市区依锦坊、黄衙巷、北门街、钟楼底、忠烈庙前、新桥街、荷二路、荷三路、荷四西路部分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详见附件清单。

意向受让人持有效证件（自然人的持身份证原件及复印件；法人的持统一社会信用代码证、开票资料、开户许可证、法定代表人身份证等相关有效证件及复印件、委托人持授权委托书原件及委托人身份证件）及公章到本中心（衢化路115号二楼皇冠假日酒店南侧）办理报名手续， 报名保证金详见上述表内。

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

统一报名地点及时间：衢州市公共资源交易中心五楼窗口，2018年11月16日-19日16时30分止（节假日除外）。

挂牌起止时间及竞价会时间：自即日起到2018年11月19日16时30分止，11月22日上午9时整在衢州市公共资源交易中心五楼 号开标厅举行现场竞价会。

六、报名期间的增价幅度详见附件清单，进入现场竞价环节的增价幅度由竞价主持人当场宣布。

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,2-8号标的按首年租金成交价的30%交纳租赁履约保证金、1号标的及9-20号标的按首年租金成交价的20%交纳租赁履约保证金，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、意向竞价人首轮报价应当等于或高于招租标的起挂价。如果在首轮规定时间内，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.首轮报价为有效报价时，意向竞价人可在规定的时间内多次应价，接续应价的起价须高于上轮次最高应价(原承租人行使同价优先权的除外），依次类推，直到无意向承租人继续提出更高报价为止。
　　6.在后一轮报价规定时间内无人提交有效报价，则根据前一轮的报价结果，由主持人宣布前一轮最高报价后高于招租标的保留（底）价的意向竞价人受让成交。**即：意向竞价人在2018年11月22日上午9时整开始在衢州市公共资源交易中心五楼1号开标厅进行现场竞价。竞价时，意向竞价人每次应价都必须把号牌举过头顶，以明确表示应价，需要跳价的应该口头明确报价。每次举牌应价或举牌报价的，一经应价不得撤回。当主持人三次报价时有继续应价意向的必须应价，当主持人三次报价结束后无人再应价的就表示成交。**　　7.签订《成交确认书》、《租赁合同》；
　　8.《成交确认书》签订后，成交结果在衢州市公共资源交易网、衢州市产权交易中心网进行公示。
　　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、竞价确定成交后，竞价受让人应在当日内（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、衢州市无线电管理局、浙江省衢州无线电监测站、衢州市城市建设投资集团有限公司、衢州市基础设施投资有限责任公司负责解释。

衢州市无线电管理局 浙江省衢州无线电监测站

衢州市城市建设投资集团有限公司

衢州市基础设施投资有限责任公司

衢州市产权交易中心有限公司

2018年11月8日