金华市人民东路1260号房产（原菜根香饭店）

10年租赁权竞租规则

受金华市金东区东关社区委托，对其坐落于金华市人民东路1260号房产（原菜根香饭店，大门口朝绣景路）10年租赁权进行公开竞租，为使本次流转活动规范有序进行，保证集体资产规范管理，保护集体利益、社会公共利益和活动中当事人的合法权益，特制定本规则。

**一、竞租原则**

（一）坚持公平、公正、公开、自愿和诚信的原则；

（二）原承租方（若有）在同等价格条件下享有优先承租权；

（三）应遵循谁报名、谁竞租，谁竞得、谁签约、谁经营的原则。

**二、标的基本情况**

本次招租标的位于金华市金华市人民东路1260号（原菜根香饭店，门口朝绣景路），占地面积约5619㎡，建筑面积约4000㎡，所涉房地产未办理相关产权证。目前，标的目前处于空置状态。

**三、竞租方式**

一次性密封报价（暗标）

**四、租赁用途**

符合国家法律法规的行业

**五、租赁期限**

交付之日起10个整年（产权方给予装修免租期90天）

**六、租金**

租赁房产最终成交报价即为第一年成交租金，装修免租期为90日，装修期包含在租赁期限内，但不向承租方收取租金，第一年年实际缴纳租金（计算公式为：第一年实付租金=第一年成交租金-第一年成交租金/365\*90，采用“去尾法”，取整至元)，第二年起（含）的租金在上一年租金的基础上逐年递增5%，第二年起的租金按《租赁合同》约定方式向出租方支付租金。

**七、履约保证金**

承租方须按照第一年年成交租金的20%（四舍五入精确到百元位）向出租方交纳合同履约保证金。租赁合同到期后，当承租方无违约、无赔偿情况时，出租方予以退还履约保证金（不计息）。

**八、竞租人资格条件设置**

竞租人必须是具有独立承担民事责任能力的自然人、法人或其他社会组织，本次招租项目不接受联合体竞租。

**九、竞租底价**

首年租金竞租底价为60万元。

**十、竞租保证金**

（一）竞租保证金为40万元，竞租保证金不计利息。竞租保证金的交纳方式为银行转账方式，（**保证金交纳截止时间为2023年2月9日下午4时止），以实际到账为准，逾期视为放弃竞租资格。**竞租保证金的收款单位为金华产权交易所有限公司（账户：金华产权交易所有限公司；账号：9558851208010852918 ；开户行：工行铁岭头支行）。

（二）竞租保证金必须由竞租人本人结算账户汇出，不接受他人代为转账。

（三）竞租保证金的返还：未竞得人的竞租保证金在竞租结束下一个工作日起返还（不计息），但依照竞租规则，未竞得人具有不予返还竞租保证金情形的，则不予返还。竞得人不具有不予返还竞租保证金情形的，其竞租保证金（不计息）用于抵交租金。竞租保证金不予返还的情形，按照竞租规则相关条款执行。

十**、报名时间、地点、报价截止时间及方法**

（一）报名时间：公告发布之日起至2023年2月9日下午4时止。

（二）报名地点：金华市八一南街387号国资信华大楼303室。

（三）报价单递交截止时间：2023年2月10日9:30分止，逾期未递交报价单的视为自动放弃

**十一、公开竞租程序**

（一）公告：由出租方委托金华产权交易所有限公司（以下简称：交易所）在金华产权交易所网站（[www.jhcqjy.com](http://www.ywcq.com/)）等媒介发布公告。

（二）拟参加竞租人应仔细阅读公告、规则，有疑问可向出租方和交易所咨询。

（三）符合资格的拟参加竞租人可以在公告规定的时间内向交易所报名，并交纳竞租保证金。

（四）报名期间，拟参加竞租人可对现场进行查勘，但现场查勘的费用和安全责任由其自负。

（五）交易所在报价单递交截止时间前接受各竞租人的递交报价单。

（六）交易所通过现场开标统计，确定竞得人和成交价格，竞得人应在接到交易所通知后当日签订《成交确认书》。

（七）交易所在网站上公告本次成交结果。

（八）竞得人在规定时间内付清全部款项。

（九）出租方与竞得人签订《租赁合同》及其附件。

（十）出租方与竞得人办理标的移交手续。

**十二、现场开标**

1、开标时间：2023年2月10日上午10:30时。

1. 开标地点：金华市八一南街387号国资信华大楼3楼会议室。

**3、现场竞租程序及报价要求：**

**竞租流程：**

1. 本次招租采用一次性密封报价的方式，交易所在公告规定的截止时间前接受合格的意向方递交报价单并在公告规定的开标时间，统一开启报价单并公布结果，有效的最高报价即获得承租资格，一经确认，竞得人不得以任何理由反悔，否则竞租保证金不予返还。

②如出现相同报价的，按照递交报价单的时间先后确定竞得人资格，遵循谁先递交谁成交的原则。

③如出现竞得人违约情形的，交易所将重启招租程序。

④一经确认的竞得人必须在接到交易所通知后当日签订《成交确认书》，未按约定签署上述文件者，视为违约，竞租保证金不予返还；

4、报价单由交易所在竞租人完成报名后统一提供和发放。填写《报价单》的方法和要求：①竞租人须在规定时间完成报价单填写及递交工作；②报价按首年租金填报 ③填写报价单时须大于或等于竞投底价，否则视作无效报价；④填写时字迹要清楚、工整，数字大写、小写必须一致，大小写如不一致取最高金额；⑤报价金额精确到个位，个位后的数值归零；⑥报价只能填报一个金额，如出现多个金额，取最高金额；⑦整理报价单时，如有疑义的，评标领导小组及监督人员可以当场评议确认。

**十三、款项支付**

（一）标的成交后，竞得人须于成交后7日内付清第一年实付租金、履约保证金等（即2023年2月17 日下午5时前），竞租保证金转为成交价款的组成部分。账户：金华产权交易所有限公司；账号：9558851208010852918；开户行：工行铁岭头支行。

（二）竞租服务费：由竞得人承担，支付比例按照成交首年租金的3%计算。

**十四、合同签订、交付手续**

（一）承租方竞得标的后，该竞得人必须在规定时间付清第一年实付租金、履约保证金等所有款项当日，凭本人身份证、营业执照、成交确认书等与出租方签订合同，合同起始时间按照实际交付时间起算。

（二）在签订租赁合同的同时，竞得人须签订出租方要求的《消防安全责任书》等文本。

（三）交付手续**：**所有标的按现状办理移交手续。

**十五、违约责任**

（一）竞得人未按照竞租文件要求履行职责的，发生国家法律、法规所禁止行为的，或者未能履约的，其竞租保证金不予返还，并取消其竞租或竞得资格，造成出租方损失的，应当赔偿相应的损失。

（二）竞租人应对《竞租人承诺函》承担责任并全面履行，未全面履行的，竞租保证金不予返还；造成损失的，若造成的损失高于竞租保证金，则还应当补足造成的损失和竞租保证金的差额部分，同时取消其竞租或竞得资格。

（三）竞得人拒绝确认竞得标的及签订《成交确认书》或反悔要求放弃竞得标的的，其竞租保证金不予返还，并取消其竞得资格。

（四）竞得人须在规定的时间内付清第一年租金、履约保证金等应付款项。若竞得人未按期足额支付上述款项，其竞租保证金不予返还，并取消其竞得资格，同时保留追究法律责任的权利。

（五）竞得人未在规定期限内与出租方签订租赁合同的，其竞租保证金及相关已付款项不予返还，并取消其竞得资格。

**十六、争议解决办法**

若因履行本规则产生争议，先由双方协商；协商不成的，应向金华市金东区人民法院起诉。

**十七、其他重要事项**

（一）报名人、竞租人、竞得人、签约人必须一致，如不一致，将取消其竞租或竞得资格，竞租保证金不予返还。

（二）竞租人应当在规定的时间内进入竞租会场，超过时间到达开标会场的，视为自动放弃参与开标环节。

（三）竞租人只能本人参与开标环节，遵守会场秩序，不得大声喧哗或起哄，不得在场内随意站立、走动，不得阻碍主持人进行正常的主持工作，以上行为经劝阻无效，工作人员有权请其退出场外，并有权中止或终止竞租活动。凡有操纵、垄断、串标等违法行为，一经发现，将取消其竞租或竞得资格，竞租保证金不予返还，出租方保留依法追究竞租人一切法律责任的权利。

（四）竞租人应妥善保管入场证，不得将入场证转借他人。

（五）竞租标的现有的水电、消防等设施设备以现状为准，租赁房产未办理相关产权证书，承租方须按照相关法律法规自行办妥相关证照、许可证、环保、消防等手续，并自行完善相关配套设施；标的房屋是否适合承租方实际用途，是否满足承租方证照的办理、审批等均由承租方自行了解、咨询及确认，出租方概不负责。承租方须在承租前自行对出租标的进行全面了解，并对经营所需的各项审批条件和规定进行充分自核。承租方参与竞租的行为将被认为已作充分的预判和决策，无论因何种原因导致不能获得经营开设审批（包括但不限于房屋规划用途和房屋既有结构、产证情况、设计等因素在内），或后续因为政策变化导致无法继续开设的各项经营风险，承租方承诺独立承担，出租方不对无法履行、投入成本、装修损失等承担任何形式的赔偿或补偿责任。成交后竞得人不得以任何理由提出毁约或者降低租金等要求。

（六）承租方在承租期间不得擅自将标的进行转租、分租，如因经营需要确需转租的，应当征得出租方书面许可，否则出租方有权单方面解除租赁合同并收回房屋使用权。承租期间内如因承租方擅自转租、分租行为与他人产生的各类纠纷由承租方自行承担责任，出租方不予出面协调与解决，也不承担任何责任。

（七）承租方在承租期内因经营活动所产生的水电费等按实际使用计算；

（八）本次竞租标的成交租金均不含物业管理费及其它费用，承租方应当按出租方规定按时缴纳物业管理费，依法进行工商登记和税务登记等，并依法交纳税费。

（九）在合同期内，如遇政府规划调整及城市改造的，合同即时终止，出租方不承担违约责任，承租方应无条件配合出租方在规定限期内做好腾退搬迁工作，房屋租金按照实际使用结算，因此产生的一切经济损失、装修费用及搬迁费用由承租方自负，出租方不予补偿。

（十）竞租人应认真仔细阅读并理解本《招租公告》、《竞租规则》、《租赁合同（范本）》等竞租文件资料，必须在竞价前实地察看了解标的的实际现状。一旦进入竞租活动现场即表明竞租人已完全了解标的情况，理解并认可本次竞租活动的所有文件资料并能按约履行各条款约定，遵循本次竞租的一切规则，并愿意承担一切责任。

（十一）其他与本次竞租有重大关联的其他事项。

十八、补充说明

在竞租前，出租方如决定中止、暂缓或终止委托竞租的，竞租人应当无条件地予以接受，竞租保证金不计息退还。若竞租文件需要修正或补充的，交易所可以在竞租会前书面告知竞租人，也可在宣布正式竞租前由主持人口头说明或补充，竞租人一经参加竞租的，均视为已接受此修正或补充。

十九、解释权：竞租规则的解释权归金华产权交易所，未尽事宜按国家有关法律、法规办理。