

佛山市南海区桂城街道国有资产

网上交易竞投文件

交易编号：ZC2024(NH01)0025

项目名称：桂城街道瀚天科技城 A 区宿舍五首层 3、4 号铺物
业租赁项目

招租人：广东瀚天投资发展有限公司

2024 年 4 月 15 日



目 录

- 一、网上交易竞投公告
- 二、网上交易竞投须知
 - (一) 登录、注册
 - (二) 提交竞买申请（报名）
 - (三) 交易保证金缴纳与退回
 - (四) 答疑及现场踏勘
 - (五) 报价规则
 - (六) 网上报价
 - (七) 网上限时竞价询问期
 - (八) 网上限时竞价
 - (九) 竞得人资格审核及成交确认书签订
 - (十) 交易合同的签订
 - (十一) 网上交易结果公布
 - (十二) 注意事项
- 三、网上交易竞投方案
- 四、合同样本
- 五、交易资产图片
- 六、法定代表人证明书
- 七、法人授权委托书

一、桂城街道瀚天科技城 A 区宿舍五首层 3、4 号铺 物业租赁项目网上交易竞拍公告

(一) 竞拍项目基本情况

1. 招租人：广东瀚天投资发展有限公司

2. 项目信息

资产名称	资产类型	用途	资产地点	建筑面积 (m ²)	租赁时间	租金起始价(含税, 元/月)	增价幅度 (竞价阶梯) (元/次)	交易保证金 (元)	备注
桂城街道瀚天科技城 A 区宿舍五首层 3、4 号铺	经营性资产	商铺	桂城街道瀚天科技城 A 区宿舍五首层 3、4 号铺	149.79	5 年	8,238.00	100.00	30,000.00	/

3、权证照情况：有房产证。

4、本标的物禁止违法经营及用作销售、存放危险易燃易爆物品，不得明火煮食，物业内不准住人。

5、租金收取方式：租金按月缴纳。承租方应在每月 15 日前（如遇节假日可顺延至节假日后第一个工作日）支付给招租方。租赁期内，租金每三年递增 10%。

(二) 准入条件

中华人民共和国境内的企业法人、个体经营者、自然人均可参与本次网上竞拍。

(三) 竞拍注意事项

1. 本次网上竞拍采用增价方式进行报价，按照价高者得原则确定最终成交价及竞得人。

2. 竞得人通过网上交易系统提交的报价一经报出，不得撤回。在报价期间，竞得人可多次报价，首次报价不得低于起始价，每次加价的幅度不得小于交易方案规定的增价幅度。在规定竞价时间内，若无人应价，则本项目流标。

3. 经相关部门及招租人认定出现下列情形之一，招租人有权取消其竞得人资格，交易保证金全额不予退还且招租人有权追讨竞得人造成第二次竞价的租金差额：

- (1) 竞得人相互串通竞拍的；
- (2) 竞得人采用不正当手段竞得标的物的；
- (3) 竞得人提供虚假材料或虚假情况的；
- (4) 竞得人竞得标的物后反悔的（包括但不限于拒绝签订确认书、拒绝签订合同、无缴

交履约保证金等违反《租赁合同》行为)；

(5) 其他法律法规规定的情形。

(四) 有意参与竞投者可点击广东省公共资源交易平台(佛山市)>交易公开>国有产权交易公告页面(网址: <https://ygp.gdzwfw.gov.cn/ggzy-portal/#/440600/index>) 或点击南海区人民政府网>部门导航>桂城街道办事处>街道招投标交易信息>公有资产页面(网址: <http://www.nanhai.gov.cn/>) 下载本项目网上交易竞投文件。如有关于本项目条款的修改、澄清、说明等将通过上述网址发布, 不再另行通知, 请有意参与竞投者密切留意。其它未尽事宜, 详见本项目网上交易竞投文件。

如有意向提交竞买申请(报名)及参与竞价请点击进入佛山市公共资源交易信息化综合平台-交易平台页面(网址: <https://jy.ggzy.foshan.gov.cn/TPBidder/login.aspx>) 进行登录操作。(详细操作指引请查看出租文件中交易须知内容)

特别注意: 竞投人使用电脑时, 请按照佛山市公共资源交易信息化综合平台相关操作指引进行操作。访问系统时, 推荐使用 IE9.0 或以上版本的浏览器, 否则竞价过程中出现系统故障等问题由竞投人自行承担责任, 产生的一切责任与招租人和桂城街道公共资源交易所无关。

(五) 交易时间(以下时间均以网上交易系统的服务器时间为准):

1. 提交竞买申请(报名)时间: 2024年4月16日8:30至2024年4月22日17:30截止(北京时间), 竞投人须于竞买申请(报名)截止时间前登录网上交易系统提交竞买申请;

2. 交易保证金到账截止时间为2024年4月23日17:00, 超过截止时间达账则不能参加竞投;

3. 网上报价时间: 2024年4月24日10:00-10:30(注: 网上报价时间结束后, 若有竞投人愿意参加网上限时竞价的, 则自动进入网上限时竞价环节)

(六) 本次网上竞投仅接受网上竞买申请和竞投报价, 不接受书面、邮寄、电子邮件、电话、传真、口头等其他形式的申请。

(七) 本项目最终解释权归招租人所有。

(八) 联系方式

1. 佛山市南海区桂城街道公共资源交易所

地址: 桂城街道南港路8号桂城行政服务中心五楼

联系人: 何小姐、李先生 联系电话: 0757-81288633、0757-81813830

2. 广东瀚天投资发展有限公司

地址: 佛山市南海区桂城街道深海路17号瀚天科技城

联系人：周小姐 联系电话：0757-81236666

3、佛山市公共资源交易信息化综合平台系统使用咨询电话：0757-83990765

招租人：广东瀚天投资发展有限公司
2024年4月15日



二、网上交易竞投须知

公有资产使用权网上交易竞投严格遵循公开、公平、公正和诚实信用原则。本项目的操作指引、基本情况及交易要求等具体事项如下：

（一）登录、注册

参与竞投者点击进入佛山市公共资源交易信息化综合平台-交易平台页面（网址：<https://jy.ggzy.foshan.gov.cn/TPBidder/login.aspx>），点击登录按钮下方的“登录广东省统一身份认证平台”链接，跳转至广东省统一身份认证平台进行登录（竞投人使用电脑时，请按照佛山市公共资源交易信息化综合平台相关操作指引进行操作。访问系统时，推荐使用IE9.0或以上版本的浏览器，否则竞价过程中出现系统故障等问题由竞投人自行承担责任，产生的一切责任与招租人和桂城街道公共资源交易所无关。）

1. 自然人：请选择“个人登录”界面，使用“微信”扫码登录。
2. 个体经营者及企业法人：请选择“法人登录”界面，使用“微信”扫码登录。

注意：

（1）如未在广东省统一身份认证平台注册的竞投人（单位），请点击登录页面下方的“账号密码”按钮，点击立即注册跳转到注册页面，按要求填写信息并进行实名核验，完成注册。

（2）首次登录，请按以下步骤完善个人信息：

①各竞投人进入交易主体信息注册页面，用户类别勾选“资产类”及“资产竞买人”，勾选完成后点击页面左上角“确定”按钮。

②进入界面后点击左侧“企业信息管理”栏目中“基本信息”，点击主界面左上方“修改信息”按钮，进入基本信息编辑页面。

③根据实际情况选择对应竞投人类型（企业法人选择“企业”、自然人选择“自然人”、个体工商户选择“其他组织”），并按照要求填写相关信息，填写完成后点击“下一步”按钮。

④确认信息，若有修改点击“修改”按钮返回修改，若信息无误请点击“确认生效”，

提交后页面显示“资产竞买人信息已生效”，即完成注册操作。

⑤注册完成后，请退出网上交易系统，重新扫码登录后即可进行竞买申请（报名）、参与网上竞价等操作。

（二）提交竞买申请（报名）

竞投人有意向参加本项目网上竞投的，须在网上交易竞投公告（出租文件）规定的时间内登录网上交易系统提交竞买申请（报名），具体操作如下：

1. 点击主界面“业务管理”栏目中的“竞买申请”，找到本项目的对应栏目，点击“报名+”按钮，进入报名页面竞投人需填写真实有效的身份信息，并自行选择交易保证金缴纳银行。

2. 填写完毕后，请点击页面左上方“确认报名”按钮，即可完成竞买申请（报名）操作。（一旦点击确认报名后，报名信息不能再进行修改，请竞投人注意核对个人信息是否填写无误。）

注意：本项目在提交竞买申请（报名）时，不需在“相关附件”栏处上传附件资料。

（三）交易保证金缴纳与退回

竞投人提交竞买申请（报名）后，可在竞买申请（报名）页面获取“交易保证金随机账号”，亦可在报名页面相关附件栏中生成并下载“保证金申请入账单”获取交易保证金缴纳操作指引。（交易保证金账号是随机产生的，具有唯一性，各竞投人须认准当前所参与项目的交易保证金随机账号）

各竞投人须在交易保证金到账截止时间前通过网银、银行网点转账等方式将交易保证金一次性足额汇入随机账户中，缴纳形式可为转账支票、汇票、电汇，不接受任何方式的现金存、汇款，不得将同一笔交易保证金分开转入同一账户。以现金方式将交易保证金缴存至交易保证金账户的，或未按交易公告（方案）规定缴纳交易保证金的，交易保证金缴纳无效。

注意：

1. 各竞投人在缴纳交易保证金时须在银行转账单上准确填写以下信息：

开户名称：佛山市南海区桂城街道公共资源交易所

开户银行：竞投人自行选择保证金缴纳银行的名称

账 号：竞投标人获取的交易保证金随机账号

网上交易系统在接受交易保证金时，仅以此随机账号作为识别竞投标人身份的依据，且交易保证金在指定时间内确认到账之后，系统才会赋予竞投标人对应项目的竞投权限。

2. 交易保证金缴款人名称必须与竞投标人提交竞买申请（报名）名称一致，不得由他人代缴，否则交易保证金缴纳无效。

A. 以企业法人名义提交竞买申请（报名）的，须以企业法人的银行对公账户转账。

B. 以个体经营者名义提交竞买申请（报名）的，须以个体经营者的银行对公账户转账。

若个体经营者无银行对公账户，将导致交易保证金缴纳失败。

C. 以自然人名义提交竞买申请（报名）的，须以本人的存折或银行卡账户转账。

3. 各竞投标人请自行留意银行办公时间，提前缴纳交易保证金以确保在到账截止时间前到账，超过到账截止时间的交易保证金，网上交易系统将不予受理，造成的损失由竞投标人自行承担。

4. 各竞投标人在缴纳交易保证金后，应及时登录网上交易系统查询交易保证金到账情况，系统确认后，竞投标人则获得与此随机交易保证金账号相对应项目的竞投权限。

5. 未竞得者的交易保证金于竞价结果公告之日次日起 30 日内由桂城街道公共资源交易所直接将交易保证金划转回竞投标人原汇款账户（不计利息），各竞投标人自行查收。

6. 竞得人与出租人（招租人）完成合同签订手续后，出租人出具《交易保证金退还通知书》并提交到桂城街道公共资源交易所办理交易保证金退还手续。桂城街道公共资源交易所自收到退还通知书次日起 30 日内将交易保证金划转回竞得人原汇款账户（不计利息），竞得人自行查收。

（四）答疑及现场踏勘

对网上竞投出租文件有疑问的，可于提交竞买申请（报名）时间的工作时段（上午 8:30 到 12:00，下午 2:30 至 5:30）向招租人查询。本公告所列资料、面积数据仅供参考，竞投标人有权自行实地勘察出租标的物情况，意向竞投标人敬请提前联系招租人，标的物以实物现状为准，交易机构不承担标的物的瑕疵保证，特别提醒有意者请亲自实地看样，未看样的竞投标人视为对本标的实物现状的确认，责任自负。对本标的物有异议的，应以书面方式在网上竞投


活动开始前向招租人提出。提交竞买申请（报名）的，视为已完成对竞投标的物全部尽职调查，审慎了解标的物现状及瑕疵，同意按现状竞投及接收标的物，愿承担一切交易风险和责任。

（五）报价规则

1. 本次网上竞投按照价高者得原则确定最终成交价及竞得人。
2. 本次网上竞投以增价方式进行报价，每次加价幅度不得小于交易方案规定的增价幅度。
3. 竞投人的首次报价不得低于起始价，此后的竞投人报价须比当前最高报价递增一个加价幅度以上的价格。
4. 在报价期间，竞投人可多次报价。
5. 竞投人通过网上交易系统提交的报价一经报出，不得撤回。
6. 竞投人报价有下列情形之一的，视为无效报价：
 - （1）报价未在网上竞投期限内收到的；
 - （2）报价因竞投人网络故障未在网上竞投报价期限内收到的；
 - （3）报价不符合报价规则的；
 - （4）网上交易系统不予确认的报价均为无效报价。
 - （5）报价不符合网上竞投公告、须知及相关交易文件规定的其他情形。

（六）网上报价

已按要求缴纳交易保证金的竞投人，须在网上交易竞投公告（出租文件）规定的网上报价时间内登录网上交易系统参与网上竞投操作（竞投人使用电脑时，请按照佛山市公共资源交易信息化综合平台相关操作指引进行操作。访问系统时，推荐使用 IE9.0 或以上版本的浏览器，否则竞价过程中出现系统故障等问题由竞投人自行承担责任，产生的一切责任与招租人和桂城街道公共资源交易所无关），具体操作如下：

1. 点击主界面“业务管理”栏目中的“网上竞价”，找到本项目的对应栏目，点击“操作  ”按钮，进入竞价系统页面。
2. 竞投人在参与竞价前应该仔细阅读《电子竞价风险告知及接受确认书》，点击“同意”按钮则视为已充分阅读、理解并接受本确认书的全部内容。

3. 进入竞价页面后，竞投人可以按竞价阶梯（增价幅度）报价，也可以自行调整竞价阶梯倍数报价。如需报价，请点击报价页面中“发送报价”按钮，竞投人通过网上交易系统提交的报价一经报出，不得撤回。

注意：

(1) 网上竞投交易从网上报价起始时间起开始接受报价。

(2) 一次性足额缴纳交易保证金并经网上交易系统确认竞投权限的竞投人方可通过网上交易系统进行报价。

(3) 网上交易系统对符合规定的报价予以确认，并更新显示当前报价。在报价期间，竞投人可多次报价。

（七）网上限时竞价询问期

网上报价截止由网上交易系统根据竞投公告（出租文件）规定的时间自动确定，网上交易系统将显示当前最高报价，并询问竞投人是否愿意参加网上限时竞价。

1. 如有竞投人愿意参加网上限时竞价，请点击询问页面中的“确定”按钮。5分钟询问期倒计时结束后，系统将自动进入网上限时竞价环节。

2. 经系统询问，若5分钟内没有竞投人表示愿意继续竞价的，网上竞投交易按下列规定确定网上竞投结果：

(1) 最高报价高于或等于起始价的，网上交易系统显示网上竞投成交，最高报价的出价为竞得人。

(2) 无人应价的，则本项目流标。

（八）网上限时竞价

1. 经网上交易系统询问完毕后，有竞投人愿意参加网上限时竞价的，网上交易系统开始第一次3分钟倒计时的限时竞价，竞投人应严格按照报价规则参加限时竞价。

网上限时竞价环节采取循环竞投方式进行，以3分钟倒计时为竞价时限，竞投人可进行多轮竞价。如在3分钟倒计时内的任一时刻产生新的报价，网上交易系统即从产生该报价的时刻起重新开始3分钟倒计时。

2. 若 3 分钟限时竞价内没有新的报价，网上交易系统将自动关闭报价通道，当前最高报价为最终报价，且该报价高于或等于起始价的，网上交易系统确认最高报价者为竞得人。

3. 在网上限时竞价中无人报价的，以网上报价截止时出价最高者为竞得人。

（九）竞得人资格审核及成交确认书签订

网上竞投交易结束后，竞得人应当根据网上交易系统提示，在竞投结束次日起 3 个工作日内持下列纸质资料到招租人指定地点办理竞得人资格确认（先通过电话与招租人预约），否则，招租人有权取消其竞得人资格，交易保证金全额不予退还。经招租人资格审核通过后当天并与招租人签订《成交确认书》。具体纸质资料如下：

1. 企业法人申请的（提交的所有复印件须盖单位公章）：

（1）有效营业执照原件及复印件 1 份；

（2）法定代表人的有效身份证明文件，包括法定代表人身份证或有效身份证明原件及复印件 1 份，法定代表人证明书 1 份；

（3）法定代表人委托他人办理的，必须提供法人授权委托书原件 1 份及代理人有效身份证或有效身份证明原件及复印件 1 份；

（4）网上竞投出租文件规定需要提交的其他文件。

2. 个体经营者申请的（提交的所有复印件需本人签名并按指模）：

（1）有效营业执照原件及复印件 1 份；

（2）经营者本人有效身份证或有效身份证明原件及复印件 1 份；

（3）网上竞投出租文件规定需要提交的其他文件。

3. 自然人申请的（提交的所有复印件需本人签名并按指模）：

（1）申请人有效身份证或有效身份证明原件及复印件 1 份；

（2）网上竞投出租文件规定需要提交的其他文件。

注：营业执照及身份证原件经招租人核对无误后退还竞得人，其他资料交招租人存档，不予退还，竞得人如需保存上述资料的应自留备份，资格审查材料清单核对表由招租人现场提供。

（十）交易合同的签订

竞得人须在签订《成交确认书》之日起10个工作日内，持《成交确认书》到招租人指定地点与出租人签订《租赁合同》，并按合同约定缴纳合同履行保证金（合同履行保证金金额相当于三个月租金、管理费、电梯费），办理好有关手续（先通过电话与招租人预约），否则，招租人视竞得人放弃成交，交易保证金全额不予退还。

（十一）网上交易结果公布

招租人将在签订《成交确认书》后，在佛山市南海区人民政府网上公布竞投结果。

（十二）注意事项

1. 竞投人须全面阅读有关网上竞投出租文件及网上竞投交易规则，如有疑问可于提交竞买申请（报名）时间的工作时段（上午 8:30 到 12:00，下午 2:30 至 5:30）向招租人或桂城街道公共资源交易所咨询，申请一经受理并确认后，即视为竞投人对网上竞投出租文件及标的物现状无异议并全部接受，并对有关承诺承担法律责任。

2. 本须知及公告涉及的时间期限，以网上交易系统服务器的时间为准。

3. 竞投人应当尽量避免在规定交易期限截止前的最后一分钟内进行竞买申请（报名）、缴纳交易保证金、报价、竞价，以防止因网络延迟或繁忙堵塞造成网上交易系统无法接受。因网络延迟或繁忙堵塞造成网上交易系统无法接受的情况，竞投人应立即向佛山市南海区桂城街道公共资源交易所反映。

4. 有下列情形之一的，招租人有权暂停、中止或终止网上竞投交易活动：

（1）网上交易系统受到网络恶意入侵的；

（2）因网上交易系统遭受破坏或发生电力、网络故障等不可抗力的非交易机构因素，导致网上交易系统不能正常运行的；

（3）涉及土地纠纷，不能及时解决的；

（4）司法机关要求暂停、中止或终止网上竞投交易活动的；

（5）经相关部门及招租人认定应当暂停、中止或终止网上竞投交易活动的其他情形。

5. 竞得人有下列情形之一的，经相关部门及招租人批准后，招租人有权取消其竞得资格，交易保证金全额不予退还；造成损失的，竞得人还应承担赔偿责任：

（1）不按规定提供有关文件材料，或提供虚假文件材料、隐瞒重要事实，引起交易纠纷

的；

- (2) 采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的；
- (3) 逾期或拒绝签订《成交确认书》、租赁合同的；
- (4) 构成违约责任的其他行为。

三、桂城街道瀚天科技城 A 区宿舍五首层 3、4 号铺

物业租赁项目网上交易竞拍方案

一、标的物基本情况及交易要求

详见本项目《网上交易竞拍公告》及《网上交易竞拍须知》。

二、成交确认书及交易合同的签订

(一) 网上竞拍交易结束后，竞得人应当根据网上交易系统提示，在竞拍结束次日起 3 个工作日内持纸质资料到广东瀚天投资发展有限公司（地址：佛山市南海区桂城街道深海路 17 号瀚天科技城）办理竞得人资格确认（先通过电话与招租人预约，预约电话：0757-81236666），否则，招租人有权取消其竞得人资格，交易保证金全额不予退还。

(二) 竞得人须在签订《成交确认书》之日起 10 个工作日内，持《成交确认书》到广东瀚天投资发展有限公司（地址：佛山市南海区桂城街道深海路 17 号瀚天科技城）与出租人签订《租赁合同》，并按合同约定缴纳合同履行保证金（合同履行保证金金额相当于三个月租金、管理费、电梯费），办理好有关手续（先通过电话与招租人预约，预约电话：0757-81236666）。否则，招租人视竞得人放弃成交，交易保证金全额不予退还。

(三) 竞得人与出租人完成《租赁合同》签订以及按合同约定缴纳合同履行保证金有关手续后，竞得人须在租赁合同约定的移交期限内，按出租人通知的期限内与出租人办理租赁物交接手续。否则，视竞得人放弃承租权，出租人有权单方解除合同，竞得人按照合同约定承担相应的违约责任。

三、租金缴纳方法及租金递增情况

(一) 租金按月缴纳。承租方应在每月 15 日前（如遇节假日可顺延至节假后第一个工作日）支付给招租方。逾期缴付的，按《租赁合同》的有关条款处理。

(二) 租金递增方式：租赁期内，租金每三年递增 10%。

四、经相关部门及出租方认定出现下列情形之一，招租人有权取消其竞得人资格，交易保证金全额不予退还和招租人有权追讨竞得人造成第二次竞价的租金差额：

(1) 竞得人相互串通竞投的；

(2) 竞投人采用不正当手段竞得标的物的；

(3) 竞得人提供虚假材料或虚假情况的；

(4) 竞得人竞得标的物后反悔的（包括但不限于拒绝签订确认书、拒绝签订合同、无缴交履约保证金等违反《租赁合同》行为）；

(5) 其他法律法规规定的情形。

(二) 其他违约责任按《租赁合同》约定执行。

五、其他注意事项

(一) 本次竞投标的物其他情况说明：

1、本标的物的管理费、电梯费按照《租赁合同》约定执行。

(二) 本次竞投对标的物（包括但不限于对标的物的装修、设施等以移交时的现状为准，下同）进行租约竞投，交易成交后将标的物按实物现状移交给竞得人。本公告所列资料、面积数据仅供参考，竞投人有权自行实地勘察出租标的物情况，意向竞投人敬请提前联系出租方，标的物以实物现状为准，交易机构不承担标的物的瑕疵保证，特别提醒有意者请亲自实地看样，未看样的竞投人视为对本标的实物现状的确认，责任自负。

(三) 竞得人须严格落实安全生产和消防安全主体责任。

(四) 竞得人应在签订租赁合同后，负责标的物的经营管理，以及由此引起的包括工商、税务、市政、公安、行政执法等一切业务关系。承租期内，出租人收取租金后向承租人开具有效的收款票据。因租赁关系成立所需缴纳的税费及相关费用，由出租人和承租人双方按相关规定各自承担。

(五) 相关经营范围及有关事项。承租人在租赁期间禁止经营：化学、化工等易燃易爆行业、石油液化气、烧、碰焊行业及对环境污染严重或噪音污染严重等行业。标的物内严禁违规住人。

租赁期间，承租人必须合法经营，包括但不限于按工商、税务等部门的规定办理相关经营证照。

(六) 招租标的物成交后，标的物移交具体时间按照租赁合同约定执行，招租人按移交时的状况移交标的物给承租人经营使用。移交具体方式及有关事项由招租人决定，承租人必

须服从招租人对该标的物的划定范围。移交前发生的收入和支出归招租人所有和承担，移交后由承租人承担。

（七）租赁期间，如因国家或当地政府（镇级及以上）需要征收、征用标的物的全部或部分时，承租人须无条件积极配合搬离，将被征收、征用的标的物退回招租人，招租人及承租人互不因此承担任何赔偿及补偿责任。

（八）本交易方案最终解释权归招租人所有。

四、合同样本

(注：本合同仅为合同的参考文本，在不违背各方认可的文件内容前提下，对个别非实质性条款可由双方商议调整。)

租 赁 合 同

甲方（出租人）：广东瀚天投资发展有限公司

法定代表人/负责人：陈伟南

联系人（经办人）：周钰琼

地址：佛山市南海区桂城街道深海路 17 号瀚天科技城

电话：0757-81236666

乙方（承租人）：

法定代表人/负责人：

联系人（经办人）：

地址：佛山市南海区桂城街道深海路 17 号瀚天科技城 A 区宿舍 号铺

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，为明确甲乙双方的权利义务关系，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 租赁物业概况

1、租赁地点：甲方将位于佛山市南海区桂城街道深海路 17 号瀚天科技城 A 区宿舍 号铺租赁给乙方作商铺使用。

2、租赁面积：按建筑面积计算，为 平方米（具体见附图一）。乙方签约前对上述租赁面积已核定，并对租赁物业的现状作了充分了解，双方确认租赁期内不对该单元租赁面积作调整，乙方保证签署本合同后将不再对此持有任何异议、抗辩，亦不会以此为由向甲方提出任何要求、主张。

第二条 租赁期限

1、租赁期限：从 年 月 日起至 年 月 日止，共 年。

2、租赁物业交付。甲方于 年 月 日前交付租赁物业，乙方应于上述时间前按甲方要求办理好接收租赁物业手续。若乙方逾期未办理接收手续，则视为乙方已验收租赁物业，并从即日起计收相关费用。甲方迟延交付的，甲方免收迟延交付期间的相关费用，但租赁期限不作调整。

第三条 费用标准及支付方式

1、租金、管理费

(1) 租金：每平方米租金按 元/月计算，租金的递增为每三年递增 10%。

(2) 管理费：每平方米管理费按 2.7 元/月计算。乙方已知悉甲方可能在租赁期间通过招标投标方式优选物管单位为园区广大租户提供物业管理服务，乙方表示理解并完全同意甲方依法选择优质物管单位。若 2024 年 8 月 31 日之后甲方对物管服务重新招标后执行新收费标准的，乙方同意按甲方新的管理费标准执行，届时甲方需及时通知乙方即可，通知方式为公告或专人送达均有效，双方无需另行签订补充协议。

以上费用的收取明细如下表（以下或统称“表内费用”）：

租赁期限	租金（元/月）	管理费（元/月）	合计（元/月）

2、水电费详见附件《进场水电确认表》

3、费用的支付

(1) 租金、管理费每月交纳一次，乙方应在每月 15 日前（如遇节假日可顺延至节后第一个工作日）支付给甲方；水费每月交纳一次，交纳时间为次月 15 日前。乙方逾期缴交租金、管理费、水电费等任何费用，每逾期一天，甲方有权按乙方应付未付金额的 5‰/天计算加收违约金；并且甲方有权采取停水、停电措施，由此造成乙方损失的，由乙方自行负责；如乙方欠付任何费用达到 30 天的，甲方除有权收取相关违约金外，还有权解除合同。

(2) 甲方在收款后开具等额发票给乙方。乙方如为一般纳税人，则需提交一般纳税人开票资料作为合同附件（开票资料含：营业执照、开户许可证，资格证明），否则甲方视乙方

为小规模纳税人，开具增值税普通发票。乙方交款后应及时到甲方处签领相应票据，否则自行承担全部法律后果。

(3) 租赁期内如果有任何一个日历月不是一个完整的日历月份，则该日历月的月租金计算方式为： $[\text{当月总租金费用（含租金、管理费）} \div \text{当日历月天数}] \times \text{当月实际使用天数}$

4、费用支付的往来账户

(1) 甲方收款账户如下：

户名：广东瀚天投资发展有限公司；

账号：44050110111809333666；

开户行：中国建设银行股份有限公司瀚天科技城支行。

(2) 乙方的付款账户如下：

户名：

账号：

开户行：

乙方若以第三方账户支付本合同约定的费用的，必须向甲方出具委托支付证明，否则视为乙方没有支付相关费用。

5、其他费用：因使用租赁物业所产生的除上述费用之外的其它各项费用均由乙方自行承担并缴纳给相关单位（包括但不限于电话费、宽带费、电视费等一切费用）。

第四条 履约保证

1、履约保证金

(1) 甲、乙双方签订本合同时，乙方需要在三个工作日内交付金额 元（大写： 元）作为履约保证金给甲方；若乙方未能在三个工作日内足额支付履约保证金 元（大写： 元），本合同自动解除，且无需书面通知，对于乙方已交付的履约保证金甲方有权不予返还。

(2) 租赁期限届满、合同解除或其他原因终止的，乙方应按约定向甲方移交租赁物业，结清全部租金、管理费、应付水电费等一切款项、办结营业地址变更（或营业执照注销）后，且乙方无其他违约行为的，甲方将履约保证金无息退回乙方。

(3) 任何情况和时候，乙方均不得主张以履约保证金抵扣租金、管理费、水电费等一切款项。

第五条 甲方的权利和义务

1、甲方有权监督乙方守法经营，按合同规定向乙方收取一切应缴费用。

2、甲方负责提供现有的电源及其它配套设施，并负责正常的保养和维修。

3、甲方将租赁物业交付乙方使用，乙方应保证惜心爱护使用并确保使用安全。甲方有权定期或不定期对建（构）筑物及附着设备（施）的安全使用进行检查，乙方应予积极协助，不得阻挠。

4、租赁期间，甲方管理机构许可的人员有权进入租赁物业，以检查乙方有否违反本租赁合同之规定或违反管理规章，以及检查租赁物业的相关设施、设备等情况，并要求乙方提供相应材料。如检查中发现问题，乙方应当立即按甲方提出的整改意见进行整改。

5、乙方办理环保、消防等证照手续时，甲方提供必要的协助，但由此发生的一切费用及后果由乙方承担。

6、甲方依法配合出具有关证明文件协助乙方办理营业证照，但不得无理干涉乙方的合法自主经营权。乙方和乙方在租赁物业注册登记的经营主体就本合同义务共同对甲方承担连带责任。

7、甲方（或甲方许可的第三方）对租赁物业内非乙方自用的设施设备、管线进行管理、维护、改造、新建时，乙方应当无条件协助和配合，提供穿越、借道等便利。

8、本合同期满前三个月内，甲方有权带其他有意承租者进入租赁物业视察，并有权于其认为合适地点张贴有关出租该物业的告示。

9、在租赁期间，若甲方发生撤销、分立、合并导致租赁物业所有权、经营管理权发生转移时，合同的权利义务转移给权利承继者。

10、租赁合同期满或合同提前终止，乙方拒不搬迁；或者租赁期间乙方逃逸、倒闭关门的，甲方有权向有关部门申请证据保全，同时甲方有权清理单元内乙方的资产及采取停水、停电措施以维护甲方的合法权益，由此产生的清理费用及经济损失由乙方承担。

第六条 乙方的权利和义务

1、乙方确保租赁物业用于本合同第一条约定的用途，遵守国家有关政策、法律、法规，依法经营。不得将租赁物业用于本合同约定以外的其它用途。否则，甲方有权解除合同并追究乙方的违约责任。

2、乙方在装修前必须办好二次装修的相关手续（如消防、配电工程安装等），并获审批后方可施工，且施工造成的责任后果由乙方自行承担。

3、租赁期间，乙方在装修、安装等施工过程中或使用过程中应注意施工和用电安全，因管理不善造成施工人员以及第三方人员受到人身伤亡或财产损失的，由乙方负责赔偿。

4、租赁期间，乙方不得随意损坏建（构）筑物及附着设备（施），如由于经营的实际需要改变建（构）筑物及附着设备（施）的结构和装修或设置对房屋结构有影响的设备，需事先征得甲方的书面同意。合同期满、解除或其他原因终止时，甲方有权要求乙方恢复原状或向甲方缴纳恢复工程所需费用。

5、乙方应以正确的方法及符合设计、安装要求的正常用途来使用爱护租赁物业及甲方提供的各项设施；因乙方使用不当，致使物业或设施出现损坏或发生意外和故障（正常磨损除外）的，乙方应负责及时维修或赔偿；因乙方延误维修造成他人人身伤亡、财产损失的，乙方应负赔偿责任；甲方不承担任何责任。乙方拒绝维修的，甲方可代为维修，维修费用由乙方承担。乙方使用租赁物业前应做好防水试验，因租赁物业漏水、渗水造成乙方或相邻单元、甲方损失的，乙方应承担全部赔偿、维修责任。

6、乙方必须严格执行《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国环境保护法》，对防火、防盗、综合治理及安全、保卫等工作，应执行本地有关部门规定并承担全部责任。乙方应配合政府职能部门和园区管理方对乙方企业内部生产安全、防污治污等等各类检查工作。乙方不予配合或检查三次仍存在问题或整改不合格，甲方有权单方面立即解除合同。

7、乙方必须严格执行《中华人民共和国环境保护法》等法律规定并遵守园区的管理规定，不得从事任何对园区及周边造成污染的活动，不得在租赁物业、该物业所在建筑物或园区内存放有危险、易燃、易爆、剧毒、放射性及其他违禁的物品。

8、乙方因业务等原因需要更新、改造、装修办公楼的必须经甲方书面同意及有关部门批准后方可施工，所需费用均由乙方负责，凡是租赁物业上的装修装饰物、水电设施等（其余属于乙方的可动产除外），合同期满、解除或终止，乙方不得拆走。乙方必须保障工程设计施工不得影响租赁物业的安全性，甲方的书面同意行为并不减免乙方该等义务和责任。

9、为保证整体景观效果，凡牵涉到影响外立面效果的装修装饰（如窗帘、空调等）必须先与甲方协商，经甲方同意后方可按要求施工，同时不得以任何形式在外立面里外做灯箱等任何广告、挂贴企业字号名称等，以免影响外立面的整体统一性。空调安装必须按甲方的要求统一置于空调机位预留处。未经甲方书面允许，禁止乙方占用公共地方，否则甲方有权自行处置乙方放置在公共地方物品。

10、乙方应遵守甲方制订的一切有关物业管理的规定，在场内服从甲方物业管理人员和经营管理人员的管理。

11、乙方用电量每平方米不得超过 60 瓦，高于此用电标准的用电由乙方自行负责。

12、乙方在合同租赁期内因经营产生的一切税费、行政规费、债权、债务、消费者权益纠纷及其他经济、法律纠纷由乙方自负，与甲方无关。

13、乙方在使用租赁物业过程中，如需要雇佣人员，必须遵守国家有关计划生育方面的法规和政策，遵守《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》等有关规定及劳动部门的用工制度，签订劳动合同、缴纳社保费、足额支付工资等。乙方雇佣人员的工资、社保、福利待遇等均由乙方自行承担，与甲方无关。若发现乙方拖欠工资，则甲方有权作出处理，拖欠工资 2 个月以上（含本数）或者拖欠 10 人以上（含本数）工资的，视为乙方构成根本违约，甲方有权解除合同；若乙方拖欠工人工资并逃匿的，则甲方有权单方清点乙方的设备并作变卖处理以便及时解决欠薪问题。

14、乙方应按时如数缴交一切租金等费用给甲方。

15、租赁期间，未经甲方书面同意，乙方不得将租赁物业以交换使用、转租、分租、借用或者以承包、联营、共用、入股、合作、合伙等名义及其他任何形式供第三人使用，不得将租赁物业与第三方合租或提前退场，不得将租赁物业的承租权转让或担保。否则，甲方有权没收乙方履约保证金、要求乙方承担本合同约定的违约金，并有权解除合同、收回租赁物业。

16、租赁期间，乙方应确保乙方和前述第三人不使用与甲方或甲方关联企业（瀚天、天盈、天富、禾仰）的相同或类似的商标专用权、名称、字号等，并确保前述第三人遵守本合同项下乙方一切的义务，否则，甲方有权没收乙方履约保证金、要求乙方承担本合同约定的违约金，并有权解除合同、收回租赁物业。

第七条 甲方的违约责任

1、合同签订后，在租赁期内，若甲方在乙方并无违约行为或违法行为的情况下无故提前解除合同，甲方应退还履约保证金给乙方，如该措施不足以补偿乙方的损失，甲方还应赔偿乙方的经济损失。

2、甲方若在乙方无违约或违法行为的情况下，非法干预乙方合法经营等非法行为造成乙方无法经营的，乙方有权解除合同，甲方退还所收的履约保证金，如该措施不足以弥补乙方的损失，甲方还应赔偿乙方的经济损失。

第八条 乙方的违约责任

下列情形之一，甲方有权单方解除合同，乙方履约保证金及预付的租金费用归甲方，租

赁物业上的装修物、水电设施等（其余属于乙方的可动产除外）归甲方，如该措施不足以补偿甲方的损失，乙方还应赔偿甲方的经济损失。

- 1、乙方逾期缴交租金、管理费、水电费等任何费用达到 30 天的；
- 2、未经甲方书面同意，乙方擅自拆改（或毁损）、改变该租赁物业的房屋主体、结构；
- 3、乙方无正当理由拒不接收该物业达 15 日的；
- 4、未经甲方书面同意，乙方擅自改变租赁物业的用途；
- 5、未经甲方书面同意，乙方擅自将物业以交换使用、转租、分租、借用或者以承包、联营、共用、入股、合作、合伙等名义及其他任何形式给第三人使用的；
- 6、未经甲方书面同意，乙方擅自以租赁物业或物业附属设施对外进行担保、抵押或设定其他权利负担的；
- 7、未经甲方书面同意，乙方擅自将合同的权利和义务转移给第三者；
- 8、乙方提前解除/终止合同或擅自退场；
- 9、乙方拖欠工人工资 2 个月以上（含本数）或者拖欠 10 人以上（含本数）工资的；
- 10、乙方在租赁物业或该物业所在建筑物、园区范围内从事对环境造成污染的活动，或在上述范围内存放有危险、易燃、易爆、剧毒、放射性及其他违禁的物品或进行其他非法活动、违法行为；
- 11、乙方明确表示或者以自己的行为表明不履行本合同主要义务的；
- 12、本合同约定、法律规定甲方有权解除合同的其他情形。

第九条 合同终止与租赁物业交还

1、租赁期限届满、合同解除或其他原因终止，乙方应将租赁物业及附属设施、设备在完好和能正常使用状态下移交给甲方。属于乙方投入的租赁物业上的装修装饰物、入墙入地的水电设施及其他附属不动产无条件归甲方所有。乙方须立即将其可移动设备等财产搬离，且不得对租赁物业造成任何毁损；如租赁期限届满之日或合同解除之日十日内不搬走或逾期不交还租赁物，则视为乙方自动放弃，该等财产的所有权归甲方，甲方有权自行处理并回收场地；同时，乙方应按合同到期前最后一个月的租金标准的三倍向甲方支付每月占用使用费，并承担租赁物在占用期间内所产生的一切其他费用，如造成甲方其他损失的，乙方还应承担赔偿责任。

2、乙方须于租赁终止之日起一个月内将租赁物业上的经营注册住所地作工商变更登记或注销，并消除一切可归责于乙方的有碍租赁物业招租或使用的情形，否则，视为乙方未办结

租赁物业移交手续，甲方有权追究本合同第八条的违约责任。

第十条 征收与拆迁补偿

1、租赁期间内如遇国家建设需要（包括城市规划建设、城中村改建或其他原因）征拆，甲方有权单方提前 60 天通知乙方解除或终止合同，乙方应无条件搬离，并按甲方通知要求办好退场手续。国家征拆补偿费属土地、房产或属甲方的其他不动产补偿归甲方所有；征收、拆迁方给予的对应乙方投入的形成附合的装饰装修物、水电设施等补偿按已使用年限归甲方、未使用年限归乙方的方式分配；拆迁方给予乙方的搬迁补偿、经营性补偿等归乙方。若无偿征拆则各自承担拆迁责任。

2、本租赁合同因国家征拆事宜解除或终止的，双方互不追究对方的法律责任。

第十一条 不可抗力

在租赁期间如遇不可抗力（含国家政策和法律调整）导致本合同无法履行，双方终止合同，互不承担责任。

第十二条 争议解决方式

本合同在履行中如发生争议，双方应友好协商解决；协商不成的，可向租赁物业所在地人民法院提起诉讼解决，并适用中华人民共和国法律。

第十三条 附则

1、双方确认，在本合同首部主体信息处所列的联络人、地址、电话（含手机）、传真、电子邮箱均为双方有效的通讯方式（送达地址）。一方向另一方以信函、短信、传真或电子邮件的方式发出文件即视为有效送达。任何一方的通讯方式如发生变化，至少应提前 15 天通知对方。

2、本合同未尽事宜，一律按《中华人民共和国民法典》的有关规定，经双方共同协商，做出书面补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

3、乙方知晓甲方作为国有企业具有严格的审批管理流程，任何涉及协议变更、有关甲方权益放弃和确认甲方义务等所有涉及国有资产权益的事项，未经甲方盖章确认，对甲方不发生任何法律效力。

4、依照法律法规的相关规定，如租赁合同需办理房屋租赁备案或登记的，备案或登记费用由乙方承担。若政府部门要求甲方和乙方签订其标准租赁合同以便进行备案或登记的，则甲方和乙方应共同签署该等标准租赁合同。甲乙双方确认该等标准租赁合同的用途仅为办理租赁登记备案手续，甲方和乙方的全部权利、义务及责任均以本合同及其附件为准。

5、本合同自双方签字、盖章之日起生效。

6、本合同因解除、终止的，不影响履行保证、违约责任、租赁物业交还、附则条款的效力，该等条款应被视为《民法典》规定的结算清理、解决争议的方法的独立性条款。

7、本合同一式五份，甲方执三份、乙方执二份，均具有同等效力。

8、特别约定：（打印体为准，手写无效）

签署各方（以下无正文）：

甲方（签章）：广东瀚天投资发展有限公司

法定代表人：

签约代表：

经办人：

联系电话：

乙方（签章）：

法定代表人：

签约代表：

联系电话：

本合同于 年 月 日由各方在佛山市南海区签署。

五、交易资产图片

(仅作参考，以移交时的实物状况为准)



桂城街道瀚天科技城 A 区宿舍五首层 3、4 号铺

六、法定代表人证明书

广东瀚天投资发展有限公司：

姓名：_____ 性别_____ 年龄：_____ 职务：_____ 身份证号
码：_____ 是_____（竞投标人名称）的
法定代表人。

特此证明。

单位名称（盖章）：_____

日期：_____ 年 _____ 月 _____ 日

七、法人授权委托书

广东瀚天投资发展有限公司：

本单位现授权_____（代理人）（身份证号码：_____）
代表本单位前往贵司签订_____项目的《成交确
认书》/《租赁合同》，本单位对其代理行为承担法律责任。

特此证明！

单位名称（盖章）：_____

法定代表人（签名）：

代理人（签名）：

年 月 日