

公开招标文件



广州筑正

项目名称：东莞水乡河西数字产业区一期食堂运营租赁服务（三次采购）

项目编号：ZZDG-Q-2024029

采购人：东莞水乡启创投资有限公司

广州筑正工程建设管理有限公司

二〇二四年九月

目 录

第一章 投标邀请.....	3
第二章 投标人须知.....	6
1. 总体说明	7
2. 招标文件.....	9
3. 投标文件	10
4. 投标总则	11
5. 开标、资格性审查、评标、定标	12
6. 服务费	15
第三章 评标文件.....	16
1. 说明	17
2. 评标须知	17
3. 评标原则	18
4. 废标处理	19
5. 评分标准和权重	20
6. 定标和授标	20
7. 中标无效	21
8. 附表	21
附表 1 资格性审查表	22
附表 2 符合性审查表	23
附表 3 商务评审表	24
附表 4 技术评审表	25
第四章 用户需求书.....	28
第五章 合同（样本）	39
第六章 投标文件格式.....	63
一、商务技术文件（格式）	64
1. 投标函	66
2. 法定代表人证明书.....	67
3. 法人授权委托书	68
4. 承诺书	69
5. 投标人基本情况表	70
6. 商务条款偏离表	71
7. 技术需求偏离表	72

8.重要技术条款偏离表	73
9.投入货物及设备一览表	74
10.拟投入项目负责人及管理技术人员一览表	75
11.招标服务费承诺书	76
12.在经营活动中没有重大违法记录的书面声明	77
13.资格文件	78
14.类似项目业绩	79
15.投标人其它资料以及方案等	80
二、价格文件（格式）	81
1.投标一览表	83
第七章 其他文件.....	84
询问函（格式）	85
质疑函（格式）	86

第一章 投标邀请

投标邀请

广州筑正工程建设管理有限公司（以下简称“采购代理机构”）受东莞水乡启创投资有限公司（以下简称“采购人”）的委托，就东莞水乡河西数字产业区一期食堂运营租赁服务（三次采购）（项目编号：ZZDG-Q-2024029）进行国内公开招标，接受合格的国内投标人提交密封报价。有关事项公告如下：

一、 招标项目概述

序号	采购内容	招租面积	租金底价
1	东莞水乡河西数字产业区一期食堂运营租赁服务（三次采购）	1106.61 平方米	¥15.5 元/月/平方米

二、 投标人资格要求：

- 1、必须是在中华人民共和国境内注册，具有独立承担民事责任的能力，营业执照具有合法经营资格的国内独立法人。
- 2、参加采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。
- 3、投标人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加采购活动期间。以采购代理机构于投标截止日当天在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)及中国政府采购网查询结果为准，如相关失信记录已失效，投标人需提供相关证明资料。
- 4、本项目不接受联合体投标。

三、 获取招标文件的方式、时间、地点及招标文件售价

- 1、招标文件公示时间：2024 年 09 月 19 日 09：00 至 2024 年 09 月 30 日 17：30（北京时间）。
- 2、获取招标文件时间：2024 年 09 月 19 日至 2024 年 09 月 30 日 09：00-12：00；14：30-17：30（北京时间）。
- 3、获取招标文件地点：东莞市莞城街道东城中路恒泰大厦 202 室。
- 4、获取招标文件方式：线上购买；提供如下证明材料：1、供应商须提供《营业执照》复印件（加盖公章）扫描件；2、项目报名表扫描件（详见公告附件）；3、以上扫描件发至【邮箱 gzzz1188@163.com】。
- 5、招标文件售价：人民币 200 元（售后不退）

四、 投标截止时间、开标时间及地点

- 1、递交投标文件时间：2024 年 10 月 10 日 14：00~14：30（北京时间）

- 2、投标截止及开标时间：2024 年 10 月 10 日 14：30（北京时间）
- 3、递交投标文件地点及开标地点：东莞市莞城街道东城中路恒泰大厦 206 室。
- 4、已登记报名而不参加投标的供应商，请在开标前三天书面通知采购代理机构。

五、 联系事项：

采购单位：东莞水乡启创投资有限公司

联 系 人：肖小姐

通 讯 地 址：广东省东莞市洪梅镇望沙路洪梅段 34 号 3 号楼 308 室

电 话：0769-82639969

采购代理机构：广州筑正工程建设管理有限公司

联 系 人：莫小姐

通 讯 地 址：东莞市莞城街道东城中路恒泰大厦 202 室

电 话：0769-22235950 传 真：0769-22235950

六、 本项目相关公告在以下媒体发布：

中国采购与招标网（<http://www.chinabidding.com.cn/>）

广州筑正工程建设管理有限公司（truzem.com）

广州筑正工程建设管理有限公司

第二章 投标人须知

投标人须知

1. 总体说明

1.1. 资金来源

企业自筹资金。

1.2. 适用范围

本招标标的为东莞水乡河西数字产业区一期食堂运营租赁服务(三次采购)，详细要求见《用户需求书》。

1.3. 关于合格投标人

1.3.1. 具有投标邀请投标人资格要求中所述资质的供应商均为合格的投标人。

1.3.2. 有下列情形之一的，视为投标人串通投标，其投标无效：

- 1、不同投标人的投标文件由同一单位或者个人编制；
- 2、不同投标人委托同一单位或者个人办理投标事宜；
- 3、不同投标人的投标文件载明的项目管理成员或者联系人员为同一人；
- 4、不同投标人的投标文件异常一致或者投标报价呈规律性差异；
- 5、不同投标人的投标文件相互混装；
- 6、不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

1.4. 定义及解释

1.4.1. “采购人/业主单位”系指东莞水乡启创投资有限公司。

1.4.2. “采购代理机构”系指广州筑正工程建设管理有限公司。

1.4.3. “投标人”系指响应招标、参加投标竞争的中华人民共和国境内的法人、其他组织或者自然人。

1.4.4. “采购人”系指采购人。

1.4.5. “中标供应商”系指中标人。

1.4.6. 投标文件：是指投标人根据本项目文件要求，编制包含报价、技术和商务等内容的实质性响应文件。

1.4.7. 服务：投标人按招标文件规定完成的全部服务内容，其中包括完成服务所需的货物，及须承担的技术支持、培训和其它伴随服务。

1.4.8. 完成期：指项目开始至完成期限。

1.4.9. 交货期：指项目开始至完成并最终验收合格的期限。

1.4.10. 日期：指公历日。

1.4.11. 时间：24 小时制北京时间。

1.4.12. 货币单位均为人民币元。

- 1.4.13. 书面形式：以文字形成书面文件的方式所制作的通知（包括信件、电报、电传、传真）。
- 1.4.14. **盖章：**一般情况指盖投标人的法定公章，除招标文件特别说明外，使用财务专用章、合同章、投标专用章等非公章的盖章，均作无效盖章处理。
- 1.4.15. **签署：**一般情况指亲笔签字或使用盖私章方式，除招标文件特别说明外，其他方式均作无效签署处理。
- 1.5. 合格的货物和服务**
- 1.5.1. 投标人提供的所有货物和服务，其质量、技术等特征必须符合国家、行业现行的标准及用户需求。
- 1.5.2. 采购人有权拒绝接受任何不合格的货物和服务，由此产生的费用及相关后果均由投标人自行承担。
- 1.5.3. 投标人应保证本项目下提供的货物、服务或其任何一部分不会产生因第三方依法享有的专利权、商标权或其他知识产权；如果投标人不拥有相应的知识产权，则须在报价中包括合法获取该知识产权的相关费用，并在投标文件中附有相关证明文件，如因第三方提出其专利权、商标权或其他知识产权的侵权之诉，则一切法律责任由投标人承担。
- 1.6. 踏勘现场**
- 1.6.1. 投标人踏勘现场所发生的费用自理。 投标人自行负责在踏勘现场时发生的人员伤亡、人身伤害、财产损失、损害以及任何其他损失和损害；投标人因上述情形受到的损失和损害所发生的费用自理。
- 1.6.2. 采购人向投标人提供的有关现场资料和数据（如有）， 仅供投标人在编制投标文件时参考， 采购人不对投标人据此作出的判断和决策负责。
- 1.7. 关于定标方式**
- 1.7.1. 本次招标采用综合评分法的定标方式。
- 1.8. 关于投标费用**
- 1.8.1. 投标人应承担与参加本次项目有关的所有费用，无论投标的结果如何，采购人、采购代理机构在任何情况下均无义务和责任承担这些费用。
- 1.9. 重要说明**
- 1.9.1. 本招标文件中带“★”号的条款是重要条款，投标人必须响应，否则当作无效投标处理。
- 1.10. 招标文件解释权**
- 1.10.1. 如投标人对招标文件存在异议，招标文件的最终解释权归采购代理机构所有。
- 1.11. 其他**
- 1.11.1. 本项目不接受供应商进行分包完成本项目采购内容。

2. 招标文件

2.1. 招标文件的组成

- (1) 投标邀请
- (2) 投标人须知
- (3) 评标文件
- (4) 用户需求书
- (5) 合同（样本）
- (6) 投标文件格式
- (7) 其他文件

2.2. 招标文件的澄清及修改

- 2.2.1. 采购人或采购代理机构可以对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改。澄清或者修改的内容可能影响投标文件编制的，采购人或采购代理机构将在投标截止时间至少 15 日前，以书面形式通知所有获取招标文件的潜在投标人；不足 15 日的，采购人或采购代理机构将顺延提交投标文件的截止时间；并在指定的采购信息发布媒体上发布变更公告。
- 2.2.2. 潜在投标人收到上述通知后，应在 24 小时之内以书面形式（加盖投标人公章）向采购代理机构确认，否则将视为收悉澄清内容并有责任履行相应的义务。
- 2.2.3. 招标过程中的一切修改文件或补充文件一旦确认后与招标文件具有同等法律效力，投标人有责任履行相应的义务。

2.3. 招标文件的询问、质疑与投诉

2.3.1. 询问

- 2.3.1.1. 投标人对采购活动事项（招标文件、采购过程和中标结果）有疑问的，可以向采购人或采购代理机构提出询问，采购人或采购代理机构在 3 个工作日内对投标人依法提出的询问作出答复。

2.3.2. 质疑、投诉

- 2.3.2.1. 投标人对招标文件有质疑时，应当在收到招标文件之日或者招标文件公告期限届满之日起七个工作日内以书面形式向采购代理机构提交纸质质疑书原件，逾期质疑无效。投标人以电话、传真或电邮形式提交的质疑属于无效质疑。
- 2.3.2.2. 投标人对招标结果有质疑时，应当在应知道中标结果之日起七个工作日内以书面形式向采购代理机构提交纸质质疑书原件，逾期质疑无效。投标人以电话、传真或电邮形式提交的质疑属于无效质疑。
- 2.3.2.3. 质疑内容不得含有虚假、恶意成分。依据“谁主张谁举证”的原则，质疑者提供的质疑书应当包括下列主要内容：具体、明确的质疑事项、事实依据及相关确凿的证明材料和注明事实的确切来源、质疑人名称、地址、邮编、联系人与联系电话、质疑项目的名称、编号、提出

质疑时间，质疑书应当署名并由法定代表人或其授权代表签署，并加盖公章。（详见招标文件附件质疑函格式）【投标人递交质疑书时需提供质疑函原件、法定代表人授权委托书（应载明委托代理的具体权限及事项。）】采购代理机构受理书面质疑书原件之日起，在规定的期限内做出答复。对于捏造事实、滥用维权扰乱采购秩序的恶意投诉者或举证不全查无实据被驳回次数在一年内达三次以上，将纳入不良行为记录名单并承担相应的法律责任。

- 2.3.2.4. 采购人或采购代理机构在收到投标人的有效书面质疑后七个工作日内作出答复，但答复的内容不涉及商业秘密。质疑投标人对采购人或采购代理机构的质疑答复不满意，或采购人或采购代理机构未在规定期限内作出答复的，可以在答复期满后 15 个工作日内向财政部门提出投诉。

3. 投标文件

3.1. 投标文件的编写

- 3.1.1. 投标人应仔细阅读招标文件的所有内容，按招标文件的要求制作并递交投标文件，并保证所提供的全部资料的真实性、准确性，以确保其投标对招标文件做出实质性响应，否则，将作为无效标处理。投标人在投标中提供不真实的材料，无论其材料是否重要，都将直接导致投标文件无效，并承担由此产生的法律责任。
- 3.1.2. 投标语言和计量单位
投标文件和来往函件应用中文书写，投标人提供的支持文件、技术资料 and 印刷的文献可以用其它语言，但相应内容应附有中文翻译本（经公证处公证），以中文为准，计量单位应使用国际公制单位。
- 3.1.3. ★投标文件必须装订成册，不能采用活页装订。投标人的投标文件应按招标文件格式规定盖章、要求签署的由法定代表人或其授权代表签署。
- 3.1.4. 投标文件副本的所有资料都可以用投标文件的正本复印而成，并应在投标文件封面清楚地注明“正本”或“副本”。
- 3.1.5. 投标人必须以人民币报价，并保留小数点后两位。

3.2. 投标文件的组成

- 3.2.1. 投标人准备的投标文件应包括以下部分：

唱标信封：

- （1） 投标一览表

商务技术文件部分：

- （1） 投标函
（2） 法定代表人证明书
（3） 法人授权委托书

- (4) 承诺书
- (5) 投标人基本情况表
- (6) 商务条款偏离表
- (7) 技术需求偏离表
- (8) 重要技术条款偏离表
- (9) 投入货物及设备一览表
- (10) 拟投入项目负责人及管理技术人员一览表
- (11) 招标服务费承诺书
- (12) 在经营活动中没有重大违法记录的书面声明
- (13) 资格文件
- (14) 类似项目业绩
- (15) 投标人其它资料以及方案等

价格文件部分：

- (1) 投标一览表

3.2.2. 投标人应编制完整的投标文件，并按上述顺序编制目录及注明页码。

3.2.3. 投标人必须自行承担因其投标文件的任何错漏而导致的一切后果。

3.3. 投标的修改和撤回

3.3.1. 在投标截止时间前投标人可以修改和撤回其投标文件，但必须以书面形式通知采购代理机构，投标截止后不得修改和撤回其投标文件。

4. 投标总则

4.1. 投标

4.1.1. 投标文件一式 6 份。正本 1 份，副本 5 份，并注明“正本”和“副本”。如果正本与副本不符，应以正本为准。

序号	投标文件名称	数量	密封、装订	备注
1	唱标信封	1	独立装订、密封	1、投标文件电子版（已盖章的投标文件正本（扩展名为“.PDF”）1份。 2、内含投标一览表复印件。
2	投标文件正本	1	1、价格部分文件单独装订 2、商务技术部分文件合并装订密封	含价格、商务技术部分
3	投标文件副本	5	1、价格部分文件单独装订 2、商务技术部分文件合并	含价格、商务技术部分

			装订密封	
--	--	--	------	--

- 4.1.2. 投标人的法定代表人或其授权代表正式签署，任何更改（如有）必须由签署人签署，**涉及报价的修改，必须在修改处加盖投标人公章。**
- 4.1.3. 所有投标文件应在投标截止时间前送达投标、开标地点，交予采购代理机构专职负责人，任何迟于这个时间的投标将被拒绝。
- 4.1.4. 投标人将投标文件密封于不透明的信封或包装，加盖投标人公章，不符合此要求的投标文件将被拒收。
- 4.1.5. 在投标文件密封袋上均应标明以下内容：
 正本/副本/唱标信封；
 收件人名称：广州筑正工程建设管理有限公司
 项目编号：
 项目名称：
 投标人名称：
 在____年__月__日__时__分开标，此时间之前不得开封
- 4.1.6. 采购代理机构对不可抗力事件造成的投标文件的损坏、丢失不承担任何责任。
- 4.1.7. 采购代理机构不接受电报、电话、电传、传真投标。
- 4.1.8. **★投标人应将“投标文件”分、“商务技术文件”和“价格文件”二册独立装订，投标文件骑缝处或每一页须加盖投标人公章。**
- 4.1.9. **★在商务技术部分文件中，不能出现有关投标报价的内容，投标报价和分项报价只能出现在价格部分文件中。**

4.2. 投标有效期

- 4.2.1. 从投标截止日起，投标有效期为 90 天。在特殊情况下，采购人可于投标有效期日满之前要求投标人同意延长有效日期，要求与答复均应以书面形式。投标人可以拒绝上述要求而其投标保证金不被没收，同意延期的投标人根据原截止日期应负之权利及责任相应也延至新的截止日期。

4.3. 投标保证金（不收取）

5. 开标、资格性审查、评标、定标

5.1. 开标

- 5.1.1. 开标在招标文件确定的提交投标文件截止时间的同一时间公开进行，开标地点为招标文件预先确定的地点。
- 5.1.2. 开标由采购代理机构主持，邀请所有投标人参加。
- 5.1.3. 投标人的法定代表人或授权代表须携带有效身份证明准时参加开标会，在现场递交投标文

件并签名报到。投标人未参加开标的，视同认可开标结果。

- 5.1.4. 开标时，由投标人或者其推选的代表检查投标文件的密封情况，或由采购人或采购人委托的监督机构检查并见证。经确认无误后，由工作人员当众拆封，宣读投标人名称、投标报价等和投标文件的其他主要内容。
- 5.1.5. 在招标文件要求提交投标文件的截止时间前收到的所有投标文件，开标时均当众予以拆封、宣读。当投标人少于三家时，则招标失败，采购代理机构将重新招标。
- 5.1.6. 采购代理机构将做开标记录，开标记录包括在开标时宣读的全部内容。
- 5.1.7. 唱标结束后，如属于唱错或唱漏的，可重新再唱，如属投标人即时修改报价或承诺的，一律拒绝。开标记录表由记录人、唱标人、投标人法定代表人或其委托代理人和有关人员签字确认。

5.2. 资格审查

- 5.2.1. 项目开标结束后，由采购人或者采购代理机构依据法律法规和招标文件的规定，对投标文件中的资格证明、投标保证金等进行审查，以确定投标人是否具备投标资格。未通过资格审查的投标人，将不得进行下一阶段的详细评审。
- 5.2.2. 资格审查文件不符合资格审查表（详见附表 1 资格性审查表）内容要求的将被认定为无效投标。

5.3. 评标

5.3.1. 评标委员会

- （1）依法组建评标委员会。评标委员会由五人或五人以上单数组成，其中采购人代表一名，其余的评标委员均从采购专家库中随机抽取产生。
- （2）评标委员会将只对确定为实质上响应招标文件要求的投标，即通过资格审查和符合性检查的投标进行评价和比较，响应的依据是招标文件本身的内容，而不寻求其它证据。实质上响应的投标应该是与招标文件要求的全部主要条款、条件和规格相符，没有重大偏离的投标。

5.3.2. 评标原则

- （1）评标遵循公平、公正、科学、择优的原则。
- （2）确定中标人的评标准则是：能够最大限度满足招标文件中规定的各项综合评价标准。评标委员会没有义务必须接受最低报价的投标。
- （3）评标委员会有权根据有关规定否决所有投标。

5.3.3. 评标过程的保密性

- （1）公开开标后，直至向中标的投标人授予合同时止，凡与审查、澄清、评价和比较投标有关的资料以及授标意见等，均不得向投标人及与评标无关的其他人透露。
- （2）在评标过程中，如果投标人试图在投标文件审查、澄清、比较及授予合同方面向采购人施加任何影响，其投标将被拒绝。

5.3.4. 投标文件的澄清

- (1) 除评标委员会主动要求澄清外，从开标后至授予合同期间，任何投标人均不得就与其投标相关的任何问题与评标委员会联系。
- (2) 为有利评标，评标委员会对于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，评标委员会应当以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正。
- (3) 投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，并加盖公章，或者由法定代表人或其授权的代表签字。投标人的澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

5.3.5. 投标文件报价出现前后不一致的，按照下列规定修正：（1）投标文件中开标一览表（报价表）内容与投标文件中相应内容不一致的，以开标一览表（报价表）为准；（2）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；（3）单价金额小数点或者百分比有明显错位的，以开标一览表的总价为准，并修改单价；（4）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。同时出现两种以上不一致的，按照前款规定的顺序修正。修正后的报价经投标人确认后产生约束力，投标人不确认的，其投标无效。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。

5.3.6. 评标程序及方法（详见评标文件）

评标分两个阶段进行：投标文件符合性检查和投标文件详细评审。各评委首先对各投标文件进行符合性检查，未通过符合性检查的投标人，将不得进行下一阶段的详细评审。

（一）符合性检查

评标委员会将根据招标文件的规定，对各投标文件进行符合性检查。

（1）投标文件出现下列情况之一时将被认定为无效投标。

- 1) 未按招标文件要求提交投标函，或投标函的内容与招标文件明显不一致的；
- 2) 未按招标文件规定要求编制投标文件和签署、盖章的；
- 3) 投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；
- 4) 法律、法规和招标文件规定的其他无效情形；
- 5) 不符合招标文件中打“★”的重要条款。

（2）评标过程中投标文件出现下列情况之一时，对该投标文件作废标处理：

- 1) 投标人以他人的名义投标、串通投标、以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的；
- 2) 投标文件的报价超出本项目采购预算和最高限价，作为无效标处理。
- 3) 未能实质性响应招标文件的。

出现下列情况之一，视为未能对招标文件作出实质性响应：

- a) 投标附有采购人不能接受的条件；

b) 投标报价中存在严重缺漏项。

被评委会确定为投标文件无效标或废标的，其投标文件即被视为不能通过资格性审查及符合性检查，不得参与商务、技术和价格的评审。

(二) 详细评审

(1) 对通过符合性检查投标文件，按招标文件的要求进行商务、技术和价格的评审。

(2) 评审方法采用综合评分法。商务部分，技术部分，价格部分权重分配及评标评审方法详见评标文件。评标委员会根据投标人综合得分高低排定名次并推荐中标候选人第一名、第二名。若排名第一的中标候选人放弃中标或被取消中标资格，可由排名第二的中标候选人中标。

5.3.7. 相关注意事项

(1) 评标是招标工作的重要环节，评标工作在评标委员会内独立进行。评标委员会将遵照评标原则，公正、平等的对待所有投标人。

(2) 在开标、评标期间，投标人不得向评委询问评标情况，不得进行旨在影响评标结果的活动。

(3) 为保证定标的公正性，在评标过程中，评委不得与投标人私下交换意见。在招标工作结束后，凡与评标过程有接触的任何人，不得将评标情况扩散出与评标无关的人员。

(4) 评标委员会不直接向落标方解释落标原因，不退回投标文件。

5.4. 定标

5.4.1. 评标委员会提出评标书面报告和推荐中标意见报采购人确认，采购代理机构根据采购人确认的结果发出结果公示。

5.4.2. 中标人应按招标文件规定向采购人提交相应文件，并在规定时间内与采购人签订合同。

5.5. 签约

5.5.1. 中标人应当在《中标通知书》发出之日起三十日内与采购人签订合同。

5.5.2. 采购人不得向中标人提出任何不合理的要求，作为签订合同的条件，不得与中标人私下订立背离合同实质性内容的协议。

5.5.3. 中标人应在合同签订之日起五个工作日内将合同副本送交到采购代理机构进行备案。

6. 服务费

6.1.1. 中标人在领取《中标通知书》时应向采购代理机构交纳中标服务费，中标服务费为人民币壹万元（¥10,000.00 元）。

6.1.2. 本项目为服务类。

第三章 评标文件

1. 说明

1.1. 概述

1.1.1. 根据国家及地方采购有关文件精神，在保证东莞水乡河西数字产业区一期食堂运营租赁服务（三次采购）（以下简称“项目”或“本项目”）公开招标、公平、公正的基础上，结合项目需求，由广州筑正工程建设管理有限公司制定本评标文件，采购人确认。内容包括本次评标的评审过程和方法。

1.2. 定义

1.2.1. “采购人”系指依法进行采购的国家机关、事业单位、团体组织，本项目的采购人是东莞水乡启创投资有限公司。

1.2.2. “业主/用户”系指本采购项目的最终使用单位，本项目的业主/用户是东莞水乡启创投资有限公司。

1.2.3. “采购代理机构”系指广州筑正工程建设管理有限公司。

1.2.4. “投标人”系指向采购代理机构提交投标文件的合格供应商。

1.2.5. “中标人”系指经评标委员会评审推荐、采购人确认的获得本项目中标资格的投标人。

1.2.6. “实质性响应”系指符合招标文件的所有要求、条款、条件和规定，且没有不利于项目实施质量效果和服务保障的重大偏离或保留。

1.2.7. “重大偏离或保留”系指影响到招标文件规定的范围、质量和性能或限制了采购人的权力和投标人义务的规定，而纠正这些偏离将影响到其它投标人的公平竞争地位。

1.3. 评标委员会组成

1.3.1. 全部评标过程由依法组建的评标委员会负责完成，评标委员会的专家成员均从采购专家库中随机抽取产生。评标委员会下设评标工作小组，主要由采购代理机构工作人员组成，负责整理投标文件、统计评分等工作。

2. 评标须知

2.1. 关于评标方案

2.1.1. 评标委员会的每位成员（简称评委）应认真地阅读并确认已经正确理解了评标方案；

2.1.2. 评委如对评标方案有异议，应在评标开始前提出。

2.2. 关于评标纪律

2.2.1. 评标委员会成员不得与任何投标人或者与招标结果有利害关系的人进行私下接触，不得收受投标人、中介人、其他利害关系人的财物或者其他好处；

2.2.2. 评委应本着客观、公正的原则独立给出评价意见；

2.2.3. 评委之间不得相互串通进行评分；

2.2.4. 评委不得试图影响其他评委的评价意见；

2.2.5. 评委应关闭通讯工具或设置为振动状态，统一交由工作人员保管。

2.3. 关于评标责任

2.3.1. 评委应在其书面评审意见上签字确认；

2.3.2. 评委对其所提出的评审意见承担个人责任。

2.4. 关于回避

2.4.1. 有下列情形之一的，不得担任评标委员会成员，如事先不知情的，应在宣读投标人名单及评标纪律后主动提出回避：

（1）参加本采购活动前 3 年内与投标人存在劳动关系。

（2）参加本采购活动前 3 年内担任投标人的董事、监事。

（3）参加本采购活动前 3 年内是投标人的控股股东或者实际控制人。

（4）与投标人的法定代表人或者负责人有夫妻、直系血亲、三代以内旁系血亲或者近姻亲关系的。

（5）与投标人有其他可能影响采购活动公平、公正进行的关系。

2.5. 关于保密

2.5.1. 评标委员会成员和与评标活动有关的工作人员不得透露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。

2.5.2. 前款所称与评标活动有关的工作人员，是指评标委员会成员以外的因参与评标监督工作或者事务性工作而知悉有关评标情况的所有人员。

3. 评标原则

关于采购的有关规定，遵循“公平、公正、科学、择优”的原则。评标委员会将按照规定只对通过符合性检查的投标文件进行评价和比较。

3.1. 评标方法及流程

3.2. 评标方法

3.2.1. 本次项目的评标方法采用综合评分方法。

评标委员会认为投标人的报价明显低于其他通过符合性审查投标人的报价，有可能影响产品质量或者不能诚信履约的，应当要求其在评标现场合理的时间内提供书面说明，必要时提交相关证明材料；投标人不能证明其报价合理性的，评标委员会将其作为无效投标处理。

3.3. 评标流程

3.3.1. 评标分两个阶段进行：投标文件符合性审（检）查和投标文件综合评审。具体方法及流程如下：

（1）投标文件符合性审（检）查

各评委对各投标文件按照招标文件要求的响应情况进行符合性审（检）查。符合性审（检）查必须根据招标文件中对投标人的要求和投标文件中的响应进行。

评标委员会应当以书面方式要求投标人对投标文件中含义不明确、对同类问题表述不一致或者有明显文字和计算错误的内容作必要的澄清与说明。澄清与说明应以书面方式进行并不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

在评审中发现关键指标/参数/货物/功能等未能达到招标文件中的规定或有虚假情况时,评标委员会有权取消其投标资格。

为验证投标产品技术指标和系统功能的真实性,采购人将对预中标人的投标产品进行抽查,如发现性能指标或功能上不符合招标文件要求时,将被看作性能不合格,采购人报请同级财政监督管理部门处理取消其预中标资格,并追究其责任。

投标人只有完全通过符合性审(检)查,才能进入下一阶段的综合评审,否则视为无效投标。(详见符合性审(检)查表)

(2) 投标文件详细评审

当通过符合性审(检)查的投标人多于或等于三家时,按照评标程序的规定和依据评分标准以及各项权重、符合性审(检)查结果,各位评委单独就每个投标人的技术状况、商务状况进行评审,并对其技术、商务和价格分别评分。将技术得分、商务得分和价格得分相加得出总分,并按总分高低排出名次。评标委员会依据得分情况推荐出每个包的中标候选人。

当某包组通过符合性审(检)查的投标人少于三家时,评标委员会否决该包组所有投标文件,提请对该包组依法重新采购。

3.4. 投标文件的澄清

3.4.1. 对于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,评标委员会应当以书面形式要求投标人作出必要的澄清、说明或者补正。

3.4.2. 投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式,并加盖公章,或者由法定代表人或其授权的代表签字。投标人的澄清、说明或者补正不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

3.4.3. 除上述规定的情形之外,评标委员会在评审过程中,不得接收来自评审现场以外的任何形式的文件资料。

4. 废标处理

4.1.1. 下列情况出现将视为项目失败,即废标:

- (1) 符合专业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;
- (2) 出现影响采购公正的违法、违规行为的;
- (3) 投标人的报价均超过了采购预算和最高限价,采购人不能支付的;
- (4) 因重大变故,采购任务取消的。

5. 评分标准和权重

5.1.1. 当通过符合性检查的投标人不少于三家时，按照评标程序的规定和依据评分标准以及各项权重、计算方法，各评委单独对每个投标人进行评审和比较。

5.1.2. 评标采用综合评分法，各部分权重如下（技术及商务详细评审内容见后附表）：

评分项目	商务部分	技术部分	价格部分	合计
满分	30	40	30	100

5.1.3. 评委对投标文件的商务及技术响应情况进行评分。评分采用量化方法。

5.1.4. 商务、技术、价格评分应分别考虑下列因素：

5.1.4.1. 商务评分

计算公式：各评委评出各有效投标文件的得分后，取算术平均值作为该投标单位的最后得分

5.1.4.2. 技术评分

计算公式：各评委评出各有效投标文件的得分后，取算术平均值作为该投标单位的最后得分

5.1.4.3. 价格评审方法：

评标委员会将修正后的所有投标人的投标价格，取满足招标文件要求且投标报价最高的价格为基准价，其价格分为满分。

价格得分=评标价÷基准价格×价格权重（精确到0.01）。

评标价：按招标文件规定条款的原则校核修正后的价格；

评标基准价：各有效投标人的最高评标价。

6. 定标和授标

6.1.1. 综合得分相同时按下列顺序排出名次，首先按投标报价由低到高顺序排列；如果投标报价相同的，按技术评分由高到低顺序排列；投标报价和技术评分均相同的，名次由评标委员会抽签确定。

6.1.2. 评标结果按评审后总得分由高到低顺序排列。总得分相同的按投标报价由低到高顺序排列。得分且投标报价相同的，由评委会采取随机抽取的方式确定。排名第一的投标供应商为第一中标候选人，排名第二的投标供应商为第二中标候选人。

6.1.3. 评标委员会将综合得分排名第一名的投标人推荐给采购人作为第一中标候选人，综合得分排名第二名的投标人为第二中标候选人。

6.1.4. 第一中标候选人放弃中标、因不可抗力提出不能履行合同，采购人报请同级财政监督管理部门作出处理，可确定第二中标候选人为中标人。

6.1.5. 评标委员会提出评标书面报告和推荐中标意见报采购人确认，采购代理机构根据采购人确认结果发出中标通知书。中标人应按招标文件规定向采购人提交相应文件，并在规定时间内与采购人签订合同。

7. 中标无效

(1) 采购代理机构违反本法规定，泄露应当保密的与招标投标活动有关的情况和资料的，或者与采购人、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的行为，除承担相应的法律责任外，若影响中标结果的，中标无效。

(2) 依法必须进行招标的项目的采购人向他人透露已获取招标文件的潜在投标人的名称、数量或者可能影响公平竞争的有关招标投标的其他情况的，或者泄露标底的行为，除承担相应的法律责任外，若影响中标结果的，中标无效。

(3) 依法必须进行招标的项目，采购人违反本法规定，与投标人就投标价格、投标方案等实质性内容进行谈判的行为，除承担相应的法律责任外，若影响中标结果的，中标无效。

(4) 投标人相互串通投标或者与采购人串通投标的，投标人以向采购人或者评标委员会成员行贿的手段谋取中标的，中标无效，同时还要承担相应的法律责任。

(5) 投标人以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假，骗取中标的，中标无效，同时还要承担相应的法律责任。

(6) 采购人在评标委员会依法推荐的中标候选人以外确定中标人的，依法必须进行招标的项目在所有投标被评标委员会否决后自行确定中标人的，中标无效，同时还要承担相应的法律责任。

8. 附表

本评标文件包括以下评标过程中所需文件附表：

附表 1 资格性审查表

附表 2 符合性审查表

附表 3 商务评审表

附表 4 技术评审表

附表 1 资格性审查表

检查项目		投标人
资质标准	必须是在中华人民共和国境内注册，具有独立承担民事责任的能力，营业执照具有合法经营资格的国内独立法人。	
	参加采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。	
	投标人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。以采购代理机构于投标截止日当天在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)及中国政府采购网查询结果为准，如相关失信记录已失效，投标人需提供相关证明资料。	
	本项目不接受联合体投标。	
最终结论（通过或不通过）		

- 注：1、投标人分栏中填写“○”表示该项符合招标文件要求，“×”表示该项不符合招标文件要求；
- 2、结论栏中填写“通过”表示该投标人投标文件符合招标文件要求，“不通过”表示该投标人投标文件不符合招标文件要求；
- 3、汇总结论按少数服从多数原则确定。

附表 2 符合性审查表

符合性审查表

检查项目		投标人
商务 技术 价格 符合 性 审 查	按招标文件要求提交投标函，或投标函的内容与招标文件没有明显不一致	
	投标有效期	
	按招标文件规定要求编制投标文件和签署、盖章	
	投标文件符合招标文件中打“★”的重要条款	
	按招标文件规定要求报价	
投标文件没有其他导致废标的因素		
最终结论（通过或不通过）		

注：

- 1、投标人分栏中填写“○”表示该项符合招标文件要求，“×”表示该项不符合招标文件要求；
- 2、结论栏中填写“通过”表示该投标人投标文件符合招标文件要求，“不通过”表示该投标人投标文件不符合招标文件要求；
- 3、汇总结论按少数服从多数原则确定。

附表 3 商务评审表

商务评审表

序号	评审因素	评分细则	分值(分)
1	认证证书	投标人具备国家认证认可监督管理部门批准设立的认证机构颁发并在有效期内的质量管理体系认证证书、环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书、食品安全管理体系认证证书，每个认证得 3 分，最高得 12 分。 注：须提供有效证书复印件及网上查询截图。	12
2	业绩	投标人提供承接过工业园或厂房食堂/饭堂运营管理项目业绩，承包面积 1000（含）平方米以下的每提供 1 个项目合同得 1.5 分；承包面积 1000 平方米以上的每提供 1 个项目合同得 3 分；最高得 18 分。 注：须提供合同复印件等证明材料（须体现工业园或厂房性质及承包面积）。	18
合计			30

附表 4 技术评审表

技术评审表

序号	评审因素	评分细则	分值(分)
1	整体运营方案	各投标人根据需求情况进行分析，提出可操作的经营服务方案，方案至少须包含公司管理价格与责任体系、食堂日常经营管理模式、食堂卫生管理制度、食堂岗位职责、各类台账登记制度、食堂采购管理制度、食堂仓库管理制度等进行评审： （1）各项方案非常明确，内容详细，深刻理解了项目需求，可提供有针对性服务方案服务承诺可行性高，且能结合采购需求内容提出优于需求的整体服务方案，能有效确保项目的顺利实施，得 15 分； （2）各项方案基本完整，内容基本齐全，对项目需求有较为清晰的认识，提供的服务方案能够基本满足项目采购需求，服务承诺可行性较高，且能结合采购需求内容提出基本满足项目需求的整体服务方案，能保障项目的顺利实施，得 9 分； （3）各项方案未完整提供，内容存在欠缺，对项目需求部分了解，提供的服务方案与项目的匹配度不足。服务承诺较难落地，根据采购需求提出了整体服务方案，但无法保障项目的基本运行，得 5 分； （4）各项方案未完整提供，内容不清晰，对项目需求存在误解，无法提供合理的服务方案，服务承诺可行性差，不能完全满足采购需求，无法保障项目实施，得 1 分。 （5）未提供对应方案不得分。	15
2	应急预案	根据项目执行过程中可能出现的突发事件提供应急预案（包括但不限于：食物中毒、火灾、停水停电停燃气、设备故障、重大工伤事故、食堂盗窃、遇到突发事件时到达时间是否速度等）进行评审： （1）对服务过程中可能出现的突发情况有非常全面的认识并能针对突发情况拟定完善的解决方案，对突发事件应急事件有详细的处理步骤及流程，内容能完全贴切本项目采购需求且部分优于需求，能有效确保项目的顺利实施，得 8 分； （2）对服务过程中可能出现的突发情况了解部分不全面，对	8

		应急突发事件处理有相关的处理步骤及流程，能满足项目采购需求，基本能有效确保项目的顺利实施，得 4 分； （3）对服务过程中可能出现的突发情况不了解，对应急突发事件处理有相关的处理步骤及流程，但内容不能满足项目采购需求，无法有效确保项目的顺利实施：得 1 分； （4）未提供对应方案不得分。	
3	环境保洁及垃圾分类方案	根据各投标人提供的环境保洁程序方案，防潮、防蝇、防虫方案及垃圾分类、处理方案进行评审： （1）环境保洁程序方案流程清晰且高效，标准规范，资源利用效率高。防潮、防蝇、防虫方案预防措施全面有效，定期检查和维护机制完善且对环境友好。垃圾分类标准明确，收集设施齐全且符合标准，运输与处理计划合理且环保，员工培训到位。整体可行性高，完全满足项目采购需求且部分优于需求，能有效保障项目实施，得 7 分； （2）环境保洁程序方案流程基本明确，但存在效率不高或标准执行不严的问题。防潮、防蝇、防虫方案存在明显的漏洞，但基本能控制问题不恶化。垃圾分类标准不够明确，收集设施存在不足，运输与处理计划有待优化。整体可行性较高，能满足项目采购需求，部分措施能有效保障项目实施，得 3 分； （3）环境保洁程序方案流程混乱，标准缺失，资源浪费严重。防潮、防蝇、防虫方案预防措施严重不足，可能导致问题频发且难以控制。垃圾分类标准缺失，收集设施严重不足，运输与处理计划混乱。整体可行性一般，不能满足项目采购需求，无法保障项目实施，得 1 分； （4）未提供对应方案不得分。	7
4	食堂管理安全保证	根据各投标人提供的食堂消防安全方案、用电用气安全方案、食品卫生安全的保证措施方案进行评审： （1）方案全面、操作规程完善、可行性高，人员教育培训方案完整，安全检查方案及时有效，防护措施齐全。食材加工制作流程规范，储存保管得当，清洁消毒彻底，完全满足项目采购需求且部分优于需求，能有效保障项目实施，得 10 分； （2）方案较全面、操作规程较完善，可行性较高，存在较为明显的短板，如教育培训不够深入，但总体尚可。存在较明显	10

	的安全隐患或管理漏洞，但基本能保障安全，存在一定的食材加工流程漏洞和卫生管理漏洞，但基本能保证食品安全，能满足项目采购需求，部分措施能有效保障项目实施，得 5 分； （3）方案简单，操作规程缺失，可行性一般，教育培训工作不到位，安全检查不到位，食材加工制作流程和储存、清洁等流程混乱，不能满足项目采购需求，无法保障项目实施，得 2 分； （4）未提供对应方案不得分。	
合计		40

第四章 用户需求书

第一部分 商务需求书

★资格标准	投标人资格要求: 1、必须是在中华人民共和国境内注册，具有独立承担民事责任的能力，营业执照具有合法经营资格的国内独立法人。 2、参加采购活动前 3 年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。 3、投标人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加采购活动期间。以采购代理机构于投标截止日当天在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)及中国政府采购网查询结果为准，如相关失信记录已失效，投标人需提供相关证明资料。 4、本项目不接受联合体投标。																
招租面积	○ 1106.61平方米																
★服务期	○ 7 年																
★报价方式	报价包含（人民币报价） 1、本项目采用投标单价（元/月/平方米）的方式及进行报价。本项目单价租金底价为 15.5 元/月/平方米。 2、投标人的投标报价低于本项目单价租金底价 15.5 元/月/平方米的，将被作为无效标处理。 3、租金递增模式：租赁房屋租金每 3 年递增一次，每次增幅为 10%。 例如：（保留两位小数） <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>计租年</th><th>租金标准（元/月/平方米）</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>第 1 年</td><td>15.5</td></tr> <tr><td>第 2 年</td><td>15.5</td></tr> <tr><td>第 3 年</td><td>15.5</td></tr> <tr><td>第 4 年</td><td>17.05</td></tr> <tr><td>第 5 年</td><td>17.05</td></tr> <tr><td>第 6 年</td><td>17.05</td></tr> <tr><td>第 7 年</td><td>18.76</td></tr> </tbody> </table>	计租年	租金标准（元/月/平方米）	第 1 年	15.5	第 2 年	15.5	第 3 年	15.5	第 4 年	17.05	第 5 年	17.05	第 6 年	17.05	第 7 年	18.76
计租年	租金标准（元/月/平方米）																
第 1 年	15.5																
第 2 年	15.5																
第 3 年	15.5																
第 4 年	17.05																
第 5 年	17.05																
第 6 年	17.05																
第 7 年	18.76																

★付款方法和条件	一、租金按照以下方式确定及支付 1、中标供应商按照全部租赁面积计付租金。其中免租期为 6 个月。若免租期满后，园区人数仍在 500 人以下，则对就餐区（含二楼）面积持续免租，直至园区人数达到本合同条款约定的计租条件，就餐区（含二楼）根据合同约定开始计租。免租期内只减免房屋租金，其他费用根据实际使用情况，按合同相关条款照常计算及支付。 2、房屋租金标准：租赁物起始含税租金单价（<u>中标价</u>）元/平方米/月，采购人开具相应发票。经采购人中标供应商双方协商一致，免租期内中标供应商仍须向采购人支付租金，免除的厨房面积的租金平均分摊到第一年的每月租金中。 3、当园区人数达到本合同条款约定的计租条件，对应的食堂计租面积租金标准根据当期的实际租金标准进行计算，非起始租金标准。 4、租金不包括物业管理费及其他费用（其他费用包括但不限于停车场地使用费、中标供应商于该租赁物经营业务涉及的电话费、电费、水费、空调费、网络费用、清洁费等因经营活动而产生的其他费用）。租金也不包括应由中标供应商向政府有关部门支付的一切税收及其他费用、开支。除有合法的理由且经采购人书面同意外，中标供应商向采购人或物业公司缴纳的保证金或其他费用不得抵销、扣减其应付的租金。 5、租金递增模式：租赁房屋租金每 3 年递增一次，每次增幅为 10%，下一期租金依次在前一期租金的基数上递增，租赁期内以此模式类推。 二、支付节点 1、在签订合同之日起 3 个日历天内，中标供应商须以银行转账方式一次性支付首期租金给采购人。如存在合同条款约定面积差异情况，则采购人向中标供应商出示房屋测绘报告后 30 日内，采购人、中标供应商双方对中标供应商已付首期租金进行多退少补。 2、中标供应商须于每月第 10 日（含）之前支付（期间遇法定节假日顺延）按约定的计租面积确定的对应每月租金。首月及最后一个月的租金计算方式为：中标供应商在该月实际租赁的天数乘以日租金额。日租金额为该物业当月全部租赁面积乘以当月每平方米租金除以该月实际天数的得数。
★投标有效期	○自开标日起 90 个日历日。
合同条款	○ 中标人实质响应合同各条款。
服务地点	○ 采购人指定的地点。
履约保证金	○ 本项目需要提交履约保证金（租赁保证金）。

第二部分 技术需求书

一、项目概况

1、新一代项目一共 27 万平米，建筑单体有高层厂房、独栋厂房、办公楼、宿舍、地下室等。

新一代项目食堂位于 22 号宿舍楼，共计 1106.61 m²。其中一楼厨房 291.38 m²，一楼就餐区 615.23 m²，二楼就餐区（暂定）200 m²；毛坯交付。

★二、承租方式

1、食堂免租期为 6 个月，6 个月后以园区人数分阶段计算租赁面积，具体如下：

（1）第一阶段，园区人数在 500 人以下：计租面积为一楼厨房 291.38 m²，中标供应商可根据实际情况免租金使用就餐区（含二楼）；

（2）第二阶段，园区人数在 500（含 500）-800 人：计租面积为一楼厨房 291.38 m²，及就餐区（含二楼）一半面积即 407.61 m²，共计 698.99 m²；

（3）第三阶段，园区人数在 800 人（含 800）以上：计租面积为一楼厨房 291.38 m²，及就餐区（含二楼）面积 815.22 m²，共计 1106.61 m²；

（4）园区人数为入驻园区的所有业主/租户的在园员工人数统计，非饭堂实际就餐人数。园区人数以采购人或采购人委托的物业公司统计为准，物业公司每月 25 号（若遇到法定节假日则提前）前进行园区人口的统计并告知中标供应商，中标供应商须在 2 日内进行确认，逾期未确认视为中标供应商同意。若达到以上条款约定的对应阶段的租赁人数条件，则中标供应商须根据以上条款进行对应面积的租赁，租赁日期从次月 1 号开始计算。

（5）若中标供应商对采购人物业公司统计的园区人数存在争议，中标供应商须在 2 日内进行反馈，逾期未反馈视为中标供应商同意。由采购人、采购人物业公司及中标供应商三方一同进行一次重新统计，以这次统计数为最终数据，中标供应商不得以任何理由拒绝确认。若中标供应商故意拖延或拒绝进行人员确认的，采购人有权根据统计数据，按照合同条款约定进行对应面积的计租并通知中标供应商进行相应租金的缴纳，中标供应商拒不缴纳租金的，采购人有权直接从租赁保证金中扣除。

（6）双方确认：租赁期内，计租面积不因园区人数减少而减少，即：如园区人数已达到第二阶段，后续园区人数回落至第一阶段，双方仍按第二阶段计算租赁面积，园区人数上升至第三阶段，双方按第三阶段计算租赁面积；如园区人数已达到第三阶段，后续园区人数回落至第一或第二阶段，双方仍按第三阶段计算租赁面积。

（7）二楼就餐区起租面积为 200 平方米以上。本合同签订前，采购人中标供应商双方应共同对二楼就餐区的租赁区域进行确认。在合同租赁期限内，中标供应商如需扩大二楼就餐区的租赁面积，采购人中标供应商双方协商一致后另行签订书面补充协议。

（8）以上租赁面积为含公摊面积，最终租赁面积以竣工验收后第三方测绘公司出具测绘报告为准。该物业交付时，采购人应当向中标供应商出示房屋测绘报告，并向中标供应商提供该物业的面

积实测数据（以下简称实测面积），实测面积与预测面积发生误差的，双方同意按照以下方式处理：

① 差异值为 $\pm 0.5\%$ 以内（含本数）的，仍按预测面积计算与面积相关的费用（租金、管理费、保证金，下同），不按实测面积调整。

② 差异值为 $\pm 0.5\%$ 以上（不含本数）的，按实测面积重新调整与面积相关的费用，对费用差异做多退少补。

三、履约要求

★1、未经采购人同意，中标供应商不得在餐厅设置便利店等其他配套。

★2、未经采购人同意，中标供应商不得引进第三方运营机构运营饭堂。并且不得将租赁物业进行转租、分租和转让饭堂经营权。

3、在日常运营中，采购人有权监督及检查中标供应商的经营服务情况，若发现中标供应商经营服务情况不符合采购人要求或合同约定，采购人有权根据实际情况对中标供应商进行 1000~5000 元罚款/次，且中标供应商须及时进行整改，并将整改情况反馈给采购人。

4、采购人每季度对中标供应商进行一次考核评价，考核评价内容包括但不限于饭菜质量、环境卫生、服务态度、食品安全、供餐时间、其他意见等内容。中标供应商应理解并接受采购人作出的评价结果。评价结果在 70 分（含）以上的，中标供应商根据采购人考核结果按时整改并由采购人确认；每年度中第一次考核评价在 70 分以下的，对中标供应商罚款 20000 元；每年度中第二次考核评价在 70 分以下的，对中标供应商罚款 30000 元；每年度中第三次考核评价在 70 分以下的，对中标供应商罚款 50000 元；每年度中第四次考核评价在 70 分以下的，对中标供应商罚款 70000 元。本条款所约定的每年度指的是合同年度，如合同租赁期起始时间为 2024 年 11 月 1 日，则 2024 年 11 月 1 日起至 2025 年 10 月 31 日为一个完整的合同年度。

5、租赁期内，中标供应商不得无故歇业、停业、间断性经营。如因故需暂停营业需提前三日向采购人书面提出并获得同意，否则视为严重违约，采购人将按照本合同约定追究中标供应商相应的责任。

6、采购人有权根据园区的实际情况制定、修改各类管理规定，该等管理规定自采购人书面通知中标供应商或公开公告时生效，但该等管理规定不得限制中标供应商法定权益。

7、采购人有权自行或委托物业管理公司对园区或其任何部分进行物业管理工作。

8、采购人有权变更园区公共区域整体结构、布局及安排，但采购人承诺该等变更将不会影响中标供应商的正常经营。

9、采购人因合理变更、修缮需要，有权临时封闭园区及公用设施或其他部分（包括但不限于门户、走道、窗户、电动装配、电缆电线、水管通道、燃气管道、电梯、电动扶梯、消防系统、保安设施、空调设施等）。

10、在采购人、中标供应商双方还未就租赁物签署续租合同之前，采购人有权在本合同租赁期限的最后 6 个月内在任何合理时间内提前一日给予中标供应商通知后带领潜在客户参观租赁物。

11、采购人有权使用园区的屋顶、外墙、车库、地面广场及附属物等并获取收益，除双方另有约定外，中标供应商如需使用需向采购人支付使用费用。

12、除非租赁物有重大质量问题而危及安全，采购人对租赁物或其内的人身和财产之保安、保管不承担责任，中标供应商应自行购买相应的保险。采购人或物业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，采购人或物业管理公司的安保行为并不构成采购人对租赁物或其内的人身和财产负有安全保障责任。

13、采购人在对该物业单元所属物业的主体建筑结构、公共部分和设施进行维修、养护过程中而影响到该物业单元的经营活动的，中标供应商应无条件配合采购人的维护、养护，并不得因此配合而向采购人主张任何权利。

★14、采购人有责任在中标供应商按时支付水电费、房租及其他相关费用后，保证中标供应商的水电能正常供应（设备损坏的抢修期间和因不可抗力，供电、供水部门的原因，非采购人原因等致停水停电除外）；中标供应商须按当地消防部门的要求进行二次消防的申报，包括但不限于消防系统的申报、调试、改造、验收合格等，因此产生的费用由中标供应商自行承担。

15、在中标供应商租赁期内，采购人应保证在本项目（东莞水乡河西数字产业区一期项目）园区内不再开设第二家员工食堂。

★16、中标供应商须承担厨房及食堂装修以及设备、餐具、餐桌椅、空调及包间的用餐设施，自行负担食材、人员管理、物业、水、电、气等一切费用；中标供应商在合同期限内如果提前退出，届时现有采购人投入的装修及设备成本按照财务折旧成本进行清算，由中标供应商来承担。

★17、在租赁期间，中标供应商应当根据法律法规的规定办理与食堂经营相关的许可证，包括但不限于卫生许可证、餐饮服务许可证、食品经营许可证、排污许可证等证件。中标供应商食堂工作人员还必须持有健康证，采购人有权随时或定时进行检查。因中标供应商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）均由中标供应商自行承担，采购人概不负责且有权单方解除合同。如未办理上述证照导致采购人被处罚或者遭受损失的，中标供应商承担全部赔偿责任。

★18、中标供应商将遵守法律法规、本合同的约定及采购人根据园区的实际情况制定、修改的各类管理制度，中标供应商将在租赁物内持续合法经营。

★19、严格按照《食品安全法》及其他相关卫生管理制度和法规，保障菜品及出售商品来源的合法性及食品安全性，商品质量合格；负责餐饮场所相关设施及自动售货机等保管、清洁、消毒、维护等，确保符合国家餐饮经营标准。

★20、在餐饮服务过程中，绝对禁止使用地沟油、注水肉、变质肉等，禁止使用或出售劣质变质、以次充好或者过期食品食物；加工好的食物留样要 48 小时，每个品种留样量不少于 150g。中标供应商在生产和加工中要保证食品安全卫生，若在储存、生产和加工过程中受到污染，有不洁物，或

人为因素而造成食物中毒的，由此带来的一切后果和责任要全部承担，情况严重的，采购人有权解除合同。

21、中标供应商自行承担其经营业务的所有税费及债务，与采购人无关。在租赁期间所发生的任何民事、刑事及经营安全、食品安全等责任均由中标供应商承担，且不得牵涉到任何采购人的合法权益。

★22、中标供应商为该物业单元的第一消防责任人，中标供应商应严格遵守消防法规、消防管理制度等其他相关文件及其签字同意的《消防责任书》（见合同附件），并负责租赁期间检查和维修场地内的消防安全设施，按实际需要和法律法规添置消防安全器材。针对消防，防火安全，门前三包，综合治理及安全，保卫，卫生等工作，中标供应商需积极配合并服从采购人监督检查。中标供应商装修完毕后应当进行消防验收，包括食堂消防设施和装修应符合消防相关规定，厨房设备和防火设施符合消防要求，满足消防安全管理的要求等。如未办理上述消防验收导致采购人被处罚或者遭受损失的，中标供应商承担全部赔偿责任。如因为中标供应商原因导致场地被消防安全管理部门通知整改或罚款，而中标供应商又未能按时整改或缴纳罚款的，采购人有权另请第三方代为整改或垫付罚款，产生的相关费用由中标供应商承担。若因中标供应商原因造成火灾而造成的一切法律后果由中标供应商承担，由此而给采购人造成损失的，中标供应商应予以赔偿。

23、制定食堂应急处置方案，包括：临时需提供用餐或围餐接待、疫情防控提供打包送餐、设施设备突发损坏暂不能供餐、无水、无电、人员管控、因天气或其他原因供应商没有及时送货等，要建立健全应急处置机制，做好处置预案。

24、中标供应商对租赁房屋或附属设施或在其周边等进行装修、扩、加、拆、改建、设置对租赁房屋有影响的设备，设计规模、范围、工艺、用料等方案均应事先征得采购人的书面同意后方可施工，相关费用均由中标供应商承担，中标供应商不得破坏租赁房屋主体结构；中标供应商须选择有资质的装修公司进行施工，并对现场进行安全管控，否则造成的相关损失均由中标供应商自行承担。租赁合同终止后，与房屋有关的设施、中标供应商增容的变压器（如有）、扩建的建筑物、改建、固定装修（如基础照明等）等全部无偿归采购人所有（可移动设施除外），采购人不作任何补偿。因中标供应商上述行为导致的一切风险及后果均由中标供应商自行承担。

25、中标供应商及其相关人员在租赁物建筑的本体上和周围设立广告牌及其他设备设施（含电线、电缆、光纤、网线等）应经采购人及物业公司书面同意，并经过相关工商、城管等主管部门许可，确保广告牌安装符合行业标准，广告招牌显示内容不得违反法律法规及合同约定，否则采购人有权拆除，产生的费用由中标供应商承担；因中标供应商设立该类设施导致的相关风险及后果均由中标供应商自行承担。

26、中标供应商在租赁期间对租赁物、附属物及专用设施负有妥善使用及维护、保养、维修之责任，费用由中标供应商承担。对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患。中标供应商使用租赁房屋及其专用设施出现损坏或发生故障由中标供应商负责维修，引起的

一切责任均由中标供应商负责赔偿。中标供应商拒不履行上述维修、保养等责任的，采购人有权代为维修，维修费用由中标供应商承担。

27、中标供应商所聘请的工作人员的工资、社保、劳保、福利、公积金、工伤事故、经济补偿金/赔偿金等所有费用均由中标供应商负责，中标供应商应与其聘请的员工签订书面劳动合同，并将工作人员清单及健康证、身份证复印件交采购人备案，采购人有权要求变动或更换本项目不合格的服务人员。本项目主要负责人在合同期内更换的，须提前报采购人审核批准才可实施。中标供应商在经营过程中不得拖欠工人工资超过 30 天，否则采购人有权以停水、停电等方式督促中标供应商处理，如中标供应商在采购人通知到达后一周内未能妥善处理，采购人有权单方面解除租赁合同，中标供应商仍需承担拖欠员工工资及按照合同约定承担违约责任，其他相关事宜移交相关政府部门进行处理。

28、在租赁期间内，中标供应商应自行处理因其经营食堂或生活产生的垃圾及其他污染物，及时处理因其行为给采购人或第三方带来的不利，中标供应商负全部责任。

29、中标供应商将妥善使用租赁物，保持租赁物及其附属设施设备、其他物品处于良好状态，中标供应商将不得擅自占用园区的公共区域或共用部位。

30、中标供应商不得将租赁物用于任何违法或不道德的用途，不得从事任何将对园区声誉造成不良影响的活动。

31、中标供应商依法在租赁物中开展经营活动，中标供应商保证所使用的品牌/商号及其关联商标等没有侵犯任何第三人的合法权利。

32、中标供应商在签订本合同时，已对租赁物周边商业环境有了充分了解，承诺自行承担所有商业风险。中标供应商不得以商业环境、商业风险等为由向采购人提出要求减免租金或解除合同的要求。

33、未经采购人书面同意，中标供应商除了用于表示其营业地址外，不得在其经营或其他方面使用采购人或园区的名称、标识、照片或外貌相似的影像。

34、租赁期间在租赁物内发生的人员伤亡、财产损失、对顾客的法律、产品责任等，由中标供应商自行承担责任（因采购人原因造成的除外），如因中标供应商未及时解决给采购人造成任何损失的，中标供应商应予以全额赔偿。

35、中标供应商已清楚地知悉，积极、主动地按时交纳本合同约定的租金、物业管理费等各项应缴费用是其应尽的基本义务，正常情况下，采购人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责任。

36、中标供应商因税费优惠等政策原因确需变更已签订租赁合同主体的，应取得采购人同意。中标供应商应保证除合同主体变更外，租赁合同其他条款均保持不变，包括但不限于租金、铺位位置及租赁总面积等租赁商务条件。因变更合同主体产生的所有税费（如有）由中标供应商自行承担。中标供应商承诺变更合同主体符合国家相关法律法规及政策规定，如因中标供应商基于其他目的从

而损害采购人利益的，应赔偿因此给采购人造成的全部损失。

37、租赁期间，中标供应商负责该场地单元及其附属设施设备（包括采购人在交付场地时提供的设施设备、随租赁物出租的家具家电）的日常管理和维护，费用由中标供应商承担。因中标供应商使用不当或其他非采购人原因造成租赁物业及其附属设施遭受损坏或造成采购人或第三方损失的，中标供应商应负责赔偿并及时予以维修，因延误维修而造成采购人或第三方遭受损失的，由中标供应商负责赔偿。

38、租赁期内，主体结构的质量问题由采购人负责维修，中标供应商应对该场地的主体结构之外的部分进行保养及维修，定期做好安全检查，排除安全隐患。如该场地未经中标供应商改建之主体结构有自然损坏，应及时通知采购人予以修复。如因中标供应商未尽及时通知的义务而导致损失扩大的，扩大的损失由中标供应商负责赔偿。

★39、中标供应商须在采购人交付租赁物之日起 50 日内达到就餐条件并完成食堂正式开业，并须在确定的开业日前 3 日书面告知采购人。如有合理特殊情况不能如期开业，须提前至少 7 日书面告知采购人且须获采购人书面同意延期开业，但延期开业阶段的其他各项费用仍须按本合同约定照常缴纳。

★40、中标供应商须出具由第三方专业公司出具的完整设计方案或图纸，确保装修方案或图纸符合国家、行业规范及相关部门要求。

★41、中标供应商须在采购人交付租赁物之日起 30 日内完成厨房装修，90 日内完成就餐区（含二楼）的全部装修。

★42、在食堂开业之前，中标供应商须解决已入驻园区员工的就餐需求。

三、租赁保证金

★1、中标供应商应在签订合同后 3 日内，中标供应商须以银行转账方式一次性交付以下金额作为租赁保证金给采购人。**租赁保证金是全部租赁面积*租金标准*2；**

2、租赁保证金不是中标供应商预付的租金、物业管理费，仅是中标供应商履行本合同约定义务的保证。采购人应提供等额收据。本合同有效期内，中标供应商不得以任何理由要求采购人从租赁保证金或合同约定的其他保证金中抵扣其必须向采购人缴纳的租金和其他款项。

3、本合同期满或采购人、中标供应商双方同意提前终止本合同的，在中标供应商无拖欠采购人任何费用及无任何违约事由的情况下，采购人应于 15 个工作日内无息退还中标供应商租赁保证金，同时，中标供应商应退还采购人开具的相关票据。

4、若经采购人同意，发生租赁保证金抵扣中标供应商相关应付未付费用的情况，中标供应商须在 7 个工作日内完成租赁保证金的补缴，补缴后的租赁保证金金额须达到合同条款约定。

四、物业管理费

1、中标供应商同意在本合同履行过程中接受采购人委托代表的管理、协调与服务，与采购人或采购人指定的公司签订《物业管理服务协议》，并由采购人或采购人指定的公司收取物业管理费。

2、中标供应商同意采购人或采购人指定的公司委托的物业管理公司（以下称“物业管理公司”）提供物业管理服务。中标供应商应接受物业管理公司的管理规范制度；中标供应商应按时向采购人或采购人指定的公司交纳物业管理费及其他代收费用（包括但不限于水、电费、能耗损失费等）。

★3、物业管理费按租赁面积计算，物业管理费从交付之日起支付。该物业管理费为基础服务费用，仅限楼宇内公共区域保洁、公共秩序等基础物业服务。

★4、物业管理费收取标准如下：

（1）从合同签订之日起六个月内免收物业管理费；

（2）六个月后，当园区人数在 500 人以下时，就餐区（含二楼）物业管理费按 1500 元/月固定收取，厨房根据租赁面积按每月每平方米 4 元 计算及收取；

（3）六个月后，当园区人数在 500 人以上（含 500）时，物业管理费按全部租赁面积，每月每平方米 4 元计算及收取。如后续园区人数减少至 500 人以下时，仍按本标准收取物业管理费。

5、物业管理费支付方式：中标供应商应当以每月为一个支付周期，先支付后使用，中标供应商首期物业管理费应在本合同签订之日起七日内交付，之后中标供应商应该在每个支付周期前一个月的 10 号前将下期物业管理费交付到采购人的指定账户。如该日为中华人民共和国法定节假日，则支付日期顺延至节假日后的第一天。如存在合同条款约定面积差异情况导致费用变化的，则待采购人向中标供应商出示房屋测绘报告后 30 日内由甲乙双方对中标供应商已付管理费进行多退少补；如存在合同条款约定租赁面积增加导致费用增加的，则中标供应商须在下个支付节点进行对应金额的补缴。

五、其他费用

1、中标供应商须自行承担与使用该租赁物有关的电话费、水费、电费、燃气费、网络费、传真费及其他费用。中标供应商应按相关收费单位规定的期限及时交纳；若因中标供应商未及时缴纳相关费用影响正常营业的，由中标供应商自行承担责任。该场地之水、电如有额外增容的设备及线路费用及电视、电话、互联网等配套设施若需报装，费用均由中标供应商负责。

2、水费：水费价格包括实际水表水费+公摊水费。水费由采购人收取，且发票由采购人开具。

3、电费：电费价格包括电度电费、基本电费以及公摊电费，电度电费按中国南方电网东莞市电价价目表收取，每月按中标供应商实际用量计算；基本电费按中标供应商所需用电容量计算，计费标准为南方电网相关标准；公摊电费按园区公共部分用电按建筑面积分摊收取。电度电费、基本电费、公摊电费由采购人收取，且发票由采购人开具。租赁期内未经出租采购人书面同意，承租中标供应商不得报停出租采购人所配套的变压器。

4、中标供应商因自身生产需要，对物业电气设备进行调整的（包括但不限于：增容、电路改线、变压等），需提供调整方案（该方案需经有关部门或机构许可，符合我国相关规定）经采购人书面同意后方可调整。电气设备调整过程中、调整后的使用过程中一切风险及费用（包括但不限于：改造费、施工费、修复费、后期维护费等）均由中标供应商自行承担。

5、项目内水、电、燃气等能源在传送过程中产生能量损耗，及配套用房、公共区域及设施设备使用能耗及损耗，所产生的能耗费应按照中标供应商实际用量占园区总用量的比例分摊。

6、以每月为一个支付周期，中标供应商应当在每个支付周期次月的 10 号前将上期费用支付到采购人指定的账户。

★六、中标供应商必须在生产经营前按相关规定为食堂办理《食品经营许可证》和其他与食堂相关证照的申领，后续也应按相关规定的办理相关证照的年审，由此所发生的所有费用均由中标供应商负责。（注：需提供承诺书）

第五章 合同（样本）

东莞水乡河西数字产业区一期食堂运营租赁合同

合同编号：_____

出租方：_____

承租方：_____

签约时间： 年 月 日

合同文本

出租方（以下简称“甲方”）：_____

通讯地址：_____

统一社会信用代码：_____

法定代表人：_____

联系人：_____

联系电话：_____

承租方（以下简称“乙方”）：_____

通讯地址：_____

营业执照（统一社会信用代码）号码/身份证号码：_____

法定代表人：_____

身份证号：_____

联系人：_____

联系电话：_____

电子邮箱：_____

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规之规定，甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上，经协商一致，就乙方向甲方承租物业相关事宜订立本合同。

第一条 租赁物

1.1 租赁物位置

甲方将坐落于_____的_____项目（推广名：_____，以下称为“园区”）____号楼____号室（以下称为“租赁物”，具体位置见附件一《租赁物位置示意图/平面图》）出租给乙方。

1.2 租赁面积

1.2.1 一楼厨房 291.38 平方米，一楼就餐区 615.23 平方米，二楼就餐区（暂定）200 平方米，合计 1106.61 平方米。

1.2.2 食堂免租期为 6 个月，6 个月后以园区人数分阶段计算租赁面积，具体如下：

（1）第一阶段，园区人数在 500 人以下：计租面积为一楼厨房 291.38 m²，乙方可根据实际情况免租金使用就餐区（含二楼）；

（2）第二阶段，园区人数在 500（含 500）-800 人：计租面积为一楼厨房 291.38 m²，及就餐区（含二楼）一半面积即 407.61 m²，共计 698.99 m²；

（3）第三阶段，园区人数在 800 人（含 800）以上：计租面积为一楼厨房 291.38 m²，及就餐

区（含二楼）面积 815.22 m²，共计 1106.61 m²；

（4）园区人数为入驻东莞水乡河西数字产业区一期项目园区的所有业主/租户的在园员工人数统计，非饭堂实际就餐人数。园区人数以甲方或甲方委托的物业公司统计为准，物业公司每月 25 号（若遇到法定节假日则提前）前进行园区人口的统计并告知乙方，乙方须在 2 日内进行确认，逾期未确认视为乙方同意。若达到以上条款约定的对应阶段的租赁人数条件，则乙方须根据以上条款进行对应面积的租赁，租赁日期从次月 1 号开始计算。

（5）若乙方对甲方物业公司统计的园区人数存在争议，乙方须在 2 日内进行反馈，逾期未反馈视为乙方同意。由甲方、甲方物业公司及乙方三方一同进行一次重新统计，以这次统计数为最终数据，乙方不得以任何理由拒绝确认。若乙方故意拖延或拒绝进行人员确认的，甲方有权根据统计数据，按照 1.2.2 款约定进行对应面积的计租并通知乙方进行相应租金的缴纳，乙方拒不缴纳租金的，甲方有权直接从租赁保证金中扣除。

双方确认：租赁期内，计租面积不因园区人数减少而减少，即：如园区人数已达到第二阶段，后续园区人数回落至第一阶段，双方仍按第二阶段计算租赁面积，园区人数上升至第三阶段，双方按第三阶段计算租赁面积；如园区人数已达到第三阶段，后续园区人数回落至第一或第二阶段，双方仍按第三阶段计算租赁面积。

1.2.3 二楼就餐区起租面积为 200 平方米以上。本合同签订前，甲乙双方应共同对二楼就餐区的租赁区域进行确认。本合同租赁期限内，乙方如需扩大二楼就餐区的租赁面积，甲乙双方协商一致后另行签订书面补充协议。

1.2.4 以上租赁面积为含公摊面积，最终租赁面积以竣工验收后第三方测绘公司出具测绘报告为准。该物业交付时，甲方应当向乙方出示房屋测绘报告，并向乙方提供该物业的面积实测数据（以下简称实测面积），实测面积与预测面积发生误差的，双方同意按照以下方式处理：

① 差异值为±0.5%以内（含本数）的，仍按预测面积计算与面积相关的费用（租金、管理费、保证金，下同），不按实测面积调整。

② 差异值为±0.5%以上（不含本数）的，按实测面积重新调整与面积相关的费用，对费用差异做多退少补。

1.3 租赁合同期限

本合同租赁期限共 7 年，自 年 月 日至 年 月 日止。

1.4 乙方确认，在签订本合同之前已对该租赁物进行了实地考察，已充分了解该租赁物的现状（包括但不限于物理现状、产权现状、法律现状等），并对本合同所约定的计租面积无异议。

第二条 租赁物用途、乙方纳税主体类型

2.1 乙方承租的该物业单元用于 食堂（餐厅），不得从事违反国家法律法规的经营活动，不得擅自改变其用途。

2.2 乙方不得将租赁物用于约定以外的任何用途，违反此项将视为乙方单方面违约，甲方有权

解除合同并要求乙方承担由此引发的一切责任和损失。

2.3 乙方须自行办理其在该物业单元经营所需之牌照、许可证及其他相关证件，并承担相关费用，如果因乙方未办理有关营业证照或行政许可的，因此而受到行政处罚或取缔的，由乙方自行承担该责任，与甲方无关。因此而造成甲方损失的由乙方赔偿，甲方有权单方解除合同。

第三条 租金、其他费用及支付方式

3.1 租金按照以下方式确定及支付

3.1.1 乙方按照全部租赁面积计付租金。其中免租期为六个月。若免租期满后，园区人数仍在500人以下，则对就餐区（含二楼）面积持续免租，直至园区人数达到本合同第1.2.2款约定的计租条件，就餐区（含二楼）根据合同约定开始计租。免租期内只减免房屋租金，其他费用根据实际情况，按合同相关条款照常计算及支付。

3.1.2 房屋租金标准：租赁物起始含税租金单价____元/平方米/月，甲方开具相应发票。经甲乙双方协商一致，免租期内乙方仍须向甲方支付租金，免除的厨房面积的租金平均分摊到第一年的每月租金中。

3.1.3 当园区人数达到本合同第1.2.2款约定的计租条件，对应的食堂计租面积租金标准根据当期的实际租金标准进行计算，非起始租金标准。

3.1.4 租金不包括物业管理费及其他费用（其他费用包括但不限于停车场地使用费、乙方于该租赁物经营业务涉及的电话费、电费、水费、空调费、网络费用、清洁费等因经营活动而产生的其他费用）。租金也不包括应由乙方向政府有关部门支付的一切税收及其他费用、开支。除有合法的理由且经甲方书面同意外，乙方向甲方或物业公司缴纳的保证金或其他费用不得抵销、扣减其应付的租金。

3.1.5 租金递增模式：租赁房屋租金每3年递增一次，每次增幅为10%，即从____年____月____日起首期递增，下一期租金依次在前一期租金的基数上递增，租赁期内以此模式类推。

每个计租年的租金标准具体明细参照下表：

计租年	租金标准（元/月/平方米）
1.（20__/__/__-20__/__/__）	
2.（20__/__/__-20__/__/__）	
3.（20__/__/__-20__/__/__）	
4.（20__/__/__-20__/__/__）	
5.（20__/__/__-20__/__/__）	
6.（20__/__/__-20__/__/__）	
7.（20__/__/__-20__/__/__）	

3.2 支付节点

3.2.1 在签订本合同之日起3个日历天内,乙方须以银行转账方式一次性支付首期租金给甲方,共计_____元(大写:人民币:_____)。如存在第一条第1.2.2款约定面积差异情况,则甲方向乙方出示房屋测绘报告后30日内,甲乙双方对乙方已付首期租金进行多退少补。

3.2.2 乙方须于每月第10日(含)之前支付(期间遇法定节假日顺延)按1.2.2款约定的计租面积确定的对应每月租金。首月及最后一个月的租金计算方式为:乙方在该月实际租赁的天数乘以日租金额。日租金额为该物业当月全部租赁面积乘以当月每平方米租金除以该月实际天数的得数。

3.3 租赁保证金

3.3.1 在签订本合同起3日内,乙方须以银行转账方式一次性交付以下金额作为租赁保证金给甲方,保证金共计_____元(大写:人民币:_____)。前述保证金是全部租赁面积*租金标准*2;

3.3.2 租赁保证金不是乙方预付的租金、物业管理费,仅是乙方履行本合同约定义务的保证。甲方应提供等额收据。本合同有效期内,乙方不得以任何理由要求甲方从租赁保证金或合同约定的其他保证金中抵扣其必须向甲方缴纳的租金和其他款项。

3.3.3 本合同期满或甲乙双方同意提前终止本合同的,在乙方无拖欠甲方任何费用及无任何违约事由的情况下,甲方应于15个工作日内无息退还乙方租赁保证金,同时,乙方应退还甲方开具的相关票据。

3.3.4 若经甲方同意,发生租赁保证金抵扣乙方相关应付未付费用的情况,乙方须在7个工作日内完成租赁保证金的补缴,补缴后的租赁保证金金额须达到合同第3.3.1款约定。

3.4 物业管理费

3.4.1 乙方同意在本合同履行过程中接受甲方委托代表的管理、协调与服务,与甲方或甲方指定的公司签订《物业管理服务协议》,并由甲方或甲方指定的公司收取物业管理费。

3.4.2 乙方同意甲方或甲方指定的公司委托的物业管理公司(以下称“物业管理公司”)提供物业管理服务。乙方应接受物业管理公司的管理规范制度;乙方应按时向甲方或甲方指定的公司交纳物业管理费及其他代收费用(包括但不限于水、电费、能耗损失费等)。

3.4.3 物业管理费按租赁面积计算,物业管理费从交付之日起支付。该物业管理费为基础服务费用,仅限楼宇内公共区域保洁、公共秩序等基础物业服务。

3.4.4 物业管理费收取标准如下:

(1) 从合同签订之日起六个月内免收物业管理费;

(2) 六个月后,当园区人数在500人以下时,就餐区(含二楼)物业管理费按1500元/月固定收取,厨房根据租赁面积按每月每平方米4元计算及收取;

(3) 六个月后,当园区人数首次达到500人以上(含500)时,物业管理费按全部租赁面积,每月每平方米4元计算及收取。如后续园区人数减少至500人以下时,仍按本标准收取物业管理费。

3.4.5 物业管理费支付方式:乙方应当以每月为一个支付周期,先支付后使用,乙方首期物业

管理费¥_____元应在本合同签订之日起七日内交付，之后乙方应该在每个支付周期前一个月的10号前将下期物业管理费交付到甲方的指定账户。如该日为中华人民共和国法定节假日，则支付日期顺延至节假日后的第一天。如存在第1.2.6条约定面积差异情况导致费用变化的，则待甲方向乙方出示房屋测绘报告后30日内由甲乙双方对乙方已付管理费进行多退少补；如存在第1.2.2款约定租赁面积增加导致费用增加的，则乙方须在下一个支付节点进行对应金额的补缴。

3.5 其他费用

3.5.1 乙方须自行承担与使用该租赁物有关的电话费、水费、电费、燃气费、网络费、传真费及其他费用。乙方应按相关收费单位规定的期限及时交纳；若因乙方未及时缴纳相关费用影响正常营业的，由乙方自行承担责任。该场地之水、电如有额外增容的设备及线路费用及电视、电话、互联网等配套设施若需报装，费用均由乙方负责。

3.5.2 水费：水费价格包括实际水表水费+公摊水费。水费由甲方收取，且发票由甲方开具。

3.5.3 电费：电费价格包括电度电费、基本电费以及公摊电费，电度电费按中国南方电网东莞市电价价目表收取，每月按乙方实际用量计算；基本电费按乙方所需用电容量计算，计费标准为南方电网相关标准；公摊电费按园区公共部分用电按建筑面积分摊收取。电度电费、基本电费、公摊电费由甲方收取，且发票由甲方开具。租赁期内未经甲方书面同意，乙方不得报停甲方所配套的变压器。

3.5.4 乙方因自身生产需要，对物业电气设备进行调整的（包括但不限于：增容、电路改线、变压等），需提供调整方案（该方案需经有关部门或机构许可，符合我国相关规定）经甲方书面同意后方可调整。电气设备调整过程中、调整后的使用过程中一切风险及费用（包括但不限于：改造费、施工费、修复费、后期维护费等）均由乙方自行承担。

3.5.5 项目内水、电、燃气等能源在传送过程中产生能量损耗，及配套用房、公共区域及设施设备使用能耗及损耗，所产生的能耗费应按照乙方实际用量占园区总用量的比例分摊。

3.5.6 以每月为一个支付周期，乙方应当在每个支付周期次月的10号前将上期费用支付到甲方指定的账户。

3.6 费用支付方式

3.6.1 乙方在本合同项下的租金、水电费、能耗费及其他费用，可采取下列第(1)种方式支付：

(1) 转账至甲方以下银行账号：

开户名：_____

开户行：_____

账号：_____

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。

乙方到甲方指定银行办理委托银行代收款业务，通过银行每月定期划款方式缴纳应付租金。乙方应按指定银行的要求签订协议，以乙方名义开设银行账户及办理其他相关手续。乙方须在每月10号前将应付款项足额存至其开设的银行账户。

3.6.2 乙方在本合同项下的物业管理费，按与甲方或甲方指定的公司签订的《物业管理服务协议》约定方式进行支付。

3.7 开具发票

3.7.1 甲方开具发票类型为_____：（1）甲方收到乙方支付的费用后，按相关规定向乙方开具增值税普通发票；（2）甲方收到乙方支付的费用后，按相关规定向乙方开具增值税专用发票。

3.7.2 如需变更发票类型，乙方须在每月10号前书面通知甲方。

第四条 租赁物交付与验收

4.1 甲方应于本合同约定的租赁期限开始之日，将租赁物按现状交付给乙方，乙方支付完租赁保证金后，方可提前告知甲方后自行到现场与甲方办理接收手续。

4.2 甲、乙双方确认：因可归责于甲方的事由导致迟延交接租赁物的，上述租赁期限的起止日期相应顺延；因可归责于乙方的事由导致迟延交接租赁物的，上述租赁期限和免租期限的起止日期不予顺延（亦即：租赁物视为已经交付给了乙方并经乙方验收合格）。

4.3 若至交付日，租赁物仍不符合附件二所述交付标准，但并不影响乙方进场施工开始装饰装修工程的，如乙方进场装修则视为租赁物已经交付给乙方，而甲方应当在乙方进场后继续对上述瑕疵予以修补和完善。

4.4 乙方须在甲方交付租赁物之日起50日内达到就餐条件并完成食堂正式开业，并须在确定的开业日前3日书面告知甲方。如有合理特殊情况不能如期开业，须提前至少7日书面告知甲方且须获甲方书面同意延期开业，但延期开业阶段的其他各项费用仍须按本合同约定照常缴纳。

第五条 租赁物装修

5.1 乙方需要在地交付时之现状上装修或改建，产生的相关费用由乙方自行承担，且乙方应于甲方交付该场地之日起15个工作日内完成装修或改建的申报手续。租赁物内之建筑、装修及有关机电工程，所有室内设计图、平面间隔、机械及电力需求，以及各装修物料之挑选，应事先由甲方会审是否影响租赁物所在楼宇主体结构及外立面等。乙方须出具由第三方专业公司出具的完整设计方案或图纸，确保装修方案或图纸符合国家、行业规范及相关部门要求。甲方收到乙方提交的会审材料3个工作日内出具书面会审意见，如甲方提出异议的，乙方须按照甲方要求的意见和时间调整装修方案并重新提报会审材料。乙方须保证在各项申报和审批完成之日起3个工作日内进场装修，逾期未进场装修的，即视为乙方放弃装修，乙方再次要求装修的，须重新向甲方和物业管理公司办理申报手续。

5.2 乙方须在甲方交付租赁物之日起30日内完成厨房装修，90日内完成就餐区（含二楼）的全部装修。

5.2 乙方保证该租赁物内部装修、分隔、修建、安装设备或改进不得影响该租赁物所在楼宇整体的结构安全、外立面效果及其他租户的正常经营活动。

5.3 乙方如对该租赁物进行机电系统、消防系统或其他可能影响租赁物所在楼宇整体机电、管网系统的工程等，必须聘用符合资质的施工单位根据本合同的有关规定对该租赁物进行施工，并承担由此而引起的相关费用。

5.3.1 如依法需相关行政部门审批的，必须事先获得批准。在进行装修或改建前，必须同时先将装修方案及施工公司的资质情况报物业管理公司审查并书面通知甲方，经物业管理公司书面批准与甲方书面同意后，乙方聘请的施工公司人员方可凭物业管理公司所发证件出入装修现场。

5.3.2 乙方有关装修活动不得影响该场地主体建筑的结构安全及消防安全。装修作业应尽量避免造成对他人影响，须封闭进行，装修过程中产生的噪声、粉尘、刺激性气味不得干扰或影响邻近场地的经营，不得在场地外的共用部分堆放装修材料及作业产生的废弃物等。

5.3.3 乙方或其施工人员在场地内进行施工，必须保障乙方雇员、施工工人及其他人士人身安全（乙方须按照国家规定购买公众责任保险），如乙方或其施工团队造成任何损坏或损伤而引致赔偿责任的，须由乙方自行承担。

5.3.4 乙方保证装修工作除遵守上述约定外，亦遵守相关物业装修管理规定，接受物业管理公司对装修工程的监督。

5.4 甲方在会审乙方的装修申请时，有权要求乙方说明该租赁物的装修标准。

5.5 乙方需在该租赁物交付日向甲方或物业管理公司支付装修保证金和装修垃圾运输费（如有）等费用，收费标准按实际使用费用收取。

5.6 如乙方没有违反本合同规定，于装修工程竣工，且消防部门验收合格后15个工作日内，甲方或物业管理公司向乙方无息返还前款所述的装修保证金。

第六条 转租、转让和续租

6.1 未经甲方书面同意，乙方不得擅自将该租赁物转租、分租、转借他人、调换使用或以提供租赁物使用权作为合作条件与第三方合作，否则视为乙方违约，甲方有权单方面终止本合同，收回租赁物，并不予退还租赁保证金。

6.2 本合同有效期限届满，乙方需继续租用该租赁物的，应于有效期届满之日前2个月向甲方提出书面续租要求，甲、乙双方就续租达成协议的，应重新订立合同。

6.3 合同租赁期限满后，甲方有权根据市场情况重新制定该物业招租标准。

6.4 合同期满前6个月内，甲方有权带其他有意承租者进入该场地察看，对此乙方不得拒绝并应给予必要的方便。在此过程中乙方不得向察看者发表任何针对甲方或该场地的不利言论，或进行其他诋毁甲方商誉的活动。

第七条 保险

7.1 乙方应当在最迟不超过该租赁物交付日前5日内自行为该租赁物在装修期间可能遇到的

风险购买保险，该等保险的险种至少须包括装修工程一切险和第三者责任险，被保险人范围必须含甲方，保险责任期间为开始装修之日起至装修完成之日止。

7.2 乙方应当于开业前的10日内为该租赁物内乙方自行添置财产可能遇到的风险购买保险，该等保险的责任期间从购买保险之次日起至本合同所述的租赁期限届满之日止，乙方须提供保险合同供甲方核查、备案。属乙方自行投资部分的财产损失赔偿归乙方受益，属甲方固定房屋损失的赔偿归甲方受益，甲方有权利对此进行监督。

7.3 无论乙方是否购买上述保险，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（包括前述保险单赔偿范围内的损失）及责任均由乙方承担。如因前述事由给甲方造成损失的，甲方有权从本合同项下任何保证金/保证金中扣除相关损失，乙方应在扣除后7天内补足保证金/保证金。保证金不足以弥补甲方全部损失的，甲方有权要求乙方足额赔偿。

第八条 运营约定

8.1 未经甲方同意，乙方不得在餐厅设置便利店等其他配套。

8.2 未经甲方同意，乙方不得引进第三方运营机构运营饭堂。并且不得将租赁物业进行转租、分租和转让饭堂经营权。

8.3 在日常运营中，甲方有权监督及检查乙方的经营服务情况，若发现乙方经营服务情况不符合甲方要求或合同约定，甲方有权根据实际情况对乙方进行1000~5000元罚款/次，且乙方须及时进行整改，并将整改情况反馈给甲方。

8.4 甲方每季度对乙方进行一次考核评价，考核评价内容包括但不限于饭菜质量、环境卫生、服务态度、食品安全、供餐时间、其他意见等内容，乙方应理解并接受甲方作出的评价结果。评价结果在70分（含）以上的，乙方根据甲方考核结果按时整改并由甲方确认；每年度中第一次考核评价在70分以下的，对乙方罚款20000元；每年度中第二次考核评价在70分以下的，对乙方罚款30000元；每年度中第三次考核评价在70分以下的，对乙方罚款50000元；每年度中第四次考核评价在70分以下的，对乙方罚款70000元。本条款所约定的每年度指的是合同年度，如合同租赁期起始时间为2024年11月1日，则2024年11月1日起至2025年10月31日为一个完整的合同年度。

8.5 租赁期内，乙方不得无故歇业、停业、间断性经营。如因故需暂停营业需提前三日向甲方书面提出并获得同意，否则视为严重违约，甲方将按照本合同约定追究乙方相应的责任。

8.6 在食堂开业之前，乙方须解决已入驻园区员工的就餐需求。

第九条 租赁物交还

9.1 交还日期及适用范围

9.1.1 本合同约定的租赁期限届满，本合同终止，甲方有权根据市场情况重新制定该物业招租标准。在同等条件下，乙方享有优先承租权，乙方应于租赁期限届满前2个月向甲方书面提出续租申请，逾期书面通知甲方，视为乙方不再续租并放弃优先承租权，乙方应配合甲方及时办理退租手续。

如乙方行使优先承租权且双方就续租达成一致意见的，双方续签的租赁合同中约定的租赁期限不得超过3年。

9.1.2 除租赁期限届满合同正常终止外，如甲乙双方协商解除合同、甲方或乙方依据本合同约定或法律法规的规定单方面解除合同，或因不可抗力或意外事件等其他原因致使本合同提前终止的，则乙方应当在合同提前解除或终止日起次日交还租赁物，双方另行达成协议的除外。

9.2 交还状况及装修和附属设施/设备的归属

9.2.1 除甲方另行书面确认同意外，乙方交还物业时，不得拆除、损毁租赁物业内的固定装修和已经镶嵌到物业墙面、地面、天花板的设施、设备和物品，包括但不限于：电线、照明设施、水管、地板砖、地板漆、天花等。以上物品不能拆除，亦不得要求甲方进行补偿。除此以外，在乙方与甲方结清所有租赁费用后，乙方有权拆除及取回属于乙方所有的设施、设备。

9.2.2 如果租赁物交还时状况不符合前项规定，甲方有权要求乙方修缮或赔偿，相关费用甲方有权从租赁保证金等任何保证金/保证金中直接扣除。如保证金/保证金不足以弥补甲方损失的，甲方有权要求乙方补足差额。

9.3 交还查验及接收

9.3.1 甲方应当依照通常合理的标准及本合同第9.2条规定查验该租赁物。

9.3.2 在符合本合同第9.2条规定的情形下，甲乙双方应当签署一份交还凭据，交还凭据一经签署，乙方交还租赁物的义务立即完成。

9.4 租赁物交还时，其他应符合的条件：

9.4.1 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、各类违约金、损害赔偿金等实际发生的费用；

9.4.2 乙方以租赁物作为工商注册地的，需完成注册地变更或注销手续，使租赁物可重新作为工商注册地供新租户使用；

9.4.3 若乙方办理过有关租赁物的水、电、燃气、通讯、网络等的开户或转户手续的，乙方应办理完毕相应的转出或销户手续；

9.4.4 乙方利用租赁物的其他经营事务已解决；

9.4.5 乙方已向甲方交还租赁物并签署了书面交接单。

9.4.6 乙方使用的广告位或者招牌应在交还场地前自行拆除，如逾期未拆除的视为乙方遗弃物，甲方可代为清理，所产生的费用可向乙方追偿。

9.4.7 交还之前，完成租赁物的清洁整理工作。

9.5 逾期交还的后果

9.5.1 乙方逾期交还物业，除应当依照合同最后一个月标准交付逾期期间的租金、物业管理费等各项费用外，每逾期一日须按照合同最后一个月日租金的1倍向甲方支付违约金，直至乙方交还租赁物。

9.5.2 若乙方未按照本合同约定的时间、条件将租赁物交还甲方的，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物，甲方有权开启并更换租赁物门锁，或采取其他措施收回租赁物；如租赁物内有滞留的物品，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，腾空并收回租赁物，甲方对因此造成的租赁物内设施设备的损失概不负责。对于租赁物内滞留的物品，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，且甲方不承担任何由此引起的法律责任。

第十条 甲方及乙方的权利

10.1 甲方有权根据园区的实际情况制定、修改各类管理规定，该等管理规定自甲方书面通知乙方或公开公告时生效，但该等管理规定不得限制乙方法定权益。

10.2 甲方有权自行或委托物业管理公司对园区或其任何部分进行物业管理工作。

10.3 甲方有权变更园区公共区域整体结构、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。

10.4 甲方因合理变更、修缮需要，有权临时封闭园区及公用设施或其他部分（包括但不限于门户、走道、窗户、电动装配、电缆电线、水管通道、燃气管道、电梯、电动扶梯、消防系统、保安设施、空调设施等）。

10.5 在甲、乙双方还未就租赁物签署续租合同之前，甲方有权在本合同租赁期限的最后6个月内在任何合理时间内提前一日给予乙方通知后带领潜在客户参观租赁物。

10.6 甲方有权使用园区的屋顶、外墙、车库、地面广场及附属物等并获取收益，除双方另有约定外，乙方如需使用需向甲方支付使用费用。

10.7 除非租赁物有重大质量问题而危及安全，甲方对租赁物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。甲方或物业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，甲方或物业管理公司的安保行为并不构成甲方对租赁物或其内的人身和财产负有安全保障责任。

10.8 甲方在对该物业单元所属物业的主体建筑结构、公共部分和设施进行维修、养护过程中而影响到该物业单元的经营活动的，乙方应无条件配合甲方的维护、养护，并不得因此配合而向甲方主张任何权利。

10.9 甲方有责任在乙方按时支付水电费、房租及其他相关费用后，保证乙方的水电能正常供应（设备损坏的抢修期间和因不可抗力，供电、供水部门的原因，非甲方原因等致停水停电除外）；乙方须按当地消防部门的要求进行二次消防的申报，包括但不限于消防系统的申报、调试、改造、验收合格等，因此产生的费用由乙方自行承担。

10.10 在乙方租赁期内，甲方应保证在本项目（东莞水乡河西数字产业区一期项目）园区内不再开设第二家员工食堂。

第十一条 乙方的陈述和保证

11.1 乙方须承担厨房及食堂装修以及设备、餐具、餐桌椅、空调及包间的用餐设施，自行承担食材、人员管理、物业、水、电、气等一切费用；乙方在合同期限内如果提前退出，届时现有甲方投入的装修及设备成本按照财务折旧成本进行清算，由乙方来承担。

11.2 在租赁期间，乙方应当根据法律法规的规定办理与食堂经营相关的许可证，包括但不限于卫生许可证、餐饮服务许可证、食品经营许可证、排污许可证等证件。乙方食堂工作人员还必须持有健康证，甲方有权利随时或定时进行检查。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，甲方概不负责且有权单方解除合同。如未办理上述证照导致甲方被处罚或者遭受损失的，乙方承担全部赔偿责任。

11.3 乙方将遵守法律法规、本合同的约定及甲方根据园区的实际情况制定、修改的各类管理制度，乙方将在租赁物内持续合法经营。

11.4 严格按照《食品安全法》及其他相关卫生管理制度和法规，保障菜品及出售商品来源的合法性及食品安全性，商品质量合格；负责餐饮场所相关设施及自动售货机等保管、清洁、消毒、维护等，确保符合国家餐饮经营标准。

11.5 在餐饮服务过程中，绝对禁止使用地沟油、注水肉、变质肉等，禁止使用或出售劣质变质、以次充好或者过期食品食物；加工好的食物留样要 48 小时，每个品种留样量不少于 150g。乙方在生产和加工中要保证食品安全卫生，若在储存、生产和加工过程中受到污染，有不洁物，或人为因素而造成食物中毒的，由此带来的一切后果和责任要全部承担，情况严重的，甲方有权解除合同。

11.6 乙方自行承担其经营业务的所有税费及债务，与甲方无关。在租赁期间所发生的任何民事、刑事及经营安全、食品安全等责任均由乙方承担，且不得牵涉到任何甲方的合法权益。

11.7 乙方经营的设施、设备重量不能超过租赁房屋正常的承载重量；租赁范围内不得摆放产生震动的设备，否则甲方有权要求乙方进行整改，如乙方拒绝整改或整改效果达不到甲方要求，甲方有权单方面解除租赁合同，乙方应按照本合同约定承担违约责任，造成的损失由乙方赔偿。

11.8 乙方为该物业单元的第一消防责任人，乙方应严格遵守消防法规、消防管理制度等其他相关文件及其签字同意的《消防责任书》（见合同附件），并负责租赁期间检查和维修场地内的消防安全设施，按实际需要和法律法规添置消防安全器材。针对消防，防火安全，门前三包，综合治理及安全，保卫，卫生等工作，乙方需积极配合并服从甲方监督检查。乙方装修完毕后应当进行消防验收，包括食堂消防设施和装修应当符合消防相关规定，厨房设备和防火设施符合消防要求，满足消防安全管理的要求等。如未办理上述消防验收导致甲方被处罚或者遭受损失的，乙方承担全部赔偿责任。如因为乙方原因导致场地被消防安全管理部门通知整改或罚款，而乙方又未能按时整改或缴纳罚款的，甲方有权另请第三方代为整改或垫付罚款，产生的相关费用由乙方承担。若因乙方原

因造成火灾而造成的一切法律后果由乙方承担，由此而给甲方造成损失的，乙方应予以赔偿。

11.9 制定食堂应急处置方案，包括：临时需提供用餐或围餐接待、疫情防控提供打包送餐、设施设备突发损坏暂不能供餐、无水、无电、人员管控、因天气或其他原因供应商没有及时送货等，要建立健全应急处置机制，做好处置预案。

11.10 乙方对租赁房屋或附属设施或在其周边等进行装修、扩、加、拆、改建、设置对租赁房屋有影响的设备，设计规模、范围、工艺、用料等方案均应事先征得甲方的书面同意后方可施工，相关费用均由乙方承担，乙方不得破坏租赁房屋主体结构；乙方须选择有资质的装修公司进行施工，并对现场进行安全管控，否则造成的相关损失均由乙方自行承担。租赁合同终止后，与房屋有关的设施、乙方增容的变压器（如有）、扩建的建筑物、改建、固定装修（如基础照明等）等全部无偿归甲方所有（可移动设施除外），甲方不作任何补偿。因乙方上述行为导致的一切风险及后果均由乙方自行承担。

11.11 乙方及其相关人员在租赁物建筑的本体上和周围设立广告牌及其他设备设施（含电线、电缆、光纤、网线等）应经甲方及物业公司书面同意，并经过相关工商、城管等主管部门许可，确保广告牌安装符合行业标准，广告招牌显示内容不得违反法律法规及合同约定，否则甲方有权拆除，产生的费用由乙方承担；因乙方设立该类设施导致的相关风险及后果均由乙方自行承担。

11.12 乙方在租赁期间对租赁物、附属物及专用设施负有妥善使用及维护、保养、维修之责任，费用由乙方承担。对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患。乙方使用租赁房屋及其专用设施出现损坏或发生故障由乙方负责维修，引起的一切责任均由乙方负责赔偿。乙方拒不履行上述维修、保养等责任的，甲方有权代为维修，维修费用由乙方承担。

11.13 乙方所聘请的工作人员的工资、社保、劳保、福利、公积金、工伤事故、经济补偿金/赔偿金等所有费用均由乙方负责，乙方应与其聘请的员工签订书面劳动合同，并将工作人员清单及健康证、身份证复印件交甲方备案，甲方有权要求变动或更换本项目不合格的服务人员。本项目主要负责人在合同期内更换的，须提前报甲方审核批准才可实施。乙方在经营过程中不得拖欠员工工资超过 30 天，否则甲方有权以停水、停电等方式督促乙方处理，如乙方在甲方通知到达后一周内未能妥善处理，甲方有权单方面解除租赁合同，乙方仍需承担拖欠员工工资及按照本合同第十三条约定承担违约责任，其他相关事宜移交相关政府部门进行处理。

11.14 在租赁期间内，乙方应自行处理因其经营食堂或生活产生的垃圾及其他污染物，及时处理因其行为给甲方或第三方带来的不利，乙方负全部责任。

11.15 乙方将妥善使用租赁物，保持租赁物及其附属设施设备、其他物品处于良好状态，乙方将不得擅自占用园区的公共区域或共用部位。

11.16 乙方不得将租赁物用于任何违法或不道德的用途，不得从事任何将对园区声誉造成不良影响的活动。

11.17 乙方依法在租赁物中开展经营活动，乙方保证所使用的品牌/商号及其关联商标等没有侵

犯任何第三人的合法权利。

11.18 乙方在签订本合同时，已对租赁物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。

11.19 未经甲方书面同意，乙方除了用于表示其营业地址外，不得在其经营或其他方面使用甲方或园区的名称、标识、照片或外貌相似的影像。

11.20 租赁期间在租赁物内发生的人员伤亡、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。

11.21 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、物业管理费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。

11.22 乙方因税费优惠等政策原因确需变更已签订租赁合同主体的，应取得甲方同意。乙方应保证除合同主体变更外，租赁合同其他条款均保持不变，包括但不限于租金、铺位位置及租赁总面积等租赁商务条件。因变更合同主体产生的所有税费（如有）由乙方自行承担。乙方承诺变更合同主体符合国家相关法律法规及政策规定，如因乙方基于其他目的从而损害甲方利益的，应赔偿因此给甲方造成的全部损失。

11.23 租赁期间，乙方负责该场地单元及其附属设施设备（包括甲方在交付场地时提供的设施设备、随租赁物出租的家具家电）的日常管理和维护，费用由乙方承担。因乙方使用不当或其他非甲方原因造成租赁物业及其附属设施遭受损坏或造成甲方或第三方损失的，乙方应负责赔偿并及时予以维修，因延误维修而造成甲方或第三方遭受损失的，由乙方负责赔偿。

11.23 租赁期内，主体结构的质量问题由甲方负责维修，乙方应对该场地的主体结构之外的部分进行保养及维修，定期做好安全检查，排除安全隐患。如该场地未经乙方改建之主体结构有自然损坏，应及时通知甲方予以修复。如因乙方未尽及时通知的义务而导致损失扩大的，扩大的损失由乙方负责赔偿。

第十二条 甲方的违约责任

12.1 租赁物交付时存在缺陷的，甲方应及时予以修复；若修复期间乙方无法实际使用租赁物的，双方可协商适当调整修复期间的租金。

12.2 租赁期间，由于甲方的原因致使房屋损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任，但乙方应当正常支付租金及其他乙方按本合同约定应当支付的费用。

12.3 租赁期间，非依法或非本合同规定的情况，甲方擅自解除本合同，提前收回租赁物的，甲方应向乙方支付租赁保证金的2倍作为违约金。

第十三条 乙方的违约责任

13.1 乙方如逾期完成食堂开业的，每逾期1日，须按租赁保证金的20%向甲方支付违约金；逾期

达到10日的，甲方有权单方面终止本合同，且由乙方承担甲方因此造成的一切损失。

13.2 乙方如逾期完成厨房装修或食堂装修的，每逾期1日，须按租赁保证金的1%向甲方支付违约金。

13.3 在租赁期限内，乙方逾期交付租金或物业管理费的，每逾期一日，须按逾期交付金额的0.5%支付违约金。

13.4 在租赁期限内，乙方逾期交付水电费、罚款、违约金或其他费用的，每逾期一日，逾期交付金额的0.5%支付违约金。

13.5 乙方故意拖延或拒绝进行园区人数确认的，每逾期一日，须按租赁保证金的2%向甲方支付违约金，且甲方有权直接从租赁保证金中扣除对应租金。

13.6 租赁期限内，乙方非因法律法规及本合同规定的情况，中途擅自退租的，租赁保证金不予退回。

13.7 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租赁物，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日则应按租赁保证金的1%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。

13.8 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）。

13.9 在租赁期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面终止本合同，收回租赁物，租赁保证金不予退还：

13.9.1 未经甲方书面同意，擅自将该租赁物转租、分租、转借他人、调换使用或以提供租赁物使用权作为合作条件与第三方合作。

13.9.2 未经甲方书面同意，乙方擅自变动租赁物或其所属楼栋主体结构、承重结构或乙方装修行为对租赁物主体结构、承重结构，以及水、电、燃气、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物进行装修改造，且未在甲方或物业管理公司要求的期限内整改的。

13.9.3 擅自改变本合同规定的租赁用途，或利用该租赁物进行违法违规活动的，或违反甲方已告知的经营限制要求的。

13.9.4 乙方如拖欠租金、物业管理费、水电费、罚款、违约金或其他费用达到30日，或欠付款项累计达到租赁保证金总额的30%的。

13.9.5 乙方如拖欠员工工资并逃匿，经劳动主管部门下文指示，甲方代乙方垫付乙方员工生活费的，乙方应返还甲方垫付的费用并支付违约金，违约金每日按垫付费用的1%计算。

13.9.6 乙方在本合同约定交付日起 30 日内仍未办理租赁物的交付手续的。

13.9.7 乙方在租赁物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物被

查封的，或乙方在租赁物内销售假冒伪劣商品、违禁物品。

13.9.8 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）。

13.9.9 乙方将租赁物用于任何非法目的，或乙方在租赁物内从事不道德、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。

13.9.10 乙方在租赁物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并给甲方声誉造成影响的。

13.9.11 乙方因与任何第三方发生纠纷影响甲方、物业管理公司或园区其他使用人正常办公、经营秩序的。

13.9.12 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。

13.9.13 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；或乙方公开发布甲方及甲方所属集团不实信息的。

13.9.14 乙方未按照甲方或物业管理公司制定/修改的各类管理规定使用租赁物，且未在甲方或物业管理公司要求的期限内整改的。

13.9.15 租赁期间出现食品安全事故或食品出现质量问题受到政府行政部门公告或处罚的。

13.9.16 乙方未按照合同约定时间开业，且逾期开业时间超过 10 日的。

13.9.17 乙方违反本合同第十一条的各项约定，且未在甲方要求的时限内改正的。

13.9.19 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。

13.9.20 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他情形的。

13.10 甲方根据本合同约定行使解除权时，本合同自甲方解除通知送达之日起解除。

13.11 甲方根据本合同约定解除本合同，或非因法律法规及本合同规定的情况乙方单方面提前解除本合同的，乙方已付的租金、物业管理费、租赁保证金及其他费用均不退还；同时，乙方还应按照以下标准向甲方支付违约金：乙方应按租赁保证金的 2 倍向甲方支付违约金。

13.12 乙方支付的违约金（含甲方没收保证金）属于惩罚性质的违约金。如乙方违约造成甲方还有实际损失（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、物业管理费等）的，则乙方除了支付约定违约金外，还应另行按实际损失进行赔偿。

13.13 乙方出现本合同第 13.10 款所述各项情形时，除需按约定承担违约责任外，甲方及/或物业管理公司还可以单方面采取停水、停电等各项措施，且该等权利的行使不影响甲方在此期间向乙方收取任何应付款项或租赁物使用费的权利，甲方对乙方因此而蒙受的任何损失亦不承担任何责任。

13.14 租赁期满后当天或本合同提前终止起次日，乙方应当办理营业地址迁出租赁物的工商变更登记手续，逾期不办理的，每逾期 1 日，按最后 1 个计租年月租金的 1% 支付违约金。

13.15 乙方违约导致甲方维权的，甲方维权产生的律师费、诉讼费用/仲裁费用、保全保险费等

由乙方承担。

13.16 当发生乙方应付甲方违约金或赔偿款时，甲方有权从本合同项下任何保证金/保证金中扣除相关款项，乙方应在扣除后 7 日内补足保证金/保证金。

13.17 如乙方存在本合同约定的违约行为或违反本合同的约定（包括但不限于拖欠租金或其他应付款项、弃租等），且经甲方通知送达 7 日内，乙方仍未实际履行本合同义务或按甲方要求完成整改的，视为乙方放弃对租赁物内一切物品的所有权并同意甲方对该物品进行自由处置（包括但不限于出售、转让、丢弃等），由此产生的收益归甲方所有（如有）。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，且甲方不承担任何由此引起的法律责任。

第十四条 免责条款

14.1 租赁期间，租赁物如遭受自然灾害、战争、暴乱或政府决策等不可抗力导致毁损达到无法修复或不能作办公用途，本合同自然终止，甲、乙双方互不承担责任，并且在乙方付清一切在上述事故发生前费用的情况下，甲方将保证金、乙方已预缴的当月剩余日数之租金、物业管理费于 30 个工作日内无息退还乙方。

14.2 若因政府有关租赁行为的法律法规的修改或政府行为（包括但不限于城市改造、拆迁、用地变更、加开扩建道路等）致使本合同无法继续履行的，本合同自动终止，甲乙双方互不追究责任。政府因以上行为给予的补偿，属于乙方财产部分的补偿归乙方所有，属于甲方财产部分的补偿归甲方所有。

14.3 因不可抗力而造成该场地、设备或其他财物损失的，双方各自承担其损失。

第十五条 通知与送达

15.1 任何与本合同有关的由双方当事人发出的任何文件、通知及其他通讯往来，如以邮寄的方式寄送至本合同载明的通讯地址，接收方拒绝签收的，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；如以传真、电邮的方式，则发出时视作已送达；如以手递的方式，则于对方签收时视作已送达。本合同中所列甲乙双方的通讯地址/名称如有变更，变更方应于 5 日内书面通知对方，否则通知或送达不到的责任由其自行承担。

15.2 甲乙双方按照本合同载明的地址向对方发出的通知，无论是对方签收还是任何第三人签收，都被认为十分确定地送达了对方。

15.3 除了乙方在本合同载明的通讯地址外，乙方根据本合同接收租赁房屋后，租赁房屋所在地同时为乙方有效通讯地址。甲乙双方同意，任何给予乙方的通知，可以邮寄至租赁房屋所在地，如乙方拒绝签收的，在特快专递发出之日起第三日视为送达。同时，如果该通知写明以乙方为收件人并被留置在租赁房屋处将被认为十分确定地送达给了乙方。这种情况下，该留置的通知将被视为留置日后的次日所收到。

第十六条 合同效力

16.1 本合同生效后，将替代甲、乙双方之前就租赁物的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、乙双方之间与租赁物相关的权利义务，概以本合同约定内容为准。

16.2 本合同附件所列明的内容为双方就本合同有关条款内容所做之补充、修正、解释及说明等，为本合同双方所确认及同意，亦为本合同的组成部分。

16.3 在合同终止、变更或被解除后，乙方应在5日内协助甲方办理租赁登记的变更或注销手续，否则视同乙方同意甲方单方面办理相关手续。

16.4 本合同期满或提前终止后，双方仍有债权债务未结清，双方继续享有行使或承担债权债务的权益和义务，直至双方结清所有债权债务之日止。

第十七条 税费负担

17.1 与本合同有关的登记费、印花税及公证费（如有）、房产税、土地使用费及政府收取有关办理租赁合同的一切费用等将由甲方和乙方各自按政府有关规定承担。

17.2 除法律规定或经双方协议由甲方代扣代缴的以外，乙方须向政府有关部门支付因租赁及经营租赁物而产生的应由乙方承担的政府税费。

第十八条 品牌授权

18.1 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。

18.2 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园区的整体运营需要而对乙方的名称、商标、标识或广告材料予以使用，且承诺不收取任何费用。

18.3 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，但对对方书面同意或另行授权的除外。

第十九条 招牌和广告位

19.1 甲方有权在园区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，应向甲方或物业管理公司支付使用费用。

19.2 除经甲方书面同意，乙方不得在承租单位外设置或展示任何在承租单位外面显示的广告宣传、灯箱、招牌标记、海报、装饰、旗帜或其他对象等，如乙方违反本条款内容，甲方或物业管理公司有权在不影响乙方办公及使用租赁物的前提下拆除乙方所设置或安装的对象，一切有关费用由乙方承担。

19.3 若乙方利用园区广告位设置户外广告的，广告方案（包括广告位置、尺寸、材质、效果）须经甲方或物业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。

19.4 广告位使用期间的电费及其他费用由乙方承担。

第二十条 其他

20.1 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，另一方不得以任何形式向第三方提供或透露本合同以及相关协议、附件、函件的内容，同时不得以任何形式向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信息以及其他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。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。

20.2 甲方有权更改园区的名字，且无须对乙方做出任何赔偿。

20.3 本合同履行过程中产生任何争议，由双方协商解决；协商不成的，任一方均可向广州仲裁委员会东莞分会申请仲裁。

20.4 甲、乙双方确认其已认真阅读本合同的所有条款，对本合同的实质含义、相应的法律后果已全部知晓并充分理解，并据此签署本合同。

20.5 本合同使用的语言文字为中文。若另有其他外文参考译本的，则译本仅作参考用途，不具有法律效力。双方的权利义务以本合同的约定为准。

20.6 本合同如有未尽事宜，须经双方协商作出补充协议。补充协议与本合同具有同等效力。

20.7 本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，自甲乙双方签字盖章之日起生效，具有同等法律效力。

20.8 本合同包含以下附件：

附件一：租赁物位置示意图/平面图；

附件二：现有装修、附属设施及设备状况（暨交付标准）

附件三：消防责任承诺书

（以下无正文）

(本页为签署页)

甲方（签章）：

乙方（签章）：

法定代表人：

法定代表人：

联系电话：

联系电话：

委托代理人（签章）：

委托代理人（签章）：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

附件一

租赁物业位置示意图

附件二

现有装修、附属设施及设备状况（暨交付标准）

注：具体交付标准以实际物业交付为准！

甲方：

（公章）

单位代表：

乙方：

（公章）

单位代表：

附件三

消防安全承诺书

为贯彻执行《中华人民共和国消防法》《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》，落实消防安全主体责任，确保消防安全，我郑重承诺：

1. 严格遵守消防法律法规。单位新建、改建、扩建工程项目依法申办消防设计防火审核、竣工消防验收（备案）及消防安全检查手续，确保企业合法经营。

2. 严格落实消防安全主体责任。认真履行职责，审定批准实施单位消防安全制度、保障消防安全的操作规程和年度消防工作计划、落实拨付火灾隐患整改资金，做到“安全自查、隐患自改、责任自负”。

3. 严格落实消防安全防控措施。每年开展一次消防安全评估、维护保养一次消防设施、组织检测一次电气和燃气线路设施、集中培训一次全体员工，每月组织召开一次消防安全专题会议，听取消防安全管理人工作汇报，研判形势，改进工作。

4. 严格落实消防安全培训演练要求。组织制定完善单位灭火和应急疏散预案，每半年组织至少组织并参与一次全员演练和培训。新员工经消防安全培训合格后方批准上岗。

5. 严格落实防火检查要求。每周至少组织 1 次全面检查，每月带队开展 1 次全面消防安全检查。

6. 严格落实建筑消防设施器材维护保养措施。与具有资质的维保机构签订维保合同，每月至少进行一次检测，每年至少进行一次全面检验，及时整改存在问题，确保报警灭火设施正常运行。

7. 严格落实重点岗位持证上岗制度。在电焊、气焊、电工、消防控制室值班操作及石油化工生产、运输等重点岗位聘用具有相应资质的人员从事相关工作，落实持证上岗制度；严格动火审批，杜绝违章操作。

我单位将自愿接受社会公众的监督，依照承诺书内容履行好承诺，严格按照相关消防法律法规做好消防工作，若有违反，依据《中华人民共和国消防法》和《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》的有关规定，我单位将承担相关法律责任，切实做到安全自查、隐患自除、责任自负、接受监督。

本承诺书一式两份。一份由业主方存档，一份由承诺单位存档。

承诺单位（公章）：

承诺人：（签字）

消防安全责任人（签名）：

年 月 日

第六章 投标文件格式

一、商务技术文件（格式）

投 标 文 件

（商务技术文件）

项目名称：_____

项目编号：_____

投 标 人：_____（盖公章）

日 期：_____

目 录

1. 投标函
2. 法定代表人证明书
3. 法人授权委托书
4. 承诺书
5. 投标人基本情况表
6. 商务条款偏离表
7. 技术需求偏离表
8. 重要技术条款偏离表
9. 拟投入货物及设备一览表
10. 拟投入项目负责人及管理技术人员一览表
11. 招标服务费承诺书
12. 在经营活动中没有重大违法记录的书面声明
13. 资格文件
14. 类似项目业绩
15. 投标人其它资料以及方案等

（由投标人自行编制目录）

1. 投标函

投标函

致：广州筑正工程建设管理有限公司

根据贵公司____（项目编号）____按____（项目名称）____招标文件要求，现正式授权
（被授权人职务及名称）____以投标人____（投标人名称）____的名义全权代表我方参加投标。

现依照你方招标文件要求，提交投标文件正本____份，副本____份。我公司在此声明并同意：

1. 我方决定参加：项目编号：（_____）的投标；
2. 我方愿意遵守采购代理机构招标文件的各项规定，按招标文件的要求提供报价。
3. 我方同意本投标文件自投标截止日起 90 天内有效。如果我方的投标被接受，则直至合同生效时止，本投标始终有效。
4. 我方已经详细地阅读了全部招标文件及附件，包括澄清及参考文件（如果有的话），我方完全清晰理解招标文件的要求，不存在任何含糊不清和误解之处，同意放弃对这些文件提出异议和质疑的权利。
5. 我方同意提供采购代理机构要求的有关投标的其它资料。
6. 我方承诺在本次投标中提供的一切文件，无论是原件或是复印件均为真实和准确的，绝无任何虚假、伪造成份。否则，我方愿意承担相应的后果和法律责任。
7. 我方完全理解，评标委员会并无义务必须接受最低报价的投标或其它任何投标。
8. 我方的投标被接受，我方同意按照招标文件规定向采购代理机构缴纳招标服务费。
9. 所有有关本次投标的函电请寄：_____（投标人名称公司地址）_____。

授权代表（签署）：_____ 职务：_____

投标人全称（加盖公章）：_____

法定代表人（签字或盖私章）：_____

电话：_____ 传真：_____ 邮编：_____

2. 法定代表人证明书

法定代表人证明书

致：广州筑正工程建设管理有限公司

本证明书声明：注册于_____（国家名称）的_____（投标人名称）
在下面签字的_____（法定代表人姓名、职务）为本公司的合法代表人（**相关身份证复印件须
附后**）。

特此证明！

投标人名称：_____（盖公章）

法定代表人：_____（签署）

日 期：____年__月__日

3. 法人授权委托书

法人授权委托书

致：广州筑正工程建设管理有限公司

本委托书声明：在下面签字的_____（法定代表人姓名、职务）代表_____（投标人名称）委托在下面签字的_____（受委托人的姓名、职务）为本公司的合法代表人，就_____（项目名称）[项目编号：_____] 的投标及合同的执行，以我方的名义处理一切与之有关的事宜（**相关身份证复印件须附后**）。

本委托书于__年__月__日签字生效。

投标人名称：_____（盖公章）

法定代表人或授权代表：_____（签署）

授权代表：_____（签署）

日期：__年__月__日

4. 承诺书

承诺书

我方已完整阅读了_____（项目名称）项目编号：（_____）招标文件的所有内容（包括澄清，以及所有已提供的参考资料和有关附件），并完全理解上述文件所表达的意思，该项目递交投标文件时间截止后，我方承诺不再对上述文件内容进行询问或质疑。

投标人名称：_____（盖公章）

日期：____年__月__日

5. 投标人基本情况表

投标人基本情况表

供应商全称		企业性质		
地址		电话/传真		
成立年月		经营范围		
营业执照号码				
注册资金		职工人数		
公司所获证书		其中	管理人员	
			技术人员	
			工人	
固定资产	原值 万元	流动资金		万元
	净值 万元			
上年度主要经济指标	总产值 万元			
	实现利润 万元			
企业简介	请在简介中说明但不限于以下内容： 1、 是否具有健全稳定的组织结构； 2、 是否已经具备履行合同所需的人力、财力、物力和服务等相关能力； 3、 是否有较完善的质量保证体系和售后服务体系。			

投标人名称：_____（盖公章）

日 期：____年__月__日

6. 商务条款偏离表

商务条款偏离表

项目名称：

项目编号：

序号	商务条款名称	招标要求	投标实际响应	偏离情况	备注
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8	投标人认为有必要提供的其它资料……				

注：投标人按照此表格，如实填写，在“偏离情况”一栏，需注明“正偏离/负偏离/无偏离”。如此表没有填写响应情况或为空白的，均视为完全响应招标文件的商务需求（含★条款）。

投标人名称：_____（盖公章）

日 期：____年__月__日

7. 技术需求偏离表

技术需求偏离表

项目名称：

项目编号：

序号	技术条款名称	招标文件 用户需求	投标文件 响应需求	偏离情况	备注

注：投标人按照此表格，如实填写，在“偏离情况”一栏，需注明“正偏离/负偏离/无偏离”。如此表没有填写的技术需求响应或为空白的，均视为完全响应招标文件的技术需求。

投标人名称：_____（盖公章）

日 期：____年__月__日

8. 重要技术条款偏离表

重要技术条款偏离表

项目名称：

项目编号：

序号	招标要求	投标实际响应	偏离情况	证明材料所在 页（如有）

备注：（如招标文件的“用户需求书”中没有重要技术条款的，可不填此表）

重要技术条款是指招标文件“用户需求书”的“技术需求书”中标明“★”或“▲”的内容，投标人对该部分进行内容逐条响应，同时，要求提供相关证明材料的按要求提供。如有缺漏，缺漏项视同不符合招标要求。投标人响应须按货物或服务实际数据填写，不能完全复制招标要求；响应含糊不清、不确切或伪造、变造证明材料的，按照不完全响应或者完全不响应处理。经查证，投标人提供虚假材料的，移送监管部门查处。

投标人名称：_____（盖公章）

日 期：____年____月____日

9. 投入货物及设备一览表

投入货物及设备一览表

项目名称：

项目编号：

序号	名称	规格	数量	产地	品牌	备注

注：按招标文件要求提供。

投标人名称：_____（盖公章）

日 期：____年__月__日

注：以上名称由投标人自行填写

10. 拟投入项目负责人及管理技术人员一览表

拟投入项目负责人及管理技术人员一览表

项目名称：

项目编号：

序号	姓名	性别	学历	职称	专业	经验年限	拟担任职务

注：按招标文件要求提供证明材料。

投标人名称：_____（盖公章）

日 期：____年__月__日

11. 招标服务费承诺书

招标服务费承诺书

致：广州筑正工程建设管理有限公司

如果我方在贵公司组织的_____（项目名称）项目编号：（_____）公开招标采购项目中被确定为中标人，我方保证在领取《中标通知书》之时，按照招标文件的规定向贵公司交纳招标服务费。

我方如违约，愿凭贵公司开出的违约通知，按上述承诺金额的 200%在我方提交的投标保证金（保函）及采购人与我方签订的采购合同款项中扣付，并在此同意和要求报价保函开立银行及采购人（应广州筑正工程建设管理有限公司的要求）办理支付手续。

特此承诺！

投标人名称：_____（盖公章）

日 期：____年__月__日

12. 在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

致：广州筑正工程建设管理有限公司

本公司参加 _____（项目名称）项目编号：（_____）的采购活动，并声明：

本公司参加本采购项目前 3 年内在经营活动中没有因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。

特此声明！

投标人名称：_____（盖公章）

日期：____年____月____日

13. 资格文件

按招标文件要求提供

14. 类似项目业绩

类似项目业绩

项目名称：

项目编号：

序号	业主名称	项目名称	合同总价	业主单位联系人 及电话	备注

注：按招标文件要求提供。

投标人名称：_____（盖公章）

日 期：____年__月__日

15. 投标人其它资料以及方案等

投标人其它资料以及方案等

（格式自拟）

二、价格文件（格式）

投 标 文 件

（价格文件）

项目名称：_____

项目编号：_____

投 标 人：_____（盖公章）

日 期：_____

目 录

1. 投标一览表

1. 投标一览表

投标一览表

项目名称:

项目编号:

序号	采购内容	承租面积	投标单价 (元/月/平方米)	备注
		1106.61 平方米	大写 (人民币) 小写 (人民币)	

注:

1. 本项目采用投标单价（元/月/平方米）的方式及进行报价。本项目单价租金底价为 15.5 元/月/平方米。
2. 投标总价必须是固定唯一的，不接受有选择性的投标报价。
3. 投标总价小写与大写不一致的，以大写为准。
4. 唱标信封中的《投标一览表》的投标报价与投标文件的投标报价不一致，以唱标信封中的《投标一览表》为准。

投标人名称: _____（盖公章）

日 期: ____年__月__日

第七章 其他文件

询问函（格式）

询问函

广州筑正工程建设管理有限公司：

我单位已报名并准备参与_____项目（项目编号：_____）的投标（或报价）活动，现有以下几个内容（或条款）存在疑问（或无法理解），特提出询问。

一、_____（事项一）

（1）_____（问题或条款内容）

（2）_____（说明疑问或无法理解原因）

（3）_____（建议）

二、_____（事项二）

.....

随附相关证明材料如下：（目录）。

询问人：（公章）

法定代表人（授权代表）：

地址/邮编：

电话/传真：

年 月 日

质疑函（格式）

质疑函

（可根据质疑内容增加或删除）

广州筑正工程建设管理有限公司：

我公司依法参与了（采购代理机构）于 年 月 日组织的采购活动。我认为（采购项目名称）（项目编号： ）项目的采购活动中，（招标文件、采购过程、中标/成交结果）损害了我公司权益，特提出质疑。

一、我认为项目的（招标文件、采购过程、中标/成交结果）损害了我司权益，具体事项如下（每个质疑事项应有与之相对应的证据予以支持。质疑事项属于涉密的，应提供信息来源或有效证据）：

质疑招标文件

1. 质疑内容招标文件页，内容 “ ” 损害了我公司权益，

事实依据： （证据见附件第 页）

法律依据：

我方对招标文件其他内容无质疑。

质疑采购过程

1. 于 年 月 日，在进行的（收取招标文件（样品）、开标、谈判）过程，发生损害了我公司权益的事项，

事实依据： （证据见附件第 页）

法律依据：

我方对其他采购过程无质疑。

质疑采购结果

1. 于 年 月 日公布的中标（成交）结果，发生损害了我公司权益的事项，

事实依据： （证据见附件第 页）

法律依据：

我方对中标（成交）结果公告其他内容无质疑。

一、 为维护我公司的合法权益，现要求贵方就上述质疑事项依照采购有关规定在限期内作出回复。

质疑供应商：（盖章）

地址：

法定代表人（或授权代表）：（签署）

职位：

电话（手机/座机）：

邮编：_____

电子邮箱：_____

传真：_____

年 月 日

备注：

1. 每个质疑事项应有与之相对应的证据予以支持。质疑事项属于涉密的，应提供信息来源或有效证据。
2. 供应商质疑、投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。
3. 质疑函应当署名。质疑人为自然人的，应当有本人签名；质疑人为法人或者其他组织的，应当由法定代表人或者主要负责人，或者其授权代表签字或盖章，并加盖公章。
4. 不按上述要求拟写的质疑函，采购代理机构将有可能不予受理。