下条款, 乙方所提交的全部工作成果的所有权及使用权归甲方所有。甲方有权使用所有工作成果的权利。

6、未经甲方书面同意, 乙方不得将甲方提供的基础资料用作与本项目无关的任何其他用途。未经甲方同意, 乙方不得将工作成果自行使用或向第三方转让、泄露。如发生以上情况, 甲方有权索赔。

7、各方都应保护对签署和履行本合同而取得的所有任何有关对方的非公开资料, 任何一方均有义务限制其员工、代理人等仅在为适当履行本合同义务所必须且承诺严守保密义务时方可获得和使用上述资料。因一方未尽到此项义务而使另一方受到损失的, 应赔偿另一方因此受到的损失。本合同终止后, 双方仍负有上述保密义务。

8、各方应保证向对方提供的资料和数据不侵犯第三方的知识产权或其他权利, 因一方提供的资料虚假、错误、或侵犯第三方权利而造成误工、赔偿等损失(包括律师费)的, 应当给予充分有效的赔偿。

9、本合同未尽事宜, 合同各方另行商定, 必要时签定补充合同协议。补充协议经合同各方签

字盖章后作为本合同补充文件。

10、甲、乙双方签字，并分别加盖各单位的公章之日起生效。

11、本合同壹式__份，甲方执__份，乙方执__份。

(以下无正文)

甲方（盖章）：

法定代表人：_____

或委托代理人：

经办人：

校对入：

地址：

电话：

传真：

日期： 年 月 日

乙方（盖章）：

法定代表人：_____

或委托代理人：

经办人：

地址：

电话：

传真：

日期： 年 月 日

开户名称：

银行帐号：

开 户 行：

合同附件清单：

建筑面积分层计算图

项目名称	佛山市公共文化综合体项目—档案中心项目	宗地号	6477.62平方米	档案中心
项目位置	佛山市东平新城	建筑面积		首层

图中红色表示外装饰、挂饰面

建筑总面积: 6477.62平方米
 计算面积: 6154.23平方米
 其中: 档案中心面积: 5552.36平方米
 商业面积: 601.87平方米
 不计容面积: 323.39平方米
 其中: 架空面积: 136.78平方米
 架空车道面积: 186.61平方米
 基底面积: 6477.62平方米

商业 372.16

商业 209.71

绘图日期: 2014-5-27

制图员: 周中良

检查员: 杜平

测量员: 张雪成