

宁波杭州湾新区海创汇部分商铺招租项目
编号：QWCQTY24004 （HLDL（2024—006））

招 租 文 件

招租人：宁波杭州湾新区海创实业有限公司

代理机构：宁波浩蓝工程管理有限公司

目 录

一、招租公告	2
二、招租商铺平面图	4
三、招租商铺情况	5
四、招租要求	8
五、招租流程说明	10
六、现场竞价流程说明	13
七、合同格式	14
报名函及品牌承诺	25
报价表	26
法定代表人授权委托书	27

一、招租公告

1. 项目概况与招租要求

宁波浩蓝工程管理有限公司受宁波杭州湾新区海创实业有限公司委托，就宁波杭州湾新区海创汇部分商铺进行招租，欢迎符合要求的潜在承租人前来竞标。

1.1 项目名称：宁波杭州湾新区海创汇部分商铺招租项目；

1.2 项目编号：QWCQTY24004 （HLDL（2024—006））

1.3 项目地点：商铺位于宁波杭州湾新区海创汇，具体商铺位置与面积、业态与品牌要求、租金与物业费、报名条件等内容，详见**招租文件**；

1.4 招租期限：本项目商铺租期五年，合同到期后，根据届时杭州湾新区国资委对国有资产处置的相关法规政策执行。

2. 承租申请报名

请仔细查阅**招租文件**中的信息，在 2024 年 3 月 21 日 16:00 前，按**招租文件**中列举的方式进行报名。标书售价 200 元整，并在**招租文件**中约定的时间（2024 年 3 月 25 日 16:00）之前缴纳保证金，未按时缴纳保证金的视为报名无效。

3. 承租竞标流程

3.1 同一子包报名并按时缴纳保证金人数仅为 1 人（或仅为 1 家企业）的，将不再进入竞价环节，直接确定为承租人，按**招租文件**中所公示的房租标准签订租赁合同（选铺费按最低选铺费金额进行缴纳）；

3.2 同一子包报名并按时缴纳保证金人数大于 1 人（或 1 家企业）的，将进入竞价环节。

3.3 竞价环节按**招租文件**中所约定的执行。

3.4 递交报价文件时间：2024 年 3 月 26 日 13:00-14:00；

3.5 递交报价文件地点：宁波杭州湾新区玉海东路 198 号宁波杭州湾新区海隆园客户服务中心会议室。

4. 履约保证金

4.1 履约保证金金额：3 个月租金及物业费。

4.2 履约保证金缴纳时间：于合同签订后 7 日内一次性支付首期的租金、物业管理费及履约保证金。

5. 发布招租信息的媒介

本次招租信息在宁波市公共资源交易电子服务系统 V2.0（国有产权板块）

(<https://jyxt.zwb.ningbo.gov.cn:4011/website/construction>)、宁波产权交易信息网 (<http://www.nbcqjy.org/>)、宁波海创集团公司网站 (<http://www.nbhctz.cn>)、浩蓝网站 (<http://www.nbhaolan.com/>) 上发布, 请自行登录相关网站并下载**招租文件**。

6. 联系方式

代理机构名称: 宁波浩蓝工程管理有限公司

代理机构地址: 慈溪市白沙路街道文化二路 29 号永利大厦 5 楼

联系人: 范工, 黄工, 郑工

联系电话: 0574-63015707, 0574-63896525, 13736112117, 13780036629;

二、招租商铺平面图

一层铺位统计 (GLA)

编号	名称	面积
01	商铺1F01	227.5m²
02	商铺1F02	120.8m²
03	商铺1F03	172m²
04	商铺1F04	130m²
05	商铺1F05	132.3m²
06	商铺1F06	57.1m²
07	商铺1F07	82.2m²
08	商铺1F08	54.7m²
09	商铺1F09	125.5m²
10	商铺1F10	13.4m²
11	商铺1F11	161.6m²
12	商铺1F12	157.3m²
13	商铺1F13	155m²
14	商铺1F14	68.5m²
15	商铺1F15	495m²
16	商铺1F16	303.4m²
17	商铺1F17	44.6m²

一层小计:

商铺17间, 总面积约2500.9m²

业态: 落位品牌17个。

餐饮商铺	X 6
特招品牌	X 3
生活服务	X 1
休闲娱乐	
非餐商铺	X 7



三、招租商铺情况

子包号	商铺门牌号码	实测面积 (m2)	拟定方向	品牌要求	物业费/租金	最低选铺费	备注
1	商铺 1F02	120.8	非餐饮	品牌优选	物业费：25 元/m²/月 租金：第一年-第三年：25 元/m²/月；第四年-第五年：26.3 元/m²/月 装修免租期为 2 个月	30000 元	
2	商铺 1F05	132.3	品牌茶饮	茶饮品牌择优选择	物业费：25 元/m²/月 租金：第一年-第三年：30 元/m²/月；第四年-第五年：31.5 元/m²/月 装修免租期为 2 个月	30000 元	
3	商铺 1F06	57.1	品牌小吃		物业费：25 元/m²/月 租金：第一年-第三年：30 元/m²/月；第四年-第五年：31.5 元/m²/月 装修免租期为 1 个月	30000 元	轻餐无油烟
4	商铺 1F07	82.2	品牌小吃		物业费：25 元/m²/月 租金：第一年-第三年：30 元/m²/月；第四年-第五年：31.5 元/m²/月 装修免租期为 1 个月	30000 元	轻餐无油烟
5	商铺 1F08	54.7	品牌小吃		物业费：25 元/m²/月 租金：第一年-第三年：30 元/m²/月；第四年-第五年：31.5 元/m²/月 装修免租期为 1 个月	30000 元	轻餐无油烟
6	商铺 1F09	125.5	便利店	品牌优选	物业费：25 元/m²/月 租金：第一年-第三年：25 元/m²/月；第四年-第五年：26.3 元/m²/月 装修免租期为 2 个月	200000 元	品牌要求为：全家、喜士多、十足、罗森、美宜佳、好德、可的、京东便利店、7-Eleven。其他品牌仅限于

							《宁波杭州湾新区重点引进知名商业品牌目录》范围内，报名时需提供相关品牌授权证明。
7	商铺 1F10	13.4	品牌茶饮、其他非餐饮		物业费：25 元/m ² /月 租金：第一年-第三年：30 元/m ² /月；第四年-第五年：31.5 元/m ² /月 装修免租期为 1 个月	30000 元	
8	商铺 1F11	161.6	非餐饮	品牌优选	物业费：25 元/m ² /月 租金：第一年-第三年：25 元/m ² /月；第四年-第五年：26.3 元/m ² /月 装修免租期为 2 个月	30000 元	
9	商铺 1F12	157.3	非餐饮	品牌优选	物业费：25 元/m ² /月 租金：第一年-第三年：25 元/m ² /月；第四年-第五年：26.3 元/m ² /月 装修免租期为 2 个月	30000 元	
10	商铺 1F13	155	非餐饮	品牌优选	物业费：25 元/m ² /月 租金：第一年-第三年：25 元/m ² /月；第四年-第五年：26.3 元/m ² /月 装修免租期为 2 个月	30000 元	
11	商铺 1F14	68.5	非餐饮	品牌优选	物业费：25 元/m ² /月 租金：第一年-第三年：25 元/m ² /月；第四年-第五年：26.3 元/m ² /月 装修免租期为 1 个月	30000 元	
12	商铺 1F17	44.6	非餐饮	品牌优选	物业费：25 元/m ² /月 租金：第一年-第三年：25 元/m ² /月；第四年-第五年：26.3 元/m ² /月 装修免租期为 1 个月	30000 元	

重要说明：

(1) 每一个承租申请人（包括企业或个人），允许同时参与子包 1 至子包 12 中，任意 1 个或多个子包的竞租。

(2) 选择推荐品牌的优惠条件：承租申请人选择推荐品牌参与竞租的，在单间选铺费相同的情况下，享有优先承租权；2 个不同推荐品牌的单间选铺费相同的，现场抽签决定承租人。

(3) 承租商铺经营业态为（餐饮/零售/便民/休闲娱乐），经营品牌（XX 品牌，合同附加盟协议、授权书等），经营项目（主营中餐/咖啡/车行/...），并写入租赁合同中。在承租期限内，不得随意跨业态经营。

(4) 其他费用：实行统一收银，承租方需按季结算周期内营业额的 3% 支付市场管理费。

(5) 租金缴纳：半年一付。

(6) 免租期：

小于 100 平米，装修免租期为 1 个月，大于 100 小于 200 平米，装修免租期为 2 个月，未能完成装修工程导致未能按合同约定在开业日开业经营的，装修期不予延长。超过装修免租期营业的，按免租期结束后一日开始计租。

(7) 承租人在装修时应注意按相关标准执行，符合用电、用气、消防等安全要求。

四、招租要求

(1) 商铺水电费采取预充费模式，并按制定的商业水电价格进行预缴费。

(2) 商户应严格按照报名业态，不得擅自改变经营业态，不得擅自跨界经营。如对品牌有要求的，在合同期内不得调整品牌，不得私自增加经营内容，否则招租人有权收回商铺，已缴纳的所有费用不予退还。

(3) 商户应办理经营许可的相关证照，诚信经营，依法纳税。经营过程中如发生治安、民事、刑事等纠纷或受到行政处罚的，由商户自行负责处置并承担所有责任。

(4) 商户不得出售假冒伪劣、过期变质商品，符合国家及行业的相关安全质量规定，同时必须对所提供的商品安全质量负责，并承担因安全质量问题而引起的一切法律责任。

(5) 确定承租后，承租人对商铺的装修图纸、店面招牌设计方案必须在进场前提交给招租人进行审核备案，不得加建隔层，需要向消防、环保、卫生等有关职能部门审批的，应依法向有关部门进行审批。

(6) 商铺以毛坯房现状承租，商户自行前往实地查勘，招租人不再另行说明。竞得商铺后，不得以商铺现状或周边环境缺陷为由拒绝签订租赁合同，否则招租人有权取消该商户入驻资格，已缴纳的所有费用不予退还。

(7) 商户装修进场前须缴纳装修保证金，装修费用及安全管理责任由商户自行承担。装修现场必须使用围挡，装修垃圾按城市管理及物业要求及时清运。

(8) 店面招牌要符合广场形象，原则要求用统一底板 LED 发光字作为店招。高度、宽度、厚度统一，式样应符合广场统一形象要求。加盟连锁店应事先申请并提交店招方案可酌情处置。

(9) 商户应遵守消防安全等相关法规，不得将商铺作为住宿用途，不得聚赌及出售违禁品，不得在商铺内存放易燃易爆有毒材料和物品。主动配合管理方的安全检查工作，对安全隐患及时整改。如因商户自身原因，发生安全责任事故造成恶劣影响的，招租人有权收回商铺，已支付的所有款项不予退还。如对招租人或其它商户造成损失的，还需要承担相应的经济民事赔偿。

(10) 商户服从统一管理，合同附件必须提供具体经营内容，商品类别，实际经营与约定不符，视为违约。自觉遵守招租人制定的有关商业街管理制度。不占道经营、乱倾倒垃圾、乱安装广告牌等违规行为。如油烟噪声扰民等事宜查证属实的应积极配合整改。

(11) 所有商户一律不得私下转借、转租、分租，未经招租人书面同意，不得私下转

让。如查证属实，招租人有权终止合同并收回房屋，已支付的所有款项不予退还。

特别提醒：

（1）所有商户自行评判投资风险，盈亏自负，招租人对商业盈亏不做任何承诺和保证。招租人未承诺不再引入类似业态，后续会根据园区商业需求，适当进行业态补充或调整。

（2）承租人应在领取中标通知书后 1 个月内完成合同签订，否则视为自愿放弃承租资格，招租人有权收回承租资格，已缴纳的履约保证金及一次性选铺费（如有）自愿作为对宁波杭州湾新区海创实业有限公司的违约补偿，不再退还。

（3）具体管理约定以双方签订的《租赁合同》为准。

（4）本次招标代理收取委托代理费按中标总价(选铺费)*1.5%计取，最高限额 3000 元/间, 费用由竞得人支付，招标代理费在结果公告发布后递交，递交不成功的从保证金里扣除。

五、招租流程说明

阶段	时间	地点/网址	参与办法	备注
发布公告	2024 年 3 月 12 日	宁波市公共资源交易电子服务系统 V2.0（国有产权板块）（ https://jyxt.zwb.ningbo.gov.cn:4011/website/construction ） 宁波产权交易信息网 http://www.nbcqjy.org/ 宁波海创集团公司网站 http://www.nbhctz.cn 浩蓝网站 http://www.nbhaolan.com/	自行查看网上公告及后附招租文件	有意向的承租申请人应仔细查阅公告及相关附件，一经报名，不得更换所投报的商铺。
报名	2024 年 3 月 12 日至 2024 年 3 月 21 日 16:00 前	自行打印格式 1 报名函填写之后，通过微信方式发送报名（微信：13736112117）	在规定时间内联系代理公司进行报名。联系人：范奇挺，郑洁 联系方式：13736112117，13780036629	报名时提供报名函、营业执照（自然人提供身份证复印件）、联系电话等资料，未报名成功的，无法进入后续资格审核及现场竞价。
递交资格审核资料	2024 年 3 月 11 日至 2024 年 3 月 21 日 16:00 前	宁波浩蓝工程管理有限公司 地址：慈溪市白沙路街道文化二路 29 号永利大厦 5 楼 联系人：范奇挺，郑洁 联系电话：0574-63896525，13736112117，13780036629	根据招租公告附件要求的格式填写 报名函（格式 1） 并后附相关资料，在截止时间前递交至慈溪市白沙路街道文化二路 29 号永利大厦 5 楼	也可通过邮寄方式递交资料，采用邮寄方式的，按收件时间为准，收件时间超过截止时间的，不再受理。（邮寄地址为：慈溪市白沙路街道文化二路 29 号永利大厦 5 楼，收件人：郑洁 13736112117）
确认资格	2024 年 3 月 22 日	/	电话通知	电话通知是否通过资格审核

阶段	时间	地点/网址	参与办法	备注
保证金 缴纳	2024 年 3 月 25 日 16:00 前	每个子包，缴纳人民币 50000 元整。未在截止时间前缴纳成功的，视为失去竞租资格。	账户名称：宁波浩蓝工程管理有限公司 开户银行：宁波慈溪农村商业银行城东支行 账号：91330201MA7NDXWW7U 缴纳时应注明所投的子包号并及时联系财务确认是否到账。 财务电话：0574-63896525	同一子包中报名有效人数小于等于该子包商铺数量的处理办法，详见后附现场竞价流程说明。
现场竞价 (接受报价)	2024 年 3 月 26 日 13:00-14:00	宁波杭州湾新区玉海东路 198 号宁波杭州湾新区海隆园客户服务中心会议室	将报价表（格式 2）、身份证复印件（营业执照复印件、授权书）密封递交。	下午 14 点截止时间之后不再接受报价文件。
现场竞价 (现场唱价)	2024 年 3 月 26 日 14:00 后开始	宁波杭州湾新区玉海东路 198 号宁波杭州湾新区海隆园客户服务中心会议室	14 点开始在现场进行拆封并唱价，按约定竞价原则确定承租人。	若只有一个意向承租人，按不低于“（二）招租商铺情况”中明确的最低选铺费和租金承租。若产生两个或两个以上意向承租人，则选铺费报价最高者为承租人。若出现最高报价相同时将由现场抽签决定。
确定 承租人	2024 年 3 月 29 日	宁波市公共资源交易电子服务系统 V2.0（国有产权板块） (https://jyxt.zwb.ningbo.gov.cn:4011/website/construction) 宁波产权交易信息网 http://www.nbcqjy.org/ 宁波海创集团公司网站 http://www.nbhctz.cn 浩蓝网站 http://www.nbhaolan.com/	自行查看网上结果公告及相关附件	通过现场竞价后确定的承租人须在接收到中标通知书后 3 个工作日内将报价表中承诺的选铺费汇入招标人指定账户。
签订 租赁合同	中标通知书领取后的 1 个月内	宁波杭州湾新区海创实业有限公司	凭《中标通知书》及身份证（营业执照）原件签订商铺	逾时未缴纳选铺费，或在中标后 30 天的品牌承诺期限内未提交承诺品

阶段	时间	地点/网址	参与办法	备注
			租赁合同	牌授权书，或未在 1 个月内签订合同，或其他原因放弃承租资格的承租人，全部视为违约，招租人有权收回承租资格，已缴纳的保证金及一次性选铺费（如有）不予退还。
其他说明	1、竞价结束后，所有未承租成功的申请人的保证金将在网上结果公告发布后 10 个工作日内办理退还；确定承租人的保证金将在租赁合同签订后 10 个工作日内办理退还。 2、商铺确定承租人后，如承租人放弃承租资格（或发生上述违约情况而失去承租资格）的，则其所递交的保证金选铺费（如有）等费用不予退回。相关商铺由招租人重新组织竞租，不再由后续排名的竞租人递补。			

六、现场竞价流程说明

1. 现场报名结束后，工作人员将梳理报名情况后确认各个子包的报名人数：

同一子包报名并按时缴纳保证金人数仅为 1 人（或仅为 1 家企业）的，将不再进入竞价环节，直接确定为承租人，按“三、招租商铺情况”中所公示的房租标准签订租赁合同；

同一子包报名并按时缴纳保证金人数大于 1 人（或 1 家企业）的，将进入竞价环节。

2. 竞价环节：

竞价环节分 2 部分组成：第一部分为接收报价文件环节，时间为 2024 年 3 月 26 日 13:00-14:00，地点为宁波杭州湾新区玉海东路 198 号宁波杭州湾新区海隆园客户服务中心会议室（具体会场请看现场指示牌）。已缴纳了保证金的承租申请人须在上述时间，将报价文件送至上述地点，并经签到后方视为成功递交报价文件。逾时递交或递交后未签到的，均视为无效。报价文件内容：①报价表（格式 2）②身份证复印件（企业的还须提供营业执照复印件与授权委托书）

第二部分为现场唱价环节，时间为 2024 年 3 月 26 日 14:00，地点同上。工作人员将在会场现场拆封所有有效递交的报价文件，并按顺序进行公开唱价，唱价内容为承租申请人所申请的子包号、品牌信息（如有）、选铺费报价。

特别提醒：

1. 报价表（格式 2）与相关证件复印件，应密封提交，并签到，否则视为报价无效；

2. 招租要求中有具体品牌要求的子包，如承租申请人在报价文件中提供的品牌信息与其要求不符的，则视为无效报价；

3. 本次比价按单间选铺费进行比较，单间选铺费报价低于前页附件一中的最低选铺费的，视为报价无效。

现场唱价环节结束后，工作人员将按上述约定将无效报价去除，并最终确定各子包单间选铺费最高（一次性总选铺费/所选店铺数量）的承租申请人为确定承租人。出现最高报价并列的情况，则现场抽签决定。

七、合同格式

_____ 商铺租赁合同

出租方(以下简称甲方)：宁波杭州湾新区海创实业有限公司

承租方(以下简称乙方)：_____

根据《中华人民共和国民法典》，甲乙双方在平等自愿的基础上，本着诚信合作原则，经协商一致，就乙方承租甲方XX 园区商铺事项，签订本合同如下：

第一条房屋基本情况

甲方将坐落在宁波杭州湾新区 门牌号 商铺，面积 出租给乙方。

第二条商铺租赁用途

乙方承租用途：承租商铺经营业态为（餐饮/零售/便民/休闲娱乐），经营品牌（XX 品牌，合同附加盟协议、授权书等），经营项目（主营中餐/咖啡/车行/...）。合同期内不得擅自改变经营业态/品牌/项目或跨界经营，否则甲方有权提前终止合同并收回商铺，已缴纳的所有费用不予退还。

第三条租赁期限、合同终止事项

1、租赁期限 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。本合同到期后，则根据届时宁波前湾新区国有资产监督管理办公室对国有资产处置的相关法规政策执行。

2、合同期内如乙方原因需提前解除合同，应提前 60 天以书面形式通知甲方，履约保证金不予退还。

合同期内如乙方原因申请部分面积退租，应提前 60 天以书面形式提交申请，经甲方同意后签署合同变更补充协议，按同意退租面积扣除相应的履约保证金。

乙方在缴清各项费用、完成工商营业执照变更、注销和退回商铺后，甲方退还剩余的租金及物业费（按退房日结算），选铺费（如有）则不再退还。

3、不论何种原因终止合同的，甲方对乙方的装修投入、一次性选铺费（如有）等所有乙方在租赁房屋中的投入不作任何补偿，乙方充分理解并同意此条款。

4、本合同终止后，乙方应在 15 日内搬离租赁房屋。乙方逾期未搬离的，乙方每逾期一日应按日租金标准的二倍支付占用租赁房屋期间的费用。

第四条租金、物业费、履约保证金支付方式及其他费用

1、租金标准：

第一年：租期自 年 月 日至 年 月 日，租金单价为 元/平方米/月，其中 年 月 日至 年 月 日为装修免租期，该年租金合计¥ 元，大写：人民币 。

第二年：租期自 年 月 日至 年 月 日，租金单价为 元/平方米/月，该年租金合计¥ 元，大写：人民币 。

第三年：租期自 年 月 日至 年 月 日，租金单价为 元/平方米/月，该年租金合计¥ 元，大写：人民币 。

第四年：租期自 年 月 日至 年 月 日，租金单价为 元/平方米/月，该年租金合计¥ 元，大写：人民币 。

第五年：租期自 年 月 日至 年 月 日，租金单价为 元/平方米/月，该年租金合计¥ 元，大写：人民币 。

.....

2、物业管理费：

租赁期物业费（含装修期）：x 元/平方米/月，年费用¥xxx 元，大写人民币 xxx 整。

3、履约保证金：¥ 元（大写： ）。原合同（编号： ）保证金自动转为本合同保证金。本合同终止时，若乙方未发生违约责任且向甲方交清各项费用，完成工商营业执照注销，按合同约定时间归还该商铺后，履约保证金在 60 日内无息返还乙方。如乙方发生违约责任或欠缴甲方款项的，则甲方有权在履约保证金中扣除，在甲方扣除相应款项后，乙方应在 7 日内补足履约保证金，否则甲方有权单方解除本合同。

4、其他费用：实行统一收银，承租方需按季结算周期内营业额的 3%支付市场管理费。

（本条目前仅适用于海创汇公开招租商铺）

5、乙方需在合同签定后 7 日内一次性支付首期的租金、物业管理费及履约保证金，甲方应提供正规票据给乙方。租金、物业管理费后续 支付一次，乙方须于每期应付款到期前（不含到期日当天）以银行转账方式将当期租金、物业费支付至甲方指定的如下账户：

户名：宁波杭州湾新区海创实业有限公司

账号：309006216013000011213

开户行：交行新区支行

税号：91330201MA2GRLK58H

6、水电费为预充值模式，乙方应按甲方制定的商业水电价格进行预充值。退租结算时由乙方和甲方进行结算。

7、商铺的电话、电视、网络由乙方自行申请开通，费用由乙方自行承担。使用该商铺进

行商业活动产生的其它各项费用均由乙方自行承担。

第五条装修管理

1、商铺以毛坯房现状承租，签约前乙方已经自行前往实地查勘并同意房屋状况，不得以现状缺陷为由提出经济及其它补偿。

2、乙方可根据实际需要对房屋进行装潢装饰及安装必要设施设备等（以下统称装修），相关审批手续和装修费用由乙方负责。乙方应在装修进场前将装修图纸提交给甲方进行审核备案，空调室外机安放位置应根据园区要求执行。乙方实际装修与备案图纸不一致的，甲方有权要求整改，整改未到位装修押金不予退还。

3、乙方装修进场前须向甲方指定的物业管理处缴纳装修押金，装修押金在通过甲方与物业联合验收通过后无息返还。装修押金视租赁面积或其它方式确定，由物业管理处负责收取及返还。

4、店面招牌应符合商业街形象，设计方案应提交给甲方进行审核备案。原则要求用统一底板 LED 发光字作为店招，高度、宽度、厚度统一，式样应符合商业街统一形象要求，否则甲方有权强制拆除。加盟连锁店应事先申请并提交店招方案，并根据实际需求向甲方及综合执法局申报。乙方在租赁房屋内外设置或展示的广告宣传、灯箱、招牌标记等其他物件，相关费用及安全责任由乙方承担。

5、乙方装修不得加建隔层，不能破坏原消防设施，装修材料应使用新型环保防火材料。装修过程中如对原消防系统、安防系统造成损坏的应及时予以修复。因乙方原因造成火灾的，乙方承担全部赔偿责任。

6、乙方装修现场必须使用围挡，围挡在通过初步验收后方可拆除。装修材料堆放在指定地点，装修垃圾按城市管理及物业要求及时清运，费用由乙方承担。

7、装修作业人员应遵守物业管理的各项规定，安全管理责任由乙方自行负责。在室内外装修施工中若发生意外事故的，引起的任何责任和经济纠纷由乙方自行负责，和甲方无关。

8、乙方应在装修期届满 45 日内开业（即自____年__月__日至____年__月__日止）。乙方未能完成装修工程导致未能按合同约定在开业日开业经营的，装修期不予延长。如乙方在甲方书面通知的合理期限内仍不能开业经营的，甲方有权单方面解除本合同，并没收履约保证金。

第六条日常管理及双方权利义务

1、甲方保证其作为合同签约人依法成立、依法存续，具备签订合同的主体资格。甲方保证该房产具备出租的合法条件，并保证该房产在合同期持续存在。

2、乙方自愿接受甲方及甲方指定物业公司的日常管理。甲方对乙方的经营管理行为可进行评优惩劣，对屡次违反商业街管理制度、经营管理混乱、发生消防安全及治安事件、有效

投诉频繁、因违规经营被政府部门多次处罚等行为的，甲方有权进行采取停电停水、纳入失信名单、取消续租资格、提前终止合同等考核措施。纳入失信名单和被政府部门取缔经营资格的，今后不得参与甲方组织的其它商铺招租活动。考核细则由甲方负责制定解释。

3、乙方承诺遵守甲方及甲方指定物业公司制定的有关商业街管理制度，不占道经营、乱倾倒垃圾、乱安装广告牌等违规行为。如油烟噪声扰民等事项查证属实的应积极配合整改。

4、乙方积极参与甲方举办的各项推广活动，认真做好迎接上级部门检查工作。乙方应指定一名负责人，和管理方对接商户会议、安全检查、日常管理、活动发布等日常活动。

5、乙方不得随意中断和停止经营，如连续停业时间超过 30 天的，视为严重违约，甲方有权提前终止合同并收回商铺，退还租金、物业费（按退房日结算），一次性选铺费（如有）则不再退还。

6、乙方应诚信经营，尊重市场规则。按承诺业态经营，不影响其他商铺正常经营。如严重违反业态经多次指出而拒不整改的，甲方有权酌情采取停电停水、纳入失信名单、取消续租资格、提前终止合同等措施。

7、乙方应遵守消防安全等相关法规，不得将商铺作为住宿用途，不得在商铺内存放易燃易爆有毒材料和物品。如乙方自身原因，发生消防安全责任事故造成恶劣影响的，一切责任由乙方承担。甲方并有权提前终止合同收回商铺，乙方已支付的所有款项（包括履约保证金等）不予退还。如对甲方或其它商户造成损失的，乙方还需承担相应的经济民事赔偿。

8、乙方应主动配合政府管理部门、甲方及甲方指定物业公司的安全检查工作，对安全隐患及时整改。乙方承担承租商铺的安全管理责任，并与甲方签订安全责任书。

9、乙方自行办理与经营相应的各种行政许可及批准，未经工商、卫生、环保、消防等职能部门批准和验收，不得开业经营。

10、乙方承诺合法经营，依法纳税。不发生聚赌经营、寻衅滋事、打架斗殴、强买强卖等违法行为。应依法向消费者提供合法的发票。经营过程中如发生治安、民事、刑事等纠纷或受到行政处罚的，由乙方自行负责处置并承担所有责任。经营过程中产生的一切债权、债务、劳务纠纷及其他经济或法律诉讼，乙方自行负责处置并承担所有责任，与甲方无关。

11、乙方不得出售假冒伪劣、过期变质商品及法律规定的违禁品，符合国家及行业的相关安全质量规定，同时必须对所提供的商品安全质量负责，并承担因安全质量问题而引起的售后服务、经济责任和法律责任。

12、乙方禁止私自转借、转租、分租该商铺，否则甲方有权提前终止合同并收回该商铺，乙方已支付的所有款项（包括履约保证金等）不予退还。如确需转让的应提前一个月提交书面申请至甲方，在未改变经营业态前提下，经甲方同意，并和受让人签订三方补充协议后

可转让。

13、所有权不属于乙方的房产和设备、设施，其保险责任归甲方。所有权属于乙方的设备、设施和经营责任，其保险责任属于乙方。乙方应在经营开业前自行投保公众责任险和财产险。

14、甲方指定物业公司负责商业街公共区域的秩序维护、卫生环境、垃圾清运、安全检查等公共物业服务。商铺内的卫生保洁维修安全等事项由乙方自行负责。

15、租赁期内，乙方投入的装修、设备及其他附属物之所有权属于乙方。租赁期满或合同解除后，能移动并不破坏房产外观及内部原房产结构的部分乙方可自行拆迁。15 天内未拆除和清理的物品，由甲方负责处置，如产生相应费用的，由乙方承担。

16、打包资产管理（本条目前仅适用于海创汇 2F-3F）

（1）业态约定，不得开办超市业态。被委托运营方在后期运营过程中的业态规划、商户品牌经我方书面同意后引入。

（2）经营管理，在日常经营管理过程中需按我方的管理制度进行场地管理和商家约束。经营活动所需办理的消防、环保、卫生、广告等行政许可或备案手续，均由被委托人自行负责。

（3）合同留存监管，对实际承租方必须合同备案，且租金标准及支付方式需与我方合同约定保持一致。

（4）合同履行约束，在履行过程中有任何违约行为的，我方有权直接在履约保证金中相应扣除被委托方应当承担的违约金及应赔偿我方的损失，履约保证金不足以赔偿的，我方有权继续向被委托方追偿。履约保证金不足时，被委托方应当于 10 日内向我方补足。

第七条违约责任

（一）乙方或乙方员工有下列行为之一的，甲方有权提前终止合同并收回该商铺，乙方已支付的所有款项（包括履约保证金等）不予退还。由此而造成甲方或其他商户损失的，乙方应予以赔偿：

1、利用该商铺进行违法犯罪活动的；

2、乙方未按照合同约定时间支付租金、物业费及其它费用的，乙方需按拖欠费用的万分之五加付日违约金。如拖欠租金达 30 日以上的，则甲方有权收回该商铺；

3、乙方擅自将该转租、转让、转借、分租，或擅自改变经营业态和承诺品牌的；

4、乙方未履行消防、安全、防火、用电的安全管理规定，经 2 次劝诫后拒绝整改的，或者发生安全责任事故造成恶劣影响的；

5、乙方擅自装修改变商铺结构或恶意破坏内部设施情况的；

6、违反国家法律法规，被消防、工商、环保、税务、卫生、食品监管等政府有关部门多次处罚或取缔经营资格的；

7、其它严重违反合同约定和商业街管理制度行为的。

（二）甲方在此已做出授权，若乙方有违反本合同的行为，届时甲方或甲方之代理人在通知乙方后，乙方未予限期纠正的情况下，即可自行或委托管理公司采取包括但不限于中断该房屋的水、电、热力、电话供应等方式，敦促乙方更正其违法行为，并赔偿相应的损失。乙方同意，甲方采取上述措施并不被视为甲方原因迫使乙方停业或解约，且甲方上述措施造成乙方损失的，乙方应自行承担一切责任与费用，概与甲方无关。

（三）若本合同期满或提前终止与解除，甲方有权要求乙方将其全部或部分私有财产和自置设备、物品搬出该房屋，并必须恢复该房屋原状或支付相当于恢复该房屋原状所应发生的费用，且甲方无需就乙方对该房屋的装修给予乙方任何补偿。若乙方未履行上述义务的，则视为乙方放弃权利，届时甲方或甲方授权的代理人有权委派人员将乙方的上述设备、财产与物品予以变卖或以其他方式处理，并无须给予乙方任何补偿。

（四）双方均应全面、诚信履行合同，任何一方违约的，除应承担违约责任外，还应承担守约方因维权而产生的诉讼费、保全费、律师费、评估费、拍卖费、差旅费等各项维权所产生的费用。

第八条商业风险

1、乙方自行评判投资的商业风险，盈亏自负，甲方对宿舍出租率及商业盈亏不做任何承诺和保证。

2、甲方未承诺不再引入类似业态，后续根据园区商业需求，可适当进行业态调整。

第九条不可抗力

1、在本合同有效期内，由于发生战争、洪水、台风、地震或其他人力不能控制的不可抗力事件，致使任何一方无法履行合同规定的义务，遭受不可抗力的一方不承担违约责任。不可抗力事件消除后，由双方协商确定是否恢复对合同的继续履行。如因不可抗力的原因而使标的房产及其设备物资损坏的，双方互不承担责任。

2、由于政府政策等原因导致合同不能全面履行，甲乙双方互不承担责任。租金按实际使用时间计算，多退少补。

第十条其他

1、合同未尽事宜，以甲方发布的招租公告为准。如未明确约定的，经甲乙双方协商一致，可订立补充条款。如补充条款与本合同不一致约定的，以补充条款为准。本合同的有关附件是构成合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

2、本合同在履行过程中，发生因不可预料原因造成的民事财产或其它争议，但合同未明确约定的，由双方协商解决。协商未成的，可提交租赁商铺所在地人民法院起诉。

3、合同经双方法定代表人或授权代表签字加盖单位公章，且乙方提交第一期的租金物业费及履约保证金后生效。

4、本合同壹式伍份，甲方执肆份，乙方执壹份。本合同经双方签字、盖章后有效。

附件一：《房间移交表》

附件二：《安全生产（消防）责任状》

（以下无正文）

甲方：

乙方：

法定代表人（授权代表）：

法定代表人（授权代表）：

签约时间：

签约时间：

附件一：房间移交表

房间移交表（商务楼宇、商铺、场地类）

建筑物详细位置：

交付

租户				联系电话			
电源部分	名称	用户终端	电源插座	开关	照明		
	规格型号	/	/	/	/		
	数量	/	/	/	/		
煤气设施	可燃气体报警器：/套；探测器：/只；表号：/						
综合布线	电话、电脑线/线路，电话插座面板/块，电脑插座面板/块，防盗报警器/只，防盗报警探测器/只，报警紧急按钮/套。						
中央空调	名称	变风量机	变风量控制器	盘管风机	散流器出口风口	回风口	速档开关
	型号	/	/	/	/	/	/
	数量	/	/	/	/	/	/
☐ 给水	☒ 畅通 ☐ 堵塞 ☐ 漏水						
☐ 下水	☒ 畅通 ☐ 堵塞 ☐ 漏水						
给排水	名称	排立水管	空调冷凝水管	水龙头	检修口	落水管	地漏
	数量	/	/	/	/	/	/
消防设施	广播/只，烟感/只，烟感/只，其他/						
装饰	墙面	地面	外墙玻璃及门	窗	吊顶	房屋分割情况	
	/	/	/	/	/	/	
其他	电表： 水表：						
备注							
租户签名：							
日期：							

附件二：安全生产（消防）责任状

安 全 生 产 (消防) 责 任 状

宁波杭州湾新区海创实业有限公司

二〇二__年

安全生产（消防）责任状

甲方：宁波杭州湾新区海创实业有限公司

乙方（责任单位）：_____

为了切实加强安全生产（消防）管理工作，进一步贯彻落实“安全第一、预防为主”的安全生产方针，根据《中华人民共和国安全生产法》相关要求，以强化安全生产管理，落实安全生产责任制，进一步提高全员安全生产意识，防止各类重特大事故的发生，控制一般事故的频率，减少事故经济损失，确保安全管理目标的实现，特签订本协议：

一、**责任期限：**与合同期限一致

二、**租赁位置：**_____

三、**安全生产管理目标：**

- 1、一般及以上生产安全事故起数为零；
- 2、一般及以上火灾事故起数为零；
- 3、特种设备一般事故起数为零；
- 4、职业病发生率为零；
- 5、因公一般及以上道路交通事故起数为零；
- 6、具有较大社会影响的治安事件起数为零；
- 7、一般及以上食品安全事故起数为零；
- 8、特种作业人员、特种设备作业人员持证上岗率 100%；
- 9、安全隐患在规定时限内整改率 100%，杜绝现场重大隐患的出现；
- 10、不发生因安全管理不到位而被相关执法单位处罚、媒体曝光的事件。

四、**安全生产（消防）工作管理职责**

1、乙方应建立健全安全生产责任制和安全生产（消防）管理制度，明确安全管理目标、职责、奖惩等内容；设立安全生产管理机构，做到安全措施落实，安全人员到位，分工明确，责任到人；全面落实《突发事件应急预案》和各项安全保障措施，督促和要求职工切实做好

安全生产工作。

2、乙方需建立安全生产(消防)自查排查机制,严格贯彻实施;配合甲方的各项安全隐患排查、安全管理标准及整改规定,定期或不定期对安全生产措施、制度和落实执行情况及相关记录等检查。明确专人负责消防设备管理,设立专职安全员做到班前班后进行安全检查,消除一切隐患,保证不发生安全事故。

3、坚持安全生产(消防)例会制度,对租赁单位的安全生产工作有分析、有部署、有落实、有记录。及时贯彻落实各级安全生产的指示精神,总结经验,分析形势,解决好安全生产中存在的问题,做到讲评会、班务会、例会等会会讲安全,保证职工参与率和受教育率达 100%。

4、坚持安全生产(消防)检查制度,对工作区域内的人员、设施、设备、道路及夜间进行巡视检查,及时发现并消除各类事故隐患,详细认真填写检查记录并保管好相关资料。保证无火灾、爆炸、饮食中毒、被盗、被抢等恶性事故发生,无职工重伤、死亡、火灾等各类事故发生。严禁住宿与生产、经营、储存场所合用,严禁电瓶车违规停放及充电。

5、乙方应加强职工的各类安全生产(消防)培训,做到岗前、岗中、岗后的全覆盖,定期举行消防疏散演习,保证职工参与率和培训率达 100%。

6、相关特种设备必须及时报检合格,专业操作人员必须持证上岗。

7、乙方对生产现场的危险部位和有关设备、设施处必须设置明显的安全警示标志,并采取相应的安全生产措施。

8、乙方必须严格执行安全事故的报告、调查和处理制度。如有事故发生,必须第一时间如实向政府相关主管部门、甲方相关负责人报告,及时组织救援。保护事故现场,不瞒报、谎报或拖延不报。

五、安全生产(消防)责任

1、乙方应对租赁房屋内的安全生产和安全管理负责,达到自身产业的消防安全要求,并自行做好向杭州湾新区有关部门的审批(备案)工作。租赁期间,乙方需按房屋所在地消防部门的相关规定,配备相应消防器材,自觉接受杭州湾新区有关部门的安全检查,对于检查出的问题,应限时进行整改。因乙方原因造成的安全生产、人身财产等各类事故造成的所有法律、经济等损失,由乙方承担全部责任,甲方不承担任何责任。如对甲方造成损失的,乙方应给予甲方赔偿。

2、乙方对租赁房屋进行改造和装修时不得破坏房屋的主体结构。乙方应将改造和装修方案报甲方审核,涉及相关行政主管部门审批的,自行上报杭州湾新区建设主管部门待审批通过后方可施工。安装装修及审批所需费用由乙方负责,乙方在装修施工过程中如有人员发生意外事故而引起的任何责任和经济纠纷均由乙方负责,与甲方无涉。房屋装修、维修、改造等一切费用由乙方自行承担。如乙方私自对租赁房屋改造和装修的,或者破坏房屋的主体结构的,甲方有权单方解除与乙方之间的租赁合同,并且乙方需将房屋恢复原状。

3、乙方如需在租赁房屋内安装电梯、行车等特种设备的，必须经特种设备检测部门验收通过后方能使用，操作人员必须持证上岗。因乙方原因造成的相关事故，由乙方承担全部责任。如对甲方造成损失的，应给予甲方赔偿。

4、在承租期间，如乙方违反本责任状约定的，则甲方有权要求乙方限期整改，整改不到位的，甲方有权采取停水、停电或解除租赁合同等强制措施。

5、其它安全生产的相关责任。

六、其他

1、本责任状一式伍份，甲方执肆份，乙方执壹份。于甲、乙双方签字盖章后生效。

2、本责任状与甲乙双方签订的《租赁合同》具有同等法律效力。

甲方（签字）：

乙方（签字）：

盖章

盖章

日期：

日期：

格式 1:

报名函及品牌承诺
(报名后, 进行资格审查时提供)

宁波浩蓝工程管理有限公司 :

宁波杭州湾新区海创实业有限公司:

本人(本公司)_____, 身份证号码(统一信用代码)_____, 意向租赁位于子包_____的_____号店铺作为_____业态经营用途。本人(公司)如竞得该商铺经营权, 承诺如下:

1、在取得《中标通知书》1 个月内, 与宁波杭州湾新区海创实业有限公司完成合同签订。

2、有品牌要求的商铺, 承诺加盟_____品牌(品牌所有公司: _____), 且在中标后, 不更换上述品牌。

3、有品牌要求的商铺, 在合同签订前, 向宁波杭州湾新区海创实业有限公司提交上述品牌的品牌授权书。尚未提交以上文件证书之前, 不启动装修工作。

4、如到期日无法取得该品牌加盟(专卖、代理、连锁)合同文件或品牌授权书, 本人承诺不以任何理由借故拖延, 已缴纳的履约保证金及一次性选铺费(如有)自愿作为对宁波杭州湾新区海创实业有限公司的违约补偿, 不再退还。

报名人(公司):

公章(指印):

日 期:

备注: 每一个承租申请人(包括企业或个人), 允许同时参与子包 1 至子包 12 中, 任意 1 个或多个子包的竞租。如参与多个子包竞租的, 每个子包须单独提供本表及相关附件。本表后附承租申请人身份证复印件或企业营业执照复印件, 个人竞租的公章处加盖指印。

报价表

（竞价环节提供）

致：致宁波浩蓝工程管理有限公司、宁波杭州湾新区海创实业有限公司

本人（本公司）_____（申请人/企业名字）参加贵方组织的宁波杭州湾新区海创汇部分商铺招租项目的招租活动，并进行竞价申请。为此：

1、提供招租公告规定的全部报价文件。

2、本人（本公司）同意接受招租文件中公示的商铺租金标准，并愿意向招租人支付选铺费用：子包号：____，店铺号：____，共____间，业态：____，品牌（如有）：____，一次性总选铺费：人民币_____元，大写_____。

3、本人（本公司）承诺在签订合同时向招租人预交 3 个月的租金及物业费作为履约保证金。

4、租期：5 年。

5、本人（本公司）已详细审查全部招租公告及说明文件，同意其中的各项要求与合同条款。

6、若中标，本人（本公司）将按招租公告及说明文件规定履行合同责任和义务，并承诺在领取中标通知书后 1 个月内完成与招租人的合同签订工作，否则视为自动放弃，已缴纳的保证金及一次性选铺费（如有）自愿作为对宁波杭州湾新区海创实业有限公司的违约补偿，不再退还。

7、本人（本公司）同意提供按照贵方可能要求的与其申请有关的一切数据或资料，并保证其真实性、合法性。

申请人姓名（企业名称）：_____（企业参与的加盖公章）

地址：_____

电话：_____

____年____月____日

法定代表人授权委托书

(适用于授权委托代表来竞租)

致：宁波浩蓝工程管理有限公司、宁波杭州湾新区海创实业有限公司

我_____（姓名）系_____（申请人/企业名字）的法定代表人，现授权委托本单位在职职工_____（姓名）以我方的名义参加宁波杭州湾新区海创汇部分商铺招租项目的竞租活动，并代表我方全权办理针对上述项目的报名、竞价、签约等具体事务和签署相关文件。

我方对被授权人的签名事项负全部责任。

在撤销授权的书面通知以前，本授权书一直有效。被授权人在授权书有效期内签署的所有文件不因授权的撤销而失效。

被授权人无转委托权，特此委托。

申请人姓名（企业名称）（加盖单位公章）：

授权人（签字或盖章）：

身份证号码：

日期：

被授权人（签字或盖章）：

身份证号码：

详细通讯地址：

电话：

传真：

注：后附法定代表人和被授权人的身份证复印件（正反两面）。