

2022年文化大街艺术村C区1栋公开招商项目（第三次）

招标公告

一、项目概况

- 1、项目名称：2022年文化大街艺术村C区1栋公开招商项目（第三次）
- 2、招标人：佛山市新城物业发展有限公司
- 3、项目地点：文化大街艺术村C区1栋
- 4、项目内容：招标人提供指定的招商场地，并对投标人进行监督管理。投标人于指定位置进行经营，并向招标人支付相应的管理服务费。

二、合作内容

- 1、项目地址：文化大街艺术村C区1栋
- 2、场地用途：文化教育、艺术文化等相关用途。
- 3、使用面积：281.6 m²（具体详见图纸）
- 4、管理服务费最低限价：¥28元/月/平方米
- 5、合作期限：5年，自合同签订之日起计。
- 6、管理服务费递增情况：每两年管理服务费递增5%。第三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：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，否则视为无效投标。

三、场地规定

- 1、招标人仅提供现有场地，如中标人需要对场地进行装修改造，需向招标人进行报备报批，招标人审核通过后方可进行装修改造，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。

四、其他要求及说明

1、本项目的经营由中标人负责，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。

五、退出机制

1、中标人所经营范围要与周边环境相融合，如政府有关部门通知经营范围对区域产生不良影响，责令更改经营范围或撤离现场，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。

4、由于招标人规划、建设原因需收回场地的，双方在协商后，中标人需无条件配合招标人。

六、合作期限

合作期限：5年，自合同签订之日起计。

七、招标控制价（预算价）：

首年管理服务费¥28元/月/平方米（大写：人民币贰拾捌元每月每平方米）；第三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，否则视为无效投标。

注：首年有2个月免管理服务费期（自签订合同之日起计）。

八、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。（提供承诺函，承诺函格式自拟）

3、本项目不接受联合体投标。

注：以上标注★条款为必须提供资料的条款。

九、投标保证金递交及退回

1、本项目投标保证金为¥7000元（大写：人民币柒仟元整）。

2、投标人应将上述投标保证金经由投标人的银行存款账户，采用实时大额支付系统或行内电子划汇的转账方式（禁止采用现金、通存通兑等汇款方式）一次性汇入以下账户：

户名：广东宏正工程咨询有限公司

账号：9550880002277300187

开户行：广发银行佛山南海桂城支行

①投标保证金的到账截止日期与投标截止时间一致，未能按时达账的则投标无效。开标时应携带投标保证金入账单据以供备查。

②投标人在填写银行汇款凭证时，必须注明以下信息：2022年文化大街艺术村C区1栋公开招商项目（第三次）

③投标人在汇款时必须要求银行工作人员在用途（或摘要或附言）栏输入以下信息：2022年文化大街艺术村C区1栋公开招商项目（第三次）

3、投标保证金的退回

①未中标的投标人的保证金，广东宏正工程咨询有限公司将于招标人确认采购结果后五个工作日内通过广发银行佛山南海桂城支行电子银行电子汇兑方式直接将投标人的保证金划转回其原汇款账户内，各投标人请自行查收。

②流标项目的投标人的保证金，约于该项目确定流标后五个工作日内通过广发银行佛山南海桂城支行电子银行电子汇兑方式直接将投标人的保证金（原额）划转回其原汇款账户内，各投标人请自行查收。参与流标采购二次招标的投标人，需按二次招标的文件要求重新划汇投标担保。

③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。广东宏正工程咨询有限公司将通过广发银行佛山南海桂城支行电子银行电子汇兑方式直接将投标人的保证金划转回其原汇款账户内。

十、投标时间、地点

1、投标截止时间：北京时间 2022年10月19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3楼会议室递交投标资料，联系人及联系方式：郭小姐，0757-29398199。

3、投标人代表递交投标文件须携带的资料：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。

4、投标文件递交方式：当面递交密封文件。

5、招标代理联系电话：霍小姐/郭小姐，0757-86300101/86323367。

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。

十一、投标文件的组成

1、投标文件由商务部分、经济部分组成，包括但不限于以下文件（以下文件须加盖公章）：

（1）封面；

（2）投标文件索引表；

（3）投标承诺函（含报价）；

（4）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；

（5）法定代表人证明书（原件）盖公章、法定代表人第二代身份证（复印件加盖公章）、法定代表人授权委托书（原件）签字并盖公章（如有）、被授权人第二代身份证（复印件加盖公章）；

（6）投标保证金的银行转账或汇款凭证（复印件加盖公章）。

（7）其它。

投标文件一式三份（其中正本一份，副本二份），副本可为正本签字盖章后的复印件，同时必须提供投标文件电子版一份，即投标文件正本签字盖章后的 PDF 格式电子文件一套以及可编辑的投标文件正本 WORD 或 EXCEL 格式电子文件一套。投标文件电子版介质须为 U 盘或光盘，否则视为不符合要求。投标文件电子版与纸质版投标文件的内容如有不一致时，以签字盖章的纸质版投标文件正本的内容为准。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，招标人有权拒收。

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投标人公章，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。需签名之处必须由当事人签名或盖章。

4、投标文件自制部分必须打印，每份内页须按序加注页码，整册装订牢固可靠且不能轻易脱落。如因装订问题而出现漏页或缺页，由此产生的一切后果由投标人自行承担。

5、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，正副本分装或装在一个密封袋内，投标文件电子版装在另一个密封袋内，封口处加盖投标人公章。

十二、投标报价

1、本项目招标控制价为：**首年管理服务费¥28 元/月/平方米（大写：人民币贰拾捌元每月每平方米）；第三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。

4、投标人一旦中标，须按照中标金额提供并完成项目要求的所有服务，不能随意放弃中标资格。如无正当理由放弃中标资格，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。

十三、评标办法

1、收标

招标代理机构接收投标文件及投标人代表签到。

2、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，并宣读投标人名称、投标报价及相关内容。

（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。

3、评标环节

(1) 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招标代理机构对通过资格审查的投标文件进行符合性审查，以确定其是否满足招标公告的实质性要求。

(2) 招标代理机构将通过初步审查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）。招标人或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。

4、定标环节

由招标人组建评标委员会，并对通过初步审查的投标人递交的投标文件进行详细评审，并按投标人有效报价由高到低顺序推荐中标候选人，有效报价最高的单位作为第一中标候选人，有效报价次高的为第二中标候选人。若报价相等时，由评标委员会投票确定。

十四、项目结算方式及项目进度款支付

1、项目结算方式：

本项目采用单价承包方式，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、付款方式：

(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账户，否则招标人有权终止合同，取消其中标资格。

保证金的退还：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。经招标人验收合格，中标人无其他违约行为，招标人无息全额退还场地保证金。

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

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

(4) 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。

十五、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 天内与招标人签订合同，合同主要条款由招标人提供，中标人须无条件接受。合同从双方签字盖章之日起生效。

若双方对合同条款未能达成一致意见导致合同无法签订，招标人有权取消中标人中标资格并不予退还中标人的投标保证金，而且不对中标人承担任何赔偿或补偿责任。

十六、其他

1、中标人需在中标通知书发出前，向招标代理机构支付招标代理服务费，招标代理服务费为¥3000.00 元整（大写：人民币叁仟元整）；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。

2、其他未尽事宜详见招标公告附件 2 合同范本。

十七、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、图纸



招标人：佛山市新城物业发展有限公司

招标代理：广东宏正工程咨询有限公司



2022 年 9 月 29 日

正本或副本

大智小

2022年文化大街艺术村C区1栋公开招商项目
(第三次)

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. 投标承诺函（含报价）。		（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）、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. 其它。		（请在此填写：提供其他资料的情况）

1、投标承诺函（含报价）

投标承诺函及报价函

佛山市新城物业发展有限公司：

1. 根据你方的 2022 年文化大街艺术村 C 区 1 栋公开招商项目（第三次） 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，我方的投标报价为：管理服务费首年小写¥_____元/月/平方米（保留小数点后两位），大写：人民币_____每月每平方米。从签订服务合同起管理服务费须每两年递增 5%，第三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%。我方保证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（含额外工作、附加工作）等。

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，我方承诺按招标公告（合同协议书中）规定的服务期完成全部该项目的任务。

4. 如果我方中标，将按照中标金额提供并完成本项目要求的所有服务，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. 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. 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。

7. 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）造或虚假成分，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：_____（签字或印鉴）

邮政编码：_____ 电话：_____ 传真：_____

日期：_____年_____月_____日

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；

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）、法定代表人第二代身份证（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）

(1) 法定代表人/负责人资格证明书

致：佛山市新城物业发展有限公司（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加盖公章

(2) 法定代表人/负责人授权委托书

致：佛山市新城物业发展有限公司（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。

5、投标保证金的银行转账或汇款凭证（复印件加盖公章）

6、其它相关资料（请自行补充完善）。

合同书

项目名称：2022 年文化大街艺术村 C 区 1 栋公开招商项目（第三次）

甲方：_____

乙方：_____

签订日期： 年 月

甲 方：_____

乙 方：_____

根据 2022 年文化大街艺术村 C 区 1 栋公开招商项目（第三次）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》、招标公告的要求，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：2022 年文化大街艺术村 C 区 1 栋公开招商项目（第三次）
- 2、项目内容：甲方提供指定的场地，并对乙方进行监督管理。乙方于指定位置进行经营，并向甲方支付相应的管理服务费；场地需用于文化教育、艺术文化等相关用途。
- 3、项目地点：文化大街艺术村 C 区 1 栋
- 4、合作面积：281.6m²
- 5、合作期限：5 年，自合同签订之日起计。

二、项目合同价、结算方式及支付方式

1、项目合同价：

（1）本项目采用单价承包，前两年按首年合同价缴纳管理服务费，从签订服务合同之日起，每两年管理服务费递增 5%，第三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%。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、市场因素、相关税费、规费以及企业利润等。

（2）首年管理服务费用：¥____元/月/平方米（含税）（大写：____），场地有____个月免管理服务费用期（自签订合同之日起计）。

(3) 合同暂定总价：¥____元（含税）（大写：____）。

2、场地保证金

(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账户，否则甲方有权终止合同，取消其中标资格。

(2) 保证金的退还：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 个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。经甲方验收合格，乙方无其他违约行为，甲方无息全额退还场地保证金。

3、支付方式：

单位名称：佛山市新城物业发展有限公司

纳税识别号：914406005536106502

开户行及账号：平安银行佛山分行 1101 0991 5374 01

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

(2) 管理服务费按每个季度支付，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、甲方的权利和义务

(1) 甲方有依本合同的规定收取管理服务费和场地保证金的权利。

(2) 甲方有催促乙方按时缴纳管理服务费及其他应缴费用（包括因乙方未按合同履行而被扣除的场地保证金）的权利。

(3) 在乙方违约时，甲方有权解除合同，依照国家法律、法规及本合同的约定进行处置的权利。

(4) 甲方保证乙方拥有合法使用标的不受任何影响的权利。

(5) 因乙方过错导致第三方受到损失，由此产生的民事、刑事、行政等法律责任均由乙方自行承担，甲方因此承担赔偿责任的，可向乙方追偿或从乙方场地保证金扣除。

四、乙方的权利和义务

(1) 乙方有依本合同规定合法使用所合作场地的权利。

(2) 乙方应当结合合作经营情况购买人身安全、财产保险等。

(3) 乙方不得拖欠管理服务费、水电费、水电分摊费、场地保证金等费用。

(4) 保证不改变合作场地的用途，乙方在合作期间内，按照国家批准的业务范围合法经营业务，不得将所合作场地用于合法经营业务以外的其他用途。

(5) 合作期间，乙方应妥善使用所合作的场地，如因乙方使用原因造成合作场地或设备损坏的，由乙方承担赔偿责任。否则，甲方有权从场地保证金中扣除，不足抵扣的，乙方应继续赔偿甲方因此而造成的损失。如因乙方装修导致租赁场地主体结构损坏的，则甲方有权从场地保证金中扣除其遭受的损失，不足赔偿部分甲方有权继续向乙方追偿。

(6) 在合作期限内，因不可抗力原因（包括但不限于国家政策性原因或者政府征用等不可归责于甲方的原因等）导致合作场地损坏、损毁的，需乙方临时搬迁时，乙方必须按甲方要求配合执行，并不得向甲方索取任何费用（包括但不限于：拆迁补偿款等）。

(7) 合作期届满之日或者解除合同之日，乙方必须将保持原状的场地和设备交还甲方（正常耗损除外）。除乙方自购或自建且可移动财产，乙方一律不得拆除或搬走或破坏合作的场地和设备，因此引起的损失甲方不予补偿。

(8) 合作期届满或者合同双方或一方解除合同的，如发现有损坏合作场地，则甲方有权在乙方场地保证金中扣除相应的维修及赔偿费用，场地保证金不足赔偿部分由乙方继续负责赔偿。

(9) 乙方须按法律规定守法经营，经营中所产生的费用、税收、债务、员工工资及福利等一切经营费用及支出均由乙方自行承担。如乙方因违反法律法规被有关部门查处或被债权人追究或引起群体性事件的，视为乙方构成根本违约，一切责任由乙方自负，与甲方无关，如由此给甲方造成损失的，乙方须负赔偿责任，且甲方有权视情况解除本合同并将场地保证金用作合同解除违约金。

五、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，需向甲方进行书面报备报批，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。甲方不承担以上所述的费用，如因乙方迟交或未交而引起的损失赔偿由乙方自行承担。

(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、卫生等费用)。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)甲方按现状交付。

六、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,并向乙方追究违约责任。

(2)在合同有效期限内,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。否则,甲方有权提前终止合同,收回合作的可经营资源并将场地保证金用作合同解除违约金。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。经甲方验收合格后，乙方无其他违约行为，退还场地保证金。

七、退出机制

1、乙方所经营范围要与周边环境相融合，如政府有关部门通知经营范围对区域产生不良影响，责令更改经营范围或撤离现场，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。

4、由于甲方规划、建设原因需收回场地的，双方在协商后，乙方需无条件配合甲方。

八、解除合同

1、有下列情形之一的，甲方有权依法解除合同，收回合作的场地和可经营资源并将场地保证金用作合同解除违约金。因此造成甲方的损失由乙方赔偿：

(1) 乙方擅自改变合作场地结构或改变约定用途或变更投标承诺的经营内容的；

(2) 乙方擅自将合作场地转租、转包、租借、转让、抵押等的；

(3) 乙方拖欠管理服务费、场地保证金达 30 个日历天或以上的；

- (4) 乙方故意破坏、损坏合作场地或场地原有设施设备的；
- (5) 乙方被依法吊销营业执照或勒令停止经营活动等的；
- (6) 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；
- (7) 对存在的安全隐患，不予整改或整改不合格的；
- (8) 乙方不履行合同或未按合同约定履行的；
- (9) 法律、法规规定的其他甲方可以依法解除合同的情形。

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服务费，并不得因此向甲方追究责任或索赔：

- (1) 当事人协商一致的；
- (2) 因不可抗力致使合同不能继续履行的；
- (3) 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的。

九、违约责任

1、乙方欠交管理服务费用、场地保证金或其他费用的，每日按应付未付金额的千分之二向甲方支付违约金，逾期超过 30 日，甲方有权提前终止合同，收回合作的可经营资源并将场地保证金用作合同解除违约金或要求乙方支付与场地保证金金额相同的违约金。

2、因乙方原因发生的民事、行政、刑事、劳动仲裁等法律纠纷，由乙方承担，由此造成甲方损失的，可以向乙方追偿，甲方有权从场地保证金或管理服务费用中进行抵扣，乙方应当在抵扣后 5 天内补足相关费用，否则甲方有权依据本条第 1 款内容主张乙方违约责任。

3、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，将场地保证金用作合同解除违约金并收回合作场地，如造成甲方损失的，由乙方

赔偿甲方的损失。

4、因乙方原因导致合同提前终止或解除的，甲方有权将场地保证金用作合同解除违约金或收取与场地保证金金额相同的违约金，并要求乙方赔偿甲方的损失（包括但不限于预期可得利润、实际损失等）。

5、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。

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）等违约行为的，乙方将被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、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场地保证金及管理服务费。

十、争端的解决

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。

十一、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日内向对方通报，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。其中一方迟延履行合同义务后发生不可抗力的，不免除其违约责任。

十二、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。

十三、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)** 乙方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)** 招标公告及答疑补遗文件（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公告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、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。

6、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。

7、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，应当给予另一方充分有效的赔偿。

8、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。

9、甲、乙双方在合同协议书签字，并分别加盖各单位的公章之日起生效。

10、本合同壹式____份，甲方执____份，乙方执____份。

(以下无正文)

甲方（盖章）：

佛山市新城物业发展有限公司

法定代表人：

经办人：

校对入：

签定日期： 年 月 日

乙方（盖章）：

法定代表人：

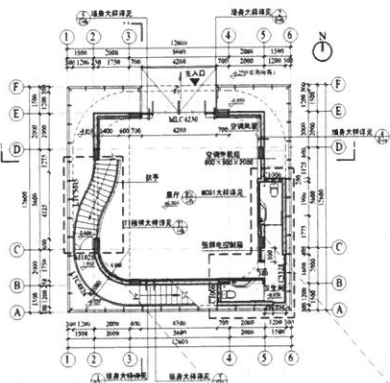
经办人：

签定日期： 年 月 日

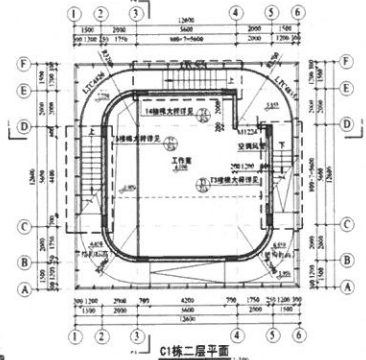
开户名称：

银行账号：

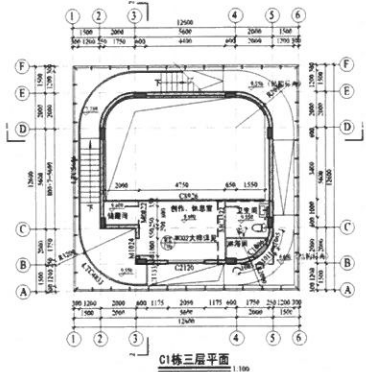
开户行：



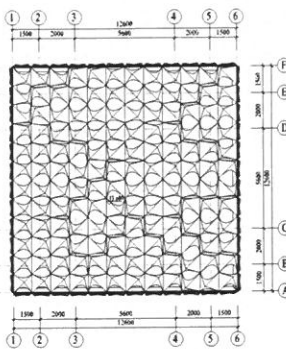
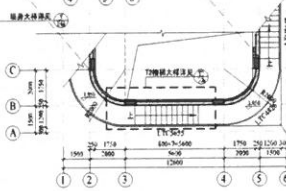
C1栋首层平面
1:100
建筑占地面积: 100.05平方米
总建筑面积: 241.80平方米



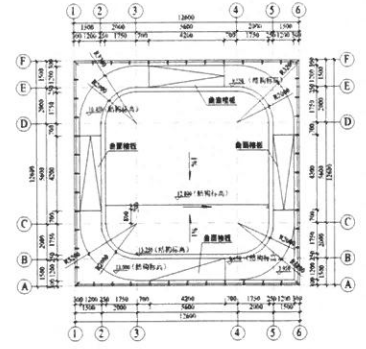
C1栋二层平面
1:100
总建筑面积: 125.23平方米



C1栋三层平面
1:100
总建筑面积: 27.31平方米



C1栋屋顶平面(表皮)
1:100



C1栋屋顶平面
1:100

项目名称: 佛山禅城... 建设单位: ... 设计单位: ...	
<p>设计负责人: ... 项目负责人: ... 专业负责人: ... 设计人: ... 校对人: ... 审核人: ... 审批人: ...</p>	
<p>设计日期: 2011.12 设计阶段: 方案深化 专业: 建筑 图名: C1栋平面图 图号: ... 比例: 1:100</p>	

