丰潭欣苑403-5号商铺

房屋租赁权项目

项目编号：SZFC2025H-JJ-008

招

租

文

件

委托人：浙江省直同人物业管理有限公司

代理机构：浙江省直房地产服务有限公司

目 录

第一章 招租公告 3

第二章 竞租须知 5

第三章 招租需求 12

第四章 合同主要条款指引 15

第五章 竞租文件格式 27

第六章 其他 33

第一章 招租公告

根据相关规定，浙江省直房地产服务有限公司受浙江省直同人物业管理有限公司委托，就下列项目进行公开招租，相关事项公告如下：

**一、项目名称：**丰潭欣苑403-5号商铺房屋租赁权项目

**二、项目编号：**SZFC2025H-JJ-008

**三、项目内容**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **标项** | **地址** | **面积（m2）** | **首年底价****（元/年）** | **租赁****期限** | **委托单位****（招租人）** |
| 1 | 丰潭欣苑403-5号商铺 | 775.24 | 481036 | 4年11个月 | 浙江省直同人物业管理有限公司 |

**四、竞租人资格要求**

1、中华人民共和国境内合法注册并有效存续的法人、非法人组织或具有完全民事行为能力的自然人。

2、竞租人按采购文件规定报名成功并缴纳竞租保证金。

符合以上资格要求的竞租人，其法人、负责人和股东不得再以个人名义参加本项目竞租，如参加的则按无效竞租处理。

**五、竞租人须知**

1、租赁期自房屋交付算起，承租人应严格遵守图纸自行装修，装修结束后接受招租人及相关部门验收。

2、承租人应自行承担经营所需证件的办理。

3、出租房屋的面积以实际移交面积为准，竞租人参与竞租即视为对标的面积无异议。

4、标的经营项目须经过招租人审核。

5、本项目设有优先承租权，原承租人在同等条件下享有优先承租权,但原承租人须按时参加竞租,未按时参加竞租的视为其放弃优先承租权。

**六、竞租报名**

1.报名时间：2025年3月5日至2025年3月11日（节假日除外），上午9:00-11:30;下午14:00-17:00。逾期不予受理。

2.报名方式：现场报名，或通过邮件方式报名。将报名表及报名资料盖公章，现场报名送至宝石一路3-1号浙江省直房地产服务有限公司，邮件方式报名的请将原件扫描件发送至邮箱：573384102@qq.com。

**七、报名递交资料**

报名表等。详见第六章《其他》。

**八、竞租保证金**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **标项** | **地址** | **金额（元）** |
| 1 | 丰潭欣苑403-5号商铺 | 80000 |

交纳方式及要求，详见第二章《竞租须知》前附表。

**九、递交竞租文件时间和地点**

竞租人应于2025年3月12日下午15:00前半小时内将竞租文件密封送达杭州市宝石一路3-1号浙江省直房地产服务有限公司，逾期送达将予以拒收。

**十、竞租时间和地点**

2025年3月12日下午15:00，杭州市宝石一路3-1号浙江省直房地产服务有限公司。

**十一、业务咨询**

|  |  |
| --- | --- |
| **代理机构** | 浙江省直房地产服务有限公司 |
| **地址** | 浙江省杭州市西湖区宝石一路3-1号 |
| **网站** | 浙江政府采购网[http://zfcg.czt.zj.gov.cn/](http://www.zjzfcg.gov.cn/new)（文件下载、公告查询） |
| **咨询事项** | **联系人** | **联系方式** | **备注** |
| **项目报名** | 叶先生 | 13706517533 | 项目咨询、报名登记、竞租保证金查询和退还 |
| **委托人** | 成先生 | 13735807158 | 咨询、勘查、签约等 |

 **十二、招租文件下载**

浙江政府采购网，本招租公告附件。

第二章 竞租须知

前附表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **序号** | **名称** | **内容** |
| **1** | **项目概述** | 详见第一章《招租公告》、第三章《招租需求》 |
| **2** | **底价** | 详见第一章《招租公告》 |
| **3** | **竞租报价** | 本项目以人民币报价；不论招租结果如何，竞租人应自行承担本项目有关的全部费用。 |
| **4** | **竞租保证金****交纳** | 1．竞租保证金金额：标项1：80000元。2．竞租保证金形式：银行转账/电汇等非现金形式。**3.须在报名截止时间前交纳到账，交纳主体须与竞租主体一致。未按要求交纳的竞租人均为无效竞租。**4. 收款单位（户名）：浙江省直房地产服务有限公司开户银行：杭州银行股份有限公司官巷口支行银行账号：3301 0401 6000 9558 4805．电汇或转账时请在用途/备注栏中注明：竞租保证金，项目编号：SZFC2025H-JJ-008。 |
| **5** | **竞租保证金****退还** | 1.除《招租文件》规定及《竞租承诺书》中不予退还竞租保证金的情形外，自成交通知书发出后7个工作日内退还非承租人的竞租保证金；自租赁合同签订之日起7个工作日内退还承租人的竞租保证金。2.竞租人应当提供“退还竞租保证金申请书”。代理机构凭“退还竞租保证金申请书”，或另行开具退竞租保证金收据以转账或电汇方式退还。 |
| **6** | **转租与分租** | 否 |
| **7** | **联合体竞租** | 否 |
| **8** | **现场踏勘** | 自行前往（详见第三章《招租需求》） |
| **9** | **公告媒体** | 浙江政府采购网 |
| **10** | **竞租文件数量** | 1份 |
| **11** | **竞租文件****密封要求** | 密封递交 |
| **12** | **竞租文件****有效期** | 90天 |
| **13** | **竞租文件****递交截止时间** | 详见第一章《招租公告》 |
| **14** | **竞租文件****接收时限** | 在递交竞租文件截止时间前半小时内接收竞租文件，逾期送达或未密封的竞租文件将予以拒收。 |
| **15** | **竞租时间****和地点** | 详见第一章《招租公告》 |
| **16** | **成交规则** | 详见第三章《招租需求》 |
| **17** | **结果公示** | 确定承租人之日起3个工作日内，成交公告公示于浙江政府采购网([http://zfcg.czt.zj.gov.cn/](http://www.zjzfcg.gov.cn/))。 |
| **18** | **签订合同** | 发布成交结果之日起30日内完成签订。 |
| **19** | **代理服务费** | 1、1.本项目代理服务费按成交首年年租金的3%（四舍五入至元位）计收，在发放成交通知书时，签订合同前由各承租人向代理机构一次性支付（代理机构从竞租保证金扣减相应部分）。2．代理服务费另行支付的：缴纳形式：转账/电汇/现金收款单位（户名）：浙江省直房地产服务有限公司开户银行：杭州银行股份有限公司官巷口支行银行账号：3301 0401 6000 9558 4803、 增值税发票开票资料：单位名称、税号（统一社会信用代码）、开户行名称、账号、地址及联系电话。 |
| **20** | **招租文件****解释权** | 属于委托单位（招租人）和代理机构（代理人）。 |

**一、总则**

（一）适用范围

仅适用于本次《招租文件》中招租项目的竞租、评定、合同履约等行为（法律、法规另有规定的，从其规定）。

（二）定义

1.“代理机构”指组织本次招租的代理机构浙江省直房地产服务有限公司。

2.“竞租人”指向代理机构提交竞租文件的主体,成交后也称“承租人”。

3.“招租人”、“委托人”指委托代理机构招租本次项目的单位。

（三）竞租委托

全权代表须携带有效身份证件。如全权代表不是负责人，须有负责人出具的授权委托书（格式见附件）。

（四）特别说明：

竞租人应仔细阅读《招租文件》的所有内容，按照《招租文件》的要求提交竞租文件，并对所提供的全部资料的真实性承担法律责任。

**二、竞租文件的编制**

（一）竞租文件的组成

详见第五章《竞租文件格式》。

（二）竞租文件的语言

竞租文件以及竞租人与代理机构就有关竞租事宜的所有来往函电，均应以中文汉语书写。除签字、盖章、专用名称等特殊情形外，以中文汉语以外的文字表述的竞租文件视同未提供。

（三）竞租文件的有效期

1.自竞租截止日起90天内竞租文件应保持有效。有效期不足的竞租文件将被拒绝。

2.承租人的竞租文件自竞租之日起至协议履行完毕或协议解除为止均应保持有效。

（四）竞租文件的签署和份数

1.竞租人应按本《招租文件》规定的格式和顺序编制、装订竞租文件，竞租文件内容不完整、编排混乱导致竞租文件被误读、漏读或者查找不到相关内容的，是竞租人的责任。

2.竞租人应按《招租文件》规定的份数编制竞租文件，并按A4纸规格单独装订成册。建议采用胶装方式装订文件，以免竞租文件可以拆卸或者在翻动过程中易脱落。

3.竞租文件须由竞租人在规定位置盖章并由负责人或授权委托人签署，竞租人应写全称。

4.竞租文件不得涂改，若有修改错漏处，须加盖竞租人公章或者负责人或授权委托人签名或盖章。竞租文件因字迹潦草或表达不清所引起的后果由竞租人负责。

（五）竞租文件的包装

竞租文件的包装中的内容：竞租人应按密封封装竞租文件。竞租文件的包装封面上应注明竞租人名称、竞租项目名称、项目编号、标项及“竞租时启封”字样，并加盖竞租人公章。

（六）错误修正

竞租文件如果出现计算或表达上的错误，修正错误的原则如下：

1.竞租文件的大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准（大写金额低于小写金额的，按无效报价处理）；

2.对不同文字文本竞租文件的解释发生异议的，以中文文本为准。

按上述修正错误的原则及方法调整或修正竞租文件的竞租报价，竞租人同意并签名确认后，调整后的竞租报价对竞租人具有约束作用。如果竞租人不接受修正后的报价，则其竞租将作为无效竞租处理。

**（七）竞租无效的情形**

实质上没有响应《招租文件》要求的竞租将被视为无效竞租。在评审时，如发现下列情形之一的，竞租文件将被视为无效：

1.未按规定密封、标记或签章的竞租文件；

2.由于包装不妥，在送交途中严重破损或失散的竞租文件；

3.仅以非纸制文本形式的竞租文件；

4.与《招租文件》有重大偏离的竞租文件；

5.低于底价竞租的、对一个标项提供两个竞租方案或两个报价的；

6.不符合法律、法规和本《招租文件》规定的其他实质性要求的。

**（八）竞租人有下列情形之一的，竞租保证金将不予退还**：

1.竞租人在竞租文件有效期内撤回竞租文件的；

2.未按规定提交履约保证金的；

3.竞租人在竞租过程中弄虚作假，提供虚假材料的；

4.成交竞租人无正当理由不与招租人签订合同的；

5.将成交项目转让给他人的；

6.拒绝履行合同义务的；

7.未按约定交纳代理服务费的；

8.其他严重扰乱竞租程序的；

9.本《招租文件》中另行约定的。

**三、竞租程序**

1.浙江省直房地产服务有限公司将在《招租文件》内规定的时间和地点进行竞租活动，竞租人的全权代表或负责人应参加并签到。

2.工作人员打开各竞租人提交的竞租文件外包装，清点竞租文件数量，送评定。

3.工作人员宣读《价格汇总表》。竞租人全权代表对其报价文件的报价进行签名确认；竞租人全权代表未到场签名确认或者拒绝签名确认的，不影响过程和结果。

4.按《招租文件》要求推荐承租人。公布无效竞租的竞租人名单及原因。

**四、评审程序**

（一）评定小组

本项目评定小组成员由3人组成。

（二）评定程序

1.评定小组对竞租人的资格和竞租文件的完整性、合法性等进行审查。

2.评定小组审查竞租文件的实质性内容是否符合《招租文件》的实质性要求。

3.评定小组将根据竞租人的竞租文件进行审查、核对,如有疑问,将对竞租人进行询问,竞租人要向评定小组澄清有关问题,并最终以书面形式进行答复。

4.评定小组按成交原则推荐承租人。

5.全权代表未到场或者拒绝澄清或者澄清的内容改变了竞租文件的实质性内容的，评定小组有权对该竞租文件作出不利于竞租人的评判。

（三）成交原则

1.以竞租文件中年租金报价按高到低进行排序，最高价为承租人（原承租人行使优先承租权的除外）；

2.如不同竞租人报价同为最高价的，则现场再行报价，直至有唯一最高价出现；

3.原承租人参与竞租且报价有效的，如接受本次竞租最高价的，则可优先承租，即为承租人。

（原承租人名单由委托人提供，原则为该地址原租赁合同承租人）

**五、确定承租人的原则**

1.本项目由评定小组根据《招租文件》成交原则规定推荐承租人，招租结果由委托人确认。

2.招租结果经委托人确认后，将于3个工作日内在浙江省政府招租网上发布成交公告，并向承租人签发书面《成交通知书》。承租人自行与委托人联系协议签订事宜。

**六、异议与投诉**

**1.异议、投诉提出的形式**

竞租人的异议、投诉应以书面形式提出，并在规定时间内递交至委托人或代理机构。其异议、投诉应当有具体的异议、投诉事项及证明其利益受到损害的事实根据，不得进行虚假、恶意的异议和投诉，匿名质疑、投诉不受理。异议或投诉内容需由单位盖章（自然人参与竞租活动的由本人签字并提供有效身份证明），并经法定代表人或者其授权代表签字。

**2、异议及处理**

（1）对《招租文件》的异议及处理。竞租人对《招租文件》有异议的，应当在报名截止时间2个工作日前以书面形式向委托人或代理机构提出。异议受理人将在收到异议之日起3个工作日内作出答复。

（2）对招租过程的异议及处理。竞租人对招租过程有异议的，应当在招租活动现场提出，委托人、代理机构当场作出答复，并制作记录。

（3）对竞租结果的异议及处理。竞租人对竞租结果有异议的，应当在承租人公示期间以书面形式向委托人或代理机构提出。异议受理人在收到异议之日起7个工作日内作出答复。
 （4）委托人、代理机构认为竞租人异议不成立或者成立但未对成交结果构成影响的，继续开展招租活动；认为竞租人异议成立且影响或可能影响成交结果的，按照下列情况处理：a、对《招租文件》提出的异议，通过澄清或修改可以继续开展招租活动的，澄清或修改《招租文件》后继续开展招租活动；否则应当修改《招租文件》后重新开展招租活动。b、对招租过程、成交结果提出的异议确实成立的，重新开展招租活动，情况特殊的终止招租活动。

**3、投诉**

竞租人认为竞租活动不符合法律、行政法规规定的，可以自知道或者应当知道之日起3日内向委托人以书面形式提出投诉。投诉应当有明确的请求和必要的证明材料，且证明材料须有合法来源。

投诉人不得以投诉为名排挤竞争对手，不得进行虚假、恶意投诉，阻碍竞租的正常进行。否则，将被委托人及代理机构记录不良行为，拒绝其参加委托人及代理机构组织的其他项目的竞租活动。

第三章 招租需求

**一、项目情况简介**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **名称** | **标项一** | **备注** |
| **地址** | 丰潭欣苑403-5号商铺 |  |
| **所属（管理）单位** | 浙江省直同人物业管理有限公司 |  |
| **面积（m2）** | 775.24 |  |
| **首年租金最低限价(元）** | 481036 | 凡低于底价的，按无效报价处理 |
| **租赁期限（年）** | 4年11个月 |  |
| **装修免租期** | 无 |  |
| **租金变动****标准** | 第三年起，每年租金递增3% | 租期不足一年的，按实际使用天数结算租金 |
| **租金支付时间及方式** | 先付后用，每半年租金一次付清 |  |

**二、经营范围**

本项目房屋用途为商业性经营用房，禁止经营餐饮、歌舞厅、网吧、酒吧、医疗及其他与周边氛围不适应、污染性的业态。禁止占用公共区域经营。

**三、其他要求**

1、拟出租房屋的面积以实际移交面积为准，如与房屋出租公告中的参考建筑面积有差异，不调整房屋租金。

2、房屋出租时以现状交接（不包含装修、家电、家具等），承租人参与竞租视为已经实地踏勘，对出租房屋的范围、面积、房屋结构及出租要求均无异议。

3、租赁期间，出租房屋发生的水、电、燃气、通讯、垃圾清运费、物业费（物业费不包括泔水垃圾、建筑垃圾、医疗垃圾等生活垃圾以外的特殊垃圾处理费）、特殊垃圾处理费等以及其他相关费用，按照“谁使用、谁支付”的原则，由承租人承担。

4、租赁期内，承租人在不影响房屋承重结构和公安、消防要求的基础上进行内部装潢。承租方在装潢时不得破坏外立面。内部装修，其装潢风格、色彩应与环境相协调，装潢方案报出租人书面批准后方可实施，装潢费用自理。在装潢期间如有损坏或擅自改动，承租人应立即负责恢复原状，如给出租人或第三人造成损失，承租人应承担赔偿责任。出租人对承租人的装修装饰部分不负有修缮义务。

5、《房屋租赁合同》有效期届满或终止时，承租人应保持出租房屋现状完好。出租人不向承租人支付承租人的所有装修装饰部分的任何经济补偿。

6、承租人不得转租、出借、转让及分租所承租房屋。

7、承租人在承租期内，应保证室内和室外环境卫生整洁，车辆停放有序，安全措施到位。室外卫生垃圾清运由承租方负责并承担其相应费用。如房屋室内需维修，由承租人负责；房屋室外维修，由出租人承担。

8、凡是有利于承租方工作开展所产生的费用，均由承租方承担。

9、合同签订与解除：承租人须在确定该项目成交结果（发布结果公告）之日起30日内，与招租人签订租赁合同，并于同日缴纳首期租金及履约保证金（履约保证金不低于首年成交金额的三个月租金。合同到期或解除后如有剩余由招租人在10个工作日内一次性全额无息退还）。逾期无故不缴纳或不签订合同视为自动放弃承租资格，其竞租及履约保证金不予退还。

承租人有下列情形之一出租人有权以单方通知的形式解除合同，追究承租人的违约责任：

1）超范围经营被工商部门责令停业或吊销营业执照。

2）违纪违法经营被公安部门处罚。

3）未按合同约定交纳水电费、物业费等一项或多项应付费用达三个月以上。

4）履约保证金不足时，在10天内未按时补足被扣除的金额。

5）其他合同约定的内容

10、营业期间要遵守出租人有关规章制度，服从出租人管理，具体营业时间按出租人要求执行。

11、如办理相关营业用证照的，承租人应为证照中主体，或为证照中主体的股东单位或个人。

12、其他未提事项按合同主要条款指引执行，如要求标准有不一致的，按要求（标准）较高的为准。

13、若中标人为原承租人的，新合同起始日自原合同到期日开始；若中标人为非原承租人的，中标人应理解出租方在清退原承租人工作方面的复杂性。如果因出租方无法顺利收回租赁房屋原因导致延迟交付的，不视为出租方违约。租赁期限从清退原承租户开始，以实际交付之日算起。

14、竞租人参加竞租视同同意出租方所有招标条件及合同条款。

**15、承租人经营项目须经过招租人审核。如实际经营中，出现经营项目与审核项目不符的，招租人有权要求承租人立刻停业整顿，期间损失由承租人自行承担。**

第四章 合同主要条款指引

（以最终签订合同为准）

**合同编号：**

**甲方（出租人）：**

统一社会信用代码：

法定代表人：

联系地址：

联系电话：

|  |
| --- |
| **乙方（承租人）**：  |
| 统一社会信用代码/身份证号码：  |
| 法定代表人： |
| 联系地址： |
| 联系电话： |
| 联系邮箱： |

**根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规，就租赁房屋等事宜，经双方充分协商，达成如下协议。**

1. **租赁房屋及计租面积**
	1. 本合同项下租赁房屋位于，，

建筑面积平方米（实际面积如有出入，总租金不作变更）。

* 1. 租赁房屋性质为（□住宅、□商业用房、□办公、□ ）。
1. **租赁期限**
	1. 本合同项下的租赁期限为年，自年月日起至年月日止，其中年月日起至年月日止为装修免租期。
	2. 租赁期满或本合同终止时，甲方有权收回房屋，乙方应按约如期返还。
2. **租金及其支付方式**
	1. 租金的支付方式以 （□ 季度、□半年）为一个支付周期，先付后用，即乙方应提前三十个日历天支付下一期的租金，但首期租金（年月日至年月日）计人民币元整（¥）应在合同签署完毕个工作日内一次性支付。
	2. 租赁期限内租金总额为人民币元整（¥），年度租金明细如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 租赁年度 | 租金价格及对应租期 | 递增（%） | 缴款时间 |
| 第一个租赁年度 | 年月日至年\_\_月\_\_日人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元整（¥\_\_\_\_\_\_\_\_） |  | 年月日前 |
| 年月日至年月日人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元整（¥\_\_\_\_\_\_\_\_） | 年月日前 |
| 第二个租赁年度 | 年月日至年月日人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元整（¥\_\_\_\_\_\_\_\_） |  | 年月日前 |
| 年月日至年月日人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元整（¥\_\_\_\_\_\_\_\_） | 年月日前 |
| 第三个租赁年度 | 年月日至年月日人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元整（¥\_\_\_\_\_\_\_\_） |  | 年月日前 |
| 年月日至年月日人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元整（¥\_\_\_\_\_\_\_\_） | 年月日前 |
| 第四个租赁年度 | 年月日至年月日人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元整（¥\_\_\_\_\_\_\_\_） |  | 年月日前 |
| 年月日至年月日人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元整（¥\_\_\_\_\_\_\_\_） | 年月日前 |
| 第五个租赁年度 | 年月日至年月日人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元整（¥\_\_\_\_\_\_\_\_） |  | 年月日前 |
| 年月日至年月日人民币\_\_\_\_\_\_\_\_元整（¥\_\_\_\_\_\_\_\_） | 年月日前 |

* 1. 缴款方式及银行账户

单位名称：

开户银行：

帐 号：

3.4.乙方付款时，款项用途栏需写清“某某房租”（必须与合同承租人名称一致）。现金支付的务必提供银行缴款凭证。

3.5.本合同中的“租赁年度”是指以年月日开始的一个周期年，并以此类推。

3.6.甲方应在银行账户下确认收齐对应租期租金后十五个工作日内向乙方开具收款凭证（房屋租金开具增值税发票，保证金开具收据，上述租金已含税）。乙方开票信息如下：

□增值税专用发票 □增值税普通发票

名称：

纳税人识别号：

地址：

电话：

开户行及账号：

1. **租赁保证金及其他相关费用**
	1. 乙方应向甲方支付本合同项下的保证金为人民币元整（¥）

(非住宅类房产新签约租户保证金不低于一个季度的租金，续签租户保证金不低于两个月的租金;住宅类房产保证金不低于一个月租金)，以确保乙方遵守在本合同项下其必须遵守或履行一切条款之规定。乙方应按以下第种方式支付：

①在签订本合同的同时，乙方向甲方一次性支付本合同项下的保证金。

②本合同为续签合同，原租赁合同项下的保证金转为本合同项下的保证金，不足部分应在签订本合同的同时一次性支付。

* 1. 乙方确认并同意，在乙方违反、不遵守、不履行本合同的时候，甲方有权以该保证金抵充乙方应付的相关费用。若按照本条款的规定保证金的任何部分被抵充的，乙方应在抵充发生之日起十五个工作日内等额补足该笔保证金。
	2. 若乙方未按时支付或补足保证金的，应向甲方支付相当于拖欠金额的万分之每日的迟延履行违约金，直至乙方足额缴纳应付款项为止。
	3. 本合同期满或合同终止时，甲方应在乙方按约返还租赁房屋并结清本合同项下所有到期应付款项的前提下，于十五个工作日内将该保证金（无息）退还给乙方；如实际损失或实际应付款项超过保证金部分的，由乙方补足。
	4. 自租赁期限开始之日起（若乙方实际占有租赁房屋之日早于租赁期开始之日的，则从乙方实际占有租赁房屋之日），乙方应按照政府有关收费标准和物业公司收费标准自行按时支付其使用租赁房屋实际发生的相关费用与乙方使用租赁房屋从事经营活动相关的所有费用，且乙方应自行承担不付款或延期付款的相关法律责任。
	5. 双方因签订和履行本合同而应当缴纳的税费，根据国家法律由双方各自依法承担。
	6. 因乙方在承租租赁房屋后所需要的一切政府审批手续（如有），均应当由乙方自行办理并承担费用，甲方给予必要的配合。
1. **租赁房屋的用途**
	1. 乙方向甲方承诺，租赁房屋作为使用，并遵守国家及地方有关房屋使用及物业管理之法律规定。
	2. 乙方在本合同签署之前已自行核实该租赁房屋可用于上述业态用途，该业态符合政府相关规定，否则一切责任由乙方自行承担。
	3. 乙方保证，在租赁期内未经甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前，不得擅自改变上述约定的使用用途。
2. **租赁房屋的交付**
	1. 在办理租赁房屋的交付手续之前，乙方已现场考察过租赁房屋，同意甲方按租赁房屋的现状交付，同时乙方应付清根据本合同规定乙方于租赁房屋实际交付日或此前应支付的所有款项（若有），否则甲方无义务将租赁房屋交付给乙方。
	2. 甲方按以下第种方式交付租赁房屋：

①本合同如为新签合同，甲方将租赁房屋之钥匙交付给乙方，双方同时签署《物业交接书》，即视为甲方已按照本合同规定条件履行了将租赁房屋合格地交付给乙方的义务。

②本合同如为续签合同，在签署本合同之时，乙方已实际占有租赁房屋，在本合同完成签署之时即视为房屋交付，双方无须另行办理交付手续。

* 1. 若乙方逾期办理租赁房屋的交接手续或逾期签署《物业交接书》的，则该租赁房屋仍将被视为于合同约定的交付日合格地交付给乙方。
1. **租赁房屋的装修**
	1. 乙方不得擅自更改租赁房屋结构。乙方对租赁房屋进行装修，需改变房屋的内部结构或添设对房屋结构有影响的设备的，须按规定向有关部门报批的，乙方应报请有关部门批准并将有关资料送甲方备案。上述事项因未获得甲方同意或未经有关部门批准的，与甲方无关，乙方自愿承担不利后果。
	2. 经甲方同意或有关部门批准进行装修、建设的，乙方应尽一切注意义务确保房屋的使用安全、施工安全及消防安全，并承担由此可能发生的损失及后果。
	3. 租赁期间届满或者合同解除时，未形成附合的装饰装修物，由乙方拆除并承担拆除费用；因拆除造成房屋毁损的，乙方应当恢复原状。非因甲方违约导致合同解除的，乙方装饰装修的残值损失甲方不予补偿。
2. **物业服务与管理**
	1. 乙方承诺遵守所属物业管理区域的管理规约或临时管理规约（包括停车位使用及收费标准），并遵守甲方和物业公司制定关于物业管理的一切规章制度。
	2. 租赁房屋公共部分的各项设施、设备的检查、维修、保养由甲方或物业服务公司承担。凡经乙方改动、更换或增加的各项设施和设备，其检查、维修、保养等工作由乙方负责，若乙方委托甲方或物业管理公司进行维修和保养，则由乙方承担相关费用。
	3. 乙方确认并同意，甲方或物业服务公司的工作人员对租赁房屋及设施进行检查、维修、更换时，有权进入租赁房屋或暂时停止使用租赁房屋或该租赁房屋中的任何设施，但必须事先通知乙方，并在尽量不影响乙方经营的条件下进行（涉及安全的紧急情况除外），乙方应予配合。乙方不得因此而向甲方或物业服务公司提出营业损失、营业场地的占用、人员加班费或任何类似形式的补偿或赔偿要求。
3. **乙方在租赁期间的照管等义务和责任**
	1. 租赁期间，乙方使用租赁房屋应遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定，合理使用该房屋及附属的设施、设备。
	2. 租赁期间，乙方向甲方保证，不从事违法活动。由于乙方使用不当或由于乙方自身原因造成失窃、火灾等人身或财产损失的由乙方承担责任，由此对甲方造成损失的，乙方应全额赔偿。
	3. 在风景区、历史建筑、文保建筑、公园等公共资源的租赁房屋不得以任何形式设立会所，包括实行会员制、只对少数人开放、违规出租经营的场所。租赁房屋如作为经营性场所：严格按照法律法规、经营许可、食品卫生安全等要求依法依规经营，做到标识标牌清晰、营业时间明牌公示、内容明码标价、经营规范有序，场所用途与经营登记范围或租赁合同约定一致，不设最低消费门槛，不只对少数人开放；租赁房屋如作为非经营性场所：严格按照法律法规、合同约定等进行管理和使用，做到明牌公示建筑或场所名称、用途和开放时间，不设置明火灶台、包厢和摆设圆桌、酒柜等宴请设施设备，不设置“一桌餐”。
4. **转租、续租、优先承租**
	1. 严禁乙方转租、转借租赁房屋或以联营、承包等任何方式转让或变相转让租赁权。
	2. 如乙方拟续租，且在本合同履行过程中无违约行为的，则乙方应当在租赁期限届满提前六十日以上告知甲方续租的意向后，参加甲方租赁权公开招租活动，否则视为乙方放弃优先承租权。
5. **合同的解除和终止**
	1. 有下列情形之一的，甲方有权解除合同，并要求乙方支付相当于该租赁年度\_\_\_个月租金的违约金，如违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应负责赔偿：

①乙方逾期交付租金或其他各项费用累计超过三十日的；

②未经甲方书面同意，乙方擅自改变租赁房屋用途的；

③乙方及其相关人员造成租赁房屋及设备严重损坏的；

④未经甲方书面同意，乙方擅自改变租赁房屋结构的；

⑤乙方转租、转借租赁房屋或以联营、承包等任何方式转让租赁权；

⑥乙方在租赁房屋从事违法活动的；

⑦乙方将租赁房屋设立会所的；

⑧乙方有其他严重违约行为的。

* 1. 有下列情形之一的，甲乙双方同意合同终止，互不承担责任：

①租赁房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；

②因不可抗力事件发生后九十日内乙方无法继续经营，双方也无法达成一致意见的。

11.3 租赁房屋因社会公共利益、城市规划建设（包括景区规划建设）或上级部门确定的重大任务，需要被提前收回的，甲方有权单方面终止合同，提前收回租赁房屋，不承担责任，仅对经评估后的装修残值部分进行适当补偿。浙江省机关事务管理局有权对本条款中“重大任务”进行最终解释。

11.4 如因情势变更导致乙方在租赁期限内无法继续正常经营，乙方要求协商变更合同的，应提供相关资料，协商一致，可签订补充协议。

1. **违约责任**
	1. 本合同履行过程中乙方如有违约行为的，甲方有权通知其整改并追究违约责任，乙方拒绝整改或未能按期整改完成的，甲方有权给予书面警告并指定整改期限，同时要求乙方支付相当于该租赁年度\_\_\_\_个月租金的违约金。乙方在接到甲方警告后仍未在限期内完成整改的，甲方有权提前解除本合同，并要求乙方支付相当于该租赁年度\_\_\_\_\_个月租金的违约金，如违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应负责赔偿。本合同对乙方具体违约行为应承担的违约责任另有约定的，按约定处理。
	2. 乙方逾期支付本合同项下租金、其他费用或款项，则自逾期之日起，乙方应向甲方支付相当于逾期款项的万分之\_\_\_\_每日的迟延履行违约金，直至乙方足额缴纳应付款项为止。若乙方前述的该等逾期超过十五日，且经过甲方书面催告，乙方仍未支付的，甲方或物业服务公司有权切断租赁房屋的水、电或其他能源供应，直至乙方足额缴纳应付款项为止，甲方或物业服务公司无需因此向乙方或第三方承担任何责任。
	3. 本合同有效期内，非法律规定或本合同规定的情形，甲、乙双方不得无故提前解除本合同。如合同一方要求提前解除合同，须提前\_\_\_\_个月向对方提出书面洽商，在征得对方同意后，提出提前解除合同的一方须向对方支付本合同首个租赁年度\_\_\_\_个月租金标准的违约金，并承担对方由此产生的实际损失。
	4. 本合同任意一方违反本合同约定，不积极和履行本合同确定的义务、承诺和保证，致使对方产生损失或损失扩大，违反合同一方应赔偿对方因此遭受的相应损失。
2. **租赁房屋的交还**
	1. 本合同项下租赁期限届满不再续租的，乙方需提前1个月向甲方提出退租申请，并于租赁期限届满之日前交还房屋。未提前申请导致交房延期的，则视为乙方擅自占用该租赁房屋，延期期间按末期日租金的2倍收取占用费。
	2. 本合同因任何原因提前解除或终止的，乙方应在终止或解除之日交还租赁房屋，延期交还的，则视为乙方擅自占用该租赁房屋，延期期间按末期日租金的\_\_\_\_倍收取占用费。
	3. 双方应在房屋交还前，根据实际租赁的天数结算租金和其他相关费用和款项，包括违约金及赔偿金等（保证金除外，保证金的退还按本合同约定执行）。
	4. 在房屋交还前，乙方有权按照本合同之规定将租赁房屋内属于乙方的一切可移动物品（装饰及不可拆除的附着设施设备除外，装修及不可拆除的附着设施设备应无偿归甲方所有）撤去后，将租赁房屋及设施设备，按正常使用后的完好状态返还给甲方。
	5. 在乙方向甲方交还租赁房屋的同时，双方应当签署《租赁房屋交还确认书》。在双方签署了该确认书之后，或虽未签署该确认书，但乙方已经实际撤离该房屋，并将房屋钥匙交还甲方后，乙方在该房屋内遗漏的任何物品均视为乙方放弃了所有权及一切权利，甲方有权自行予以处置，所需费用从乙方保证金中抵扣，不足部分由乙方补足，甲方无需就该物品处置向乙方补偿。
	6. 如乙方在合同期满后仍未能按照上述约定交还房屋的，甲方有权立即进入租赁房屋，更换租赁房屋之钥匙和/或采取其他措施收回租赁房屋；同时，甲方和物业服务公司有权切断对租赁房屋的水、电、空调及其他能源的供应;甲方或物业服务公司无需因此向乙方或第三方承担任何责任。
	7. 乙方应在交还房屋前，完成工商登记中使用该租赁房屋的地址作为住所地登记的相关信息变更或注销，即在交还期届满之日起，乙方不得再使用租赁房屋的地址用于工商登记，否则，视为乙方逾期交还房屋，按逾期交房处理。
3. **不可抗力**
	1. 本合同所述之不可抗力是指双方当事人在订立合同时不可预见，对其发生后果不能避免并不能克服的事件，包括租赁房屋所在地发生的地震、塌方、陷落、洪水、台风等自然灾害和非因甲方或乙方原因而发生的火宅、爆炸以及战争、社会动乱或动荡和因法律、政府政策的变化及政府行为以及其它不可预见等情况。
	2. 遇有不可抗力的一方应立即用挂号信，传真或其他的书面方式通知另一方，并在三十日内，提供不可抗力之详情及合同无法履行之理由的证明文件。该证明文件应由不可抗力发生地的权威机构出具。
	3. 如遇不可抗力，双方应立即与对方协商、寻求公平的解决办法、采取一切合理措施将不可抗力所带来的后果减至最低限度。
4. **通知**
	1. 甲、乙双方在本合同项下的联系方式为：

甲方：

联系人：

联系电话：

送达地址：

接收数据电文的邮箱：

乙方：

联系人：

联系电话：

送达地址：

接收数据电文的邮箱：

* 1. 一方若变更联系方式，须事先以书面形式通知另一方，否则应当承担对其不利的法律后果。
	2. 通知可以专人手递、邮寄、快递或电子邮件方式发出。以专人手递方式发出的，发至指定地址之日为收悉日，以对方的签收文据为发送凭证。以邮寄或快递方式发出的，无论对方实际是否签收，邮件发出后五日后即视为送达对方，以交寄记录为发送凭证。电子邮件进入对方指定的接收数据电文的邮箱即送达对方。
1. **其它约定**
	1. 本合同的所有条款，双方已经进行了充分的协商，系双方的真实意愿表示，双方充分理解因本合同产生的双方的权利与义务及由此可能给双方带来的风险与收益，签约双方确信已对本合同条款的含义及法律后果完全理解，并自愿接受后，方签署本合同。
	2. 因本合同所产生的争议，双方应协商解决，协商不成的，由租赁房屋所在地人民法院管辖。
	3. 本合同及履行本合同过程中产生的纠纷，守约方向违约方主张权利所支出的合理费用（包括但不限于聘请律师的合理费用、相关人员的差旅费、诉讼费用等），由违约方承担。
	4. 合同一方未能、迟延或部分行使本合同项下的权利不得被视为其对于本合同项下的其他权利的放弃。任何一方未要求另一方履行义务，或迟延要求另一方履行义务，或要求另一方履行部分义务不得被视为对对方履行其他义务的放弃。
	5. 有关招牌和广告的设置事宜乙方应当严格遵守甲方、城管和物业服务公司的规章制度，自行负责招牌、广告及其他宣传物的广告发布所需的审批手续并承担报批、制作、安装及维修等费用（如有）。任何第三方未经甲方允许，乙方不得同意其在甲方租赁房屋范围设置招牌或广告。若有发生，相关收益归甲方所有，若给甲方造成其他损害的，由乙方承担连带责任。
	6. 本合同附件为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。本合同附件为： □《租赁房屋平面图》□《风景区、历史建筑、文保建筑、公园等公共资源物业租赁承诺书》 □《安全责任书》□《 》
	7. 本合同自双方完成签署之日起生效。合同一式份：甲方\_\_\_\_份，乙方\_\_\_\_份。
	8. 租赁房屋为□历史保护建筑□文物保护建筑，乙方承诺严格遵守国家和省市关于历史或文物保护建筑的法律、法规和规定。

**17.补充约定（双方自行协商）**

|  |  |
| --- | --- |
| 甲方：（盖章） | 乙方：（盖章） |
| 法定或授权代表：（签字） | 法定或授权代表：（签字） |
| 日期： 年 月 日 | 日期： 年 月 日 |

第五章 竞租文件格式

**制作及装订顺序：**

1、竞租文件封面，见附件1

2、竞租报价，见附件2

3、授权委托书（法人、非法人组织，或自然人参加的，分别提供附件3或4）

3-1、竞租人为法人、非法人组织的，见附件3

3-2、竞租人为自然人的，见附件4

4、竞租承诺书，见附件5；

**以上附件格式及要求不得更改。**

附件1：

丰潭欣苑403-5号商铺

房屋租赁权项目

项目编号：SZFC2025H-JJ-008 标项：

竞

租

文

件

竞租人全称：

附件2：

竞租报价表

浙江省直同人物业管理有限公司：

浙江省直房地产服务有限公司：

 我方已完全知晓并遵守《招租文件》所有内容、规则及要求，现对本次项目报价如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **标项** | **地址** | **首年租金总价（元）** | **房屋用途** |
|  |  | 小写：大写： |  |

备注：

1、**竞租报价低于底价的按无效报价处理**。

2、竞租报价四舍五入至元位。

3、竞租文件有效期90天。

4、请选择所参与的标项填报。

竞租人（盖章/签名）：

法定代表人/全权代表（签名）：

日期： 年 月 日

附件3：

授权委托书（法人、非法人组织）

(姓名) ，系(单位名称) 的法定代表人（身份证号： ，手机号： ）,现授权委托(姓名) ，（职务） 为我单位全权代表,以本单位的名义参加（项目名称） 竞租活动。全权代表在竞租过程中所签署的一切文件和处理的有关事务,我单位及我本人均予以承认。

在贵方收到撤销授权的书面通知以前，本授权书一直有效。全权代表在授权书有效期内签署的所有文件不因授权的撤销而失效。

全权代表无转委托权。特此委托。

全权代表姓名（签名）: 手机号：

身份证号： 职务:

竞租人名称（公章)：

法定代表人(签名)：

日期： 年 月 日

附件4：

授权委托书（自然人）

本人(姓名) ，（身份证号： ，手机号： ）,现授权委托(姓名) ，为我全权代表,以我的名义参加（项目名称） 竞租活动。全权代表在竞租过程中所签署的一切文件和处理的有关事务,我均予以承认。

在贵方收到撤销授权的书面通知以前，本授权书一直有效。全权代表在授权书有效期内签署的所有文件不因授权的撤销而失效。

全权代表无转委托权。特此委托。

全权代表姓名（签名）: 手机号：

身份证号：

 自然人（签名)：

日期： 年 月 日

附件5：

**竞租承诺书**

浙江省直房地产服务有限公司：

 我方自愿参加2025年3月12日15:00进行的浙江省直同人物业管理有限公司公开招租的丰潭欣苑403-5号商铺房屋租赁权项目（项目编号：SZFC2025H-JJ-008）。我方承诺如下：

1、我方已充分了解房屋租赁权（以下简称“项目”）的项目内容、《竞租须知》、《房屋租赁合同》等本次项目信息披露的全部内容，并愿意受其约束。

2、本次受让是我方真实意愿表示，所提交材料及受让申请的有关内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，我方对材料的真实性、完整性、有效性、合法性承担相应的法律责任。

3、我方系合法有效存续的法人（或非法人组织），无任何不良社会记录、行政违法记录、司法执行记录等，具有良好的财务状况、支付能力和商业信用，且资金来源合法，符合有关法律法规及本项目对受让方应当具备条件的规定。（法人或非法人组织适用）

我方具有完全民事行为能力，并具备良好的社会信誉和支付能力，且资金来源合法，符合有关法律法规及本项目对受让方应当具备条件的规定。（自然人适用）

4、我方已对本次项目现状进行了充分了解。若我方成为承租人，同意按项目交付时的现状进行移交，保证不会就现状提出任何异议并愿意接受一切风险与责任。

5、若我方成为承租人，我方同意：本次交易成交后，按照招租人的要求，在收到我方支付的款项后在招租人要求的时间内将已收款项划转招租人指定账户。若招租人和我方对项目交付有异议的，由我方与招租人自行解决，浙江省直房地产服务有限公司不承担责任。

6、我方知悉并承诺：租赁房屋招租用途为 **。**我方保证在该租赁房屋所规定的用途范围内，按国家规定和《房屋租赁合同》约定依法经营，自行负责办理相关手续和支付相关费用，且按相关规定依法办理开业的证照等审批手续，否则视我方违约。

我方知悉并承诺：我方未事先征得招租人及按规定应报经有关部门核准的书面同意，不得擅自改变房屋的结构和使用性质。我方如需对房屋进行改造、装修或增扩设备时，应事先征得招租人的书面同意，并按规定向有关部门办理审批同意手续后，方可进行。其所有费用全部由我方承担，招租人不承担任何费用。

租赁期满后，我方除对自行安装的设备可拆除外，其余设施及装修均不得拆除和破坏，无偿归招租人所有。

我方知悉并同意：在租赁期内，出租房屋不得转租（分租）。如我方擅自转租（分租）的，转租（分租）行为无效。招租人有权单方面解除合同收回房屋。

我方知悉并同意：拟出租房屋面积为招租人测绘面积，与实际面积若有差异，以实际面积为准，成交的年租金及代理服务费不作调整。

7、我方已充分了解并愿意遵守：非招租人原因，若出现以下任何一种情况时，我方所交纳的保证金全部不予退还：

（一）我方存在影响正常招租、招租公正性或其他违反《招租文件》及程序要求的情形的；

（二）我方在被确定为承租人之日起30日内未签署房屋租赁合同的；

（三）我方在被确定为承租人后未按《招租文件》、合同一次付清相应租金的；

（四）我方存在其他违反招租规则、本项目信息披露要求的。

竞租保证金不足以弥补浙江省直房地产服务有限公司、招租人损失的，利益受损方有权向我方进行追偿。

我方保证遵守以上承诺，如有违法违规或违反上述承诺行为的，给相关方造成损失的，我方愿意承担相应的经济赔偿等一切法律责任。

意向承租人/竞租人（盖章）：

法定代表人或负责人（签字）：

或全权代表（签字）：

日期： 年 月 日

第六章 其他

**报名递交资料：**

1、报名表，见附件6；

2、竞租保证金电汇（网银）底单（复印件）；

3、有效的企业法人营业执照或事业法人证书副本（复印件加盖公章）；

4、法定代表人身份证和项目全权代表身份证（复印件加盖公章）；

5、自然人和项目全权代表身份证（复印件）；

**以上附件格式及要求不得更改。**

◆竞租人为法人、非法人组织的，须提供（1-4项）资料，**均加盖单位公章**。

◆竞租人为自然人的，须提供（1、2、5项）资料，**均需自然人本人签名**。

附件6：

报名表

浙江省直房地产服务有限公司：

 我单位/自然人报名参加你司组织的以下招租项目，所提供的信息真实、准确，并承担相应的责任、义务。

|  |  |
| --- | --- |
| **项目名称** |  |
| **项目编号** |  | **标项/序号** |  |
| **竞租人全称** |  |
| **竞租人邮寄地址** |  | **邮编** |  |
| **项目全权代表** |  | **手机** |  | **邮箱** |  |
| **是否已交纳竞租保证金**（打“√”）：是□否□ |
| 附件：1、竞租保证金电汇（网银）底单（复印件）；如在办理报名手续后交纳的，请先打“否”，并在规定时间前办理手续。2、有效的企业法人营业执照或事业法人证书副本（复印件加盖公章）；3、法定代表人身份证和项目全权代表身份证（复印件加盖公章）；4、自然人和项目全权代表身份证（复印件）；◆竞租人为法人、非法人组织的，须提供（1-3项）资料，均加盖单位公章。◆竞租人为自然人的，须提供（1、4项）资料，均由自然人本人签名。 |

**请仔细阅读以下内容：**

1、以上信息均为**必填**，如因信息填写错误、疏漏，资料提供不全等造成报名不成功、无法联络等，责任由竞租人自负。

2、项目全权代表系报名单位在职员工（自然人无需），并负责办理本项目有关具体事务及签署文件等，对其签名事项由报名单位负全部责任，其在有效期内签署的文件不因撤销而失效。

3、本表须提供原件或原件扫描件，公章或法定代表人签章须盖原章。

竞租人（公章/自然人签字）： 法定代表人（签字/章）：

项目全权代表（签字）： 报名日期： 年 月 日

（本表格式及要求不得更改）

**（以下附件在退还竞租保证金时提供，无需密封进竞租文件）**

附件7：

**竞租保证金退还申请**

浙江省直房地产服务有限公司：

我方参加贵司组织的以下项目招租，现申请退还相应保证金：

|  |  |
| --- | --- |
| **竞 租 人** |  |
| **项目名称** |  | **项目编号** |  |
| **联系人** |  | **手机** |  |
| **竞租保证金金额** | (小写) (大写) |
| **代理服务费缴纳形式** | 若成交，是否从竞租保证金中扣除代理服务费？□是 □否 |
| **代理服务费发票类型** | 若成交，开具代理服务费发票类型为：□增值税普通发票 □增值税专用发票 |
| **退还账户****信息** | 开户名称 |  |
| 开户银行 |  |
| 银行账号 |  |
| 税号 |  |
| 地址 |  |
| 邮寄地址 |  |

竞租人（盖章）：

法定代表人/全权代表（签章）：

年 月 日