

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)0030

项目名称：桂城街道平洲长塘街 8 号农机站宿舍楼首层 5 号铺
(GZA0473-009) 物业租赁项目

招租人：佛山市南海区桂城科技园资产管理有限公司
2024年4月16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、桂城街道平洲长塘街8号农机站宿舍楼首层5号铺(GZA0473-009)

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：佛山市南海区桂城科技园资产经营有限公司

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	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
桂城街道平洲长塘街8号农机站宿舍楼首层5号铺 (GZA0473-009)	经营性资产	商铺	桂城街道平洲长塘街8号农机站宿舍楼	72.15	3年(2024年7月1日至2027年6月30日)	1,254.00	100.00	4,000.00	/

3、产权证照情况：无土地证、无房产证。竞投人须自行承担由此产生的经营风险。

4、本标的物禁止用作违法经营及危险易燃易爆行业，不得经营娱乐行业，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。根据先缴付租金后使用租赁物的原则，承租方必须于每月10日前交付当月租金。租赁期内，租金不递增。

(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. 竞投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，竞投人可多次报价，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投人资格，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) 竞投人相互串通竞投的；
- (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, 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17日8:30至2024年4月23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24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25日9:00-9:30(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、佛山市南海区桂城科技园资产经营有限公司

地址：佛山市南海区桂城街道南平西路夏西国际橡塑城金融街 A11 座

联系人：梁先生 联系电话：0757-81790707

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：佛山市南海区桂城科技园资产经营有限公司

2024年4月16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，最高报价的出价人为竞得人。

(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成交价月租赁费用 3 倍的总金额**），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、桂城街道平洲长塘街 8 号农机站宿舍楼首层 5 号铺 (GZA0473-009)

物业租赁项目网上交易竞投方案

一、标的物基本情况及交易要求

详见本项目《网上交易竞投公告》及《网上交易竞投须知》。

二、成交确认书及交易合同的签订

(一) 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 个工作日内持纸质资料到佛山市南海区桂城科技园资产经营有限公司（地址：佛山市南海区桂城街道南平西路夏西国际橡塑城金融街 A11 座）办理竞得人资格确认（先通过电话与招租人预约，预约电话：0757-81790707），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》到佛山市南海区桂城科技园资产经营有限公司（地址：佛山市南海区桂城街道南平西路夏西国际橡塑城金融街 A11 座）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成交价月租赁费用 3 倍的总金额），办理好有关手续（先通过电话与招租人预约，预约电话：0757-81790707）。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。根据先缴付租金后使用租赁物的原则，承租方必须于每月 10 日前交付当月租金，且承租方须按招租人要求的方式（如支票、银行托收、银行转账等方式）缴纳租金。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，租金不递增。

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投人资格，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) 竞投人相互串通竞投的；

(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、本标的物禁止用作违法经营及危险易燃易爆行业，不得经营娱乐行业，不得明火煮食，物业内不准住人。

2、自租期计算之日起1年内，承租方不得对该物业进行转租，否则视为违约。自租期计算之日起1年后如承租方需转租该物业的，须向出租方提出书面申请，经出租方书面同意，方可转租该物业。该物业的转租期限不得超过本合同租赁期。

3、租赁期内承租户超出使用范围或未经出租方同意将该物业转租给任何的第三方的，出租方有权终止合同。

4、物业内禁止搭建阁楼及住人，若物业内已有阁楼的，阁楼不属于租赁范围及禁止使用。

5、该物业实行门前“三包”制，承租户必须达到消防安全标准。

6、物业签订合同后60天内办理好营业执照；

7、物业按现状出租，门窗、卷闸、天花维修自理，水电自理。

(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份时，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。)

物业租赁合同

出租方(以下简称甲方)：_____

承租方(以下简称乙方)：_____

为了明确甲方与乙方的权利义务，根据《中华人民共和国民法典》的有关规定，经双方充分协商，特签订本合同，以便共同遵守。

一、该物业的基本情况：

1、位置：甲方将其位于_____的物业(下称该物业)(物业号：_____)出租给乙方作_____用途。

2、面积：该物业的计租面积为_____平方米。

乙方对该物业的面积、周边道路、建筑、装修等的情况(含该物业权属、证照情况)已清楚了解并愿意承租。乙方签订本合同时已自行到该物业现场进行勘察，了解物业现状，该物业实用面积以物业现状(实物)为准，该物业的计租面积以本合同所述的物业面积为准，乙方签订本合同即视为对使用面积、计租面积无异议，乙方不得以物业实用面积与计租面积不一致为由拒绝履行本合同，否则应承担违约责任。

二、租期：租赁期为_____年，自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止(按公历计算，以下相同)。从_____年_____月_____日起正式计收乙方租金。

三、租金及管理费的计算、递增及缴交办法(以人民币为结算单位，以下同)

1、物业的租金_____元/月/平方米，月租金为¥_____元(大写：_____元整)(具体租金情况详见合同附件《租金明细表》)。甲方按月收取租金，根据先缴付租金后使用租赁物的原则，乙方必须于每月10日前交付当月租金，且乙方须按甲方要求的方式(如支票、银行托收、银行转账等方式)缴纳租金。

2、租金递增情况：租金每_____年递增_____%，自_____年_____月_____日起计算递增周期。

3、物业管理费：该物业有/无物业管理费，物业管理费收取方式如下：

物业管理费由我方收取，_____元/月/平方米，合共每月_____元，每_____年递增_____%，自_____年_____月_____日起计算递增周期。

物业管理费由物业管理公司收取，具体收费以物业管理公司收费标准为准。

四、合同履约保证金

1、本合同签订之日乙方须向甲方交纳合同履约保证金人民币¥_____元，(大写：_____元整)；

2、上述保证金在乙方在没有拖欠租金、税、费或没有因使用该物业经营而产生的其他纠纷未解决的，且乙方全面履行合同权利义务的前提下(包括但不限于该物业内设施无损坏、缴清水电费用及其他一切应付费用、向甲方交还该物业锁匙等)，甲方在接到乙方齐全的退保证金申请资料后三十天内将保证金(不计利息)退还给乙方。乙方必须在合同期满后一年内向甲方书面提交保证金退还申请资料，过期不向甲方提交保证金退还申请资料的，视为乙方自动放弃保证金。

3、甲方收到保证金当天向乙方开具等额收据。

五、乙方的经营及税费承担

1、乙方的经营项目须征得有关部门审核通过及领取相关证照。若乙方自本合同签订之日起 60 日内未能领取相关经营证照或经营项目超出证照许可范围或未经甲方同意超出本合同约定用途的，均视为乙方违约。

2、乙方因经营或使用该物业产生的各种税费，由乙方自行承担；乙方若不按时办理相关证照或缴纳相关税费而受到有关部门处罚的，乙方承担一切责任。

3、租赁期间，乙方须自行承担与租赁活动相关的费用，包括但不限于：生产设施和设施配套费，建筑物的日常维修保养费、物业经营已知及未知税费等，各项申请申报手续（包括但不限于水、电表、光纤等业务申报）由乙方自理。若因乙方原因欠缴上述税、费而产生的法律后果和法律责任一律由乙方承担，与甲方无关。

六、物业的交付、返还、维修保养、装修及改建

1、交付：甲方应于_____年__月__日前将该物业按现状交付给乙方，甲乙双方须在物业交付之日签订《物业交接确认书》。

2、返还：合同期满或者提前终止的，乙方须将该物业清理干净，且应：1) 以无损害主体结构和正常使用为准将该物业整体返还给甲方，且返还时的该物业状态不得低于甲方交付时之标准；2) 乙方投资的已形成附合的装饰装修、固定装修物和固定设施（包括水、电管线、燃气管道、电表、空调管道、间墙、电梯、门、添附在墙身的装修物等）无偿归甲方所有，甲方不作任何补偿（甲方违约或本合同另有约定的除外），其他若拆除对建筑物和装修物没有影响的设备如办公设备、空调等乙方可以搬走；3) 如甲方根据实际情况不能接受乙方的装修或增加的设施，则乙方应按甲方的要求恢复该物业的原状，所需费用由乙方承担；4) 除正常的使用损耗外，该物业及其附属物须保持其应有状态。如因乙方过错造成甲方财产损坏的，乙方应负责恢复原状或照价赔偿；5) 乙方须在租赁合同期满前将该物业返还完毕，乙方在返还完毕后，甲乙双方须在《物业交接确认书》上签名盖章确认。

如租赁合同期满或合同解除，乙方拒返还，甲方除有权从应返还之日起按当时租金标准的一点三倍向乙方计收占用费外，有权向有关部门申请证据保全，同时甲方有权清理铺位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、保全费用及经济损失由乙方承担。

3、维修保养：双方对承租物业维修责任区分如下：

3.1 甲方仅负责该物业的建筑主体结构（建筑物的基础、梁、柱、板、承重墙、楼梯间、屋面）的维修，如乙方发现建筑主体结构因自然损耗需要维修，应及时书面通知甲方进行修复。

3.2 该物业除主体结构范围以外的维修责任及日常物业维修保养由乙方承担并支付维修费用，乙方的维修及保养范围包括但不限于：该物业建筑物的室内上下水、电、暖通、通讯、闭路、宽带等各种管道、线路安装工程、楼地面工程、墙体抹灰喷涂贴砖、门窗维修及乙方承租后所添附的固定资产。

4、装修：租赁期间，乙方需对该物业进行装修的，装修费用均由乙方承担；如乙方的装修行为对公用部分或其它用户造成影响的，由此产生的经济损失均由乙方承担，且乙方必须根据甲方及有关部门的要求作出整改并消除影响。

5、改建：租赁期间，乙方需改变该物业主体结构的（如改建、扩建、加建等），必须提供有相关资质的设计单位出具的施工图，经合规报建，并经得甲方书面同意，否则视为乙方违约。

七、甲方的权利义务：

1、甲方向乙方提供物业使用权；有权监督乙方守法经营，按合同规定收取乙方的租金。

2、在租赁期间，甲方有权对乙方的经营运作进行了解掌握。

3、租赁期间，如甲方将该物业转售的，须提前一个月书面通知乙方，同时本合同仍然生效，由该买受人继续履行本合同中甲方的义务。

4、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。

5、本合同届满后若该物业继续出租的，甲方须在租赁期届满前 30 日通知乙方，该物业的租赁事宜（含续租）须按相关法律法规等制度进行公开招标。

八、乙方的权利义务：

1、乙方必须依约交付租金，如乙方拖欠租金，则甲方除追缴所欠交的租金外，乙方还须每日按所欠租金金额的万分之二支付违约滞纳金至付清之日止。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；逾期欠缴租金达 30 日，视为乙方违约。

2、该物业的水、电费由乙方承担，若乙方拖延缴交水电费，甲方则按照乙方当月实际用水用电量加收 20% 的滞纳金。租赁期间乙方经营所产生的一切税费均由乙方负责。

3、租赁期内，乙方发生的债权、债务均由乙方自行负责，与甲方无关。

4、租赁期内，未经甲方书面同意，乙方不得改变该物业的主体结构（如改建、扩建、加建等）。

5、租赁期间，未经甲方书面同意，乙方不得将该物业以交换使用、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，不得将该物业与第三方合租或提前退场，不得将该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。

6、乙方应负责防火安全、门前三包、综合治理及安全、保卫等工作（包括但不限于按要求配备相关的消防器材、做好物业日常“除四害”工作等），执行当地有关部门规定并要求承担的责任，服从甲方监督检查。经有关部门鉴定，因由乙方过失造成的损失由乙方独自承担并赔偿甲方的损失。

7、乙方必须依法经营，不得利用该物业从事违法、犯罪活动，否则视为违约。

8、乙方必须保证不可储存及销售易燃、易爆、有毒、具腐蚀及国家规定的一切违禁品，并严格执行公安部《仓库防火安全管理规则》及《中华人民共和国消防法》以及其他有关安全生产的法律法规。如乙方不配合消防安全检查的视为乙方违约。

9、乙方为自然人的，须按合同约定成立个人独资企业或个体工商户经营物业。乙方成立个人独资企业后，与甲方办理相关权利义务转让手续，由该企业继续履行本合同义务并享有合同权利，乙方对该企业履行本合同所产生的债务承担连带责任。

10、乙方须在本合同期满或提前终止之日起 1 个月内办理营业执照、税务登记证、许可证等证照的地址变更或注销手续，期间发生的一切工商、税务、债权、债务等均由乙方自行承担。

11、租赁期内，因自然灾害、安全事故、第三方犯罪犯法等造成乙方或其次承租人经济损失的，由乙方自行承担，甲方不承担赔偿或补偿责任。

12、租赁期内，如因乙方转租或次承租人原因造成甲方经济损失的，乙方承担赔偿责任。

13、租赁期内乙方应善意保管并维护该物业外墙上的门号牌，确保返还物业时该门号牌仍清晰可用，否则乙方应支付 500 元/块/次的赔偿金给甲方。

14、合同到期或提前解除的，乙方应将该物业清理干净后按本合同第六条第二款的返还标准向甲方返还物业。

九、甲方违约：如甲方有下列行为之一的，甲方须无息退还合同保证金给乙方，且乙方有权提前解除合同。

- 1、在合同有效期内，在未经得乙方同意且乙方并未违反本合同约定的情况下，甲方单方解除合同的；
- 2、该物业存在第三方主张权利的情况且导致乙方无法正常使用该物业的。

十、乙方违约：有以下情形之一的，甲方有权提前解除合同，收回该物业（包括乙方投资的建筑物、装修物、固定设施），没收乙方的合同履约保证金，且乙方须赔偿甲方的经济损失：

- 1、在合同有效期内，在未经得甲方同意且甲方并未违反本合同约定的情况下，乙方单方解除合同的；
- 2、乙方无正当理由拒不接受该物业达 15 日的；
- 3、乙方未能按合同约定交纳租金达 30 日的；
- 4、因乙方的经营行为造成甲方利益、形象受损且导致第三方向甲方投诉或索赔的；
- 5、乙方未经甲方书面同意，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、未经得甲方书面同意，乙方擅自改变该物业主体结构（如改建、扩建、加建等）的；
- 7、乙方或其次承租人将该物业以及相关权利作任何形式的抵押、质押的；

- 8、乙方或其次承租人利用该物业进行违法、犯罪活动的；
- 9、乙方未按经营证照规定或本合同约定用途使用该物业的；
- 10、乙方自签订本合同起 60 日内未能领取相关经营证照的。

十一、征收与拆迁补偿

1、租赁期间内如遇建设需要（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、水电设施归乙方所有；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。

十二、不可抗力

遇不可抗力而导致该物业受损的，乙方及时采取措施防止损失扩大并向甲方说明情况的，乙方不负修复或赔偿的责任；如不可抗力导致该物业严重受损，无法继续履行本合同的，本合同自然终止，双方均不承担违约责任，且甲方不对乙方作任何补偿。

十三、争议解决

如甲、乙双方发生争议，应本着友好态度，协商解决，若协商未果，可向该物业所在地的人民法院提起诉讼。

十四、送达方式

为联络和送达方便，乙方确认的送达地址如下：

乙方送达地址：

联系电话：

按上述地址的送达均视为合法有效的送达，若乙方地址、电话号码等通讯变更的，应在变更后五日内书面通知对方。否则，甲方依上述地址的送达仍为合法有效之送达。

甲方向乙方发送与租赁物业有关的通知，除送达至乙方确认的上述地址以外，还可以通过在租赁物现场张贴、微信发送、短信发送或留言等方式送达乙方，乙方确认上述送达方式均为有效送达。

十五、其他

1、合同有效期间，除双方明确约定的情况外，未经协商一致，甲乙双方中任何一方不得在合同期内单方解除本合同，否则视为该方违约，须承担违约责任。

2、甲方和乙方中任何一方法定代表人变更、企业迁址、合并、分立等，不影响本合同继续履行。变更、合并后的一方即成为本合同当然执行人，并承担本合同的内容之权利和义务。

3、本合同中如有未尽事宜，须经合同双方共同协商，签订补充协议，补充协议与本合同一同构成有效合约文件，均具有同等法律效力。

4、本合同正本一式贰份，甲、乙双方各执壹份，均具有同等法律效力。

十六、特别约定（可按特殊情况填写，如无请写无或划斜横线）

1、乙方不得在该物业内搭建阁楼，不得住人，不得违规明火煮食，不得将该物业用作违法经营危险易燃易爆行业，不得经营娱乐行业，不得转租或分租否则视为乙方违约，甲方有权按本合同第十条的约定追究乙方违约责任。

2、如因甲方或政府部门原因，租赁物需提升改造的，甲方提前 3 个月书面通知，乙方无条件配合，除甲方无息退还乙方交付的履约保证金外，双方解除合同，互不补偿。

3、合同到期或提前终止时，乙方须按本合同第六条第二款的约定返还标准向甲方返还物业。若未清理完毕的，甲方可直接没收合同履约保证金。

（以下无正文）

甲 方：	（盖章）	乙 方：	（盖章）
代表人：		代表人：	
经办人：		经办人：	

电 话：
通讯地址：
年 月 日

电 话：
通讯地址：
年 月 日

签订地：佛山市南海区

附件：

- 1、《租金明细表》
- 2、《安全生产及消防安全管理协议书》
- 3、《202X 年安全生产责任书》
- 4、《安全生产主体责任承诺书》
- 5、《南海区桂城街道 202X 年消防安全工作目标管理责任书》

五、交易资产图片

(仅作参考，以移交时的实物状况为准)



桂城街道平洲长塘街 8 号农机站宿舍楼首层 5 号铺 (GZA0473-009)

六、法定代表人证明书

佛山市南海区桂城科技园资产经营有限公司：

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

佛山市南海区桂城科技园资产经营有限公司：

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