宜昌三斗坪游客中心房屋租赁权拍卖项目

拍

卖

文

件

拍卖单位：湖北博恩拍卖有限公司

拍卖时间：2021年3月31日10时

拍卖地点：宜昌长江三峡旅游客运有限公司会议室

联系电话：0717-6235889

目 录

一、释义

二、拍卖公告

三、竞买须知

四、承诺书（样本）

五、竞买协议（样本）

六、竞买申请书（样本）

七、竞买资格确认书（样本）

八、拍卖成交确认书（样本）

九、通过资格预审确认函

十、租赁合同条款（样本）

十一、三斗坪游客中心用餐接待协议（样本）

十二、餐饮服务管理要求

**释义**

“委托人”：合法拥有标的物所有权或者处置权的公民、法人、其他组织等，本文指宜昌三斗坪旅游港埠有限公司。

“拍卖人”：系指依法设立的从事拍卖活动的企业法人，本文指湖北博恩拍卖有限公司。

“拍卖标的”：系指本拍卖公告中披露的宜昌三斗坪游客中心房屋租赁权。

“竞买人”：系指同意认可本《拍卖文件》，交纳保证金，参加竞拍的公民、法人或其他组织。

“买受人”：系指以最高应价竞得拍卖标的物的竞买人（承租人）。

**租赁权拍卖公告**

（备注：本公告2021年3月17日湖北宜昌交运集团官网、《三峡商报》、湖北博恩拍卖有限公司网站公示）

受委托，我公司定于2021年3月31日10时在宜昌长江三峡旅游客运有限公司会议室对位于宜昌市夷陵区三斗坪镇宜昌三斗坪旅游港埠有限公司游客中心房屋三年租赁权进行公开拍卖，现公告如下：

一、标的概况：

该房屋位于宜昌市夷陵区三斗坪镇，共五层，本次招租范围为第2-5层房屋，钢混结构，建成于2021年，建筑面积4891.16㎡，拟招租一家有实力、有经验的餐饮服务机构，为三斗坪游客中心提供优质、平价的餐饮服务。游客中心用餐的主要客源为交运\*两坝一峡全含团队，用餐时间为中餐，在保证不影响交运\*两坝一峡全含团队用餐服务质量前提下，可对外经营早、中、晚餐。委托单位可提供厨房设备、餐桌、餐椅、空调、电梯、消防设备。委托人不提供碗、盘等低值易耗品餐具。年租赁参考价85.1万元，竞拍保证金20万元。拍卖成交后竞拍保证金转为租房押金，买受人需另行向宜昌交运国际旅行社有限公司交纳餐饮服务质量保证金10万元。

二、拍卖标的展示时间、地点：

自公告之日起在标的所在地现场展示。

三、竞拍人资格条件：

1.竞买人应具备有效期内的企业法人营业执照（注册资金100万元以上且经营时间5年以上）、《食品经营许可证》,经营范围应包含餐饮服务。

2.通过资格预审方式确认竞买人资格。竞买人须按委托方的餐饮服务管理要求（详见拍卖文件）提供详细的服务方案。并按自己的服务方案提供相关证明资料。

服务方案应包括以下内容：①餐饮服务工作内容；②餐饮服务工作人员安排；

③原材料采购、贮存、加工等具体情况；④厨房餐厅卫生标准；⑤厨房设备平面布置图及清单；⑥竞买人认为需要说明的其他事项。

3.竞买人征信情况良好（“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）和“中国政府采购网”(www.ccgp.gov.cn）网站没有被列入“失信被执行人”、“重大税收违法案件当事人名单”、“政府采购严重违法失信名单”。

四、竞买须知：

1.本次按标的物现状拍卖，标的具体情况、竞买人资格条件、竞买规则、特别注意事项等详见《拍卖文件》；

2.竞买人租赁上述游客中心房屋用途仅限于餐饮服务，不能从事与委托人相同的经营业务，包括但不限于土特产和旅游纪念品售卖、超市、发车、客票代售、旅游业务、广告宣传、快递、物流服务等；

3.未经过委托人同意，买受人不得将游客中心房屋全部或者部分转租、分租或出借给第三人使用，也不得以承包、联营、合作经营等方式将游客中心房屋全部或部分交由第三人使用；

4. 拍卖成交后，买受人与产权所有方签订《房屋租赁合同》及《安全责任协议书》等，与宜昌交运国际旅行社有限公司签订《三斗坪游客中心用餐接待协议》等，履行相关义务后方可入驻。

五、竞买登记手续办理：

潜在竞买人应于2021年3月26日17时前提交资格预审资料；通过资格预审的竞买人应在2021年3月30日17时前（到账为准）将保证金缴至以下账户：

单位名称：宜昌三斗坪旅游港埠有限公司

开户行：三峡农商银行大公桥支行

账号：8201 0000 0017 20231

并于2021年3月30日17时前，携带真实有效身份证件，到我公司提交拍卖文件规定的相关资料及资格预审确认函办理竞买手续，签订竞买协议。

联系地址：宜昌市夷陵大道134号3507室

联系方式： 13032728628向女士（拍卖公司）

15872585126 代先生（委托方）

网址：www.hbbnom.com

湖北博恩拍卖有限公司

2021年3月16日

**竞买须知**

本次拍卖是受宜昌三斗坪旅游港埠有限公司的委托，对宜昌三斗坪游客中心房屋三年期租赁权进行公开拍卖。

**一、此次拍卖遵循公开、公平、公正、诚实信用、价高者得的原则。**

**二、拍卖标的物的基本情况：**

该房屋位于宜昌市夷陵区三斗坪镇，共五层，本次招租范围为第2-5层房屋，钢混结构，建成于2021年，建筑面积4891.16㎡，拟招租一家有实力的餐饮服务机构，为三斗坪游客中心提供优质、平价的餐饮服务。游客中心用餐的主要客源为交运\*两坝一峡全含团队，用餐时间为中餐，在保证不影响交运\*两坝一峡全含团队用餐服务质量前提下，可对外经营早、中、晚餐。委托单位可提供厨房设备、餐桌、餐椅、空调、电梯、消防设备。委托人不提供碗、盘等低值易耗品餐具。

本次拍卖实行现状拍卖，游客中心房屋的基本现状、结构、保存状况以展示现状为准，竞买人已查看知晓并核实无异议。

**三、竞买人资格及要求**

1.竞买人应具备有效期内的企业法人营业执照（注册资金100万元以上且经营时间5年以上）、《食品经营许可证》,经营范围应包含餐饮服务。

2.通过资格预审方式确认竞买人资格。竞买人须按委托方的餐厅服务管理要求提供详细的服务方案，并按自己的服务方案提供相关证明资料。

服务方案应包括以下内容：①餐饮服务工作内容；②餐饮服务工作人员安排；

③原材料采购、贮存、加工等具体情况；④厨房餐厅卫生标准；⑤厨房设备平面布置图及清单；⑥竞买人认为需要说明的其他事项。

3.竞买人征信情况良好（“信用中国”网站（http://www.creditchina.gov.cn）和“中国政府采购网”(www.ccgp.gov.cn）网站没有被列入“失信被执行人”、“重大税收违法案件当事人名单”、“政府采购严重违法失信名单”。

通过资格预审的竞买人须在规定的时间内交纳竞买保证金方能取得竞买资格。保证金交纳到以下账户：

单位名称：宜昌三斗坪旅游港埠有限公司

开户行：三峡农商银行大公桥支行

账号：8201 0000 0017 20231

1. 委托方根据自身的行业特点和发展规划、统一要求，对竞买人及其标的经营项目等方面做出如下要求：

（1）竞买人应具有良好的财务及信誉状况，近三年在生产经营、竞租活动中无不良行为记录，无行贿犯罪记录，无行政处罚记录，无不诚信经营行为的；

（2）竞买人不存在因食品安全问题受有关部门处罚或诉讼记录；

（3）经营的相关证件，由拍卖成交后的经营者自行到有关部门办理；

（4）拍卖成交后，承租人进场经营不能破坏游客中心房屋装饰及其他设备设施等，严禁乱搭乱建违规设施；租赁经营期间的水、电、垃圾清运等以及与运营相关的税、费等均由竞买人（承租人）承担；

（5）竞买人书面承诺：承租人在租赁期间所有投入均自行承担，将来合同到期后，所有权无偿归委托方所有，委托方不承担任何赔偿费用及补偿。

**四、特别注意事项**

1．拍卖成交后先交租金后使用，承租人按季度交纳租金，在每季度结束之前的当月26日预缴下季度租金，否则视为承租人违约，违约责任按双方签订的《房屋租赁合同》执行；

2．竞买人租赁上述游客中心房屋用途仅限于餐饮服务，不能从事与委托人相同的经营业务，包括但不限于土特产和旅游纪念品售卖、超市、发车、客票代售、旅游业务、广告宣传、快递、物流服务等；

3.未经过委托人同意，买受人不得将房屋全部或者部分转租、分租或出借给第三人使用，也不得以承包、联营、合作经营等方式将房屋全部或部分交由第三人使用；

4.拍卖成交后，买受人与产权方签订《房屋租赁合同》，并与宜昌交运国际旅行社有限公司签订《三斗坪游客中心用餐接待协议》，履行相关义务后方可入驻；

5.买受人与委托人签订租赁合同后，若需要装修的，须提交装修方案申请，并与委托人签订《安全施工协议》，经委托人审核同意后方可施工；买受人对租赁游客中心房屋的改造、装修、增加设施不得损害主体结构，不得对相邻房屋造成影响；

6.租赁期内，买受人一旦添附不可移动的装修、装饰物，则均无偿归委托人所有，买受人不得拆除，并且买受人在任何情况下无权以任何理由向委托人主张任何装修、装饰物的赔偿或补偿。若委托人要求买受人恢复场地原状的，买受人须无条件执行。

**五、申请和资格审查**

（一）拍卖文件取得

竞买人可于2021年3月17日9时起至2021年3月26日17时前，到湖北博恩拍卖有限公司获取本次拍卖文件，具体包括：

1.释义

2.拍卖公告

3.竞买须知

4.承诺书（样本）

5.竞买协议（样本）

6.竞买申请书（样本）

7.竞买资格确认书（样本）

8.拍卖成交确认书（样本）

9.通过资格预审确认函

10.租赁合同条款（样本）

11.三斗坪游客中心用餐接待协议（样本）

12.餐饮服务管理要求

拍卖人发布在媒体上的拍卖公告与本拍卖文件不同的，以本拍卖文件的文本内容为准。

（二）提交申请

竞买人应于2021年3月17日9时起至2021年3月26日17时前，到湖北博恩拍卖有限公司提交书面申请。申请文件包括：

（1）竞买申请书

（2）法人单位提供营业执照和法定代表人的有效身份证明文件（复印件加盖公章）

（3）竞买人委托他人办理的，应提交授权委托书及委托代理人的有效身份证明文件

（4）竞买保证金交纳凭证

（5）承诺书

（6）服务方案

（7）通过资格预审确认函

（8）拍卖文件要求的其他资料

（三）确认竞买人资格

经审查，竞买人按规定交纳竞买保证金，具备申请条件的，湖北博恩拍卖有限公司将在2021年3月30日17时前发给《竞买资格确认书》确认其竞买资格，并通知其领取竞买号牌以及参加拍卖活动。

（四）答疑及现场踏勘

竞买人对拍卖文件有疑问的，可在拍卖活动开始前以书面或者口头方式向湖北博恩拍卖有限公司咨询。

竞买人应在公告期内自行到标的物现场进行踏勘。

**六、本次拍卖活动有关时间**

本次拍卖会定于2021年3月31日10时在宜昌长江三峡旅游客运有限公司会议室举行。取得竞买资格的竞买人必须准时出席拍卖会，参与现场竞价。

**七、拍卖程序**

（一）拍卖会程序

1、拍卖人宣布拍卖会开始；

2、介绍参会人员；

3、拍卖师介绍拍卖规则；

4、拍卖师宣布拍卖标的物的起拍价、增价规则和增价幅度，并明确提示是否设有保留价。在拍卖过程中，拍卖师可根据现场情况调整增价幅度；

5、拍卖师报出起拍价，宣布竞价开始；

6、竞买人举牌应价或者报价；

7、拍卖师确认该竞买人应价或者报价后继续竞价；

8、拍卖师连续三次宣布同一应价或报价而没有人再应价或出价，且该价格不低于底价的，按照价高者得的原则由拍卖师落槌表示拍卖成交，并宣布最高应价者为买受人。成交结果对拍卖人、买受人和委托人均具有法律效力。最高应价或报价低于保留价的，拍卖师宣布不得成交，并收回拍品。

（二）确定买受人后，拍卖人与买受人当场签订《拍卖笔录》、《拍卖成交确认书》。竞得人拒绝签订《拍卖笔录》、《拍卖成交确认书》，不能对抗拍卖成交结果的法律效力。

**八、竞价规则**

（一）本次拍卖以价高者得为原则确定买受人。

（二）本次拍卖以增价方式进行报价，每次加价幅度不得小于拍卖师宣布的增价幅度。

（三）竞买人以举牌方式应价，也可以口头报价，应价或报价一经报出，不得撤回，如有新的报价，原来的应价或报价即丧失约束力。

**九、其他注意事项**

(一)竞买人须全面阅读有关拍卖文件，如有疑问可以在拍卖活动开始日以前用书面或口头方式向我公司咨询。竞买人可到现场踏勘拍卖标的。申请一经受理确认后，即视为竞买人对拍卖文件及标的现状无异议并全部接受，并对拍卖文件和有关承诺承担法律责任。

（二）委托人若有正当理由有权在拍卖会竞价开始前暂缓、中止拍卖程序或撤回拍卖标的，竞买人应无条件认可，若已交纳竞买保证金，保证金全额退回且不计利息及其他补偿。

(三) 拍卖成交后，买受人(承租人)自行到标的物所在地相关部门办理经营证照；不转租转借所租赁的房屋，服从管理，负责做好“门前三包”和公共场所卫生，自行承担卫生费用和经营有关税、费等费用；严格遵守相关法律法规规定，依法依规经营，承担租赁期间的民事、刑事及经济法律全部责任。若有违反，委托人可立即解除合同，收回游客中心房屋，所产生的一切法律责任和经济损失由买受人全部负责。

（四）拍卖成交后，游客中心房屋装修及改造所涉及费用均由买受人自行承担。租赁期满，买受人所投设备自行运走，委托方不承担任何设施设备及装修赔偿及补偿；其他不能拆除的装饰、装修等不动产无偿归委托方所有。租赁期满，买受人应按设备交接清单交还所有设备，如有损坏或丢失，买受人应进行修复、补齐或赔偿。

(五)买受人交纳的竞拍保证金，在买受人与委托方签订租赁合同后，自动转为竞得房屋租赁权的租赁保证金（押金），具体以签订的《租赁合同》为准。其他未成交的竞买人交纳的竞买保证金在竞买人办理退款手续后15个工作日内全额退还，不计利息。

(六)买受人有下列行为之一的，视为违约，拍卖人可取消其买受人资格，并追究其相应的违约责任：

1、买受人逾期或拒绝签订《拍卖笔录》、《拍卖成交确认书》的；

2、买受人未按时交纳房屋租赁费用及未按期与委托方签订《租赁合同》、《用餐协议》的。

**买受人被取消资格的，其交纳的竞买保证金不予退还，拍卖人有权对该标的进行重新拍卖，若重新拍卖的成交价低于原成交价的，被取消资格的原买受人应对两次拍卖的差额部分承担赔偿责任。**

(七) 拍卖标的经拍卖成交的，买受人应在成交后三日内交付第一期房屋租金，并在委托人向公司申报租赁意向通过之日后五个工作日内与委托方签订租赁合同，租赁合同起始日期以签订租赁合同约定为准。若在规定时间内不与委托方签订租赁合同，视为无故单方终止本协议，所交竞买保证金转为违约金。

（八）买受人与宜昌交运国际旅行社有限公司之间的关于交运\*两坝一峡全含团队用餐结算方式及结算时间在签订《三斗坪游客中心用餐接待协议》中另行约定。

（九）参加拍卖活动的人员应遵守现场的纪律，服从管理人员的管理。

（十）湖北博恩拍卖有限公司对本《须知》有解释权。

湖北博恩拍卖有限公司

2021年 月 日

**承诺书（样本）**

宜昌三斗坪旅游港埠有限公司

湖北博恩拍卖有限公司：

我方经认真阅读贵方将于2021年 月 日举行的宜昌三斗坪游客中心房屋租赁权拍卖的所有相关资料，并到现场进行仔细全面实地查看，我方完全接受并愿意遵守本次拍卖会的相关规定和要求，对所有文件内容及标的物现状均无异议。

我方自愿参加贵公司举办的拍卖会，并承诺：

1.我方提交的相关资料真实、合法、有效，并愿意承担因此引起的所有法律责任及后果；

2.我方具有良好的财务及信誉状况，近三年在生产经营、竞租活动中无不良行为记录，无行贿犯罪记录，无行政处罚记录，无不诚信经营行为的；无因食品安全问题受有关部门处罚或诉讼记录；

3.如能成为买受人，我方保证当场签订《拍卖成交确认书》，按规定和要求履行全部义务， 我方租赁期间所有投入均自行承担，将来合同到期后自行处理，产权方不承担任何费用的赔偿或补偿；

4.若我方在拍卖活动中出现以下任何一行为，可以不予退还我方缴纳的竞买保证金，我方愿意承担全部法律责任并赔偿由此产生的损失，一切责任与拍卖方和委托方无关：

（1）不能按时交清款项；

（2）在拍卖会现场不遵守拍卖纪律及秩序，影响他人竞拍；

（3）干预拍卖师的现场拍卖工作，导致拍卖会无法正常进行；

（4）恶意串通、威胁他人等行为导致委托方和拍卖方利益受损；

（5）违反本场拍卖会拍卖规则及须知等。

特此承诺。

承 诺 人：

代 理 人：

电 话：

2021年 月 日

**竞买协议（样本）**

拍卖人：（甲方）湖北博恩拍卖有限公司

竞买人：（乙方）

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国拍卖法》、《湖北省合同监督条例》及其它相关规定，经双方平等协商，达成如下协议。

**一、拍卖标的**

乙方根据甲方在2021年 3 月 17 日《三峡商报》、湖北宜昌交运集团官网等媒体上发布的《拍卖公告》，了解了以下内容并愿意作为竞买人参加竞买。

1、拍卖标的名称：宜昌三斗坪游客中心房屋三年期租赁权。

2、拍卖标的物展示时间及地点：见《拍卖公告》。

3、拍卖标的现状：以竞买人现场查看为准。

**二、标的瑕疵**

乙方有权了解拍卖标的物的瑕疵，有权查验拍卖标的物及查阅标的物的相关材料。乙方一旦进入拍卖会现场，即表明已查验或了解拍卖标的物的所有瑕疵，承认拍卖标的物的现状，并愿意承担相应责任。乙方成为买受人后，不得以标的物存在瑕疵为理由悔约。

**三、竞买保证金**

乙方应于2021年 3 月 30 日17时前将竞买保证金存入指定账户，乙方未足额存入保证金的，不得参加竞买。

乙方支付了竞买保证金，参加了竞买，但未成为买受人的，乙方办理退款手续后十五个工作日内将保证金如数退还乙方，保证金不计利息及其他补偿。买受人交纳的竞买保证金在买受人与委托方签订租赁合同后，自动转为竞得宜昌三斗坪游客中心房屋租赁权的租赁保证金（押金），具体以签订《租赁合同》为准。

**四、拍卖方式**

宜昌三斗坪游客中心房屋租赁权按现状拍卖，本次拍卖会的拍卖方式为增价拍卖，拍卖师可根据现场竞价情况调整竞价阶梯。

乙方的最高应价经拍卖师落槌后即表示拍卖成交，双方不得反悔。

乙方成为买受人后，应与甲方当场签署《拍卖成交确认书》，拒不签署的，除不退还竞买保证金外，还将依据《拍卖法》的有关规定追索乙方因此给拍卖委托人和甲方造成的经济损失。

**五、拍卖成交后与委托方签租赁合同的期限**

买受人应在委托人向公司申报租赁意向通过之日后五个工作日内与委托方签订《房屋租赁合同》及《安全责任协议书》等，并与宜昌交运国际旅行社有限公司签订《三斗坪游客中心用餐接待协议》等，履行相关义务后方可入驻。

租赁合同起始日期以签订的租赁合同约定为准。若在规定时间内不与委托方签订相关合同及协议的，视为无故单方终止本协议，所交竞买保证金转为违约金。

**六、租金的交纳方式及期限**

拍卖成交后先交租金后使用，承租人按季度交纳租金，第一期租赁费用在拍卖成交后三日内交付，每季度结束之前的当月26日预缴下季度租金。否则视为承租人违约，违约责任按双方签订的《租赁合同》执行。买受人履约保证金、租金的支付方式、交纳方式及期限以买受人和委托人另行签订的租赁合同约定为准。

**七、其它约定**

1、甲方和其他竞买人、拍卖委托人不得恶意串通。

2、乙方和其他竞买人、拍卖委托人不得恶意串通。

3、因乙方原因造成委托人、甲方损失的，除赔偿损失外，违约金归甲方所有。

4、委托人若有正当理由有权在拍卖会竞价开始前暂缓、中止拍卖程序或撤回拍卖标的，乙方应无条件认可，若已交纳竞买保证金，保证金全额退回且不计利息及其他补偿。

5、拍卖成交后，乙方应自行办理经营证照，服从管理，负责做好“门前三包”和公共场所卫生，自行承担卫生费用和经营有关费用；严格遵守相关法律法规规定，依法依规经营，承担租赁期间的民事、刑事及经济法律全部责任。若有违反，委托人可立即解除合同，收回房屋，所产生的一切法律责任和经济损失由乙方全部负责。租赁期内，乙方不得转租转借所租赁的房屋，一经发现，委托人有权解除租赁合同。

6、拍卖成交后，装修及改造所涉及费用均由乙方自行承担。租赁期满，乙方所投设备自行运走，委托方不承担任何设施设备及装修的赔偿及补偿；其他不能拆除的装饰、装修等不动产无偿归委托方所有。租赁期满，买受人应按设备交接清单交还所有设备，如有损坏或丢失，乙方应进行修复、补齐或赔偿。

7、租赁期满，买受人（承租人）逾期不归还房屋的，视为违约。除不退还承租人履约保证金外，占用房屋期间另外加收租赁合同日租金2倍的租金，至房屋归还为止。

8、买受人与宜昌交运国际旅行社有限公司之间的关于交运\*两坝一峡全含团队用餐结算方式及结算时间在签订《三斗坪游客中心用餐接待协议》中另行约定。

其他相关事项由委托人与买受人签订《房屋租赁合同》另行约定。

**八、违约责任**

1、甲方和其它竞买人、拍卖委托人恶意串通损害乙方利益的，应承担法律责任，并赔偿乙方经济损失。

2、乙方违约导致本协议终止时，委托人除不退还竞买保证金外，委托人还将委托甲方再行拍卖。再行拍卖时，乙方应当支付本次拍卖中本人应当支付的佣金（按成交金额的0.49%×2计算）。再行拍卖的成交价款低于本次拍卖成交价款的，乙方应当补足差额；再行拍卖成交价款高于本次拍卖成交价款的，与乙方无关。

3、乙方和其它竞买人、拍卖委托人恶意串通损害甲方利益的，应承担法律责任，并赔偿甲方经济损失。

**九、**本协议未尽事宜，由甲、乙双方友好协商解决，协商不成时，甲、乙双方均可依法向拍卖人所在地人民法院提起诉讼。

**十、**本协议一式两份，自乙方交纳保证金且甲、乙双方签字（盖章）后生效。

甲方： 乙方：

联系电话：0717-6235889 联系电话：

代理人： 代理人：

联系电话： 联系电话：

年 月 日

**竞买申请书（样本）**

湖北博恩拍卖有限公司:

经认真阅读贵公司20210331期拍卖文件和资料。我们对拍卖的标的物进行了全面了解，对拍卖标的现状和贵公司依法制订的《竞买协议》、《竞买须知》、《成交确认书》以及本次拍卖会的其他资料的意思表示没有异议，愿意遵守上述文件（资料）的规定和要求，愿意交纳竞买保证金人民币 元整，参加竞买。并承诺：一旦竞买成功，保证全面履行义务。否则，保证金不予返还，并承担由此产生的法律责任。特向贵公司提出竞买申请。

竞买人：

法定代表人签名：

委托代理人：

地址：

电话：

**竞买资格确认书（样本）**

：

你方提交竞买申请收悉。经审查，现确认你方具备参加20210331期拍卖会的竞买资格。

本次拍卖会定于2021年 3 月 31 日10时在宜昌长江三峡旅游客运有限公司会议室举行，请竞买人本人持此《竞买资格确认书》准时到场，凭身份证件领取竞买号牌参与竞价，逾期不候。

由于疫情原因，本次拍卖会限两人入场。

特此确认。

湖北博恩拍卖有限公司

年 月 日

…………………………………………………………………………………………………………………………

**竞买资格确认书(存根)**

：

你方提交竞买申请收悉。经审查，现确认你方具备参加20210331期拍卖会的竞买资格。

本次拍卖会定于2021年 3 月 31 日10时在宜昌长江三峡旅游客运有限公司会议室举行，请竞买人本人持此《竞买资格确认书》准时到场，凭身份证件领取竞买号牌参与竞价，逾期不候。

由于疫情原因，本次拍卖会限两人入场。

特此确认。

湖北博恩拍卖有限公司

附：拍卖文件竞买人已收到。

签收人： 年 月 日

**租赁权拍卖成交确认书（样本）**

拍卖会地点：宜昌长江三峡旅游客运有限公司会议室 确认书编号：20210

拍卖人：湖北博恩拍卖有限公司 买受人：

拍卖师：黄菊芳 代理人：

记录员：冯筱荔 竞买号：

第 号竞买人2021年 3 月 31 日在宜昌长江三峡旅游客运有限公司会议室举办的20210331 期拍卖会上，竞得如下标的，成为该拍卖品的租赁人：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 拍卖序号 | 拍卖标的名称 | 年租赁价格（元） | 三年租赁总价（元） |
|  | 宜昌市夷陵区三斗坪镇游客中心房屋 三年期租赁权 |  |  |
| 成交总价（元） |  | |  |

1、买受人了解《中华人民共和国拍卖法》，并认真阅读了本次拍卖会的《拍卖文件》和有关规定，自愿遵守执行，承认拍卖结果，当场签署本确认书。

2、拍卖人和买受人签订的《竞买协议》是本确认书的有效组成部分。

3、其他约定：

①拍卖标的经拍卖成交的，买受人应在委托人向公司申报租赁意向通过之日后五个工作日内与委托方签订《房屋租赁合同》及《安全责任协议书》，并与宜昌交运国际旅行社有限公司签订《三斗坪游客中心用餐接待协议》等。若在规定时间内不与委托方签订相关合同及协议的，视为无故单方终止本协议，所交竞买保证金转为违约金。

②本确认书所载成交金额是委托单位对该标的租赁价格的计价依据，买受人履约保证金、租金的支付方式、交纳方式及期限以买受人和委托人另行签订的租赁合同约定为准，先交租金后使用。

③拍卖成交后，买受人应自行办理经营证照；不得转租转借所租赁的游客中心房屋，服从管理，负责做好“门前三包”和公共场所卫生，自行承担卫生费用和经营有关税、费等费用；严格遵守相关法律法规规定，依法依规经营，承担租赁期间的民事、刑事及经济法律全部责任。若有违反，委托人可立即解除合同，收回游客中心房屋，所产生的一切法律责任和经济损失由买受人全部负责。

④拍卖成交后，装修及改造所涉及费用均由买受人自行承担。租赁期满，乙方所投设备自行运走，委托方不承担任何设施设备及装修赔偿及补偿；其他不能拆除的装饰、装修等不动产无偿归委托方所有。租赁期满，买受人应按设备交接清单交还所有设备，如有损坏或丢失，买受人应进行修复、补齐或赔偿。

5、本确认书在履行中若发生争议，双方应协商解决，协商不成的，可以采取下列第2种方式解决：（1）向宜昌仲裁委员会申请仲裁；（2）向拍卖人所在地人民法院起诉。

6、本拍卖成交确认书自双方签字盖章后生效。

拍卖人（签章）： 买受人（签章）：

2021年 月 日

**通过资格预审确认函**

：

根据宜昌三斗坪游客中心房屋租赁权拍卖项目中对竞买人资格的要求，经宜昌三斗坪旅游港埠有限公司及湖北博恩拍卖有限公司共同审核，确认你公司具备拍卖文件中竞买人资格条件，并通过资格预审，请你公司接此函后按拍卖文件要求办理竞买登记手续。

宜昌三斗坪旅游港埠有限公司

湖北博恩拍卖有限公司

年 月 日

**主要合同条款（样本）**

房屋租赁合同

合同编号： 号

出租方（甲方）： 统一社会信用代码：

承租方（乙方）： 统一社会信用代码：

甲乙双方经平等、友好协商，根据《中华人民共和国民法典》对房屋租赁的有关规定，就乙方租赁甲方房屋一事达成以下合同，以供双方共同遵守。

第一条 租赁房屋位于宜昌市夷陵区三斗坪镇黄陵庙村，交运三斗坪游客中心大楼二楼至五楼，建筑面积4891.16平方米。

第二条 房屋结构、装修、附属设施设备现状： 。

（一）租赁房屋为框架式结构，房屋内有简单装修；

（二）房屋内有电梯、空调、厨房设备、消防设备等。

第三条 租赁用途：

（一）为宜昌交运国际旅行社有限公司游客提供优质、平价的团队餐服务。

（二）租赁房屋仅限用于餐饮服务，未经甲方书面许可，乙方不得用作其他经营，包括但不限于：土特产和旅游纪念品售卖、超市、发车、客票代售、旅游业务、广告宣传、快递、物流服务等。

（三） 乙方不得利用租赁房屋从事损害甲方利益的经营活动。

第四条 房屋租赁期限为叁年。 从 年 月 日起至 年 月 日止。

第五条 房屋租金：房屋租金每年 元人民币，平均每季度租金 元 人民币。

第六条 房屋租金的支付期限和方式：房屋租金按季度支付，先付款后使用，乙方于签订合同5日内预付下季度租金，以后每期租金同样按季度支付，先交后用。乙方必须在每季度结束之前的当月26日预缴下季度租金。提前付清下一季度全部租金后，乙方才有权使用租赁房屋。

第七条 租赁保证金

本合同签订时，乙方应向甲方缴纳租赁保证金： 元人民币（3个月的租赁费用），租赁保证金不计利息，租赁期满，甲方一次性退付给乙方。

第八条 水费、电费、卫生费

乙方应每月据实支付租赁甲方房屋的水费、电费、卫生费等所有租赁房屋使用相关的费用。其中属甲方垫付的，乙方应在每月26日缴纳。

1.电费构成：按国家目录电价及电损收取（服务费包含设备折旧、维保等费用）。

2.水费构成：按自来水公司收取我公司水费均价加污水处理费和每吨水/0.31元的服务费（服务费包含设备折旧、维保等费用）。

3.卫生费构成：按环卫部门实际收取餐厅卫生及垃圾清运费用收取。

若电力、环卫部门和自来水公司的收费标准提升，则上述费用相应提高。

第九条 其它由乙方承担的费用

（一）房屋、设备、设施维护费用

甲方交付给乙方的房屋和所有设备、设施，包含但不限于电梯、空调、厨房设备、消防系统等的日常维修、维护费用。

（二）房屋、设施、设备年审和安全检测费用

甲方交付给乙方的所有设备设施，包含但不限于电梯、空调、厨房设备、消防系统等的年审和安全检测费用。

第十条 房屋及房屋内设施、设备交付及交还

（一）甲方应于本合同约定的出租开始之日起，将房屋及房屋内设施、设备等交付给乙方。交付时双方要共同参与，按照交接清单进行逐项交付，交付完毕后双方在清单上签字盖章。如对设施、设备等等硬件设施、附属设施有异议的，应当场提出，协商解决。

（二）乙方应于房屋租赁期满或者合同解除之日起5日内，将承租房屋及房屋内设施、设备等按交接清单完好地交还甲方，如有损坏或丢失，乙方应进行修复、补齐或赔偿。

第十一条 租赁房屋的维修

租赁期内房屋及内部设施维修由乙方负责，涉及房屋主体结构的大修由甲方负责并承担维修费用。甲方从事涉及房屋主体结构的大修时，因大修房屋影响乙方使用房屋的，可按照实际影响天数顺延合同期限，对乙方的经营收益和因不能使用房屋造成的损失不承担补偿或者赔偿责任。

第十二条 租赁房屋的改造与装修：

（一）房屋租赁期内，乙方经甲方书面同意，可以对租赁房屋按使用需要进行改造、装修、增加设施，但须自行办理许可手续，所需费用自行承担。

（二）乙方对租赁房屋的改造、装修、增加设施不得损害房屋的主体结构，不得对相邻房屋造成影响。

（三） 租赁合同期满，乙方对租赁房屋进行改造、装修、增加设施的费用，甲方不予补偿。乙方增加的设施，在不破坏房屋整体结构和原状的前提下，可以拆除，若设施的拆除对房屋整体结构和原状造成影响，甲方有权要求乙方赔偿损失后按原样恢复或向甲方支付恢复工程所需的全部费用。

第十三条 出租方与承租方的变更

（一）甲方将房屋所有权转让给第三人，本合同在租赁期内对受让第三人继续有效。

（二）甲方出卖房屋，应提前通知乙方。

（三）乙方不得将房屋转租、出借给第三人使用。

第十四条 安全责任

乙方负责租赁房屋的消防、治安、人身、食品安全等各项安全管理工作，承担租赁房屋内发生所有安全事故产生的全部法律及赔偿责任。

第十五条 房屋租赁期间，遇不可抗力（不可抗力是指本合同当事人不能预见、不能避免并不能克服的客观情况），甲方应当及时通知乙方，通知之日起本合同解除。

第十六条 房屋租赁期间，如遇房屋被征收或政府重大规划，导致本合同不能履行时，本合同租赁期自动调整为到搬迁期限时届满，甲乙双方互不承担责任。租金及其他应由乙方交纳的费用仍然计算至政府确定的搬迁期限，超出期限的，甲方照常计算费用，乙方继续占用一 天，计算一天费用。

第十七条 合同解除的条件

有下列情形之一的，视为乙方违约，甲方有权解除本合同：

（一） 乙方不按合同约定按时、足额缴纳房屋租金或其他费用，导致拖欠费用数额达到租赁保证金数额的；

（二）未经甲方书面同意或有关部门批准，乙方擅自改变出租房屋用途或超范围经营的；

（三） 乙方违反本合同约定，对房屋或设备损坏，不维修、赔偿的；

（四） 未经甲方书面同意，乙方对房屋进行改造、装修、增加 设施的；

（五）乙方将租赁房屋转租第三人的；

（六）乙方在租赁房屋进行违法活动的；

（七）乙方使用租赁房屋存在安全隐患拒不整改的；

（八）餐饮服务发生重大食品安全事故的；

有下列情形之一，乙方有权解除本合同：

（一） 甲方延迟交付房屋 30 日以上的；

（二） 甲方不承担涉及房屋主体结构的大修责任，使乙方无法继续使用出租房屋的。

第十八条 违约责任

（一）租赁期未满，甲方非不可抗力和无法防止的外因收回房屋，应向乙方支付所收租赁保证金等额的违约金。

（二）租赁期未满，乙方非不可抗力和无法防止的外因中止合同，甲方所收租赁保证金不予退还。

（三）房屋租赁期满或合同解除，乙方应当于租赁期满和解除合同之日起 5 日内向甲方返还房屋及设备、设施，并接受甲方验收。否则，视为乙方违约，应按逾期天数缴纳双倍租金。

第十九条 其他约定

乙方被宜昌交运国际旅行社有限公司终止合同，甲方有权解除本合同。

第二十条 合同争议的解决方式

本合同在履行过程中发生争议，由双方当事人协商解决；协商不 成，双方依法在租赁资产所在地人民法院提起诉讼。

第二一条 本合同未尽事宜，由双方协商签订补充协议。补充 协议与本合同具有同等效力。

第二十二条 本合同一式六份，双方各执三份。

第二十三条 本合同经双方签字盖章生效。

出租方： 承租方：

法定代表人（委托代理人）： 法定代表人（委托代理人）：

签订时间： 年 月 日 签订时间： 年 月 日

合同编号：

**三斗坪游客中心用餐接待协议**

甲方：宜昌交运国际旅行社有限公司

乙方：

签订时间：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

甲乙双方本着友好合作诚信互惠的原则，在乙方成功竞买宜昌三斗坪旅游港埠有限公司三斗坪游客中心2至5楼租赁权的前提下，甲乙双方友好协商，一致达成如下协议。

1. 合作内容

乙方为甲方游客提供团队餐服务， 用餐标准为平时20元/人、节假日25元/人。节假日仅限春节黄金周、“五一”黄金周和“十一”黄金周，具体日期以官方公布为准。

乙方在合同生效之日起3日内向甲方支付质保金10万元。

1. 甲方的权利和义务
2. 甲方两坝一峡全含团队指定乙方为用餐餐厅。
3. 甲方应向乙方提前预报用餐计划。甲方应提前告知乙方两坝一峡本年度的正常航期时间；冬季停航期至少提前一周告知乙方；在正常航期内，如因不可抗力因素临时停航导致不能用餐，应至少提前3小时告知乙方。正常航期内，甲方应在每日九点前，通过微信或电话形式向乙方通知用餐人数、导游姓名及联系方式、用餐时间、餐标、陪同人数、游客的特殊要求等。春节、“五一”、“十一”黄金周的用餐计划及预报方式，甲乙双方另行商议。
4. 因预定出现变更、延迟、取消，甲方应提前通知乙方。
5. 甲方用餐执行每日签单，月底核对账目后结算，签单必须加盖公章，包含签发人、导游签字、就餐金额等内容。
6. 用餐高峰期甲方协助乙方错峰，缓冲用餐压力，维持用餐秩序，疏通人员流动。
7. 甲方有权对乙方的餐饮服务进行监督，向乙方收取质保金并向乙方开具收据。如合约期内，乙方未发生质量问题，期满后甲方将退还质保金并回收质保金收据。如合约期内，因乙方服务质量问题导致甲方或甲方客户利益受到损害，甲方有权要求在乙方质保金中扣除相应损失，质保金不足以弥补损失的，甲方有权向乙方追偿。
8. 甲方每月根据附件2《餐厅服务考核细则》对乙方餐厅的服务进行打分，如连续三个月评估表得分低于80分，甲方有权终止本协议并扣除乙方质保金以弥补甲方损失。
9. 乙方的权利和义务
10. 乙方为甲方两坝一峡全含团队的指定餐厅。
11. 乙方须提供有效合法的营业执照，依法取得三斗坪当地餐饮服务的所有相关合法资质，餐厅工作人员持有健康证。
12. 乙方为甲方提供足够的用餐场所和优质服务，具体地点为三斗坪游客中心2-5楼。
13. 乙方应根据甲方两坝一峡的运营时间，按照甲方预报的用餐计划，为甲方团队提供优质的餐饮服务。
14. 乙方应按照附件1《餐厅服务管理要求》的标准为甲方提供餐饮服务，接受甲方服务质量监督和月度评估，向甲方缴纳质保金并妥善保存质保金收据。如合约期内未发生质量问题，乙方可凭质保金收据退回质保金。如合约期内，乙方因服务问题导致甲方或甲方客户利益受到损害，乙方有责任义务赔偿对甲方及其客户相应损失。
15. 乙方每日与甲方进行签单确认，月底核对账目后结算。乙方应按照结算金额为甲方开具餐饮发票。
16. 疫情期间，乙方应严格按照国家、省、市公司疫情防控工作的相关要求，做好食品安全卫生的防控，餐厅环境卫生消毒，保证游客用餐干净、卫生、安全。疫情期间，游客用餐采取份餐方式；疫情结束后，双方共同协商确定用餐方式及菜品。
17. 结算方式

按月核对账目结算,每月25日前进行结算。乙方为甲方开具相应金额的餐饮发票。

1. 甲方银行开户名：

统一社会信用代码：

地址：

电话：

银行账号：

开户银行：

1. 乙方银行开户名：

统一社会信用代码：

地 址：

电话：

银行账号：

开户银行：

1. 本协议在履行过程中，因不可抗力或国家政策原因导致不能履行的，可提前终止或变更。
2. 其他事项
3. 未尽事宜，双方可另签补充协议或经双方友好协商解决。
4. 本协议一式两份，双方各执一份，自双方签字盖章之日起生效。
5. 本协议自合同签订之日起一年有效。

附件：1.餐厅服务管理要求

2.餐厅服务考核细则

甲方： 乙方：

地址： 地址：

联系电话： 联系电话：

法定代表人或 法定代表人或

授权代表签章： 授权代表签章：

日期： 年 月 日 日期： 年 月 日

附件1

**餐厅服务管理要求**

一、经营主体基本要求

1.经营资质。乙方必须是合法合规的企业主体，必须按照主管部门的要求取得在三斗坪镇经营餐厅所必需的各项资质，并确保合作期内的持续合法性。

2.经营团队。应配备一个专业规范的经营团队，由专业人才负责餐厅经营、管理、人力资源、厨政、服务、财务、卫生安全等，确保餐厅经营团队稳定，服务到位、安全放心。

3.营业时间。确保餐厅全年正常营业（尤其是国家法定节假日），在交运\*旅游产品停运期间可自行安排营业时间。

4.营业对象。优先满足甲方游客的用餐需求。在满足甲方游客用餐需求的前提下，餐厅可对外经营。

二、餐厅服务内容

1.乙方负责食材采购、存储、验收及加工、对客服务等。

2.餐厅二楼至五楼房屋区域（包括但不限于餐厅、厨房、厕所、电梯等）及附属设施、设备的清洁卫生。

3.餐厅、厨房内各类设备、设施的使用和维护管理。

4.参加组织食品安全、消防安全等方面的专业培训。

5.根据业务需求提供餐饮服务。

（1）交运\*两坝一峡团队餐：优先满足交运\*两坝一峡团队用餐需求，团餐菜单内容应与招标方审核确定，菜单每年设计4份、每个季度更换一次，标准不少于五荤五素一汤/桌（交运\*旅游线上游客标准不低于五荤五素一火锅/桌），其中应至少包含2个本地特色菜、2个时令菜。

（2）一般团队餐：在优先满足交运\*两坝一峡团队用餐需求的前提下，接待能力允许可以面向其他旅行社或者团队提供团队餐，菜单标准根据旅行社要求制定。

（3）特殊用餐需求：尊重宗教信仰、民族习俗，可满足清真、素食等特殊的用餐需要。

（4）点餐服务：可提供特色点餐服务，提供菜品丰富、具有宜昌特色的点餐菜单，定价由中标人自行制定，所有菜品应明码标价，费用由客人现场自行结算。

（5）司陪餐服务：免费为旅游团队的地陪导游、全陪导游、领队、驾驶员提供用餐服务。

三、餐饮服务要求

（一）菜品品质要求。

（1）菜单设计。根据客流用餐情况编制相应的菜谱，每个季度根据时令更新菜单。根据游客或甲方品控部门反馈意见，不断改进菜品质量, 确保游客满意度有效提升。

（2）菜品质量:菜品应兼顾色、香、味，造型（刀工、造型等）应美观整齐，保证菜品的质感（熟、爽、脆、酥、滑、软等各程度要求）、营养比例，保证菜品洁度（原料、器皿）。

（3）菜品分量：每盘菜不低于400克。

（4）菜品温度：应使用符合国家标准的保温保冷设备，确保上菜时菜品中心温度，热菜不低于60℃，凉菜在10℃左右。

（二）接待服务要求。

1.团队餐服务。

（1）引位服务。餐厅各餐桌、包间应进行统一编号，引位员应充分熟悉餐厅布局和当日就餐团队的名称、餐桌范围，客人就餐时应提前帮助客人引位，避免餐厅内出现混乱拥堵。

（2）上菜服务。团队餐上菜时间应根据导游预报的抵达时间，提前至少15分钟做好用餐准备，具体以导游通知上菜时间为准；对于单独点餐的，如为提前点餐的可以导游通知的上菜时间为准，如为现场点餐的应在点餐完毕后15分钟内开始上菜、25分钟内上菜完毕。

（3）收盘清扫服务。客人就餐时应及时为客人清换骨碟和空菜碟，客人就餐完后待所有客人离席后才能开始收桌，剩余的饭菜应倒入统一的厨余垃圾回收桶，严禁将剩菜再次倒入其他餐具。

（4）打包服务。可提供有偿打包服务，打包饭盒应选用PP5材质。

（5）翻台服务。如遇接待高峰需分批次用餐，应提前做好翻台准备。

2.自费点餐服务。

餐厅可以提供客人自费加餐、酒水饮料等服务，定价由乙方按照物价局规定自行制定，所有菜品、酒水等应明码标价，费用由客人现场自行结算。

3.配套设施服务。

（1）餐厅应提供免费的餐巾纸、消毒餐具。

（2）餐厅应提供免费的茶水。

（3）餐厅应提供免费的儿童专用座椅。

（4）餐厅温度控制：夏季室温在26℃左右，冬季室温在15℃左右。

（三）原材料管理要求。

1.原材料采购要求。

（1）采购来源管理。采购原材料时，大米、食用油须提供当批次产品合格证及检验报告原件；猪肉类须提供当批次动物检验检疫证明文件原件；冷冻食品须提供当批次产品合格证及检验报告原件；蛋类须提供当批次产品检验检验证明（非疫区证明）资料原件；蔬菜须提供当批次农残检验报告原件。

（2）采购计划管理。应根据工作日、节假日或五一、十一节假黄金周客流用餐情况制定原材料采购计划，对原材料品种和数量有最终决定权。因天气原因延期或中断送货或所供原材料达不到有关卫生标准造成游客损伤或其他经济损失的，须赔偿游客的损失，并承担由此产生相应的法律责任。

（3）采购标准管理。采购原材料应符合国家有关卫生标准和规定的有关要求，并应进行验收，不得采购《食品卫生法》规定禁止生产经营的食品；采购时应索取发票等购货凭据，并做好采购记录，便于溯源；入库前应进行验收，出入库时应登记，作好记录。

2.贮存要求。

（1）贮存食品的场所、设备应当保持清洁，无霉斑、鼠迹、苍蝇、蟑螂，不得存放有毒、有害物品（如：杀鼠剂、杀虫剂、洗涤剂、消毒剂等）及个人生活用品。

（2）食品应当分类、分架存放，距离墙壁、地面均在10cm以上，并定期检查，使用应遵循先进先出的原则，变质和过期食品应及时清除。

（3）食品冷藏、冷冻贮藏的温度应分别符合冷藏和冷冻的温度范围要求。食品冷藏、冷冻贮藏应做到原料、半成品、成品严格分开。冷藏、冷冻柜（库）应有明显区分标志；食品在冷藏、冷冻柜（库）内贮藏时，应做到植物性食品、动物性食品和水产品分类摆放；食品在冷藏、冷冻柜（库）内贮藏时，为确保食品中心温度达到冷藏或冷冻的温度要求，不得将食品堆积、挤压存放；用于贮藏食品的冷藏、冷冻柜（库），应定期除霜、清洁和维修，以确保冷藏、冷冻温度达到要求并保持卫生。

3.加工要求。

（1）各种食品原料在使用前应洗净，动物性食品、植物性食品应分池清洗。

（2）易腐食品应尽量缩短在常温下的存放时间，加工后应及时使用或冷藏。

（3）切配好的半成品应避免污染，与原料分开存放，并应根据性质分类存放。

（4）烹调前应认真检查待加工食品，发现有腐败变质或者其他感官性状异常的，不得进行烹调加工。

（5）不得将回收后的食品（包括辅料）经烹调加工后再次供应。

（6）需要熟制加工的食品应当烧熟煮透，其加工时食品中心温度应不低于70℃。

（7）加工后的成品应与半成品、原料分开存放。

（8）需要冷藏的熟制品，应尽快冷却后再冷藏。

（四）安全卫生要求。

严格执行《民法典食品安全法》等相关法规和行业标准，要绝对保证食品卫生安全, 确保作业区、餐厅和进餐包房的整洁干净。

1.后厨区域。

（1）餐厅厨房标志、灯具、设备无灰尘、无污迹，餐厅厨房门窗玻璃明亮。

（2）餐厅厨房刀具做到刀不生锈、木见本色。

（3）餐厅厨房内空气清新无异味。

（4）餐厅厨房内外应经常保持清洁，防止病霉生物滋生。

（5）地板、墙壁、屋顶保持清洁，无破损、积水、尘土、蜘蛛网。

（6）餐厅厨房内排水系统无垃圾淤泥，水沟出口处之深井应处理清洁及消毒。

（7）厨师对于炒菜锅需每次使用后加以刷洗干净，不得留置到下一餐时清洗。

（8）餐厅厨房清洗后，设备用具彻底清洗后擦干，整齐摆在固定位置，锅、盆、桶皆倒放晾干。

（9）餐厅厨房每周大清扫一次，油烟罩、抽风机、瓷砖、地板等需用清洁剂洗刷，清洁后再以消毒剂喷洒，应注意避免污染食品及餐具。

（10）刀和砧板需有两套以上，用以分别处理生、熟的食物，刀和砧板均不能有裂缝，砧板不用时洗净竖起凉干，防止底部长霉，污染食品。抹布应多备用，用后立即浸渍清洗，经常保持清洁。

（11）菜肴及器皿不得接触地面，并不得用纸覆盖。

（12）消毒食品和食品工具、容器要分开存放和使用，防止食品污染。生熟食品一定要分开存放，直接入口的食品与食品原料分开存放，不得混放在一起。半成品与食品原料要分开存放，防止交叉污染。

（13）食材要清洗消毒干净，食品原料要新鲜，食品腐败变质、超过保质期限或感官异常的不得加工使用。

（14）按照国家关于食品留样的要求制定《食品留样制度》并严格执行。

（15）厨余垃圾按照政府相关政策规定实行分类处理，分类收集后集中清运至招标人指定地点。

（16）非餐厅厨房工作人员（客户督导人员外），应予管制进入厨房，防患未然。

2.用餐区域。

（1）餐厅须随时保持清洁，光线充足、空气流通。

（2）及时清洁地面垃圾，保持地面干净整洁，无油、无水、无垃圾。

（3）大厅设备、餐桌椅干净整洁，无杂物。

（4）门窗干净明亮。

（5）大厅垃圾桶内垃圾要及时清理。

3.卫生间。

（1）定时做好卫生间内清洁卫生，游客用餐高峰期要加大清洁频率，确保卫生间内干净整洁，无积水、无异味。

（2）做好卫生间防滑措施、避免发生安全事故。

（3）及时补充洗手液等卫生用品。

四、基本管理制度

根据《民法典食品安全法》等相关法规和行业标准，建立各项管理制度，确保服务质量、安全生产。

1.制定服务员《接待标准规范》，对制服管理、仪容仪表、微笑服务、普通话标准、文明用语、迎宾送宾流程等进行标准化规范管理。

2.制定《质量问题处理制度》，对因菜品质量、服务接待、环境卫生等问题产生的质量投诉制定处理流程，设置专门的品控员对餐厅服务的质量进行管理。

3.制定《食物中毒应急处理办法》，如出现疑似食物中毒情况，立即启动应急预案，如确诊为食物中毒事故，应按照国家规定执行相关流程并履行相关义务。

4.保密制度。餐厅工作人员不得将团餐餐标价格告知团队客人或其他第三方。

附件2

**餐厅服务考核细则（试行）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **类别** | **工作内容** | **考核要求** | **备注** |
| **人员考核** | 开餐时间按宜昌交运国际旅行社有限公司要求保证到位。如用餐时间调整或临时变动，以通知为准，但须给乙方合理的备餐时间。 | 开餐时间延迟5-10分钟扣2分；延迟10-20分钟，扣5分 |  |
| 乙方必须严格执行《食品卫生法》，安排到游客中心的所有工作人员必须持有效的健康证上岗，建立健康档案。 | 检查一人次没有相关资料的扣2分 |  |
| 厨师、厨工穿白大褂、服务员着制式服装。 | 检查一人次不合格的扣1分 |  |
| 服务人员要耐心解答、[热情服务](http://www.canyin168.com/glyy/wxfw/" \o "微笑服务)，不得有争吵、打骂等不文明行为。 | 发现1人次不文明行为扣1分；有人举报经查实1人次扣1分；如出现恶劣事件，造成不良影响的扣10分 |  |
| **卫生**  **要求** | 搞好灭蝇、灭鼠工作，做到无蚊蝇、无蟑螂、无鼠迹、无蜘蛛网。 | 每发现一次扣0.5分 |  |
| 原料、半成品、成品的加工、存放及使用容器不得有交叉污染并有明显的区分标志，生、熟食品分开，食品存放分类分架，无过期、变质食品。 | 存在交叉污染并无明显的区分标志一次扣2分，生、熟食品末分开且食品存放没有分类分架一次扣2分。 |  |
| 窗户、纱窗及时关闭，工作间卫生清洁，地面干净、无积水、无杂物，操作台及灶台及售饭台卫生整洁。就餐场所地面及桌椅每日清扫，地面整洁，桌椅洁净无油污。 | 有一项不清洁扣0.5分 |  |
| 每餐对餐具进行高温煮沸消毒和消毒柜消毒；炊具、菜具、熟食容器定期消毒并保持清洁，做到“一洗二清三消毒四隔离”。 | 发现一次无消毒作业扣2分 |  |
| 垃圾按要求分类存放，一天一清理。 | 发现一次一天未清理扣0.5分 |  |
| 食物加工前清洗、削皮、退毛等不干净。 | 每发现一次扣0.5分 |  |
| 物品有放置要求的要按标签放置到位，包括水电气下班关闭到位。 | 每检查一次未按要求放置到位的扣1分 |  |
| **安全**  **要求** | 严格执行国家安全卫生有关文件规定，乙方应建立严格的安全保卫规定，严禁非工作人员随意进入食品加工操作间及原料仓库。 | 不按食品安全工作规定执行一次扣2分。 发现非工作人员随意进入食品加工操作间及原料仓库一次扣1分。 |  |
| 及时处理变质腐烂的食品。 | 发现未及时处理的，每次扣1分 |  |
| **菜品**  **供应**  **要求** | 按合同要求的餐食品种提供餐品。 | 每缺一个品种扣2分 |  |
| 按照食品药品监督部门规定执行食品48小时留样。 | 每少一样品种扣1分，留样未按要求执行的一次扣1分 |  |
| 大米、食用油须提供当批次产品合格证及检验报告原件；猪肉类须提供当批次动物检验检疫证明文件原件；冷冻食品须提供当批次产品合格证及检验报告原件；蛋类须提供当批次产品检验检验证明（非疫区证明）资料原件；蔬菜须提供当批次农残检验报告原件。并做好采购记录，便于溯源；入库前应进行验收，出入库时应登记，作好记录。 | 发现未做采购记录或出入库登记的一次扣2分 |  |