

项目名称：三亚市吉阳区人民政府
第二办公点租赁项目

项目编号：HNZT24-016

单一来源采购文件

采购人：三亚市吉阳区人民政府办公室



代理机构：海南紫藤招标代理有限公司



日期：2024年06月

目 录

第一部分 报价邀请函	3
第二部分 供应商须知	7
第三部分 采购需求	11
第四部分 采购合同	14
第五部分 响应文件（格式）	39

第一部分 报价邀请函

三亚财信通科技投资有限公司：

海南紫藤招标代理有限责任公司受三亚市吉阳区人民政府办公室委托，对三亚市吉阳区人民政府第二办公点租赁项目进行单一来源采购，诚邀你公司参加协商。

一、项目简介

1、项目名称：三亚市吉阳区人民政府第二办公点租赁项目

2、项目编号：HNZT24-016

3、资金来源：财政资金

4、采购预算（最高限价）：¥3,718,949.28 元

5、采购需求：三亚市吉阳区人民政府为切实解决三亚市吉阳区人民政府第二办公用房原租赁办公场地紧张、分散、停车位紧缺等等一系列问题，三亚市吉阳区人民政府办公室现拟租赁位于海南省三亚市吉阳区东大门吉阳大道 218 号数字经济产业园内 A 区 A1 楼 1-6 层（租赁面积约 4991.9 平方米）、A3 楼 4 层（租赁面积约 942.46 平方米）做为三亚市吉阳区人民政府第二办公用房，产权单位为三亚财信通科技投资有限公司（具体详见采购需求）。

6、合同履行地点：海南省三亚市吉阳区东大门吉阳大道 218 号数字经济产业园内 A 区 A1 楼 1-6 层、A3 楼 4 层

7、合同履行期限：1 年（具体服务起止时间以合同约定为准）

8、付款方式：按合同规定执行

二、申请人的资格要求

1、符合《政府采购法》第二十二条第一款规定的条件：

1.1、在中华人民共和国注册，具有独立承担民事责任的能力（①若为企业法人，提供“统一社会信用代码营业执照”；②若为事业法人，提供“统一社会信用代码法人登记证书”；③若为其它组织，提供“对应主管部门颁发的准许执业证明文件或营业执照副本”；④若为自然人，提供身份证明文件；以上提供有效证件复印件并加盖公章）；

1.2、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供资格承诺函）；

1.3、具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供资格承诺函）；

1.4、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（提供资格承诺函）；

1.5、参加政府采购近三年内（成立不足三年的从成立之日起算），在经营活动中

没有重大违法记录（提供声明函）；

1.6、供应商在“中国执行信息公开网”没有被列入失信被执行人，在“信用中国”没有被列入重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单，在“中国政府采购网”没有被列入政府采购严重违法失信行为记录名单；

1.7、参加政府采购活动前三年内（成立不足三年的从成立之日起算），在经营活动中没有环保类行政处罚记录（提供声明函）；

1.8、提供“政府采购供应商信用承诺书”。

2、落实政府采购政策需满足的资格要求：无。

3、本项目的特定资格要求：无。

三、采购文件获取办法

1、请于2024年06月25日00时00分（北京时间，下同）至2024年06月28日00时00分，从全国公共资源交易平台（海南省）（<http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/>）获取采购文件。

三亚市吉阳区人民政府第二办公点租赁项目：采购文件每套售价：0元；

四、投标截止时间、开标时间及地点

1、递交投标文件截止时间：2024年06月28日15时30分（北京时间，下同）；

2、开标时间：2024年06月28日15时30分（北京时间，下同）；

3、递交投标文件及开标地点：

3.1、三亚市公共资源交易中心三亚开标室4（三亚市吉阳区新风街259号），如有变动另行通知；（适用于现场递交）

3.2、投标人应当通过数字身份认证锁登录全国公共资源交易平台（海南省）（<http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/>）上传。（适用于网络递交）

五、采购信息发布媒体

1、本项目采购信息指定发布媒体为：全国公共资源交易平台（海南省）·三亚市和海南省政府采购网。

2、有关本项目采购文件的补遗、澄清及变更信息以上述网站公告与下载为准，采购代理机构不再另行通知，采购文件与更正公告的内容相互矛盾时，以最后发出的更正公告内容为准。

六、公告期限及保证金到账截止日期

1、本项目采购公告不少于1个工作日，自2024年06月25日00时00分至2024

年 06 月 28 日 00 时 00 分止。

2、无需缴纳保证金。

七、其他

1、投标人须在全国公共资源交易平台（海南省）企业信息管理系统 (<http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/>) 中登记企业信息，然后登陆招标投标交易平台 (<http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/>) 下载，查看电子版的招标文件及其他文件；

2、电子标（招标文件后缀名.GPZ）：必须使用最新版本的电子投标工具（在 <http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/ggzy/xgrjxz/index.jhtml> 下载投标工具）制作电子版的投标文件；非电子标（招标文件后缀名不是.GPZ）：必须使用电子签章工具（在 <http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/ggzy/xgrjxz/index.jhtml> 下载签章工具）对 PDF 格式的电子投标文件进行盖章（使用 WinRAR 对 PDF 格式的标书加密压缩）；

3、投标截止时间前，必须在网上上传电子投标书—（电子标：投标书为 GPT 格式；非电子标：投标书需上传 PDF 加密压缩的 rar 格式）；

4、开标的时候必须携带加密锁(CA 数字认证锁)和光盘、U 盘拷贝的电子版投标书。

5、根据《三亚市人民政府办公室关于印发〈三亚市创建一流营商环境 2021 年实施方案〉的通知》（三府办〔2021〕44 号）和《三亚市金融发展局关于印发〈创建一流营商环境“获得信贷”指标 2021 年专项行动方案〉的通知》，三亚市在探索开展“政采贷”业务，中标或成交供应商可凭借与采购单位签订的政府采购合同向开展政府采购合同融资业务的 3 家银行（中信银行三亚分行、兴业银行三亚分行和浦发银行三亚分行）的公司业务部申请信用贷款。

八、采购人、代理机构名称及联系方式

1. 采购人信息

名称：三亚市吉阳区人民政府办公室

地址：海南省三亚市吉阳区迎宾路 483 号

联系人：李先生

联系方式：0898-38891350

2. 采购代理机构信息

名称：海南紫藤招标代理有限责任公司

地址：海南省海口市龙华区玉沙路中盐大厦 25A3 房

联系人：李工

联系方式：0898-68567034

3. 招投标监督部门联系方式

招投标监督部门：三亚市吉阳区财政局

电话：0898-88711799

第二部分 供应商须知

一、响应文件的编写要求

- 1、响应文件的组成：详见采购文件第五部分。
- 2、响应文件有效期：响应文件从提交响应文件截止时间结束后 60 天内有效。
- 3、响应文件打印装订胶装成册（正本壹份，副本贰份），电子版响应文件壹份，一同密封并在密封处加盖公章提交。
- 4、电子版响应文件与对应的响应文件正本内容必须一致，其载体必须是可以被读取的 U 盘，格式为 PDF，电子版响应文件应是纸质版响应文件正本扫描件，不得加密，电子版响应文件提交后不予退还。

二、响应文件的评审

- 1、本采购项目的评审小组成员由相关专家等有关人员构成。
- 2、评审小组必须公平、公正、客观，不带任何倾向性和启发性；不得向外界透露任何与评审有关的内容；任何单位和个人不得干扰、影响评审的正常进行；评审小组及有关工作人员不得私下与供应商接触。
- 3、供应商按照采购文件要求编制响应文件后，携带相关证明文件在采购文件规定的时间、地点参加协商。
- 4、本采购项目由依法组成的评审小组对供应商进行资格审查（附件 1），在保证采购项目质量的基础上，评审小组与供应商就采购服务进行协商（附件 2）。
- 5、评审小组对供应商被授权代表身份进行验证。供应商被授权代表身份与响应文件不符的，评审小组拒绝与之协商。
- 6、供应商被授权代表身份与响应文件相符的，评审小组按照采购文件要求，遵循物有所值和价格合理的原则，与供应商协商。
- 7、供应商提供的服务均能满足采购需求、最终报价不高于政府采购预算（最高限价）的，评审小组确认采购成交。
- 8、供应商提供的服务不能满足采购需求或最终报价高于政府采购预算（最高限价），经协商不能达成一致，采购人需要调整政府采购项目采购预算（最高限价）或采购项目配置标准的，报政府采购监督管理部门审批同意后采购人继续协商；采购人不能调整政府采购项目采购预算（最高限价）或采购项目配置标准的，采购项目取消。

9、协商过程由专人负责记录，并存档备查。

三、发布成交公告及发出成交通知书：

1、评审小组确认采购成交后，招标代理机构在全国公共资源交易平台（海南省）·三亚市和海南省政府采购网上发布成交公告，并向供应商发出成交通知书。

2、成交通知书发出后，采购人改变成交结果，或者成交供应商放弃成交的，应当承担相应的法律责任。

四、合同签订

1、成交供应商应按《成交通知书》规定的时间、地点签订合同。

2、采购文件、成交供应商的响应文件及其澄清文件、成交通知书等，均为签订合同的依据。

五、保证金

本项目不收取投标保证金。

六、代理服务费

根据《海南省物价局关于降低部分招标代理服务收费标准的通知》（琼价费管[2011]225号）规定的差额定律累进法计算结果为标准，按此标准 9.0 折计取，计取金额为：33000.00 元，由代理机构向采购人收取。

七、疑问提出

供应商对采购文件如有疑问，必须在提交响应文件截止日期前，将问题以书面的形式提交到海南紫藤招标代理有限责任公司，口头提出质疑澄清的问题不予接受。

八、其他要求

（1）被授权代表提交响应文件时须提供法定代表人授权委托书、法定代表人身份证复印件、被授权人身份证原件和复印件。

（2）法定代表人本人参加协商的，须提供法定代表人身份证明、法定代表人身份证原件和复印件。

附件 1:

资格审查表

项目名称：三亚市吉阳区人民政府第二办公点租赁项目

项目编号：HNZT24-016

序号	审查项目	评议内容（无效响应认定条件）	单一来源供 应商
1	供应商的资格	是否符合供应商资格要求	
2	响应文件的有效性、完整性	是否符合单一来源采购文件的样式和盖章签字要求且内容完整无缺漏	
3	报价项目完整性	是否对本项目内所有的内容进行响应，漏报其响应文件将被拒绝。	
4	响应文件有效期	是否满足单一来源采购文件要求	
5	合同履行期限	是否满足单一来源采购文件要求	
6	合同履行地点	是否满足单一来源采购文件要求	
7	响应文件数量	是否满足单一来源采购文件要求	
8	其它	是否无其它无效响应认定条件	
结论			

附件 2:

单一来源采购协商情况记录表

采购人名称	三亚市吉阳区人民政府办公室
项目名称及预算金额	项目名称: 三亚市吉阳区人民政府第二办公点租赁项目 预算金额: ¥3,718,949.28 元
公示情况说明	本项目符合《海南省财政厅关于加强单一来源采购管理的通知》(琼财采规(2022)1号)第一条第(一)项第1类和第2类、第(三)项适用情形且未达到公开招标数额标准的政府采购项目,采购人拟采用单一来源方式采购的,无需在海南省政府采购网上公示,无需获得财政部门的批准。
协商日期	2024年06月28日15时30分
协商地址	三亚市公共资源交易中心三亚开标室4(三亚市吉阳区新风街259号)
供应商提供的成本、同类合同价格及专利等情况说明	详见响应文件
合同主要条款及价格商定情况	1、最终报价: 小写: 大写: 2、合同履行期限: 3、合同履行地点: 4、付款方式: 5、其它:
同意采购的人员签字	签字:
有异议的采购的人员签字并说明理由	异议理由:
	签字:

第三部分 采购需求

一、项目概况

三亚市吉阳区人民政府办公室拟租赁三亚财信通科技投资有限公司产权名下的海南省三亚市吉阳区东大门吉阳大道 218 号数字经济产业园内 A 区 A1 楼 1-6 层（租赁面积约 4991.9 平方米）、A3 楼 4 层（租赁面积约 942.46 平方米）做为三亚市吉阳区人民政府第二办公用房。

二、原因阐述

海南省三亚市吉阳区是三亚市管辖的 4 个县级区之一，位于三亚市中东部，东靠海棠区，西与天涯区相接，南抵南海亚龙湾，北部与保亭县交界，总面积 372 平方千米，占据三亚的心脏位置，是全市政治、经济、文化中心，也是三亚市委、市政府驻地。辖原河东管委会行政区域、原吉阳镇行政区域，共有 21 个社区、16 个行政村，1 个南新居，1 个经济场，92 个自然村，297 个村民小组，常住人口 44.7 万人。

三亚市吉阳区人民政府为海南省三亚市吉阳区区级政府单位，办公地点位于海南省三亚市吉阳区迎宾路 483 号及附近地点。现三亚市吉阳区人民政府为切实解决三亚市吉阳区人民政府第二办公用房原租赁办公场地紧张、分散、停车位紧缺等等一系列问题，同时为保障职能履行，发挥服务功效，方便群众办理业务，避免造成服务职能缺失和资源的浪费，三亚市吉阳区人民政府会议（吉阳区人民政府专题会议纪要 2024 年第 5 次“两重一大”会议纪要〔2024〕49 号）上同意拨付区政府办公室 1960000.00 元，用于支付租赁吉阳区人民政府第二办公用房相关费用，所需资金从区住房和城乡建设局年初预算“第二办公楼经费”中调剂安排，剩余经费结合区政府财力另行安排。

三亚市吉阳区人民政府办公室现拟租赁位于海南省三亚市吉阳区东大门吉阳大道

218 号数字经济产业园内 A 区 A1 楼 1-6 层（租赁面积约 4991.9 平方米）、A3 楼 4 层（租赁面积约 942.46 平方米）做为三亚市吉阳区人民政府第二办公用房，产权单位为三亚财信通科技投资有限公司。海南省三亚市吉阳区东大门吉阳大道 218 号数字经济产业园属于三亚中心城区的吉阳区管辖，园区至 G9 高速、亚龙湾动车站均为 5 分钟路程，园区至吉阳区政府 10 分钟路程，园区至海棠湾、亚龙湾、凤凰机场、三亚火车站均为 20 分钟路程，同时园区周边有青年城、同心家园、疾控中心临床医院等生活配套，园区内的整体配套设施完善，园区内设机动车停车位 930 个，非机动车停车位 500 个，建设员工食堂 1 个等，并且园区租赁租金低，园区租赁面积分割灵活。

综合以上市场调研情况，所属于三亚财信通科技投资有限公司产权名下的海南省三亚市吉阳区东大门吉阳大道 218 号数字经济产业园内 A 区 A1 楼 1-6 层（租赁面积约 4991.9 平方米）、A3 楼 4 层（租赁面积约 942.46 平方米）的地理位置优越、交通便利、基础配套齐全、停车位充足、租赁租金低及可租赁面积大等等因素比较满足三亚市吉阳区人民政府第二办公用房的办公需求。

根据《海南省财政厅关于加强单一来源采购管理的通知》（琼财采规（2022）1 号）规定，本项目符合本通知中第一条：“（一）只能从唯一供应商处采购的”中第（2）款“公共服务项目具有特殊要求采用单一来源方式采购的，兼顾公共服务项目的特殊性和政府职能转变，结合专家论证意见，统筹确定是否面向某一特定的供应商采购”的要求，结合本项目的特殊性和唯一性，特对本项目采用单一来源采购方式，拟定供应商为三亚财信通科技投资有限公司。

三、商务要求

预算金额（最高限价）：3,718,949.28 元，超过预算金额（最高限价）的投标，按无效投标处理（投标报价为租赁租金、物业管理费及与之有关服务所产生费用的总报

价)。

合同履行期限：1年（具体服务起止时间以合同约定为准）。

合同履行地点：海南省三亚市吉阳区东大门吉阳大道218号数字经济产业园内A区
A1楼1-6层、A3楼4层。

付款方式：按合同规定执行。

其 它：按合同规定执行。

第四部分 采购合同

房屋租赁合同

甲方（出租方）：_____

乙方（承租方）：_____

签订日期： 年 月 日

房屋租赁合同

出租人（简称“甲方”）：_____

营业执照/身份证号码：_____

法定代表人：_____

通讯地址：_____

联系人：_____

电子邮箱：_____

传真号码：_____

联系电话：_____

承租人（简称“乙方”）：_____

营业执照/身份证号码：_____

法定代表人：_____

通讯地址：_____

联系人：_____

电子邮箱：_____

联系电话：_____

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规的相关规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方房屋事宜订立本合同。

第一条 定义

1-1 在本合同中，除按照上下文或依法另有解释的以外，下列用语的含义为：

1-1-1 “商业项目”是指坐落于海南省三亚市吉阳区吉阳大道218号被称作天豪·万琉汇项目或依甲方自主决定使用其它名称的作为商业用途的建筑物及其附属设施。

1-1-2 “租赁房屋”是指本合同第2-4款所述的房屋。

1-1-3 “租赁面积”是指本合同第4-1款约定的租赁面积。

1-1-4 “租赁期限”是指本合同第4-3款约定的租赁期限。

1-1-5 “计租年”是指自本合同约定的计租日开始计算，至次年当月当日的前一天视为首个计租年届满日的期间，以后每个计租年均按此计算，直至租赁期限届满或合同提前终止。

1-1-6 “交付日”是指本合同第8-1款约定的交付日期。

1-1-7 “租金”是指本合同第5-2款所规定的租金，租金数额不包含物业管理费及其它费用。

1-1-8 “管理公司”是指甲方或甲方指定的对商业项目及租赁房屋进行管理的商业或物业经营管理公司。

1-1-9 “物业管理费”是指关于该租赁房屋的管理服务费用以及乙方所租赁房屋及商业项目公

用部分的正常工作时间内的空调（如有）供应费及其他公共设施、设备使用费、商业项目公用部分的水费、电费等的总和。

1-1-10 “元”是指中华人民共和国法定货币人民币的计量单位。

第二条 租赁房屋的基本情况和用途

2-1 甲方按照租赁合同规定的条件将租赁房屋出租给乙方使用，乙方按照租赁合同规定的条件向甲方支付租金和物业管理费，并且使用租赁房屋。

2-2 乙方在租赁房屋中以乙方的名义对外进行直接营业，除事先取得甲方书面同意外，乙方不得将租赁房屋用于使用目的以外的其它目的。

2-3 甲方为商业项目的合法所有者。

2-4 租赁房屋为天豪·万琉汇项目的 A1楼1-6层、A3楼4层 场地，具体位置及平面图见本合同附件一：《租赁房屋位置示意图》。

2-5 租赁房屋现状为交付使用状态，并已取得了国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。

2-6 租赁房屋规划及权属登记的用途为 仓储物流。

第三条 承租人营业和资格

3-1 租赁房屋用于 政府部门办公（其中A1楼六层局部作为员工食堂），乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批核准之前，不得擅自改变其经营的行业（或用途）及具体经营范围。

3-2 乙方应于本合同签署时按照第18-1款要求提供相关文件的原件/复印件，乙方应自行办理开展经营所需的一切批准、许可，甲方对乙方取得该等批准、许可提供必要的协助。

3-3 乙方如需成立新的公司（或具有独立法人资格的其他经济组织）在租赁房屋进行经营，则乙方应在正式营业前完成新公司（或具有独立法人资格的其他经济组织）的设立，新公司（或具有独立法人资格的其他经济组织）成立后，经甲方同意，由新公司（或具有独立法人资格的其他经济组织）承继乙方在租赁合同项下的权利义务，并与甲方重新签署租赁合同，乙方对此承担连带责任。

3-4 乙方应在租赁期限内按照约定的经营范围持续正常营业，不得擅自中断或终止经营。

第四条 租赁面积、使用面积与租赁期限

4-1 租赁面积按照租赁房屋的建筑面积计算，A1 楼的 1-6 层总建筑面积约为 4991.90 平方米，A3 楼的 4 层建筑面积约为 942.46 平方米。

4-2 乙方应根据租赁面积向甲方支付租金、物业管理费及其他根据租赁面积计算的各项费用。

4-3 合同约定房屋租赁期限为 壹年，即 年 月 日至 年 月 日。

4-4 合同期满后，在同等情况下，乙方具有优先续约权。

第五条 租金

5-1 租金自 年 月 日开始计算。

5-2 租赁房屋的租金按照租赁面积计算，具体金额如下表：

租赁房屋	面积 (m ²)	租金标准 (元/m ² /月)	月租金 (元)	年租金 (元)	年租金含税合计 (元)	年租金不含税合计 (元)
A1 楼 1-6 层	4991.9					
A3 楼 4 层	942.46					

5-3 乙方以每 6 个租赁月为一个支付租赁期，先支付后使用，乙方首次支付租金 ¥ 元（大写： ）应在此租赁合同签署后 15 个工作日内支付到甲方指定的账户，之后乙方应该在每个支付租赁期前 15 个工作日内将下期租金支付到甲方指定账户。

5-4 日租金=月租金÷当月实际天数；年租金=月租金×12。

5-5 本合同项下房屋租金不含物业管理费、能耗费用（包括但不限于通讯费、电费、水费、燃气费、网络费用等）、设备设施使用费及乙方因经营活动而产生的其他费用等，应支付的租金不接受任何形式的抵押或置换。

5-6 本合同项下乙方对甲方的所有付款，应以人民币或人民币电汇至下述账户，或以甲方届时书面指定的其他方式支付。

甲方指定的银行账户信息为：

开户名： 三亚财信通科技投资有限公司

开户行： 兴业银行股份有限公司三亚分行

账 号： 6230 1010 0100 0051 65

租赁期间，如上述银行账户信息变更的，甲方提前十五个工作日书面通知乙方。乙

方在收到甲方的通知之后，应当将本合同约定的相关费用支付至甲方更改之后的账户，否则乙方应承担因此产生的相关责任。

5-7 乙方支付租金前，甲方需提供相应金额的增值税专用发票（税率为9%），否则乙方有权相应延长付款日期付款且不承担任何违约责任。乙方支付本合同价款，因相关部门必要的审批程序和拨款程序造成支付拖延，拖延时间在30日内（含30日），乙方不承担违约责任，30日以上须承担违约责任。

5-8 除有合法的理由且经甲方书面同意外，乙方不得抵销、扣减其应付的租金。

第六条 物业管理费

6-1 租赁房屋的物业管理由甲方或甲方委托的物业管理公司负责(以下皆同)，乙方在租赁场地交付后应与物业管理公司签订相关物业管理类文件，并严格遵守该等协议及文件的约定。物业管理费由乙方直接向物业管理公司支付，具体账户以甲方或物业管理公司向乙方通知的账户信息为准。

6-2 物业管理费是物业管理公司为维护商业项目的正常运营而对该商业项目的共用部位及设施设备、公共区域进行维修、养护、运营、管理和维护相关区域内的环境卫生和秩序发生的费用。

6-3 物业管理费自____年____月____日开始计算。

6-4 物业管理费按照租赁房屋的建筑面积计算，具体金额如下表：

租赁房屋	面积 (m ²)	物业管理费标准 (元/m ² /月)	月物业管理费 (元)	年物业管理费 (元)	年物业管理费 含税合计 (元)	年物业管理费 不含税合计 (元)
A1楼1-6层	4991.9					
A3楼4层	942.46					

6-5 乙方以每6个租赁月为一个支付租赁期，先支付后使用，乙方首次支付物业管理费¥_____元（大写：_____）应在此租赁合同签署后15个工作日内支付到甲方指定的账户，之后乙方应该在每个支付租赁期前15个工作日内将下期物业管理费支付到甲方指定账户。

6-6 乙方支付物业管理费前，甲方需提供相应金额的增值税专用发票（税率为6%），否则乙方有权相应延长付款日期付款且不承担任何违约责任。乙方支付本合同价款，因相

关部门必要的审批程序和拨款程序造成支付拖延，拖延时间在 30 日内（含 30 日），乙方不承担违约责任，30 日以上须承担违约责任。

6-7 日物业管理费=月物业管理费÷当月实际天数；年物业管理费=月物业管理费×12。

6-8 除有合法的理由且经甲方书面同意外，乙方不得抵销、扣减其应付的物业管理费。

6-9 上述物业管理费均不含供电部门收取变压器基本电费，变压器基本电费由物业产权人或使用者按建筑面积分摊收取。

第七条 能耗费及其它费用

7-1 乙方应自行承担租赁房屋的能耗费用及其它费用，包括但不限于水费、电费、燃气费、通讯费、网络费用等，以及非正常营业时间内空调（如有）供应费和设施、设备的开通和/或使用的费用、其他费用。其中水电费按照相关部门规定的收费标准向甲方物业管理公司交纳，水费、电费自租赁场地交付之日起开始计算，应于每月物业管理公司下发的《缴费通知单》规定的日期按月交纳。

7-2 甲方应针对租赁房屋安装独立的水、电表等测量仪表计量，乙方根据计量支付相关能耗费用。

7-3 水、电、燃气、通讯、网络费等根据相关部门确定的收费标准计费，其它费用根据物业管理公司确定的收费标准计费。

7-4 商业项目内水、电等能源在传送过程中的损耗量所产生的能源费用，应按照乙方实际用量占商业项目总用量的比例分摊。

7-5 双方因签订和履行本合同而应当缴纳的税费，根据法律规定由双方各自依法承担。

7-6 乙方不得以任何理由拒绝缴纳或延迟缴纳本合同项下之能耗费用。如因乙方欠付能耗费用导致相关公用事业部门中断或停止对商业项目的相关能源供应，则因此而导致甲方或其他业主、承租人蒙受损失的，乙方应当予以赔偿。本合同项下公用事业部门是指为商业项目（含租赁房屋）供应水、电、燃气等能源并收取相关能源费用的机构和单位。

7-7 若乙方迟延或拒绝缴纳能耗费用的，除需承担违约责任外，由此而引起的任何罚款及其他法律责任都应由乙方独自承担。如物业公司已向有关公用事业部门代为垫付相应能耗费用及/或承担违约责任的，乙方应在甲方通知后 15 日内偿还物业公司已支付的相应费用及/或违约金、罚金、违约金等。若乙方未及时支付能耗费，而由物业公司先行垫

付的，即使相应公用事业部门未实际收取违约金的，物业公司仍有权向乙方追索资金占用损失。

第八条 交付

8-1 乙方明确知悉，甲方出租租赁房屋以乙方按时使用为前提，乙方承诺按照甲方通知的交付日前往商业项目办理租赁房屋的验收交接手续，并签署《场地交接确认书》，租赁场地交付日为 ____年__月__日，房屋交付状态为现状。

8-2 租赁房屋交付后甲方同意将租赁房屋 A1 楼 1-6 层铺地砖、白墙、顶部喷漆、日常照明（长灯管）、开关插座（具备基本功能）及卫生间简装，每层提供到管道井的弱电端口，至于室内原有隔断拆除、新砌隔断严格按照双方签字确认的装修示意图进行改造（见附件三），费用由甲方承担；A3 楼 4 层可以参考目前 A3 楼 5 层的装修标准给予装修，但隔间数量要大量减少。上述改造内容甲方应在____年__月__日前完成，乙方应在____年__月__日后入驻办公。

8-3 如租赁房屋符合约定的交付标准而乙方未能在甲方通知的交付日对租赁房屋进行验收或验收后拒绝签署《场地交接确认书》的，则上述甲方通知的交付日即为本合同项下租赁房屋的交付日。

8-4 如甲方未按照本合同第 8-1 款规定的交付日办理租赁房屋交接手续的，每逾期一天，甲方应按当年的年租金和年物业管理费总额的万分之二标准向乙方支付违约金。

第九条 房屋的修缮责任

9-1 甲方商业项目内公共区域及附属设施设备的维修保养，以及租赁房屋内甲方提供的主体结构和装修、附属设施设备的维修保养，自然损毁的，由甲方负责并承担有关费用。

9-2 租赁期间，乙方发现租赁房屋建筑主体结构、附属设施设备有损坏或故障时，应及时通知甲方，甲方应在接到乙方通知后的5个工作日内进行处理；若该等损坏或故障系由乙方使用不当或不合理使用造成，则由乙方承担修复责任。

9-3 租赁期间，如因乙方原因需要将其租赁区域进行改造调整的，乙方需提前15个工作日将书面改造方案提交给甲方，甲方有权决定是否接受。如有需要，须由乙方向政府有关部门申报同意。未经甲方书面同意，乙方不得擅自改建或装修，否则甲方有权要求停止施工，或单方终止合同，所造成的损失一律由乙方承担。租赁房屋的内部及乙方装修部分（含乙方按照本合同约定增设、增建、改建的附属设施及设备）由乙方承担维修、养护责任，并使租赁房屋始终处于良好状态（正常的折旧磨损除外）。

9-4 由于乙方的故意或过失而造成租赁房屋或商业项目其它部位的非正常损坏的，由乙方承担修复责任。

9-5 乙方按本合同第 9-2、9-3、9-4 条约定承担维修、养护和修复责任的，需自费聘用具有相关专业资质的维修商在合理的时间内负责维修、养护和修复。经甲方要求而乙方在合理时间内未予修复的，甲方可代为修复，费用由乙方承担，乙方应在15日内补足费用给甲方。

9-6 甲方对租赁房屋进行检查、养护等，应提前1日通知乙方，检查养护等时，乙方应予以配合。但甲方及管理公司有权在紧急情况下(例如火灾、水管爆裂等情况)即时进入租赁房屋进行抢修或相关应急性工作。

9-7 租赁期间内，如租赁房屋或房屋内人士遭受任何损害、损伤，或租赁房屋发生火警或意外，或租赁房屋内的水管管道、喷淋设施、电线、装置、附属物或其他设施出现故障、损坏、破裂或缺陷时，乙方需立刻以口头及书面通知甲方及管理公司，需要报警的，乙方应及时报警。

9-8 因乙方使用租赁房屋造成的一切损害、损失、赔偿（包括但不限于其他任何第三方因此向甲方提出的全部索赔）等由乙方承担全部责任。

9-9 在租赁期限内，政府相关主管部门对租赁房屋的装修（一次消防设施应由甲方完成）提出任何整改要求，乙方均须按照政府主管部门的要求修改其装修并独自解决该等修改带来的一切责任及费用，包括但不限于影响相邻单元的承租人或甲方而产生的责任与费用。甲方不承担因此产生任何责任与费用，如因甲方消防设施（甲方交付之日安装的消防设施）不合格进行整改，整改期间如影响乙方正常办公的甲方同意免除此整改期间的租金。

9-10 若在租赁期限内，政府任何主管部门对租赁房屋相邻单元（包括但不限于消防设施）提出任何整改要求，乙方必须根据政府有关部门或甲方或管理公司的要求提供所有必须的协助。但如乙方因此而遭受的任何损失，由甲乙双方协商解决。

9-11 如因不可抗力原因，导致租赁房屋损坏或造成一方损失的，双方互不承担责任；不可抗力，是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。因非甲方过错导致房屋毁损、灭失的，甲方不承担违约责任和/或赔偿责任；因非乙方的过错导致房屋毁损、灭失的，乙方不承担违约责任和/或赔偿责任。但甲乙双方应尽最大努力克服该事件，减轻其负面影响。如果发生致使租赁房屋所在建筑或其一部分毁损的不可抗力或意外事件或此不可抗力导致乙方不可使用该租赁房屋的，遭受不可抗力的一方应当向对方提供证实不可抗力事件的合法证据。甲方同意免除因不可抗力导致乙方无法正常使用租赁房屋期限的租金。

第十条 房屋的交还

10-1 乙方应于租赁期限届满当日或本合同提前终止之日，将租赁房屋交还甲方。

10-2 除甲方及业主方另行书面确认同意保留的装饰、装修及/或安装、改造的设施设备外，乙方应将租赁房屋及设施、设备恢复原状，以良好整洁、可出租的状况（自然损耗除外）交还甲方，否则，无论乙方对租赁房屋进行装饰、装修及/或安装、改造设施设备时是否取得甲方同意，均视为乙方已放弃租赁房屋内的装饰、装修及安装、改造设施设备的所有权，并放弃就装饰、装修及/或安装、改造设施设备而发生的费用要求甲方或管理公司赔偿或补偿，同时甲方为使租赁房屋及设施、设备符合交还条件而发生的费用，由乙方承担。

10-3 租赁房屋交还时，还应符合以下全部条件：

- 乙方已付清一切应付款项，包括但不限于租金、物业管理费、能耗费、设施设备使用费、房屋占用费、各类违约金、损害赔偿金（如有）等；
- 乙方以租赁房屋作为工商注册地的，乙方书面承诺在租赁房屋交还后10个工作日内完成注册地变更或注销手续，使租赁房屋可重新作为工商注册地供新租户使用；
- 若乙方办理过有关租赁房屋的水、电、通讯、网络等的开户或转户手续的，乙方已办理完毕相应的转出或销户手续；
- 乙方发放的以租赁房屋为经营场所或其它与租赁房屋有关的预付款类卡的退卡以及退费事项已经全部完成，被投诉等售后服务问题已解决；
- 乙方利用租赁房屋的其它经营事务已解决；
- 乙方已向甲方交还租赁房屋全部钥匙并签署了书面交接单。

10-4 若乙方未按照本合同约定的时间、条件将租赁房屋交还甲方的，在租赁期满当日或本合同提前终止之日次日，即视为乙方已经搬离租赁房屋，甲方有权开启并更换租赁房屋门锁，或采取其它措施收回租赁房屋；如租赁房屋内有留滞的物品，视为乙方已放弃该等物品的所有权，甲方有权将该等物品搬出，腾空并收回租赁房屋，甲方对因此造成的租赁房屋内设施设备的损失概不负责。对于租赁房屋内留滞的物品，甲方有权向乙方收取运输、仓储或其他费用，并有权按照甲方认为适当的方式出售、转让、丢弃或以任何其他方式处分，并将处分所得（如有）用于偿付乙方所欠甲方的任何款项或赔偿甲方的任何损失。但不论任何情况，甲方均无任何义务就该等物品向乙方支付或偿付任何款项。

10-5 乙方交还租赁房屋时，如甲方发现租赁房屋和/或本合同附件所列的装修、设备设施被损坏或遗失（自然损耗除外），甲方有权要求乙方修缮或赔偿。

10-6 乙方逾期交还租赁房屋的，每逾期一日，乙方除正常支付给甲方相当于租赁期限届满日或合同提前终止日的日租金和日物业管理费外，还须按当年的年租金和年物业管理费总额的万分之二标准向甲方支付房屋占用费，并应承担本合同约定的能耗费。如因乙方逾期不迁出租赁房屋而造成甲方其它损失的，乙方还应承担赔偿责任。甲方按照本合同约定清理租赁房屋内留滞物品、设施设备的合理期间，视为乙方逾期交还期间。

10-7 乙方虽已交还租赁房屋，但未满足本合同 10-3 的全部交还条件的，视为逾期交还，每逾期一日，应按照当年的年租金和年物业管理费总额的万分之二标准向甲方支付违约金。

第十一条 保险

11-1 乙方在营业场所出现任何人员损害、伤亡等情况均由乙方承担责任。

11-2 无论乙方是否购买租赁房屋相应的保险（财产一切险、附加盗窃险、公众责任险等），根据法律法规和本合同约定应当由乙方承担的相关责任及损失均由乙方自行承担。发生意外时，若因乙方未购买上述保险或险种不全或保险金额不足，所产生的一切损失及责任均由乙方承担。

11-3 甲方不负责乙方在租赁房屋内所承受的任何经济损失和风险，因甲方直接原因造成的除外。

第十二条 保密

12-1 除法律法规规定应披露的信息外，在本合同有效期内及合同终止后直至任何第三方可从合法公共渠道获知相关信息为止，未经对方书面许可，任何一方不得以任何形式向任意第三方提供或透露本合同以及与本合同有关的相关协议、附件、函件的内容，同时不得以任何形式向任意第三方提供或透露在本合同磋商及履行过程中获知的对方经营和业务性息以及其它具有保密性质的信息。但双方根据本合同约定进行的广告宣传除外。

12-2 尽管有以上规定，任何一方可将本合同以及与本合同有关的相关协议、附件、函件的内容披露给其因职责而应得到该等披露的员工、顾问、律师、会计师、承包商、贷款人以及租赁房屋的抵押权人或买方，但应确保该等人士或机构对相关内容保密。乙方亦可将本合同提交给政府相关部门以办理所需的政府许可和执照。

第十三条 品牌授权

13-1 如乙方在任何广告、公关、宣传活动中使用甲方的名称、商标、标识或广告材料，应事先获得甲方的书面同意。

13-2 在本合同有效期内，乙方许可甲方或甲方关联公司或甲方委托的第三方因商业项目的整体商业运营需要而对乙方经营的品牌进行宣传，甲方及管理公司在商业项目内或任何关于商业项目的广告、公关、宣传活动中使用乙方的名称、商标、标识或广告材料，应事先取得乙方的书面同意。

13-3 在租赁期限届满或本合同终止后，任何一方不得再使用与对方及其关联企业有关的任何名称、商标、标识或广告材料，并立即撤销已经使用的该等名称、商标、标识或广告材料等，但经对方书面同意或另行授权的除外。

第十四条 招牌和广告位

14-1 乙方可根据工作需要A1楼设置户外广告，广告方案（包括广告位置、尺寸、材质、效果）须经甲方或管理公司确认同意并经政府有关部门批准后，方可进行安装。广告的设计、制作、安装、广告发布如涉及登记/审批等工作，由乙方负责并自行承担费用。因乙方设置的广告或广告内容造成他人人身、财产损害的，应由乙方承担相关的法律责任。

14-2 甲方有权在商业项目（除A1楼外）的内外公共部位设置广告位并获取收益，但该等广告位不得影响乙方的正常经营活动。除双方另有约定外，乙方使用该等广告位时，应向甲方或管理公司支付使用费用。

14-3 广告位使用期间的电费及其他费用由乙方承担，甲方为乙方提供合理的电费计量和计算方式。

第十五条 管理规则

15-1 乙方在租赁房屋内进行的业务经营或一切其它行为、活动和事项须遵守甲方及/或管理公司不时制订、修订和通知的规章制度等，并同意该等规定构成本合同的一部分（如前述规章制度内容与本合同约定不一致的，以本合同约定为准）。

15-2 甲方或管理公司有权进入租赁房屋进行有关维修、保养或其他与租赁房屋相关事项，并可以采取一切相关的合理措施。甲方应尽量减少由此对乙方造成的影响，乙方不得以《物业管理服务协议》项下的纠纷或事件拒绝或迟延向甲方缴纳租金等相关费用。

15-3 乙方车辆（包括机动车和非机动车）进入甲方园区，应严格按照甲方相关的停车位管理使用规定执行，停在规定的停车位，不允许乱停乱放，不允许停在消防通道，否则不允许进入，出现事故由乙方自行承担。

第十六条 出租人的陈述和保证

16-1 甲方是根据中国法律合法设立的公司，具有充分的权利签署本租赁合同，代表甲方签署本合同的自然人是甲方的授权代表/法定代表人。

16-2 甲方为租赁房屋的合法所有人或依法授权的经营管理者，拥有将租赁房屋出租给乙方从事本合同约定用途的合法权利。

16-3 甲方租赁房屋建设工程质量符合中国法律法规的规定。

16-4 甲方不得对乙方正常合理使用租赁房屋进行干扰或妨碍，但因乙方违约导致的除外。

16-5 甲方将积极协助乙方办理各项报批、验收手续，协助乙方申领开放使用和持续经营相关的许可和证照。

第十七条 出租人的权利

17-1 甲方有权对租赁房屋场地的服务、运营时间、客户满意度、日常清洁等相关经营进行监管；如发现不符合规定管理或运营，甲方有权向乙方发出书面整改函；合同期限内，当甲方向乙方出具的书面《整改函》累计达到6次时，甲方有权终止合同且不承担违约责任；

17-2 甲方有权根据商业项目的实际情况不时制定、修改各类管理规定，该等管理规定自甲方书面通知乙方时生效。

17-3 甲方有权自行或委托管理公司对商业项目或其任何部分进行物业管理工作。

17-4 甲方经事先书面通知后，有权变更商业项目公共区域整体结构、布局及安排，但甲方承诺该等变更将不会影响乙方的正常经营。甲方有权抵押该租赁房屋，但不得影响乙方的正常使用。

17-5 在甲、乙双方还未就租赁房屋签署续租合同之前，甲方有权在本合同租赁期限的最后3个月内在任何合理时间内提前一天给予乙方通知后带领潜在客户参观租赁房屋。

17-6 甲方有权使用商业项目（除A1楼外）的中庭、屋顶、外墙、车库、地面广场及附属物并获取收益，除双方另有约定外，乙方如需使用需向甲方支付使用费用。

17-7 除非租赁房屋有重大质量问题而危及安全，甲方对租赁房屋或其内的人身和财产之保安、保管不承担责任，乙方应自行购买相应的保险。甲方或管理公司提供的保安人员、管理人员、任何性质的机械、电子防盗系统（如有），为基础性、震慑性的安保措施，并不足以防范一切外来侵害及犯罪，甲方或管理公司的安保行为并不构成甲方对租赁房屋或其内的人身和财产负有安全保障责任。

第十八条 承租人的陈述和保证

18-1 乙方是根据中国法律合法设立并有效存续的法人/具有完全民事行为能力的自然人/依法登记并领取营业执照的其它组织，具有充分权利签署本租赁合同，代表乙方签署本合同的自然人是乙方的授权代表/法定代表人。签署本合同时，乙方应向甲方出示下列文件并提交下列文件原件/复印件（加盖公章或手模），包括但不限于：营业执照、税务登记证、开户证明、法定代表人身份证明、授权委托书等；

乙方承诺该等文件真实有效，否则甲方有权要求赔偿造成的损失。

18-2 乙方将遵守法律法规、本合同的约定及甲方根据商业项目的实际情况不时制定、修改的各类管理制度，乙方将在租赁房屋内持续经营。

18-3 乙方将在营业执照/政府部门批准的经营范围之内开展经营活动。

18-4 乙方将自行办理各项报批、验收手续，申领开放使用和持续经营所需的各项许可及证照。因乙方无法取得证照或证照不全引起的任何法律责任及损失（包括但不限于租金损失、装修费用等）均由乙方自行承担，甲方概不负责。

18-5 乙方将妥善使用租赁房屋，保持租赁房屋及其附属设施设备、其它物品处于良好状态，乙方将不得擅自占用商业项目的公共区域或共用部位。

18-6 乙方不得将租赁房屋用于任何违法或不道德的用途，不得从事任何将对商业项目之声誉造成不良影响的活动。否则甲方有权要求赔偿造成的损失，并解除合同。

18-7 乙方在签订本合同时，已对租赁房屋周边商业环境有了充分了解，承诺自行承担所有商业风险。乙方不得以商业环境、商业风险等为由向甲方提出要求减免租金或解除合同的要求。

18-8 未经甲方书面同意，乙方除了用于表示其营业地址外，不得在其经营或其它方面使用甲方或商业项目的名称、标识、照片、或外貌相似的影像。

18-9 租赁期间在租赁房屋内发生的人员伤亡、财产损失、对顾客的法律責任、产品責任等，由乙方自行承担责任（因甲方原因造成的除外），如因乙方未及时解决给甲方造成任何损失的，乙方应予以全额赔偿。

18-10 无论是否在租赁期内，任何第三方因会员卡、贵宾卡或其它类似消费凭证与乙方发生的任何纠纷均与甲方无关，因此发生的所有费用及法律責任全部由乙方承担，若因此造成甲方损失的，乙方应承担赔偿责任。

18-11 乙方的受让人、继承人、代理人、雇员等（以下统称“该等人士”），与租赁房屋或/和商业项目有关的任何行为、过失或疏忽应由乙方对甲方负责。如因该等行为、过失或疏忽导致甲方发生任何费用、开支和/或损失，和/或导致甲方须向第三者承担任何费用、开支和/或损失，乙方应向甲方赔偿。在本合同中，任何禁止乙方进行或采取任何活动的规定亦包含禁止乙方批准、容许或促使该等人士进行或采取该等活动，但该等人士实施的可被任何一般民事行为能力人清楚辨识的非乙方授权的非职务行为，乙方不予承担责任。

18-12 乙方已清楚地知悉，积极、主动地按时交纳本合同约定的租金、物业管理等各项应缴费用是其应尽的基本义务，正常情况下，甲方无须就该等义务的如约履行而承担任何额外的提醒或通知責任。

第十九条 出租人的违约责任

19-1 租赁房屋交付时存在缺陷的，甲方应及时予以修复；若修复期间乙方无法实际使用租赁房屋的，甲方同意免除修复期间的租金，并在修复期间按当年的年租金和年物业管理费总额的万分之二标准向乙方支付违约金。

19-2 因甲方未告知乙方，租赁房屋出租前已抵押或产权转移已受限制，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。

19-3 租赁期间，甲方不及时履行本合同约定的维修、养护責任，致使房屋损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任，并按当年的年租金和物业管理费总额的万分之二标准向乙方支付违约金，情况严重的，乙方有权解除本合同。

19-4 如因甲方原因逾期交付的，每延迟1日，甲方需按照当年的年租金和年物业管理费总额的万分之二标准向乙方支付延迟交付的违约金。

19-5 在执行本合同的过程中，如因甲方原因引发双方诉讼的，乙方因此产生的律师费、交通费、诉讼费、鉴定费等费用由甲方承担。

第二十条 承租人的违约责任

20-1 租赁房屋交付的时间为 ____年____月__日，乙方逾期不办理交付手续的，不影响租赁房屋租金和物业管理费的正常计算。

20-2 乙方单方面导致合同终止，乙方应支付给甲方两个月的租金和物业管理费作为违约金。

20-3 乙方逾期不支付或不足额支付房屋租金、物业管理费、能耗费用、各类违约金、损害赔偿金等各项应付款项的，每逾期1日，应按逾期未付款项的万分之二支付违约金。

20-4 乙方如违反本合同约定的保密义务给甲方造成损失的，乙方应当进行赔偿。

20-5 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋，甲方可以要求乙方恢复原状，若在甲方口头或书面通知后，乙方不立即恢复的，每逾期1日则应按当年的年租金和年物业管理费总额的万分之二标准向甲方支付违约金，若违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

20-6 乙方对任何因其原因导致的任何第三人的人身、财产损害，必须进行赔偿，该等赔偿包括但不限于任何修理、补偿费用，以及该第三人因此向甲方索赔或主张权益而导致甲方支出的任何款项，和甲方因向乙方索赔所发生的一切开支和费用（包括但不限于律师费用、诉讼费用等）。

20-7 除本合同另有约定外，乙方出现下列情形之一的，甲方有权单方解除本合同：

20-7-1 乙方未能在合同约定时间内获得营业所需的证照、资质、许可，或该等证照、资质、许可被相关主管部门收回、撤销、吊销，或乙方提供之资料有任何虚假；

20-7-2 乙方的经营品牌、商标或商号授权到期，或被撤销、终止授权的；

20-7-3 乙方未征得甲方书面同意擅自改变房屋用途或改变经营的行业、产品类型、品牌名称、商号等的，或违反甲方已告知的经营限制要求的；

20-7-4 乙方在交付通知确定的交付日起30日内仍未办理租赁房屋的交付手续的；

20-7-5 乙方在租赁房屋内的财产被债权人占有、扣押或被强制执行，或因乙方原因导致租赁房屋被查封的；

20-7-6 乙方被强迫或自愿进入清算程序（以重组或合并为目的者除外）；

- 20-7-7 乙方在租赁房屋内销售假冒伪劣商品、违禁物品；
- 20-7-8 乙方将租赁房屋用于任何非法目的，或乙方在租赁房屋内从事不道德、违法行为的，或乙方因其经营行为受到行政处罚并给甲方造成重大损失的；
- 20-7-9 甲方因乙方在租赁房屋内销售的商品或提供的服务而受到任何第三方的投诉或索赔的；
- 20-7-10 乙方因与任何第三方发生纠纷严重影响甲方、管理公司或商业项目其他使用人正常办公、经营秩序的；
- 20-7-11 乙方因不当经营行为被有关媒体、刊物曝光或对甲方的商誉及名声造成不良影响的；
- 20-7-12 乙方采取不当行为（包括但不限于悬挂横幅、张贴字报等）侵犯甲方及甲方所属集团及关联公司商誉及名声的；或乙方公开诋毁甲方倡导的环保理念的；或乙方公开发布甲方及甲方所属集团不实信息的；
- 20-7-13 乙方的形象布置不符合甲方要求或未达到乙方向甲方提供资料所描述的状况，或乙方已经/可能给甲方带来其它不利影响，且前述状况经甲方告知，乙方在5日内未予消除的；
- 20-7-14 乙方的自身卫生状况、排污排废状况、噪音及其他污染状况已经/可能影响相邻承租人使用，且未在甲方要求的期限内整改的；
- 20-7-15 乙方未按照甲方及/或管理公司不时制定/修改的各类管理规定使用租赁房屋，且未在甲方或管理公司要求的期限内整改的；
- 20-7-16 乙方擅自变动租赁房屋或其所属楼栋主体结构、承重结构或乙方装修行为对租赁房屋主体结构、承重结构，以及水、电、网络、通讯、空调、喷淋系统、电气设备和管线等损坏或乙方违反本合同约定对租赁房屋进行装修改造，且未在甲方或管理公司要求的时限内整改的；
- 20-7-17 乙方违反本合同第十五条、第十八条的各项约定，且未在甲方要求的时限内改正的；
- 20-7-18 乙方擅自转租租赁房屋、转让租赁房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋
- 的；
- 20-7-19 乙方逾期不支付或不足额支付房屋租金、物业管理费、能源费用及各类违约

金、损害赔偿金等各项应付款项累计达到30日，或欠付款项累计达到两个月的租金和物业管理费总额的30%的；

20-7-20 乙方存在违反本合同约定的其他违约行为，且在甲方要求的时限内未改正的。

20-7-21 出现其他法律法规允许甲方解除合同之情形，或本合同约定的甲方享有解除权的其它情形的。

20-8 甲方根据本合同约定行使解除权时，本合同自乙方收到解除通知之日起解除。

20-9 甲方所遭受的实际损失包括但不限于租金损失、租金差价损失、中介费、广告费、装饰装修拆除费、留存物品保管费和处理费、物业管理费、法院诉讼费、仲裁费、律师费等。实际损失超过违约金的，乙方需按实际损失进行赔偿。

第二十一条 合同的特殊终止

21-1 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

- 租赁房屋占用范围内的土地使用权依法被提前收回的；
- 租赁房屋因社会公共利益被依法征用的；
- 租赁房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；
- 非因甲方过错，租赁房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；
- 甲方已告知乙方租赁房屋出租前已设定抵押，现被处分的； 其他非甲方原因导致甲方无法继续履行本合同的。

21-2 租赁合同提前终止的，甲方有权终止其他相应配套合同及服务。

第二十二条 权利的放弃、部分有效和非排他性补救

22-1 在乙方违约的情况下而甲方又接受租金、物业管理费或其他款项时，不能视为甲方放弃追究乙方违约责任的权利。乙方交付的租金、物业管理费或其他款项不足本合同之规定金额时，或甲方接受金额不足的租金、物业管理费或其他款项，均不能视为甲方同意乙方少付租金、物业管理费或其他款项，也不影响甲方追索欠租欠款的权利以及根据本合同及法律规定的其他权利。此外，甲乙双方未能或延迟行使本合同项下的任何权利将不意味放弃该等权利。甲乙双方任何权利的放弃均以甲乙双方签署的书面明确表示为准。

22-2 如本合同的任何规定在任何方面成为无效或不合法，应不影响本合同其他条款的合法有效性。

22-3 本合同规定的甲方和乙方各自的权利和补救措施，不应排除或替代各方根据法律所应有之权利和补救措施。当一方违约，另一方可行使或采取根据本合同或法律所应有的所有权利和补救措施，直至其损失得到足够的赔偿。

第二十三条 通知、送达

23-1 本合同中的通知均应采取书面形式，以邮寄特快专递的方式送达，如接收方拒绝签收特快专递的，所邮寄的送达地址为中华人民共和国领域之内（港、澳、台地区除外）的，在特快专递发出之日起第三日视为送达；所邮寄的送达地址为中华人民共和国领域外（包括港、澳、台地区），在特快专递发出之日起第六日视为送达。甲、乙双方地址以本合同载明的通讯地址为准。如合同一方的名字/名称或地址发生变更，应在变更之日起五日之内通知对方。未通知或延迟通知的，由其承担因此造成对方的所有损失及其他法律责任。

23-2 甲乙双方按照本合同载明的地址向对方发出的通知，无论是否为对方签收还是第三人签收，都被认为十分确定地送达给了对方。

第二十四条 适用法律与争议解决方式

24-1 本合同适用中华人民共和国法律（不包括香港、澳门特别行政区和台湾地区法律）。

24-2 本合同履行过程中，如双方发生争议，应友好协商解决，协商不成时，双方均同意提交至乙方所在地人民法院起诉。

第二十五条 其它

25-1 本合同生效后，将替代甲、乙双方之间之前就租赁房屋的租赁相关事项所做的任何口头或书面的意思表示内容（包括但不限于广告宣传、招商人员陈述、说明、承诺、保证、备忘录、意向文件等），甲、乙双方之间与租赁房屋相关的权利义务，概以本合同约定内容为准。

25-2 如因不可抗力或政府规划原因，导致房屋损坏，或乙方损失，或公共设施暂停工作的，双方互不承担责任。

25-3 甲方和乙方应各自承担其在洽谈、准备、签订及完成本合同过程中产生的法律费用、支出及所有相关费用。

25-4 本合同中的标题仅为参考方便而设，在解释本合同时并无效力。本合同的全部条款均由甲、乙双方经充分协商后一致确定，如果任何条款存在含义模糊的情形，对该等条款的解释应当按照公平合理的原则进行，不得按照不利于格式条款提供方的原则或角度进行解释。

25-5 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分。

25-6 本合同任一或部分条款因任何原因终止将不等同于本合同已终止；本合同将直至甲、乙双方在本合同项下的义务被全部履行后才被终止。

25-7 甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务清楚知悉，并愿按本合同规定严格执行。

25-8 本合同自甲、乙双方签字、盖章之日起生效。

25-9 本合同连同封面、附件共23页，一式肆份。其中：甲、乙双方执二份，均具有同等法律效力。

25-10 本合同包含以下附件：

附件一：租赁商铺位置示意图；

附件二：《廉政合作协议书》；

附件三：装修示意图（双方签字确认）。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

地址：

地址：

法定代表人或

法定代表人或

签约代表签章：

签约代表签章：

经办人：

经办人：

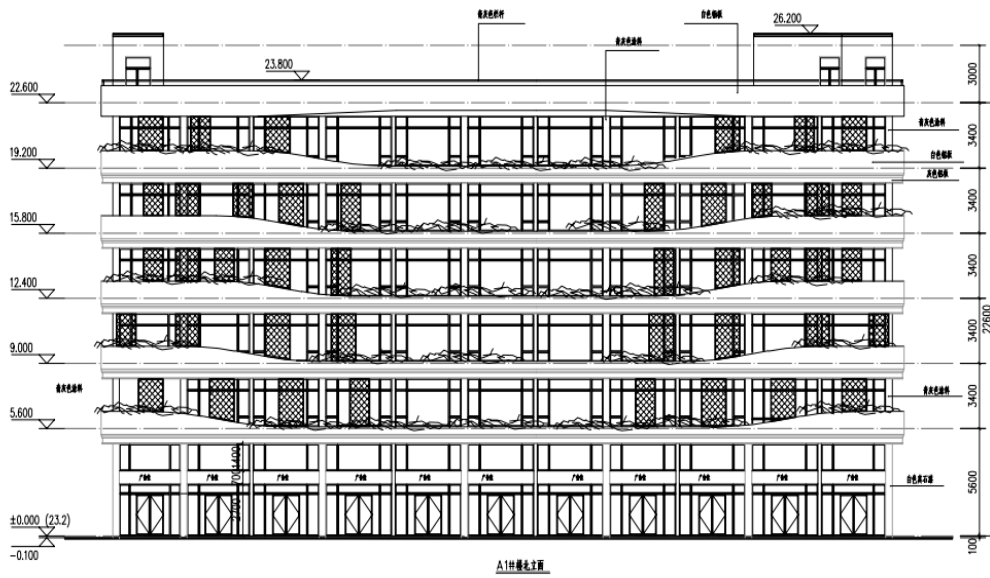
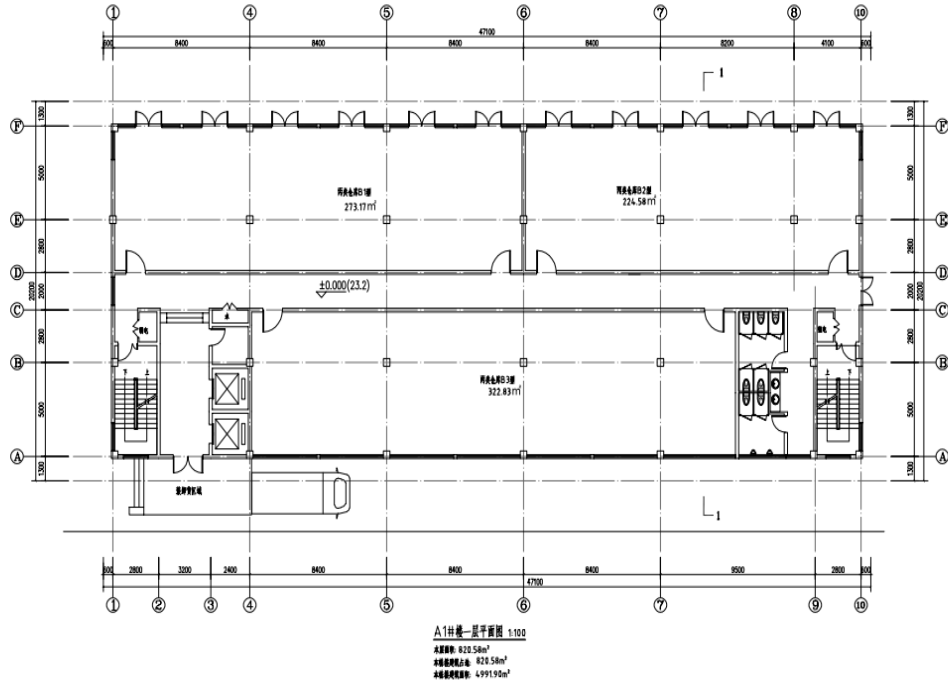
联系电话：

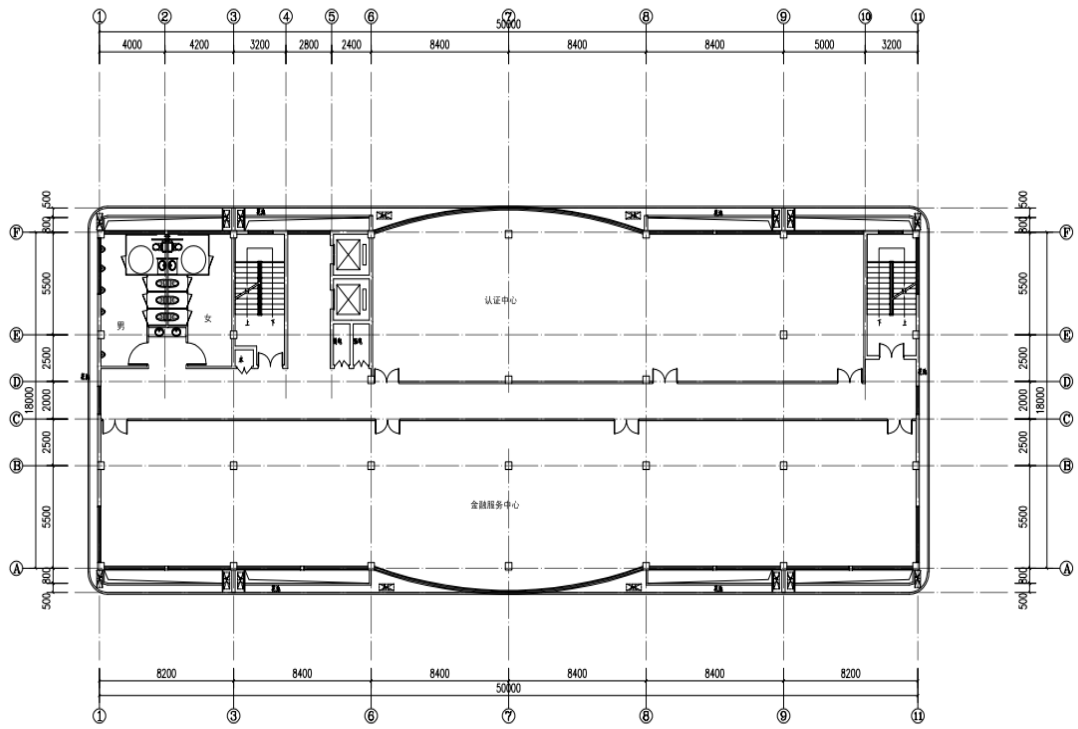
联系电话：

签约日期：

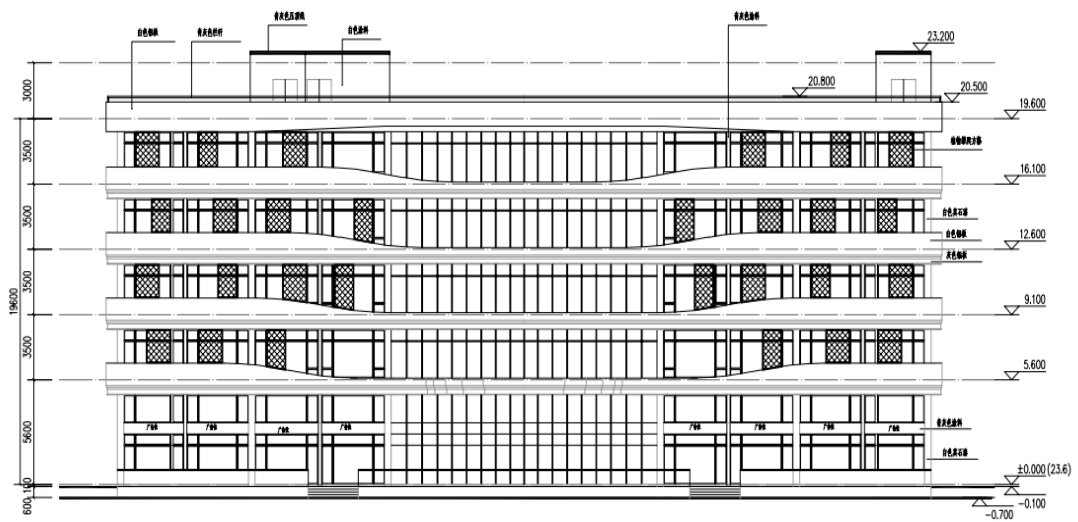
签约日期：

附件一：租赁位置示意图





A3楼楼层平面图
 建筑面积: 942.46m²





附件二：《廉政合作协议书》

为做好销售工作中的反腐倡廉建设，保证销售工作高效优质，保证各资金的安全和有效使用，保护公司员工干部，特订做出如下补充协议，以兹共守。

一、甲方和乙方双方的权利和义务

1、严格遵守党和国家有关法律法规以及三亚财信通科技投资有限公司的有关规定。

2、严格执行本合作协议，自觉按合同办事。

3、双方的业务及活动坚持公开、公正、诚信、透明的原则（除法律认定的商业秘密和合同文件另有规定之外），不得损害国家和集体利益，不得违反工程建设的有关管理规章制度。

4、建立健全廉政制度，开展廉政教育，公布廉政告示举报电话，监督并认真查处违法违纪行为。

5、发现对方在业务活动中有违反廉政规定的行为，有及时提醒对方纠正的权利和义务。

6、发现对方严重违反本协议书条款的行为，有向其上级有关部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

二、甲方的义务

1、甲方工作人员不得索要或接受乙方及客户的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方及客户处报销任何应由甲方或个人支付的费用等。

2、甲方工作人员不得参加乙方及客户安排的超标准宴请和娱乐活动；不得接受乙方及客户提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

3、甲方工作人员不得要求或者接受乙方及客户为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女的工作安排以及出国出境、旅游提供方便等。

4、甲方工作人员不得以任何理由向乙方及客户推荐分销单位。

三、乙方的义务

1、乙方不得向甲方工作人员及客户行贿，不得以任何理由向甲方工作人员及客户馈赠礼金、有价证券、贵重礼品。

2、乙方不得以任何名义为甲方工作人员及客户报销应由甲方单位或个人支付的任何费用。

3、乙方不得以任何理由安排甲方工作人员及客户参加超标准宴请和娱乐活动。

4、乙方不得为甲方工作人员及客户购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

四、违约责任

1、甲方及其工作人员违反本协议第一、二条，依据三亚财信通科技投资有限公司的有关规定给予处罚；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

2、乙方及其工作人员违反本协议第一、三条，经甲方纪检部门查实，每发现一次给予1-5万元的经济处罚，并赔偿甲方相应损失；情节严重的，除给予经济处罚并赔偿甲方损失外，将被列为甲方违规合作方，不得参加甲方所有开发项目的合作，并且将相关违规事项上报三亚财信通科技投资有限公司，建议不得参加三亚财信通科技投资有限公司控股、参股各公司开发项目的合作；情节特别严重，涉嫌犯罪的，甲方保留移交司法机关追究刑事责任的权利。

五、实施细则

合同履行期间，甲乙双方工作人员均有权向甲方纪检监察部门实名举报违纪行为，一经核实，将按本协议的相关规定处理；

纪检监察部门联系方式：

邮箱：

电话：

邮寄地址：海南省三亚市吉阳区吉阳大道218号

针对存在的违纪行为，举报方应保留相关证据，以便甲方纪检监察部门查实。

附件三：装修示意图

第五部分 响应文件（格式）

（正本/副本）

项目名称：三亚市吉阳区人民政府第二办公点租赁项目

项目编号：HNZT24-016

单一来源采购响应文件

供应商名称：（填写名称并盖章）

法定代表人或被授权代表：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

格式 1：报价函

报价函

致：三亚市吉阳区人民政府办公室

我方接受三亚市吉阳区人民政府第二办公点租赁项目（项目编号：HNZT24-016）单一来源采购，愿意参加该项目采购活动，并就有关事项声明如下：

- 1、我公司具备采购文件中规定的资格条件；
- 2、我公司按照单一来源文件中的要求，报价为人民币大写：XXXXXXXXXX（小写：XXXXXXXXXX）。
- 3、我公司提交的响应文件为：响应文件正本壹份，副本贰份，电子版响应文件壹份。
- 4、我公司已仔细阅读并完全理解贵方采购文件，自愿遵守采购文件的规定以及国家相关法律法规；
- 5、响应文件从提交响应文件截止时间结束后 60 天内有效。

供应商名称：（填写名称并盖章）

法定代表人或被授权代表：（签字或盖章）

地址：

邮政编码：

联系人：

联系电话：

电子邮件：

传真：

日期： 年 月 日

格式 2：报价表

报价一览表

项目名称：三亚市吉阳区人民政府第二办公点租赁项目

项目编号：HNZT24-016

序号	采购内容	投标报价（元）	合同履行期限	合同履行地点	备注
1	三亚市吉阳区人民政府第二办公点租赁	小写：XXXXXXXXXX 大写：XXXXXXXXXX	1 年（具体服务起止时间以合同约定为准）	海南省三亚市吉阳区东大门吉阳大道 218 号数字经济产业园内 A 区 A1 楼 1-6 层、A3 楼 4 层	

注：投标报价为租赁租金、物业管理费及与之有关服务所产生费用的总报价。

供应商名称：（填写名称并盖章）

法定代表人或被授权代表：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

报价明细表

项目名称：三亚市吉阳区人民政府第二办公点租赁项目

项目编号：HNZT24-016

序号	品目名称	单位	数量	单价	合价	备注
1	海南省三亚市吉阳区东大门吉阳大道 218 号数字经济产业园内 A 区 A1 楼 1-6 层（租赁面积约 4991.9 平方米）： 租赁租金	月	12	XXXX 元/月	XXXX 元	
2	海南省三亚市吉阳区东大门吉阳大道 218 号数字经济产业园内 A 区 A3 楼 4 层（租赁面积约 942.46 平方米）： 租赁租金	月	12	XXXX 元/月	XXXX 元	
3	海南省三亚市吉阳区东大门吉阳大道 218 号数字经济产业园内 A 区 A1 楼 1-6 层（租赁面积约 4991.9 平方米）： 物业管理费	月	12	XXXX 元/月	XXXX 元	
4	海南省三亚市吉阳区东大门吉阳大道 218 号数字经济产业园内 A 区 A3 楼 4 层（租赁面积约 942.46 平方米）： 物业管理费	月	12	XXXX 元/月	XXXX 元	
...	
投标报价合计（1+2+3+4+...）					XXXX 元	

注：

- 1、投标人必须按“报价明细表”的格式详细报出投标总价的各个组成部分的报价，否则作无效投标处理。
- 2、“报价明细表”各项合计报价应当与“报价一览表”报价合计相等。
- 3、人民币报价。

供应商名称：（填写名称并盖章）

法定代表人或被授权代表：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

格式 3：法定代表人身份证明和授权委托书

法定代表人身份证明

供应商名称：_____

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_____（供应商名称）的法定代表人。

特此证明。

供应商名称：（填写名称并盖章）

_____年_____月_____日

（附法定代表人身份证复印件）

授权委托书

本授权委托书声明：我（姓名）系（投标单位名称）的法定代表人，现授权委托（被授权人姓名及身份证号码）为我公司的代理人，以本公司的名义参加海南紫藤招标代理有限责任公司组织的三亚市吉阳区人民政府第二办公点租赁项目（项目编号：HNZT24-016）招标活动，处理与本招标活动有关的一切事务。被授权人在开标、评标、合同签订过程中所签署的一切文件，我均予以承认。

与本项目有关的质疑、投诉事项，我将亲自处理或另行特别授权。本授权委托书的效力自签署日起至合同履行完毕止。

被授权人无转委托权，特此委托。

本授权书于___年___月___日盖章、签字生效，特此证明。

供应商名称：（填写名称并盖章）

法定代表人：（签字或盖章）

被授权人：（签字或盖章）

（附被授权人身份证复印件）

格式 4：采购需求实质性响应条款一览表

采购需求实质性响应条款一览表

项目名称：三亚市吉阳区人民政府第二办公点租赁项目

项目编号：HNZT24-016

序号	采购需求要求	响应文件响应情况	正偏离/完全响应/负偏离	备注
1				
2				
3				
4				
...

说明：

1、本表“采购需求实质性响应条款一览表”应列出采购文件“第三部分 采购需求”所有条款内容，投标人须对所有条款内容一一予以描述应答（在本表填写）。

2、请投标人认真填写本表内容，行数可自行添加，但表式不变。

供应商名称：（填写名称并盖章）

法定代表人或被授权代表：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

格式 5：资格证明文件

- 1、在中华人民共和国注册，具有独立承担民事责任的能力（①若为企业法人，提供“统一社会信用代码营业执照”；②若为事业法人，提供“统一社会信用代码法人登记证书”；③若为其它组织，提供“对应主管部门颁发的准许执业证明文件或营业执照副本”；④若为自然人，提供身份证明文件；以上提供有效证件复印件并加盖公章）；
- 2、具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度（提供资格承诺函）；
- 3、具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录（提供资格承诺函）；
- 4、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力（提供资格承诺函）；
- 5、参加政府采购近三年内（成立不足三年的从成立之日起算），在经营活动中没有重大违法记录（提供声明函）；
- 6、供应商在“中国执行信息公开网”没有被列入失信被执行人，在“信用中国”没有被列入重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单，在“中国政府采购网”没有被列入政府采购严重违法失信行为记录名单；
- 7、参加政府采购活动前三年内（成立不足三年的从成立之日起算），在经营活动中没有环保类行政处罚记录（提供声明函）；
- 8、提供“政府采购供应商信用承诺书”。

（详见以下附件）

附件 1:

在中华人民共和国注册，具有独立承担民事责任的能力（①若为企业法人，提供“统一社会信用代码营业执照”；②若为事业法人，提供“统一社会信用代码法人登记证书”；③若为其它组织，提供“对应主管部门颁发的准许执业证明文件或营业执照副本”；④若为自然人，提供身份证明文件；以上提供有效证件复印件并加盖公章）；

附件 2:

资格承诺函

致：三亚市吉阳区人民政府办公室

我单位参与三亚市吉阳区人民政府第二办公点租赁项目（项目编号：HNZT24-016）政府采购活动，现承诺如下：

1. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度。
2. 具有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。
3. 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力。
4. 如违反上述承诺，同意将相关失信行为纳入三亚市信用信息共享平台。
5. 同意此承诺函在“信用中国（三亚）”网站公示，接受社会各界监督。

若我单位承诺不实，自愿承担提供虚假材料谋取中标、成交的法律责任。

供应商名称：（填写名称并盖章）

法定代表人或被授权代表：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

附件 3:

无严重违法记录声明函

致：三亚市吉阳区人民政府办公室

我公司参加政府采购近三年内（成立不足三年的从成立之日起算），在经营活动中没有严重违法记录，特此声明。

若在采购过程中发现我公司近三年内（成立不足三年的从成立之日起算）在经营活动中有严重违法记录的，我公司将承担因此引起的一切后果。

供应商名称：（填写名称并盖章）

法定代表人或被授权代表：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

附件 4:

信用承诺书

致：三亚市吉阳区人民政府办公室

我单位（供应商名称）郑重承诺：

我单位参与你单位组织的三亚市吉阳区人民政府第二办公点租赁项目（项目编号：HNZT24-016）单一来源采购活动。我单位现承诺至今未被“中国执行信息公开网”列入失信被执行人，未被“信用中国”列入重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单，未被“中国政府采购网”列入政府采购严重违法失信行为记录名单。如有虚假承诺，愿承担一切法律责任。

特此承诺。

供应商名称：（填写名称并盖章）

法定代表人或被授权代表：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

说明：

- 1、信用记录查询渠道：中国执行信息公开网、信用中国、中国政府采购网等渠道查询相关主体信用记录。
- 2、被列入失信被执行人、重大税收违法失信主体、政府采购严重违法失信行为记录名单及其他不符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定条件的供应商，拒绝参与本项目投标。
- 3、供应商可以根据自身情况决定是否提供信用查询网页截图（非强制要求）。

附件 5:

环保类行政处罚记录声明函

致：三亚市吉阳区人民政府办公室

我单位（供应商名称）郑重声明：

我单位参加政府采购活动前三年内（成立不足三年的从成立之日起算），在经营活动中没有环保类行政处罚记录，特此声明。

供应商名称：（填写名称并盖章）

法定代表人或被授权代表：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

附件 6:

政府采购供应商信用承诺书

承诺主体名称: (供应商名称)

统一社会信用代码: _____

管理部门: 三亚市吉阳区财政局

项目名称: 三亚市吉阳区人民政府第二办公点租赁项目

项目编号: HNZT24-016

为维护公平竞争、规范有序的市场秩序,营造诚实守信的信用环境,共同推进社会信用体系建设完善,树立企业诚信守法形象,本企业对本次采购活动郑重承诺如下:

(一) 对提供给注册登记部门、行业管理部门、司法部门、行业组织以及在政府采购活动中提交的所有资料的合法性、真实性、准确性和有效性负责;

(二) 严格按照国家法律、法规和规章开展采购活动,全面履行应尽的责任和义务,全面做到履约守信,具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款规定的条件;

(三) 严格依法开展生产经营活动,主动接受行业监管,自愿接受依法开展的日常检查;违法失信经营后将自愿接受约束和惩戒,并依法承担相应责任;

(四) 自觉接受行政管理部门、行业组织、社会公众、新闻舆论的监督;

(五) 自觉做到自我约束、自我管理,不制假售假、商标侵权、虚假宣传、违约毁约、恶意逃债、偷税漏税、垄断和不正当竞争,维护经营者、消费者的合法权益;

(六) 提出政府采购质疑和投诉坚持依法依规、诚实信用原则,在全国范围 12 个月内没有三次以上查无实据的政府采购投诉;

(七) 严格遵守信用信息公示相关规定；

(八) 同意将承诺内容在“信用三亚”网站公示，接受社会监督；

(九) 如违反承诺，将依法依规承担相应责任，并自愿接受部门联合惩戒，纳入行业失信重点关注名单，由财政部门负责管理；

(十) 本承诺书自签订之日起生效。

承诺单位：（填写名称并盖章）

法定代表人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

注：法定代表人或负责人、主体名称发生变更的应当重新做出承诺。

格式 6：反商业贿赂承诺书

反商业贿赂承诺书

我公司郑重承诺：

在三亚市吉阳区人民政府第二办公点租赁项目（项目编号：HNZT24-016）招标活动中，我公司保证做到：

一、公平竞争参加本次招标活动。

二、杜绝任何形式的商业贿赂行为。不向国家工作人员、政府采购代理机构工作人员、评审专家及其亲属提供礼品礼金、有价证券、购物券、回扣、佣金、咨询费、劳务费、赞助费、宣传费和宴请等；不为其报销各种消费凭证，不支付其旅游、娱乐等费用。

三、若出现上述行为，我公司及参与投标的工作人员愿意接受按照国家法律法规等有关规定给予的处罚。

供应商名称：（填写名称并盖章）

法定代表人：（签字或盖章）

被授权代表：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

格式 7：诚信投标、诚信履约承诺书

诚信投标、诚信履约承诺书

三亚市吉阳区人民政府办公室：

我方就本次投标活动向贵方郑重承诺：

一、我们已经充分理解了招标文件规定的所有招标要求、中标条件和合同条款，没有任何异议。

二、我们在投标文件中提交的所有商务文件和资格证明文件都是真实有效的；我们做出的所有技术响应都是真实可信、可以实现、并经得起验收检验的。我们保证所有的投标响应在投标有效期内不发生任何变更。

三、我们的投标报价包含了履行合同所需的全部费用。不论何种原因造成的报价漏项损失，我方全部承担，不会提出任何增加费用的要求。

四、我们知道，如果中标后放弃中标，不论原因何在，都是不诚信投标的行为，都会给采购项目造成损失。如果采购人将本合同授予我们，我们将承担所有的潜在合同风险，绝不以任何理由弃标。

五、我们知道，中标后拒签或故意拖延签署合同、拒绝履行或故意拖延履行合同，不论原因何在，都是不诚信履约的行为。如果采购人将本合同授予我们，我们将如约在规定的期限内签署合同，在规定的期限内履行合同。

六、我们声明：我方在溯往二年内的政府采购活动中，没有中标后放弃中标、拒签或故意拖延签署合同、拒绝履行或故意拖延履行合同的不诚信行为。

以上承诺，能够经受来自任何方面的审查和监督。如有虚假或背离，我方愿承担由此引发的一切不利后果，无条件接受采购人的处置和政府采购监管单位的处罚。

供应商名称：（填写名称并盖章）

法定代表人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

格式 8： 其它

采购文件要求的或供应商认为需要提供的其它材料