

南昌地铁 1 号线师大西侧综合楼地铁配套物业二层 201 室租赁
项目

招
商
询
价
文
件

南昌轨道交通资产经营有限公司

二〇二二年七月



一、项目概况

1、项目规模

本物业位于南昌轨道交通 1 号线师大西侧综合楼，紧邻南昌轨道交通 1 号线师大南路站 3 号出入口西侧。本次招商范围为二层 201 室，面积为 126.24 m²。计租面积不因实际利用面积的多少作任何调整。

2、物业现状

2.1 师大西侧综合楼二层 201 室。现有商户租赁截止时间为 2022 年 7 月 31 日，实际交付情况以现场交接时为准。

2.2 本物业无停车位预留。

2.3 本物业已取得一次消防验收意见书、房屋不动产权证。

2.4 本物业水电已接入。

3、合同租赁期限：1+1 年。

4、装修免租期：1 个月（在实际重新装修或者进行了装修改造的情况下，给予装修免租期，装修免租期不含在租赁期内。且投标人须在中标通知书盖章之日起至租赁合同签订前确定物业装修、改造方案，并将方案提交至招商人审核批准。如中标人不进行物业装修、改造的，则取消装修免租期。）

5、支付方式：按“先付后用”原则，物业移交后 10 个工作日内支付前三个月租金，后每 3 个月支付一次租金，提前 10 日缴纳，租金从装修免租期届满次日起计收。

6、经营范围

6.1、本物业严禁经营会产生噪音、油污、气味、易燃易爆、有毒有害等严重影响周边环境和居民生活的及法律法规不允许的业态；

6.2、本物业严禁转租、转让、转借、调换等任何方式给予第三方使用。

6.3、本物业严禁经营学校周边不允许出现的业态。

二、资格条件

1、投标人须为具备中华人民共和国境内独立法人资格的企业或个体工商户；

2、在投标报名截止日期前三年内，没有因违法经营行为受到刑事处罚或吊销营业执照的重大违法记录。（证明材料：信用中国网站：（<https://www.creditchina.gov.cn/>）信用信息报告、国家企业信用信息公示系统网（<http://gsxt.amr.jiangxi.gov.cn/>）企业信息报告书）；

3、本物业不接受任何形式的联合体投标。

三、招商方式

1、招商方式：询价招商

投标人须满足以上全部报名条件，并提供相应证明材料，由招商单位进行审查。投标单位少于三家时，招商单位有权选择终止本次询价或采用其他方式招商。

2、评标方式：投标人按首年度每月每平米租金进行一轮报价，报价不得低于控制价 32 元/m²·月，报价最高者为中标人。

如第一中标人放弃中标资格，招商人有权终止本次询价或将中标资格顺延至第二中标人，以此类推。如出现两家投标人条件完全相同，无法进行比较的情况，招商人可通过抽签方式决定投标人的排序。

3、保证金

3.1 投标保证金为人民币 3000 元，须在报价时间截止前转入以下帐号：

收款单位：南昌轨道交通资产经营有限公司

开 户 行：农业银行青山湖支行营业部

账 号：1431 4101 0400 13333

3.2 履约保证金要求：投标人中标后，投标保证金自动转为履约保证金，履约保证金金额为合同末年度三个月租金，合同期满后无息退回。如交纳的投标保证金金额高于履约保证金，其超出部分可退回，不足须补齐。投标人未中标，则招商人将在中标通知发布后 20 个工作日内无息将投标保证金退回投标人；如中标人放弃中标资格的，投标保证金不予退还。

4、投标人需提供以下材料，并均须加盖公章

4.1 询价报价单原件；

4.2 经办人身份证复印件；

4.3 授权委托书原件；

4.4 投标人信息表原件；

4.5 营业执照复印件；

4.6 企业诚信承诺书原件；

4.7 社会信誉承诺书。

5、投标人将报价单及相关材料密封在包装袋里，并在封口启封处加盖单位公章。然后按要求递交至招商人，逾期递交的报价将被拒绝。

6、投标人有效报价成功当日时间起3个工作日内发出成交通知书，发出中标通知书之日起20个工作日内组织签订合同。

四、其它事项

1、费用收取

1.1 物业交付后使用期间所产生的水费、电费以及其他包括但不限于以上费用均由中标人自行承担，须在规定时间内将产生的费用缴纳至南昌轨道交通资产经营有限公司帐户上。

1.1.1 物业内产生的电费，包括但不限于照明、空调和其他相关设施设备产生的所有电费，电费计价标准按供电部门用电单价加收10%损耗，如遇国家政策对供电费用有较大调整，中标人应服从招商人对每月电费收取标准做相应调整，并按时按额缴纳至南昌轨道交通资产经营有限公司帐户上。

1.1.2 物业内产生的水费及其他相关设施设备产生的所有水费，水费计价标准为5元/月·吨，如遇国家政策对供水费用有较大调整进，中标人应服从招商人对每月水费收取标准做相应

调整,并按时按额缴纳至南昌轨道交通资产经营有限公司帐户上。

1.2 师大西侧综合楼整栋的物业管理及设备设施日常运行维护由招商人负责。本建筑公共区域的日常管理及维护由招商人负责,包括但不限于楼梯走道、卫生间、物业周边环境卫生等区域的设备维保、检测、设备检修、更换零配件等,更换后的设备。

1.3 招商人收取师大西侧综合楼一层物业商户设备设施管理维护等费用,须按我司与租赁商户移交物业次日起计算。收取时间不得超过合同期限,费用不得超过 8 元/m²·月。

1.4 租赁评估费:1000 元,由中标人承担,中标后七日内,由中标人向费用收取方支付。

2、场地踏勘:投标人须自行踏勘现场,充分全面的了解物业现状条件。投标人参与投标即视其为完全知悉并接受本物业条件。

3、安全与廉洁要求

中标人须与招商人签订《安全管理责任协议书》《廉政责任书》并严格履行协议内容。

4、装修要求

4.1 中标人必须严格按照招商人提供的《物业装修安全管理办法》进行装修,装修完毕后经招商人验收合格后方可经营。

4.2 招商人有权要求修改装修方案,经招商人审核批准后方

可实施，中标人自行进行职能部门的消防验收，并提供相关验收证明方可开业。

4.3 中标人在进场装修前，如涉及需拆除招商人安装的设施设备等固定资产，需书面申请并经招商人审核通过后，将其拆除的固定资产如数交还给招商人，拆除及移交费用均由中标人承担。

5、管理界面

5.1 物业管理：本项目公共区域物业管理及设施设备日常运行维护由南昌轨道交通资产经营有限公司负责（含负一层设备房内的公用设施设备、消防），日常管理范围包括但不限于本栋建筑的楼梯走道、卫生间等区域环境卫生。维护范围包括但不限于负一层设备房的所有设备及消防工程、供电系统、给排水工程、通风系统、等日常管理及维护。

5.2 项目专用租赁范围内的设施设备由中标人自行负责，含维护、管理、清洁（包括但不限于电箱，水表，玻璃门等）。

5.3 由于本项目自行用电不规范导致师大西项目总线路出现故障，该项责任由中标人承担。

6、交付条件

6.1 租赁标的按本项目招商时的现状标准交付（不含物业内

可移动物品），最终交付时间以租赁标的具备交付条件且以招商人发出的书面交付通知为准，如中标人未在招商人书面通知时间内办理场地移交手续，则招商人有权以其发出的书面通知日期作为交房日。

6.2 场地移交之日开始计算装修免租期；装修免租期时间为固定时间，不因中标方实际装修时间作任何调整（参考第一项2.5条执行）。

7、因政府规划或不可抗力等原因，或因政府重大活动、重大事件、突发事件等而采取的临时行为或统一的征用或调度的不属于招商人违约，双方互不承担责任。因上述原因造成的租赁面积的调增或减少的，相应的具体租金予以核增或核减。

8、投标人对招商人将该栋物业整体出租没有任何异议，如招商人对该栋物业进行整体租赁，投标人承诺按本合同约定的实质性条款（包括但不限于物业管理服务费标准、租赁期限及付款方式等）与招商人依法选定的整租商户另行签订物业管理合同。

五、联系方式

1、招商单位：南昌轨道交通资产经营有限公司

2、报价时间：2022年7月21日~7月25日，每日上午09:00至12:00，下午14:00至17:00（法定公休日、节假日除外，逾期不予受理）。

3、报价材料递交地址：江西省南昌市红谷滩区丰和中大道
912 号地铁大厦 1522 室

4、联系人：魏女士

5、联系电话：15279102098、0791-83960732（工作时间 09
时~17 时）

6、附件：1、资格审查表；2、初步评审表；3、报价单；4、
投标报名信息表；5、企业诚信承诺书；6、社会信誉承诺书；7、
合同模板；

南昌轨道交通资产经营有限公司

2022 年 7 月 20 日

附件

资格审查表

序号	评审项目	评审内容	评审依据	评审结果	
1	营业执照	投标人须为中华人民共和国境内具备独立法人资格企业。	投标文件中须提供企业法人营业执照副本原件的扫描件或复印件,并加盖投标人单位公章。	通过	不通过
2	履约情况	投标人与本次招商项目的招商人以往履约过程中无违约记录,且未被招商人纳入投标黑名单内。	投标文件中须提供法定代表人(或其授权代理人)签字(或盖章),并加盖单位公章的《承诺书》原件。	通过	不通过
3	投标人信誉要求	投标人近三年没有处于被责令停业,或投标资格被暂停或取消,或财产被接管、冻结、破产状态;在“信用中国”网站(http://www.creditchina.gov.cn/)中被列入失信被执行人名单或在国家企业信用信息公示系统(http://www.gsxt.gov.cn/)中被列入严重违法失信企业名单的投标人,不得参加本项目投标。	1、投标文件中须提供法定代表人(或其授权代理人)签字(或盖章),并加盖单位公章的《社会信誉承诺书》原件。 2、投标文件中须提供开标前五天内(即 2022 年 7 月 21 日至投标截止时间)投标人在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)公示的信用报告及国家企业信用信息公示系统(http://www.gsxt.gov.cn/)公示的企业信息报告书,并加盖投标人单位公章。	通过	不通过
4	联合体投标	本项目不接受任何形式的联合体投标。		通过	不通过

注: 1、以上资格审查标准中如出现一处不符合要求,其投标文件将作否决投标处理。

初步评审表

序号	评审项目	结论	
1	报价承诺函未按招商文件规定加盖投标人公章，或未经法定代表人（或其授权代理人）签字或盖章的；	通过	不通过
2	投标人递交两份或多份内容不同的投标文件，或在一份投标文件中，有两个或多个报价且未书面声明哪一个有效的，按招商文件规定提供可选择性方案报价的除外；	通过	不通过
3	投标报价（首年度每月每平米租金）低于招商文件设定的最低限价的；	通过	不通过
4	投标人未能按招商文件要求提交足额有效的投标担保的；	通过	不通过
5	投标人以他人名义投标，串通投标，以行贿手段谋取中标或者以其他弄虚作假方式投标的；	通过	不通过
6	对招商文件提出的实质性要求和条件未作出响应的或不满足的；	通过	不通过
7	投标人未能按照评标委员会要求，对其投标文件进行澄清、说明和补正的；	通过	不通过
8	投标文件附有招商人不能接受的条件；	通过	不通过
9	投标人的单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位，参加同一标段投标或者未划分标段的同一招商项目投标；	通过	不通过
10	投标人存在其他影响招商公正性的违法违规行为；	通过	不通过
11	存在法律法规或地方主管部门规范性文件规定的其他否决投标情形的。	通过	不通过

注：未通过初步评审的投标文件不得进入下一步评审。

南昌地铁 1 号线师大西侧综合楼地铁配套物业二层 201 室租赁
项目

询 价 文 件

投标人：_____（全称、盖章）

法定代表人（或其授权代理人）：_____（签字或盖章）

日 期：_____年_____月_____日

询价报价单

序号	报价对象	含税控制价	含税投标报价	备注
1	南昌地铁 1 号线师大西侧综合楼地铁配套物业二层 201 室租赁项目	人民币 32 元/ m ² · 月	<u> (大写数字) </u> <u> </u> 元/m ² · 月	

- 注：1、所有报价均须以**大写数字**（壹、贰、叁、肆、伍、陆、柒、捌、玖、零；拾、佰、仟、万）报出，否则视为无效报价；
- 2、所有报价须取整数；
- 3、所有报价**不得低于**控制价，否则视为无效报价。

投标人（公章）：

日 期：

企业诚信承诺书

致：南昌轨道交通资产经营有限公司

我方郑重承诺：

我公司与贵公司以往项目的履约过程中无违约记录。

以上承诺如有虚假，贵公司有权取消我公司中标资格，不予退还我公司投标保证金，给贵公司造成的损失予以赔偿。

投标人：（盖章）

法定代表人或其授权代理人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

社会信誉承诺书

致：南昌轨道交通资产经营有限公司

我方郑重承诺：

我公司近三年没有处于被责令停业，或投标资格被暂停或取消，或财产被接管、冻结、破产状态；我公司没有在“信用中国”网站（<http://www.creditchina.gov.cn/>）中被列入失信被执行人，也没有在国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）中被列入严重违法失信企业名单。

以上承诺如有虚假，贵公司有权取消我公司中标资格，不予退还我公司投标保证金，给贵公司造成的损失予以赔偿。

投标人：（盖章）

法定代表人或其授权代理人：（签字或盖章）

日期： 年 月 日

注：后附开标前三天内（即 2022 年 7 月 21 日至投标截止时间）投标人在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）公示的信用报告及国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/>）公示的企业信息报告书，并加盖投标人单位公章。

投标人信息表

项目名称		南昌地铁 1 号线师大西侧综合楼地铁配套物业二层 201 室 租赁项目		
投 标 人 信 息	公司名称	(备注：所填写的单位名称须为单位全称并加盖公章)		
	单位地址	(请填写完整详细信息)		
	联系人		联系电话	
	电子邮箱			
联系人签字		<div style="text-align: right;">日期： 年 月 日</div>		

南昌地铁 1 号线师大西侧综合楼地铁配套 物业二层 201 室租赁项目

合同模板

出租方：南昌轨道交通资产经营有限公司（以下简称甲方）

承租方：_____（以下简称乙方）

甲、乙双方为了发挥各自的优势，本着互利互惠、共同发展的原则，就紧邻地铁 1 号线师大南路站）。本次合同乙方承租甲方江西省南昌市南昌轨道交通 1 号线师大西侧综合楼二层 201 室面积为 126.24 m²。经协商一致，订立本合同。

一、合同文件的组成

下列文件共同构成合同文件，是合同文件不可分割的一部分：

- 1、本合同及本合同附件；
- 2、中标通知书；
- 3、交付通知书；
- 4、安全管理责任协议书；
- 5、廉洁责任书；
- 6、本合同对应的招商文件及其附件、补充、答疑等文件；

7、在实施过程中，双方共同签署的补充与修正文件作为本合同文件的组成部分。

上述文件应认为是互为补充和解释的，如有不明确或不一致之处，以签订时间在后的为准。

二、租赁标的

租赁标的为南昌轨道交通 1 号线师大西侧综合楼，紧邻南昌轨道交通 1 号线师大南路站 3 号出入口西侧。本次招商范围为二层 201 室面积为 126.24 m²。计租面积不因乙方实际利用面积的多少作任何调整。

三、租赁期限及租赁面积

1、物业租赁期限为 1+1 年，计租面积 126.24 m²。

2、租赁期自____年____月____日起至____年____月____日止。

3、装修期自____年____月____日起至____年____月____日止
(装修期最终以甲、乙双方确认的《交付通知书》为计算依据)。

4、装修期不计租金，且不因乙方实际装修期的时间做调整。
装修期内供电、供水、卫生费用等公共事业费须由乙方承担。

四、经营范围

1、甲方同意将乙方租赁场地作为 经营 使用，乙方承诺其

具体经营或使用范围符合国家相关法律法规，并在政府有关部门核准的范围之内；

2、乙方必须是在中华人民共和国工商行政管理部门注册，具有有效法人资格的企业或个体工商户。同时须向甲方提供有效的营业执照、企业法定代表人身份证复印件、授权委托书、商标注册证、产品质量检验报告、卫生许可证等与经营相关的证照资料复印件，生产商或经销商须提供所经营商品合法生产及经营销售的证明资料，以及商品商标的专用权证明或授权使用的证明；

3、严禁经营会产生噪音、易燃易爆、有毒有害等严重影响周边环境、居民生活、大楼主体经营及法律法规不允许的业态；

4、物业严禁经营学校周边禁止经营的业态。

五、租金、费用及支付方式

1、租金

1、租金及物业管理费

合同总额：人民币_____元（大写：_____），
其中不含税金额人民币_____元（大写：_____），税
额：人民币_____元（大写：_____），租金与物业管理
金额分别如下：

1.1 租金按每平方米人民币_____元/月，每月租金为人民币_____元【大写：_____（含税）】；租赁期限租金合计为人民币_____元。（大写：_____）；其中不含税金额：人民币_____元（大写：_____），税额：人民币_____元（大写：_____）。

1.2 物业费为人民币_____元/m²·月，每月物业费为人民币_____元【大写：_____（含税）】，租赁期限物业费合计为人民币_____元（大写：_____）。其中不含税金额：人民币_____元（大写：_____），税额：人民币_____元（大写：_____）。乙方支付租金及物业费后，甲方需提供相应等值发票于乙方。

2、公共事业费

2.1 物业在使用期间所产生的水费、电费所有能耗费用均由乙方自行承担，并在规定时间内将产生的费用缴纳至甲方指定帐户上。

2.2 物业内产生的电费，包括但不限于照明、空调和其他相关设施设备产生的所有电费，电费计价按供电部门商业电费标准收取，并加收 10% 费用（含 5% 线损费和 5% 管理费），如供电部门调整此部分的用电性质，则以供电部门届时实际调整的价格为准，

加收标准不变，并按时按额缴纳至甲方指定帐户上。

2.3 物业内产生的水费及其他相关设施设备产生的所有水费，水费计价标准为 5 元/月·吨，如遇国家政策对供水费用有较大调整进，乙方应服从甲方对每月水费收取标准做相应调整，并按时按额缴纳至甲方指定帐户上。

2.4 物业内所产生的物业管理费用，费用标准为 8 元/m²·月，并按时按额缴纳至甲方指定帐户上。

2.5 通信：由乙方自行自费与通信运营商签订协议，引入通信信号。

2.6 卫生、物业管理：项目的物业管理及设施设备均由乙方直接负责管理及维护。

2.7 电费、网络通讯费等公共事业费按规定时间内收取。

六、履约保证金

1、本合同履约保证金为人民币_____元，由投标保证金自动转为履约保证金，不足部分由乙方在合同签订后十日内补齐；如有余额，则自动转化为乙方预先支付的租金。

2、未经甲方同意，乙方不得将履约保证金用于充抵本合同规定乙方应支付的任何款项。

3、租赁期满后，乙方应及时按照甲方要求将租赁经营场地交还甲方，经甲方书面确认，且乙方无任何违约、欠费行为，甲方无息全额退还履约保证金，且乙方应当出具符合财税要求的收据凭证。

七、收款账户

本合同约定的租金、履约保证金、水电、物业管理费等款项交至以下指定账户：

公司名：南昌轨道交通资产经营有限公司

账 号：91360102586594423J

开户行：农业银行青山湖支行营业部

八、权利和义务

1、甲方权利和义务

1.1 甲方保证拥有该物业合法的出租权利。

1.2 合同期内，如因政府相关职能部门要求租赁物业阶段性停业，甲方应及时通知乙方。甲方不向乙方收取停业期间的租金，不承担因停业造成的损失，租赁期经甲、乙双方协商后以书面形式进行顺延。如乙方有需要，甲方可配合乙方向政府有关职能部门协调相关事宜。

1.3 租赁期内，甲方有权进行重新整体招租的各项准备工

作，包括向未来的租客展示租赁场所以及对租赁场所进行合理和必要的检查等，乙方应予以配合。

1.4 本物业设施设备管理及维护由甲方负责，设施设备管理范围消防工程、供电系统、给排水工程、通风系统、电梯维保等管理及维护。维护范围包括但不限于设备维保、检测、设备检修、更换零配件等，更换后的设备所有权归甲方所有。

1.5 本合同约定的甲方其他权利与义务。

2、乙方权利和义务

2.1 乙方经营中应严格执行公安、消防、工商、税务、卫生防疫部门及国家其他有关行政部门的法规，乙方对经营产品的质量和安全负全责。如有违反，乙方须承担全部经济、法律、行政责任，且承担甲方由此产生的一切连带责任。

2.2 乙方应确保正式营业前，办妥必要的消防验收、营业执照、经营许可证等相关法定手续，保证具有合法的经营资格，否则由此造成的损失和责任均由乙方自行承担，且乙方不得以此为由向甲方要求缓交租金或减免租金。

2.3 乙方应严格按照本合同约定，及时缴纳租金及公共事业费用。如乙方未按合同约定按时足额缴纳租金，则甲方有权采取以下措施：

2.3.1、如乙方逾期缴纳租金，每逾期一天，甲方有权要求

乙方按逾期缴纳租金数额的万分之四支付逾期违约金（计算至乙方向甲方付清应付租金之日止）。

2.3.2、如乙方逾期缴纳租金期限超过三十日（含本数），甲方将以书面形式向乙方发送《租金催缴通知单》，乙方须在收到《租金催缴通知单》后十个工作日内补齐拖欠租金。乙方当年度累计收到《租金催缴通知单》超过三次（含本数），甲方有权取消乙方续约资格（如果有）。

2.3.3、如乙方逾期缴纳租金期限超过六十日（含本数），视为乙方根本违约，甲方有权以书面形式向乙方发送《解除合同通知函》，并有权没收全部履约保证金作为解约违约金。乙方须在收到《解除合同通知函》后十个工作日内完成所有撤场工作，在乙方撤场之前，仍应按合同约定的租金标准向甲方支付租金及逾期违约金（计算至乙方向甲方实际移交租赁标的物之日止）。如乙方未按上述要求及时退场并缴纳全部费用，甲方有权通过法律程序追究乙方相应法律责任。

2.4 网络通讯设施设备由乙方自行负责安装及维护，由此产生的费用均由乙方承担。

2.5 未经甲方许可，乙方不得以甲方名义（包括含“南昌地铁”及 LOGO 等字样）从事任何经营活动。

2.6 乙方应定期与甲方保持有效沟通，使甲方及时准确地

了解乙方实际经营状况。

2.7 乙方在租赁期内,不得擅自变更主要经营品牌和主要内容,不得擅自将租赁的经营场地转租、转让、转借、调换等任何方式给予第三方使用。

2.8 乙方所使用的招牌等须符合国家规定的语言文字规范。

2.9 租赁期内,乙方负责物业内的日常管理及设施设备日常运行管理和维护,并接受甲方的监督和检查。

2.10 乙方自行负责租赁场地内安全、保卫、消防、卫生等工作,并遵守《物业装修安全管理办法》。

2.11 租赁物业范围内,乙方可设置店招,经城管部门批准甲方同意可以实施美化亮化。如乙方发布与自身经营行为相关的广告,广告须符合政府相关部门的规定,乙方对发布的内容负责。

2.12 乙方严禁存放会产生噪音油污、易燃易爆、有毒有害等严重影响周边环境和居民生活的及法律法规不允许的物品。

2.13 在租赁期内,乙方对自身经营安全负全责,自行负责购买与经营相关的财产一切险、公众责任险等险种。乙方对由其导致的任何第三方财产损失或及人身伤亡承担全部责任,并承担因此给甲方造成的损失。

2.14 由于乙方使用不当或乙方人为破坏造成设施设备损坏的,应由乙方负责在甲方规定时限内维修或相应赔偿。若乙方

拒按甲方要求维修或承担相应赔偿的，甲方可代其维修，维修产生的全部费用由乙方承担。

2.15 如政府相关职能部门及街道社区对经营物业进行相关检查，乙方须无条件进行配合。

2.16 乙方须取得消防、环保、卫生等相关职能部门审批通过。

2.17 乙方在经营期须无条件遵守甲方的各项管理制度，包括但不限于甲方的物业日常管理办法，确保没有安全隐患。乙方应无条件配合甲方日常运营及安全检查工作，对于甲方发现的相关安全隐患等问题，应按甲方要求无条件及时整改到位。

2.18 在经营过程中，如乙方引起各方（如客户、住宅区住户、政府职能部门等）投诉，对甲方形象造成不良影响或损失，甲方有权对乙方视情节严重程度，对乙方处以违约金人民币壹万元。如造成恶劣影响，甲方有权书面通知乙方提前解除本合同，乙方已付租金不予以退还。

2.19 物业租赁范围内的物业管理及设施设备日常维护、物业周边环境卫生由乙方自行负责，确保设施设备的正常运行，并接受甲方的监督和检查。

2.20 物业内配套设施设备未经甲方书面允许，乙方不得自行拆除。

2.21 物业内通信由乙方自行与通信运营商签订协议，引入通信信号。

2.22 因乙方自身原因提出提前解除、终止合同要求的，按甲方要求交付租赁场地外，甲方还有权就由此所造成的损失向乙方进行索赔。乙方应至少提前 30 天（含本数）向甲方提出书面申请，经甲方审核书面同意后，双方另行签订解除协议。

2.23、乙方对甲方将该栋物业整体出租没有任何异议，如甲方对该栋物业进行整体租赁，乙方承诺按本合同约定的实质性条款（包括但不限于物业管理服务费标准、租赁期限及付款方式等）与甲方依法选定的整租商户另行签订物业管理合同。

2.24 乙方须与甲方签订《安全管理责任协议书》及《廉洁合作协议》至租赁合同到期为止，并严格履行协议内容。

2.25 本合同约定的乙方其他权利与义务。

九、违约责任

1、乙方不得改变该物业承重和主体结构。如需改变附属设施和设备的，乙方应在施工前将调整方案报甲方审核确认后方可实施，否则甲方有权要求乙方恢复原状，且乙方应承担给甲方造成的一切损失。如乙方不履行修复责任或恢复原状，甲方有权书面通知乙方提前解除本合同，并有权不予退还乙方已支

付的租金和履约保证金，如果乙方已支付租金及履约保证金不足抵扣甲方损失，乙方必须足额赔偿甲方损失。

2、有下列情形之一的，即视为乙方严重违约，甲方有权书面通知乙方提前解除本合同，不予退还乙方履约保证金，同时收回乙方租赁物业，并有权就因乙方所造成的损失要求赔偿。

2.1 乙方因严重违反国家有关法律、法规、政策，而被国家行政机关处罚或责令停业；

2.2 乙方有以下任意一种侵权知识产权的行为：销售假冒国内外知名商标商品的侵权行为；假冒知名商品特有的商品名称、包装、装潢的侵权行为；违法实施他人发明专利的侵权行为；对于明知他人实施假冒商标、盗版等行为，而与其共同经营或者提供场所、网络链接等帮助的行为；

2.3 乙方擅自对所租赁的物业承重和主体结构改造装修，或未经甲方书面同意，擅自改变附属设施和设备的；

2.4 乙方在租赁期内未经甲方同意，连续整体停业、歇业超过 15 天以上的。

2.5 在租赁标的物内，乙方擅自超出或变更租赁物业的经营范围，经甲方书面通知限期整改而拒不改正的。

2.6 乙方在租赁期内收到甲方开出的“整改通知单”达 3 次及以上的。

2.7 在经营过程中，乙方引起各方（如客户、住宅区住户、政府职能部门等）投诉，对甲方形象造成不良影响或损失，造成恶劣影响的。

2.8 乙方有严重违反本合同及合同附件约定的其他行为。

3、乙方未经甲方同意，不得将租赁的物业场地以转租、转让、转借、调换等任何方式给予第三方使用。如乙方出现上述行为的，甲方有权书面通知乙方提前解除本合同，不予退还乙方履约保证金，且甲方有权就乙方原因所造成的损失向乙方案赔。

4、乙方未能完成物业开业前的消防、环保、卫生等一切相关单位验收合格批复的，乙方不得开业，否则乙方应自行承担由此造成的全部法律责任和损失，且乙方不得以此为由向甲方要求缓交租金或减免租金。

十、免责条款

1、因不可抗力因素导致甲乙双方或单方不能履行或不能完全履行签订本合同项下有关义务时，甲乙双方相互不承担违约责任。但遇不可抗力的一方或双方应于不可抗力因素发生后 15 日内将情况告知对方，并提供有关证明。在不可抗力影响消除后的合理时间内，一方或双方应当继续履行合同。

2、甲方因政府及相关部门强制规定、政策变化等因素，禁止该商业经营的，本合同自动终止，给双方均造成损失的，双方互不承担违约责任。

3、不可抗力系指“战争、敌对行动（不论宣战与否）、入侵、外敌行动；叛乱、革命、暴动、军事政变、篡夺政权或内战；暴乱、骚乱或混乱；离子辐射或放射性污染；以音速或超音速飞行的飞机或其他飞行装置产生的压力波，飞行器坠落；自然灾害（地震、洪水、海啸、飓风、超强台风、雷击等）等不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”。

4、非甲方原因导致的，包括以下事件在内的各类事件而引致的任何后果，甲方不向乙方及其雇员、访客及授权人士承担任何赔偿及其它法律责任：

4.1 租赁场所内发生火灾、水淹、漏水或触电而引致的后果；

4.2 租赁场所内之失窃及遭受破坏；

4.3 其它超过甲方管辖范围的（如停电、限电、停水等）或在甲方合理的经营、控制、预防措施范围以外或意外事件引起的损害。

5、如因政府或相关职能部门政策原因明确此物业不能办理房屋租赁相关手续，则双方租赁关系自行终止，甲方无息退还

乙方的相关费用，互不承担责任。

6、因上述原因终止合同的，租金按实际使用时间计算，不足整月的按天数计算。

十一、合同的变更、解除与终止

1、本合同的变更、补充，须经甲、乙双方协商一致后。签署书面补充协议，方能生效。

2、合同解除

2.1 提前解除合同，应以书面形式向对方发出解除合同的通知。

2.2 合同解除后，不影响双方在合同中约定的费用结算、清理和损害赔偿条款的效力。

3、由于以下原因，合同即终止：

3.1 任一合同方面面临破产或解散的处境而无力继续履行合同。

3.2 出现本合同第十条所述由于不可抗力或政府、政策等原因而致使合同无法履行的情形。

3.3 乙方出现本合同第九条约定的严重违约行为，甲方解除合同的；

3.4 根据法律或合同规定，甲乙双方可不再继续履行本合

同，但必须以书面形式通知对方。

4、甲方依照本合同约定，向乙方送达了提前终止或自然终止本合同的书面通知，即可作为合同终止的依据。不以甲方实际进入承租场所的行为作为合同终止标志。

5、合同的权利义务终止后，双方应当遵循诚实信用原则，继续履行通知、保密等义务。

十二、物业返还

1、无论何种情形导致的合同终止，乙方必须在合同终止时三日内全面清场，与甲方办理物业交还手续，按正常使用后的状态将物业交还给甲方。并将存放的自有财产物资及时处置。如逾期不归还物业。视为乙方同意甲方代为处置。

2、在清场之前，乙方必须结清所有于本合同下尚未清缴的款项。不足部分由乙方按甲方通知要求予以补齐，否则甲方有权向乙方追索。

3、清场时，乙方须保持和维护租赁场所及其设施现状，不得拆除、破坏消防、水电、防火卷帘等所有不可移动设施设备。并确保交接时甲方提供的设施设备运行良好，如有损坏，乙方照价赔偿。

4、乙方如在清场过程中对甲方或任何第三方造成损失或损

害，乙方须承担所有的赔偿责任。乙方必须足额赔偿甲方。

5、乙方在清场过程中，不得以任何借口，妨碍甲方在承租场所内进行招租活动。

6、如乙方逾期交还物业的，每逾期一天，乙方应按本合同日租金标准向甲方支付占用费。如乙方逾期 15 天仍未将租赁物业返还甲方，甲方有权采取强制清场措施，由此造成的一切损失和责任由乙方承担。

十三、保密条款：

双方未经另一方同意不得向任何第三方透露因履行本合同而获知的对方商业信息。

十四、争议解决：

合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不能解决的，任何一方有权向租赁标的物所在地有管辖权人民法院起诉，诉讼期间，其他条款继续履行。

十五、本合同一式拾份，甲方执捌份，乙方执贰份，具有同等法律效力，自甲、乙双方法定代表人/授权代表签字盖章且乙方向甲方递交履约保证金后生效。

甲方（盖章）：

法定代表人/授权代表
权代表

（签字）：

联系电话：

日期：

乙方（盖章）：

法定代表人/授

（签字）：

联系电话：

日期：

安全管理责任协议书

甲方：_____

乙方：_____

租赁标的： 位于南昌轨道交通 1 号线师大西综合楼二楼 201
(126.24 m²)

为了加强商业区内安全管理工作，确保商业区内商业经营户的人身、财产安全和公共财产安全，甲乙双方根据《安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《南昌市消防管理条例》等相关法律法规，特签订安全管理责任协议书，具体约定如下：

一、责任目标

- 1、安全管理工作应贯彻“预防为主、防治结合”的方针，各商户须建立安全管理责任制度，目标明确、责任到人。
- 2、杜绝发生各类责任安全事故、工伤事故、险性安全事件。
- 3、协议范围内不发生火险隐患及火灾事故。
- 4、协议范围内不发生其它治安事件。

二、协议有效期

自____年____月____日起至____年____月____日止（交付日至合同到期日）。

三、甲方责任义务

- 1、甲方应对租赁区域进行定期检查工作。对于在检查过程

中发现的消防安全隐患，甲方有权要求乙方立即整改或限期整改，并对乙方进行相应处罚。

2、向乙方宣传国家、南昌市政府、公安、应急救援消防部门的法律、法规和有关文件精神，贯彻落实消防和治安保卫的各项规定。

3、因乙方直接或间接原因给甲方造成声誉受损的，甲方有权要求乙方赔偿损失，并有权追究乙方相关法律责任。

四、乙方责任义务

1、乙方必须自觉遵守执行国家有关安全生产管理、消防法律法规和有关消防安全管理规定，认真学习政府及甲方相关安全生产管理规定，并遵照规定要求执行，接受甲方监督和指挥。同时按照甲方要求自行或配合甲方不定期开展相关演练工作，加强自身管理，切实保障人员的安全与健康。

2、乙方应遵守国家、江西省、南昌市、上级行政管理部门及南昌轨道交通集团有限公司等颁发的有关治安、消防、轨道交通安全管理规定。并配合接受管理部门和甲方的治安及消防安全监督、指导、检查，完善相关预案、制度、办法等报甲方备案，检查监督过程中如有整改要求，必须按要求及时完成整改。

3、乙方必须严格的服从甲方管理部门关于安全管理工作的

组织领导，应按照甲方要求对所承租范围的安全生产、消防安全进行日常巡查，并定期向甲方提供巡查记录，确保消防安全设施的完好和安全管理制度落实。

4、实行商户消防安全责任制，乙方为消防安全责任单位，负责做好所属范围内的消防安全工作。

5、乙方须配备至少一名专（兼）职治安消防管理人员，负责（此人员应符合有关法律法规要求，接受有关培训，具备安全生产知识和管理能力）。负责所属范围及施工区域的治安消防工作，并报甲方备案，如有人员变动（含乙方消防责任人发生变更），乙方应第一时间以书面形式通知甲方，重新备案。

6、严禁擅自移动、更改、破坏消防设施。

7、乙方必须配备齐全消防设备，消防设备须有明显标识，灭火器完好且放置在明显位置。

8、乙方对协议范围内的各种消防设施和器材负有装备、检查、保护责任，如出现过期失效或非正常原因的损坏和遗失现象，必须及时更换、补充。

9、发生火警，应立即拨打火警电话“119”并告知甲方管理部门，并组织所有人员应迅速有序地疏散。

10、遵守安全用电管理规定，使用符合国家标准家用电器，严禁超负荷使用电器。

11、乙方应加强自身的治安保卫工作，增强防范意识。乙方应加强对工作人员消防实操实训，并结合火灾隐患特点定期组织有针对性的消防培训、演练。

12、乙方及其员工除做好安全防范工作外，对发现可疑人员及违法犯罪行为应及时报警。

13、禁止商户与商户、消费者之间发生打架、斗殴等违法犯罪行为，如有发现乙方应及时向甲方报告，并配合相关部门及甲方对商户及有关人员进行相应处罚，构成犯罪的，乙方应及时向甲方报告并移送公安机关处理。

14、严禁擅自移动和隐埋公共设施。

15、乙方工作人员不得擅自用消防设施或关、停公共水阀、电源、公共气阀，不得私自拆装，更换水、气表和空气开关。

16、乙方不得遮挡火灾报警探测器、消防排烟口、消防栓等设施，占用消防通道。不得超负荷用电，电气线路应穿金属管敷设；未经甲方同意不得在商铺外和公共区域张贴、悬挂或展示任何广告、宣传标语、招牌、装饰、灯饰等任何东西。

17、乙方应加强自我管理，防止其工作人员发生任何违法或妨碍治安的行为，因乙方管理以及自身防范措施不力或施工方员工责任造成的案件如：火灾、治安、交通事故（含施工现

场内)等,事故经济责任、事故法律责任以及事故的善后处理均由乙方独自承担,因此给甲方造成的经济损失由乙方全部承担。

18、遇有突发事件乙方及其工作人员应服从管理人员的统一指挥。

19、除上述规定外,乙方还应按有关规定要求,采取严格的安全防护措施,否则由于乙方原因而造成事故的责任和因此而发生的费用由乙方全部承担;对甲方形象造成损害后果时,由乙方承担全部经济损失并接受相应的处罚。

五、其他约定

1、因乙方行为或乙方原因导致的一切安全事故由乙方自行承担全部责任,与甲方无关,乙方还应负责赔偿由此造成的人身损害及财产损失;如由于乙方上述行为导致甲方遭受第三方索赔或有关政府部门处罚,乙方应赔偿由此造成甲方全部损失(包括但不限于赔偿款、罚款、诉讼费及律师费等)。

2、乙方须及时按应急救援消防监督人员及管理人员合法的整改通知书要求进行整改,未在规定期限内整改的,管理人员有权对责任方进行处罚,发生损失的,由责任方自行承担相关责任,甲方保留追究相关责任的权利。

3、乙方须建立突发事件(故)通报制度,及时、如实地报

告突发事件（故）。甲乙双方应设应急联络电话，以便双方通报突发应急情况和共享突发应急信息。乙方应制定突发事件应急处理预案，且相关的应急维护人员持证上岗。

六、争议解决方式

本协议双方发生争议时，可以通过协商解决，协商不成的，任何一方有权向租赁标的物所在地有管辖权人民法院提起诉讼。

七、未尽事宜，双方按照国家有关法律、法规和南昌轨道交通集团有限公司的有关规章制度另行协商确定。

八、本协议一式壹拾贰份，甲方执柒份、乙方执伍份，具有同等法律效力，自甲、乙双方法定代表人/授权代表签字盖章生效。

甲方（盖章）：

法定代表人/授权代表

（签字）：

日期：

乙方（盖章）：

法定代表人/授权代表

（签字）：

日期：

廉洁合作协议

甲方：_____

乙方：_____

为加强合同履行期间的廉政管理，甲乙双方经协商，在签订租赁合同的同时签订本协议并做为双方共同遵守的廉政行为准则。

一、甲方责任

1. 甲方有责任向乙方介绍本单位有关廉政管理的各项制度和规定。

2. 甲方有责任对本单位项目管理人员进行廉政教育。

3. 甲方人员应严格遵守本单位有关廉政管理的规定，不得接受乙方及其工作人员的宴请，不得接受乙方及其工作人员任何形式的实物、现金或礼券。

4. 甲方在本物业租赁期间发现甲方人员存在任何形式的索贿受贿行为，均应及时采取措施予以制止，并及时通报乙方单位领导。

5. 甲方人员如违反廉政管理制度及本协议规定，甲方应视情节轻重、影响大小给予其处分及经济处罚。

6. 对于乙方举报甲方人员违反廉政规定的情况，甲方应及时进行调查，根据调查情况依法进行处理。

二、乙方责任

1. 乙方应保证乙方与本物业租赁有关的所有人员了解甲方单位有关廉政管理的各项制度及本协议的规定，并遵照执行。

2. 乙方及其工作人员不得宴请甲方人员，不得以任何形式向甲方人员赠送实物、现金或礼券。

3. 乙方单位在物业租赁期间发现乙方人员任何向甲方人员行贿行为，均应及时采取措施予以制止，并及时通报甲方单位主管领导。

4. 乙方有责任接受甲方对乙方在物业租赁期间廉政管理执行情况的监督。

5. 乙方单位人员有义务就甲方人员任何形式的索贿或受贿行为及时向甲方单位主管领导举报；如乙方向甲方人员行贿，或甲方人员向乙方索贿，乙方满足其要求且未向甲方举报的，一经查实，除甲方有权追回由此给甲方造成的损失外，乙方还应对其知情不报人员进行相应处罚，否则甲方有权书面通知乙方，提前解除乙方的租赁合同关系且不承担违约责任。

6. 如因乙方单位及人员在物业租赁期间贿赂甲方人员，被司法机关立案查处的，甲方有权书面通知乙方提前终止本合同的履行，由此给甲方造成的全部损失由乙方负责赔偿。

三、甲、乙双方发生争议时，可以通过协商解决，协商不

成的，任何一方有权向租赁标的物所在地有管辖权人民法院提起诉讼。

四、本协议一式拾份，甲方执捌份，乙方执贰份，具有同等法律效力，自甲、乙双方法定代表人/授权代表签字盖章生效。

甲方（盖章）：

法定代表人/授权代表

（签字）：

日期：

乙方（盖章）：

法定代表人/授权代表

（签字）：

日期：

