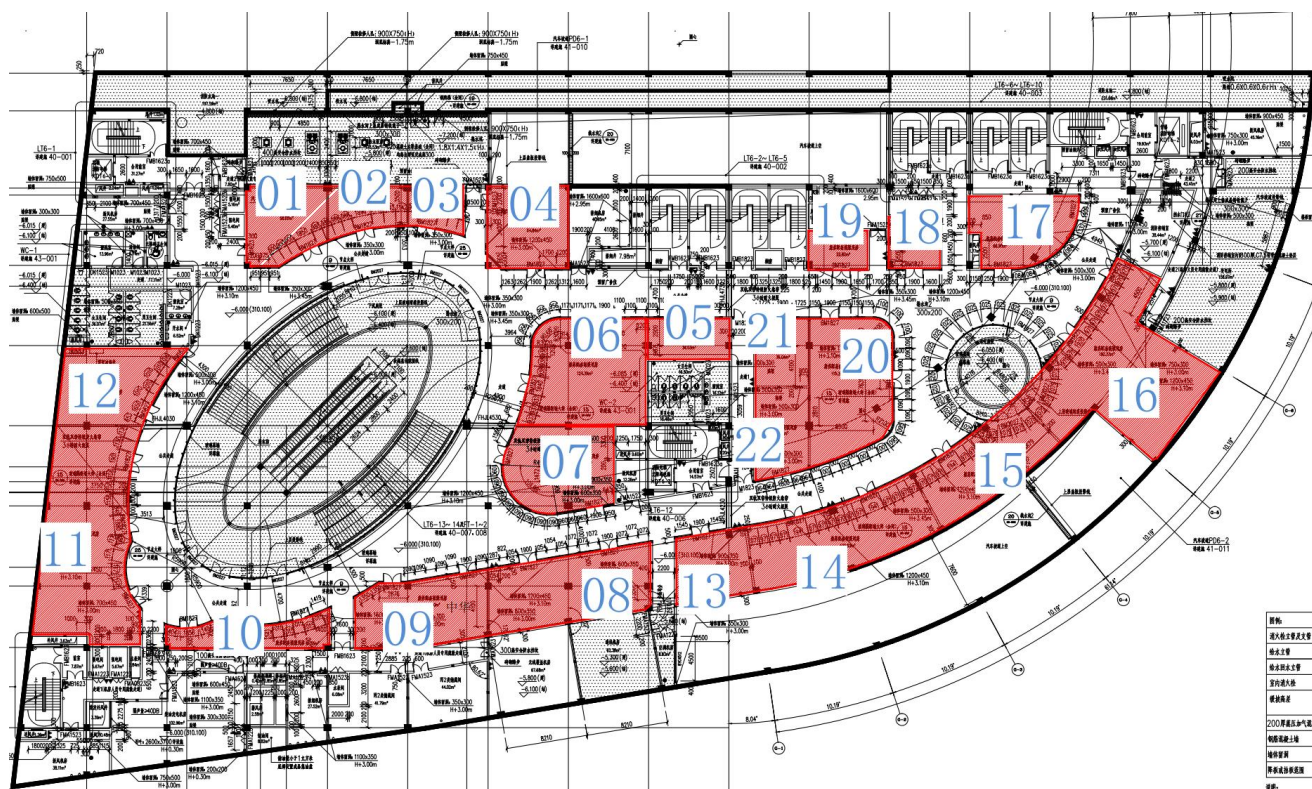


# 项目技术、服务、采购合同内容条款及其他商务要求

## 一、项目概况

达州市第一人民医院（达州市中心医院西区医院、四川大学华西医院达州医院）位于四川省达州市，选址于达州市通川区莲花湖片区，总体建设内容为一所三级甲等综合医院（1000床）及康养配套广场，总用地面积约 147501.17 m<sup>2</sup>，总建筑面积约 229678.37 m<sup>2</sup>。其中，康养广场共计地下三层，地下一层为商铺，建筑面积为 6876.29 m<sup>2</sup>。二、三层为停车场，建筑面积均为 7048.90 m<sup>2</sup>，总停车位 309 辆，其中地面停车位 10 辆，地下部分电动停车位 33 辆，无障碍停车位 6 辆。地下一层 22 间商铺，总面积 1683.56 m<sup>2</sup>。商铺均设有供电、供水、排水、排烟（其中康养广场商铺 5 无排烟系统）、排污，所有商铺均不通天然气。



## 二、商铺位置、面积等基本情况

序号	名称	面积	用途	位置	月租赁最低价格 (元/m <sup>2</sup> /月)	年租赁最低价格 (元/年)	备注
1	康养广场商铺 1	58.68	商铺	康养广场	30.75	21653	
2	康养广场商铺 2	34.76	商铺	康养广场	31.06	12955	
3	康养广场商铺 3	23.42	商铺	康养广场	31.06	8728	

4	康养广场商铺 4	64.84	商铺	康养广场	30.75	23926	
5	康养广场商铺 5	34.03	商铺	康养广场	30.18	12324	无排烟系统
6	康养广场商铺 6	124.39	商铺	康养广场	29.83	44523	
7	康养广场商铺 7	88.28	商铺	康养广场	30.44	32250	
8	康养广场商铺 8	107.66	商铺	康养广场	29.56	38185	
9	康养广场商铺 9	85.80	商铺	康养广场	30.44	31344	
10	康养广场商铺 10	41.55	商铺	康养广场	30.75	15332	
11	康养广场商铺 11	187.33	商铺	康养广场	29.83	67051	
12	康养广场商铺 12	79.08	商铺	康养广场	30.44	28889	
13	康养广场商铺 13	48.3	商铺	康养广场	30.16	17481	
14	康养广场商铺 14	120.83	商铺	康养广场	29.56	42856	
15	康养广场商铺 15	83.62	商铺	康养广场	29.86	29961	
16	康养广场商铺 16	192.33	商铺	康养广场	29.26	67520	
17	康养广场商铺 17	66.9	商铺	康养广场	30.16	24212	
18	康养广场商铺 18	26.3	商铺	康养广场	30.46	9614	
19	康养广场商铺 19	22.8	商铺	康养广场	30.18	8257	
20	康养广场商铺 20	110.26	商铺	康养广场	29.56	39107	
21	康养广场商铺 21	36.04	商铺	康养广场	30.18	13052	
22	康养广场商铺 22	46.36	商铺	康养广场	29.88	16623	
总面积：1683.56 m <sup>2</sup> ；年租赁最低价格合计：605843 元/年							

### 三、租赁要求

1、租赁用途须符合国家法律法规且经招租方同意，不得从事违法违规、危险化学品、易燃易爆、具有刺激性气味的商品、影响医院运营及周边居民正常生活等的业态，严格按照规定用途使用，否则招租方有权随时收回。

2、承租方不得用承租的房产对外进行抵押、转卖或其他形式的担保。（**提供承诺函，格式自拟**）

3、租赁期内房屋所有权明晰，无产权纠纷。

4、承租方不得随意改变经营范围，若经营范围确需调整的，必须征得招租人的书面同意方可实行。

5、承租人自行对租赁房屋进行装修，费用由承租方自行承担。承租方装修时原则上不改变原来房间功能，装修方案须提交招租方审核后实施；装修不得破坏房屋外观和主体结构；装修及设施设备整体应符合消防安全、房屋安全等相关标准并通过验收。租赁期间及期满后，承租方不得以任何理由要求招租方退还装修费、转让费等相关费用。

6、若因招租方整体规划变更，需要承租方提前离场的，将会提前一个月通知，并返还剩余月份的租金，承租人应当在接到通知后一个月内退场，如不配合，招租人有权没收其履约保证金。

7、承租方在承租期间产生的经营垃圾，不能随意倾倒，须按招租方规定倾倒在指定位置，商铺内清洁卫生由承租方自行负责清扫。承租方不得破坏周边环境及其配套设施、设备和结构，如因承租方使用不当或维护不及时导致该房屋及其附属物品、设备设施发生损坏或故障的，承租方负责维修或承担赔偿责任。

8、租赁期间，招租方有权对出租资产进行监督检查，发现不符合租赁要求的，有权要求承租方纠正。如承租方不加整改，招租方有权对承租方进行违约处置。

9、因国家政策调整或政府相关部门要求，需要拆除或改造的，给招租方、承租方双方造成损失的，双方互不承担责任。

10、合同到期或其他原因导致提前终止租赁合同的，承租方将依附于场地的装饰装修、消防设施、电力电信设备等相应设施按照正常使用时的原样交付给招租方。承租方不得要求招租方补偿其装修、装潢费用，并不得以此为借口对标的结构和装修进行损毁。若因承租方未在合同到期后或终止合同后 10 日内完成撤场的，视为承租方放弃租赁场所内设备、装修等的所有权，招租方有权自行处置。

#### **四、其他要求**

1、租赁期内商铺的食品安全、卫生安全、消防安全等一切安全责任，由承租方自行承担。

若发生安全事故，一切责任及损失与招租方无关；由此给招租方带来经济损失和法律责任的，招租方保留向承租方追索的权利。（提供承诺函，格式自拟）

2、租赁期内，承租方应自行承担其所产生的或与其相关的一切水费，电费，卫生费，物业费，各商铺用水用电等计量设备的安装费、开户费、设备费等费用以及其他与其经营相关的各项费用。除双方另有约定，基于招标阶段各商铺现状（乙方应充分了解），甲方不再对各商铺进行任何资金投入，所产生的费用均由乙方自行承担。

3、承租人须按标准足额缴纳商铺经营过程中产生的水、电费用，不得拖欠，如有拖欠，按相关规定缴纳滞纳金。

4、承租方应严格遵守国家和当地政府的有关法规，合法经营，需要办理各种经营手续及（或）行业许可的，由承租方自行负责。

5、本项目免租期不超过3个月（含不超过2个月装修期、不超过1个月孵化期）。

6、物业服务费用按照5.19元/m<sup>2</sup>/月（具体以招租人测算结果为准）。

## 五、商务要求（实质性要求）

1、承租期限：租赁合同签订之日起9年，租金一年一付。（具体以双方合同约定为准）

2、承租地点：康养广场地下一层22间商铺，总面积1683.56 m<sup>2</sup>。（具体以招租人指定地点为准）

3、租金递增方式：租赁期内第1~3年固定租金，第4年起每1年复利上浮不低于1%。租金不含水费、电费、物业管理费等其他费用。

4、租金支付方式：①以年度为一个支付周期，首期租金出租人于合同签订后7个工作日内将相关票据提供给承租人，在承租人收到票据之日起15个工作日内将首年度租金转入出租人指定账户；②以后每个年度租赁周期开始前15个工作日之内，乙方向甲方完成租金支付。（具体以签订合同为准）

4、报价要求：采取租金报价和涨幅。租金不含水费、电费、物业管理费等其他费用。

5、其他未尽事宜，由招租人与成交承租人在签订采购合同时详细约定。

