

广州医科大学附属第四医院

3 号楼一楼小卖部招租用户需求书

(带★为重要条款,对其中任何不满足将导致响应无效)



一、项目概况

1. 项目位置: 广州市增城区光明东路 1 号, 广州医科大学附属第四医院 3 号楼一楼指定区域
2. 服务范围: 上述场地便民小卖部租赁经营服务
3. 场地现状: 按现状出租, 为毛坯空置场地, 无隔断、无装修、无内部水电网络布线, 无给排水设施
4. 出租用途: 仅限医院便民小卖部(零售), 不得改变使用功能
5. 出租期限: 3 年
6. 场地交付: 以现状交付, 承租方须现场踏勘并确认条件

二、承租经营要求(★重要条款)

1. ★承租方须自行全额出资完成场地隔断、装修、门头、地面、天花、货架、防水、防火、防虫等全部施工, 符合医院安全、消防、卫生、院感要求。
2. ★承租方须自行负责水电接驳(注明: 从低压配电房加装电缆, 敷设电缆)、线路铺设、配电箱、灯具、给排水、计量表具等全部工程, 符合医院用电用水安全规范, 所有费用(包括但不限于人工费、材料费等)由承租方承担。运营能源费: 租赁期间所产生的水电费。先由医院代为缴纳, 运营方及时将相应水电费支付给医院。
3. ★经营范围仅限: 日用品、卫生用品、休闲食品、饮料、文具、非药品类便民商品。严禁经营: 易燃易爆及违禁品、香烟、酒类、利器类(刀具)、不得无证非法销售(如药品、医疗器械等)。
4. ★严格遵守食品安全、消防、院感、卫生防疫规定, 明码标价, 诚信经营, 服从医院统一管理。
5. ★承租方不得擅自转租、分租、转让、出借、转包经营。



6. ★紧急情况下无条件配合医院急救、应急、抢险、通道畅通及保障服务。

7. ★承租方承诺：出租标的权属证明正在办理当中，承租方须自行办妥经营证照、经营许可证等相关证照及手续，并自行完善相关配套设施，如依法需由出租方提供有关资料办理的，出租方协助提供。承租方不得以办理经营证照为由向出租方追究有关法律责任和索取任何补偿，相关风险自行承担。

8. ★承租方投入的装修、隔断、水电设施、固定设备等，合同期满或提前终止，无偿归医院所有，不得拆除、损坏。

9. 承租方须在入场 15 天内购买公众责任险、财产险等商业保险。

10. 遵守医院作息、门禁、保洁、安保、院感防控等管理制度，不影响诊疗秩序。

三、建设改造要求

1. 承租方须提交：装修隔断方案、水电施工方案、消防方案、卫生布局方案、效果图，经医院审核同意后方可施工。

2. 施工须降噪、防尘、围挡，不得干扰诊疗，施工安全与责任由承租方全权承担。

3. 材料须环保、阻燃、易清洁，符合公共场所安全标准。

4. 承租方自行办理装修相关手续，承担全部费用与安全责任。

5. ★医院对承租方装修、隔断、水电等所有投入不作任何经济补偿。

四、成本责任划分

（一）承租方承担包括但不限于

1. 场地隔断、装修、门头、水电工程、表具、线路、照明、排水等全部建设费用。

2. 经营期间水费、电费、垃圾清运费、物业费、网络通讯费等。

3. 员工工资、社保、福利、工装、培训等人工成本。

4. 商品采购、仓储、损耗、管理费用。

5. 设备维修、更换、保养费用。

6. 证照办理、年检、健康证、卫生检测等费用。

7. 经营相关税费及其他一切费用。

（二）医院承担

1. 提供现有水电接驳总接口（接驳点以现场确认为准）。
2. 对经营、装修方案进行审核与监督管理。

五、经营与管理要求

1. 商品明码标价，价格合理，不高于周边市场均价，接受医院与患者监督。
2. 严格执行食品进货查验、索证索票、台账记录、保质期管理
3. 按医院要求提供职工、患者优惠服务。
4. 医院大型活动、义诊、应急保障时，无偿配合供应与服务。
5. 禁止占道经营、噪音扰民、乱堆乱放、污染环境。
6. 保持经营区域及周边环境卫生整洁，做好消毒与院感防控。

六、服务标准

1. 人员统一着装、佩戴工牌，文明服务、用语规范。
2. 商品陈列整齐，店内干净卫生，无过期、三无、伪劣商品。
3. 每日清洁消毒，卫生达标，符合院感要求。
4. 安全、卫生、消防、应急管理制度健全并上墙。
5. 服从医院监督检查，限期完成问题整改。
6. 经营期间投诉、纠纷、安全事故，由承租方全权处理与赔偿。
7. 可提供院内配送服务，优化就诊患者、住院人员及职工的服务体验。

七、支付方式

1. 租金按月结算。
2. 首月租金在合同生效后 7 个工作日内一次性支付。
3. 后续每月 10 日前将当月租金缴至医院指定账户。

八、履约保证金

1. 合同签订后 10 日内，承租方缴纳相当于 3 个月租金的履约保证金。
2. 合同期满，无违约、无欠费、完成场地移交后，30 个工作日内无息退还。

3. 承租方违约、欠费、损坏设施，医院有权从保证金抵扣，不足部分由承租方补足。

九、其他约定

1. 承租方不得转包、分包、转租经营。

2. 合同终止，承租方须完好交还场地，固定装修及设施无偿归医院所有。

3. 经营期间因承租方原因造成人身伤害、财产损失，由承租方全额承担赔偿责任。

4. 配合医院创文、检查、考核、防疫等工作。

5. 本需求书为听证需求调研，具体需求以正式招租文件为准。