

# 李自健美术馆餐厅招商项目

## 招商文件

招商单位：长沙先导李自健美术馆文化产业有限公司

日期：2024年10月

# 目 录

第一章	招商公告 .....	2
第二章	应选人须知 .....	5
第三章	评审办法（综合评分法） .....	16
第四章	合同条款及格式 .....	36
第五章	招商需求书 .....	48
第六章	应选文件格式 .....	50

# 第一章 招商公告

长沙先导李自健美术馆文化产业有限公司（招商单位）现对李自健美术馆餐厅项目进行招商，欢迎符合资格要求的经营单位参与。

## 1. 项目概况与招商范围

1.1 项目名称：李自健美术馆餐厅招商项目；

1.2 项目地点：湖南省长沙市；

1.3 项目概况：李自健美术馆餐厅（以下简称“餐厅”，位于岳麓区潇湘南路一段 385 号长沙市李自健美术馆 B 栋负一楼，建筑面积约为：1500 m<sup>2</sup>，其中水上艺餐厅约为 1000 m<sup>2</sup>（含大包厢一个及小包厢一个），快餐厅（即员工食堂）面积约为 500 m<sup>2</sup>，及相关配套，业态定位为要为内部员工及观展游客所需的餐饮服务等。

1.4 项目预算（租赁底价）：

（1）承租人提交的报价不得低于招商单位规定的基准价（包括年度基准价及合计基准价），具体数值详见下表：

租金（元/年）	报价年限	年度基准价金额（元）
	第一年	593800
	第二年	593800
	第三年	611614
合计基准价（元）		1799214

承租人提交的报价低于上表基准价的为无效报价，取消竞选资格。

（2）免租期：3 个月；

（3）租金缴纳方式：按月缴纳；

（4）合同履约保证金：相当于第一个租赁年度 2 个月的租金。

1.5 租赁年限：三年；

1.6 招商范围：餐饮服务/餐饮管理（含水上艺餐厅和快餐厅等，指以餐饮为主要服务内容的项目）

此项目为李自健美术馆的配套设施，也是对外形象和服务窗口，主要为游客提供餐饮服务，满足游客的消费需求，形成一定的品牌影响力；

## 1.6 商务条件

1.6.1 响应单位须负责全部接收李自健美术餐厅现有 28 名员工；

1.6.2 响应单位须按现有餐费标准，按时保质保量提供一日三餐的服务，并接受招商单位考核；

1.6.3 响应单位应定期更新餐厅菜品、且新菜品定价须提交招商单位审定后方可执行；

1.6.4 响应单位须以原采购价回购李自健美术馆餐厅现有存货；

1.6.5 响应单位需配合李自健美术馆相关展览提供配套餐饮服务。

1.7 其他条件：李自健美术馆餐厅自 2016 年建馆以来，作为美术馆的配套设施，首要任务是接待观展游客和来馆的重要客人，同时解决内部员工的用餐问题。餐厅是美术馆对外的形象和服务窗口，必须和美术馆步调一致，在管理模式上，不能按市场上的全经营性餐厅等同对待。

1.7.1 餐厅的经营业态、定位、菜品结构、定价、服务需经过美术馆审核同意，方可营业；

1.7.2 餐厅只有 2 个包房，当美术馆有重要活动或接待时，餐厅无条件先满足美术馆的接待需求；

1.7.3 美术馆周一闭馆，餐厅作为配套设施，需要为馆内值班及住宿的员工提供用餐服务；

1.7.4 美术馆员工食堂不以盈利为目的，需为员工提供二荤二素菜品或素食自助餐；

1.7.5 李自健美术馆鉴于消防、展品安全及公众形象等各方面综合考虑，餐厅不可以配套开歌厅、棋牌室、烧烤夜宵等；

1.7.6 美术馆内部员工停车场主要为馆内员工停车，餐厅无专用停车场，用餐客人的车可以停洋湖公共停车场，费用自理；

1.7.7 为了美术馆外立面整体形象，餐厅不能做门头霓虹灯；

1.7.8 美术馆平台上餐厅不能任意发放广告宣传。

1.7.9 相关活动及促销行为，必须经美术馆同意才可对外。

## 2. 应选人资格要求

2.1 承租人必须为中华人民共和国境内合法注册的并依法取得企业营业执照或个体工商户，营业执照处于有效期内，且经营范围须包含餐饮服务或餐饮管理，同时须提供处于有效期内的食品经营许可证。

2.2 应选人资格业绩要求：

不要求，

要求：应选人近3年内（以提交应选文件截止时间前36个月内为有效）具有1个类似业绩（目前在营业的餐饮门店）；在营业门店的营业执照经营者（法人）名称须与响应单位经营者（法人）名称一致。

类似业绩是指：在相应的各类展馆或旅游景点从事营业餐饮门店，单店面积不低于500平方米。

类似业绩证明资料须提供在营业的餐饮门店租赁合同及现场图片。

2.3 本次招商不接受联合体应选；

## 3. 评审办法

本项目评审办法采用综合评分法。本项目资格审查方式为**资格后审**。

## 4. 招商文件的获取及报名

4.1 凡有意参加本次招商活动的，于2024年10月17日起至2024年10月22日，每日上午8:30至12:00、下午14:30至17:00（北京时间）进行报名。

4.2 持营业执照副本复印件（加盖公章）、法定代表人身份证明或授权委托书（附法定代表人身份证明）、本人身份证原件到湖南三湘工程管理有限公司（长沙市雨花区湘府东路二段308号华盛世纪新城25栋2楼）报名，并领取招商文件；

4.3 招商文件售价400元，在获取招商文件时向代理机构支付。

## 5. 应选文件的递交

5.1 应选文件递交的截止时间（应选截止时间，下同）及评审时间为2024年10月23日09:30（北京时间），地点为长沙城发集团招采交易平台（湖南省长沙市岳麓区枫林三路西中心T2栋25楼相应开标室（具体详见大屏幕））。

5.2 逾期送达的或者未送达指定地点或未按要求密封和加写标注的应选文件，招商人不予受理。

## 6. 应选保证金

本项目应选保证金采用应选承诺方式，具体承诺内容详见本项目第六章应选文件格式要求。

## 7. 发布公告的媒介

《李自健美术馆官网》<https://www.lizijianmsg.com/>

《李自健美术馆微信公众号》：lizijianmsg

《李自健美术馆微博》<https://weibo.com/lizijianmeishuguan>

## 8. 联系方式

招商人(异议联系人)：长沙先导李自健美术馆文化产业有限公司

地 址：湖南省长沙市岳麓区洋湖街道潇湘南路一段 385 号

联 系 人：李女士

电 话：17373161869

代理机构：湖南三湘工程管理有限公司

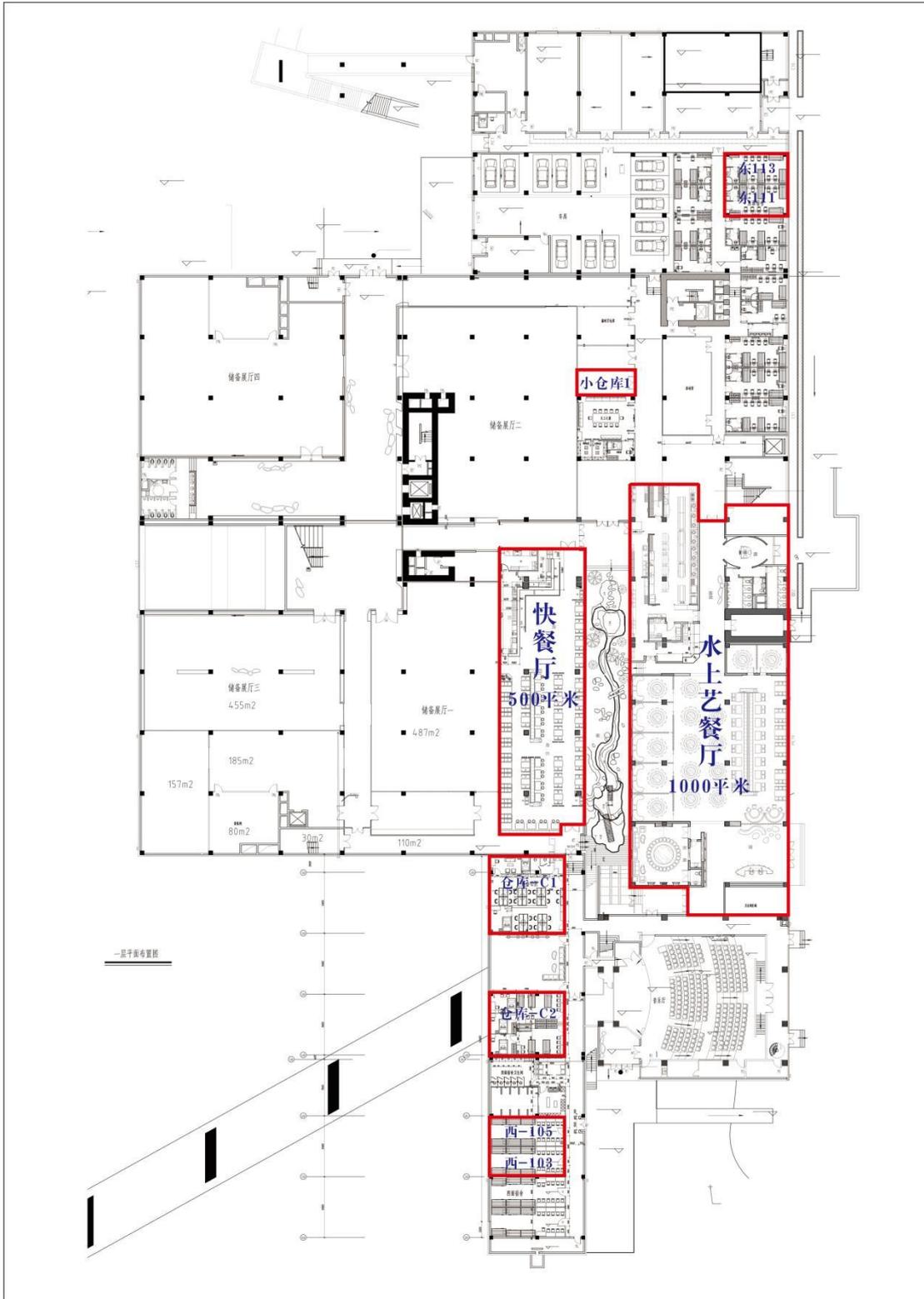
地址：长沙市雨花区华盛世纪新城 25 栋 2 楼

联系人：李女士、黎女士

电话：0731-85135397

附件 1:

### 招商项目位置示意图



## 第二章 应选人须知

应选人须知前附表

条款名称	编 列 内 容
项目名称	李自健美术馆餐厅招商项目
招商人	长沙先导李自健美术馆文化产业有限公司
项目预算	1799214 元
招商范围	详见招商公告
服务周期	详见招商公告
应选人资质条件和信誉	详见招商公告要求
是否接受联合体应选	<input type="checkbox"/> 接受 <input checked="" type="checkbox"/> 不接受
应选报价及招商控制价	应选报价应包含：完成本项目应产生的所有费用。 招商控制价：1799214 元/3 年。第一年：593800 元；第二年：593800 元；第三年：611614 元。 应选单位提交的三年总报价及每年报价低于上述报价的为无效报价，取消竞选资格。
踏勘现场	招商人不统一组织现场踏勘，应选人需自行踏勘。
应选人提出问题的截止时间	应选截止时间前 3 个工作日的 17:00 时之前（北京时间）
澄清和修改招商文件的方式	答疑纪要文件在应选截止时间 2 个工作日前在招商公告发布的媒介上发布，请各应选人自行查阅，如有遗漏招商概不负责。
需提供资格审查资料	详见第一章 招商公告
构成招商文件的其他材料	招商过程中发出的澄清(答疑)、有关修改、补充通知等
构成应选资料份数	应选文件正本二份、副本二份（采用胶装）； <b>应选文件扫描电子版（1 个 U 盘，PDF 格式，应选文件正本盖章后扫描）。</b>
履约保证金	第一个租赁年度 2 个月的租金。
应选有效期	90 日历天，从应选截止时间算起。
应选保证金	<b>本项目应选保证金采用应选承诺方式，需符合招商文件第六章应选文件格式规定，附应选文件内一同递交，不要求单独递交承诺文件。</b>

条款名称	编 列 内 容	
近年完成的类似项目评分的年份要求	以提交应选文件截止时间前 36 个月内为有效	
是否允许递交备选应选方案	不允许	
签字和（或）盖章要求	根据应选文件格式要求进行签章。	
装订要求	应选文件应采用胶装，不得使用活页装订，否则将按不响应招商文件实质性要求处理。	
应选文件的密封	应选文件的正本与副本、应选文件电子版一起包装；加贴封条，并在封套的封口处加盖应选人单位公章。 应选人的应选文件未按前款要求密封的，其应选文件将被拒收。	
封套上写明	<p>应选文件的密封袋封套上按以下标识：</p> <table border="1" data-bbox="523 875 1374 1115"> <tr> <td> 招商人名称： _____  应选人全称： _____  应选人的地址： _____  （项目名称） 应选文件在 _____ （应选截止时间）前不得开启 </td> </tr> </table>	招商人名称： _____ 应选人全称： _____ 应选人的地址： _____ （项目名称） 应选文件在 _____ （应选截止时间）前不得开启
招商人名称： _____ 应选人全称： _____ 应选人的地址： _____ （项目名称） 应选文件在 _____ （应选截止时间）前不得开启		
是否退还应选文件	否	
应选文件递交地点及截止时间	应选文件递交地点：长沙城市发展集团有限公司招采交易平台（湖南省长沙市岳麓区枫林三路西中心 T2 栋 25 楼）。 应选截止时间：具体详见招商公告中的对应日期或补充通知规定的时间（如有）。 <b>温馨提示：长沙城发集团招采交易平台早高峰期电梯紧张，建议至少提前一小时到达西中心 T2 栋，避免因迟到导致应选文件无法递交。因早高峰电梯基本不停负一层和负二层，建议从一层乘坐 1-6 号电梯至 25 层（直接按 25 楼即可，无需刷卡）。</b>	
评审时间和地点	评审时间：同应选截止时间 评审地点：长沙城市发展集团有限公司招采交易平台（湖南省长沙市岳麓区枫林三路西中心 T2 栋 25 楼）	
招商程序	（1）宣布现场纪律； （2）公布在招商截止时间前递交应选文件的应选人名称，并点名确认承租人是否派人到场； （3）监委核验各应选人代表的合法身份（核验法定代表人身份证明书或授权委托书原件及本人身份证原件）； （4）监委及应选人代表检查应选文件的密封情况；	

条款名称	编 列 内 容
	<p>(5) 当众公布应选名称、承租报价、项目负责人、服务周期及其他信息，并记录在案；</p> <p>(6) 应选人代表、招商人代表、监委、记录人等有关人员在评审记录上签字确认；并将开标时相关资料密封后递交评审委员会；</p>
评审委员会的组建	评审委员会构成：3 人及以上单数，其中业主评委 1 人。
资格审查方式	<input type="checkbox"/> 资格预审 <input checked="" type="checkbox"/> 资格后审
评审办法	综合评分法
推荐中选候选人和确定中选人方式	由评审委员会推荐不超过 3 个有排序的中选候选人，公示期满后招商人按照相关规定确定承租人。
是否授权评审委员会确定中选人	否
招商服务费	本项目招标代理服务费（含税）为人民币柒仟元整（¥7000.00 元），由中标人在领取中标通知书前一次性支付给受托人。
其他	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本招商文件依据国家和地方相关法律、法规，结合长沙城市发展集团有限公司管理办法及相关规定编制。</li> <li>2. 应选人在应选文件中有隐瞒事实、弄虚作假的行为，或有不按照招商文件的要求如实提供有关情况、文件、证明等经查实的事实不符的行为，且上述行为对该应选人有利的，按照不合格应选人处理。已中选的，依据有关法律法规规章的规定处理。</li> <li>3. 中选通知书发出以前，中选候选人的情况发生变化，致使其达不到合格应选人资格条件的，取消其中候选人资格。</li> <li>4. 本招商文件中所设置的内容、条款及未尽事宜，均以国家、省或建设行政主管部门颁发的有关规定为准。</li> <li>5. 中选人在中选通知书发出之前，中选人须向代理公司支付招商代理费。</li> </ol>

注：本应选人须知前附表是对应选人须知正文部分的完善和补充，若前附表与正文部分不一致，以前附表为准。

# 应选人须知正文部分

## 1. 总则

### 1.1 适用范围

本招商文件仅适用于李自健美术馆餐厅招商项目。

### 1.2 应选人资格要求

见招商公告。

### 1.3 费用承担

1.3.1 应选人准备和参加应选活动发生的费用自理。

1.3.2 招商代理公司：湖南三湘工程管理有限公司

1.3.3 中选人在中选通知书发出之前，中选人须向招商代理公司支付招商代理费，招商代理服务费按照长沙城市发展集团有限公司制定的工程建设项目其他费用计费标准由中选人支付，按中选总金额计算招商代理服务费，中选人在领取中选通知书前向招商代理公司一次性全额支付。

代理服务费汇至：湖南三湘工程管理有限公司

开户行：招商银行长沙雨花亭支行

银行帐号：7319 0341 2410 902

### 1.4 保密

参与招商应选活动的各方应对招商文件和应选文件中的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

### 1.5 语言文字

除专用术语外，与招商应选有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。如需提供外文资料，则应选人须同时提供中文译本，评审及签订合同时以中文译本为准。

### 1.6 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

### 1.7 踏勘现场及招商答疑会

1.7.1 招商人不统一组织现场踏勘，应选人承担踏勘现场所发生的自身费用及踏勘现场的责任和风险。招商人向应选人提供的有关现场的数据和资料，供应选人在编制应选文件时参考，招商人不对应选人据此作出的判断和决策负责。

1.7.2 招商人不统一组织招商答疑会。应选人若对招商文件有任何疑问，应于本项目应选截止时间前3个工作日的17:00时之前（北京时间），以书面形式提交至代理公司。答疑纪要由招商人统一在招商公告发布的媒介上发布，但不指明问题的来源。应选人自行在网络上查阅。答疑及澄清文件内容不影响应选文件编制的，自答疑及澄清文件发出之日起至应选文件递交截止之日止，不少于2个工作日；答疑及澄清文件内容实质性影响应选文件编制，不少于3个工作日。

## 1.8 偏离

此条以应选人须知前附表规定为准。

## 2. 招商文件

### 2.1 招商文件的组成

本招商文件、招商过程中发出的澄清(答疑)、有关修改、补充通知及相关附件等。

### 2.2 招商文件的澄清

2.2.1 应选人应仔细阅读和检查招商文件的全部内容。如发现缺页或附件不全，应在本章1.7款规定的时间前及规定的方式向招商人提出，以便补齐，否则，由此引起的损失由应选人自行承担。应选人同时应认真审阅招商文件中所有的事项、格式、条款和规范要求等，若应选人的应选文件没有按招商文件要求提交全部资料，或应选文件没有对招商文件做出实质性响应，其风险由应选人自行承担，并根据有关条款规定，该应选有可能被拒绝。如有疑问，应按本章第1.7款规定提出，要求招商人对招商文件予以澄清。

2.2.2 招商文件澄清文件由招商人统一在招商公告发布的媒介上发布，但不指明问题的来源。应选人自行在网络上查阅。答疑及澄清文件内容不影响应选文件编制的，自答疑及澄清文件发出之日起至应选文件递交截止之日止，不少于2个工作日；答疑及澄清文件内容实质性影响应选文件编制，不少于3个工作日。

2.2.3 质疑时效是指应选人认为招商文件、招商过程和招商结果使自己的权益受到损害的，可以在知道或者应知其权益受到损害之日起3个工作日内，以书面形式向招商人提出质疑。

应选人应知其权益受到损害之日，是指：

- （一）对可以质疑的招商文件提出质疑的，为收到招商文件之日。
- （二）对招商过程提出质疑的，为各招商程序环节结束之日。
- （三）对招商结果提出质疑的，为中选候选人公示之日。

### 3. 应选文件

3.1 应选文件具体内容详见第六章应选文件格式。

#### 3.2 应选报价

3.2.1 应选人应按第六章“应选报价表”的要求填写相应表格。

3.2.2 本项目设有招商控制价，具体详见应选人须知前附表，各应选人的报价应不超过招商控制价，否则由评审委员会初审后作废标处理。

3.2.3 招商人不接受有任何选择的报价，应选文件中只允许有一个应选报价，同时本次招商也不接受应选人递交的调价函。招商人有权对应选报价进行质询并提出减少不合理报价的要求，应选人应予配合并协商。

3.2.4 应选人在应选截止时间前修改应选函中的应选总报价，应同时修改其按第六章应选文件格式要求填写的相应表格中的报价。此修改须符合本章第 3.5 款的有关要求。

#### 3.3 应选有效期

3.3.1 应选有效期为 90 日历天，应选有效期内，应选人不得要求撤销或修改其应选文件。

3.3.2 出现特殊情况需要延长应选有效期的，招商人以书面形式通知所有应选人延长应选有效期。应选人同意延长的，应相应延长其应选文件的有效期限，但不得要求或被允许修改或撤销其应选文件；应选人拒绝延长的，其应选失效。

#### 3.4 资格审查资料

本项目资格审查应选人无需提供资格审查资料原件，所需附的资料审查资料复印件见第一章招标公告规定以及第六章“应选文件格式”相关要求。

#### 3.5 应选文件的编制

3.5.1 应选文件应按第六章“应选文件格式”进行编写，如有必要，可以增加附页，作为应选文件的组成部分。其中，“应选报价表”在满足招商文件实质性要求的基础上，可以提出比招商文件要求更有利于招商人的承诺。

3.5.2 应选文件应当对招商文件有关服务周期、招商范围等内容作出实质性响应。

3.5.3 应选文件应用不褪色的材料打印或复印，并由应选人的法定代表人或其授权委托代理人签字或盖单位公章。授权委托代理人签字的，应选文件应附法定代表人签署的授权委托书。应选文件应尽量避免涂改、行间插字或删除。如果出现上述情况，改动之处应加盖单位公章或由应选人的法定代表人或其授权委托代理人签字确认。签字或盖章的具体要求详见应选人须知前附表。

(1) 应选文件封面、应选承诺书、应选报价表及招商文件第六章“应选文件格式”规定处必须同时由应选人的法定代表人或授权委托代理人签字或盖章和加盖单位公章。

(2) 应选文件的副本除封面须盖单位公章外可使用盖章后的正本复印。

3.5.4 应选文件应为 A4 幅面，应选文件中的各类证明资料均应为“原件的复印件”，且清晰易辨识。

3.5.5 应选文件正本壹份，副本贰份。正本和副本的封面上应清楚地标记“正本”或“副本”的字样。副本可以是正本加盖公章后的复印件，当副本和正本不一致时，以正本为准。

3.5.6 应选文件的正本与副本应分别装订成册，并编制目录，要求胶装，不得使用活页装订，提倡双面打印或复印。

## 4. 应选

### 4.1 应选文件的密封和标记

4.1.1 应选文件的正本与副本一起包装；加贴封条，并在封套的封口处加盖应选人单位公章。

4.1.2 应选文件的密封袋封套上按以下标识：

招商人名称： \_\_\_\_\_

应选人全称： \_\_\_\_\_

应选人的地址： \_\_\_\_\_

(项目名称) 应选文件在 \_\_\_\_\_ (应选截止时间) 前不得开启

### 4.2 应选文件的递交

4.2.1 应选人应在招标公告规定的应选截止时间前递交应选文件。

4.2.2 应选人递交应选文件的地点详见应选人须知前附表。

4.2.3 应选人所递交的应选文件不予退还。

4.2.4 逾期送达的或者未送达指定地点或未按要求密封应选文件，招商人不予受理。

### 4.3 应选文件的修改与撤回

4.3.1 在本章规定的应选截止时间前，应选人可以修改或撤回已递交的应选文件，但应以书面形式通知招商人。

4.3.2 应选人修改或撤回已递交应选文件的书面通知应提供有明显针对本项目的“修改”或“撤回”字样，并同时加盖应选人单位公章及法定代表人或其授权委托人签署的“修改函”或“撤回函”。招商人收到书面通知后，方可办理“修改”或“撤回”事项。

4.3.3 应选人修改或撤回已递交应选文件的书面通知内容为应选文件的组成部分。修改的应选文件应按照本章相应内容的规定进行编制、密封、标记和递交，并标明“修改”字样。

### 4.4 应选报价

应选报价有算术错误的，评审委员会按以下原则对应选报价进行修正，修正的价格经应选人书面确认

后具有约束力。应选人不接受修正价格的，其应选作废标处理。

4.4.1 应选文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

4.4.2 总价金额与依据单价计算出的结果不一致的，以单价金额为准修正总价，但单价金额小数点有明显错误的除外。

## 5. 开标及评审

### 5.1 开标时间和地点

招商人在招标公告规定的地点公开开标，并邀请所有应选人的法定代表人或其委托代理人准时参加，具体时间地址详见应选人须知前附表。

### 5.2 开标程序

主持人按下列程序进行开标：

(1) 宣布开标纪律；

(2) 公布在应选截止时间前递交应选文件的应选人名称，并点名确认应选人是否派人到场；

(3) 监委核验各应选人代表的合法身份（核验法定代表人身份证明书或授权委托书原件及本人身份证原件）；

(4) 监委及应选人代表检查应选文件的密封情况；

(5) 当众开标，公布应选人名称、应选报价、项目负责人、服务周期及其他内容，并记录在案；

(6) 应选人代表、招商人代表、监委、记录人等有关人员在开标记录上签字确认；并将开标时相关资料密封后递交评审委员会。

(7) 开标结束。

### 5.3 评审委员会

评审由招商人依规组建的评审委员会负责，评审委员会组成详见应选人须知前附表。

### 5.4 评审原则

评审活动遵循公开、公平、公正、科学、择优的原则。

### 5.5 评审保密

5.5.1 评审全过程内容和对应选文件的评分结果，不得向应选人及与该过程无关的其他单位和个人泄露。

5.5.2 评委不得带入和带出任何纸质版及电子版资料。

5.5.3 应选人对招商方和评审委员施加影响的任何行为，都将被取消应选资格。

### 5.6 评审办法

评审委员会按照第三章“评审办法”规定的方法、评审因素、标准和程序对应选文件进行评审。第三章“评审办法”没有规定的方法、评审因素和标准，不作为评审依据。

## 6. 定标

6.1 由评审委员会提交书面评审报告并推荐三名中选候选人（如在评审过程中导致有效应选人不足三家的，则可按得分由高至低依次推荐所有有效应选人），同时标明排列顺序。招商人应当自收到评审报告

和推荐中选候选人名单之日起，对中选候选人进行公示，公示 1 个工作日，招商人应当在公示期满后确定中选人。

6.2 应选截止时间止应选人少于 2 个的，招采方式可变更为竞争性谈判。

6.3 中选候选人经公示期满且应选人在整个招商应选过程中无违法、违纪行为，招商人应当向排名第一的中选候选人发出中选通知书。排名第一的中选候选人放弃中选、因不可抗力提出不能履行合同、不按照招商文件要求提交履约保证金，或者被查实存在影响中选结果的违法行为等情形，不符合中选条件的，招商人可以按照评审委员会提出的中选候选人名单排序依次确定其他中选候选人为中选人，也可以重新招商。

#### 6.4. 合同的签订

6.4.1 招商代理机构以书面形式向中选应选人发出中选通知书，中选通知书对招商人和中选人具有同等法律效力。

6.4.2 中选应选人在收到中选通知书后内，按照招商文件要求向招商人提交履约保证金。中选人未按要求提交的，视为放弃中选，其应选保证金不予退还。

6.4.3 招商文件、中选应选人的应选文件、以及中选通知书均为签订合同的依据。

6.4.4 履约保证金递交方式详见应选人须知前附表。

#### 6.5 特殊情形

方式变更：招商有效报名单位（或应选人）为 1 家，则由招商人自主决策审批后，招商方式可变更为竞争性谈判。

## 7. 纪律和监督

### 7.1 对招商人的纪律要求

招商人不得泄露招商应选活动中应当保密的情况和资料，不得与应选人串通损害国家利益、社会公共利益或者他人合法权益。

### 7.2 对应选人的纪律要求

7.2.1 应选人不得相互串通应选或者与招商人串通应选，不得向招商人或者评审委员会成员行贿谋取中选，不得以他人名义应选或者以其他方式弄虚作假骗取中选；应选人不得以任何方式干扰、影响评审工作。

7.2.2 串通投标违法行为认定按照《湖南省房屋建筑和市政基础设施工程串通投标等违法行为认定查处办法》（湘建监督〔2018〕66 号）中第六条、第七条规定的情形。

7.2.3 应选人在本项目整个招商应选过程中有隐瞒事实、弄虚作假的行为，或有不按招商文件的要求如实提供有关情况、文件、证明等资料的行为，或有所提供的有关情况、文件、证明等资料与经查实的事实不符的行为，且上述行为对该应选人有利的，按照不合格应选人处理。已被列为中选候选人的，取消其中选候选人资格。已中选的，依据有关法律法规规章的规定处理。

7.2.4 有下列情形之一的，可认定为围标串标行为的依据：

- （1）不同应选人的应选文件内容存在非正常一致的；
- （2）不同应选人的应选文件有两处及以上错漏之处一致的；

- (3) 不同应选人的应选报价或者报价组成两处及以上出现异常一致的或呈规律性变化的；
- (4) 不同应选人的应选文件由同一单位或者同一个人编制的；
- (5) 不同应选人的应选文件载明的项目管理班子成员出现同一人的；
- (6) 不同应选人的应选文件相互混装的；
- (7) 不同应选人委托同一人应选的；
- (8) 不同应选人使用同一个人或者同一企业的资金交纳应选保证金的；
- (9) 不同应选人聘请同一人为其应选提供技术或者经济咨询服务的（招商项目本身要求采用专有技术的除外）；
- (10) 招商人组织应选人串通应选或者招商人为应选人制作应选材料的；
- (11) 招商人在公开开标前，开启标书，并将应选情况告知其他应选人，或者协助应选人撤换标书，更换报价的；
- (12) 应选人与招商人商定，在招商应选时压低或者抬高标价，中选后再给应选人或者招商人额外补偿的；
- (13) 招商人预先内定中选人，在确定中选人时以此决定取舍的；
- (14) 其他围标串标情形。

7.2.5 应选人在本项目整个招商应选过程中有隐瞒事实、弄虚作假的行为，或有不按招商文件的要求如实提供有关情况、文件、证明等资料的行为，或有所提供的有关情况、文件、证明等资料与经证实的事实不符的行为，且上述行为对该应选人有利的，按照不合格应选人处理。已被列为中选候选人的，取消其中选候选人资格。已中选的，依据有关法律法规规章的规定处理。

7.2.6 经查实应选人存在以上情形的，列入长沙城市发展集团招采交易不规范行为负面清单，一定期限内禁止参与本集团所有应选活动；如已递交保证金的，没收其保证金；情节严重的移交公安机关处理。

### 7.3 对评审委员会成员的纪律要求

评审委员会成员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对应选文件的评审和比较、中选候选人的推荐情况以及评审有关的其他情况。在评审活动中，评审委员会成员不得擅离职守，影响评审程序正常进行，不得使用第三章“评审办法”没有规定的评审因素和标准进行评审。

### 7.4 对与评审活动有关的工作人员的纪律要求

与评审活动有关的工作人员不得收受他人的财物或者其他好处，不得向他人透露对应选文件的评审和比较、中选候选人的推荐情况以及评审有关的其他情况。在评审活动中，与评审活动有关的工作人员不得擅离职守，影响评审程序正常进行。

### 7.5 投诉

应选人和其他利害关系人认为本次招商活动违反法律、法规和规章规定的，有权向长沙城市发展集团有限公司招采合约部投诉。

## 8. 需要补充的其他内容

需要补充的其他内容：见应选人须知前附表。

## 第三章 评审办法（综合评分法）

### 1.总则

1.1 本次评审采用综合评分法。评审委员会对满足招商文件实质要求的应选文件，根据规定的评分标准进行评审计分，并按评审总得分由高到低顺序推荐中选候选人。综合评分相等时，以应选报价高的优先；应选报价也相等的，由招商人自行确定。

1.2 评审原则：评委应遵循“公开、公平、公正、科学、择优”的原则。

1.3 评审期间，评审人员应当严格遵守保密规定，不得泄露与评审有关的情况，不得索贿受贿，不得参加影响公正评审的任何活动。

### 2.评审标准

#### 2.1 初步评审标准

2.1.1 资格评审标准：见评审报告。

2.1.2 形式及响应性评审标准：见评审报告。

2.1.3 算术错误修正

评审委员会检查应选人应选报价是否有算术错误，算术性错误分析和修正按以下原则进行，修正的价格经标人书面确认后具有约束力。应选人不接受修正价格的，应当否决其投应选。

(1) 应选文件中的大写金额与小写金额不一致的，以大写金额为准；

(2) 总价金额与依据单价计算出的结果不一致的，以单价金额为准修正总价，但单价金额小数点有明显错误的除外。

评审委员会根据算术错误修正结果计算评审价。评审委员会对算术错误的修正应向应选人作书面澄清。应选人对修正结果应书面确认。应选人对修正结果有不同意见或未作书面确认的，评审委员会应重新复核修正结果，再次按上述程序分别进行确认、复核。

2.1.4 予以否决应选的情形

评审委员会在评审过程中，依据第二章规定的无效应选文件情形及评审报告，判断是否对应选人的应选予以否决。

#### 2.2 详细评审标准

2.2.1 权数取值表

2.2.2 评分标准：见评审报告。

序号	项 目	具体分值
1	服务实施方案（K1）	40
3	投标报价（K2）	60

## 3.评审程序

### 3.1 初步评审

评审委员会按评审办法第 1.1 项规定的标准对应选文件进行初步评审。有一项不符合评审标准的，应当予以否决。

### 3.2 详细评审

3.2.1 评审委员会按评审办法 2.2 项规定的评审因素和标准进行评审计分，并计算出综合评估得分。

3.2.2 评分分值计算保留小数点后两位，小数点后第三位“四舍五入”。

### 3.3 应选文件的澄清和补正

3.3.1 在评审过程中，评审委员会可以书面形式要求应选人对所提交的应选文件中不明确的内容进行书面澄清或说明，或者对细微偏差进行补正。评审委员会不接受应选人主动提出的澄清、说明或补正。

3.3.2 澄清、说明和补正不得改变应选文件的实质性内容（算术性错误修正的除外）。应选人的书面澄清、说明和补正属于应选文件的组成部分。

3.3.3 评审委员会对应选人提交的澄清、说明或补正有疑问的，可以要求应选人进一步澄清、说明或补正，直至满足评审委员会的要求。

## 4.评审结果

4.1 评审委员会按照评审总得分由高到低的顺序推荐中选候选人。综合评分相等时，以应选报价低的优先；应选报价也相等的，由招商人自行确定。

4.2 评审委员会完成评审后，向招商人提交书面评审报告。

4.3 招商人应当对评审结果进行复核。

附件：评审报告

附件：评审报告

\_\_\_\_\_（项目名称）

# 评 标 报 告

评审委员会

二〇 年 月 日

# 目 录

- 一、 应选文件递交表
- 二、 内部招商廉洁承诺书
- 三、 招商人及监委签到表
- 四、 评审委员会签到表
- 五、 评委承诺书
- 六、 应选人代表身份核验及应选文件密封情况检查确认表
- 七、 开标、唱标情况记录表
- 八、 资格性检查一览表
- 九、 形式及响应性评审表
- 十、 澄清、说明、补正事项纪要表
- 十一、 废标情况说明
- 十二、 进入详细评审的应选人名单
- 十三、 服务实施方案评审计分表
- 十四、 应选报价评审计分表
- 十五、 综合评分汇总及排序表
- 十六、 中选候选人表

## (一) 应选文件递交表

项目名称：

招商人：

应选文件递交截止时间： 年 月 日 （北京时间）

序号	应选人	应选文件递交时间	法定代表人或其授 权委托人签字	联系电话
1		2024 年 月 日 时 分		
2		2024 年 月 日 时 分		
3		2024 年 月 日 时 分		
4		2024 年 月 日 时 分		

接收人：

## （二）内部招商廉洁承诺书

项目名称：

为进一步规范长沙城市发展集团有限公司的内部招商工作，提高廉洁自律意识，从思想源头上杜绝违规违纪事件的发生，按照公司内部招商规章制度和廉洁诚信的有关要求，招商当事人双方签署招商应选廉洁承诺书，共同严格遵守以下责任条款：

1、遵守城发集团各项规章制度，遵照“公开、公平、公正、科学、择优”的原则参加城发集团的内部招标采购活动；不向任何非招商应选当事人透露招标采购过程中应保守的秘密。

2、招商人不以不合理的条件限制或排斥潜在应选人，不对潜在应选人实行歧视性待遇；不与应选人相互串通搞虚假招商；不以任何形式接受和索要贿赂。

3、应选人不以他人名义应选或以其他方式弄虚作假，骗取中选；不与其他应选人串标围标损害招商人或其他应选人的合法权益；不向招商人、评委、监委及其他工作人员行贿；不在开标后进行虚假恶意投诉。

招商人（签字）：

应选人（签字）：

日期：        年        月        日

### (三) 招商人及监委签到表

项目名称:

姓名	工作单位	联系电话

## (四) 评审委员会签到表

项目名称：

招商人：

应选文件递交截止时间：2024年 月 日（北京时间）

评审委员会签到			
序号	姓名	签到时间	公司/部门
1			
2			
3			

## （五）评委承诺书

作为\_\_\_\_\_的评审委员会成员，我们承诺：将严格遵守法律、法规和规章制度，秉公办事，不徇私情，坚持“公平、公正、科学、效益”的原则，严格按招商文件及补充文件，认真负责、客观、公正地对待每一应选方，不袒护任何一个应选单位，保护招商方和应选方的合法权益，认真履行评审委员会成员的职责，严格按评选结果确定中选候选人，对所提的评审意见承担责任。

根据我们对本项目信息了解、及评委职业操守和工作守则，我们对本项目不存在需要主动回避的情形。

经评审委员会讨论一致推荐\_\_\_\_\_为本评审委员会的主任评委。

评审委员会：

年 月 日

## (六) 应选人代表身份核验及应选文件密封情况检查确认表

项目名称：                      招商人：

应选文件递交截止时间：2024年    月    日   （北京时间）

序号	应选人	法定代表人身份证明 或授权委托书	本人身份证	应选文件密封 情况	监委签字确认	法定代表人或授 权委托代理人签 字确认
1						
2						
3						
4						

### (七) 开标、唱标情况记录表

项目名称：                      招商人：

应选文件递交截止时间：2024年    月    日   （北京时间）

序号	应选人	应选总报价（元）	项目负责人姓名	服务周期	应选人代表对开标过程和唱标结果确认签字
1					
2					
3					
4					

唱标人：

记录人：

监委：

## (八) 资格性检查一览表

项目名称:

招商文件要求		应选名称及评审意见			
1	承租人必须为中华人民共和国境内合法注册的并依法取得企业营业执照或个体工商户，营业执照处于有效期内，且经营范围须包含餐饮服务或餐饮管理，同时须提供处于有效期内的食品经营许可证。				
2	承租人须提供目前在营业餐饮门店类似业绩，在营业门店的营业执照经营者（法人）名称须与响应单位经营者（法人）名称一致。				
3	本次招商不接受联合体应选；				
评审结论：合格或不合格					

注： 1. 应选人未出现上列情形的打“√”，否则打“X”。

2. 本表中内容有一项或一项以上不符合要求的为不合格应选人。

3. 本表由评审委员会集体评议，评议结果由全体评审委员会成员签字。

**评审委员会全体成员签字：**

日期：            年        月        日

## (九)形式及响应性审查表

项目名称：

序号	评审因素	应选人名称及评审意见			
1	应选文件未按招商文件规定签字盖章的				
2	应选文件未按规定的格式编制的，内容不全或关键字迹模糊、无法辨认的				
3	应选人资格条件不符合国家有关规定，不符合招商文件要求的				
4	应选人递交两份或多份内容不同的应选文件的；在一份应选文件中对招商项目有两个或多个应选报价，且未在应选文件中声明哪一个有效的				
5	应选报价低于招商人公布的招商控制价的				
6	应选文件载明的应选范围小于招商文件规定的招商范围的				
7	其他未能实质响应招商文件提出的实质性要求和条件的				
8	评审委员会发现应选人以他人的名义应选的；串通应选的；以行贿手段谋取中选或者不如实提供有关情况、文件、证明等资料及以其他弄虚作假方式应选的				
9	在应选过程中有商业贿赂行为的				
10	应选文件与招商文件条款有重大偏离或保留的，法律法规文件规定的其他情形；				
评审结论：合格或不合格					

备注：应选人未出现上列情形的打“√”，否则打“X”。

评审委员会全体成员签字：

年 月 日

### (十) 澄清、说明、补正事项纪要表

项目名称：

序号	应 选 人	招商文件中需要澄清的页次	对应选文件中含义不明确	对同类问题表述不一致	明显文字和计算错误的內容
1					
2					
3					
4					

评审委员会全体成员签字：

年 月 日

## (十一) 废标情况说明

项目名称：

序号	应选人	废标原因
1		
2		
3		
4		

评审委员会全体成员签字：

年 月 日

## (十二) 进入详细评审的应选人名单

项目名称：

序号	应选人	备注
1		
2		
3		
4		

评审委员会全体成员签字：

### (十三) 服务实施方案评审计分表 (40 分)

序号	评审项目	评分标准	公司名称及得分				
1	经营方案 (25 分)	<p>承租人提供现有品牌及经营情况，包括但不限于门店规模、员工数量、现有客户系统（会员）情况等；</p> <p>方案完善、合理、针对性强的计 4-5 分；方案较完善、较合理、针对性较强的计 2-3 分；方案欠完善、基本合理计 1 分；未提供的不计分。</p>					
		<p>关于李自健美术馆餐厅项目门店整体经营思路及服务理念，包括但不限于运营机制、客户定位、菜品特色、营销思路、食品安全、客户导流、与李自健美术馆整体运营相融合的举措。</p> <p>方案完善、合理、针对性强的计 14-20 分；方案较完善、较合理、针对性较强的计 7-13 分；方案欠完善、基本合理计 1-6 分；未提供的不计分。</p>					
2	门店规划设计 (15 分)	<p>整体门店规划需符合美术馆的要求，设计合理性、可行性、开放性、安全性；</p> <p>方案完善、合理、针对性强的计 6-7 分；方案较完善、较合理、针对性较强的计 4-5 分；方案欠完善、基本合理计 1-3 分；未提供的不计分。</p>					
		<p>房屋内部装修改造设计需符合美术馆的要求，包括但不限于科学合理性、创意性，人员出入的安全保障性，门店特有主题风格、区域规划布局等，须提供室内效果图展示（能反映室内效果，不少于 4 张，必须含包厢、大厅、入口处等位置）。</p> <p>方案完善、合理、针对性强的计 6-8 分；方案较完善、较合理、针对性较强的计 3-5 分；方案欠完善、基本合理计 1-2 分；未提供的不计分。</p>					
合计							

评审委员会成员签字/日期:

### (十四) 应选报价评审计分表(60分)

序号	项 目	评分标准	备 注	
1	最终报价=基准价	55 分		
2	最终报价>基准价	大于部分从 0 开始每升 1% 加 0.5 分，最高得分不超过 60 分，计算公式见备注。	得分=55+45*(最终投标价-基准价)/基准价*100%	
响应单位名称		最终报价 (3 年租金合计)	基准价	报价得分

评审基准价=通过初步评审的所有应选人的最低评审价格

评审委员会全体成员签字/日期:

### (十五) 综合评分汇总表及排序表

项目名称：

项目	投标人	投标人名称及评审得分						
	评委 姓名 编号							
服务实施 方案	1							
	2							
	3							
	4							
	5							
	平均得分							
应选报价	得分							
综合得分汇总								
综合得分汇总排名								

评审委员会全体成员签字：

## (十六) 中选候选人表

项目名称：

排 序	中选候选人
第一名	
第二名	
第三名	

签订合同前要处理的事宜：

评审委员会全体成员签字：

监委签字：

年 月 日

第四章 合同条款及格式

合同编号：

# 房屋租赁合同

项目名称： 李自健美术馆餐厅招商项目

甲方（出租方）： 长沙先导李自健美术馆文化产业有限公司

乙方（承租方）： \_\_\_\_\_

签订日期： 2024年 月 日

签订地点： 长沙市

# 长沙市李自健美术馆餐厅租赁合同

合同编号：

甲方（出租方）：长沙先导李自健美术馆文化产业有限公司

地址：湖南省长沙市岳麓区洋湖街道潇湘南路一段 385 号

乙方（承租方）：

地址：

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规的规定，甲、乙双方本着平等互利的原则，经协商一致，就下述房屋租赁事宜签订本合同。

## 第一章 租赁物及其权属状况

**第一条** 本合同所称的租赁物包括租赁房屋及租赁房屋附属场地、附属设施设备。租赁物业李自健美术馆餐厅，包括水上艺餐厅和快餐厅，以及相应的配套区域和设备，其中水上艺餐厅面积约为1000平方米、快餐厅面积约为500平方米。租赁物业位于长沙市李自健美术馆 B 栋负一楼，具体范围详本合同附件一《租赁区域平面图》红色粗实线内部分。

本合同中约定的区域面积及建筑面积若与实际面积及实际情况存在误差，双方均同意不对租赁费用做任何调整。

**第二条** 乙方如需将租赁房屋对外转租，应事先向甲方书面请示并经过甲方书面认可。

## 第二章 租赁期限、用途

**第三条** 租赁期限和优先权

3.1 租赁期限：自\_\_\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止。

3.2 双方约定租赁物业交付日期为\_\_\_\_年\_\_月\_\_日。

3.3 装修免租期：自\_\_\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止，共计\_\_\_\_天，装修免租期内水、电费由乙方按实缴付）。

3.4 项目续租约定：在符合下列条件情况下，合同可续租 5 年。

3.4.1 乙方在租赁期内，按时按期缴纳费用，无拖欠费用情况；

3.4.2 乙方在租赁期内，遵守《长沙市李自健美术馆相关管理办法》；

乙方在租赁期限届满前\_\_\_\_个月之前向甲方发出书面续租申请。甲方收到乙方书面申请后，审核达到约定续租条件可续租。同时，根据市场行情双方协商确

定续租价格，签订续租补充协议。乙方未在规定时间内发出书面申请或未达到约定续租条件，视为续租权自动取消。

如无任何续租行为，乙方需在合同到期后7日内搬离完毕。搬离时乙方应确保甲方原设施设备按合同约定移交甲方。

#### 第四条 租赁用途

4.1 乙方承租租赁物的用途：\_\_\_\_\_，乙方如需在经营期内改变租赁用途的，应事先向甲方书面请示并经过甲方书面认可，否则甲方有权解除本合同且保证金不予退还。乙方具体经营业态为：\_\_\_\_\_。

4.2 乙方在经营期内必须遵照合同约定用途进行经营，如超出合同约定或擅自更改租赁用途的，甲方有权要求乙方进行整改，如乙方拒不执行甲方有权终止本合同，且乙方缴纳的费用及保证金不予退还。

### 第三章 费用及支付

#### 第五条 费用说明

5.1 租赁费用按照乙方在招商阶段最终报价为本合同费用，即：

	年限	租赁费用金额	
		租金	备注
租金 (元/年)	第一年		
	第二年		
	第三年		
	合计		

租赁费用总金额与乙方在招商阶段最终报价一致。

5.2 艺餐厅电费分表入户，由租赁单位承担，物业代收。水费收取标准为每月500元，电费收取标准参照美术馆缴费标准0.8元/度（如美术馆电费平均单价上调则相应调整）进行收取。甲方或甲方委托的单位收取水电费用系代收性质，不负责向乙方开具发票。乙方应于收到付款通知后\_\_\_\_\_日内支付水电费。

#### 5.3 保证金

5.3.1 甲、乙双方约定，乙方应当在本合同签订后\_\_\_\_\_个工作日内向甲方交付相当于\_\_\_\_\_个月总费用的保证金，计人民币：¥\_\_\_\_\_元（大

写\_\_\_\_\_），甲方应开具收据。

5.3.2 甲乙双方终止本合同后，双方如无争议，则甲方在\_\_\_\_\_个工作日内返还乙方所交付的保证金（不另计利息等费用）。

5.3.3 乙方完全理解并明确同意，在乙方未交清本合同第5.4.1条约定的保证金之前，甲方有权拒绝交付租赁物。但是，甲方向乙方交付租赁物，在任何时候和任何情况下，都并不表明乙方已经交清了上述费用，更不表明甲方同意免除乙方交付上述费用的义务。乙方逾期未交付上述费用的，甲方有权单方面解除本合同。甲方已经交付租赁房屋的，乙方应当在本合同解除的次日终止营业前撤离，并将租赁物返还甲方，且甲方不承担任何赔偿责任。

#### 5.4 租金豁免

因不可抗力因素（如疫情、美术馆大型改造等），美术馆非正常闭馆，且美术馆要求餐厅歇业一周以上（含一周），按照歇业天数免去乙方租金。

### 第六条 费用支付方式

6.1 按\_\_\_\_\_支付费用，即每\_\_\_\_\_支付一次，乙方应于每月\_\_\_\_\_日之前以银行转账方式支付当月的费用。月费用标准按照年度费用除以12计算。首期费用支付时间为本合同签订后\_\_\_\_\_日内。

6.2 甲方收取费用信息如下：

收款单位：长沙先导李自健美术馆文化产业有限公司

开户银行：587272750451

银行账号：中国银行长沙洋湖支行

## 第四章 双方权利义务

### 第七条 甲方的权利义务

7.1 甲方有权按本合同的约定收取租赁费用及其他按本合同约定应当由乙方支付的费用。

7.2 租赁期内，甲方有权依照法定程序转让租赁物。转让后，本合同依法对租赁物新的所有人和乙方继续有效。

7.3 甲方应按本合同约定的条件和时间按现状向乙方交付租赁物。

7.4

因房屋结构、楼面漏水、墙体开裂、大型设备（音响、压缩机）、上下水管道、电路改造、外墙面、屋面本身质量问题造成的维修由甲方负责并承担费用，

但不承担因维修带来的经营损失。乙方在使用中发现问题应及时通知甲方，甲方必须在收到通知后 24 小时内派人予以处理。房屋结构、楼面漏水、墙体开裂、大型设备(音响、压缩机)、上下水管道、电路改造、外墙面、屋面本身质量问题以外的部分及乙方的装修装饰部分由乙方进行维护修缮并承担相关费用。

7.5 本合同签订后，甲乙双方对甲方已投入家具等固定资产的名称、品牌、规格、型号、数量、状况等进行清点、移交，甲乙双方签字确认。乙方支付的租金包含使用该等固定资产，但该等固定资产在租赁期限内的维护和维修责任由乙方承担（自本合同生效之日起算），租赁期限届满或本合同解除后，乙方应当按照双方认可的正常使用状态（以该等固定资产的剩余价值不能低于届时该固定资产的折旧价值为标准）移交给甲方，确保甲方的后续事宜，如有灭失、损坏，甲方有权要求折价赔偿或由乙方进行更换，但自然损耗的情形除外。如甲方已投入的家具等固定资产或因乙方赔偿而更换的固定资产在租赁期间内报废的，甲方不再另行添置且本合同费用不作任何调整，乙方根据需要自行添置并承担所有费用。

7.6 乙方提前向甲方申请并经甲方同意后，甲方允许乙方特殊车辆停入馆内平台或后方停车坪，但不能影响甲方的重要活动。

7.7 甲方有权根据其管理需要和安排对乙方进行合规检查并提出整改意见，如消防、食品安全等，乙方有义务积极配合，但甲方不因进行检查而承担责任。

7.8 甲方有权参照其他企业食堂标准对员工食堂满意度进行民主测评，乙方有义务积极配合并按甲方要求进行整改，保证员工食堂菜品数量质量。

7.9 若乙方未按约定支付租赁费用、水电费等其他任何应支付的费用，逾期超过 10 日的，甲方有权对乙方进行停水停电等措施。

7.10 甲方负责租赁物所在的公共区域的防火和防盗安全，并设置相应的防火、防盗设施，并应全天配备保安定时巡察。乙方负责租赁范围内的防火等安全事宜。如因甲方管理失误，出现重大偷盗事故，如系第三方责任事故，应由甲方协助索赔。

## **第八条 乙方的权利义务**

8.1 乙方有权在租赁房屋的外墙面发布经甲方书面认可并通过政府相关管理部门审批的店招、自身以及相关厂家产品广告，相关费用由乙方承担，甲方协助乙方办理审批手续。

8.2 乙方理解并明确同意，本合同仅授予乙方在约定期限内使用该租赁物的

权利，乙方需要使用该租赁区域以外的其他位置时，必须事先征得甲方的书面同意。

8.3 甲方保留除已提供租赁物外的物业内外其他部位、空间的所有权利，乙方需要使用该等部位、空间的，应当与甲方签订书面的商业合作合同，并支付相应费用。

8.4 因甲方违约或侵权造成乙方损失，甲方应予赔偿。

8.5 乙方应合法经营，并自行承担相应的经营、产品售后服务等引起的法律责任，依法纳税。

8.6 乙方应按本合同约定支付租赁费用及其它根据合同应支付的费用。

8.7 乙方应合理使用租赁物。如因使用不当造成损坏的，乙方应负责及时修复，不能修复的，折价赔偿，自然损耗的除外。

8.8 乙方进行内外部装修或改造，不得破坏房屋承重结构；乙方应提前10个工作日将内外装修或改造方案交甲方批准同意及备案后方可实施，但甲方不因该审批备案而承担责任。

8.9 乙方应于合同提前解除或租赁期满后7日内，将租赁房屋及其附属设施、设备等全部租赁物交还甲方；对于乙方自行装修的部分，依据“来装去留”的租赁原则，乙方在租赁房屋内的装修装饰除可拆卸、移动的动产、设备可搬走外，均应保持原状移交甲方，且乙方拆卸须不得影响房屋主体结构。乙方未在上述期限内将租赁物腾空交还给甲方的，遗留在租赁物内的乙方物品视为抛弃物，甲方有权自行处理，乙方还应按照本合同约定租赁费用标准的2倍向甲方支付占用费。

8.10 乙方须配合甲方的管理及安排，如遇重大活动或重大接待，甲方将提前通知乙方，乙方须配合甲方的工作，按甲方要求做好营业时间调整、卫生及门前三包等工作。

8.11 乙方在经营期间需要穿着统一工作服，佩戴统一制作的工牌，树立景区良好形象。

8.12 乙方保证租赁区域经营活动的正常进行，如遇到媒体曝光等事件应及时做出正面公关处理使事件产生影响降至最低，如遇曝光且产生重大恶劣影响的，甲方有权解除合同，不退还保证金、物业服务费及租金。

**第九条** 甲、乙双方共同确认并承诺，其向对方提供的所有文件、资料、证照均真实；任何一方除因向有关行政部门和单位申办经营手续所需或司法机关要

求而披露对方资料、文件、与本合同权利义务相关之任何约定等信息外，均不得向其它人披露该等信息。本保密条款在本协议终止后仍对甲乙双方具有法律约束力。

## 第五章 违约责任

### 第十条 双方的违约责任

10.1 乙方逾期支付租金、保证金、其他应付费用中任意一项或多项的，每逾期1日，应当按照应支付部分千分之一的标准向甲方支付逾期滞纳金，逾期达到30天则甲方还有权解除本合同。

10.2 甲方出现违约行为致使乙方无法使用租赁物的，经乙方书面催告后7日内，仍无法使用租赁物的，乙方有权不予支付未使用租赁物期间的租赁费用；经乙方第一次书面催告后30日内，仍无法使用租赁物的，乙方有权解除本合同。

10.3 合同期内，由于乙方违约，甲方依照本合同的约定解除合同的，乙方无权要求甲方退还已经收取的保证金及任何其他费用，乙方还应按当年总费用的10%向甲方支付违约金，本条之约定不排除因乙方违约致甲方损失超出前述金额情形下的甲方求偿权。

10.4 甲方擅自收回租赁物或者因甲方违约乙方依法行使合同解除权的，甲方应按当年总费用的10%向乙方支付违约金。甲方依约或依法行使合同解除权的不属于擅自收回租赁物。

10.5 合同期间，乙方如需提前解除本合同的，需提前60天提出申请，经甲方书面同意在结清相关费用后无息退还保证金，未经甲方同意乙方单方解除合同的，甲方不予退还保证金，乙方还应按当年总费用的5%向甲方支付违约金并赔偿甲方损失。

10.6 乙方有下列情形之一的，应赔偿甲方全部损失，同时甲方有权扣除乙方保证金，甲方还有权解除本合同：

10.6.1 擅自转租的；

10.6.2 损坏租赁物的；

10.6.3 违法经营或在租赁物内从事违法活动的；

10.6.4 未经甲方书面同意随意对租赁物业及区域进行改造的（含装修改造）；

10.6.5 经营期间拒不接受甲方整改意见的；

10.6.6 经营期间发生重大安全事故的；或售卖过期变质食品的，或被媒体曝光造成恶劣影响的；

10.6.7 经营期间与游客发生恶劣冲突的；

10.6.8 经营期间发生媒体曝光事件，且乙方消极处理，对甲方产生恶劣影响的。

10.6.9 本合同约定的其他甲方可解除合同的情形。

10.7 乙方开业前必须准备好需要的所有相关证照并交甲方备案，包括但不限于三证合一证照（工商营业执照、组织机构代码证和税务登记证）、食品经营许可证、人员健康证、卫生许可证、所有经营食品原材料来源证明。如乙方证照资质不齐全，甲方有权要求乙方办理所有证照后方能开张营业。经甲方要求后15日内，乙方未办齐证照的，甲方有权解除本合同。

10.8 如因政府部门市政、管网建设等导致的公园规划调整，致使租赁物拆除或对营业造成影响的，不属甲方违约，双方可终止合同，租赁费用按实际租赁时间结算。

10.9 甲方有下列情形之一的，应赔偿乙方损失，乙方还有权解除本合同：

10.9.1 因甲方故意或违约造成乙方无法正常经营的；

## 第六章 不可抗力

### 第十一条 不可抗力

11.1 不可抗力指甲、乙双方无法克服、无法预见且无法避免，使得一方或双方部分或者完全不能履行本合同的事件，包括但不限于疫情、地震、水灾、海啸、台风、战争、动乱、维修改造等，如出现水灾甲方要积极帮助乙方抗洪抢险，解决危机。如因不可抗力因素影响乙方无法正常运营，租赁费用按实际租赁时间结算。

11.2 如不可抗力的发生使甲、乙双方无法履行本合同义务，则该义务应在延迟期间内中止且各方无需为此承担责任。

11.3 提出受不可抗力影响的一方应及时书面通知另一方，并且在随后的15日内向另一方提供不可抗力发生以及持续期间的充分证据。

11.4 发生不可抗力，双方应立即进行磋商，寻求一项公正的解决方案，并

且尽一切合理的努力将不可抗力的影响降至最小。

## 第七章 营业管理条约

### 第十二条 装修装潢

12.1 乙方在进行装修施工作业之前，应当提前 10 个工作日向甲方登记，并将装修设计平面图、效果图、电路图和装修方案的具体文字说明，以及装修作业时间和现场负责人等情况提交甲方审批并备案，经甲方书面同意后方可实施。

12.2 乙方进行装修施工作业时，应服从甲方的现场管理，且不得违反下列规定：

- (一) 未经允许不得改变或损害主体建筑和已有的设备、设施；
- (二) 不得乱堆乱放装潢材料、杂物或垃圾；

12.3 乙方的装修和添加的设备、设施，其所有权利在租赁期内属于乙方，并由乙方负责维护、保养。

12.4 装修及拆除产生的费用全部由乙方承担，包括但不限于装修材料费、工程费和垃圾清运费。

12.5 乙方在装修前需在甲方办理装修入场手续，并缴纳装修保证金。如乙方装修期间无破坏环境，无破坏建筑物等情况，并及时处理装修垃圾，甲方应在乙方装修完毕 15 日内无息退还装修保证金。

12.6 乙方的装修设计必须按照甲方书面认可的装修设计图纸进行，如未按照图纸装修，甲方有权要求乙方整改到位后方可营业。

12.7 乙方店面招牌、装修材料、店面主要色调都需经过甲方的同意，不破坏景区的整体环境，如不提前告知甲方，甲方有权在乙方装修完成后，要求乙方按要求整改并于 30 日内整改到位，费用由乙方承担，乙方拒不整改，甲方有权解除本合同。

## 第八章 争议解决

### 第九章

**第十三条** 凡因本合同的解释或履行引起的任何争议，双方可通过友好协商解决；协商不成或不愿协商的，双方同意依法将争议提请租赁物所在地具有管辖权的人民法院提起起诉。

## 第九章 其他约定

**第十四条** 本合同及附件一式 陆份，甲方执肆份，乙方执 贰份，经双方签字盖章后生效，本合同所有内容手写无效。

**第十五条** 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同组成部分。

**第十六条** 本合同签订前双方签署的协议、备忘录或一方的承诺等与本合同相抵触的，以本合同为准。

附件一：《租赁区域平面图》

附件二：甲乙双方营业执照复印件

附件三：乙方磋商文件（含最终报价）

（以下无正文）

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人/委托代理人：

法定代表人/委托代理人：

签约日期： 年 月 日

签约日期： 年 月 日

附件一：《租赁区域平面图》

附件二：甲乙双方营业执照复印件

附件三：乙方招商文件（含最终报价）

## 第五章 招商需求书

### 一、项目概况

1. 项目名称：李自健美术馆餐厅招商项目

2. 项目基本情况：李自健美术馆餐厅（以下简称“餐厅”，位于岳麓区潇湘南路一段385号长沙市李自健美术馆B栋负一楼，建筑面积约为：1500m<sup>2</sup>，其中水上艺餐厅约为1000m<sup>2</sup>（含大包厢一个及小包厢一个），快餐厅（即员工食堂）面积约为500m<sup>2</sup>，及相关配套，业态定位为要为内部员工及观展游客所需的餐饮服务。

### 二、招商价格基本信息

1、租赁底价：应选人提交的报价不得低于招商单位规定的基准价（包括年度基准价及合计基准价），具体数值详见下表：

	报价年限	年度基准价金额（元）
租金（元/年）	第一年	593800
	第二年	593800
	第三年	611614
合计基准价（元）		1799214

响应单位提交的报价低于上表基准价的为无效报价，取消竞选资格。

2、租赁年限：三年；

3、免租期：3个月；

4、租金缴纳方式：按月缴纳；

5、合同履约保证金：相当于第一个租赁年度2个月的租金。

### 三、商务条件

1、承租人须负责全部接收李自健美术馆餐厅现有28名员工；

2、承租人须按现有餐费标准，按时保质保量提供一日三餐的服务，并接受招商单位考核；

3、承租人应定期更新餐厅菜品、且新菜品定价须提交招商单位审定后方可执行；

4、承租人须以原采购价回购李自健美术馆餐厅现有存货；

5、承租人需配合李自健美术馆相关展览提供配套餐饮服务。

#### 四、其他条件

李自健美术馆餐厅自 2016 年建馆以来，作为美术馆的配套设施，首要任务是接待观展游客和来馆的重要客人，同时解决内部员工的用餐问题。餐厅是美术馆对外的形象和服务窗口，必须和美术馆步调一致，在管理模式上，不能按市场上的全经营性餐厅等同对待。

1、餐厅的经营业态、定位、菜品结构、定价、服务需经过美术馆审核同意，方可营业；

2、餐厅只有 2 个包房，当美术馆有重要活动或接待时，餐厅无条件先满足美术馆的接待需求；

3、餐厅作为美术馆的配套设施，餐厅必须与美术馆的作息时间同步开放。周一闭馆，需要为馆内值班及住宿的员工提供用餐服务；

4、美术馆员工食堂不以盈利为目的，需为员工提供二荤二素菜品及素食自助餐；

5、李自健美术馆鉴于消防、展品安全及公众形象等各方面综合考虑，餐厅不可以配套开歌厅、棋牌室、烧烤夜宵等；

6、美术馆内部员工停车场主要为馆内员工停车，餐厅无专用停车场，用餐客人的车可以停洋湖公共停车场，费用自理；

7、餐厅的大厅不能封闭，它是属于美术馆游客通道和美术馆消防通道；

9、为了美术馆整体形象，餐厅不能做门头霓虹灯；

10、美术馆平台上餐厅不能任意发放广告宣传。

11、相关活动及促销行为，必须经美术馆同意才可对外。

## 第六章 应选文件格式

正本（或副本）

\_\_\_\_\_（项目名称）

# 应 选 文 件

应选人：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

# 目 录

- (1) 应选承诺书；
- (2) 法定代表人身份证明或授权委托书；
- (3) 应选报价表；
- (4) 应选保证金
- (5) 资格证明资料；
  - (5.1) 应选人基本情况表
  - (5.2) 证件复印件
  - (5.3) 近 3 年完成的类似业绩表
- (6) 拟投入服务团队；
- (7) 服务承诺书；
- (8) 服务实施方案；
- (9) 其他材料。

## 一、应选承诺书

致：\_\_\_\_\_（招商人名称）

1、根据贵方\_\_\_\_\_（项目名称）招商文件，遵照有关规定，经我方认真研究上述招商文件的应选须知、招商需求书、评审办法、主要合同条款、项目主要节点进度安排及其他有关文件后，我方愿以本应选文件“（三）应选报价表”中的应选报价，并按上述文件要求承包上述项目的服务等工作，并承担任何质量缺陷保修责任。

2、我方已详细审核全部招商文件，包括修改文件（如有时）及有关附件，并对上述内容完全响应，我方对招商文件的误解而产生的后果负责。

3、一旦我方中选，我方保证按本应选文件“（三）应选报价表”中的服务周期完成并移交全部服务和服务资料，严格遵守招商文件要求的收费项目和标准。我方保证遵守招商文件中的有关规定，按中选通知书要求的时间与贵方签订合同，忠实地执行甲、乙双方所签的合同，并承担合同规定的一切责任和义务。

4、我方同意所提交的应选文件在90天的应选有效期内有效，在此期间内如果中选，我方将受此约束。

5、除非另外达成协议并生效，你方的中选通知书和本应选文件将成为约束双方的合同文件的组成部分。

6、愿意向贵方提供任何与该项目有关的数据、情况和技术资料，同意贵方工作需要时可无偿采用所提供资料，完全理解贵方不一定接受最低的报价，对评审结果没有解释的义务。

7、我方目前生产经营状态正常，没有被责令停业、没有被暂停或者取消应选资格、近三年没有骗取中选和严重违约及重大工程质量问题。

8、我方保证应选文件提供信息的真实和准确，并愿意承担因我方就此弄虚作假所引起的一切后果。

特此承诺

与本次招商有关的一切往来通讯请寄以下地址。

应 选 人： \_\_\_\_\_（全称） \_\_\_\_\_（盖单位公章）

单位地址： \_\_\_\_\_

法定代表人或其委托代理人： \_\_\_\_\_（签字或盖章）

邮政编码： \_\_\_\_\_ 电话： \_\_\_\_\_ 传真： \_\_\_\_\_

开户银行名称： \_\_\_\_\_

开户银行账号： \_\_\_\_\_

开户银行地址： \_\_\_\_\_

开户银行电话： \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 二、法定代表人身份证明

应选人名称：\_\_\_\_\_

单位性质：\_\_\_\_\_

成立时间：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

经营期限：\_\_\_\_\_

姓名：\_\_\_\_\_性别：\_\_\_\_\_年龄：\_\_\_\_\_职务：\_\_\_\_\_

系\_\_\_\_\_（应选人名称）的法定代表人。

特此证明。

应选人：\_\_\_\_\_（盖单位章）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

**说明：**由法定代表人参加开标会议的，请按应选人须知前附表的规定另行准备法定代表人身份证明原件一份，在参加开标会时单独提交。

## 二、授权委托书

本人\_\_\_\_\_（姓名）系\_\_\_\_\_（应选人名称）的法定代表人，现委托\_\_\_\_\_（姓名）为我方代理人。代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改\_\_\_\_\_（项目名称）招商应选文件，其法律后果由我方承担。

委托期限：\_\_\_\_\_。

代理人无转委托权。

附：法定代表人及委托代理人身份证明

法定代表人二代身份证正反面复印件	委托代理人二代身份证正反面复印件
------------------	------------------

应选人：\_\_\_\_\_（盖单位章）

法定代表人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

委托代理人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

说明：由授权委托代理人参加开标会议的，请按应选人须知前附表的规定另行准备授权委托书原件一份，在参加开标会时单独提交。

### 三、应选报价表

金额单位：人民币元（保留两位小数）

序号	项目	内容		
1	项目名称	_____（项目名称）项目		
2	租期/支付方式	3年/年度支付		
3	租金（元/年）	租赁年度	报价	报价不得低于基准价
		第一年	（小写） 元 （大写） 元	（小写）¥：593800 元
		第二年	（小写） 元 （大写） 元	（小写）¥：593800 元
		第三年	（小写） 元 （大写） 元	（小写）¥：611614 元
4	3年租金合计			
5	其他说明			

应选人：\_\_\_\_\_（全称）\_\_\_\_\_（盖单位公章）

法定代表人或其委托代理人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 四、应选保证金

### 应选承诺

\_\_\_\_\_（招商人名称）：

经慎重研究，我公司\_\_\_\_\_应选人名称（以下称“应选人”）决定于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日参与你方组织的\_\_\_\_\_招商项目\_\_\_\_\_的招商应选，我方承诺严格按照《招标投标法》及其实施条例等法律法规和政策文件的要求，履行应选义务。

如果发生不履行相关应选义务的行为，自愿接受按法律法规和招商文件作出的处理。

应选人：\_\_\_\_\_（盖章）

法定代表人：\_\_\_\_\_（签字或盖章）

地址：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 五、资格证明资料

(5.1) 应选人基本情况表

应选人名称				
注册地址			邮政编码	
联系方式	联系人		电 话	
	传 真		网 址	
组织结构				
法定代表人	姓名		电话	
成立时间			员工总人数:	
营业执照号				
注册资金				
开户银行				
账号				
经营范围				
备注				

#### (5.2) 证件复印件

附响应单位企业营业执照副本、食品经营许可证、基本账户开户许可证，以及响应单位认为其他需提供的证件、资料的彩色复印件。

(5.3) 近 3 年完成的类似业绩表

项目名称	
项目所在地	
发包人名称	
发包人地址	
发包人联系人及电话	
合同价格	
服务日期	
完成日期	
承担的工作	
服务质量	
项目负责人	
备注	

**注：**（1）此表是“近 3 年完成的类似项目情况表”的附表，该表中的“近 3 年完成的类似业绩表”是指应选人认为可在评审时为自己加分的、提高其竞争力的近 3 年完成的类似项目业绩。

（2）每张表格只填写一个项目，并标明序号。

（3）类似业绩证明资料须提供在营业的餐饮门店（单店面积不低于 500 平方米）租赁合同（或房产证明）及现场图片。

（4）现场图片为单个门店室内照片 3 张、室外照片 1 张。

## 六、拟投入服务团队

姓 名		性 别	
职 务		职 称	
毕业学校、专业			
身份证号		拟在本合同任职	
执业资格证		执业资格证书号	
近三年承担项目情况			
时间	类似项目名称	担任职务	项目单位名称及电话

注：附主要人员的证书（如有）、身份证等复印件。

## 七、服务承诺书

### 响应单位安全文明经营、遵守国家法律法规和城发集团有关制度要求 及项目招商廉政的承诺书

致：\_\_\_\_\_（招商单位名称）

我方郑重承诺严格遵守以下责任条款：

- 1、严格遵守城发集团各项规章制度，遵照“公开、公平、公正、科学、择优”的原则参加招商活动。
- 2、如我方按招商要求有幸成为本项目成交合作单位，我方将严格按照要求安全文明经营、做好食品安全及遵守国家法律法规和城发集团有关制度要求。
- 3、不与响应单位相互串通搞虚假招商；不以任何形式接受和索要贿赂；不以他人名义参与招商或以其他方式弄虚作假；不与其他响应单位串标围标损害招商单位或其他响应单位的合法权益；不向招商单位、评委、监委及其他工作人员行贿；不在招商后进行虚假恶意投诉。

响应单位（签字）：

日期：2024 年 月 日

八、经营方案  
格式自拟

## 九、门店规划设计方案

格式自拟

## 十、其他材料

(应选人根据项目实际情况自行确定，格式自拟)