衢州市北门街8、49、51、55、57、59、61号、忠烈面前48号国有房产

公开挂牌招租竞价规则

一、根据《中华人民共和国合同法》《企业国有资产交易监督管理办法》、《企业国有产权交易操作规则》和《浙江省产权交易规则》等法律法规相关规定，制定本规则。

二、挂牌竞价，是指竞价信息披露期满，产生符合条件的意向受让方的，以多次报价等竞价方式确定成交价格及受让方的交易方式。挂牌竞价活动遵循公开、公平、公正、诚实信用的原则。

三、竞价人应详细、认真咨询，实地堪察本次公开招租标的全面情况，并应全面、仔细地阅读挂牌竞价招租所提供的相关资料及本规则，有疑问的在竞价前提出咨询，竞价人报名参与挂牌竞价，即表明竞价人对招租标的和本规则的所有条款已完全了解。挂牌竞价成交后，不得以未咨询或对标的不了解而提出异议或反悔。

四、竞价人可以自行参加，也可以委托代理人参加，若委托代理人，代理人必须出示有效的授权委托文件及本人身份证件。

五、本次挂牌竞价招租的标的具体如下：

标的1：北门街8号，建筑面积33.87㎡，策划业态：甜品、奶茶，起挂价为1.34万元；

标的2：北门街49、51号，建筑面积68.2㎡，策划业态：手工烘焙，起挂价2.58万元；

标的3：北门街55、57、59、61号，建筑面积172.05㎡，策划业态：休闲吧，起挂价7.12万元；

标的4：忠烈庙前48号，建筑面积111.84㎡，策划业态：休闲吧、咖啡吧，起挂价5.43万元。

上述标的租赁期限均为5年，前两年租金按成交价，第三年起在上年租金基础上递增3%。

特别说明：

1.出租对象：能独立承担民事责任的法人和自然人。

2.首年租金最高者取得租赁权。

3.承租经营业态形式要求：本次招租策划业态为甜品奶茶、手工烘焙、咖啡吧、休闲吧等休闲文化类，重点引进特色创意项目以及各类文化休闲业态等（由城投公司确认）。

4.承租人需缴纳首年租金的30%的作为履约保证金，履约保证金在合同期满后全部退还（不计息）。

有意向者持统一社会信用代码证、开票资料、开户许可证、法人代表身份证、授权委托书等相关有效证件及复印件参与报名,报名时交标的1保证金2600元，标的2保证金5000元，标的3保证金14000元，标的4保证金10000元。

单位名称：衢州市产权交易中心有限公司

开户银行：衢州市工行营业部

账 号：1209210009049028267

挂牌报名截止时间：自即日起至2019年4月15日上午11时30分止，2019年4月17日下午2时整在衢州市产权交易中心电子竞价平台进行网络竞价。

六、挂牌期间及网络竞价期间的增价幅度标的1、标的2为500元及500元的整倍数，标的3、标的4位为1000元及1000元的整倍数。

七、报名时交纳的报名保证金，未成交的在竞价会后五个工作日内退还；成交的转为定金，在竞价人付清首年租金和履约保证金后的五个工作日内扣除交易手续费后退还；保证金不计息。

八、起租时间及租金的支付：

1、若原承租人承租的，则租赁期限自原租赁合同到期日次日起租，若新承租人承租的，具体承租时间由出租人另行通知。

2、遵循先缴后用的原则，租金一年一缴,先缴后用，承租人在每年起租日前30日一次性付清；首年租金在《房屋租赁合同》生效之日起三个工作日内一次性付清。承租人付首年租金的同时,按首年租金成交价的30%向出租人一次性交纳履约保证金，履约保证金不计利息。

出租人可从租赁履约保证金中扣取因承租人违约应支付出租人的违约金或其他损失，以及与承租房屋有关的出租人应付但未支付的款项，扣取后如有不足部分由承租人另行支付。

3、如出租人逾期未能交付给新承租人使用的，新承租人可选择终止本次挂牌竞价成交的《成交确认书》。《成交确认书》终止后，出租人退还新承租人竞价成交租金及租赁履约保证金（不计利息），双方互不追究责任。新承租人也可选择等待标的腾空后交付，租期自标的交付后次日起开始计算。

九、特别约定

1、本次租赁交易手续费由承租人据实承担，在签订《房屋租赁合同》前一次性缴清，如若承租人毁约的，已缴纳的租赁交易手续费不予退还。

2、租赁期间，出租房产出现非承租人原因的屋顶、屋面渗漏现象由出租人负责维修。

十、租赁期间相关费用及税金

1、承租房屋租赁期间的房产税、土地使用税由产权人依法向税务部门缴纳。

 2、租赁期间，承租人经营活动中发生的各项税、费（增值税、城建税、教育费附加、企业所得税、水、电、气、物业费及其他费用等），由承租人独立承担，依法及时向有关部门缴纳。

十一、房屋修缮与使用

1、出租人按现状出租房屋，承租人如需装修或增设其它固定设施，应征得出租人书面同意后方可实施，承租人自行办理卫生、消防、环保等相关审批手续，费用由承租人自行承担。出租人不再出租或原承租者未取得续租权的，原装修或改建而形成的附属于建筑物、不可拆除的资产如屋顶、墙体、门窗等（不经拆除即可搬走的除外）无偿归出租人所有。

2、租赁期间，承租人需承担租赁房屋的日常维护、维修、保养责任及所发生的相关费用。

3、租赁期间，承租人不得擅自转租房屋，如需部分转租，须以书面方式向出租人提出申请，经出租人书面同意后方可进行转租，转租期限不得超出约定的租赁期限。

4、承租人应遵守国家的法律、法规，做到证照齐全，合法经营，出租人有权了解但不得干涉承租人的合法经营。

5、承租期间发生消防、安全、治安等事故，造成出租人资产损失及连带损失的，由承租人承担经济损失及相关责任。

6、租赁期间，如承租人需要变更用途，应征得出租人书面同意后方可变更用途，如承租人擅自变更用途的，出租人有权提前解除合同。

7、提前终止或房屋租赁期满，承租人应在《房屋租赁合同》的约定的期限内，将承租房屋及附属设施、设备交还给出租人。逾期归还房屋的，出租人有权自行进入出租房屋并腾空，对承租人仍存放在出租房屋内的任何物品出租人有权作为废弃物处置。

8、因战争、自然灾害等不可抗力因素致使《租赁合同》无法履行或（遇）政府政策调整或城市规划拆迁改造，应视同合同期满终止租赁行为。承租人应无条件停业、清场，自负经济损失，不得提出任何拆迁补偿或其他赔偿，并在合同终止后将租赁标的交还出租人。

十二、交易手续费：挂牌成交后，承租人按首年租金成交价的5%向衢州市产权交易中心有限公司支付交易手续费。

十三、意向竞价人如有下列情形之一的，则为无效报名人不能参与竞价会：
　　1、意向竞价人未在报名表上签名或盖章的；
　　2、报名表填写内容不全或未按规定填写的；
　　3、报名保证金到账时间超过挂牌截止时间的；
　　4、未报名、未缴足保证金的；
　　5、其它按规定应属无效的。
　　十四、挂牌竞价依据以下程序进行：
 　1、将挂牌招租标的、起挂价、报名要求等内容在交易市场及相关媒体公告。
　　2、意向竞价人在规定时间内办理报名手续，经审查符合条件的，缴纳保证金。
　　3、所有意向竞价人在办理报名手续时，根据招租标的起挂价以竞价报价单的形式提出自己认可的价格（不得低于起挂价）书面提交给挂牌工作人员。
　　4、意向竞价人在公告挂牌期限截止前提交的报价应当等于或高于招租标的起挂价。如果在公告挂牌期限截止前，无意向竞价人提交有效（书面）报价的，则取消该招租标的竞价会，全体意向受让人所交报名保证金予以无息退还。
　　5.在公告挂牌期限截止时只有一个意向竞价人报名和报价的，按意向竞价人有效报价单的报价成交。

6.在公告挂牌期限截止时仍有两个（包括当时最高报价者）或两个以上的意向竞价人要求继续报价的，意向竞价人在规定的时间登录电子（网络）竞价平台，通过衢州市产权交易中心有限公司电子（网络）竞价平台，采用互联网一次、多次报价、复式竞价方式进行。网络竞价时间结束后，最高有效报价的意向竞价人为受让人。最终报价以电子竞价交易系统记录的数据为准。

具体按《衢州市产权交易中心有限公司网络（电子）竞价实施办法（试行）》相关条款操作。
　　7.签订《成交确认书》、《租赁合同》；
　　8.《成交确认书》签订后，成交结果在衢州市产权交易中心网站进行公示。

十五、意向竞价人每轮回的应价都需要严肃、慎重地考虑，报出自己所认可的应从数额，意向竞价人一经应价不得反悔，否则已缴纳的保证金不予退还，作为损失费。
　　十六、电子网络竞价确定成交后，竞价受让人应在次日内（如遇上节假日则顺延至下一工作日）签订《成交确认书》，并在《房屋租赁合同》生效之日起的3个工作日内交清首年租金成交价款及履约保证金。如竞价受让人未按规定的时间签订《成交确认书》或签订《房屋租赁合同》后未按规定付清首年租金及履约保证金的，衢州市产权交易中心有限公司有权取消受让资格，报名保证金不予退还，竞价受让人不得再次参与同一项目的竞价。
 十七、本规则由衢州市产权交易中心有限公司、衢州市城市建设投资集团有限公司负责解释。

衢州市城市建设投资集团有限公司

衢州市产权交易中心有限公司

2019年4月4日