



广东普信项目管理有限公司

GuangDong PuXin
Project Management Co., Ltd.

佛山市顺德区产权交易 公开竞价规则文件

项目名称：容桂街道凤祥北路 35 号项目

项目编号：PX-CC-440606-2019052701

出租人（盖章）：佛山市顺德区城业投资发展有限公司

代理机构（盖章）：广东普信项目管理有限公司

编制时间：二〇一九年七月

目 录

第一部分	竞价公告	3
第二部分	标的物宗地图（详见电子宗地图）	7
第三部分	竞价须知	8
第四部分	合同文本	33

第一部分 竞价公告

容桂街道凤祥北路 35 号项目公开竞价公告

广东普信项目管理有限公司受佛山市顺德区城业投资发展有限公司的委托,对容桂街道凤祥北路 35 号项目(项目编号:PX-CC-440606-2019052701)进行公开竞价,现将竞价的有关事宜公告如下:

(一) 标的物概况

序号	标的名称	类型	招租面积	竞价底价	租赁期	竞价保证金
1	容桂街道凤祥北路 35 号项目	商业建筑	建筑物面积 2249.71 平方米(以实际测量为准)	55375 元/月 (其中建筑物 21.98 元/平方米/月,空地 5.04 元/平方米/月)	240 个月(含投资改造期)	1,320,000.00 元
			空地面积 1175.87 平方米(以实际测量为准)			

本项目物业位于佛山市顺德区容桂街道凤祥北路 35 号(证载地址:佛山市顺德区容桂街道办事处容山居委会凤祥北路 35 号)。标的物用地面积 1874.33 平方米(以实际测量为准),建筑物面积约 2249.71 平方米(以实际测量为准),空地面积约 1175.87 平方米(以实际测量为准)。证载本标的物的权属人为佛山市顺德区容桂资产管理公司。房地产权证编号:粤房地权证佛字第 0300049006 号。

(二) 交易条件

详见《竞价规则文件》第三部分竞价须知“交易条件”。

(三) 竞价人资格条件

1、中华人民共和国境内的独立法人机构,具有有效的合法的主体证明资料(包括但不限于营业执照或事业法人登记证);

2、拖欠出租人及出租人的子公司租金或其他费用的法人机构,须在报名截止前缴清所欠租金、违约金等相关约定或法定款项后,才能参与本次竞价;

3、本项目不接受联合体联合竞价。

(四) 竞价方式

本项目采用“明标竞价”方式,每次举牌为每月租金提高 500 元/月的整数倍,按“价高者得”的方式,对本项目标的月租金进行竞价。竞价时主持人可根据现场情况调整加价幅度,请详细阅读《竞价须知》。

（五）报名及获取竞价规则文件的时间、地点及方式

1、时间：2019年7月16日至2019年7月25日上午8:30~12:30、下午14:00~17:30（公休节假日除外）共7个工作日。

2、地点：佛山市顺德区大良街道延年路雅居乐都荟广场写字楼901广东普信项目管理有限公司。

3、方式：凭单位营业执照（或事业法人登记证）副本复印件、法定代表人证明书（原件）及其身份证复印件加盖公章、授权委托书（原件）及委托人身份证复印件（法定代表人办理时无需提供），到佛山市顺德区大良街道延年路雅居乐都荟广场写字楼901广东普信项目管理有限公司获取竞价规则文件和报名，竞价规则文件每套¥300元，售后不退。

4、本项目只接受已获取竞价规则文件和报名的单位参加竞价。

（六）竞价时间和地点

1、竞价会议签到和竞价登记时间：2019年7月26日上午9时00分至2019年7月26日上午9时30分。

2、竞价时间：2019年7月26日上午9时30分。

3、竞价地点：佛山市顺德区容桂街道桂新西路22号容桂街道公共资源交易中心交易大厅

（七）竞价会议相关规定

1、本次竞价不组织踏勘现场，标的以实物为准，出租人不承诺办理任何相关手续和证件，意向竞价人可自行踏勘现场及了解相关情况。

2、竞价人所提交的资料经提供人签名确认并审核通过的不予退回。

3、竞价人必须在规定时间内，到竞价地点签到并办理竞价登记手续。

4、竞价人若迟到或缺席竞价的，视为自动放弃竞价资格。竞价人若存在其他违法、违规行为（包括但不限于干扰会场秩序、违反竞价规则、互相串通）的，出租人有权取消其竞价资格，并将其逐出竞价会场、没收其竞价保证金。具体按本竞价规则文件的相关规定处理。

5、竞价人办理竞价登记手续时，竞价人必须进行不少于一次的有效报价，否则出租人有权没收该竞价人50%竞价保证金；竞价人举号牌应价之后，不得撤回，否则出租人有权没收该竞价人全部竞价保证金，并追究由此引起的经济 and 法律责任。

6、其他事项按本《竞价规则文件》规定执行。

（八）信息公布

潜在的竞价人可随时关注以下信息公告网址，以免错漏重要信息：容桂人民政府网（<http://www.shunde.gov.cn/ronggui/>）、佛山市公共资源交易网站（<http://www.fsggzy.cn/>）、佛山市顺德区公共资源交易中心（<http://www.shunde.gov.cn/ggzy/>）、广东普信项目管理有限公司网站（www.puxinzj.com）。

（九）联系方式

出租人：佛山市顺德区城业投资发展有限公司

联系人：陈铭华

电话：0757-26617515

地址：佛山市顺德区容桂街道桂新西路 20 号

邮编：528300

代理机构：广东普信项目管理有限公司

联系人：何先生

电话：0757-22313232

传真：0757-22313231

地址：佛山市顺德区大良街道延年路雅居乐都荟广场 901

邮编：528000

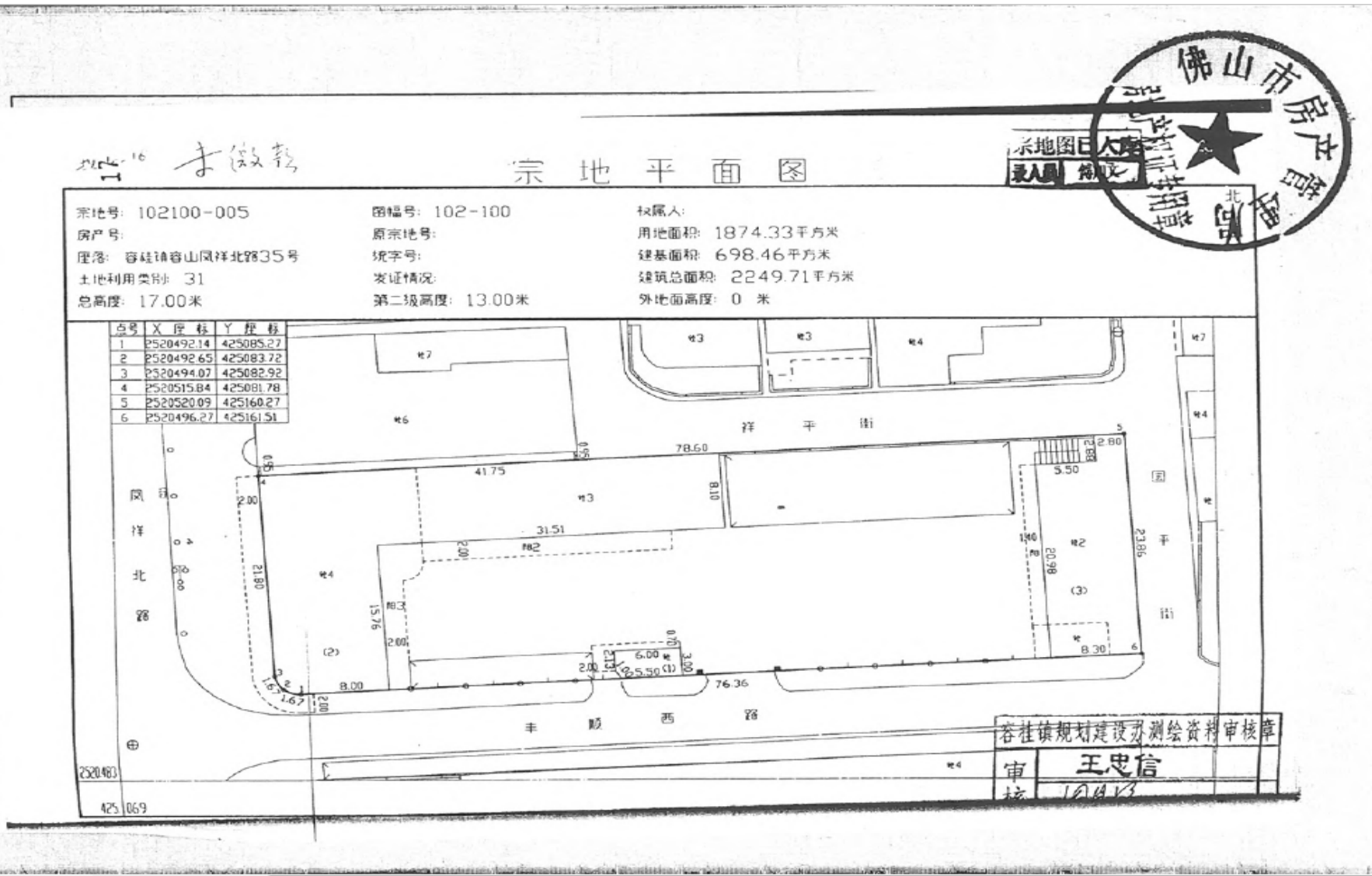
监督部门：佛山市顺德区容桂街道公共资源交易管理委员会办公室

联系人：叶小姐

联系电话：0757-28386216

地址：佛山市顺德区容桂街道桂新西路 22 号

第二部分 标的物宗地图（详见电子宗地图）



第三部分 竞价须知

广东普信项目管理有限公司受佛山市顺德区城业投资发展有限公司委托以公开竞价方式对容桂街道凤祥北路 35 号项目（项目编号：PX-CC-440606-2019052701）进行公开招租。为确保本次公开竞价活动的公开、公平、公正，根据《顺德区国有产权交易操作指引》等规定制定本《竞价规则文件》。

竞价人在参与本次竞价活动前，必须认真阅读本《竞价规则文件》及其附件，并依此对自己在竞价活动中的行为负责。竞价人一旦参与本次竞价活动，即表明竞价人已完全理解并接受本《竞价规则文件》及其附件的一切约定，并愿意按照本《竞价规则文件》及其附件的一切约定承担履约义务的责任，同时享有相应的权利。

一、标的物概况

详见公开竞价公告第（一）款标的物概况。

二、竞价人资格

详见公开竞价公告第（三）款竞价人资格条件。

三、交易条件

1、标的物租赁范围：标的物用地面积约 1874.33 平方米（以实际测量为准），建筑面积约 2249.71 平方米（以实际测量为准），空地面积约 1175.87 平方米（以实际测量为准）。

2、标的物用途：为商业用途（用途、经营范围具体以相关部门审批为准）。若承租人需改变已经审核批准的用途，且依法依规须报相关主管部门审核批准的，承租人须依法依规完成报批手续，经相关主管部门审核同意后方可变更。承租期间的一切经济往来、国家税收、水电设施及各项费用、债务、纠纷（包括但不限于工商、税务、标的物的日常维修保养费、工人工资、工伤、劳保、福利、财产损失、人身损害）、标的物使用期间产生的经济责任、法律责任及有关事故等责任，以及自然灾害带来的损失均由承租人承担。

3、标的物的移交：承租人根据实际情况向出租人移交标的物，出租人向承租人移交标的物时，承租人应配合出租人并按出租人的要求签订书面的《移交确认书》。若承租人无正当理由拒绝接收标的物、拒绝签订《移交确认书》的，每逾期一日，出租人有权要求承租人按日租金标准的三倍支付违约金。租赁期届满或《租赁合同》终止之日起 5 日内，合同双方应对标物和附属物品、设备、设施及水电气使用等情况进行交验，承租人应按约定和《移交确认书》返还标的物及其附属物品、设备设施、房门钥匙等，并结清应当承担的费用。

4、租赁期：租赁期限为 240 个月。自出租人发出《移交确认书》之日起开始计算租赁

期限，为期 240 个月届满。租赁期的前 3 个月为免租期（含投资改造期），如遇节假日不顺延。若出租人分期移交标的物，全部物业的租赁起始时间均自出租人首次发出《移交确认书》之日开始计算，即首次发出《移交确认书》的物业的租赁期限届满，全部物业的租赁期限均届满。若出租人分期移交标的物的，分期移交的物业分别享有 3 个月的免租期。

5、本次交易出租人收取固定租金，出租人根据建筑物面积和空地面积权重分别计算得建筑物和空地起始月租金（计算公式：建筑物部分每平方米月租金=建筑物部分每平方米月租金竞价底价 $\times \frac{\text{成交价（总价）}}{\text{竞投底价（总价）}}$ ，空地部分每平方米月租金=空地部分每平方米月租金竞价底价 $\times \frac{\text{成交价（总价）}}{\text{竞投底价（总价）}}$ ）。若出租人分期移交标的物，租金按照实际情况计算。

承租人应于免租期届满之日支付首期租金（首期租金为月租金（若出租人分期移交标的物的，月租金按实际移交的面积计算） $\times \frac{\text{承租人当月的实际使用时间（按日计算）}}{30\text{日}}$ ，承租人当月实际使用时间不足整月的按自然日天数核算比例），之后承租人必须在每月十五号前缴付当月租金给出租人。支付方式为银行代扣，拖欠租金不得用履约保证金抵扣。租赁期最后一个月不足整月，承租人按照前述首期租金的计算方式支付租金。

6、租金递增方式：每 36 个月在上一期租金单价的基础上递增 10%，如此类推，至租赁合同期满。

7、履约保证金：①自《租赁合同》签订之日起 3 天内，承租人须向出租人一次性支付履约保证金（履约保证金为现金）人民币壹佰叁拾贰万元整（¥1,320,000.00 元），以出租人开具的收据为准。②履约保证金的退还时间为：租赁期满若承租人依约履行合同，承租人按改造后的租赁物现状移交出租人，经出租人验收合格后，且承租人在《租赁合同》约定的租赁期限内无任何违法违规行为的，出租人将履约保证金原数返还给承租人（实际数额以出租人开具的收据为准，履约保证金退还不计利息）。③出租人依法依规在承租人已缴纳的履约保证金中抵扣违约金、损失赔偿或者没收履约保证金等的，承租人应在出租人抵扣、没收履约保证金之日起 5 日内按《租赁合同》第五条第 1 款约定的履约保证金金额足额补足，否则，视为承租人违约，出租人有权按照《租赁合同》第十二条第 1 款的约定要求承租人承担违约责任。

8、承租人负担的税、费：（1）办理标的物水、电开通（含开表）及安装所产生的手续、费用；（2）除出租人应付的税、费、标的物买卖税费外的一切税、费（包括但不限于标的物本身及承租人经营活动所产生的一切税费、水电费、维修费等）。

9、承租人须按相关部门审批的经营范围内使用标的物。承租人经营的项目若需行政许可的，必须按规定自行办理行政许可证，合法经营，同时报出租人备案。承租人所投入的项目必须符合相关法律规定，所有的项目涉及经营期限的，不能超出《租赁合同》所约定的租赁期限，否则一切后果与责任均由承租人承担。承租人不得经营或存放违反国家有关规定的违法物品。承租人违反前述事项的一切后果与责任均由承租人承担，与出租人无关。

10、租赁期内，出租人有权随时对承租人承租物业及财产的使用状况、范围、功能、安全性进行检查，并责令承租人进行维护整改。若承租人不按出租人的要求进行维护整改的，出租人可自行维护整改或聘请第三方维护整改，所产生的费用均由承租人承担，出租人有权在承租人已缴纳的履约保证金中扣除所产生的费用，承租人应在出租人扣除或出租人发出通知之日起 5 日内按《租赁合同》第五条第 1 款约定的履约保证金金额足额补足，否则，视为承租人违约，出租人有权按照《租赁合同》第十一条第 1 款的约定要求承租人承担违约责任。出租人有权对承租人经营的合法性及是否按合同规定合理使用标的物等情况监督检查。出租人应尊重承租人的合法经营权利，不得以监督检查为名干涉承租人的合法正常经营活动。

11、承租人应在签订《租赁合同》之日起 30 日内在容桂街道注册成立绝对控股（大于或等于 51%股权）的子公司（以下简称“控股子公司”）。控股子公司依法注册成立后，控股子公司应承接承租人的全部权利、义务、责任，承租人作为控股子公司的保证人，对控股子公司应履行的义务以及应承担的责任承担连带保证责任。在控股子公司的营业执照签发之日起 5 日内，承租人、控股子公司应无条件配合出租人并按出租人的要求签订相关的协议等书面文件以及办理相关的手续等。

若承租人未按本条款的约定成立控股子公司的或者承租人在成立控股子公司后承租人或控股子公司不按出租人的要求配合出租人签订相关的协议等书面文件以及办理相关的手续等的，视为承租人违约，出租人有权立即解除《租赁合同》，没收承租人已缴纳的全部履约保证金，要求承租人按《租赁合同》约定的租金总额的 30%向出租人支付违约金，并要求承租人赔偿因此给出租人造成的全部损失（包括但不限于出租人重新招租的损失、租金的损失、租金差额的损失）。

12、为保证物业安全，承租人需安装安防设备（包括但不限于防盗报警、监控设备、门禁、交通安全），施工安装前方案需上报出租人审批，审批通过后才可进行施工安装。消防等设备应依法依规由相关主管部门审批、监督。

若承租人对标的物进行改造、修缮、加固、装饰等需报相关主管部门审核批准的，承

租人须按有关部门的要求办理审批手续，经相关主管部门审核同意后方可进行。若承租人需对标的物外立面进行改造或承租人对标的物进行改造、修缮、加固、装饰等时会影响标的物主体结构或安全的，承租人须将外立面改造方案或改造、修缮、加固、装饰等方案报出租人审批，经出租人书面同意后方可实施。承租人办理相关审批手续所产生的费用均由承租人承担。若承租人未按要求办理相关审批手续的，所产生的一切责任和后果均由承租人承担。

13、在租赁期内承租人须为出租人或出租人指定的单位无偿提供自有或租用的小型汽车车位 60 个（在出租人发出第一份《移交确认书》之日起三个工作日内提供，车位离本物业测算直线距离在 800 米范围内），无偿提供使用的时间为工作日的 7 点 30 分至 19 点 30 分，若在无偿使用的时间外，出租人或出租人指定的单位需继续无偿使用车位的，在出租人或出租人指定的单位通知承租人后，承租人须无条件配合并按出租人或出租人指定的单位的要求无偿提供车位。承租人应在出租人发出第一份《移交确认书》之日起 10 个工作日内将具有不少于 2 年使用权的 60 个小型汽车车位相关的合法、真实、有效的使用凭证（包括但不限于车位产权证书、租赁合同（租赁合同原则上应为车位租赁合同，若为土地租赁合同的，出租的土地须可用作车辆停放之用）等）复印件交出租人备案（若承租人提供的车位为在标的物内依法依规安装的立体车库的，承租人无需提供备案资料），同时移交原件予以核对。承租人应在无偿提供使用的车位使用权届满前 2 个月向出租人提供新的符合前述要求的车位并将车位的使用凭证（包括但不限于产权证书、租赁合同等，具体要求同上）复印件交出租人备案。如提交的使用凭证为产权证书，承租人应提供保证并作出承诺，在出租人无偿使用车位期间，承租人无偿提供使用的时间段内该批小型汽车车位均不存在出借、出租或以任何形式给任何第三方使用等情形。若承租人违反上述约定的，应承担违约责任。在租赁期内，除承租人对出租人无偿提供的 60 个小型车位外，标的物内的其他停车位必须对社会开放使用。

若承租人提供的车位，无论因任何原因，导致出租人或出租人指定的单位无法使用的，承租人应按上述要求三日内重新提供，否则，视为承租人违约，出租人有权要求承租人承担违约责任。

14、承租人应按《租赁合同》约定如期足额支付履约保证金、租金、其他依法依约应由承租人承担的税、费。

15、①承租人保证其在标的物内的一切活动符合法律、法规的规定，违法或犯罪被有关部门追究或被债权人追究的，一切责任由承租人自负，与出租人无关。②承租人的经营

活动必须遵守国家法律和法规，不得利用承租的物业及财产从事非法活动，否则由此在租赁期间内产生的一切经济及法律责任均由承租人自行承担。

16、承租人承租标的物时，有关经营所需办理的资质、许可手续及费用由承租人负责。承租人在承租经营期间自主经营、自负盈亏、负责全部投资。承租人经营的项目若需行政许可的，必须按规定自行办理行政许可证，合法经营，同时报出租人备案。承租人所投入的项目必须符合相关法律规定，所有的项目涉及经营期限的，不能超出《租赁合同》所约定的租赁期限。否则一切后果与责任均由承租人承担。

17、承租人对标的物进行经营、使用及改造时所需办理的一切行政审批手续均须提前向相关部门申请办理，在取得相关部门审批许可后方可实施，且办理前述手续所产生的全部费用均由承租人承担。标的物出租后，承租人应使用标的物所需办理的一切手续（包括但不限于办理相关证照、消防、工商登记）及产生的全部费用均由承租人自行负责和承担。

18、承租人须依法聘请有相关资质的单位进行相关工程的修缮、加固、改造、装修或者增加设备。修缮、加固、改造、装修或者增加设备过程中所发生的一切安全责任由承租人承担，与出租人无关，若由此导致出租人损失的，承租人应赔偿出租人的全部损失。

19、承租人负责与相关职能部门对物业办理相关的报批手续与费用，包括但不限于消防、环评、节能、工商等审批手续和费用。承租人须做好标的物的治安、消防、安全生产、环保等工作，按有关规定配备合格的消防设备和排污设备等设施承租人需无条件接受出租人在安全生产、防火、环保方面的管理、检查和监督，保证出租人的物业完好。在租赁期内，标的物发生的一切经济责任和法律责任由承租人负责，标的物发生的人身损害或财产损失损害的，均由承租人承担全部责任。若承租人为公司企业，承租人及承租人的法定代表人为安全生产、防火直接责任人，直接承担承租人的安全生产、防火等责任。

20、租赁期间内，标的物（包括标的物的空地部分和建筑物部分、标的物的设施设备、承租人的投入）的维修、日常维护责任（包括但不限于水电设施、装修、监控设施、电梯、下水道、化粪池、厕所、其他设备设施、机械式停车场）及物业管理责任均由承租人承担，主体结构（含天面）的加固、维修、维护、防水由承租人承担。物业或设施（包括但不限于水、电、设施设备、机械式停车场）出现损坏，承租人应负责及时维修或赔偿。承租人应于维修维护问题发生之日或出租人通知处理之日处理，承租人拒不维修的，出租人可代为维修，维修费用由承租人承担。合同期满或解除，承租人在租赁期间的投入，包括但不限于固定设施、装修及设施设备（可移动设备由承租人根据出租人的要求搬走，若承租人依法依规安装了立体车库的，立体车库不属于《租赁合同》约定的可移动设备（或“可移

动物品”），立体车库的所有权和使用权按《租赁合同》第十三条第 1 款的约定执行，下同），全部无偿归出租人所有。若承租人依法依规在标的物内安装了机械式停车场的，承租人须保证该机械式停车场移交时需能正常使用，承租人不能拆除或损坏。

21、承租人保证使用标的物时不影响相邻第三方的工作生活，若造成相邻第三方的损失，由承租人自行承担，若因此导致出租人损失的，承租人应赔偿出租人的全部损失。

22、若承租人需要进行电器安装，须聘请电力主管部门认可的施工队进行安装施工，费用由承租人负担。承租人违法或违约施工安装，出租人有权要求承租人修复至原状。如属承租人人破坏或使用不当，而损坏标的物的电力设备，由承租人负责一切赔偿。

23、租赁期内，因承租人投资、改造、经营和使用标的物所产生的债权、债务、治安、安全等责任以及涉及标的物所产生的一切人身损害、财产损失损害责任均由承租人承担责任，若因此导致出租人损失的，承租人应赔偿出租人的全部损失。在使用标的物的过程中，因承租人及其雇员、代理人、合伙人或任何相关人士之行为或疏忽，而造成任何第三方损失的，承租人需承担全部责任。

24、承租人应为标的物每年购买商业保险（包括但不限于公众责任险、财产一切险），保障标的物范围内的人员人身安全和财产安全。每年的保险金额不少于 2000 万元，出租人有权确定保险险种及各险种的保险金额。在合同履行期间，标的物内发生的任何安全责任事故、人身损害赔偿，财产损失损害等责任，均由承租人承担。

25、承租人不得在标的物内存放危险物品，并严格执行有关安全生产的法律法规，落实各项安全措施。

26、承租人同意，出租人在不影响承租人正常经营的情况下，可随时对标的物进行安全检查、荷载检查等保持标的物良好状况的活动。

27、承租人承担标的物的水、电开通（含开表）及安装的费用，租赁期间的水电费。因公共设施建设，如水、电、气管、线路等施工造成承租人损失时，由承租人自行与建设单位协商赔偿，与出租人无关。承租人负责标的物的水电设施（包括但不限于水表、电表、水管、电线）的费用及日常维护。

28、承租人应履行所签订《容桂街道公有物业消防、生产安全及环保管理责任书》的约定。承租人保证使用标的物时不影响周边市民的工作生活。涉及标的物存在环境污染（包括但不限于噪音、气体、污水、光污染）或消防、安全生产等问题由承租人负责，与出租人无关。承租人被有关单位或个人投诉标的物环境污染（包括但不限于噪音、气体、污水、光污染）或消防、安全生产等问题的，承租人应立即整改并解决投诉纠纷，不得对出租人

造成任何影响，并承担由此产生的一切责任。

29、因承租人自身或第三方原因对物业及配套设施造成的损害由承租人承担赔偿责任。自签订《租赁合同》后，涉及标的物所产生的一切人身、财产损害由承租人承担赔偿责任。

30、承租人必须按照有关劳动法律法规的规定用工，不得拖欠工人工资，拖欠工人工资累计达 1 个月的，出租人有权要求承租人尽快补发，超过 2 个月的仍不改正的，视为承租人违约。

31、①租赁期限内，承租方有权将租赁物部分转租给第三方，但未经出租方书面同意承租方不得将租赁物整体转租给第三方，否则视为承租方违约处理。出租方有权要求承租方把承租方转租后的承租人的主体资料（包括但不限于营业执照、身份证）的复印件提交给出租方。转租的期限及条件不得超出本合同甲乙双方约定的租赁期限及条件（包括但不限于用途、商户条件），否则视作承租方违约处理，且由此引起的各方面责任和后果由承租方承担。

②承租方把租赁物转租给第三方的，承租方收取的履约保证金（或其他关于履约的保证金，包括但不限于押金、按金）总金额不得等于或大于三个月的租金金额，且租赁期限不得超过《租赁合同》约定的租赁期限，否则作承租人违约处理，由此引起的各方面责任和后果均由承租人承担。

③若承租人把标的物转租给第三方的，承租人保证转租后的承租人需承担《租赁合同》承租人的合同义务。承租人不得一次性收取转租后的承租人一个月以上的租金。转租后的承租方违反《租赁合同》承租人的义务视为承租人违约，承租人应承担《租赁合同》约定的承租人违约责任。

④标的物实际使用方违反《租赁合同》涉及承租人的约定事项，视为承租人违约，出租人有权追究承租人和实际使用方的违约责任。

⑤《租赁合同》解除的，承租人应于《租赁合同》解除之日清退转租后的承租方并按《租赁合同》的约定向出租人退还标的物。若承租人未依约清退转租后的承租方的，从而导致《租赁合同》解除后，转租后的承租方仍继续占用标的物的，视为承租人占用标的物，承租人应按《租赁合同》租金标准的三倍向出租人支付占有使用费。

32、承租人须负责配备足够的管理团队，负责整个租赁范围内的管理事务，维护整个租赁范围日常的有效运作。

33、租赁期内，未经出租人书面同意，承租人不得擅自拆除租赁范围内原有的建筑物。

34、项目投资改造过程中承租人自行选择设计、施工等单位，但所有承租人选择的设计、施工等单位均需要满足国内有关法律法规的规定。

35、承租人须按合同的约定合理使用承租的物业及财产，不得擅自拆改变动标的物主体结构及设施，不得超载使用。若承租人需要对标的物进行修缮、加固、改造、装修或者增加设备的，依据相关的法律法规以及主管部门的要求必须办理相关手续的（包括但不限于行政审批手续），承租人必须按要求向主管部门办理相关手续，且相关费用以及行政主管部门审批手续由承租人负责与承担，若承租人未按要求办理相关手续的，所产生的一切责任和后果均由承租人承担。若承租人对标的物进行修缮、加固、改造、装修或者增加设备期间对第三方产生影响的，由承租人承担责任。租赁期届满，承租人应当按经出租人认可后的标的物现状归还出租人。承租人违法或违约进行修缮、加固、改造、装修或者增加设备的，出租人有权要求承租人恢复至原状。出租人有权对工程进行监督。

36、承租人在租赁期内不得将标的物擅自进行贷款、借款抵押。不得以标的物为第三人的债务做抵押担保，不得以标的物抵偿任何债务。否则出租人有权随时解除《租赁合同》，并由承租人赔偿由此给出租人造成的一切损失。

37、如本交易项下的土地、物业抵押融资时，经出租人书面同意后，承租人应无条件同意并协助办理相关手续（包括但不限于签名、盖章、出具相关证明等）。承租人不对该标的物的产权抵押提供任何担保。

38、承租人在使用标的物期间发生的各种费用、债务、纠纷（包括但不限于工商、税务、标的物的日常维修保养费、工人工资、工伤、劳保、福利、财产损失、人身损害）由承租人承担；标的物使用期间产生的经济责任、法律责任及有关事故等责任由承租人承担。

39、若承租人在标的物范围内进行广告宣传的，如：室外悬挂、安装招牌、摆放横幅、广告等，需符合有关法律、法规的规定。若承租人在标的物范围内进行广告宣传依法依规须经相关主管部门审核批准的，承租人须自行到相关行政管理单位申请办理有关手续，经相关主管部门审批批准后方可进行广告宣传。若承租人未经相关行政管理单位审批或违反法律、法规的规定进行广告宣传的，出租人有权拆除该广告宣传物品，因此所产生的费用由承租人承担。因承租人的上述行为造成出租人或其他第三方财产损失或人员伤亡的，一切责任由承租人承担。

40、承租人使用标的物时需符合地方政府对环境卫生的要求。

41、租赁范围内的电力设施包括独立变压器的安装等工作及费用由承租人自行负责与承担。

42、若标的物上存在被非法占用现象的，对于被非法占用现象按实际情况由出租人与承租人协商进行处理，承租人不得以标的物上存在被非法占用现象为由向出租人主张任何责任，向出租人索取赔偿、补偿等款项、拖欠或拒付租金（被非法占用范围内的租金除外）或单方要求解除《租赁合同》。

43、承租人应于签订《租赁合同》的当日，无条件配合出租人并按出租人的要求签订《投资改造协议书》，否则，视为承租人违约，出租人有权立即解除《租赁合同》，没收承租人全部竞价保证金，要求承租人按《租赁合同》约定的租金总额的 30%向出租人支付违约金，并要求承租人赔偿因此给出租人造成的全部损失（包括但不限于出租人重新招租的损失、租金的损失、租金差额的损失）。

44、如承租人需在标的物内安装立体车库（或称“机械式停车场”，下同），则立体车库的所有权内容、经营期限及移交条款如下：

①承租人自行出资安装立体车库。租赁期届满后或合同终止的，立体车库的所有权与使用权归出租人所有，承租人应无条件将立体车库无偿移交给出租人。②立体车库的安装必须依法依规，并符合相关主管部门的要求。若立体车库的安装需报批的，报批的手续及费用由承租人负责与承担，按规定须经有关部门审核批准而未核准前，承租人不得擅自安装立体车库。租赁期间，涉及立体车库所产生的一切经济责任和法律责任由承租人负责，涉及立体车库所产生的人身或财产损失均由承租人自行承担。③如承租人违约导致合同解除的，立体车库的所有权与使用权归出租人所有，承租人应无条件将立体车库无偿移交给出租人。④合同终止之日起 60 日内，承租人须按照立体车库正常运行的技术状态无条件配合出租人到当地相关的政府部门办理立体车库全部固定资产所有权与使用权变更手续，承租人不得以任何理由拒绝或拖延办理，不可抗力或出租人同意延期的除外。⑤移交立体车库所有权时，承租人移交资产的状况不得附加与资产有关的任何担保、租赁等债权债务关系，若承租人向出租人移交立体车库前存在权利瑕疵（包括但不限于已设定担保等权利负担）、已被法院依法查封或立体车库上存在债务关系的，则视为承租人违约，出租人有权要求承租人应按《租赁合同》第十一条第 2 款的约定承担违约责任；移交资产所产生的税费由甲乙双方各自承担自己相应的部分。

45、租赁期限内，若因出租人违约导致提前解约的，出租人无息退还合同履约保证金，另需要向承租人支付违约金，违约金的计算标准为剩余租赁期每 4 个月赔付一个月的初始租金金额，不足 4 个月的不予计算违约金（即具体的计算公示为：剩余租赁期÷4×初始租金金额，若（剩余租赁期÷4）计算所得结果非整数的，只取整数），违约金总金额最多不

超过 12 个月的初始租金。

本租赁物业凡涉及出租人需收回部分租赁物业的，承租人必须无条件配合出租人，承租人应按出租人要求向出租人移交出租人需收回部分的租赁物业，承租人以实际使用的面积支付租金。出租人不负违约或赔偿责任，承租人投入的改造费用及其他费用的损失，出租人不作任何赔偿或补偿，出租人不得向承租人主张任何违约金或损失赔偿款。

46、本标的物业内凡涉及出租人需收回部分标的物业的，承租人必须无条件配合出租人，承租人应按出租人要求向出租人移交出租人需收回部分的标的物业，承租人以实际使用的面积支付租金。出租人不负违约或赔偿责任，承租人投入的改造费用及其他费用的损失，出租人不作任何赔偿或补偿，出租人不得向承租人主张任何违约金或损失赔偿款。

租赁期限内，因拆迁、征用、城市规划改造或政府原因等原因导致租赁合同无法继续履行的，出租人有权终止合同，承租人应当按实向出租人支付租金，出租人已收取的实际使用期间的租金无需退还。承租人应于前述原因发生之日起 90 日内或政府要求的时间内交还租赁物给出租人。出租人不负违约或赔偿责任，承租人投入的改造费用及其他费用的损失，出租人不作任何赔偿或补偿，承租人不得向出租人主张任何违约金或损失赔偿款，只退回承租人的合同履约保证金（无息）、投资承诺保证金（无息）。政府支付的赔偿补偿款，根据有关法律法规的规定以及该补偿款的性质，可确定归承租人所有的，则归承租人所有，其余的一切赔偿补偿款归出租人所有。

租赁期届满或租赁合同解除，承租人的投入全部无偿归出租人所有。若出租人违约造成合同解除，承租人的投入按照租赁合同的约定执行。

47、本标的的交易服务费为¥30000.00 元，由承租人承担支付，自《成交确认书》签订之日起 5 个工作日内向广东普信项目管理有限公司（以下简称“代理机构”）一次性支付交易服务费，否则，每逾期一日，承租人应按交易服务费总额的 1%向代理机构支付违约金。交易服务费收款账号信息为：账户名称：广东普信项目管理有限公司；开户银行：广东顺德农村商业银行股份有限公司大良东苑支行；账号：01368800001767。

48、违约责任及其它未尽事宜详见《租赁合同》文本。

49、关于投资改造的约定（条件）：

（1）投资强度：①承租人须在租赁物内总体投资改造金额不少于 600 万元，并自特定面积的租赁物（即不少于空地面积的 80%+不少于建筑物建筑面积的 80%）移交完毕之日起 12 个月内完成。投资改造金额由双方认可的第三方具备资质的审计中介评估数据为准。所产生的审计、评估等费用由承租人承担。其中因城市规划改造、道路改造、出租人原因等

原因导致改造施工期延长，或者因遇暴雨、台风等不可抗力原因导致停工的，承租人应即时向出租人书面确认，出租人有权根据实际情况相应顺延改造施工期限。②投资改造方向可在下列内容选择：改造、修缮、加固及装饰原建筑物、原建筑物外立面改造、入户线路升级改造、强弱电力设施、公共配套安装、消防系统安装、其他有利于增加租赁物价值的投资，但不得擅自对租赁物内原有建筑物进行拆除、加建或扩建。承租人必须在特定面积的物业移交之日起 12 个月内完成不少于 600 万元投资，且在特定面积的物业移交之日起 15 个月内完成第三方具备资质的审计中介核定承租人投入改造资金的报告。若经第三方具备资质的审计中介核定承租人投入改造资金少于 600 万元的，承租人必须在核定承租人投入改造资金额的报告出具之日起 3 个月内且完成补足投资。自特定面积的标的物移交之日起 20 个月内再进行第二次审核，若经第三方具备资质的审计中介核定承租人投入改造资金仍少于 600 万元的，则承租人需按照 600 万元与最新核定实际总投资的差额向出租人支付违约金。若发生改造施工期限顺延情况，相关的审计期限亦按照工期顺延的时间进行顺延。③在签订租赁合同之日起一年内，若出租人未能向承租人移交特定面积的租赁物，出租人有权根据实际移交的租赁物的建筑面积、空地面积对投资强度按比例进行调整，承租人应无条件按出租人调整后的投资强度进行投资改造。若租赁物的投资强度进行调整后，《投资改造协议书》中关于投资强度的核定条款相应作出调整。

(2) ①承租人须在签订第一份《移交确认书》之日起 3 日内一次性向出租人支付投资承诺保证金人民币壹佰万元整（小写：¥1,000,000.00 元）。

②投资承诺保证金退款时间：投资承诺保证金在承租人完成 600 万元投资额（以审计报告为准）后原额无息退还。若承租人拖欠工程款或因承租人的行为造成出租人或其他第三方人员伤亡或财产损失的，出租人有权直接在投资承诺保证金中抵扣欠款和损失。

③若承租人不按《投资改造协议书》的约定按时足额缴纳投资承诺保证金的，出租人有权立即解除《投资改造协议书》以及解除双方签订的《租赁合同》，没收承租人全部履约保证金，要求承租人按《租赁合同》约定的租金总额的 30%向出租人支付违约金，并要求承租人赔偿因此给出租人造成的全部损失（包括但不限于出租人重新招租的损失、租金的损失、租金差额的损失）。

(3) 其它未尽事宜详见《投资改造协议书》文本。

四、竞价保证金

（一）竞价保证金的交纳

1、竞价人必须于 2019 年 7 月 25 日 17 时 30 分前（以达账时间为准）向出租人缴纳竞

价保证金。

序号	标的名称	竞价保证金金额
1	容桂街道凤祥北路 35 号项目	¥1,320,000.00 元（壹佰叁拾贰万元整）

竞价人须通过银行汇款或转账，将竞价保证金按规定金额一次性转入或汇入到以下银行账户：

账户名称：佛山市顺德区城业投资发展有限公司

开户银行：顺德农商银行

账 号：10618800174456

2、意向竞价人交纳竞价保证金时，须注明其交纳的竞价保证金所对应的交易标的。意向竞价人只能参与其已交纳竞价保证金对应的交易标的竞价。

3、竞价人必须确保竞价保证金足额、按时达账。如竞价保证金不能足额、按时到达指定账户，而继续提交资料报名参加竞价，且竞价成功的，出租人将取消其竞得资格，并保留追讨赔偿的权利。如属于竞价人故意将竞价保证金全部或部分中途撤回，致使竞价保证金无法足额、按时到达指定账户的，除按上述方法处罚外，还根据情况追究其法律责任。

（二）竞价保证金的退还

1、未被确认为竞得人的竞价保证金，将于竞价结束后 15 个工作日内不计利息退回竞价人。

2、竞得人的竞价保证金退还时间：竞得人按本竞价规则文件的要求与出租人签订《租赁合同》，承租人按《租赁合同》的约定向出租人缴纳履约保证金的，出租人在收到承租人缴纳的履约保证金之日起 5 个工作日内不计利息向竞得人退还竞得人已缴纳的竞价保证金。

3、竞价人或竞得人有下列情形之一的，其竞价保证金不予退还，在扣除交易服务费后，余额归出租人所有，出租人有权取消其竞价资格，若竞价人竞得本项目的，出租人有权取消其竞得资格：

①竞得人拒绝签署确认《成交确认书》的；

②竞得人未能在规定期限内与出租人签订合同（包括《租赁合同》和《投资改造协议书》）；

③竞得人未按规定向出租人缴纳履约保证金的；

④竞得人在签订《租赁合同》时向出租人提出出租人不能接受的条件；

⑤竞得人未按规定向广东普信项目管理有限公司交纳交易服务费的；

⑥竞价人有干扰会场秩序、弄虚作假、或互相串通等行为；

⑦竞价规则中规定的没收竞价保证金的其它情形。

五、竞价方式

1、本项目采用“明标竞价”方式，对标的月租金进行竞价。每次举牌竞价将提高 500 元/月的整数倍，竞价时主持人可根据现场情况调整加价幅度，按“价高者得”的方式确定竞得人。

2、竞价的底价情况

序号	标的名称	类型	招租面积	竞价底价	租赁期
1	容桂街道凤祥北路 35 号项目	商业建筑	建筑物面积 2249.71 平方米(以实际测量为准)	55375 元/月（其中建筑物 21.98 元/平方米/月，空地 5.04 元/平方米/月）	240 个月(含投资改造期)
			空地面积 1175.87 平方米(以实际测量为准)		

3、广东普信项目管理有限公司将在竞价会现场确定最高报价人及最高报价，最高报价人为本次交易标的的竞得人。被广东普信项目管理有限公司确认的竞得人须现场与广东普信项目管理有限公司签署《成交确认书》，并按《成交确认书》要求交纳相关款项。

六、竞价登记手续

（一）已获取竞价规则文件及报名的竞价人必须依照公告规定的时间内到佛山市顺德区容桂街道桂新西路 22 号容桂街道公共资源交易中心签到及办理竞价登记手续，并递交确认租赁竞价起始报价，起始报价不得低于本标的物的竞价底价。办理竞价登记手续时必须提交如下资料：

1、竞价人合法主体证明文件（包括但不限于营业执照或事业法人登记证副本复印件加盖公章）；

2、竞价申请书原件；

注：竞价申请书必须使用本竞价规则文件提供附件 2 的文本格式，并加盖竞价人公章、及由法定代表人或委托人签名。如由委托人签署的，则必须提供授权委托书原件（格式见附件 3），委托书需由法定代表人签名并加盖竞价人公章。否则，出租人有权拒绝该竞价人参加本项目的竞价。

3、参加竞价人员(即现场举牌应价者)的身份证明文件。参加竞价的人员只能是竞价人的法定代表人或委托代理人。如为法定代表人（或者法人机构登记的负责人，下同）的提供《法定代表人证明书》（原件）及法定代表人身份证（原件及复印件，复印件加盖竞价人公章）；如为委托代理人的，则需提交《授权委托书》及委托人身份证（原件及复印件，

复印件加盖竞价人公章），详见本竞价规则文件提供附件 3 的文本格式。

4、保证金进账单（原件及复印件）；

注：①竞价保证金付款人的名称与竞价人的名称不一致的，须由竞价保证金付款人出具《缴交保证金声明》。竞价保证金付款人为自然人的，须本人携带身份证明文件在竞价签到期间到竞价现场签订《缴交保证金声明》。竞价保证金付款人为法人或其他组织的，须递交已盖付款人公章的《缴交保证金声明》。②同一宗竞价项目每个实名进账账号只能对应一位竞价人，否则视为串通竞价。《缴交保证金声明》格式详见本竞价规则文件提供附件 4 的文本格式。

（二）已获取竞价规则文件及报名的竞价人必须在规定时间内到达会场，在签到处办理竞价登记手续，提交办理竞价登记手续所需资料，并按照现场工作人员的安排就座。

（三）竞价人一旦进行竞价登记，即视同已参与本次竞买活动，全面接受本竞价规则文件的所有条款及受其约束，并严格遵守会场秩序（详见《竞价会场须知》）。

（四）竞价人必须对所提交资料及竞价人员的真实性负全面责任。若有提交虚假资料或未获保证金缴纳人和竞价人委托擅自参与竞价活动的，由此引起一切损失由竞价申请资料提交者负责，出租人将取消其参加今后由出租人组织的公开交易活动的竞价资格、保留追讨赔偿的权利，并根据情况追究其刑事责任。

（五）本竞价标的的竞价登记手续于竞价会开始前截止（详细时间依据公告规定），登记手续截止后，不再接受竞价登记申请，未办理竞价登记手续的，视作自动放弃竞价权利。

（六）竞价登记手续截止后，对竞价申请人资格进行现场审查。

1、竞价人提交的申请竞价资料有下列情形之一的，为无效申请，将不能获得竞价资格：

- ①申请人不具备竞价资格的；
- ②申请竞价资料不齐全或不符合规定的；
- ③未按规定交纳竞价保证金的；
- ④参加的竞价人员不符合规定的；
- ⑤法律、法规规定的其他情形。

2、竞价人资格现场审查程序：

- ①竞价会开始主持人宣布竞价登记手续截止，开始进行竞价人资格审查。
- ②资格审查小组人员按资料提交顺序进行竞价资格审查。
- ③主持人宣布资格审查结果，包括审查合格的竞价人、不合格的竞价人以及不合格原因。经审查不合格的竞价人可当场提出复核，但不能通过补交资料取得竞价资格。

④竞价主持人询问被审定不合格的竞价人是否要求复核。不要求复核的竞价人即时离场，要求复核的竞价人由审查小组当场复核，复核结果仍然不合格的竞价人须即时离场。

⑤主持人向竞价申请人发出《竞价资格审核书》，资格审查合格的竞价人到前台选定、签收竞价号牌，签署《号牌领取凭据》，参与竞价报价。

七、竞价程序及规则

（一）竞价程序：

1、出租人代表、主持人、记录员就位。

2、主持人宣读应当引起竞价人注意的特别条款和注意事项。

3、主持人宣布各位竞价人所填报的起始报价，并按以下方式确定竞得人：

①当只有 1 位竞价人参加竞价时，则确定该竞价人为竞得人，成交金额按《竞价申请书》中填报的起始报价确定；

②当有 2 位或以上竞价人参加竞价时，主持人宣布当前的最高报价及其报价者，并当场询问所有竞价人是否愿意继续竞价，时间为 1 分钟。

③如没有竞价人表示愿意继续竞价、且存在最高报价的，则确定最高报价的竞价人为竞得人；

④如没有竞价人表示愿意继续竞价、且各竞价人的报价相同的，将采用现场抽签的方式确定竞得人；

⑤如有竞价人表示愿意继续竞价，则转入现场竞价程序，以当前最高报价作为竞价起始价，通过现场竞价确定竞得人。

4、现场抽签程序：

如需采用抽签方式确定竞得人的，按竞价人的签到登记顺序，确定各竞价人的代码球；将代表各竞价人的代码球放入摇珠机内，进行摇珠，摇出的代码球所对应的竞价人就是本项目的竞得人。

5、现场竞价程序：

①主持人宣布标的竞价起始价和每次应价的加价幅度。

②竞价人以举号牌的方式应价（无竞价人应价的，现场竞价程序终止）。

③主持人当即报出当前竞价人的有效报价和牌号，其他竞价人可继续应价。

④直至主持人连续 3 次报出应价后，仍没有其他竞价人报价时，竞价主持人当场宣布确认成交。

⑤主持人根据竞价规则文件所规定的方法、原则确定竞得人，并当场公布。

6、出租人代表与竞得人签定《成交确认书》。

(二) 竞价规则：

1、竞价人可凭所进行的竞价登记及领取的号牌竞价相应标的。

2、竞价人对所选号牌在竞价过程中所作的应价行为负全部责任。

3、本次竞价采用增价方式，按价高者得的原则确定竞得人。在竞价过程中，竞价人以起始价为起点，通过举号牌应价的方式竞相加价，出价最高的竞价人为竞得人。

4、竞价人应价，应举号牌示意，号牌应高举过头。竞价时不接受口头报价。

5、竞价人办理竞价登记手续时，竞价人必须进行不少于一次的有效报价，否则出租人有权没收该竞价人 50%竞价保证金。竞价人举号牌应价之后，不得撤回，否则出租人有权没收该竞价人全部竞价保证金，并追究由此引起的经济 and 法律责任。

6、主持人有权根据现场情况确定起始价和调整加价幅度，并于宣布之后即时生效。当主持人宣布起始价和每次应价的加价幅度之后，竞价人即可应价。

7、当主持人宣布起始价和每次应价的加价幅度之后，有竞价人应价的，表示该竞价人愿意以起始价竞得本次竞价之标的，其后的每次应价均表示竞价人愿意以高出上一报价一个价位的价格竞价本次竞价之标的。

8、每当有竞价人应价时，主持人会报出其竞价金额和号牌号码。其间，其他竞价人可继续竞价。

9、在竞价过程当中，出现两个或两个以上竞价人同时应价的，主持人会随机报出其中一个应价及牌号，视作当前的竞价金额和号牌号码。其他竞价人应当立即放下号牌，否则视作愿意出更高的一个价位继续竞价。

10、当拍价主持人当场宣布确认成交后，即表示竞价标的已经成交，竞价人再应价均属无效。主持人在竞价过程中的报价以元为单位，以人民币结算。

11、成交后，出租人当场与竞得人签订《成交确认书》。如果竞得人拒绝签订《成交确认书》的，将取消其竞得资格，其缴交的竞价保证金不予退回，而且出租人有权收回承租权后以重新公开方式进行交易，并保留向竞得人追讨重新交易的成交价与原竞价成交价差额及重新组织交易的全部费用的权利。

12、竞得人与《租赁合同》的承租人必须为同一人，否则出租人有权取消竞得资格，并没收全部竞价保证金。竞价规则文件另有约定的除外。

13、承租人未能按时支付履约保证金，出租人有权取消竞得人的竞得资格，解除租赁合同，并没收该竞得人全部竞价保证金，并有权重新公开方式进行交易。

八、其它注意事项

(一) 竞价人参加本次竞价, 表明该竞价人已明确知道以下事项:

- 1、竞价标的物存在投资风险;
- 2、竞价人接受该标的物的现状、周边水电等市政配套设施、标的物所处位置的地质情况以及标的物所处位置的地下水电管线等状况;
- 3、交易代理机构及交易中心仅作为标的物公开交易的平台, 对标的物是否具有由政府相关部门核发的产权证明不作保证。竞得人已对竞价标的物房产权属、位置、所处环境、面积等情况充分了解, 并没有任何异议, 竞得人不得以竞价标的物的权属或现状存在瑕疵向交易代理机构及交易中心提出索偿。

(二) 参加竞价会的所有人员应严格遵守《竞价会场须知》(后附)的规定, 维持场内肃静, 不得扰乱会场秩序, 不得干涉他人竞价。

(三) 竞价人须于竞价会结束后将竞价号牌交还现场的工作人员。

九、成交公告及签约

1、广东普信项目管理有限公司在交易结束后, 将交易结果在原交易信息发布渠道进行公告, 公告时间为 3 个工作日。

2、竞得人应在上述公告期满后 7 个工作日内与出租人签订《租赁合同》, 并在签订合同之日起 15 天内报原审批部门及资管办备案。

十、争议调解及投诉处理

1、交易过程中发生争议时, 当事人可以向代理机构申请调解。代理机构调解不成或争议涉及代理机构时, 当事人可以向以下单位申请调解:

交易监管部门: 佛山市顺德区容桂街道公共资源交易管理委员会办公室(地址: 佛山市顺德区容桂街道桂新西路 22 号, 联系人: 叶小姐, 电话: 0757-28386216)。

调解无效时, 可以向出租人所在地的人民法院提起诉讼。

2、意向竞价人或其他利益关系人认为竞价规则文件、竞价过程和成交结果使自己的权益受到损害的, 应以书面形式向代理机构或出租人提出质疑。

提出质疑的时限为:

- ① 对竞价规则文件提出的质疑: 竞价登记截止时间前 24 小时;
- ② 对竞价过程提出质疑: 竞价会现场提出。
- ③ 成交结果: 自成交结果发布之日起 3 个工作日内。

代理机构或出租人自收到质疑之日起 7 个工作日内作出答复。对代理机构或出租人答

复不满意，或代理机构/出租人未在规定时间内作出答复的，可以在答复期满后 3 个工作日内向以下单位进行实名投诉。

交易监管部门：佛山市顺德区容桂街道公共资源交易管理委员会办公室（地址：佛山市顺德区容桂街道桂新西路 22 号，联系人：叶小姐，电话：0757-28386216）。

十一、附则

1、在竞价活动中，为维护国有资产权益，形成竞争机制，反对和抵制任何欺诈、串通压价等行为，确保竞价活动的公正、公开、公平。如认定竞价人在该产权交易中有欺诈与串通压价行为的，有关单位和人员将被依法追究法律责任。

2、在竞价活动中，坚决反对和抵制任何商业贿赂行为，确保竞价活动的公开、公平、公正。如认定竞价人在该交易活动中有任何商业贿赂行为的，有关单位和人员将被依法惩处。

3、广东普信项目管理有限公司不对标的物进行合法性审查，竞价人在竞价前应对标的物进行审查，包括但不限于向出租人详细了解标的物是否取得合法房地产权证、用地性质、使用年限、消防验收证明等相关情况，确保标的物符合自己经营使用要求。

4、广东普信项目管理有限公司对本竞价规则具有最终解释权。

附件 1：竞价会场须知

竞价会场须知

一、 进入竞价会场内的人员应关闭手机或将手机铃声调制无声状态。

二、 请参与竞价会的人员带备身份证原件，代理机构与出租人代表将对所有参与竞价会的人员进行实名登记。

三、 参与竞价会的人员必须严格遵守会场秩序：

1. 已到场的竞价人，应到工作人员安排的位置就座，不得随意在会场走动，进场后不得中途离场。

2. 竞价人只能最多与一名随从人员（共 2 名人员）进入竞价席就座，工作人员将对其进行实名登记，其余观摩人员凭身份证进场，经登记后在观摩席上就座。

3. 竞价人未在规定时间内进入竞价会场的，不得在竞价会开始后强行进入竞价席参与竞价。

4. 竞价会场上不得大声喧哗，竞价人之间不得相互交流或商讨本项目竞价的有关事宜，观摩席人员不得进入到竞价席或主持人及工作人员前台，干扰竞价。

5. 竞价人在竞价会结束前请不要离开会场。

四、 参与竞价人有下述违法违规行为的，经取消竞价或竞得资格，没收竞价保证金，给出租单位造成损失的，依法承担赔偿责任，出租单位将保留追讨其法律责任的权利。

1. 相互串通谋取竞得资格（即串标围标行为）；

2. 以他人名义参加本次竞价或者以其他方式弄虚作假，骗取承租人资格；

3. 无正当理由放弃竞得资格。

五、 参与竞价会的人员有违反以上规定、干扰竞价会进行、不听劝阻的，我单位将取消其竞价资格（或观看竞价会资格），并将其逐出竞价会场。

附件 2:

竞价申请书

竞价人			
法定代表人		身份证号码	
联系电话		邮政编码	
通讯地址			
竞价标的	容桂街道凤祥北路 35 号项目		
竞价保证金	人民币壹佰叁拾贰万元整（¥1,320,000.00 元）		
竞价承诺	<p>一、承诺已对竞价标的物房产权属、位置、所处环境、面积等情况充分了解，并且实地勘查并认真审阅“容桂街道凤祥北路 35 号项目”竞价规则文件，现申请竞价该文件的标的，即对标的物现状、交易条件、竞价规则文件内容无异议，并全面接受其中的任何条款及受其约束。</p> <p>二、承诺对申请竞价所提交的资料文件的真实性负责，如资料失实，愿承担由此引起的经济、法律责任。如被认定提交的资料或提交时间不符合竞价规则文件要求，不能参与现场竞价时，保证自动离开竞价会场。</p> <p>三、承诺根据竞价规则文件的有关规定，对自己及代理竞价报价人在竞价过程中所作报价行为负全部责任。</p> <p>四、竞价起始报价：¥____元/月。同意以不低于以上报价参与容桂街道凤祥北路 35 号项目的竞价。</p> <p>申请竞价人签章： （法定代表人或代理人签名和盖公章）</p>		

附件 3:

法定代表人证明书

姓名: _____ 性别: _____ 年龄: _____ 职务: _____ 身
份证号码: _____ 系 _____ (单位名称) 的法定代表人/负
责人。
特此证明。

竞价人名称: _____ (盖公章)

日期: 年 月 日

- 注:
- 1. 法定代表人为企业、事业单位、国家机关、社会团体的主要行政负责人。
 - 2. 内容须填写真实、清楚、涂改无效，不得转让、买卖。

法定代表人身份证复印件

<p>法定代表人 第二代居民身份证复印件粘贴处 (正面)</p> <p>可选择以下方式贴上(任意一种)</p> <p>1、 已扫描件、电子版等方式贴在此处，再打印；</p> <p>2、 剪下身份证复印件，粘贴在此处；</p> <p>3、 另附页(复印件或扫描件，加盖公章)。</p> <p>注：粘贴时可覆盖线框</p>	<p>法定代表人 第二代居民身份证复印件粘贴处 (背面)</p> <p>可选择以下方式贴上(任意一种)</p> <p>1、 已扫描件、电子版等方式贴在此处，再打印；</p> <p>2、 剪下身份证复印件，粘贴在此处；</p> <p>3、 另附页(复印件或扫描件，加盖公章)。</p> <p>注：粘贴时可覆盖线框</p>
---	---

授权委托书

本人系_____（姓名）系_____（单位名称）的法定代表人，现委托_____（姓名）为我方代理人参加容桂街道凤祥北路 35 号项目竞价活动。代理人根据授权，代表我单位办理报名手续、举牌应价（及书面报价）以及签订《成交确认书》，我单位对其在权限范围内的行为负相应的法律责任。特此授权。

委托期限：_____。

代理人无转委托权。

竞 投 人：_____（盖单位章）
法定代表人：_____（签字）
身份证号码：_____
委托代理人：_____（签字）
身份证号码：_____
_____年__月__日

授权委托书身份证复印件

<p>授权委托人 第二代居民身份证复印件粘贴处 (正面)</p> <p>可选择以下方式贴上（任意一种）</p> <p>1、 已扫描件、电子版等方式贴在此处，再打印；</p> <p>2、 剪下身份证复印件，粘贴在此处；</p> <p>3、 另附页（复印件或扫描件，加盖公章）。</p> <p>注：粘贴时可覆盖线框</p>	<p>授权委托人 第二代居民身份证复印件粘贴处 (背面)</p> <p>可选择以下方式贴上（任意一种）</p> <p>1、 已扫描件、电子版等方式贴在此处，再打印；</p> <p>2、 剪下身份证复印件，粘贴在此处；</p> <p>3、 另附页（复印件或扫描件，加盖公章）。</p> <p>注：粘贴时可覆盖线框</p>
---	---

附件 4:

缴交保证金声明(样本)

佛山市顺德区城业投资发展有限公司:

本人（或本单位）_____（证件号：_____）受_____（证件号：_____）委托，缴交容桂街道凤祥北路 35 号项目竞价保证金人民币大写整（小写_____元）。本人（或本单位）同意该保证金的使用、收退遵守《容桂街道凤祥北路 35 号项目竞价规则》的有关规定。

特此声明。

声明人（签章）：_____

年 月 日

附件 5:

号牌领取凭据

佛山市顺德区城业投资发展有限公司接受申请，确认申请竞买人的竞买牌号为_____号。

领号牌人签名:

(法定代表人或委托人签名)

附件 6:

竞价资格审核书

资格审核结果：经审核_____（填通过或不通过）本申请人的竞价申请。不通过审查的原因：_____。

审核人签名确认:

出租人代表:

代理机构代表:

附件 7:

成交确认书

2019 年 月 日, 在佛山市顺德区容桂街道桂新西路 22 号容桂街道公共资源交易中心交易大厅所举办的竞价会中, (竞得人): _____ 竞得位于佛山市顺德区容桂街道办事处容山居委会凤祥北路 35 号的招租项目承租权。现将有关事项确认如下:

出租单位:	佛山市顺德区城业投资发展有限公司			
资产成交确认	资产名称	容桂街道凤祥北路 35 号	资产地点	佛山市顺德区容桂街道办事处容山居委会凤祥北路 35 号
	资产用途	物业用途为商业用途(用途、经营范围具体以相关部门审批为准)。		
	用地面积	1874.33 平方米		
	建筑物面积	约 2249.71 平方米(以实际测量为准)	空地面积	约 1175.87 平方米(以实际测量为准)
	租赁期	240 个月	竞价保证金	¥1,320,000.00 元
	成交价	_____元/月	递增情况	每 36 个月在上一期租金的基础上递增 10%。
	免租期	3 个月		

竞得人必须在成交公告期满后 7 个工作日内与出租人签订《租赁合同》, 并按照本项目《竞价规则文件》、《租赁合同》的约定缴交租赁履约保证金和租金等相关款项。竞得人不按期履行前述规定的则视为竞得人放弃竞得资格, 已缴交的竞价保证金将不予退回, 出租人可将出租物收回重新出租, 出租人有权向竞得人追讨因此而造成的租金损失和重新招租的费用, 竞得人应承担相应法律责任。

本《成交确认书》一式三份, 交易代理机构、竞得人、出租人各执一份。

特此确认。

确认各方:

交易代理机构代表确认

竞得人代表确认

出租人代表确认

(签名、盖公章)

(签名、盖公章)

签订日期: 年 月 日

第四部分 合同文本

租赁合同

出租人：佛山市顺德区城业投资发展有限公司（以下简称甲方）

承租人：（以下简称乙方）

一、合同事项。

1、乙方确认已对本合同所涉及租赁物业和地块的权属、现状规划、现状、位置、所处环境、所处位置的地质情况、所处位置的地下水电管线状况、面积、用途性质、行政部门的使用要求等与租赁物业有关的一切情况充分了解，并愿意全部接受和承担相应的风险，乙方不得以前述理由解除本租赁合同或拖欠租金。乙方均完全接受租赁物一切已知和未知的瑕疵并自负责任。乙方不得以物业存在任何瑕疵为由向甲方主张任何责任，向甲方索取赔偿、补偿等款项、拖欠租金或单方要求解除本合同（合同的特别约定除外），甲方不承担租赁物的瑕疵保证。

2、甲方对本合同租赁物业具有合法的使用权，乙方为合法承租单位。现双方同意，甲方将物业按现状出租给乙方，由乙方对租赁物业进行投资翻新改造、商业经营，甲、乙双方本着自愿、平等的原则，经双方友好协商达成以下租赁合同。

二、租赁范围、用途。

1、租赁范围。

甲方将其享有合法使用权的位于佛山市顺德区容桂街道凤祥北路 35 号（房地产权证地址：佛山市顺德区容桂街道办事处容山居委会凤祥北路 35 号）的物业出租给乙方使用。租赁物用地面积约 1874.33 平方米（以实际测量为准），建筑面积约 2249.71 平方米（以实际测量为准），空地面积约 1175.87 平方米（以实际测量为准）。乙方确认已对租赁物业权属、现状规划、现状、位置、所处环境、所处位置的地质情况、所处位置的地下水电管线状况、面积、用途性质、行政部门的使用要求等与租赁物业有关的一切信息充分了解，并愿意全部接受该租赁物并承担相应风险，没有任何异议。

2、乙方租用甲方的物业的用途。

租赁物业用途为商业用途（用途、经营范围具体以相关部门审批为准）。若乙方需改变已经审核批准的用途，且依法依规须报相关主管部门审核批准的，乙方须依法依规完成报批手续，经相关主管部门审核同意后方可变更。

三、租赁期限。

甲乙双方确认，本合同的租赁期限为 240 个月。自甲方发出《移交确认书》之日起开

始计算租赁期限，为期 240 个月届满。租赁期的前 3 个月为免租期（含投资改造期），如遇节假日不顺延。

若甲方分期移交租赁物，全部物业的租赁起始时间均自甲方首次发出《移交确认书》之日开始计算，即首次发出《移交确认书》的物业的租赁期限届满，全部物业的租赁期限均届满。

若甲方分期移交租赁物的，分期移交的物业分别享有 3 个月的免租期。

四、租赁物的移交。

甲方根据实际情况向乙方移交租赁物，甲方向乙方移交租赁物时，乙方应配合甲方并按甲方的要求签订书面的《移交确认书》。若乙方无正当理由拒绝接收租赁物、拒绝签订《移交确认书》的，每逾期一日，甲方有权要求乙方按日租金标准的三倍支付违约金。租赁期届满或本合同终止之日起 5 日内，甲、乙双方应对租赁物和附属物品、设备、设施及水电气使用等情况进行交验，乙方应按约定和《移交确认书》返还租赁物及其附属物品、设备设施、房门钥匙等，并结清应当承担的费用。

五、履约保证金和租金。

1、自本合同签订之日起 3 天内，乙方须向甲方一次性支付履约保证金（履约保证金为现金）人民币壹佰叁拾贰万元整（¥1,320,000.00 元），以甲方开具的收据为准。租赁期满若乙方依约履行合同，乙方按改造后的租赁物现状移交甲方，经甲方验收合格后，且乙方在本合同约定的租赁期限内无任何违法违规行为的，甲方将履约保证金原数返还给乙方（实际数额以甲方开具的收据为准，履约保证金退还不计利息）。

甲方依法依规在乙方已缴纳的履约保证金中抵扣违约金、损失赔偿或者没收履约保证金等的，乙方应在甲方抵扣、没收履约保证金之日起 5 日内按本合同第五条第 1 款约定的履约保证金金额足额补足，否则，视为乙方违约，甲方有权按照本合同第十二条第 1 款的约定要求乙方承担违约责任。

2、租金：本次出租甲方收取固定租金，起始每月租金为（大写）人民币_____元整（小写：¥_____元）。根据建筑物面积和空地面积权重分别计算得建筑物和空地月租金：建筑物起始_____元/平方米/月，空地起始_____元/平方米/月，（计算公式：建筑物

部分每平方米月租金=建筑物部分每平方米月租金竞价底价× $\frac{\text{成交价（总价）}}{\text{竞投底价（总价）}}$ ，空地部

分每平方米月租金=空地部分每平方米月租金竞价底价× $\frac{\text{成交价（总价）}}{\text{竞投底价（总价）}}$ ）。若甲方分期移

交租赁物，租金按照实际情况计算。

乙方应于免租期届满之日支付首期租金（首期租金为月租金（若甲方分期移交租赁物的，月租金按实际移交的面积计算） $\times \frac{\text{乙方当月的实际使用时间（按日计算）}}{30\text{日}}$ ，乙方当月实际使用时间不足整月的按自然日天数核算比例），之后乙方必须在每月十五号前缴付当月租金给甲方。支付方式为银行代扣，拖欠租金不得用履约保证金抵扣。租赁期最后一个月不足整月，乙方按照前述首期租金的计算方式支付租金。

3、固定租金递增方式：每 36 个月在前一期租金单价的基础上递增 10%，如此类推，至合同期满。

六、租赁期间物业的各项费用负担。

1、乙方负担的税、费：（1）办理租赁物的水、电开通（含开表）及安装所产生的手续、费用；（2）除甲方应付的税、费、租赁物买卖税费外的一切税、费（包括但不限于租赁物本身及乙方经营活动所产生的一切税费、水电费、维修费等）。

2、交易服务费：交易服务费由乙方支付，在本合同签订日起 3 天内，乙方须向代理机构缴付本标的交易服务费¥30000.00 元，否则，每逾期一日，乙方应按交易服务费总额的 1%向代理机构支付违约金。交易服务费收款账号信息为：账户名称：广东普信项目管理有限公司；开户银行：广东顺德农村商业银行股份有限公司大良东苑支行；账号：01368800001767。

七、权利保证。

1、乙方须按相关部门审批的经营范围内使用租赁物。若乙方需改变已经审核批准的用途的，乙方须按本合同第二条第 2 款的约定执行。

2、乙方经营的项目若需行政许可的，必须按规定自行办理行政许可证，合法经营，同时报甲方备案。乙方所投入的项目必须符合相关法律规定，所有的项目涉及经营期限的，不能超出本合同所约定的租赁期限，否则一切后果与责任均由乙方承担。乙方不得经营或存放违反国家有关规定的违法物品。乙方违反前述事项的一切后果与责任均由乙方承担，与甲方无关。

八、甲方权利和责任。

1、租赁期内，甲方有权按照合同约定向乙方收取租金。

2、租赁期内，甲方有权随时对乙方承租物业及财产的使用状况、范围、功能、安全性进行检查，并责令乙方进行维护整改。若乙方不按甲方的要求进行维护整改的，甲方可自行维护整改或聘请第三方维护整改，所产生的费用均由乙方承担，甲方有权在乙方已缴纳的履约保证金中扣除所产生的费用，乙方应在甲方扣除或甲方发出通知之日起 5 日内按本

合同第五条第 1 款约定的履约保证金金额足额补足，否则，视为乙方违约，甲方有权按照本合同第十一条第 1 款的约定要求乙方承担违约责任。

甲方有权对乙方经营的合法性及是否按合同规定合理使用租赁物等情况监督检查。

3、甲方应尊重乙方的合法经营权利，不得以监督检查为名干涉乙方的合法正常经营活动。

九、乙方权利和责任。

1、乙方应在签订本合同之日起 30 日内在容桂街道注册成立绝对控股（大于或等于 51% 股权）的子公司（以下简称“控股子公司”）。

控股子公司依法注册成立后，控股子公司应承接乙方的全部权利、义务、责任，乙方作为控股子公司的保证人，对控股子公司应履行的义务以及应承担的责任承担连带保证责任。

在控股子公司的营业执照签发之日起 5 日内，乙方、控股子公司应无条件配合甲方并按甲方的要求签订相关的协议等书面文件以及办理相关的手续等。

若乙方未按本条款的约定成立控股子公司的或者乙方在成立控股子公司后乙方或控股子公司不按甲方的要求配合甲方签订相关的协议等书面文件以及办理相关的手续等的，视为乙方违约，甲方有权立即解除本合同，没收乙方已缴纳的全部履约保证金，要求乙方按本合同约定的租金总额的 30% 向甲方支付违约金，并要求乙方赔偿因此给甲方造成的全部损失（包括但不限于甲方重新招租的损失、租金的损失、租金差额的损失）。

2、为保证物业安全，乙方需安装安防设备（包括但不限于防盗报警、监控设备、门禁、交通安全），施工安装前方案需上报甲方审批，审批通过后才可进行施工安装。消防等设备应依法依规由相关主管部门审批、监督。

若乙方对租赁物进行改造、修缮、加固、装饰等需报相关主管部门审核批准的，乙方须按有关部门的要求办理审批手续，经相关主管部门审核同意后方可进行。若乙方需对租赁物的外立面进行改造或乙方对租赁物进行改造、修缮、加固、装饰等时会影响租赁物主体结构或安全的，乙方须将外立面改造方案或改造、修缮、加固、装饰等方案报甲方审批，经甲方书面同意后方可实施。乙方办理相关审批手续所产生的费用均由乙方承担。若乙方未按要求办理相关审批手续的，所产生的一切责任和后果均由乙方承担。

3、在租赁期内乙方须为甲方或甲方指定的单位无偿提供自有或租用的小型汽车位 60 个（在甲方发出第一份《移交确认书》之日起三个工作日内提供，车位离本物业测算直线距离在 800 米范围内），无偿提供使用的时间为工作日的 7 点 30 分至 19 点 30 分，若

在无偿使用的时间外，甲方或甲方指定的单位需继续无偿使用车位的，在甲方或甲方指定的单位通知乙方后，乙方须无条件配合并按甲方或甲方指定的单位的要求无偿提供车位。乙方应在甲方发出第一份《移交确认书》之日起 10 个工作日内将具有不少于 2 年使用权的 60 个小型汽车位相关的合法、真实、有效的使用凭证（包括但不限于车位产权证书、租赁合同（租赁合同原则上应为车位租赁合同，若为土地租赁合同的，出租的土地须可用作车辆停放之用）等）复印件交甲方备案（若乙方提供的车位为在租赁物内依法依规安装的立体车库的，乙方无需提供备案资料），同时移交原件予以核对。乙方应在无偿提供使用的车位使用权届满前 2 个月向甲方提供新的符合前述要求的车位并将车位的使用凭证（包括但不限于产权证书、租赁合同等，具体要求同上）复印件交甲方备案。如提交的使用凭证为产权证书，乙方应提供保证并作出承诺，在甲方无偿使用车位期间，乙方无偿提供使用的时间段内该批小型汽车位均不存在出借、出租或以任何形式给任何第三方使用等情形。若乙方违反上述约定的，应承担违约责任。在租赁期内，除乙方对甲方无偿提供的 60 个小型车位外，租赁物内的其他停车位必须对社会开放使用。

若乙方提供的车位，无论因任何原因，导致甲方或甲方指定的单位无法使用的，乙方应按上述要求三日内重新提供，否则，视为乙方违约，甲方有权要求乙方承担违约责任。

4、乙方应按本合同约定如期足额支付履约保证金、租金、其他依法依约应由乙方承担的税、费。

5、乙方保证其在租赁物内的一切活动符合法律、法规的规定，违法或犯罪被有关部门追究或被债权人追究的，一切责任由乙方自负，与甲方无关。

6、乙方承租租赁物时，有关经营所需办理的资质、许可手续及费用由乙方负责。乙方在承租经营期间自主经营、自负盈亏、负责全部投资。乙方经营的项目若需行政许可的，必须按规定自行办理行政许可证，合法经营，同时报甲方备案。乙方所投入的项目必须符合相关法律规定，所有的项目涉及经营期限的，不能超出本合同所约定的租赁期限。否则一切后果与责任均由乙方承担。

7、乙方对租赁物进行经营、使用及改造时所需办理的一切行政审批手续均须提前向相关部门申请办理，在取得相关部门审批许可后方可实施，且办理前述手续所产生的全部费用均由乙方承担。租赁物出租后，乙方应使用租赁物所需办理的一切手续（包括但不限于办理相关证照、消防、工商登记）及产生的全部费用均由乙方自行负责和承担。

8、乙方须依法聘请有相关资质的单位进行相关工程的修缮、加固、改造、装修或者增加设备。修缮、加固、改造、装修或者增加设备过程中所发生的一切安全责任由乙方承担，

与甲方无关，若由此导致甲方损失的，乙方应赔偿甲方的全部损失。

9、乙方负责与相关职能部门对物业办理相关的报批手续与费用，包括但不限于消防、环评、节能、工商等审批手续和费用。乙方须做好租赁物的治安、消防、安全生产、环保等工作，按有关规定配备合格的消防设备和排污设备等设施乙方需无条件接受甲方在安全生产、防火、环保方面的管理、检查和监督，保证甲方的物业完好。在租赁期内，租赁物发生的一切经济责任和法律任由乙方负责，租赁物发生的人身损害或财产损失损害的，均由乙方承担全部责任。若乙方为公司企业，乙方及乙方的法定代表人为安全生产、防火直接责任人，直接承担乙方的安全生产、防火等责任。

10、租赁期间内，租赁物（包括租赁物的空地部分和建筑物部分、租赁物的设施设备、乙方的投入）的维修、日常维护责任（包括但不限于水电设施、装修、监控设施、电梯、下水道、化粪池、厕所、其他设备设施、机械式停车场）及物业管理责任均由乙方承担，主体结构（含天面）的加固、维修、维护、防水由乙方承担。物业或设施（包括但不限于水、电、设施设备、机械式停车场）出现损坏，乙方应负责及时维修或赔偿。乙方应于维修维护问题发生之日或甲方通知处理之日处理，乙方拒不维修的，甲方可代为维修，维修费用由乙方承担。合同期满或解除，乙方在租赁期间的投入，包括但不限于固定设施、装修及设施设备（可移动设备由乙方根据甲方的要求搬走，若乙方依法依规安装了立体车库的，立体车库不属于本合同约定的可移动设备（或“可移动物品”），立体车库的所有权和使用权按本合同第十三条第1款的约定执行，下同），全部无偿归甲方所有。若乙方依法依规在租赁物业内安装了机械式停车场的，乙方须保证该机械式停车场移交时需能正常使用，乙方不能拆除或损坏。

11、乙方保证使用租赁物时不影响相邻第三方的工作生活，若造成相邻第三方的损失，由乙方自行承担，若因此导致甲方损失的，乙方应赔偿甲方的全部损失。

12、若乙方需要进行电器安装，须聘请电力主管部门认可的施工队进行安装施工，费用由乙方负担。乙方违法或违约施工安装，甲方有权要求乙方修复至原状。如属乙方人为破坏或使用不当，而损坏租赁物的电力设备，由乙方负责一切赔偿。

13、租赁期内，因乙方投资、改造、经营和使用租赁物所产生的债权、债务、治安、安全等责任以及涉及租赁物所产生的一切人身损害、财产损失损害责任均由乙方承担责任，若因此导致甲方损失的，乙方应赔偿甲方的全部损失。在使用租赁物的过程中，因乙方及其雇员、代理人、合伙人或任何相关人士之行为或疏忽，而造成任何第三方损失的，乙方需承担全部责任。

14、乙方应为租赁物每年购买商业保险（包括但不限于公众责任险、财产一切险），保障租赁物业范围内的人员人身安全和财产安全。每年的保险金额不少于 2000 万元，甲方有权确定保险险种及各险种的保险金额。在合同履行期间，租赁物内发生的任何安全责任事故、人身损害赔偿，财产损失损害等责任，均由乙方承担。

15、乙方不得在租赁物内存放危险物品，并严格执行有关安全生产的法律法规，落实各项安全措施。

16、乙方同意，甲方在不影响乙方正常经营的情况下，可随时对租赁物进行安全检查、荷载检查等保持租赁物良好状况的活动。

17、乙方承担租赁物的水、电开通（含开表）及安装的费用，租赁期间的水电费。因公共设施建设，如水、电、气管、线路等施工造成乙方损失时，由乙方自行与建设单位协商赔偿，与甲方无关。乙方负责租赁物的水电设施（包括但不限于水表、电表、水管、电线）的费用及日常维护。

18、乙方应履行所签订《容桂街道公有物业消防、生产安全及环保管理责任书》的约定。乙方保证使用租赁物时不影响周边市民的工作生活。涉及租赁物存在环境污染（包括但不限于噪音、气体、污水、光污染）或消防、安全生产等问题由乙方负责，与甲方无关。乙方被有关单位或个人投诉租赁物环境污染（包括但不限于噪音、气体、污水、光污染）或消防、安全生产等问题的，乙方应立即整改并解决投诉纠纷，不得对甲方造成任何影响，并承担由此产生的一切责任。

19、因乙方自身或第三方原因对物业及配套设施造成的损害由乙方承担赔偿责任。自签订本合同后，涉及租赁物所产生的一切人身、财产损失由乙方承担赔偿责任。

20、乙方必须按照有关劳动法律法规的规定用工，不得拖欠工人工资，拖欠工人工资累计达 1 个月的，甲方有权要求乙方尽快补发，超过 2 个月的仍不改正的，视为乙方违约。

21、租赁期限内，乙方有权将租赁物部分转租给第三方，但未经甲方书面同意乙方不得将租赁物整体转租给第三方，否则视为乙方违约处理。甲方有权要求乙方把乙方转租后的承租人的主体资料（包括但不限于营业执照、身份证）的复印件提交给甲方。转租的期限及条件不得超出本合同甲乙双方约定的租赁期限及条件（包括但不限于用途、商户条件），否则视作乙方违约处理，且由此引起的各方面责任和后果由乙方承担。

乙方把租赁物转租给第三方的，乙方收取的履约保证金（或其他关于履约的保证金，包括但不限于押金、按金）总金额不得等于或大于三个月的租金金额，且租赁期限不得超过本合同约定的租赁期限，否则作乙方违约处理，由此引起的各方面责任和后果均由乙方

承担。

若乙方把租赁物转租给第三方的，乙方保证转租后的承租人需承担本合同乙方的合同义务。乙方不得一次性收取转租后的承租人一个月以上的租金。转租后的承租方违反本合同乙方的义务视为乙方违约，乙方应承担本合同约定的乙方违约责任。

租赁物实际使用方违反本合同涉及乙方的约定事项，视为乙方违约，甲方有权追究乙方和实际使用方的违约责任。

本合同解除的，乙方应于本合同解除之日清退转租后的承租方并按本合同的约定向甲方退还租赁物。若乙方未依约清退转租后的承租方的，从而导致本合同解除后，转租后的承租方仍继续占用租赁物的，视为乙方占用租赁物，乙方应按本合同租金标准的三倍向甲方支付占有使用费。

22、乙方须负责配备足够的管理团队，负责整个租赁范围内的管理事务，维护整个租赁范围日常的有效运作。

23、租赁期内，未经甲方书面同意，乙方不得擅自拆除租赁范围内原有的建筑物。

24、项目投资改造过程中乙方自行选择设计、施工等单位，但所有乙方选择的设计、施工等单位均需要满足国内有关法律法规的规定。

25、乙方须按合同的约定合理使用承租的物业及财产，不得擅自拆改变动租赁物主体结构及设施，不得超载使用。若乙方需要对租赁物进行修缮、加固、改造、装修或者增加设备的，依据相关的法律法规以及主管部门的要求必须办理相关手续的（包括但不限于行政审批手续），乙方必须按要求向主管部门办理相关手续，且相关费用以及行政主管部门审批手续由乙方负责与承担，若乙方未按要求办理相关手续的，所产生的一切责任和后果均由乙方承担。若乙方对租赁物进行修缮、加固、改造、装修或者增加设备期间对第三方产生影响的，由乙方承担责任。租赁期届满，乙方应当按经甲方认可后的租赁物现状归还甲方。乙方违法或违约进行修缮、加固、改造、装修或者增加设备的，甲方有权要求乙方恢复至原状。甲方有权对工程进行监督。

26、乙方在租赁期内不得将租赁物擅自进行贷款、借款抵押。不得以租赁物业为第三人的债务做抵押担保，不得以租赁物抵偿任何债务。否则甲方有权随时解除本合同，并由乙方赔偿由此给甲方造成的一切损失。

27、乙方的经营活动必须遵守国家法律和法规，不得利用承租的物业及财产从事非法活动，否则由此在租赁期间内产生的一切经济及法律责任均由乙方自行承担。

28、如本协议项下的土地、物业抵押融资时，经甲方书面同意后，乙方应无条件同意

并协助办理相关手续（包括但不限于签名、盖章、出具相关证明等）。乙方不对该租赁物业产权抵押提供任何担保。

29、乙方在使用租赁物期间发生的各种费用、债务、纠纷（包括但不限于工商、税务、租赁物的日常维修保养费、工人工资、工伤、劳保、福利、财产损失、人身损害）由乙方承担；租赁物使用期间产生的经济责任、法律责任及有关事故等责任由乙方承担。

30、若乙方在租赁物范围内进行广告宣传的，如：室外悬挂、安装招牌、摆放横幅、广告等，需符合有关法律、法规的规定。若乙方在租赁物范围内进行广告宣传依法依规须经相关主管部门审核批准的，乙方须自行到相关行政管理单位申请办理有关手续，经相关主管部门审批批准后方可进行广告宣传。若乙方未经相关行政管理单位审批或违反法律、法规的规定进行广告宣传的，甲方有权拆除该广告宣传物品，因此所产生的费用由乙方承担。因乙方的上述行为造成甲方或其他第三方财产损失或人员伤亡的，一切责任由乙方承担。

31、乙方使用租赁物时需符合地方政府对环境卫生的要求。

32、租赁范围内的电力设施包括独立变压器的安装等工作及费用由乙方自行负责与承担。

33、若租赁物上存在被非法占用现象的，对于被非法占用现象按实际情况甲乙双方协商进行处理，乙方不得以租赁物上存在被非法占用现象为由向甲方主张任何责任，向甲方索取赔偿、补偿等款项、拖欠或拒付租金（被非法占用范围内的租金除外）或单方要求解除本合同。

34、乙方应于签订本合同的当日，无条件配合甲方并按甲方的要求签订《投资改造协议书》（详见附件），否则，视为乙方违约，甲方有权立即解除本合同，没收乙方全部竞价保证金，要求乙方按本合同约定的租金总额的 30%向甲方支付违约金，并要求乙方赔偿因此给甲方造成的全部损失（包括但不限于甲方重新招租的损失、租金的损失、租金差额的损失）。

十、合同终止。

1、出现下列情形之一的，本合同终止：

①本合同约定的租赁期限届满。

②本合同有效期内，经甲乙双方协商一致，可提前解除本合同。

③租赁期限内，因拆迁、征用、城市规划改造等政府原因导致本合同无法继续履行的，甲方有权终止本合同，乙方应当按实向甲方支付租金，甲方已收实际使用期间的租金无需

退还。乙方应于前述原因发生之日起 90 日内或政府要求的时间内交还租赁物给甲方，甲方不负违约或赔偿责任，乙方投入的改造费用及其他费用损失，甲方不作任何赔偿或补偿，乙方不得向甲方主张任何违约金或损失赔偿款，只退回乙方的履约保证金（无息）。若政府支付赔偿补偿款，根据有关法律法规的规定以及该赔偿补偿款的性质，可确定归乙方所有的，则归乙方所有，其余的一切赔偿补偿款归甲方所有。甲方无需向乙方支付任何赔偿补偿款。

④因不可抗力（如地震、水灾、台风等自然灾害或战争等）导致本合同无法继续履行的，甲乙双方可协商一致解除本合同。

⑤甲乙任一方依据有关法律规定或本合同的约定解除本合同的。

2、合同租赁期届满或依约解除的，乙方应在期满或解除之日结清租金及有关费用，乙方应在期满或解除之日无条件向甲方归还租赁物，并办妥有关租赁物的工商登记、税务登记、水表、电表以及其他登记、行政许可的变更或注销手续，并按甲方要求按时办理退租租赁物移交手续（包括但不限于移交确认书、结清所拖欠租金或费用、归还租赁物，清空租赁物内属于乙方所有的可移动物品）。否则，甲方可视为乙方一直占用租赁物，并要求乙方依照本合同租金标准的三倍向甲方支付逾期交还租赁物的违约金，且还应承担由此给甲方造成的一切损失。若造成下一任使用者损失的，由乙方负责赔偿。甲方有权扣押、变卖、拍卖乙方的资产或设备作为支付违约金和经济赔偿。

3、提前解除合同或租赁期届满时，乙方应将存放在租赁物内属于乙方所有的可移动物品搬走（立体车库不属于本合同约定的可移动物品）。逾期 10 日起，甲方视乙方自动放弃对上述物品的所有权，甲方有权自行处理，乙方不得向甲方主张任何权利，一切费用、损失由乙方承担。

4、提前解除合同或租赁期届满时，乙方在租赁期内的投入（包括但不限于建筑、装修、水电设施、固定设施等）不得拆除或损坏，全部无偿归甲方所有（可移动设备由乙方根据甲方的要求搬走），甲方对乙方的投入不予任何赔偿、补偿。

5、租赁期限内，若因甲方违约导致提前解约的，甲方无息退还合同履约保证金，另需向乙方支付违约金，违约金的计算标准为剩余租赁期每 4 个月赔付一个月的初始租金金额，不足 4 个月的不予计算违约金（即具体的计算公示为：剩余租赁期 \div 4 \times 初始租金金额，若（剩余租赁期 \div 4）计算所得结果非整数的，只取整数），违约金总金额最多不超过 12 个月的初始租金。

6、如乙方违约导致合同解除，已付租金及履约保证金不予退还，且甲方有权自主选择

本合同第十一条约定的其中一款或多款中的违约责任要求乙方承担违约责任。乙方对租赁物的投入全部无偿归甲方所有。如甲方确需收回租赁物或部分租赁物时，甲方需提前 30 日通知乙方，并按照本合同第十三条第 2 款执行。

7、租赁期间，乙方因不可抗力因素无法履行本合同的，必须于前述原因发生之日起三个月内向甲方提出书面申请，经甲方书面同意后可终止合同。否则，甲方有权自主选择本合同第十一条约定的其中一款或多款中的违约责任要求乙方承担违约责任，若乙方不同意按甲方的要求承担违约责任的，乙方须按本合同的约定继续履行本合同至合同期限届满。合同终止后，乙方应按本合同规定撤离租赁物。

8、若因第三方原因致使本合同无法继续履行的，甲乙双方均有权解除合同，双方互不负违约责任，甲方应当无息退还履约保证金，乙方应当按实向甲方支付租金，甲方已收实际使用期间的租金无需退还。由此导致乙方的损失（包括但不限于乙方的投入损失）由乙方自行向第三方追偿，与甲方无关。乙方对租赁物的全部投入无偿归甲方所有，甲方无需承担赔偿责任和违约责任，乙方不得向甲方主张任何违约金或损失赔偿款。

十一、违约责任。

1、在租赁期内，乙方逾期支付租金、履约保证金或有关费用，甲方将根据实际情况选择下列一种或多种措施向乙方主张违约责任：

①停水、停电或停业整顿；

②每逾期 1 日须向甲方支付所欠款项总额 1‰的违约金；

③要求乙方增加履约保证金（标准为本合同第五条第 1 款约定的履约保证金的一倍），若乙方的违约行为导致损失（包括但不限于甲方的损失），甲方有权在履约保证金中直接抵扣损失；

④甲方有权在履约保证金中扣除乙方应付的费用和违约金，且乙方应在甲方扣除之日 5 日内，向甲方补足被扣除的履约保证金；

⑤没收与本合同所约定违约事项对应的保证金；

⑥甲方单方解除合同，收回租赁物，乙方对租赁物的投入、装修、固定设施设备全部无偿归甲方所有（可移动设备由乙方根据甲方的要求搬走）。

2、乙方违反本合同任一条款，甲方将根据实际情况选择下列一种或多种措施向乙方主张违约责任：

①发出书面整改通知；

②停水、停电或停业整顿；

③要求乙方增加履约保证金（标准为本合同第五条第1款约定的履约保证金的一倍），若乙方的违约行为导致损失（包括但不限于甲方的损失），甲方有权在履约保证金中直接抵扣损失；

④对乙方的违法行为报相关行政主管部门处理，所产生的损失或处罚由乙方承担；

⑤对乙方的违约行为所造成的损失（包括但不限于甲方的损失），要求乙方进行赔偿；

⑥要求乙方在本合同约定的租金总额的1%至30%的范围内支付违约金，具体的违约金数额由甲方根据乙方的违约行为决定；

⑦没收与本合同所约定违约事项对应的保证金。

⑧甲方单方解除合同，收回租赁物，乙方对租赁物的投入、装修、固定设施设备全部无偿归甲方所有（可移动设备由乙方根据甲方的要求搬走）；

⑨要求乙方承担一切财产损失和人身损害责任。

3、乙方未经甲方书面同意提前解除本合同，甲方有权没收全部与本合同所约定违约事项对应的保证金，且乙方应向甲方支付本合同租金总额的30%作为违约金，乙方对租赁物投入、装修、固定设施设备全部无偿归甲方所有（可移动设备由乙方根据甲方的要求搬走）。

4、若乙方擅自变动、损坏、拆除总水表或总电表，乙方应按变动、损坏、拆除水表或电表前三个月水费或电费总和（若前三个月未发生水费、电费，则按照50000元计算）向甲方支付违约金并赔偿相应损失。

5、本合同终止，乙方逾期交还租赁物的，每逾期一日应向甲方支付日租金3倍的逾期违约金，且乙方应承担因逾期归还给甲方造成的一切损失。如乙方退还的租赁物有损毁，甲方有权拒收，乙方应按照甲方要求返还该租赁物，由此产生的一切费用由乙方承担，在此期间，仍视为乙方逾期退还租赁物。如租赁物在客观上不能还原，乙方应承担损害赔偿责任。

6、乙方未尽到善良管理人义务，对租赁物及其附属设施造成损害或安全隐患的，乙方应承担修缮义务并赔偿因此给甲方造成的损失。

7、乙方的法定代表人（包括负责人）对乙方应承担的违约责任承担连带责任。

8、乙方使用租赁物期间，租赁物范围内因乙方原因造成的人身损害或财产损失大于60万元的，甲方将根据实际情况选择下列一种或多种措施向乙方主张违约责任：

①停业整改；

②要求乙方增加履约保证金（标准为本合同第五条第1款约定的履约保证金的一倍），若乙方的违约行为导致损失（包括但不限于甲方的损失），甲方有权在履约保证金中直接抵

扣损失：

③对乙方的违法行为报相关行政主管部门处理，所产生的损失或处罚由乙方承担；

④甲方单方解除合同，收回租赁物，乙方对租赁物的投入、装修、固定设施设备全部无偿归甲方所有（可移动设备由乙方根据甲方的要求搬走）；

⑤没收与本合同所约定违约事项对应的保证金。

⑥要求乙方承担一切财产损失和人身损害责任，若损失无法计算，甲方有权按照本合同租金总额的 30%要求乙方支付违约金。

9、甲方向乙方主张违约责任，乙方须无条件接受。

10、甲方若发生违约事项，甲方所支付全部违约金（累计）和损失赔偿款二者总和的上限为 12 个月的初始租金，若甲方已收取的租金少于一年的初始租金的，上限金额为甲方已收取的租金，乙方不得向甲方主张其他违约金或损失赔偿款。

十二、合同如有未尽事宜，由双方约定后订立文字文件作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。

十三、其它事项：

1、如乙方需在租赁物内安装立体车库（或称“机械式停车场”，下同），则立体车库的所有权内容、经营期限及移交条款如下：

①乙方自行出资安装立体车库。租赁期届满后或合同终止的，立体车库的所有权与使用权归甲方所有，乙方应无条件将立体车库无偿移交给甲方。

②立体车库的安装必须依法依规，并符合相关主管部门的要求。若立体车库的安装需报批的，报批的手续及费用由乙方负责与承担，按规定须经有关部门审核批准而未核准前，乙方不得擅自安装立体车库。租赁期间，涉及立体车库所产生的一切经济责任和法律责任由乙方负责，涉及立体车库所产生的人身或财产损失均由乙方自行承担。

③如乙方违约导致合同解除的，立体车库的所有权与使用权归甲方所有，乙方应无条件将立体车库无偿移交给甲方。

④合同终止之日起 60 日内，乙方须按照立体车库正常运行的技术状态无条件配合甲方到当地相关的政府部门办理立体车库全部固定资产所有权与使用权变更手续，乙方不得以任何理由拒绝或拖延办理，不可抗力或甲方同意延期的除外。

⑤移交立体车库所有权时，乙方移交资产的状况不得附加与资产有关的任何担保、租赁等债权债务关系，若乙方向甲方移交立体车库前存在权利瑕疵（包括但不限于已设定担保等权利负担）、已被法院依法查封或立体车库上存在债务关系的，则视为乙方违约，甲方

有权要求乙方应按本合同第十一条第 2 款的约定承担违约责任；移交资产所产生的税费由甲乙双方各自承担自己相应的部分。

2、租赁期限内，若因甲方违约导致提前解约的，甲方无息退还合同履行保证金，另需向乙方支付违约金，违约金的计算标准为剩余租赁期每 4 个月赔付一个月的初始租金金额，不足 4 个月的不予计算违约金（即具体的计算公示为：剩余租赁期 \div 4 \times 初始租金金额，若（剩余租赁期 \div 4）计算所得结果非整数的，只取整数），违约金总金额最多不超过 12 个月的初始租金。

本租赁物业凡涉及甲方需收回部分租赁物业的，乙方必须无条件配合甲方，乙方应按甲方要求向甲方移交甲方需收回部分的租赁物业，乙方以实际使用的面积支付租金。甲方不负违约或赔偿责任，乙方投入的改造费用及其他费用的损失，甲方不作任何赔偿或补偿，甲方不得向乙方主张任何违约金或损失赔偿款。

3、乙方同意放弃对租赁物的优先购买权。

4、乙方应复印合法主体证明资料（包括但不限于营业执照复印件加盖公章）、法定代表人身份证交甲方存档。

5、乙方所签订的关于《容桂街道公有物业消防、生产安全及环保管理责任书》为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

6、甲、乙双方一切文书的有效送达方式：

①邮寄到本合同约定的住所地址（若地址无人签收或拒绝签收，寄出文件视为送达）。地址有变动时，须书面通知对方，否则变更地址的一方需承担不利法律后果。

②在租赁物范围内公示文书。

十四、本合同一式四份，甲方执二份，乙方执二份，均具同等效力。本合同自双方签订之日生效。若双方发生纠纷，由甲方所在地人民法院管辖。

附件：《投资改造协议书》

甲方（盖章）：

代表人（签名）：

联系电话：

账户名称：佛山市顺德区城业投资发展有限公司

开户银行：顺德农商银行

账 号： 10618800174456

乙方（盖章）：

代表人（签名）：

代表人身份证号码：

联系电话：

签订日期： 年 月 日

投资改造协议书

甲方（出租人）：佛山市顺德区城业投资发展有限公司（以下简称甲方）

乙方（承租人）：（以下简称乙方）

根据项目编号为 PX-CC-440606-2019052701 《公开竞价规则文件》的规定，甲乙双方经友好协商一致，在自愿、平等的基础上签订本协议如下：

一、投资强度：

乙方须在租赁物内总体投资改造金额不少于 600 万元，并自特定面积的租赁物（即不少于空地面积的 80%+不少于建筑物建筑面积的 80%）移交完毕之日起 12 个月内完成。投资改造金额由双方认可的第三方具备资质的审计中介评估数据为准。所产生的审计、评估等费用由乙方承担。其中因城市规划改造、道路改造、甲方原因等原因导致改造施工期延长，或者因遇暴雨、台风等不可抗力原因导致停工的，乙方应即时向甲方书面确认，甲方有权根据实际情况相应顺延改造施工期限。

投资改造方向可在下列内容选择：改造、修缮、加固及装饰原建筑物、原建筑物外立面改造、入户线路升级改造、强弱电力设施、公共配套安装、消防系统安装、其他有利于增加租赁物价值的投资，但不得擅自对租赁物内原有建筑物进行拆除、加建或扩建。乙方必须在特定面积的物业移交之日起 12 个月内完成不少于 600 万元投资，且在特定面积的物业移交之日起 15 个月内完成第三方具备资质的审计中介核定乙方投入改造资金的报告。若经第三方具备资质的审计中介核定乙方投入改造资金少于 600 万元的，乙方必须在核定乙方投入改造资金额的报告出具之日起 3 个月内且完成补足投资。自特定面积的标的物移交之日起 20 个月内再进行第二次审核，若经第三方具备资质的审计中介核定乙方投入改造资金仍少于 600 万元的，则乙方需按照 600 万元与最新核定实际总投资的差额向甲方支付违约金。若发生改造施工期限顺延情况，相关的审计期限亦按照工期顺延的时间进行顺延。

在签订租赁合同之日起一年内，若甲方未能向乙方移交特定面积的租赁物，甲方有权根据实际移交的租赁物的建筑面积、空地面积对投资强度按比例进行调整，乙方应无条件按甲方调整后的投资强度进行投资改造。若租赁物的投资强度进行调整后，本协议关于投资强度的核定条款相应作出调整。

二、投资承诺保证金：

乙方须在签订第一份《移交确认书》之日起 3 日内一次性向甲方支付投资承诺保证金人民币壹佰万元整（小写：¥1,000,000.00 元）。

投资承诺保证金退款时间：投资承诺保证金在乙方完成 600 万元投资额（以审计报告

为准)后原额无息退还。若乙方拖欠工程款或因乙方的行为造成甲方或其他第三方人员伤亡或财产损失的,甲方有权直接在投资承诺保证金中抵扣欠款和损失。

若乙方不按本协议的约定按时足额缴纳投资承诺保证金的,甲方有权立即解除本协议以及解除甲乙双方于____年____月____日签订的《租赁合同》,没收乙方全部履约保证金,要求乙方按《租赁合同》约定的租金总额的 30%向甲方支付违约金,并要求乙方赔偿因此给甲方造成的全部损失(包括但不限于甲方重新招租的损失、租金的损失、租金差额的损失)。

三、乙方成立的控股子公司依法注册成立后,控股子公司应承接本协议中约定的乙方的全部权利、义务、责任,乙方作为控股子公司的保证人,对控股子公司应履行的义务以及应承担的责任承担连带保证责任。

在控股子公司的营业执照签发之日起 5 日内,乙方、控股子公司应无条件配合甲方并按甲方的要求签订相关的协议等书面文件以及办理相关的手续等。

四、本协议一经签订即作为甲乙双方于____年____月____日共同签订的《租赁合同》的有效组成部分,与《租赁合同》具有同等的法律效力。

五、本协议自甲乙双方签订之日起生效。本协议一式____份,甲方执____份,乙方执____份,均具有同等的法律效力。

甲方(盖章):

代表人(签名):

联系电话:

账户名称:佛山市顺德区城业投资发展有限公司

开户银行:顺德农商银行

账号:10618800174456

乙方(盖章):

代表人(签名):

代表人身份证号码:

联系电话:

签订日期:____年____月____日