

2022 年度重庆高速公路谭家、开州北 经营项目租赁第二次竞争性询价文件

一、服务区基本情况

服务区	起租时间	招商项目
谭家、开州北	预计 2022 年 10 月	中、西式快餐；利百客超市；精品类卤食、小吃、小面、水果、糕点、咖啡、饮品。（与进驻的乡村振兴产品类型差异化经营）

1.谭家服务区简介

谭家服务区地处开州区谭家镇龙溪村，该服务区位于 G69 银百高速城开段 K1028 公里处，总用地面积 106667.20m²（西区 60000.30m²+东区 46666.90m²），是重庆高速公路路网渝东北片区一家集 24 小时加油、购物、停车、餐饮、休息、汽修、车辆充电、休闲等一体的综合性服务区。服务区综合楼 10970.38m²（东西区各一栋 5485.19m²*2）；一层总面积 6344 m²（3172 m²*2），商业面积 3000 m²（1500 m²*2）。

2.开州北服务区简介

开州北服务区，地处开州区白鹤街道高尚村，该服务区位于 G69 银百高速城开段 K1055 公里处，总用地面积 53333.60m²（西区 29440.47m²+东区 23893.13m²），是重庆高速公路路网渝东北片区一家集 24 小时加油、停车、餐饮、休息、车辆充电、休闲等一体的综合性服务区。服务区综合楼 4497.96m²（东西区各一栋 2248.98m²*2），一层总面积 2906.56 m²（1453.28 m²*2），商业面积约 1590 m²（795 m²*2），其中超市约 184.4 m²（92.2

m²*2)。

二、租赁装修要求

服务区	主要区域
谭家、开州北	1楼红线内（详见附件1《招商区域附图》） 特别提示：红线内均含超市

1、申请单位编制并提交《商业经营方案》。

①申请单位需提交切合实际、清晰可辨的“业态品牌落位图、人流动线图、各业态品牌展示图”及相关资料等。

②商业布局、装饰要求：申请单位策划设计内容原则上均为商业布局装饰内容，在装饰过程中接受询价人或指定方的监管管理。投标时提供商业区域不同视角效果图，**商业布局及装饰时长原则不超过30天。**

③营收监管：申请单位所有业态均需部署询价单位指定的统一收银系统，销售数据、客流统计、监控视频统一连接至询价人指定监控系统，并接受统一管控。

(1) 为确保询价人准确掌握服务区商业部分真实营收数据，避免漏报漏收，确保营收数据的准确，申请单位于服务区承租合同期内统一租用询价人指定收银机服务系统，并同意该系统加载及运行询价人的数据传输程序/或者连接询价人提供的收银机设备或软件设备。

(2) 申请单位必须通过该收银机收取所有营业款项，并根据询价人相关管理规定，按时向询价人提交营收报表。申请单位应保证实时上传每笔交易明细数据，该数据必须包括且不限于每笔交易之金额、日期、时间、收银机编号及交易流水号(流水号需与客户收银条上所载明的号码一致)。

(3)申请单位租用询价人提供的 收银设备 或 软件采集终端，租赁期限与商铺租赁期限一致，租赁费用为：500 元/月/台，按半年度与保底租金同期支付。租期不足一个月按一个月计算，租用数量以乙方实际安装的收银终端数量为准。

(4) 询价人有权对申请单位的营业额进行监督和查核，申请单位应按时、完整、如实、准确地向询价人提供营业额，保证营业额涵盖该服务区商业部分全部商品及服务交易，对较长时间无销售记录及其他异常情况，询价人有权进行现场监督检查，询价人现场管理人员对收银情况巡查监督，申请单位须予无条件配合。申请单位应按询价人要求定期提供有关营业额的各类报表及其它资料。

(5) 申请单位须保证向询价人提供营业额的真实、完整、准确的数据，保证营业额不虚报瞒报，每笔进行打印结算。

(6) 因申请单位虚报/误报或提供虚假、不准确的营业额等违约行为导致营业额不准确的，首次发生，申请单位应按当次少计营业额误差额的 10 倍金额支付给询价人违约金；若申请单位第 2 次发生上述违约行为导致营业额不准确的，申请单位除按当次营业额误差额的 10 倍支付违约金外，另向询价人支付人民币 5000 元违约金；第 3 次发生违约的，申请单位除按当次营业额误差额的 10 倍支付违约金外，另向询价人支付人民币 10000 元违约金；以此类推翻倍计算违约金金额。申请单位累积发生 3 次以上违约行为的，询价人有权解除本合同，违约金仍需支付。

④经营业态：申请单位在全线开通后积极引进国际品牌业态（如星巴克、麦当劳、肯德基、德克士、汉堡王等）。可引进服务区当地特色业态，但不和进驻的乡村振兴产品类型重叠。

⑤公益分担：申请单位负责红线内水电费；申请单位分担业主单位服务区公益服务费（含公共垃圾处置、清沟、清运等）。

三、租赁期限

从起租时间起，谭家、开州北服务区 6+2 年（72+24 个月）。

四、租金模式

（一）重庆城口（陕渝界）至开州高速公路至陕西安康段全线开通前

1.时间从起租日至全线通车日止，租金采取“总收入提成”方式。

2.保底租金下限控制率

租金按经营总收入的 15%/月计算

3.申请单位“申报经营总收入月提成比例”。

（二）重庆城口（陕渝界）至开州高速公路至陕西安康段全线开通后

1.时间从全线通车日起至第二年对应日期（既周期年）。租金采取“有保底租金的总收入提成（二者就高收取）”方式，按申请单位经营总收入的控制率百分比计算提成，当提成小于或等于保底租金时，询价人按保底租金收取；当提成大于保底租金时，询价人按提成收取。

2.保底租金下限控制价

人民币 50.88 万元/年

其中：谭家服务区：人民币 24.24 万元/年

开州北服务区：人民币 26.64 万元/年

3. 申请单位“仅申报开通后第 1 年度的保底租金”。以后年度保底租金按 5%逐年递增，即 $Y_2=Y_1 \times 1.05$ 、 $Y_3=Y_2 \times 1.05$ 、 $Y_4=Y_3 \times 1.05$ ，以此类推（注：Y1 即第 1 年度、Y2 即第 2 年度）。

4.开通后，保底提成下限控制率

①租金按经营总收入15%/月计算，按月收取。

②申请单位“申报经营总收入月提成比例”。

五、招商方式及申请资质要求

1.本次招商采取“竞争性询价”。

2.申请单位必须为独立法人，注册资金人民币1000万元（含）以上，报名领取了本次询价文件，且满足以下条件：

①具有拟经营项目的经营能力或大型商业连锁经营经验（提供类似业绩合同复印件，原件备查），并有着良好的商业信誉和财务状况。近两年内，在经营活动中没有重大违法违纪记录。

②如与询价人有业务往来的，履约信誉良好，按协议履行承租人义务，无恶意拖欠询价人租金、费用和违规提前与询价人终止合作、合同情形。

③申请单位承诺对所提供材料的真实性负责。若发现提交资料中有弄虚作假行为、或相关监督部门认定其在询价过程中有腐败、欺骗、围标、串标行为的，询价人有权取消其中标资格、撤销已签署合同，并没收履约保证金。

六、招商信息发布媒体

重庆高速集团官网 <http://www.cegc.com.cn/gw>

中国招标投标公共服务平台 <http://www.cebpubservice.com/>

七、招商特别要求

1.超市必须加盟“利百客”品牌，按照品牌规范装修，积极参加集采集配、联合促销、网络营销等活动，接受品牌监管和指导。

2.后厨必须实现阳光厨房，取餐区（含点餐、快餐、小吃、小面等）必须实施“物理隔断+监控覆盖+食品留样”等举措。

3.积极引进所在区县特色“美食、小吃、特产”；打造地域人文IP景观，设置地方交旅融合专区；积极配套儿童乐园、外部休闲平台等设施。

4.积极配合智慧服务区生态（含公共服务、商业运营、综合管理）体系建设；所有档口（知名连锁品牌除外）使用统一的收银及监控系统（详见附件，自行采购），经营数据及监控视频必须向询价人开放，并连接到服务区内指定位置。

5.积极配合全国“服务区文明创建”、重庆市“服务区星级评定”、重庆高速集团“一区一特色”打造，并承担相关费用。

6、疫情期间租金已考虑疫情影响因素，不再享受其他减免；疫情结束界定标准为服务区取消防控要求，即取消查验三码为准。

7、商业内装设计图纸只作为参考，投标另附设计图和造价。

8、特别提示：申请单位投标前请认真阅读询价文件与租赁合同，申请单位中标后表示认可询价方的询价文件与租赁合同条款。

八、询价文件领取

1.领取时间

挂网起至申请文件递交截止时间（2022年9月14日14:30）。

2.领取方式

本次经营项目租赁竞争性询价文件及其附件请各申请单位在招商公告发布媒介上自行下载。

3、联系人：刘振康

联系电话：023-89186711，15998439035

九、申请保证金

1. 申请保证金缴纳

人民币 100 万元。

申请保证金必须从申请单位账户一次性汇入询价人指定账户，请备注“谭家、开州北服务区申请保证金”。申请保证金的到账截止时间同申请文件递交截止时间，否则视为放弃参与申请。

收款人全称：重庆高速资产经营管理有限公司

开户银行：交通银行重庆江北支行

账号：5001 1101 3018 000 033 677

2. 申请保证金退还

中标单位申请保证金直接转为合同履行保证金和装修保证金（人民币 100 万元），按租赁合同相关条款执行。在中标人与询价人签订合同书后 5 日内，未中标单位申请保证金，自收到退保申请之日起 15 个工作日内无息退还。

十、申请文件递交

申请文件递交时间	申请文件递交地点
9 月 14 日 14:00-14:30	重庆市渝北区天宫殿街道香锦路 4 号 6 层

十一、评审办法

1. 采用“综合评标法”。

2. 申请单位不足三家时，询价人视为流标，重新组织询价。

3. 申请单位的申请函、承诺函各捌份；商业主题策划、经营方案各捌份，必须密封完好，且加盖单位鲜章。

特别提示：申请文件需要严格按照“申请文件格式”（详见附件）提交，否则视为“无效申请文件”。

4.由询价人组织评审委员会，对申请单位的“租金报价、《经营方案》”分别评价。几项得分直接加总后，按总得分由高到低推荐前3名为中标候选人。

十二、其它

1.申请单位自行现场查勘，审慎评估经营风险。中标后询价人现状移交。

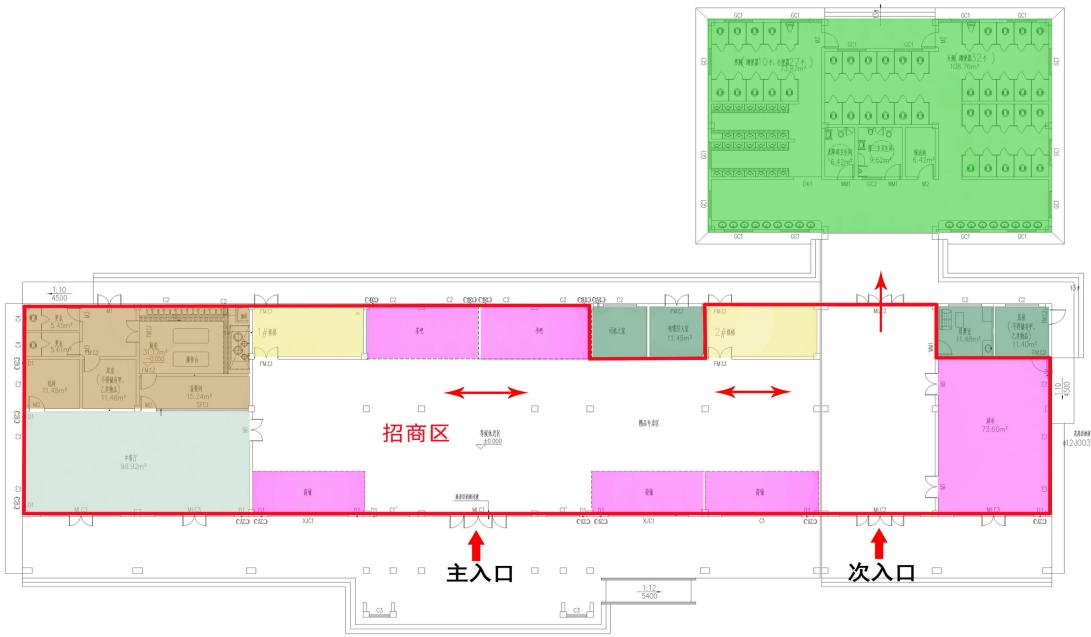
2.中标单位须尽快与询价人对接启动相关工，并在**中标后十天内**，与询价人完成合同谈判并签订租赁合同，否则询价人有权取消其中标资格，并没收其申请保证金。

3.本询价文件最终解释权归询价人所有。

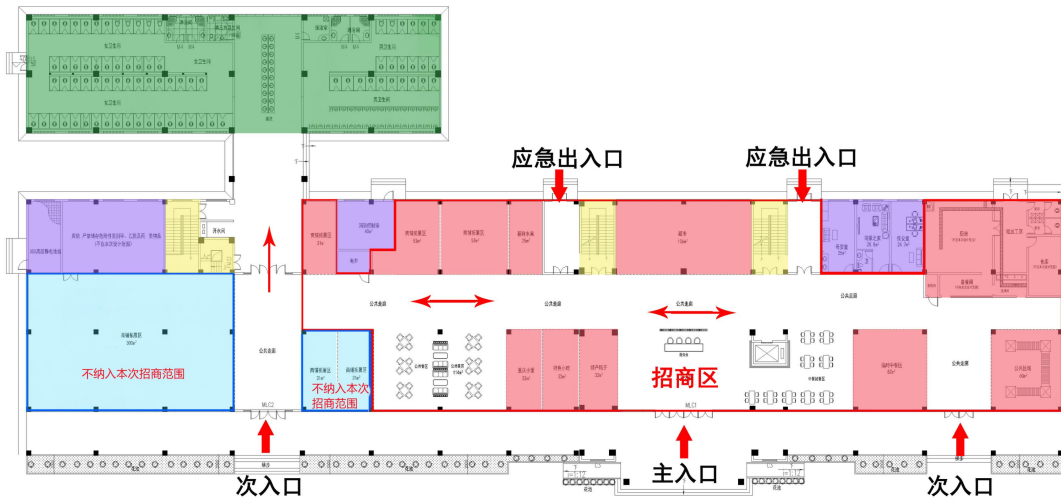
重庆高速资产经营管理有限公司

2022年9月7日

- 附件：1、《招商区域附图》
2、《租赁合同（主要条款）》
3、《申请文件格式》
4、《利百客便利店形象标准》
5、《保证金管理办法》



开州北服务区



谭家服务区

2022 年度谭家、开州北服务区评审方案

一、评审委员会

评审人员由 5 人及以上的单数构成。拟邀请路网公司、路公司、资产公司代表为评审组成员，评标监督为资产公司经管部。

二、评审流程

序	内容	标准	工作成果
1	资格审查+符合审查	评审标准 1	专家评审表
2	策划方案+经营方案评审	评审标准 2	
3	工作组汇总		汇总表

特别提示：评审出现争议时，评审委员会按照少数服从多数原则表决。

三、评审工作流程

序号	内容分工
1	统计保证金到账情况（经营管理部）
2	14:00-14:30 申请单位签到、递交申请文件（经营管理部）
3	14:30-15:00 申请单位代表检查密封性；开标、唱标、记录；申请单位逐一确认报价、签字
4	15:30 评审委员会入场评审

四、其它

完成评审后，2 日内完成评审报告、3 日内公示评审结果；10 日内完成签约谈判，签署三方（含运营公司）租赁协议。

重庆高速资产经营管理有限公司

2022 年 9 月 7 日

附件 1：评审纪律

- 1、评审专家及工作人员必须严格遵守保密原则，不得泄露相关信息。
- 2、评审专家及工作人员对被评价企业的商业秘密负有保密义务。
- 3、评审专家在评审活动中坚持公开、公正、公平的原则。
- 4、评审工作接受资产公司及社会的监督，任何单位对评审过程和结果有异议的，均可向资产公司投诉。

附件 2：评审标准 1

类别	审查标准
资格 审查	申请单位必须为独立法人，注册资金人民币 1000 万元（含）以上，报名领取了本次询价文件，且满足以下条件： ①具有拟经营项目的经营能力或大型商业连锁经营经验（提供类似业绩合同复印件，原件备查），并有着良好的商业信誉和财务状况。近两年内，在经营活动中没有重大违法违纪记录。 ②如与询价人有业务往来的，无恶意拖欠询价人租金、费用情形和违规提前与询价人终止合作、合同情形。 ③申请单位承诺对所提供材料的真实性负责。若发现提交资料中有弄虚作假行为、或相关监督部门认定其在询价过程中有腐败、欺骗、围标、串标行为的，询价人有权取消其中标资格、撤销已签署合同，并没收履约保证金。
符合 审查	申请保证金：人民币 100 万元 保底租金下限控制价：人民币 50.88 万元/年（其中：谭家服务区人民币 24.24 万元/年；开州北服务区人民币 26.64 万元/年） 保底提成下限控制率：营业总收入提成比例 15%/年 按照“申请文件格式”提交密封完好且加盖单位鲜章

附件 3：评审办法（各项得分实行四舍五入，保留两位小数）

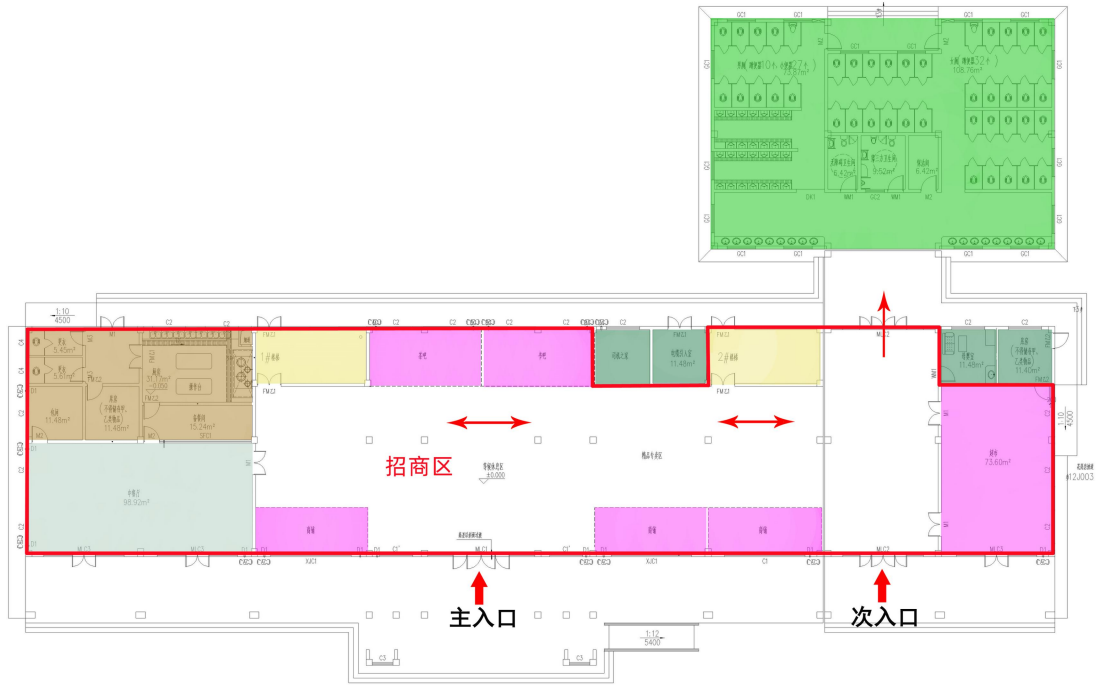
评分项目		评分标准
报 价 80 分	开通前 (24 分, 占 30%)	开通前营收提成比 例 最高申请报价得分=24 分 其余申请比例得分=申请比例/最高申请比例 *24 分
	开通后 (56 分, 占 70%)	开通后固定租金报 价 (39 分, 占 70%) 特别提示: 本项评审 时, 以万元为单位。 最高申请报价得分=39 分 其余申请报价得分=申请报价/最高申请报价 *39 分
		开通后营收提成比 例 (17 分, 占 30%) 最高申请报价得分=17 分 其余申请比例得分=申请比例/最高申请比例 *17 分
装 修 10 分	设计装修施工 方案	1、施工方案 (4 分) 按“安全、环保、地方特色、”等评审 2、设计方案 (6 分) 按装修的“区域范围、效果呈现、特色亮点、 氛围营造、可实施性”等评审
经 营 10 分	经营方案	1、动线和商业布局 (满分 4 分) 按人流动线、业态布局、品牌落位的“清晰 性、合理性、丰富性”等评审 2、业态品牌引进 (满分 4 分) 按“引进的业态品牌 (非产品品牌)”的“档 次和地域”评审 3、品质提升举措 (满分 2 分) 按“智能应用、节能环保、公益服务、商业 经营”等方面评审
乡村振兴激励 (0.2 分)		暂按渝交委【2018】24 号文件精神, 在重庆 境内的“1+12”处服务区, 开展乡村振兴的申请单位, +0.20 分/单位

附件 4：谭家、开州北服务区保证金到账统计

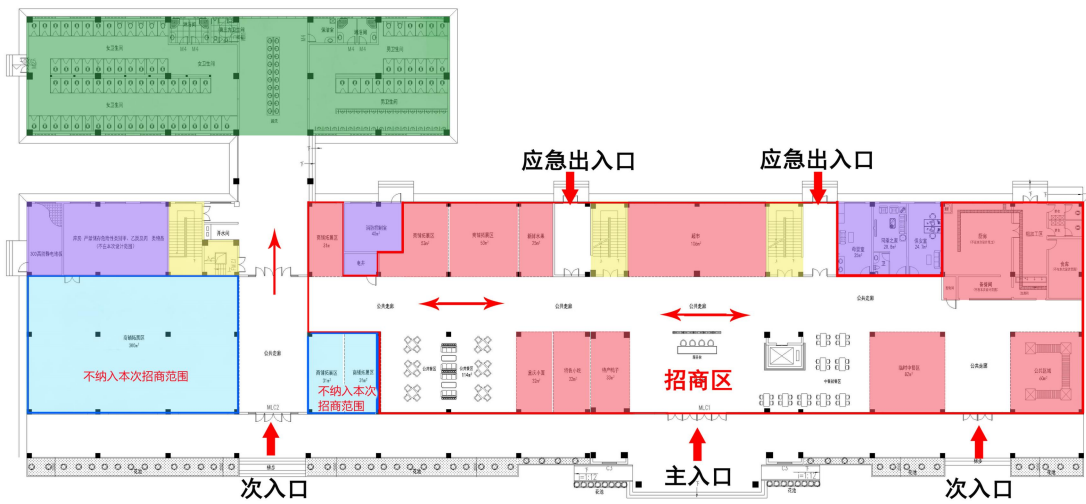
序	报名单位	申请保证金
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		

附件 1：《招商区域附图》

开州北服务区



谭家服务区



附件 2：租赁合同（主要条款）

**重庆 G69 银百高速公路谭家、开州北服务区
租赁合同**

甲方：重庆高速资产经营管理有限公司

乙方：重庆高速公路集团有限公司东北营运分公司

丙方：（申请单位）

根据国家、省、市有关法律、法规及有关规定，甲、乙、丙三方本着平等、自愿的原则，经协商一致订立本合同，并共同遵守。

第一条、租赁物位置、区域及用途

1.1 甲方将谭家、开州北双侧服务区的租赁区域（具体见附件《谭家、开州北服务区平面图》的红线区域，以下简称租赁物）租赁给丙方使用。

1.2 本租赁物用途仅限为中、西式快餐；利百客超市；精品类卤食、小吃、小面、水果、糕点、咖啡、饮品经营项目（与进驻的乡村振兴产品类型差异化经营）。丙方只能在其租赁区域内进行自身品牌宣传与开展经营，除此之外，丙方不得在服务区任何区域内进行广告发布及开展其它经营项目。经甲方书面同意，丙方可引入其他经营项目。甲方有权增设或引入其他经营项目，丙方须无条件服从。

1.3 租赁物权利人为乙方，甲方已经获得乙方的授权允许对上述租赁物进行共同招商。

第二条、租赁期限

租赁期限 6+2 年（72 个月+24 个月）。

第三条、租赁物的交付

本租赁合同生效之日起____个工作日内，乙方将租赁物按现状交付丙方使用，且丙方同意按租赁物及设施的现状承租。如因丙方原因未能按约定日期接收场地的，则从约定接受场地之日起，该场地视为交付并开始计算租金。

第四条、相关费用

4.1 履约保证金

丙方承担本合同履约保证金为人民币____万元（详见本合同附件《保证金管理办法》）。

4.2 租金

4.2.1 重庆城口（陕渝界）至开州高速公路至陕西安康段全线开通前：时间从起租日至全线通车日止。租金采取“总收入提成”方式，按乙方经营总收入的____%计算提成。

4.2.2 重庆城口（陕渝界）至开州高速公路至陕西安康段全线开通后：时间从全线通车日起至第二年对应日期（即周期年）。租金采取“有保底租金的总收入提成（二者就高收取）”方式，按丙方经营总收入的____%计算提成，提成小于或等于保底租金时，甲方按保底租金收取；提成大于保底租金时，甲方按提成收取。丙方第1年度保底租金为人民币____万元，以后年度保底租金按5%逐年递增（即 $Y2=Y1 \times 1.05$ 、 $Y3=Y2 \times 1.05$ 、 $Y4=Y3 \times 1.05$ ，以此类推），详见下表。

年度	服务区	具体租赁期限	保底租金
Y1		年 月 日至 年 月 日	万元
		年 月 日至 年 月 日	万元
Y2		年 月 日至 年 月 日	万元
		年 月 日至 年 月 日	万元
Y3		年 月 日至 年 月 日	万元
		年 月 日至 年 月 日	万元
Y4		年 月 日至 年 月 日	万元

		年 月 日至 年 月 日	万元
Y5		年 月 日至 年 月 日	万元
		年 月 日至 年 月 日	万元
Y6		年 月 日至 年 月 日	万元
		年 月 日至 年 月 日	万元
Y7		年 月 日至 年 月 日	万元
		年 月 日至 年 月 日	万元
Y8		年 月 日至 年 月 日	万元
		年 月 日至 年 月 日	万元
保底租金总计			万元

注：Y1 即第 1 年度、Y2 即第 2 年度、以此类推。

4.3 水电费用及物业管理费

4.3.1 丙方挂置分表独立计量（含租赁区域内中央空调），使用乙方专业配置的水、电、气（如有）供应系统，水电气表设置在乙方指定的位置，由乙方专人管理，丙方不得超负荷使用，并按月向乙方交纳，当月发生后，于次月初缴纳。丙方交纳的水、电、气费用单价收费标准在国家规定的商业用电、用水、用气收费标准基础上增加 20% 的管理费。

4.3.2 丙方每年按 3 万元/对向乙方支付服务区公益补贴（含公共垃圾处置、清沟、清运等）。

第五条、相关费用的支付

5.1 本合同签订后，申请保证金人民币_____万元直接转成合同履约保证金（按相关规定，甲方将其中人民币_____万元转付给乙方），剩余申请保证金人民币_____万元直接转成装修保证金。

5.2 租赁期限届满，在丙方已交清全部应付的租金、水电费用、物业管理费，以及因本租赁行为所产生的一切费用，并按本合同规定承担交还承租的租赁物等本合同所约定的责任后 15 日内，甲、乙方将向丙方无息退还履约保证金。

5.3 租赁期内，租金由丙方按年度预交，且于每年起租日（即_____月_____日）前一次性向甲方交清。甲方应向丙方开具相关税务发票。

5.4 甲方收款账户为：

收款人全称：重庆高速资产经营管理有限公司

开户银行：交通银行重庆江北支行

账号：5001 1101 3018 000 033 677

5.5 丙方交付租金日期以甲方确认租金实际到帐时间为准。丙方逾期支付租金的，甲方将收取滞纳金。滞纳金计算方式为：拖欠天数乘以欠缴总额的0.5%，且违约金从履约保证金中优先扣除。甲方无须另行书面通知丙方关于从履约保证金中扣取违约金事宜，丙方对此无异议。

第六条、房屋、设施的使用、维护和保养

6.1 丙方应合理使用租赁物及其附属设施，并不得利用租赁物从事违法行为；丙方在使用租赁物过程中，除因房屋结构问题由乙方负责修复并承担维修费用外，除此之外的其他损坏或故障均由丙方负责修复并承担维修费用。若房屋结构出现问题，丙方应及时通知乙方并采取可能之有效措施防止缺陷的进一步扩大；乙方应在接到丙方通知后及时进行维修；丙方无法通知乙方或乙方接到通知后【 】日内未履行维修义务的，经甲方书面同意后丙方可代为维修，维修费用由乙方承担；丙方未能及时通知或采取可能之有效措施，导致损失扩大的，该（扩大）部分维修费用由丙方自行承担。

6.2 根据6.1款，应由丙方负责修复的损坏或故障，丙方及时进行维修。丙方拒不维修或未及时维修导致租赁物或其附属设施出现或发生妨碍安全、损坏或故障等情形的，乙方可代为维修，所有维修费用、损失及赔偿等均由丙方承担。

第七条、租赁物的转让和转租

7.1 经甲方及乙方书面同意后，丙方可将租赁物的部分面积转租，但转租部分的管理工作由丙方负责，包括但不限于向转租户收取租金、水电费用、物业管理费等。本合同规定的甲、乙、丙三方的责任和权利不因丙方转租而改变。

7.2 如经甲方及乙方书面同意后发生转租行为，丙方还必须遵守下列条款：(1) 转租期限不得超过丙方对甲方的承租期限；(2) 转租租赁物的用途不得超出本合同第一条规定的用途；(3) 丙方应在转租租约中列明，倘甲方提前终止本合同，丙方与转租户的转租租约应同时终止。(4) 丙方须要求转租户签署保证书，保证其同意履行丙方与甲方合同中有关转租行为的规定，并承诺与丙方就本合同的履行承担连带责任。在丙方终止本合同时，转租租约同时终止，转租户无条件迁离租赁物。转租户在【 】日内未迁离租赁物，视为放弃租赁物内物品的权利，甲方或乙方有权自行处置。丙方应将转租户签署的保证书，在转租协议签订后的 15 日内交甲方存档。(5) 无论丙方是否提前终止本合同，丙方因转租行为产生的一切纠纷概由丙方负责处理。

7.3 未经甲方及乙方书面同意，丙方不得将租赁物以直接或间接的方式，全部或部分转租于第三人，否则甲方或乙方均有权单方解除本合同、履约保证金作为违约金直接支付甲方或乙方，同时甲方或乙方有权要求丙方承担本合同第 9.2 条约定的违约金。在未获得甲方或乙方事先书面同意的情况下，如出现以下行为，应认定为丙方之擅自转租：(1) 该租赁物的实际使用人（实际控制人）并非本合同项下之丙方；(2) 本合同项下之丙方与第三方共同使用该租赁物；(3) 丙方向第三人许诺（口头或书面）将租赁物全部或部分出租给该第三人；(4) 法律法规规定的属于转租的其他行为。

第八条、物业管理及装修

8.1 丙方同意遵守行业主管部门的相关规章制度。

8.2 丙方对现有租赁物进行了充分的了解和可行性论证，同意租赁物交付使用标准以现有状态为准。丙方对租赁房屋开展装修施工时，丙方须按甲方同

意的装修方案及施工设计图及国家地方法律法规自行组织开展施工、各种手续办理等；同时，丙方承诺相关装修项目能够通过政府职能部门（包括但不限于消防部门、质检部门、环保部门等）验收。如涉及对消防、供水、供电、通风、通气等设施的变更，政府部门要求预先审批的，由丙方自行办理审批手续，装修材料应采用符合国家质量安全标准的环保建材。装修过程中乙方有权监督。

8.3 丙方未通过政府职能部门验收擅自使用即构成违约，造成一切后果由丙方自行负责，与甲、乙方无关。

8.4 丙方对场地进行装修、分隔、新建、改建和安装设备等所发生的人身、财产损害等，由丙方自行承担损害赔偿责任；因新建物、改建物、添附物等在场地使用期限内发生倒塌、脱落、坠落、火灾、漏电等而造成任何人身及财产损害的也应由丙方承担损害赔偿责任，与甲、乙方无关。如果甲、乙方因上述事宜被索赔，有权向丙方进行追偿。

8.5 丙方在租赁期满或合同提前终止时，应于租赁期满之日或提前终止之日将租赁物清扫干净，搬迁可移动物完毕，并将租赁物以清洁方式交还给乙方，且甲、乙方无须为丙方的装修配件、设备或附属物的剩余价值向丙方做出任何补偿。如丙方归还租赁物时不清理杂物或附着物，则视为丙方放弃其所有权由甲方或乙方任意处置，同时乙方对清理该杂物或附着物所产生的费用由丙方负责，乙方可直接从丙方交付的履约保证金中直接扣除，乙方无须另行书面通知丙方关于从履约保证金中扣取事宜，丙方对此无异议。

第九条、合同的变更、解除和终止

9.1 乙方未尽房屋主体结构修缮义务，经双方选定有资质的鉴定机构认定严重影响使用的，丙方有权解除本合同，但因丙方使用或维护不当造成的问题除外。

9.2 丙方有下列行为之一的，甲方或乙方有权单方解除本合同，并要求丙方支付前 12 个月总租金的 1 倍款项作为专项违约金，并承担甲方或乙方由此

发生的一切费用（包括但不限于律师费、诉讼费、公告费、差旅费等）：（1）未经甲方或乙方书面同意，转租、转借承租场地。（2）场地装修未通过政府职能部门验收，未按其要求整改，或整改后仍无法通过验收的。（3）未经乙方书面同意，拆改变动场地结构。（4）损坏承租场地，在乙方提出的合理期限内仍未能修复的。（5）利用承租的场地存放危险物品或进行违法活动。（6）丙方破产或清算的。（7）丙方无正当理由中断在该场地内的业务超过 15 天的。（8）丙方拖欠水电气等公共开支，或物业管理费超过 30 日，虽经乙方书面催告后仍拒不履行相关义务的。（9）丙方以明示或默示的行为表示不支付租金、违约金等应付费用或者不继续履行合同的。

9.3 在租赁期限内，若遇丙方欠交租金超过 15 日，甲方在书面通知丙方交纳欠款之日起 15 日内，丙方仍未支付有关款项，丙方承诺甲方有权停止丙方使用租赁物内的有关设施，由此造成的一切损失（包括但不限于丙方及受转租人的损失）由丙方全部承担。

9.4 若遇丙方欠交租金超过 3 个月，甲方有权单方提前解除本合同，并按本条第 5 款的规定执行。丙方承诺在甲方以书面方式通知丙方（包括受转租人）之日起，本合同自动终止，同时甲方有权留置丙方租赁物内的财产（包括受转租人的财产）并在解除合同的书面通知发出之日起 15 日后，甲方将申请拍卖留置的财产用于抵偿丙方应支付的因租赁行为所产生的全部费用。

9.5 未经甲方或乙方书面同意丙方不得提前终止本合同。如丙方需提前解约，须提前 1 个月书面通知并经甲方或乙方书面认可，且履行完毕以下手续，方可提前解约：（1）交清承租期租金及其它因本合同所产生的费用；（2）应于本合同提前终止前一日或之前向甲方支付前 12 个月总租金的 1 倍款项作为赔偿。甲、乙方在丙方履行完上述义务后 15 日内将丙方的履约保证金无息退还丙方。

9.6 在甲、乙、丙三方达成终止协议且并履行完毕相关手续后，或本合同因其他任何原因解除或终止后，丙方应于终止之日搬离租赁物并将租赁物交还给乙方。

第十条、营业额监督

10.1 为确保甲乙双方准确掌握服务区商业部分真实营收数据，避免漏报漏收，确保营收数据的准确，丙方于服务区承租合同期内统一租用甲方指定收银机服务系统，并同意该系统加载及运行甲方的数据传输程序/或者连接甲方提供的收银机设备或软件设备。

10.2 丙方必须通过该收银机收取所有营业款项，并根据甲方相关管理办法规定，按时向甲方提交营收报表。丙方应保证实时上传每笔交易明细数据，该数据必须包括且不限于每笔交易之金额、日期、时间、收银机编号及交易流水号(流水号需与客户收银条上所载明的号码一致)。

10.3 甲方有权对丙方的营业额进行监督和查核，丙方应按时、完整、如实、准确地向甲方提供营业额，保证营业额涵盖该服务区商业部分全部商品及服务交易，对较长时间无销售记录及其他异常情况，甲乙双方有权进行现场监督检查，乙方现场管理人员对收银情况巡查监督，丙方须予无条件配合。丙方应按甲乙双方要求定期提供有关营业额各类报表及其它资料。

10.4 丙方须保证向甲方提供营业额的真实、完整、准确的数据，保证营业额不虚报瞒报，每笔进行打印结算。

10.5 因丙方虚报/误报或提供虚假、不准确的营业额等违约行为导致营业额不准确的，首次发生，丙方应按当次少计营业额误差额的 10 倍金额支付给甲方违约金；若丙方第 2 次发生上述违约行为导致营业额不准确的，丙方除按当次营业额误差额的 10 倍支付违约金外，另向甲方支付人民币 5000 元违约金；第 3 次发生违约的，丙方除按当次营业额误差额的 10 倍支付违约金外，另向

甲方支付人民币 10000 元违约金；以此类推翻倍计算违约金金额。丙方累积发生 3 次以上违约行为的，甲方有权解除本合同，并要求丙方承担违约责任。

10.6 丙方租用甲方提供的 收银设备或软件采集终端 ，租赁期限与商铺租赁期限一致，租赁费用为：500 元/月/台，按半年度与保底租金同期支付。租期不足一个月按一个月计算，租用数量以丙方实际安装的收银终端数量为准。

第十一条、免责条款

11.1 若因政府有关法律法规的修改和租赁物权利人资产重组、股权变更、体制调整、服务区重大规划调整等原因、政府征收等事件导致甲方或乙方无法继续履行本合同时，本合同各方均同意比照本条第 2 款执行。

11.2 凡因发生严重自然灾害、战争或其他不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力致使任何一方不能履行本合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即通知对方，并应在 15 日内，提供不可抗力的详情及合同不能履行，或不能部分履行，或需延期履行理由的证明文件。该项证明文件应由不可抗力发生地区的公证机关出具，如无法获得公证出具的证明文件，则提供其他有力证明。遭受不可抗力的一方由此而免责。

11.3 凡因属地执法机构相关执法行为对丙方经营活动产生影响的，甲乙双方不承担任何责任。

第十二条、合同的终止

12.1 本合同提前终止或有效期届满，丙方应于终止之日或租赁期限届满之日迁离租赁物，并将其返还乙方。丙方逾期不迁离或不返还租赁物的，视为丙方放弃其租赁场地可移动物的所有权和其他附属物，甲方或乙方可强行将租赁场地内的物品搬离租赁物，且不负保管责任或任何赔偿责任。如丙方逾期搬离超过 15 日的，该场地内所有装修、设施和物品均归甲方或乙方所有。甲方或乙方有绝对酌情权决定将该等装修、设施和物品保留或拆除。甲方或乙方无须为装修、设施和物品的剩余价值向丙方做出任何补偿或赔偿。

12.2 本合同存续期内如遇国家政策调整、政府命令和军事建设等特殊情况，甲方可以根据政府要求，提前收回该租赁物业的部分或全部土地使用权，更改或终止本租赁合同，甲、乙方不承担违约责任，租金按实际使用日期计算收取。

第十三条、通知送达

本合同履行过程中，各种文件（包括但不限于双方往来函件、资料、法院诉讼文书等）均采用中国邮政 EMS 方式，文件发送至各方约定的收件地址，即视为对方单位已经阅读。任何一方收件地址发生变更的，应当及时通知其余两方，否则视为未变更，由此产生的一切不利后果由负有通知义务的一方自行承担。

甲方收件地址：重庆市渝北区银杉路 66 号 18 楼玻璃房

乙方收件地址：重庆渝北区香锦路 4 号交建大厦 3 楼

丙方收件地址：

第十四条、违约责任

14.1 一般违约：本合同各方违反上述规定即构成违约，应承担违约金人民币 1 万元并赔偿给未违约方造成的经济损失。

14.2 专项违约：本合同约定了专项违约的，按专项违约金执行。

14.3 特别违约：本合同提前终止或有效期届满，丙方仍不搬迁的，丙方未搬迁期间应按双倍的总租金向甲方支付违约金。

第十五条、纠纷解决

本合同在履行中发生争议，应由三方协商解决。若协商不成，依法向有管辖权的人民法院起诉。

第十六条、特别条款

16.1 丙方必须配合重庆高速集团开展“服务区主题”打造，对租赁区域内的装修投入（不含厨房设备、餐厅座椅、超市货架、小吃灶具等可移动的经

营设施设备)约人民币_____万元。丙方的装修投入以甲方认可的造价咨询单位审核通过为准,若审核的装修投入低于装修标准的,差额部分由甲方直接从丙方装修保证金中予以扣除。

16.2 丙方开通后必须引进国际品牌业态(如星巴克、麦当劳、肯德基、德克士、汉堡王等)至少1个、引进与主题相关餐饮和购物类业态至少2个、引进服务区当地特色业态至少3个;积极打造地域人文IP景观,推动交旅融合;积极配套儿童乐园、休闲平台等休闲娱乐设施。

16.3 丙方超市必须加盟“利百客”品牌,按照品牌规范装修,积极参加集采集配、联合促销、网络营销等活动,接受品牌监管和指导。

16.4 丙方后厨必须实现阳光厨房,取餐区(含点餐、快餐、小吃、小面等)必须实施“物理隔断+监控覆盖+食品留样”。

16.5 丙方积极配合智慧服务区生态体系建设;所有档口(知名连锁品牌除外)使用统一的收银及监控系统(详见附件,自行采购),经营数据及监控视频必须连接至甲、乙方指定地点并接受统一管控。

16.6 丙方积极配合全国“服务区文明创建”、重庆市“服务区星级评定”,并承担相关费用。

16.7 丙方无条件配合甲方办展组织活动,听从甲乙方安排。

16.8 丙方疫情期间不再享受优惠政策。

16.9 疫情结束界定标准为服务区取消防控要求,即取消查验三码为准。

第十七条、合同的生效

17.1 本合同未尽事宜,经三方协商一致后,可另行签订补充协议。

17.2 本合同一式拾份,甲、乙双方各执肆份,丙方执贰份。本合同经三方法定代表人或或授权代表签字并盖章后生效。

(以下无正文)

甲方（盖单位章）：

法定代表人或其委托代理人（签字）：

经办人（签字）：

乙方（盖单位章）：

法定代表人或其委托代理人（签字）：

经办人（签字）：

丙方（盖单位章）：

法定代表人或其委托代理人（签字）：

经办人（签字）：

签约时间：2022 年 月 日

签约地：重庆市渝北区香锦路 4 号

附件 3：申请文件格式

2022 年度重庆高速公路谭家、开州北服务区
经营项目租赁

申请文件

本申请文件组成、递交数量

一	《申请函（及 4 附件）+承诺函》	单独成册、递交 8 份
二	《商业主题策划+经营方案》	单独成册、递交 8 份

申请单位（盖单位章）

年 月 日

一、 申请函

重庆高速资产经营管理有限公司(重庆高速公路土地整治有限公司)(询价人):

1、我方已仔细研究《 _____ 》(以下简称《询价文件》)的全部内容,愿意无条件接受竞争性询价文件的全部要求。

2、我方对开通前,经营总收入月提成比例报价为 _____%;对开通后后第1年度的“保底租金”报价为人民币(大写) _____ 万元(¥ _____);其中谭家服务区报价为人民币(大写) _____ 万元,(¥ _____),开州北服务区报价为人民币(大写) _____ 万元,(¥ _____)。以后年度的“保底租金”按5%逐年递增(即 $Y_2=Y_1 \times 1.05$ 、 $Y_3=Y_2 \times 1.05$ 、 $Y_4=Y_3 \times 1.05$,以此类推);对开通后经营总收入月提成比例报价为 _____%。

3、随同本申请函提交申请保证金人民币(大写) _____ 万元(¥ _____)。

4、合同协议书正式签署生效之前,本申请函连同中标通知书将构成三方之间共同遵守的文件,对三方具有约束力。

附件: 1、《法定代表人身份证明》

2、《授权委托书》

3、《申请单位情况表》

4、申请保证金缴纳证明

申请单位(盖单位章):

法定代表人或其委托代理人(签字):

年 月 日

二、承诺函

重庆高速资产经营管理有限公司（重庆高速公路土地整治有限公司）
（询价人）：

1、我方承诺对所提供材料的真实性负责。若发现提交资料中有弄虚作假行为、或相关监督部门认定我方在询价过程中有腐败、欺骗、围标、串标行为的，询价人有权取消我方中标资格、撤销已签署合同，并没收保证金。

2、我方承诺遵守《2022年度重庆高速公路谭家、开州北服务区经营项目租赁第二次竞争性询价文件》。

3、我方承诺开通后引进国际品牌业态（如星巴克、麦当劳、肯德基、德克士、汉堡王等）至少1个、引进与主题相关餐饮和购物类业态至少2个、引进服务区当地特色业态至少3个。

4、我方承诺加入重庆高速公路服务区经营者协会，遵守协会制度章程并交纳会费。

5、我方承诺经营服务质量达到交通部、重庆市交委、重庆高速集团等行业主管部门规定的标准。

6、我方承诺不修改、撤销申请文件，所递交的申请文件及有关资料内容完整、真实和准确。如我方中标，我方承诺在收到中标通知书后商谈、签订合同，且承诺函成为合同文件的组成部分。

7、我方承诺所有业态均需部署询价单位指定的统一收银系统，销售数据、客流统计、监控视频统一连接至询价人指定监控系统，并接受统一管控。

申请单位（盖单位章）：

法定代表人或其授权的代理人（签字）：

年 月 日

附件 1、法定代表人身份证明

姓名 _____ 性别 _____ 年龄 _____ 身份证号码 _____ 在我司
任 _____ 职务，是我司的法定代表人。

特此证明。

申请单位（盖单位章）：

年 月 日

附：法定代表人身份证复印件（双面）并加盖公章。

附件 2、授权委托书

本人_____（姓名）系_____（申请单位名称）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《申请文件》，商谈、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

代理人无转委托权。

申请单位（盖单位章）：

法定代表人（签字）：

身份证号码：

委托代理人（签字）：

身份证号码：

年 月 日

注：法定代表人和委托代理人须在授权书上亲笔签名。

附：1、委托代理人身份证复印件（双面）并加盖公章。

附件 3、申请单位情况表（盖单位章）

申请单位全称		主要业务	
企业资质等级		企业法人营业 执照编号	
建立日期		固定资产净值(万元)	
现有职工总人数		具有中高级职称人数	
行政负责人	1. 姓名: _____ 2. 职务: _____		
经营负责人	1. 姓名: _____ 2. 职务: _____		
联系方式	1. 地址: 2. 邮编: 3. 电话: 4. 传真: 5. 联系人:		
开户银行	1. 名称: 2. 账号:		
近五年内申请单位名称变更情况			
下属类似经营机构简况（个数、行业、年完成营业额等）			
资产构成情况及申请单位投资参股的关联企业情况			

附件 4、申请保证金证明（盖单位章）

此处附上申请保证金汇款凭证复印件或扫描件。

附件 4：利百客便利店形象标准



利百客便利店形象标准

利百客便利店形象标准

1 便利店整体形象标准		3 便利店标准设施	
1.1 便利店整体设计思路	03	3.1 收银台区域设备示例	20
1.2 便利店整体形象 1-1	04	3.1.1 收银台前架设备示例	21
1.2.1 便利店整体形象 1-2	05	3.1.2 收银台收银柜设备示例	22
1.2.2 便利店整体形象 1-3	06	3.1.3 收银台背柜设备示例	23
1.2.3 便利店整体形象 1-4	07	3.1.4 收银台烟架设备示例	24
1.2.4 便利店区域效果图	08	3.1.5 收银台背柜货架设备示例	25
1.3 便利店平面布局说明	09	3.2 精品柜设备示例	26
1.3.1 便利店平面布局参考	10	3.3 壁柜设备示例	27
1.3.2 便利店平面布局标准件检索	11	3.4 中岛柜设备示例	28
1.3.3 便利店门头标准件检索	12	3.5 特产柜设备示例	29
1.3.4 便利店门头标准件检	13	3.6 促销堆头设备示例	30
2 便利店区域形象标准		3.7 橱窗柜设备示例	31
2.1 便利店收银台形象	15	3.8 便利店照明系统	32
2.1.1 便利店收银台标准件检索	16	3.8.1 便利店照明灯具示例	33
2.2 便利店壁柜售卖区形象	17	3.9 便利店监控系统	34
2.2.1 便利店收壁柜售卖区域标准件检索	18		

目录 Contents

利百客便利店形象标准

利百客便利店形象标准

- 1 便利店整体形象
 - 1.1 便利店整体设计思路
 - 1.2 便利店整体形象 1-1
 - 1.2.1 便利店整体形象 1-2
 - 1.2.2 便利店整体形象 1-3
 - 1.2.3 便利店整体形象 1-4
 - 1.2.1 便利店区域效果图
 - 1.3 便利店平面布局说明
 - 1.3.1 便利店平面布局参考
 - 1.3.2 便利店平面布局标准件检索
 - 1.3.3 便利店门头标准件检索
 - 1.3.4 便利店门头标准件检索



便利店整体设计思路

品牌命名释义：

“利百客”回归到最初的沟通与人性关怀,关注客户体验,向顾客提供优质服务和舒适的购物环境以赢得每一位客户的认可,努力构建以消费者为核心的生活服务中心。

标志设计释义：

标志以时尚简约的设计和明快的清新的色彩运用,重新诠释便利店的“便捷生活”这一理念。“客”一字突出了品牌的核心内涵,表示顶部的弧线犹如桥梁,象征了利百客和客户之间相互理解和信任,用真心和真诚筑起心与心之间的桥梁。

1.2 便利店整体效果图 1-1

便利店整体形象 单开门 H=4000mm



1.2.1 便利店整体效果图 1-2

便利店整体形象 双开门 H=4000mm



1.2.2 便利店整体效果图 1-3

便利店整体形象 双开门 H=3000mm



便利店整体形象 单开门 H=3000mm



1.2.4 便利店整体区域图

便利店区域效果图

① 销售区效果图

③ 收银区效果图

③ 精品区效果图



便利店平面布局说明

“利百客”便利店整体空间由精品售卖区、自由售卖区、收银服务区三大区块组成。

精品售卖区

便利店内设置“精品售卖区”打破原先纯粹的售卖氛围,给整个空间添加温馨感。精品区设置在便利店内侧,一来可以拥有一块独立的形象展示空间另外还可以带动人气来营造更好的销售氛围。

自由售卖区

售卖区主要是在入口处设置“促销堆头”,“促销堆头”可与当时节加油站的主题活动相结合来打造情景化的售卖空间,增添售卖空间的生气。

然后在壁柜的陈列上,通过产品分类,分析每个进店人的需求来布置商品在空间中的陈列位置,设置精品柜来突出重点产品吸引顾客丰富陈列。

收银服务区

收银台对整体构建进行拆解,功能丰富的形式上又用统一的样式,通过收银台背柜的形象来丰富整个空间的内容。

1.3.1 便利店平面布局参考

便利店平面布局参考



注意：冰柜尺寸以实际选型尺寸为准

1.3.2 便利店平面布局标准件检索

商品销售区标准件检索



销售区标准件			
编号	关键要素	编号	关键要素
①	促销柜	⑤	壁柜
②	橱窗柜	⑥	精品柜
③	中岛柜	⑦	冰柜
④	促销堆头	⑧	收银陈列架

1.3.3 便利店门头标准件检索

便利店门头标准件检索 H=4000mm

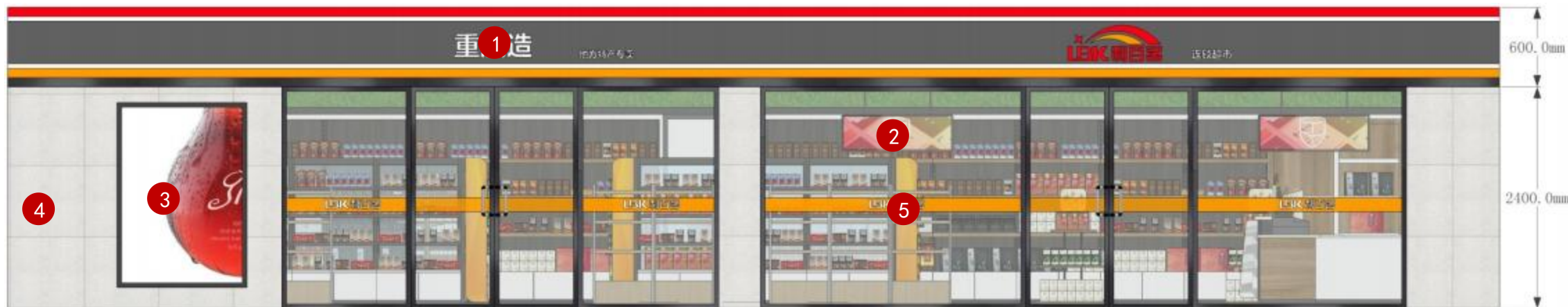


销售区标准件

编号	关键要素	编号	关键要素	编号	关键要素	编号	关键要素	编号	关键要素
①	LED 发光字	②	灯箱	③	广告灯箱	④	铝塑板	⑤	防撞条

1.3.4 便利店门头标准件检索

便利店门头标准件检索 H=3000mm



销售区标准件

编号	关键要素	编号	关键要素	编号	关键要素	编号	关键要素	编号	关键要素
①	LED 发光字	②	灯箱	③	广告灯箱	④	铝塑板	⑤	防撞条

目录 Contents

利百客便利店区域形象标准

利百客便利店区域形象标准

- 2 便利店收银台形象
 - 2.1 便利店收银台形象
 - 2.1.1 便利店收银台标准件检索
 - 2.2 便利店壁柜售卖区形象
 - 2.2.1 便利店收壁柜售卖区域标准件检索



2.1 便利店收银台形象

收银、服务台区域

说明:

1. 收银台装修注意收银台模块尺寸
2. 收银台左侧冷藏饮品区实际模块根据实际采购冰柜为准

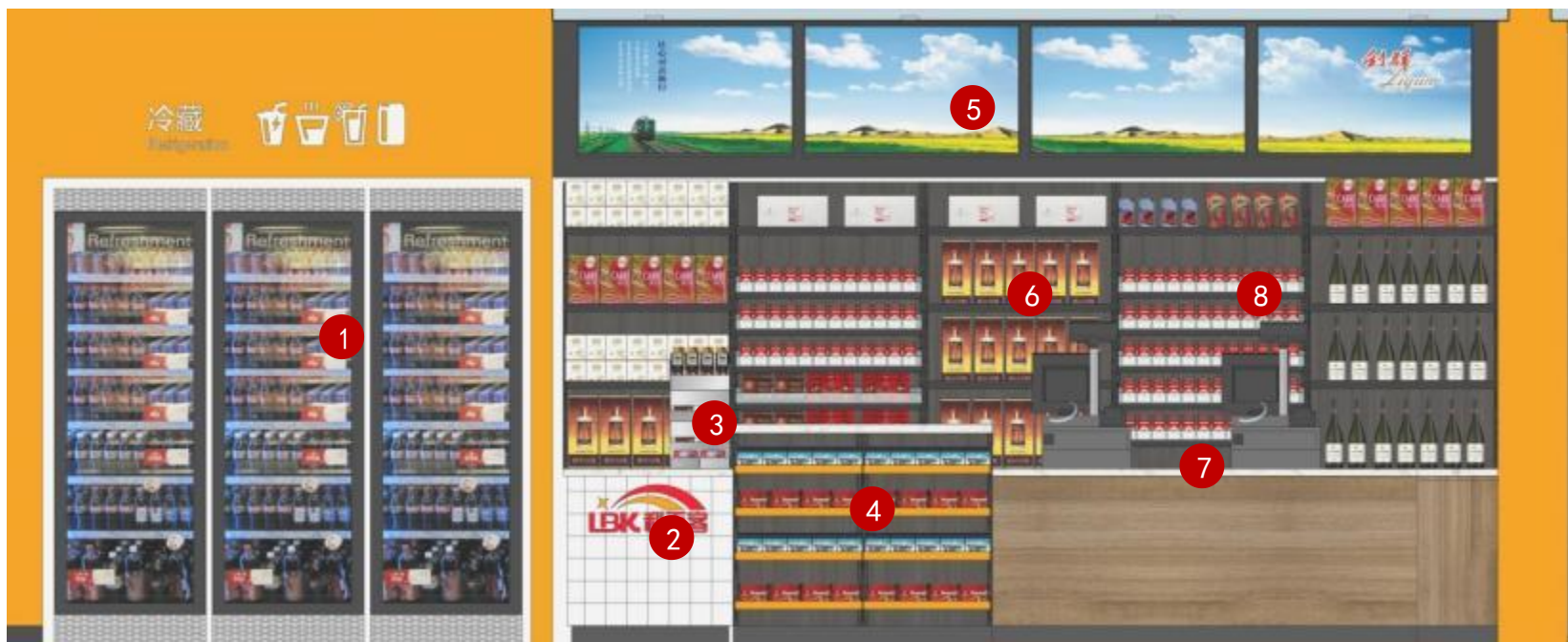


收银台整体效果图



2.1.1 便利店收银台标准件检索

收银、服务台标准件检索



收银台标准件			
编号	关键要素	编号	关键要素
①	标准冰柜	⑤	收银台灯箱
②	品牌 LOGO	⑥	收银台陈列架
③	小吃柜	⑦	收银台
④	收银台前架	⑧	收银台烟架

2.2 便利店壁柜售卖区形象

壁柜售卖区域

说明:

1. 壁柜高度 2050mm 预留 50mm 间隔。



2.2.1 便利店壁柜售卖区域标准件检索

壁柜售卖区域标准件检索



壁柜标准件			
编号	关键要素	编号	关键要素
①	广告画面	⑤	精品柜
②	绿草皮		
③	雕刻字		
④	壁柜		

目录 Contents

利百客便利店形象标准

利百客便利店形象标准

3 便利店标准设施

3.1 收银台区域设备示例

3.1.1 收银台前架设备示例

3.1.2 收银台收银柜设备示例

3.1.3 收银台背柜设备示例

3.1.4 收银台烟架设备示例

3.1.5 收银台背柜货架设备示例

3.2 精品柜设备示例

3.3 壁柜设备示例

3.4 中岛柜设备示例

3.5 特产柜设备示例

3.6 促销堆头设备示例

3.7 橱窗柜设备示例

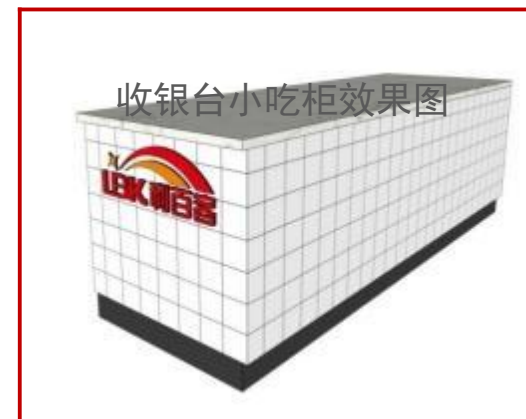
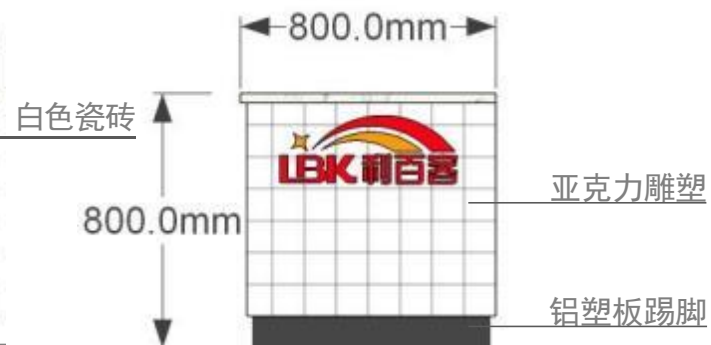
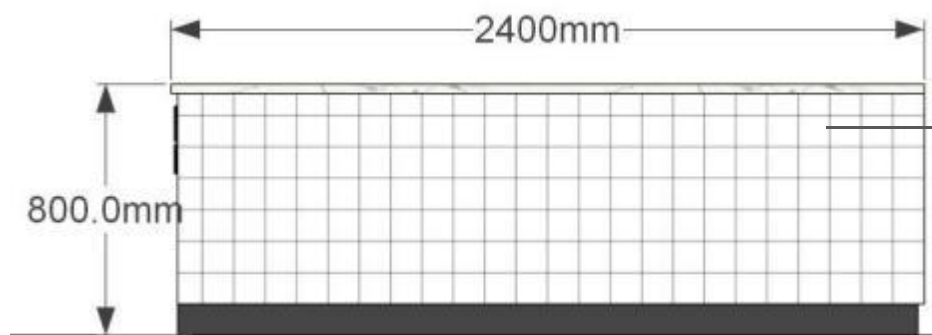
3.8 便利店照明系统

3.8.1 便利店照明灯具示例

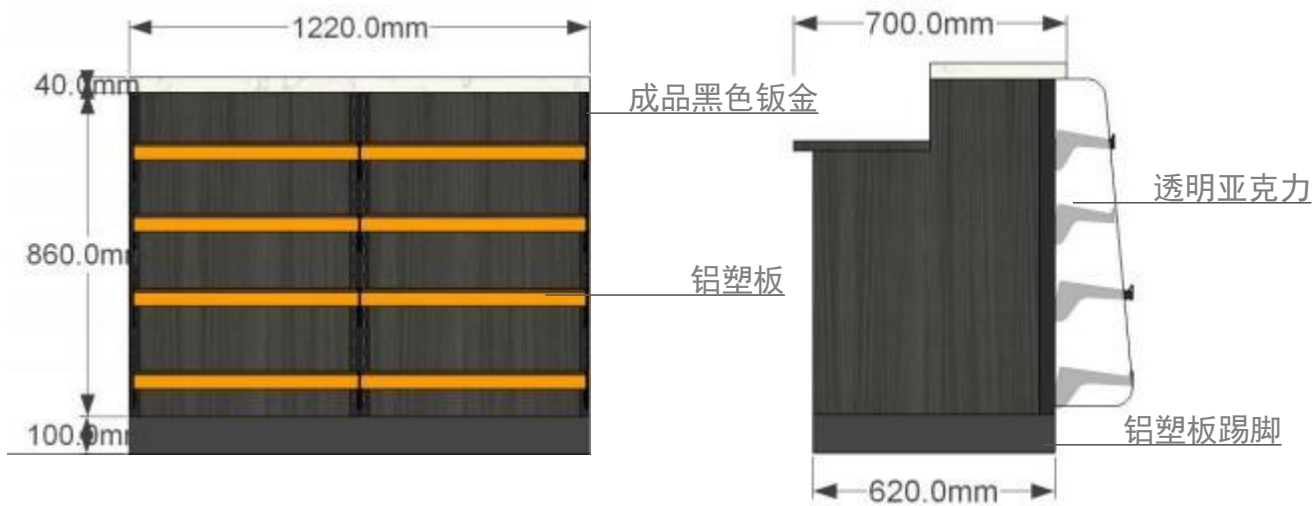
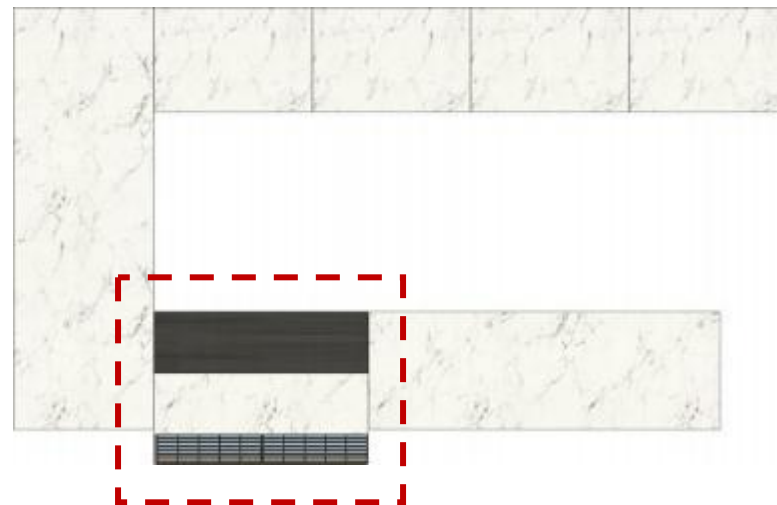
3.9 便利店监控系统



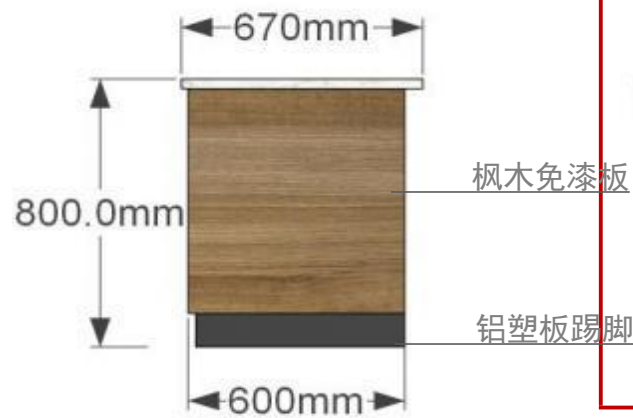
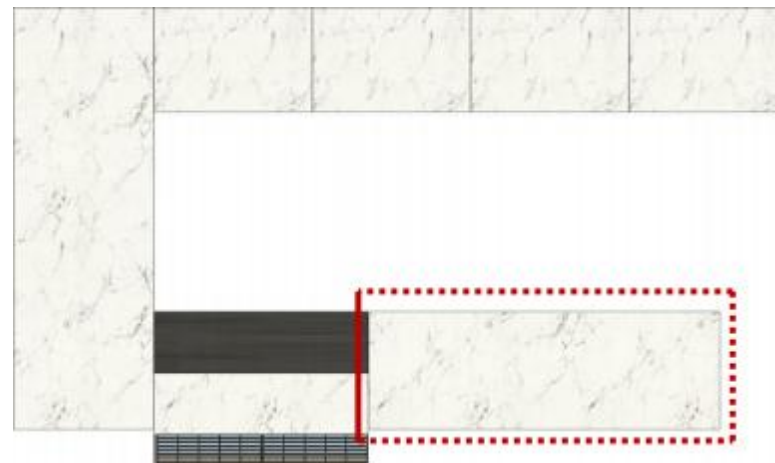
3.1 收银台区域设备示例



3.1.1 收银台前架设备示例

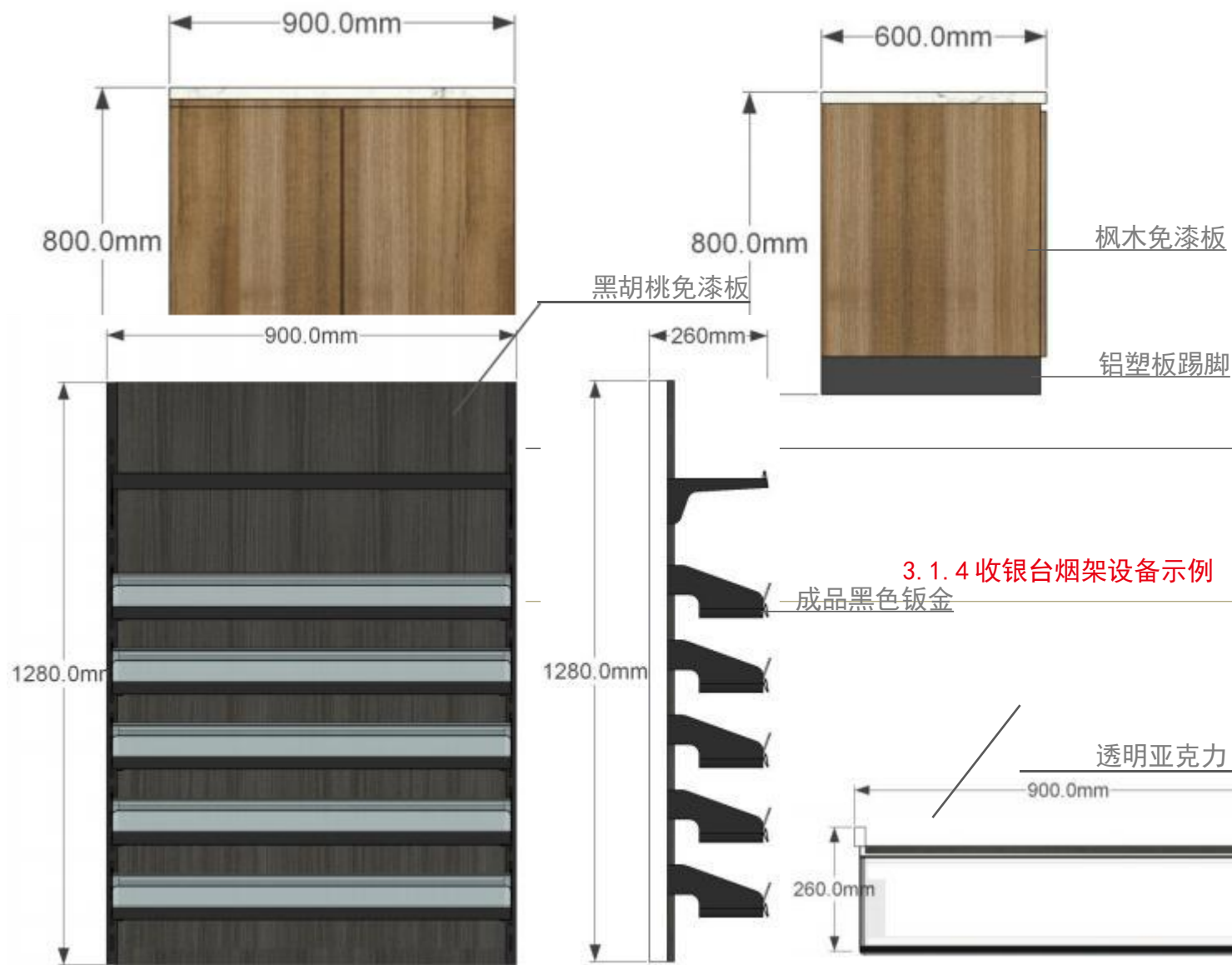


3.1.2 收银台收银柜设备示例



3.1.3 收银台背柜设备示例





收银台背柜效果图



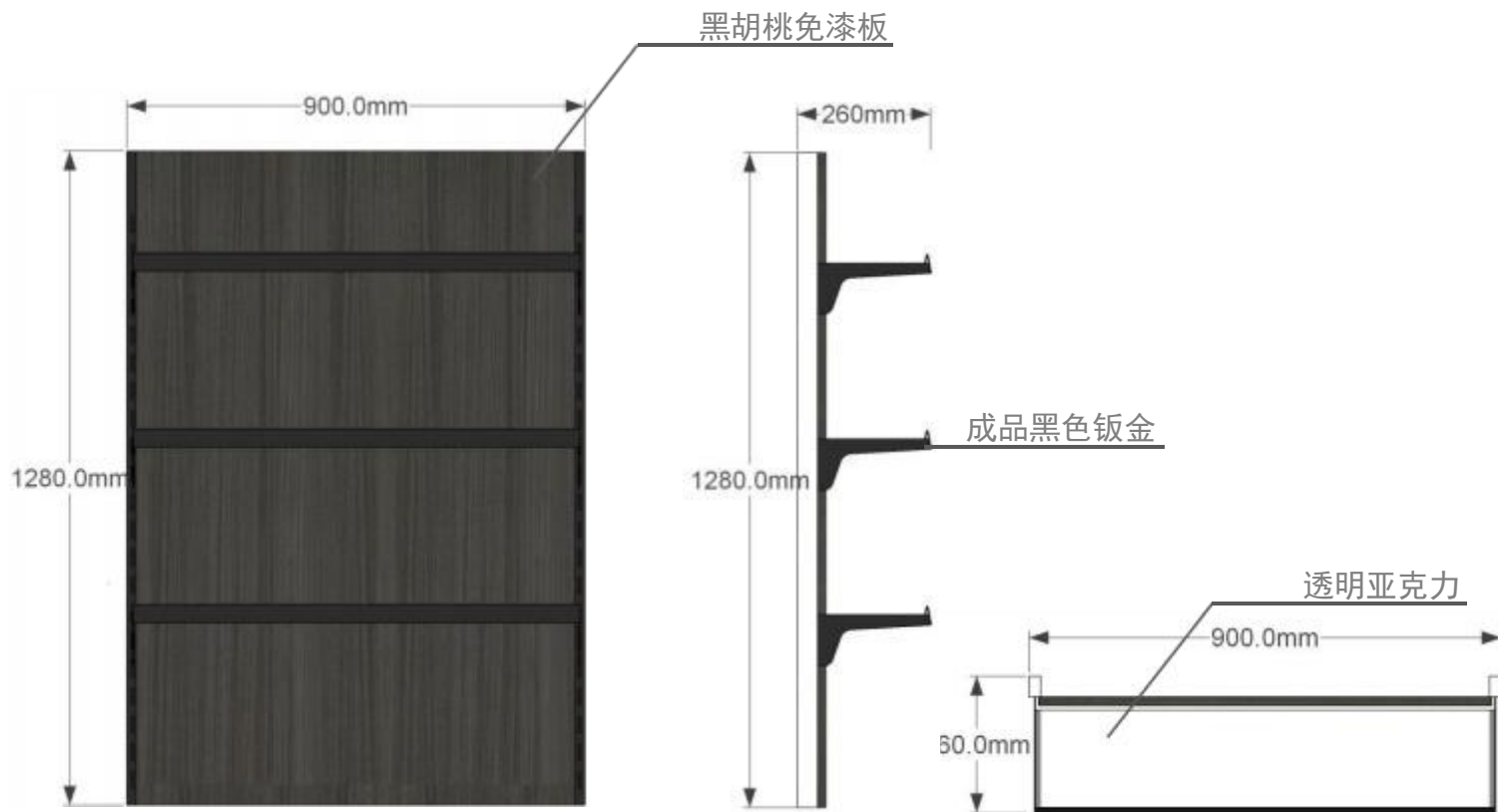
利百客便利店形象标准
便利店标准设施

3

3.1.4 收银台烟架设备示例

成品黑色钣金

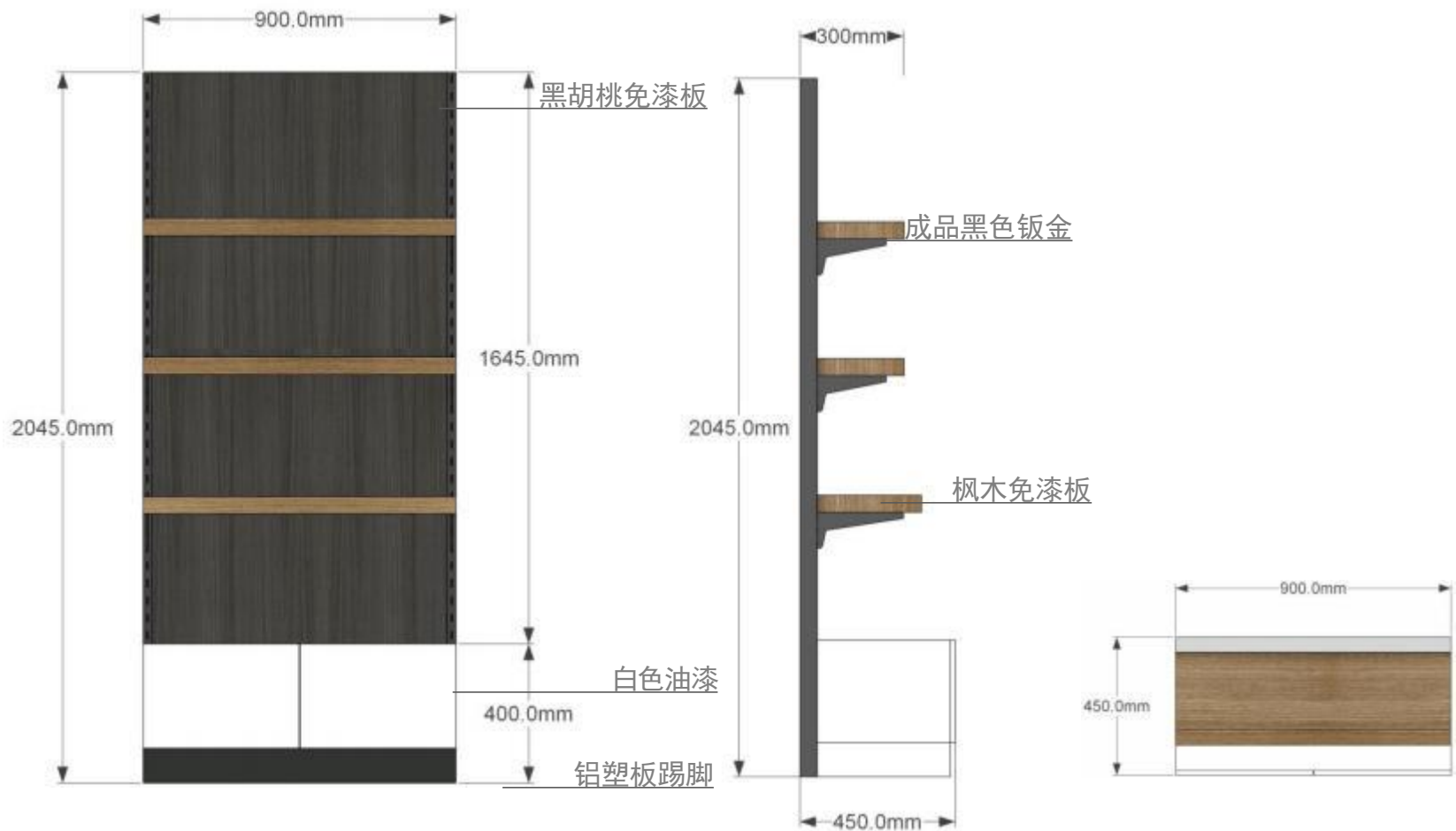
3.1.5 收银台背柜货架设备示例



3.2 精品柜架设备示例



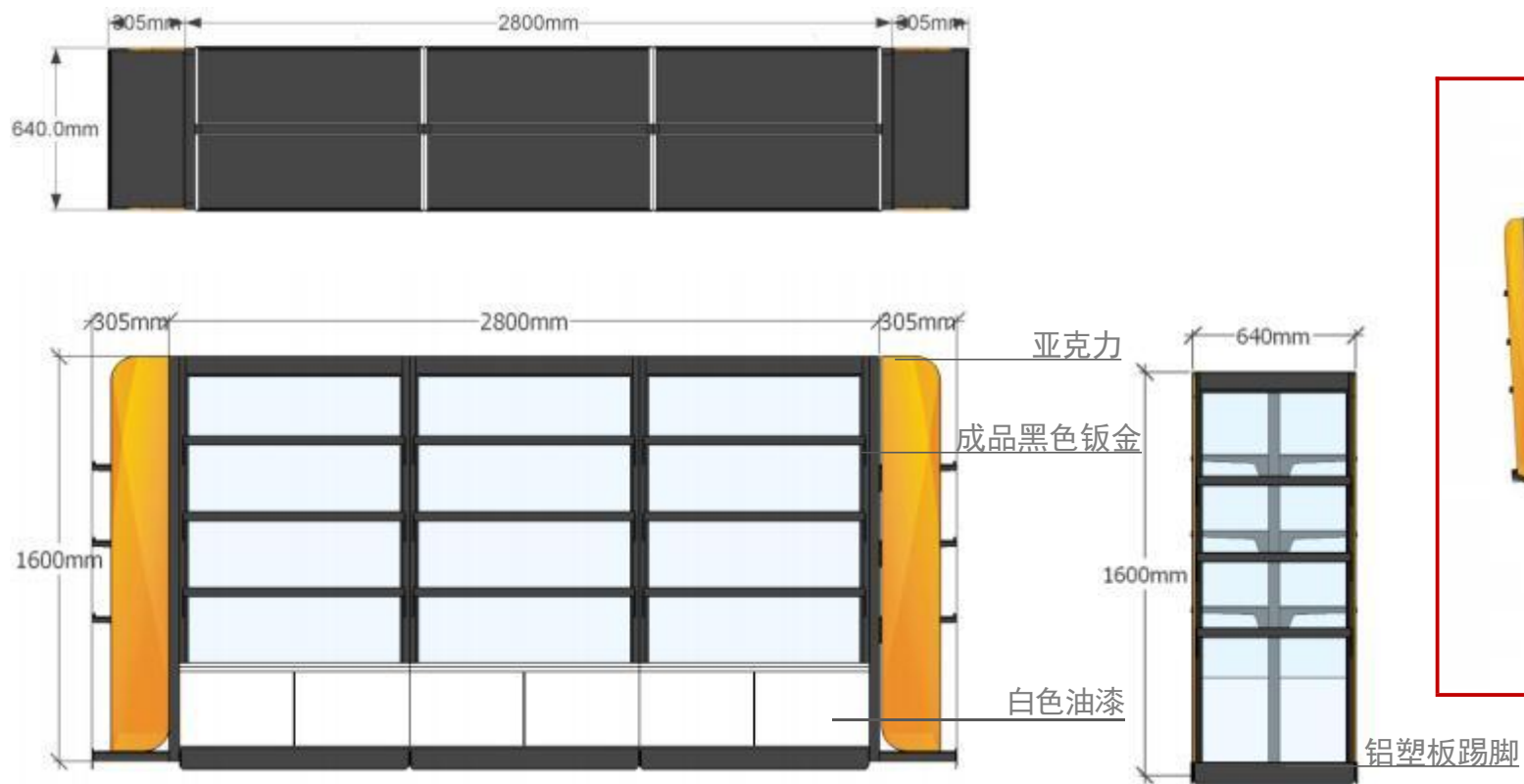
3.3 壁柜设备示例



壁柜效果图



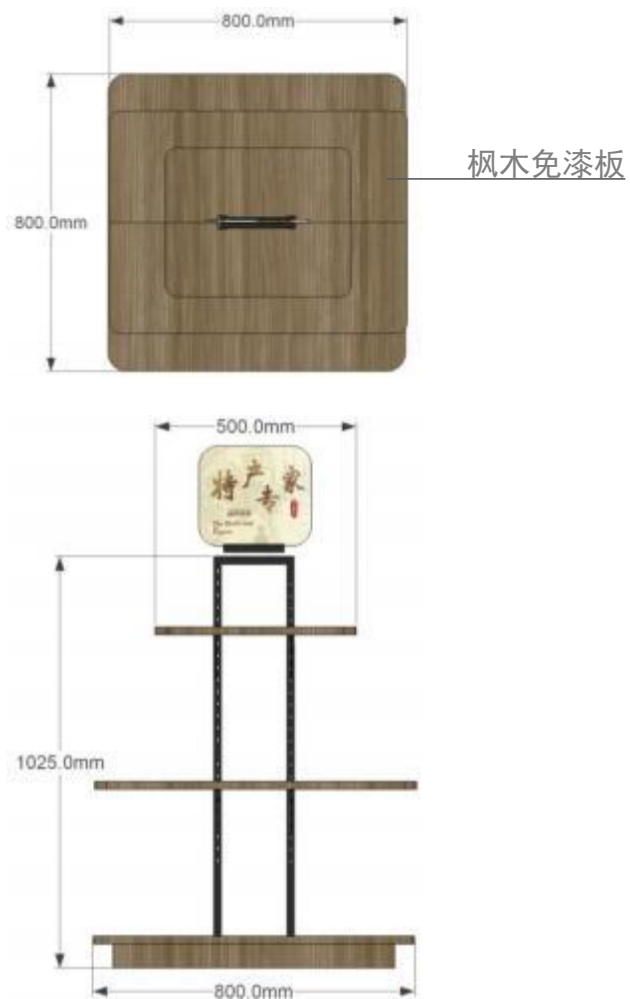
3.4 中岛柜设备示例



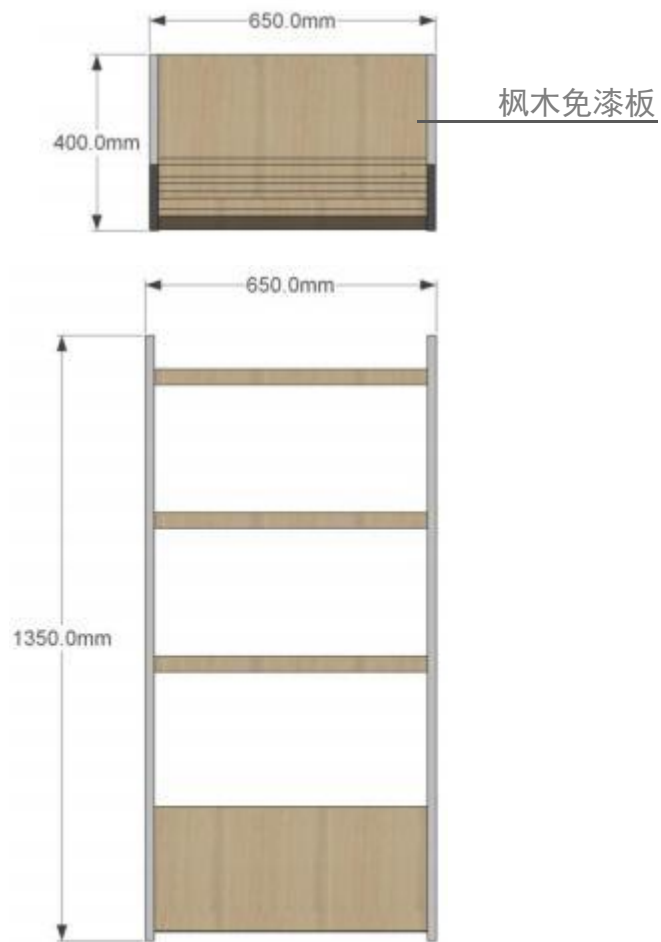
3.5 特产柜设备示例



3.6 促销堆头设备示例



3.7 橱窗柜设备示例



照明系统说明

利百客便利店的主要目的是激发消费者购买欲望。良好的室内照明可以营造令人愉悦的购物氛围，使顾客方便地找到需要的商品。便利店照明一般分为七部分：

购物区

1. 顶部照明：顶部照明采用白色光，使整个空间非常明亮，让从室外进入的顾客感觉舒适、安全、放松，方便地选购商品。 2.
- 壁柜照明：壁柜照明采用白色光，对壁柜商品陈列的里面进行重点渲染，形成很好的商品展示效果。 3.
- 背景照明：货架背景的照明采用暖色光，靠墙货架的暖色暗槽灯能更好地展示商品，营造柔和的购物氛围。 4.
- 橱窗照明：橱窗的装饰照明采用暖色光，从店外形成一种舒适的环境吸引力，从店内形成橱窗柜商品的重点展示效果。 5.
- 精品区照明：精品区照明采用暖色光，形成精致的购物空间，营造良好的购物体验氛围。

收银服务区

6. 收银区照明：收银区照明采用暖色光，即是收银区的工作照明，又为顾客和工作人员面对面接触时营造欢迎的气氛。 7.
- 背柜照明：收银区背柜的照明采用暖色光，对背柜商品陈列的立面进行重点渲染，形成良好的商品展示。

3.8.1 便利店照明灯具示例

35W 陶瓷金卤射灯



1X13W 节能筒灯



节能灯带

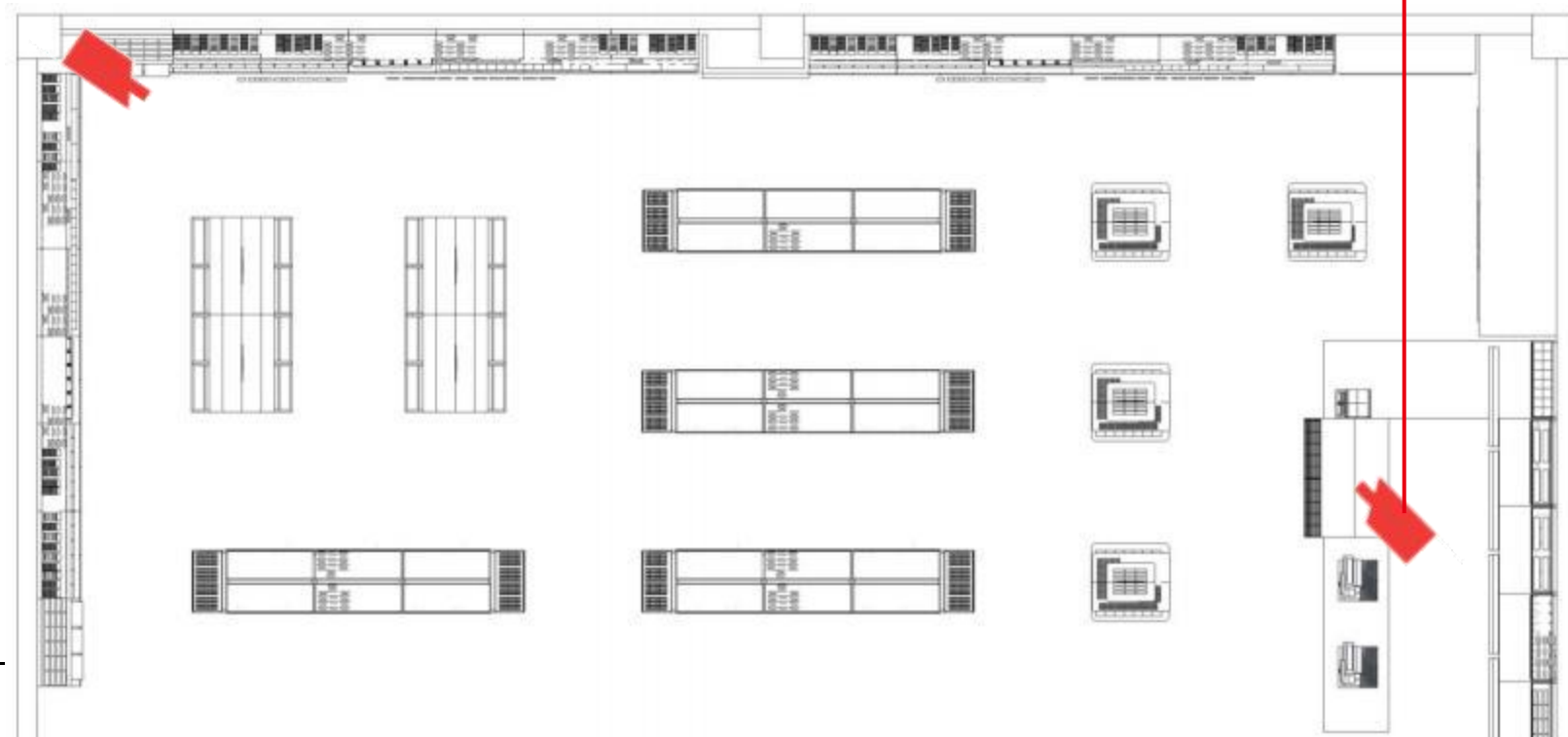


说明:

1. 顶部照明采用 1*13W 节能筒灯进行大空间照明。
2. 壁柜照明采用节能灯带暗藏层板之下。
3. 背景照明采用节能灯带暗藏层板之下，辅以 35W 陶瓷金卤射灯局部打光。
4. 橱窗照明橱窗柜用以灯带暗藏层板之下，辅以 35W 陶瓷金卤射灯对商品顶部打光。
5. 精品区照明采用节能灯带暗藏层板之下，辅以 35W 陶瓷金卤射灯局部打光。
6. 收银区商品照明采用 35W 陶瓷金卤射灯。

监控系统示例

摄像机



说明： 图示中监控设备及监控系统定位仅为一般情况下参考，实际执行时，必须结合便利店实际情况重新规划。

THANK YOU !

恪守“设计梦”，瑞德“魂”！



附件 5:

保证金管理办法

第一章、申请保证金

申请保证金是指在竞争性询价活动中，申请人随申请文件一同递交给询价人的一定形式、一定金额的责任担保。其主要保证申请人在递交申请文件后不得撤销申请文件，中标后不得无正当理由不与询价人订立合同，在签订合同时不得向询价人提出附加条件、不按照询价文件要求提交履约保证金，否则，询价人有权不予返还其递交的申请保证金。

第一条、申请保证金的提交

(一) 申请人需在询价文件规定的时间内，一次性足额存入询价人申请保证金专用账户，并依资金实际到账时间为准。

(二) 申请保证金需采用银行转账或电汇等缴纳方式，不直接收取现金、个人存折。

(三) 申请人在缴纳申请保证金时，需在进账凭证上写明申请项目名称、申请单位名称（全称）、联系人及联系方式，以便核对查实。

第二条、申请保证金的运用

(一) 开标前，申请人根据银行部门提供的《资金到位明细单》、电子银行查询单予以核对。在确认无误后，询价人收取申请文件。

(二) 凡出现申请保证金未到位或者未足额提交等与询价文件要求不一致的情况，均自动取消其参加申请的资格。

(三) 询价人应将申请人提供的资金到位证明，收集到询价备案文件，予以备查。

第三条、申请保证金的退还

(一) 非中标候选人，在中标公示期结束后 5 日内，可以办理退还申请保证金（因申请人投诉或质疑可能造成重新评标的，在投诉或质疑处理完后 5 日内，但应告知申请人推迟退还申请保证金的原因）。

(二) 其他中标候选人的, 在中标人与询价人签订合同书后 5 日内, 可以办理退还申请保证金, 经过中标人同意, 询价人可以将申请保证金转为履约保证金。

(三) 中标人依签订的合同书(复印件)或提交履约担保, 并缴纳交易服务费后, 可以办理退还申请保证金。

(四) 按照“资金从哪里来, 原样回那里去”的原则, 办理申请保证金无息退款手续, 应提供以下材料:

- 1、提供所在单位收款收据或者银行转账存入回单的复印件加盖本单位公章、经办人签名;(两选一项均可)
- 2、首次办理退还手续的, 应提交《银行开户许可证》(复印件)。
- 3、中标人需要提供的上述相关证明。

(五) 申请人在申请过程中违反有关法律法规及询价文件规定, 有下列情形之一的, 其申请保证金不予退还, 并按有关规定处理:

- 1、中标人在收到中标通知书后, 无法定正当理由拒签合同协议书或未按询价文件规定提交履约担保;
- 2、中标人的违法行为导致中标被依法确认无效的;
- 3、申请人在申请有效期内撤销或修改其申请文件;
- 4、其它违法违规行为, 经查情况属实的。

第二章、装饰、装修保证金

第一条、为进一步规范服务区经营性房屋装饰装修行为, 保证装饰装修的安全和质量, 维护公共安全和公共利益, 根据《中华人民共和国建筑法》以及现行装饰装修相关法律法规的有关规定, 结合本单位实际, 制定本办法。

第二条、通过本公司招商确定的承租人对服务区经营性房屋进行装饰装修适用本办法。工程建设的装饰装修部分按建筑法有关规定执行。

第三条、本办法所称服务区经营性房屋装饰装修，是指服务区承租单位自筹资金对已竣工验收合格的商业区室内外进行修饰处理的施工活动（包括室内装饰装修、外立面改造、改扩建工程等）。

第四条、委托施工单位进行装饰装修的，双方应签订装饰装修合同，承揽服务区装饰装修工程的单位原则上应取得含装饰装修经营范围的《建筑业企业资质证书》。装饰装修过程中，承租人遵守本办法规定对施工单位负有监督的义务。

第五条、从事服务区装饰装修必须遵守建设、环保、公安、消防等有关法律法规，必须保证建筑原有结构的整体性、抗震性和结构安全性，不得影响毗邻建筑的使用安全。

第六条、装饰装修施工必须遵守下列规定；

(一) 变动建筑主体或承重结构或明显加重荷载的，应经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位出具设计方案、施工图，方案、施工图设计深度应满足相关规范、标准要求；

(二) 严格按照批准的方案或图纸施工，不得擅自改变设计图纸；

(三) 工程质量应满足国家颁布的现行规范、行业标准、设计文件（若有）及相关合同约定的要求。各项指标应达到规范所规定的标准和要求，并确保达到合格标准以上；

(四) 编制合理的施工进度计划报批，严格按照批准的施工进度计划组织项目施工，不得随意延长工期，因不可抗力因素导致工期顺延的除外；

(五) 严格遵守国家有关环境保护的法律法规和规章制度，采取有效措施，杜绝环境污染事件。

(六) 遵守施工安全操作规范，采取安全防护和消防措施，保证作业人员安全；

(七) 采取有效措施减轻和避免对他人造成的影响和危害；

(八)及时清运装饰装修施工产生的废弃物，不得向地面或由下水道丢弃；

(九)使用符合国家标准材料和设备；

(十)符合装饰装修技术规范 and 标准。因装饰装修产生的噪声、振动和空气污染的防治，按国家有关环境保护的法律法规的规定执行。

第七条、在装饰装修中禁止下列行为：

(一)未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出方案，变动建筑主体和承重结构；

(二)未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出方案，超过设计标准或规范增加楼面荷载；

(三)将没有防水设施的房间或者阳台改为卫生间、厨房间；

(四)扩大承重墙上原有的门窗尺寸；

(五)在楼面结构层上凿槽安装各类管道；

(六)损坏建筑原有节能设施，降低节能效果；

(七)使用国家明令淘汰的建筑装饰装修材料和设备；

(八)其他影响建筑结构和使用安全的行为。

本办法所称建筑主体，是指建筑实体的结构构造，包括屋盖、楼盖、梁、柱、支撑、墙体、连接接点和基础等。

本办法所称承重结构，是指直接将本身自重与各种外加作用力系统地传递给基础地基的主要结构构件和其连接接点，包括承重墙体、立杆、柱、框架柱、支墩、楼板、梁、屋架、悬索等。

第八条、装饰装修涉及搭建建筑物、构筑物、改变建筑外立面的，承租人应委托具有相应设计资质的设计单位出具设计方案、施工图，并取得行业主管部门批准。

第九条、建筑主体装饰装修工程开工前，应当向出租人申报登记，经服务区项目组、工程管理部审核同意后方可施工。

申报登记应当提交以下材料：

(一) 申请书、申请人身份证件；

(二) 装饰装修方案（涉及建筑主体外立面改造、改扩建等项目须取得行业主管部门批复）；

第十条、施工过程中，建筑物所有人、出租人对施工行为监督检查时，被检查单位或个人不得拒绝和阻挠。

第十一条、工程竣工后，承租人应当按照合同约定和相应的质量标准进行验收，并按规定出具验收合格意见书。验收合格后，施工方应当出具工程质量保修书。经验收不合格的，承租人应责令施工单位进行整改。

第十二条、工程竣工时，施工单位应向承租人交付施工和竣工图纸，竣工图应标明商业档口初始名称；无施工图的，须交付装饰装修的文字说明。施工单位负责采购装饰装修材料及设备的，应当向承租人提交说明书、保修单和环保说明书。

第十三条、承租人委托施工单位对建筑主体进行装饰装修的，装饰装修工程竣工后，室内空气质量应当符合国家有关标准。

第十四条、对违反本办法第四条的规定，承租人将装饰装修工程委托给未取得资质证书的，责令改正，拒不改正的，责令停止施工，并处 1000 元以上 10000 元以下违约金，由承租人承担违约责任；对违反本办法第九条规定，承租人未按规定办理施工手续的，责令补办，拒不办理的，责令停止施工，并处以 1000 元以下的违约金。

第十五条、对违反本办法第八条规定的，责令改正，拒不改正的，责令停止施工、恢复原状，处 3000 元以上 10000 元以下的违约金，由承租人赔偿由此给出租人造成的全部损失。

第十六条、对违反本办法第六条、第七条规定的，责令承租人改正，并处 1000 元以上 10000 元以下的违约金；情节严重的，出租人可随时终止租赁合同，承租人承担违约责任，并赔偿出租人的实际损失。

第十七条、对严重影响公共安全的装饰装修，责令停止施工、限期恢复原状决定后，责任人拒不改正的，出租人可采取必要措施消除或减小危害，所发生费用由承租人承担。

第十八条、由承租人自筹资金实施的服务区经营性房屋装饰装修工程，承租人应在工程完工后1个月内组织竣工验收，竣工验收合格后三个月内向出租人提供完整的项目竣工资料。承租人拒不组织竣工验收或拒不提供竣工资料的，每推迟一年处以十万元违约金，以此类推，直至全额没收装修保证金。

第十九条、以上涉及经济处罚的相关条款，经出租人核实后从装修保证金内直接扣除。

第二十条、本办法自2018年1月1日起施行。

第三章、履约保证金

履约保证金是担保中标人完全履行合同的现金保障，主要担保合同期内约定的各项条款和中标人义务。中标人顺利履行完毕自己的义务，询价人全额返还。履约保证金的功能，在于中标人违约时，赔偿询价人的损失，也即如果中标人违约，将丧失收回履约保证金的权利，且并不以此为限。履约保证金必须游离在合同总价之外，只作为中标方违约时询价方损失的补偿。

第一条、履约保证金的提交

(一) 中标通知书下发后，5个工作日内，中标人应向询价人的指定账户，缴纳合同约定的履约保证金。

(二) 中标通知书下发后，经询价人同意，中标人的申请保证金可直接转为装修保证金和履约保证金。若申请保证金不足以覆盖装修保证金和履约保证金，中标人应补起差额部分。

第二条、履约保证金的运用

(一) 水电及物业管理费的缴纳: 合同期间, 中标人应按照合同按时交纳水、电、气、垃圾处理、排污等相关费用, 按照当月发生后, 于次月初缴纳, 若中标人未按时加纳, 询价人可按实际数额从履约保证金中扣除抵偿, 届时, 中标人应向询价人补足履约保证金。

(二) 违约金的抵扣: 合同期间, 若中标人未支付任何款项(包括但不限于协议约定应付款项、滞纳金专项违约金、因违约而应当支付的其他违约金及补偿费、询价人垫付之费用, 以及询价人为实现上述债权而支付的律师费、保全费、诉讼费等), 询价人可按实际数额从履约保证金中扣除抵偿, 届时, 中标人应向询价人补足履约保证金, 否则视为违约。如履约保证金尚不能弥补询价人之损失, 询价人可另行向中标人追偿。

(三) 未经询价人同意, 中标人不得将租赁物以直接或间接的方式, 全部或部分转租于第三人, 否则询价人有权单方解除本合同、履约保证金作为违约金直接全部支付给询价人。

(四) 中标人在租赁期满或合同提前终止时, 应于租赁期满之日或提前终止之日将租赁物清扫干净, 搬迁可移动物品完毕, 并将租赁物以清洁方式交还给询价人, 且询价人无须为中标人的装修配件、设备或附属物的剩余价值向中标人做出任何补偿。如中标人归还租赁物时不清理杂物或附着物, 则视为放弃其所有权由询价人任意处置, 同时询价人对清理该杂物或附着物所产生的费用由中标人负责, 询价人可直接从履约保证金中扣除相关费用。

第三条、履约保证金的退还

租赁期限届满, 在中标人已交清了全部应付的租金、物业管理费及因本租赁行为所产生的一切费用, 并按合同规定承担交还承租的租赁物等合同所约定的责任后 15 日内, 询价人将向中标人无息退还履约保证金。