分界洲岛景区16号商铺租赁

项目

招标文件

招标人： 海南分界洲旅游股份有限公司

二〇一九年十二月

**目 录**

[招标须知前附表 2](#_Toc18185)

[一、项目概述 4](#_Toc24751)

[二、投标须知 5](#_Toc2830)

[三、评标办法 10](#_Toc4718)

[四、投标文件格式文件 14](#_Toc25475)

[五、合同主要条款及格式 21](#_Toc2714)

# 

# 招标须知前附表

| **序号** | **名称** | **编 列 内 容** |
| --- | --- | --- |
|  | **项目名称** | 16号商铺项目 |
|  | **项目概况** | **16号商铺项目概况：**  经营地址：海南省陵水县分界洲岛  商铺面积：78.88m²  项目介绍：经营餐饮  项目实施期限：2020年1月1日至2021年12月31日 |
|  | **招标人** | 名 称：海南分界洲旅游股份有限公司  地 址：海南省陵水县分界洲岛  联系人：谢建堂  电 话：0898-31817771 |
|  | **投标人资质条件** | * + 1. 具有企业法人营业执照或个体工商户经营执照；     2. 投标人与招标人不具有隶属关系或其他任何形式的关联关系；     3. 具有与其拟经营业务相匹配的资质及行政许可、备案；     4. 招标人认为投标人应具备的其他条件。 |
|  | **项目负责人资格要求** | 项目负责人应对运营招标项目具有丰富的经验 |
|  | **是否接受联合体投标** | 不接受 |
|  | **资金来源** | 自筹 |
|  | **投标有效期** | 投标截止后 3 日历天 |
|  | **投标文件要求** | 投标文件一式三份，正本一份，副本二份，正副本不一致的，以正本为准；封面须注明投标人全称、正本/副本，并在密封处加盖投标人印章。 |
|  | **投标保证金** | 不收取 |
|  | **踏勘现场** | 不组织，由投标人自行踏勘。 |
|  | **提问** | 截止时间：自招标公告之日起至2019年12月16日  电话：0898-31817771 联系人：谢建堂 |
|  | **获取补充招标文件（若有）** | 时间：自接到招标人通知之日起至投标截止日前  地点：海南省陵水县分界洲岛 |
|  | **投标（开标）** | 投标截止时间：2019年12月16日下午17时  开标时间：2019年12月17日  送达地点：海南省陵水县分界洲岛景区三楼办公室  邮寄地址：海南省陵水县分界洲岛  收件人：谢建堂；电话：15103600777  注意：在投标截止时间后送达的投标文件，招标人将拒收 |
|  | **投标人开标时需携带资料** | 1. 法定代表人出席需携带：投标人营业执照原件、本人身份证原件及复印件。 2. 法定代表授权委托人出席需携带：投标人营业执照原件、法定代表人授权委托书原件、本人身份证明原件及复印件。 3. 个体工商户经营主出席需携带：投标人个体工商户营业执照原件、本人身份证原件及复印件。 4. 经营主授权委托人出席需携带：投标人个体工商户营业执照原件、经营主授权委托书原件、本人身份证明原件及复印件。   **注：上述资料由投标人随身携带，不用封装在投标文件中，开标时直接递交并验证** |
|  | **评标时间地点** | 评标时间：开标当日  地点：海南省陵水县分界洲岛 |
|  | **评标办法** | 百分制打分法 |
|  | **是否授权评标委员会确定中标人** | 是 |
|  | **无效标条款** | 投标文件有下列情形之一者，招标人不予受理：   * 1. 逾期送达的或未送达指定地点的；   2. 投标文件未按招标文件规定密封的；   3. 投标人开标时携带资料不符合本前附表第15项要求的；   4. 招标人认为的其他无效标的情况。 |
|  | **否决投标条款** | 评标委员会对通过资格审查的投标文件进行初步评审，有下列情形之一的，将否决其投标：   * 1. 投标函未加盖投标人公章，或未经法定代表人或者其授权代表签章（字）；   2. 以联合体形式投标的；   3. 投标人不符合相关法律、法规或者招标文件规定的资格条件；   4. 同一投标人提交两个及以上不同的投标文件或者投标报价，但招标文件要求提交备选投标的除外；   5. 投标报价超出招标控制价的；   6. 投标文件没有对招标文件的实质性要求和条件作出响应：   （1）提交标书时，未提交相关主体证明材料的；  （2）以他人名义或代他人投标的；  （3）未提交有效报价的。   * 1. 投标人有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为；   2. 评标委员会认为的其他否决投标的情况。 |
|  | **投标补偿** | 不予补偿 |
|  | **招标控制价** | 每月不低于¥:34,000.00元 |
|  | **其他** | 各参与本次招标的投标人在递交投标文件时须一并归还所发放的图纸。未经项目管理者同意，不得私自复印、刻录、外传，否则将承担由此造成的一切责任。 |

# 一、项目概述

* 1. **项目名称：**16号商铺项目
  2. **招标人：**海南分界洲旅游股份有限公司
  3. **项目性质：**商铺租赁
  4. **项目地址：**海南省陵水县分界洲岛
  5. **项目定位：**经营餐饮

**1.6资金来源：**100%自筹。

二、投标须知

**2.1 租赁范围和内容：**

中标人通过与招标人签订《商铺租赁合同》承租16号商铺，商铺具体情况详见“五、合同主要条款及格式”。中标人承租后应在商铺经营范围内自主经营，自负盈亏。

**2.2 相关依据：**国家相关法律、法规、本行业规范、规定。

**2.3 相关程序及日程安排：详见前附表**

2.3.1 踏勘现场：自行踏勘

2.3.2 口头提问：详见前附表

2.3.3 获取补充招标文件（若有）：详见前附表

2.3.4 投标(开标)：详见前附表

2.3.5 评标时间：详见前附表

**2.4 投标人资质要求：**

2.4.1 具有企业法人营业执照或个体工商户经营执照；

2.4.2 投标人与招标人不具有隶属关系或任何形式的关联关系；

2.4.3 具有其拟经营业务相匹配的资质及行政许可、备案；

2.4.4 招标人认为投标人应具备的其他条件。

**2.5 招标文件的组成：**

本招标文件由下列部分组成：

2.5.1 项目概述

2.5.2投标须知

2.5.3评标办法

2.5.4投标文件格式文件

2.5.5合同主要条款及格式

**2.6 踏勘现场及答疑：**

2.6.1 投标人自行踏勘现场，参加踏勘现场的所有人员必须是具有完全民事行为能力的成年人，在踏勘现场过程中对由自身原因引起的安全事故自负责任，项目管理者对此不负责任。踏勘现场产生的任何费用由投标人自行承担。

2.6.2 投标人如有疑问，可在前附表规定的时间内致电联系人。

**2.7 招标文件的修改和补遗：**

2.7.1 招标人有权在递交投标文件截止时间前对招标文件做出修改或补遗，但如果此类修改或补遗可能对投标人准备投标文件产生实质性影响时，招标人合理顺延截止时间并以书面方式及时通知各投标人。

2.7.2 对招标文件的修改或补遗以书面形式作出，同时发给各投标人，投标人在收到后应以书面形式予以确认。

2.7.3 招标文件的修改或补遗作为补充文件与招标文件具有同等法律效力，当两者内容不一致时，应以后发的修改或补遗文件为准。

**2.8 投标文件的编制：**

2.8.1投标人应仔细阅读招标文件及补充文件的所有内容，按文件及补充文件的规定提供投标文件，并保证所提供的全部资料的真实性，以便其对招标文件作出实质性响应。

2.8.2 语言、计量单位、服务费报价货币：

（1）投标文件及投标人提交的所有文件均应采用中文书写，若出现必须采用其它文字进行书写的情况，应同时附以中文表述，在两种文字内容不一致时，以中文所述含义为准；

（2）投标文件及投标人提交的所有文件中采用的计量单位均应采用中华人民共和国法定单位的计量单位（国际单位制和国家选定的其他计量单位）；

（3）租赁费报价货币采用人民币。如果单价与总价有出入，以单价为准（单价金额小数点有明显错误的除外）；若文字大写与数字有差别，则以文字大写为准。

2.8.3投标文件的组成：

（1）投标公函（法定代表人身份证明、法定代表人授权书、承诺书等）；

（2）投标文件一式三份，正本一份，副本二份，正副本不一致的，以正本为准；封面须注明正本/副本。

**每套投标文件文本至少应包括以下内容：**

（1）单位简介、企业营业执照、资质证书等；

（2）对本项目的具体实施方案描述；

（3）企业近三年签订的与本项目相同或相似的承包经营协议或其他能够证明投标方对本项目拥有丰富经验的书面文件 (详见“格式5”)；

（4）投标人基本情况表(详见“格式2”)；

（5）项目负责人及主要人员情况表(详见“格式3”)；

（6）租赁费报价：详见 “格式4”；

（7）投标人认为有必要说明的其他问题。

**2.9 投标文件的密封、递交：**

2.9.1 投标文件文本应密封，于封口处加盖投标人公章，于包装正面书明投标文件正本/副本字样。

2.9.2 投标人应于本文件投标须知规定的投标文件递交的截止时间将包装、密封后的投标文件送达或邮寄到指定地址。

**2.10 投标文件的补充、修改或者撤回：**

2.10.1 投标人在投标文件递交截止时间前可对投标文件进行补充、修改或撤回，投标文件的补充、修改或撤回都必须采用书面形式，单独包装、密封，于封口处加盖投标文件单位公章，于包装正面书明投标文件的补充、修改或撤回的字样，加盖所在单位公章并且由其法定代表人或授权代表签字。

2.10.2 在提交投标文件截止时间后，投标人不得补充、修改或者撤回其投标文件。招标小组要求对投标文件作必要澄清或者说明的除外。

**2.11 投标文件的签收：**

招标人在接收投标文件或投标文件的补充、修改或撤回材料时，应检查其密封或签章是否完好。

**2.12 无效投标文件条款：**

在投标文件开启时，投标文件出现下列情况之一的，其投标文件可作为无效投标文件处理，项目管理者不予受理：

2.12.1 逾期送达的或者未送达指定地点的；

2.12.2未按招标文件的要求密封的；

2.12.3投标人开标时携带资料不符合本前附表第15项要求的；

2.12.4招标人认为的其他无效投标的情况。

**2.13 否决条款：**

投标文件有下列情况之一的，经招标小组评审后被否决：

2.13.1 投标函未加盖投标人公章，或未经法定代表人或者其授权代表签章（字）；

2.13.2 以联合体形式投标的；

2.13.3 投标人不符合相关法律、法规或者招标文件规定的资格条件；

2.13.4 同一投标人提交两个及以上不同的投标文件或者投标报价，但招标文件要求提交备选投标的除外；

2.13.5 投标报价超出招标控制价的；

2.13.6 投标文件没有对招标文件的实质性要求和条件作出响应：

1. 提交标书时，未提交相关主体证明材料的；
2. 以他人名义或代他人投标的；
3. 未提交有效报价的。

2.13.7 投标人有串通投标、弄虚作假、行贿等违法行为；

2.13.8 评标委员会认为的其他否决投标的情况。

# 三、评标办法

**3.1 投标文件的开启：**

招标人将按照前附表所规定的时间和地点举行开标会议，开标会由招标人或招标代理机构主持进行。

所有投标人均应派代表参加开标会。

参与开标的投标人代表要求：投标人代表应为投标人的法定代表人或经营主或其授权委托人。

投标人开标时需携带资料：详见前附表

开标会必须遵循下列主要程序和规定：

1. 由招标人核验投标人代表携带的相关主体证明材料；
2. 应检查各投标人的投标文件的密封情况，确定投标文件是否有效；
3. 投标标书的读标人为投标人代表；
4. 按投标后到先开的顺序当众拆封投标文件；
5. 各投标人代表在开标会结束时，应对本单位开标记录确认无误后签字。

无效标条款：在开标时，投标文件出现前附表规定情况之一的，其投标文件作为无效标处理，招标人不予受理。

投标人对开标有异议的，应当在开标现场提出，并作好相关记录，存档备查。

**3.2 评标：**

### 3.2.1 评标委员会

评标由招标人依法组建的评标委员会负责。评标委员会人数为3人，由招标方统一委派。

评标委员会成员有下列情形之一的，应当主动回避：

1. 招标人或投标人的主要负责人的近亲属；
2. 项目主管部门或者行政监督部门的人员；
3. 与投标人有经济利益关系，可能影响对投标公正评审的；
4. 曾因在招标、评标以及其他与招标投标有关活动中从事违法行为而受过行政处罚或刑事处罚的；
5. 其他与投标人有利害关系的情形。

评标委员会将根据招标文件及有关规定，对投标人提交的有效投标文件进行认真、客观、公正和科学的评审和比较。

超过二分之一的评标委员会成员认为评标时间不够的，招标人应当适当延长。评标过程中，评标委员会成员有回避事由、擅离职守或者因健康等原因不能继续评标的，应当及时更换。被更换的评标委员会成员作出的评审结论无效，由更换后的评标委员会成员重新进行评审。

### 3.2.2 评标原则

评标活动应当遵循公平、公正、科学和择优的原则。

### 3.2.3评标

评标委员会按照以下“3.3评标办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对投标文件进行评审。“评标办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评标依据。

**3.3 评标办法**

### 3.3.1 评标依据：

### 依据《中华人民共和国招标投标法》、《评标委员会和评标办法暂行规定》等相关法律法规规定，制定本评标办法。

### 3.3.2 评标的保密

### 招标人应当采取必要的措施，保证评标在严格保密的情况下进行，在投标文件的评审和比较、中标候选人推荐以及授予合同的过程中，投标人向招标人和评标委员会施加影响的任何行为，都将导致中标资格丧失。

### 评标委员会成员的名单在中标候选人公示前应当保密；与投标人有利害关系的人不得进入评标委员会，已经进入的应当更换。

### 3.3.3 投标文件的初步评审

### （1）评标委员会对通过资格审查的投标文件进行初步评审，对有2.13条规定情形的投标应作否决投标决定；

### （2）作出否决投标决定的，应当由三分之二以上评委在评标报告中签字确认

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

### （4）投标报价货币应采用人民币。如果单价金额与总价金额有出入，以单价金额为准（单价金额小数点有明显错误的除外）；若报价的文字大写与数字有差别，则以文字大写为准，经投标人确认后该报价有约束作用；如投标人拒绝确认，则其投标文件将被拒绝。

### 3.3.4 投标文件的详细评审：**百分制打分法（详见下表）**

**3.4 评标结果**

评标委员会应在评标工作结束后，按评标办法规定推荐中标候选人或依据前附表规定确定中标人，并向招标人提交书面评标报告。此外，考虑原有承包方对商铺建设装修的投入，在其他条件大致等同而投标价格相差不超过5%的情况下，可优先选择商铺原有承包人为中标人。

**技术评分表**

满分：100分(评标时技术分按100分计，待与商务分汇总时，技术分须乘以技术分所占百分比)

| **序号** | **评标因素** | **评分值** | **各评标因素细分项** | | **分值** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 投标文件总体响应情况 | 5 | 投标文件总体响应情况(5分) | 完全响应得4~5分，基本响应得2~3分，响应较差得1分 | 5 |
| 2 | 投标人基本情况 | 15 | 综合实力  （5分） | 整体情况好得4~5分；整体情况一般得2~3分；整体情况差得1分 | 5 |
| 经营资质  （5分） | 资质齐备得4~5分；欠缺部分资质得1~3分 | 5 |
| 投标人近三年签订的与本项目相同或相似的承包经营协议或其他能够证明投标方对本项目拥有丰富经验的书面文件（5分） | 符合要求的业绩每个得2分，满分5分 | 5 |
| 3 | 投标价格 | 40 | 投标价格（40分） | 根据投标价格占投标者的比例依次进行排序，每5%所占的分值为2分，即投标价格最高的投标者得40分，投标价格高于95%的投标者得38分，以此类推 | 40 |
| 4 | 项目实施方案 | 20 | 保证项目成果措施（10分） | 整体情况好得8~10分；整体情况一般得5~7分；整体情况差得1~4分 | 20 |
| 保证项目成果措施的可行性（10分） | 可行得8~10分；基本可行得5~7分；可行性较差得1~4分 |
| 5 | 经营人员基本情况 | 15 | 经营团队整体情况(10分) | 根据服务团队业绩、职称等综合打分，整体情况好得8~10分；整体情况一般得5~7分；整体情况差得1~4分 | 15 |
| 项目负责人(5分) | 根据项目负责人业绩、职称等综合打分，好得4~5分；一般得2~3分；差得1分 |
| 6 | 其他事项 | 5 | 其他投标人认为有利于证明投资标人实力或对投标事项有益的事宜（5分） | 根据投标人的实际情况给出1~5分 | 5 |

四、投标文件格式文件

**格式1 投标书封面**

投 标 书

（正本/副本）

项目名称：

投标单位：

投标单位全权代表：

投标单位（公章）：

2019年 月 日

**格式2 投标人基本情况表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 单位全称 |  | | |
| 主要业务范围 |  | | |
| 法定代表人/经营主名称 |  | 职 务 |  |
| 单位地址 |  | 邮政编码 |  |
| 电 话 |  | 传 真 |  |
| 成立日期 |  | 现有职  工人数 |  |
| 单位组织机构简介：  （部室划分、各部室人数、中高级职称等人数） | | | |

投标人（公章）：

法定代表人/经营主或授权代理人（签字）：

日期： 年 月 日

**格式3 项目负责人及主要人员情况表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **姓名** | **性别** | **年龄** | **文化**  **程度** | **职称**  **执业资格** | **主要业绩** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

**附：个人相关证书的复印件**

**备注：项目负责人请在表中注明。**

投标人（公章）：

法定代表人/经营主或授权代理人（签章）：

日期： 年 月 日

**格式4 报价**

**投标人对本项目的报价的为人民币（大写）： 元**

**（¥： 元）**

**备注：**

**1、上述报价为16号商铺2020年单月租金，2021年将在此基础上上涨5%。**

**2、投标人作为有经验的经营者，其报价应已充分考虑可能发生的一切风险、责任、义务的费用，上述费用视为已包括在投标价内。**

**格式5 企业所签订的与本项目相同或类似的协议**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目名称** | **项目**  **所在地** | **发包人**  **名称** | **发包人**  **地址** | **发包人**  **电话** | **合同签订日期** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

投标人（公章）：

法定代表人/经营主或授权代理人（签字）：

日期： 年 月 日

**格式6 法定代表人授权书及法定代表人身份证明**

**法定代表人/经营主授权书**

**（单独递交）**

**本授权委托书声明**：

我 （姓名）系 （投标人名称）的法定代表人/经营主，现授权委托本企业的 （姓名）为本公司代理人，以本企业的名义参加海南分界洲旅游股份有限公司 号商铺租赁项目的招标活动。代理人在上述招标过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，我均予以承认。

代理人无转委权。

特此委托。

投标人（公章）：

法定代表人/经营主（签字、盖章）：

代理人（签字）：

日期： 年 月 日

|  |
| --- |
| 此处粘贴代理人身份证复印件 |

**法定代表人/经营主身份证明**

**（单独递交）**

投 标 人：

单位性质：

地 址：

成立时间： 年 月 日

经营期限：

姓 名： 性 别：

年 龄： 职 务：

系 （投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

投标人： （单位公章）

年 月 日

**格式7 投标承诺书**

**投 标 承 诺 书**

本企业郑重承诺：

将遵循公开、公平、公正和诚实守信的原则，参加海南分界洲旅游股份有限公司 号商铺租赁项目的投标。

1. 不提供有违真实的材料。
2. 不与招标人或其他投标人串通投标，损害国家利益、社会利益或他人的合法权益。
3. 不向招标人或评标委员会成员行贿，以谋取中标。
4. 不以他人名义投标或者其他方式弄虚作假，骗取中标。
5. 不进行缺乏事实根据或者法律依据的投诉。
6. 不在投标中哄抬价格或恶意压价。
7. 不违反相关法律法规的强制性标准。
8. 与招标方之间不存在任何形式的关联关系或影响本次招标公允的其他利益关系
9. 本企业若违反本投标承诺，愿承担相应的法律责任。
10. 其他承诺：

投标人（盖章）：

法定代表人/经营主（签字）：

拟任项目负责人（签名、盖执业章）：

拟任项目负责人手机：

日期： 年 月 日

1. 合同主要条款及格式

甲方同意乙方作为海南省陵水县分界洲岛商铺的承包经营者，双方根据公开招标结果及招标文件的要求，经协商一致，达成如下内容：

**第一条 出租商铺情况**

1. 甲方出租给乙方的商铺为分界洲岛 号商铺（下称“该商铺”）。该商铺建筑面积约为 平方米。该商铺的平面图见本合同附件（一），具体位置见本合同附件（二）。
2. 乙方在此认可，该商铺所在分界洲岛序号的排序方法由甲方自主决定。
3. 乙方在此确认，租赁期内，甲方有权依其自主决定对分界洲岛或其任何岛上地点的名称随时进行变更。甲方无须就分界洲岛或其任何岛上地点的名称变更而对乙方做出任何赔偿或补偿。
4. 甲方作为该商铺的权利人与乙方建立租赁关系。签订本合同前，甲方已告知乙方该商铺未设定抵押。
5. 该商铺的现有装修、附属设施及设备状况按现状交付，乙方对现状已有充分了解。
6. 甲方有权在其认为合适的时候、条件和期限内，在分界洲岛任何公共部位举行或允许他人行为、组织任何形式的活动、仪式或展览。

**第二条 租赁用途**

1. 乙方向甲方承诺，租赁该商铺作为经营 使用，并遵守国家有关商铺使用相关法律法规及甲方就分界洲岛的整体运营管理所作出的规定。
2. 如乙方租赁该商铺目的为销售商品、服务或食品的，乙方应事先向甲方提交其拟销售的商品、服务或食品的名目及具体的销售价格的清单，在甲方审批后，乙方方可进行销售；如乙方对该等清单拟进行调整的，应在调整前向甲方提交审批申请并在审批后更新清单。
3. 乙方保证，在租赁期内，未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批核准前，不擅自改变上述约定的使用用途；不得在该商铺内从事中国法律法规禁止的业务活动。
4. 因乙方从事本合同第2.1项下的经营行为，产生的纠纷或处罚所导致的经济损失，由乙方自行承担。

2.5 未经甲方同意，乙方不得在分界洲岛内除该商铺外的其他任何地方招徕生意、兜售商品、派发任何说明书或作广告。

**第三条**  **出租商铺交付日期和租赁期限**

3.1 甲方应不迟于2019年12月31日将该商铺交付乙方。

3.2 该商铺租赁期限自2020年1月1日起至2021年12月31日止，租赁期间内，未经甲方书面同意，乙方不得转租。

3.3 租赁期满，甲方有权收回该商铺，乙方应如期返还。双方拟续租的，应另行签订书面协议。

**第四条 租赁费、支付方式和期限**

4.1 本商铺2020年的租赁费为 万元/月，2021年在此基础上上调5%。甲方负责统计租赁期内分界洲岛景区的游客人数（以下简称“上岛人数”），当实际上岛人数与预期上岛人数（每年160万人次）存在差异达8%时，双方可启动调整机制，按实际上岛人数相应调整（增加或减少）承包租金，并于次年1月份一次性结算。

4.2 租赁费采取按季度支付的方式，乙方应在合同签订后3日内，向甲方支付一个季度的租赁费计 万元，此后，乙方应在每一季度末的最后3日之前，向甲方支付下一季度的租赁费。

4.3 本合同项下乙方对甲方的所有付款，应以人民币汇款至甲方书面指定之账号。乙方付款所发生的任何银行手续费，应由乙方承担。甲方指定收取租金的账户信息如下：

开户名称：海南分界洲旅游股份有限公司

开户银行：陵水县农村信用社营业部

开户帐号：1009049557888888

**第五条 其他费用**

5.1 本合同约定保证金 万元，乙方应在合同签订后3日内，一次性支付给甲方，保证金将用于以下用途：

（一）因人为造成甲方提供的设备损坏，经甲方督促乙方仍不予以修理；

（二）游客在商铺内或因乙方从事本合同第2.1条的经营行为，造成人身或精神损害需要先行进行赔付，乙方拒绝或拖延赔付的；

（三）因乙方从事本合同第2.1条的经营行为导致相关行政主管机关处罚的，乙方在缴款期限内拒不缴纳的；

（四）因乙方从事本合同第2.1条的经营行为导致相关行政主管机关处罚的；

（五）由于乙方违约导致甲方单方面解除本合同的。

5.2 租赁期间，乙方经营商铺的全部费用，包括但不限于其为经营本商铺项目所聘请的人员工资福利、社会保险、工伤事故以及因该等员工工作所需的服装、食宿、往来交通的费用，均由乙方自行承担。

5.3 租赁期间，有关该商铺的水费、电费、通讯费、设备供应的费用均应由乙方承担。本条规定的各项费用的支付方式和时间，应以甲方的书面通知为准。

5.4 租赁关系终止时，在乙方办妥以该商铺为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续，并且，乙方所交还的该商铺及其装修、设备和设施已按照本合同第7.2条之规定，恢复原状且为可租赁状态的前提下，甲方应在乙方交还该商铺后二十个工作日内，将保证金（在按照本合同约定做出扣除[如有]后）一次性无息退还乙方。

**第六条 商铺使用要求和维修责任**

1. 乙方应向甲方提交如下信息：（一）每一个会计年度有关于经营项目的年度综合财务报表；（二）每一个季度结束后的30日内，提交关于经营项目的季度综合财务报表。
2. 甲方有权但无义务检查乙方有关于经营项目的账簿及其副本、摘要及其他与经营项目有关的书面文件，并与经营项目的负责人或管理人员等进行访谈。
3. 租赁期间，乙方发现该商铺及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知甲方并采取有效措施防止损失扩大；甲方应在接到乙方通知后，及时合理地进行维修。逾期不维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。
4. 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该商铺及其附属设施，包括但不限于地板、墙面、门窗、电器设施、给排水设施、消防设施、空调设施、线缆和管道等，并确保其处于正常租用的使用状态。
5. 因乙方过错、过失和疏忽，致使该商铺及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责及时维修或赔偿。乙方拒不维修或赔偿，甲方可代为维修，费用由乙方承担。
6. 除现有装修、设施和设备外，乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意，方可进行。乙方增设的附属设施和设备归属及其维修责任由乙方负责。
7. 根据本合同6.6条所发生的所有费用，包括但不限于装修、增建或增设及改建费、设备材料费以及由此发生的税收及政府收费等，一律由乙方承担。
8. 乙方应负责保持该商铺及甲方提供的装修、设施和设备处于良好和可使用状态（自然损耗除外）。
9. 乙方因经营需要申请对该商铺进行改建、扩建的，由甲方审查通过乙方改建、扩建方案后，乙方方可组织施工，费用由乙方承担。因施工导致乙方停业或对乙方经营产生重大影响的，由乙方自行承担。如改建、扩建后商铺面积增加的，双方可协商调整商铺租金。
10. 经相关部门要求或因甲方整体规划需要，对乙方商铺进行的改建、扩建工程，由甲方组织施工并承担全部费用，乙方应无条件予以配合。因施工导致乙方停业或对乙方经营产生重大影响的，甲方可根据实际情况减免全部或部分租金。如改建、扩建后的商铺面积增加的，双方可协商调整商铺租金。
11. 租赁期间，遇到火灾等紧急事态时，甲方或其授权代表可在无通知的情况下强行进入该商铺，且甲方不需赔偿因强行进入该商铺而给乙方造成的损坏，甲方有过失的除外。

**第七条 商铺返还时的状态**

1. 除甲方同意乙方续租外，乙方应最迟于租赁期满日或本合同提前终止之日17：00时之前向甲方交还该商铺。乙方如未经甲方书面同意或未与甲方书面达成关于续租或延期的协议而逾期不交还该商铺，每逾期一日，乙方应按该商铺年租金的千分之五，向甲方支付该商铺占用期间的使用费，还应承担第5.3条所规定的一切其他费用。如因乙方逾期不迁出该商铺而造成甲方其他损失的，乙方还应承担赔偿责任。
2. 乙方向甲方交还该商铺前，应自负费用对该商铺进行打扫和清理，使该商铺处于完好和可出租状态。乙方如按甲方同意的范围内和要求下对该商铺进行装修，必须根据甲方的要求在租赁期满或本合同提前终止前将该商铺恢复原状，由此发生的费用由乙方承担；乙方如未经甲方同意或超出甲方同意的范围和要求对该商铺进行装修，甲方可以要求乙方恢复商铺原状并赔偿损失。如届时甲方书面同意乙方无需将该商铺恢复原状的，甲方无任何义务就乙方对该商铺的装修做出任何补偿或赔偿。
3. 租赁期满或本合同提前终止乙方交还该商铺时，如甲方发现该商铺和/或交付时的装修、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，并可从保证金中扣除。如保证金不足赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿差额。
4. 在租赁期内，如乙方在本合同终止前自行提前迁出该商铺，致使该商铺被第三人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商铺被占用而引起甲方的所有损失和费用承担责任。
5. 除甲乙双方另行书面约定之情形外，如乙方在租赁期满之日或本合同提前终止之日没有向甲方交还该商铺，则甲方除有权向乙方收取占用使用费及其他费用以外，还有权在租赁期满之日或本合同提前终止之日起七日后开启该商铺的门锁并更换门锁，将屋内的物件包括但不限于家具、装置和其他添置物搬出该商铺，并将该商铺腾空收回。甲方对因此而引起的损坏及乙方之损失概不负责。对于乙方遗留在该商铺内的物件，甲方有权就该等物件向乙方收取仓储费用，并有权按照甲方认为适当的方式出售、转让、丢弃或以任何其他方式处分该等物件，并将处分所得（如有）用于偿付乙方所欠甲方的任何款项及赔偿甲方因本款规定事由所发生的及将发生的损失。但不论任何情况甲方均将无任何义务就该等物件向乙方支付或偿付任何款项。

**第八条 合同的变更和终止**

1. 租赁期限内，经甲、乙双方协商一致并签订书面补充协议，方可变更本合同。
2. 如乙方在租赁期限内，因市场环境变化导致经营困难，可提前一个月向甲方提出书面减租或退租申请，经甲方同意后相应调整租金或提前解除本合同，保证金在解除合同后按约定退还给乙方。
3. 甲、乙双方同意在租赁期间，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

（一）该商铺占用范围内的土地使用权依法提前收回的。

（二）因不可抗力因素致使该商铺及其附属设施损坏，本合同不能继续履行的（但该等损坏在180日内能够修复的，本合同不得终止）。

（三）该商铺被司法、行政机关依法限制其房地产权利，或出现法律、法规禁止出租的其他情况。

**第九条 甲方的违约责任**

1. 甲方应确保分界洲岛旅游景区的正常运营，因甲方违法、违规经营导致分界洲岛旅游景区被责令停业十天以上的，甲方应免收停业期间乙方的租赁费用。因不可抗力因素致使商铺不能正常营业的，甲方不予免收乙方停业期间的租赁费用。
2. 租赁期间，甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使因商铺损坏造成乙方财产损失和人身伤害的，甲方应赔偿乙方的经济损失。
3. 租赁期间，甲方擅自解除本合同，提前收回该商铺的，即构成严重违约,甲方应返还乙方租赁保证金,退还多收的预交款项(如有)。

**第十条 乙方的违约责任**

1. 租赁期内，如因乙方从事本合同第2.1条的经营行为，导致游客投诉的或造成游客人身损害、被相关监管机关处罚等不利于景区形象事项的，经甲方查实确为乙方责任或乙方主要责任的，甲方可根据该等行为对分界洲岛景区整体形象的影响程度，要求乙方向甲方承担该商铺年租金的10%-100%作为赔偿，乙方应自收到甲方书面通知后的七日内向甲方支付赔偿金。
2. 租赁期内，乙方逾期支付租金的，甲方有权要求乙方每逾期一天按照该商铺当年年租金的万分之五支付违约金，直至应缴费用及违约金全部付清。
3. 该商铺交付后，乙方擅自中途退租的，即构成严重违约。在此情况下，甲方有权没收乙方已支付的保证金和其它预交款项（如有）作为违约金，有权解除本合同，并要求乙方就其违约行为给甲方造成的经济损失进行赔偿。
4. 在租赁期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权即刻单方面终止本合同，收回该商铺，由此而造成甲方的经济损失的，乙方应予以赔偿。

（一）未经甲方书面同意，擅自将该商铺转租、转让、转借他人或调换使用；

（二）未经甲方书面同意，擅自拆改变动该商铺结构或损坏该商铺，且经甲方书面通知，在限定时间内仍未纠正并修复的；

（三）累计拖欠租赁费或上述第5.1、5.3、6.5条及第七条、第十条规定的相关费用达30日仍未付清的；

（四）擅自改变本合同规定的租赁用途，或利用该商铺进行违法违章活动的。

（五）乙方违反本合同及其补充条款（如有）的规定，不承担维修责任或支付维修费用，致使该商铺或其设备严重损坏的；

（六）乙方破产或进行清算程序，因重组或合并原因进行清算除外，但须提供甲方认可之证明；

（七）由于乙方原因，致使该商铺因法庭强制执行而被查封；

（八）乙方发生本合同第10.1条规定之情形且造成分界洲岛景区形象受到损害的；

（九）法律、法规或本合同其他条款允许甲方单方提前终止合同的其他情况。

1. 甲方依据本合同10.4条单方终止合同的，应当书面通知乙方3日内迁离并交回该商铺；租赁保证金作为违约金赔偿给甲方；若租赁保证金不足赔偿甲方经济损失的，乙方还应负责赔偿。
2. 甲方依照本合同规定向乙方发出解除合同通知，表明甲方行使本合同赋予其提前收回该商铺的权利，并构成甲方对该项权利全面及充分的行使，甲方无须以实际进入该商铺的行为作为行使该项权利的标志。
3. 甲方根据本合同，要求或收取违约金，并不损害及影响甲方行使任何本合同赋予的其他权利和补救的权利（包括收回该商铺的权利）。

**第十一条 法律适用与争议解决**

1. 本合同的订立、效力、解释、履行及其争议的解决，均适用中华人民共和国法律。
2. 本合同所提到的任何当事人应包括该当事人的继承人和受让人。
3. 甲、乙双方就履行本合同发生争议，应通过协商解决；协商解决不成的，任何一方有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

**第十二条 合同效力及其他**

1. 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，并具有同等法律效力。
2. 本合同附件所列明的内容为本合同双方就本合同有关条款内容所作之补充、修正、解释及说明，为本合同双方所确认即同意，亦为本合同的组成部分。
3. 本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖各自的公章之日起生效。
4. 本合同一式贰份，双方各执壹份，具同等法律效力。