### 衢江区安仁铺船闸1-3层办公楼房产、龙游县詹家镇詹家村红船豆船闸1-3层办公楼部分房产公开挂牌招租竞价规则

一、根据《中华人民共和国民法典》、《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，实地勘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、本次挂牌竞价招租标的具体如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 标的名称 | 面积  （㎡） | 起挂价  （元/首年） | 竞价保证金（元） |
| 1 | 衢江区安仁铺船闸1-3层办公楼（2楼机房不在本次挂牌招租范围内）。 | 约1220.74 | 268600 | 50000 |
| 2 | 龙游县詹家镇詹家村红船豆船闸1-3层办公楼（2楼机房不再本次挂牌招租范围内）。 | 约1280.03 | 230400 | 45000 |

六、现场竞价环节的增价幅度由竞价主持人现场掌握并当场宣布。

七、报名时交纳的竞价保证金，未成交的在竞价会结束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、履约保证金及交易手续费后的五个工作日内退还，保证金不计息。

八、起租时间及租金的支付：

1、遵循先缴后用的原则，租金一年一缴，先缴后用，首年租金在《房屋租赁合同》生效之日起十个工作日内一次性付清；第二年租金在一年期满前十个工作日内支付（此后年份租金支付以此类推）。承租人付首年租金的同时，向出租方按首年租金前两个月月租金总和交纳履约保证金，履约保证金不计利息。

2、出租方可从租赁履约保证金中扣取因承租人违约应支付出租方的违约金或其他损失，以及与承租房屋有关的承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、如出租方逾期未能交付给承租人使用的，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，出租方退还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。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、承租人应为具有完全民事行为能力的法人或自然人。

2、所有标的的租赁期限均为3年，首年租金按成交价，从第二年起在上年租金基础上递增5%。

3、首年租金最高者取得租赁权。

4、出租标的及其附属设施以现状出租（2楼机房不在本次挂牌招租范围内），涉及消防审批及房屋内物品腾空清理等均由承租人自行解决，并自行承担因此产生的相关费用。

5、出租标的仅限于合法行业经营企业用于办公场所使用，且不得经营易燃易爆物品行业及开展任何违法违规的活动（具体内容见租赁合同）。

6、租赁期间，承租人应根据《安全生产法》、《消防法》、《浙江省安全生产条例》等法律法规，加强安全生产基础建设和管理巡查和安全用电制度，建立和落实消防安全责任制与措施，建立和落实必要的值班、巡查和安全用电制度，做好单位内部的安全生产、消防安全管理，防止和减少生产安全事故，保障人员生命和财产安全。不得在管理范围内进行钓鱼、有用等活动，不得擅入出租人其他场所如船闸、启闭机房等。如由于承租人违反相关管理办法及双方的约定，而发生各类安全事故的，及造成相应损失的，由承租人承担全部责任。

7、其他事项按租赁合同履行（样本详见附件）。

**8、本次交易手续费由承租人据实承担，若承租人毁约的，已缴纳的交易手续费不予退还。**

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（包括但不限于增值税及附加税、所得税、印花税、水利基金和水费、电费、宽带费、电视费、电话费、物业费及其他费用等），由承租人独立承担，在收到缴费通知单后七天内向有关部门缴纳。

十一、房屋修缮与使用

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

2、承租期间发生消防、安全、治安等事故，造成出租方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。

3、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（包括但不限于物业管理费等）。

4、出租方按现状出租房屋，承租人如需装修或增设其它固定设施，应于拟进行装修之日提前十天向出租方报备，征得出租方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；出租方不再出租或原承租人未取得续租权的，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）无偿归出租方所有。

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

6、租赁期间，承租人不得擅自转租、转借该房屋，否则视为承租人违约，出租方有权提前解除合同。

7、承租人应于合同提前终止之日前或房屋租赁期满次日，将承租房屋及附属设施、设备交还租出人。逾期归还房屋的，出租方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方有权作为废弃物处置，租金应计算至承租人所有物品全部搬离之日。

8、因战争、自然灾害等不可抗力因素致使《房屋租赁合同》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方。

9、其他事项按租赁合同履行（样本详见附件）。

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、竞价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，意向竞价人未提交有效（书面）报价的，则取消该招租标的竞价会。

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有两个或两个以上的意向竞价人有效报价的，意向竞价人于2021年 月 日 时整开始在衢州市产权交易中心有限公司 1 号开标厅（衢州市柯城区芹江东路288号衢时代创新大厦3号楼负一楼西侧）进行现场竞价。**竞价时，意向竞价人每次应价都必须高举号牌，以明确表示应价，需要跳价的应该高举号牌并口头明确报价。每次举牌应价或举牌报价的，一经应（报）价不得撤回。当主持人三次报价过程中有继续应（报）价意向的必须应（报）价，当主持人三次报价结束后无人再应价的就表示成交，具体规则以竞价主持人现场说明为准。**

7、签订《成交确认书》、《租赁合同》、《专用合同条款》；

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、现场竞价确定成交后，竞价受让人应当场签订《成交确认书》，并在《成交确认书》签订之日起的3个工作日内签订《租赁合同》，在《租赁合同》签订之日起的3个工作日内向出租方交清首年租金成交价款及履约保证金，同时向衢州市产权交易中心有限公司交清交易手续费。如竞价受让人未按规定的时间签订《成交确认书》、《租赁合同》或签订《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其受让资格，竞价保证金不予退还，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、产权人负责解释。

衢州市巨江航运建设开发有限公司

衢州市产权交易中心有限公司

2021年12月 日