**资产公开招租规则**

1. **招租人：**厦门市全和资产运营管理集团有限公司

**二、竞租人报名条件：**合法民事主体

**三、报名时间：**2024年9月20日 8：30 起

**四、报价文件提交地址：**厦门市思明区台北路1-4号海西金谷广场T4号楼3层会议室

**五、对招租后的使用要求：**

（一）未经甲方同意承租资产不得转租、分租、转让、转借、联营、入股、抵押、承包、合作、与他人调剂交换或以其他任何方式直接或变相将换租赁资产全部或部分之权益(包括使用权、承租权)提供给第三者。

（二）物业管理相关费用及水电费用由承租方承担。

**六、竞租人须知（如无特别说明，本规则所称竞租人亦包含原承租人）**

**（一）租赁条件**

1.招租资产地址、面积、用途、底价、租期详见招租资产清单。

2.竞租保证金：非住宅6个月租金（首期3个月租金+期末3个月租金），住宅4个月租金（首期3个月租金+期末1个月租金）。

3.履约保证金：期末3个月租金（非住宅），期末1个月租金（住宅）。

4.付款方式：按期支付（每三个月为一期）。

5.租金递增：每两年递增5%。

6.免租期：租期3年，享1个月免租期；租期5年，享2个月免租期（住宅无免租期）。

7.租金金额有小数位的统一保留两位小数四舍五入。

（二）竞租人在提交报价文件前，应仔细阅读本招租规则、相关招租公告及《租赁合同（范本）》、《承诺书》等附件，报名视同认可并接受本规则、招租公告及附件的全部条款；

（三）竞租人在提交报价文件前，应自行查看现场及周边情况。竞租人一旦向招租人报送竞租报价文件时，即表明竞租人已完全了解标的的情况，并愿对自己参加报价的行为负全部责任，成交后，承租人不得对租赁标的品质、数量等提出任何异议；

（四）如竞租人已被纳入《承租户信用评价失信名单》（详见第**十二**条）或存在不良记录(法院被执行人、失信被执行人等)不得参与本次竞租；

（五）《租赁合同》由权属方或由权属方授权的第三方签订。

**七、竞租流程**

（一）竞租报名

报名时间：2024年9月20日8：30起。

（二）竞租保证金缴交

**竞租保证金须在提交报价文件时间前缴交。具体竞租保证金缴交账户详见附件资产招租清单明细。**

（三）提交报价文件

1.2024年9月20日8：30至2024年10月9日17：00报名成功的，提交报价文件时间为2024年10月10日 10：00。

2.2024年10月10日8：30后报名成功的，提交报价文件时间为次工作日10：00。

（四）资格审查

**招租人有权对竞租人提供的报价文件进行审查，对提供文件完整且不存在本招租规则中“竞租人须知”第六条情形，确认其为合格竞租人，不合格竞租人的报价视为无效报价。**

（五）公布报价

1.2024年9月20日8：30至2024年10月9日17：00报名成功的，公布报价时间为2024年10月10日上午10：05后现场公布报价。

2.2024年10月10日8：30后报名成功的，公布报价时间为次工作日10：05后现场公布报价。

（六）确认承租候选人（具体规则详见第十条）。

（七）公开招租结果公示

招租人将在确定中标单位后五个工作日内公示在厦门思明控股集团有限公司网站上，以上信息不再另行通知各竞租人，由其自行上网查询。

**八、竞租保证金**

（一）中标人可将竞租保证金直接转为租赁合同的首期租金及履约保证金，竞租保证金优先抵扣履约保证金，剩余部分转为首期租金，不足以冲抵首期租金的，中标人需在租赁合同签订后3日内补足首期租金。

（二）若中标人要求退还竞租保证金，则中标人在签订租赁合同并缴交相应履约保证金（若有）和首期租金之日起二十个工作日内，招租人将原路径无息退还中标人已支付的竞租保证金。若中标人未按要求及时签订租赁合同并缴交履约保证金（若有）和首期租金，则招租人有权不予退还竞租保证金。

（三）若竞租人未发生竞租保证金不予退还的情形，则招租人在与中标人签订合同后的二十个工作日内，办理其他未中标竞租人竞租保证金退还手续（无息、原额、原路径）。

**九、竞租人的报价方式及报价文件要求**

（一）竞租人应当以书面报价文件的方式向招租人报价，报价文件应符合本规则要求及附件范本的格式，并加盖公章或签名。

（二）报价文件包括以下部分：

1.基本信息

（1）竞租人为法人组织报名参与竞租的，需提交有效营业执照、竞租委托代表人授权委托书（原件）、竞租代表人身份证复印件（须提供原件供招租人核对）。

（2）法人组织尚未设立的，应先以股东名义（法人组织主要的出资人，出资人为多人的须授权代表）参与竞租，股东承诺竞租成功并签订租赁合同后三个月内成立法人组织（注册地址为本次招租资产），合同权利义务可由股东转让至该法人组织。

（3）竞租人为非法人组织参与竞租的，需提交相关经营许可证明、负责人身份证、开办者或合伙人身份证、竞租代表人身份证、竞租委托代表人授权委托书（原件）等。若该非法人组织处于筹备阶段尚未成立的，属于合伙企业的，还需提供合伙协议书、名称预核准证明等。

（4）竞租人为自然人参与竞租的，需提交本人身份证复印件（须提供原件供招租人核对）。

2.报价单（原件）

报价单范本详见附件，报价不得低于起租标准（招租底价），报价金额大小写不一致时以大写为准，竞租人应在报价单上盖章或签名。**报价单密封（封口处应加贴封条并在封条上签名或盖章）于信封内。**

3.承诺函（原件）

承诺函范本详见附件，竞租人提交的承诺函应与附件的范本一致，原承租人（指招租时正在承租本租赁资产且尚未到期的承租人，下同）按《承诺函（原承租人）》提交。法人组织或非法人组织竞租人的承诺函需由竞租人法定代表人或负责人亲笔签名或盖公章。如该竞租组织处于筹备阶段尚未正式设立的，该承诺函需由股东、开办者或全体开办合伙人亲笔签名。

4.竞租保证金银行缴款单据。

5.法院被执行人、失信被执行人查询结果

查询网址：中国执行信息公开网http://zxgk.court.gov.cn/

以上所有文件如未注明原件的，可提供复印件，但复印件须加盖公章。

**十、确定承租候选人规则**

（一）竞租人应于上述公布报价时间前到达报价文件提交地址，否则招租人有权取消其竞租资格。招租人按公布的时间在指定地点当众开启竞租人的报价信封，现场公布所有按时送达的报价，低于起租标准的为无效报价，报价金额最高者为承租第一候选人，以报价金额从高到低依次决定候选人顺序。若首次报价金额最高者有两人以上，则由最高报价金额的竞标人进行第二次现场报价，低于首次报价最高金额的为无效报价，第二次报价金额最高者为承租第一候选人，以报价金额从高到低依次决定候选人顺序。第二次报价金额最高者有两人以上，则以抽签方式确定承租第一候选人顺序。

（二）承租候选人顺序确定后，招租人将承租资格授予第一候选人（若招租时房屋处于租赁状态或合同租赁期虽届满但尚未退租的房屋，按本规则第八条执行）。若第一候选人未在中标结果公示后三个工作日内与招租人商谈租赁事宜,视为其放弃承租资格，其保证金不予退还，招租人可选择重新招租，或者将承租资格授予第二候选人，并按第二候选人之报价签订租赁合同，以此类推。相应的承租候选人必须在招租人要求的时间内与招租人签订租赁合同，否则视为放弃承租权，其保证金不予退还。

**十一、优先承租权**（适用于招租时处于租赁状态或合同租赁期虽届满但尚未退租的资产）

（一）优先承租权：招租资产原承租人在同等条件下对该资产享有优先承租权。

（二）原承租人如未放弃优先承租权，且参与竞租的，应当在竞租的报名截止日期前按本规则规定报名，否则视为放弃参加竞租，不得行使优先承租权。

（三）原承租人应于招租人现场公布报价后，在竞租活动现场表决是否行使优先承租权（具体规则为若原承租人报价低于最高报价时，原承租人以匹配现场最高报价的方式行使优先承租权，原承租人以最高报价成为承租第一候选人），若原承租人不表决或未行使优先承租权，视为放弃优先承租权。

**十二、其他**

如竞租人、承租企业（个人）出现以下情形，招租人有权将其纳入《承租户信用评价失信名单》:

1.公开招租中标后，未在招租方案规定的时间内签订租赁合同，且收到告知函后仍不履行中标签约的情况。

2.恶意影响正常招租活动。

3.拖欠租金，逾期3个月(含3个月)以上或一年内逾期缴交租金3次以上的。

4.存在违法转租、分租且经通知后未在期限内整改完毕。

5.曾违法占用资产(包括未签订租赁合同私自占用资产、违章违规搭建或租赁期满未按合同约定腾退的情形)。

6.违约造成重大损失等引起的法律诉讼。

7.违法经营，租赁期间存在恶劣影响或造成重大影响的。

8.擅自改变资产使用用途且经通知后仍未在期限内整改完毕。

9.有其他违反租赁合同约定且未在期限内整改完毕的情形。

10.存在不良记录(法院被执行人、失信被执行人)。

**十三、附件（范本）**

1.竞租报名表

2.报价单

3.授权委托书

4.承诺函(竞租人)

5.承诺函（原承租人）

6.租赁合同（范本）

7.招租资产清单明细

**十四、招租人享有本规则的最终解释权。**

**竞租报名表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 |  | | |
| 报名人 |  | | |
| 联系人 |  |  |  |
| 联系地址 |  | 电话 |  |
| 电子信箱 |  |  |  |
| 招租信息来源 | 🞎报纸 🞎网站  🞎现场 🞎其他 | 报名截止时间 | 年 月 日  17：00 |
| 公司（本人）已详细阅读并了解相关招租信息及招租规则，公司（本人）完全认同招租文件的全部规定和要求，愿意遵守招租文件中对竞租人的所有规定。   经办人：  盖章（签字）：  日期： 年 月 日 | | | |

说明：报名人应于报名截止日之前向招租人递交本“竞租报名表”。如果报名人未能按时递交本表，招租人将保留拒绝其投标的权利，同时可能导致报名人不能及时得到相关招租信息修改、澄清等信息，所造成后果有报名人自行负责。咨询电话：0592-5998986/5667999

**报 价 单**

厦门市全和资产运营管理集团有限公司：

我单位(本人) 对 ，出租面积： ㎡的资产及周边情况以及此次招租的《资产公开招租规则》己作充分了解，愿意承租该资产，租金报价金额为月租金人民币（小写）： ，租期 年，租赁期限内租金 ，经营业态为 。

竞租人（签章）：

时间： 年 月 日

**授权委托书**

致：厦门市全和资产运营管理集团有限公司

授权 为竞租人代表，代表本公司参加贵司组织的 竞租活动，全权代表本公司处理投标过程的一切事宜。竞租人代表在竞租过程中所签署的一切文件和处理与之有关的一切事务，本公司均予以认可并对此承担全部的经济及法律责任。竞租人代表无转委权。特此授权。

本授权委托书自出具之日起生效。

竞租人代表： 身份证号：

单 位：

部门：

职务：

详细通讯地址：

邮政编码: 电话：

竞租人（全称并加盖公章）：

竞租人代表签字：

日 期：

**承诺函(竞租人)**

厦门市全和资产运营管理集团有限公司：

我单位（本人） （地址： ，法定代表人： ，营业执照号码： ），已详细了解贵司关于 （面积： ）的公开招租信息并充分阅读《资产公开招租规则》及其全部附件。现我单位（本人）作为上述资产的竞租人，自愿接受前述文件的全部条款，并在此郑重承诺并确认如下：

1、我单位（本人）将严格按照上述招租规则的要求进行竞租。若无其他人报名竞租或现场无人报价时，我单位（本人）愿意按我司提交的竞租报价承租上述资产。

2、若届时我单位（本人）表决是现场最高报价时，则保证在本次公开招租规则规定的期限内按招租文件中的租赁合同条款内容与贵司签署《租赁合同》，若我单位未能按期与贵司签署《租赁合同》的，贵司有权将承租资格授予他人，并没收我单位(本人)缴交的竞租保证金。

3、在本次公开招租活动截止前，我单位（本人）、单位法定代表人及主要负责人未被纳入法院被执行人、失信被执行人名单，信用报告无不良记录。如有，我单位（本人）、自愿取消竞租资格、中标资格，愿意承担法律责任，给招租人造成损失的，依法承担赔偿责任。

特此承诺。

竞租人（签章）：

时间： 年 月 日

**承诺函（原承租人）**

厦门市全和资产运营管理集团有限公司：

我单位（本人） （地址： ，法定代表人： ，营业执照号码： ），已详细了解贵司关于 单元（面积： ㎡）的公开招租信息并充分阅读《资产公开招租规则》及其全部附件。现我单位（本人）作为上述资产原有承租人自愿接受前述文件的全部条款，并在此郑重承诺如下：

1、我单位（本人）将严格按照上述招租规则的要求于公布报价时现场行使优先承租权。若无其他人报名竞租或现场无人报价时，我单位（本人）愿意按贵司确定的保底价继续承租上述资产。

2、若届时我单位（本人）表决愿意以现场最高报价的价格继续承租上述资产，则保证在本次公开招租规则规定的期限内按招租文件中的租赁合同条款内容与贵司签署《租赁合同》，若我单位未能按期与贵司签署《租赁合同》的，贵司有权将承租资格授予他人，并按期收回出租资产及没收我单位(本人）缴交的履约保证金。

3、若我单位（本人）放弃或未行使优先承租权或未能按期与贵司签署《租赁合同》，则我单位（本人）愿意按原租赁合同的约定如期将原承租资产腾空并交还贵司，否则愿赔偿因逾期移交资产给贵司造成的一切损失。

特此承诺。

原承租人（签章）： 时间： 年 月 日