**衢州市东港一路1层营业房2间**

**公开挂牌招租竞价规则**

一、根据《企业国有产权转让管理暂行办法》、《关于企业国有产权转让有关问题的通知》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，是按约定的竞价期限和竞价轮次，接受和公布竞买人提交的有效报价，对招租标的进行公开竞价的交易方式。挂牌竞价活动遵循公开、公平、公正、诚实信用的原则。

三、竞价人应详细了解本次招租标的全面情况，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为：

**衢州市东港一路1层营业房2间，面积约56.24平方米（每间开间约3.8米，进深约7.4米），公开挂牌招租，首年租金起挂价17500.00元，租期为 3年，第二年起在上年租金基础上递增 5 %。**

有意向者持身份证、开票资料、开户许可证、税务登记证等相关有效证件及复印件到衢化路115号二楼（皇冠假日酒店南侧）报名,报名时交保证金 2500元。

六、挂牌期间、网络竞价期间的增价幅度均为100元及100元的整数倍。

七、报名时交纳的竞买保证金，成交的转为定金，未成交的在竞价会后五个工作日内退还，保证金不计息。

八、起租时间及租金的支付：

1、租赁期限自2017年4月20日起租。

2、遵循先缴后用的原则，租金一年一缴, 承租人在每年起租日前一个月前一次性付清，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,交纳租赁履约保证金各5000元，租赁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出租人另行支付。

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。

4、原承租人交纳的原租赁履约保证金不能抵作本次公开挂牌招租竞价成交的租赁履约保证金，原租赁履约保证金按出租人内部复核审批后退还原承租人。

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、出租人按房屋现状出租，若出现包括但不限于屋顶、墙体渗漏等情况，由承租人自行负责维修并承担相应的费用。**

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、土地使用税由出租人向税务部门缴纳。

    2、租赁期间，承租人经营活动中发生的税、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、租赁期间，承租人经营活动中发生的税、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、电话费等及其他费用），由承租人自行承担。

5、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。

6、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。

7、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。

8、承租人应于合同提前终止之日起十日内或房屋租赁期满的次日，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。

9、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、在租赁期内，承租人有下列行为之一的，承租人除承担相应的违约责任外，出租人有权解除本合同，收回该房产，由此造成出租人损失的，承租人还应赔偿实际损失额：

1、逾期支付租金超过15日的；

2、未经出租人同意，将该房产全部转租他人或部分转租他人、转借他人、与他人合用或调换使用超过30日未向出租人书面备案的；

3、未经出租人书面同意，擅自拆改变动房产结构，或损坏房产，且经出租人书面通知，在限定时间内仍未纠正并修复的；

4、擅自改变本合同规定的租赁用途；

5、利用该房产进行违法违章活动和危害大楼和其它用户安全的行为；

6、每一租赁年度拖欠水电费、空调、物业管理费等累计半个月以上的；

7、租赁期限内，承租人擅自退租或迁出的；

8、由于承租人的原因，根据法律、法规规定出租人有权解除合同的其它情况。

出租人依据上述情形提前终止合同时，承租人应在收到通知十天内完成清场，向出租人交还承租标的。

十三、违约责任：

在租赁期内，出租人有下列行为之一的，出租人除承担相应的违约责任外，承租人有权解除本合同，并按合同解除时年度租金20%的标准要求出租人支付违约金。由此造成承租人损失的，出租人还应赔偿实际损失额：

1、承租房产权属、占有使用权利发生争议影响承租人使用的；

2、未按约定将房屋及其附属设施交付承租人使用的；

3、交付的房屋及其附属设施不符合合同要求，或未按合同规定对房屋进行维修养护，危及承租人正常、安全使用的；

4、租赁期间内，擅自解除合同或要求承租人退租的；

5、由于出租人的原因，根据法律、法规规定承租人有权解除合同的其它情况；

6、合同期内因政府需要（拆迁、自用、其他因素）等政策性原因必须收回租赁房产而导致本合同无法继续履行的，出租人须提前三个月书面通知承租人，承租人按出租人通知的日期内将房屋腾空，本合同终止。

7、一方根据本合同的约定解除本合同的，本合同在该方向另一方送达书面解除通知之日解除，双方应在本合同解除后20日内办理完毕退租交房手续并在上述期间结清房租、水电费、物业费等税、费。合同解除后，承租人租金应付至承租人办理完毕退租交房手续之日。若本合同解除后，承租人未按前款约定办理退租交房手续，房租计算至合同解除后的第20日。自合同解除后的第20日的次日起，房产内承租人物品被视为承租人抛弃物，出租人有权自行处置，承租人不得因此向出租人主张任何权利和索赔。如因承租人原因，出租人无法对被视为承租人抛弃物的物品处置的，租金应计算至承租人上述物品全部搬离之日。

8、 承租人未按期缴纳房租，从计算租金日期开始每逾期一天按年租金的5‰向出租人支付违约金，违约金从履约保证金中扣除，不足部分由出租人追偿。

9、在租赁期限内，承租人未经出租人同意，中途擅自退租的，按退租时的年度租金20%的标准向出租人支付违约金。

10、在租赁期限内，承租人逾期缴纳水、电及物业服务费等费用的，在不影响出租人其他权利或补救的前提下，承租人将承担相应费用滞纳的违约责任。水、电及物业服务费等费用违约金每日按欠费总额的2‰计算。因此造成的一切后果由承租人自行承担。

11、租赁期满且双方未能签订续租合同的，承租人应在本合同的租期届满后及时返还该房产。未经出租人同意由于承租人单方的原因导致逾期返还房产的，每逾期一日，承租人应按本合同期限届满时双方所约定日租金的2倍向出租人支付该房产占用期间的使用费。同时，出租人有权采取令承租人停止经营活动的有效措施和强制搬迁。

12、若该房产在承租人租赁期间因承租人原因被有关机关查封且承租人在查封期间内存在拖欠水电能耗费、物业费等情形，该房产被查封期间内的水电能耗费、物业费等按本合同约定价格赔偿实际损失。

十四、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。

十五、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、竞价者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，确定竞价号；

3、竞价人填写报价单报价，竞价人可多次报价；

4、挂牌工作人员确认报价后，更新挂牌价格；

5、挂牌工作人员继续接受新的报价；

6、通过挂牌竞价确定承租人；

7、签订《成交确认书》；

8、《成交确认书》签订后，成交结果在衢州市产权交易中心网上公告。

十六、竞价人通过向衢州市产权交易中心有限公司提交《挂牌竞价报价单》形式参与竞价，报价单必须用钢笔以中文书写，字迹清楚整洁，并经竞租人签字和盖章。如有下列情形之一者为无效报价单：

1、报价低于起挂价的；

2、报价没有高于前一轮报价的；

3、承价人未在报价单上签名或盖章的；

4、报价单填写内容不全或未按规定填写的；

5、报价时间超过挂牌截止时间的；

6、未报名、未缴足保证金而参加竞买报价的；

7、其它按规定应属无效的。

十七、挂牌工作人员在受理竞价人报名及提交的竞价报价单后，确认竞价人的竞价号、报价时间、报价金额等内容，并在竞价报价单上加盖专用章。

报价人向挂牌受理窗口提交竞价报价单，并经挂牌工作人盖章后，即视为承诺，不得以任何形式撤回竞价报价单，否则报名保证金不予退还。

挂牌工作人员也不得以任何形式撤出有效报价单。

十八、挂牌工作人员必须在受理并公布完一次竞价报价后，再按顺序受理下一次竞价报价申请。

十九、挂牌期限届满，按下列规定确定是否成交：

1、挂牌期满，只有一个竞价人报名和报价的，按竞价人有效报价单的报价成交。

2、在挂牌时间内有两个或两个以上的竞价人报价的，无其他人继续报价的，出价最高者为承租人。

3、在挂牌期限截止时仍有两个（包括当时最高报价者）或两个以上的竞价人要求继续报价的，竞买人在规定的时间登录竞价平台，在2017年5月8日下午14时起，采用互联网一次、多次报价、复式竞价方式进行。竞价时间结束后，最高有效报价的竞价人为中标人。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。

4、挂牌期满无人报名、无人应价或竞租人报价均低于本次挂牌价的，标的招租不成交。

二十、电子竞价确定成交次日内，由出让方与受让人签订《成交确认书》和《房屋租赁合同》。如受让人未按规定的时间签订《成交确认书》或合同生效后三个工作日内未按规定付清首年租金的，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，在征得出租人同意后，将标的再行挂牌招租，再行招租的成交价款低于原招租成交价款的差价，参照《中华人民共和国拍卖法》有关规定处理，且承租人应负责赔偿本次挂牌竞价活动的全部费用，并承担相应的经济和法律责任。

二十一、本规则由衢州市产权交易中心有限公司负责解释。

衢州市产权交易中心有限公司

                                              2017年5月3日