

良渚新城玉湖公园、郁宅港（杭行路-京杭运河）项目整体运营及物业管理服务

招标文件（非政府采购）

（项目编号：ZJWH-2024-006）

采购人：杭州良渚文化城集团有限公司

采购代理机构：文华工程咨询股份有限公司

2024年7月26日

目 录

投标人注意事项.....	2
第一部分 招标公告.....	3
第二部分 投标人须知.....	7
第三部分 采购需求.....	28
第四部分 合同样本.....	63
第五部分 投标文件格式.....	128

投标人注意事项

- 一、本招标文件为 2017 年 11 月新制版本，请各投标人务必仔细阅读各项条款！
- 二、如遇投标截止时间推迟、采购需求变动等，采购代理机构将会在网上发布更正公告（通知），请投标人及时关注原招标信息发布媒介！
- 三、开标时间（投标截止时间）以“北京时间”为准，投标人应当在开标时间前到达开标室并递交投标文件，否则投标文件将被拒绝接收。
- 四、投标人如发现招标文件存在含糊不清、相互矛盾、多种含义条款时，为保证招标文件的修改留出充足时间，请在 2024 年 08 月 06 日 16:00 前向采购代理机构提交书面询问书，投标人未按规定要求提出的，则视同认可招标文件。

第一部分 招标公告

根据相关规定，现就杭州良渚文化城集团有限公司的良渚新城玉湖公园、郁宅港（杭行路—京杭运河）项目整体运营及物业管理服务进行公开招标采购。欢迎符合要求并有能力完成本项目的投标人前来投标。

一、项目名称及编号：良渚新城玉湖公园、郁宅港（杭行路—京杭运河）项目整体运营及物业管理服务（项目编号：ZJWH-2024-006）

二、采购组织类型：分散采购—分散委托中介

三、采购方式：公开招标（非政府采购项目）

四、采购内容：本项目采购内容为良渚新城玉湖公园、郁宅港（杭行路—京杭运河）项目整体运营及物业管理服务，**服务期限为5年**，具体要求详见本招标文件第三部分采购需求。

五、项目规模：

（1）玉湖公园区域，位于余杭区良渚新城，东起杭行路，南至良运街，西至规划支路和西塘路，北至郁宅路；总用地面积 306098.37 m²（约 459.15 亩），其中水域面积 145385.48 m²（约 218.08 亩），绿化区域面积为 48000 m²（约 72 亩），北侧儿童游乐区面积约 2000 m²（公益性）；地上总建筑面积 9854.07 m²，地下总建筑面积 30615.43 m²，分别是书吧地上两层，建筑面积 1797.87 m²，可运营面积 1333.1 m²，其中公共厕所 1 个；配套用房二地上两层，建筑面积 962.62 m²，可运营面积 705.43 m²，其中公共厕所 2 个；国际创新中心地上三层，地下一层，总建筑面积 6194 m²，地上建筑面积 5034 m²，可运营面积 4724 m²，其中公共厕所 3 个；配套用房一（在玉湖公园三期,拟为独栋商业体），暂定为 1 幢，约 7 米高，建筑面积约 1100 m²（具体根据运营及设计规划调整定），配建公共厕所 2 个；设备用房 457.5 m²（生态处理

系统），高配房及开闭所 258.72 m²。地下停车库 2 个（合计 820 个停车位），其中 1#车库为 283 个车位（良运街北侧），2#车库为 537 个。

（2）郁宅港（杭行路-京杭运河）区域，位于余杭区良渚新城，西起杭行路，东至京杭大运河，项目全长约 1.9 千米，总用地面积 113090 m²。其中绿化面积 58560 m²（养护期 2 年），园路面积 21860 m²，铺装面积 9440 m²，绿道长度约 4 公里（宽度约 4 米）面积约 15504 m²，河道水域面积 23815 m²（长 1566 米，河道最窄处 15m 左右、最宽处 30m 左右），停车位 91 个，运动场地 1 处约 3600 m²（内含篮球场 1 个、5 人制足球场 1 个等）；建筑面积 1354.75 m²（包含水处理用房和设备管理房），其中郁宅港驿站，驿站 1（位于通益路东侧、良运街北侧交叉口）建筑面积 255.69 m²，地上一层，其中公共厕所 36 m²；驿站 2（位于博多森谷产业园后侧）建筑面积 311.97 m²，地上一层，其中公共厕所 71 m²；驿站 3（位于京杭运河边上）建筑面积 717.28 m²，地上一层，其中儿童活动中心 308 m²，公共厕所 71 m²，设备房 314 m²。

六、合格投标人的资格要求：

1、具有独立承担民事责任的能力；具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；参加采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

2、本项目接受联合体参加报名投标。

3、本次招标接受联合体投标。联合体投标的应满足下列要求：

1) 联合体成员（含联合体牵头人）不得超过 2 家，分别负责物业或运营管理服务；联合体各方不得再以自己名义单独投标，也不得再与其他人组成联合体参与本项目投标；

2) 采用联合体形式投标的，联合体牵头人联合体各成员均可担任；

3) 采用联合体形式投标的，联合体投标的各方按要求分别提供与联合体协议中

规定的分工内容相应的业绩证明材料；

4) 采用联合体形式投标的，必须在联合体协议书中明确联合体牵头人、约定各方拟承担的工作责任等相关内容。

七、报名与领取招标文件时间及地点：

1、报名时间：2024年7月29日-2024年8月2日（上午8:30-11:30，下午13:30-17:00，节假日除外）。

2、报名形式：潜在投标人在报名规定时间内将以下资料原件扫描件：营业执照（或事业单位法人登记证书或其他工商等登记证明材料）原件、法定代表人授权委托书原件（备注联系人电话及邮箱）、授权代表有效身份证件及有效社保缴纳证明原件、联合体协议书原件（联合体投标需提供）等材料递交或原件扫描件发送给文华工程咨询股份有限公司（电子邮箱：343312801@qq.com，地址：杭州市临平区世纪大道168号理想大厦九楼）。

3、获取方式：递交或发送报名资料后，自行在<https://zfcg.czt.zj.gov.cn/site/category?parentId=600007&childrenCode=ZcyAnnouncement>（浙江政府采购网-非政府采购模块）下载；招标文件以PDF形式上传，其他图纸及相关资料因文件过大无法上传，由采购代理机构邮箱发送各投标人。

供应商应按上述方式获取招标文件；未按上述方式获取招标文件的，不得对招标文件提起质疑投诉，且采购代理机构有权拒绝其投标。同时请投标人在参加投标前自行随时关注项目的更正公告情况，因投标人未及时查看项目变更情况造成无效投标的责任由投标人自行承担。

本项目投标人的资格仍需接受采购人或者采购代理机构审查，并在必要时要求提供原件备查。

八、投标截止时间与地点（逾期送达或未密封将予以拒收）：

时间：2024年8月16日14时30分；

地点：杭州良渚新城小额公共资源交易中心（良渚新城通运街376号一楼开标室）。

九、开标时间与地点（授权代表应携带本人有效身份证件出席开标会议，否则将予以拒收投标文件）：

时间：2024年8月16日14时30分；

地点：杭州良渚新城小额公共资源交易中心（良渚新城通运街376号一楼开标室）。

十、联系方式

1、采购代理机构名称：文华工程咨询股份有限公司

项目联系人：范浩

联系电话：0571-86164889

地址：杭州市临平区世纪大道168号理想大厦九楼

2、采购人名称：杭州良渚文化城集团有限公司

项目联系人：王工

联系电话：0571-89010087

地址：浙江省杭州市余杭区良渚新城通运街376号

3、质疑联系人：张文雄

联系电话：0571-88731571

杭州良渚文化城集团有限公司

2024年7月26日

第二部分 投标人须知

前附表

序号	名目	内容
1	项目名称	良渚新城玉湖公园、郁宅港（杭行路—京杭运河）项目整体运营及物业管理服务项目
2	项目编号	ZJWH-2024-006
3	投标保证金	无
4	投标有效期	投标文件递交后 60 天内有效
5	投标文件份数	报价文件：正本一份、副本五份 商务技术文件：正本一份、副本五份 投标文件份数不符合要求的，视其投标无效。
6	评标方法	综合评分法
7		<p>1)本项目预算公开,本项目运营管理费最高限价为 <u>2160</u> 万元,风险控制价为 <u>1728</u> 万元;本项目物业管理费最高限价为 <u>4136.06</u> 万元,风险控制价为 <u>3308.848</u> 万元;本项目房屋使用(含室外区域)费综合单价不得低于最低限价,年增长率为 2%,五年总和基准价为 <u>3219.8</u> 万元,最低限价为 <u>2897.82</u> 万元;</p> <p>2) 本项目运营管理费与物业管理费投标报价超过最高限价的（即投标报价>最高限价），其投标视为无效；凡低于风险控制价中标的，中标供应商在提交履约保证金的同时必须额外提交中标价净值与风险控制价之差额的双倍金额。差额保证金必须在签订合同后 5 个工作日内以银行转账的方式与履约保证金同时交纳，否则招标人可取消其中标资格，并禁止其参与良渚新城其他项目的投标。为保证本次采购服务的质量，当低价中标单位无法达到项目服务质量时，采购人有权使用</p>

差额保证金另行购买相关服务。

3) 本项目房屋使用(含室外区域)费投标报价低于最低限价的（即投标报价 < 最低限价），其投标视为无效；

4) 本次招标代理费由中标单位支付，按余财政〔2018〕24 号关于规范余杭区政府投资项目中介服务付费限额标准的通知的 80%计取，收费基数为中标金额，代付专家评审费按实支付,最终不得超过 50000 元，超过 50000 元按 50000 计取。

第一节 投标人须知之通用条款

一、总则

1、适用范围

本招标文件适用于本项目的招标、投标、评标、定标、验收、合同履行、付款等行为。

2、定义

2.1、“招标采购单位”系指组织本次招标的采购代理机构（文华工程咨询股份有限公司）以及本项目采购人。

2.2、“投标人”系指向招标采购单位递交投标文件的单位。

2.3、“书面形式”包括信函、传真、电报等。

3、采购方式：公开招标（非政府采购项目）。

4、投标委托：

投标人代表应当是投标人的在职正式职工，请携带本人有效身份证件。如投标人代表不是法定代表人，须有法定代表人出具的授权委托书。授权委托书必须按照“第五部分投标文件格式”填写，如有不符授权无效，可能会导致投标无效。

5、投标费用：投标人需自行承担涉及投标的一切费用。

6、特别说明：

6.1、投标人应仔细阅读招标文件的所有内容，按照招标文件的要求提交投标文件，并对所提供的全部资料的真实性承担法律责任。

6.2、单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系的不同供应商，不得参加同一合同项下的采购活动。

6.3、持“五证合一”新版营业执照的投标人不要求提供组织机构代码证、社保登记证、税务登记证；持“三证合一”新版营业执照的投标人不要求提供组织机构

代码证、税务登记证；个体工商户不要求提供组织机构代码证，持“两证整合”新版营业执照的个体工商户不要求提供税务登记证。

6.4、本招标文件中所指的有效身份证件指的是：居民户口簿、居民身份证、临时居民身份证、护照、港澳同胞回乡证、港澳居民来往内地通行证、台湾居民来往大陆通行证、外国人居留证、外国人出入境证、驾驶证、市民卡，有期限规定的证件在有效期内方为有效。

二、招标文件

7、招标文件的澄清与修改

7.1、投标人应认真阅读本招标文件，发现其中有误或有不合理要求的，投标人必须以书面形式要求招标采购单位澄清。招标采购单位对已发出的招标文件进行必要澄清、答复、修改或补充的，应当在采购信息发布媒体上发布更正公告，并以书面形式通知所有报名的投标人。

7.2、采购代理机构必须以书面形式答复投标人要求澄清的问题，并将不包含问题来源的答复书面通知所有前来报名的投标人。

7.3、招标文件澄清、答复、修改、补充的内容为招标文件的组成部分。当招标文件与招标文件的答复、澄清、修改、补充通知就同一内容的表述不一致时，以最后发出的书面文件为准。

7.4、招标文件的澄清、答复、修改或补充都应该通过采购代理机构以法定形式发布，采购人不得擅自澄清、答复、修改或补充招标文件。

三、投标文件的编制

8、投标文件的语言及计量

8.1、投标文件以及投标人与招标采购单位就有关投标事宜的所有来往函电，均应以中文汉语书写。除签名、盖章、专用名称等特殊情形外，以中文汉语以外的文

字表述的投标文件视同未提供。

8.2、投标文件中如附有外文资料，必须逐一对应翻译成中文并加盖投标人公章后附在相关外文资料后面，否则外文资料不予认可。翻译的中文资料与外文资料不符的，均不予认可。翻译严重错误的，将视同提供虚假资料。

8.3、投标计量单位，招标文件已有明确规定的，使用招标文件规定的计量单位；招标文件没有规定的，应采用中华人民共和国法定计量单位（货币单位：人民币元），否则视同未响应。

8.4、投标文件中优惠条件事项不能包括采购项目本身所包括涉及的采购事项。投标人不能以“赠送、赠予”等任何名义提供货物和服务以规避招标文件的约束。

9、投标文件组成详见“第二节 投标人须知之专用条款”中相关条款。

10、投标有效期

10.1、投标文件递交后 60 天内有效。

10.2、在原定投标有效期之前，如果出现特殊情况，采购代理机构可以以书面形式通知投标人延长投标有效期。

11、投标保证金：无

12、投标文件的编制

12.1、投标文件标识不清、编写不完整、编排混乱导致投标文件被误拆、误读、漏读或者查找不到相关内容的，责任由投标人自行承担。

12.2、全套投标文件应无涂改和行间插字，除非这些删改是根据招标采购单位要求进行，或者是投标人造成的必须修改的错误。所修改处须加盖投标人公章或者法定代表人签字或授权代表签字，否则，修改处不予认可。投标文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由投标人负责。

12.3、投标文件提倡采用 A4 幅面双面打印，并按顺序统一编目编码装订成册。

13、投标文件的签署和份数

13.1、投标人应按商务、技术文件、报价文件正本各一份，副本各五份分别编制并单独装订成册，商务、技术文件可合并装订（但须明显区分）。投标文件封面上应注明“商务/技术文件/报价文件、正本/副本、项目名称、项目编号”等字样，同时必须加盖单位公章。一旦正本和副本有差异，以正本为准。

13.2、投标文件的正本需打印或用不褪色的墨水填写，投标文件正本除“第二部分 投标人须知”中规定的可提供复印件外均提供原件。副本为正本的复印件。

13.3、投标文件须由投标人在规定位置加盖单位公章、法定代表人或授权代表签署，投标人应写全称。

四、投标文件的递交

14、投标文件的包装和递交

14.1、投标文件须密封包装并加盖投标人公章，报价文件必须单独密封包装，除报价文件之外其他投标文件中不得出现投标报价（招标文件另有规定的除外）。

14.2、投标文件外层包装封面上应注明“商务/技术文件/报价文件、项目名称、项目编号、投标人名称及开标时启封”等字样，并加盖投标人公章。可参考“第五部分 投标文件格式”。

14.3、招标采购单位将拒绝未通过报名的投标人的投标文件。

14.4、未按规定密封或未按规定标记的投标文件，一经发现将被拒绝，由此造成投标文件被误投或提前拆封的风险由投标人承担。

14.5、投标人在投标截止时间前将投标文件送至招标采购单位指定地点。

14.6、投标文件一经拆封不予退回（法律法规另有规定的除外）。

15、递交投标文件的截止时间

15.1、所有投标文件必须按招标文件规定的投标截止时间之前送至招标采购单位

指定地点。

15.2、招标采购单位将拒绝在投标截止时间后递交的投标文件。

16、投标文件的修改和撤回

投标人在投标截止时间之前，经开标工作人员确认后，可以对已提交的投标文件进行修改或撤回。修改后重新递交的投标文件应当按本招标文件的要求签署、盖章和密封。投标截止时间后，投标人不得撤回、修改投标文件。

五、开标

17、开标准备

采购代理机构将在规定的时间和地点进行开标，投标人的法定代表人或其授权代表应准时参加开标会议并签到，主动出示本人的有效身份证件由采购代理机构验证确认，否则视同未派代表参加开标大会，事后不得对采购相关人员、开标过程和开标结果提出异议。

18、开标程序：

18.1、开标时，由投标人代表检查各投标文件的密封情况，确认无误后，工作人员当众拆封商务技术文件并清点投标文件正本、副本数量，符合招标文件要求的送评标室评审；不符合要求的，视其投标无效，并由投标人代表签字确认；

18.2、商务技术评分结束后，开报价文件，由投标人代表检查各报价文件的密封情况。确认无误后，工作人员当众拆封报价文件，并清点报价文件正、副本数量，若报价文件数量不符合要求的，视其投标无效，并由投标人代表签字确认。符合要求的报价文件，工作人员进行唱标，唱标内容为报价文件正本中“开标一览表”内容并作记录，由授权代表当场校核及勘误并签字确认，授权代表未到场确认或拒绝签字的，不影响评标过程。

18.3、开标会结束。

六、资格审查

19、资格审查

19.1、开标结束后，采购人或采购代理机构依法对投标人的资格进行审查。

19.2、投标人未按照招标文件要求提供资格条件相应的有效资格证明材料的，视为投标人不具备招标文件中规定的资格要求，其投标无效。

七、评标

20、组建评标委员会

项目评标委员会根据相关规定由采购人代表和有关技术、经济等方面的专家组成，成员人数应当为5人及以上单数。

21、评标的方式

本项目采用不公开方式评标，评标的依据为招标文件和投标文件。

22、评标程序

22.1、本项目评标一般将按以下程序进行：投标文件符合性审查、澄清有关问题、投标文件技术与商务部分的比较与评审、报价文件的比较与评审、推荐中标投标人和编写评标报告等。

22.2、投标文件符合性审查：依据招标文件的规定，从投标文件的有效性、完整性和对招标文件的响应程度进行审查，以确定是否对招标文件的实质性要求作出响应。符合性审查不合格的投标人，投标文件初审结论不合格。投标文件初审结论合格的投标人进入评标后续程序。

22.3、投标文件的澄清。对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，评标委员会可以要求投标人作出必要的澄清、说明或者纠正。投标人的澄清、说明或者补正应当采用书面形式，由投标人授权代表签字，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。投标人代表未到场或

者拒绝澄清或者澄清的内容改变了投标文件的实质性内容的，评标委员会有权对该投标文件作出不利于投标人的评判。

22.4、比较与评审。按招标文件中规定的评标方法和标准，对资格性检查和符合性审查合格的投标文件进行商务、技术、价格比较和评审。

22.5、推荐中标候选人。根据评标情况，推荐中标候选人。

23、错误修正

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) 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。

24、评标方法和评标原则

24.1、综合评分法：是指投标文件满足招标文件全部实质性要求，且按照评审因素的量化指标评审得分最高的投标人为中标候选人的评标方法。

使用综合评分法的采购项目，提供的全部核心产品均为相同品牌的产品且通过资格审查、符合性审查的不同投标人参加同一合同项下投标的，按一家投标人计算，评审后得分最高的同品牌投标人获得中标供应商推荐资格；评审得分相同的，由采购人或者采购人委托评标委员会按照招标文件规定的方式确定一个投标人获得中标人推荐资格，招标文件未规定的采取随机抽取方式确定，其他同品牌投标人不作为

中标候选人。

24.2、评标原则：评标委员会必须公平、公正、客观，不带任何倾向性；不得向外界透露任何与评标有关的内容；任何单位和个人不得干扰、影响评标的正常进行；评标委员会及有关工作人员不得私下与投标人接触。

25、评标过程的监控

本项目评标过程实行全程录音、录像监控，投标人在评标过程中所进行的试图影响评标结果的不公正活动，可能导致其投标无效。

26、无效投标的情形

26.1、资格性审查无效投标的情形

- 1) 被拒绝的投标文件；
- 2) 未通过报名的；
- 3) 投标文件份数不符合要求；
- 4) 资格证明文件不全，或者不符合招标文件标明的资格要求（参见招标公告之“六、合格投标人的资格要求”）；

26.2、符合性审查及其他无效投标的情形

- 1) 投标文件封面、开标一览表、投标响应函、授权委托书，任意一项未加盖单位公章；
- 2) 开标一览表或投标响应函无法定代表人（或授权代表）签字；
- 3) 提供虚假证明材料；
- 4) 加“▲”的分项报价表中“品名”、“数量”与采购清单不一致或有缺项的；
- 5) 投标文件中对于采购需求中的实质性内容的响应表述不清或不响应，评标委员会不能确认为有效；
- 6) 投标文件组成中带“▲”资料提供不全的；

- 7) 投标技术方案不明确或存在备选（替代）投标方案；
- 8) 未按照招标文件标明的币种报价；
- 9) 报价超出最高限价，或者超出采购预算金额，采购人不能支付；
- 10) 投标报价具有选择性；
- 11) 报价文件之外其他投标文件中出现投标报价的（招标文件另有规定的除外）；
- 12) 投标人拒绝按招标文件规定的修正原则对投标文件进行修改的；
- 13) 投标人串通投标的；
- 14) 投标文件中承诺的投标有效期少于招标文件中载明的投标有效期的；
- 15) 投标文件含有采购人不能接受的附加条件的；
- 16) 不符合法律、法规等相关规定或投标文件有招标采购单位不能接受的附加条件；
- 17) 根据招标文件、相关法律法规等要求，评标委员会认为应当作无效投标处理的其他情况。

27、废标

根据规定，在招标采购中，出现下列情形之一的，应予废标：

- （一）符合专业条件的供应商或者对招标文件作实质响应的供应商不足三家的；
- （二）出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- （三）投标人的报价均超过了采购预算，采购人不能支付的；
- （四）因重大变故，采购任务取消的。

第一款按照有关法律法规，除作为废标外可经批准后继续按原采购方式进行或采取其它采购方式。废标后，招标采购单位将就废标理由通知所有投标人。

28、评标内容的保密

28.1、凡属于审查、澄清、评价和比较投标的所有资料，不应向投标人或与评标

无关的其他人泄漏。

28.2、在投标文件的审查、澄清、评价和比较以及确定中标单位过程中，投标人对采购代理机构和评标委员会施加影响的违规行为，都将导致其不被推荐为中标候选人。

八、定标

29、推荐中标单位

29.1、综合评分法：评标委员会将根据招标文件和有关规定，履行评标工作职责，以评标原则和评标办法为标准，全面衡量各投标人对招标文件的响应情况后，对实质上响应招标要求的投标人，以招标文件规定的打分方法对各投标人进行综合评审，按评审后得分由高到低顺序排列。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，按技术指标优劣顺序排列。按顺序推荐中标候选人。

29.2、评标结果报经批准，最终确定中标单位。

30、定标

30.1、招标采购单位将在中标供应商确定之日起2个工作日内，将中标公告发布于以下网站：

<https://zfcg.czt.zj.gov.cn/site/category?parentId=600007&childrenCode=ZcyAnnouncement>（浙江政府采购网-非政府采购模块）

对于未中标单位，将不再另行通知，招标采购单位无义务解释未中标原因。

30.2、中标公告发布后，招标采购单位将以书面形式发出中标通知书，中标通知书一经发出即发生法律效力。中标通知书将作为签订合同的依据。

九、合同签订及其他

31、签订合同

31.1、采购人与中标单位应当在中标通知书发出之日起30日内签订采购合同。

31.2、招标文件、中标单位的投标文件、澄清文件及中标通知书等，均为签订合同的依据。

31.3、中标单位不遵守招标文件或投标文件的要约、承诺，擅自修改报价或在接到中标通知书规定时间内借故拖延、拒签合同者，招标采购单位有权取消该单位的中标资格，与下一中标候选人签订合同或重新组织招标。

32、合同备案

采购合同一式多份。

33、履约保证金、质量保证金

33.1、履约保证金、质量保证金根据不同采购人的采购需求而定。

33.2、履约保证金、质量保证金均由采购人收取。

34、验收

采购人自行验收。

35、质疑与投诉

35.1、投标人如认为招标公告信息使自身的合法权益受到损害的，应于自招标公告发布之日起七个工作日内以书面形式向采购代理机构提出质疑。

35.2、投标人如认为招标文件使自身的合法权益受到损害的，应于自获取招标文件之日起七个工作日内（招标文件获取截止时间之后获取的，应于自招标文件获取截止时间之日起七个工作日内），且应当在投标响应截止时间之前以书面形式向采购代理机构提出，否则，采购代理机构可不予接受。

35.3、投标人如认为采购过程使自身的合法权益受到损害的，应于自各采购程序环节结束之日起七个工作日内，以书面形式向采购代理机构提出质疑。

35.4、投标人如认为中标结果使自身的合法权益受到损害的，应于自中标结果公告期限（公告期限为1个工作日）届满之日起七个工作日内，以书面形式向采购代

理机构提出质疑。

35.5、投标人对采购代理机构的质疑答复不满意或者采购代理机构未在规定时间内作出答复的，可以在答复期满后十五个工作日内向采购人质疑联系人投诉。

第二节 投标人须知之专用条款

36、投标文件组成（加“▲”的资料为必须提供，否则将视为无效标处理）

部分格式可参考“第五部分 投标文件格式”，未提供参考格式的由投标人根据相关要求自行编制。投标文件一般应当包括以下主要内容：报价文件和技术文件、商务文件。

注意：投标文件封面、开标一览表、投标响应函、授权委托书须加盖单位公章，开标一览表、投标响应函须经法定代表人（或授权代表）签字，否则视为无效投标。

36.1、报价文件（单独密封），应包括以下内容：

▲1）开标一览表；

▲2）分项报价表

3）投标人认为需要提供的与本项目有关的其他文件和说明。

投标报价注意事项：

1）投标报价包括本项目所涉及的全部费用，投标人应根据自身能力合理报价；

2）投标报价应是唯一的，招标采购单位将拒绝有选择的报价。

36.2、技术文件应包括以下内容：

1）目录；

2）评分响应表；

▲3）采购需求实质性内容响应表（格式见第五部分 投标文件格式）；

4）对应技术分评分细则提供相关证明资料，并根据要求盖章；

5）投标人认为需要提供的与本项目有关的其他文件和说明。

36.3、商务文件应包括以下内容：

1) 目录；

2) 评分响应表；

▲3) 营业执照(或事业单位法人登记证书或其他工商等登记证明材料)复印件；

▲4) 组织机构代码证、社保登记证(或供应商一年内缴纳过的社保缴纳花名册)、税务登记证复印件(持“五证合一”新版营业执照的投标人不要求提供组织机构代码证、社保登记证、税务登记证；持“三证合一”新版营业执照的投标人不要求提供组织机构代码证、税务登记证；个体工商户不要求提供组织机构代码证，持“两证整合”新版营业执照的个体工商户不要求提供税务登记证)；

▲5) 投标响应函(必须按照第五部分 投标文件格式)；

▲6) 法定代表人授权委托书原件、法定代表人及授权代表的身份证正反面复印件(必须按照第五部分 投标文件格式，如法定代表人直接参加投标并对相应文件签字的，只需提供其身份证正反面复印件)；

▲7) 无失信行为承诺书(必须按照第五部分 投标文件格式)；

8) 对应商务分评分细则提供相关证明资料，并根据要求盖章；

9) 投标人认为需要提供的与本项目有关的其他文件和说明。

37、评标办法及评分标准：

37.1、总则

本次评标采用综合评分法，总分为 100 分。合格投标人的评标得分为各项目汇总得分，中标候选资格按评标得分由高到低顺序排列，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，按技术指标优劣顺序排列。排名第一的投标人为第一中标候选人。评分过程中采用四舍五入法，并保留小数 2 位。

投标人评标综合得分=价格分+(技术、商务分)

37.2、评标内容及标准

37.2.1、价格分（15分）（其中运营管理费、物业管理费10分、房屋使用(含室外区域)费5分）

投标价格的合理性：分析投标价格是否合理，投标价格范围是否完整，有否重大错漏项。

投标价格分计算方法：运营管理费及物业管理费之和以通过商务评审的有效投标报价的二次平均作为最佳报价，所有有效投标报价（不高于最高限价）的算术平均值（保留至元，四舍五入）作为一次算术平均值，再对小于一次算术平均值的所有有效报价进行二次平均，得出二次算数平均值（保留至元，四舍五入）作为本项目评标基准价，各投标人报价每大于基准价1%扣0.5分，每小于基准价1%扣0.25分，以此求出各投标人得分，不为整数时用插入法计算（分值保留两位小数，四舍五入）。本项最低得分0分，扣完为止。

房屋使用(含室外区域)费以通过商务评审的有效投标报价的最高报价为评标基准价，房屋使用费投标报价得分=(投标报价 / 评标基准价) × 价格权值（保留两位小数）。

37.2.2 、技术、商务分（85分）

1) 技术、商务分的计算：

技术、商务分按照评标委员会成员的独立评分结果汇总数的算术平均分计算，计算公式为：

技术、商务分=评标委员会成员的独立评分结果汇总数/评标委员会组成人员数

2) 评分细则如下：技术分（62分）：

序号	评分细则内容	分值 (分)
----	--------	-----------

1	<p>1、项目整体定位及招商方案（包括但不限于市场调研分析、项目主题定位、业态体系布局、业态调改规划、未来几年规划、引进品牌方向、招商人员安排等），由评标委员会进行评议：</p> <p>整体方案结构完整、目标量化、措施具体、资源支撑有力，理论上能够较好满足采购人需求的得 7-10 分；</p> <p>整体方案结构基本完整、目标部分量化、措施有一定的可行性、资源支撑基本到位的得 3-7 分；</p> <p>整体方案结构残缺、目标模糊、措施空洞、资源贫乏，难以满足需求的得 0-3 分；</p> <p>本项最高 10 分。</p> <p>2、投标人在招商方案中愿意参与项目基础建设投资（不含装饰、装修等投资）50-100 万元的，得 1 分，每多 50 万元加 0.5 分，最多加 2 分，本项满分最高 3 分。</p> <p>3、投标人在招商方案中承诺每年引入国家级赛事的，得 3 分，承诺每年引入省级赛事的得 2 分，承诺每年引入市级赛事的得 1 分；投标人在招商方案中承诺每年引入相应规模演唱会或音乐节的得 1 分；本项最高 4 分。</p> <p>4、投标人在招商方案中承诺引入国际级品牌的，得 1 分；投标人在招商方案中承诺引入国家级文化艺术品牌的得 1 分；本项最高 2 分。</p> <p>5、拟派人员情况：拟派项目负责人具有 8 年及以上的商业运营管理经验的得 4 分；投标文件中提供项目负责人与投标单位的劳务合同复制件；在投标人单位的社保缴纳记录及证明材料复制件（投标截止日上溯 12 个月，不包含投标截止日当月），必须提供项目负责人 8 年及以上的商业运营管理经验的证明复制件。</p>	23
---	---	----

2	<p>制定的运营管理规划方案（包括但不限于运营资源引入、运营组织架构、等）,由评标委员会进行评议：</p> <p>整体方案完整、科学、合理、可行，满足采购人需求的得 6-9 分；</p> <p>整体方案基本满足采购人需求的得 3-6 分；</p> <p>整体方案存在欠缺的得 0-3 分；</p>	9
3	<p>企划宣传方案（包括但不限于品牌设计方案、宣传渠道方案、媒体矩阵计划等）,由评标委员会进行评议：</p> <p>整体方案完整、科学、合理、可行，满足采购人需求的得 7-10 分；</p> <p>整体方案基本满足采购人需求的得 3-7 分；</p> <p>整体方案存在欠缺的得 0-3 分；</p>	10
4	<p>营销活动方案，全年推广活动不少于 6 场，每场活动须有相应的节日企划或特别企划，活动方案包括但不限于元旦、春节、五一、端午、中秋、国庆等节庆活动等以及本次开园活动方案(根据采购需求中开园活动的要求进行细化、优化)，由评标委员会进行评议：</p> <p>整体方案完整、科学、合理、可行，满足采购人需求的得 5-8 分；</p> <p>整体方案基本满足采购人需求的得 3-5 分；</p> <p>整体方案存在欠缺的得 0-3 分；</p>	8
5	<p>1、物业管理方案（包括但不限于卫生保洁及绿化养护方案、秩序维护服务方案、公共设施设备管理方案、人员安排、人员保障方案、应急预案、重大节假日布置方案等）,由评标委员会进行评议：</p> <p>整体方案完整、科学、合理、可行，满足采购人需求的得 5-8 分；</p> <p>整体方案基本满足采购人需求的得 3-5 分；</p> <p>整体方案存在欠缺的得 0-3 分；</p>	12

	<p>2、物业拟派人员：</p> <p>①物业项目经理： 截止投标时间年龄 45 周岁（含）以下，具有大专及以上学历，具有全国物业管理企业经理证，具有 5 年及以上担任项目经理的工作经历，同时具备的得 1 分，本项最高得 1 分。</p> <p>②工程主管： 截止投标时间年龄 45 周岁（含）以下，具有大专及以上学历，具有电工二级以上证书，特种作业人员操作证，具有 3 年及以上工程维修主管的工作经历，同时具备的得 1 分，本项最高得 1 分。</p> <p>③保安主管： 截止投标时间年龄 45 周岁（含）以下，具有大专及以上学历、具有二级及以上保安员证，具有 3 年及以上担任安保主管的工作经历，还具有退伍军人证，同时具备的得 1 分，本项最高得 1 分。</p> <p>④保洁主管： 截止投标时间年龄 45 周岁（含）以下，具有高中及以上学历，具有垃圾分类管理师证，具有 3 年及以上项目保洁主管的工作经历，同时具备的得 1 分，本项最高得 1 分。</p> <p>注：须提供相关岗位人员在投标人单位的社保缴纳记录及证明材料（投标截止日上溯 12 个月，不包含投标截止日当月），身份证、相关证书证明材料、项目组人员工作经历须出具采购方或委托方（服务单位）的证明扫描件（证明须满足评审要素，否则不得分），否则不得分。</p>	
--	---	--

商务分（23 分）：

序号	评分细则内容	分值
----	--------	----

		(分)
1	<p>投标人获得的有效的 ISO 质量管理体系认证证书、ISO 环境管理体系认证证书、职业健康安全管理体系认证证书、能源管理体系、企业诚信管理体系认证证书、信息安全管理体系认证证书，每一项得 1 分，最高得 6 分。</p> <p>(投标文件中提供相关证书复制件并加盖公章及全国认证认可信息公共服务平台查询结果截屏 http://cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipResultList，否则不得分。)</p>	6
2	<p>投标人获得的荣誉情况（荣誉以颁发日期为准）：</p> <p>1、2021 年 7 月 1 日以来投标单位获得区县级及以上政府部门颁发的物业服务行业创建考核类一等奖荣誉的得 2 分，其他荣誉的得 1 分，未获得此荣誉的不得分。（须在投标文件中提供荣誉证书材料复制件并加盖公章，否则不得分）（0-2 分）；</p> <p>2、2021 年 7 月 1 日以来投标单位在管物业服务项目获得市优及以上（地级市）的（非住宅）的荣誉，每提供一个得 1 分，获得市优以下（地级市）的（非住宅）的荣誉，每提供一个得 0.5 分。最高得 3 分。（须在投标文件中提供荣誉证书材料复制件并加盖公章，否则不得分）（0-3 分）</p>	5
3	<p>2021 年 7 月 1 日以来，投标人承接过的物业管理项目中，承接过省级及以上大型会务接待项目情况，根据已完成省级及以上会务接待的会议通知或函件、省级及以上大型会务接待业主证明以及会务接待期间的物业服务合同（服务需包含会务相关内容）等实例证明进行评分，时间以合同签订时间为准。每一个成功案例得 1 分，最高 2 分。一个单位分年度多次接待的会务接待，按 1 个计；同一个会务接待，分两期或以上完成的接待，按 1 个计。（投标文件中提供相关证明及会务接待期间物业服务合同复制件并</p>	2

	加盖公章，否则不得分)	
4	<p>类似项目实施业绩一览表：</p> <p>1、投标人自 2021 年 7 月 1 日至今（以合同签订时间为准）服务过的物业服务项目，每提供一个类似 10 万平方米及以上公园管理物业服务项目或者项目中包含 10 万平方米公园物业管理的得 2 分，最高 4 分。</p> <p>投标文件中提供合同复制件，如合同中公园面积不明确的，须提供项目建设单位的书面证明复制件；</p> <p>2、投标人自 2021 年 7 月 1 日以来（时间以合同签订时间为准）每有一个类似商业策划或商业运营类项目的得 2 分；本项最多得 6 分；投标文件中提供合同复制件；</p> <p>投标文件中提供相关证明材料复制件，不提供不得分。</p>	10

37、解释权

专用条款与通用条款有矛盾之处，以专用条款为准。凡涉及本次招标文件的解释权属于采购人与文华工程咨询股份有限公司。

第三部分 采购需求

采购需求中带“●”条款为实质性内容，投标人须在投标文件中提供《采购需求实质性内容响应表》（格式见第五部分 投标文件），如有任意一条未响应或不满足，将被视为无效。

一、采购项目概述：

本项目采购内容为良渚新城玉湖公园、郁宅港（杭行路—京杭运河）项目整体运营及物业管理服务；投标报价包括本项目所涉及的全部费用。

（1）玉湖公园区域，位于余杭区良渚新城，东起杭行路，南至良运街，西至规划支路和西塘路，北至郁宅路；总用地面积 306098.37 m²（约 459.15 亩），其中水域面积 145385.48 m²（约 218.08 亩），绿化区域面积为 48000 m²（约 72 亩），北侧儿童游乐区面积约 2000 m²（公益性）；地上总建筑面积 9854.07 m²，地下总建筑面积 30615.43 m²，分别是书吧地上两层，建筑面积 1797.87 m²，可运营面积 1333.1 m²，其中公共厕所 1 个；配套用房二地上两层，建筑面积 962.62 m²，可运营面积 705.43 m²，其中公共厕所 2 个；国际创新中心地上三层，地下一层，总建筑面积 6194 m²，地上建筑面积 5034 m²，可运营面积 4724 m²，其中公共厕所 3 个；配套用房一（在玉湖公园三期,拟为独幢商业体），暂定为 1 幢，约 7 米高，建筑面积约 1100 m²（具体根据运营及设计规划调整定），配建公共厕所 2 个；设备用房 457.5 m²（生态处理系统），高配房及开闭所 258.72 m²。地下停车库 2 个（合计 820 个停车位），其中 1#车库为 283 个车位（良运街北侧），2#车库为 537 个。

（2）郁宅港（杭行路—京杭运河）区域，位于余杭区良渚新城，西起杭行路，东至京杭大运河，项目全长约 1.9 千米，总用地面积 113090 m²。其中绿化面积 58560 m²（养护期 2 年），园路面积 21860 m²，铺装面积 9440 m²，绿道长度约 4 公里（宽度约 4 米）面积约 15504 m²，河道水域面积 23815 m²（长 1566 米，河道最窄处 15m

左右、最宽处 30m 左右），停车位 91 个，运动场地 1 处约 3600 m²（内含篮球场 1 个、5 人制足球场 1 个等）；建筑面积 1354.75 m²（包含水处理用房和设备管理房），其中郁宅港驿站，驿站 1（位于通益路东侧、良运街北侧交叉口）建筑面积 255.69 m²，地上一层，其中公共厕所 36 m²；驿站 2（位于博多森谷产业园后侧）建筑面积 311.97 m²，地上一层，其中公共厕所 71 m²；驿站 3（位于京杭运河边上）建筑面积 717.28 m²，地上一层，其中儿童活动中心 308 m²，公共厕所 71 m²，设备房 314 m²。

●二、采购清单

序号	服务内容	数量	备注
1	运营管理服务（含推广宣传服务）	1 项	
2	物业管理服务	1 项	
3	房屋使用(含室外区域)服务	1 项	

三、费用情况：

运营管理费：包含但不限于本项目的招商、运营管理、推广等费用。运营管理费分为运营管理费、项目全域推广宣传费、活动费、开园活动费、其他费用。

物业管理费：包括本项目实施所需的工作人员薪酬和社会保险办公费、管理费、利润、物业开办费、卫生费、保洁材料费、服装费、水电日常维修、税费、项目全域养护（含水域）等及其他所有相关费用的总和。

房屋使用(含室外区域)服务费：本项目房屋使用(含室外区域)费综合单价不得低于最低限价，年增长率为 **2%**，五年总和基准价为 3219.8 万元，最低限价为 2897.82 万元。

●四、服务内容、要求等：

（一）、运营管理服务：

驻场人员不少于 5 人。

1、负责良渚新城玉湖公园、郁宅港（杭行路-京杭运河）项目的招商

1.1 编制并组织实施招商方案文件。

需了本地区及项目周边市场信息，进行周边市场调研、客户定位调研、周边市场租金水平调研，根据相关调研数据编制项目业态规划图及租赁体系文件等，寻找市场上符合玉湖公园方向的品牌，对良渚新城玉湖公园、郁宅港（杭行路-京杭运河）整体运营引入专业的符合定位的品牌；

1.2 编制并组织实施招商进度计划。

招募和培训招商管理人员并组建团队，派驻有经验的招商人员到现场开展招商工作，编制针对现有的招商落位所需的招商工作进度计划表；

2、负责良渚新城玉湖公园、郁宅港（杭行路-京杭运河）运营管理服务项目、商业的经营管理；

2.1 中标供应商应定期向租户进行日常费用收缴（租金、物管费、水电费等）并建立商户档案管理；

2.2 管理商户进场、撤场，维护商户客情并在各活动节点组织商户参与活动；

2.3 与商户展开经营分析会，给到商户经营意见，予以扶持；

2.4 商户的经营数据（销售、客流、成本支出）定期汇总分析，判断商户的经营现状，如有预警商户需提前与招商部门探讨后续策略；

3、负责良渚新城玉湖公园、郁宅港（杭行路-京杭运河）整体招商运营的宣传：

3.1 中标供应商应组织实施本项目运营阶段全过程的营销策划和推广服务。包括但不限于项目运营 IP 及 IP 衍生品的设计、营销推广视频（短片）的设计、项目营销推广物料（印刷制品、写真图片、宣传图册、折页等）的设计、项目运营公众号的维护运营、项目营销活动的策划等。

3.2 中标供应商负责良渚新城玉湖公园、郁宅港（杭行路-京杭运河）整体招商、

运营的线上运营，包括且不限于线上小程序平台管理、大数据评估服务、社群管理、会员及粉丝常态化运营等。

**3.3 运营管理过程中的所有知识产权均归采购人所有，包括但不限于以下内容：
项目运营 IP 及 IP 衍生品、项目营销推广物料（印刷制品、写真图片、宣传图册、折页等）、项目运营公众号、线上小程序平台、项目网站等。**

4、负责良渚新城玉湖公园、郁宅港（杭行路-京杭运河）整体运营管理项目的工程管理：

进驻装修管理，包括但不限于装修方案审核、装修过程监管、施工安全、货物堆放及进出管理等。

5、对尚未竣工项目提出利于商业运营的建议，并配合采购人进行方案调整。

（二）、推广活动：

1、活动全年不少于 6 场，全年总费用不得超过 120 万元，活动年初制定计划，后续实施需报备采购人，费用按实结算，超出部分由中标供应商承担，当年推广费用未使用部分，不计入下一年预算。后续活动实施需向采购人报备推广活动方案及费用预算（不含备勤不少于 20 人的人员费用，必须额外配备人员用于进行秩序维护、保洁等服务，人员相关费用由中标供应商负责支出。）经采购人认可后实施，采购人应在收到中标供应商正式方案后三个工作日内给予答复，答复后若因采购人原因导致推广活动无法实施的，已产生的实际费用仍需支付给中标供应商，中标供应商应积极防止费用扩大。每次推广活动结束后中标供应商提供活动结案报告并附上费用清单、照片台账，采购人根据实际发生费用支付中标供应商推广活动费用。

2、每场活动须有相应的节日企划或特别企划，如春节主题（含元宵主题）、端午主题、中秋主题、国庆主题、七夕主题、元旦主题等（具体以经采购人审核的推广方案为准）。举办活动时，必须额外配备人员用于进行秩序维护、保洁等服务，

人员相关费用由中标供应商负责支出。

3、每场推广活动需配置契合活动主题的装饰、美陈等布置。

4、第一年开园活动暂定60万元，按招标文件开园策划要求及布展清单表，按实结算，此项不竞争，其余年度不再计取此费用。开园策划方案的具体要求（但不限于包含下列内容）：

4.1、结合项目的特点及开园的总体目标，充分理解各项需求，制定的策划方案阐述的内容要全面性和准确性，结合采购人实际工作情况，提供详细的主题推广实施方案，并且内容具有全面性和可行性合理性、可操作性，包括采购人的重点工作、重要活动；策划方案里含具体的完善的可行性执行计划，执行方式包括主题发布、专题推广等具备多样性和可行性。服务质量体系有完整的服务链，设计、编辑、排版、校对、印刷等均有专业技术人员负责，有详细的人员责任分工。

4.2、策划方案中提交的活动及相关宣传设计图稿，设计样式美观、大方，要求体现人文特色的，美观性，结构完整性。

4.3、确保本次开园活动所使用的素材及方案无侵权及版权纠纷，一切法律责任均匀投标人承担。

4.4、活动内容：但不限于包括公园启用仪式建议选择水幕、喷泉等标志性构筑物附近，活动时长控制在2小时左右，有专业媒体主持人主持，介绍本次活动情况，介绍到场领导和嘉宾；并邀请省、市、区三级媒体，海外媒体采风团等；提前准备有关玉湖公园网络话题，仪式当天形成网络传播热度，小红书、本地自媒体等新媒体 KOL 传播的渠道纳入；启用中要有暖场视频（内容以玉湖为核心的城北新中心开园，玉湖及周边大景画面；介绍玉湖及周边环境景观内容画面，引入活动主旨，用于活动预热投放和活动暖场）；视频短片播放（玉湖项目主体的介绍，以及之前玉湖征名活动回应）；致辞介绍（项目介绍玉湖项目，玉湖对于良渚新城的核心意义）；

良渚新城城市宣传片发布；领导致辞介绍良渚新城近年来发展建设成绩，展望和发布未来良渚新城的新亮点，城市品牌、重大项目等；启用相关装置，共同见证玉湖启用。

4.5、投标供应商在投标文件中进行细化、优化，在中标后10个工作日内，根据布展清单表与合作商（但不限于融媒体等传播平台）共同制定完成开园活动策划方案及费用测算，并报业主审核，待同意后实施。

附表：开园活动布展清单表

序号	类别	内容
1	舞台类	户外雷亚舞台，LED 大屏幕（开合屏造型或根据环节实际特定造型）计划舞台尺寸 20 米*6 米左右；舞台前口斜坡造型，开合屏特殊轨道搭建；结构搭建等；大屏幕配套服务器，切换台等。
2	音响类	全套线阵音响，含线阵全频音响、线阵中远程音箱，返听音响，电容鹅颈，数字调音台等。
3	配套类物料	演讲台，氛围造型，门头，场地导视，注水道旗，喷绘等。
4	协调部分	人工、运输、礼仪，舞美造型设计，平面环节设计等。
5	执行类	项目筹备、对接、彩排、现场执行；含负责人，现场执行人员，相关内容对接；分项目执行等。
6	视频录制类	现场四机位全流程视频录制，含专业导播 1 人，摄像 4 人，高清录制，可增加航拍类等。
7	摄影、摄像类	现场全流程花絮视频素材拍摄、剪辑、制作，含摄像 2 人，后期剪辑 1 人；照片拍摄 2 人，修图 1 人。
8	特效类视频	配合环节呈现剪辑、制作相关特效视频，连线类视频等。
9	水面造型	水面喷泉类，造型类设计、搭建；配合启用进行设计。
10	传播及相关需求	根据项目需求，选择传播类暖场片制作、传播平台和具体内容。
11	其它	根据场地实际，呈现需求，进行设计、搭建等相关服务，按照实际进行结算

(三)、物业管理服务

物业管理费：包括本项目实施所需的工作人员薪酬和社会保险办公费、管理费、利润、卫生费、保洁材料费、服装费、水电日常维修、税费、项目全域养护（含水域）等及其他所有相关费用的总和。

1、人员配置及区域安排：

序号	岗位	职责	数量	要求
1	综合服务	项目负责人	1人	1、男女不限，大专以上学历，45周岁以下； 2、到岗时间每天不少于8小时，每月不少于22天。
		财务兼管理员	1人	1、女性，大专以上学历，45周岁以下； 2、到岗时间每天不少于8小时，每月不少于22天；
		前台兼讲解	1人	1、男女不限，大专以上学历，40周岁以下；
		前台	3人	1、女性，大专以上学历，40周岁以下；
2	秩序维护	保安主管	≥1人	45周岁以下，男性，身体健康，大专以上学历，持证上岗；
		保安领班	≥1人	45周岁以下，男性，身体健康，大专以上学历，持证上岗；
		门岗	≥3人	45周岁以下，男性，身体健康，高中以上文化，持证上岗；
		巡逻岗	≥9人	45周岁以下，男性，身体健康，高中以上文化，持证上岗；
		消监控员	≥4人	45周岁以下，男女不限，身体健康，持证上岗。
		车管员	≥3人	45周岁以下，男性，身体健康，高中以上文化，持证上岗；
3	环境管理	保洁主管	≥1人	50周岁以下，身体健康，初中以上文化；
		保洁领班	≥1人	50周岁以下，身体健康，初中以上文化；

		技工	≥3 人	50 周岁以下，身体健康，初中以上文化；
		保洁员	≥30 人	55 周岁以下，身体健康，初中以上文化；
		水域养护及安全	≥4 人	50 周岁以下，男性，会游泳，身体健康。
4	工程维护	工程主管	≥1 人	持证上岗，50 周岁以下，男性，身体健康。
		综合维修	≥3 人	持证上岗，50 周岁以下，男性，身体健康。
		绿化养护	≥6 人	50 周岁以下，男性，身体健康。
		配电房值班	≥3 人	持证上岗，50 周岁以下，男性，身体健康。
合计			≥82 人	

注：除评分要求的 4 名管理人员外，投标人须承诺其他人员根据上述要求进场。
人员区域安排：

部门	岗位名称	负责区域	人数	
综合服务	项目负责人	玉湖公园全域、郁宅港区域	1	
	项目副经理兼财务	玉湖公园全域、郁宅港区域	1	
	办公文员兼前台	配套用房二		1
		国际创新中心		1
		书吧		1
驿站			1	
秩序维护	安保主管	全域	1	
	安保领班	全域	1	
	门 岗	公园南北门各 1 人		2
		国际创新中心		1
	巡逻岗	玉湖公园一期、二期		4
		玉湖公园三期		1
		国际创新中心		2
		书吧		1
游船码头			1	

	消控及驾驶舱		4
	车管员	1#地下车库（一期、二期）	1
		2#地下车库（三期）	2
	安保替班		3
环境 管理	保洁主管	全域	1
	保洁领班	全域	1
	技 工	使用清洗车及扫地车对区域内低位玻璃、场地石材、栏杆等进行清洗，道路进行清扫车保洁	3
	保洁员	玉湖公园国际创新中心及书吧卫生间	2
		配套用房二卫生间	1
		郁宅港驿站卫生间	1
		玉湖公园一期二期	6
		玉湖公园三期	3
		郁宅港二侧绿道及绿化	4
		1#地库（一期、二期）	1
		2#地库（三期）	1
		配套用房（室内）	1
		书吧（含建筑物周边）	2
		国际创新中心（桥界以内）	3
		郁宅港驿站	2
	替班	3	
水域养护工	玉湖水域	2	
	郁宅港水域	2	
工程 维护	工程维护主管	全域（水电、绿化养护及设施等）	1
	综合维修	基础水电维修（玉湖公园区域）	2
		基础水电维修（郁宅港驿站区域）	1
	绿化养护	玉湖公园全域	3
		郁宅港区域	3
配电房值班	高配房值班（玉湖公园）	3	

	小 计	82
--	-----	----

备注：本物业管理服务人数计划不少于82人，因尚有未交付物业，人员按实际到岗结算；采购人计划在首次投入服务人数拟为45人，第2周期年拟为53人，第3周期年拟为61人，第4周期年拟为70人，第5周期年拟为82人。签订合同时，按采购人已交付物业所需人数进行服务并在合同标明首次投入服务人数，其他人员待物业交付后，接到采购人书面通知后，五个工作日内到岗。

2、物业管理服务内容：

良渚新城玉湖公园、郁宅港（杭行路—京杭运河）的所有物业管理（包括但不限于）：安全保卫、公园环境卫生保洁（包含公厕、绿地、水体保洁、对管道疏通清淤一年不少于2次）、绿化养护（因绿化养护处在质保期内，前期包括绿化的保洁及及时上报采购人绿化苗木情况，质保期满后由中标单位进行养护）、车位保洁（公园内地面、地下停车位）、游客秩序维护（包括禁止小商贩进入本公园、禁止非法集会、禁止电瓶车入园和乱停放）；公园内设备设施（监控设备、广播音响、休闲座椅、健身器材、照明灯具、雕塑、浮雕景墙、垃圾桶、指示牌、公告牌、石凳、石桌等）看护防损保洁维护保养等、及时向甲方上报需要维修的设备设施、公园公有资产的看护和管理、防偷防盗、公园消防安全管理、环境噪音控制不超国家规定标准、突发事件应急处理、变电房、发电机的维护管理、地面消防栓的管护、水电表抄送、喷泉设备每周开关维护管理、各类迎检工作、低值易耗品的维保（如灯泡、水龙头、水管、公共卫生间易耗品等由供应商负责维修及更换）、公园整治管理（包括公园内堆积杂物的清理，果壳箱、桌、凳、椅、导向牌、保安岗亭等设施的维护，园区广场道路积水的清扫，水面的清洁，公园大门口摊贩的清除等）、设施管理与保护（包括公园内音箱的维护与运行，亭、廊、平台、景观小品等整洁，园路、果壳箱、导向牌、桌、椅等设施完善、整洁）、垃圾外运等。

具体内容如下（包括但不限于以下内容）：

负责在本项目范围内提供物业日常管理服务，包括但不限于保安、保洁、养护、工程维修及维保等，以保证项目软硬件正常运作。

2.1、规章制度建立及资料管理

建立完备的物业管理条例及实施细则，明确人员管理方案，工作程序及标准，通过制订和实施年度及月度工作计划，优化项目运行方向，并做好项目费用计划及管理工作。

2.2、安保服务及公共秩序维护

按照相关保安服务管理办法工作标准，严格落实本项目的安保工作，维护公共秩序，配合并协助当地公安机关进行安全保卫和治安管理工作，实施 24 小时 监控巡查制度，做好巡逻管理及突发事件应急处理。公共秩序维护管理，包括但不限于车辆进出、车辆停放、秩序、治安、宠物、消防安全、燃气安全管理、出入口管控、二装管控、设施设备安全管理以及空置房（包括租户进驻前、退场后的空置房）安全管理。游客秩序维护包括禁止小商贩进入本公园、禁止非法集会、禁止电瓶车入园和乱停放等。

2.3、消防管理

协助商户进行装修消防审批、完善项目消防设施，制定详尽的消防应急方案，负责项目全部消防设施的使用管理及发生火灾的报警和救助工作，贯彻“安全第一、预防为主”原则，设立 消防工作组，落实各级消防责任人，全面掌握各类消防系统位置及操作方法，定期对消防器材进行全面检查，确保消防物资正常工作，并对火灾等安全事故做出及时响应。

2.4、保洁服务

负责绿化广场，内部道路，公共空间、卫生间、水域等室内室外设施的卫生清

洁工作，确保场地环境整洁，做好垃圾分类及清运，全年除四害工作不少于12次，并保证卫生间公共区域各类易耗品足量供应，项目区域内的垃圾清运等。

2.5、绿化维护

本项目绿化养护尚在质保期内，绿化养护由绿化施工单位实施，供应商须及时告知采购人绿化苗木相关情况，包括死苗、虫害等。质保期结束后按余杭区及采购文件相关规定执行。

2.6、维修、维保服务

中标供应商负责运营托管范围内的因中标供应商或中标供应商管理原因导致的房屋主体及立面维修（漏水、开裂、下沉等）的维修、公共设备设施的维修、维保（木栈道、地面、大理石、景观照明、泛光照明、标识标牌、水系净化、强弱电、消防系统、上下水、消监控等）、公区绿化的补种、排污系统的建设和维护、维保（室外隔油池、化粪池、排污管等）等。维保期内做好设备巡查监管及成品保护工作，如遇非人为损坏的设备问题，需于发现问题后3小时内与维保单位做好对接，并验收维修成果，如遇人为损坏，原则上需于24小时内自行完成设备维修工作，维保期外配备专人维保，需做好各类设施设备(含后加装艺术灯光装置)的检查，维修、报修、养护和管理的工作，确保设备正常运行，原则上需在发现问题后24小时内完成设备维修工作。中标供应商如未在规定期限内完成设备维修，甲方有权引入第三方机构维修，产生的相应费用由中标供应商支付，从当季度物业管理费中扣除。

2.7、水域保洁及水质养护

要求定期巡查和清理水域中的垃圾和漂浮物包括塑料袋、瓶子、树枝等；定期修剪和清除水域中过度生长的水生植物，以保持水体通畅和景观美观；定期清除积聚在水域底部的淤泥和杂草，保持河床的通畅和水流畅通；定期监测水域的水质指标，包括浊度、溶解氧、pH值等，并采取相应的治理措施（包括投放微生物、鱼类

调控、水质提升设备等），以减少污染物的排放和保持水质良好；水生植物的养护、福寿螺的清理等以及其他采购人要求的工作内容。水域工作时须两人同时进行，佩戴各种安全措施，确保工作人员的安全。

2.8、其他物业服务

重大节假日须进行布置，营造节日气氛。做好防范各类传染病的各项预防及应急工作，负责园区防范自然灾害等应急工作，完成物业管理服务所需的其他未尽事宜，并配合采购人完成相关管理工作。采购人交办的其他物业管理服务。

●3、服务技术标准（包括但不限于）

3.1、项目管理工作标准

项目统筹管理岗位需 24 小时落实专人，不同时段管理责任落实到个人，确保项目全时段有序运行。

3.2、保洁管理工作标准

3.2.1 配套设施建筑内部保洁

3.2.1.1 范围；卫生间、地面、各类幕墙墙面、台阶、各类顶面、楼梯、办公家具、各类指示牌及宣传牌、消防设施、空置房、灯具、护栏等所有建筑范围内的设施设备。

3.2.1.2 公共卫生间保洁要求：每天上、下班后分两次重点清理保洁，活动期配有专人随时保洁，每周消毒，确保地面干燥、台面无积水、墙角干净、便器 洁净无黄迹，厕所无异味，各类易耗品足量供应，相关标准按照标准公厕管理办法执行。

3.2.1.3 地面保洁要求：每天清理，活动期间不间断清理，保证无垃圾。出入口台阶每周冲刷，地面保洁不间断巡回清理，保证地面无明显烟蒂、灰尘、纸屑、果皮等杂物，无污溃。

3.2.1.4 墙面保洁要求；两米以下墙面每天巡查保洁，整体墙面清洗一年两次，保证表面无污渍、水渍、手印等。

3.2.1.5 顶面保洁要求：各类顶面每半月清理一次，保证目视无污迹、灰尘。

3.2.1.6 灯具、烟感器、消防指示灯保洁要求：每周擦抹，确保干净、无灰尘、无污渍、灯具内无虫蝇、灯罩明亮洁净。

3.2.1.7 指示牌、配电箱、开关保洁要求：每天擦拭，及时去除污渍，确保目视干净。

3.2.2 室外区域保洁

3.2.2.1 范围：道路、绿地、地面、标识牌、路灯灯杆、灯具、监控杆、控制箱等各类室外设施设备。

3.2.2.2 道路地面保洁要求：不间断打扫，清理，道路每周用水冲洗、有污渍随时冲洗，及时清理临时存放垃圾，确保地面及绿地无烟蒂、纸屑，果皮等杂物，表面无明显堆积灰尘，绿地内无明显影响景观效果的枯枝、枯叶白色垃圾等。

3.2.2.3 各类设施保洁要求：每天保洁，标识牌每周打蜡做好养护和加固，垃圾桶保洁要求同室内，垃圾存放处需每天清理外运，保持干净无异味。

3.2.2.4 水域保洁及水质要求：定期巡查和清理水域中的垃圾和漂浮物包括塑料袋、瓶子、树枝等；定期修剪和清除水域中过度生长的水生植物，以保持水体通畅和景观美观；定期清除积聚在水域底部的淤泥和杂草，保持河床的通畅和水流畅通；定期监测水域的水质指标，包括浊度、溶解氧、pH 值等，并采取相应的治理措施（包括投放微生物、鱼类调控、水质提升设备等），以减少污染物的排放和保持水质良好；水生植物的养护、福寿螺的清理等以及其他采购人要求的工作内容。水域工作时须两人同时进行，佩戴各种安全措施，确保工作人员的安全。

3.3、安保工作标准

3.3.1 停车管理

停车管理岗手势标准、反应敏捷，及时做好车辆引导，严格管理停车场车辆进出及停放，并与监控巡逻岗做好有效沟通。

3.3.2 监控管理

监控管理岗熟练掌握监控设备的操作和简易故障处理，严格填写监控记录,执行监控录像调取及拷贝制度，及时发现异常情况并做好紧急事项处置工作。

3.3.3 巡逻管理

巡逻管理岗重点岗位需配置执法记录仪，每小时至少巡查一次，做好园区内秩序管理，灵活处理突发事件，及时制止宠物散放和破坏园区行为，对各类人员的不安全行为及时制止，发现可疑人员及时报告主管领导。

3.4、绿化维护标准：本项目绿化养护尚在质保期内，绿化养护由绿化施工单位实施，供应商须及时告知采购人绿化苗木相关情况，包括死苗、虫害等，养护标准按余政办〔2010〕250号执行。

按一级绿地养护标准养护；①植物长势旺盛、树形完美，植株保存率100%，体现景观特色；徒长枝不超过20cm；色块无窜条(高度大于15cm)；草坪覆盖率100%，无杂草，定期修剪，草高不得超过8cm,常绿草高不得超过6cm，生长季节不枯黄，②一年施肥不得少于2次，有机肥0.5kg/m²、进口复合肥0.075kg/m²。③食叶害虫危害的叶片每株(m)发生率不超过5%,刺吸性害虫危害的叶片每株(m)发生率不超过10%，无蛀干性害虫的活虫、活卵。④绿地垃圾15分钟内清理完毕。

3.5、维修服务标准

在建筑质保期内，属于建筑质保范围内的问题（由采购人负责鉴定）由采购人负责，外墙清洗一年一次，其他零星维修、养护、人为损坏等均由中标供应商负责，养护标准按余政办〔2010〕250号执行。维保期内做好巡查监管工作，非人为损

坏问题 3 小时内与维保单位做好对接，并验收维修成果，人为损坏问题 24 小时内自行修复。维保期外配备专人维保，确保所有设备正常运行，24 小时内完成设备维修工作。期间单项维修费用在 5000 元且年总维修费用在 10 万内的由中标单位包干，5000 元以上或年总维修费用超过 10 万部分由采购人支付相应维修费用。由中标供应商上报采购人审批通过后实施，最终费用按实结算。零星维修、养护应建立设备台账，各类设施设备养护记录齐全，责任明确。

3.6、资产管理工作标准

充分了解掌握项目内所有资产现状情况，所有开办物业工具、仪器、设备等（详见附件）资产除易耗品外均归采购人所有，所有开办物业工具、仪器、设备等（详见附件）损耗须在正常使用范围内，损耗影响使用的，须补齐相关设备。如供应商到期退场时，须按开办物业工具、仪器、设备等（除易耗品）移交至采购人。

3.7、会务服务标准

3.7.1 根据需要提供优质会议服务，安排会务人员做好会议接待、指引和茶水服务工作；根据会务安排，按照会议室管理要求，完成相关会议室现场的布置及接待工作。服务人员须培训上岗，会使用相关会议设备（如：会场布置情况、视频系统等），同时要求为女性，形象大方，妆容得体。同时按照采购人要求做好其他相关会议室服务保障工作。

3.7.2 与会议部门确认会议的时间、会议名称、到会的大致人数、使用会议室的日期和会议室桌椅摆设方式、会务部门的其他会议要求。

3.7.3 准备会议所用相关用具(会议签到登记的表格、文具用品（包括：投影设备、激光翻页笔）、学习资料袋（包括：笔记本、笔、文件袋等）。

3.8、其他管理工作标准

3.8.1 各项岗位职责上墙，工作人员统一着装，佩戴工作牌标志，岗姿规范。文

明服务，举止行为规范。各专业操作人员须持有国家认可职业资格上岗证。

3.8.2 建立完备的物业管理条例及实施细则，明确人员管理方案、工作程序及标准，完善各项档案台账管理，做好工作计划及费用管控工作。

3.8.3 对甲方交办的工作应积极配合，立即执行，并及时反馈。

3.8.4 做好物业管理各项应急方案，确保突发事件发生时，能迅速果断进行处理，保障安全。

3.8.5 完善建筑消防设施，做好消防报批工作，并制定消防应急方案，落实各级消防责任人，对经营性单位的消防设施定期检查，确保安全事故及时响应。

(四)、房屋使用(含室外区域)服务,主要包括房屋、广场、水域等所有区域。

1、免租期：自房屋或区域交付之日起六个月(包含装修期)，免租期开始时间为交付之日起计算（交付标准：房屋须完成竣工验收、消防验收）。新引进商户租赁合同与中标供应商签署，租金、水电等相关费用直接由中标供应商收取，水电费由中标供应商在按季度支付至采购人账户。水电费考虑到户头为采购人，中标供应商按商户实际使用量*水电公司收费标准*110%（能耗）于季末支付给采购人。

2、租金、业态、外立面、装修结构方案须报采购人同意。发现阴阳合同的，支付相应合同一年租金作为赔偿。所有租赁合同与中标供应商签署，采购人有义务协助中标供应商与商户签订租赁合同。

注：装修方案、经营方案与备案审批严重不符合的按考核进行扣分，导致结构问题的无条件修复，未及时修复的采购人先行修复，费用在运营管理费用扣除。

3、地下共配置 820 个停车车位，所有运营成本由采购人支付，含道闸硬件、系统投入、维保、保险、收费管理员、财务人员、基础运营物资、二次改造等费用。停车费由采购人指定账户收取，中标供应商提取停车场去除采购人成本后全部收入（包含临停收入、月租收入以及多种经营收入）的 6%作为管理费。管理费一年一结，

总收入去除保洁人员、车管员人员、监控室人员（已在物业管理中投入）的成本后的 6%，经采购人审计完成后一次性支付。

4、本项目范围内商业性、宣传性、公益性等广告须经采购人审核并按规定上报相关部门进行审批，售卖亭、移动小木屋等商业服务点须采购人及相关部门审批，安全责任由中标供应商负责，因中标供应商或商户安装广告牌等添附物给采购人或第三方造成财产或人身损失的，中标供应商应全额承担相关损失及责任。

5、中标供应商在取得运营管理权后，禁止利用承租的房屋从事加工制造业、废旧物资回收业、汽车维修业、殡葬服务业、建材加工销售业、易产生噪音、废气、异味的其他行业、其他有违社会主义道德和法律禁止的行业，商户入驻须向采购人备案。

6、房屋使用(含室外区域)期满且未能如期按约定归还房屋给甲方的，中标供应商除根据服务期限内最高租金标准的 1.2 倍对未归还部分向采购人支付房屋占用使用费外，还应承担该租赁物在占用期间内的水、电等一切相关费用。

7、运营期满，房屋室内外各种装修、设施等不得拆除，无偿归采购人所有。

8、中标供应商或其招商的商户应取得在该项目内合法进行经营活动的所有批准、营业执照及许可证等，且应适时更新此等证照并严格遵守、执行。

9、在运营期间，若中标供应商或其招商的商户经营的产品出现质量问题或发生消费者投诉事项或相关纠纷，中标供应商应妥善处理并承担后续的赔偿责任。若采购人由此产生损失的，采购人可就全部损失向中标供应商追偿。

10、采购人按竣工或设计方案现状进行交付，后续如经营所需的装修、改造由中标供应商或其招商的商户负责。

11、项目全域公共区域基本能耗费按实结算；此项只包括公共区域基本能耗费，运营、物业及商户的能耗费按实计取，由中标供应商支付给采购人。

12、房屋使用(含室外区域)期间如遇政府类、公益类房屋使用的，中标供应商应无条件按投标价提供，原则上书吧、国际创新中心、配套用房二等文化公共配套用房，由政府相关机构或资产方优先使用，空置时段中标方按需使用，费用根据中标价结算，使用不足一天的按照一天计算，使用面积、结算周期及免租期另行协商。

13、本项目所有运营收入均归中标供应商所有，包括室内外广告（国际创新中心户外 LED 大屏 2 块运营收入已在报价中体现）运营、售卖亭等。

14、如举行活动等造成的绿化损坏，由中标供应商自行恢复原状并养护。

15、园区全域养护第一年、第二年尚在质保期内，园区全域养护第一年、第二年不报价，自第三年起报价，如采购人提前要求养护的，中标供应商无条件执行，养护价格按照投标报价执行。

16、项目区域范围内建筑物用处以实际使用为准。

17、由中标方自己申请的各类政府补贴的，补贴金额归中标方所有。

18、引进省级以上有影响力重大项目推广活动的，费用另行协商。

●五、服务期限及履约保证金：

服务期限五年，履约保证金按 50 万元（伍拾万元，银行保函、保险保证、现金汇款等均可），由中标供应商在合同签订前 7 天内支付给采购人，否则视作放弃中标。服务结束后无息退还给中标供应商（因中标供应商原因导致合同解除的，不再退还履约保证金）。

●六、费用支付：

1、活动全年不少于 6 场，全年总费用不得超过 120 万元，活动年初制定计划，后续实施需报备采购人，费用按实结算，超出部分由中标供应商承担，当年推广费用未使用部分，不计入下一年预算。后续活动实施需向采购人报备推广活动方案及费用预算(不含备勤不少于 20 人的人员费用，必须额外配备人员用于进行秩序维护、

保洁等服务，人员相关费用由中标供应商负责支出）。

2、项目全域公共区域基本能耗费按实结算；此项只包括公共区域基本能耗费，运营、物业及商户的能耗费按实计取，由中标供应商支付给采购人。

3、本项目分批交付，物业管理费及房屋使用(含室外区域)费均按实际交付的情况以及投入的人员进行结算,运营管理费（含项目全域推广宣传费及其他费用）按季度结合考核结果进行支付。

4、年房屋使用(含室外区域)费为投标报价，每年增长 2%，由中标供应商在签订合同后支付已交付季度使用(含室外区域)费，后续季度使用费到期前一个月支付下一季度房屋使用(含室外区域)费，如前一季度期间新增区域的使用费计入下一季度。

5、物业管理费按季度结合实际交付区域、人员投入支付季度费用的 80%（扣除前期启动费用），剩余 20%待季度考核后根据考核结果支付。

6、运营管理费（含项目全域推广宣传费及其他费用）按季度支付季度费用的 80%，剩余 20%待年度考核后根据考核结果支付。

7、第一年开园活动暂定60万元，按招标文件开园策划要求及开园活动布展清单表，按实结算，此项不竞争，其余年度不再计取此费用。投标供应商在投标文件中进行细化、优化，在中标后10个工作日内，根据布展清单表制定完成开园活动策划方案及费用测算，并报业主审核，待同意后实施。

8、签订合同后七日内，采购人支付启动费用即物业管理服务日常耗材费用、物业管理服务开办费用和 50%开园活动费。

9、中标人在招商方案中愿意参与项目基础建设投资（不含装饰、装修等投资）的，前三年投资金额比例分别是：第一年度不少于 20%、二年总和不少于 50%、三年总和不少于 100%。每年度少于相应比例的，在运营管理费中相应扣除并按考核办法相应扣分。

七、运营管理及物业管理考核细则

运营管理月度检查考评表					
被检单位：		检查时间：		年 月 日	
项目	内 容	分值	扣分标准	得分	扣分原因
招商运营 (20分)	管理人员到位情况；每月不能超过两名人员缺岗。	2	缺 1 人扣 1 分		
	中标供应商未按投标文件方案引进品牌的	2	因中标供应商原因每少 1 个品牌扣 1 分，按年度考核，免租期除外		
	中标供应商未按投标文件方案引进各级赛事的	2	因中标供应商原因未引入承诺赛事的扣 2 分，按年度考核		
	中标供应商未按投标文件方案引入相应规模演唱会、音乐节的	1	因中标供应商原因未引入承诺相应规模演唱会、音乐节的扣 1 分，按年度考核		
	装修方案、经营方案与备案审批严重不符合的	2	装修方案、经营方案与备案审批严重不符合的一次扣 1 分		
	商户施工安全、货物堆放及进出管理不符合要求的	2	一次扣 1 分		
	未定期向采购人支付水电费等	2	一次扣 1 分		
	没有商户管理档案或商户管理档案不全的	1	一次扣 1 分		
	发生商户正常需求投诉的	2	一次扣 1 分		
	商户经营的产品出现质量问题或发生消费者投诉事项或相关纠纷。	3	一次扣 1 分		
	合同年第 1 年公园客流总数不低于万，2-5 年每年不低于__万，以安装的客流统计器或第三方的信号源计算为准，在每个合同年年末的年底进行总结考核。	1	不满足扣 1 分，第一年年末按 50% 标准进行考核，其他年度正常考核		
宣传推广、 活动推广 (65分)	项目运营 IP 及 IP 衍生品的设计、营销推广视频（短片）的设计、项目营销推广物料（印刷制品、写真图片、宣传图册、折页等）的设计、项目运营公众号的维护运营、项目营销活动的策划等	10	1 项不符扣 1 分		
	线上小程序平台管理、大数据评估服务、社群管理、会员及粉丝常态化运营等	5	1 项不符扣 1 分		
	全年推广活动不少于 6 场，每场活动须有相应的节日企划或特别企划，如春节主题（含元宵主题）、端午主题、中秋主题、国庆主题、	12	因中标供应商原因每少一场扣 2 分，活动规模不满足已报审方案要求的扣 2 分		

	七夕主题、元旦主题等				
	活动影响	5	因活动影响周边居民导致投诉的每次扣 1 分		
	活动结束后未恢复原状，保洁保安质量	5	活动结束后未恢复原状，保洁保安质量的，每次扣 1 分		
	举办活动未提起宣传导致人流量不足的	5	举办活动未提起宣传导致人流量不足的每次扣 1 分		
	推广宣传、活动举办受到主管部门处罚、曝光	5	推广宣传、活动举办受到主管部门处罚、曝光每次扣 1 分		
	举行活动未得批准	5	擅自举行活动，未报备且未经有关部分许可的每次扣 1 分		
	推广活动未配置契合活动主题的装饰、美陈等布置	5	因中标供应商原因 1 项不符扣 1 分		
	宣传推广、活动推广过程中出现不实、不雅等影响采购人形象的	5	每次扣 1 分		
	活动推广配置人员不满足活动需求的	3	因中标供应商原因 1 项不符扣 1 分		
安全管理 (15 分)	装饰装修施工安全事故	3	每次扣 1 分		
	商户经营的产品导致游客出现的疾病等问题	3	发现一次扣 1 分，发现隐瞒不报的扣 4 分		
	游客安全问题，未及时制止游客危险性行为或因园区设备、设施出现的游客安全问题	4	每次扣 1 分		
	职工安全问题	2	每次扣 1 分		
	商户自身经营安全事故，如发生火灾等	3	每次扣 3 分		
加减分	全年无安全事故的	3	根据情况给予 3 分的奖励		
	国家、省、市级各类媒体平台宣传或报道的	3	国家级媒体平台宣传或报道的加 3 分，省级媒体平台宣传或报道的加 2 分，市级媒体平台宣传或报道的加 0.5 分，		
	引进省级以上品牌运营的（但不限于国际创新中心等）	1	每个加 0.5 分		
	自行举办不在 6 次活动范围内的其他相应规模的活动	2	每次加 1 分		
	会务服务得到相关部门表彰的	1	加 0.5 分		
	投标时承诺基础建设投资（不含装饰、装修等投资）的，第一年度不少于 20%、二年总和不少于 50%、三年总和不少于 100%，每少于当年须投资金额的 10%的扣 1 分。	0	投标时承诺基础建设投资（不含装饰、装修等投资）的，第一年度不少于 20%、二年总和不少于 50%、三年总和不少于 100%，每少于当年须投资金额的 10%的扣 1 分。最		

		多扣 10 分。		
检查人：			实际得分：	

备注：考核表为年度考核，每年进行一次考核，未交付区域、玉湖公园书吧、玉湖公园国创中心、配套用房二（暂定党群服务中心）不参与运营管理考核。

A、若分值 < 70 分，视为考核不合格，并扣除本季度运营管理费的 20%；

B、若 70 分 ≤ 考核得分 < 80 分，扣除本季度运营管理费的 10%；

C、若 80 分 ≤ 考核得分 < 90 分，扣除本季度运营管理费的 5%；

D、考核得分 ≥ 90 分，支付合同约定季度运营管理费用的 100%；

物业管理月度检查考评表					
被检单位：		检查时间：		年 月 日	
项目	内 容	分值	扣分标准	得分	扣分原因
整体管理（10分）	物业人员到位情况；每月不能超过两名人员缺岗。	2	缺 1 人扣 1 分		
	各岗位人员的培训及考核；专业线条培训一月一次，具备各岗位要求的工作执行力。	2	缺少培训 1 次扣 1 分；不匹配岗位能力的一人次扣 1 分		
	检查问题及时整改落实情况。	2	及时整改满分		
	着装整洁，仪表端庄、精神饱满；服务规范，礼貌、主动热情；上班时间不做与工作无关的事情(玩手机、游戏、聊天等)；无粗话、无和业主争吵的行为、无投诉。	2	1 项不符扣 1 分		
	各种记录完整。工作安排记录、设备台账记录、日常检查记录。	2	缺 1 次记录扣 1 分		
安保管（21分）	保安人员熟悉区域环境，文明执勤。实行 24 小时值班。定时巡逻，并对巡逻进行记录。	3	没有巡逻 0 分，没有记录扣 1 分或记录不清楚扣 1 分。		
	上班时间着装整齐，言行举止文明，门岗姿态规范，手势标准，无穿便装上班的现象。	2	1 项不符扣 1 分		
	上班时间不做与工作无关的事，严禁打瞌睡、不在工作区域抽烟、嬉戏打闹、脱岗等不良现象。	1	1 项不符扣 1 分。		

	严格按照物业管理办法，做好车辆进出登记，严禁不符合要求车辆进入。	2	发现一次违规放入车辆扣 1 分		
	严格按照物业管理办法，对各种车辆管理有序，指挥车辆有序行驶、不得进入步行区域；停放规范到位，无堵塞交通现象，不影响行人通行。	2	1 项不符扣 1 分		
	门岗对进出人员、车辆要视情况盘查。	1	1 项不符扣 1 分		
	装备完好，交接班程序规范，附有完整的交接班记录。	2	没有交接班记录 0 分，记录不清楚扣 1-2 分		
	消防栓、灭火器定期巡查，有记录封条；定时巡查消防通道是否畅通，有无火灾隐患。	2	记录不清楚扣 1-2 分；消防通道堵塞一处扣 1 分，有安全隐患扣 1 分		
	无因管理责任导致的盗窃事件发生。	2	发生盗窃事件 0 分		
	无因管理责任导致的刑事案件发生。	2	发生刑事案件 0 分		
	无因管理责任导致的消防事件发生。	2	发生消防事件 0 分		
保洁管理（17分）	保洁人员着装整洁，精神饱满；环卫设施齐全，摆放合理	1	1 项不符扣 1 分		
	道路、绿化带、公共区域和室内区域保持清洁，每天至少打扫 2 次，巡查一次，无明显垃圾。	2	1 项不符扣 1 分		
	卫生间清洁、无异味，洗手台、镜子无污水、污迹。	2	有异味扣 1 分，有污水污迹扣 1 分		
	督促生活垃圾投入指定垃圾桶，确保垃圾无外溢，做到垃圾日产日清，做好景区公区的消毒及保洁工作。	2	1 项不符扣 1 分		
	公共区域不得出现厨余垃圾，督促商户日产日清，确保无异味溢出。	2	1 项不符扣 1 分		
	会议室保持清洁，桌椅摆放有序，桌面无灰尘等。	1	桌椅不整齐扣 1 分，有灰尘扣 1 分		
	地面、屋内、楼梯、电梯等无灰尘、无蜘蛛网等，屋顶、雨棚玻璃清洁（3 米以下）。	2	1 项不符扣 1 分		
	做好本物业的灭蚊灭虫灭鼠工作。	1	没做 1 项扣 1 分		

	发现管阀跑、冒、滴、漏现象及时联系维修单位。如有潮湿或者漏水现象,及时做好防滑警示。	2	发现 1 处扣 1 分		
	水质指标的每月监测,水域无杂草、淤泥、水生植物的养护、福寿螺的清理	2	发现 1 处扣 1 分		
施工及 维修管理(25分)	做好施工(装修)进场前管理,做好登记备案手续,发放相关证件;做好施工单位资质、施工方案审查。	2	1 项不符扣 1 分		
	做好施工(装修)过程管理,确保施工单位按照物业管理办法要求文明有序施工,发现问题及时上报并要求整改。	2	未及时发现并上报问题,甲方在巡查过程中发现的,发现一次扣 1 分		
	按照岗位职责,每周至少一次巡查本物业的设施设备并制定养护计划及运行记录;发现问题及时处理;维修人员持证上岗。	3	没有巡查 0 分,没有记录扣 3 分,记录不清楚扣 1-3 分,1 人缺上岗证扣 1 分		
	水、电、门窗、桌椅等责任范围内的维修。小型维修当日完成,不能当日完成的,报甲方后再规定时间内完成;每次维修有回访制度和记录;定期对室内外排污系统管道疏浚。	3	当日完成 3 分,每多一天扣 2 分		
	按要求及时准备会议室,适时开关门窗、音响设备、空调、照明。	1	1 项不符扣 1 分		
	发现公共设备故障及时联系维修单位。	2	及时报修满分		
	记录设施设备的运行情况、维修情况。	2	记录不清楚扣 1-2 分,没记录 0 分		
	工作技能娴熟,设备操作熟练,心思缜密。	2	技能、仔细程度、设备操作各占 1 分		
	收到报修电话后,15 分钟之内到达现场处理;如有其它情况,及时电话沟通。	2	15 分钟内到达满分,每多 4 分钟扣 1 分		
	物业对管辖范围内的商户装修情况进行巡查和记录,对未装修备案、装修不合规现象进行劝阻并及时上报。	2	发现不及时,每次扣 1 分;为装修备案施工视情况扣分		

	商户开业时，物业需配合甲方等进行装修验收，跟进未通过商户后期整改情况。	2	时间节点不清晰，每次扣 1 分		
	定期巡查，检查是否存在漏水等现象，进行应急方案并及时上报，对严重的现象立刻上报。	2	记录不清晰，每次扣 1 分		
人员 (6分)	物业人员应有相应的工作能力及工作精力，例如不招聘退休人员。	2	一次扣 1 分		
	甲方提前告知物业增加或减少人员，物业需在 30 个自然日内根据要求完成人员调动。	2	为按时到岗，延迟 1-5 天，扣 1 分；5 天以上，扣 2 分		
	人员出现问题及时整改或提交整改方案，限期整改不及时，未达要求者扣分。	2	一次扣 2 分		
设备养护 (10分)	制订设备安全运行、岗位责任制、定期巡回检查、维护保养、运行记录管理、维修档案等管理制度并严格执行，配备所需各种专业技术人员，严格执行操作规程。	2	档案记录不清晰，每次扣 1 分；未巡查，每次扣 2 分；人员操作不规范、不熟练，每次扣 1 分		
	定期巡视工作，认真检查各配电室、消防、水泵、喷泉系统、水质生态养护设施等公共设施运行使用情况，发现问题及时处理，杜绝事故于未然。负责辖区内公共照明定时开启和关闭（有时应根据季节、气候做相应的调整）。	2	档案记录不清晰，每次扣 1 分；设备出现严重问题，视情况而定。		
	物业对管辖范围内青石板破损现象进行追责（自然风化开裂情况除外），未找到责任人需物业进行修复工作。	2	未发现上报或者维修扣 1 分		
	对管辖范围内青石板等道路进行定期巡查，发现大面积破损现象做好警示标志并及时上报。	2	未及时上报，每次扣 1 分		
	景区内绿化养护不当，出现成片枯死的	2	每一平方扣一分		
维修考核 (11分)	公共设备设施的维修、维保需要 12 小时响应，维修人员到达现场	3	响应时间晚于 12 小时，每发生一次扣 1 分		

	小规模维修需要 24 小时完成, 中规模维修需要, 48 小时完成维修。其他复杂维修工程, 24 小时提出方案, 并按照规定要求完成。	5	维修时间每超过限制, 每超过一次扣一分		
	公共设施设备维修质量明显不达标、功能不完全、外观不美观的	3	每发生一起扣一分		
加减分	因管理原因造成的安全事故。	0	按照安全责任事故等级: 轻微事故(无人死亡, 有人受伤)扣 1-5 分一般事故, 扣 6-8 分; 较大、重大、特大事故, 取消合同; 最多扣 8 分或取消合同		
	发现服务质量不达标	0	一次扣 1 分, 最多扣 1 分		
	服务时效不达标	0	一次扣 1 分, 最多扣 1 分		
	物业人员有杰出行为的, 如见义勇为, 拾金不昧等, 并受到镇级以上部门表彰的。 (提供佐证材料)	1-5	根据情况给予 1-5 分的奖励		
	正确有效合理处置突发应急事件的, 同时未发生相关事故的	1-5	根据情况给予 1-5 分的奖励		
检查人:				实际得分:	

备注: 每季度抽查一次, 根据检查情况进行扣分; 未交付区域不参与物业管理考核。玉湖公园书吧、玉湖公园国创中心、配套用房二(暂定党群服务中心)按实际交付之日进行考核。

- A、若分值 < 70 分, 视为考核不合格, 并扣除本季度物业管理费的 20%;
- B、若 $70 \text{ 分} \leq \text{考核得分} < 80 \text{ 分}$, 扣除本季度物业管理费的 10%;
- C、若 $80 \text{ 分} \leq \text{考核得分} < 90 \text{ 分}$, 扣除本季度物业管理费的 5%;
- D、考核得分 $\geq 90 \text{ 分}$, 支付合同约定季度物业管理费用的 100%;
- E、以下情况为强制性要求, 一旦发生经查实, 每次将扣除本季度物业管理费 20%:
 - 1、物业人员缺人、缺岗 10%以上;
 - 2、物业人员严重违反相关规章制度, 产生较严重后果的。

附件一：维保设备

玉湖公园维保设施设备						
序号	名称	规格型号	电机功率 Kw	单位	数量	设备品牌
1	电梯	载重量 1150KG、梯速 1m/s		台	4	通力
2	风机	DKT27-5-A 消防通风低噪 柜式	15KW	台	6	杭州逸捷
3	风机	GXF-9-B 混流风机	5.5KW	台	2	杭州逸捷
4	风机	DPT-170 直流式风机箱 380V		台	1	杭州逸捷
5	消火栓泵	XBD5/10-80L-KQ	22KW	台	2	上海凯泉泵业
6	喷淋泵	XBD4.5/30-125L-KQ	22KW	台	2	上海凯泉泵业
7	稳压泵	XBD5.4/1W-32DP	1.1KW	台	2	上海凯泉泵业
8	气压罐	SQL1200*1.0		只	1	上海凯泉泵业
9	排污泵	50WQ/E10-20-1.5	1.5KW	台	36	上海凯泉泵业
10	排污泵	50WQ/E30-14-2.2	2.2KW	台	6	上海凯泉泵业
11	室外音柱	WS462	30W	台	41	ABK
12	彩色半球摄像机	半球 DS-2CD234XYZUVAP-BC DEF	12W	台	43	海康
13	枪机	DS-2CD2T4LPX_I3	12W	台	76	海康
14	水域摄像机	DS-2CD5A45ELPXV3-IZS	12W	台	10	海康
15	人脸摄像机	DS-2XD8A47F/HCD-IZS	12W	台	12	海康
16	球机	iDS-2DF7C425IXR-A T5	36W	台	8	海康
17	电梯摄像机	DS-2CD2546FWDA2-ITS/ DT2MM	12W	台	4	海康
18	鹰眼网络摄像机	DS-2DP16ABCDEZIFG-U VW/XYL	36W	台	1	海康
19	室内 LED 全彩显示屏	V-AII 系列	300W	平方	25.81	联建光电
20	行级精密空调	CHE-RSP025	16KW	台	2	盖贝斯
21	车位锁	JSPJ11111-BZ	3W	台	5	捷顺
22	室外视频检测桩	JS-IB300R-E01-T	24W	台	5	捷顺
23	查询台	JSPJ1195A-T	100W	台	2	捷顺
24	三车位高清车位 摄像机	JSPJ1189B/90B	18W	台	106	捷顺
25	剩余车位显示屏	JSPJ1191AB/92AB	100W	台	2	捷顺
26	室内引导屏	JSPJ1192A	20W	台	6	捷顺

27	智能道闸主机	JSDZ0208-A-R	250W	台	4	捷顺
28	控制机	JSKT6043	100W	台	4	捷顺
29	智慧垃圾箱	JS-7LJT-3.0C	50W	个	20	景色智慧
30	智慧座椅	JS-ZY-3.0C	90W	个	15	景色智慧
31	智慧灯杆	XM-SDG-45	800W	根	41	熙枚电子
32	互动屏	JS-75BD-4.0C	400W	个	10	景色智慧
33	导览屏	JS-55DL-4.0C	900W	个	13	景色智慧
34	体感检测摄像头 (含成套含立杆)	JS-SBG-1.0C	50W	个	7	景色智慧
35	水环境监测设备	AMT-TMD300	3W	个	14	云创物联
36	土壤环境监测设备	AMT-SS300	3W	个	20	云创物联
37	雨量计	AMT-AD300	5W	个	1	云创物联
38	超声波液位计	AMT-YW-CSB	5W	个	1	云创物联
39	雷达流量计	AMT-DPL-X2	5W	台	4	云创物联
40	庭院灯	H=3.8m, 40W, LED, IP65, 色温 3000K (开模定制 主体 2mm 304 不锈钢灯杆 表面金属氟碳漆 不锈钢杆雕刻云纹)	40W	套	230	罗莱迪思
41	照树投射灯	80W, LED, RGBW, 全彩同步变色, 30° 光束, IP67	80W	套	387	定制
42	高杆灯	高度 12 米, 200W*4 灯头 /AC220V, LED, IP65, 选定样式	800W	套	2	定制
43	草坪灯	H=0.6m, 8W, LED, IP65, 色温 3000K, 柔光型 (开模定制 主体 2mm 304 不锈钢灯杆 表面金属氟碳漆)	8W	套	168	法拉沃
44	LED 灯带	每米 5W, LED, 暖色, IP67, DC24V (含定制灯槽)	5W/米	套	2669	明纬
45	投光灯	30W RGBW 15° DC24V IP67	30W	套	60	明瑞

郁宅港维保设施设备

序号	设备名称	单位	数量	
1	储运路石材栏杆	m	160	
2	河道定制栏杆	m	2400	
3	配电房	座	1	干式变压器 1 台、组合型成套箱式变电站 1 台、高压成套配电柜 3 台、低压开关柜（屏） 3 台、直流馈电屏 1 台
4	室外成品配电房	套	2	
5	一体化泵站	套	1	格兰富
6	轴流泵	套	1	格兰富
7	闸门	樘	2	
8	引水预处理系统	套	2	
9	潜水推流曝气机	台	3	
10	室外成品配电房	套	2	
11	艺术高杆灯	套	259	光源：飞利浦
12	草坪灯	套	25	光源：飞利浦
13	照树灯	套	440	光源：飞利浦
14	桥底壁灯	套	27	光源：飞利浦
15	栈桥底投射灯	套	38	光源：飞利浦
16	球场照明灯	套	14	光源：飞利浦
17	洗墙灯	套	1800	光源：飞利浦
18	廊架吸顶灯	套	8	光源：飞利浦
19	枪式摄像机	台	68	
20	水域警戒摄像机	台	12	
21	球形摄像机	台	2	
22	室外音柱	台	20	
23	AR 导览一体机	套	13	
24	智能太阳能座椅	套	10	
25	智慧垃圾箱	套	6	
26	体感检测摄像头（含安装立杆）	套	9	
27	互动屏	台	9	
28	智能线型点光灯	套	440	
29	LED 柔光防眩投光灯	套	1110	
30	龟背灯	套	110	
31	扶手灯	套	410	
32	洗墙灯	套	632	

33	柔光防眩地埋洗墙灯	套	147	
34	彩虹桥定制智慧灯光支架	m	330	
35	智慧灯杆	个	20	
36	水环境监测设备	套	6	
37	土壤环境监测设备	套	12	
38	园区标识	个	9	
39	指示标识	个	25	
40	无障碍标识	个	4	
41	危险警示标志	组	20	
42	定制垃圾箱	个	70	
43	休息坐凳	个	57	
44	直饮水	组	4	
45	雕塑及小品	组	9	
46	攀爬架	组	1	
47	雨水回收系统	套	1	
48	成品篮球架	套	2	
49	成品足球球门	套	2	
50	健身器材	套	5	

附件二：开办物资清单

名称	单位	数量	参考图片	备注
电动三轮保洁车	辆	3		保洁巡视清运
电动高压清洗车	辆	1		保洁清洗
电动四轮巡逻车	辆	1		园区巡视
电动二轮巡逻车	辆	3		园区巡视
智能巡扫机器人 (无人操控扫地机)	台	1		规格为 1660*1300*1410 、3.2KW、续航 大于4小时、 园区道路及步 道清扫

电动扫地车	台	1		园区道路及步 道清扫
水域保洁船只	条	2		水域保洁
草坪修剪机	台	1		绿化养护
草坪割灌机（割 草机）	台	1		绿化养护
喷药机	台	1		绿化养护
绿篱机	台	1		绿化养护

绿篱修剪机	台	1		绿化养护
汽油机水泵	台	2		防汛物资
博世电镐	台	1		
保洁清扫简便工具车	台	10		保洁专用
微型消防站	套	2		消防站点
保安部门物资清单				

包括但不限于固定资产物资类：防爆工具柜1个、应急照明灯10套、强光手电20只、雨衣雨鞋20套、路障50块（内容按需要配置）、警戒围栏50个、警戒带50个（规格为50米）、路障锥桶50个、铁马50个（1.2米不锈钢材质）、救生圈30个、救生杆30根、救生绳30条、救生衣30件、反光马甲20件、荧光指挥棒5个、铁锹20把（含工程维修部门用）、铲雪板20把、加冰冷风机3套、防汛物资1批（由物业公司自行考虑，后续不在增加）等。

保洁部门物资清单

包括但不限于固定资产物资类：充电式吹风机2台、单擦机2台、吸尘吸水机2台、告示牌12个（工作进行中、小心地滑）、云石铲刀12把、油灰刀12把、水桶12只、圆拖把15把、鸡毛掸4个、刮水器8把、海绵拖把8把、火钳15把、打捞网兜6把（三米以上可伸缩）、玻璃刮刀4套（2.4米伸缩杆）、伸缩杆8根（2.4米及4.5米按需配置）、尘推8套（90cm、60cm规格按需配置）、夹布拖把（平板拖把）4个、工业用电风扇2台、长柄地刷10把、马桶刷6把（软毛、硬毛各3把）等；**消耗品类：**洁厕剂2箱（24瓶/箱）、全能清洁剂2箱（4桶/箱）、老碱4斤、除胶剂10瓶、消泡剂1箱（4桶/箱）、玻璃清洁剂2桶、化油剂2桶、洗石水1箱（4桶/箱）、去污粉20包、草酸2桶（4L/桶）、竹扫把20把、草丝扫把20把、塑料畚箕+扫把8套、铁畚箕12个、遮阳帽30个、遮阳斗笠30个、保洁专用雨衣30套、雨鞋8双、伸缩杆8根（2.4米及4.5米按需配置）、头花12个、涂水器4套、双面百洁布8块、CT喷壶20个、钢丝刷盘4个、尿片（小便斗）100片等。

工程维修部门物资清单

包括但不限于固定资产物资类：工具柜2个、钳工工作台1套（含台虎钳1台）、电焊机1台（含焊条）、手枪钻2把、充电电钻3把、台式切割机1台、手持式切割机2台、电动角磨机1台、（电缆线+线盘）100米1个、取水阀（直管）10个、增压水管1根（规格100米）、应急潜水泵2台、50米拖线盘3套、PPR管熔接器1套、寻线仪1台、工程宝1台、移动式空压机1台、机油壶1只、黄油枪4把、管钳8把（其中45寸、36寸、24寸、18寸、14寸、12寸、10寸、8寸各1把）、链条扳手1把、大力钳2把、管道疏通机1套、不锈钢疏通钢条2条、管道疏通机钢圈1条、手摇疏通机2套、热熔胶枪1把、电子电工维修组件1套、电烙台1台、测距仪1只（含30米皮尺1把）、红外水平仪2台、玻璃胶枪2把、结构胶枪2把、拉铆枪1把、网络剥线钳2把、网络测试仪2只、电缆剪刀2把（大小二个规格）、套筒扳手1套、内六角扳手4套、内六角螺丝批头2套、梅花开口二用扳手2套、组合螺丝批2套、洋镐2把、羊角锤4把、500V兆欧表1只、电工维修工具3套（配置老虎钳、尖嘴钳、6寸斜口钳、普通验电笔、5米钢卷尺、十字螺丝批、一字螺丝批、万用表、钳形表、14寸工具箱）、铝合金伸缩梯1把、铝合金梯6把（1.5米、2.5米、3.5米各2把）、一炮通疏通器2台等。**消耗品类：**麻花钻2套、切割片20片、切割片10片（云母切割机专用）等。

注：凡智能设备维护保养均要求设施设备生产厂家1小时响应。

第四部分 合同样本（仅做参考）

良渚新城玉湖公园、郁宅港（杭行路—京杭运河）项目整体运营 及物业管理服务协议

甲方：杭州良渚文化城集团有限公司

地址：

乙方：

地址：

甲、乙双方根据 良渚新城玉湖公园、郁宅港（杭行路—京杭运河）项目整体运营及物业管理服务项目（项目编号： ）公开招标的结果，根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，就良渚新城玉湖公园、郁宅港（杭行路—京杭运河）整体运营及物业管理服务项目有关事宜，协商订立本协议。

一、具体内容、要求等：

项目名称：良渚新城玉湖公园、郁宅港（杭行路—京杭运河）整体运营及物业管理服务项目；

（1）玉湖公园区域，位于余杭区良渚新城，东起杭行路，南至良运街，西至规划支路和西塘路，北至郁宅路；总用地面积 306098.37 m²（约 459.15 亩），其中水域面积 145385.48 m²（约 218.08 亩），绿化区域面积为 48000 m²（约 72 亩），北侧儿童游乐区面积约 2000 m²（公益性）；地上总建筑面积 9854.07 m²，地下总建筑面积 30615.43 m²，分别是书吧地上两层，建筑面积 1797.87 m²，可运营面积 1333.1 m²，

其中公共厕所 1 个；配套用房二地上两层，建筑面积 962.62 m²，可运营面积 705.43 m²，其中公共厕所 2 个；国际创新中心地上三层，地下一层，总建筑面积 6194 m²，地上建筑面积 5034 m²，可运营面积 4724 m²，其中公共厕所 3 个；配套用房一（在玉湖公园三期,拟为独幢商业体），暂定为 1 幢，约 7 米高，建筑面积约 1100 m²（具体根据运营及设计规划调整定），配建公共厕所 2 个；设备用房 457.5 m²（生态处理系统），高配房及开闭所 258.72 m²。地下停车库 2 个（合计 820 个停车位），其中 1#车库为 283 个车位（良运街北侧），2#车库为 537 个。

（2）郁宅港（杭行路-京杭运河）区域，位于余杭区良渚新城，西起杭行路，东至京杭大运河，项目全长约 1.9 千米，总用地面积 113090 m²。其中绿化面积 58560 m²（养护期 2 年），园路面积 21860 m²，铺装面积 9440 m²，绿道长度约 4 公里（宽度约 4 米）面积约 15504 m²，河道水域面积 23815 m²（长 1566 米，河道最窄处 15m 左右、最宽处 30m 左右），停车位 91 个，运动场地 1 处约 3600 m²（内含篮球场 1 个、5 人制足球场 1 个等）；建筑面积 1354.75 m²（包含水处理用房和设备管理房），其中郁宅港驿站，驿站 1（位于通益路东侧、良运街北侧交叉口）建筑面积 255.69 m²，地上一层，其中公共厕所 36 m²；驿站 2（位于博多森谷产业园后侧）建筑面积 311.97 m²，地上一层，其中公共厕所 71 m²；驿站 3（位于京杭运河边上）建筑面积 717.28 m²，地上一层，其中儿童活动中心 308 m²，公共厕所 71 m²，设备房 314 m²。

本协议主要包括运营管理、物业管理及房屋使用(含室外区域)。

二、服务期限：

本项目服务期为 5 年，自 2024 年 月 日至 20 年 月 日止。

三、协议价款：

本项目投标总报价一览表

序号	项目	数量	单位	总计(万元)	备注
----	----	----	----	--------	----

本项目 投标总 报价(大 写): 元整	1	五年运营管理服务费	1	项			
	2	五年物业管理服务费	1	项			
	3	五年运营管理服务费及 物业管理服务费之和(1+2), 小写:					
		五年运营管理服务费及 物业管理服务费之和(1+2), 大写:					元整
	4	五年房屋使用(含室 外区域)费	1	项			
五年房屋使用(含室外区域)费, 大写:					元整		

其中：1、物业服务费（万元）

序号	项目内容	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计	备注
1	物业服务人员费用							
2	物业管理服务日常耗材费用							
3	物业管理服务开办费用		/	/	/	/		
4	园区全域养护	/	/					
5	项目全域基本能耗费	90	90	90	90	90	450	
6	其他费用为采购人未考虑的相关费用，投标供应商自行考虑并进行报价，不得超过(1+2+3+4)的1%							
7	合计							
8	五年物业管理服务费总报价（大写）							元整

2、运营管理服务费（五年）

序号	项目	分项内容	运营管理费补贴	收益	备注
1	运营管理费	包括但不限于招商、运营管理等			
1.1	运营管理费补贴及收益合计（运营管理费补贴-收益）				

2	项目全域推广宣传费	中标供应商应组织实施本项目运营阶段全过程的营销策划和推广服务，具体要求按采购需求。		/		
3	活动费	每年不少于6次（临时增加人员费用均涵盖在内）	120	/		按实结算
4	其他费用	其他费用为采购人未考虑的相关费用，投标供应商自行考虑并进行报价，不得超过（1+2+3）的1%				
5	开园活动	按投标文件开园策划要求及清单布展（仅第一年计取，其余年度不再计取）	60	/		按实结算
合计	1.1+2+3+4+5					
第一年总计（万元）	大写	人民币	元整			
	小写	¥				
第二年总计（万元）	大写	人民币	元整			
	小写	¥				
					
五年总计（万元）	大写	人民币	元整			
	小写	¥				

3、房屋使用(含室外区域)费

序号	项目内容	结构	单位	拟运营数量(规划)	最低限价(元/日/m ²)	投标报价(元/日/m ²)	收入基数(万元)	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计(万元)
1	玉湖公园书吧	1-2层	m ²	1797.87	1.6								
2	玉湖公园国创中心	-1-2层	m ²	5034	1.6								
3	配套用房二	1-2层	m ²	962.62	1.6								
4	配套用房一	1-2层	m ²	1100	1.6			/					
5	草坪区域(玉湖水域北侧)		m ²	3000	0.05								
6	玉湖公园水域区(运营部分)		m ²	30000	0.01								
7	运动娱乐区(暂定)		m ²	2700	0.3								
8	郁宅港驿站一	1层	m ²	255.69	1.6			/					
9	郁宅港驿站二	1层	m ²	311.97	1.6								
10	郁宅港驿站三	1层	m ²	717.28	1.42			/					
11	户外LED大屏	15*15米	个	2	80000/年								
12	总计(万元)												
	总计(大写)							元整					

- 1、本次报价面积为暂估面积，签订合同时以实际面积为准，单价以投标报价为准，房屋使用(含室外区域)费按实际交付之日起计算
- 2、因免租期 6 个月，第一年按 50%计取，以后每年递增 2%（不含室外区域）。
- 3、配套用房一、郁宅港驿站一、郁宅港驿站三、运动娱乐区（暂定）均第二年交付，此四项第二年报价按 50%计取，第三年开始按 2%逐年递增。
- 4、本项目房屋使用(含室外区域)费综合单价不得低于最低限价，年增长率为 2%，五年总和基准价为 3219.8 万元，最低限价为 2897.82 万元；五年总价不得低于 万元。
- 5、收费基数等于拟运营数量（规划）*投标报价；其中户外 **LED** 大屏投标综合报价按元/个*年计入的，广告投放以执法部门实际审批为准。
- 6、承诺房屋使用(含室外区域)期间如遇政府类、公益类房屋使用的，中标供应商无条件按投标价提供，主要包含书吧、国创中心、配套用房二等，空置时段由中标方按需使用，其中费用根据中标价结算，使用面积、结算周期及免租期另行协商。
- 7、投标报价中房屋使用(含室外区域)区域内的物业管理费需涵盖。

四、费用结算方式

1、活动全年不少于6场，全年总费用不得超过120万元，活动年初制定计划，后续实施需报备采购人，费用按实结算，超出部分由中标供应商承担，当年推广费用未使用部分，不计入下一年预算。后续活动实施需向采购人报备推广活动方案及费用预算(不含备勤不少于20人的人员费用，必须额外配备人员用于进行秩序维护、保洁等服务，人员相关费用由中标供应商负责支出)。

2、项目全域公共区域基本能耗费按实结算；此项只包括公共区域基本能耗费，运营、物业及商户的能耗费按实计取，由中标供应商支付给采购人。

3、本项目分批交付，物业管理费及房屋使用(含室外区域)费均按实际交付的情况以及投入的人员进行结算,运营管理费(含项目全域推广宣传费及其他费用)按季度结合考核结果进行支付。

4、年房屋使用(含室外区域)费为投标报价，每年增长2%，由中标供应商在签订合同后支付已交付季度使用(含室外区域)费，后续季度使用费到期前一个月支付下一季度房屋使用(含室外区域)费，如前一季度期间新增区域的使用费计入下一季度。

5、物业管理费按季度结合实际交付区域、人员投入支付季度费用的80%(扣除前期启动费用)，剩余20%待季度考核后根据考核结果支付。

6、运营管理费(含项目全域推广宣传费及其他费用)按季度支付季度费用的80%，剩余20%待年度考核后根据考核结果支付。

7、第一年开园活动暂定60万元，按招标文件开园策划要求及布展清单表，按实结算，此项不竞争，其余年度不再计取此费用。投标供应商在投标文件中进行细化、优化，在中标后10个工作日内，根据布展清单表制定完成开园活动策划方案及费用测算，并报业主审核，待同意后实施。

8、签订合同后七日内，采购人支付启动费用即物业管理服务日常耗材费用、物业管理服务开办费用和 50%开园活动费。

9、履约保证金按 50 万元（伍拾万元，银行保函、保险保证、现金汇款等均可），由中标供应商在合同签订前 7 天内支付给采购人，否则视作放弃中标。服务结束后无息退还给中标供应商（因中标供应商原因导致合同解除的，不再退还履约保证金）。

10、由中标方自己申请的各类政府补贴的，补贴金额归中标方所有。

11、引进省级以上有影响力重大项目推广活动的，费用另行协商。

12、中标人在招商方案中愿意参与项目基础建设投资（不含装饰、装修等投资）的，前三年投资金额比例分别是：第一年度不少于 20%、二年总和不少于 50%、三年总和不少于 100%。每年度少于相应比例的，在运营管理费中相应扣除并按考核办法相应扣分。

五、技术资料

1、没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关协议或任何协议条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本协议无关的任何其他人。即使向履行本协议有关的人员提供，也应注意保密并限于履行协议的必需范围。

六、转包或分包

- 1、本协议范围的服务工作，应由乙方直接供应，不得转让他人供应；
- 2、除非得到甲方的书面同意，乙方不得将本协议范围的服务工作全部或部分分包给他人供应；
- 3、如有转让和未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除协议，没收履约保证金并追究乙方的违约责任。

七、税费

本协议执行中相关的一切税费均由乙方负担。

八、协议文件构成

本协议书与下列文件一起构成协议文件：

- (1) 中标通知书；
- (2) 投标函及其附录；
- (3) 运营管理服务及物业服务条款；
- (4) 房屋使用（含室外区域）条款；
- (5) 本协议附件；
- (6) 招标文件；
- (7) 其他协议文件。

在协议订立及履行过程中形成的与协议有关的文件均构成协议文件组成部分。

上述各项协议文件包括协议当事人就该项协议文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。专用协议条款及其附件须经协议双方当事人签字并加盖公章。

九、不可抗力事件处理

- 1、在协议有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行协议，则协议履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。
- 2、不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。
- 3、不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行协议。

十、诉讼

本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解；协商或调解不成的，当事人可依法向项目所在地人民法院起诉处理。

十一、协议生效及其它

- 1.招标文件、投标文件、更正公告、中标通知书、承诺函等均作为本协议组成部分，具有同等效力。
2. 本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本协议的附件与本协议具有同等法律效力。
3. 本协议中所注明的通信地址，为双方履行有关通知、协助等义务的法定地址，任何一方在本协议履行期间发生迁址或变更通信地址的，均有义务书面告知另一方，否则，由此产生的风险，由未履行告知一方承担。双方采用下列方式之一履行本协议约定的书面通知义务：以挂号或特快邮寄送达，以交邮日为履行通知义务之日。
- 4.协议经双方法定代表人或其授权代表签字并加盖单位公章后方可生效。
- 5.本协议未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》及国家有关法律、法规和规章执行有关条文执行。
- 6.本协议一式陆份，具有同等法律效力，甲乙双方各执叁份执一份。

以下无正文。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人：

法定代表人：

或授权代表（签字）：

或授权代表（签字）：

地址：

地址：

邮编：

邮编：

电话：

电话：

传真：

传真：

开户银行：

开户银行：

帐号：

帐号：

第一部分 运营管理服务及物业服务

第一条 定义

1.1、“本物业”指良渚新城玉湖公园、郁宅港（杭行路—京杭运河）项目整体及相关配套设施（简称“本物业”）。

1.2、“业主”指本协议甲方以及良渚新城管委会。

1.3、“管理公司”指乙方或乙方为良渚新城玉湖公园、郁宅港（杭行路—京杭运河）提供运营及物业管理而设立之分支机构，由乙方全权负责该公司的营运与操作。

1.4、“物业管理”指由管理者按照本协议约定，对本物业房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

1.5、“协议生效日期”即本协议签订日期。

1.6、“管理规约”指对本物业的使用、维护、管理，业主的共同利益，物业使用人应当履行的义务，违反管理规约应当承担的责任等事项依法作出约定的规定；分规约或其它与本物业相关的类似所有的文件并包括其后不时进行修改和补充的文本。

1.7、“公共设施”指为项目正常运转而安装的公共照明、自动灭火装置、供水管排水管、电线、管道、电缆、消防设备、公共电视天线、空调设备及管道、交互设备和所有其它已装设和日后将装设在本物业内的公用设施，包括作为资本投入的设备和设施。

1.8、“包干制”指甲方按本协议约定金额定期支付服务费，乙方自行支出本案物业管理相关费用，自负盈亏的计费方式。

1.9、“物业管理费”指乙方按照本协议约定，用于对本物业房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序向甲方、租户或物业使用人收取的费用。

1.10、“工作日”指国家颁布的法定公休日及节假日以外的日子；

第二条 双方的权利和义务

2.1 甲方的权利义务

2.1.1、按照本协议的约定，享受物业服务企业提供的服务。

2.1.2、监督乙方的物业服务行为，就物业服务的有关问题向乙方提出合理意见和建议。

2.1.3、依据本协议规定，按时根据考核结果向乙方交纳物业服务费。

2.1.4、因乙方维护修缮共用部位、共用设施设备需要通过或临时占用甲方自用部位、自用设施设备的，甲方应予以配合。

2.1.5、甲方须配合乙方进行办理各种经营、安全等审批工作。

2.2 乙方的权利义务

2.2.1 对物业共用部位、共用设施设备等进行维护、维修、管理，并维护公共区域的绿化、环境卫生、公共秩序、交通秩序、安全防范等。

2.2.2 乙方应当遵守安全生产、公共卫生、治安消防、防灾管理等有关公共安全法律、法规的规定，制定本物业管理区域安全防范应急预案，在住建、应急管理、水务等部门指导下做好本物业管理区域的安全管理工作。安全防范应急预案应当报区住房和城乡建设部门备案。当本物业管理区域内发生安全事故或者其他突发事件时，乙方应当及时采取应急措施，并按照规定向有关政府部门或者相关专营单位报告，协助其做好有关工作。对因自身原因造成的安全事故承担责任并负责善后处理。

2.2.3 建立健全本物业的物业服务档案资料。

2.2.4 制止违反《物业管理条例》等有关物业管理法律法规及本物业有关物业管理制度的行为。

2.2.5 物业服务企业可委托专业公司承担本物业的专项管理（绿化、设施设备养护、耗材提供、运营管理等，基础服务不在内），但不得将整体管理责任转让给第三方。

2.2.6 依据本协议规定，向甲方收取物业服务费用、运营管理费。

2.2.7 不得占用本物业的共用部位、公用设施设备或改变其使用功能。确需临时占用、挖掘道路、场地的，应按规定办理相关手续，制定施工方案，开工前要在本物业管理区域内进行公示，施工过程中尽可能减少对正常秩序的影响，并及时恢复原状。

2.2.8 乙方向甲方提供各种物业管理有偿服务，接受甲方的监督。

2.2.9 自本协议终止时起 30 日内，按照移交现状与甲方或选聘的物业服务企业办理本物业的物业管理移交手续，物业管理移交手续须经甲方确认。

第三条 物业服务及项目运营内容

3.1 良渚新城玉湖公园、郁宅港（杭行路-京杭运河）的所有物业管理（包括但不限于）：安全保卫、公园环境卫生保洁（包含公厕、绿地、水体保洁、对管道疏通清淤一年不少于2次）、绿化养护（因绿化养护处在质保期内，前期包括绿化的保洁及及时上报甲方绿化苗木情况，质保期满后由中标单位进行养护）、车位保洁（公园内地面、地下停车位）、游客秩序维护（包括禁止小商贩进入本公园、禁止非法集会、禁止电瓶车入园和乱停放）；公园内设备设施（监控设备、广播音响、休闲座椅、健身器材、照明灯具、雕塑、浮雕景墙、垃圾桶、指示牌、公告牌、石凳、石桌等）看护防损保洁维护保养等、及时向甲方上报需要维修的设备设施、公园公有资产的看护和管理、防偷防盗、公园消防安全管理、环境噪音控制不超国家规定标准、突发事件应急处理、变电房、发电机的维护管理、地面消防栓的管护、水电表抄送、喷泉设备每周开关维护管理、各类迎检工作、低值易耗品的维保（如灯泡、水龙头、水管、公共卫生间易耗品等由乙方负责维修及更换）、公园整治管理（包括公园内堆积杂物的清理，果壳箱、桌、凳、椅、导向牌、保安岗亭等设施的维护，园区广场道路积水的清扫，水面的清洁，公园大门口摊贩的清除等）、设施管理与保护（包括公园内音箱的维护与运行，亭、廊、平台、景观小品等整洁，园路、果壳箱、导向牌、桌、椅等设施完善、整洁）、垃圾外运等。

3.2 物业管理费：包括本项目实施所需的工作人员薪酬和社会保险办公费、管理费、利润、卫生费、保洁材料费、服装费、水电日常维修、税费等及其他所有相关费用的总和。

3.3 物业管理内容如下（包括但不限于以下内容）：

负责在本项目范围内提供物业日常管理服务，包括但不限于保安、保洁、养护、工程维修及维保等，以保证项目软硬件正常运作。

3.3.1 规章制度建立及资料管理

建立完备的物业管理条例及实施细则，明确人员管理方案，工作程序及标准，通过制订和实施年度及月度工作计划，优化项目运行方向，并做好项目费用计划及管理工作。

3.3.2 安保服务及公共秩序维护

按照相关保安服务管理办法工作标准，严格落实本项目的安保工作，维护公共

秩序，配合并协助当地公安机关进行安全保卫和治安管理工作，实施 24 小时 监控巡查制度，做好巡逻管理及突发事件应急处理。公共秩序维护管理，包括但不限于车辆进出、车辆停放、秩序、治安、宠物、消防安全、燃气安全管理、出入口管控、二装管控、设施设备安全管理以及空置房（包括租户进驻前、退场后的空置房）安全管理。游客秩序维护包括禁止小商贩进入本公园、禁止非法集会、禁止电瓶车入园和乱停放等。

3.3.3 消防管理

协助商户进行装修消防审批、完善项目消防设施，制定详尽的消防应急方案，负责项目全部消防设施的使用管理及发生火灾的报警和救助工作，贯彻“安全第一、预防为主”原则，设立 消防工作组，落实各级消防责任人，全面掌握各类消防系统位置及操作方法，定 定期对消防器材进行全面检查，确保消防物资正常工作，并对火灾等安全事故做出及时响应。

3.3.4 保洁服务

负责绿化广场，内部道路，公共空间、卫生间、水域等室内室外设施的卫生清洁工作，确保场地环境整洁，做好垃圾分类及清运，全年除四害工作不少于 4 次（结合上级或业主要求），并保证卫生间公共区域各类易耗品足量供应，项目区域内的垃圾清运等。

3.3.5 绿化维护

本项目绿化养护尚在质保期内，绿化养护由绿化施工单位实施，乙方须及时告知甲方绿化苗木相关情况，包括死苗、虫害等。质保期结束后按余杭区及采购文件相关规定执行。

3.3.6 维修、维保服务

乙方负责运营托管范围内的因乙方或乙方管理原因导致的房屋主体及立面维修（漏水、开裂、下沉等）的维修、公共设备设施的维修、维保（地面、大理石、景观照明、泛光照明、标识标牌、水系净化、强弱电、消防系统、上下水、消监控等）、公区绿化的补种、排污系统的建设和维护、维保（室外隔油池、化粪池、排污管等）等。维保期内做好设备巡查监管及成品保护工作，如遇非人为损坏的设备问题，需于发现问题后 3 小时内与维保单位做好对接，并验收维修成果，如遇人为损坏，原

原则上需于 24 小时内自行完成设备维修工作，维保期外配备专人维保，需做好各类设施设备(含后加装艺术灯光装置)的检查，维修、报修、养护和管理工作，确保设备正常运行，原则上需在发现问题后 24 小时内完成设备维修工作。乙方如未在规定期限内完成设备维修，甲方有权引入第三方机构维修，产生的相应费用由乙方支付，从当季度物业管理费中扣除。

3.3.7 水域保洁及水质养护

要求定期巡查和清理水域中的垃圾和漂浮物包括塑料袋、瓶子、树枝等；定期修剪和清除水域中过度生长的水生植物，以保持水体通畅和景观美观；定期清除积聚在水域底部的淤泥和杂草，保持河床的通畅和水流畅通；定期监测水域的水质指标，包括浊度、溶解氧、pH 值等，并采取相应的治理措施（包括投放微生物、鱼类调控、水质提升设备等），以减少污染物的排放和保持水质良好；水生植物的养护、福寿螺的清理等以及其他甲方要求的工作内容。水域工作时须两人同时进行，佩戴各种安全措施，确保工作人员的安全。

3.3.8 其他物业服务

重大节假日须进行布置，营造节日气氛。做好防范各类传染病的各项预防及应急工作，负责园区防范自然灾害等应急工作，完成物业服务所需的其他未尽事宜，并配合甲方完成相关管理工作。甲方交办的其他物业服务。

3.4 物业管理服务技术标准（包括但不限于）

3.4.1 项目管理工作标准

项目统筹管理岗位需 24 小时落实专人，不同时段管理责任落实到个人，确保项目全时段有序运行。

3.4.2 保洁管理工作标准

3.4.2.1 配套设施建筑内部保洁

3.4.2.1.1 范围：卫生间、地面、各类幕墙墙面、台阶、各类顶面、楼梯、办公家具、各类指示牌及宣传牌、消防设施、空置房、灯具、护栏等所有建筑范围内的设施设备。

3.4.2.1.2 公共卫生间保洁要求：每天上、下班后分两次重点清理保洁，活动期配有专人随时保洁，每周消毒，确保地面干燥、台面无积水、墙角干净、便器 洁净无黄

迹，厕所无异味，各类易耗品足量供应，相关标准按照标准公厕管理办法执行。

3.4.2.1.3 地面保洁要求：每天清理，活动期间不间断清理，保证无垃圾。出入口台阶每周冲刷，地面保洁不间断巡回清理，保证地面无明显烟蒂、灰尘、纸屑、果皮等杂物，无污渍。

3.4.2.1.4 墙面保洁要求；两米以下墙面每天巡查保洁，整体墙面清洗一年两次，保证表面无污渍、水渍、手印等。

3.4.2.1.5 顶面保洁要求：各类顶面每半月清理一次，保证目视无污迹、灰尘。

3.4.2.1.6 灯具、烟感器、消防指示灯保洁要求：每周擦抹，确保干净、无灰尘、无污渍、灯具内无虫蝇、灯罩明亮洁净。

3.4.2.1.7 指示牌、配电箱、开关保洁要求：每天擦拭，及时去除污渍，确保目视干净。

3.4.2.2 室外区域保洁

3.4.2.2.1 范围：道路、绿地、地面、标识牌、路灯灯杆、灯具、监控杆、控制箱等各类室外设施设备。

3.4.2.2.2 道路地面保洁要求：不间断打扫，清理，道路每周用水冲洗、有污渍随时冲洗，及时清理临时存放垃圾，确保地面及绿地无烟蒂、纸屑，果皮等杂物，表面无明显堆积灰尘，绿地内无明显影响景观效果的枯枝、枯叶白色垃圾等。

3.4.2.2.3 各类设施保洁要求：每天保洁，标识牌每周打蜡做好养护和加固，垃圾桶保洁要求同室内，垃圾存放处需每天清理外运，保持干净无异味。

3.4.2.2.4 水域保洁及水质要求：定期巡查和清理水域中的垃圾和漂浮物包括塑料袋、瓶子、树枝等；定期修剪和清除水域中过度生长的水生植物，以保持水体通畅和景观美观；定期清除积聚在水域底部的淤泥和杂草，保持河床的通畅和水流畅通；定期监测水域的水质指标，包括浊度、溶解氧、pH 值等，并采取相应的治理措施（包括投放微生物、鱼类调控、水质提升设备等），以减少污染物的排放和保持水质良好；水生植物的养护、福寿螺的清理等以及其他甲方要求的工作内容。水域工作时须两人同时进行，佩戴各种安全措施，确保工作人员的安全。

3.4.3、安保工作标准

3.4.3.1 停车管理

停车管理岗手势标准、反应敏捷，及时做好车辆引导，严格管理停车场车辆进出及停放，并与监控巡逻岗做好有效沟通。

3.4.3.2 监控管理

监控管理岗熟练掌握监控设备的操作和简易故障处理，严格填写监控记录，执行监控录像调取及拷贝制度，及时发现异常情况并做好紧急事项处置工作。

3.4.3.3 巡逻管理

巡逻管理岗重点岗位需配置执法记录仪，每小时至少巡查一次，做好园区内秩序管理，灵活处理突发事件，及时制止宠物散放和破坏园区行为，对各类人员的不安全行为及时制止，发现可疑人员及时报告主管领导。

3.4.4、绿化维护标准：本项目绿化养护尚在质保期内，绿化养护由绿化施工单位实施，乙方须及时告知甲方绿化苗木相关情况，包括死苗、虫害等。

按一级绿地养护标准养护；①植物长势旺盛、树形完美，植株保存率 100%，体现景观特色；徒长枝不超过 20 cm；色块无窜条(高度大于 15cm)；草坪覆盖率 100%，无杂草，定期修剪，草高不得超过 8cm，常绿草高不得超过 6cm，生长季节不枯黄，②一年施肥不得少于 2 次，有机肥 0.5 kx/m'、进口复合肥 0.075kg/m。③食叶害虫危害的叶片每株(m)发生率不超过 5%，刺吸性害虫危害的叶片每株(m)发生率不超过 10%，无蛀干性害虫的活虫、活卵。④绿地垃圾 15 分钟内清理完毕。

3.4.5 维修服务标准

在建筑质保期内，属于建筑质保范围内的问题（由采购人负责鉴定）由采购人负责，外墙清洗一年一次，其他零星维修、养护、人为损坏等均由中标供应商负责，养护标准按余政办〔2010〕250 号执行。维保期内做好巡查监管工作，非人为损坏问题 3 小时内与维保单位做好对接，并验收维修成果，人为损坏问题 24 小时内自行修复。维保期外配备专人维保，确保所有设备正常运行，24 小时内完成设备维修工作。期间单项维修费用在 5000 元且年总维修费用在 10 万内的由中标单位包干，5000 元以上或年总维修费用超过 10 万部分由采购人支付相应维修费用。由中标供应商上报采购人审批通过后实施，最终费用按实结算。零星维修、养护应建立设备台账，各类设施设备养护记录齐全，责任明确。

3.4.6 资产管理工作标准

充分了解掌握项目内所有资产现状情况，所有开办物业工具、仪器、设备等（详见附件）资产除易耗品外均归甲方所有，所有开办物业工具、仪器、设备等（详见附件）损耗须在正常使用范围内，损耗影响使用的，须补齐相关设备。如乙方到期退场时，须按开办物业工具、仪器、设备等（除易耗品）移交至甲方。

3.4.7 会务服务标准

3.4.7.1 根据需要提供优质会议服务，安排会务人员做好会议接待、指引和茶水服务工作；根据会务安排，按照会议室管理要求，完成相关会议室现场的布置及接待工作。服务人员须培训上岗，会使用相关会议设备（如：会场布置情况、视频系统等），同时要求为女性，形象大方，妆容得体。同时按照甲方要求做好其他相关会议室服务保障工作。

3.4.7.2 与会议部门确认会议的时间、会议名称、到会的大致人数、使用会议室的日期和会议室桌椅摆设方式、会务部门的其他会议要求。

3.4.7.3 准备会议所用相关用具(会议签到登记的表格、文具用品（包括：投影设备、激光翻页笔）、学习资料袋（包括:笔记本、笔、文件袋等)。

3.4.8 其他管理工作标准

3.4.8.1 各项岗位职责上墙，工作人员统一着装，佩戴工作牌标志，岗姿规范.文明服务，举止行为规范。各专业操作人员须持有国家认可职业资格上岗证。

3.4.8.2 建立完备的物业管理条例及实施细则，明确人员管理方案、工作程序及标准，完善各项档案台账管理，做好工作计划及费用管控工作。

3.4.8.3 对甲方交办的工作应积极配合，立即执行，并及时反馈。

3.4.8.4 做好物业管理各项应急预案，确保突发事件发生时，能迅速果断进行处理，保障安全。

3.4.8.5 完善建筑消防设施，做好消防报批工作，并制定消防应急预案，落实各级消防责任人，对经营性单位的消防设施定期检查，确保安全事故及时响应。

人员配置及区域安排：

序号	岗位	职责	数量	要求
----	----	----	----	----

1	综合服务	项目负责人	1人	1、男女不限，大专以上学历，45周岁以下； 2、到岗时间每天不少于8小时，每月不少于22天。
		财务兼管理员	1人	1、女性，大专以上学历，45周岁以下； 2、到岗时间每天不少于8小时，每月不少于22天；
		前台兼讲解	1人	1、男女不限，大专以上学历，40周岁以下；
		前台	3人	1、女性，大专以上学历，40周岁以下；
2	秩序维护	保安主管	≥1人	45周岁以下，男性，身体健康，大专以上学历，持证上岗；
		保安领班	≥1人	45周岁以下，男性，身体健康，大专以上学历，持证上岗；
		门岗	≥3人	45周岁以下，男性，身体健康，高中以上文化，持证上岗；
		巡逻岗	≥9人	45周岁以下，男性，身体健康，高中以上文化，持证上岗；
		消监控员	≥4人	45周岁以下，男女不限，身体健康，持证上岗。
		车管员	≥3人	45周岁以下，男性，身体健康，高中以上文化，持证上岗；
3	环境管理	保洁主管	≥1人	50周岁以下，身体健康，初中以上文化；
		保洁领班	≥1人	50周岁以下，身体健康，初中以上文化；
		技工	≥3人	50周岁以下，身体健康，初中以上文化；
		保洁员	≥30人	55周岁以下，身体健康，初中以上文化；
		水域养护及安全	≥4人	50周岁以下，男性，会游泳，身体健康。
4	工程维护	工程主管	≥1人	持证上岗，50周岁以下，男性，身体健康。
		综合维修	≥3人	持证上岗，50周岁以下，男性，身体健康。

	绿化养护	≥6 人	50 周岁以下，男性，身体健康。
	配电房值班	≥3 人	持证上岗，50 周岁以下，男性，身体健康。
合计		≥82 人	

注：除评分要求的 4 名管理人员外，投标人须承诺其他人员根据上述要求进场。

人员区域安排：

部 门	岗 位 名 称	负 责 区 域	人 数	
综合 服 务	项目负责人	玉湖公园全域、郁宅港区域	1	
	项目副经理兼 财务	玉湖公园全域、郁宅港区域	1	
	办公文员兼前 台	配套用房二		1
		国际创新中心		1
		书吧		1
	驿站		1	
秩 序 维 护	安保主管	全域	1	
	安保领班	全域	1	
	门 岗	公园南北门各 1 人		2
		国际创新中心		1
	巡 逻 岗	玉湖公园一期、二期		4
		玉湖公园三期		1
		国际创新中心		2
		书吧		1
	游船码头		1	
	消控及驾驶舱		4	
车管员	1#地库（一期、二期）		1	
	2#地库（三期）		2	
安保替班		3		
环 境 管 理	保洁主管	全域	1	
	保洁领班	全域	1	
	技 工	使用清洗车及扫地车对区域内低位玻璃、场地 石材、栏杆等进行清洗，道路进行清扫车保洁		3
	保 洁 员	玉湖公园国际创新中心及书吧卫生间		2
		配套用房二卫生间		1
		郁宅港驿站卫生间		1
		玉湖公园一期二期		6
玉湖公园三期		3		

		郁宅港二侧绿道及绿化	4
		1#地库（一期、二期）	1
		2#地库（三期）	1
		配套用房二（室内）	1
		书吧（含建筑物周边）	2
		国际创新中心（桥界以内）	3
		郁宅港驿站	2
		替班	3
	水域养护工	玉湖水域	2
	郁宅港水域	2	
工程 维护	工程维护主管	全域（水电、绿化养护及设施等）	1
	综合维修	基础水电维修（玉湖公园区域）	2
		基础水电维修（郁宅港驿站区域）	1
	绿化养护	玉湖公园全域	3
		郁宅港区域	3
配电房值班	高配房值班（玉湖公园）	3	
	小 计		82

备注：本物业管理服务人数计划不少于 82 人，因尚有未交付物业，人员按实际到岗结算；采购人计划在首次投入服务人数拟为 45 人，第 2 周期年拟为 53 人，第 3 周期年拟为 61 人，第 4 周期年拟为 70 人，第 5 周期年拟为 82 人。签订合同时，按采购人已交付物业所需人数进行服务并在合同标明首次投入服务人数，其他人员待物业交付后，接到采购人书面通知后，五个工作日内到岗。

3.5 项目运营管理

基于项目现有设施空间及自行改造内容，对接运营资源，完成项目运营管理工作，围绕空间运营、活动打造、品牌推广等模块，强化项目人流导入，提升项目活力。

3.5.1、运营管理服务：

驻场人员不少于 5 人。

3.5.1.1 编制并组织实施招商方案文件。

需了本地区及项目周边市场信息，进行周边市场调研、客户定位调研、周边市场租金水平调研，根据相关调研数据编制项目业态规划图及租赁体系文件等，寻找市场上符合老街方向的品牌，对良渚新城玉湖公园、郁宅港（杭行路—京杭运河）整

体运营及物业管理服务项目引入专业的符合定位的品牌；

3.5.1.2 编制并组织实施招商进度计划。

招募和培训招商管理人员并组建团队，派驻有经验的招商人员到现场开展招商工作，编制针对现有的招商落位所需的招商工作进度计划表；

3.5.1.3、负责良渚新城玉湖公园、郁宅港（杭行路—京杭运河）运营管理服务项目、商业的经营管理；

3.5.1.3.1 乙方应定期向租户进行日常费用收缴（租金、物管费、水电费等）并建立商户档案管理；

3.5.1.3.2 管理商户进场、撤场，维护商户客情并在各活动节点组织商户参与活动；

3.5.1.3.3 与商户展开经营分析会，给到商户经营意见，予以扶持；

3.5.1.3.4 商户的经营数据（销售、客流、成本支出）定期汇总分析，判断商户的经营现状，如有预警商户需提前与招商部门探讨后续策略；

3.5.1.4、负责良渚新城玉湖公园、郁宅港（杭行路—京杭运河）整体招商运营的宣传：

3.5.1.4.1 乙方应组织实施本项目运营阶段全过程的营销策划和推广服务。包括但不限于项目运营 IP 及 IP 衍生品的设计、营销推广视频（短片）的设计、项目营销推广物料（印刷制品、写真图片、宣传图册、折页等）的设计、项目运营公众号的维护运营、项目营销活动的策划等。

3.5.1.4.2 乙方负责良渚新城玉湖公园、郁宅港（杭行路—京杭运河）整体招商、运营的线上运营，包括且不限于线上小程序平台管理、大数据评估服务、社群管理、会员及粉丝常态化运营等。

3.5.1.4.3 运营管理过程中的所有知识产权均归采购人所有，包括但不限于以下内容：项目运营 IP 及 IP 衍生品、项目营销推广物料（印刷制品、写真图片、宣传图册、折页等）、项目运营公众号、线上小程序平台、项目网站等。

3.5.1.4.3、负责良渚新城玉湖公园、郁宅港（杭行路—京杭运河）整体运营管理项目的工程管理：

进驻装修管理，包括但不限于装修方案审核、装修过程监管、施工安全、货物堆放及进出管理等。

3.5.1.5、对尚未竣工项目提出利于商业运营的建议，并配合甲方进行方案调整。

3.5.2、推广活动：

3.5.2.1、活动全年不少于6场，全年总费用不得超过120万元，活动年初制定计划，后续实施需报备采购人，费用按实结算，超出部分由中标供应商承担，当年推广费用未使用部分，不计入下一年预算。后续活动实施需向采购人报备推广活动方案及费用预算（不含备勤不少于20人的人员费用，必须额外配备人员用于进行秩序维护、保洁等服务，人员相关费用由中标供应商负责支出。）经采购人认可后实施，采购人应在收到中标供应商正式方案后三个工作日内给予答复，答复后若因采购人原因导致推广活动无法实施的，已产生的实际费用仍需支付给中标供应商，中标供应商应积极防止费用扩大。每次推广活动结束后中标供应商提供活动结案报告并附上费用清单、照片台账，采购人根据实际发生费用支付中标供应商推广活动费用。

3.5.2.2、每场活动须有相应的节日企划或特别企划，如春节主题（含元宵主题）、端午主题、中秋主题、国庆主题、七夕主题、元旦主题等（具体以经采购人审核的推广方案为准）。举办活动时，必须额外备勤不少于20名人员用于进行秩序维护、保洁等服务，人员相关费用由中标供应商负责支出。

3.5.2.3、每场推广活动需配置契合活动主题的装饰、美陈等布置。

3.5.2.4、第一年开园活动暂定60万元，按投标文件开园方案及清单布展，按实结算，此项不竞争，其余年度不再计取此费用。投标供应商在投标文件中进行细化、优化，在中标后10个工作日内，根据布展清单表制定完成开园活动策划方案及费用测算，并报业主审核，待同意后实施。

3.5.2.5、协议期满或终止后，项目运营、改造所投入的设施设备无偿归甲方所有。

第四条 运营管理服务其他要求

4.1、免租期：自房屋或区域交付之日起六个月(包含装修期)，免租期开始时间为交付之日起计算（交付标准：房屋须完成竣工验收、消防验收）。新引进商户租赁合同与中标供应商签署，租金、物业管理费、水电等相关费用直接由中标供应商收取，水电费由中标供应商在按季度支付至采购人账户。水电费考虑到户头为采购人，中标供应商按商户实际用量*水电公司收费标准*110%（能耗）于季末支付给采购人，商户所收物业管理费归中标供应商所有。

4.2、租金、业态、外立面、装修结构方案须报采购人同意。发现阴阳合同的，

支付相应合同一年租金作为赔偿。所有租赁合同与中标供应商签署，采购人有义务协助中标供应商与商户签订租赁合同。

注：装修方案、经营方案与备案审批严重不符合的按考核进行扣分，导致结构问题的无条件修复，未及时修复的采购人先行修复，费用在运营管理费用扣除。

4.3、地下共配置 820 个停车车位，所有运营成本由采购人支付，含道闸硬件、系统投入、维保、保险、收费管理员、财务人员、基础运营物资、二次改造等费用。停车费由采购人指定账户收取，中标供应商提取停车场去除采购人成本后全部收入（包含临停收入、月租收入以及多种经营收入）的 6%作为管理费。管理费一年一结，总收入去除保洁人员、车管员人员、监控室人员（已在物业管理中投入）的成本后的 6%，经采购人审计完成后一次性支付。

4.4、本项目范围内商业性、宣传性、公益性等广告须经采购人审核并按规定上报相关部门进行审批，售卖亭、移动小木屋等商业服务点须采购人及相关部门审批，安全责任由中标供应商负责，因中标供应商或商户安装广告牌等添附物给采购人或第三方造成财产或人身损失的，中标供应商应全额承担相关损失及责任。

4.5、中标供应商在取得运营管理权后，禁止利用承租的房屋从事加工制造业、废旧物资回收业、汽车维修业、殡葬服务业、建材加工销售业、易产生噪音、废气、异味的其他行业、其他有违社会主义道德和法律禁止的行业，商户入驻须向采购人备案。

4.6、房屋使用(含室外区域)期满且未能如期按约定归还房屋给甲方的，中标供应商除根据服务期限内最高租金标准的 1.2 倍对未归还部分向采购人支付房屋占用使用费外，还应承担该租赁物在占用期间内的水、电等一切相关费用。

4.7、运营期满，房屋室内外各种装修、设施等不得拆除，无偿归采购人所有。

4.8、中标供应商或其招商的商户应取得在该项目内合法进行经营活动的所有批准、营业执照及许可证等，且应适时更新此等证照并严格遵守、执行。

4.9、在运营期间，若中标供应商或其招商的商户经营的产品出现质量问题或发生消费者投诉事项或相关纠纷，中标供应商应妥善处理并承担后续的赔偿责任。若采购人由此产生损失的，采购人可就全部损失向中标供应商追偿。

4.10、采购人按竣工或设计方案现状进行交付，后续如经营所需的装修、改造由

中标供应商或其招商的商户负责。

4.11、项目全域公共区域基本能耗费按实结算；此项只包括公共区域基本能耗费，运营、物业及商户的能耗费按实计取，由中标供应商支付给采购人。

4.12、承诺房屋使用(含室外区域)期间如遇政府类、公益类房屋使用的，中标供应商无条件按投标价提供，主要包含书吧、国创中心、配套用房二等，空置时段中标方按需使用，费用根据中标价结算，使用面积、结算周期及免租期另行协商。

4.13、本项目所有运营收入均归中标供应商所有，包括室内外广告（国际创新中心户外 LED 大屏 2 块运营收入已在报价中体现）运营、售卖亭等。

4.14、如举行活动等造成的绿化损坏，由中标供应商自行恢复原状并养护。

4.15、园区全域养护第一年、第二年尚在质保期内，园区全域养护第一年、第二年不报价，自第三年起报价，如采购人提前要求养护的，中标供应商无条件执行，养护价格按照投标报价执行。

4.16、房屋使用(含室外区域)服务在本协议第一部分运营管理服务及物业服务未明确，详见本协议第二部分房屋使用（含室外区域）条款。

4.17、项目区域范围内建筑物用处以实际使用为准。

第五条 运营管理及物业管理费的支付

5.1 履约保证金按 50 万元（伍拾万元），由乙方在协议签订前 7 天内支付给甲方，否则视作放弃中标。服务结束后无息退还给乙方（因乙方原因导致协议解除的，不再退还履约保证金）。

5.2 费用支付

5.2.1 活动全年不少于 6 场，全年总费用不得超过 120 万元，活动年初制定计划，后续实施需报备采购人，费用按实结算，超出部分由中标供应商承担，当年推广费用未使用部分，不计入下一年预算。后续活动实施需向采购人报备推广活动方案及费用预算（不含备勤不少于 20 人的人员费用，必须额外配备人员用于进行秩序维护、保洁等服务，人员相关费用由中标供应商负责支出）。

5.2.2 项目全域公共区域基本能耗费按实结算；此项只包括公共区域基本能耗费，运营、物业及商户的能耗费按实计取，由中标供应商支付给采购人。

5.2.3 本项目分批交付，物业管理费及房屋使用(含室外区域)费均按实际交付的情况

以及投入的人员进行结算，运营管理费（含项目全域推广宣传费及其他费用）按季度结合考核结果进行支付。

5.2.4 年房屋使用(含室外区域)费为投标报价，每年增长 2%，由中标供应商在签订合同后支付已交付季度使用(含室外区域)费，后续季度使用费到期前一个月支付下一季度房屋使用(含室外区域)费，如前一季度期间新增区域的使用费计入下一季度。

5.2.5 物业管理费按季度结合实际交付区域、人员投入支付季度费用的 80%（扣除前期启动费用），剩余 20%待季度考核后根据考核结果支付。

5.2.6 运营管理费(含项目全域推广宣传费及其他费用)按季度支付季度费用的 80%，剩余 20%待年度考核后根据考核结果支付。

5.2.7 第一年开园活动暂定 60 万元，按投标文件开园策划要求及清单布展，按实结算，此项不竞争，其余年度不再计取此费用。投标供应商在投标文件中进行细化、优化，在中标后 10 个工作日内，根据布展清单表制定完成开园活动策划方案及费用测算，并报业主审核，待同意后实施。

5.2.8 签订合同后七日内，采购人支付启动费用即物业管理服务日常耗材费用、物业管理服务开办费用和 50%开园活动费。

第六条 保险

甲方物业、其他自有财产与人身安全等委托乙方管理的资产等保险由乙方自行办理，费用自行承担。

第七条 其他约定事项

7.1、双方约定因为下列事由所导致的损害，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，即乙方均不负赔偿责任：

7.1.1 因天灾、地震等不可抗力之事及非乙方能够控制的其它事由，包括但不限于政府行为或政策法规变动等所导致的损害。

7.1.2、因抢险救灾所导致的损害之事，包括但不限于火灾、抗洪、抗台、暴风雪等救灾所导致的损害。

7.1.3、在本物业内发生治安或刑事案件包括但不限于暴动、抢劫、破坏、爆炸、火灾等事由所导致的损害，但因乙方故意或过失等未尽安全管理责任所导致的损失，不在此限。

7.1.4、因甲方、业主或第三者故意或过失所导致的，或业主、使用人违反本协议、临时管理规约和其它物业管理服务规定所导致的且乙方已尽到安全管理责任的一切相关损害。

7.1.5、非因乙方违反本协议义务，业主专有及约定专用部分的火灾、盗窃等治安、刑事案件所导致的损害。

7.1.6、乙方已履行本协议约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的。

7.1.7、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要而且事先已经告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

7.1.8、因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的，如若因乙方不作为造成连续发生不能正常供水、供电等的不在此列。

7.1.9、乙方书面建议改善自用、共用及约定共用部分设施或改进管理措施，而业主、业主大会或业主委员会未采纳所导致的损害。

7.1.10、自业主迟延给付服务费用至清偿日期间（含票据未兑现部分）产生的任何损害。

第八条 违约责任

8.1、若乙方违反本协议，未达到管理服务约定目标的，甲方有权要求乙方限期改正，每发出一次书面限期整改通知，甲方将扣除中标人当月服务费 5000 元作为违约金；乙方拒不整改的，甲方有权单方解除本协议，因此给甲方造成任何损失的，乙方承担相应的赔偿责任。

8.2、每经群众反映造成一定影响的，甲方将扣除乙方当月服务费 10000 元作为违约金；

8.3、每受到通报批评，甲方将扣除乙方当月服务费 15000 元~20000 元作为违约金（其中在垃圾分类、收集、分拣检查中收到上级通报批评的，甲方将扣除乙方当月服务费 20000 元作为违约金）；

8.4、每经媒体曝光带来社会影响的，甲方将扣除乙方当月服务费 20000 元~30000 元作为违约金（其中地市级及以上媒体曝光带来社会影响的，甲方将扣除乙方当月服务费 30000 元作为违约金）。

8.5、乙方在投标文件中承诺的项目负责人，在协议履行期间除因重大疾病住院治疗、部分或全部丧失劳动能力或民事行为能力的（需提供相关部门证明材料）等无法继续履行协议责任和义务，被责令停止执业、吊销资格、羁押或判刑等等外不允许更换；由于其他原因需要更换项目负责人时，未经甲方书面批准擅自更换的，视为乙方违约，违约金标准：5万元/人/次，甲方保留解除协议的权利，并有权追究乙方因此而给甲方造成的一切经济损失及违约责任。

8.6、若甲方违反本协议，使乙方未达到管理服务约定目标的，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正给乙方造成重大损失的，甲方承担相应的法律责任。

8.7、若乙方违反本协议，擅自提高物业管理服务收费标准或乱收费的，甲方有权要求乙方返还所收的全部费用，退还利息并按多收费用每日万分之五的标准支付违约金。

8.8、若甲方或物业使用人违反本协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，乙方有权要求甲方支付，每逾期一日按应支付费用部分的万分之一标准支付违约金，甲方有权采取法律赋予的权利予以追收。

8.9、乙方违反本协议约定或法律规定的，应当赔偿因此给甲方造成的所有损失，包括但不限于甲方直接损失、预期利益损失、向第三人承担的违约金、赔偿金、另行委托第三人的成本以及为索赔支出的费用等。乙方违反本协议约定给甲方造成损失的，当违约金不足以弥补甲方损失时，乙方还应对甲方超过违约金部分的损失依法承担赔偿责任。

第九条 为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见的情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命或协助公安机关执行紧急任务等突发事件，乙方因未采取紧急措施给甲方造成财产损失的，由双方按有关法律规定处理。

第二部分 房屋使用(含室外区域)

第一条 定义

1.1 “该房屋”是指座落于_____的当前名称为“_____”（甲方有权自主决定使用其他名称命名）的地上、地下建筑、设施设备；协议规定范围内的场地；位于协议规定之外但为建筑物本身所配套使用的公共部位的综合称谓。

1.2 “乙方”是指乙方或其受让人、次承租人、继承人、代理人、雇员、佣人、建筑安装或装修承包商、分包商等人员，本协议对乙方作出的禁止或限制，对乙方上述人员亦同样适用。本协议项下乙方应履行遵守的规定，乙方上述人员亦应履行遵守。乙方上述人员的任何行为、过失或疏忽应被视为乙方本身的行为、过失或疏忽，应由乙方对甲方负责。

1.3 “保证金”指在签订本协议时，为保证乙方履行本协议约定之各项义务和责任，乙方向甲方或管理公司支付的租赁保证金、装修押金、公用事业费用和物业管理有关规定中约定的其他类型保证金、押金。

1.4 “管理公司”是指甲方或甲方指定的对协议标的建筑进行物业管理的公司。

1.5 “物业管理费”是指为维护整个协议标的建筑的正常运作，而对协议标的建筑公共区域执行保安、清洁、维修等工作而发生的必要费用，以及该公共区域的水、电等费用。

1.6 “公共区域”指协议标的建筑内或建筑外公共的路面、楼梯、通道、卫生间、电梯、电动扶梯、公共设施设备及公共景观等区域，但已出租区域及供个别或部分租户单独使用的区域除外。

1.7 “租金支付周期”是指本协议第二部分第 3.2.1 条约定的租金支付周期。

1.8 本协议甲方、乙方合称“双方”。

第二条 租赁房屋情况

2.1 该房屋详细信息见附件。甲方明确告知乙方，本协议签订时，甲方出租给乙方的房屋未设定抵押。

2.2 双方同意，该房屋用于计算租金其他费用的租赁面积按以下【 B 】种方式确定，为 /平方米（具体详见一览表）。

A.套内建筑面积，即本协议租赁面积包括该房屋内的使用面积（包括该房屋内的内墙 和立柱的面积）、阳台（如有）建筑面积和该房屋与公用建筑空间之间的分隔墙与外墙（包括山墙） 的全部面积以及该房屋与其他房屋的分隔墙一半的面积；

B.建筑面积。

序号	区域	面积（ m ² ）
1	玉湖公园书吧	1797.87 m ²
2	玉湖公园国际创新中心	5034 m ²
3	玉湖公园配套用房二	962.62 m ²
4	玉湖公园配套用房一	1100 m ²
5	草坪区域（玉湖水域北侧）	3000 m ²
6	玉湖公园水域区（可运营）	30000 m ²
7	运动娱乐区（暂定）	2700 m ²
8	郁宅港驿站一	255.69 m ²
9	郁宅港驿站二	311.97 m ²
10	郁宅港驿站三	717.28 m ²
11	户外 LED 大屏（国创中心）	15*15 米*2 个

注：本项目部分房屋及室外区域分期交付，房屋使用(含室外区域)费按实际交付之日起计算，**建筑物用途以实际使用为准。**

2.3 乙方声明已于本协议签署前现场查看该房屋并对该房屋面积，设计规划状况，权属情况，房屋结构、朝向，水、电、通讯、空调、燃气、烟道（如有）等的现状、接口、布局和容量限定表示满意并同意接受。确认对本协议第二部分第 2.2 条记载之租赁面积无异议，即使该租赁面积与任何第三方测量的建筑面积、套内建筑面积或其它算法的面积或有出入，乙方同意不对该房屋的租金、管理费及以租赁面积为基础进行计算的其它任何费用作调整。如本协议签订时，甲方未就该房屋取得实测报告或载明建筑面积的房产权属证明的，乙方在该房屋交付后 15 日内，认为该房屋的租赁面积与本协议第二部分第 2.2 条约定的租赁面积存在误差，则由甲方指定的具有测绘资格的测绘机构对该房屋的租赁面积进行最终测量，测量费由乙方承担。

如租赁面积存在误差超过 $\pm 5\%$ ，则以租赁面积计算的租金、租赁保证金、物业管理费及本协议其他条款规定的所有与租赁面积有关的条款进行相应调整，否则双方均不对该房屋的租金、物业管理费或其他以租赁面积为基数计算的任何款项做调整。

2.4 乙方在此确认，甲方有权自主决定对协议标的建筑或其任何部分的名称随时进行变更，但甲方应在名称变更后通知乙方。甲方无须就协议标的建筑及其任何部分的名称变更而对乙方作出任何赔偿或补偿，也无需征得乙方的同意。

2.5 乙方明确，该房屋的楼栋号（如有）、楼层、房号或单元号等实为甲方或甲方指定的对协议标的建筑进行管理的公司自行编排，可能不同于实际楼栋号（如有）、楼层、房号或单元号等，乙方承诺不会因为该编排之楼栋号（如有）、楼层、房号或单元号与实际之间有差异，而向甲方提出任何索赔要求或任何其它形式的权利主张。

2.6 乙方在此确认，在办理与本协议相关的登记备案手续时，应当按照本协议约定的该房屋的编号进行登记备案，若乙方扩大登记备案范围或者发生其他登记备案错误，乙方应当立即注销原登记备案并重新进行正确登记备案，并赔偿因此给甲方（包含任何第三方向甲方提出的主张）所造成的所有损失。

2.7 乙方承诺租赁该房屋不从事加工制造业、废旧物资回收业、汽车维修业、殡葬服务业、建材加工销售业、易产生噪音、废气、异味的其他行业、其他有违社会主义道德和法律禁止的行业，商户入驻须向甲方备案。

2.8 双方同意，该房屋允许转租，不允许转租的情形参照第二部分条款 9.1 执行；允许转租的情形参照第二部分条款 9.2 执行。

2.9 乙方已认可租赁房屋的现状，对租赁房屋前期租赁情况、周边环境、位置、结构、朝向及外立面、采光、通风、噪音以及其它设施设备、使用功能等均已充分了解，愿意承租该房屋。

第三条 房屋交付

3.1 该房屋的租赁期自 2024 年 月 日至 年 月 日，共计 个月。
(各单体建筑具体以**建筑物（区域）管理服务移交书**为准)

3.2 注：本项目部分房屋及室外区域分期交付，房屋使用(含室外区域)费按实际交付之日起计算；甲方可以提前交付该房屋，甲方通知的交付日为该房屋的交付日期。

此种情况下，本协议项下的装修期起始日自动调整为甲方通知的交付日，但甲方至少提前七天通知。

3.3 在本协议第二部分条款第 3.2 条约定的计划交付日起 90 日内，甲方未能交付该房屋，则甲方对此不承担任何违约责任。但如果甲方交付该房屋逾期超过 90 日，则乙方有权终止本协议，甲方除全额退还乙方租赁保证金（不计利息）外，不承担任何责任。

如本协议签订时，协议标的建筑未正式开业的，在本协议第二部分条款第 3.2 条约定的计划交付日起 180 日内，甲方未能交付该房屋，则甲方对此不承担任何违约责任。但如果甲方交付该房屋逾期超过 180 日，则乙方有权终止本协议，甲方除全额退还乙方租赁保证金（不计利息）外，不承担任何责任。

3.4 实际交付日如因仅归责于甲方的原因延后，应以甲方另行发出交付通知书所确定的交付日为准，本协议项下的装修期、租赁期限、本协议第二部分第 3.7 条首期费用的起付日均相应自动顺延。

3.5 乙方应于计划交付日或者交付通知书中载明的交付日到该房屋的物业管理部门办公室（或甲方指定地点）办理该房屋的交接手续。在办理该房屋的交接手续之前，乙方应向甲方付清根据本协议规定应于该房屋交付前应付之所有款项，否则甲方无义务将该房屋交付给乙方。未免异议，本条不影响本协议第二部分第 3.6 条条款的适用。在甲方全额收到乙方应付之全额款项后，甲方按照本协议约定向乙方交付该房屋。双方同意附件及双方在交付时签署的确认文件（若有，需另行签订《房屋附属设施、设备清单交接书》或《**建筑物（区域）管理服务移交书**》）作为本协议终止或提前终止时乙方向甲方返还该房屋的验收依据。

3.6 若非因甲方原因，乙方未在约定的计划交付日或甲方通知的交付日当日与甲方办理完毕该房屋的交接手续，视为甲方已经在计划交付日完成了该房屋的交付，并且该房屋完全符合本协议约定的交付条件；计划交付日或甲方通知的交付日（优先于计划交付日）视为实际交付日，甲方有权要求乙方自该日起支付在正常交付情况下乙方应当支付的费用，装修期亦自该日起算，同时甲方不承担逾期交付的责任。

3.7 双方特别确认，乙方实际进场开始或准备开始对本协议标的建筑的装饰装修工程，或乙方已实际接收该房屋的，视为该房屋已交付乙方且符合本协议约定交付条

件。尽管如此，对乙方未经甲方或管理公司批准的施工行为，甲方或管理公司有权要求乙方停止施工并将该房屋恢复至施工前状态，由此造成的损失由乙方承担。

3.8 若非因甲方原因，乙方自计划交付日或甲方通知的交付日（优先于计划交付日）起 7 个工作日仍未办理完毕验收、交接手续，则甲方有权终止本协议并另行出租该房屋，没收所有保证金，并有权追索因乙方的该等行为所造成的一切损失。

3.9 乙方完成该房屋的装修，须按照政府部门的有关要求，取得所需的各项证照，使该房屋具备根据相关法律法规规定合法经营所需的全部必要条件。

3.10 本房屋免租期为六个月(包含装修期)，按实际交付之日起计算。

3.11 实际交付之日以建筑物（区域）管理服务移交书上的日期为准。

3.12 本协议约定的租金应当自该房屋实际交付开始计算。若双方另行达成补充协议的，则以补充协议为准。

3.13 除非另有约定,本协议条款均适用于装修期。

3.14 租金、业态、外立面、装修结构方案须报甲方同意。乙方及乙方招引企业的装修设计（包括所用装修材料）须符合国家强制性规范，装修单位及装修人员应具备相应的合法资质及条件；乙方及乙方招引企业应按规定就装修或增设设施设备事项向有关职能部门办理报批或备案手续的。乙方及乙方招引企业装修期间应采取一切必要的、合理的安全防护措施，并承担全部责任。乙方若违反上述要求，甲方有权提前解除协议，并追究乙方相关责任。乙方负责商户进驻装修管理，包括但不限于装修方案审核、装修过程监管、施工安全、货物堆放及进出管理等。

3.15 乙方应保证在每一个租赁年度（不到完整年度的按一个周期计）结束前，对该房屋内部基础设施（如排水管道、墙面等）和安全设施设备（消防栓、灭火器等）至少维护或者更新一次。必须保证消防栓、灭火器等设备的有效期和正常使用。

第四条 租金、物业管理费及其他费用

4.1 除另有约定外本协议约定的所有费用均为含税价，包括包括房屋、广场、水域等所有区域；新引进商户租赁协议与乙方签署，租金、水电等相关费用直接由乙方收取，水电费由乙方在按季度支付至甲方账户。水电费考虑到户头为甲方，乙方按商户实际用量*水电公司收费标准*110%（能耗）于季末支付给甲方。其中项目全域公共区域基本能耗费按实结算；**此项只包括公共区域基本能耗费，运营、物业及**

商户的能耗费按实计取，由中标供应商支付给采购人。在中国税收法律法规允许的范围内，因国家税收政策变化导致税种、税率等发生变化，从而导致甲方就本协议项下的租金、物业管理费或其他费用收入减少或税负增加的，乙方应承担因前述原因导致甲方收入减少或税负增加的部分。因国家税收政策变化导致甲方上述费用收入增加或税负减少的，乙方仍按照本协议约定的含税价履行。除前述约定外，乙方需自行缴付该房屋租赁期限法律法规规定乙方所需缴纳的所有税费。乙方所租房屋具体所适用的增值税类型及税率，以政府相关规定为准，具体增值税额度，以增值税发票载明信息为准。

4.2 租金

4.2.1 双方同意乙方按固定租金约定支付该房屋的租金,租金支付周期为:年房屋使用(含室外区域)费为 投标报价 ，每年增长 2%，由中标供应商在签订合同后支付已交付季度使用(含室外区域)费,后续季度使用费到期前一个月支付下一季度房屋使用(含室外区域)费，如前一季度期间新增区域的使用费计入下一季度。

4.2.2 乙方应按本协议第二部分条款第 4.2.1 条的固定租金的标准向甲方预付每个租金支付周期的租金（但该预付租金并不代表每个月的实际结算租金）。

除首期租金外，乙方应于该房屋交付后每个租金支付周期末月的第【15】日之前向甲方提前付清下一个租金支付周期的租金（如第【15】日为节假日的，则于之前最近一个工作日支付）。

4.2.3 除首期租金外，如预付的固定租金对应的期间首日起至该租金支付周期最后一日止不足一个完整的租金支付周期，或者租赁期满或提前终止时的最后一个租金支付周期内的租赁期间不足一个完整的租金支付周期，则该期固定租金应根据本协议规定的固定租金的日租金标准乘以该期内的实际租赁天数计算，即当期固定租金为：每平方米日租金×租赁面积×租赁天数。

4.2.4 租金优惠

无

4.3 物业管理费

乙方应于租赁期内向甲方或甲方指定的管理公司（以下简称“管理公司”）支付该房屋的物业管理费，该物业管理费由甲方或管理公司自主使用。

4.3 公用事业费

4.3.1 租赁期和装修期内有关该房屋的水费、电费、煤气费、天然气费、通讯费和设施 /设备的开通和使用的费用均应由乙方承担。租赁房屋内设施设备（包括但不限于所有经乙方改动或增设的水管、电线、电器、空调、通讯及消防）的检查保养工作在租赁期内均应由乙方负责并承担费用。若乙方委托甲方或管理公司进行检查和保养，所有费用由乙方按照甲方制定的费用标准或甲方发出的书面通知另行支付。

4.3.2 乙方若要求增加、开通、使用本协议标的及附件所列甲方提供的附属设施外的设施和设备及扩大电量等，应向甲方或管理公司提前做出书面申请，经甲方或管理公司同意后方可实施。

4.3.3 租赁期间，非甲方原因致使该房屋及其附属设施、设备损坏或发生故障的，均由乙方负责维修，并承担维修费用。

4.3.4 在不违反相关法律法规规定的前提下，乙方应将经营及利用该房屋所需缴纳的各 种税款向房屋所在地的当地税务机关缴纳。

4.3.5 甲方应在收到乙方支付的相关费用后向乙方开具相应的等额票据。为免疑义，除双方另行书面约定外，甲方向乙方开具收款收据或发票需以乙方所支付的相应款项到达甲方指定收款账户为前提，否则甲方有权拒绝或迟延开具，且无需承担任何责任。

该房屋水电费以甲方或管理公司出具水电费账单为准。此价格包括政府统一电价、水费和水电服务费等，若国家统一标准电价、水费上调，乙方应当按照甲方或管理公司调整后的统一标准向甲方或管理公司支付上述费用。有关该房屋的水费、电费、煤气费、通讯费和本协议附件所列设施和设备的开通和使用的费用从该房屋交付当日起均应由乙方承担，乙方应按实支付。如需甲方或管理公司代收代缴的，乙方应当在甲方发出上述公用事业费以及其他费用账单后【5】日内向甲方或管理公司支付。

4.4 指定收款账户

乙方依据本协议应支付的款项（包括租金、租赁保证金、违约金、滞纳金、损失、其他费用（若有））可以按银行转帐方式存入甲方指定下述账户(但应向甲方提交相

关转帐凭证,以便甲方核实),甲方核实收妥乙方交纳款项后,应向乙方出具相应凭证。

账户名称:_____ 银行账号:_____ 开户银行:_____

第五条 租赁保证金

5.1 双方采用本协议协议书固定租金模式,租赁保证金相当于该房屋租赁期内最高月租金 3 倍,合计人民币_____元。

乙方应在该房屋交付前(以日期在先者为准)付清租赁保证金。甲方于收款后向乙方开具收据。若乙方先前有预付给甲方的租赁意向金或定金等,将直接转为租赁保证金中的相等款额一部分,不足部分由乙方在前述期限内补足。

5.2 该保证金不是乙方预付的租金和其他费用,仅是乙方履行本协议约定的义务的担保。如乙方违反本协议之约定,则甲方有权/但无义务以租赁保证金抵扣乙方应付款项(但乙方无权用租赁保证金抵扣应付租金以及其他费用),和作为甲方因此而遭受损失之赔偿,和根据本协议规定不予返还。租赁期内,乙方不得以任何理由要求甲方从其已付的租赁保证金或本协议约定的其他保证金中抵扣其必须向甲方缴纳的所有款项。

5.3 租赁期内,如果乙方有违约行为,甲方有权直接抵扣乙方向其缴纳的租赁保证金(不影响甲方对乙方该等行为可行使的任何其他权利或补救办法),以补偿甲方因乙方该等行为而造成的损失或者损害,但甲方应在抵扣行为发生后 7 个工作日内告知乙方;乙方应在接到前款抵扣通知的 7 个工作日内把被甲方扣除部分的租赁保证金重新补足并存放于甲方,甲方损失超过租赁保证金的,仍有权追索。若乙方在规定时间内未及时补足保证金的,乙方应承担违约责任,按未补足保证金部分金额的万分之五/天标准向甲方支付违约金(计算公式:逾期金额×万分之五×逾期天数),该违约金甲方有权在乙方已缴纳的租赁保证金中相应扣除,直至付清为止。

5.4 租赁期内,乙方存在下述两种行为的,甲方有权解除本协议,且所有乙方预付款项剩余部分(如有)不予退还。

5.4.1 自接到前款抵扣通知起超过 45 天仍未补足;

5.4.2 租赁保证金余额为零且自租赁保证金余额为零通知书送达之日起 7 个工作日乙方仍未补足的。

5.5 租赁关系终止时,在乙方已结清该房屋的所有费用且办妥以该房屋为注册地址或营业地址的工商等经营证照注销或变更手续(房屋用于餐饮行业的需注销煤气、食品卫生许可证、公共场所许可证)以及办理完毕该房屋的水、电、燃气、通讯、网络等的销户或变更手续且按照本协议约定交还该房屋的前提下,则甲方在收到保证金收据原件并且乙方交还该房屋且完成相关注销、变更手续后30个工作日内将租赁保证金扣除相应费用后的剩余部分(如有)一次性无息退还乙方。如到期企业需保持注册地址,经甲方同意后可以保留。

5.6 如租赁期内,乙方销售任何形式的预付卡或券(包括但不限于与该房屋内经营业务相关的充值卡、会员卡)等,则租赁保证金将在乙方交还该房屋且完成本协议约定的注册地址或营业地址的工商等经营证照注销、变更手续(以日期在后者为准)后六个月且届时甲方确认乙方与任意第三方不存在未予解决的纠纷或该纠纷已确认不影响合同标的后续正常经营的情况下,由甲方扣除乙方应付款项后,一次性无息退还乙方(如有剩余)。

5.7 乙方缴纳租赁保证金金额在 50 万元及以上的,若乙方在租赁期第一年度按时足额支付相关费用,且未触发本协议中需扣除租赁保证金的相关条款,则甲方可在第一年度租赁期结束后 30 个工作日内,退还乙方三分之一的租赁保证金;若乙方在租赁期第二年度仍按时足额支付相关费用,且未触发本协议中需扣除租赁保证金的相关条款,则甲方可在第二年度租赁期结束后 30 个工作日内,再退还乙方三分之一的租赁保证金;若乙方在租赁期第一年度或第二年度未达到前述提前退还租赁保证金的条件,则后续年度均不予提前退还租赁保证金。乙方缴纳租赁保证金金额在 50 万元以下的,不执行本款意见规则。

第六条 房屋的修缮和装修

6.1 装修押金、装修期管理费及装修期其他费用装修押金按人民币 90 元/平方米标准收费,共计人民币 _____ 元。乙方应在交付日前向甲方或甲方指定的管理公司支付。装修期结束后,根据本协议相关规定无息返还给乙方。

装修期管理费按该房屋的租赁面积计征,收费标准为:人民币 _____ 元/平方米/月,装修期管理费合计为人民币 _____ 元。由乙方于交付日前一次性支付。

装修期其他费用:

6.2 除本协议另有约定外,甲方对该房屋的维修责任只限于该房屋的主体结构及附件所列甲方提供的附属设施。由于乙方的过错、过失和疏忽行为对协议标的建筑造成损失或损坏的,乙方应承担赔偿责任。需要明确的是,乙方于本协议项下的任何支付义务,均不以甲方及管理公司是否完成本协议项下的任何维护修理义务及其他义务为前提条件。

6.3 甲方有权在没有发出通知的情形下,以甲方认为妥当的办法,清理及处置该房屋外乙方留下或未处理好的任何装箱、纸盒、垃圾或其它任何种类或性质的障碍物。甲方并不因此而须向乙方或任何其它人士承担任何责任。甲方有权要求乙方支付因其执行本条规定而引起的所有开支或费用。

6.4 乙方同意甲方或甲方委托的第三方在提前通知乙方后,无论有无随同维修人员或携带工具,在所有合理的时间内进入该房屋视察该房屋的维修状态,盘点或检查该房屋内甲方提供的附属设施、测试电线及进行必要的修缮及保养工程。甲方因维修、检查之需,有权暂时停止使用该物业或房屋中的任何设施,乙方应予以配合。

6.5 遇到紧急事态时,若在营业或办公时间内,甲方由乙方人员陪同进入该房屋,但在非营业或办公时间内或无法联络到乙方的情况下,甲方或其授权代表可在事先无通知的情况下强行进入该房屋。甲方无须为行使本条下的权利而承担任何责任或赔偿因进入该房屋而产生的损坏。

6.6 乙方须在该房屋遭受到损毁,或任何人士在该房屋受伤,或该房屋发生火警或意外,或该房屋内的水管通道、煤气管道、电线、通讯缆线、装置、附属物或其它设施出现损坏、破裂或缺陷时,立即以电话、短信、邮件等形式通知甲方及管理公司。

6.7 乙方如发现该房屋及列于本协议附件中甲方提供的装修、附属设施或设备出现损坏或故障,应及时通知甲方及管理公司前来维修而不得擅自处理,甲方应在接到乙方通知后 72 小时内开始进行维修,如乙方或其雇佣的人员、承包商或代理人擅自处理,由此造成与此有关的损坏、人身伤害及财产损失,均由乙方负责赔偿。但在紧急情况下,乙方可在为减少对乙方财产及雇员产生即时损害或风险之目的的限度内进行临时性的修理。

6.8 乙方对该房屋和对其装修、增建、增设及改建的附属设施及设备应由乙方负责维修和保养,而甲方对此无须承担维修和保养责任。所发生的所有费用,包括税收及

政府收费等一律由乙方承担。在租赁期和装修期内，政府部门对该房屋的装修提出任何整改要求，相关责任及费用均由乙方承担。

6.9 乙方应负责保持该房屋及甲方提供的装修、设施和设备处于良好和可使用状态（自然损耗除外）。该房屋内易耗品（如灯泡）的更换或添置，应由乙方自行负责并承担费用。

6.10 未经甲方事先书面许可，乙方不得以任何方式使用协议标的建筑外墙或非乙方租赁区域。

6.10.1 乙方如要求在协议标的建筑外墙或非乙方租赁区域安装乙方之标识或广告，必须事先取得甲方及政府有关主管部门同意并向甲方支付相关费用且遵照甲方统一的要求进行设计与安装。乙方应自费安装和维修该等标识或广告并应购买保险（如有相关规定要求）。

6.10.2 乙方设置的招牌、广告的报批、安装、使用、更换、清理、维护和保养均由乙方自行负责，并承担由此产生的全部费用及责任。

6.10.3 乙方安装与放置的标识或广告，如发生安全事故，由乙方承担全部责任，且若甲方因该标识或广告的安装与放置而遭受任何损失，甲方有权要求乙方赔偿。

6.10.4 乙方在该房屋内部以及该房屋外部所发布的广告内容须与该房屋租赁用途及乙方经营的商品品牌、名称不相违背，且广告发布及广告内容必须符合中国广告法及有关法律法规规章等的规定，如有违反，由乙方承担全部法律责任。若任何第三方对乙方提供的广告招牌/广告灯箱的内容提出争议，则因此而引起的后果均由乙方承担，如由此导致甲方发生损失的，乙方应予赔偿。具体事宜由双方另行签署协议进行约定。

6.10.5 乙方如需申请制作与其经营业务相关的标识或广告，应事先将制作方案书面提交甲方审核，征得甲方签章同意后，按规定向政府有关部门报批，经政府部门批准后方可进行实施。乙方未经甲方或政府有关部门审批同意，不得擅自在该房屋的任何部位设立文字、图案等标识或广告等宣传物品。一经发现，乙方必须及时拆除，如未及时拆除，甲方可另行拆除，费用由乙方承担。

6.10.6 乙方应在返还该房屋时自负费用将安装标识的部位恢复原状。

6.11 租赁期间，乙方新增的外立面装修如广告招牌及门窗改动等，协议终止之日起无偿转移给甲方所有。如甲方提出恢复原状的，乙方应无条件恢复，由此产生的一切费用和开支由乙方负担。

6.12 乙方应于交付日或之前向甲方支付本协议第二部分第 6.1 条规定的装修押金及装修期间的其他费用。如甲方因乙方装修该房屋而遭受任何损失，则甲方有权/但无义务从装修押金（如有）或租赁保证金中扣除款项以赔偿甲方因此遭受的损失。如装修押金或租赁保证金发生金额不足时，乙方应在收到甲方通知后的 7 日内补交该等差额。乙方装修结束后应通知甲方和管理公司。经甲方和管理公司对该房屋的验收合格且通过政府部门各项验收后 30 个工作日内，甲方应将装修押金在扣除因乙方装修该房屋给甲方造成的损失（如有）后一次性无息退还乙方，如甲方未收取装修押金则此条无效。装修期后乙方如需对该房屋再次实施装修的，适用上述规定。

6.13 乙方装修须符合有关政府部门的合法合规性要求，不得改变房屋结构、不得损坏房屋重要设施，否则甲方有权要求乙方恢复原状并赔偿损失；甲方的许可不视为对乙方装修合法合规性的任何保证和认可，乙方装修仍需通过政府的合法合规性要求，如因乙方违法装修给甲方造成损失的，乙方应予以赔偿。在开始施工前，乙方必须为其装修工程(包括图纸 及设计)征得所有必要的政府有关部门的书面同意或批准。因向政府部门报批而引起的一切费用均由乙方承担。乙方完成装修，应在取得所有必要的政府有关部门的验收合格(包括但不限于消防验收合格证书)后且经方可投入使用，若乙方装修不符合政府有关部门的验收合格要求或擅自改变房屋结构、破坏房屋重要设施设备的，乙方应在 20 日内整改完毕；若乙方因自身原因未按期整改完成的，则甲方有权书面通知乙方解除本协议并按照本协议约定处理。装修、改造、修改及其它改进如有规定需报批的应报当地政府有关部门审批同意方可实施，相关费用由乙方承担。

6.14 装修期间，若乙方违反本协议约定的，甲方有权要求乙方立即停工整改，乙方拒不改正的，甲方有权中断该房屋水、电、煤气、通讯供应，由此产生的一切后果由乙方承担。

6.15 若政府任何主管部门对该房屋的装修（包括但不限于消防设施）提出任何整改要求，乙方均须按照政府主管部门的要求修改其装修并独自解决该等修改带来的一

切责任及费用，包括但不限于影响相邻房屋的承租人和甲方而产生的责任与费用。甲方不因此承担任何责任与费用。若政府任何主管部门对该房屋相邻房屋（包括但不限于消防设施）提出任何整改要求，乙方必须根据政府有关部门和甲方或管理公司的要求提供所有必须的协助。乙方因此而遭受的任何损失（如有）由乙方与其相邻房屋的承租人协商解决，但乙方不得以该等损失为由拒绝或迟延给予上述协助。甲方不就乙方的损失（如有）承担责任与费用。

6.16 乙方在任何时候均不得以对该房屋的装修/装饰/改建/扩建方案及图纸已经得到甲方许可为由，要求甲方对如下损失或者损害承担任何形式的责任：

- (1) 施工期间所发生的任何形式的人身或者财产损害；
- (2) 施工完成后无法通过消防、卫生、安全生产或者其它行业主管部门的验收而发生损失；
- (3) 装饰装修及添附的设备设施投入使用后所发生的损耗、损毁及造成的人身损害；
- (4) 其它与乙方的装饰装修行为或结果相关的损失。

如因发生上述情形给甲方或第三方造成损失的，乙方应赔偿所有损失，若造成甲方先行赔付的，甲方有权向乙方追偿。

6.17 乙方根据协议约定进场前，应完成对装修场地围挡的制作及安装。围挡的尺寸、画面以及品牌 logo 使用等具体规定应满足甲方或管理公司的要求。乙方每延迟完成围挡制作及安装 1 天，应向甲方支付违约金 1000 元/天，该违约金甲方有权在乙方已缴纳的租赁保证金中扣除。延迟超过 10 日以上的，甲方有权选择指定第三方按照甲方要求制作及安装相应围挡，因此产生的费用由乙方承担，甲方有权在乙方已缴纳的租赁保证金中相应扣除。

6.18 租赁期间，乙方负责该房屋的消防安全，应遵照《消防法》等相关法律法规的规定，保证负责的区域符合消防要求，保障消防设施器材配置齐全、完好有效，安全通道畅通无阻。乙方应积极自查，对于火灾隐患应积极落实整改措施。防火安全，门前三包，综合治理及安全、保卫等工作，乙方应执行当地有关部门规定并承担全部责任、费用，服从甲方监督检查。乙方需与甲方签订《安全生产管理责任书》。若乙方违反安全责任，甲方有权督促整改。

6.19 甲方有权自主决定对协议标的建筑的整体或部分（包括乙方承租区域）进行重新装修或增建、改建（包括对原有设施的增建、改建），乙方不得以任何理由阻挠。涉及乙方承租区域且对乙方经营有影响，根据实际情况由甲乙双方协商解决；经双方协商无果的，甲方有权提前 30 日给予乙方书面通知，提前终止租赁期，甲方不需要承担任何赔偿或补偿责任。乙方应按照本协议通用条款规定交还该房屋。

6.20 房屋使用(含室外区域)期满且未能如期按约定归还房屋给甲方的，乙方除根据服务期限内最高租金标准的 1.2 倍对未归还部分向甲方支付房屋占用使用费外，还应承担该租赁物在占用期间内的水、电等一切相关费用。

6.21 运营期满，房屋室内外各种装修、设施等不得拆除，无偿归甲方所有。

第七条 双方的权利和义务

7.1 除本协议其他条款规定的甲方义务外，甲方还应履行下列义务：

7.1.1 甲方应将符合本协议所示要求、条件的房屋及附属设施、设备交付予乙方，由乙方按照本协议项下约定的经营用途、条件进行使用；

7.1.2 在协议期内，甲方有权对该房屋内的所有设施设备进行维修，但应事先通知乙方；

7.1.3 除本协议另有约定外，甲方应承担作为出租人应付的与该房屋有关的税费（如房屋和土地的产权税和租赁税款等）；

7.1.4 无合理理由，甲方不得对乙方正常合理使用该房屋进行干扰或妨碍。

7.1.5 甲方经事先通知后，有权变更该楼宇公用区域整体结构、布局及安排。

7.1.6 甲方不得在租赁期内将租赁房屋重新出租给任何第三方。

7.1.7 租赁期间，甲方有权根据国家法律规定将租赁房屋之所有权转让给第三方，乙方无权干涉，但甲方应提前不少于三十日通知乙方。如果租赁房屋的产权转让给第三方，该第三方即成为本协议的出租方，享有原出租方的权利，承担原出租方的义务，本合同对乙方依然有效。

7.2 除本协议其他条款规定的乙方义务外，乙方还应履行下列义务：

7.2.1 严格遵守甲方和管理公司所不时制定和修改的相关管理规定；

7.2.2 不得污损、毁坏或擅自使用公共部位及公共设施、设备；

7.2.3 未经甲方事先书面同意，不得在该房屋的外部展示任何广告标识；不得在该房屋外进行任何促销活动或类似活动；不得擅自使用甲方的协议标的建筑名称、标志或甲方字号、标志等；

7.2.4 必须严格遵守《中华人民共和国消费者权益保护法》，确保所销售商品或提供服务的质量，承担质量责任，不出售假冒伪劣商品，维护协议标的建筑整体商业形象；

7.2.5 租赁期内，若乙方销售预付卡或券（包括但不限于与该房屋内经营业务相关的充值卡、会员卡），必须遵守相关法律、法规和规章的规定在有权机关进行行政备案并将备案完成的有关文件报送甲方存档。并且甲方有权要求乙方提高租赁保证金额度（不超过本协议约定租赁保证金的2倍）。乙方应于每月【5】日前将上月发售的任何卡、券式样和出售时间、卡或券号码、金额等信息汇总并加盖乙方公章后报甲方备案。乙方如未按本协议约定报甲方备案的，一经发现，乙方应向甲方支付【10000】元/每次的违约金。若因乙方过错导致甲方受到行政处罚或第三方索赔的，乙方应承担由此给甲方造成的一切损失。乙方销售储值卡但未按有关法律法规进行行政备案的，甲方有权解除本协议并按本协议第二部分条款第12.2条处理。

7.2.6 乙方应遵守相关法律、法规和规章的规定，且该类卡券的有效期不得超过本协议租赁期限。此外，乙方应当按月向甲方提供销售的预付卡或券的销售情况汇总表以及相关资料。乙方同意，甲方有权（但无义务）随时检查乙方发售的任何预付费卡或券的具体情况，包括但不限于发行数量、发行金额及起止日期。若本协议期限届满或因任何原因提前解除的，乙方应于本协议期限届满或提前解除之日前三十（30）日内，于该房屋外显眼位置张贴停业通告（包含停业原因及搬迁后的联系方式等信息），并采取其他合理方式（包括但不限于短信、邮件等）告知购买或持有预付费卡或券的第三方前往办理退款事宜，并将退款事宜办理完毕的证明文件提供给甲方。双方确认，乙方发售上述预付卡或券的行为不构成甲方需对乙方发售上述预付卡或券的行为承担任何义务或责任，同时，也不会的任何方面减轻或免除乙方在发售上述预付卡或券应向任何第三方承担的义务或责任。因该等预付卡或券产生的纠纷，由乙方自行承担全部法律责任（含行政及刑事责任），若因此造成甲方损失、遭受行政处罚或对外承担赔偿责任的，乙方应承担由此给甲方造成的一切损失。

7.2.7 乙方应在租赁房屋内依法经营，办理工商登记手续后按照国家的有关法律、法规和本协议约定进行经营活动，不得利用租赁房屋进行违法的活动。

7.2.8 乙方应在该房屋开业前确保针对该房屋的装修装饰工作已经完成并通过甲方验收，以及取得在该房屋内合法进行经营活动的所有批准、营业执照、资质证明及许可证等（包括但不限于消防部门合格证书（如需要）、获得食品卫生监管部门合格证书（如需要）、获得安全生产部门许可证书（如需要）、获得特种行业惯例部门许可证书（如需要）），且应适时更新此等批准、资质证明、营业执照及许可证。即乙方应自行办理开展经营活动所需的各方面的手续，以及经营所需的一切必要证件。乙方应将所有这些文件的原件（包括更新的文件）及时提供给甲方审核，并提供一份复印件供甲方和管理公司留存；

7.2.9 如乙方聘用第三方代为经营或日常管理的，乙方应当在该房屋投入使用前 7 日内向甲方出具关于乙方授权相关人员签署并附有资料（如有）的授权委托书。如果在本协议约定的租赁期内乙方的被授权人发生变化，乙方应重新向甲方出具新的授权委托书。在甲方收到乙方新的授权委托书之前，在先的授权委托书仍然有效。

7.2.10 乙方与运营商或其他组织签署任何含无线网络服务内容的协议之前，需取得甲方书面许可。乙方无线网络服务的覆盖范围仅限于该房屋内，且乙方选择的频段不得与甲方已选择或预留的频段相冲突。

7.2.11 乙方应在本协议期限内始终拥有与本协议履行相关的合法有效的知识产权（包括但不限于注册商标），或权利人许可乙方合法使用该等知识产权的相关授权，并保证不会侵犯甲方及任何第三方的知识产权。乙方应确保甲方免于因与知识产权有关的所有纠纷、争议（包括与权利人、消费者之间的纠纷、争议）及行政处罚而受到损害。若因此致使甲方遭受损失的，甲方有权要求乙方全额赔偿（包括但不限于任何先行赔付费用、连带赔偿费用、行政处罚罚金、律师费、诉讼费等）。

7.2.12 乙方在签订本协议时，已对该房屋的权属、规划性质、现场状况、附属设施、周边环境、交通流量、噪音污染及相关商业环境作了充分了解及评估，乙方将自行承担日后经营行为的所有商业风险。乙方不得以商业环境、商业风险等为由向甲方提出减免租金或解除协议的要求。

7.2.13 乙方确认，为了配合甲方或者甲方关联企业的宣传、推广计划，乙方同意甲方及其关联方为了协议标的建筑宣传的需要可无偿使用乙方的名称、商标、商号和标识等。

7.2.14 在租赁期的最后 6 个月之内，甲方有权事先通知乙方而带领潜在的承租人察看该房屋，但应尽量不影响乙方的经营。

7.2.15 甲方明确告知乙方，该房屋的承租人须在该房屋所在地进行注册及落税。乙方予以确认并承诺遵守；如本协议签订后，政府相关部门就该房屋租赁提出税收等新的要求，则乙方同意予以全面遵守，甲方给予合理的配合。如乙方违反本条约定，且甲方发出书面整改通知书后 30 个工作日，乙方仍未完成的，则每逾期一日应按【1000】元标准向甲方支付违约金，甲方有权直接从租赁保证金中扣除。如租赁保证金不足赔偿违约金的，甲方有权要求乙方补足差额。逾期超过 45 个工作日的，甲方有权经书面通知乙方单方解除本协议。

7.2.16 乙方所涉及租赁房屋的债权、债务由乙方解决，与甲方无关。如因乙方的债权、债务造成甲方损失、遭受行政处罚或对外承担赔偿责任的，乙方应承担由此给甲方造成的一切损失。

7.2.17 乙方应严格遵守相关法规，处理好邻里关系，做好安全、消防、治安、环保、环卫、噪音污染等各项工作并承担全部责任。

7.3 其他特别条款

7.3.1 未经甲方书面同意，乙方不得在该房屋内使用或存储液化石油气或其他罐装气体。

7.3.2 因清理该房屋内某种特殊种类的垃圾、废物而产生的费用须由乙方承担。

7.3.3 乙方须在协议期内根据甲方的要求自费维修保养、更新替换、清洁在该房屋内由乙方安装的设备、设施。

7.3.4 如果乙方需要改动甲方消防设施，必须经甲方书面同意和政府相关单位审批通过，所发生的费用由乙方承担。

7.3.5 乙方的经营行为不得损害相邻关系。如果其经营行为违反法律、法规或政府主管部门的有关规定，或对甲方和第三方构成妨害的，甲方有权责令乙方整改或停止营业，由此造成的损失（包括政府部门针对乙方行为的处罚）由乙方承担。

7.3.6 乙方自行办理经营、设计、装修涉及的规划、环保、卫生、水、电、气、通讯、消防等国家规定的申请报批手续，所产生的相关费用由乙方承担。

7.3.7 乙方保证承租的房屋不会产生环境污染（包含但不限于水污染、空气污染、噪音或其他有毒有害危及健康的废弃物等），不会对出租房屋的相邻方造成任何影响（包含但不限于妨碍、侵权、投诉等），不会将该房屋用作附件中的禁业规定业态，不会因为乙方原因影响甲方二次出租。

7.3.8 乙方承诺：在租赁期间，其承租的租赁房屋所投入的装修、设施、设备不设定任何形式的担保。

7.3.9 租赁期间，乙方是租赁房屋的管理人，该租赁房屋中发生的人身、财产等安全事故均由乙方负责承担，与甲方无关，包括但不限于：高空抛物、水电气使用不当、在房屋内摔倒等，给乙方或第三人造成人身、财产等损害，甲方不承担任何责任；乙方若利用此房屋从事非法活动，甲方有权立即无条件收回租赁房屋，如因此给甲方造成经济损失，乙方应承担全部赔偿责任。

7.4 在本协议履行期间，乙方在经营活动中与商品生产商、商品供应商、消费者等第三方发生的债务及其他民事责任，由乙方自行承担。如果因此给甲方造成经济损失，乙方应当承担赔偿责任。

7.5 因乙方的原因给第三方造成的人身和财产损害，应当由乙方向第三方承担赔偿责任。

7.6 餐饮特别条款（如适用）

7.6.1 乙方经营行为需满足甲方以及相关政府主管机关有关卫生、环保的要求；

7.6.2 乙方在该房屋内安装有关厨房、烹饪设备及排水设施须获得甲方的书面同意，并须符合所有有关卫生环保方面的法律法规以及政府的相关规定。由此产生的所有费用 应由乙方承担；

7.6.3 甲方在该协议标的建筑内所提供的公共排废气、公共油烟管道、公共隔油放泄弯管等公共设施设备若需要由甲方或管理公司委托物业公司或委托第三方单位定期清洁和维护，因此而产生的相关费用甲方有权要求乙方按面积承担，承担方式包含但不限于在物业管理费中公摊或另外单独收取等；若上述设施设备仅因为乙方和其他几方经营而需要甲方维护的，须由乙方和涉及的单位按比例承担因此而产生的

相关费用；若上述设施设备为乙方独立使用的，须由乙方负责相关工作，由此产生的所有费用由乙方承担，并建立管理台账，以便甲方备查；

7.6.4 甲方在该协议标的建筑内所提供的消防维保服务可由管理公司或甲方委托有资质的单位负责定期巡查、维护和维修，因此而产生的相关费用甲方有权要求乙方按面积承担，承担方式包含但不限于在物业管理费中公摊或另外单独收取；若上述设施设备为乙方独立使用的，须由乙方负责相关工作，由此产生的所有费用由乙方承担，须提供维保单位资质证明，并建立管理台账，按租期向甲方报备；

7.6.5 乙方餐厅厨房排水管道和卫生间的排污管由乙方自行铺设，地面设施须恢复原状，排水、排污施工费用（包括材料费）和日常排污费用由乙方承担；

7.6.6 除了与乙方在该房屋内进行的餐饮业务有关的食物、饮料等货物或商品外，乙方不得在该房屋内生产、制造、加工或储存任何其他货物和商品。

7.6.7 乙方应将相应的餐厨废弃物交付政府授权许可的单位进行处理，因乙方违反相关规定产生的所有法律责任均由乙方承担。

7.7 乙方委派驻该房屋店面人员的劳动关系隶属于乙方，名单应报甲方备案。乙方驻店人员在该房屋内发生的任何行为，均视为乙方的行为。乙方驻店人员违反甲方管理规定或有任何违法行为，乙方应根据甲方要求予以撤换；如因此给甲方造成经济损失，乙方应承担全部赔偿责任；如给第三方造成损害，由乙方自行承担全部责任。乙方委派驻店人员，应按甲方要求参加相应培训，并由乙方承担相应费用。

7.8 乙方在此向甲方保证：在协议有效期内以及协议终止后，未经甲方书面许可，乙方不得以任何形式向任意第三方提供或透露本协议以及与本协议有关的相关协议、附件、函件的内容，同时不得以任何形式向任意第三方提供或透露在租赁过程中获知的甲方经营和业务信息以及其他具有保密性质的信息。乙方如违反本协议约定的保密义务给甲方造成损失的，乙方应当全额进行赔偿，同时甲方有权单方通知乙方解除本协议并按照本协议约定承担违约责任。

7.9 双方基于本协议形成租赁协议关系，不产生任何代理、联营或合伙等其他关系，甲方对乙方实际经营状况不承担任何责任。

7.10 若在乙方租赁该房屋期限内，该房屋占用内的土地使用权被依法提前收回，或因社会公共利益或城市建设需要被征用、使用的，则政府部门因此发放的补偿（包

括但不限于被征收房屋价值的补偿；因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿；因征收房屋造成的停产停业损失的补偿等所有补偿）均由甲方享有，乙方不享有任何补偿。

第八条 通知

8.1 对于任何通知或联络，如直接交付，则在接收一方或其被授权人签收时视为送达；如用电子邮件，在到达对方邮箱系统时视为送达；如果通过国内或国际快递方式邮寄，则在快递供应商妥投之日送达，如因收件方原因导致被退回、无人查收的，则寄出后第三天被视作送达。

8.2 对于发送给乙方的任何通知或联络，甲方可以向本协议第二部分条款第 8.4 条所述的地址一或地址二的任一地址发送。在乙方接收该房屋后，任何给予乙方的通知如果该通知写明以乙方为收件人并被留在该房屋处将被认为十分确定地发给了乙方，并视为由乙方于下一个工作日收到。

8.3 一方若指定其他地址或地址变更，须及时以书面形式通知另一方。怠于通知的一方应当承担对其不利的法律后果。

8.4 本协议当事人之间发出的任何通知或联络应以书面形式按下述联系方式发出：

甲 方：

收件人/联系人： 姓名【 】； 部门【 】

地 址： 邮 箱： 电 话：

乙 方：

（地址一）：

收件人/联系人:姓名【 】； 部门【 】

地 址： 邮 箱： 电 话：

或（地址二）

收件人/联系人:姓名【 】； 部门【 】

地 址： 邮 箱： 电 话：

乙方不得擅自变更上述信息，需要变更须提前 30 日以书面形式向甲方报备，并征得甲方同意后方可变更。

第九条 转租、转让和交换

9.1 不允许转租的情形

9.1.1 未征得甲方书面同意，乙方不得以任何形式转租、分租或放弃租赁该房屋或其中任何部分，或以分租、借用、共用、联营或将业务承包他人、或通过股权转让等其他任何方式导致任何非本协议当事人在协议期内实质上取得使用或占用该房屋或其中任何部分。未征得甲方书面同意，乙方不得将本协议项下的权利和义务转让给他人，也不得将该房屋与他人承租的房屋进行交换。

9.2 允许转租的情形

9.2.1 乙方在取得租赁房屋后，对租赁房屋可以进行转租一次，但不能一次性整体转租。在转租时乙方必须遵守以下条款：

9.2.2 乙方与次承租人约定的转租期限不得超过本协议约定的承租期限，任何超过本合同租赁期限的部分都将被视作无效。

9.2.3 转租协议内容不得超出协议相关条款的约定范围。

9.2.4 转租协议中须约定次承租人不得将转租房产再次转租。

9.2.5 无论乙方是否提前终止本协议，乙方因转租行为产生的一切纠纷概由乙方负责处理，与甲方无关。

9.2.6 次承租人发生违反本协议约定行为的，乙方应及时依据转租协议的约定要求次承租人纠正违约行为。乙方怠于行使权利的，则视为对甲方的违约。

9.3 乙方应当每一季度向甲方提交资产运营现状报告，一季一报，一年一总结报告。乙方怠于履行的，若经甲方三次有效催告（单日多次催告为一次有效催告，催告方式不限制于电子邮件、催告函等方式），乙方均无视或以借口推诿没有给出合理解释或整改相应行为，甲方有权认定乙方违约。上述行为累计超过三次的，甲方有权经书面通知乙方单方解除本协议。造成甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿损失，该损失甲方有权直接从租赁保证金中扣除。

9.4 甲方有权对乙方履约和运营情况进行考评。乙方须配合甲方考核考评工作，若经甲方三次有效催告（单日多次催告为一次有效催告，催告方式不限制于电子邮件、催告函等方式），乙方均无视或以借口推诿不配合甲方工作的，甲方有权认定乙方违约。累计超过三次的，甲方有权经书面通知乙方单方解除本协议。造成甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿损失，该损失甲方有权直接从租赁保证金中扣除。

9.5 甲方发现或接到举报,乙方存在超过本协议行为或因乙方行为导致甲方风险超越原协议保证金覆盖范围时,甲方有权催告乙方给出正当解释并整改相应行为或乙方以包含但不限于追加保证金、提供担保的方式降低甲方风险至原协议标准。若经甲方三次有效催告(单日多次催告为一次有效催告,催告方式不限制于电子邮件、催告函等方式),乙方均无视或以借口推诿没有给出合理解释或整改相应行为或履行有效方式降低甲方风险的,甲方有权认定乙方违约。累计超过三次的,甲方有权经书面通知乙方单方解除本协议。造成甲方损失的,甲方有权要求乙方赔偿损失,该损失甲方有权直接从租赁保证金中扣除。

9.6 涉及转租的,乙方与第三方签订的租赁协议中的权利、义务、租期、保证金等条款不应超越本协议条款约定。有需要超越的条款须经甲方同意并签订补充协议明确。

9.7 双方特此明确同意:协议期内甲方有权完全自主地出售或抵押该房屋或整个协议标的建筑、抵押该房屋或整个协议标的建筑,并有权在不违反国家法律法规的前提下完全自主地与抵押权人协议以折价或变卖或其他方式处分该房屋。在甲方出售或折价或变卖该房屋或整个协议标的建筑的情况下,甲方须在合理期限内通知乙方。乙方在此明确承诺:乙方放弃其就甲方按照前述规定出售、抵押和以其他方式处分该房屋而获得任何优先购买权。如甲方或新的房屋所有人提出需要乙方与新的房屋所有人签署新的房屋租赁协议的,乙方应无条件予以配合签署。

第十条 甲方的违约责任

10.1 协议期间,甲方不及时履行本协议约定的维修、养护责任,因甲方原因致使该房屋毁损、灭失,造成乙方财产损失或人身伤害的,甲方应承担赔偿责任,该等赔偿责任仅限于乙方的直接损失,不包含乙方预期可得利益。

10.2 甲方或管理公司,出于该房屋的维修、保养、卫生、安全、防火或人员救护等需要,经事先联系乙方后,可进入该房屋进行检查或采取适当措施。

但乙方同意,在下述情况下,甲方对所发生的损失没有责任(且除本协议另有约定或甲方另行书面同意外,本协议项下之租金及其他费用不得减免或中止支付);

10.2.1 因对该房屋或其相邻房屋或协议标的建筑进行维修、保养或因按本协议规定的程序对该房屋或其相邻房屋或协议标的建筑进行装修、增建或改建,致使协议标

的建筑或该房屋公用设施临时性停止使用，或导致该房屋的水、电、电话、传真或其他有关服务或供应临时性中断，从而使乙方或其相关人员发生损失的。

10.2.2 非因甲方过错导致乙方或其相关人员发生损失的。

10.2.3 任何时间该房屋内的非因甲方原因造成的人身损害或财产损失；

第十一条 乙方的违约责任

11.1 乙方擅自中途退租的，乙方的租赁保证金不予退回。甲方有权选择要求乙方继续履行本协议并就所发生的损失向乙方索赔或者解除本协议并按本协议规定处理。

11.2 乙方违反本协议约定，逾期支付租金和本协议约定的各项费用（包括未补足租赁保证金不足部分）的，每逾期一日，则应按逾期之款项的 5‰向甲方支付违约金，甲方有权于乙方已支付的租赁保证金中先行扣除。除本协议另有约定外，逾期支付上述任何款项超过 7 天的，甲方或管理公司有权切断该房屋水、电供应或其它服务或者采取合法的其它措施、行动，直到乙方前述的违反得到改正，在前述切断水、电供应或其它服务期间乙方仍须按照本协议的规定支付租金、物业管理费，且乙方应承担因此而产生的一切其它后果及所有因此而引起的费用(包括重新接驳水电供应的费用)。

11.3 乙方销售的商品或提供的服务，在国家质量抽查中被判为不合格，或消费者在购买或接受服务后因质量问题投诉并经权威部门认定，由此导致的一切责任由乙方承担。在经营者因此产生与消费者的纠纷最终解决前，甲方有权决定是否实施先行赔付，若甲方实施了先行赔付，则甲方有权向乙方追偿已经先行赔付的全部款项，并有权选择以保证金抵付该款项，乙方不得拒绝，并应赔偿由此给甲方造成的一切损失。

11.4 乙方有义务就出售的商品和提供的服务所收取的营业款项向其顾客开具全额等值发票。在顾客要求开具发票时，乙方必须给予积极的配合。若因乙方拒不向顾客开具全额等值发票或向顾客开具非法印制的发票而遭受到第三方索赔且经生效法律文书确认甲方承担赔偿责任的，甲方有权向乙方追偿。如因乙方该行为造成甲方经济或名誉损失的，甲方有权解除本协议并要求乙方按本协议约定承担违约责任。

11.5 乙方未按有关法律法规规定装修房屋或者增设附属设施的，或其装修对房屋安全和正常使用造成明显影响的，甲方有权要求乙方恢复房屋原状、赔偿损失并按该

等损失的 30% 支付违约金。经甲方书面通知后 7 日内乙方仍未恢复的，甲方有权代为恢复，产生的所有费用均由乙方承担。甲方有权从乙方租赁保证金中直接扣除前述费用和违约金。

11.6 乙方未能按照本协议通用条款约定在租赁期限届满后或本协议被提前解除或终止后 45 日内办妥以该房屋为注册地址或营业地址的工商等经营证照注销或变更手续（该房屋用于餐饮行业的需注销煤气、食品卫生许可证、公共场所许可证）以及办理完毕该房屋的水、电、燃气、通讯、网络等的销户或变更手续的，应当自逾期之日起按最后一个租赁年日平均租金的 2 倍向甲方支付违约金直至乙方办理完毕上述注销、销户或变更手续。乙方拒绝履行本义务的，甲方有权将乙方之营业执照上的住所从本租赁房屋的地址更改为其他地址，或取消以租赁房屋地址作为其营业住所的所有登记。甲方有权从乙方租赁保证金中直接扣除前述费用和违约金。

11.7 甲方负责按照本协议的约定对该房屋及附属设施（以附件所列清单为准）进行维修和保养，但如因乙方的故意、过错、过失或/和疏忽行为对该房屋造成损害的(包括但不限于房屋灭失的)，从而影响该房屋甚至协议标的建筑正常运营的，乙方承诺将自费负责有关损害的修复工作或者赔偿甲方的实际损失并继续按本协议向甲方支付租金及物业管理费等相关费用直至租赁期满为止。甲方有权从乙方租赁保证金中直接扣除前述费用和违约金。

11.8 乙方未按照甲方要求及协议标的建筑相关规定擅自使用公共区域的，乙方应及时纠正违规行为，同时，乙方应按照该房屋当期日固定租金的 2 倍为标准向甲方支付违约金，面积按照乙方实际占用公共区域面积计算。甲方有权从乙方租赁保证金中直接扣除前述费用和违约金。

11.9 乙方违反中华人民共和国的有关法律、法规和规定以及本协议任何约定的，或与第三方纠纷产生的责任，乙方应自行承担所有责任，且赔偿因此给甲方造成任何损失（包括甲方按照乙方的要求签署本协议而遭受的行政处罚），乙方必须予以赔偿。甲方有权从乙方租赁保证金中直接扣除前述赔偿。

11.10 租赁期内，如乙方被客户投诉(被工商、消协等权威机构证实的) 累计达 5 次及以上，且甲方书面通知乙方乙方拒不整改，甲方有权选择是否直接解除房屋租赁合同，如果选择直接解除，租赁保证金不退。

11.11 甲方损失包括但不限于甲方因乙方违约而发生的实际支出、装修期内的租金优惠、该房屋恢复原状的成本、代为乙方履行义务的成本、重新寻找第三方承租人所需额外承担的空关期以及给予第三方承租人的装修期内的租金收益损失及其他甲方预期利益的减少,以及甲方因采取行动减少损失或向乙方追偿而发生的成本、费用、中介费、顾问费、需向第三方支付的服务费、承担的违约金或支付的赔偿、诉讼/仲裁费及律师费等。

11.12 若协议标的为国有资产,依据法律法规要求受国有资产管理办公室等行政机关监管,乙方应与甲方承担相同被监管责任,须无条件向甲方提供相应资料,并配合有关部门的检查、督导和整改要求。乙方提供的资料的完整性、真实性由乙方全权负责。若乙方拒不配合相关工作的,甲方有权要求乙方赔偿损失,亦有权直接从租赁保证金中扣除。如租赁保证金不足赔偿甲方损失的,甲方有权要求乙方补足差额。累计超过三次的,甲方有权经书面通知乙方单方解除本协议。

11.13 涉及政策减免的租金或其他政策优惠,乙方应无条件配合甲方执行。如甲方发现乙方存在未严格按照政策要求执行或落实不到位,甲方有权要求乙方整改落实,乙方不得拒绝。经甲方书面催告日起乙方 10 日内无响应的,甲方有权要求乙方赔偿由此给甲方造成的一切损失。前述赔偿甲方有权直接从租赁保证金中扣除。如租赁保证金不足赔偿甲方损失的,甲方有权要求乙方补足差额。乙方累计发生超过三次无响应行为的,甲方有权书面通知乙方单方解除本协议。

第十二条 协议的变更和解除

12.1 除本协议另有约定外,双方同意有下列情形之一的,本协议终止,双方互不承担责任:

12.1.1 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的;

12.1.2 **该房屋因社会公共利益或城市建设需要被征用、使用的;**

12.1.3 该房屋灭失、严重毁损或被鉴定为危险房屋,以致无法使用并且在 90 日内无法修复的;

12.1.4 因该房屋上存在抵押,而被抵押权人处分的。

12.1.5 因不可抗力致使本协议无法继续履行的,本协议终止有关租金、物业管理费等相关费用按实际使用日结算,多退少补。其他费用如水电费由乙方自行结清。(不

不可抗力是指双方不能预见、对其发生和后果不能避免且不能克服的客观情况，包括但不限于：严重的自然灾害和灾难（如台风、洪水、雷击、地震、非人为原因导致的火灾和爆炸等）、战争（不论是否宣战）、叛乱、动乱、重大疫情等）。

12.2 双方同意，乙方有下列情形之一的，甲方有权经书面通知乙方单方解除本协议。

甲方书面通知解除本协议的，乙方已支付的所有租金以及租赁保证金和其他费用均不予退还。同时，甲方有权限期要求乙方补足优惠期（如有）内的全部租金、物管费等甲方给予乙方的所有优惠费用；如造成甲方损失的，甲方有权要求乙方按解约日当月6个月租金、6个月物管费之和的标准一次性赔偿因下列违约行为给甲方造成的损失；若不足以弥补甲方损失的，乙方还应赔偿差额部分。乙方根据本条约约定承担的违约责任，不影响其按本协议其他条款之约定应承担的责任和义务。

12.2.1 未征得甲方书面同意改变该房屋用途及业态的；

12.2.2 未征得甲方书面同意和有关部门批准，乙方擅自更改或拆除租赁房屋的结构或其任何部分或任何附属设施；或严重损坏租赁场所内的附属设施、公共区域或公共设施，致使不能正常使用的；或造成该房屋主体结构损坏的；或致使该房屋灭失、严重毁损或被鉴定为危险房屋的；

12.2.3 未经甲方书面同意，乙方擅自将该房屋部分或全部进行转让、转包、转借、转租、分租的(未经甲方书面同意的联营、合伙、合股、合作、承包、委托经营、调换使用等均视为转租)、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋；

12.2.4 逾期支付租金或其他任何应付款项累计超过14日的（无论是否正式追索）；

12.2.5 将该房屋用于任何非法、违规经营或乙方营业执照所列经营范围以外目的的；

12.2.6 违反本协议的其他约定，且在甲方书面通知后七日内乙方未予纠正的；

12.2.7 进入清算程序，或乙方之财产被强制执行，或乙方被接管人接收的；

12.2.8 不按本协议约定商号/名称进行经营，或经营的产品或服务不符合本协议约定的；

12.2.9 知识产权权利人向甲方书面告知或以其他方式主张乙方侵犯其知识产权的，或者甲方通过其他渠道获悉乙方侵犯第三方的知识产权的；或乙方经营的品牌和使用商标注册的许可被撤销或期限届满的，或和品牌代理权或经营权未得到经营许可或者先前得到的许可被撤销、被终止或中止、期限届满的；

12.2.10 乙方在该房屋装修和运营期间发生火灾或其他安全责任事故，造成甲方重大人员伤亡或财产损失，或该事故造成人员伤亡或财产损失但乙方拒不足额赔偿的；

12.2.11 乙方出现顾客恶性投诉或乙方的经营形象严重影响到甲方或其他商户的整体形象和声誉的，包括但不限于乙方因涉嫌非法经营、涉嫌刑事犯罪、产品质量、服务质量存在缺陷或瑕疵或其他任何原因，导致商标侵权、行政处罚、被刑事立案或司法查封等事件；

12.2.12 甲方发现乙方有丧失协议履行能力可能，书面通知乙方举证申述，超过 15 日 乙方无法提供证明或拒不配合的；

12.2.13 本协议约定的其他甲方有权单方解约的情形。

12.3 双方同意,因甲方原因造成下列情形之一的，乙方可书面通知甲方解除本协议，且甲方应承担由此给乙方造成的直接损失（不包含预期可得利益）：

12.3.1 该房屋被司法机关或者主管行政机关依法查封的且逾期超过 90 日未纠正的；

12.3.2 该房屋权属有争议，且异议人提出了必要的证据的并因此导致乙方无法正常经营超过 90 日的；

第十三条 房屋的交还

13.1 乙方应于本协议终止之日或甲方根据本协议通用条款出具的单方解除协议的书面通知送达乙方之日或租赁期提前终止日向甲方交还该房屋。乙方应将其添置的可移动物品在届满日前或解除日前搬离该房屋，并将其添置的与房屋不可分离的装修、设备、设施以及增建和改建物品（下称“不可移动的物品”）拆除，以使该房屋恢复原状，由此发生的费用由乙方承担。如届时甲方书面同意乙方无需将该房屋恢复原状的，则甲方无任何义务就乙方对该房屋和其装修、设备和设施进行的增建、增设或改建作出任何补偿和赔偿。

13.2 如果乙方未按照本协议第二部分条款第 13.1 条的约定交还该房屋，则甲方或管理公司有权采取对该房屋停止水、电等能源供应、控制人员、货物从该房屋进出、封门、阻止乙方继续开业经营等强制措施。

13.3 双方一致同意：如乙方未按照本协议第二部分条款第 13.1 条的约定交还该房屋满 7 日的，甲方有权在任何时间内自行开启该房屋的门锁并更换门锁，该房屋内

遗留的一切物品将被视为垃圾或乙方放弃该等物品所有权及一切权利的抛弃物，甲方有权自行或聘请第三方将该等物品搬离该房屋或按照甲方认为适当的方式出售、转让、丢弃、作为垃圾处理或以任何其他方式处分，并将该房屋内的一切装修、附属设施、设备拆除、修复和恢复原状，收回该房屋，而无需给予乙方任何补偿。甲方在上述过程中为完成该等恢复原状而发生的公证费、见证费、律师费、清理费、保管费、拆除费、修复费、运输费、垃圾清运费及恢复费等一切费用均由乙方承担。

13.4 乙方交还该房屋时，如甲方发现该房屋和本协议附件所列的装修、设备和设施被损坏或遗失（自然损耗除外），甲方有权要求乙方赔偿损失，亦有权直接从租赁保证金中扣除。如租赁保证金不足赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方补足差额。

13.5 乙方逾期交还该房屋，应当自逾期之日起按租期内最高日固定租金的 2 倍向甲方支付占用使用费直至乙方交还该房屋之日或甲方按照本条的约定收回该房屋之日。还应承担该房屋在占用期间内的物业管理费、水、电等一切其他费用。如因乙方逾期不迁出该房屋而造成甲方其他损失的，乙方还应承担赔偿责任。甲方有权从乙方租赁保证金中直接扣除前述费用和赔偿。

13.6 租赁期限内，乙方擅自迁出该房屋致使该房屋被第三者未经甲方同意而占据，不论乙方对该等占据是否知晓或同意，乙方应对因其自行迁出和该房屋被占用而引起甲方的所有损失和费用承担责任。甲方有权从乙方租赁保证金中直接扣除前述费用。

13.7 乙方承诺：租赁期满，甲方拥有所有协议标的资产使用权及其内部所有物品的处置权，包含未搬离该房屋的乙方添置的可移动物品和不可移动的物品。甲方有权以甲方认为妥当的办法，清理及处置该房屋内外乙方留下或未处理好的物品。甲方并不因此而须向乙方或任何其它人士承担任何责任。甲方有权要求乙方支付因其执行本条规定而引起的所有开支或费用。

13.8 在本协议终止时，若乙方有任何欠付甲方、管理公司或与本协议相关的其他款项，乙方同意将该房屋内的物品留存于该房屋内或甲方届时指定的其他地点。甲方或管理公司有权阻止乙方在未付清前述应付款项的前提下转移、隐匿财产或擅自撤离等行为。

第十四条 权利的放弃

14.1 在乙方违约情况下甲方又接受租金或其他款项时，不视为甲方放弃追究乙方违约责任的权利。乙方交付的租金或其他款项不足本协议之规定金额时，或甲方接受金额不足的租金或其他款项，均不视为甲方同意乙方少付租金或其他款项，也不影响甲方追索欠租欠款的权利以及根据本协议及法律规定的其他权利。此外，甲方未能或延迟行使本协议项下的任何权利将不意味放弃该等权利。甲方的任何权利的放弃均以甲方签署的书面明确表示为准。

第十五条 协议的效力及承诺

15.1 本协议的附件或附页是本协议不可分割的一部分，与本协议具有同等法律效力。

15.2 本协议未尽事宜，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议。补充协议与本协议不一致的，以补充协议为准。本协议及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照国家及租赁标的物当地有关法律、法规、规范性文件和政策执行。

第十六条 适用法律与争议解决方式

16.1 本协议适用中华人民共和国法律。双方在履行本协议的过程中若发生争议，双方可以通过协商解决，协商未果，任何一方均可向该房屋所在地人民法院提起诉讼，由违约方支付维权过程中产生的费用，包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、保全担保费、交通费、鉴定费、差旅费等。

16.2 本协议的订立、效力、解释、履行及其争议的解决，均应适用中华人民共和国的法律及受其管辖。

第三部分 协议附件

附件清单:

附件一 运营管理及物业管理考核细则（见招标文件第 48 页）

附件二 开办物资清单（见招标文件第 59 页）

附件三 安全生产管理责任书

附件四 房屋附属设施、设备清单（见招标文件第 55 页）

附件五 业态规定

附件六 信息采集表 其他附件

附件七 建筑物（区域）管理服务移交书

附件三

安全生产管理责任书

为切实加强良渚新城范围内安全生产管理，明确安全生产责任，依照《安全生产法》、《消防法》以及《中华人民共和国民法典》的有关规定，特制定本安全生产管理责任书，本责任书入驻企业均应严格遵守本责任书规定的权利、责任和义务，确保良渚新城范围及入驻企业的安全生产。

责任和义务

应认真履行《中华人民共和国安全生产法》等相关安全生产法律法规规定的统一协调管理职责，具体做好以下职责：

1. 贯彻落实“管业务必须管安全、管生产经营必须管安全”的要求，确保运营及生产经营活动安全、有序。
2. 贯彻落实国家、省、市法律法规和技术标准，强化企业安全管理。
3. 严格执行企业的安全生产条件，加强源头安全把控，企业自身应建立安全员检查制度，定期对经营场地进行安全检查并根据相关规定落实安全台账制度落实。
4. 确保其企业内部各项消防设施、器材的正常运行与安全，确保其正常有效。
5. 不堵塞消防通道或擅自拆除消防设施或停用消防设备、占用消防通道。
6. 维护区域的正常秩序，完成区域内生产运营活动，避免交叉作业。
7. 严控相关方在管理区域内的作业活动，确需进行，应按照规定落实实施方案及审查、审批制度。
8. 杜绝重大生产安全事故隐患和重大火灾隐患的发生。
9. 定期组织开展企业参与的事故应急演练以及培训。
10. 在生产经营过程中，应定期开展安全生产各项检查，落实事故隐患排查治理工作，持续改进安全生产工作。
11. 应认真配合相关部门以及安全检查，对提出的问题（事故隐患）及时进行整改，并形成材料报甲方或管理单位备案。

12.认真履行安全责任，企业装修必须认真做好前期装修手续的办理报备，涉及结构改动的需向甲方或管理单位申报经相关部门审核同意并通过消防审核后方可实施。

13.在生产经营过程中，应定期开展安全生产各项检查，落实事故隐患排查治理工作，持续改进安全生产工作。

14、重视并依法对所有从业人员和进场的相关人员进行教育培训和安全管理，制定并落实各项安全生产规章制度和操作规程，及时纠正“三违行为”，杜绝生产安全事故的发生。

15.经营期间发生安全生产事故的，相应责任由经营户自行承担。

企业/使用人签字盖章

签署日期： 年 月 日

附件四 房屋附属设施、设备清单

序号	区域	面积 (m ²)
1	玉湖公园书吧	1797.87 m ²
2	玉湖公园国际创新中心	5034 m ²
3	玉湖公园配套用房二	962.62 m ²
4	玉湖公园配套用房一	1100 m ²
5	草坪区域 (玉湖水域北侧)	3000 m ²
6	玉湖公园水域区 (可运营)	30000 m ²
7	运动娱乐区 (暂定)	2700 m ²
8	郁宅港驿站一	255.69 m ²
9	郁宅港驿站二	311.97 m ²
10	郁宅港驿站三	717.28 m ²
11	户外 LED 大屏 (国创中心)	15*15 米*2 个

附件五

业态规定

1、禁业规定

不可经营以下业态：冷库、加工制造业；废旧物资回收业；汽车喷漆；农产品配送；物流及快递收取（分发）点；易产生噪音、废气、异味的其他行业；以及其他有违社会主义道德和法律禁止的行业。

现经营已办理出营业执照的，在协议中明确其不可经营的业态，并在协议及竞拍资料中注明，若后期经营过程中工商等有关部门查处或对周围居民造成影响遭到投诉的，一切责任由经营户自行承担，甲方有权要求立刻关停。

未办理营业执照的以上禁止经营业态将不予审批。

2、其他规定

附件六

信息采集表

详细信息		
房屋 信息	房产证号/土地证号	
	不动产证	
	房间编号	
	房间名称	
	所在楼层	
	所属楼宇	
	房间用途	<input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 商业 <input type="checkbox"/> 工业 <input type="checkbox"/> 商住混合 <input type="checkbox"/> 车库车位 <input type="checkbox"/> 码头堆场 <input type="checkbox"/> 其他
	房间使用状态	<input type="checkbox"/> 自用-自用经营 <input type="checkbox"/> 自用-自用办公 <input type="checkbox"/> 出租-政策性出租 <input type="checkbox"/> 出租-经营性出租 <input type="checkbox"/> 出借 <input type="checkbox"/> 闲置 <input type="checkbox"/> 其他-待调拨 房产 <input type="checkbox"/> 其他-其他
	水表号	
	电表号	
	燃气号	
抵押担保状态	<input type="checkbox"/> 抵押 <input type="checkbox"/> 担保 <input type="checkbox"/> 既抵押又担保 <input type="checkbox"/> 无	
合同 基本 信息	协议编号	
	协议名称	
	管理单位/管理部门	
	公开出租信息	
	未公开出租原因	<input type="checkbox"/> 拆迁过渡 <input type="checkbox"/> 生活困难 <input type="checkbox"/> 人才引进 <input type="checkbox"/> 承租方 为国有企业 <input type="checkbox"/> 行政事业单位 <input type="checkbox"/> 招商引资 <input type="checkbox"/> 其他

	装修免租期起止日期	
	年租金递增方案	
	租金支付方式	<input type="checkbox"/> 半年一付 <input type="checkbox"/> 其他
租	付款方式	<input type="checkbox"/> 现金 <input type="checkbox"/> 转账
户 信 息	付款方类型	<input type="checkbox"/> 个人 <input type="checkbox"/> 单位
	付款方名称	
	付款方代码	
	付款方账号	
	单位/姓名	
	社会统一信用代 码/身份证号	
	接收发票用的手 机号	
	租户单位的注册 地址	
<p>房间用途：办公-办公室, 办公-设备用房, 办公-服务用房, 办公-附属用房,住宅-长租公寓,住宅-商品房,住宅-经适房,住宅-安置房,住宅-其他住宅,住宅-住宅配套, 商业-商铺 店面, 商业-酒店, 商业-展览馆,商业-商业综合体,商业-专业市场,商业-产业园区, 商业- 物流园区, 商业-地下商业街, 商业-服务区, 商业-写字楼, 商业-商业配套, 商业-其他,工 业-厂房,工业-仓库,工业-辅房,商住混合,车库车位,码头堆场,其他</p>		

附件七：

建筑物（区域）管理服务移交书

甲方：杭州良渚文化城集团有限公司

乙方：_____

依据双方签订《良渚新城玉湖公园、郁宅港（杭行路-京杭运河）整体运营及物业管理服务协议》，甲方落实专人做好项目辖区拟运营建筑物（区域）移交前复核等工作，及时将符合要求的建筑物（区域）交付给乙方运营及物业服务。

一、交付管理标准

甲方按项目进行建筑物（区域）交割托管，按现状交付管理服务。乙方就现状根据投标时承诺进行运营及物业服务，运营符合国家法律法规及甲方的要求。

二、建筑物（区域）管理服务移交确认表

建筑物（区域）管理服务移交确认表

建筑物（区域）名称			
位 置			
建筑面积（平方米）			
影像资料			
移交人		交接人	
移交日期			
备 注			

此仅为合同书样本，中标单位需根据实际情况和采购人签订相应的合同！

第五部分 投标文件格式

一、开标一览表

项目编号：

本项目 投标总 报价	序号	项目	数量	单位	总计(万元)	备注	
	1	五年运营管理服务费	1	项			
	2	五年物业管理服务费	1	项			
	3	五年运营管理服务费及 物业管理服务费之和(1+2)，小写：					
		五年运营管理服务费及 物业管理服务费之和(1+2)，大写：					元整
	4	五年房屋使用(含室 外区域)费	1	项			
五年房屋使用(含室外区域)费，大写：					元整		

投标人(公章)：

法定代表人或授权代表(签字或盖章)：

日期：20 年 月 日

二、分项报价表（运营管理服务报价）

项目编号：

单位：万元

序号	项目	分项内容	运营管理 费补贴	收益		备注
1	运营管理费	包括但不限于招商、运营管理等				
1.1	运营管理费补贴及收益合计（运营管理费补贴-收益）					
2	项目全域推广 宣传费	中标供应商应组织实施本项目运营阶段全过程的营销策划和推广服务，具体要求按采购需求。		/		
3	活动费	每年不少于6次（临时增加人员费用均涵盖在内）	120	/		按实结算
4	其他费用	其他费用为采购人未考虑的相关费用，投标供应商自行考虑并进行报价，不得超过（1.1+2+3）的1%		/		
5	开园活动	按投标文件开园策划要求及清单布展（仅第一年计取，其余年度不再计取）	60	/		按实结算
合计	1.1+2+3+4+5					
第一年总计（万元）	大写	人民币 元整				
	小写	¥				
第二年总计（万元）	大写	人民币 元整				
	小写	¥				
					
五年总计（万元）	大写	人民币 元整				
	小写	¥				

注：1、包括但不限于招商、运营管理、推广宣传、活动费等所有费用，中标后不作调整。

2、运营管理费补贴为采购人支付给中标供应商的补贴，收益报价为中标供应商支付给采购人的运营收益，投标供应商根据自身经营测算自行报价，收益最多报价为150万元/年，五年合计不超过750万元。运营管理费补贴最高为150万元/年，项目全域推广宣传费最高限价为150万元/年。

3、活动全年不少于6场，全年总费用不得超过120万元，活动年初制定计划，后续实

施需报备采购人，费用按实结算，超出部分由中标供应商承担，当年推广费用未使用部分，不计入下一年预算。后续活动实施需向采购人报备推广活动方案及费用预算（不含备勤不少于20人的人员费用，必须额外配备人员用于进行秩序维护、保洁等服务，人员相关费用由中标供应商负责支出。）

4、其他费用为采购人未考虑的相关费用，投标供应商自行考虑并进行报价不得超过（1.1+2+3）的1%，服务过程中不再额外增加其他费用。

5、第一年开园活动暂定60万元，按投标文件开园策划要求及清单布展，按实结算，此项不竞争，其余年度不再计取此费用。

6、部分区域按实际交付运营，投标时须报价，按实结算。

7、本表仅为样本，投标供应商可在不改变表格的基础上自行添加。五年报价可在此表一次性报价，也可每年一表汇总后报价。

投标人（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

日期：20 年 月 日

三、分项报价表（物业管理服务费用汇总报价表）

项目编号：

单位：万元

序号	项目内容	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计	备注
1	物业服务人员费用(表四)							
2	物业管理服务日常耗材费用（表五）							
3	物业管理服务开办费用（表六）		/	/	/	/		
4	园区全域养护（表七）	/	/					
5	基本能耗费	90	90	90	90	90	450	
6	其他费用为采购人未考虑的相关费用，投标供应商自行考虑并进行报价，不得超过（1+2+3+4）的1%							
7	合计							
8	五年物业管理服务费总报价大写：							元整

注:1、物业管理服务费的构成包括物业管理服务成本、额定税费和物业管理服务企业的利润，中标供应商对费用、质量、安全、文明服务实行全面承包，含人工费、统筹保险，福利、加班费、服装、行政办公、保安设备费用、建筑外立面清洗、日常保洁设施及耗材、公共卫生间易耗品、垃圾清运费、四害消杀费、公共责任险、房屋及各类设施设备日常维护管理、维保期外绿化维护费、维保期外维修费、改造费、管理费、法定税金、利润等所有费用，中标后不作调整。

2、物业管理服务费一次性包干，除采购人新增的其他服务外，原则上不再增加其他费用。

3、物业开办费仅第一年支出。

4、其他费用为采购人未考虑的其他相关费用，投标供应商自行考虑并进行报价不得超过（1+2+3+4）的1%，服务过程中不再额外增加其他费用。

5、物业管理按实际交付时间，按实结算。

6、园区全域养护（表七）第一年、第二年尚在质保期内，园区全域养护（表七）第一年、第二年不报价，自第三年起报价，结算

按养护面积结合投标价按实计取。

四、分项报价表（玉湖公园、郁宅港绿道及驿站人员费用表）

单位：万元

部 门	岗位名称	负责区域	人 数	其 中（人）								费 用（万元）		
				基础保障	书吧	国创中心	配套用房2	驿站	地库	玉湖三期	郁宅港	月薪标准	月薪总项	小计（月）
综合服务部	项目经理	玉湖公园全域、郁宅港区域	1	1										
	项目副经理兼财务	玉湖公园全域、郁宅港区域	1	1										
	办公文员兼前台	配套用房二、国创中心、书吧、驿站	4	0	1	1	1	1						
秩序维护部	安保主管	全域	1	1										
	安保领班	全域	1	1										
	门 岗	公园南北门各 1 人，国创中心 1 人	3	2		1								
	巡逻岗	园区 5 人，国创中心 2 人，书吧 1 人，码头定岗 1 人	9	6	1	2								
	消控及驾驶舱		4	4										
	车管员	1#地下车库 1 人，2#地下车库 2 人	3	1						2				
	安保替班		3	3										
环境管理	保洁主管	全域	1	1										
	保洁领班	全域	1	1										

部	技 工	使用清洗车及扫地车对区域内低位玻璃、场地石材、栏杆等进行清洗，道路进行清扫车保洁	3	2							1			
	保洁员	玉湖公园国创中心及书吧卫生间 2 人，配套用房二卫生间 1 人，郁宅港驿站卫生间 1 人，玉湖公园一期二期 6 人，玉湖公园三期 3 人，郁宅港二侧绿道及绿化 4 人，地下室 2 人（1#地库、2#地库各 1 人），配套用房二 1 人，书吧 2 人（含建筑物周边），国创中心 3 人（桥界以内），郁宅港驿站 2 人，替班 3 人	30	8	3	4	2	3	3	3	4			
	水域养护工	玉湖水域 2 人，郁宅港水域 2 人	4	2							2			
工程 维护 部	工程维护主管	全域（水电、绿化养护及设施等）	1	1										
	综合维修	基础水电维修	3	3										
	绿化养护	玉湖公园全域、郁宅港区域	6	3							3			
	配电房值班	高配房值班（玉湖公园）	3	3										
	小 计（人）		82	44	5	8	3	4	5	3	10	/	/	/
	合 计（年度）											/	/	
	合 计（大写）		元整											

注：1、最低人员工资：根据杭政办〔2008〕14号、浙政办发〔2009〕190号、《浙江省人民政府关于调整全省最低工资标准的通知》（浙政发[2021]22号）、《杭州市人民政府关于调整市区最低工资标准的通知》（杭政函[2021]69号），日常加班工资按劳动

法相关要求另行计算。必须为本项目人员缴纳五险、住房公积金及杭政办〔2008〕14号和浙政办发〔2009〕190号文件规定的其它经费，须在杭州本地缴纳“五险一金”。投标供应商根据相关规定，结合作业难易程度，确定投标合理报价。

2、如每年投标报价不同，投标单位根据此表格自行修改并添加，并提供物业服务年度人员安排表。

3、本物业管理服务人数计划不少于82人，因尚有未交付物业，人员按实际到岗结算；采购人计划在首次投入服务人数拟为45人，第2周期年拟为53人，第3周期年拟为61人，第4周期年拟为70人，第5周期年拟为82人。签订合同时，按采购人已交付物业所需人数进行服务并在合同标明首次投入服务人数，其他人员待物业交付后，接到采购人书面通知后，五个工作日内到岗。

五、分项报价表（物业管理服务日常耗材费用报价表）

序号	项目名称	单位	数量	金额（万元）	备注
1	基本物业行政服务费	年度	1		包括但不限于行政办公费、标识标牌制作更新、物业保险费等
2	公共秩序维护费	年度	1		包括但不限于秩序维护物料耗材、人员培训等
3	公共设施设备基本费	年度	1		包括但不限于基本的给排水系统、内部低压电力系统等零星维修材料费
4	公共环境维护费	年度	1		包括但不限于公共厕所（11座）日常耗材、区域垃圾清运（餐饮垃圾除外）、构筑物外墙清洗（11处，每年清洗一次）、保洁日常工具补充等
5	合 计				
6	合 计（大写）				元整

注：1、本表为一年日常耗材费用，如每年投标报价不同，投标单位根据此表格自行修改并添加。

2、报价时对子项细化报价分析，格式自行定。

六、分项报价表（物业管理服务开办费用报价表）

序号	项目名称	单位	数量	金额 (万元)	备注
1	物业运行设施 设备类(固定 资产类)	批	1		但不限于包括电动三轮保洁车 3 辆、电动高压清洗车 1 辆、电动四轮巡逻车 1 辆、电动二轮巡逻车 3 辆、电动扫地车 1 台、智能巡扫机器人 1 台、水域保洁船只 2 条、草坪修剪机 1 台、草坪割灌机 1 台、喷药机 1 台、绿篱机 1 台、绿篱修剪机 1 台、汽油机水泵 2 台、保洁清扫简便工具车 10 套、微型消防站 2 套等
2	保安部门物 资	批	1		但不限于包括固定资产物资类：防爆工具柜 1 个、应急照明灯 10 套、强光手电 20 只、雨衣雨鞋 20 套、路障 50 块（内容按需要配置）、警戒围栏 50 个、警戒带 50 个(规格为 50 米)、路障锥桶 50 个、铁马 50 个（1.2 米不锈钢材质）、救生圈 30 个、救生杆 30 根、救生绳 30 条、救生衣 30 件、反光马甲 20 件、荧光指挥棒 5 个、铁锹 20 把(含工程维修部门用)、铲雪板 20 把、加冰冷风机 3 套、防汛物资 1 批(由物业公司自行考虑,后续不在增加)等。
3	保洁部门物 资	批	1		但不限于包括固定资产物资类：充电式吹风机 2 台、单擦机 2 台、吸尘吸水机 2 台、告示牌 12 个（工作进行中、小心地滑）、云石铲刀 12 把、油灰刀 12 把、水桶 12 只、圆拖把 15 把、鸡毛掸 4 个、刮水器 8 把、海绵拖把 8 把、火钳 15 把、打捞网兜 6 把（三米以上可伸缩）、玻璃刮刀 4 套（2.4 米伸缩杆）、伸缩杆 8 根（2.4 米及 4.5 米按需配置）、尘推 8 套（90cm、60cm 规格按需配置）、夹布拖把（平板拖把）4 个、工业用电风扇 2 台、长柄地刷 10 把、马桶刷 6 把（软毛、硬毛各 3 把）等；消耗品类：洁厕剂 2 箱（24 瓶/箱）、全能清洁剂 2 箱（4 桶/箱）、老碱 4 斤、除胶剂 10 瓶、消泡剂 1 箱（4 桶/箱）、玻璃清洁剂 2 桶、化油剂 2 桶、洗石水 1 箱（4 桶/箱）、去污粉 20 包、草酸 2 桶（4L/桶）、竹扫把 20 把、草丝扫把 20 把、塑料畚箕+扫把 8 套、铁畚箕 12 个、遮阳帽 30 个、遮阳斗笠 30 个、

				保洁专用雨衣 30 套、雨鞋 8 双、伸缩杆 8 根（2.4 米及 4.5 米按需配置）、头花 12 个、涂水器 4 套、双面百洁布 8 块、CT 喷壶 20 个、钢丝刷盘 4 个、尿片（小便斗）100 片等。
4	工程维修部门物资	批	1	但不限于包括固定资产物资类： 工具柜 2 个、钳工工作台 1 套（含台虎钳 1 台）、割草机 1 台、电焊机 1 台（含焊条）、手枪钻 2 把、充电电钻 3 把、台式切割机 1 台、手持式切割机 2 台、博世电镐 1 把、电动角磨机 1 台、（电缆线+线盘）100 米 1 个、取水阀（直管）10 个、增压水管 1 根（规格 100 米）、应急潜水泵 2 台、50 米拖线盘 3 套、PPR 管熔接器 1 套、寻线仪 1 台、工程宝 1 台、移动式空压机 1 台、机油壶 1 只、黄油枪 4 把、管钳 8 把（其中 45 寸、36 寸、24 寸、18 寸、14 寸、12 寸、10 寸、8 寸各 1 把）、链条扳手 1 把、大力钳 2 把、管道疏通机 1 套、不锈钢疏通钢条 2 条、管道疏通机钢圈 1 条、手摇疏通机 2 套、热熔胶枪 1 把、电子电工维修组件 1 套、电烙台 1 台、测距仪 1 只（含 30 米皮尺 1 把）、红外水平仪 2 台、玻璃胶枪 2 把、结构胶枪 2 把、拉铆枪 1 把、网络剥线钳 2 把、网络测试仪 2 只、电缆剪刀 2 把（大小二个规格）、套筒扳手 1 套、内六角扳手 4 套、内六角螺丝批头 2 套、梅花开口二用扳手 2 套、组合螺丝批 2 套、洋镐 2 把、羊角锤 4 把、500V 兆欧表 1 只、电工维修工具 3 套（配置老虎钳、尖嘴钳、6 寸斜口钳、普通验电笔、5 米钢卷尺、十字螺丝批、一字螺丝批、万用表、钳形表、14 寸工具箱）、铝合金伸缩梯 1 把、铝合金梯 6 把（1.5 米、2.5 米、3.5 米各 2 把）、一炮通疏通器 2 台等。 消耗品类： 麻花钻 2 套、切割片 20 片、切割片 10 片（云母切割机专用）等。
5	合 计			
6	合 计（大写）			元整

注：物业管理服务开办费仅第一年支出，要求报价时另附详细报价(内含物资名称、规格、品牌、单价、数量、总价等)。

七、分项报价表(园区全域养护报价表)

序号	项目名称	数量(平方米或项)		单价 (元)	合计 (元)	备注
		玉湖公园	郁宅港			
1	水域养护(平方米)	145385	16000			玉湖公园水域面积145385 m ² (水生植物);郁宅港沉水植物水域面积16000 m ² (水生植物),标准参照采购需求,包含水上喷泉系统及水体生态系统养护。
2	绿化区域养护(平方米)	45000	57982			玉湖公园区域绿化区域面积45000 m ² (含草皮、灌木等基本,绿化品种约250种,且三期未计入);郁宅港区域绿化面积57982 m ² (含草皮、灌木等基本,绿化品种),标准按余政办〔2010〕250号执行。
3	项目区域市政部分养护(平方米)	61162	10000			园区道路及场地、园区桥梁、护栏及墙体等,标准按余政办〔2010〕250号执行。
4	儿童娱乐设施养护(按项报价)	1	1			北侧儿童游乐区(靠近郁宅路)面积约2000 m ² (三期未舍)
5	户外景观设施养护(按项报价)	1	1			
6	小 计(元)					
7	合 计(大写)					元整

- 注：1、本项目尚在保修期内，待工程保修期届满后支出实施。
 2、如每年投标报价不同，投标单位根据此表格自行修改并添加。
 3、结算按养护面积结合投标价按实计取。

八、分项报价表-房屋使用(含室外区域)费报价表

序号	项目内容	结构	单位	拟运营数量(规划)	最低限价(元/日/m ²)	投标报价(元/日/m ²)	收入基数(万元)	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计(万元)
1	玉湖公园书吧	1-2层	m ²	1797.87	1.6								
2	玉湖公园国创中心	-1-2层	m ²	5034	1.6								
3	配套用房二	1-2层	m ²	962.62	1.6								
4	配套用房一	1-2层	m ²	1100	1.6			/					
5	草坪区域(玉湖水域北侧)		m ²	3000	0.05								
6	玉湖公园水域区(运营部分)		m ²	30000	0.01								
7	运动娱乐区(暂定)		m ²	2700	0.3			/					
8	郁宅港驿站一	1层	m ²	255.69	1.6			/					
9	郁宅港驿站二	1层	m ²	311.97	1.6								
10	郁宅港驿站三	1层	m ²	717.28	1.42			/					
11	户外LED大屏	15*15米	个	2	80000/年								
12	总计(万元)												

总计（大写）	元整
--------	----

注：1、本次报价面积为暂估面积，签订合同时以实际面积为准，单价以投标报价为准，房屋使用(含室外区域)费按实际交付之日起计算。

2、因免租期 6 个月，第一年按 50%计取，以后每年递增 2%。

3、配套用房一、郁宅港驿站一、郁宅港驿站三、运动娱乐区（暂定）均第二年交付，此四项第二年报价按 50%计取，第三年开始按 2%逐年递增。

4、本项目房屋使用(含室外区域)费综合单价不得低于最低限价，年增长率为 2%，五年总和基准价为 3219.8 万元，最低限价为 2897.82 万元；五年总价不得低于 万元。

5、收费基数等于拟运营数量*投标报价；其中户外 LED 大屏最低限价是按 80000 元/个*年计入的，广告投放以执法部门实际审批为准。

6、承诺房屋使用(含室外区域)期间如遇政府类、公益类房屋使用的，中标供应商无条件按投标价提供，主要包含书吧、国创中心、配套用房二等，空置时段由中标方按需使用，其中费用根据中标价结算，使用面积、结算周期及免租期另行协商。

7、房屋使用(含室外区域)区域的投标报价中物业管理费需涵盖。

九、评分对应表

项目编号：

序号	评审内容	评分标准	页码
一	技术分		
1			详见技术文件第几页
2		
.....			
二	商务分		
			详见商务文件第几页
		

注：评分对应表主要用于作为专家评分的一个参考及查阅依据。

十、采购需求实质性内容响应表

项目编号：

序号	实质性条款	招标文件要求	投标承诺或说明	满足情况
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				

填表说明：

1、“实质性内容”详见“第三部分 采购需求”中带“●”条款，本表中所列条款仅供参考；

2、投标人应根据投标承诺或说明，对照招标文件要求在“满足情况”栏注明“满足”或“不满足”；

3、本项目“第三部分 采购需求”中所有带“●”条款，投标人必须作出实质性响应，如有任意一条未响应或不满足，将被视为无效。

投标人（公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

日期：20 年 月 日

十一、投标响应函

杭州良渚文化城集团有限公司：

_____（投标人全称）授权_____（全权代表姓名）_____（职务、职称）为全权代表，参加贵方组织_____项目（项目编号：_____）采购的有关活动，并对此项目进行投标。全部投标文件，包括报价文件正本一份、副本五份，商务/技术文件正本一份、副本五份，以及其他要求投标人提交的全部文件。

据此函，签字代表宣布同意如下：

1、我方承诺已经具备法律法规规定的参加采购活动的投标人应当具备的条件：

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

2、本投标有效期自投标文件合格递交之日起 60日。

3、如我方中标，本投标文件至本项目合同履行完毕止均保持有效，我方将按招标文件及采购法律、法规的规定履行合同责任和义务。

4、我方完全理解贵方不一定要接受最低价的投标。

5、我方同意按照贵方要求提供与投标有关的一切数据或资料，配合招标采购单位进行评标、验收等与本次采购相关工作。

6、我方在投标之前已经与贵方进行了充分的沟通，完全理解并接受招标文件的各项规定和要求，对招标文件的合理性、合法性不再有异议。并保证遵守采购文件中的有关规定。

7、我方已详细审查全部招标文件，包括更正通知（如有的话）以及全部参考资料和有关附件，已经了解我方对于招标文件、采购过程、采购结果有依法进行询问、质疑、投诉的权利及相关渠道和要求。

8、我方向贵方提交的所有投标文件、资料都是准确的和真实的。

9、我方将严格遵守相关法律法规规定，供应商有下列情形之一的，处以采购金额千分之五以上千分之十以下的罚款，列入不良行为记录名单，在一至三年内禁止参加采购活动，有违法所得的，并处没收违法所得，情节严重的，由工商行政管理机关吊销营业执照；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）提供虚假材料谋取中标、成交的；
- （二）采取不正当手段诋毁、排挤其他供应商的；
- （三）与采购人、其他供应商或者采购代理机构恶意串通的；
- （四）向采购人、采购代理机构行贿或者提供其他不正当利益的；
- （五）在招标采购过程中与采购人进行协商谈判的；
- （六）拒绝有关部门监督检查或者提供虚假情况的。

供应商有前款第（一）至（五）项情形之一的，中标、成交无效。

法定代表人或授权代表（签字或盖章）： _____

投标人（公章）： _____

联系人： _____ 邮政编码： _____

联系地址： _____

联系电话： _____ 传真号码： _____ 日期： ____年__月__日

十二、授权委托书

杭州良渚文化城集团有限公司：

兹委派我公司_____先生/女士（其在本公司的职务是：_____，
联系电话：_____，手机：_____，传真：_____，身份证
号：_____）代表我公司全权处理_____项目（项目编
号：_____）的一切事项，若中标则全权代表本公司签订合同，并负责处理合同履行
等事宜。

在撤销授权的书面通知以前，本授权书一直有效。授权代表在授权书有效期内
签署的所有文件不因授权的撤销而失效。

授权代表无转委托权，特此委托。

特此告知。

法定代表人（签字或盖章）：

授权代表（签字或盖章）：

职务：

职务：

身份证号码：

身份证号码：

（法定代表人、授权代表的身份证正反面复印件附后。）

投标人（公章）：

授权委托日期：20 年 月 日

十三、联合体投标协议书

(格式供参考)

(所有成员单位名称)自愿组成(联合体名称)联合体,共同参加(项目名称)投标。现就联合体投标事宜订立如下协议。

1、(某成员单位名称)为(联合体名称)牵头人。

2、联合体牵头人合法代表联合体各成员负责本招标项目投标文件编制和合同谈判活动,并代表联合体提交和接收相关的资料、信息及指示,并处理与之有关的一切事务,负责合同实施阶段的主办、组织和协调工作。

3、联合体将严格按照招标文件的各项要求,递交投标文件,履行合同,并对招标人承担连带责任。

4、联合体各成员单位内部的职责分工如下:_____。

5、联合体各成员单位关于收取招标人支付项目各项费用的约定如下:_____。

6、本协议书自签署之日起生效。

7、本协议书一式份,联合体成员和招标人各执一份。

注:本协议书由委托代理人签字的,应附法定代表人签字或盖章的授权委托书。

牵头人名称:(盖单位章)

法定代表人盖章或其委托代理人签字:

成员名称:(盖单位章)

法定代表人盖章或其委托代理人签字:

年 月 日

十四、无失信行为承诺书

杭州良渚文化城集团有限公司：

本公司承诺：在本项目采购和执行期间，本公司、公司法定代表人及项目负责人不在国家相关行政主管部门公布的不良信用记录名单中，愿意接受社会各界监督。若本公司、公司法定代表人及项目负责人在此期间被列入失信被执行人等失信行为记录名单，自愿依法接受取消投标资格、记入信用档案、取消中标资格等有关处理，给采购人造成损失的，依法承担赔偿责任，并愿意承担相关法律责任。

法定代表人（签字或盖章）：

投标人（公章）：

日期：20 年 月 日

十六、人员配备表

序号	姓名	年龄	学历或职业或 职称证书及专 业	身份证号 码	本项目中 的职务	备注
一招商 运营						
二、物业 管理						

注：按评标办法及采购需求提供人员相关证明资料。

十七、投标文件外层包装封面（格式供参考）

1、报价文件外层包装封面

报价文件
(唱标时启封)

项目名称：_____

项目编号：_____

投标人名称（盖章）：_____

在 年 月 日 时 分之前不得启封

2、商务/技术文件外层包装封面

商务/技术文件
(开标时启封)

项目名称：_____

项目编号：_____

投标人名称（盖章）：_____

在 年 月 日 时 分之前不得启封

十八、投标文件封面（格式供参考）

1、报价文件封面

正本/副本

报价文件

项目名称： _____

项目编号： _____

投标人名称（盖章）： _____

法定代表人或授权代表签字： _____

2、商务/技术文件封面

正本/副本

商务/技术文件

项目名称： _____

项目编号： _____

投标人名称（盖章）： _____

法定代表人或授权代表签字： _____