

大岗先进制造园区管理服务中心、体育馆、文化交流中心租赁合同文件

合同编号：穗南开产业园合字[2026] 号

出租方(甲方): 广州市南沙新区产业园区开发建设管理局

承租方(乙方):

签订地点: 广州市南沙区

签订时间:

大岗先进制造园区管理服务中心、体育馆、文化交流中心租赁合同

出租人(甲方): 广州市南沙新区产业园区开发建设管理局

承租人(乙方): _____

根据国家、省、市有关法律、法规及房地产管理的各项规定,甲乙双方本着平等、自愿的原则,经协商一致订立本合同并共同遵守,接受当地房地产管理部门的监督、管理。

第一条 甲方同意将坐落在大岗先进制造园区(以下简称“大岗园区管理服务中心、体育馆、公共文化文化交流中心”)整体打包出租给乙方用于文化体育产业运营、文体培训、企业服务、会议办公、文化交流、全民健身活动等合规业态。本次出租面积(即建筑面积)29448.95平方米。

第二条 甲乙双方议定的租赁期限、租金情况如下:

房屋租赁期从2026年 月 日至2031年11月15日止。每月租金为 元/月/总面积(大写:人民币),租金每半年支付一次,后续每年租金不递增。实际租赁期限不足一个月的,租金按实际天数折算。合同签订之日起60日内,乙方向甲方提交金额为12个月租金的履约保函。

甲方指定收款账号如下:

户名: 广州市南沙新区产业园区开发建设管理局

账号：44050139004100002759

开户行：中国建设银行广州南沙气候支行

乙方指定转款账号如下：

户名：

账号：

开户行：

第三条 租金及相关费用结算及缴付期限

（一）租金结算及缴付期限

首次租金甲方自大岗园区管理服务中心、体育馆、公共文化交流中心及附属设施交付之日起 10 个工作日内开具相应金额的全额发票。后续每次租金支付，甲方需在每次约定支付租金日开始的 10 个工作日内开具相应金额的全额发票。乙方自收到甲方开具的发票起 15 个工作日内，通过银行转账方式一次性向甲方全额缴纳租金。双方应确保发票准确无误，如有遗失或错误，甲方需重新开具或更正。

（二）因开具发票及因办理租赁备案登记而产生的一切费用，均由乙方负担。关于税费的具体金额及支付方式，甲乙双方可根据实际情况予以调整。双方意见不一致的，按甲方的意见执行。

（三）物业管理费及水、电费及其他费用

大岗园区管理服务中心、体育馆、公共文化交流中心的租金不含物业管理费、水、电费等租赁期限内产生的其他费用，该费用由乙方自行承担，具体如下：

（1）税费类：因乙方运营、管理本物业所产生的全部国家规定税费。

（2）运营能耗类：乙方租赁物业所有（室内场馆、培训教室、办公区域等）的水费、电费、通讯费、网络费、燃气费。

（3）后勤管理类：园区管理服务中心、体育馆、公共文化交流中心的卫生保洁、垃圾清运、园林绿化养护、物业管理服务等费用。

（4）安全保障类：安保服务费用。

（5）其他费用：赛事、培训、活动开展产生的行政收费、第三方服务费；公众责任险、运营险。

第四条 运营基本原则

（一）乙方须对大岗园区管理服务中心、体育馆、公共文化交流中心及全部附属设施进行依法经营，自主选用运营管理模式，充分发挥大岗园区管理服务中心、体育馆、公共文化交流中心及附属设施的功能作用，全面提高其社会效益和经济效益。

（二）乙方须按照法律、法规和政策的要求及行业通用标准提供服务，兼顾社会效益和经济效益，坚持“以体为主”的运营模式，实行品牌化运营战略，实现可持续发展。

（三）出租大岗园区管理服务中心、体育馆、公共文化交流中心的用途为文化体育产业运营、文体培训、企业服务、会议、办公、文化交流、全民健身、园区文化配套服务等，如租赁期间经营非上述项目的，乙方须经甲方书面同意，依法需有关部门审批的，乙方应报有关部门批准。如未获得甲方书面同意擅自改变经营项目的，甲方有权单方面解除合同

且无需承担违约责任，如造成甲方损失的，乙方还应承担相应赔偿责任。

（四）乙方承租物业后需办理相关经营证照的，应向相关主管部门提出申请，乙方应承担办证过程中所需的所有费用。如依法应由甲方提供有关资料办理的，乙方应向甲方提出书面申请并说明情况，甲方协助提供，且仅承担办理过程中出具相关手续的协助义务，所出具的手续仅限于必须且能够由甲方出具的相关手续；同时，甲方仅以所持有的权属或权源文件（如甲方仅持有复印件的，则仅负责出具与移交权属或权源文件的复印件）为限承担权属文件的出具义务。乙方不得以无法办理相关经营证照为由主张解除合同或者追究甲方的责任，也不得以此为由拒付租金及其它费用。

第五条 管理模式及人员管理

（一）乙方依法办理承租相关手续及签署本合同后，须在场馆所在地成立专门的运营管理部门对场馆进行运营管理。

（二）乙方须指派 1 名专职人员担任大岗园区管理服务中心、体育馆、公共文化交流中心的主要管理责任人，负责本项目的运营管理，更换负责人仅需提前 15 日书面告知甲方备案。

（三）乙方运营管理期间，根据相关要求配合甲方及其上级单位做好参观接待工作。

（四）运营管理期间，乙方优先安排甲方及其上级单位组织的各项活动，上述活动甲方须至少提前 30 个工作日通

知乙方，若有临时或紧急任务双方协商解决。关于活动举办的具体事宜、费用由双方另行协商。

（五）乙方运营管理期间，每年度提供不超过 7 天的免费场地用于举办南沙区政府指令性赛事（活动）或公益活动。上述活动须至少提前 30 个工作日通知乙方，若有临时或紧急任务由双方协商解决。

（六）除因天气原因或其它不可抗力因素导致无法开放的情况外，乙方运营管理期间，管理中心、体育馆每周开放时间不少于 30 小时；管理中心、体育馆全年开放天数不少于 220 个日历日。

第六条 场馆资产管理

（一）在合同签订之日起 30 个日历日内，双方完成委托运营物业的交付工作。甲方应确保交付时项目内所有设备完好并能正常使用，场地配套设施、运营相关器材齐全，以可运营的标准移交乙方。交付前双方界定大岗园区管理服务中心、体育馆、公共文化交流中心及附属设施、设备完好程度后，共同签署设施设备交接清单，对委托运营物业情况进行拍照、录像并存档。

（二）运营管理期间，乙方对于项目日常维护及维修负有检查责任，要全面做好项目日常巡查及问题上报。

（三）合同期限内，甲方按照《工程质量保修表》（附件 2）中约定的工程质保期和质保责任承担场馆及全部附属设施的维修，甲方维修范围仅含附件 2 甲方交付物业及设施，不包含乙方实际投入的建设工程。

（四）中心房屋、外立面等场馆原有大型设备设施，固

定资产的维修或更换由甲方负责。

（五）给排水、供电、消防、安防、人防、道路、停车位日常维护维修由甲方承担。

（六）乙方新建新设的部分、运营相关器材、办公用品、耗材等的损坏、消耗均由乙方负责维修或更换，费用由乙方承担。

（七）承包运营期内，因乙方对委托运营物业改造或维护不当，导致甲方向乙方交付的物业或设施出现装修损坏、设备故障等给甲方造成的任何损害及损失，均由乙方承担。

（八）因不可抗力，导致项目出现毁损、安全问题或存在安全隐患，需要进行维修的，由甲方实施并承担相关费用。

（九）乙方因经营需要对场馆及附属设施、设备进行改造和新建的，必须向甲方书面上报改造和建设方案，该方案经甲方批准或备案后方可实施。经营性改造和新建改变场馆既有功能和特色的，需经甲方书面同意。改造和新建所发生的全部费用均由乙方自行承担。场馆主体部分附属设施，包括除主体部分以外的室内附属用房等，可在不影响设施原有功能的前提下，适度进行商业开发，开发方案须报甲方审核通过后方可实施。

（十）场馆所属房产出租、出借的，经营内容应当符合本办法规定和场馆运营规划，不得出租、出借给存在社会负面影响、易损害体育场馆社会形象的经营业态，且须符合国家和当地的相关规定。乙方应对配套经营的优质品牌引进进行把控。

第七条 场馆配套管理

（一）乙方须自承租之日起1年内引进或自行开设体育文化、艺术培训等教培业务不少于1个；每个合同年内体育培训人次不少于200人。

（二）乙方每个合同年内举办或承办群体性体育活动（含群众性体育赛事）不少于2次。每个合同年内举办或承办文化活动、文体讲座、文体展览等活动不少于1次。

（三）乙方应着力提升市民到馆体验，引进配套服务及相关设施，丰富服务体系，增强便民服务的效能，增强到馆运动市民满意度。运营管理期间，引进体育综合配套服务商业至少1个。

（四）运营管理期间，乙方应建立科学、专业运营管理体系。

1. 乙方负责落实场内基础消防宣传、月度自查，进行安全生产演习，其中安全生产演习每半年不得少于1次。

2. 运营管理期间，乙方应全面实行标准化管理，并通过相关认证。

第八条 监督管理

（一）乙方必须严格按照本合同约定，坚持以社会效益为主，兼顾经济效益的原则，负责运营大岗园区管理服务中心、体育馆、公共文化交流中心设施设备，接受甲方的监督。乙方不得从事有损政府形象（包括甲方形象）的活动。

（二）在运营管理期间，甲方负责对上述场馆的运营管理活动的监督管理、考评工作，考评结果将作为甲方要求乙

方进行整改或解除运营管理合同的重要依据。具体考评内容如下：

1. 对设备设施的定期检测。
2. 对场地保养、绿化维护、设备设施及甲方交予的各项物资的养护。
3. 使用和维护情况进行检测。乙方须严格记录各项使用和保养情况，并按联合测评小组的要求提供相关资料以备检查。
4. 乙方应按季度向甲方提供季度总结，并于每个合同年结束后 30 个工作日内向甲方提供年度运营报告、下一合同年运营计划，其中年度运营报告应包含本年度举办比赛活动情况总结及下一合同年的主要比赛活动计划安排。

第九条 场馆的移交及返还

（一）本项目合同签订之日起 30 个日历日内，甲乙双方完成筹备和交接工作，乙方负责将项目运营人员安排到位，由乙方全面统筹物业运营管理工作。甲乙双方在场馆移交时应制作移交清单，由双方签名确认，作为本合同的附件，与本合同具有同等法律效力。

（二）合同到期前 45 个日历日为移交准备期，双方应按本合同约定共同做好移交准备工作，保证移交的顺利进行。双方应在运营期满 3 个工作日内完成最终移交。乙方应保证设施设备功能完好的移交甲方（因场馆运营需要，经双方确认改变的设施、设备及功能，正常使用年限寿命到期的设施设备除外）。

（三）因触发本合同相关约定导致合同单方解除或双方协商一致解除，乙方须按照甲方要求在规定时限内无条件腾空交还出租标的并缴清租金和其他应缴纳的费用。乙方应保证设施设备功能完好的移交甲方（因场馆运营需要，经双方确认改变的设施、设备及功能，正常使用年限寿命到期的设施设备及功能除外）。

（四）除另有约定，乙方在租赁期间所投入的装修及建设费用，因合同到期、触发本合同相关约定导致合同单方解除或双方协商一致解除需交还房屋时，甲方不予任何补偿/赔偿。房屋收回后，甲方根据相关办法重新组织对外公开招租。

第十条 甲方的权利和义务

（一）甲方的权利

1. 甲方有了解乙方运营管理情况以及对各类赛事活动筹办和场馆设施维护管理进行监督的权利。

2. 在合同期限内，甲方可派人列席乙方的运营管理等会议，主要负责协调乙方与政府的关系及有关社会公益活动，乙方有义务提前三个工作日通知甲方会议时间、地点和会议内容。

3. 在运营管理期内，如乙方发生传播邪教、非法经营等重大违法违规违纪行为，或因乙方原因造成严重火灾、物资失窃、群死群伤等重大责任事故，或不能完成合同约定的运营管理指标，或违反合同约定导致合同目的无法实现，或出现乙方成立运营管理公司资不抵债、被列为失信人或破产清算等情

况，甲方有权单方面解除合同，并不承担任何法律责任。由于乙方的过错，导致第三方主张权利或索赔的，甲方不因此对第三方承担任何法律责任，由乙方承担全部的法律费用。如第三方仍向甲方主张权利，导致甲方承担赔偿责任的，甲方有权就全部损失（包括但不限于赔偿款项、律师费、诉讼费及其他合理费用）向乙方全额追偿。

4. 代表和维护产权人、使用人的合法权益。

5. 接收乙方报备的管理制度和管理服务年度计划，并提出合理化建议，督促乙方健全相关的制度规程、工作规范。

（二）甲方的义务

1. 甲方指派人员（姓名：_____；联系方式：_____；）担任该项目联系人。

2. 协助乙方办理大岗园区管理服务中心、体育馆、公共文化服务中心正式运营所必须的运营、管理、服务等方面的手续；协助乙方申请享受国家相关优惠政策，但因客观原因或其他与甲方无关的原因导致乙方无法享受国家相关优惠政策的，甲方无须承担不利后果。

3. 协助乙方在运营管理、宣传推介、行政服务及场地使用等方面的协调工作。

4. 配合乙方查阅仅用于场馆运营管理所需的竣工图纸等有关资料（乙方不得另作他用）。

5. 协助乙方做好大型活动在当地政府有关部门报批、立项和协调等工作，确保物资器材交付乙方运营管理，包括但不限于竞赛器材、全民健身器材、功能房办公家具、家电等，

双方办理移交签收手续，且确保以上器材完好并适宜投入运营使用（具体内容以移交资产清单为准）。

6. 大岗园区管理服务中心、体育馆、公共文化交流中心及附属设施交付前，确保其符合公安、消防、质监、卫生、电监等职能部门要求，并取得相关验收合格文件。

7. 承担《工程质量保修表》（附件2）中约定的工程质保期内和质保责任内的大岗园区管理服务中心、体育馆、公共文化交流中心及全部附属设施的维修责任。

8. 承担大岗园区管理服务中心、体育馆、公共文化交流中心原有大型设备设施，固定资产的维修或更换（详见第六条第四款约定）。

第十一条 乙方的权利和义务

（一）乙方的权利

1. 乙方根据国家有关法律、法规及合同约定的内容，行使大岗园区管理服务中心、体育馆、公共文化交流中心日常运营管理权，并承担在运营管理过程中产生的经济、法律责任。

2. 乙方对大岗园区管理服务中心、体育馆、公共文化交流中心及附属设施设备的运营管理，所得收入归乙方所有，运营管理的支出（包括但不限于日常维护、保养，聘请人员管理费用等）亦由乙方承担。

3. 经甲方同意，乙方有权将场馆的附属设施及用房与第三方进行合作、租赁等，合作、租赁期限须以甲方与乙方约

定的合同期限为前提条件，第三方经营范围符合国家、省、市、区现行相关规定，相关合同应报甲方备案。

（二）乙方的义务

1. 乙方对移交资产清单内的设施设备进行日常维修、保养，保证设施设备在实际运营管理期限内的完整性、安全性以及功能使用的完好性。

2. 乙方制定相关的场馆运营、安保、卫生消防等相关的制度，并向甲方报备。

3. 运营管理期间，乙方须及时对大岗园区管理服务中心、体育馆、公共文化交流中心及附属设备设施进行检查，并将情况上报至甲方，排除使用故障和隐患（设备设施按合同约定和国家规范标准或惯例通过年审、实施操作、检修和保养）。乙方切实做好场地设备设施的维修保养工作。

4. 乙方在经营期限内未经甲方同意不得擅自对出租标的建筑结构、原有设施、外立面、消防管线、给排水设施等进行改造或装修。出租标的整体规划、布局、以及装修等方案须经甲方及上级有关部门审核认可后方可施工，且乙方应聘请具有相应资质的第三方进行施工，确保施工安全。因施工产生的一切纠纷，由乙方负责处理并承担全部责任。

5. 乙方应广泛收取群众需求及各单位、活动方对场馆的意见与建议，结合实际运营管理及场馆运营专业知识，梳理需提升改造项目的清单及方案，书面汇报于甲方进行评估。

6. 乙方负责大岗园区管理服务中心、体育馆、公共文化交流中心及附属设施(即实际委托运营物业范围内)保洁、绿化的管养工作。

7. 运营管理期间,乙方负责统筹管理大岗园区管理服务中心、体育馆、公共文化交流中心的物业、安保等后勤保障服务,统一履行运营管理和安全管理责任。乙方需为本项目配备24小时技术及安保值班人员。

8. 乙方指派人员(姓名:_____ ;联系方式:_____ ;身份证号码:_____)担任该项目负责人,并保证其负责运营管理。运营期限内乙方如更换负责人,须提前30个工作日通知甲方。

9. 乙方聘用人员应符合国家相关规定,接受广州市相关部门的监督,按国家规定办理相关保险,并承担相关保险费用,乙方承担因自身管理原因造成意外和事故的赔偿和相应责任。

10. 遵守当地政府职能部门的相关规定,自觉接受检查和监督,若违反有关规定,由乙方承担责任。在运营过程中,若因乙方原因发生大岗园区管理服务中心、体育馆、公共文化交流中心财产(含设备、设施等)毁损、灭失的,由乙方承担赔偿责任,具体的赔偿金额以第三方评估公司出具的经济损失评估报告为准。

11. 在运营管理期间,乙方应按照国家规定缴纳运营、管理活动所产生的各项税费。

12. 运营管理期间，乙方向保险公司投保。投保险种和有关规定如下：

（1）乙方应向保险公司就乙方运营管理范围内所发生的任何第三者人身伤亡责任等投保第三者责任险或公众责任险（或由保险机构设定的其他保险险种），每次事故人身伤亡赔偿限额不低于 30 万元，每年累计赔偿限额不低于 600 万元，保险费用由乙方自行承担，保险期限应不低于运营管理期限。

（2）乙方在运营管理范围内发生任何导致第三者人身损害、财产损失的事故，若从保险公司获得（或不能获得）的保险不足以（或不能）赔付的，不足部分由乙方承担。

13. 在运营管理期间，乙方因经营需要对场馆及附属设施、设备进行装修、改造和需要新建的，必须向甲方上报装修、改造和建设方案，该方案经甲方及相关行政部门批准后方可实施，装修、改造和新建所发生的全部费用均由乙方承担。装修、改造和新建后的设施设备由乙方负责日常维护、保养，并保证其完整、安全以及功能使用的完好。若因乙方运营原因导致的场馆及附属设施设备损坏的，或造成人员伤亡的，由乙方承担所有赔偿责任。

14. 因乙方发生减少注册资本、被列为失信人或其他事项的（包括但不限于合并、分立、申请破产等），视为乙方不能按约定履行本合同，甲方有权提前终止本服务合同，并可要求乙方承担由此引起的法律责任。

15. 大岗园区管理服务中心、体育馆、公共文化交流中心的一切财产（包括但不限于场馆、设施设备、无形资产等）均属于甲方所有，乙方不得用于抵押、担保或设置任何权利负担。

16. 乙方须独立或联合第三方运营管理，乙方不得将承租权整体转让或转包给第三方、调换使用或抵押，且接受甲方人员监督。违反前款规定则视为乙方自动放弃承租权，自发生前款规定情形之日起甲方可以单方解除本合同，乙方已缴纳的租金不予退还，未缴纳租金或占用费（比照租金）的应当缴纳，因此造成的一切损失由乙方负责。

第十二条 年度考核

（一）租赁期内，以一个合同年度为一期，甲方成立测评小组负责大岗园区管理服务中心、体育馆、公共文化交流中心运营管理活动的监督管理、考评工作。甲方对乙方本项目整体运作情况进行考核评价。根据考评结果如出现下述情况，甲方有权单方面解除本合同并收回出租标的且无需支付任何补偿/赔偿，如给甲方或第三方造成损失的，由乙方承担全部赔偿责任：

1. 一次年度考核不合格的（年度考核低于 60 分）。
2. 开展区级以上（含区级）的组织的活动（比赛），不能积极配合，保障不力的。
3. 因工作失误，导致出现重大事故或发生重大违法违纪行为的。

4. 在场馆中举行的各种培训和经营活动不遵守相关法规，被相关部门每年累积责令停业整改三次以上的。

第十三条 违约责任

（一）乙方应按本合同约定履行义务，违反本合同约定或者违反有关法律、法规规定的，经催告后在合理期限内仍未履行的或无法履行的，视为乙方违约，甲方有权单方解除本合同，乙方须按本条第（二）款约定承担赔偿责任甲方相关经济损失的责任。

（二）乙方提出提前解除合同或因乙方原因导致合同终止的（包括但不限于因乙方违约导致甲方解除本合同等情形），甲方有权收回出租标的，且无需补偿乙方装修、设备设施以及因运营本项目的一切投入，造成甲方经济损失的，乙方还应对甲方承担赔偿责任、甲方因追究乙方之违约责任、收回租赁物业而支付的一切费用（包括但不限于公证费、评估费、律师费、调查费、交通费、搬迁费、装修费），且乙方需要支付甲方相当于本合同总标的额 10% 的违约金。

（三）若甲方无正当理由与乙方解除或终止合同，应退还乙方已支付的当年未实际经营月份的租金，并赔偿乙方在租赁期间所投入的装修、建设、固定资产投入，具体的赔偿金额以第三方评估公司出具的经济损失评估报告为准。

（四）若乙方按照《年度考核评分表》在当年度考核结果为不及格（60 分以下）的，视为乙方违约，甲方有权单方解除本合同，乙方须按本条第（二）款约定承担赔偿责任甲方经济损失的责任。

（五）甲乙双方的任何一方不履行合同义务或履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或赔偿损失等违约责任。在履行义务或者采取补救措施后，守约一方仍有其他损失的，应当赔偿损失。

（六）乙方应当按时向甲方支付租金。若逾期未支付租金的，每逾期一日，按照应付未付租金额的万分之三向甲方支付违约金，逾期支付超过 30 个日历日的，甲方有权单方面解除合同，并追究乙方承担甲方的经济损失。

（七）合同租赁期届满后，乙方须缴清租金和其他应缴纳的费用。乙方应当在甲方通知的期限内腾空交还场馆及场地，双方在场地交接确认书上签字盖章。因乙方原因无法按甲方要求交还场地，视为乙方违约，甲方除要求乙方限期迁出和补交占用期间的场地占用费（场地占用费参照租金收取）外，并有权按占用期内房屋占用费总额的 30% 收取乙方违约金。运营管理期满或提前解除、终止合同时，乙方不得再以上述场馆或场所从事任何活动，否则应承担赔偿责任。

（八）任何一方违约，违约金不足以覆盖实际损失的，补足差额；诉讼费、律师费由违约方单独承担。本合同约定的经济损失包括直接经济损失及间接经济损失（包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、保全担保费、交通费、鉴定费等费用）。

第十四条 在租赁有效期内如遇到下列情形之一，使租赁合同无法履行的，合同自动解除，乙方须收到甲方书面通知 3 个月内自行撤场，甲方不承担任何责任：

1. 发生不可抗力事件（如疫情、地震、水灾、台风、战争、暴乱等）；
2. 政府决定征用、收回、拆除、改扩建、改造等；
3. 城市建设、规划调整、市容整治等；
4. 其他政策性因素等。

第十五条 甲方、乙方确认本协议载明的通讯地址和方式作为接收各类通知、函件、人民法院或仲裁机构的法律文书（包括但不限于传票、开庭通知、判决书、裁定书、调解书、限期履行通知书等）的有效送达地址和方式。如上述送达地址变更，保证在变更之日起5个工作日内书面通知对方，否则按照本协议载明的地址进行的送达仍然有效，甲方、乙方自行承担由此产生的法律后果。

第十六条 本合同一式捌份，甲方持肆份，乙方持叁份，送壹份给广州产权交易所存档，具有同等的法律效力。

第十七条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，依法向场馆所在地人民法院起诉。

第十八条 未尽事宜，经双方协商一致，另行签订补充协议。若补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。

第十九条 生效和服务期限

（一）服务期限

房屋租赁期从 2026 年 月 日至 2031 年 11 月 15 日止。

（二） 本合同自双方法定代表人或授权代表签字或盖章和加盖单位公章之日起生效，并应在整个合作期内保持完

全有效，但根据本合同修改或终止的情况除外。

附件：1. 房屋交接及设备清单（另册）

2. 工程质量保修表（另册）

3. 用户年度考核评分表

4. 廉洁协议

甲方（单位盖章）： 广州市南沙新区产业园区开发建设管理局

法定代表人：

地址：

电话：

邮编：

签约日期： 年 月 日

乙方（单位盖章）：

法定代表人：

地址：

电话：

邮编：

签约日期： 年 月 日

附件 1

房屋交接及设备清单

附件 2

工程质量保修表

序号	质量类别	部位	保修期	备注

附件 3

用户年度考核评分表

经营评价指标	评价内容	分值	评价细则		
			得分	标准	
一、开放情况（70分）					
重点考察场馆开放，举办活动及提供服务的情况。					
1.场地 开放 (20分)	1.1 开放面积	场馆和区域内的公共场所、设施用于提供体育及相关服务的面积比例	10	10	70%及以上
				8	60%—69%
				6	50%—59%
	1.2 开放天数	园区管理中心、体育馆室内场地、设施全年开放天数	5	5	220天及以上
				4	180—219天
				3	140—179天
	1.3 开放时间	园区管理中心、体育馆每周开放时间	5	5	30小时及以上
				4	20—29小时
				3	10—19小时
因天气原因或其它不可抗力因素导致无法开放的，该项不扣分。					
2.活动 赛事 承载 (20分)	2.1 赛事活动	每合同年举办或承办群体性体育活动(含群众性体育赛事)的数量	10	10	2次及以上
				5	1次
	2.2 其他文体及相关活动	每合同年举办或承办文化活动、文体讲座、文体展览等活动的数量。	10	10	1次及以上
				3	0次
因天气原因或其它不可抗力因素导致无法开放的，该项不扣分。					
3. 文化体 育服务 (20分)	3.1 体育文化、 艺术培训	引进或自行开设教培业务	10	10	1个及以上

		每合同年体育培训的人次	10	10	150人次及以上
				8	80-149人次
				6	<80人次
4. 商业配套 (10分)	4.1 引进配套服务	在运营期间引进体育综合配套服务商业	10	10	1个及以上
二、管理情况 (20分)					
5. 人员配置	5.1 项目负责人经验及资历	项目负责人须具有五年以上场馆运营管理经验。	5	5	5年及以上
6. 安全管理	6.1 安全管理	无重大火灾事故发生, 加强四个能力建设, 员工达到“三懂三会”标准, 勤检查, 及时消除隐患, 常宣传, 发现问题及时处理。杜绝责任事故发生, 重伤、死亡、重大死亡零事故。建立健全安全生产规章制度, 加强员工安全生产培训, 安全生产突发事件演习每季度不得少于1次。	5	5	优
				4	良好
7. 规范化	7.1 规范化管理	管理规范化、标准化程度	5	5	全面实行标准化管理, 并通过相关认证, 在同行业中起示范、引导作用。
				4	规范化、标准化管理水平较高, 取得明显成效。
				3	管理制度健全、规范, 执行情况良好。

8.信息化	8.1 信息化管理	场馆网络化服务和信息化管理水平	5	5	基本实现网络化服务,提供网络预订。建立信息化管理系统,初步实现动态管理,并具有场馆公共信息适时发布、健身人次统计等基本功能。
				4	基本实现信息化管理,具有场馆公共信息适时发布、健身人次统计等基本功能。
三、综合效益(10分)					
9.运营效益	9.1 接待总量	全年接待人次(包括健身、培训、参与或观看赛事活动及文艺演出)	5	5	300人次及以上
				4	200-299人次
				3	100-199人次
10.社会影响	10.1 满意度	顾客满意度	5	5	80%及以上
				4	70%-79%
				3	60%-69%
四、	特色加分(10分)				
11.	本地精品体育赛事活动、文化类活动	引入、打造品牌IP体育赛事或文化类活动,运营期前三年个数	5	5	1个及以上
12.	获得区级以上荣誉	在运营期间获得区级以上荣誉称号	5	5	1个及以上

上述表格中未提及的情形不得分，此表为第一年考核标准，后续考核标准由租赁双方协商制定。

合计：总分=开放情况得分+管理情况得分+综合效益得分+特色加分

备注：根据考评结果如出现下述情况，出租方有权单方面终止本项目租赁合同，如给出租方或第三方造成损失的，由承租方承担全部赔偿责任。

1. 年度考核不合格的（年度考核低于60分）。
2. 开展区级以上（含区级）的组织的活动（比赛），不能积极配合，保障不力的。
3. 因工作失误，导致出现重大事故或发生重大违法违纪行为的。
4. 在场馆中举行的各种培训和经营活动不遵守相关法规，被相关部门每年累积责令停业整改三次以上的。

附件 4

廉政责任书

项目名称：

甲方：广州市南沙新区产业园区开发建设管理局

乙方：_____

为加强廉政建设，规范甲乙双方的各项活动，防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为，保护当事人的合法权益，促进高效廉洁运行及资金的安全使用，根据国家有关法律法规和廉政建设责任制规定，特订立本廉政合同书。经甲乙双方确认一致，甲乙双方各自的法定代表人（委托人）签署本责任书后，本责任书作为甲乙双方所有业务往来合同的附件。

第一条 甲乙双方的责任

（一）严格遵守国家关于市场准入、项目招标投标等有关法律、法规，相关政策，以及廉政建设的各项规定。

（二）严格执行甲乙双方合同文件，自觉按合同办事。

（三）业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（项目涉及保密、法律法规另有规定者除外），不得为获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益，不得违反相关的规章制度。

（四）发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

第二条 甲方的责任

甲方的领导和从事项目的工作人员，应遵守以下规定：

（一）不得向乙方和相关单位索要或接受礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

（二）不得在乙方和相关单位报销任何应由甲方或甲方个人支付的费用。

（三）不得要求、暗示和接受乙方和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（四）不得参加有可能影响公正执行公务的乙方和相关单位的宴请和健身、

娱乐等活动。

（五）不得向乙方介绍或为配偶、子女、亲属参与同甲方项目有关的设备、材料、工程分包、劳务等经济活动。不得以任何理由向乙方和相关单位推荐或要求乙方提供合同规定以外服务等。

（六）不得有违反法律法规、廉政政策规范、合同约定等的违法违规行为。

第三条 乙方的责任

应与甲方保持正常的业务往来，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行党的有关方针、政策，并遵守以下规定：

（一）不得以任何理由向甲方、相关单位及其工作人员索要、接收或赠送礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

（二）不得以任何理由为甲方和相关单位报销应由对方或甲方个人支付的费用。

（三）不得接受或暗示为甲方、相关单位或甲方个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（四）不得以任何理由为甲方、相关单位或甲方个人组织有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

（五）不得有违反法律法规、廉政政策规范、合同约定等的违法违规行为。

第四条 违约责任

（一）甲方工作人员有违反本责任书第一、二条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给与党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方造成经济损失的，应予以赔偿。

（二）乙方工作人员有违反本责任书第一、三条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给与党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给甲方造成经济损失的，应予以赔偿。

第五条 本责任书作为主合同的附件，与主合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。

第六条 本责任书的有效期与主合同一致。

（以下无正文）

(本页仅为签署页)

甲方：广州市南沙新区产业园区开发建设管理局

(公章)

法定代表人：

签约时间：详见本合同封面

乙方：

(公章)

法定代表人：

签约时间：详见本合同封面