

龙游服务区经营权招租项目

项目编号：LYCG2025YX-038

公 开 招 租 文 件

招租人：龙游县龙新高速公路投资有限公司（盖章）

招租代理机构：衢州宇信工程咨询有限公司（盖章）

二〇二五年六月

目录

第一章 招租公告	3
第二章 竞租须知	7
一、总则	8
二、竞租文件的编制	9
三、竞租程序	11
四、评审程序	11
五、确定承租人的原则	12
六、异议与投诉	12
第三章 招租需求	13
第四章 评审标准和办法	17
第五章 合同主要条款指引	21
第六章 竞租文件格式	42

第一章 招租公告

根据《龙游县企业国有资产管理办法》及有关规定，衢州宇信工程咨询有限公司受龙游县龙新高速公路投资有限公司委托，对龙游服务区经营权招租项目进行公开招租，欢迎符合要求的竞租人参加竞租。现将有关事项公告如下：

一、项目基本情况

1. **项目名称：**龙游服务区经营权招租项目

2. **项目编号：**LYCG2025YX-038

3. **项目概况：**龙游服务区位于 G4012 溧宁高速龙游段，服务区共有停车位 472 个，2024 年路段双向日均断面流量约 3.6 万辆/次，本次对龙游服务区两侧一楼综合区、汽修间的经营权进行招租。主要包括：商铺面积约 2215 平方米（含公共区域但不包含卫生间）；两侧汽修车间共 253 平方米，现对整体经营权进行招租（东西区各两间店铺招租人须自留用于龙游文化、旅游景区、农特产品展示，非营利性质，具体商铺位置详询童女士，联系方式 15158789896）。

4. 招租项目内容：

4.1 招租范围：

- a. 餐饮类：包括但不限于各类中餐、西餐、小吃、地方特色美食、咖啡、茶饮、零食等；
- b. 购物类：包括但不限于便利店、特产店、礼品店、杂物铺等零售商业空间；
- c. 休闲娱乐类：包括但不限于儿童游乐、按摩休息等；
- d. 展馆类：包括但不限于非遗、文创等；

e. 其他配套服务类：包括但不限于汽修。需自主经营或引进一家具有汽车维修三类及以上资质的汽修企业。承租人须在该汽修企业入驻前向招租人提供该汽修企业的营业执照、资质证书及书面合作协议，经招租人审核同意后入驻。

注：服务区内加油、加气、光伏、储能、充电、广告及服务外广场区域等业务不在此次招租范围之内。

4.2 承租人必须保证基本业态（包括但不限于超市、中餐、面食、小吃、饮品），同时负责租赁区域范围的内部保洁、设施设备维护及安全运营工作，节假日氛围营造等。

4.3 经营期限：

a、**装修期：**本项目装修期为 3 个月，自 2025 年 8 月 1 日起至 2025 年 10 月 31 日止。供承租人进行整体装修、设备安装调试和其他营业准备工作，装修期内承租人无需支付经营管理费；装修期内产生的水、电等费用由承租人自行承担。如承租人未在约定时限内完成装修工程，招租人有权向承租人追究违约责任。承租人进场装修前需将装修方案及施工计划以书面形式征得招租人同意后方可进场装修。

b、**经营期：**3+2 模式（第四年根据前三年年度考核均合格及以上则签订后 2 年合同）；具体以合同签订时间为准。经营期 2025 年 11 月 1 日起计算。

4.4 年租金底价：最低起租金额 340 万元/年。

4.5 装修建安费用下限值：300 万元（其中两间店铺招租人须自留，承租人须按照招租人要求统一进行装修改造，预算控制在 40 万-50 万元内）。承租人须结合现场实际、招租人需求和自身经营理念，编制装修方案，经招租人审核同意后，包括但不限于服务区经营区域各类档口、经营业态的装饰装修方案（概念设计方案）。装修建安费用应不低于竞租文件中承诺的装修建安费用，待项目验收合格后并经招租人委托第三方审计机构对本项目进行结算审计，并出具审计报告，若审计金额未达到响应时承诺的装修建安费用的 90%以上的，不足部分承租人须以现金补足给招租人。租赁经营期间及装修改造期间，在承租人承租场所发生的任何安全事故或造成人身财产损害事件，均由承租人承担全部经济与法律责任，与招租人无涉；如给招租人造成不良的社会影响或经济损失的，招租人有权要求承租人进行赔偿。承租人需对每个工作人员(含装修改造施工人员)购买赔付额不低于人民币 120 万元/人的人身意外伤害险，相关费用由承租人自行承担。承租人装修建安费用低于招租人设定的装修建安费用下限的，按否决其响应处理。

5. 是否接受联合体竞租：本项目不接受联合体竞租。

二、竞租人资格要求

(1) 资质要求：竞租人需为中华人民共和国境内独立企业法人，持有效营业执照。

(2) 财务要求：竞租人应提供经会计师事务所或审计机构审计的 2022 年、2023 年、2024 年度财务会计报表，包括资产负债表、现金流量表、利润表等。

(3) 业绩要求：竞租人至少具有一个高速公路服务区整体租赁经营业绩(不含单店铺租赁经营业绩)，业绩内容须同时满足以下要求：

a. 自 2020 年 1 月 1 日起实际经营期不少于 3 年(经营期计算起始时间为合同签订日，经营期计算截止时间为竞租文件递交截止日)；

b. 年租金不低于 200 万元(年租金是指合同经营期内平均年度租金金额，下同)。

(4) 信誉要求：

a. 截止竞租文件递交时间当日，竞租人未在“信用中国”网站(<http://www.creditchina.gov.cn/>)中被列入失信被执行人名单；

b. 截止竞租文件递交时间当日，竞租人未在国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn/>)中被列入严重违法失信企业名单。

c. 没有被责令停业，暂扣或吊销执照，或吊销资质证书；

d. 没有进入清算程序，或被宣告破产，或其他丧失履约能力的情形；

e. 近三年内承租人、承租人法定代表人无行贿犯罪行为；

f. 没有法律法规规定的其他情形。

三、竞租报名时间及方式：

1. 报名时间：2025 年 6 月 20 日至 2025 年 6 月 27 日 17:00 时止(逾期不予受

理), 8:30-11:30 时, 14:30-17:00 时止 (双休日、节假日除外)。

2. 报名方式: 申请人须将下列报名资料扫描后发送至邮箱 951172785@qq.com。

2.1 企业法人提供企业营业执照副本及授权委托书扫描件 (格式参照附件 4);
竞租人未提交上述报名资料参与本项目招租活动的, 招租人有权拒绝其竞租活动。

四、递交竞租文件时间和地点:

1. 时间: 2025 年 7 月 14 日 14:30 时 (北京时间)。

2. 地点: 衢州市公共资源交易龙游县分中心 2 楼 3 号开标室。

五、竞租时间和地点:

1. 时间: 2025 年 7 月 14 日 14:30 时 (北京时间)。

2. 地点: 衢州市公共资源交易龙游县分中心 2 楼 3 号开标室。

六、招租文件发布及下载地址

浙江政府网 (<http://zfcg.czt.zj.gov.cn/>) (其他非政府公告)

七、公告期限

自本招租公告发布之日起 5 个工作日。

八、业务咨询

1. 招租人信息

名称: 龙游县龙新高速公路投资有限公司

地址: 龙游县塔石镇钱村村龙游北收费站

联系人: 童女士

联系方式: 15158789896

质疑联系人: 方先生

质疑联系方式: 15869094187

2. 招租代理机构信息

名称: 衢州宇信工程咨询有限公司

地址: 龙游县荣昌路广和商务楼 306 室

联系人: 祝女士

联系方式: 18361768335

质疑联系人: 徐女士

质疑联系方式: 0570-7018388

3. 同级监督管理部门

名称: 龙游县交通投资集团有限公司党建人事部

地址: 龙游县龙洲街道新二路 9 号

联系人：黄先生

监督投诉方式：18657967615

2025 年 6 月 20 日

第二章 竞租须知

前附表

序号	名称	内容
1	项目概述	详见第一章《招租公告》、第三章《招租需求》。
2	底价	详见第一章《招租公告》。
3	竞租报价	本项目以人民币报价；不论招租结果如何，竞租人应自行承担本项目有关的全部费用。
4	竞租保证金 交纳及退还	无需缴纳。
5	转租与转包	不允许，经招租人同意，可以通过品牌集成、品牌加盟等方式，与其他单位合作经营。
6	履约保证金 缴纳与退还	是否要求成交人提交履约保证金： <input checked="" type="checkbox"/> 要求，履约保证金形式：银行保函或现金形式或招租人书面认可的其他方式。 履约保证金的金额：①装修改造保证金：50万元； ②租赁保证金：年租金的10%。 采用银行保函时，出具履约保证金的银行级别：承租人工商注册地所在的地市级及以上银行开具。 履约保证金提交时间：收到成交通知书后3天内。 履约保证金退还时间：①装修改造保证金：改造完成并验收合格后提供结算审计报告经招租人复核后不低于承诺投资额的90%后30个工作日内无息退还；②租赁保证金：租赁期满后三个月内无息退还。 <input type="checkbox"/> 不要求
7	竞租报价的 其他要求	1. 竞租人必须按照招租文件规定的格式和内容填报报价。 2. 本项目采用缴纳租金的方式。竞租人在租赁经营管理项目上按时缴纳租金、自主经营、自负盈亏、自我管理，经营过程中发生的一切债权债务等事项均与招租人无关。 3. 不管竞租结果如何，竞租人应自行承担其竞租文件编制与递交所涉及的一切费用。 4. 承租人在服务区经营中所发生的水、电、人工、材料、人员服装、保险、管理费、税金等一切为实现本合同所必须的费用均不含在本合同价中，由承租人另行承担。除非在合同条款中另有规定，承租人的租金在合同实施期间不予调整。招租人仅提供营业场所，不承担任何本文件规定之外的任何义务。 5. 承租人应严格执行物价、税收政策等国家法律法规及龙游县龙新高速公路投资有限公司的各项规定，合理定价，守法经营，竞租人所售商品或服务的价格及相关调整需向招租人报批后，方可执行。

		6. 本项目合同租赁经营期间内，承租人因服务区经营活动与对方发生的矛盾均由承租人自行协商解决，招租人不负责不参与此类协调工作。
8	联合体竞租	否。
9	现场踏勘	自行前往（详见第三章《招租需求》）。
10	公告媒体	浙江政府网（ http://zfcg.czt.zj.gov.cn/ ）。
11	竞租文件数量	竞租文件由【资信技术文件】【商务报价文件】二部分组成。其中：【资信技术文件】装订一册，正本1份、副本4份。（正、副本分别装订，密封一袋）。【商务报价文件】装订一册，正本1份、副本4份。（正、副本分别装订，密封一袋）
12	竞租文件密封要求	密封递交。
13	竞租文件有效期	90天。
14	竞租文件递交截止时间	详见第一章《招租公告》。
15	竞租文件接收时限	在递交竞租文件截止时间前半小时内接收竞租文件，逾期送达或未密封的竞租文件将予以拒收。
16	竞租时间和地点	详见第一章《招租公告》。
17	成交规则	详见第四章《评审办法》。
18	结果公示	确定承租人之日起1个工作日内，成交公告公示于浙江政府网（ http://zfcg.czt.zj.gov.cn/ ），并发布成交通知书。
19	签订合同	成交通知书发出后30日内。
20	代理服务费	1.本项目代理服务费合计9800元，在发放成交通知书时，签订合同前由承租人向代理机构一次性支付。 2. 代理服务费另行支付的： 缴纳形式：转账/电汇/现金 收款单位（户名）：衢州宇信工程咨询有限公司 开户银行：浙江龙游农村商业银行股份有限公司 银行账号：201000243010379 3.增值税发票开票资料：单位名称、税号（统一社会信用代码）、开户行名称、账号、地址及联系电话。
21	招租文件解释权	属于招租人（招租人）和招租代理机构。

一、总则

（一）适用范围

仅适用于本次《招租文件》中招租项目的竞租、评审、合同履行等行为（法律法规另有规定的，从其规定）。

（二）定义

1. “代理机构”指组织本次招租的代理机构衢州宇信工程咨询有限公司。

2. “竞租人”指向代理机构提交竞租文件的主体,成交后也称“承租人”。

3. “招租人”指委托代理机构招租本次项目的单位。

（三）竞租委托

全权代表须携带有效身份证件。如全权代表不是负责人,须有负责人出具的授权委托书(格式见附件)。

（四）特别说明:

竞租人应仔细阅读《招租文件》的所有内容,按照《招租文件》的要求提交竞租文件,并对所提供的全部资料的真实性承担法律责任。

二、竞租文件的编制

（一）竞租文件的组成

详见第六章《竞租文件格式》。

（二）竞租文件的语言

竞租文件以及竞租人与代理机构就有关竞租事宜的所有来往函电,均应以中文汉语书写。除签字、盖章、专用名称等特殊情形外,以中文汉语以外的文字表述的竞租文件视同未提供。

（三）竞租文件的有效期

1. 自竞租截止日起 90 天内竞租文件应保持有效。有效期不足的竞租文件将被拒绝。

2. 承租人的竞租文件自竞租之日起至协议履行完毕或协议解除为止均应保持有效。

（四）竞租文件的签署

1. 竞租人应按本《招租文件》规定的格式和顺序编制、装订竞租文件,竞租文件内容不完整、编排混乱导致竞租文件被误读、漏读或者查找不到相关内容的,是竞租人的责任。

2. 竞租人应按《招租文件》规定的份数编制竞租文件,并按 A4 纸规格单独装订成册。建议采用胶装方式装订文件,以免竞租文件可以拆卸或者在翻动过程中易脱落。

3. 竞租文件须由竞租人在规定位置盖章并由负责人或授权招租人签署,竞租人应写全称。

4. 竞租文件不得涂改,若有修改错漏处,须加盖竞租人公章或者负责人或授权招租人签名或盖章。竞租文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由竞租人负责。

（五）竞租文件的包装

竞租文件的包装中的内容:竞租人应按密封封装竞租文件。竞租文件的包装封面上应注明竞租人名称、竞租项目名称、项目编号及“竞租时启封”字样,并加盖竞租人公章。

（六）竞租文件的组成及份数（份数不足按响应无效处理）

1. **▲竞租文件由【资信技术文件】【商务报价文件】二部分组成。**其中:【资信技术文件】装订一册,正本 1 份、副本 4 份。(正、副本分别装订,密封一袋)。【商务报价文件】装订一册。正本 1 份、副本 4 份。(正、副本分别装订,密封一袋)

2. 资信技术文件,包括但不限于以下内容:

(1) **▲竞租人基本情况表:** (格式见附件 1)

- (2) ▲提供有效《企业法人营业执照》复印件并加盖公章编入竞租文件中；
- (3) ▲符合参加竞租活动应当具备的一般条件的承诺函；（格式见附件 2）
- (4) ▲提供经会计师事务所或审计机构审计的 2022 年、2023 年、2024 年度财务会计报表，包括资产负债表、现金流量表、利润表等复印件加盖公章；
- (5) ▲提供相关业绩合同复印件加盖公章；
- (6) ▲竞租承诺书；（格式见附件 3）
- (7) ▲法人证明或授权委托书；（格式见附件 4）
- (8) 类似业绩一览表；（格式见附件 5）
- (9) 拟投入本项目的团队成员一览表；（格式见附件 6）
- (10) 对本项目的了解程度；（格式自拟）
- (11) 装修方案；（格式自拟）
- (12) 改造期服务保障方案(含节假日大客流应对)；（格式自拟）
- (13) 经营方案；（格式自拟）
- (14) 突发事件应急预案；（格式自拟）
- (15) 服务承诺；（格式自拟）

3. ▲商务报价文件，包括但不限于以下内容：

- (1) 报价函；（格式见附件 7）
- (2) 报价一览表；（格式见附件 8）

4. 错误修正

竞租文件如果出现计算或表达上的错误，修正错误的原则如下：

- (1) 竞租文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；
- (2) 对不同文字文本竞租文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

按上述修正错误的原则及方法调整或修正竞租文件的竞租报价，竞租人同意并签名确认后，调整后的竞租报价对竞租人具有约束作用。如果竞租人不接受修正后的报价，则其竞租将作为无效竞租处理。

（七）竞租无效的情形

实质上没有响应《招租文件》要求的竞租将被视为无效竞租。在评审时，如发现下列情形之一的，竞租文件将被视为无效：

1. 未按规定密封、标记或签章的竞租文件；
2. 由于包装不妥，在送交途中严重破损或失散的竞租文件；
3. 仅以非纸质文本形式的竞租文件；
4. 与《招租文件》有重大偏离的竞租文件；
5. 低于底价竞租的、对一个标项提供两个竞租方案或两个报价的；
6. 不符合法律法规和本《招租文件》规定的其他实质性要求的；

7. 招租文件中有▲处条款竞租人未做实质性响应的。

(八) 竞租人有下列情形之一的，竞租保证金将不予退还：

1. 竞租人在竞租文件有效期内撤回竞租文件的；
2. 未按规定提交履约保证金的；
3. 竞租人在竞租过程中弄虚作假，提供虚假材料的；
4. 因竞租人原因未在规定期限内签订合同，没有完成履约保证的；
5. 将成交项目转让给他人的；
6. 拒绝履行合同义务的；
7. 未按约定交纳代理服务费的；
8. 其他严重扰乱竞租程序的；
9. 本《招租文件》中另行约定的。

三、竞租程序

1. 衢州宇信工程咨询有限公司将在《招租文件》内规定的时间和地点进行竞租活动，竞租人的全权代表或负责人应参加并签到。

2. 首先，工作人员打开各竞租人提交的资信技术文件外包装，清点竞租文件数量，送评审。

3. 评审小组依据法律法规和招租文件的规定，对资信技术文件进行评审，审查各竞租人的资格条件。对通过资格审查的各竞租人进行技术和资信评审。评审完成后，招租代理机构拆封商务报价文件并清点文件份数，宣读商务文件中各竞租人名称、竞租报价以及招租代理机构认为有必要宣读的其他内容。评审小组根据招租文件的规定，对有效竞租人的竞租报价进行评审，并汇总技术、资信和商务得分，推荐其中综合得分最高的竞租人为成交候选人。招租代理机构全程负责开评标记录。竞租人全权代表对其报价文件的报价进行签名确认；竞租人全权代表未到场签名确认或者拒绝签名确认的，不影响过程和结果。

四、评审程序

(一) 评审小组

本项目评审小组成员由 5 人组成。

(二) 评审程序

1. 评审小组对竞租人的资格和竞租文件的完整性、合法性等进行审查。
2. 评审小组审查竞租文件的实质性内容是否符合《招租文件》的实质性要求。
3. 评审小组将根据竞租人的竞租文件进行审查、核对,如有疑问,将对竞租人进行询问,竞租人要向评审小组澄清有关问题,并最终书面进行答复。
4. 评审小组按成交原则推荐承租人。
5. 全权代表未到场或者拒绝澄清或者澄清的内容改变了竞租文件的实质性内容的,评审小组有权对该竞租文件作出不利于竞租人的评判。

(三) 成交原则

评审小组推荐综合得分第一名的竞租人为第一成交候选人。如果综合得分相同，按资信技术分由高到低顺序排列，并编写评审报告。

五、确定承租人的原则

1. 本项目由评审小组根据《招租文件》成交原则规定推荐承租人，招租结果由招租人确认。
2. 招租结果经招租人确认后，将于2个工作日内在浙江政府网上发布成交公告，并向承租人签发书面《成交通知书》。承租人自行与招租人联系协议签订事宜。

六、异议与投诉

1. 异议、投诉提出的形式

竞租人的异议、投诉应以书面形式提出，并在规定时间内递交至招租人或代理机构。其异议、投诉应当有具体的异议、投诉事项及证明其利益受到损害的事实根据，不得进行虚假、恶意的异议和投诉，匿名质疑、投诉不受理。异议或投诉内容需由单位盖章，并经法定代表人或者其授权代表签字。

2、异议及处理

(1) 对《招租文件》的异议及处理。竞租人对《招租文件》有异议的，应当在报名截止时间2个工作日前以书面形式向招租人或代理机构提出。异议受理人将在收到异议之日起3个工作日内作出答复。

(2) 对招租过程的异议及处理。竞租人对招租过程有异议的，应当在招租活动现场提出，招租人、代理机构当场作出答复，并制作记录。

(3) 对竞租结果的异议及处理。竞租人对竞租结果有异议的，应当在承租人公示期间以书面形式向招租人或代理机构提出。异议受理人在收到异议之日起7个工作日内作出答复。

(4) 招租人、代理机构认为竞租人异议不成立或者成立但未对成交结果构成影响的，继续开展招租活动；认为竞租人异议成立且影响或可能影响成交结果的，按照下列情况处理：a、对《招租文件》提出的异议，通过澄清或修改可以继续开展招租活动的，澄清或修改《招租文件》后继续开展招租活动；否则应当修改《招租文件》后重新开展招租活动。b、对招租过程、成交结果提出的异议确实成立的，重新开展招租活动，情况特殊的终止招租活动。

3、投诉

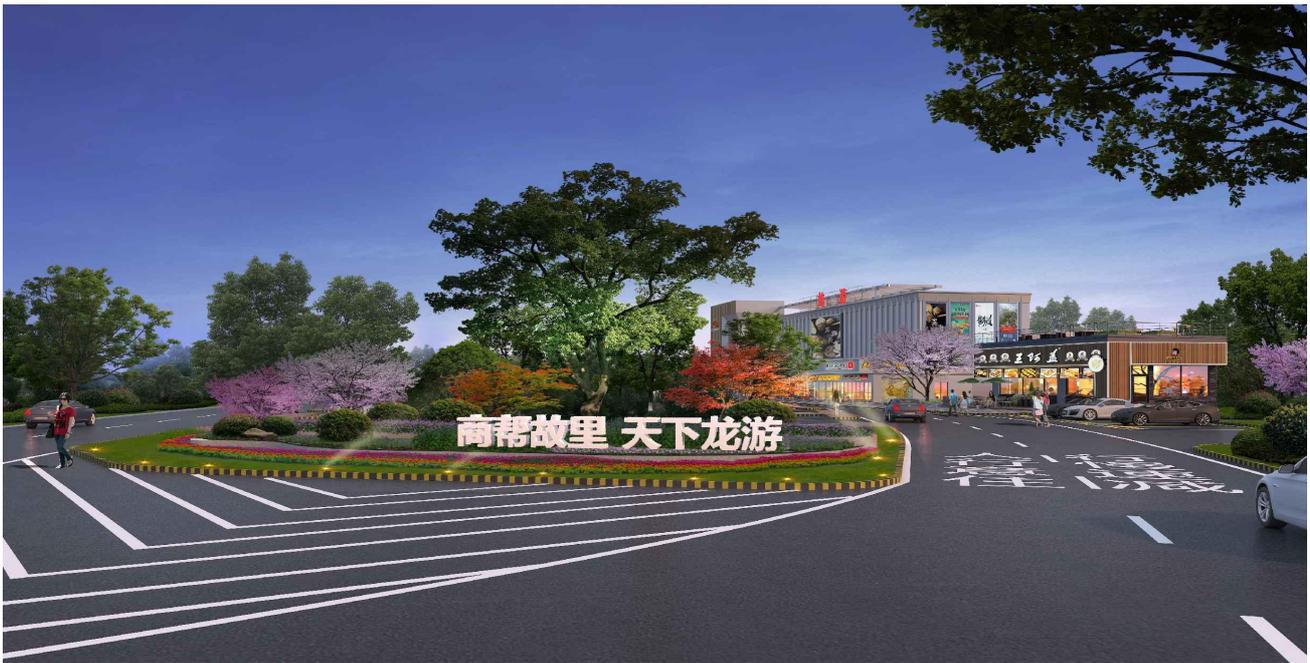
竞租人认为竞租活动不符合法律、行政法规规定的，可以自知道或者应当知道之日起3日内向招租人上级管理部门以书面形式提出投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料，且证明材料须有合法来源。

投诉人不得以投诉为名排挤竞争对手，不得进行虚假、恶意投诉，阻碍竞租的正常进行。否则，将被招租人及代理机构记录不良行为，拒绝其参加招租人及代理机构组织的其他项目的竞租活动。

第三章 招租需求

一、项目概况

龙游服务区位于 G4012 溧宁高速龙游段，服务区共有停车位 472 个，2024 年路段双向日均断面流量约 3.6 万辆/次，本次对龙游服务区两侧一楼综合区、汽修间的经营权进行招租。主要包括：商铺面积约 2215 平方米（含公共区域但不包含卫生间）；两侧汽修车间共 253 平方米，现对整体经营权进行招租（东西区各两间店铺招租人须自留用于龙游文化、旅游景区、农特产品展示，非营利性质，具体商铺位置详询童女士，联系方式 15158789896）。





二、招租项目内容

1. 经营范围：

- a. 餐饮类：包括但不限于各类中餐、西餐、小吃、地方特色美食、咖啡、茶饮、零食等；
- b. 购物类：包括但不限于便利店、特产店、礼品店、杂物铺等零售商业空间；
- c. 休闲娱乐类：包括但不限于儿童游乐、按摩休息等；
- d. 展馆类：包括但不限于非遗、文创等；
- e. 其他配套服务类：包括但不限于汽修。需自主经营或引进一家具有汽车维修三类及以上资质的汽修企业。承租人须在该汽修企业入驻前向招租人提供该汽修企业的营业执照、资质证书及书面合作协议，经招租人审核同意后入驻。

注：服务区内加油、加气、光伏、储能、充电、广告及服务区外广场区域等业务不在此次招租范围之内。

2. 承租人负责租赁区域范围的内部保洁、设施设备维护及安全运营工作。

3. 承租人必须保证基本业态（包括但不限于超市、中餐、面食、小吃、饮品），同时负责租赁区域范围的内部保洁、设施设备维护及安全运营工作，节假日氛围营造等。

4. 经营期限：

a、装修期：本项目装修期为3个月，自2025年8月1日起至2025年10月31日止。供承租人进行整体装修、设备安装调试和其他营业准备工作，装修期内承租人无需支付经营管理费；装修期内产生的水、电等费用由承租人自行承担。如承租人未在约定时限内完成装修工程，招租人有权向承租人追究违约责任。承租人进场装修前需将装修方案及施工计划以书面形式征得招租人同意后方可进场装修。

b、经营期：3+2 模式（第四年根据前三年年度考核均合格及以上则签订后2年合同）；具体以合同签订时间为准。经营期自2025年11月1日起计算。

5. 年租金底价：最低起租金额 340 万元/年。

6. 装修建安费用下限值：300 万元（其中两间店铺招租人须自留，承租人须按照招租人要求统一进行装修改造，预算控制在 40 万-50 万元内）。承租人须结合现场实际、招租人需求和自身经营理念，编制装修方案，经招租人审核同意后，包括但不限于服务区经营区域各类档口、经营业态的装饰装修方案（概念设计方案）。装修建安费用应不低于竞租文件中承诺的装修建安费用，待项目验收合格后并经招租人委托第三方审计机构对本项目进行结算审计，并出具审计报告，若审计金额未达到响应时承诺的装修建安费用的 90% 以上的，不足部分承租人须以现金补足给招租人。租赁经营期间及装修改造期间，在承租人承租场所发生的任何安全事故或造成人身财产损害事件，均由承租人承担全部经济与法律责任，与招租人无涉；如给招租人造成不良的社会影响或经济损失的，招租人有权要求承租人进行赔偿。承租人需对每个工作人员（含装修改造施工人员）购买赔付额不低于人民币 120 万元/人的人身意外伤害险，相关费用由承租人自行承担。承租人装修建安费用低于招租人设定的装修建安费用下限的，按否决其响应处理。

三、付款方式

租金按年支付，先付后用。第一年租金于合同签订后 5 个工作日内交至招租人指定账号，第二年租金于合同期计算前 1 个月一次性交纳，第三年以此类推。承租人在承租期间应承担装修和经营中产生的水电杂费等常规支出。

四、承租要求

（一）安全措施

1、承租人出资承保服务区场地险。

2、承租人经营期间，承租人自行负责所有内场监控系统安装调试，设施型号和标准必须符合招租人信息化管理的总体要求以及相关数据与现有信息化平台无缝对接，相关费用由承租人承担，同时确保服务区内无线网络全覆盖。为便于服务区监控系统接入中心平台，并保证良好的系统兼容性，乙方在服务区综合楼内安装监控设备需符合以下要求：室内安装监控半球摄像机（不得低于 400 万像素）；综合楼外围墙体安装枪型摄像机（不得低于 400 万像素）；服务区机房内安装一台视频存储服务器（含硬盘）并保证录像储存时间不低于 60 天；综合楼内安装无线 AP，保证综合楼内各区域均能被无线覆盖。

（二）人员配置

合理设置工作岗位，日常需配备不少于 1 名水电工（需有电工证）、2 名专职保洁人员，负责相关工作正常运转，工作时间服从招租人需求。节假日大客流期间应按招租人需求延长工作时间，节假日大客流期间应按招租人要求增加人数，确保经营区域环境干净整洁及安全。

（三）环境卫生

1、承租人、入驻商家按规范设计布局及卫生管理。

2、由于承租人、入驻商家环境卫生管理不善，环保方案不当引起的污染问题，由承租人负责及时解决。

（四）其他

承租人须将每个月的经营流水提交招租人。

（五）考核管理

1、承租人需制定龙游服务区考核内控管理办法。

2、承租人须接受招租人的管理（包括但不限于营业员入职审核、经营产品质量及价格、环境卫生等），具体按照《龙游县龙新高速公路投资有限公司龙游服务区考核管理办法》执行，办法另行制定。

第四章 评审标准和办法

一、总则

1.为公正、公平、科学地选择承租人，结合本项目的实际，制定本办法。

2.评审工作由招租代理机构负责组织，具体评审事务由招租代理机构依法组建的评审小组负责。

3.评审小组评价竞租文件的响应性，对于竞租人而言，除评审小组要求其澄清、说明或者更正而提供的资料外，仅依据竞租文件本身的内容，不寻求其他外部证据。如竞租人提交的资质证明或其他内容不齐全，由此造成的后果由竞租人自己负责。

4.本项目评审采用不公开方式进行。竞租人资信技术得分、最后报价及得分在竞价结束后一并同时公布。

二、组建评审小组

1.本项目评审小组成员由5人组成（由业主代表1名，其余4名在专家库抽取）。

三、评审原则

1.公正、客观、审慎的原则。

2.严格保密原则。评审小组及有关工作人员不得私下与竞租人接触。招租人或招租代理机构对评审结果不作任何说明和解释，也不回答任何提问。

3.独立评审原则。任何单位和个人不得干扰、影响评审的正常进行。

4.严格遵守评审方法。根据文件规定的评审程序、评审方法进行评审，不带任何倾向性和启发性。

四、评审小组履行下列职责

1.熟悉和理解竞租文件；

2.审查竞租人竞租文件等是否满足竞租文件要求，并作出评价；

3.根据需要要求招租人对竞租文件作出解释；根据需要要求竞租人对竞租文件有关事项作出澄清、说明或者更正；

4.推荐预成交承租人，或者受招租人委托确定承租人；

5.起草评审报告并进行签署；

6.向招租人或者其他监督部门报告非法干预评审工作的行为；

7.法律法规和规章规定的其他职责。

五、评审工作纪律

评审小组成员要严格遵守评审纪律、保密、回避等相关规定，依法独立履行评审职责，客观、公正、审慎参与评审工作：

1.严格遵守评审时间，因突发情况确实不能按时参加评审的，应事先告知招租代理机构；

2.服从招租代理机构的现场管理，主动出示身份证明，进入评审区域后应主动寄存移动通讯工具；

3.与竞租人或评审小组其他成员存在利害关系的，要主动回避，自觉签订《评审人员廉洁自律承诺书》；

4.保持评审现场安静，不在评审现场随意走动，因发生不可预见情况确需与外界联系或暂时离开评审现场的，应向现场监督员说明情况，征得同意后在监控区域内进行相关活动，并接受相关工作人员的监督；

5.自觉遵守职业道德，尊重招租人代表和竞租人代表，配合招租代理机构回答竞租人代表提出的有关异议；

6.不得将评审过程、结果和竞租人的商业秘密透露给任何单位和个人。未公告评审结果前不准泄露评审结果，不准将评审资料带出会场；

7.评审过程中，涉及到相关法律法规不清楚之处的，由监管部门或请示权威部门作出法定解释，涉及竞租文件的由招租人和招租代理机构负责解释。

六、评审细则及标准

1.本次评审采用综合评分法，总分为100分，其中报价分20分、资信技术分80分。合格竞租人的评审得分为各项目汇总得分。评分过程中采用四舍五入法，并保留小数2位。评审小组成员根据本办法，对有效的竞租文件进行资信、技术等方面评估，综合比较与评价，由各成员独立评分，打分时保留小数1位，每人一份评分表，并签名。在汇总得分时，如果发现某一项评分超过评分细则规定的分值范围，则该份评分表无效。

2.加权汇总每项评分因素的得分，得出每个有效竞租人的总分。竞租人资信技术文件最终得分为各成员的有效评分的算术平均值。计算时保留小数二位（第三位四舍五入）。

3. 综合评分明细表

类别	项目	具体描述	分值
报价分 20分	报价	租金报价分（20分）：本项目最低限价：人民币340万元/年，价格分采用高价优先法计算，评审基准价为满足评审要求且竞租价格最高的响应报价，报价得分=(各竞租人竞租报价 / 评审基准价)×20%×100，四舍五入，保留两位小数。报价低于最低限价的，为无效报价文件。	0-20
资信技术 分 80分	业绩	竞租人自2020年1月1日起至竞租时间截止之日止（具体以合同签订时间为准）承担过年租金不少于272万元的类似单对（个）服务区的业绩的，每提供一个合同得1分，最高得3分。 注：须提供合同原件或复印件并加盖公章，否则不得分。	0-3
	拟投入服务人员配置情况	在满足招租文件人员配置的基础上，每增加1个管理类人员加1分，最高得5分。 注：提供承诺函并加盖公章，否则不得分。	0-5
	对本项目的了解程度	根据竞租人对相关政策、数据及市场情况的了解程度，对本项目次序、安全管理以及经营重点、难点做出的情况分析及解决方案等方面由评审小组进行综合打分。	0-3

装修方案	当竞租人承诺的装修投入投资额为300万为基础，得基础分5分，每增加20万元加1分，最高得20分。各单位需提供装修效果图和装修工程量清单。	0-20
	装修方案：对竞租人拟实施改造方案的主题定位、融入服务区所在地域文化、人文特色情况总体设计理念以及服务区经营区设计效果、整体亮化效果、微景观打造效果(须提供设计效果图)等方面由评审小组进行综合打分。如实际落地效果达不到招租人要求，须重新装修并获得招租人认可。	0-15
	对装修改造过程的安全管理方案及保证措施等方面由评审小组进行综合打分。	0-3
改造期服务保障方案(含节假日大客流应对)	根据竞租人对改造期间的商品、餐饮等管理方案及节假日大客流保障措施等方面由评审小组进行综合打分。	0-4
经营方案	根据竞租人业态布局、与地方资源或结合地方人文、民俗、特色小吃等融合情况综合打分。	0-3
	经营管理方案中具有自主品牌特色及具有一定规模的(须提供相应佐证材料)，按每个品牌0.5分计算；引进全国连锁品牌(须提供相应佐证材料)，按每个品牌1分计算；最高得4分。未提供不得分。	0-4
	根据竞租人经营方案及增值服务(对招租人管理、对外窗口打造有实质性帮助等内容)对龙游服务区整体提升效果情况等方面由评审小组进行综合打分。	0-8
	安全、卫生管理方案：根据竞租人对其经营管理区域的安全卫生管理方案及保证措施等方面由评审小组进行综合打分。	0-4
突发事件应急预案	根据竞租人社会安全、事故灾难、公共卫生、自然灾害、网络信息安全、客户投诉、媒体曝光、系统外检查等突发事件应急预案由评审小组进行综合打分。	0-4
服务承诺	评审小组根据竞租人项目管理、服务质量保证和其他方面等所做的承诺及措施方案情况进行综合打分。	0-4

三、询标及对竞租文件的澄清

1. 竞租文件开启后，评委将对竞租文件进行审查质疑、评估和比较，并对竞租文件中的问题向竞租人进行询问。
2. 询标是评审中的重要环节，竞租人法定代表人或其授权代表人必须接受评审小组的询标。
3. 为有助于对竞租文件进行审查、评估和比较，招租人有权向竞租人质疑，请竞租人澄清其招租内容。竞租人有责任按招租人通知的时间、地点指派专人进行答疑和澄清。
4. 重要澄清的答复应是书面的，但不得对招租内容进行实质性修改。此书面答复是竞租文

件的组成部分。

四、推荐成交候选人

评审小组推荐综合得分第一名的竞租人为第一成交候选人，第二名的为第二成交候选人。如果综合得分相同，按资信技术分由高到低顺序排列，并编写评审报告。

第五章 合同主要条款指引

(以最终签订合同为准)

龙游服务区经营权招租项目合同

甲方（招租人）：

乙方（承租人）：

第一条 合同标的及用途：甲方将位于____，资产面积约____平方米，出租给乙方，供乙方经营，可经营_____等，不准出售等未经甲方允许的产品。

第二条 租赁概况

(一)承租地点：龙游服务区位于 G4012 溧宁高速龙游段，服务区共有停车位 472 个，2024 年路段双向日均断面流量约 3.6 万辆/次，本次对龙游服务区两侧一楼综合区、汽修间的经营权进行招租。主要包括：商铺面积约 2215 平方米（含公共区域但不包含卫生间）；两侧汽修车间共 253 平方米，现对整体经营权进行招租（东西区各两间店铺招租人须自留用于龙游文化、旅游景区、农特产品展示，非营利性）。

(二)承租范围：

- a. 餐饮类：包括但不限于各类中餐、西餐、小吃、地方特色美食、咖啡、茶饮、零食等；
- b. 购物类：包括但不限于便利店、特产店、礼品店、杂物铺等零售商业空间；
- c. 休闲娱乐类：包括但不限于儿童游乐、按摩休息等；
- d. 展馆类：包括但不限于非遗、文创等；

e. 其他配套服务类：包括但不限于汽修。需自主经营或引进一家具有汽车维修三类及以上资质的汽修企业。乙方须在该汽修企业入驻前向甲方提供该汽修企业的营业执照、资质证书及书面合作协议，经甲方审核同意后入驻。

注：服务区内加油、加气、光伏、储能、充电、广告及服务区外广场区域等业务不在此次招租范围之内。

(三)乙方必须保证基本业态（包括但不限于超市、中餐、面食、小吃、饮品），同时负责租赁区域范围的内部保洁、设施设备维护及安全运营工作，节假日氛围营造等。

第三条 付款方式

1. 付款方式：租金按年支付，先付后用。第一年租金____元/年（大写：____元/年），于合同签订后 5 个工作日内交至甲方指定账号；第二年租金____元/年（大写：____元/年），于合同期计算前 1 个月一次性交纳；第三年租金____元/年（大写：____元/年），于合同期计算前 1 个月一次性交纳。乙方在承租期间应承担装修和经营中产生的水电杂费等常规支出，按月支付。

第四条 履约保证金的缴纳与退还

履约保证金形式：银行保函或现金形式或甲方书面认可的其他方式。

履约保证金的金额：履约保证金的金额：①装修改造保证金：50 万元；

②租赁保证金：年租金的 10%。

采用银行保函时，出具履约保证金的银行级别：乙方工商注册地所在的地市级及以上银行开具。

履约保证金提交时间：收到成交通知书后 3 天内。

履约保证金退还时间：①装修改造保证金：改造完成并验收合格后提供结算审计报告经甲方复核后不低于承诺投资额的 90%后 30 个工作日内无息退还；②租赁保证金：租赁期满后三个月内无息退还。

第五条 经营期限

a、装修期：本项目装修期为 3 个月，自 2025 年 8 月 1 日起至 2025 年 10 月 31 日止。供乙方进行整体装修、设备安装调试和其他营业准备工作，装修期内乙方无需支付经营管理费；装修期内产生的水、电等费用由乙方自行承担。如乙方未在约定时限内完成装修工程，甲方有权向乙方追究违约责任。乙方进场装修前需将装修方案及施工计划以书面形式征得甲方同意后 方可进场装修。

b、经营期：3+2 模式（第四年根据前三年年度考核均合格及以上则签订后 2 年合同）；具体以合同签订时间为准。经营期自 2025 年 11 月 1 日起计算。

第六条 资产交付及归还

1、交付：以甲方资产现状交付。

2、归还：租赁期满或合同解除后，乙方应无条件按期归还租赁资产及其附属设施，结清相关费用并经甲方现场确认。

第七条 甲方主要义务

(一)为乙方使用服务区房屋或租赁经营工作提供必要的条件(应由乙方自费承担的除外)。

(二)对乙方在经营场所的经营种类、环境卫生、安全生产等进行管理、检查、监督、指导。

(三)制定本合同项目相关的管理制度及办法等。

(四)协助乙方协调经营管理中与相关单位的关系，以维护正常经营环境。

(五)负责服务区广场及排水、消防等管道的大中修，租赁经营期间因乙方经营需要进行的改造除外。

(六)甲方在服务区设置管理机构与乙方的授权代表建立工作联系。管理机构在服务区驻地工作行使甲方权利对乙方工作进行监督管理。更换该管理机构负责人或变更其授权时，须及时通知乙方。

(七)广场路面、标志、标线、路缘石、绿化养护等日常维修保养和配电房、水泵房管理由甲方负责；

(八)双方约定甲方应做的其他工作。

第八条 乙方主要义务

(一)人员配置

1. 乙方应与乙方员工签订劳动合同，自觉按国家和当地有关规定为员工办理社保，并向甲方报备。合同履行期间，如有纠纷，乙方应妥善处理，并依法承担责任。

2. 为了履行租赁经营，乙方应指定一名项目负责人与甲方的授权代表建立工作联系。乙方项目负责人在甲方发送给乙方的通知等文书上签字，则视为甲方完成向乙方的文书送达。

3. 合理设置工作岗位，日常需配备不少于1名水电工（需有电工证）、2名专职保洁人员，负责相关工作正常运转，工作时间服从甲方需求。节假日大客流期间应按甲方需求延长工作时间，节假日大客流期间应按甲方要求增加人数，确保经营区域环境干净整洁及安全。

4. 乙方派驻到项目所在地履行租赁经营的管理人员必须提前向甲方以书面形式报备，并且能够适应租赁合同规定的租赁经营工作。甲方有权要求乙方更换不能按照租赁经营合同约定履行经营管理的人员。由此而导致的费用增加，由乙方自理，甲方概不负责。

5. 乙方项目管理主要人员应保持稳定，如需更换现场负责人，必须事先征得甲方的同意。现场负责人休假离开服务区时，需提前告知甲方授权管理部门，确因工作需要暂时离开服务区，乙方必须保证服务区有一名管理人员值守。

6. 加强经营场所和人员的安全管理，乙方配备的所有人员必须体检合格后方能上岗，上述人员的体检证明和健康证明须提供给甲方备案。乙方应做到合法规范用工，不得以甲方及甲方所辖服务区名义对外招工和从事任何经济活动。乙方与自有人员发生的任何纠纷与甲方无涉。

7. 乙方应加强对自有人员的安全教育，确保安全作业。发生安全事故，由乙方承担全部责任。

8. 新入职员工及临时工上岗前需由乙方进行岗前培训，并形成书面培训记录归档，通过甲方考核合格后方可上岗，接受甲方或上级管理单位检查与考核。

9. 乙方每年至少对所属员工开展一次教育培训活动，内容必须涵盖文明服务、安全教育、操作规范等，并形成书面培训记录归档，接受甲方或上级管理单位检查与考核。

(二)经营要求

1. 乙方应按照租赁合同的要求遵守甲方有关规章制度、公认的行业工作准则开展经营活动，并接受甲方检查和考核。乙方必须加强对食品安全、物价核定、服务质量、消防安全、治安防范等工作的管理，独立承担因其原因导致的所有后果。

2. 乙方必须申领营业执照、食品经营许可证等与该项目相关的必备证件后，方可开始营业。

3. 乙方必须严格按合同约定的范围经营，遵守法律法规、依法纳税，自觉接受当地工商、税务、物价、卫生等管理部门的监督检查和社会监督。乙方不得擅自改变经营方式和经营范围，承租经营业态的营业时间须书面上报甲方同意批准后执行。

4. 乙方必须自觉遵守甲方的各项规章制度，无条件接受服务区和上级有关部门对环境卫生、食品卫生、安全管理、经营品种、经营时间、服务态度以及价格等经营过程的监督、检查和处罚。乙方应保证其经营的商品符合国家及行业相关产品的质量要求，无过期、无变质。乙

方在经营期内应确保不发生食品卫生安全事故，如因质量问题对第三方权益或身体造成危害，由此产生的一切经济损失及法律责任须由乙方承担，造成严重社会影响的，乙方的履约保证金全额扣除，甲方有权单方面提前终止本合同且已付租金不予退还，并追究乙方赔偿责任及造成的一切后果。

5. 本项目合同租赁经营期间内，在乙方承租场所发生的任何安全事故或造成人身财产损害的事件，均由乙方承担全部的经济与法律责任，与甲方无涉；如给甲方造成不良社会影响或经济损失的，甲方有权要求乙方进行赔偿。

6. 乙方对上述经营范围内的经营实行自我管理、自主经营、自负盈亏的方式，乙方经营过程中发生的一切债权债务事项与甲方无关。

7. 乙方不得将承租的资产用以抵押或质押，否则，甲方一经核实，立即全额扣除乙方的履约保证金，同时，甲方有单方面提前终止本合同的权利。

8. 乙方必须按合同约定规范经营，不得自行变更经营项目。如需增加经营品种，须书面报甲方核准后实施，增加的经营项目须在营业执照核准的经营范围内。乙方人员在工作期间须统一着装，佩戴工号牌，费用自主承担。

9. 乙方必须严格执行物价政策、税收政策等国家法令法规的相关规定，合理定价，守法经营；所有出售商品(食品)应在其醒目位置张贴价格标签，明码标价且标识齐全。所售商品(食品)符合国家相关食品卫生法要求，严禁销售“三无”产品、过期变质食品。主动向顾客提供税务监制发票。在免费通行、节假日期间乙方不得提高商品(食品)零售价格。

10. 未经甲方同意，乙方不得在服务区内发布任何广告(包括但不限于：建筑物附着广告、独立广告牌、LED或液晶等电子显示屏、灯箱、橱窗、条幅、多媒体展示终端、商业推广或展示活动等)，否则甲方有权组织人员拆除，相关费用及损失由乙方承担。本项目经营范围内的企业形象识别标识应按甲方规定执行，甲方未作规定的由乙方拟订方案报甲方同意后实施，在未经许可的情况下不得出现乙方或与乙方相关联的第三方标识。本项目所指企业形象识别标识，包括但不限于装饰、装修、造型、图形、图像、声音、影像、字幕、服装、饰品等，不得侵害任何第三人知识产权，否则由此产生的责任与后果由乙方承担。

11. 乙方的生产排放(含污水)、垃圾处理，须自觉接受当地环保部门的检查，符合环保的各项要求，并无条件对不符合排放要求的设施进行整改，直到符合要求为止。乙方应严格执行厨余垃圾分类投放相关要求，未按要求投放造成的处罚，由乙方自行承担。乙方应尽可能创造温馨舒适的服务环境，保持经营区域的美观、整洁，温度适宜，按甲方要求适时开启空调。

12. 乙方必须按甲方要求提供各项甲方所需的经营数据报表，甲方有权以各种方式对乙方的收银数据进行查询，乙方不得以任何理由篡改、隐瞒数据或阻挠、拒绝甲方的查询要求。

13. 乙方应严格按照本合同及甲方的各项管理制度要求实施经营管理，甲方有权对乙方实施监督和检查并进行考核。

14. 乙方在经营过程中如果有阶段性、拓展性等临时或短暂的经营活动，其经营活动的方案必须向甲方报批，经甲方批准后实施。

15. 乙方负责自行投资改造范围内各类设施(含中央空调)的日常维修保养和保洁工作，保证设施完好、运行正常，标准不低于国家有关标准及甲方有关要求，且甲方有权对乙方的日常维修保养工作进行监管并发出整改指令，得不到落实的，甲方将采取相应处罚措施。

16. 合同期内，因国家政策或上级部门规划，周边路网内新增服务区、路网规划、市场环境变化等影响本合同执行，乙方不得因此提出任何补偿要求。

17. 在国家法定节假日、恶劣天气、路网规划等原因引发的客流高峰时，确保经营区域现场管理有序，避免造成人员滞留拥堵等情况。

18. 乙方应按照甲方要求配合做好重要接待工作，制定相关预案并配置相关服务力量。

19. 乙方不得将本项目经营权整体转包，也不得将本合同约定的义务、责任和权利予以转让，否则，一经甲方查实，全额扣除乙方的履约保证金，同时甲方有权单方面提前终止本合同。

20. 本项目合同租赁经营期间内，乙方因服务区经营活动与对方发生的任何矛盾均由其自行协商解决，甲方不负责也不参与此类协调工作。

21. 乙方在租赁经营期间，其经营行为不得侵犯甲方及第三方的合法权益(包括但不限于著作权、商标权、财产权、肖像权)，凡乙方违反本条款之约定的，须及时整改、妥善处理并承担由此产生的全部责任。如因此给甲方造成损失的，乙方须全额赔偿。

21. 遇有重大节假日乙方需做好服务区的氛围营造及环境提升工作，为顾客提供良好的购物体验。

22. 乙方经营期间，乙方自行负责所有内场监控系统安装调试，设施型号和标准必须符合甲方信息化管理的总体要求以及相关数据与现有信息化平台无缝对接，相关费用由乙方承担，同时确保服务区内无线网络全覆盖。为便于服务区监控系统接入中心平台，并保证良好的系统兼容性，乙方在服务区综合楼内安装监控设备需符合以下要求：室内安装监控半球摄像机(不得低于400万像素);综合楼外围墙体安装枪型摄像机(不得低于400万像素);服务区机房内安装一台视频存储服务器(含硬盘)并保证录像储存时间不低于60天;综合楼内安装无线AP,保证综合楼内各区域均能被无线覆盖。

23. 服务区加油站、充电桩、自留店面等的经营权和产权归甲方所有，在租赁经营期间，甲方有权在服务区加油站区域范围内设置和经营便利店(仅包括便利店商品销售、非成品油类售卖、油品积分兑换)。

(三)改造装修要求

1. 总体要求

(1)乙方应根据本合同的约定对服务区经营场所进行改造装修。改造装修方案及改造装修效果，必须符合招租文件确定的要求，确保方案(含施工图)完全呈现，建筑主体以外10米范围内的、需与建筑主体效果相呼应的地面硬质铺装和外立面改造费用由乙方承担，如有优化调

整，必须经甲方审核同意后方可实施，否则，甲方将有权要求乙方停止施工并承担相应经济损失。

(2) 乙方在合同期间需对整个租赁经营场地进行不低于___万元(含___万元)的装修改造(其中两间店铺甲方须自留，乙方须按照甲方要求统一进行装修改造，预算控制在40万-50万内)。服务区的详细改造方案，应在合同签订后30天内确定，并于合同签订后90天内完成改造施工，在入场改造10天前完成经甲方确定的施工图。如因乙方自身的原因未能按期完成改造施工图或未能如期完成改造施工，属于乙方根本性违约，若乙方未能按期完成装修改造的，从逾期之日计算，每延期一天，甲方扣除装修保证金的1%；或甲方向乙方送达解除合同的书面通知，通知一经送达，立即生效。乙方已经缴付的各项履约保证金，均作为乙方应当向甲方支付的违约金，当履约保证金缴纳费用不足时，乙方须及时补足。

(3) 乙方在改造装修改造期间应保证服务区的基本服务功能，改造装修期服务及经营方案需报甲方审核。

(4) 乙方确认，甲方是现经营场所及附着建筑物、构筑物的权利所有人，是改造装修后的经营场所及附属建筑物、构筑物的权利所有人。

(5) 乙方为实施经营项目，自愿出资改造装修经营场所。改造装修后，在本合同有效期内，乙方对于改造装修后的经营场所具有使用权。乙方同时确认，虽然装修建安费用由乙方全额承担，但是乙方必须按照本合同的约定，另行向甲方支付改造装修后经营场所使用费即租赁费用。

(6) 本合同期限届满时，乙方必须无条件向甲方归还改造装修后的经营场所及附属建筑物、构筑物。甲方无需向乙方补偿任何装修建安费用。

(7) 乙方承诺，乙方已经完全知晓高速公路及服务区的建设管理特点与资产权利体现方式，完全知晓甲方对于经营场所的资产权利。不因为改造装修项目及租赁经营场所尚未取得相关证书而提出合同无效的主张或向甲方提出任何其他权利主张。

(8) 双方确认，经营场所建筑物和构筑物改造装修后，如按当时的法律法规和政策可以办理所有权证，相关所有权属应当办理登记在甲方名下。

(9) 乙方承诺，本合同生效后，在2025年10月31日前完成经营场所改造装修及验收并开业。

2、具体要求和需要满足的指标

(1) 乙方所有改造方案内容必须满足国家规定、行业标准相关要求。且有关文件规定发生修改后，乙方必须按新标准执行。

(2) 乙方在服务区内开展改扩建等各类工程施工时应严格遵守《中华人民共和国安全生产法》和《建设工程安全生产管理条例》等国家有关安全生产的法律法规。重要的安全设施必须坚持与主体工程“三同时”的原则，即：同时设计、同时施工、同时投入生产和使用。必须根据服务区改扩建项目特点，组织制定工程实施中的生产安全事故应急救援预案，如果发生安全事故，应按照《国务院关于特大安全事故行政责任追究的规定》以及其他有关规定，及时上报

有关部门，并坚持“四不放过”的原则，严肃处理相关责任人。因乙方未切实履行本合同约定的义务而给甲方或其他相关方造成任何损失必须承担全部赔偿责任，对己方造成的任何损失则自行承担相关责任。

(3)所有建筑物的屋面使用权归甲方所有，由甲方在不影响乙方设置外摆区或屋面休闲区的前提下，在屋面结构受力满足荷载和不影响整体外立面美观条件下，统筹安排在有安装条件的屋面安装光伏发电设施设备。

(4)乙方需在双侧建造餐饮业态隔油池，并负责油污清理，确保卫生条件符合国家相关要求。

(5)乙方需要在双侧公共区域建造集休息、阅读、用餐、免费充电、食品加热、健康检测等功能的司机之家独立房间，司机之家由乙方配备专业服务人员，以便确保司机之家的持续服务和各类活动正常开展。

(6)建筑改造包括外立面升级和内部一层公共区域升级改造，建筑内亮度及商业氛围提升等以及缺陷修复和保修工作。

3. 改造装修预算与改造装修方案

(1)乙方保证，装修建安费用不得低于竞租文件的规定。竣工后，甲方将委托有资质的第三方审计机构对乙方投入的装修建安费用进行审计，若审计金额未达到竞租时承诺的装修建安费用，甲方等额扣除乙方装修保证金，不足部分乙方须以现金补足给甲方，甲方不再退还。若实际改造装修费高于竞租报价装修建安费用，甲方无须向乙方补偿任何费用。

(2)乙方提出改造装修方案，报经甲方审定后实施。改造装修方案包括但不限于以下内容：乙方负责委托具备相关施工图设计资质的专业单位进行设计，包括建筑设计、装潢设计。设计方案和施工图纸在经甲方审查书面同意后方可实施；服务区周围蕴含着多种地方文化，具有浓厚的文化底蕴，乙方应考虑将这些文化融入服务区的建设和规划当中，有助于展现各服务区特色，让司乘得到更好的体验。

4. 改造装修施工与工程质量

(1)施工单位由乙方负责选聘。乙方须保证施工单位具有相关施工资质。乙方须就承包方式、工程质量、工期、工程款结算等事项与施工单位协商一致签订相关协议并向甲方报备。乙方与施工单位发生的任何纠纷与甲方无关，如对甲方造成影响，甲方将追究乙方相应责任。

(2)本合同所涉改造装修项目，工程质量应当达到合格标准。工程达到交竣工验收条件后，乙方应当通知甲方，由甲乙双方及施工单位、甲方委派的第三方监理单位共同委派代表进行交竣工验收。

(3)本合同所涉改造装修项目保修期按国家标准执行，若在保修期内出现质量问题，乙方应当根据本合同约定，督促施工单位履行保修义务。若因施工单位拒绝履行保修义务，造成甲方经济损失的，乙方应当向甲方承担相应赔偿责任。

5. 改造装修资金与支付

(1)乙方负责筹措全部改造装修资金。乙方应当支付的装修建安费用，包括但不限于：支付给设计单位、施工单位、材料供应单位的各项费用；向主管部门报批发生的费用；以及乙方使用期间的全部维修费用。

(2)若因乙方未能足额筹集资金或未能按约及时向设计单位、施工单位、材料供应单位、审批部门支付费用，导致工程延期，由此发生的全部责任，概由乙方承担。乙方也不得以工程延期为由，要求甲方延长本合同有效期限。

(3)若因乙方未能足额筹集资金或未能按约及时向设计单位、施工单位、审批部门支付费用，导致第三方直接向甲方主张权利，并因此造成甲方任何损失，一律由乙方方向甲方承担赔偿责任。

6. 装修保证金的退回及扣除

(1)装修建安费用应不低于竞租文件中承诺的竞租报价总额，改造装修改造期间，甲方聘请有资质的第三方审计机构对乙方投入的装修建安费用进行跟踪审计，结算审定后，对不足竞租报价总额部分，乙方按照竞租报价与实际改造装修费之间的差额，向甲方支付违约金，该款首先从改造装修保证金中扣除，仍有不足部分，乙方须以现金补给甲方。

(2)改造装修过程中，由乙方改造施工原因造成的甲方财产损失，乙方应负责维修，并承担鉴定及维修费用，且须承担相应的损害赔偿责任。如乙方不维修也不承担费用，甲方可扣除相应的装修保证金，且乙方仍须承担相应的损害赔偿责任。

(3)装修保证金在装修全部完成由甲方委托的第三方审计单位出具审计报告后 30 个工作日无息退回。

(四) 租赁场地及房屋资产使用

1. 乙方应正常使用并维护租用房屋内部的各项设施，保证其安全质量长期维持承租前的状况。不得改变出租场地的用途和使用性质，不得擅自改变场地的结构和用途，不得影响服务区整体结构和对外形象。乙方在房屋(经营场所)使用中，房屋(经营场所)及附属设施出现或发生妨碍安全及正常使用的损坏或故障时，负责维修。

2. 因乙方使用不当，造成房屋及附属设施出现较严重损坏或发生故障，需要进行重大维修；或因乙方使用功能要求，需要对出租房屋进行局部改造的，乙方应及时通知甲方，共同研究维修或改造工程设计及施工方案，乙方应书面递交相关方案，经甲方书面同意后，由乙方或乙方可委托甲方负责组织实施，并由乙方承担所有费用。

3. 乙方有义务妥善使用、保管甲方提供的设施、设备及物品，不得任意对经营、生产场所的建筑物进行结构性的改造和规模装饰(包括设备、设施)，如确需改造和装饰，须在征得甲方同意后进行；乙方职责范围内的设施设备，在租赁经营期间内如出现故障应按甲方要求及时修复，并承担相关费用及安全责任。对于由于乙方的原因造成的非正常毁损与短缺，乙方负有全面的赔偿责任。

4. 根据经营需要添置的经营设施费用由乙方承担(包括但不限于超市货架、厨具、餐具、餐桌椅、收银机等;若乙方因有部分设施设备不及时而影响经营的,乙方可与甲方协商以借用、租赁等形式继续使用原服务区遗留的设施设备,具体由双方另行商定)。

5. 乙方的办公、住宿由甲方结合现场实际条件统筹分配。

(五) 租赁期届满,乙方按以下方式返还经营场所

1. 乙方须在租期届满当日返还租赁经营场所及甲方购置设备设施,经营场所返还前,乙方有权拆除及取回其在该经营场所内的可移动设施,但乙方不得故意损坏或拆除建筑物主体结构(经甲方同意且合法之变更除外)。乙方添置的用于经营的所有可以移动、卸除的设备设施归乙方所有,不能移动、卸除的设备设施归甲方所有。乙方应以可租赁状态向甲方交还经营场所。

2. 租期届满前 180 天,乙方应当自行制定返还方案,做好返还准备,并应提前告知经营场所内的全部合作经营单位。

3. 租期届满前 90 天,甲方向乙方发出收回经营场所的第一次通知书。乙方应当把返还方案,提交甲方审核。甲方有权对乙方提交的返出方案提出调整意见,乙方应当予以执行。

4. 租期届满前 30 天,乙方应当自行制定撤场工作细则,做好按时撤出经营场所的全部准备工作,并以书面形式通知甲方,由甲方审查。甲方有权对乙方提交的撤场工作细则提出调整意见,乙方应当予以执行。

5. 租期届满当日,乙方应当与甲方指定工作人员办理经营场所撤离、交接等工作,交接完成后,双方签署交接确认文件。

第九条 保险

1. 乙方应在租赁经营期间及装修改造期间内,自费为所属员工办理意外伤害险,保险额度不低于 120 万/每人,并为自备财产办理相关的财产险,且须将相关材料交甲方备案。保险期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。

2. 乙方在装修改造期间必须投保建筑安装工程一切险及第三者责任险,并同时按要求办理意外伤害保险等,以及必须参加工伤保险,具体参照《关于衢州市工程建设项目参加工伤保险工作的通知》(衢市人社发〔2020〕12 号)文件执行。在施工当中发生事故的一切责任由乙方承担。

第十条 双方约定

(一) 执行国家安全生产的法律法规和主管部门及甲方有关安全生产的规定和要求,全面负责经营期间的安全生产责任,与甲方签订安全协议,全面接受安全生产检查,确保租赁经营期间服务区生产经营安全。乙方在租赁经营期间内须合法经营、安全生产,并承担由此产生的一切责任。接受甲方对其经营活动及安全工作的监管(甲方的监管不免除乙方应承担的安全责任)。

(二) 租赁经营期间内, 室内公共区域设施设备的维修工作及费用由乙方承担, 小修不过夜, 大修 72 小时内修复。

(三) 租赁经营期间内, 乙方自行使用的通讯费用由乙方承担。

(四) 租赁经营期间内, 室内公共区域的保洁工作除公共卫生间、第三卫生间、母婴室、开水间、公共服务台由甲方负责外, 其他区域均由乙方负责, 外场保安保洁工作由甲方负责。

(五) 租赁经营期间内, 垃圾清运费用由乙方承担, 清运频次特别是大流量期间的需满足甲方及相关考核的需求; 化粪池及室内外污水管道清掏费用由乙方承担, 清掏频次每年至少 4 次, 甲方视情况可要求增加清掏频次; 二次供水蓄水池清洗费用由乙方承担, 每年至少清洗两次; 油烟机及烟道清洗费用由乙方承担, 专业清洗公司深度清洗每年至少 4 次, 日常清洗每月至少一次, 甲方视情况可要求增加清洗频次; 隔油池清掏费用由乙方承担, 每年至少 4 次, 节假日大流量期间要确保污水不外溢, 甲方视情况可要求增加清掏频次; 灭蝇灭鼠费用由乙方承担, 每年 4 月-10 月期间每月至少两次, 其余时间每月至少一次。

(六) 乙方所有店铺需按要求配备消防设施设备, 并能保证合规正常使用。

(七) 乙方为履行本合同项下义务所产生的一切费用, 均由乙方自行承担。因上述费用所产生的任何税金(包括但不限于增值税、所得税、附加税费等)及工商等国家行政机关收取的费用, 均由乙方自行负责缴纳, 甲方不承担任何费用。

(八) 服务区根据现有建设情况和条件免费提供乙方员工宿舍, 甲方提供给乙方所用的办公、住宿房间内设施设备的安装, 需经甲方服务区审核后乙方才可自行安装, 产生的设施设备安装费用、维修改造费用、水电费用、保洁费用由乙方自行承担。

(九) 租赁经营期间因国家政策调整或甲方、上级主管部门管理要求而新增的服务区改造实施, 乙方须无条件接受并积极配合改造实施, 不得以任何理由拒绝或提出额外的补偿要求。

(十) 乙方负责甲方指定保留建筑之外的房建(含建筑及装饰)、建筑小品、景观绿化的建设工作, 改造手续若需要由乙方以甲方名义办理, 甲方将给予协助。室内外各项改造必须符合建筑及装饰工程施工质量验收规范和消防验收规范等要求。

(十一) 乙方须充分考虑房建改造区域内的排水设计。房建改造范围内的排水设施须接入现有排水系统, 破坏的部分须全部恢复, 并保证排水顺畅, 避免场地积水。

(十二) 乙方需制定龙游服务区考核内控管理办法。

(十三) 乙方须接受甲方的管理(包括但不限于营业员入职审核、经营产品质量及价格、环境卫生等), 具体按照《龙游县龙新高速公路投资有限公司龙游服务区考核管理办法》执行, 办法另行制定。

第十一条 乙方与其他经营单位合作方式的约定

(一) 经甲方同意, 乙方可以通过品牌集成、品牌加盟等方式, 与其他单位合作经营。

(二) 乙方与其他单位合作, 必须履行全部经营责任, 保证经营品质。

(三)乙方与其他单位的合作过程中,乙方负责对其他单位进行管理。乙方应当将本合同中乙方应当承担的义务,包括但不限于本合同、本合同附件、招租文件、竞租文件、甲方规章制度等文件规定的内容告知合作单位。如因乙方的合作单位及其工作人员未能遵守相关管理规定,造成任何纠纷、任何损失,一律由乙方负责处理并承担全部责任。如果因此发生有关方直接向甲方主张权利的情形,甲方为处理纠纷而发生的任何损失,一律由乙方全额赔偿。

(四)乙方必须与合作单位签订书面协议文件,甲方有权随时查阅。

(五)乙方必须妥善处理合作事项。若与合作单位发生争议事项,不得因争议事项的处理,影响服务区的正常运营。如有违反,造成任何纠纷、任何损失,一律由乙方负责处理并承担全部责任。如果因此发生有关方直接向甲方主张权利的情形,甲方为处理纠纷而发生的任何损失,一律由乙方全额赔偿。

第十二条 违约责任

(一)乙方出现下列任何一种情况时,为一般性违约,乙方应当按照约定,承担相应违约责任:

1. 乙方逾期支付租金等费用,且未超过60日的,须按合同成立时的一年期贷款市场报价利率(LPR)的四倍支付逾期履行期间的利息(以迟付费用为基数计算)。

2. 在租赁经营期间,若出现乙方不承担损坏设施维修工作、拖欠合同约定乙方应缴纳的其他费用时,甲方有权指定第三方进行维修或代为缴纳,所发生费用从履约保证金中扣除,不足部分由乙方另行承担。扣除部分,乙方应在一周内补充足额履约保证金。

3. 本合同约定的其他情形。

(二)除本合同约定的相关情形外,乙方出现下列任何一种情况时,视为乙方根本性违约:

1. 未经甲方书面同意,擅自开业/停业的。

2. 逾期支付租金等费用超过60日的。

3. 未经甲方书面同意,将租赁场所分租、转租的,或以分包、转包、合营等形式将租赁场所转由第三方经营的。

4. 如乙方出现根本性违约,甲方有权向乙方送达终止合同的书面通知,通知一经送达,立即生效。

(三)如发生下列情况的,甲方有权视情扣除部分履约保证金或扣除全部履约保证金,被扣除的履约保证金作为乙方应当向甲方支付的违约金。同时,甲方有权根据乙方违约的具体事实,视情况决定是否提前终止合同:

1. 违反国家法律法规的。

2. 违反公安部门对市场治安和公共场所管理规定(包括但不限于:赌博、打架、聚众闹事,破坏公物等),被查处的。

3. 违反工商管理部门对市场管理的规定和要求(包括但不限于:短斤缺两、以次充好、强买强卖,扰乱市场秩序等),被查处的。

4. 若乙方违法经营造成重大安全责任事故、重大服务质量事故(包括人身损害事故、产品质量事故、食品安全事故、环境污染事故,造成严重社会影响,或造成甲方严重损失)应承担违约责任,甲方有权单方面提前终止本合同,收回场地及房屋。若造成甲方经济损失,甲方有权依法追缴。重大安全责任事故以政府部门认定为准确。重大服务质量事故认定标准为:由于乙方管理缺位,造成顾客伤害既成事实且情节严重的,经相关职能部门认定赔偿经济损失超过30万元以上的责任事故;或者因乙方人员失职,引发责任事故,受到“责令停产停业”行政处罚的事故;或者受到主流媒体(省级以上报纸、杂志、电视、电台、主流网站)公开报道并且造成严重负面影响的事件及其他舆情事件。

5. 乙方非法用工等行为,被劳动监察部门查处。

6. 由于乙方原因导致服务投诉的,被上级单位定性为有责的,以及被上级主管部门、新闻媒体曝光,造成恶劣影响的。

7. 乙方在经营期间与顾客发生纠纷、投诉及索赔事件,对于索赔金额1000元以内的事件,顾客投诉成立的,甲方有权先行代为赔付并从履约保证金中扣除,顾客索赔事件先行代付金额每年为3万元以内。超过3万元的,甲方可要求乙方增加履约保证金数额,或可选择单方面提前终止本合同。

(四)乙方未按约定期限返还经营场所的赔偿责任

乙方必须在租赁期限届满后【7】日之内返还经营场所,如乙方未按期限完成返还工作,应当按以下方式向甲方承担违约责任:

1. 甲方有权在本合同届满之日,停水、停电,并有权采取诉讼、执行或其他途径收回经营场所,由此产生的费用和损失概由乙方赔偿。

2. 甲方对经营场所停止水电供应后,乙方尽管已经不能经营,但是每延迟返还一天,必须按照当日租赁经营费用的1.5倍向甲方支付违约金。该项违约金属于惩罚性违约金,乙方不得以任何理由请求减少或免除。

3. 甲方有权在租赁期限届满后7日内,全额扣除乙方的履约保证金,被扣除的履约保证金作为乙方应当向甲方支付的违约金。若履约保证金数额不足以赔偿甲方损失,甲方有权另行主张。

第十三条 转包和分包

未经甲方书面同意,乙方不得擅自转包或分包本项目,否则甲方有权单方面提前终止本合同,并要求乙方承担相应的违约责任。

第十四条 合同终止或解除

(一)遇有下列情况本合同终止:

1. 因不可抗力或意外事件,致使房屋无法使用的。
2. 因国家建设需要征用、拆迁房屋的。
3. 因政策、法规调整等重大情况发生变化,致使甲方无法履行租赁合同的。

4. 若乙方需提前退租，须提前两个月书面通知甲方，且甲方有权全额扣除乙方履约保证金并追偿因此造成的损失(损失金额由双方协商确定)，且乙方已支付的实际租期内的租金等费用不予退还。

(二)遇有下列情况，甲方有权单方面提前终止本合同：

1. 乙方擅自将承租的经营场所转租、转让、转借他人或调换使用的。
2. 乙方擅自改变房屋用途，损坏房屋结构及设施的。
3. 本合同约定的乙方根本性违约行为。
4. 本合同约定的其他情形。

甲方依据本合同约定或法律规定行使合同解除权/提前终止权的，除本合同另有约定外，甲方有权全额扣除乙方支付的履约保证金作为违约金，甲方的实际损失超过违约金数额的，乙方应赔偿甲方的实际损失。

第十五条 租赁期满后剩余价值处理

(一)双方确认，乙方按以下方式返还使用的经营场所及相关附属设施：

1. 乙方应于使用期限届满时，无条件向甲方返还租赁的经营场所，包括全部建筑物及附属构筑物。

2. 返还时，乙方应自行搬离相关乙方添置且可移动的家具、设备、设施及其他物品，搬离时不得影响服务区正常经营及社会形象。期限届满后7日未搬离的，视为乙方的废弃物。对于该废弃物，甲方有权予以拆卸、搬离、处置，因此而发生的责任概由乙方承担。

3. 返还时，乙方承诺对于建筑内的装潢附着物（包括但不限于隐蔽的水电、中央空调、不可移动的装潢附着物等）由甲方予以处理，乙方不得自行拆除或要求甲方给予任何形式的补偿。

(二)如乙方如期退出并交还房屋及附属设施，甲方则按合同约定在合同期满后90天内无息退还乙方履约保证金；如乙方7日内不交还，则履约保证金予以全额扣除，作为乙方应当支付给甲方的违约金，并视为乙方放弃承租房屋内的所有构造物、附着物、家具、设备、设施、等及其他物品，甲方有权予以拆卸、撤离、处置，因此而发生的责任概由乙方承担。如超过7日仍未退场的，则每逾期一日，除全额没收履约保证金外，按期满之日前一年度租金日标准的三倍支付占用期间的费用，且甲方有权采取停水、停电措施。

第十六条 不可抗力

任何一方由于不可抗力的原因(如自然灾害、道路规划、国家政策、上级政策重大调整)不能履行或不能完全履行本合同时，应及时通知对方，并在不可抗力事件发生后的七天内提供有关该事件的书面资料，包括但不限于陈述延迟履行、部分履行或无法履行本合同义务的理由的说明书和有效证明文件。经确认后，可允许延期履行、部分履行或免于履行，并可根据情况部分或全部免于承担违约责任。

如因不可抗力的原因导致承租场地毁损或造成乙方损失，或遇交通管制车辆分流影响乙方经营收益的，甲方概不承担违约、赔偿、补偿责任。

第十七条 合同的变更

(一)任何一方法定代表人变更、企业迁址、合并,不影响本合同继续履行。变更、合并后的一方即成为本合同当然执行人,并承担本合同的内容之权利和义务。

(二)任何一方要求变更或解除本合同时,应及时通知对方,并采用书面形式与对方达成一致认同;未达成一致认同以前,原合同仍然有效(甲方依据本合同约定或法律规定行使合同解除权/提前终止权的情形除外)。

第十八条 争议的解决

(一)因履行本合同发生争议的,双方可协商解决,也可直接向甲方住所地人民法院提起诉讼。双方解决争议所发生的一切费用(包括但不限于诉讼费、律师费)全部由违约方承担。

(二)对于不属于根本性违约的情形,在纠纷尚未解决前,甲乙双方应继续履行本合同所规定之其他义务,除非甲乙双方一致同意终止本合同。

(三)对于根本性违约的情形,按照本合同的约定处理。

(四)因乙方履行本合同引发其与第三人发生纠纷,导致甲方被牵连涉诉的,视为乙方对甲方违约,每发生一起,乙方应向甲方支付本合同三年保底租金总额的2%的违约金,且甲方因此而支出的费用(包括但不限于诉讼费、律师费)全部由乙方承担。

(五)如乙方原因导致合同提前终止,装修投入资产归属于甲方。如甲方原因导致合同提前终止,装修投入资产由双方协商处置。

第十九条 免责条款

1、合同期内因自然灾害或不可抗力等非人为因素导致本合同无法履行的,甲、乙双方都有权向对方提出解除合同,双方均无需承担违约责任。乙方按照实际使用天数结清所有应交费用后,甲方退还乙方已缴纳的未到期部分租金及全部保证金。

2、合同期内因政府需要(拆迁、自用、其他因素)必须收回租赁资产而导致本合同无法继续履行的,甲方须提前一个月书面通知乙方,乙方按甲方通知的日期将租赁资产腾空,甲方全额退还履约保证金,按未使用时间退还租金,本合同终止,甲方不再对乙方作其他任何补偿;如乙方未在规定时间内搬出,甲方没收履约保证金,收回租赁资产,并从书面通知规定的腾空期限开始,依据当年租金标准的3倍向甲方支付违约金并赔偿相关损失。

第二十条 本合同在履行过程中如甲方因政策计划(如拆迁、征地、自用或其他因素)必须收回租赁资产而导致本合同无法继续履行的,甲方须提前一个月书面通知乙方,乙方按甲方通知的日期将租赁资产腾空,甲方全额退还履约保证金,按未使用时间退还租金以及对拟投入的装修费用补偿给乙方,本合同终止,甲方不再对乙方作其他任何补偿;如乙方未在规定时间内搬出,甲方没收履约保证金,收回租赁资产,并从书面通知规定的腾空期限开始,依据当年租金标准的3倍向甲方支付违约金并赔偿相关损失。

第二十一条 本合同在履行过程中发生争议，由双方友好协商。协商不成，任何一方可向龙游县人民法院提起诉讼。如因乙方违约引起诉讼，则诉讼产生的一切费用均由乙方承担（包括甲方支付的律师代理费等）。

第二十二条 附件

- (一) 廉政协议书
- (二) 施工安全生产目标管理责任书
- (三) 安全经营管理协议

第二十三条 本合同一式五份，经双方签字盖章后生效。甲、乙双方各执二份。合同鉴证方执一份。

甲方：

乙方：

法人代表签字：

法定代表人签字：

委托代理人签字：

委托代理人签字：

签订日期：

签订日期：

附件 1: 廉政协议

廉政协议

根据《关于在交通基础设施建设中加强廉政建设的若干意见》和有关工程建设、廉洁从业的规定,共同做好工程建设中的反腐倡廉建设,保证工程建设优质高效,确保建设资金的安全和有效使用,_____ (以下简称“甲方”)与_____ (以下简称“乙方”)根据双方签署的承包经营合同,特订立廉政风险联合防控协议。

一、双方的权利和义务

1. 严格遵守党的政策规定、国家有关法律法规和股份公司的相关规定。
2. 严格执行,自觉按合同办事。
3. 双方的业务活动坚持公开、公正、诚信、透明的原则(法律认定的商业秘密和合同文件另有规定除外),不得损害国家和集体利益,不得违反工程建设管理规章制度。
4. 建立健全廉政制度,开展廉政教育,设立廉政告示牌,公布举报电话,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合同条款的行为,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. 甲方及其工作人员不得索要或接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品,不得让乙方报销任何应由甲方或甲方工作人员个人支付的费用,不得接受乙方任何奖金或其他经济利益。
2. 甲方工作人员不得接受乙方未经批准提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品等。
3. 甲方及其工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女的工作安排以及提供的宴请、旅游、健身、娱乐等活动安排。
4. 甲方工作人员及其配偶、子女不得从事与甲方经营有关材料物资供应、工程分包、劳务等经济活动等。
5. 甲方工作人员不得以个人名义私自向乙方推荐分包单位或推销材料,不得要求乙方购买合同规定以外的材料和设备,不得利用职权之便故意刁难乙方以谋取私利。
6. 甲方工作人员要秉公办事,不准营私舞弊,不准利用职权从事各种个人有偿中介活动等。

三、乙方的义务

1. 乙方不得以任何理由向甲方及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品。
2. 乙方不得以任何名义为甲方及其工作人员报销应由甲方单位或个人支付的任何费用。
3. 乙方不得为甲方个人购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

四、甲方廉政风险防控的责任

1. 甲方对乙方廉政风险防控工作进行沟通、协调。
2. 甲方组织对乙方廉政风险防控等工作开展审计、效能监察、综合检查。

3. 甲方对乙方廉政风险防控工作提出意见和建议。

五、乙方廉政风险防控的责任

1. 乙方接受甲方工程建设任务的同时，承担该工程建设中的党风廉政建设、反腐倡廉以及廉政风险防控的主体责任。

2. 乙方在工程建设过程中，要落实党风廉政建设、反腐倡廉责任制，深入开展廉政风险防控工作。

3. 乙方在年初要制定廉政风险防控工作计划，落实廉政风险防控措施，年底对廉政风险防控工作进行总结并将计划和总结抄送甲方备案，加强工作过程中的信息交流。

4. 乙方接受并配合甲方对廉政风险防控等工作的审计、效能监察、综合检查，并落实有关意见和建议。

六、违约处罚

1. 甲方及其工作人员违反本协议，依据有关规定给予党纪、政纪或组织处理；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，依据有关规定由相关单位给予党纪、政纪或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给甲方造成经济损失的，应予以赔偿，情节严重的甲方可收回本项目经营权。

七、双方约定

本合同由双方或双方上级单位的纪检监察部门负责监督执行。由甲方的纪检监察部门和乙方纪检监察部门对本合同执行情况进行检查。

八、本合同有效期为合同签署之日起至经营期结束止。

九、本合同作为龙游服务区经营权招租项目的附件，与龙游服务区经营权招租项目合同一同签订，具有同等的法律效力，经合同双方签署后生效。

十、本合同一式五份，经双方签字盖章后生效。甲、乙双方各执二份。合同鉴证方执一份。
(以下无正文)

甲方：（盖单位章）

法定代表人

或其委托代理人：（签字）

乙方：（盖单位章）

法定代表人

或其委托代理人：（签字）

签订日期：

附件 2：施工安全生产目标管理责任书

施工安全生产目标管理责任书

为认真贯彻“安全第一、预防为主”的方针，做到施工安全管理工作的标准化与规范化，确保建设工程项目安全、优质、按期完成，同时为进一步明确有关各方的安全职责，进一步提高建设工程施工安全管理的整体水平，杜绝重大伤亡事故的发生，保障人身安全。根据《中华人民共和国建筑法》、《建设工程安全生产管理条例》、《建设工程安全文明施工管理规定》等有关国家、省、市法令法规，特制定本建设工程安全生产责任书。项目部必须与建设单位签订建设工程安全生产责任书作为安全管理的指导与检查执行依据。

一、责任

1、认真贯彻执行国家、省和市的安全生产方针、政策及法规；

2、项目经理依法对所施工的工程安全生产工作全面负责，是安全生产第一责任人。项目部应建立健全安全生产责任制度和安全教育培训制度，制定安全生产规章制度和操作规程，保证安全生产条件所需资金的投入，对所承担的建设工程进行定期和专项安全检查。

3、项目部对列入建设工程概算的安全作业环境及安全措施所需费用，应用于施工安全中，不得挪作他用。

4、项目部必须设立安全生产管理机构，配备专职安全生产管理人员不少于 1 人。

5、项目部必须在施工现场建立消防安全责任制度，确定消防安全责任人，制定用火、用电、使用易燃易爆材料等各项消防安全管理制度和操作规程，设置消防水源、配备消防设施和灭火器材，并在施工现场入口处设置明显标志。

6、实现目标管理，加大施工现场事故隐患治理力度，坚决遏制重特大安全事故发生，杜绝死亡事故的发生。如发生安全事故立即上报。

7、工程开工前 15 日内办理安全报监手续，同时与建设单位、监理单位做好安全评估，签订防护用品费用预约。未办理安全报监的，不得开工。

8、塔吊在使用之前必须向相关部门报检，检测合格后方可使用。

9、其他未注明的责任详见国家、省和市法令法规。

二、安全管理目标承诺

1、事故管理特大事故、重大事故为零；一般事故死亡率、重伤率为零；重大事故隐患整改率 95%以上，一般事故隐患整改率 90%以上；事故及时结案率 100%。

2、安全管理

(1) 按照施工组织设计中采取的安全措施的项目执行率达到 90%。

(2) 施工现场每月组织 2 次由项目经理组织的安全大检查。

(3) 施工现场各级职能人员岗位责任制、目标责任书执行率达到 100%。

(4) 施工现场设专职安全员不少于 1 人。

(5) 施工现场塔吊报检率达到 100%，脚手架及高处防护作业工程、施工用电、施工机械及物料运输提升设施验收合格率达到 100%。

(6) 施工现场各类机械、机电设备完好率达到 100%。

3、安全教育工人岗前三级教育率达到 90%，特种工人持证上岗率达到 100%；施工管理人员安全培训率达到 100%。

甲方：（盖单位章）

法定代表人

或其委托代理人：（签字）

乙方：（盖单位章）

法定代表人

或其委托代理人：（签字）

日期：年月日

附件 3: 安全经营管理协议

安全经营管理协议

为在招商合作经营过程中创造安全、高效的服务环境，切实搞好服务区的安全管理工作，根据《中华人民共和国安全生产法》《国务院关于特大安全事故行政责任追究的规定》和有关法律法规，坚持“安全第一、预防为主”的安全生产方针，_____(以下简称“甲方”)与_____(以下简称“乙方”)特签订安全生产责任书如下：

一、甲方职责

1. 甲方应认真贯彻执行国家《危险化学品安全管理条例》等有关安全生产的法律法规，切实履行安全生产职责，确保安全生产。

2. 甲方应按照“安全第一、预防为主”和坚持“管生产必须管安全”的原则进行安全生产管理，做到生产与安全同时计划、布置、检查、总结和评比。

3. 重要的安全设施必须坚持与主体工程“三同时”的原则，即：同时设计、审批，同时施工，同时验收、投入使用。

4. 甲方应不定期召开安全生产调度会，及时传达中央和地方的有关安全生产精神。

5. 甲方组织对乙方现场安全生产检查，监督乙方及时处理发现的各种安全隐患。

二、乙方职责

1. 乙方应严格遵守国家有关安全生产的法律法规和其他相关安全生产的规定，认真执行服务区经营的有关安全生产要求。

2. 乙方应坚持“安全第一、预防为主”和“管生产必须管安全”的原则，加强安全生产宣传教育，增强全员安全生产意识，建立健全安全生产的管理机构和安全生产管理制度，配备专职及兼职安全检查人员，有组织有领导地开展安全生产活动。各级领导、管理人员和具体操作人员，必须熟悉和遵守本条款的各项规定，做到生产与安全同时计划、布置、检查、总结和评比。

3. 建立健全安全生产责任制，乙方的法定代表人或非法人单位的主要负责人是单位的安全生产责任人，必须对所经营服务区的安全生产工作全面负责，并逐级落实安全生产责任制和岗位安全生产责任制，逐级签订安全生产责任书，明确逐级岗位安全生产职责，确定各级、各岗位安全生产责任人，全面落实安全生产责任制。从派往服务区经营的主要负责人到具体操作人员的安全生产管理系统必须做到纵向到底，一环不漏；各职能部门、人员的安全生产责任制做到横向到边，人人有责。服务区主要负责人是现场安全生产的第一责任人。现场应设置的专职安全员，专职负责所有员工的安全和治安保卫工作及预防事故的发生，有权按照有关规定发布指令，并采取保护性措施防止事故发生。

4. 乙方在任何时候都应采取各种合理的预防措施，防止其员工发生任何违法、违纪、暴力或妨碍治安的行为。

5. 乙方必须具有劳动安全管理部门颁发的安全生产证书，参加经营管理的人员，必须接受安全技术教育，熟知和遵守本工种的各项安全技术操作规程，定期进行安全技术考核，合格者方可上岗操作。现场如出现特种作业无证操作现象时，站长必须承担管理责任。

6. 对于易燃易爆的材料除应专门妥善保管之外，还应配备有足够的消防设施，所有人员都应熟悉消防设备的性能和使用方法；乙方不得将任何种类的爆炸物给予、易货或以其他方式转让给任何其他人，或允许、容忍上述同样行为发生。

7. 乙方操作人员上岗，必须按规定穿戴防护用品或交通标志服。责任人和安全检查员应随时检查劳动防护用品和交通标志服的穿戴情况，不按规定穿戴的人员不得上岗。

8. 所有使用机具设备和高空作业的设备乙方应定期检查，并有安全员的签字记录，保证其经常处于完好状态；不合格的机具、设备和劳动保护用品严禁使用。

9. 乙方必须按照服务区特点，组织制定服务区(非油业务)的生产安全事故应急救援预案；，组织安全生产、安全运营应急演练。如果发生安全事故，乙方应按照《国务院关于特大安全事故行政责任追究的规定》以及其他有关规定，及时上报有关部门，并承担安全生产运营主体责任。

三、违约责任

如因甲方或乙方违约造成安全事故，将依法追究责任。

本合同一式五份，经双方签字盖章后生效。

甲方：(盖单位章)

法定代表人

或其委托代理人：(签字)

乙方：(盖单位章)

法定代表人

或其委托代理人：(签字)

日期：年月日

附件 1

竞租人基本情况表

单位名称			电话	
地址			主管部门	
企业法人			企业性质	
注册资金			授权代表	
单位概况	流动资金	万元	人员情况	
	固定资金	万元	办公面积	
单位简历	包括销售情况、企业信用、招商能力等。			
优势及特长	(包括企业自行优势、招商团队、以往运营业绩等)			
我方承诺： 1. 参照招租文件要求； 2. 独立参加竞租，若成交绝不转包，如有转包行为则认同招租人取消成交资格的处罚； 3. 无经公告的不良行为信用记录或有不良行为信用记录已过处罚暂停期的。				

竞租人（盖章）：

法定代表人/全权代表（签名或印章）：

日期：年月日

附件 2

符合参加竞租活动应当具备的一般条件的承诺函

致：（招租人）：

我方参加项目名称（项目编号）活动，郑重承诺：

一、具备资格的条件：

1. 具有独立承担民事责任的能力；
2. 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
3. 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
4. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
5. 参加竞租活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
6. 具有法律、行政法规规定的其他条件。

二、未被“信用中国”（www.creditchina.gov.cn）列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、严重违法失信行为记录名单。

三、没有下列情形：

1. 单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同竞租人参加同一合同项下的竞租活动的；
2. 为项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务后再参加该项目的其他竞租活动的。

我方对上述承诺的内容和事项真实性负责，如有虚假，由我方承担相关法律责任。

竞租人（盖章）：

法定代表人/全权代表（签名或印章）：

日期：年月日

附件 3

竞租承诺书

致：（招租人）

我方自愿参加 2025 年 月 日 :30 进行的（招租人）公开招租的（项目名称）（项目编号：）。我方承诺如下：

1. 我方已充分了解（项目名称：）（以下简称“项目”）的项目内容、《竞租须知》、《租赁合同》等本次项目信息披露的全部内容，并愿意受其约束。

2. 本次受让是我方真实意愿表示，所提交材料及受让申请的有关内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，我方对材料的真实性、完整性、有效性、合法性承担相应的法律责任。

3. 我方系合法有效存续的法人（或非法人组织），无任何不良社会记录、行政违法记录、司法执行记录等，具有良好的财务状况、支付能力和商业信用，且资金来源合法，符合有关法律法规及本项目对承租人应当具备条件的规定。（法人或非法人组织适用）

我方具有完全民事行为能力，并具备良好的社会信誉和支付能力，且资金来源合法，符合有关法律法规及本项目对承租人应当具备条件的规定。

4. 我方已对本次项目现状进行了充分了解。若我方成为承租人，同意按项目交付时的现状进行移交，保证不会就现状提出任何异议并愿意接受一切风险与责任。

5. 若我方成为承租人，我方同意：本次交易成交后，按照招租人的要求，在收到我方支付的款项后在招租人要求的时间内将已收款项划转招租人指定账户。若招租人和我方对项目交付有异议的，由我方与招租人自行解决，衢州宇信工程咨询有限公司不承担责任。

6. 我方知悉并承诺：租赁房屋招租用途为。我方保证在该租赁房屋所规定的用途范围内，按国家规定和《房屋租赁合同》约定依法经营，自行负责办理相关手续和支付相关费用，且按相关规定依法办理开业的证照等审批手续，否则视为我方违约。

我方知悉并承诺：我方未事先征得招租人及按规定应报经有关部门核准的书面同意，不得擅自改变房屋的结构和使用性质。我方如需对房屋进行改造、装修或增扩设备时，应事先征得招租人的书面同意，并按规定向有关部门办理审批同意手续后，方可进行。其所有费用全部由我方承担，招租人不承担任何费用。

租赁期满后，我方除对自行安装的设备可拆除外，其余设施及装修均不得拆除和破坏，无偿归招租人所有。

我方知悉并同意：在租赁经营期间内，出租房屋不得转租（分租/分割）。如我方擅自转租（分租/分割）的，转租（分租/分割）行为无效。招租人有权单方面解除合同收回房屋。

我方知悉并同意：拟出租房屋面积为招租人测绘面积，与实际面积若有差异，以实际面积为准，成交的年租金及代理服务费不作调整。

7. 我方已充分了解并愿意遵守：非招租人原因，若出现以下任何一种情况时，我方所缴纳的保证金全部不予退还：

- （一）我方存在影响正常招租、招租公正性或其他违反《招租文件》及程序要求的情形的；
- （二）我方在被确定为承租人之日起 30 日内未签署房屋租赁合同的；
- （三）我方在被确定为承租人后未按《招租文件》、合同一次付清相应租金的；
- （四）我方存在其他违反招租规则、本项目信息披露要求的。

竞租保证金不足以弥补衢州宇信工程咨询有限公司、招租人损失的，利益受损方有权向我方进行追偿。

我方保证遵守以上承诺，如有违法违规或违反上述承诺行为的，给相关方造成损失的，我方愿意承担相应的经济赔偿等一切法律责任。

竞租人（盖章）：

法定代表人/全权代表（签名或印章）：

日期：年月日

附件 4

(一) 法定代表人身份证明

竞租人名称：

单位性质：

地址：

成立时间： 年 月 日

经营期限：

姓名： 性别： 年龄： 职务： 手机号码：

系（竞租人名称）的法定代表人。

特此证明。

竞租人：（盖单位章）

年 月 日

(二) 授权委托书

本人（姓名）系（竞租人名称）的法定代表人，现授权（姓名）（身份证号码）为我方代理人。授权代理人根据授权对（项目名称）（项目编号）竞租，以我方名义签署、澄清、说明、补正、提交、撤回、修改竞租文件，签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：2025年 月 日—2025年 月 日止。

授权代理人无转委托权。

竞租人名称（盖章）：

法定代表人（印章或签字）：

法定代表人移动电话：

授权代理人移动电话：

授权委托日期：2025年 月 日

粘贴法人授权代表身份证复印影印件

粘贴法人身份证复印影印件

附件 5

类似业绩一览表

项目名称：

项目序号：

招租人名称	项目名称	服务期限	项目投资金额 (万元)	招租人联系人及 联系电话

竞租人（盖章）：

法定代表人/全权代表（签名或印章）：

日期：年月日

附件 6

拟投入本项目的团队成员一览表

项目名称：

项目编号：

序号	姓名	岗位	身份证号	证书	证书编号	专业
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
.....						

竞租人（盖章）：

法定代表人/全权代表（签名或印章）：

日期：年月日

附件 8

竞租报价表

货币形式：人民币/元

项目名称	
项目编号	
服务期限	
费用报价（元/年）	每年租金费用为人民币大写：_____元整； （小写）¥：____元/年。

注：▲报价填写必须为印刷体打印，手写无效报价。

竞租人（盖章）：

法定代表人/全权代表（签名或印章）：

日期： 年 月 日