**项目交易条件特别说明**

一、项目情况

公开挂牌竞价物业为龙门县龙城中心市场6间铺位，面积共120.58平方米。（详见招租一览表）

二、项目交易条件和要求

1、竞价方：竞价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。根据《中华人民共和国民法典》相关规定，本项目存在优先承租人，该优先人依法享有同等条件下优先承租权，具体规则如下：在自由报价和限时竞价阶段，具有优先权资格的竞价人，可报与其他竞价人最高出价相同的价格；其他竞价人，每次报价须按规则至少增加1个增价幅度（最先响应底价除外）。

2、竞价保证金：0.5-2万元人民币（详见招租一览表）。竞价保证金不抵作租金和合同履约保证金。

3、房屋月租金按竞得单价计算，租赁期为3年，每年租金均比上一年递增，第二年租金比第一年递增3%，第三年租金比第二年递增3%。竞得人应在每月10日前交清当月租金，竞得人按未缴金额的千分之五计付违约金。逾期超过30天未交租金的，出租方有权终止本合同，并按竞得人违约相应规定处理，没收合同履约保证金，同时出租方有权向竞得人追收所欠租金及追究其法律责任。

4、在租赁期间，应爱护使用和负责保管房屋及设备、设施；同时负责对房屋及设备、设施进行维护、修缮，并由竞得人负责支付由此产生的费用。

5、在租赁期间，竞得人如需对室内进行装修的，需经出租方同意，但一切装修费用由竞得人负责，且不得损坏房屋内部结构和外墙装饰，竞得人对房屋的装修等行为引起的一切责任由竞得人承担。租赁期满后，房屋的固定设施、装修、装饰等不动产不得拆除，无偿归出租方所有，否则应承担赔偿责任。

6、租赁期间，一切经营相关规费，税收、水电费（含管道维修、线损电损费）、卫生费等，均由竞得人负责，需出租方代扣代缴的缴费项目，竞得人应按出租方规定时间缴交，每拖延一天加收应交费用千分之五的滞纳金。逾期超过30天未交，出租方有权终止本合同，并按竞得人违约相应规定处理，同时出租方有权向竞得人追收所欠租金、滞纳金及其他应交费用。

7、竞得人在承租期间必须按消防规定自备合格有效的灭火器和安装烟雾感应器，灭火器要挂在铺位明显处，并进行定期更换药物；而且竞得人不得阻塞消防通道。若然发现不符合消防规定，在出租方管理人员发出警告（含口头）后一小时内竞得人仍未采取措施完善者，出租方管理人员有权对该设施进行重购及维修，由竞得人负担所需费用及由此造成的一切后果。

三、合同保证金：签订合同时，竞得人必须向出租方缴交相当于三个月房租款的租房履约保证金。

四、经营范围：均作商业用途，竞买人不得使用明火、不得存储、生产、加工、排放、出售等易燃、易爆、有毒、有害、有污染、有放射性的危险品及相关法律、法规明确禁止的生产经营活动；经营中须保证不对周边居民和单位正常生活工作产生不良影响。除中心市场主楼一楼B2号外，其余标的严禁经营农产品。

五、交易保证金约定

(一)全权委托交易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，取消成交资格，竞价保证金不予退还;造成损失的，依照相关法律法规规定处理：
 1．不符合竞价资格条件的；
 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。

龙门县市场物业管理有限公司

2025年9月2日