**项目交易条件特别说明**

**一、项目情况**

本次公开招租物业分别为龙门县地派镇高明路126号，建筑面积53平方米，招租底价0.1855万元/月，龙门县地派镇高明路132号，建筑面积49.13平方米，招租底价0.1720万元/月，龙门县地派镇高明路（原杰飞照相馆），建筑面积87平方米，招租底价0.3045万元/月。本项目以实物现状为准，按现状出租（详见招租一览表）。

**二、公开招租方式方法**

（一）采取公正、公平、公开的惠州市产权电子交易规则，通过惠州市公共资源交易中心产权交易网上竞租系统进行公开挂牌竞租，参加公开竞租的竞租者，以租金报价高者竞得。

（二）公开挂牌竞租时间安排。具体时间由惠州市公共资源交易中心龙门分中心（下称“中心”）确定。

（三）参加竞租报名条件。竞租方须是中华人民共和国境内具有完全民事行为能力的公民；或依法注册、有效存续的企业法人，或具备合法资格的其他组织。不接受联合体报名。

（四）竞租方要缴交竞租保证金，如招租一览表所示，竞租保证金不抵作租金和合同履约保证金。

（五）每次竞租增幅为0.005万元，竞价过程中同价的，原租户有优先承租权，其余情况价高者得。

（六）竞租结束后流程：竞租结束后，结果公示3个工作日无异后，成交候选人到我单位进行资格后审。审查通过后，携我单位开具的资格审定结果函到中心领取产权成交通知书，5个工作日内（即在领取产权成交通知书之日起）与我单位签订《物业租赁合同》，并确定最终承租人，若超过规定期限未交清成交价款的或不按规定签订租赁合同的，视为放弃收回竞租保证金的权利，竞租保证金将不予退还，由招租人没收。合同签署后到中心凭《物业租赁合同》由中心全额无息原路退回竞租保证金。未竞得者，保证金在竞租结束后3个工作日内无息原路退还。

**三、交易保证金约定**

(一)全权委托中心代收代退交易保证金。

(二)成交候选人有下列行为之一的，视为违约，取消成交资格，竞租保证金不予退还,并由有关部门依法处理;造成损失的，成交候选人还应依法承担赔偿责任：

 1．不符合竞租资格条件的；

 2．逾期或拒绝办理成交手续的；

 3．逾期或拒绝签订产权交易成交合同的；

 4．不按交易条件规定提供有关纸质文件材料，或提供虚假文件材料、隐瞒重要事实的；

 5．采取行贿、恶意串通等非法手段竞得的；

 6．以其他非法手段竞得的；

7．构成违约责任的其他行为。

**四、其他要求**

（一）房屋每月租金按竞得单价计算，租赁期内不再作调整。租金每月支付一次，承租人在每月15日前支付该月租金，逾期交租的，从逾期之日起每日加收千分之一滞纳金。承租人逾期6个月未足额缴清租金的，则出租人有权单方终止租赁合同，收回房屋，除追收欠租外，承租方投入的装修无偿归出租人，合同履约保证金作为违约金归出租人所有，并保留出租方追究租金、占用费以及其他责任的权利。

（二）租赁合同期限为5年，合同签订之日，承租人必须向出租人交付相当于三个月租赁款的合同履约保证金。履约保证金由出租人上缴到县国有资产事务中心专户，租赁期满，承租人退租时，将租赁物业移交给出租人验收，验收合格并付清全部水电费、卫生费和管理费等费用后，履约保证金由县国有资产事务中心拨回给出租人，再由出租人无息退回给承租人。承租人如在合同期内提前退租，合同履约保证金归出租人所有，不予退回，承租人不得有异议。

（三）出租建筑面积不含走廊面积，承租人在经营过程中不得在走廊上摆放商品、杂物等物品，不得占道经营，严格落实商铺“门前三包”责任。

（四）出租人对承租的物业在租期内具有使用权，但应按合同经营项目进行依法经营、使用，且证照齐全。严禁违法违规经营易燃、易爆等高危物品，严禁经营高噪音污染行业，严禁经营黄赌毒等违法犯罪行为。在经营期间，出租人必须做好防火防盗等各项安全措施，如发生人员伤亡及自身财产损失的，一概由承租人负责。承租人对承租的物业，应爱护使用和负责保管，如因承租人使用不当，造成资产损坏的，由承租人负责修缮并支付由此产生的费用。造成出租人房屋及设施损坏无法修复的按价赔偿。

（五）承租人自主经营，自负盈亏，员工工资福利、水电费、工商费、税费等费用由承租人承担。在经营期间所发生的一切债权、债务及纠纷均与出租人无关。

（六）出租人因建设需要，可中途终止租赁合同，但必须提前3个月通知承租人，该3个月的租金补偿承租人的全部经济损失，承租人应无条件办理退租手续，并将物业无偿交回给出租人。

（七）租赁期届满前3个月内由出租人对本物业举行公开招租，如承租人未竞得的，则必须在本合同期满前办理退租手续和移交物业，逾期没有办理退租手续和腾空房屋的，占用费按上月租金双倍计付给出租人，造成出租人和新竞得人的一切损失由承租人负责。

（八）在租赁期内，出租人及县国有资产事务中心不负责任何安全事故责任，项目存在不可预见的风险，承租人竞得后必须承担相应的风险。

（九）承租人在租期内，涉及损害第三方权益问题、场所管理等事宜由承租人根据需要与相关单位自行沟通。

（十）未经出租人同意，承租人私自转租房屋的，则没收其履约保证金，并收回房屋使用权。

（十一）承租人需严格按照安全生产要求进行经营，遵守的其他法律、法规、规章及政策规定，自觉接受相关职能部门的监督管理。

 龙门县地派镇人民政府

2025年1月6日