

驾考中心企石深巷一体化考场 商业配套物业招商项目 招商文件

项目编号：JS-JK-CG-2022-024

招商人：东莞市机动车驾考服务中心有限公司

代理机构：建成工程咨询股份有限公司

上级单位：东莞市交通投资集团有限公司

日期：2023年01月

目 录

第一章 招商邀请	3
第二章 招商需求书	7
第三章 致招商响应人	14
第四章 招商响应人须知	16
第一节 总则	16
第二节 招商文件	20
第三节 响应文件的编写	22
第四节 响应文件的签章及封装要求	25
第五节 响应文件递交	26
第六节 响应文件的修改或撤回	27
第七节 招商有效期	28
第八节 开封	29
第九节 评审	30
第十节 确定中选人	31
第十一节 合同的授予	32
第十二节 招商投诉的处理	34
第十三节 其他	35
附件：评审方法、标准及附表	35
第五章 响应文件格式	45
第六章 合同主要条款	65

第一章 招商邀请

建成工程咨询股份有限公司（以下简称“代理机构”）受东莞市机动车驾考服务中心有限公司委托，就驾考中心企石深巷一体化考场商业配套物业招商项目对外进行公开招商，邀请符合条件的招商响应人参加报价。本次招商信息在东莞市公共资源交易网（<http://ggzy.dg.gov.cn>）、东莞市交通投资集团有限公司官方网站（<http://www.dgjtjt.com.cn>）和建成工程咨询股份有限公司（<http://www.gzjc.com.cn/>）等媒体上发布。

一、项目内容：

包号	采购内容	招商期限	最低限价
A	企石深巷一体化考场商铺招商	十年，施工免租期 90 天；中选人须在合同签订之日起 90 天内完成该商铺的装修及完成工商税务消防等相关手续，并开始正式运营。	50 元/m ² /月
B	企石深巷一体化考场酒店招商	暂定十五年（具体期限为自施工免租期满之日起至 2037 年 12 月 31 日，若后续有需延期，由双方另行签署补充协议落实），施工免租期 180 天；中选人须在合同签订之日起 180 天内完成该酒店的施工装修及完成工商税务消防等相关手续，并开始正式运营。	30 元/m ² /月

注：本项目分包 A、包 B 共两个包，招商响应人可同时参加本项目两个包的响应，同一个招商响应人也可同时中选 A、B 两个包。物业管理费固定报价为 3 元，招商人保留物业管理费递增权，递增幅度视周边市场情况及物业管理成本投入进行调整，具体条款由双方签订补充协议的形式落实。

二、合格的招商响应人

2.1 以下条款适用于包 A：

1. 招商响应人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. 招商响应人应是中华人民共和国境内合法注册的独立企业法人，需提供有效的《企业法人营业执照》；
3. 招商响应人需至少成立 3 年（从注册之日起至递交招商文件截止当日）或以上；
4. 招商响应人须在县级市或以上城市具有 3 个以上（含 3 个）1000 m²或以上整体承租的在运营项目案例。（须提供相关证明资料）
5. 招商响应人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（以代理机构于报价截止日当天在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)及中国政府采购网(<http://www.ccgp.gov.cn/>)查询结果为准，如相关失信记录已失效，招商响应人需提供相关证明资料）；
6. 招商响应人不存在大额诉讼或多宗诉讼或其它违法、违约等影响本次招商项目正常履行的情形（以提供承诺函加盖招商响应人公章为准）；
7. 不存在招商响应人或其关联公司曾与东莞市交通投资集团有限公司及其下属企业签订合同，且在履约过程中因招商响应人或其关联公司严重违约而导致合同变更、中止、解除的情形（以提供承诺函加盖招商响应人公章为准）；
8. 不存在招商响应人或其关联公司与东莞市交通投资集团有限公司及其下属企业发生诉讼的情形（以提供承诺函加盖招商响应人公章为准）；
9. 不存在法院判决或仲裁裁决认定招商响应人或其关联公司在与东莞市交通投资集团有限公司及其下属企业履约过程中存在违约责任或过失责任的情形（以提供承诺函加盖招商响应人公章为准）；
10. 不存在招商响应人或其关联公司曾与东莞市交通投资集团有限公司及其下属企业签订合同，未能正常履约完毕，无故提前解除或终止（包括但不限于合同期限内没收履约保证金等情况）的情形（以提供承诺函加盖招商响应人公章为准）；
11. 本包组不接受联合体响应。

2.2 以下条款适用于包 B:

1. 招商响应人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. 招商响应人应是中华人民共和国境内合法注册的独立企业法人，需提供有效的《企业法人营业执照》；
3. 招商响应人需至少成立 3 年（从注册之日起至递交招商文件截止当日）或以上；
4. 招商响应人须为连锁品牌，连锁品牌商户在县级市或以上城市连锁门店须达到 5 家以上（含 5 家）；（须提供相关证明资料）
5. 招商响应人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（以代理机构于报价截止日当天在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）及中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn/>）查询结果为准，如相关失信记录已失效，招商响应人需提供相关证明资料）；
6. 招商响应人不存在大额诉讼或多宗诉讼或其它违法、违约等影响本次招商项目正常履行的情形（以提供承诺函加盖招商响应人公章为准）；
7. 不存在招商响应人或其关联公司曾与东莞市交通投资集团有限公司及其下属企业签订合同，且在履约过程中因招商响应人或其关联公司严重违约而导致合同变更、中止、解除的情形（以提供承诺函加盖招商响应人公章为准）；
8. 不存在招商响应人或其关联公司与东莞市交通投资集团有限公司及其下属企业发生诉讼的情形（以提供承诺函加盖招商响应人公章为准）；
9. 不存在法院判决或仲裁裁决认定招商响应人或其关联公司在与东莞市交通投资集团有限公司及其下属企业履约过程中存在违约责任或过失责任的情形（以提供承诺函加盖招商响应人公章为准）；
10. 不存在招商响应人或其关联公司曾与东莞市交通投资集团有限公司及其下属企业签订合同，未能正常履约完毕，无故提前解除或终止（包括但不限于合同期限内没收履约保证金等情况）的情形（以提供承诺函加盖招商响应人公章为准）；
11. 本包组不接受联合体响应。

三、获取招商文件

本项目采用“不记名网上下载”的方式发布招商文件，有意向的招商响应人直接在东

莞市公共资源交易网 (<http://ggzy.dg.gov.cn>) 下载招商文件。

本招商项目不举行集中答疑会，如有任何疑问以书面形式，将疑问函原件加盖公章送至招商代理机构。

四、递交响应文件截止时间、开封时间及地点

(一) 递交响应文件时间：2023 年 01 月 30 日 14:00—14:30 (北京时间)。

(二) 递交响应文件截止时间及开封时间：2023 年 01 月 30 日 14:30 (北京时间)。

(三) 递交地点：东莞市东城街道东城路 561 号街道办事处 2 号楼 2 楼 (公共资源交易大厅) 开标 1 室。

(四) 开封事宜：届时请招商响应人的法定代表人或被授权人务必携带有效身份证明出席开封会并现场核对。

五、本项目联系方式

招商代理机构：建成工程咨询股份有限公司

联系人：兰先生

通讯地址：东莞市南城区西平宏伟三路 39 号联景商业大厦 16 层

电话：0769-22801999

邮箱：gjzxdg@126.com

招商人：东莞市机动车驾考服务中心有限公司

联系地址：广东省东莞市企石镇兆丰工业北路 1 号

联系人：左先生

电话：0769-22901960

上级单位：东莞市交通投资集团有限公司

日期：2023 年 01 月 04 日

本招商文件由代理机构和招商人负责解释。

第二章 招商需求书

包 A: 企石深巷一体化考场商铺招商

一、项目概况

1. 本次招商项目为企石深巷一体化考场商业配套物业招商，考场位于东莞市企石镇深巷村，商铺分别位于考场西北侧的1号楼首层5间功能室及东南侧的5号及6号辅助用房。本项目计划将1号楼首层5间功能室规划为商铺，面积合计358.44 m²；5号及6号辅助用房面积分别为1195.68 m²和779.82 m²（合计1975.5 m²）。

2. 招商期限：十年，施工免租期90天；中选人须在合同签订之日起90天内完成该商铺的装修及完成工商税务消防等相关手续，并开始正式运营。

3. 商铺每五年为1个租金递增周期，每个递增期的租金递增幅度为上一期租金的10%。

4. 商铺物业管理费暂定按3元/m²/月的标准收取。招商人保留物业管理费递增权，递增幅度视周边市场情况及物业管理成本投入进行调整，具体条款由双方签订补充协议的形式落实。

5. 租赁保证金为每月租金的3倍金额。

6. 风险揭示：由于本项目期限长达十年，有关租赁事宜告知如下：

（一）目前招商人子公司承接东莞市机动车驾驶人考试考场服务项目（简称“驾考服务项目”），服务时间为合同签订日期2022年9月30日起2年或至结算数额达到项目预算总额时（具体服务期限以上述任一条件先成就的时间为准）。

（二）招商所涉租赁物的地块系招商人向东莞市企石镇深巷股份经济联合社承租，该地块的租赁期限至2037年12月31日止，如因国家宏观调控、政府的政策性调整、规划出现变化、征地拆迁或其他不可抗力因素导致该地块租赁合同无法继续履行的，招商人有权单方终止与招商响应人的场地租赁合同，收回租赁场地。招商响应人应仔细研究，充分考虑到租赁物或驾考服务项目进程的各种风险因素，并不得以任何方式追究招商人的法律责任。

（三）招商响应人报价时还应对考生人流量、疫情等因素带来的经营收益等风险进行评估，保证自身具备抵御各种经营风险的能力。如因驾考服务项目终止导致招商响应人经营收益受到影响或无法继续经营的风险全部由招商响应人自行承担，与招商人无关，招商人不承担任何法律责任。

（四）本项目不动产权证书权利类型为集体建设用地使用权，用途为交通运输用地，如中选人可依法办理商铺营业相关证件，但中选人在免租期内未完成相关合法经营证件等手续，导致商铺不能在免租期届满前正常营业，视为中选人违约，招商人有权解除合同并不予退还中选人所缴纳的租赁保证金；如因土地性质原因，中选人不能依法办理商铺营业相关证件，中选人应在免租期内提前书面通知招商人并提供不能依法办理商铺营业相关证件的证明材料，经双方协商可提前终止合同并互不追究对方因终止合同的违约责任，且因合同所产生的一切责任和后果互不追究。

二、经营要求

1. 经营范围：不得规划、从事驾培行业及一切可能影响考场整体形象或正常运营的行业，商铺的行业规划需征得招商人同意。

2. 经营方式：承包者独立经营，自负盈亏。

3. 经营时间：原则上参照考场运营时间执行，如有需夜间长时间经营甚至通宵经营，需征得招商人同意。

4. 承租期内经营所产生的水费、电费、排污费、管理费、卫生费、有线电视费、网

费、电话费等所有费用由中选人承担；其中，每月水、电费由招商人先缴交，由招商人出具中选人使用量统计表后，根据当月考场水、电费费用总额除以当月水、电使用总量后算出当月水、电费平均单价后，乘以各商铺当月水、电使用量，计算出中选人当月应缴水、电费用，由中选人支付招商人该月水、电费用。招商人仅提供电力供应，供水、气由中选人自行负责（含供水供气、排污设施安装，安装过程不得影响考场正常运营），且中选人应每月按时缴纳水电气费用。如上述相关费用计算标准有变，由招商人和中选人双方另行协商执行。

5. 1 号楼经营范围内不可明火作业。

6. 中选人必须符合国家政策和法律、法规许可的规定要求，自行取得合法经营的手续（如卫生、消防、环评、特种行业许可证、工商等报建和许可手续），且承担由此产生的一切税费及其他相关费用。

7. 中选人各项收费价格须合理和明码标价，不得明显高于市场价格，并接受市场物价监督。

8. 中选人的经营范围及经营项目类型须与意向竞投商铺业态一致。

9. 中选人须成立 3 年以上（含 3 年），须为中华人民共和国境内依法注册并正常经营，具有独立法人资格，近 3 年经营期间获得广东省业内百强企业优先。

10. 中选人须在县级市或以上城市具有 3 个以上（含 3 个）1000 m²或以上整体承租的在运营项目案例。

三、其他要求

1. 招商人有权对中选人的租赁方案作适当修改调整。

2. 中选人在装修和使用期间，不得擅自改变房屋现有的建筑结构和用途；中选人如需大面积装修或设置设备，均须事先征得招商人的书面同意后方可施工，费用由中选人负责。装修时，应保持现有建筑物整体外观现状。

3. 中选人负责店铺的防火、防盗、疫情防控、安全教育，履行安全合同并做好“门前三包”、综合治理，计划生育工作及应尽的各项社会义务。若有违反，所造成的损失与后果由中选人承担一切刑事与经济责任。

4. 建筑物外立面及建筑物内部为中选人承租场地范围，范围内的广告发布权归中选人所有。

5. 中选人不得向其他人私自接用招商人的水电，中选人员不得在商铺留宿过夜，需服从招商人及有关主管部门的监督管理，不得擅自改变商铺的主体结构，不得在商铺周围及房顶设任何招牌广告等以及进行其他危及房屋安全和损害招商人利益的行为。

6. 中选人按照各级行政管理部门的规定，本着公平合理、诚实信用的原则合法经营，不得损害国家利益及其他经营者和消费者的合法权益，并承担因经营中发生医疗及经济纠

纷造成的一切后果。

7. 中选人须无条件配合招商人一系列安全及卫生检查，随时接受招商人及上级有关部门进行的安全及卫生检查，对所指出的问题及时整改。

8. 中选人必须严格按照国家卫生部门和卫生防疫部门的卫生标准，接受卫生防疫部门和招商人的卫生监管。中选人如果不按照规定，因出售或提供的食品、危险物品所引发的食物中毒或者其他安全事故，由中选人全部承担相应的经济，法律责任，招商人概不负责。

9. 中选人在经营过程中如有违法行为被工商、公安、消防、环保、技术监督等执法部门查处，或中选人的不良经营，直接影响招商人声誉和形象的，招商人（包括下属主办部门）有权向中选人提出限期整改，如中选人未在规定期限内整改完毕或拒绝整改，招商人有权提前收回该商铺，并不予退还中選人所缴纳的租赁保证金。

10. 中选人不得以任何形式利用该商铺从事驾考相关经营业务。

11. 中选人不得发生机动车驾驶人考试培训招生、教育等行为。

12. 未经招商人同意，不得开展可能影响到考场秩序的展销宣传活动。

13. 未经招商人同意，中选人不得利用考场的任何地方（该商铺范围外）招揽顾客及派发任何小册子、宣传材料、赠品等。不得高声喧哗、兜售或叫卖。

14. 中选人对商铺进行的装修及安装的固定设施、设备（包括但不限于商铺装修和电路系统等），中选人在招商期限内享有使用权，期满或因中选人责任导致中途解除合同后，中选人应完好、无偿将以上设施设备移交给招商人。

15. 经营期间不得产生刺激性气味或任何污染物。

16. 商铺垃圾由中选人自行负责清理，不得影响考场环境。

17. 招商响应人应自行踏勘现场。商铺须砌墙与其他非招租区域隔断，具体装修方案由中选人根据商铺现状自行制定。中选人须自行负责相关砌墙隔断等装修费用，自行办理相关装修手续及保证用材质量等，同时自行承担装修区域的安全保障义务，并注意装修作

业不得干扰或影响考场正常运营及临近物业使用。

18. 中选人在实施装修前须将商铺内部装修的设计方案报招商人审核同意。

包 B: 企石深巷一体化考场酒店招商

一、项目概况

1. 本次招商项目为企石深巷一体化考场商业配套物业招商，考场位于东莞市企石镇深巷村，酒店位于考场西北侧的 3 号楼，共 68 间套房，每层 17 间，每间约 30 m²，建筑面积为 3907.65 m²。本项目计划将 3 号楼规划为酒店招商，招商用途为酒店。

2. 招商期限：暂定十五年（具体期限为自施工免租期满之日起至 2037 年 12 月 31 日，若后续有需延期，由双方另行签署补充协议落实），施工免租期 180 天；中选人须在合同签订之日起 180 天内完成该酒店的施工装修及完成工商税务消防等相关手续，并开始正式运营。

3. 酒店每五年为 1 个租金递增周期，每个递增期的租金递增幅度为上一期租金的 10%。

4. 酒店物业管理费暂定按 3 元/m²/月的标准收取。招商人保留物业管理费递增权，递增幅度视周边市场情况及物业管理成本投入进行调整，具体条款由双方签订补充协议的形式落实。

5. 租赁保证金为每月租金的 3 倍金额。

6. 风险提示：由于本项目期限长达十五年，有关租赁事宜告知如下：

（一）目前招商人子公司承接东莞市机动车驾驶人考试考场服务项目（简称“驾考服务项目”），服务时间为合同签订日期 2022 年 9 月 30 日起 2 年或至结算数额达到项目预算总额时（具体服务期限以上述任一条件先成就的时间为准）。

（二）招商所涉租赁物的地块系招商人向东莞市企石镇深巷股份经济联合社承租，该地块的租赁期限至 2037 年 12 月 31 日止，如因国家宏观调控、政府的政策性调整、规划出现变化、征地拆迁或其他不可抗力因素导致该地块租赁合同无法继续履行的，招商人有权单方终止与招商响应人的场地租赁合同，收回租赁场地。招商响应人应仔细研究，充分考虑到租赁物或驾考服务项目进程的各种风险因素，并不得以任何方式追究招商人的法律责任。

（三）招商响应人报价时还应对考生人流量、疫情等因素带来的经营收益等风险进行评估，保证自身具备抵御各种经营风险的能力。如因驾考服务项目终止导致招商响应人经营收益受到影响或无法继续经营的风险全部由招商响应人自行承担，与招商人无关，招商人不承担任何法律责任。

（四）本项目不动产权证书权利类型为集体建设用地使用权，用途为交通运输用地，如中选人可依法办理酒店营业相关证件，但中选人在免租期内未完成相关合法经营证件等手续，导致酒店不能在免租期届满前正常营业，视为中选人违约，招商人有权解除合同并不予退还中选人所缴纳的租赁保证金；如因土地性质原因，中选人不能依法办理酒店营业相关证件，中选人应在免租期内提前书面通知招商人并提供不能依法办理酒店营业相关证件的证明材料，经双方协商可提前终止合同并互不追究对方因终止合同的违约责任，且因合同所产生的一切责任和后果互不追究。

二、经营要求

1. 经营范围：酒店行业。

2. 经营方式：承包者须为连锁品牌经营，自负盈亏。

3. 承租期内经营所产生的水费、电费、排污费、管理费、卫生费、有线电视费、网费、电话费等所有费用由中选人承担；其中，每月水、电费由招商人先缴交，由招商人出具中选人使用量统计表后，根据当月考场水、电费费用总额除以当月水、电使用总量后算出当月水、电费平均单价后，乘以酒店当月水、电使用量，计算出中选人当月应缴水、电费用，由中选人支付招商人该月水、电费用。招商人仅提供电力供应，供水、气由中选人自行负责（含供水供气、排污设施安装，安装过程不得影响考场正常运营），且中选人应

每月按时缴纳水电气费用。如上述相关费用计算标准有变，由招商人和中选人双方另行协商执行。

4. 中选人必须符合国家政策和法律、法规许可的规定要求，自行取得合法经营的手续（如卫生、消防、环评、特种行业许可证、工商等报建和许可手续），且承担由此产生的一切税费及其他相关费用。

5. 中选人各项收费价格须合理和明码标价，不得明显高于市场价格，并接受市场物价监督。

6. 中选人的经营范围及经营项目类型须与意向竞投酒店业态一致。

7. 中选人须成立3年以上（含3年），须为中华人民共和国境内依法注册并正常经营，具有独立法人资格，近3年经营期间获得广东省业内百强企业优先。

8. 中选人须为连锁品牌，连锁品牌商户在县级市或以上城市连锁门店须达到5家以上（含5家）。

三、其他要求

1. 招商响应人被确定为中选人后，在合同签订时需明确经营业态，必须遵守酒店经营范围。未经招商人书面同意，中选人不得再以任何方式转包（转租）或分包（分租）本项目。中选人在招商期限内未经招商人书面同意，不得进行转租、分租或转借承租，如有违反则按承租方违约终止合同，租金和租赁保证金不予退回。

2. 招商人有权对中选人的租赁方案作适当修改调整。

3. 中选人在装修和使用期间，不得擅自改变房屋现有的建筑结构和用途；中选人如需大面积装修或设置设备，均须事先征得招商人的书面同意后方可施工，费用由中选人负责。装修时，应保持现有建筑物整体外观现状。

4. 招商人负责室内冷热水管道，由中选人自行设计供热方案（含热源）、施工和投资。

5. 招商人负责水、电接口，由中选人自行投资、设计进行接水接电。

6. 物业内部酒店物业管理和垃圾由中选人自行负责，不得影响考场环境。

7. 中选人负责酒店的防火、防盗、疫情防控、安全教育，履行安全合同并做好“门前三包”、综合治理，计划生育工作及应尽的各项社会义务。若有违反，所造成的损失与后果由中选人承担一切刑事与经济责任。

8. 建筑物外立面及建筑物内部为中选人承租场地范围，范围内的广告发布权归中选人所有，但不得在酒店房顶设任何招牌广告等以及进行其他危及房屋安全和损害招商人利益的行为。

9. 中选人不得向其他人私自接用招商人的水电，需服从招商人及有关主管部门的监督管理，不得擅自改变房屋的主体结构。

10. 中选人按照各级行政管理的规定，本着公平合理、诚实信用的原则合法经营，不得损害国家利益及其他经营者和消费者的合法权益，并承担因经营中发生医疗及经济纠纷造成的一切后果。

11. 中选人需无条件配合招商人一系列安全及卫生检查，随时接受招商人及上级有关部门进行的安全及卫生检查，对所指出的问题及时整改。

12. 中选人必须严格按照国家卫生部门和卫生防疫部门的卫生标准，接受卫生防疫部门和招商人的卫生监管。中选人如果不按照规定，因出售或提供的食品、危险物品所引发的食物中毒或者其他安全事故，由中选人全部承担相应的经济、法律责任，招商人概不负责。

13. 中选人在经营过程中如有违法行为被工商、公安、消防、环保、技术监督等执法部门查处，或中选人的不良经营，直接影响招商人声誉和形象的，招商人（包括下属主办

部门)有权向中选人提出限期整改,如中选人未在规定期限内整改完毕或拒绝整改,招商人有权提前收回该酒店,并不予退还中选人所缴纳的租赁保证金。

14. 中选人不得以任何形式利用该酒店从事驾考相关经营业务。

15. 中选人不得发生机动车驾驶人考试培训招生、教育等行为。

16. 经营期间不得产生刺激性气味或任何污染物。

17. 未经招商人同意,不得开展可能影响到考场秩序的展销宣传活动。

18. 未经招商人同意,中选人不得利用考场的任何地方(该酒店范围外)招揽顾客及派发任何小册子、宣传材料、赠品等。

19. 中选人对酒店进行的装修及安装的固定设施、设备(包括但不限于酒店装修和电路系统等),中选人在招商期限内享有使用权,租赁期满或因中选人责任导致中途解除合同后,中选人应完好、无偿将以上设施设备移交给招商人。

20. 经营期间不得产生刺激性气味或任何污染物。

21. 招商响应人应自行踏勘现场,具体装修方案由中选人根据酒店现状自行制定。中选人须自行负责相关砌墙隔断等装修费用,自行办理相关装修手续及保证用材质量等,同时自行承担装修区域的安全保障义务,并注意装修作业不得干扰或影响考场正常运营及临近物业使用。

22. 中选人在实施装修前须将酒店内部装修的设计方案报招商人审核同意。

第三章 致招商响应人

本招商文件是依据有关法律、法规、规章和规范性文件的规定，根据本招商项目的特点和需要编制的。

招商文件的编制遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则，招商文件的内容已清楚地反映了驾考中心企石深巷一体化考场商业配套物业招商项目工作内容和基本要求等。我们要求招商响应人必须完全响应本招商文件的实质性内容。

领取了本招商文件的招商响应人，如不递交招商响应文件，应在递交响应文件截止日3天前向代理机构做出书面说明。如招商响应人不在规定时间内做出书面说明，或者说明的理由不被代理机构和招商人认可的，招商人将可能拒绝该招商响应人参加招商人其他任何项目的响应，将对该招商响应人作不良行为记录。

参与公共资源交易活动各方主体人员应严格按照省市有关文件，自觉检视自身情况是否符合疫情防控要求。

投标截止及开标时间前，疫情防控指挥部门、东莞市公共资源交易中心、东城公共资源交易中心或相关主管部门如对疫情防控有最新要求的，投标人须根据最新要求配合。

招商人：东莞市机动车驾考服务中心有限公司
联系地址：广东省东莞市企石镇兆丰工业北路1号
联系人：左先生
电话：0769-22901960
日期：2023年01月04日
代理机构：建成工程咨询股份有限公司
联系地址：东莞市南城区西平宏伟三路39号联景商业大厦16层
联系人：兰先生
电话：0769-22801999
邮箱：gjzxdg@126.com
日期：2023年01月04日

响应文件否决性条款摘要

否决性条款包括：响应文件的不予受理（开封会）、响应文件无效和响应文件作废（资格后审）。除响应文件中出现以下情形外，不得作否决处理。招商文件中有关否决条款的阐述与本章节不一致的，以本章节内容为准。

一、响应文件不予受理的情形（由代理机构负责判定）

（一）响应文件（包括商务文件和报价文件）在响应截止时间以后送达的，或者未送达指定地点的；

（二）响应文件中的报价文件未按招商文件第四章第四节的规定密封、标识和加盖招商响应人公章的。

二、资格后审中有关响应文件无效的情形（由评审小组负责判定）

（一）响应文件（包括商务文件或报价文件）的有关内容未按招商文件规定加盖招商响应人公章的，或未经法定代表人或其委托代理人签字的，或由委托代理人签字但未随响应文件一起提供“响应文件签署授权委托书”原件的；

（二）未按招商文件规定提交《响应函》的，或《响应函》未按招商文件规定填写的，或《响应函》上未加盖招商响应人公章的，或未经法定代表人或其委托代理人签字的；

（三）不符合招商响应人须知中合格的招商响应人条件的；

（四）未按招商文件规定的形式和金额提交招商保证金的；

（五）招商响应人名称或组织机构与获取招商文件时不一致且未提供有效证明的；

（六）未按招商文件规定提供响应文件中的商务文件的相关资料或证明材料的；

（七）招商响应人未能完全响应本招商文件第六章《主要合同条款》的；

（八）招商响应人的响应报价低于招商最低限价的；

（九）招商响应人的响应报价是可变动价格的，或包含了价格调整要求的，或响应报价中提供两个（含两个）以上报价且未声明哪个有效的。

第四章 招商响应人须知

第一节 总则

一、本招商项目内容

项目名称：驾考中心企石深巷一体化考场商业配套物业招商项目；

内容详见第二章《招商需求书》。

二、合格的招商响应人

2.1 以下条款适用于包 A:

1. 招商响应人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. 招商响应人应是中华人民共和国境内合法注册的独立企业法人，需提供有效的《企业法人营业执照》；
3. 招商响应人需至少成立 3 年（从注册之日起至递交招商文件截止当日）或以上；
4. 招商响应人须在县级市或以上城市具有 3 个以上（含 3 个）1000 m²或以上整体承租的在运营项目案例。（须提供相关证明资料）
5. 招商响应人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（以代理机构于报价截止日当天在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)及中国政府采购网(<http://www.ccgp.gov.cn/>)查询结果为准，如相关失信记录已失效，招商响应人需提供相关证明资料）；
6. 招商响应人不存在大额诉讼或多宗诉讼或其它违法、违约等影响本次招商项目正常履行的情形（以提供承诺函加盖招商响应人公章为准）；
7. 不存在招商响应人或其关联公司曾与东莞市交通投资集团有限公司及其下属企业签订合同，且在履约过程中因招商响应人或其关联公司严重违约而导致合同变更、中止、解除的情形（以提供承诺函加盖招商响应人公章为准）；
8. 不存在招商响应人或其关联公司与东莞市交通投资集团有限公司及其下属企业发生诉讼的情形（以提供承诺函加盖招商响应人公章为准）；

9. 不存在法院判决或仲裁裁决认定招商响应人或其关联公司在与东莞市交通投资集团有限公司及其下属企业履约过程中存在违约责任或过失责任的情形（以提供承诺函加盖招商响应人公章为准）；

10. 不存在招商响应人或其关联公司曾与东莞市交通投资集团有限公司及其下属企业签订合同，未能正常履约完毕，无故提前解除或终止（包括但不限于合同期限内没收履约保证金等情况）的情形（以提供承诺函加盖招商响应人公章为准）；

11. 本包组不接受联合体响应。

2.2 以下条款适用于包 B:

1. 招商响应人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. 招商响应人应是中华人民共和国境内合法注册的独立企业法人，需提供有效的《企业法人营业执照》；

3. 招商响应人需至少成立 3 年（从注册之日起至递交招商文件截止当日）或以上；

4. 招商响应人须为连锁品牌，连锁品牌商户在县级市或以上城市连锁门店须达到 5 家以上（含 5 家）；（须提供相关证明资料）

5. 招商响应人未被列入“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)“记录失信被执行人或重大税收违法案件当事人名单或政府采购严重违法失信行为”记录名单；不处于中国政府采购网(www.ccgp.gov.cn)“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（以代理机构于报价截止日当天在“信用中国”网站(www.creditchina.gov.cn)及中国政府采购网(<http://www.ccgp.gov.cn/>)查询结果为准，如相关失信记录已失效，招商响应人需提供相关证明资料）；

6. 招商响应人不存在大额诉讼或多宗诉讼或其它违法、违约等影响本次招商项目正常履行的情形（以提供承诺函加盖招商响应人公章为准）；

7. 不存在招商响应人或其关联公司曾与东莞市交通投资集团有限公司及其下属企业签订合同，且在履约过程中因招商响应人或其关联公司严重违约而导致合同变更、中止、解除的情形（以提供承诺函加盖招商响应人公章为准）；

8. 不存在招商响应人或其关联公司与东莞市交通投资集团有限公司及其下属企业发生诉讼的情形（以提供承诺函加盖招商响应人公章为准）；

9. 不存在法院判决或仲裁裁决认定招商响应人或其关联公司在与东莞市交通投资集团

有限公司及其下属企业履约过程中存在违约责任或过失责任的情形（以提供承诺函加盖招商响应人公章为准）；

10. 不存在招商响应人或其关联公司曾与东莞市交通投资集团有限公司及其下属企业签订合同，未能正常履约完毕，无故提前解除或终止（包括但不限于合同期限内没收履约保证金等情况）的情形（以提供承诺函加盖招商响应人公章为准）；

11. 本包组不接受联合体响应。

三、响应费用和中选费用

（一）招商响应人应承担所有与准备和参加响应有关费用。无论响应的结果如何，招商响应人均自行承担因参加响应而发生的一切费用，代理机构、招商人对上述费用不负任何责任。

（二）中选人在领取《中选通知书》时应向代理机构交纳中选服务费，中选服务费的包 A：企石深巷一体化考场商铺招商中选人应支付中选服务费 27750 元；包 B：企石深巷一体化考场酒店招商中选人应支付中选服务费 47250 元。中选服务费支付方式：一次性以电汇、支票或现金等形式支付。中选服务费不在报价中单列。

四、招商保证金

（一）招商响应人必须按招商文件规定的金额和期限提交招商保证金：包 A：人民币壹拾万元整（¥100,000.00 元）；包 B：人民币贰拾万元整（¥200,000.00 元）保证金作为响应文件的组成部分。

（二）招商保证金以转账的方式于递交响应文件截止日前提交（必须以招商响应人自身名义和账号提交），保证金必须在递交招商响应文件时间截止前到达招商人指定的账户，否则响应文件无效。

（三）招商保证金由招商响应人以转账的方式缴交招商保证金。

包 A：

招商保证金转账账号：30204959000526

开户银行：平安银行股份有限公司东莞分行

收款人：东莞市交通投资集团有限公司

包 B:

招商保证金转账账号: 30204959000525

开户银行: 平安银行股份有限公司东莞分行

收款人: 东莞市交通投资集团有限公司

保证金退还时采用“网上一键原路退还”的方式处理,其余的法律责任由招商响应人自行承担。

(四) 招商响应人必须在响应文件中附上《招商保证金汇入情况说明》及招商保证金进账单复印件加盖公章。

(五) 未按规定缴交招商保证金的招商响应文件,将不予受理。

(六) 未按规定提交招商保证金的招商响应文件,响应文件无效。

(七) 未中选招商响应人的招商保证金将于中选结果公示后 5 日内予以退还。

(八) 中选人的招商保证金,在签订合同并交纳履约担保金后 5 日内予以退还。

(九) 招商人将以转账的方式经招商响应人原汇款账号退还招商保证金。

(十) 发生如下情况之一,招商保证金将被没收。

1、招商响应人在响应有效期内撤回响应,或在响应有效期内补充、修改、替代、放弃其响应的。

2、中选人未按招商人要求交纳履约担保金的,或在规定期限内,未与招商人商议签订合同且没有提供招商人认可理由的。

3、招商响应人以其他方式干扰响应活动,或在招商响应文件及其澄清文件中提供任何虚假文件、材料的。除没收招商保证金外,招商人将取消招商响应人参与响应的资格。

4、招商响应人不按照评审小组的要求做必要的澄清、说明或者补正的。

第二节 招商文件

一、招商文件的构成

本招商文件除以下内容外，招商人在招商期间发出的招商文件补充、修改或澄清文件，均是招商文件的组成部分，对招商人、招商响应人起约束作用。

本招商文件由下述部分组成：

- 第一章 招商邀请
- 第二章 招商需求书
- 第三章 致招商响应人
- 第四章 招商响应人须知
- 第五章 响应文件格式
- 第六章 合同主要条款

二、招商文件的补遗、澄清、修改

（一）招商响应人若对招商文件有疑问，需要招商人予以澄清，应于招商响应文件递交截止时间 10 日前以书面形式提出，将疑问函原件加盖公章送至招商代理机构。招商文件的澄清作为招商文件的组成部分，具有约束力。

（二）招商人对在招商响应文件递交截止时间 10 日前收到的以书面函件的方式要求澄清的问题，将视具体情况进行澄清，澄清内容将在东莞市公共资源交易网（<http://ggzy.dg.gov.cn>）、东莞市交通投资集团有限公司官方网站（<http://www.dgjtjt.com.cn>）和建成工程咨询股份有限公司（<http://www.gzjc.com.cn/>）等媒体上公布，并视为有效送达，不再另行通知。如招商人认为招商响应人所提出的问题已在招商文件中明确说明，或可以根据招商文件做出明确的推断，招商人将不再予以澄清。

（三）招商文件发出后，在招商响应文件递交截止时间 15 日前的任何时候，确需要变更招商文件内容的，招商人可主动或在解答招商响应人提出的澄清问题时对招商文件进行修改。

（四）招商文件、招商文件补遗、澄清(答疑)、澄清(答疑)会议纪要、修改(补充)函

件内容均以书面明确的内容为准。当招商文件、补遗、澄清(答疑)、纪要、修改(补充)函件内容相互矛盾时，以发出日期最接近开封日期的文件为准。

(五)为使招商响应人在编写响应文件时有充分时间对招商文件的补遗、修改(补充)部分进行研究，招商人有权适当延长递交响应文件的截止日期。确定新的响应截止时间应在原响应截止时间前3日(不含截止当日)以补充文件的形式告知所有的招商响应人。该补充文件的内容只限于对响应截止时间的修改。

不论是招商人根据需要主动对招商文件进行必要的澄清或是根据招商响应人的要求对招商文件做出澄清，招商人的补遗文件都将在招商响应文件递交截止时间15日前在东莞市公共资源交易网(<http://ggzy.dg.gov.cn>)、东莞市交通投资集团有限公司官方网站(<http://www.dgjtjt.com.cn>)和建成工程咨询股份有限公司(<http://www.gzjc.com.cn/>)等媒体上公布，并视为有效送达，不再另行通知。

第三节 响应文件的编写

一、响应文件的语言及货币单位

(一) 招商响应人提交的响应文件以及招商响应人与招商人和代理机构之间就有关响应的所有往来通知、函件必须用中文书写。

(二) 响应文件中涉及的货币单位为人民币。

二、响应文件的组成

(一) 响应文件由商务文件和报价文件组成，评审以纸质文件为准。

(二) 商务文件：是招商响应人用于说明及证明招商响应人的资质、人力、物力和资金能力等履约能力的文件，说明和证明对招商文件商务方面要求的响应情况，以及响应的承诺等文件的汇编。

(三) 报价文件：指响应报价文件的汇编。

三、响应文件的要求

(一) 招商响应人应仔细阅读招商文件的所有内容，按要求提供响应文件，并保证所提供的全部资料的真实性。

(二) 响应文件格式要求：响应人提交的响应文件应统一以 A4 幅面，按本招商文件第五章“响应文件格式”的顺序编排将商务文件和报价文件分别装订。本招商文件提供的响应文件格式可以按同样格式扩展。

(三) 响应文件中的**商务文件和报价文件须各自独立装订，按递交响应文件截止时间的要求同时递交。**

四、响应文件内容编写要求

(一) 招商响应人应认真阅读招商文件的全部内容（包括招商文件的补充、修改及澄清文件），并严格履行招商文件的各项规定、要求。如果招商响应人不能履行招商文件的规定和要求，或者随响应文件提供的证明材料不能对招商文件的要求做出实质性响应，可能导致其响应被拒绝。

(二) 招商响应人应按照招商文件的要求编制响应文件。响应文件中所引用的顺序和编号应与招商文件一致，但可以增加说明或描述性文字。响应文件对招商文件未提出异议的条款，均被视为接受和同意。

(三) 招商响应人应按招商文件要求提供资料，响应文件和图纸（如果有）均使用中文文本；对不同文字文本的资料解释发生异议的，以中文文本为准。

（四）商务文件的编写

招商响应人应按照本招商文件第五章“响应文件格式”中商务文件部分的要求编写。

1、商务文件应包括以下几个主要内容：

包 A（企石深巷一体化考场商铺招商）：

（1）招商保证金汇入情况说明。

（2）经法定代表人或授权代表签字的响应函。

（3）法定代表人证明书、法定代表人身份证复印件；如果不是法定代表人签署招商响应文件的，还须补充法定代表人授权书和授权代表的身份证复印件。

（4）招商响应人基本情况资料。

（5）招商响应人营业执照复印件。

（6）招商响应人无不良信用记录承诺书。

（7）招商响应人须在县级市或以上城市具有 3 个以上（含 3 个）1000 m²或以上整体承租的在运营项目案例。

（8）大额诉讼或多宗诉讼或其它违法、违约等其他履约情况承诺书。

（9）在经营活动中没有重大违法记录的书面声明。

（10）招商需求书和合同条款响应情况一览表。

（11）项目经营建议书。

包 B（企石深巷一体化考场酒店招商）：

（1）招商保证金汇入情况说明。

（2）经法定代表人或授权代表签字的响应函。

（3）法定代表人证明书、法定代表人身份证复印件；如果不是法定代表人签署招商响应文件的，还须补充法定代表人授权书和授权代表的身份证复印件。

（4）招商响应人基本情况资料。

（5）招商响应人营业执照复印件。

（6）招商响应人无不良信用记录承诺书。

（7）招商响应人须为连锁品牌，连锁品牌商户在县级市或以上城市连锁门店须达到 5 家以上（含 5 家）。

（8）大额诉讼或多宗诉讼或其它违法、违约等其他履约情况承诺书。

（9）在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

（10）招商需求书和合同条款响应情况一览表。

（11）项目经营建议书。

2、商务文件中的每项材料均须加盖招商响应人公章。

(五) 报价文件的编写

1、招商响应人应按照本招商文件第五章“响应文件格式”中报价文件部分的要求编写报价文件。报价文件是经法定代表人或授权代表签字并加盖招商响应人公章的租金报价书。

2、响应报价货币单位为人民币。

3、招商响应人应按第五章的报价文件格式填列每月租金。除招商人有相关规定的，招商响应人若是对报价包号提供了可变动价格或包含价格调整要求响应，其对应包号的响应将会被拒绝。

五、勘察现场

招商响应人可以对招商场地周围环境勘察，以获取编制响应文件和签署合同所需的所有资料。勘察现场由招商响应人自行到场地现场勘察。

六、招商响应人的承诺

招商响应人必须对下列各项做出承诺：

(一) 招商响应人保证在响应过程中，严守国家法律、法规，本着诚实守信的原则，无互相串通响应报价、无排挤其它招商响应人的合法权益、无向招商人或评委成员行贿谋取中选、无以他人名义响应或以其它方式弄虚作假骗取中选的不良行为。

(二) 招商响应人同意：由于非招商人原因（如因国家审批或政策环境、东莞市城市规划等因素）导致该项目被取消或无法实施，招商人有权否决所有响应，招商人不承担由此给招商响应人造成的损失。

第四节 响应文件的签章及封装要求

一、响应文件的份数

招商响应人应按递交响应文件截止时间要求提交响应文件正本壹套，副本伍套；每套正本或副本响应文件均由商务文件和报价文件组成。在每册商务文件封面和报价文件封面要明确注明“正本”和“副本”，一旦正本和副本发现差异，以正本为准。

二、响应文件的签章

(一) 响应文件（商务文件和报价文件）均须加盖公章及骑缝章。

(二) 响应文件（商务文件和报价文件）均应使用不能擦去的墨水打印或书写，并由招商响应人或其正式授权人签署。有增加或修正的各项，都应由响应文件签字人签字证明。

(三) 响应文件（商务文件和报价文件）应无涂改和行间插字，除非这些删改是根据招商人指示进行，或是招商响应人造成的必须修改的错误。在后一种情况下，修改处应由响应文件签字人签字证明。

三、响应文件的密封与标识

(一) 商务文件和报价文件各自独立装订，每册商务文件应分别在封面上注明“正本”和“副本”。

(二) 报价文件必须按规定密封，在外层包封封口处加盖招商响应人公章每册报价文件应分别在封面上注明“正本”和“副本”。密封袋上应标明“报价文件”及以下内容：

项目编号：_____

项目名称：_____

包号：_____

招商响应人名称：_____

招商响应人地址：_____

_____年 月 日：_____时开封，此时间前不得开封。

(三) 如果报价文件的包封没有按上述规定密封并加写标识，招商人有权予以拒绝，并退还给招商响应人。

(四) 招商响应人的报价文件将在开封会上公开拆封。开封后，代理机构对招商响应人的报价文件进行审查和唱标。

(五) 响应文件（商务文件和报价文件）应根据本招商文件的要求递交，超过截止时间的响应文件将不予接收。招商响应人在递交响应文件时应遵照工作人员的安排有秩序地进行。

第五节 响应文件递交

一、招商响应人应按招商公告所述的地点、日期和截止时间前递交响应文件(包括商务文件和报价文件)。

(一) 递交响应文件(商务文件和报价文件)者须是法定代表人或法定代表人授权委托人, 并需携带有效证件: 如果是法定代表人本人, 需携带法定代表人证明书和本人身份证原件及复印件; 如果委托其他人, 则需携带法定代表人证明书、法定代表人身份证复印件、法定代表人授权委托书及被授权委托人本人身份证原件及复印件。否则, 响应文件将不予接受, 招商人和代理机构不负任何责任。

(二) 代理机构在递交响应文件截止时间前 30 分钟开始接收响应文件。

二、逾期送达的响应文件

在本招商文件规定的截止时间以后逾期送达的或者未送达指定地点的响应文件(商务文件和报价文件)将不予受理。

第六节 响应文件的修改或撤回

一、招商响应人已提交响应文件（商务文件和报价文件），规定的响应截止时间还未到，招商响应人可提出对其响应文件的修改或撤回。招商响应人须提交由招商响应人代表签名的修改或撤回的书面通知。

二、代理机构收到由招商响应人代表签名的修改或撤回的书面通知并确认后，招商响应人可对其响应文件进行修改，或是撤回其响应。

三、招商响应人的修改文件应按照本招商文件的规定进行编制、密封、标识和提交，并在密封袋上注明“响应修改”。

四、响应截止时间之后至响应文件有效期终止之前，招商响应人不得要求撤回其响应。在此期间撤回响应的，其招商保证金将不予退还。

五、评审结束后，不论中选与否，招商响应人均不得收回响应文件。

第七节 招商有效期

一、本项目招商有效期为自规定的响应文件中递交截止日期起 90 天内，响应文件均保持有效。

二、在特殊的情况下，在原定招商有效期满之前，代理机构和招商人可以要求招商响应人同意延长招商有效期，该要求与答复均以书面形式提交，招商响应人可以拒绝代理机构和招商人的这种要求，其保证金将不会被没收；同意延长招商有效期的招商响应人不能要求也不允许修改其响应文件，有关保证金的退还和没收的规定将在延长的有效期内继续有效。

第八节 开封

一、招商人将于招商公告所述的时间和地点公开举行招商开封会议，并邀请所有招商响应人代表参加。

二、参加招商开封会的招商响应人的法定代表人或其授权委托人均应随身携带本人身份证原件及复印件，法定代表人还应随身携带“法定代表人证明书”；授权委托人还应随身携带“法定代表人证明书”、“法定代表人身份证复印件”、“法定代表人授权委托书”，以证明其身份。

三、开封会

（一）开封会议由代理机构主持。

（二）代理机构当众宣布开封纪律，公布提交报价文件的招商响应人名单。

（三）由招商响应人监督检查各报价文件的密封和标识情况。未按本须知规定包封、标识和骑缝加盖响应人公章的报价文件，代理机构有权不予受理。

（四）由代理机构在开标室当众拆封招商响应人报价文件并宣读完价格后，做好登记移交评审小组进行报价文件资格后审。

（五）如果代理机构根据招商文件的规定难以准确判断某招商响应人的响应文件是否应予受理的，或有招商响应人在开封会上对审查程序与结果提出异议的，代理机构将记录有关情况提交评审小组讨论决定。

（六）代理机构将对开封过程进行记录，以存档备查。

第九节 评审

一、评审小组和评审

评审小组：

（一）评审小组的组建：由招商人在递交响应文件截止时间前成立评审小组。评审小组总人数为5人（其中招商人代表 1 名；技术、经济等方面的专家 4 人由广东省综合评标专家库中随机抽取确定）。评审小组组成后推选一名评委作为评审小组组长，并与评审小组的其它成员享有同等权利。

（二）评审小组的职责：评审小组应根据招商文件规定的评审方法和标准，对响应文件（商务文件和报价文件）进行符合性审查。

（三）评审小组的原则：评审活动应遵循公开、公正、公平、科学、择优的原则。评审小组的评审应实行少数服从多数的原则，经评审小组成员记名表决半数以上通过的评审结果有效。

二、响应文件（包括商务文件和报价文件）的资格后审

（一）由评审小组进行响应文件（商务文件和报价文件）的资格后审。

（二）响应文件有第三章致招商响应人有关响应文件否决性条款摘要中响应文件无效的相关规定情形之一的，评审不通过，应作响应文件无效处理。

（三）评审小组应当根据招商文件规定，对响应文件（商务文件和报价文件）中的每项内容进行审查。

三、响应报价的评审

招商响应人对包组的响应报价以报价文件中的每月租金为评审依据。

四、响应文件无效和响应文件作废的处理

除第三章致招商响应人有关响应文件否决性条款摘要规定的情形外，评审小组对响应文件应坚持谨慎确定响应文件无效和响应文件作废的原则。

第十节 确定中选人

一、评审小组完成评审后，应提出书面评审报告。评审报告由评审小组全体成员签字。评审小组实行少数服从多数的原则，评审结果经评审小组全体成员过半数通过有效。

二、招商响应人的响应文件（包括商务文件和报价文件）经评审小组审查合格后，由评审小组按报价由高到低推荐中选候选人。

三、中选候选人应符合下列条件之一：

- （一）满足合格的招商响应人条件。
- （二）能够满足招商文件中要求的各项标准。
- （三）能够满足招商文件的实质性要求。

四、评审小组根据本招商文件第三章致招商响应人有关响应文件否决性条款摘要的规定否决无效响应或者界定为响应文件作废后（包括商务文件和报价文件），每个包组出现有效响应人不足 3 家的情况，招商人将重新招商。

五、招商过程的保密性

（一）招商人和有关工作人员不得向他人透露已获取招商文件的潜在招商响应人的名称、数量。否则，对相关人员给予不良行为纪录；构成犯罪的，依法追究刑事责任；影响中选结果的，中选无效。

（二）评审小组成员和参与评审的有关工作人员不得透露对响应文件的评审、中选候选人的推荐情况以及与评审有关的其他任何情况。否则，给予违反规定的评审小组成员取消其评审资格；构成犯罪的，依法追究刑事责任；影响中选结果的，中选无效。

（三）中选人确定后，招商人无需向未中选人就评审过程及其未能中选做出任何解释。评审小组成员或相关人员不得向未中选人透露评审过程的情况和材料。

六、评审方法与确定中选人

本项目采用“通过资格后审后以价高者得的原则”确定该包号的中选候选人，并按照附件《评审方法和标准及附表》的要求和规定，展开评审活动。具体见附件“评审方法和标准及附表”。

七、招商人根据评审小组提出的书面评审报告，对包号的中选候选人进行必要的审核后，确定包号的中选人。

第十一节 合同的授予

一、在招商有效期内，招商代理机构将中选结果在东莞市公共资源交易网（<http://ggzy.dg.gov.cn>）、东莞市交通投资集团有限公司官方网站（<http://www.dgjtjt.com.cn>）和建成工程咨询股份有限公司（<http://www.gzjc.com.cn/>）等媒体上公示3日，在3日内无异议后，招商代理机构将向中选人发出中选通知书。

招商响应人或者其他利害关系人对中选结果有异议的，应当在中选结果公示期间向招商代理机构以书面的形式提出，并将完整的异议书面材料原件送达招商代理机构，逾期则视为对中选结果无异议。超出提交异议截止时间而提出的任何疑问，招商代理机构可不予答复。

招商代理机构将拒收未能提供完整异议书面材料的异议，完整的异议书面材料必须同时包含：异议书（加盖法人公章，注明联系人、联系电话、联系地址）、授权提交异议的法定代表人授权书原件、反映异议人主体资格的营业执照复印件（加盖法人公章）、以及合法来源的证据证明材料。

二、中选人应在收到中选通知书之日起30天内，根据招商文件和中选人的响应文件，按照招商人指定的时间、地点前来与招商人进行商议并完成合同签订，否则，该中选人的招商保证金不予退还。

三、招商人与中选人签订的合同必须遵守本招商文件的合同条件，并且对合同主要条款不做实质性更改。

四、中选人无正当理由拒签合同的，或者在签订合同时向招商人提出附加条件或者对合同主要条款进行实质性更改的，招商人可取消其中选资格，其招商保证金不予退还；给招商人造成的损失超过其招商保证金数额的，中选人应当对超过部分予以赔偿。招商人可以按照评审报告推荐的中选候选人名单排序，确定下一候选人为中选人，也可以重新开展招商活动。

五、租赁保证金的支付。

（一）中选人应在签订租赁合同书之前，向招商人缴交相当于每月租金的3倍金额作为租赁保证金。

（二）如果中选人未按规定缴交租赁保证金的，招商人可取消其中选资格，其招商保证金不予退还。

（三）租赁保证金由招商人保管至租赁合同期满后，在中选人无违约和无赔偿责任的前提下不计利息全额退还。

第十二节 招商投诉的处理

招商响应人或者其他利害关系人认为招商活动不符合法律、行政法规规定的，可以自知道或者应当知道之日起 10 日内，按程序向招商响应人招商活动的监督部门投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料。

招商响应人可对所存异议及时投诉，投诉人超过投诉时效的，招商人可以不受理该投诉。

一、投诉渠道

受理部门：东莞市交通投资集团有限公司纪检监察部

地址：东莞市东城街道莞樟大道 199 号

联系人：李小姐

电 话：0769-22083256

第十三节 其他

一、本招商文件的解释权归招商人和代理机构所有，招商人和代理机构有权在法律允许范围内调整本次招商活动的细节及保留最终解释权。

二、评审小组经评审，认为所有响应都不符合招商文件要求的，可以否决所有响应。每个包组有效招商响应人不足 3 家的情况，招商人应重新招商。招商人不负担因招商失败给招商响应人造成的损失。

三、招商人向招商响应人提供的资料和数据，是招商人现有的能使招商响应人利用的资料，招商人对招商响应人由此而做出的推论、理解和结论概不负责。

四、如果招商响应人实质上不符合响应资格，即使已获取招商文件、参加响应并缴纳各种费用，招商人可以随时取消其响应或中选资格，招商人对该招商响应人的一切损失概不负责。

五、中选无效的，发出的中选通知书和签订的合同自始没有法律约束力，但不影响合同中存在的有关解决争议方法的条款的效力。

六、本招商文件中所述时间均为北京时间。

七、本招商文件所有的附件与本招商文件具有同等效力。

八、招商人在和中选人签订合同之前，有权组织对该中选人开展征信调查或经营场所（如有）进行实地考察，并可以作为招商人决定是否与中选人签订合同的依据。在中选通知书发出之前，对存在造假的中选候选人，招商人有权将中选候选人的响应文件作废处理，并追究中选候选人的缔约过失责任。在中选通知书发出之后合同签订之前，对存在造假的中选人，招商人有权拒绝与中选人签订书面合同，并追究中选人的法律责任。

附件：评审方法、标准及附表

一、总则

为了保证本次招商工作的公开、公平和公正，使评审工作规范化、标准化、科学化，依据相关的法律、法规，特制定本评审方法。本方法作为招商文件的一部分，一切与评审工作有关的人员在评审过程中必须遵守本方法的各项规定。

二、评审组织

（一）评审小组组成

由招商人在递交响应文件截止时间前成立评审小组。评审小组总人数为 5 人（其中招商人代表 1 名；技术、经济等方面的专家 4 人由广东省综合评标专家库中随机抽取确定）。评审小组组成后推选一名评委作为评审小组组长，并与评审小组的其它成员享有同等权利。

（二）评审小组职责

评审小组负责依据招商文件、本评审方法对响应文件进行客观公正的评审；负责评审过程中的质疑；根据评审标准及答疑结果对招商响应人的响应文件进行评审；编写评审报告，推荐中选候选人。

三、评审依据

评审工作严格执行国家颁布的有关法规，本招商文件是招商响应人编制响应文件的基础和评审的依据。主要资料包括：

- 1、招商文件、评审办法及其补充通知；
- 2、响应文件（包括商务文件和报价文件）及澄清文件。

四、评审方法

本招商项目的评审方法为：响应文件中的商务文件和报价文件经资格、符合性审查合格后，由评审小组按报价文件中报价由高到低的顺序推荐中选候选人。

（一）商务文件审查

评审小组根据第四章第九节规定，对应当受理的响应文件中的商务文件进行资格、符合性审查，详见《商务文件审查表》。若响应文件中的商务文件经资格、符合性审查时发现存在资料不全的情况，该响应文件按无效响应处理。

（二）报价文件审查

响应文件中的商务文件经资格、符合性审查通过后，再由评审小组根据第四章第九节规定，对应当受理的报价文件进行审查，详见《报价文件审查表》。

（三）价格评审和中选候选人的选取

- 1、招商响应人的报价以报价文件中的每月租金为评审依据

2、响应文件（商务文件和报价文件）通过资格、符合性审查的招商响应人不少于 3 家时，按报价文件中的报价由高到低确定中选候选人前后排序。出现最高报价相同时，招商代理机构安排最高报价相同的招商响应人在现场进行第二轮报价（第二轮报价不能低于此前报价），第二轮报价在开封会现场公布。若第二轮报价又相同，则在现场进行第三轮报价（第三轮报价不能低于此前报价），如此类推，直到能确定排序为止。

本招商项目如首次公开招商包组出现有效响应人不足 3 家的情况，相应包组首次公开招商失败。第二次公开招商包组出现有效响应人不足 3 家的情况，可按下述情况处理：

A 竞争性谈判

（一）公开招商，当递交响应文件的招商响应人只有 2 家时，终止公开招商。经招商人上级单位同意，现场更改为竞争性谈判的方式继续招商，由招商代理机构公开当众拆封，宣读招商响应人名称、响应价格，并做好报价记录，报价记录由各招商响应人签字确认。

（二）商务文件审查

评审小组根据第四章第九节规定，对应当受理的响应文件中的商务文件进行资格、符合性审查。若响应文件中的商务文件经资格、符合性审查时发现存在资料不全的情况，该响应文件按无效响应处理。

（三）报价文件审查

响应文件中的商务文件经资格、符合性审查通过后，再由评审小组根据第四章第九节规定，对应当受理的报价文件进行评审。

（四）谈判过程

评审小组将集中按照递交响应文件的先后顺序逐一与有效的招商响应人进行相同轮次（一个或多个回合）谈判，并给予所有参加谈判的招商响应人平等的谈判机会。在谈判中，谈判的任何一方不得透漏与谈判有关的其他招商响应人的技术资料、报价和其他信息；

在谈判过程中，评审小组可以根据招商文件和谈判情况实质性变动招商需求书中的服务要求以及合同草案条款，但不得变动招商文件中的其他内容。实质性变动的内容，须经招商人代表确认，对招商文件作出的实质性变动是招商文件的有效组成部分，评审小组应当及时以书面形式同时通知所有参加谈判的招商响应人；

招商响应人应当按照招商文件的变动情况和评审小组的要求补充承诺材料，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。招商响应人为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。该补充材料作为投标文件的有效组成部分，当补充材料与原递交的响应文件内容不一致时，以补充材料为准；

招商文件能够详细列明招商需求的，谈判结束后，所有作出实质性响应的有效招商响应人应在规定的时间内集中密封提交二次报价（二次报价时间视谈判进程由评审决定）及其在谈判过程中涉及的有关承诺，二次报价是招商响应人响应文件的有效组成部分。如在谈判中评审小组会没有对本招商文件作实质性变动增加新的需求，后一轮报价不得低于前一轮报价；

（五）公开招商，当评审过程中招商响应文件（商务、价格文件）通过资格、符合性审查的有效招商响应人只有 2 家时，终止公开招商。经招商人上级单位同意，现场转为竞争性谈判。谈判过程同上。

（六）价格评审和中选候选人的选取

1、招商响应人的报价以二次报价文件中的每月租金为评审依据。

2、响应文件（商务文件和报价文件）通过资格、符合性审查的招商响应人将按照其二次报价文件，第二轮报价在评审室现场公布。评审小组将按照报价由高到低确定中选候选人前后排序。第二轮报价相同时，招商代理安排招商响应人在现场进行第三轮报价（第三轮报价不能低于此前报价），第三轮报价在评审室现场公布。若第三轮报价又相同，则在

现场进行第四轮报价（第四轮报价不能低于此前报价），如此类推，直到能确定排序为止。

B 直接谈判

（一）当递交响应文件的招商响应人只有 1 家时，终止公开招商。经招商人上级单位同意，现场更改为直接谈判的方式继续招商。由评审按照招商文件中的约定直接与招商响应人在保证经营质量的前提下商定合理的成交价格。

（二）商务文件审查

评审小组根据第四章第九节规定，对应当受理的响应文件中的商务文件进行资格、符合性审查。若响应文件中的商务文件经资格、符合性审查时发现存在资料不全的情况，该响应文件按无效响应处理。

（三）报价文件审查

响应文件中的商务文件经资格、符合性审查通过后，再由评审小组根据第四章第九节规定，对应当受理的报价文件进行评审。

（四）协商过程

1、评审小组直接与招商响应人进行谈判协商，然后对最终报价及响应文件进行审查，得出评审结果，编写评审报告（含协商情况记录）及推荐中选候选人；

2、在协商过程中，评审小组可以根据招商文件和谈判情况实质性变动招商需求书的服务要求以及合同草案条款。实质性变动的内容，须经招商人代表确认，对招商文件作出的实质性变动是招商文件的有效组成部分；

3、招商响应人应当按照招商文件的变动情况和评审小组的要求补充承诺材料，并由其法定代表人或授权代表签字或者加盖公章。由授权代表签字的，应当附法定代表人授权书。招商响应人为自然人的，应当由本人签字并附身份证明。该补充材料作为投标文件的有效组成部分，当补充材料与原递交的响应文件内容不一致时，以补充材料为准；

4、招商文件能够详细列明招商需求的，协商结束后，招商响应人应在规定的时间内集中密封提交二次报价（二次报价时间视谈判进程由评审决定），二次报价是招商响应人响应文件的有效组成部分。如在协商中评审小组会没有对本招商文件作实质性变动增加新的需求，后一轮报价不得低于前一轮报价；

（五）公开招商或竞争性谈判时，评审过程中招商响应文件（商务、价格文件）通过资格、符合性审查的有效招商响应人只有 1 家时，终止公开招商或竞争性谈判。经招商人上级单位同意，转为直接谈判，协商过程同上。

驾考中心企石深巷一体化考场商业配套物业招商项目审查表
（商务文件资格后审表）

序号	项目名称 招商响应人	招商响应人名称				
		招商响应人 1	招商响应人 2	招商响应人 3	招商响应人 4	招商响应人...
1	是否符合招商响应人须知中合格的招商响应人条件.					
2	是否按招商文件规定的金额缴交招商保证金。					
3	是否按招商文件规定提交《响应函》，《响应函》是否按招商文件规定填写，《响应函》上是否加盖招商响应人公章（个人则签名和按指模），是否经法定代表人或其委托代理人签字。					
4	是否按招商文件要求提供商务文件中的相关材料或证明材料。					
5	是否完全响应第六章《合同主要条款》。					
评审结论:						

评委签名:

日期: 年 月 日

说明: 1. 评审通过的用“√”表示, 未通过用“×”表示。结论用“通过”或“未通过”表示。

驾考中心企石深巷一体化考场商业配套物业招商项目审查汇总表
表
（商务文件资格后审汇总表）

序号	招商响应人名称	评审小组					最终评审结论
		评委1	评委2	评委3	评委4	评委5	
1							
2							
3							
4							
.....							

全体评委签名：

监督人签名：

日期： 年 月 日

说明：1. 评审通过的用“√”表示，未通过用“×”表示。结论用“通过”或“未通过”表示。

2. 只有超过半数以上的评委对某一响应人的初步审查通过时，最终审查结论为通过。

驾考中心企石深巷一体化考场商业配套物业招商项目报价文件 开封审查表

序号	项目名称 招商响应人	招商响应人名称				
		招商响应人 1	招商响应人 2	招商响应人 3	招商响应人 4	招商响应人.....
1	是否在递交报价文件截止时间前送达，是否送达指定地点。					
2	报价文件是否按招商文件第四章第四节的规定密封、标识和加盖招商响应人公章或签名（个人则签名和按指模）。					
评审结论：						

招商人代表签名：

监督人：

日期：

年 月 日

说明：1. 评审通过的用“√”表示，未通过用“×”表示。结论用“通过”或“未通过”表示。

**驾考中心企石深巷一体化考场商业配套物业招商项目报价文件
资格后审表**

序号	项目名称 招商响应人	招商响应人名称				
		招商响应人 1	招商响应人 2	招商响应人 3	招商响应人 4	招商响应人.....
1	报价文件是否按招商文件规定加盖招商响应人公章（个人则签字和按指模），或是否经法定代表人或其委托代理人签字。					
2	是否响应报价均高于招商最低价。					
3	招商响应人是否对响应报价均为不可变动价格，是否均没有包含价格调整要求或对响应报价中未提供两个（含两个）以上报价。					
评审结论：						

评委签名：

日期： 年 月 日

说明：1. 评审通过的用“√”表示，未通过用“×”表示。结论用“通过”或“未通过”表示。

**驾考中心企石深巷一体化考场商业配套物业招商项目报价文件
资格后审汇总表**

序号	评审小组 招商响应人名称	评审小组					最终评审 结论
		评委 1	评委 2	评委 3	评委 4	评委 5	
1							
2							
3							
4							
5							
6							

全体评委签名：

监督人签名：

日期： 年 月 日

说明：1. 评审通过的用“√”表示，未通过用“×”表示。最终评审结论用“通过”或“未通过”表示。

2. 只有超过半数以上的评委对某一响应人的初步审查通过时，最终审查结论为通过。

驾考中心企石深巷一体化考场商业配套物业招商项目招商响应人最终排名表
(包号: _____)

序号	通过审查的招商响应人名称	响应报价	最终排名
1			
2			
3			
4			
5			
•••			
N			

评审小组组长签名:

全体评委签名:

监督人签名:

年 月 日

第五章 响应文件格式

每一对“[]”及其中间的内容，均应由招商响应人在编制响应文件时根据情况以适当的内容代替。每一对“{ }”及其中间的内容，招商响应人在编制响应文件时应予以删除。在留有的空白或下划线上或…处均应由招商响应人填入适当内容。

A. 商务文件

驾考中心企石深巷一体化考场商业配套物业

招商项目

响 应 文 件

商务文件

(包号:)

招商响应人: _____ [招商响应人名称]

法定代表人或其委托代理人: _____

日 期: _____年____月____日

响应人郑重承诺:

对本文件所提供资料的真实性、准确性、有效性负全部责任。

(本页为签字盖章页, 须独立成页)

A1 招商保证金汇入情况说明

招商保证金汇入情况说明

（招商代理机构名称）：

本单位已按（项目名称）（项目编号：_____）的招商文件要求，于__年__月__日前以____（付款形式）____方式汇入指定帐户（帐户名称：____，帐号____，开户银行：____）。

招商响应人招商保证金的汇款情况：（详见附件一招商保证金汇款单）

汇出时间：__年__月__日；

汇款金额：（大写）人民币_____元整（小写：¥元）；

汇款帐户名称：____（必须是招商响应时使用的单位名称）

帐 号：____（必须是招商响应时使用的帐号）

开 户 银 行：____银行 省 市 ____（分行/支行）

本单位谨承诺上述资料是正确、真实的，如因上述证明与事实不符导致的一切损失，本单位保证承担赔偿责任等一切法律责任。

招商保证金退回时，请按上述资料退回。

附件：招商保证金汇款单复印件（加盖公章）

（单位公章）

年 月 日

单位名称：_____

单位地址：_____

联系人：_____

单位电话：_____

联系人手机：_____

A2 响应函

响应函

致：东莞市机动车驾考服务中心有限公司

我方确认收到贵司提供的《驾考中心企石深巷一体化考场商业配套物业招商项目招商文件》（以下简称“招商文件”）的全部内容。根据招商文件以及本次招商第__号至第__号补遗书，经研究后，我方已详细审核了全部招商文件及有关附件。我方完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权力。我方[授权代表全名]代表[招商响应人名称]在此提交下列文件（此文件将共同构成我方与贵司之间有约束力的合同）：

- （1）商务文件；
- （2）报价文件；
- （3）招商保证金（金额为__元人民币）；

签字人以此书申明并同意：

1、我方保证遵守中华人民共和国、东莞市有关的法律、法规和规定；保证服从招商有关议程事项安排，服从招商有关会议现场纪律。若有违反，同意被废除响应资料并接受处罚。

2、我方保证：在招商响应过程中，严守国家法律、法规，本着诚实守信的原则，无互相串通响应报价、无排挤其它响应人的合法权益、无向贵司或评委成员行贿谋取中选、无以他人名义响应或以其它方式弄虚作假骗取中选的不良行为。

3、我方同意本招商响应有效期为自开封日后__90__天。在此期间内我方的响应有可能中选，我方将受此约束。如果在此期间内撤回响应或放弃中选资格，我方的招商保证金将全部不予退还，给贵司造成的损失超过我方响应保证金金额的，贵司还有权要求我方对超过部分进行赔偿。

4、如果我方中选，我方保证按招商文件的规定履行合同责任和义务。

5、我方如被确认为中选的招商响应人，将按招商文件的规定与贵司签订合同，并按期交纳租赁保证金。保证履行招商文件中的全部责任和义务，严格遵照合同要求履约；如我方未按规定签订合同，除放弃招商保证金外，还承担贵司因此造成的全部损失。

6、我方同意提供按照贵司可能要求的与本次响应有关资料或数据。

7、我方保证提交的响应文件真实有效，并已经考虑了影响本项目的所有因素。

8、与本招商响应有关的一切正式往来信函请寄以下地址：

招商响应人全称（盖公章）： _____

地 址： _____ 邮政编码： _____

法定代表人（或授权代表）签字： ____（签名） 职 务： _____

电 话： _____ 传 真： _____

日 期： _____

A3 招商响应人资质证明文件

A3-1: 法定代表人证明书格式

法定代表人证明书

致：东莞市机动车驾考服务中心有限公司

[法定代表人姓名]（先生/女士），身份证号码 [法定代表人身份证号码]，为我方的法定代表人，担任我方_____职务，就驾考中心企石深巷一体化考场商业配套物业招商项目招商和合同执行事务，作为招商响应人代表以我方的名义处理一切文件和所处理的与之有关的一切事务，其行为的法律效力归属于我方。

特此证明。

附法定代表人身份证复印件。

单位名称（加盖公章）： _____

地 址： _____

签署日期： _____年_____月_____日

注：此处所述的“法定代表人”与招商响应人“营业执照”上的内容一致。

A3-2：法定代表人授权书格式（由非法定代表人签署招商文件时使用）

法定代表人授权书

本授权书声明：

我 [法定代表人姓名]，身份证号码 [法定代表人身份证号码]，系[招商响应人]的法定代表人，现授权委托 [授权代表人姓名]，身份证号码 [授权代表人身份证号码]，为我方合法代理人，以我方的名义参加驾考中心企石深巷一体化考场商业配套物业招商项目的招商活动，代理人在招商响应、开封会现场参加第二轮报价（如需要）、合同签订和执行过程中所签署的一切文件和所处理的与之有关的一切事务，本人均予以承认。我方对代理人的签字负全部责任。

本授权书于签署当日生效，代理人在授权书生效后签署的所有文件不因授权的撤销而失效。

代理人无转委托，特此委托。

附授权代表人身份证复印件。

法定代表人签字：_____

职 务：_____

授权代表签字：_____

职 务：_____

单位名称（加盖公章）：_____

签署日期：____年____月____日

注：参加招商开封会的授权代表人姓名及身份证号码须与此处“授权代表人”的姓名及身份证号码一致。

A3-3: 招商响应人基本情况

招商响应人基本情况表（加盖单位公章）

1 基本情况					备注
企业名称	中文				
	英文				
法定代表人	名称				
	基本情况				
工商注册号					
企业成立时间					
注册地址					
联系地址、电话/传真					
企业性质					
企业经营范围					
企业规模（员工人数及其分布情况）	职工总人数	人	工程技术人 员	人	
	管理人员	人	经营人 员	人	
2. 领导层名单					
董事长					
总经理					
东莞区域运营负责人					
3. 股东名单（股份 20%以上者）					
股东名称	持股比例				
控股公司名称(如果有)					

4. 直属公司名单 (如果有):	
---------------------	--

A3-4: 营业执照复印件（须加盖单位公章，如营业执照无法显示经营范围及注册资本金额的，须同时提供工商行政管理部门官方网站信息查询结果并加盖公章）

A3-5：招商响应人无不良信用记录承诺书

东莞市机动车驾考服务中心有限公司：

我司具有履行合同、项目执行的保障能力，且公司近 2 年内无重大质量、安全事故，无重大经济纠纷，无商业贿赂、行政处罚等不良行为记录。现本公司自愿作出以下郑重承诺：

- 一、本公司在国内**行业经营无不良行为记录。
- 二、如承诺虚假，本公司愿意承担一切法律后果。

招商响应人（加盖公章）：

法定代表人（或授权代表）：

日期： 年 月 日

A3-6：招商响应人须在县级市或以上城市具有 3 个以上（含 3 个）1000 m²或以上整体承租的在运营项目案例。（须提供相关证明资料）

（适用于包组 A 的招商响应人）

A3-6：招商响应人须为连锁品牌，连锁品牌商户在县级市或以上城市连锁门店须达到 5 家以上（含 5 家）；（须提供相关证明资料）

（适用于包组 B 的招商响应人）

A3-7：大额诉讼或多宗诉讼或其它违法、违约等其他履约情况承诺书说明格式

大额诉讼或多宗诉讼或其它违法、违约等其他履约情况承诺书

致：东莞市机动车驾考服务中心有限公司__

我方已完整阅读了驾考中心企石深巷一体化考场商业配套物业招商项目招商文件的所有内容（包括澄清，以及所有已提供的参考资料和有关附件），并完全理解上述文件所表达的意思，我方承诺我公司不存在以下大额诉讼或多宗诉讼或其它违法、违约等其他履约情况：

1、招商响应人不存在大额诉讼或多宗诉讼或其它违法、违约等影响本次招商项目正常履行的情形。

2、不存在招商响应人或其关联公司曾与东莞市交通投资集团有限公司及其下属企业签订合同，且在履约过程中因招商响应人或其关联公司严重违约而导致合同变更、中止、解除的情形。

3、不存在招商响应人或其关联公司曾与东莞市交通投资集团有限公司及其下属企业发生诉讼的情形。

4、不存在法院判决或仲裁裁决曾认定招商响应人或其关联公司在与东莞市交通投资集团有限公司及其下属企业履约过程中存在违约责任或过失责任的情形。

5、不存在招商响应人或其关联公司曾与东莞市交通投资集团有限公司及其下属企业签订合同，未能正常履约完毕，无故提前解除或终止（包括但不限于合同期限内没收履约保证金等情况）的情形。

说明：招商响应人根据自己的实际情况在□内进行√选承诺，未做√视为未作承诺。

招商响应人（加盖公章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

日期： 年 月 日

重要提示：

上述各项资料或相关证明文件是招商响应中非常重要的文件，招商响应人必须全面、准确地提供，并保证其真实性，否则将对招商响应人产生非常不利的影响，甚至将直接导致被判定为响应文件无效。

A4 在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

致：东莞市机动车驾考服务中心有限公司

本公司参加_____项目的招商活动，并声明：

本公司参加本招商项目前3年内在经营活动中没有因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。

特此声明！

招商人名称（加盖公章）：

日期：

A5 招商需求书和合同条款响应情况一览表

- 说明：1、招商响应人必须对应本招商文件第二章招商需求书全部内容完全响应，以及对第六章“合同主要条款”逐条应答并按要求填写下表。招商响应人在响应时必须完全响应，不得偏离。
- 2、招商响应人对完全响应的条款条目，请在“是否完全响应”一栏中打“√”，对空白或打“×”均视为偏离，请在“偏离简述”一栏说明偏离情况。
- 3、不能同时在“是否完全响应”栏中打“√”和“偏离简述”栏中有偏离描述文字，否则视为未完全响应该条款。

序号	响应内容	是否完全响应	偏离简述
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

招商响应人（加盖公章）：_____

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：_____

日期：_____年_____月_____日

A6 项目要求

项目经营建议书

招商响应人（加盖公章）： _____

法定代表人（或授权代表）： _____

日 期： _____年_____月_____日

B. 报价文件

驾考中心企石深巷一体化考场商业配套
物业招商项目

响 应 文 件

(包号:)

报价文件

招商响应人: _____ [响应人名称]

法定代表人或其委托代理人: _____

日 期: _____年____月____日

响应人郑重承诺:

对本卷所提供资料的真实性、准确性、有效性负全部责任。

(本页为签字盖章页, 须独立成页)

驾考中心企石深巷一体化考场商业配套物业招商项目报价文件

东莞市机动车驾考服务中心有限公司：

在研究了本项目招商文件中所有资料后，我方对《驾考中心企石深巷一体化考场商业配套物业招商项目》该包号的响应报价如下：

（招商响应人仅需保留所投包组的报价）

货币单位：（人民币）元

包号	内容	每平方米单价/月(元)	计租面积(m ²)	每月租金(元)	物业管理费每平方米单价/月(元)	招商期限	备注
A	企石深巷一体化考场商铺招商		2333.94		3	十年，施工免租期 90 天；中 选人须在合同签订之日起 90 天内完成该商铺的装修及完 成工商税务消防等相关手续， 并开始正式运营。	租金报价包含税费。物业管 理费固定报价为 3 元，招商 人保留物业管理费递增权， 递增幅度视周边市场情况及 物业管理成本投入进行调 整，具体条款由双方签订补 充协议的形式落实。
B	企石深巷一体化考场酒店招商		3907.65		3	暂定十五年(具体期限为自施 工免租期满之日起至 2037 年 12 月 31 日,若后续有需延期, 由双方另行签署补充协议落 实), 施工免租期 180 天; 中 选人须在合同签订之日起 180 天内完成该酒店的施工 装修及完成工商税务消防等 相关手续, 并开始正式运营。	租金报价包含税费。物业管 理费固定报价为 3 元, 招商 人保留物业管理费递增权, 递增幅度视周边市场情况及 物业管理成本投入进行调 整, 具体条款由双方签订补 充协议的形式落实。

一、报价说明：

东莞市机动车驾考服务中心有限公司对驾考中心企石深巷一体化考场商业配套物业招商项目的招商有如下要求，请招商响应人在充分考虑此前提下进行报价，不能接受者，视为放弃。

1. 本项目须中选人直接经营，不得以任何方式转租或转让经营。
2. 包 A：最低限价：50 元/m²/月；包 B：最低限价：30 元/m²/月。
3. 费用：承租期内经营所产生的水费、电费、排污费、管理费、卫生费、有线电视费、电话费等所有费用由中选人承担。

二、报价要求

每个招商响应人所报价格必须为固定价格，不能填报价格区间，招商人不接受有任何选择的报价。

招商响应人名称（盖章）_____

法定代表人（或授权代表）签字：_____

日 期：_____年____月____日

第六章 合同主要条款

合同登记编号:

驾考中心企石深巷一体化考场商业 配套物业招商项目 合同书

包 A:企石深巷一体化考场商铺招商

出租方:_____

承租方:_____

服务地点: 东莞市

签订日期: _____ 年 月 日

场地租赁合同

出租方（以下简称甲方）：_____

承租方（以下简称乙方）：_____

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规的规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲、乙双方就以下商铺的租赁达成如下协议。

第一条 场地租赁基本情况

本次招商项目为企石深巷一体化考场商业配套物业招商，考场位于东莞市企石镇深巷村，商铺分别位于考场西北侧的1号楼首层5间功能室及东南侧的5号及6号辅助用房。本项目计划将1号楼首层5间功能室规划为商铺，面积合计358.44 m²；5号及6号辅助用房面积分别为1195.68 m²和779.82 m²（合计1975.5 m²）。在双方租赁关系内任何以面积计量的费用（包括但不限于租金、物业管理费、水电公摊费等）均应以此计租面积为基础；任何其它针对上述物业的测量、测绘和登记结果均不影响双方对该计租面积的确认，即便该结果与计租面积存在差异，甲方均无须退还、乙方也均无须补缴费用（包括但不限于租金、物业管理费、水电公摊费等）。

第二条 经营范围

经营范围：

乙方在承租经营期间应遵守中华人民共和国法律、法规及有关规定，不得损害社会公共利益，不得规划、从事驾培行业及一切可能影响考场整体形象或正常运营的行业，商铺的行业规划需征得甲方同意。

第三条 租赁期限

租赁期限为十年，租赁期暂定为 年 月 日至 年 月 日，最终以甲

方正式交付商铺并满 90 天装修免租期起算租赁期限；乙方须在合同签订之日起 90 天内完成该商铺的装修及完成工商税务消防等相关手续，并开始正式运营。

第四条 租金

1、该场地月租金暂定为人民币(¥____元) (单价为____元/m²/月) (含税)。

2、商铺每五年为 1 个租金递增周期，每个递增期的租金递增幅度为上一期租金的 10%。

3、商铺物业管理费暂定按 3 元/m²/月的标准收取，免租期内不收取物业管理费。甲方保留物业管理费递增权，递增幅度视周边市场情况及物业管理成本投入进行调整，具体条款由双方签订补充协议的形式落实。

第五条 租赁保证金和付款方式

1、乙方在签订本合同书之前，必须向甲方一次性缴交租赁保证金（以银行转账方式转入甲方指定银行账户），租赁保证金为每月租金的 3 倍金额，租赁保证金共计____元（大写人民币：____），在租赁期间内，租赁保证金不得抵扣乙方应向甲方缴纳的各种费用。乙方逾期不交租赁保证金的，视作违约，甲方有权单方解除合同，并没收招商保证金。该租赁保证金将于租赁期满后，乙方结清各项费用（含违约金、滞纳金等费用）并变更/迁出注册地址（若在物业地址注册的），且将租赁物按约完好地交付给甲方并经甲方审查通过后，则甲方在 一个工作日内，将租赁保证金一次性、全额无息退还给乙方；如乙方违约导致合同解除或终止的，甲方不退回该租赁保证金，同时乙方仍需补足甲方各项应缴费用（包括但不限于租金、物业费、水电费、违约金、滞纳金等）。

2、由租金起算月起，逐月交付租金，乙方应于每月 5 日前向甲方缴交当月租金（逢法定节假日则相应顺延），甲方收到租金后向乙方开具等额发票。租金以银行转账方式转入甲方指定的如下银行账户：

户名：_____

开户行：_____

账号：_____

3、承租期及免租期内所产生的水费、电费、排污费、管理费、卫生费、有

有线电视费、网费、电话费等所有费用由乙方承担；其中，每月水、电费由甲方先缴交，由甲方出具乙方使用量统计表后，根据当月考场水、电费费用总额除以当月水、电使用总量后算出当月水、电费平均单价后，乘以各商铺当月水、电使用量，计算出乙方当月应缴水、电费用，由乙方每月 15 日前支付甲方该月水、电费用。甲方仅提供电力供应，供水、气由乙方自行负责（含供水供气、排污设施安装，安装过程不得影响考场正常运营），且乙方应每月按时缴纳水电气费用。如上述相关费用计算标准有变，由甲方和乙方双方另行协商执行。

4、甲方收到租金后按乙方提供的如下开票信息向乙方开具发票：

公司名称：_____

纳税人识别号：_____

地址：_____

电话：_____

开户银行：_____

账号：_____

因乙方提供的开票信息不准确或不完整而造成的问题，应由乙方自行承担相关损失，如需甲方协助重新开具发票的，甲方因此而产生的成本费用应由乙方承担。乙方收到甲方提供的发票时应书面签收。如本合同发生变更或被解除等情况，乙方如未认证，甲方需要收回原开具的发票时，乙方应配合交还。乙方如违反本款约定的，应赔偿由此给甲方带来的全部税款损失。因乙方原因导致甲方错误开具发票并造成损失的，乙方应承担全部赔偿责任，赔偿范围包括但不限于甲方补缴的税费、税务滞纳金、税务罚款、罚金等。如果乙方将甲方开具的发票遗失，甲方不予重开，甲方可以提供按照税收政策规定实施补救方法所需的相应资料。如甲方发生被税务机关稽查、调查、质询等税务检查事项需乙方配合的，乙方应按照甲方要求予以配合。如乙方发生被税务机关稽查、调查、质询等税务检查事

项涉及甲方业务的，应在知悉后 3 日内书面通知甲方。

第六条 交付场地期限

甲方应于_____年_____月_____日前，将该场地交付乙方使用，交付场地前甲方需按要求对场地平整硬化。甲方逾期未能交付场地给乙方使用的，甲方应承担乙方因此产生的额外费用（包括但不限于临时场地停车费、油费、气费、人工费等），但如甲方未收到乙方租赁保证金的情形除外。乙方确认对租赁物的权属状况等已做充分调查了解并自愿承租。

第七条 甲方对场地产权的承诺

甲方应当保证乙方在承租期间能够正常使用租赁场地，同时，如因甲方债务纠纷、租赁物他项物权纠纷影响乙方正常使用的，甲方应当负责解决；解决不成的，甲方应该负责给乙方提供其他同等条件的租赁场地，并支付乙方变更租赁物增加的费用。甲方既不能解决纠纷，又不能提供替代租赁物的，应退还乙方租金，退还租金计算日期为从发生纠纷并影响乙方正常使用起算。

在租赁期限内，因不可抗拒的原因或者因政府征地、调整用地或建设规划等需要，导致租赁土地被政府收回而解除本合同的，由此造成一切损失双方互不承担责任，同时不视甲方违约。

第八条 乙方应当文明经营，遵纪守法，自觉服从甲方的管理，认真做好下列工作：

（一）防盗、防火。1 号楼不得明火生产作业。确保用电安全，符合用电规范，不得使用不合格的用电设备。若因错误用电引发安全事故，由乙方全部承担相应的经济、法律责任，甲方概不负责。

（二）不得店外经营，保持店内卫生并自觉落实“门前三包”责任制。做好甲方安排的指定区域的卫生保洁工作。

（三）保证商品质量符合规定。不销售假冒伪劣、变质、过期及计量不足的商品。

（四）经营期间不得产生刺激性气味或任何污染物，需做好油烟雾气管理，

不得影响考场环境。不得出售管制刀具、弹弓，烟火等国家明令禁止的商品。

(五) 乙方应建立和完善安全生产责任制度，建立安全生产保证体系，防止责任事故发生。乙方应为其雇员、代表或合法委托人提供适当的安全培训，包括参加甲方组织安全培训课程，甲方有权按该课程的培训成本向乙方收取适当的费用。乙方必须严格按照国家卫生部门和卫生防疫部门的饮食卫生标准，接受卫生防疫部门和甲方的卫生监管。乙方如果不按照规定，因出售的食品、危险物品所引发的食物中毒或者其他安全事故，由乙方全部承担相应的经济、法律责任，甲方概不负责。

(六) 乙方应保证店铺配备足够的管理维护人员。管理维护人员名单及人员变动情况由乙方提前向甲方备案。乙方的管理维护人员进行工作时应注意避免出现考试人员拥堵、摔倒、争吵等影响运营安全的事件，并保持指定经营场所附近环境的整洁和清洁，不得乱摆放。乙方只能在本合同约定范围内进行销售，不得私自安排人员派发产品试用装、赠品和宣传单张等，不得高声喧哗、兜售或叫卖。

(七) 乙方保证其职员符合相关卫生健康要求，随时接受甲方或其他相关部门的检查；乙方职员在其相应岗位工作时应持有相关证件，并根据适用法律、本协议和乙方的管理约定及时应其他人的合理要求出示该证件以被查验；在整个经营许可期限内，乙方应指派专人就合同约定业务经营的整体工作与甲方保持联络和沟通。

(八) 乙方原则上应参照考场运营时间执行，如有需夜间长时间经营甚至通宵经营，需征得甲方同意。

(九) 甲方各项收费价格须合理和明码标价，不得明显高于市场价格，并接受市场物价监督。

第九条 甲方的权利、义务和责任

- 1、甲方保证租赁物的适租性，保障乙方对租赁物的正常使用。
- 2、甲方有权督促乙方按照国家法律法规的规定使用租赁物业，严禁乙方利用租赁物业从事非法活动。
- 3、甲方有权以书面授权的形式让其认为合适的单位，在甲方明确的范围内，以甲方名义行使甲方的权利和义务。
- 4、甲方应在收到租金后及时向乙方开具等额发票。
- 5、租赁期间若乙方需甲方出面协助或须以甲方名义办理与租赁有关的事项时，经甲方据实判断同意，应当配合乙方处理，由此而发生的费用由乙方承担。
- 6、若在出现抢险救灾、安全维护、设施设备查验、消防安全检查、卫生清洁及其他正当原因的情况下，在事先告知乙方后，甲方可以进入租赁物业进行作业，乙方对此应予以积极配合。若出现紧急情况，如火灾、突发安全事故等情况，甲方可以直接进入租赁物业，并及时将有关情况通报乙方。

第十条 乙方的权利、义务和责任

- 1、承租期内经营所产生的水费、电费、排污费、管理费、卫生费、有线电视费、网费、电话费等所有费用由乙方承担，乙方应当按时足额缴纳。
- 2、乙方在租赁期间享有租赁物所属设施（包括：水泥硬化地面、水电及照明设施等）的使用权。乙方应负责租赁物所属设施的维修、保养，并承担所产生的费用，保证在本合同终止时以完好状态归还甲方，甲方对此有检查监督权。
- 3、租赁期间，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，并承担全部责任和服从甲方监督检查。乙方应按要求做好安全防范工作，并根据甲方安全指引进行整改。若因乙方或其员工责任导致的失火、失窃事件及由此造成的乙方、甲方或任何第三方的损失概由乙方自行承担。
- 4、乙方是商铺的管理者，甲方负责对乙方的日常管理进行监督，乙方必须

遵守甲方所制定的各项管理规定。乙方清楚并同意，在租赁期间因乙方管理不当或意外事件致使乙方或第三方遭受的人身或财产损失概由乙方自行负责，与甲方无关。

5、乙方承诺如因乙方拖欠租金或其他违约事项发生时，甲方可单方面终止合同；同时，乙方承诺如租赁期满或本合同被提前终止，若乙方不将物品迁出，不向甲方交回商铺，则按相关法律法规处理。

6、乙方不得将该商铺的全部或部分直接或间接舍弃或转租他人；乙方不得减少注册资本，乙方股权、股东、法定代表人发生变更时，须在变更登记2天之内书面通知甲方。

7、乙方不得将该商铺及其各项附属权益作为抵押或担保，否则视作乙方违约并按合同约定承担违约责任。

8、乙方商铺名称、商号不得使用“驾考、驾培”等字样经营自身的业务，不得使用“东莞市机动车驾考服务中心有限公司”的标识，否则视作乙方违约并按合同约定承担违约责任或法定的侵权责任。

9、乙方不得在商铺内以任何形式开展与乙方品牌无关的广告宣传，一经发现，甲方无须通知乙方，立即清除，并追究责任。

10、乙方需无条件配合甲方一系列安全及食品卫生检查，随时接受甲方及上级有关部门进行食品卫生安全检查，对所指出的问题及时整改。

11、乙方出售时发现食品有问题应及时向有关人员反映并做出相应的处理，对考生反应的意见要及时整改。

12、未经甲方批准，乙方不得以任何形式利用该商铺从事驾考、驾培相关经营业务。

13、未经甲方同意，乙方的雇员或代理人不得利用考场的任何地方（该商铺范围外）招揽顾客及派发任何小册子或宣传材料。

14、乙方对该商铺进行的装修及安装的固定设施、设备（包括但不限于商铺装修和电路系统等），乙方在租赁期间享有使用权，合同终止后，乙方应完好、无偿移交给甲方。

15、商铺垃圾由乙方自行负责清理，不得影响考场环境。

16、商铺装修期间，商铺内部水路及布线由乙方自行安装。

17、乙方应服从行政部门和甲方的管理，遵守甲方制定的管理制度，当行政部门和甲方提出整改要求时，乙方应无条件服从整改。乙方在经营过程中如有违法行为被工商、公安、消防、环保、技术监督等执法部门查处，或乙方的不良经营，直接影响甲方声誉和形象的，甲方（包括下属主办部门）有权向乙方提出限期整改，如乙方未在规定期限内整改完毕或拒绝整改，甲方有权提前收回该商铺，并不予退还乙方所缴纳的租赁保证金。

第十一条 关于装修的约定

1、租赁期间，乙方可根据自身需求装修商铺，投资由乙方自理，装修及修缮方案需先征得甲方同意，并自行办理有关装修、消防、卫生、质检等报建、报批手续，装修单位需符合资质要求，经主管部门验收通过后方可投入使用，甲方应给予合理支持和协助；否则视作乙方违约并按合同约定承担违约责任，乙方必须保证其装修材料符合相关规范，如弄虚作假而造成的后果由乙方负责。乙方所修建的一切建筑物或装修配套设施等权属归乙方所有，如在合同期内遇政府征地拆迁的，该建筑物或配套设施的补偿款归乙方所有，如合同期满后双方不再续租的，该建筑物及配套设施归甲方所有。

2、乙方在该商铺内进行装修的标准、格调不能影响甲方的整体形象和运营安全，装修的进场、施工必须经甲方审核后方可实施，乙方在装修施工时，必须遵照甲方施工管理规定及动火相关规定，尽量封闭作业，不得干扰或影响临近物业使用，并接受甲方的监管。

3、乙方在商铺装修过程中必须严格确保甲方设施、设备的安全，不得擅自改变其结构及用途，不得损坏甲方的设备、设施及其它财产，装修过程中给甲方造成损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

4、商铺场地返还甲方前，双方协调制定拆卸搬迁日期。乙方应自行拆卸和搬迁所属设施设备及物品。但拆卸和搬迁需保持商铺各处完好性，墙体需恢复原貌，不得对甲方任何财产造成破坏，由此产生的损失，由乙方承担。对于商铺场地返还时逾期 30 天遗留在该商铺内属乙方的所有物或附着物，视为乙方放弃所有权，由甲方处理，对于后续处理产生的费用，由乙方负责。

第十二条 关于场地租赁期间的有关费用

承租期内经营所产生的水费、电费、排污费、管理费、卫生费、有线电视费、网费、电话费等所有费用由乙方承担，并由乙方承担延期付款的违约责任，有关电话、网络等报建工作由乙方负责。

第十三条 租赁期满

租赁期满后，本合同即终止，届时乙方须将场地完好退还给甲方。如乙方要求继续租赁，则须提前 60 天向甲方提出，甲方在合同期满前 20 日内向乙方答复，如同意继续租赁，则续签租赁合同，如不同意，则本合同自动终止。

第十四条 因乙方责任终止合同的约定

乙方有下列情形之一的，甲方可终止合同并收回场地、没收租赁保证金，由此造成甲方的损失，由乙方负责赔偿：

- 1、拖欠租金达 60 天的；
- 2、利用承租场地进行违法活动的；
- 3、因乙方的原因发生食品安全事故；
- 4、未经甲方同意，乙方擅自改变出租场所用途或经营范围的；
- 5、乙方违反本合同规定，不承担维修责任或支付维修费用，致使房屋或设

备严重损坏；

6、未经甲方书面同意，乙方擅自将租赁物转租或分租给他人；

7、经营出现重大过失，如食物卫生安全或影响危害驾考考试正常秩序等，经上级有关部门认定的。甲方根据上述情况单方解除合同时，应当书面通知乙方迁离，乙方根据通知内容按时按规定将甲方的房屋、设备设施等完好交还甲方，如有毁损则另行协商赔偿。

第十五条 提前终止合同

租赁期间，任何一方提前终止合同，需提前三个月书面通知对方，经双方协商后签订终止合同书，终止合同书以双方签字、盖章/指纹生效，在终止合同书生效前，本合同仍然有效。

如有国家建设、不可抗力因素致使合同不能履行，甲方须提前三个月书面通知乙方，乙方的经济损失甲方不予补偿。

第十六条 违约责任

1、除本合同约定外，未经甲乙双方同意，双方不得单方擅自提前终止合同，否则擅自提前终止合同的一方属违约，违约方须向守约方支付合同总价 5%的违约金，由此造成的一切损失由违约方承担。由于违约方原因给守约方造成损失的，违约方须赔偿守约方的损失。

2、乙方无故拖欠甲方租金每逾期一天，须支付甲方合同价款的万分之五作为逾期支付违约金，若乙方拖欠甲方租金或其他款项超过缴交期限超过 60 天时，乙方应当向甲方支付合同价款的 20%的违约金，并且甲方有权随时终止本合同，采取一切有效措施追缴乙方拖欠甲方的款项，收回本合同所述的房屋和有关证照。由此造成的一切损失由乙方承担。由于乙方原因给甲方造成损失的，乙方须赔偿甲方的损失。

3、若乙方违反承诺，向乙方之外的其他人私自接用甲方的水电，乙方同意

支付甲方每次不低于 500 元的赔偿（上不封顶）。同时，视为乙方违约，乙方应当向甲方支付合同总价 5%的违约金，并且甲方有权随时终止本合同的执行，采取一切有效手段收回本合同所述的房屋和有关证照，由此造成的一切损失由乙方承担，由于乙方原因给甲方造成损失的，乙方须赔偿甲方的损失。另外，由于乙方允许第三方私自接用甲方水电，由此造成的安全隐患及安全责任由乙方全部负责。

4、若乙方不服从甲方及政府的监督和管理，违反承诺，违法使用甲方房屋，或未经甲方书面同意，将承租房屋擅自转租或分租他人使用或改变用途，视为乙方违约，乙方应当向甲方支付合同总价 20%的违约金，乙方已支付的租金和租赁保证金不予退回并且甲方有权随时终止本合同，采取一切有效手段收回本合同所述的房屋和有关证照，由此造成的一切损失由乙方承担。由于乙方原因给甲方造成损失的，乙方须赔偿甲方的损失。

5、若乙方擅自改变承租屋的主体结构。在承租屋周围及房顶设任何招牌广告等以及进行其他危及出租屋安全和损害甲方利益的行为，或乙方将该商铺及其各项附属权益作为抵押或担保时，视为乙方违约，乙方应当向甲方支付合同总价 10%的违约金，并且甲方有权随时终止本合同。采取一切有效手段收回本合同所述房屋和有关证照，由此造成的一切损失由乙方承担。由于乙方原因给甲方造成损失的，乙方须赔偿甲方的损失。

6、若乙方租赁场地后在日常经营中出现火灾、失窃、治安灾害等事故，或有关设施不齐全不符合公安、消防等部门的要求，损害甲方利益，造成甲方损失的，视为乙方违约，乙方应当向甲方支付合同总价 5%的违约金，并且甲方有权随时终止本合同，采取一切有效手段收回本合同所述房屋和有关证照，由此造成的一切损失乙方承担。由于乙方原因给甲方造成损失的，乙方须赔偿甲方的损失。

7、若乙方使用“驾考、驾培”等字样经营自身的业务，或使用“东莞市机

动车驾考服务中心有限公司”的标识，经甲方发出书面整改通知书后，未在规定时间内整改或拒绝整改的，视为乙方违约，乙方应当向甲方支付合同总价 20%的违约金，并且甲方有权随时终止本合同，采取一切有效手段收回本合同所述房屋和有关证照，由此造成的一切损失乙方承担。由于乙方原因给甲方造成损失的，乙方须赔偿甲方的损失。

8、乙方经营销售的产品需符合甲方要求，经营范围的最终解释权归甲方所有，乙方不得与其它商铺产生经营冲突，如乙方有任何违法经营行为或与其它商铺产生经营冲突，造成甲方损失，视为乙方违约，乙方应当向甲方支付合同总价 20%的违约金，并且甲方有权随时终止本合同，采取一切有效手段收回本合同所述房屋和有关证照，由此造成的一切损失由乙方承担。由于乙方原因给甲方造成损失的，乙方须赔偿甲方的损失。

9、租赁期满或合同终止，在协商或通知规定时间内将房屋完好交还甲方，造成甲方损失，视为乙方违约，乙方应当向甲方支付合同总价 5%的违约金，并且甲方有权采取一切有效手段收回本合同所述房屋和有关证照，由此造成的一切损失由乙方承担。由于乙方原因给甲方造成损失的，乙方须赔偿甲方的损失。

10、本项目不动产权证书权利类型为集体建设用地使用权，用途为交通运输用地，如乙方可依法办理商铺营业相关证件，但乙方在免租期内未完成相关合法经营证件等手续，导致商铺不能在免租期届满前正常营业，视为乙方违约，甲方有权解除合同并不予退还乙方所缴纳的租赁保证金；如因土地性质原因，乙方不能依法办理商铺营业相关证件，乙方应在免租期内提前书面通知甲方并提供不能依法办理商铺营业相关证件的证明材料，经双方协商可提前终止合同并互不追究对方因终止合同的违约责任，且因合同所产生的一切责任和后果互不追究。

11、本合同所述给甲方造成的损失包括但不限于因甲方维权所产生的的诉讼费、保全费、担保费、律师费、鉴定费、公证费、评估费等。

第十七条 因不可抗力原因致该场地毁损和造成的损失，双方不承担责任。但前期发生的租赁费用，乙方应如实结算。

第十八条 本合同未尽事宜，甲、乙双方另行议定，并签订补充协议。与补充协议合同不一致的，以补充协议为准。本合同附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

第十九条 本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决，协商不成时，可向东莞市第一人民法院起诉。

第二十条 本合同经由甲乙双方法定代表人或委托代理人签字并盖章后生效，本合同一式肆份。甲方执贰份，乙方执贰份。

附件：

(以下无正文)

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人：

法定代表人：

或委托代理人：

或委托代理人：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

驾考中心企石深巷一体化考场商业
配套物业招商项目
合同书

包 B:企石深巷一体化考场酒店招商

出租方:_____

承租方:_____

服务地点: 东莞市

签订日期: _____ 年 月 日

场地租赁合同

出租方（以下简称甲方）：_____

承租方（以下简称乙方）：_____

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规的规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲、乙双方就以下酒店的租赁达成如下协议。

第一条 场地租赁基本情况

本次招商项目为企石深巷一体化考场商业配套物业招商，考场位于东莞市企石镇深巷村，酒店位于考场西北侧的3号楼，共68间套房，每层17间，每间约30 m²，建筑面积为3907.65 m²。本项目计划将3号楼规划为酒店招商，招商用途为酒店。在双方租赁关系内任何以面积计量的费用（包括但不限于租金、物业管理费、水电公摊费等）均应以此计租面积为基础；任何其它针对上述物业的测量、测绘和登记结果均不影响双方对该计租面积的确认，即便该结果与计租面积存在差异，甲方均无须退还、乙方也均无须补缴费用（包括但不限于租金、物业管理费、水电公摊费等）。

第二条 经营范围

经营范围：酒店行业。

乙方在承租经营期间应遵守中华人民共和国法律、法规及有关规定，不得损害社会公共利益。

第三条 租赁期限

租赁期限为十五年（具体期限为施工免租期满之日起至2037年12月31日，若后续有需延期，由双方另行签署补充协议落实），施工免租期180天；乙方须在合同签订之日起180天内完成该酒店的施工装修及完成工商税务消防等相关

手续，并开始正式运营。

第四条 租金

1、该场地月租金暂定为人民币（¥ 元）（单价为 元/m²/月）（含税）。

2、酒店每五年为 1 个租金递增周期，每个递增期的租金递增幅度为上一期租金的 10%。

3、酒店物业管理费暂定按 3 元/m²/月的标准收取，免租期内不收取物业管理费。甲方保留物业管理费递增权，递增幅度视周边市场情况及物业管理成本投入进行调整，具体条款由双方签订补充协议的形式落实。

第五条 租赁保证金和付款方式

1、乙方在签订本合同书之前，必须向甲方一次性缴交租赁保证金（以银行转账方式转入甲方指定银行账户），租赁保证金为每月租金的 3 倍金额，租赁保证金共计 元（大写人民币： ），在租赁期间内，租赁保证金不得抵扣乙方应向甲方缴纳的各种费用。乙方逾期不交租赁保证金的，视作违约，甲方有权单方解除合同，并没收招商保证金。该租赁保证金将于租赁期满后，乙方结清各项费用（含违约金、滞纳金等费用）并变更/迁出注册地址（若在物业地址注册的），且将租赁物按约完好地交付给甲方并经甲方审查通过后，则甲方在 个工作日内，将租赁保证金一次性、全额无息退还给乙方；如乙方违约导致合同解除或终止的，甲方不退回该租赁保证金，同时乙方仍需补足甲方各项应缴费用（包括但不限于租金、物业费、水电费、违约金、滞纳金等）。

2、由租金起算月起，逐月交付租金，乙方应于每月 5 日前向甲方缴交当月租金（逢法定节假日则相应顺延），甲方收到租金后向乙方开具等额发票。租金以银行转账方式转入甲方指定的如下银行账户：

户名： _____

开户行： _____

账号： _____

3、承租期内经营所产生的水费、电费、排污费、管理费、卫生费、有线电视费、网费、电话费等所有费用由乙方承担；其中，每月水、电费由甲方先缴交，

由甲方出具乙方使用量统计表后，根据当月考场水、电费费用总额除以当月水、电使用总量后算出当月水、电费平均单价后，乘以各酒店当月水、电使用量，计算出乙方当月应缴水、电费用，由乙方每月 15 日前支付甲方该月水、电费用。甲方仅提供电力供应，供水、气由乙方自行负责（含供水供气、排污设施安装，安装过程不得影响考场正常运营），且乙方应每月按时缴纳水电气费用。如上述相关费用计算标准有变，由甲方和乙方双方另行协商执行。

4、甲方收到租金后按乙方提供的如下开票信息向乙方开具发票：

公司名称：_____

纳税人识别号：_____

地址：_____

电话：_____

开户银行：_____

账号：_____

因乙方提供的开票信息不准确或不完整而造成的问题，应由乙方自行承担相关损失，如需甲方协助重新开具发票的，甲方因此而产生的成本费用应由乙方承担。乙方收到甲方提供的发票时应书面签收。如本合同发生变更或被解除等情况，乙方如未认证，甲方需要收回原开具的发票时，乙方应配合交还。乙方如违反本款约定的，应赔偿由此给甲方带来的全部税款损失。因乙方原因导致甲方错误开具发票并造成损失的，乙方应承担全部赔偿责任，赔偿范围包括但不限于甲方补缴的税费、税务滞纳金、税务罚款、罚金等。如果乙方将甲方开具的发票遗失，甲方不予重开，甲方可以提供按照税收政策规定实施补救方法所需的相应资料。如甲方发生被税务机关稽查、调查、质询等税务检查事项需乙方配合的，乙方应按照甲方要求予以配合。如乙方发生被税务机关稽查、调查、质询等税务检查事项涉及甲方业务的，应在知悉后 3 日内书面通知甲方。

第六条 交付场地期限

甲方应于_____年_____月_____日前，将该场地交付乙方使用，交付场地前甲方需按要求对场地平整硬化。甲方逾期未能交付场地给乙方使用的，甲方应承担乙方因此产生的额外费用（包括但不限于临时场地停车费、油费、气费、人工费等），但如甲方未收到乙方租赁保证金的情形除外。乙方确认对租赁物的权属状况等已做充分调查了解并自愿承租。

第七条 甲方对场地产权的承诺

甲方应当保证乙方在承租期间能够正常使用租赁场地，同时，如因甲方债务纠纷、租赁物他项物权纠纷影响乙方正常使用的，甲方应当负责解决；解决不成的，甲方应该负责给乙方提供其他同等条件的租赁场地，并支付乙方变更租赁物增加的费用。甲方既不能解决纠纷，又不能提供替代租赁物的，应退还乙方租金，退还租金计算日期为从发生纠纷并影响乙方正常使用起算。

在租赁期限内，因不可抗拒的原因或者因政府征地、调整用地或建设规划等需要，导致租赁土地被政府收回而解除本合同的，由此造成一切损失双方互不承担责任，同时不视甲方违约。

第八条 乙方应当文明经营，遵纪守法，自觉服从甲方的管理，认真做好下列工作：

（一）防盗、防火。确保用电安全，符合用电规范，不得使用不合格的用电设备。若因错误用电引发安全事故，由乙方全部承担相应的经济、法律责任，甲方概不负责。

（二）不得店外经营，保持店内卫生并自觉落实“门前三包”责任制。做好甲方安排的指定区域的卫生保洁工作。

（三）保证商品质量符合规定。不销售假冒伪劣、变质、过期及计量不足的商品。

（四）经营期间不得产生刺激性气味或任何污染物，需做好油烟雾气管理，不得影响考场环境。不得出售管制刀具、弹弓，烟火等国家明令禁止的商品。

（五）乙方应建立和完善安全生产责任制度，建立安全生产保证体系，防止责任事故发生。乙方应为其雇员、代表或合法委托人提供适当的安全培训，包括参加甲方组织安全培训课程，甲方有权按该课程的培训成本向乙方收取适当的费用。乙方必须严格按照国家卫生部门和卫生防疫部门的饮食卫生标准，接受卫生防疫部门和甲方的卫生监管。乙方如果不按照规定，因出售的食品、危险物品所引发的食物中毒或者其他安全事故，由乙方全部承担相应的经济、法律责任，甲方概不负责。

（六）乙方应保证酒店配备足够的管理维护人员。管理维护人员名单及人员变动情况由乙方提前向甲方备案。乙方的管理维护人员进行工作时应注意避免出现考试人员拥堵、摔倒、争吵等影响运营安全的事件，并保持指定经营场所附近环境的整洁和清洁，不得乱摆放。乙方只能在本合同约定范围内进行销售，不得私自安排人员派发产品试用装、赠品和宣传单张等，不得高声喧哗、兜售或叫卖。

（七）乙方保证其职员符合相关卫生健康要求，随时接受甲方或其他相关部门的检查；乙方职员在其相应岗位工作时应持有相关证件，并根据适用法律、本协议和乙方的管理约定及时应其他人的合理要求出示该证件以被查验；在整个经营许可期限内，乙方应指派专人就合同约定业务经营的整体工作与甲方保持联络和沟通。

（八）甲方各项收费价格须合理和明码标价，不得明显高于市场价格，并接受市场物价监督。

第九条 甲方的权利、义务和责任

- 1、甲方保证租赁物的适租性，保障乙方对租赁物的正常使用。
- 2、甲方有权督促乙方按照国家法律法规的规定使用租赁物业，严禁乙方利用租赁物业从事非法活动。

3、甲方有权以书面授权的形式让其认为合适的单位，在甲方明确的范围内，以甲方名义行使甲方的权利和义务。

4、甲方应在收到租金后及时向乙方开具等额发票。

5、租赁期间若乙方需甲方出面协助或须以甲方名义办理与租赁有关的事项时，经甲方据实判断同意，应当配合乙方处理，由此而发生的费用由乙方承担。

6、若在出现抢险救灾、安全维护、设施设备查验、消防安全检查、卫生清洁及其他正当原因的情况下，在事先告知乙方后，甲方可以进入租赁物业进行作业，乙方对此应予以积极配合。若出现紧急情况，如火灾、突发安全事故等情况，甲方可以直接进入租赁物业，并及时将有关情况通报乙方。

第十条 乙方的权利、义务和责任

1、承租期内经营所产生的水费、电费、排污费、管理费、卫生费、有线电视费、网费、电话费等所有费用由乙方承担；乙方应当按时足额缴纳。

2、乙方在租赁期间享有租赁物所属设施（包括：水泥硬化地面、水电及照明设施等）的使用权。乙方应负责租赁物所属设施的维修、保养，并承担所产生的费用，保证在本合同终止时以完好状态归还甲方，甲方对此有检查监督权。

3、租赁期间，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，并承担全部责任和服从甲方监督检查。乙方应按要求做好安全防范工作，并根据甲方安全指引进行整改。若因乙方或其员工责任导致的失火、失窃事件及由此造成的乙方、甲方或任何第三方的损失概由乙方自行承担。

4、乙方是该酒店的经营管理者和直接责任者，甲方负责对乙方的日常管理进行监督，乙方必须遵守甲方所制定的各项管理规定。乙方清楚并同意，在租赁期间因乙方管理不当或意外事件致使乙方或第三方遭受的人身或财产损失概由乙方自行负责，与甲方无关。

5、乙方承诺如因乙方拖欠租金或其他违约事项发生时, 甲方可单方面终止合同; 同时, 乙方承诺如租赁期满或本合同被提前终止, 若乙方不将物品迁出, 不向甲方交回酒店, 则按相关法律法规处理。

6、乙方不得再以任何方式转包(转租)或分包(分租)本项目; 乙方不得减少注册资本, 乙方股权、股东、法定代表人发生变更时, 须在变更登记2天之内书面通知甲方。

7、乙方不得将该酒店及其各项附属权益作为抵押或担保, 否则视作乙方违约并按合同约定承担违约责任。

8、乙方酒店名称、商号不得使用“驾考、驾培”等字样经营自身的业务, 不得使用“东莞市机动车驾考服务中心有限公司”的标识, 否则视作乙方违约并按合同约定承担违约责任或法定的侵权责任。

9、乙方不得在酒店内以任何形式开展与乙方品牌无关的广告宣传, 一经发现, 甲方无须通知乙方, 立即清除, 并追究责任。

10、乙方需无条件配合甲方一系列安全及食品卫生检查, 随时接受甲方及上级有关部门进行食品卫生安全检查, 对所指出的问题及时整改。

11、乙方出售时发现食品有问题应及时向有关人员反映并做出相应的处理, 对考生反应的意见要及时整改。

12、未经甲方批准, 乙方不得以任何形式利用该酒店从事驾考、驾培相关经营业务。

13、未经甲方同意, 乙方的雇员或代理人不得利用考场的任何地方(该酒店范围外)招揽顾客及派发任何小册子或宣传材料。

14、乙方对该酒店进行的装修及安装的固定设施、设备(包括但不限于酒店装修和电路系统等), 乙方在租赁期间享有使用权, 合同终止后, 乙方应完好、无偿移交给甲方。

15、酒店垃圾由乙方自行负责清理，不得影响考场环境。

16、酒店装修期间，由乙方自行设计供热方案（含热源）、施工和投资及乙方自行投资、设计进行接水接电。

17、乙方应服从行政部门和甲方的管理，遵守甲方制定的管理制度，当行政部门和甲方提出整改要求时，乙方应无条件服从整改。乙方在经营过程中如有违法行为被工商、公安、消防、环保、技术监督等执法部门查处，或乙方的不良经营，直接影响甲方声誉和形象的，甲方（包括下属主办部门）有权向乙方提出限期整改，如乙方未在规定期限内整改完毕或拒绝整改，甲方有权提前收回该酒店，并不予退还乙方所缴纳的租赁保证金。

第十一条 关于装修的约定

1、租赁期间，乙方可根据自身需求装修酒店，投资由乙方自理，装修及修缮方案需先征得甲方同意，并自行办理有关装修、消防、卫生、质检等报建、报批手续，装修单位需符合资质要求，经主管部门验收通过后方可投入使用，甲方应给予合理支持和协助；否则视作乙方违约并按合同约定承担违约责任，乙方必须保证其装修材料符合相关规范，如弄虚作假而造成的后果由乙方负责。乙方所修建的一切建筑物或装修配套设施等权属归乙方所有，如在合同期内遇政府征地拆迁的，该建筑物或配套设施的补偿款归乙方所有，如合同期满后双方不再续租的，该建筑物及配套设施归甲方所有。

2、乙方在该酒店内进行装修的标准、格调不能影响甲方的整体形象和运营安全，装修的进场、施工必须经甲方审核后方可实施，乙方在装修施工时，必须遵照甲方施工管理规定及动火相关规定，尽量封闭作业，不得干扰或影响临近物业使用，并接受甲方的监管。

3、乙方在酒店装修过程中必须严格确保甲方设施、设备的安全，不得擅自改变其结构及用途，不得损坏甲方的设备、设施及其它财产，装修过程中给甲方

造成损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

4、酒店场地返还甲方前，双方协调制定拆卸搬迁日期。乙方应自行拆卸和搬迁所属设施设备及物品。但拆卸和搬迁需保持酒店各处完好性，墙体需恢复原貌，不得对甲方任何财产造成破坏，由此产生的损失，由乙方承担。对于酒店场地返还时逾期 30 天 遗留在该酒店内属乙方的所有物或附着物，视为乙方放弃所有权，由甲方处理，对于后续处理产生的费用，由乙方负责。

第十二条 关于场地租赁期间的有关费用

承租期内经营所产生的水费、电费、排污费、管理费、卫生费、有线电视费、网费、电话费等所有费用由乙方承担，并由乙方承担延期付款的违约责任，有关电话、网络等报建工作由乙方负责。

第十三条 租赁期满

租赁期满后，本合同即终止，届时乙方须将场地完好退还给甲方。如乙方要求继续租赁，则须提前 60 天向甲方提出，甲方在合同期满前 20 日内向乙方答复，如同意继续租赁，则续签租赁合同，如不同意，则本合同自动终止。

第十四条 因乙方责任终止合同的约定

乙方有下列情形之一的，甲方可终止合同并收回场地、没收租赁保证金，由此造成甲方的损失，由乙方负责赔偿：

- 1、拖欠租金达 60 天的；
- 2、利用承租场地进行违法活动的；
- 3、因乙方的原因发生食品安全事故；
- 4、未经甲方同意，乙方擅自改变出租场所用途或经营范围的；
- 5、乙方违反本合同规定，不承担维修责任或支付维修费用，致使房屋或设备严重损坏；
- 6、未经甲方书面同意，乙方擅自将租赁物转租或分租给他人；

7、经营出现重大过失，如食物卫生安全或影响危害驾考考试正常秩序等，经上级有关部门认定的。

甲方根据上述情况单方解除合同时，应当书面通知乙方迁离，乙方根据通知内容按时按规定将甲方的房屋，设备设施等完好交还甲方，如有毁损则另行协商赔偿。

第十五条 提前终止合同

租赁期间，任何一方提前终止合同，需提前三个月书面通知对方，经双方协商后签订终止合同书，终止合同书以双方签字、盖章/指纹生效，在终止合同书生效前，本合同仍然有效。

如有国家建设、不可抗力因素致使合同不能履行，甲方须提前三个月书面通知乙方，乙方的经济损失甲方不予补偿。

第十六条 违约责任

1、除本合同约定外，未经甲乙双方同意，双方不得单方擅自提前终止合同，否则擅自提前终止合同的一方属违约，违约方须向守约方支付合同总价 5%的违约金，由此造成的一切损失由违约方承担。由于违约方原因给守约方造成损失的，违约方须赔偿守约方的损失。

2、乙方无故拖欠甲方租金每逾期一天，须支付甲方合同价款的万分之五作为逾期支付违约金，若乙方拖欠甲方租金或其他款项超过缴交期限超过 60 天时，视为乙方违约，乙方应当向甲方支付合同价款的 20%的违约金，并且甲方有权随时终止本合同，采取一切有效措施追缴乙方拖欠甲方的款项，收回本合同所述的房屋和有关证照。由此造成的一切损失由乙方承担。由于乙方原因给甲方造成损失的，乙方须赔偿甲方的损失。

3、若乙方违反承诺，向乙方之外的其他人私自接用甲方的水电，乙方同意支付甲方每次不低于 500 元的赔偿（上不封顶）。同时，视为乙方违约，乙方应

应当向甲方支付合同总价 5%的违约金，并且甲方有权随时终止本合同的执行，采取一切有效手段收回本合同所述的房屋和有关证照，由此造成的一切损失由乙方承担，由于乙方原因给甲方造成损失的，乙方须赔偿甲方的损失。另外，由于乙方允许第三方私自接用甲方水电，由此造成的安全隐患及安全责任由乙方全部负责。

4、若乙方不服从甲方及政府的监督和管理，违反承诺，违法使用甲方房屋，或未经甲方书面同意，将承租房屋擅自转租或分租由他人使用或改变用途，视为乙方违约，乙方应当向甲方支付合同总价 20%的违约金，乙方已支付的租金和租赁保证金不予退回并且甲方有权随时终止本合同，采取一切有效手段收回本合同所述的房屋和有关证照，由此造成的一切损失由乙方承担。由于乙方原因给甲方造成损失的，乙方须赔偿甲方的损失。

5、若乙方擅自改变承租屋的主体结构。在承租屋周围及房顶设任何招牌广告等以及进行其他危及出租屋安全和损害甲方利益的行为，或乙方将该酒店及其各项附属权益作为抵押或担保时，视为乙方违约，乙方应当向甲方支付合同总价 10%的违约金，并且甲方有权随时终止本合同。采取一切有效手段收回本合同所述房屋和有关证照，由此造成的一切损失由乙方承担。由于乙方原因给甲方造成损失的，乙方须赔偿甲方的损失。

6、若乙方租赁场地后在日常经营中出现火灾、失窃、治安灾害等事故，或有关设施不齐全不符合公安、消防等部门的要求，损害甲方利益，造成甲方损失的，视为乙方违约，乙方应当向甲方支付合同总价 5%的违约金，并且甲方有权随时终止本合同，采取一切有效手段收回本合同所述房屋和有关证照，由此造成的一切损失乙方承担。由于乙方原因给甲方造成损失的，乙方须赔偿甲方的损失。

7、若乙方使用“驾考、驾培”等字样经营自身的业务，或使用“东莞市机动车驾考服务中心有限公司”的标识，经甲方发出书面整改通知书后，未在规定

期限内整改或拒绝整改的，视为乙方违约，乙方应当向甲方支付合同总价 20%的违约金，并且甲方有权随时终止本合同，采取一切有效手段收回本合同所述房屋和有关证照，由此造成的一切损失乙方承担。由于乙方原因给甲方造成损失的，乙方须赔偿甲方的损失。

8、乙方经营销售的产品需符合甲方要求，经营范围的最终解释权归甲方所有，如乙方有任何违法经营行为造成甲方损失，视为乙方违约，乙方应当向甲方支付合同总价 20%的违约金，并且甲方有权随时终止本合同，采取一切有效手段收回本合同所述房屋和有关证照，由此造成的一切损失由乙方承担。由于乙方原因给甲方造成损失的，乙方须赔偿甲方的损失。

9、租赁期满或合同终止，在协商或通知规定时间内乙方不将房屋完好交还甲方，造成甲方损失，视为乙方违约，乙方应当向甲方支付合同总价 5%的违约金，并且甲方有权随时终止本合同，采取一切有效手段收回本合同所述房屋和有关证照，由此造成的一切损失由乙方承担。由于乙方原因给甲方造成损失的，乙方须赔偿甲方的损失。

10、本项目不动产权证书权利类型为集体建设用地使用权，用途为交通运输用地，如乙方可依法办理酒店营业相关证件，但乙方在免租期内未完成相关合法经营证件等手续，导致酒店不能在免租期届满前正常营业，视为乙方违约，甲方有权解除合同并不予退还乙方所缴纳的租赁保证金；如因土地性质原因，乙方不能依法办理酒店营业相关证件，乙方应在免租期内提前书面通知甲方并提供不能依法办理酒店营业相关证件的证明材料，经双方协商可提前终止合同并互不追究对方因终止合同的违约责任，且因合同所产生的一切责任和后果互不追究。

11、本合同所述给甲方造成的损失包括但不限于因甲方维权所产生的的诉讼费、保全费、担保费、律师费、鉴定费、公证费、评估费等。

第十七条 因不可抗力原因致该场地毁损和造成的损失，双方不承担责任。但前期发生的租赁费用，乙方应如实结算。

第十八条 本合同未尽事宜，甲、乙双方另行议定，并签订补充协议。与补充协议合同不一致的，以补充协议为准。本合同附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

第十九条 本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决，协商不成时，可向东莞市第一人民法院起诉。

第二十条 本合同经由甲乙双方法定代表人或委托代理人签字并盖章后生效，本合同一式肆份。甲方执贰份，乙方执贰份。

附件：

(以下无正文)

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人：

法定代表人：

或委托代理人：

或委托代理人：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日