

比 选 文 件

项目名称：南昌市红谷滩新区凤凰洲管理处凤凰村村民委员会店铺招租项目

项目编号：JXYJ2021-F0026

江西省永晋招标咨询有限公司

二零二一年·四月

目 录

第一章 比选邀请书	3
第二章 应答人（承租人）须知.....	8
第三章 房屋租赁合同文本.....	18
第四章 应答文件格式.....	24

第一章 比选邀请书

江西省永晋招标咨询有限公司受南昌市红谷滩新区凤凰洲管理处凤凰村村民委员会委托,就南昌市红谷滩新区凤凰洲管理处凤凰村村民委员会店铺招租项目以公开比选方式确认中选人。

1、本项目主要内容为:

1.1 项目名称:南昌市红谷滩新区凤凰洲管理处凤凰村村民委员会店铺招租项目

1.2 项目内容:本次采购项目为店铺招租项目,分为24个包;应答人(承租人)可以投一个或多个包;比选人(出租人)根据比选委员会比选结果按有效报价由高到低的排序推荐中选人。

区号	包号 (新)	包号 (旧)	资产坐落	面积 (m ²)	放弃承租 人	最低限价 (元/平方米)	资产门店 号牌
东区	01	18	C13 栋商铺 1 号	32.84	刘雁平	20 元 / m ²	凤东 021-022
			C13 栋商铺 2 号	19.98	刘雁平		
东区	02	19	C13 栋商铺 3 号	22.17	罗赣文	20 元 / m ²	凤东 023
东区	03	25	C6 栋商铺 1 号	62.25	何毛女 (龚良友)	20 元 / m ²	凤东 029-030
			C6 栋商铺 2 号	20.07	何毛女 (龚良友)		
东区	04	26	C6 栋商铺 3 号	22.58	黄福保 (龚小妹)	20 元 / m ²	凤东 031-032
			C6 栋商铺 4 号	26.03	黄福保 (龚小妹)		
东区	05	9	C16 栋商铺 2 号	74.58	黄丽珍	50 元 / m ²	凤东 009
东区	06	66	B12 栋商铺 1 号	45.84	熊细江	20 元 / m ²	凤东 088
东区	07	60	B17 栋商铺 4 号	29.48	刘长寿	20 元 / m ²	凤东 080-081
			B17 栋商铺 5 号	60.97	刘长寿		
东区	08	59	B17 栋商铺 3 号	25.57	徐鹏强	20 元 / m ²	凤东 079
三期	09	93	C5 栋商铺 3 号	81.9	金卫根	36 元 / m ²	凤三 135
三期	10	93	C5 栋商铺 3 号	150.00	金卫根	36 元 / m ²	凤三 135

三期	11	119	A15 栋商铺 7 号	50.84	韩霁强	20 元 / m ²	凤三 177
三期	12	119	A15 栋商铺 8 号	50.84	韩霁强	20 元 / m ²	凤三 178
西区	13	124	E10 栋商铺 3 号	50.51	陈春辉	50 元 / m ²	凤西 188
西区	14	129	E9 栋商铺 1 号	59.17	魏涛	50 元 / m ²	凤西 194
西区	15	130	E9 栋商铺 2 号	59.17	王香妹	50 元 / m ²	凤西 195
西区	16	131	E9 栋商铺 3 号	59.17	闵罗妹	50 元 / m ²	凤西 196
西区	17	132	E9 栋商铺 4 号	59.17	魏涛	50 元 / m ²	凤西 197
西区	18	137	F10 栋商铺 2 号	57.94	熊小春	50 元 / m ²	凤西
			F10 栋商铺 3 号	57.94	熊小春	50 元 / m ²	203-204
西区	19	138	F10 栋商铺 4 号	57.94	徐花平	50 元 / m ²	凤西 205
西区	20	139	F10 栋商铺 5 号	57.94	黄祁义	50 元 / m ²	凤西 206
西区	21	140	F10 栋商铺 6 号	57.94	熊国兴	50 元 / m ²	凤西 207
西区	22	156	G8 栋商铺 7 号	48.25	肖三毛	20 / m ²	凤西 232
西区	23	159	G2 栋商铺 5 号	156.61	刘流	30 / m ²	凤西 245
四期	24	175	26 栋-32#商铺	120.03	黄邓辉	30 / m ²	凤西 268

注：放弃承租人的三代直系亲属不得参与本次比选，如比选后发现中选人为放弃承租人的三代直系亲属，比选人将取消其中选资格，其报名保证金不予退还。

1.3 合同期限：本次所有比选项目，合同约定年限为 4 年。任何项目履约完成后，各项权利自动终止。

2、合格应答人（承租人）的资格要求：

2.1 本项目不仅限于独立法人资格的企业，同时允许个体户和自然人参与；

2.2 须提供消防安全承诺书；

2.3 无行贿犯罪记录；

2.4 参加本次比选活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

2.5 比选时须提供应答人（承租人）的信用证明；

2.6 本项目不接受联合体参与。

3、获取比选文件时间及地点：

1) 时间：2021年5月6日至2021年5月12日（节假日除外）每天9:00~12:00, 14:00~17:00时（北京时间），地点：南昌市红谷滩新区凤凰洲管理处凤凰村村民委员会；

2) 比选文件每包售价100元人民币，售后不退。

3) 获取比选文件时，应答人（承租人）须同时缴纳相应的报名保证金至江西省永晋招标咨询有限公司，保证金接受现金或转账形式。中选应答人（承租人）的报名保证金自租赁合同签订之日起5个工作日内退还（若应答人（承租人）未在5个工作日内与比选人（出租人）签订合同等行为，比选人将取消其中选资格，并保留追究法律责任的权利，其报名保证金将不予退还，其它未中选应答人（承租人）的报名押金自中选通知书发出之日起5个工作日内退还。

每个包的报名费及报名保证金详见下表：

区号	包号 (新)	包号 (旧)	资产坐落	报名费 (元)	报名保证金 (元)
东区	01	18	C13 栋商铺 1 号	100.00	20000.00
			C13 栋商铺 2 号		
东区	02	19	C13 栋商铺 3 号	100.00	10000.00
东区	03	25	C6 栋商铺 1 号	100.00	20000.00
			C6 栋商铺 2 号		
东区	04	26	C6 栋商铺 3 号	100.00	10000.00
			C6 栋商铺 4 号		
东区	05	9	C16 栋商铺 2 号	100.00	60000.00
东区	06	66	B12 栋商铺 1 号	100.00	20000.00
东区	07	60	B17 栋商铺 4 号	100.00	40000.00
			B17 栋商铺 5 号		
东区	08	59	B17 栋商铺 3 号	100.00	10000.00
三期	09	93	C5 栋商铺 3 号	100.00	60000.00
三期	10	93	C5 栋商铺 3 号	100.00	90000.00
三期	11	119	A15 栋商铺 7 号	100.00	50000.00
三期	12	119	A15 栋商铺 8 号	100.00	50000.00
西区	13	124	E10 栋商铺 3 号	100.00	50000.00

西区	14	129	E9 栋商铺 1 号	100.00	50000.00
西区	15	130	E9 栋商铺 2 号	100.00	50000.00
西区	16	131	E9 栋商铺 3 号	100.00	50000.00
西区	17	132	E9 栋商铺 4 号	100.00	50000.00
西区	18	137	F10 栋商铺 2 号	100.00	50000.00
			F10 栋商铺 3 号		
西区	19	138	F10 栋商铺 4 号	100.00	50000.00
西区	20	139	F10 栋商铺 5 号	100.00	50000.00
西区	21	140	F10 栋商铺 6 号	100.00	50000.00
西区	22	156	G8 栋商铺 7 号	100.00	20000.00
西区	23	159	G2 栋商铺 5 号	100.00	90000.00
四期	24	175	26 栋-32#商铺	100.00	80000.00

报名保证金转入账户：

户 名：江西省永晋招标咨询有限公司

开 户 行：中国建设银行南昌高新开发区支行

账 号：36050153017100001627

财务电话：0791-86217777

现金方式：

应于 2021 年 5 月 14 日 9:00~12:00, 14:00~17:00 时（北京时间）在南昌市红谷滩新区凤凰洲管理处凤凰村村民委员会缴纳报名保证金。

5) 报名资料：身份证明材料（能证明个人身份的有效证件复印件或企业授权函原件）。

4、现场踏勘：请承租人自行前往项目现场踏勘及了解物业场所相关信息。

5、本项目的比选大会于 2021 年 5 月 17 日 09:30（北京时间）在南昌市红谷滩新区凤凰洲管理处凤凰村村民委员会进行，各应答人（承租人）的法定代表人或经正式授权的代表携带身份证原件准时参加。

6、应答人（承租人）应于 2021 年 5 月 17 日 09:30 时（北京时间）以前将应答文件及报价函（报价函须用信封单独密封，并在信封上标明应答人（承租人）名称、包号或商铺号名称）送至南昌市红谷滩新区凤凰洲管理处凤凰村村民委员会。逾期送达的比选应答文件概不接受，后果由应答人（承租人）自行承担。

7、联系方式

1. 比选人信息

采购单位：南昌市红谷滩新区凤凰洲管理处凤凰村村民委员会

地址：江西省南昌市碟子湖大道与黄河路交叉口东

联系方式：13970961977

2. 比选代理机构信息

名称：江西省永晋招标咨询有限公司

地址：江西省南昌市青山湖区高新大道 585 号吉特大厦二楼

联系方式：0791-86286216-8000（报名咨询）

3. 项目联系方式

项目联系人：赵薇、徐娜、郭玲、徐云海

电话：0791-86286218

第二章 应答人（承租人）须知

应答人（承租人）须知前附表

项号	内 容
1	<p>资格标准：</p> <p>1、本项目不仅限于独立法人资格的企业，同时允许个体户和自然人参与；</p> <p>比选依据：如应答人（承租人）是企业的包括（合伙企业）应提供有效的“企业法人营业执照”或“营业执照”；如应答人（承租人）是事业单位的应提供“事业单位法人证书”；如应答人（承租人）是非企业专业服务机构的应提供执业许可证等证明文件； 应答人（承租人）是个体工商户的应提供有效的“个体工商户营业执照”、组织机构代码证证明文件（实行“三证合一”的不需单独提供组织机构代码证）；如应答人（承租人）是自然人的，应提供有效的自然人的身份证明(中国公民)。</p> <p>2、须提供消防安全承诺书；</p> <p>比选依据：消防安全承诺书，承诺应答人（承租人）在经营期间消防设施符合国家相关规定。</p> <p>3、无行贿犯罪记录；</p> <p>比选依据：提供无行贿犯罪记录的声明函。</p> <p>4、参加本次比选活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；</p> <p>比选依据：参加本次比选活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的声明函。</p> <p>5、比选时须提供应答人（承租人）的信用证明；</p> <p>比选依据：提供银行出具的征信报告。</p> <p>6、本项目不接受联合体参选。</p>
2	<p>应答文件正本壹份、副本两份。副本可以是正本的复印件（内容必须一致）。</p> <p>报价函壹份（报价函须用信封单独密封，并在信封上标明应答人（承</p>

	租人) 名称、包号或商铺号名称)。				
	比选代理服务费：中选人在领取中选通知书时向比选代理机构一次性缴纳代理服务费。				
	区号	包号 (新)	包号 (旧)	资产坐落	代理服务费 (元)
3	东区	01	18	C13 栋商铺 1 号	500.00
				C13 栋商铺 2 号	
	东区	02	19	C13 栋商铺 3 号	200.00
	东区	03	25	C6 栋商铺 1 号	800.00
				C6 栋商铺 2 号	
	东区	04	26	C6 栋商铺 3 号	500.00
				C6 栋商铺 4 号	
	东区	05	9	C16 栋商铺 2 号	1400.00
	东区	06	66	B12 栋商铺 1 号	400.00
	东区	07	60	B17 栋商铺 4 号	800.00
				B17 栋商铺 5 号	
	东区	08	59	B17 栋商铺 3 号	300.00
	三期	09	93	C5 栋商铺 3 号	1500.00
	三期	10	93	C5 栋商铺 3 号	1900.00
	三期	11	119	A15 栋商铺 7 号	1000.00
	三期	12	119	A15 栋商铺 8 号	1000.00
	西区	13	124	E10 栋商铺 3 号	1000.00
	西区	14	129	E9 栋商铺 1 号	1100.00
	西区	15	130	E9 栋商铺 2 号	1100.00
	西区	16	131	E9 栋商铺 3 号	1100.00
	西区	17	132	E9 栋商铺 4 号	1100.00
西区	18	137	F10 栋商铺 2 号	2200.00	
			F10 栋商铺 3 号		
西区	19	138	F10 栋商铺 4 号	1100.00	
西区	20	139	F10 栋商铺 5 号	1100.00	
西区	21	140	F10 栋商铺 6 号	1100.00	

	西区	22	156	G8 栋商铺 7 号	500.00
	西区	23	159	G2 栋商铺 5 号	1900.00
	四期	24	175	26 栋-32#商铺	1800.00
4	本项目信息发布媒体：江西省永晋招标咨询有限公司官网（网址： http://www.jxyjzb.com/ ）和南昌市红谷滩新区凤凰洲管理处凤凰村村民委员会。				
5	比选方法：本项目采用最高竞价法（按人民币整数报价，最小单位为元，如出现“角”和“分”按四舍五入原则计入整数为有效报价），按应答文件中的有效报价由高到低的顺序确定每包的应答人（承租人）排名。中选候选人并列的，由比选人（出租人）或者比选人（出租人）委托比选委员会采取随机抽取的方式确定。该项目每包不足三家应答人（承租人）报名参与时，如每包只有两家应答人（承租人）时，比选委员会认定这两家应答人（承租人）资格性检查和符合性检查通过后，按照有效报价由高到低的顺序推荐中选人；该项目每包如只有一家应答人（承租人）时，比选委员会在比选该应答人（承租人）资格性检查和符合性检查通过后，直接推荐其为中选人。				
6	应答人（承租人）如有提供虚假材料、恶意竞争，经查实，比选人将取消其应答资格，并保留追究法律责任的权利。应答人（承租人）未在5个工作日内与比选人（出租人）签订合同等行为，比选人将取消其中选资格，并保留追究法律责任的权利，其报名保证金将不予退还。				
7	请承租人自行前往项目现场踏勘及了解物业场所相关信息。				

一、整体要求

1、比选报价及相关费用的承担：

比选报价方式：按人民币整数报价，最小单位为元，如出现“角”和“分”按四舍五入原则计入整数为有效报价；每包承租报价不得低于最低比选控制价，如中选，则按实际报价上交承租价格，否则应答无效。

2、合同的签订与期限：

应答人（承租人）中选后，须在5个工作日之内凭借中选通知书与比选人（出租人）签订租赁合同。

本次所有比选项目，合同约定年限为四年。任何项目履约完成后，各项权利自动终止。

3、经营要求：

比选人（出租人）同意应答人（承租人）所租店铺作为商业用途，其范围以应答人（承租人）营业执照为准。但应答人（承租人）不得从事易燃易爆有毒和有碍环保、卫生以及其它违反法律规定的经营活动，或在店铺内存储上述有害物资。

4、租金及租赁押金的缴纳方式：

租金的缴纳方式：以签订的租赁合同为准。

应答人（承租人）在签订合同之日付给比选人（出租人）相应的租赁押金，比选人（出租人）在租赁期满后两日内无息返还。

5、其他费用及装修要求：

（1）租赁期内，应答人（承租人）承担经营店铺发生的水费、电费、电话费、物管费、房屋租赁税等费用。

（2）应答人（承租人）如需要对所租赁店铺进行装修或改造，应事先告知比选人（出租人）和物管部门，取得比选人（出租人）同意后并按规定办理相关手续后可以装修或改造，否则比选人（出租人）有权予以制止，装修或改造的费用由应答人（承租人）自负。

6、其他要求：

（1）比选人（出租人）在合同签订并在应答人（承租人）支付全额租金和押金后三日内将出租店铺交付给应答人（承租人）。

（2）租赁期间应答人（承租人）应当合理使用该店铺，并自行承担店

铺的维修责任。

(3) 租赁期间应答人（承租人）使用该商铺造成相邻用户困扰的应及时消除影响、赔偿损失。

(4) 有关工商注册、税务登记、消防备案等手续由应答人（承租人）自行办理并承担相关费用，比选人（出租人）予以必要协助。

二、总 则

1、比选范围

1.1江西省永晋招标咨询有限公司现就“南昌市红谷滩新区凤凰洲管理处凤凰村村民委员会店铺招租项目”进行公开比选。

2、合格条件与应答人（承租人）的资格要求

应答人（承租人）应为具有满足本须知前附表第1项所列的资格标准。

3、比选费用

3.1 应答人（承租人）应承担其应答文件编制与递交所涉及的一切费用。在任何情况下比选人和比选代理机构对上述费用均不负任何责任。

4、现场踏勘

4.1 如有需要，应答人（承租人）自行踏勘项目现场和其周围环境进行考察，以获取有关编制应答文件和签署实施合同所需的各项资料。应答人（承租人）应承担现场考察的责任和风险。考察现场的费用由应答人（承租人）自己承担。

5、对应答文件的响应

5.1 应答人（承租人）应严格按照应答文件要求和有关法规编写、提交应答文件，对应答文件在各方面都做出实质性响应，不对应答文件做出实质性响应是应答人（承租人）的风险，并可能导致其比选无效。

三、应答文件

6、应答文件的内容

应答文件包括下列文件及按本须知第7条发出的修改通知书：

第1章 比选邀请书

第2章 应答人（承租人）须知

第3章 承包合同

第4章 应答文件格式

7、应答文件的澄清和修改

7.1 应答人（承租人）对比选文件有需要澄清的事项，一律以书面形式在比选大会前二日向比选代理机构递交《询问函》，任何未以书面形式或逾期递交的《询问函》不予认可，比选代理机构和比选人有权不予回复；

7.2 任何对于比选文件的澄清和修改，比选代理机构均将“修改通知

书”以传真或者邮件形式发给已购买比选文件所有应答人（承租人）；应答人（承租人）在收到“修改通知书”后应及时回函确认，逾期未回函确认的应答人（承租人）视同收到并认可“修改通知书”中所述事项。

7.3 比选大会前比选人有权对比选文件进行任何调整。

四、应答文件的编制

8、应答文件的语言及计量单位

8.1 与比选有关的所有文件均应使用中文。

8.2 与比选有关的所有文件所用的计量单位应是中华人民共和国法定计量单位。

9、应答文件的组成：详见第四章应答文件格式。

10、比选有效期。

10.1 应答文件应在比选文件中规定的比选大会之日起开始生效，在本项目比选结束之日之前均有效。

10.2 如果出现特殊情况，比选人可要求应答人（承租人）将比选有效期延长一段时间。这种要求和应答人（承租人）的答复应以书面方式进行。同意延期的应答人（承租人），不需要也不允许修改应答文件。

11、应答文件的格式和签署

11.1 字迹潦草、表达不清、扫描件不清晰或未按要求填写的应答文件可能将被认定为无效的比选。

11.2 应答文件应由法定代表人或委托代理人在凡规定签章处逐一签章，否则其比选无效。

五、应答文件的提交

12、应答文件及报价函递交

应答文件正本壹份、副本两份。副本可以是正本的复印件（内容必须一致）。

报价函壹份（报价函须用信封单独密封，并在信封上标明应答人（承租人）名称、包号或商铺号名称）。

13、比选截止期

13.1 应答文件应在本须知前附表中所规定的日期和时间前送达规定的地址。

14、迟到的应答文件

14.1 迟到的应答文件，比选代理机构将原封退给应答人（承租人）。

15、应答文件的修改、撤回和撤销

15.1 在比选截止时间前，应答人（承租人）可以书面形式提出修改或撤回其比选；

15.2 应答人（承租人）修改或撤回应答文件的书面材料，须密封送达比选代理机构，同时应在封皮上标明“应答文件修改”或“应答文件撤回通知”字样；

15.3 比选有效期内，应答人（承租人）不得撤销其比选。

六、比选

16、比选

在比选文件规定的比选时间和比选地点，比选人或比选代理机构负责组织和主持比选大会。参加比选的应答人（承租人）代表应签名报到，以证明其准时出席比选会议。

17、比选委员会

17.1 比选代理机构将根据比选的特点组建比选委员会。其成员由有关技术、经济等方面的专家三人或以上单数组成。

17.2 比选工作由比选委员会独立完成，任何单位和个人不得干涉比选委员会的工作和比选结果。

17.3 比选委员会根据比选文件的规定，对应答文件进行比选。

18、应答文件的比选过程保密

18.1 在宣布授予中选人合同之前，比选人、比选代理机构、比选委员会成员对属于应答文件的比选及有关授予合同的信息，都不应向应答人（承租人）或其他人泄露。

19、应答文件的澄清

19.1 为了有助于应答文件的比选，比选委员会根据应答文件的情况，根据需要，可以个别地要求应答人（承租人）澄清其应答文件。有关澄清的要求与答复应采用书面形式，但不应寻求、提出或允许更改应答文件的实质性内容。

19.2 如果应答人（承租人）试图对应答文件的比选过程或合同授予决

定施加影响，则将导致该应答人（承租人）的应答文件被拒绝。

20、应答文件的资格审查与响应性的确定

20.1 比选委员会审查应答人（承租人）的应答文件是否符合比选文件的资质要求和其他实质性要求，并对应答文件进行“资格性评审”。

20.2 凡有下列情况之一者，应答文件作无效参选处理：

- a. 应答文件对比选文件提出的实质性要求和条件没有做出响应的；
- b. 若比选委员会在应答文件的比选过程中发现应答人（承租人）以他人名义比选、串通比选；
- c. 应答文件递交截止时间之后送达的应答文件；
- d. 未按要求经授权代表签字或盖章和未盖单位公章；
- e. 比选报价不符合比选文件要求；
- f. 隐瞒真实情况，弄虚作假；
- g. 应答文件附有比选人不能接受的条件；
- h. 有应答文件规定的其他无效参选因素。

21、比选办法

21.1 比选委员会将根据比选文件的要求，对资格性检查和符合性检查合格的应答文件进行综合比较与评价。

资格性检查和符合性检查项：

① 审定所有参与的应答人（承租人）的资格要求是否满足以及应答文件的完整性；

② 审定所有参与的应答人（承租人）的文件是否存在比选文件规定的无效标情形；

③ 审定所有参与的应答人（承租人）之间是否有隐瞒真实情况、弄虚作假、围标串标的现象。

21.2 比选办法：最高竞价法

本项目采用最高竞价法，按应答文件中的有效报价由高到低的顺序确定每包的应答人（承租人）排名。中选候选人并列的，由比选人（出租人）或者比选人（出租人）委托比选委员会采取随机抽取的方式确定。该项目每包不足三家应答人（承租人）报名参与时，如每包只有两家应答人（承租人）时，比选委员会认定这两家应答人（承租人）资格性检查和符合性

检查通过后，按照有效报价由高到低的顺序推荐中选人；该项目每包如只有一家应答人（承租人）时，比选委员会在比选该应答人（承租人）资格性检查和符合性检查通过后，直接推荐其为中选人。

七、授予合同

22、确定中选人

22.1 比选人根据本比选文件第 21 项比选办法中确定的中选人。

23、中选结果公示

23.1 比选代理机构根据比选人确定的中选人，将中选结果在江西省永晋招标咨询有限公司网站和南昌市红谷滩新区凤凰洲管理处凤凰村村民委员会进行公示。

24、中选通知书

24.1 中选结果公示期满后，比选代理机构向中选人发出中选通知书。

24.2 中选通知书是合同的组成部分。

25、签订合同

25.1 中选人应在收到中选通知书后 10 个工作日内，凭中选通知书按比选人指定地点与比选人签订合同，否则按比选后撤回比选处理。

25.2 比选文件、中选人的应答文件及比选过程中有关澄清文件均应作为合同重要组成部分。

26、代理服务费

26.1 中选人在领取中选通知书时向比选代理机构一次性缴纳比选代理服务费，否则比选代理机构将视之为违约，取消该中选决定。在领取代理服务费发票时提供一份承包合同。

27、其他

27.1 本项目所有税费由中选人承担，具体详见承包合同。

27.2 中选人放弃中选的，比选人有权自行选择中选人或者重新组织比选。

第三章 房屋租赁合同文本

出租方（下称甲方）：南昌市红谷滩新区凤凰洲管理处凤凰村村民委员会

承租方（下称乙方）： 身份证号码：

根据《中华人民共和国合同法》及有关规定，为明确甲方与乙方的权利义务关系，在自愿、平等、等价有偿的原则下经过充分协商，签订本合同。

第一条 租赁内容

1、甲方自愿将坐落在_____区（期）_____区_____标号_____包号，建筑（使用）面积约_____m²的房屋，按_____元/m²/月计收，出租给乙方使用，乙方已对甲方所要出租的房屋性质、现状和用途及周边环境有了充分地了解、认同，且乙方认同甲方出租面积，愿意承租该房屋。

2、甲方同意乙方所租店铺作为商业用途，其范围以乙方营业执照为准。但乙方不得从事易燃易爆有毒和有碍环保、卫生以及其它违反法律规定的经营活动，或在店铺内存储上述有害物资。

3、出租给乙方的房屋门头广告宽度不得超过乙方承租的店面宽度，高度不得超过所承租的店面高度。

4、乙方保证所租赁的该房屋仅作为_____使用。租赁期内，乙方未事先征得甲方的书面同意，不得擅自改变房屋的使用性质。

第二条 租赁期限

店铺租赁为_____年，自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

第三条 租金的支付方式及时间

1、该房屋年租金为：人民币_____万_____仟_____佰_____拾_____元整（¥_____元），租金采用先付后用的方式，由乙方在每年度_____月_____日前一次性支付当年的年租金给甲方，如遇支付日期是双休日或节假日，乙方须提前缴纳租金。

2、本合同签订之日乙方向甲方支付房屋租赁押金：_____万_____仟

佰_____拾_____元整（¥_____元），实收押金以甲方开具的收据金额为准。押金不得抵扣租金，待本合同期满乙方清房并交还钥匙，无欠缴水电费及其他违约行为后，甲方将押金足额退还乙方（凭押金收据退款，押金不计利息）。

第四条 续租和转租

1、租赁期满，该店铺内的已经形成附着部分装修乙方不得拆除或毁损，装修费用甲方不再给予补偿，并且乙方无条件将该店铺交出给甲方，由甲方重新公开招租。

2、租赁期内，乙方将该店铺整体或部分转租他人的，应取得甲方同意。

第五条 其它费用

租赁期内，乙方在签订本协议的同时应当与本村物业管理部门签订物管合同，并按时缴纳物管卫生费；营业场地的一切费用，如土地使用税、房屋租赁备案登记，与营业有关的税费及水电、卫生、通讯、社会费用（门前三包、治安、劳动保险、政府行为需要美化、亮化市容市貌及一切社会公益性费用等等）均由乙方自行支付。

第六条 店铺租赁期间双方的义务

1、自本合同签订之后_____日内，甲方将出租的房屋交乙方使用和管理。

2、租赁期间乙方应做好其使用房屋的安全使用及日常维护管理，并严格遵守国家、省、市有关消防安全条例，做到安全经营，如使用不当和日常维护管理不到位而造成的损坏或损失。由乙方维修或赔偿，费用由乙方承担。在租赁期内，乙方在使用该房屋时若发现不安全因素时，有义务告知甲方并配合甲方及时处理。

3、租赁期间乙方应服从甲方和物业的统一管理，如使用该商铺造成相邻用户困扰的应及时消除影响、赔偿损失；乙方应保证，门前三包，不得随意丢弃垃圾及堆放杂物，需保持门前整洁，如因此受到相关部门处罚，甲方有权追究乙方的违约责任。

4、乙方在承租后，应向有关单位办理经营所需证照，合法经营、依法纳税。乙方在租赁期内必须对房屋的消防、安全负责，如需办理消防许可，所有手续由乙方负责办理，费用由乙方自行承担，乙方必须按消防规范配备必须要的消防器材。乙方对检查出的消防安全等问题应积极整改直至达

标，费用由乙方自理。租赁期内由于乙方疏于管理造成火灾等事故，对甲方及他人人身财产和房屋造成的损失则由乙方负责全部赔偿。因第三方造成损失的，由乙方向第三方索赔。乙方的财产应自行投保，依保索赔。

5、合同期满或者合同解除后，乙方应在合同终止或甲方书面通知解除后三日内，将房屋腾空并交还给甲方；如未腾空甲方有权将该房屋内的物品及设备设施转移至他处存放或自行处理，并将该房屋收回使用，因腾空房屋所支付的搬运费、存放费，甲方支付后有权向乙方追索。因腾空房屋造成的乙方房屋内的物品及设备设施损毁的，甲方不对此不承担任何赔偿或补偿责任。如乙方拖欠租金，甲方可将乙方房屋内的物品及设备设施进行变卖用于冲抵拖欠的租金，不足部分甲方可继续向乙方追索。

第七条 店铺装修或改造

乙方如需对房屋进行装修（包括二次装修）或增扩设备时，应事先征得甲方的书面同意，并按规定向有关部门办理手续并获准后方可进行。装修费用由乙方负责，乙方不得破坏房屋整体结构。否则引起的后果及责任由乙方负责，造成的经济损失由乙方承担。租赁期满或中途终止合同，该店铺内的已经形成附着部分装修，乙方不得拆除或毁损，装修费用甲方不再给予补偿，并且乙方无条件将该店铺交出给甲方，由甲方重新公开招租。

乙方若需设立门脸装饰、户外招牌或外墙广告牌的，应在政府有关法规、条例允许的范围内，甲方的统一安排下进行，与之相关的审批手续及费用由乙方负责，并对所设设施的安全负责。如造成墙体渗水、广告牌及其构件坠落造成伤害等事件时，乙方必须妥善解决，承担全部责任并赔偿给甲方造成的全部损失。

第八条 合同解除

1、经甲、乙双方协商一致，可以解除合同。

2、乙方有下列情形之一的，甲方有权单方立即解除合同，收回该房屋，乙方的房屋租赁押金不予退还，由此造成甲方的损失，乙方应予以赔偿。甲方单方面解除合同的书面通知之日为合同解除之日：

①未经甲方同意，擅自拆改变动房屋结构，或损坏房屋且经甲方书面通知在限定时间内未纠正并修复的；

②擅自改变本合同规定的租赁用途，或利用该房屋进行违法活动的；

③未经甲方同意将房屋租赁权转租（包括已与他人联营、合作、参股）、抵押、转让、转借他人或调换使用的；

④违反本合同第六条第3款的义务，且经甲方催告后拒不改正的；

⑤拖欠租金、水电费超过30天或累计拖欠租金、物管费三次；

⑥不服从甲方或物管、商铺管理中心的统一管理；

⑦不按甲方或物管、商铺中心的统一安排要求进行门脸装修、制作、悬挂招牌，或擅自改变门脸装修和招牌尺寸、悬挂位置。

第九条 违约责任

1、乙方延迟交纳本合同项下租金及其他费用的，每逾期一日向甲方支付违约金5%元，甲方自乙方逾期支付次日起，采取停水、停电后封闭店面等措施；延迟超过30日，甲方有权解除合同并收回该商铺，乙方应当按照约定承担欠费金额30%的违约金。且乙方应当承担因自身违约行为导致甲方收回店铺所发生的搬运费、仓储费、保管费等合理费用；租赁期满，乙方应如期归还房屋给甲方。如乙方借故逾期不归还的，则每逾期一天应向甲方支付到期日前原房屋日租金3倍的违约金。

2、甲方未能履行本合同第六条第一款约定，未在约定时间内将出租的房屋交乙方使用，致使本合同无法履行的，乙方有权单方解除合同，并要求甲方退回预付租金、押金及赔偿乙方相应损失。

3、甲方依据合同第八条规定因乙方违约而提前解除合同的，则甲方有权没收本合同项下之房屋租赁押金，如房屋租赁押金不足以补偿甲方实际损失的，乙方予以补足。

4、租赁期内，如因甲方自身原因无法履行本合同或需提前收回该店铺的，应提前两个月书面通知乙方，并将已收取的租金（扣除乙方已使用时间的租金）及押金退回乙方。

5、租赁期内，乙方单方面要求退租并终止合同的，乙方应无条件将租赁房屋交回甲方，且房屋租赁押金甲方不予退还。

6、因不可抗拒的因素导致本合同无法履行时，双方均不构成违约。甲方应将乙方已交纳的租金（扣除乙方已使用时间的租金）及押金退还给乙方。

7、租赁期届满乙方不再继续承租、本合同提前解除或终止的，乙方应

在三日内将租赁店铺返还给甲方，每逾期一天承担当期日租金 30% 的违约责任。乙方三日未返还的，甲方有权单方收回该商铺，乙方应当承担因自身违约行为导致甲方收回店铺所发生的搬运费、仓储费、保管费等合理费用。乙方承担一切财务损失。

8、租赁期内，如遇政府规划征收拆迁或不可抗力原因所致，甲方需提前收回房屋终止合同时，乙方必须无条件搬出，甲方不负任何经济及法律责任。乙方不得就未执行完租期或与经营相关的损失等向甲方提出索赔。征收拆迁所获土地、房屋补偿、经营损失补偿归甲方，与乙方无关，征收拆迁所获装修补偿归乙方。

9、乙方必须在本合同签订之日起三个月内办理工商证照且法人名称必须与合同签约人相符，否则甲方有权解除合同且房屋租赁押金不退还。合同期满时，乙方应从此注册地迁出，否则房屋租赁押金甲方不退还。

10、该店面用电以表码数按商业用电计费，用水装分表按营业用水计费。如若因乙方窃水电或欠水电费而受处罚，则由乙方承担，全部被处罚金，因由此停水电造成第三损失，也由乙方承担全部经济责任。

11、甲方因本合同追索拖欠租金及追究乙方违约责任所支付的诉讼费、律师费由乙方承担。

第十条 纠纷解决

1、在本合同执行过程中，若发生纠纷，由双方友好协商，如协商不成时，可向甲方所在地人民法院提起起诉讼解决。

2、本合同未尽事宜，由甲、乙双方协商解决，并另行签订补充协议，其补充协议与本合同具有等法律效力。

第十一条 其他

甲乙双方关于本合同履行、解除及相关事宜的通知，应当以书面形式按照本合同载明的地址发出。如果以特快专递形式寄送的，自发出之日起第四日视为送达之日，在合同有效期内，任何一方的联系方式发生变更的，应当及时通知对方，否则因此产生的一切不利后果自行承担。

本合同正本一式叁份，双方各执壹份，一份存档。自双方签字或盖章后生效。

甲方签章：

乙方签章：

法定代表或委托人：

部门负责人：

乙方代表：

经办人：

签订日期： 年 月 日

第四章 应答文件格式

(正、副)本

应 答 文 件

项目名称：南昌市红谷滩新区凤凰洲管理处凤凰村村民委员会店铺招租

项目（包号；商铺名）

比选单位：_____（公章）

法定代表人：_____（私章或签名）

联系人：_____电话：_____

比选日期：_____年 月 日

一、 授权书

1-1 法定代表人授权书

致：江西省永晋招标咨询有限公司

本授权委托书声明，我_____（姓名）系_____（单位名称）的法定代表人，现授权我公司的_____（姓名）代表我单位参加贵单位组织的“南昌市红谷滩新区凤凰洲管理处凤凰村村民委员会店铺招租项目（包号：_____；商铺名：_____）”，代理人在本次招租活动中的一切行为，我单位均予以承认并承担一切法律责任。

本授权书有效期从 年 月 日至 年 月 日止，经法定代表人签字生效，特此声明。

应答签字代表为法定代表人，则本表不适用。

法定代表人身份证粘贴处（正反面）	委托人身份证粘贴处（正反面）
------------------	----------------

1-2 个体经营者（自然人）授权书

致：江西省永晋招标咨询有限公司

本授权委托书声明，我（个体经营者或自然人）_____（姓名）参加贵单位组织的“南昌市红谷滩新区凤凰洲管理处凤凰村村民委员会店铺招租项目（包号：_____；商铺名：_____）”，在本次招租活动中的一切行为，我自愿承担一切法律责任。

本授权书有效期从 年 月 日至 年 月 日止，特此声明。

应答签字代表为法定代表人，则本表不适用。

个体经营者（自然人）身份证粘贴处（正反面）	个体经营者（自然人）身份证粘贴处（正反面）
-----------------------	-----------------------

二、资格证明文件

应答人（承租人）应按比选文件要求提供相应的资格证明文件。

1、本项目不仅限于独立法人资格的企业，同时允许个体户和自然人参与；

比选依据：如应答人（承租人）是企业的包括（合伙企业）应提供有效的“企业法人营业执照”或“营业执照”；如应答人（承租人）是事业单位的应提供“事业单位法人证书”；如应答人（承租人）是非企业专业服务机构的应提供执业许可证等证明文件；应答人（承租人）是个体工商户的应提供有效的“个体工商户营业执照”、组织机构代码证证明文件（实行“三证合一”的不需单独提供组织机构代码证）；如应答人（承租人）是自然人的，应提供有效的自然人的身份证明（中国公民）。

2、须提供消防安全承诺书；

比选依据：消防安全承诺书，承诺应答人（承租人）在经营期间消防设施符合国家相关规定。

3、无行贿犯罪记录；

比选依据：提供无行贿犯罪记录的声明函。

4、参加本次比选活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；

比选依据：参加本次比选活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录的声明函。

5、比选时须提供应答人（承租人）的信用证明；

比选依据：提供银行出具的征信报告。

6、本项目不接受联合体参选。

三、报价函

项目编号	JXYJ2021-F0026
项目名称	南昌市红谷滩新区凤凰洲管理处凤凰村村民委员会店铺招租项目
包号（新）	
商铺名称	
承租价格报价	月租金报价：_____元 / m ² / 月 (年租金报价：_____元 / m ² / 年)
租期	4 年（48 个月）
备注	

注：按人民币整数报价，最小单位为元，如出现“角”和“分”按四舍五入原则计入整数为有效报价。

四、应答人（承租人）认为需要提供的其它资料