



杭州萧山国际机场 T3 航站楼服务柜台场地租赁项目
公开招商文件

招商人：杭州萧山国际机场有限公司

二〇一九年

目 录

杭州萧山国际机场 T3 航站楼服务柜台场地租赁项目招商公告.....	3
第一章 招商人申明.....	7
第二章 项目情况介绍和招商须知.....	8
第三章 项目要求.....	23
第四章 法律文件.....	25
租赁合同.....	27
合同主要条款.....	30
附 件.....	46
第五章 投标文件格式.....	60

杭州萧山国际机场 T3 航站楼服务柜台场地 租赁项目招商公告

杭州萧山国际机场有限公司（以下简称招商人）就“杭州萧山国际机场航站楼服务柜台场地租赁项目”进行公开招商，欢迎符合准入标准的运营商前来投标。

一、招商项目概况

本项目招商面积共计【10】平方米。具体内容请于2019年5月30日--2019年6月19日到招商单位现场或登录网址（www.hzairport.com——信息中心——招标信息）查阅。详情如下：

编号	位置	标段编号	面积（m ² ）	经营范围
标段 1	T3 到达公众区 12 号门附近	DD-T3-F1	5	旅游咨询、酒店登记、汽车租赁等（商旅卡服务及销售除外，须严格遵守机场服务管理规范要求）
标段 2	T3 到达公众区 12 号门附近	DD-T3-F2	5	

所有投标人须同时投报 2 个标段。投标人可在投标文件中要求若中标，仅租赁一处或多处场地，并列明优先选择标段。

项目物业条件等相关情况，请查看招商附表。

二、关于本项目合同期限:

合同期限为 3+ (X) , X 小于或等于 1 年, 具体以甲方通知为准。
若第三年度或 X 年不足一年, 经营费用按实际经营天数折算。

三、符合准入标准的投标人

(一) 在中华人民共和国依法注册的具有独立法人资格的企业。

(二) 投标人需提供无行贿犯罪记录的承诺函(格式自拟, 加盖公章)。

招商人将在中标通知书发布之前通过中国裁判文书网

(<http://wenshu.court.gov.cn/>) 查询中标候选人是否无行贿犯罪记录。若招商人查询到中标候选人有行贿犯罪记录, 招商人有权取消其中标资格。

(三) 注册资本不低于 100 万元人民币。

(四) 有机场或其他商圈同类项目从业经验, 需提供相关证明文件。相关证明文件是指合同、项目所在地管理机构开具的经营证明或中标通知书, 并加盖公章作为证明材料, 原件备查。

(五) 本次招商不接受联合体形式; 单位负责人为同一人或者存在控股、管理关系的不同单位, 不得参加同一标段投标或者未划分标段的同一招标项目投标, 否则相关投标均无效。

(六) 杭州萧山国际机场航站楼现有经营企业参与本次招商的, 须自本公告发布之日前一年内(2018 年 5 月 31 日至 2019 年 5 月 30 日) 无提前退租记录; 截止 2019 年 5 月 30 日前在本机场无欠款, 需提交承诺函。

四、运营商报名时间及招商文件

时间：2019年5月30日至2019年6月19日（节假日除外）

杭州萧山国际机场网站下载

(<http://www.hzairport.com/zbxx.aspx>) 招标文件下载

五、投标截止时间及地点等

请参加本轮招商的潜在投标人准备投标文件及以下相关资料并密封，在封口处加盖公章，于2019年6月19日上午10时00分（北京时间）前送至杭州萧山国际机场翔越路综合服务楼园区招标中心，逾期无效；若采用投递方式的，请于2019年6月19日上午10时00分（北京时间）前投递至杭州萧山国际机场综合楼213室，逾期无效。

六、开标时间：2019年6月19日上午10时00分（北京时间）

七、开标地点：杭州萧山国际机场翔越路综合服务楼园区招标中心。

八、投标保证金

投标人须在招商人发出招商文件之日起至开标时间之前提交本项目投标保证金，每个标段的投标保证金金额为人民币【壹】万元（RMB【10000.00】）

收款人（全称）：杭州萧山国际机场有限公司

开户银行：工行杭州空港城支行

账号：1202050209904601740

投标人提交投标保证金时需注明“**项目投标保证金”，银行回单

复印件注明投标人户名、开户行、账号等信息随投标函单独封装，随

投标文件一同递交。

九、联系方式

招商人：杭州萧山国际机场有限公司

投标联系人：贾工：0571—86662723 邮箱：zbzx@hzairport.com

监督联系人：王工：0571-86662132

第一章 招商人申明

杭州萧山国际机场有限公司（以下简称“招商人”）就下属杭州萧山国际机场内航站楼服务柜台租赁项目进行招商。

本次招商活动借鉴公开招标的方式，并非法律意义上的公开招标。

本次招商立足于杭州萧山国际机场市场需求和西子古韵、空港文化、国际时尚融通互动的发展定位，致力于打造国际化、市场化、人性化、特色化、专业化的机场商业，构建引领国内、辐射长三角的机场商业平台。

本次招商项目进行公开招标，招商人有权根据招商结果选择投标人成为中标人。

招商人将与中标人签署相应的《租赁合同》，就租赁合同期限内的相关事宜约定双方权利义务。

本招商文件所附的所有信息仅向投标人提供，其包括但不限于杭州萧山国际机场的历史吞吐量、航空公司航班架次等相关信息，且本招商文件提供的信息替代此前向投标人提供的任何相关信息。

所有信息仅为投标人进行项目评估提供参考，而非作为其任何投标决策依据，因此所有资料并非包含投标人可能需要的与招商项目相关的所有信息。尽管本招商文件内的估算及统计资料均以诚信的态度提供，但由于项目本身的特殊性质，对于项目前景、预测、变更及其他和租赁活动相关的所有技术方面的资料，投标人应当自行作出独立判断和审核。

虽然本招商文件中的所有信息以诚信的态度编制，但并不意味着招商人和其任何雇员对本招商项目投标人或其顾问通过书面或口头形式所提供的任何相关信息内容及其真实性、准确性或完整性作出或提供明确或隐含的陈述或保证，也不承担任何责任，在此明确作出责任豁免声明。具体而言，招商人并不因提供信息而导致对项目未来的预测、估算或发展前景的实现及合理性作出任何陈述或保证，招商人在此声明不承担任何由此而产生的责任，即使是由于招商人的疏忽或其他原因而造成的损失或损害也不例外。

本招商文件为非常机密文件，仅向投标人提供，所有获得本招商文件的各方将被视为已同意对本招商文件内的所有信息保密，未经招商人书面同意，不得对本招商文件所载的全部或部分内容以复制、影印等方式分发或以其他方式向其他人披露。

第二章 项目情况介绍和招商须知

2.1. 项目

2.1.1 项目范围和位置

此次招商项目的范围为杭州萧山国际机场航站楼服务柜台场地租赁项目，招商面积约 10 平方米，共设置 2 个标段。

2.1.2 项目背景

(1) 杭州萧山国际机场概况

杭州萧山国际机场是中国重要的干线机场、国际定期航班机场、对外开放的一类航空口岸和国际航班备降机场,是浙江省第一空中门户。

2018 年在本场运营的各类航空公司共 66 家（含运营定期包机航班），其中国内 32 家，地区 7 家，国际 27 家。年内新增的航空公司主要有柬埔寨 JC 公司、比利时 ASL 航空、俄罗斯依可亚航空、香港货运航空、西部航空、乌鲁木齐航空。各航空公司在本场投放约 4511.02 万座次，同比净增 249.35 万座次，增幅为 5.9%。

相关航空公司先后新增或恢复西哈努克港、莫斯科、茹科夫斯基、仰光、纽约（货）、里加（货）、烈日（货）等 7 个国际定期航点，新增或恢复临汾、格尔木、忻州、克拉玛依、大同、遵义仁怀、和田、信阳、伊宁、邵通、乌兰浩特、岳阳、榆林、万县、常德、腾冲、武夷山、阿尔山等 18 个国内定期航点，年内通航点（包括定期包机）已达 177 个,其中内地 125 个，地区 6 个，国际 46 个。

(2) 航站楼概况

杭州萧山国际机场国内、外航空旅客运输相对独立，国际旅客运输在单独的航站楼内。A 楼为国际及地区航线航站楼（T2），B 楼为国内航线航站楼（T1+T3），出发、到达流程分设于各楼不同层。

T2 国际航站楼按高峰小时旅客 1020 人次的使用要求设计建设，建筑面积约 10 万平方米。

T1、T3 国内航站楼按高峰小时旅客 7500 人次的使用要求设计建设，建筑面积约 27 万平方米。目前航站楼设计可满足年 3250 万人次的运行保障需求。根据民航局标准划分，杭州萧山国际机场属于 II 类机场。

目前，杭州萧山国际机场 T4 航站楼正在规划中，计划于 2022 年亚运会前投运。拟建 T4 航站楼总面积为 47 万方，拟容纳旅客量国际 1400 万人次，国内 1600 万人次。T4 航站楼建成后，将拓展场地规模，提升设施条件，促进商业发展，为旅客提供更完善的服务。

(3) 旅客吞吐量

杭州萧山国际机场历年旅客吞吐量统计表

单位：万人次

年份	2016	2017	2018
国内旅客吞吐量	2741.4	3104.13	3306.37
国际旅客吞吐量	418.1	452.9	517.79
合计	3159.5	3557.04	3824.16

2.1.3 项目标段

2.1.3.1 本次公开招商项目，共计 10 平米，包含 2 个标段。

租赁 2.1.3.2 具体位置、面积（具体位置详见本招商文件附录，面积及场地技术条件以实际交付时为准）

2.1.3.3 “店铺编号”由“字母--数字”组成：

字母表示区域：dd 为到达层、dj 为到达夹层、cf 为出发层、cj 为出发夹层、dx 为地下层；
数字表示店铺编号

2.1.4 项目的实施

a) 招商人将通过公开招商的方式选择该项目的投标人作为租赁单位。

b) 投标人将与招商人按 2.1.5 条形成租赁关系，在租赁期内享有该项目的租赁权，并按《租赁合同》约定的条款支付租赁费用和全面履行合同。

2.1.5 法律文件

招商人（或经招商人授权的签约主体）将与经公开招商确定的租赁单位签署《租赁合同》及其附件。

2.1.6 招商人：

招商人为杭州萧山国际机场有限公司。

2.1.7 招商时间表

阶段	工作项目	时间	地点
招商实施阶段	发布招商公告	2019年5月30日	杭州萧山国际机场
	发售公开招商文件	2019年5月30日	杭州萧山国际机场
	投标保证金	2019年6月19日 10:00(北京时间)前	机场公司财务部
	递交投标文件	2019年6月19日10:00(北京时间)前	杭州萧山国际机场
	开标	2019年6月19日10:00(北京时间)前	杭州萧山国际机场
	发布中标通知书	待定	杭州萧山国际机场
签订合同	签署《租赁合同》	待定	杭州萧山国际机场

2.2 定义和释义

2.2.1 定义

“招商人” 指杭州萧山国际机场有限公司。

“投标人” 递交公开招商投标文件的公司、其他经济组织。

“公开招商文件”(简称“招商文件”)

指由招商人发布的本项目的招商文件，包括根据本须知在招商文件发布后，向投标人后续补发的补充文件等。

“投标文件” 指由投标人在投标截止时间前呈交、经招商人接受的、符合《投标人须知》要求编制的本项目投标文件，以及由投标人提交的、回应招商人提出的应澄清问题和要求的书面澄清和补充文件等。

“项目” 指航站楼服务柜台租赁项目的统称。

- “标段” 指本项目招商基本单位。
- “招商须知” 指招商人于本项目招商公告发布之日起发布的招商文件第二章中包含的内容。
- “递交投标文件截止时间” 指根据《投标人须知》，招商人收到公开招商投标文件的最迟时间。
- “投标文件有效期” 自公开招商截止时间起一百八十（180）天内为投标文件有效期，该期限可以由招商人根据本须知延长。
- “投标人选定” 指招商人根据评审标准选定合格的投标人的行为。
- “投标保证金” 指按照本须知由递交投标文件的投标人提交的以保证投标人依照本招商文件全面履行投标人行为的金额。
- “履约保证金” 指按照本须知由中标人提交的以保证投标人依照招商文件依法履行《租赁合同》及相关约定的金额。
- “商务函” 指符合本招商文件第五章“投标文件文件格式”要求的由投标人提交的商务函。
- “租金” 指经公开招商确定的租赁单位按照本招商文件的报价要求在其商务书中列明并在签订租赁合同后，按照《租赁合同》约定向招商人支付的租金。
- “《租赁合同》” 指本项目中，由招商人（或经招商人授权的签约主体）和租赁单位签订的，全面约定双方在本项目中的权利义务事宜的完整法律文件。
- “合同期” 指《租赁合同》中约定的招商人和租赁单位双方就租赁事宜达成的具体合同期限。

2.2.2 解释

- a) 以下出现的所有“包括”一词均含有“但不限于”的含义；
- b) 招商人和投标人之间的与投标有关的来往函件和文件，一律使用中文。

2.3 招商文件基本结构

招商文件包括以下内容

第一章：招商人申明

第二章：项目情况介绍和招商须知

第三章：项目要求

第四章：法律文件

第五章：投标文件格式

第六章：评标办法

2.4 总则

2.4.1 公开招商

- a) 招商人将以公平、公正、公开、诚实守信和客观的态度确保本次招商工作严谨、规范、有序。
- b) 招商人不向任何投标人提供可能导致不正当竞争的有关项目或招商工作的信息。

2.4.2 禁止与其他投标人串通

每一个投标人应保证其投标文件的内容是独立完成的。任何出于不正当竞争目的而与其他投标人商议、串通或取得他方理解、排挤其他投标人的公平竞争的投标文件将被视为无效，同时，投标人的投标保证金将会被没收。

2.4.3 禁止行贿等不正当或违法行为

如果投标人（或其雇员、代理人或顾问）参与了：

- a) 对招商人（或其雇员、代理人）行贿（不论何种形式）；
- b) 对招商人在招商过程中所采取的行动或决定，或对项目招商人所遵循的程序采取其他不正当手段或违法行为；

则该投标人的投标文件将被视为无效，其投标保证金将会被没收。

2.4.4 保密

- a) 招商人将对所有投标人提交的投标文件、文件、信息和方法保密。
- b) 每一招商文件购买人须：

I. 在招商文件出售后的五（5）年内，都应对由招商人提供的有关项目或招商工作的

招商文件及其他文件、信息和方法保守秘密；并且

II. 在此期间，未经招商人书面同意，不披露或使用上述文件、信息和方法。

- c) 为评标目的，招商人可以向其财务、法律顾问提供相关的投标文件、文件、信息和方法。
- d) 每个投标人仅出于准备投标之目的，有权向其财务、法律顾问提供相关的投标文件、文件、信息、方法。
- e) 招商人和投标人须确保其财务、法律顾问受本条款下适用于招商人或投标人的保密义务的约束。
- f) 以上所有有关保密的条款构成招商人和投标人之间的有约束力的法律义务，任何一方违反保密义务对另一方造成损失的，违反保密义务的一方应承担相应的赔偿责任。

2.4.5 参与招商活动的费用

投标人须自行承担其参加招商活动的所有费用，包括但不限于其参加标前会和现场考察、踏勘、沟通、准备和递交投标文件、差旅、住宿等所产生的一切费用。

2.5 投标文件的准备

2.5.1 投标文件的符合程度

- a) 投标人应认真审阅招商文件的所有内容，如果在收到招商文件后发现缺页、印刷不清楚或对其中内容不理解等而未在领到招商文件后 3 个工作日内向招商人提出，由此导致投标文件不符合招商文件的要求，其责任应由投标人自负。
- b) 就本条款而言，实质性响应招商文件的投标文件，应该与招商文件的所有条款、条件和规范相符，无显著差异和保留。所谓显著差异或保留是指对项目的范围、期限、招商人确定的基本条件及要求、租金报价等产生实质性影响，或者对合同中约定的招商人的权利及投标人的责任造成实质性限制或免除的，而且纠正这种差异或保留，将会对其他实质上响应要求的投标人的竞争地位产生不公正影响的表述。
- c) 应仔细阅读招商文件中所有的须知、条件、格式、要求、说明和图纸，以保证投标文件与资格预审提交材料、招商文件的条款和要求一致。与资格预审提交的材料不一致、或与招商文件要求不一致或投标主体与资格预审主体不一致的投标文件将被拒绝，并且不允许投标人通过修正或撤消其不符合要求的差异或保留使之成为实质上响应要求的投标文件。

此外，如果投标文件提出下列要求，则该投标文件将被拒绝：

I. 要求招标人提供项目的内部收益率的保证；

II. 要求招标人提供本招商文件第四章的《租赁合同》中已经列明的承诺或条件之外的承诺或条件。

d) 投标文件的信息资料必须：

I. 完整、准确，完全按照招商文件的要求准备包括商务函、基本资料、商务方案及运营方案等完整的投标文件，且与资格预审阶段提交的相关材料相一致；

II. 按照 2.5.1

e) I 提交的信息资料应足够详尽。如果投标人提交的信息资料不充分，招标人可以但无义务要求投标人补交资料。

f) 投标人提交的，用以澄清其投标文件的资料应在不影响投标文件实质性内容的前提下，方可能被接受、以及按其对应的上下文予以考虑，否则投标文件将被拒绝。

2.5.2

投标人可以在商务方案中对合同条款有异议的地方专门一一列明，凡未提出异议的，则视为投标人已接受，投标人不得反悔或另行提出，报价中也应该包含这些异议对价格造成的影响因素的考虑，否则招标人有权取消投标人的候选资格。投标人对合同条款的接受程度是其能否中标的重要因素。投标人可以对本招商文件第四章提供的《租赁合同》提出修改建议，但是根据本须知 2.5.1，该建议不得违背对招商文件的实质性响应，也不能对招标人强加任何要求。

2.5.3 投标保证金

投标人须在招标人发出招商公告起至投标截止时间之前提交投标保证金，每个标段的投标保证金金额均为人民币壹万元（RMB10000.00），投标保证金应以银行转账形式，从投标人基本帐户缴纳，应在投标截止时间前向指定的帐户递交。

收款人（全称）：杭州萧山国际机场有限公司

开户银行：工行杭州空港城支行

账号：1202050209904601740

2.5.4 投标文件的份数

- a) 投标人须向招标人提交的投标文件,包括书面文件一式伍(5)份(一份正本,四份副本),.
- b) 书面文件中正本和副本间如有差异,以正本为准。

2.5.5 投标文件的签署

- a) 投标文件应由法定代表人或其授权代表签署并加盖公章,以约束投标人遵守投标文件和根据投标文件签署的协议。正本投标文件须由投标人正式授权人签署。此外,若投标文件中有正常排版之外的增加、修正或删减之处,都应由投标文件签字人另行签字证明其有效。
- b) 由授权代表签署的,必须同时提交由法定代表人签署并加盖投标人公章的正本授权书,方能被接受。

2.6 招商文件的澄清

2.6.1 投标人的责任

- a) 投标人须采取一切必要的步骤仔细审查并熟悉招商文件的要求和条款。
- b) 招商人不承担投标人对招商文件作出的任何错误理解或结论的责任。
- c) 投标人对在招商文件中或其他文件中提供的资料或材料应进行核实,发现错误或遗漏,应该在规定时间内及时向招商人指出,并要求澄清。否则,招商人对其在招商文件中或其他文件中提供的资料或材料中任何错误、遗漏、有失准确之处,或投标人判断上的错误不承担任何责任。

2.6.2 招商文件的澄清

- a) 投标人可向招商人书面提出对招商文件进行澄清的要求。
- b) 招商人须受理投标人在投标截止时间十七(17)天前提出的澄清要求。

- c) 在规定期限内提交的澄清要求，招标人将在投标截止时间的十五（15）天前以补充文件的形式进行答复并将该补充文件发送给所有投标人。但不包括问题的来源。
- d) 需招标人澄清招商文件的要求若具有普遍性，将以补充文件的形式不迟于规定的投标截止时间十五（15）天前通知所有投标人。但不包括问题的来源。

2.6.3 招商文件的修改

- a) 招标人可以向投标人发出招商文件的补充文件，对招商文件进行修改或澄清。
- b) 该补充文件须在投标截止时间十五（15）天前发出。

2.6.4 补充文件

补充文件为招商文件不可分割的一部分，对投标人同样有约束力。

补充文件将以传真、邮件或其他书面方式发给所有获得招商文件的投标人，并在送达之时起生效。投标人应在收到补充通知书或澄清答复 24 小时内，以传真、邮件或其他书面方式予以确认。

2.7 递交投标文件

2.7.1 递交截止时间

- a) 招标人接收投标文件的最迟时间不晚于本项目开标时间前。
- b) 递交截止时间后不再接受投标文件，如收到则将原封退还给相应的投标人。

2.7.2 招商截止时间的推迟

- a) 招标人有权在递交投标文件截止时间前推迟其截止时间。
- b) 招标人将以补充文件的形式，把推迟后的递交投标文件截止时间及时通知所有的投标人。

2.7.3 公开招商

招标人按本项目招商公告约定的开标时间进行公开开标，投标人代表将被邀请参加。投标人

代表人数不得超过两名。参加开标的代表应签名报到以证明其出席，未参加开标的投标人视作默示接受开标结果。

2.8 参与招商活动的费用

参加公开招商的租赁商须承担其参加招商活动的费用，包括其参加现场考察、准备和递交文件等的费用。无论投标结果如何，项目招商人对上述费用不承担任何责任。

2.9 公开招商投标文件组成（参见第五章 投标文件格式）及其他审查性资料

2.9.1 公开招商投标文件组成请参见第五章 投标文件格式。

2.9.2 其他审查性资料

(1) 营业执照复印件（加盖公章）

(2) 投标人需提供无行贿犯罪记录的承诺函（格式自拟，加盖公章）。招商人将在中标通知书发布之前通过中国裁判文书网(<http://wenshu.court.gov.cn/>)查询中标候选人是否无行贿犯罪记录。若招商人查询到中标候选人有行贿犯罪记录，招商人有权取消其中标资格。

(3) 有机场或其他商圈同类项目从业经验，需提供相关合同或项目所在地管理机构开具的经营证明或中标通知书，并加盖公章作为证明材料，原件备查。

(4) 投标保证金缴款凭证。

(5) 杭州萧山国际航站楼现有经营企业参与本次招商的，须自本公告发布之日前一年内（X年X月X日至X年X月X日）无提前退租记录；截止X年X月X日日前在本机场无欠款，需提交承诺函。

(6) 拟参与开标的委托代理人的身份证、法定代表人授权委托书。

关于上述审查性资料的第1项到第5项请单独封装与投标文件一并递交，审查性资料的第5项拟参与开标的委托代理人的身份证及法定代表人授权委托书于开标前递交，由招商人工

作人员进行审核。

2.10 投标文件的澄清

2.10.1 对错误的更正

a) 招商人将：

I. 对在审查投标文件时发现的纯属计算错误进行更正，包括：

(a) 如果用数字表示的金额和用文字表示的金额不一致，以文字表示的金额为准；

(b) 当单项价格的总和与总价不一致时，以单项价格为准，并修正总价。

II. 将任何更正立即通知有关投标人。除非有关的投标人在更正通知发出后二十四（24）小时内书面通知招标人，否则该投标人应被视作已接受该更正。

b) 投标文件可能会因有关投标人不同意招标人对纯属计算错误的更正而被拒绝。

2.10.2 投标文件的澄清

a) 为协助审查、比较和评估，招标人有权要求投标人对其投标文件进行澄清。在评审中发现的算术错误不在此列。

b) 该澄清不允许投标人对投标文件进行实质性改动。

c) 所有投标文件澄清要求和投标人的回复均须以书面方式进行。

d) 投标人对澄清要求的回复将构成其投标文件的一部分。

e) 若投标人拒绝澄清，或未能在合理期限内，诚意提供招标人合理要求其提供的资料，将被视作对招商文件的实质性不响应，其投标文件将被拒绝。

2.11 投标文件的拒绝

2.11.1 投标文件的拒绝

a) 招标人在下列情况下将拒绝投标文件：

I. 违反本须知 2.5.1 所述情形的；

II. 投标人发生串标和行贿的情形；

III. 投标文件含有故意的虚假陈述；

IV. 在递交投标文件截止时间之后收到的投标文件；

V. 投标人未能缴纳投标保证金；

b) 在中标人选定之前，如果发生下列情况，招标人可以在任何时间拒绝所有投标文件：

I. 符合准入标准的投标人少于 3 家；或者

II. 为了招标人利益或社会公共利益。

招商人的上述行为对任何投标人不承担责任。

2.11.2 拒绝投标文件的通知

招商人有权拒绝任何一份投标文件或拒绝所有投标文件，无需通知被拒绝的投标人，且招商人对评标结果不负责解释。

2.12 投标文件有效期

2.12.1 投标文件有效期

投标文件有效期应为自递交投标文件截止时间起一百八十（180）天。

2.12.2 投标文件有效期的延长

- a) 招商人可在投标文件有效期期满日提前至少七（7）天通知所有投标人，要求延长投标文件有效期。通知应以传真、邮件或其他书面方式进行。招商人有权对原投标文件有效期延期一次或多次。
- b) 投标人须在收到该延期通知后的三（3）天内，以传真、邮件或其他书面方式回复至招商人。投标人可以拒绝该延期要求，但不再参加本次招商，招商人将退还投标保证金。
- c) 同意延期的投标人不需要也不允许修改其已经提交的投标文件，在延长期内，本须知 2.13.2 关于投标保证金的退还与没收的规定仍然适用。

2.13 投标保证金

2.13.1 投标保证金

- a) 投标人应提供金额不少于本须知 2.5.6 所述的投标保证金，此保证金是公开招商的一个组成部分。
- b) 投标保证金须由投标人出具，投标人应在投标文件递交截止时间前递交投标保证金（**需从投标人的基本账户**）转至招商人指定账户。
- c) 对于未能按要求提交投标保证金的投标文件，招商人可以予以拒绝。
- d) 投标人在中标后，其投标保证金按 2.14.2b) 的要求处理。该履约保证金应在中标通知书中规定的时间内，按本招商文件的要求提交。
- e) 招商人无义务承担投标人或第三方就提供投标保证金而发生的包括手续费、利息支付等在内的费用。

2.13.2 投标保证金的退还与没收

- a) 中标人和未中标的投标人的投标保证金将尽快予以退还，招商人最迟于与中标人签订书

面合同后 5 日内向中标人和未中标人退还投标保证金。

b) 如果招标人终止招商过程并拒绝了所有的投标文件，招标人将立即退还所有投标人的投标保证金。

c) 如发生下列情况，投标保证金将被没收：

1. 投标人在投标有效期内撤回其投标文件；

2. 中标人未能在规定期限内：

(1) 签署《租赁合同》；

(2) 提供符合要求的履约保证金；

3. 排名第一的中标候选人放弃中标、明示或以行动表示不能履行合同，或者未能在规定的期限内提交履约保证金，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等，不符合中标条件的，致使招标人确定其他中标候选人为中标人，或者致使招标人重新招商的。

4. 投标人违反招商须知 2.4.2 以及 2.4.3 规定的。

2.14 履约保证金

2.14.1 履约保证金

a) 该项目所提供的履约保证金总金额为该项目三倍的月租金，具体提供方式根据《租赁合同》中约定的条款履行。

b) 履约保证金须由中标人缴纳，中标人在收到中标通知书之日起十(10)日内向招商人的指定帐户

收款人(全称)：杭州萧山国际机场有限公司

开户银行：工行杭州空港城支行

账号：1202050209904601740

支付相当于该项目三个月的月租金的履约保证金。若中标人未按规定的期限内全额缴清履约保证金，《租赁合同》不发生效力，中标人不得占用该租赁场地。招商人有权取消中标人的中标资格，且要求其承担由此给招商人造成的实际损失。

c) 招商人无义务承担中标人或第三方就提供履约保证金而发生的包括手续费，利息支付等在内的费用。

2.14.2 履约保证金的退还与不予退回

履约保证金的退还与不予退回根据《租赁合同》或招商人和中标人达成的其他相关约定办理。

2.15 中标人的确定

以发出中标通知书为准。招商人有接受和拒绝任何投标人或所有投标人的权利。招商人在发出中标通知书前任何时候选定或不选定任何投标人均不受最高报价约束。招商人可不选定任何投标人为中标人并宣布本项目（或其中某个标段）公开招商结束，并对由此引起的对投标人的影响，不承担任何责任，也无须将这样做的理由通知受影响的投标人。对未被招商人选定的投标人，招商人有权不作任何解释。

排名第一的中标候选人放弃中标、明示或以行动表示不能履行合同，或者未能在规定的期限内提交履约保证金，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等，不符合中标条件的，招商人有权没收其缴纳的投标保证金，且招商人有权按照评标委员会提出的中标候选人名单排序依次确定原排名第二的中标候选人为中标人。依次确定原排名第二的中标候选人与招商人预期差距较大，或者对招商人明显不利的，招商人有权重新招商。

2.16 合同期内租金不因以下变化事项而发生调整

- 2.16.1 旅客构成和登机桥位航班分配的变化；
- 2.16.2 旅客登机流程的变化；
- 2.16.3 客流量的分流；
- 2.16.4 招商人根据统一规划的需要，在航站楼内外调整商业场地；
- 2.16.5 中标人对招商人用以收取租金的吞吐量统计口径有分歧；
- 2.16.6 航站楼改造变化。

2.17 合同签订

2.17.1 《租赁合同》及相关法律文件的签署

投标人在收到招商人发出的中标通知书后的十日内签订《租赁合同》和其他必要的相关法律文件。

2.17.2 租金的支付

中标人根据《租赁合同》的约定向招商人支付租金，有偿租赁场地。

第三章 项目要求

3.1 租赁形式及期限

3.1.1 租赁形式

招商人将与中标人签订《租赁合同》，招商人将店铺场地和设施出租给中标人进行经营管理，中标人按合同约定方式向招商人或招商人授权的签约主体支付租金及《租赁合同》约定的其他费用。

3.1.2 租赁期限

标段	合同年限
标段 1、标段 2	3+X

租赁期限为 3+(X)，X 小于或等于 1 年，具体以甲方通知为准。若第三年度或 X 年不足一年，经营费用按实际经营天数折算。

租赁期限自场地移交之日起开始计算，场地移交日为 年 月 日。

3.2 租金方案

租金采用固定租金制，每合同年【】元整(大写：人民币【】元整)，采取“先付后租”的原则，一年一付。第一合同年(从年月日起至年月日止)年租金在【场地移交之日起 7 个工作日内】完成支付，从第二个合同年度起，乙方应于每个合同年度起始日起 7 个工作日内向甲方支付该年度租金。最后一个合同年度不足一年的，则租金按实际租赁天数数据实结算，若有剩余，则甲方向乙方退回已缴付的租金与实际结算的租金的差额。

3.3 租金报价格式

各标段报价格式表

标段编号	面积(平方米)	年租金(元/年)
标段 1	5	
标段 2	5	

要求中标标段数量()个。

最优先选择标段：标段()；

次优先选择标段：标段（ ）

3.4 投标文件的封装

投标人须将投标文件标明正、副本字样，并在每册上清楚标明投标人的名称和地址。
按一式伍份进行装订，以便分拣和识别。

第四章 法律文件

杭州萧山国际机场 T3 航站楼

服务柜台场地租赁合同

标段（ ）

甲方：杭州萧山国际机场有限公司

乙方：

合同商业 201【】（ ）号

租赁合同

出租方（甲方）：杭州萧山国际机场有限公司

注册地址：杭州萧山国际机场内

承租方（乙方）：

注册地址：

甲、乙双方根据有关法律规定，本着友好合作、协商一致的原则，同意就场地租赁事宜达成以下协议：

1 合同文件

本合同所附下列文件是构成合同不可分割的部分：

1.1 合同主要条款、附件

1.2 图纸

1.3 招商文件

1.4 澄清文件

1.5 投标文件、商务方案及报价表、证照(包括乙方企业法人营业执照、经营许可证复印件等)

本租赁合同主文约定如与上述附件内容不一致的，以本租赁合同主文为准；本租赁合同主文未约定的，以上述合同文件内容为准。

2 租赁区域及期限

2.1 租赁区域

乙方在同意本合同各项条款下，甲方出租及乙方承租杭州萧山国际机场 T1 航站楼【】号服务柜台场地，交付面积为 14m²。具体面积以双方签署的场地移交单为准。具体位置详见合同所附图纸，店铺面积以及经营范围详见下表：

航站楼	点位位置	面积（m ² ）	经营范围
T3			

租赁场地交付时，双方签署书面的场地移交单（详见附件二）。乙方签署场地移交单时已认可甲方交付的租赁场地。

若签署的场地移交单上确定的标段面积与合同约定的标段面积大小相差不超过合同约定标段面积的 3%（包含面积差额为合同约定标段面积的 3%），则以合同约定的标段面积为准，甲乙双方不再另行就[租赁场地]

签订补充协议;

若签署的场地移交单上确定的标段面积与合同约定的标段面积大小相差超过合同约定标段面积的 3%，则以签署的场地移交单上确定的标段面积为准，并按乙方中标时的每月每平方米租赁费乘以场地移交单上的标段面积计算出新的月租赁费。甲乙双方另行就[租赁场地]签订补充协议。

2.2 租赁期限:

租赁期限为 3+ (X)，X 小于或等于 1 年，具体以甲方通知为准。若第三年度或 X 年不足一年，经营费用按实际经营天数折算。

租赁期限自场地移交之日起开始计算，场地移交日为 年 月 日。

3 场地租金及其他费用

3.1 租金

租金采用固定租金制，每合同年【】元整(大写: 人民币【】元整)，采取“先付后租”的原则，一年一付。第一合同年(从年月日起至年月日止)年租金在【场地移交之日起 7 个工作日内】完成支付，从第二个合同年度起，乙方应于每个合同年度起始日起 7 个工作日内向甲方支付该年度租金。最后一个合同年度不足一年的，则租金按实际租赁天数据实结算，若有剩余，则甲方向乙方退回已缴付的租金与实际结算的租金的差额。

乙方向以下列明的账户支付租金及合同约定款项:

收款人(全称): 杭州萧山国际机场有限公司

纳税人识别号: 91330000720082710W

开户银行: 中国建设银行股份有限公司杭州航空港支行

账 号: 33001616181050000161

3.2 费用

3.2.1 电话费

按电信或相关部门出具的实际使用账单由乙方自行支付。

3.2.2 电费

以甲方有关部门或国家相关部门的收费标准，按照相应的收费规定，根据实际使用数量由乙方自行承担，并由甲方代收代缴。乙方应在甲方指定的动力机电及能源管理部发放通知书 5 日之内由乙方银行账户将该等费用转向甲方指定银行账户，结清相关费用。

3.2.3 其他税费

按国家相关部门相关政策和规定由乙方自行缴纳的税收和费用。

4. 履约保证金

乙方应在中标通知书发出之日（ 年 月 日）起十日内向甲方支付该标段月租金三倍的金额，即人民币【 】元，若乙方未按本条规定的期限内全额缴清履约保证金，本合同自始不生效，乙方不得占用租赁场地。取消乙方在本合同规定租赁场地的中标资格，且乙方应承担由此给甲方造成的实际损失。

5 附则

- 5.1 修改或补充本合同条款，须经双方协商一致，并由双方签订书面的修改或补充合同。
- 5.2 本合同及附件一式六份，正本两份、副本四份。甲方执一正三副；乙方执一正一副。
- 5.3 本合同经双方法定代表人或授权代表签字（亲笔签字或加盖签字章）并盖公章之日起生效。
- 5.4 本合同适用中华人民共和国法律法规。

合同签署

甲方：杭州萧山国际机场有限公司 乙方： _

签名 - - - - -

签名 - - - - -

(盖章) - - - - -

(盖章) - - - - -

签字日期 - - - - -

签字日期 - - - - -

合同主要条款

合同主要条款

1. 释义

- 1.1 合同中“双方”指“甲方和乙方”。
- 1.2 “甲方”指“出租方”，即杭州萧山国际机场有限公司。
“乙方”指“承租方”，即【】。
- 1.3 合同中货币单位均为人民币（除合同中有特别规定）。
- 1.4 合同中“年、月、日”均指公历年、月、日。

2 经营范围

- 2.1 乙方在租赁区域内可以经营且只能经营【】。
- 2.2 乙方在租赁区域从事经营活动须于合同生效后一个月内向有关部门办理相关登记手续，并在正式营业前取得包括但不限于该项目规划、装修工程、环保、消防、营业执照、卫生许可证、税务登记证等，并做到正式营业时亮照经营。甲方予以必要的配合。经营专利产品和特许经营商品的，必须提供合法的相关许可证明。如经营范围事项中有任何部分未包含在乙方营业执照记载的营业范围内，乙方不得在租赁区域内从事该部分经营事项。
- 2.3 乙方在租赁区域内不得从事与 2.1 条所限定的经营范围无关的活动。在本条第 2.1 款规定的商品或服务项目界限较难明确时，由甲方进行最终判定。乙方利用租赁区域提供的超出合同约定之经营范围内的服务内容，均需要提前 30 天向甲方提出书面的申请；在甲方书面同意乙方增加服务内容申请后，乙方方可进行服务内容增项，并接受甲方统一管理和调配；增项服务收入必须及时准确录入甲方统一提供的 POS 系统，并作为营业提取基数向甲方交纳租金。
- 2.4 乙方经营活动只限其租赁区域内进行（租用甲方促销专用区域除外），租赁区域详见附件图纸。
- 2.5 乙方违反以上各条款的约定即为违约，须在接到甲方书面警告后立即停止违约经营行为并进行整改，同时按双方约定承担违约责任。在甲方发出书面警告五天后乙方仍未予更正或发生违约 3 次以上(含 3 次)的，即构成严重违约，按 13.3.2 款约定处理。

3 租金及费用

3.1 租金及费用的维持

3.1.1 租赁期间，因下列原因而仅造成租赁区域位置、外观等调整，月租金及费用(按本合同所确定的租金和费用标准)将不做调整：

3.1.1.1 甲方对航站楼布局调整

3.1.1.2 不可抗力导致调整

3.1.1.3 双方书面同意的其他情况而导致调整

3.1.2 租金及费用缴付不受影响

乙方与任何第三方发生争议或其他原因均不能构成乙方逾期付款的正当理由。乙方不能按期全额向甲方缴付租金或费用，即视为逾期缴付，应按 4.1.3 条款规定处理。

4 结算

4.1 租金结算

4.1.1 租金自本合同规定的租赁期限起始之日起计算。

4.1.2 乙方应按照合同约定将租金划入甲方指定银行帐号内。甲方在收到乙方应缴付租金后的七个工作日内开具相关发票。

4.1.3 逾期缴付租金或缴付不足，从付款期到期日之次日起每天以未缴付金额的 0.5% 支付延期付款违约金；逾期 30 天仍未足额缴付的，按合同 13.1.2 条款规定处理。

4.2 电话费及电费

以甲方有关部门或国家相关部门的收费标准，按照相应的收费规定，根据实际使用的计算数量由乙方自行支付。逾期缴付或缴付不足的，每逾期一天按未支付费用向乙方收取 0.5% 的违约金。甲方因乙方逾期缴付电话费及水、电、燃气能源费等共用资源费用而受损的，乙方应根据甲方的损失足额赔偿。

4.3 国家规定缴纳的其他税费

乙方应自行缴纳国家规定的其他各项税收和费用。

4.4 终止租赁后，乙方清理货物、设备期间，电话费、能源费用等本合同规定的费用的缴付仍需按本合同的规定执行。

4.5 所有结算币种均为人民币。

5 履约保证金

5.1 乙方应在中标通知书发出之日（ 年 月 日）起十（10）日内向甲方支付该标段月租金的三倍的金额，即人民币【】元作为履约保证金。

5.2 乙方将**履约保证金**支付至甲方以下指定的账户。

收款人（全称）：杭州萧山国际机场有限公司

开户银行：工行杭州空港城支行

账号：1202050209904601740

5.3 在本合同未生效前，甲方有权不予交付本合同项下场地。乙方全额缴纳的履约保证金后依照甲方标准交接租赁场地；因乙方原因导致租赁场地迟延交付的，乙方不再享有免装修期，租金、租赁期限仍按本合同第 2.2 条起算，乙方应如约履行本合同项下义务。

5.4 租赁期间，甲方有权因下列因素而调整履约保证金的金额：

5.4.1 乙方未能按期足额缴纳租金、电话费、能源费用及其他费用或违反甲方的各项管理规定；

5.4.2 乙方未按照本合同约定履行除 5.4.1 条约定外的义务；

5.4.3 其他甲方可以调整履约保证金的情形。

5.5 租赁期间，甲方有权从乙方履约保证金中扣除因乙方违约而导致甲方损失、违约金、由于租赁物业被破坏而引起的修复开支或乙方拖欠的费用及赔偿费用。

5.6 甲方自履约保证金中扣除乙方应当支付的费用后有权要求乙方补足履约保证金。乙方应在接到甲方调整履约保证金通知或要求补足履约保证金的通知后五个日历日内，补足差额部分，以保证租赁期间履约保证金的完整。逾期未补足，即构成严重违约，按合同 13.3.2 条款规定处理。

5.7 在租赁期满或甲方原因导致的提前终止租赁后，乙方在租赁期内没有违约行为且没有应付而未付的租金、电话费、能源费用及其他费用，甲方应在合同终止后六个月内无息退回履约保证金。

5.8 如不同租赁区域的租赁期限不同的，只有在本合同项下全部租赁区域期限届满或者均被甲方提前终止的情况下，且符合第 5.7 条规定的履约保证金返还条件的，乙方的履约保证金方可被返还。

6 外观装饰及装修

6.1 为确保服务柜台外观的统一协调，服务柜台的外观装饰由乙方提出建议，甲方审核同意方可装修。

6.2 除非甲方提出特别要求，乙方应在合同终止后七天内拆除经营场地的装修并恢复原状，该等拆除装修并恢复原状的行为不得影响旅客正常登机、甲方正常运营和其他经营人的正常经营。拆除费用由乙方自行承担。如乙方逾期不拆除装修并恢复原状，视为乙方授权甲方代为处理，甲方有权自行拆除乙方装修并从乙方履约保证金中扣除拆除装修的费用。甲方有权通知乙方在合同终止后七天内撤离场地并在撤离时不得拆除外立面、架构等固定装修，乙方须按甲方的通知要求进行撤离，乙方经营场所内固定装修在经营期限届满后无偿归甲方所有。

6.3 在本合同终止或者解除后七天内，乙方应将租赁场地恢复原状并交付给甲方，但逾期超过交付期限的，乙方应向甲方承担逾期交付场地的违约责任，违约金标准以甲方经过新一轮招商后确定的中标价格的日租金与本合同项下约定的当年租金的日租金进行比较，取高者，并乘以实际逾期天数，乙方在【5】日内向甲

方交付该等违约金。

7 标识和广告

7.1 乙方租赁区域内的所有广告资源为甲方所有。在未得甲方许可的情况下，不得在租赁区域内或外墙以及机场设施上，张贴标识、通告、宣传资料（除规定可使用信用卡通告、外汇汇率、营业时间外）；在产品包装物上不得粘贴其他品名（除注册商标、生产商和标签外）。乙方确需使用甲方广告资源的，应与甲方另行签订广告资源使用协议。

7.2 乙方在租赁区域内的店招的设计和展示方案应按照甲方审核后的方案设计制作，并经甲方审批通过后方可实施。

7.3 甲方有权要求乙方整改店招或取消乙方不当店招，由此带给乙方的损失，甲方概不负责。同时乙方仍需承担重新装修或改善设施期间的月租金和物业管理费及其他费用。

8 乙方承诺

乙方对甲方作出以下承诺：

8.1 重要事项

8.1.1 乙方必须遵守中国政府和省市各级政府颁布的一切有关法律、法规、规章和政策。

8.1.2 乙方不得以转租、转让、抵押、转包、转借等形式将租赁区域的使用权和经营权全部或部分交于任何第三方。

8.1.3 乙方对竞投时意向引进的品牌原则上不予更换，如因特殊原因确需更换的，须书面申请并征得甲方书面同意后方可进行，否则视为乙方严重违约，甲方有权按合同 13.2 条款规定处理。

8.1.4 租赁期间，乙方发生任何股权变动，影响或可能影响乙方全面履行本合同约定的权利义务的应提前 30 天通知甲方，否则视为违约，按合同 13.2 条款规定处理。

8.1.5 乙方及其工作人员不得在租赁区域内从事非法活动或以甲方名义从事任何活动，因乙方及其工作人员从事非法活动或擅自以甲方名义从事任何活动造成的任何后果，均与甲方无关；由此对甲方名誉或利益造成影响和危害的，甲方有权向乙方进行索赔，赔偿金额为当年三（3）个月之租金总和，并由乙方消除影响，如上述赔偿金额不足以弥补实际损失的，乙方须赔偿甲方的实际损失。

8.1.6 乙方不得拖欠缴纳税务、工商等部门依法收取的各项税款及费用，乙方经营过程中的一切债权、债务与甲方无关。

8.1.7 在租赁区域内乙方及其工作人员均不得妨碍甲方和（或）其他第三方之正常生产经营，亦不得从事任何有损甲方名誉和利益的活动。由此对甲方名誉或利益造成影响和损害的，甲方有权向乙方进行索赔，赔偿

金额为当年三（3）个月之租金总和，如上述赔偿金额不足以弥补实际损失的，乙方需赔偿甲方实际损失。如乙方对其他第三方名誉或利益造成影响和损害的，乙方应依法向第三方承担责任。

8.1.8 合同双方必须严格遵守《中华人民共和国环境保护法》等环境保护相关法律法规的规定。

8.1.9 乙方保证其向甲方提交的投标文件的内容正确真实。

8.1.10 乙方同意并接受甲方对租赁区域设备条件是否适合经营不作出任何承诺，并按租赁区域的现状接受该租赁区域。

8.1.11 乙方承诺因乙方或第三方原因而造成乙方本身或其他第三方的直接或间接损失，由乙方自行承担。

8.1.12 租赁期间，乙方不得擅自变更各经营类别的面积权重与位置设定。若确需变更的，应提前十五天向甲方提出书面申请，且应得到甲方相关管理部门的同意。在允许变更的情况下，甲方有权根据实际情况对租金进行相应比例的调整。

8.1.13 乙方不得向第三方泄露合同内容和相关经营、交易的机密信息。

8.1.14 乙方销售任何产品或者提供的任何服务均不能侵害甲方或者任何第三方的知识产权、商业秘密或者商业声誉，否则甲方有权要求乙方整改或者停止销售或提供该侵权产品或服务。如经甲方要求后，乙方仍不整改或者停止销售或服务的，或者乙方侵犯第三方合法知识产权导致甲方被第三方追究法律责任的，视为乙方严重违约，甲方有权按合同 13.2 条款规定处理。

8.1.15 乙方必须接受甲方或甲方委托的专业公司进行的满意度测评(包括但不限于物有所值指标、与对标商圈比较的价格指数和品牌)，并对测评结果不符合机场标准的指标项进行整改，直至符合甲方的运营要求、达到满意度测评标准。若乙方不根据甲方要求整改或整改结果仍未达标，视为乙方严重违约，甲方有权按合同 13.2 条款规定处理。

8.1.16 乙方确认已完全知悉与本合同相关的甲方颁布的各类规定且同意无条件接受，并视为本合同不可分割的一部分。

8.2 安全

8.2.1 法律法规

8.2.1.1 乙方作为本项目安全消防责任第一人，经营行为必须严格遵守任何法规、法令、规则、经营许可条例、甲方对机场的布局规划、政府指定的技术安全标准、机场的环境规划，一旦违反将按相关规定进行赔偿及处罚。

8.2.1.2 乙方在合同签订之日必须同时签订《消防安全管理责任书》（附件四）、《消防安全保障协议书》（附件五）、《施工安全责任书》（附件六）及《航站楼经营承租人安全责任书》（附件七）。

8.2.2 安检

8.2.2.1 乙方及其员工须遵守民用航空机场安全规定；

8.2.2.2 乙方及其员工必须依照民用航空机场安全条例，接受安全检查；

8.2.2.3 机场禁区内，乙方及其员工必须接受安全和入口检查；

8.2.2.4 乙方员工、车辆必须符合甲方禁区人员、车辆标准。乙方员工和车辆进入禁区后，必须遵守甲方颁布的禁区条例。

8.2.2.5 乙方必须协助甲方进行安全检查，保证旅客安全进入机场登机；必须无条件服从和配合有关当局的其他安全项目的规定。

8.2.2.6 甲方有绝对取消或暂时取消乙方员工、车辆进入机场的权力，由此带给乙方的损失，甲方概不负责。

8.2.3 现场安全

8.2.3.1 除经甲方批准进入必要的维修工程外，乙方不得损毁租赁区域原有的设施和装潢，不得更改已铺设的电缆、电线或电力装置。不得安装任何有可能造成电缆负载过大的电器设备。

8.2.3.2 未获机场安全管理部门的审批核准，乙方任何时候都不能在租赁区域存放易燃易爆物品，挥发性大或气味浓烈的液体。经机场相关部门审批的施工所需的上述物品在当天任务完成后必须带出航站楼。

8.2.3.3 乙方不得使用影响到机场安全运营无线通信系统的设备。

8.2.4 安全教育及管理责任

8.2.4.1 乙方必须组织工作人员参加甲方组织或指定的专业培训机构进行岗位培训及不定期培训，并经考试合格后方能上岗，培训费由乙方承担。

8.2.4.2 乙方及其员工必须遵守甲方的各项安全管理办法，建立相应的管理网络，负责租赁期间的空防安全、消防安全、治安等各项工作。

8.2.4.3 乙方接受甲方或其授权人员在租赁区域安全经营的监督和检查，按甲方要求进行整改，并对违反安全管理办法的行为和后果承担责任。

8.3 运营要求

8.3.1 乙方应负责租赁区域店铺门面和内饰的修缮工作（门、窗、内外墙、地板、天花板、玻璃、设施、电气设备、粉饰、装修），对损坏的或无法修理的设施、电气设备定期更换，保证设施、设备良好的运营状况。

8.3.2 乙方应遵守甲方相关部门颁布的航站楼（不限于租赁区）卫生保洁及垃圾处理规定，积极采取措施保持租赁区域的清洁和卫生，保证良好的经营环境。乙方经营活动中产生的废弃物必须自行回收处理，不得投入航站楼公共垃圾箱内。

8.3.3 在甲方要求下，乙方必须立即拆移任何违规建筑物，恢复租赁区原貌，直到符合甲方的要求。

8.3.4 未经甲方许可，乙方不得改造电缆、煤气管道、排水管道、空调系统；不得破坏、改造租赁区的外墙和地板、航站楼的主要结构；不得在租赁区结构外墙、天花板安装任何附加物。

8.3.5 未经甲方许可，乙方不得在租赁区外的公共区搭建展台和销售产品；不得在公共区、楼梯口、疏散通道、登机口堆放物品，堵塞人流。

8.3.6 乙方不得进行任何可能导致航站楼楼层震动、摇晃和重压的活动。承重限制由甲方计算和规定。

8.3.7 租赁区的电线、电缆、设备安装必须符合相关专业标准，负荷不得超标。

8.3.8 乙方负责教授其员工防火技能和紧急求生知识；采取有效的火灾预防措施，保持紧急出口的畅通；在租赁区域内按规定设置消防器材并确保其始终处于完好状态。

8.3.9 在租赁区、航站楼其他区域、机场附近区域，乙方不得进行影响机场管理、其他承租商经营、旅客休息等干扰机场正常运行的活动。例如：制造噪音、异味。

8.3.10 租赁区域不得用于其它目的的使用，包括且不限于：非法和不道德活动；住宿用房；用于未授权的经营业务；散发宣传资料，招揽顾客或任何团队在机场或其他地方购物消费。

8.4 保险

8.4.1 乙方同意按照本条款约定并在租赁期间保持足额的保险：

a、财产保险采用“全风险”策略，赔偿不少于资产设备重置资金。投保者必须签订条约，声明放弃向甲方或机场管理机构索赔损失的权利。

b、第三者责任保险：乙方须对租赁区域的物业和参与租赁区域经营的工作人员投保第三者保险，以保证租赁期间人员和财产意外遭受损失时得到补偿。

c、员工人身意外保险：在租赁期内，乙方须对其员工投保人身意外险，以免除甲方或机场管理机构的赔偿责任。

8.4.2 乙方须在本合同签署后一个月内向甲方提供保险单及已付清保费收据的复印件。

8.4.3 在租赁区域内如果发生意外事故，导致财产或人身受有损失，而保险公司不予赔偿或者赔额度不足以赔偿损失时，相关费用和责任由乙方负责承担。

8.5 侵权

8.5.1 乙方在承租区域销售的商品或者提供服务如果侵害他人的知识产权或商业秘密的，乙方应立即停止侵权；由此造成甲方遭受损失的(包括经济损失和名誉损失)，乙方应承担相应的赔偿责任。

8.5.2 乙方在承租区域销售的商品或提供的服务涉嫌侵害他人的知识产权或商业秘密的，甲方在收到相关的投诉或者举报后，应通知乙方。乙方收到甲方的通知后，应暂停涉嫌侵权的销售或服务行为，直至该等涉嫌侵权的投诉或举报得以最终解决。如乙方认为暂停销售或服务行为将严重影响乙方经营的，乙方可向甲方提供一份令甲方满意且接受的保证函(可由第三方出具)，以保证甲方因乙方涉嫌侵权的销售或服务行为而遭受的一切损失由乙方(和保证人)承担。在乙方提供令甲方满意的保证函且经甲方书面同意后，乙方可维持经营。

8.5.3 乙方在承租区域销售的商品或提供的服务违反相关的价格规定的，乙方应立即纠正；由此造成甲方遭受损失的(包括经济损失和名誉损失)，乙方应承担相应的赔偿责任。

8.6 人员及服务规范

8.6.1 乙方必须确保经营场地在任何时候有足够的、具备业务技能及文化素养的工作人员。其中零售、餐饮店铺，大专(含)学历以上工作人员不少于20%，初中(含)学历以下人员不高于20%，不少于40%的人员应具备相应行业职业资格证书。并持杭州市规定的有效证件、健康证明等上岗。甲方有权对上述事宜提出整改意见，乙方须在3个月内完成整改；如乙方拒绝整改，甲方有权按合同13.1条款规定处理。

8.6.2 乙方必须指定一名具备3年以上行业从业经验的资深经理，全权负责经营场地的日常业务运作，代表乙方保证经营场地的顺利运营，并与甲方保持密切联系。甲方有权要求乙方更换不合适的经理。

8.6.3 乙方经营场地工作人员须为顾客提供礼貌、优质、高效的专业服务，并具备和外籍顾客简单对话的外语能力，同时必须符合甲方制定的服务标准。

8.6.4 乙方必须组织工作人员参加甲方组织或指定的专业培训机构进行岗位培训及不定期培训，并经考试合格后方能上岗，培训费由乙方承担。

8.6.5 在经营场地乙方工作人员必须穿着统一制服及佩戴相关佩件。制服及相关佩件的样式必须经甲方批准。相关佩件必须标有乙方的店名、员工的工号及职务等。

8.6.6 正常情况下，营业时间应为所在区域每日第一个定期航班起飞前一小时开始营业，并且一直营业至所在区域每日最后一个定期航班结束后半小时为止，包括双休日及公众假期。若甲方因机场运营需求，要求乙方更改营业时间直至全天二十四小时，乙方不得拒绝。否则，甲方将追究违约责任，按乙方日租金乘以实际未按要求时间运营的天数从乙方履约保证金中先行扣除违约金，未按要求时间运营的天数持续30日的，按照本合同第13.1条执行。

8.6.7 甲方或其授权人员有权进入乙方经营场地进行服务质量检查，并有权要求乙方对不符合服务规范的

行为进行整改。

8.6.8 乙方及其工作人员必须遵守甲方的《质量管理手册》、《投诉管理办法》等规章制度，并接受有关部门的监督与检查。

8.6.9 如遇旅客对乙方人员服务质量的有效投诉（有效投诉是指经甲方调查，旅客投诉属实），甲方按8.1.16条所述的各类规定处理。

8.6.10 乙方理解和同意其在机场内的经营活动也必须为旅客免费提供下列公共服务：换钱、指路、协助公众。

8.6.11 乙方必须参与甲方组织的提高服务标准为目的的各类客户服务承诺，如“杭州萧山国际机场承租人公约”（附件三）等，相关费用由乙方自行承担。

8.6.12 乙方工作人员的薪酬福利水平、用工方式等必须符合国家及杭州市劳动法律法规的相关规定。

8.7 乙方主体资质的调整

8.7.1 为履行本合同之目的，乙方经甲方同意后，将本合同项下经营场所作为住所地或者经营场地办理乙方全资子公司或者分公司的企业注册和登记手续，并在设立后将注册和/或登记后的企业情况书面告知甲方（应提供相关营业执照、子（分）公司章程、工商备案登记信息等材料）。

8.7.2 在本合同期限内，若乙方需要授权给设立后的全资子公司或者分公司（需取得乙方书面授权）履行本合同项下之支付义务的，应事先向甲方提出书面申请；经甲方同意后，方可由乙方设立后的全资子公司或者分公司履行支付义务。该全资子公司或者分公司应承担本合同项下乙方缴纳租赁费、POS机租赁费、物业管理费、电话费、能源费用及其他费用的支付义务，并应由乙方及其全资子公司或者分公司、甲方就该等义务履行签署三方补充协议，并承诺乙方并不因此而转让其在本合同项下其他的权利和义务。乙方设立的全资子公司或者分公司有任何违反本合同约定的行为，均视为乙方之违约行为，应由乙方承担全部责任。

9 甲方承诺

甲方向乙方作出以下承诺：

9.1 在租赁期内，向乙方提供服务及相关设施，保障航站楼公共区域正常运作；乙方享有物业承租权利。

9.2 除根据本合同约定行使管理监督职能外，不干涉其正常经营活动。

9.3 乙方提交甲方的信息、数据和文档，甲方不可泄露给第三方（除依照相关法规需要对外公布的信息之外）。

10 甲方的权利

10.1 在任何紧急状态下，甲方有权以合理的方式进入租赁区并实施合理的处置紧急状态行为。

10.2 甲方人员或其授权方对乙方租赁区进行保洁、修缮、装修、维护、(结构)改造、设备维护和检查工作，乙方必须配合，不得干扰阻止。

10.3 甲方有权陪同其他客户在适当时间进入租赁区踏勘，但不得影响乙方的正常经营。

10.4 出于机场的安全和运营需要，甲方有绝对权力，限制或阻止人流进入航站楼、乙方租赁区域或其他地方。

10.5 有权不因下列因素（包括且不限于）调整合同约定的租金条款：

10.5.1 乙方对甲方用以计取租金的吞吐量统计口径有分歧；

10.5.2 旅客构成和登机桥位航班分配的变化；

10.5.3 旅客登机流程的改变；

10.5.4 甲方根据统一规划的需要，在航站楼内外调整商业场地；

10.5.5 航站楼改造。

10.5.6 客流量的分流。

11 奖励

11.1 甲方有权组织各类与商业经营、服务品质、安全管理等有关综合或专项评比，并对表现优秀的商家视情给予一定的表彰或奖励，甲方对此享有单方面的决定权。

12 不可抗力

12.1 租赁期内，租赁区域发生不可抗力情形，如地震、火灾、水灾、台风、流行疾病、法律法规调整或国家、政府、海关、甲方主管部门要求进行的规划布局变更、航班调整或甲乙双方不可预见亦不能控制并且无法克服的事由，导致租赁区域不能正常经营，本合同不能全部履行或部分不能履行时，双方可对应以下条款执行：

12.1.1 不可抗力事由导致本合同全部不能履行：

12.1.1.1 任何一方可以书面形式终止合同而无需作出任何赔偿，合同终止前之租金及费用由双方按本合同规定结算。

12.1.1.2 因不可抗力导致合同终止，并不影响任何一方对不可抗力发生之前违约行为的合法赔偿。

12.1.1.3 双方不负责因不可抗力造成合同不能正常履行的责任。

12.1.2 不可抗力事由导致本合同部分不能履行：

12.1.2.1 若不可抗力事由仅造成乙方租赁区域面积扩大或缩小的，按本合同 3.1.1 条约定执行。

12.1.2.2 若不可抗力事由造成乙方租赁区域出现除 12.1.2.1 之外的情况的，在其发生，持续，影响恢复期间的具体事宜由双方协商解决，并签订补充协议。

12.1.2.3 甲方不承担因不可抗力事由导致本合同部分不能正常履行的责任。

13 违约责任

13.1 有下列情形之一，甲方有权单方面提前解除本合同，乙方应向甲方赔偿三倍当年月租赁费的违约金，乙方承诺同意甲方从履约保证金中扣除该款，如履约保证金不足以支付该款项，乙方同意补足。如甲方因此受到的损失超过违约金的，乙方仍需补足甲方的损失，而且乙方丧失今后参与杭州萧山国际机场任何经营项目的资格：

13.1.1 如因乙方违反以下任何一项否定指标时：

13.1.1.1 发生因乙方管理原因（如刀具管理、通行证管理不善等）造成的破坏航空器和劫机、炸机等空防安全事故；

13.1.1.2 因乙方原因发生重大消防事故，造成人员死亡、重伤或财产损失大于 10 万元；

13.1.1.3 因乙方原因发生安全事故，造成人员死亡或重伤；发生因商品质量、商品价格问题受到国家有关部门查处、严重损害甲方声誉或给甲方造成损失的；

13.1.1.4 因食品卫生及服务质量导致的旅客有效投诉事件，并对甲方形象产生恶劣影响；

13.1.1.5 触犯国家和地方制定的各种法律、法规，受到国家或者省市区有关部门查处的。

13.1.2 乙方提供的投标书中含有虚假误导信息和数据，与实际经营能力不一致。

13.1.3 其他乙方有损甲方名誉、不利于甲方商业经营活动，并对甲方声誉或利益构成严重损害的情形；

13.1.4 乙方未遵守本合同 8 “乙方承诺”中所作承诺的（除 8 “乙方承诺”中已特别规定的违约责任外，其余违约，均适用本条）；

13.1.5 本合同中约定的其他适用 13.1 的情形。

13.2 有下列情形之一，甲方有权解除本合同，全额扣除履约保证金：

13.2.1 根据合同规定乙方应交付的租赁费、POS 机租赁费、物业管理、其他费用在支付到期日之次日起 30 天后仍未足额交付；在 13.2.1 的情形下，乙方丧失今后参与杭州萧山国际机场任何经营项目的资格；

13.2.2 乙方未按本合同规定的时间及时补足履约保证金差额的；

13.2.3 本合同中约定的其他适用 13.2 的情形。

13.3 如果乙方因违反本合同项下 13.1 与 13.2 约定，甲方有权提前终止乙方在甲方的全部经营场地的租赁合同，该等情形并不因为乙方在部分经营场地下没有违约而可豁免。

13.4 乙方发生上述 13.1 至 13.3 违约行为的，甲方向乙方发出书面通知解除合同，在甲方发出书面通知之日起第 5 天即为合同终止日。

13.5 乙方破产清算，重组及兼并等事实发生，债权人接管经营或独立审计机构出具乙方财务状况重大问题的意见，甲方即有权书面通知乙方终止合同，自甲方书面通知送达乙方之日起合同终止，乙方的履约保证金不予返还，双方的租赁费、物业管理费及其他费用据实结算，甲方保留向乙方追究其他违约损失的权利。

13.6 当乙方发生以下任一变更的，甲方有权以书面形式通知合同终止：

- (1) 乙方的控股股东或实际控制人向第三方出售其全部股权；
- (2) 乙方的控股股东或实际控制人破产，解散，清算；
- (3) 乙方的控股股东或者实际控制人被合并或收购；
- (4) 乙方股东所持股权比例发生重大变化，导致乙方控股股东或实际控制人发生变化；

甲方因上述情形的发生而提前终止本合同的，不属于甲方违约行为。甲方向乙方送达提前终止本合同书面通知之日起，本合同即刻终止，双方的租赁费、物业管理费及其他费用据实结算，履约保证金不予返还。

13.7 乙方亦可向甲方提前三个月以上发出书面通知终止合同，如乙方自书面通知送达之日所在月之次月首日起连续经营满三个月的，则乙方支付给甲方书面通知送达当月的二倍月租赁费作为违约金，乙方承诺同意甲方从履约保证金中扣除该款，如履约保证金不足以支付该款项，乙方同意补足。甲方的其他应收款不受影响。

如乙方未能自书面通知送达之日所在月之次月首日起连续经营满三个月的，则乙方支付给甲方书面通知送达当月的三倍月租赁费作为违约金，乙方承诺同意甲方从履约保证金中扣除该款，如履约保证金不足以支付该款项，乙方同意补足。甲方的其他应收款不受影响。

如乙方经营至合同规定的经营期满，经营自然终止的，则按合同自然终止处理。

13.8 甲方未能按本合同 14.1.1 款规定的时间书面通知乙方即终止合同，属甲方违约，甲方应支付乙方相当于乙方全额履约保证金的款项，作为违约金。

13.9 乙方违反甲方制定并已送达乙方的相关管理规定，甲方有权追究乙方相应责任。责任大小视情节轻重单次罚款不高于人民币 50000 元。如乙方上述违反相关管理规定行为符合本合同项中已有其他约定的，则乙方应按本合同中已有的其他约定承担责任。

14 合同终止

14.1 通知终止

14.1.1 甲方有权对航站楼经营场地整体布局进行调整并重新为乙方安排经营场地，如乙方对经营场地的重新安置无法与甲方达成一致意见，甲方可以提前终止本合同且无须向乙方承担任何责任，但应当提前 15 日书面通知乙方。

14.2 协议终止

本合同经双方协商一致同意的，可提前终止。

14.3 自然终止

14.3.1 合同规定的经营期满，经营自然终止。

14.3.2 根据《合同续约考核标准》，甲方对乙方合同履行期限内的履约指标及综合指标执行情况进行综合评定，甲方有权不给予乙方奖励年限，取消合同续约资格。

14.4 合同终止结果

14.4.1 终止合同，不影响根据合同规定进行的赔偿、补偿，也不影响履约保证金的效力。

14.4.2 本合同终止或解除后 [7] 日内，双方应进行结算；甲方进入乙方经营场地，检查设施，设备状况；乙方应当于合同终止或解除日起七天之内将乙方物品撤离经营场地，否则视为乙方委托甲方全权处理乙方遗留之物品，并追索乙方应甲方处理该等物品而产生的费用。

14.4.3 在本合同终止或者解除后七天内，乙方应将经营场地恢复原状并交付给甲方，但逾期交付的，乙方应向甲方承担逾期交付场地的违约责任，违约金标准以甲方经过新一轮招商后确定的中标价格的【日租赁费】与本合同项下约定的当年租赁费的【日租赁费】进行比较，取高者，并乘以实际逾期天数，甲方将从乙方履约保证金中先行扣除违约金。履约保证金不足以支付乙方的违约金的，则乙方在收到甲方要求给付违约金通知之日起【5】日内向甲方支付违约金余额。

14.5 不放弃权利

14.5.1 若乙方未按照本合同约定承担相关违约责任，甲方不放弃对乙方违约行为的继续追究的权利。

14.5.2 甲方对乙方某一违约行为放弃追究权利，但不放弃对乙方其他违约行为追究权利。

15 修改或变更

15.1 任何一方需要修改和变更本合同任何条款的，应当书面通知对方，并经双方协商一致，且以签订补充协议的方式确认。补充条款一经签署后，即成为本合同的有效组成部分。若补充条款约定与本合同约定不一致的，以补充协议为准。

15.2 上述“补充条款”可用“会议纪要”、“备忘录”、“补充合同”或双方签署确认的其他文件形式替代。

16 通知和送达

16.1 除非本合同另有约定，本合同项下双方之间的一切通知均可通过挂号信邮递、特快专递、电子邮件送达以下地址：

甲方：--杭州萧山国际机场有限公司---

地址：

联系人：

电话：

电子邮箱：

乙方：

地址：

联系人：

电话：

电子邮箱：

16.2 通知在下列日期视为送达被通知方：

- (1) 由挂号信邮递，发出通知一方持有的挂号信回执所示日；
- (2) 由特快专递发送，以收件人签收日为送达日，收件人未签收的，以寄出日后第4个工作日为送达日；
- (3) 由电子邮件发送，以发送人电脑系统确认邮件已经成功到达对方邮箱后的第1个工作日；
- (4) 一方的通讯地址、联系人、联系方式如发生变动，应立即书面通知对方，因未及时通知而造成的损失由通讯地址、联系人、联系方式变动方自行承担。

17 争议

17.1 本合同约定首先以本合同条款为准，本合同条款未约定或约定不清晰的以澄清文件为准，澄清文件未约定的，以招商文件为准。

17.2 关于本合同争议，应由双方友好协商解决，协商不成的，任何一方有权向合同履行地人民法院提出诉讼。合同履行地为杭州萧山国际机场内。

18 合同附件

附件 1 图纸

附件 2 场地移交单

附件 3 杭州萧山国际机场承租人公约

附件 4 消防安全管理责任书

附件 5 消防安全保障协议书

附件 6 施工安全责任书

附件 7 航站区承租人安全责任书

附件 8 价格承诺书

附件 9 续约考核标准

上述附件作为本合同的附件，应与本合同同时签署，与本合同具有同样的法律效力。

附件

附件 1: 图纸

场地移交单

移交单位	
移交时间	
移交场地	
交接内容：	
接受方意见： 符合移交条件，同意接受场地。	
接受方签字确认：	

附件三 杭州萧山国际机场承租人公约

无理由退货公约

为切实尊重消费者的选择及利益，提升杭州萧山国际机场消费品质，树立机场地区高品位商业信用形象，经【】（下称“公约单位”）承诺，在航站楼商务区实行“无理由退货”。

第一条 本公约所称的“无理由退货”是指任何消费者在公约单位（包含及其商铺）善意购买商品之后将完好的不影响二次销售的商品退还给提供商品的公约单位，并由其退还价款行为的制度。

第二条 消费者向公约单位要求退还的，提供商品的公约单位均应当为消费者及时退还价款，不得故意拖延或无理、无故拒绝。

第三条 消费者购买商品时，公约单位应向消费者提供商品的真实消费资讯、必要技术指导、购货发票。消费者要求退还商品时应当提交购货发票。

第四条 消费者退还的商品应当是具有销售价值、无其他影响再次销售的情形。否则视情折价退还或不予退还。

第五条 经营者提供的商品或服务不符合质量要求的，消费者可以自收到商品之日起七日内向经营者要求退还商品，经营者应及时办理退还商品手续；七日后符合法定解除合同条件的，消费者可以及时退货，不符合法定解除合同条件的，可以要求经营者履行更换、修理等义务。于迟延提出或办理退还商品手续致使所退还的商品市场价值发生变化的，应按退还时市场价格处理。

第六条 退还的商品，如药品、烟草等具有期限、卫生、安全等特殊要求并有政府、行业特殊规定的，按相关规定处理。公约单位与消费者另有约定的，按约定，但公约单位不得以格式条款免除承担无理由退货的责任。

第七条 因商品质量、价格、计量、欺诈等问题或政府、行业规定、与消费者约定保修、包换、包退引起的退还，不在此限。

第八条 本公约适用消费者善意购买商品后要求调换商品的行为。

第九条 本公约经各公约单位盖章即生效施行，各公约单位应当严格履行本公约。各公约单位可建立相应的实施细则。

本公约应向社会公布，接受消费者、消费者团体、工商局等有关部门的监督。

-----（盖章）：

法定代表人或者委托代理人（签字）

签字日期： 年 月 日

无假货公约

为依法打击制售假冒伪劣商品违法行为，规范杭州萧山国际机场航站楼租赁单位经营行为，根据国家法律法规有关规定，特制订本服务公约。

一、亮照经营。应申请登记注册，经核准领取营业执照后从事经营活动，经营柜台经营的应办理营业执照。并将营业执照正本置于营业场所的醒目位置。未经批准不得进场经营。

二、接受监督。应遵守法律法规，尊重消费者权益，主动接受航站楼管理部门及相关联检单位的监督管理，建立和完善售后服务与退货等各项内部管理制度，照章纳税费。

三、规范经营。按核定的经营范围、区域和期限从事经营。经营范围中相应项目的经营期限应与审批证件的有效期一致。特殊营业场所应遵守国家对营业时间和服务对象的规定。

四、依法登记。应按时参加验照（年检），未参加验照（年检）的不具备继续经营资格。使用名称或字号应符合规范。营业执照主要登记事项发生变化的，应按规定程序进行变更登记。

五、拒售假劣。严把进货关，不购进、不制售假冒伪劣商品、“三无”产品、过期失效及不合格商品、走私商品。若发现他人销售假冒伪劣商品应及时制止，制止无效时应及时向工商部门举报。

六、诚信经营。恪守诚实信用职业道德规范，诚实守信，文明经营，重合同守信用，明码标价，质价相符，收费合理，不短尺少称，公平参与市场竞争。

七、妥善处理。遵守“三包”规定，履行法定约定义务。对消费者争议不推、不拖、不刁难，双方不能及时解决的，应告知消费者向消费者协会请求调解或者向有关部门申诉。

八、本服务公约自签字盖章之日起生效且施行。

-----（盖章）：

法定代表人或者委托代理人（签字）：

签字日期： 年 月 日

附件四消防安全管理责任书

航站楼消防安全管理责任书

为加强杭州萧山国际机场消防重点部位（航站楼）的消防安全管理，贯彻“预防为主”、“谁使用谁负责”的原则，杜绝楼内火灾事故的发生，根据有关法律法规和《杭州萧山国际机场航站楼消防安全管理规定（2017版）》，结合楼内实际划分的各工作单位责任区域，明确消防安全管理责任，杭州萧山国际机场有限公司（以下简称“甲方”）与【】（以下简称“乙方”）签订消防安全管理责任书，具体内容如下：

一、组织领导

- 1、乙方要本着“预防为主，防消结合”、“谁使用谁负责”的原则，切实加强乙方所使用区域的消防领导工作，将消防工作纳入乙方的生产运行及安全保障工作中，做到同计划、同布置、同检查、同总结、同评比。
- 2、全面推行消防安全责任制，乙方行政一把手为航站楼责任区域消防安全第一责任人，同时组建其消防安全网络，指派责任心强、工作认真的同志担任专兼职消防安全员负责责任区域的消防安全工作并将责任区域分解至各个房间、过道等；在乙方范围内普遍实行逐级防火责任制和岗位责任制。
- 3、乙方责任区域消防安全员要协调做好本单位的消防安全工作，定期进行消防安全巡查，切实落实消防安全预防措施。

二、消防安全措施

- 1、乙方应结合实际情况，制定消防安全管理制度，实行消防安全责任制，并经常检查监督落实情况；做到管理有制度、操作有规程、工作有记录。
- 2、乙方采取会议等多种形式向员工进行消防安全教育，增强员工的消防安全知识和意识，提高防范火灾事故的能力；消防安全责任人、消防安全管理人和重点特殊岗位人员须经过消防安全专门培训并持证上岗。
- 3、乙方建立消防安全检查制度，落实每日消防安全巡查和每月消防安全检查制度，重大节假日前要对本单位责任区域进行全面的消防安全检查；巡查和检查的内容、部位要全面，对发现的隐患及时整改；短期内解决不了的要采取临时安全措施。
- 4、乙方严格落实禁烟、动火、用电规定，消防安全员、值班巡查人员和岗位人员要及时制止违章行为，能及时发现和处理各种险情，并做到“三知”（知防火知识、知灭火知识、知火警电话）和“四会”（会宣传消防知识和报火警；会使用灭火器材；会发现和消除火灾隐患；会扑救初起火灾）。
- 5、乙方对在责任区域内由本单位负责管理的消防设施、器材、标志，要登记造册，指定专人负责，定期检查维护，做到布局合理，不挪用、不损坏、不丢失、不影响使用、不占用防火间距和阻塞消防通道。
- 6、乙方航站楼内严禁存放、使用易燃易爆危险化学物品。
- 7、乙方新增、改建、扩建建筑工程涉及消防设施的，消防设计方案须经机场消防大队预审、报公安消防管理部门审批后报主管部门备案；竣工后经主管部门、动力部、消防部门验收合格方可使用，乙方和个人不得擅自改动、拆除和停用消防设施。
- 8、乙方办公和业务场所应建立针对扑救初起火灾的灭火和应急疏散预案，明确灭火行动、疏散引导、通信联络和安全救护防护人员，并定期组织演练，保证员工熟知应急程序和工作职责。
- 9、乙方参加上级主管部门组织的消防安全工作会议，通报本单位消防安全工作情况；发现乙方责任区域内存在火灾隐患时，及时采取措施消除危险，并向机场消防管理部门和上级主管部门报告；对消防管理部门和上级主管部门提出的消防隐患整改意见，要限期整改落实。
- 10、乙方建立健全消防安全管理档案，对各项消防工作和消防活动有详细记录，能全面及时地反应消防安全工作的基本情况和管理情况。

消防安全管理档案内容包括：

- （1）乙方业务、经营场地和办公用房面积、数量及其所在位置；
- （2）各责任区域内消防设施、器材、标志的名称、数量、性能、责任人及其日常巡查记录；

- (3) 乙方制定的消防安全管理制度及其文本复印件;
- (4) 乙方安全责任人、责任区域消防安全员名单及区域内员工人数;
- (5) 消防安全会议记录台帐;
- (6) 消防培训活动记录台帐。

上述(1)至(4)项内容需报主管部门备案。

三、安全责任

- 1、经检查,凡存在消防安全隐患的单位,将给予通报或批评。
- 2、凡发生火灾事故的单位,将依照国家消防法律法规和机场公司的安全管理规定处理。

四、附则

- 1、本责任书期限为**年月日起至年月日止**,自双方盖章之日起生效。

甲方: (盖章)

乙方: (盖章)

盖章日期: 年 月 日

附件五消防安全保障协议书

航站楼消防安全保障协议书

为进一步加强航站楼消防安全管理工作，坚决杜绝火灾隐患，减少火灾危害，确保楼内消防安全，特在原《航站楼消防安全管理责任书》基础上，拟订本协议，由杭州萧山国际机场有限公司（以下简称“机场公司”）与【】（以下简称“成员单位”）签订，具体内容如下：

一、任一成员单位发生火灾危害时，其它成员单位都有责任和义务服从火场指挥人员的指挥，根据火灾扑救的需要，及时向发生火灾单位提供必要的包括人力、物力和其他方式的支援和救助。

二、任一成员单位由于施工等原因可能对其它成员单位的消防安全造成影响时，都必须与受影响单位进行协商，同时对可能造成的影响做出说明，并且采取必要措施保证消防安全。受影响单位有权充分了解该影响可能造成的危害程度。

三、任一成员单位在其它成员单位管辖的区域内进行办公、施工、营业或其他作业时，必须遵守对方的消防安全管理制度，遵守有关消防安全操作规程，听从对方指挥人员的指挥，接受对方的消防安全监督检查和隐患整改要求，并对自己使用场所内的消防安全负责；同时，提供场所的一方应认真按有关消防法律法规履行监督职能，并且保证建筑物的消防车道、公共消防设施等符合消防技术标准。

四、由于任一成员单位的原因发生火灾使其它成员单位造成损失的，应按照实际所造成的损失向受损单位作出赔偿。

五、本协议书期限与《航站楼消防安全管理责任书》一致。

六、本协议书自双方盖章后生效。

成员单位：（盖章）

机场公司：（盖章）

盖章日期： 年 月 日

附件六 施工安全责任书

杭州萧山国际机场航站楼施工（装修）项目安全保证与文明施工责任书

杭州萧山国际机场航站楼施工（装修）项目安全保证与文明施工责任书

为贯彻“安全有序、环保文明”的施工指导思想，落实安全责任，强化安全管理，确保施工项目工程的顺利实施及不停航施工期间的航班安全和航站楼运行正常，根据中国民用航空总局第 191 号令《民用机场运行安全管理规定》、《杭州萧山国际机场航站楼施工管理规定》及机场相关安全管理规章制度，杭州萧山国际机场有限公司（“甲方”）与 xxx 公司（“乙方”）签订本安全保证责任书，双方严格遵照执行。

具体内容如下：

- 一、乙方必须与施工企业签订安全保证责任书；
- 二、乙方必须在办理《航站楼施工许可证》后方可施工，施工工程实施必须在确保航班安全和正常以及航站楼运行安全有序、顺畅的前提下进行，施工单位在施工期间必须服从甲方候机楼管理部门的统一指挥，各施工现场施工单位必须有现场负责人负责协调施工中遇到的问题。
- 三、工程开工前，乙方和施工单位必须成立由项目经理（或同等职责）为责任人的有效的安全保障网络，指定专职安全员，制定相关规章制度，操作规范和流程，安全防范措施。
- 四、乙方必须保证施工文明环保，尽可能降低对本场正常秩序及环境的影响，实施施工场地封闭管理。
- 五、甲方负责协助办理隔离区施工人员通行证、动火证。协助机场安护部开展空防工作。
- 六、所有施工人员必须接受安全教育，考核合格后方可进场施工。
- 七、施工期间及施工现场严禁吸烟。
- 八、乙方必须选择正规有资质施工单位进行施工，保证进场施工人员的素质，不得聘用有违法、犯罪记录的施工人员。
- 九、乙方必须严格遵守机场通行证管理有关规定，保障空防安全。
- 十、施工单位必须严格控制施工机械的活动范围，施工器具必须停放在安全区域内，每天施工结束后所有设备必须撤离施工现场，并堆放到指定的地点。
- 十一、在施工期间，必须严格执行民航总局第 191 号令《民用机场运行安全管理规定》及《杭州萧山国际

机场航站楼施工管理规定》及相关安全规章制度，凡发生不安全事件及安全责任事故，乙方必须第一时间向航站区管理中心 TOCC（86662222）报告；不安全事件及责任事故造成的一切危及人身安全（包括旅客及员工在施工现场）、影响机场运行、空防安全、消防安全及机场设施、设备损坏事故等全部责任及经济损失，均由乙方自行负责。

十二、施工人员必须在指定区域内活动，不得在指定区域外的任何区域活动或穿行。

十三、其他详细要求参照《杭州萧山国际机场商业招标项目商业场地装修施工操作规范》。

十四、《杭州萧山国际机场商业招标项目商业场地装修施工操作规范》作为本责任书附件，具有同等约束力。

十五、施工作业时间：每日 20 时至次日 6 时，施工现场的清理工作结束后，由甲方现场监管人员检查认可，并办理交接签字手续。

十六、乙方及乙方所聘请的施工单位愿意接受甲方的管理，配合甲方工作。如遇重大保障任务、应急事件或甲方正常运营等特殊情况需要乙方停工，由此导致的损失由乙方自行承担。

十七、本安全责任书期限：始 X 年 X 月 X 日-X 年 X 月 X 日止，从双方盖章之日起生效。

十八、本责任书未尽事宜，应由双方根据工程特点、施工位置进行修订。

甲方（盖章）

乙方（盖章）

盖章日期： 年 月 日

盖章日期： 年 月 日

附件七承租人安全责任书

航站楼承租人安全责任书

为贯彻“安全第一、预防为主、综合治理、持续改进”的方针，落实安全生产责任，强化安全管理、提升安全管理水平，建立安全管理长效机制，保障杭州萧山国际机场航站楼安全、有序、顺畅地运行，依据《民用航空运输机场管理暂行规定》、中国民用航空总局第 191 号令《民用机场运行安全管理规定》、《中国民用航空安全保卫条例》等规定和机场公司安全工作的部署和要求，结合实际情况，杭州萧山国际机场有限公司（以下简称“甲方”）与【】（以下简称“乙方”）签订安全责任书，具体要求内容如下：

一、安全否决指标

- 1、因乙方管理原因（如刀具管理、通行证管理不善等）造成的破坏航空器和劫机、炸机事件等空防事故为零；
- 2、因乙方原因造成人员死亡、重伤或财产损失大于 10 万元的重大消防事故为零。
- 3、因乙方原因造成人员死亡或重伤的安全事故为零。乙方因商品质量、商品价格问题受到国家有关部门查处、严重损害甲方声誉或给甲方造成损失为零。
- 4、乙方因食品卫生及服务质量导致的旅客有效投诉事件，并对甲方形象产生恶劣影响为零。
- 5、乙方触犯国家和地方制定的各种法律、法规，受到国家或者省市区有关部门查处为零。

二、安全控制指标

- 1、乙方管理原因造成空防不安全事件为零。涉及乙方员工背景调查及通行证管理，商业场地装修、改造施工人员及工具管理，禁区内商业场所刀具管理等。
- 2、乙方管理原因造成一般火灾事故为零。涉及航站楼承租人商业场所及其厨房、仓库、装修、改造现场的消防安全管理。

3、乙方管理原因造成食品卫生质量事故为零。涉及航站楼承租人商业场所餐厅、咖啡厅、厨房、食品及便利店等食品安全管理。

三、安全生产责任

- 1、完善并落实安全管理制度，建立健全本单位完整的安全管理台帐；
- 2、杜绝因管理责任致使本单位员工发生治安和刑事案件；
- 3、杜绝隐报、瞒报不安全事件；
- 4、根据甲方的要求制定本单位航空安全保卫措施，接受甲方航空安全保卫主管部门的审核、监督和检查；
- 5、乙方每位员工必须进行安全空防、消防培训，并在考核合格后方可上岗。每月至少对工作人员进行安全培训一次，进行考核并做好记录，组织本单位员工积极参加机场及管理部门组织的安全培训；
- 6、乙方教育本单位工作人员遵守航空安全保卫法律、法规，维护民用航空安全；
- 7、对于甲方有关安全的文件、规定，及时传达、贯彻、落实，并对各经营、服务场所人员的落实情况进行检查；
- 8、乙方负责本单位招录人员的背景调查，杜绝弄虚作假，伪造相关证件材料的事件发生；
- 9、乙方严禁员工将未经安检的物品带进隔离区或飞机；
- 10、乙方通行证佩戴在胸前明显位置，便于查验，不发生员工违规使用控制区通行证进入隔离区、控制区；
- 11、乙方控制区工作人员及车辆应当在通行证指定的通道和允许的区域活动，严禁进入通行证限制的区域；
- 12、乙方通行证只限本人使用，不得转借、借用。通行证到期需更换，必须把旧证件交回；通行证丢失必须立即向管理部门和机场公安报告。
- 13、乙方在候机隔离区内禁止出售民航公安机关明令禁止的物品。进入候机隔离区的商品必须经过安全检查，旅客限量携带的物品必须严格按照有关规定控制销售。
- 14、乙方在航站楼隔离区餐厅、咖啡厅、商场必用的刀具（包括《中国民用航空总局严禁旅客携带物品表》内所列之管制刀具及利器），由管理部门进行限制，使之达到最低限度。刀具由专人保管，建立台帐登记和交接制度。若发生丢失，由此造成严重空防安全事故，承租人将承担全部责任，并将送交公安部门处理。
- 15、乙方如要增加或减少刀具，均须向管理部门递交申请报告，经审核，并经公安、安检部门同意，方可

进出隔离区。管理部门将定期对各单位刀具进行核对；

16、乙方认真做好每日安全巡查，尤其是工作区域隐蔽部位的检查。

17、乙方的工作人员必须熟悉可疑物品报告处置流程，发现可疑物品立即报告。航站楼任何位置发现可疑物品，乙方都有责任第一时间处置上报。

四、考核与奖惩

1、乙方违反安全否决指标的，实行“一票否决”，依据《租赁合同》有关条款，直接终止合同。

2、乙方未落实安全生产责任的，将根据甲方的各项规定和制度追究其违约责任，所造成的一切后果，由乙方自行承担。

3、乙方违反安全控制指标的，将在《租赁合同》规定的考核中予以酌情扣分，直至解除合同。

4、安全责任相关内容的完成情况将列入对乙方日常管理的考核，并将作为评选乙方年终各项奖项的考核依据。

五、本责任书期限为：年月日——年月日，从双方盖章之日起生效。

甲方（盖章）

乙方（盖章）

盖章日期： 年 月 日

价格承诺书

杭州萧山国际机场有限公司:

本公司对于商品价格管理作出郑重承诺:

航站楼店铺内所有商品价格与杭州市区至少一家同品牌门店同款式、同型号商品保持统一定价(杭州市无门店可对标其它国内城市),承诺同城同价。

单位盖章:

法定代表人签字:

年 月 日

附件九 合同续约考核标准

合同续约考核标准

考核部门	考核内容	备注
机场财务部	合同单位在合同期内是否正常缴纳经营费用。	有否其他需要反映的情况
航站区管理中心	合同单位在合同期内装修是否符合机场要求并保持良好的店面形象；有效旅客投诉次数。	有否其他需要反映的情况
动力机电与能源管理部	合同单位在合同期内是否及时缴纳水电费；安全检查中发现问题是否存在拒绝整改情况。	有否其他需要反映的情况
应急保障部	合同单位在合同期内消防安全考核是否按要求执行、检查中发现问题是否存在拒绝整改情况。	有否其他需要反映的情况
商业广告及房地产租赁管理部	合同期内是否正常履约。	有否其他需要反映的情况

第五章 投标文件格式

5.1: 商务函

致：杭州萧山国际机场有限公司

一、为对 年 月 日的招商文件表示响应，我们以下签字人【】，遵照招商文件和招商文件法律文件的条款和条件，递交完全符合招商文件的关于项目公开招商标段（ ）的投标书。

二、我们确认，我们已仔细阅读并研究了 年 月 日发布的招商文件，以及于 2018 年 月 日发出的补充通知书（若有），我们保证不对上述文件和资料的所有条款提出含糊不清的问题。

三、我们确认，我们将自行承担因参加本项目的招商活动而发生的任何费用。

四、我们确认，本招商书的有效期为自投标截止时间 年 月 日起的一百八十（180）天的有效期内，投标书可以在任何时候被贵方接受。根据招商须知规定，该期限可以延长，在任何延长期内，我们递交的投标书对我们仍有约束力。

五、我们确认，我们完全同意招商文件制定的招商规则，并承诺按照这些规则履行我们的所有义务，包括，一旦投标书被贵方接受，将按照招商文件的要求和我们在投标书中的承诺履行我们的义务。

六、我们确认，贵方有权根据招商文件的有关规定，没收我方的投标保证金。

七、根据《招商须知》，我们在此与本商务函一并提交的作为投标书一部分的文件和资料有：

a) 商务函、法定代表人授权委托书、租金报价表、承诺书、【】的设计方案；

b) 其他审查性资料（另行封装）。

八、在《租赁合同书》签署以前，本投标书对我们有约束力。我们同意贵方不一定接受我们的投标书或接受任何一份投标书的约束，并不需对此作任何解释。

九、我们确认，我们对作为投标书的一部分提交的、响应《租赁合同》中条款和条件的承诺负责。

十、我们在此保证，本投标书的所有内容均属独立完成，未经与其他有希望的投标人以限制对本项目的竞争为目的进行协商、合作或达成谅解后完成。

十一、我们证实，本商务函是我方投标书的组成部分，我方保证对本投标书中的陈述和资料的完整性、准确性、真实性完全负责。

与本投标有关的正式通讯地址为：

投标人名称：_____

办公地址：_____

邮政编码： _____

电话号码： _____

传真号码： _____

电子邮件地址： _____

投标人授权代表姓名： _____

投标人授权代表签字： _____

投标人公章： _____

日 期： _____ 年 _____ 月 _____ 日

5.2

法定代表人授权委托书

本人_____（姓名）系_____（投标人名称）的法定代表人，现委托_____（姓名）为我的代理人。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、项目编号）的投标文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

委托期限：_____。

代理人无转委托，特此委托。

投标人（盖章）：_____

法定代表人（签字或盖章）：_____

代理人：_____性别：_____年龄_____

身份证号码_____职务：_____

授权委托书日期：_____年_____月_____日

5.3

表 1、租金报价表

项目名称： _____

项目编号： _____

投标人名称： _____

标段编号	面积（平方米）	年租金（元/年）
标段 1	5	
标段 2	5	

要求中标标段数量（ ）个。

最优先选择标段： 标段（ ）；

次优先选择标段： 标段（ ）

投标人：（盖章）

法定代表人或其授权代表：（签字或盖章）

日期：

5.4

承诺书

杭州萧山国际机场有限公司：

本公司对于商品价格管理作出郑重承诺：

航站楼店铺内所有商品价格与杭州市区至少一家同品牌门店同款式、同型号商品保持统一定价（杭州市无门店可对标其它国内城市），承诺同城同价。

承诺人：（签字并盖章）

时间：

5.5

服务柜台的设计方案

(由投标人根据项目进行编制)

投标人：(盖章)

法定代表人或授权代表人：(签字或盖章)

日期：

第六章 评标办法

杭州萧山国际机场服务柜台场地招商项目 公开招商评标办法

第一章 总则

第一条 评标原则

(一) 本着“四维并举”招商理念——从有利于推动本场商业形象转变和商业档次提升、有利于推动旅客满意度提升、有利于实现本场商业收益良性之可持续增长、有利于实现乙方良性经营和甲乙双方互利共赢——公平、公正评选投标人，甄选真正有实力、有品牌、有信誉、有商德、专业运营、诚实守信、履约能力强、合作关系好的专业经营者。

(二) 实行系统考量，平衡评标，从严甄别，从根本上规避价值低估和恶意报价之风险，尤其防止虚高报价。

(三) 评标委员会成员严格遵守评标纪律，严格自律，接受监督。

第二条 评标机构及人员组成

(一) 杭州萧山国际机场自行组建评标委员会。

(二) 评标委员会根据《招商文件》及本办法，本着公平、公正的原则及审慎、专业的态度对投标文件进行评审，推荐中标候选人。

(三) 本次评标由杭州萧山国际机场纪检部门全程公证、监督。

第二章 评标程序和规则

第三条 评标程序

(一) 第一阶段：投标文件完整性和符合性审查

以《招商文件》中“投标人须知”为依据，对投标人递交的投标文件进行完整性和符合性审查，确认各投标文件是否完整和完全符合谈判文件的有关要求，以判定投标文件的有效性。被认定为有效的投标文件，将进入下一阶段评审；被认定为无效的投标文件将被拒绝进入下一阶段评审。若投标人存在串通投标或弄虚作假或有其他违法行为的，招商人有权没收投标人的投标保证金，2年内禁止参与招商人所有项目的投标，给招商人造成损失的，还需承担赔偿责任。

(二) 第二阶段：本次评标采用经评审的最高价法。经评标委员会评审按照投标价由高到低的顺序推荐中标候选人；投标报价相等的，按注册资金大小排序；投标报价和注册资金均相等的，抽签决定顺序。

第四条 推荐中标候选人原则：

- 1、由评标委员会按报价情况，推荐 1-3 名中标候选人。
- 2、中标候选人选定不受最高报价的约束。
- 3、招标人对评标结果不负责解释。
- 4、若投标人在多个标段排名第一，但其要求的标段数量少于其排名第一标段数量，则原则上按其要求标段数量及优先选择标段次序将该投标人推荐为中标候选人。剩余标段按排名顺序顺位推荐中标候选人。

第五条 定标

- 1、招标人将确定评标委员会推荐的第一中标候选人为中标人。第一中标候选人放弃中标、因不可抗力不能履行合同、不按照招标文件要求提交履约保证金，或者被查实存在影响中标结果的违法行为等情形，不符合中标条件的，招标人可以在其他中标候选人中按照推荐的排序确定中标人或重新招标。
- 2、中标候选人因不可抗力之外的原因放弃中标权的，必须按文件规定没收其投标保证金，没收的投标保证金不能弥补由于其放弃中标权而给招标人造成报价的差额部分，由放弃中标权的中标候选人承担。
- 3、如发生投诉争议等情况时，经查实中标候选人存在违法、违规行为，不符合中标条件，且该行为在评标时是无法发现和确认的，招标人可以在其他中标候选人中按照推荐的排序确定中标人或重新招标。