

大溪镇洋澳村商业综合楼整体出租

招 租 文 件

招 标 人：温岭市大溪镇洋澳村股份经济合作社

联 系 人：冯先生 电话： 15957679909

招标代理：浙江恒超工程管理有限公司

联 系 人：周卫飞 电话：15858613692

日 期：二〇二二年七月

一、租赁标的

大溪镇洋澳村商业综合楼位于温岭市大溪镇南嵩路东侧、德明东路北侧（大溪镇中心幼儿园后面），地理位置优越，交通十分便捷，人流量多；本商业综合楼框架结构，地上六层，地下一层，总建筑面积约 5776.7 平方米（含地下室约 1130.5 平方米），一楼室外前后停车位提供使用；房产证已办理，经营用途为商业，水、电、煤气等配套设施都已开通，适合多种行业入驻。由投标人自行踏勘现场。

二、出租标底价及保留价

- 1、标底价为捌拾伍万元/年（**¥85**万元/年）。
- 2、投标人的报价必须以万元为整数单位。
- 3、招标人对该标设有保留价，投标人的报价不得低于保留价。

三、租赁年限及承租价的确定

1、租赁年限：12 年（自 年__月__日— 年__月__日止），合同起始时间为以双方合同签订之日起往后推算 4 个月的次日开始计算（即：4 个月为免费装修期，4 个月后的次日为合同履行开始时间）。

2、承租价：第 1-4 年度的年租金按中标价承租，第 5-8 年度的年租金在中标价的基础上递增 5%，第 9-12 年度的年租金在第 5-8 年度年租金的基础上递增 5%。

注：本招标文件所称的“租赁年度”均系指自租赁期起始之日起，向后推算，每满十二个月为一个租赁年度。

四、租金的支付

- 1、先支付后使用。
- 2、支付租金方式为：

（1）中标人向招标人支付租金方式为一年一次。

（2）第一年的租金支付时间为双方在合同签订之日起 30 日内付清，第二年至第十二年的租金给付时间为每年度使用期满前两个月付清（即提前两个月支付下一年的租金）。

五、租赁要求

1、中标人租赁的该房屋属于商业用房，不得从事违反国家法律、法规的经营
活动，不得擅自改变其用途。

2、中标人所经营的行业及行为，必须符合国家法律法规并具备相关部门办理
的合法经营手续，不得利用租赁物进行非法经营活动，如有违反一切责任和后果中
标人自负。

3、中标人如需办理营业执照及其它相关证照，在办理手续过程中，招标人给
予积极配合。

4、中标人必须遵守卫生门前三包的有关规定，并承担相应的费用，同时要
做好消防安全等相关工作，确保大楼及周围财物的安全，如发生安全事故，则由中
标人自行负责。

5、中标人根据自己的经营特点进行装修，但不得改变房屋主体结构和危害房
屋安全的前提下，允许中标人改造，改造中如对房屋主体结构安全造成影响的，由
此造成的损失则均由中标人全额承担，招标人不承担任何责任。

6、中标人在承租期内不得将停车位作任何变动，也不得挪着他用。

7、在承租期内形成的债权债务由中标人自行承担。承租期内所产生的水费、
电费、煤气费、工人工资、税收、通讯、管理费、租赁开票所需税款及其他政府部
门征收的费用，由中标人支付，并由中标人承担逾期支付的处罚后果。

8、如水电用量不足，乙方需增加水电用量的，甲方协助乙方办理，由此产生
的费用由乙方承担，租期结束后，归甲方所有，乙方不得因此索取任何费用。

10、租赁期满，若招标人仍然出租该房屋且中标人仍需承租时，在同等条件
下中标人享有优先租赁权；如中标人需继续承租，应在租赁期满前 6 个月向招
标人提出，经招标人同意后重新签订合同。

六、投标保证金

1、投标保证金金额为贰拾万元整。

2、投标人应将投标保证金存入或汇入温岭市大溪镇洋澳村股份经济合作社帐户。

开户行：温岭农商行（农村信用社）

账户名：温岭市大溪镇洋澳村股份经济合作社

账 号：201000207227493

3、投标人须将上述金额的投标保证金于 2022 年 7 月 29 日下午 16 时前以投标人本人名义存入或转入（汇入）以上账户，未以投标人本人名义存入或转入（汇入）或逾期到账的视为无效（以手机到账信息时间为准）。

4、未中标的投标人的投标保证金自开标之日起 3 个工作日内无息退还；

七、履约保证金

1、履约保证金金额为贰拾万元，中标人的投标保证金自动转为合同履约保证金，在合同期结束后办理移交手续完毕 5 天内无息退还。

八、开标时间及地点

1、开标时间（递交报价书截止时间）：2022 年 7 月 30 日上午 9 时整。

2、开标地点：温岭市大溪镇洋澳村村部会议室。

九、投标报价书的密封

1、投标人应将投标报价书放入信封内密封。

2、投标人在密封袋封口处签名。

3、投标人未按上述要求密封、签名的将予以拒收。

十、开标

1、招标人将于第八项规定的时间和地点举行开标会议，投标人必须本人参加开标会议，并带身份证原件，参加投标的投标人应签名报到，以证明其出席开标会议。投标人不能出示本人身份证原件的或开标会议迟到或缺席的，将被取消投标资格。

2、开标会议，由招标人组织。

3、投标人须在开标前向招标人递交投标保证金回执单原件（该回执单为温岭市大溪镇洋澳村股份经济合作社出具的加盖公章的投标保证金收据）。

3、有下列情况之一的，其投标报价书将为无效：

- ①迟于提交投标报价书截止时间提交的；
- ②投标人未能提供投标保证金回执单原件的；
- ③投标报价书中同时有 2 个或 2 个以上报价的；
- ④投标报价书中的投标报价大写不符合国家有关规定的；
- ⑤投标报价书上的关键内容字迹模糊、辨认不清或涂改的；
- ⑥投标报价书未签名的；
- ⑦投标人的报价未以万元为整数单位的。
- ⑧投标人的报价低于招标人设定的保留价的。

十一、评标方法

1、招标人对投标人的报价当场拆封、宣读。

2、招标人对中标人的选择：报价最高且高于或等于保留价的投标人为中标人，如遇两个或两个以上报价相同则由招标人随机抽取确定最终中标人。

十二、签订合同

1、中标人须在中标通知书发出之日起 5 日内在温岭市大溪镇洋澳村村部会议室与招标人签订承租合同，如果中标人拒绝与招标人签订承租合同，其投标保证金不予退还。

2、如果招标人在上述时间、地点拒绝和中标人签订房屋租赁合同，则招标人返还中标人的投标保证金并赔偿由此造成中标人的有关损失。

十三、房屋修缮及及安全责任

1、在租赁期内，中标人对该出租房屋的安全使用管理负全面责任，根据公安相关规定及时设置安全防护设备。该房屋及所属设施的维修责任，均由中标人负责。若需招标人协助的，招标人应给予积极配合。

2、中标人在租赁期内，必须保证该综合楼的安全使用，如出现人身伤亡、火灾及其他安全事故，责任及引起的所有经济损失全部由中标人承担，并承担法律责任。

3、在租赁期内，中标人须确保本大楼地下室不进水，如因中标人防范措施不足造成地下室进水的，由此产生的一切损失由中标人负责。

十四、违约责任

1、中标人如中途解除合同，则招标人有权没收全额履约保证金，并赔偿由此

给招标人造成的一切损失，且综合楼增添的装修、固定设施和临时建筑物等全部归招标人所有。

2、招标人在租赁期内，不得以任何理由单方面终止协议（除国家政策性调整外），如违约应赔偿中标人与履约保证金数额相同的违约金，且赔偿中标人所涉及的一切损失。

3、中标人逾期支付租金的，按逾期支付之日起计算，逾期一天按逾期支付金额的1%加付违约金至实际支付之日止。如逾期支付租金超过一个月的，则视为中标人自行解除合同，中标人承担违约责任。

4、中标人在租赁期内擅自将停车位挪作他用，招标人有权强制要求中标人无条件恢复，并由中标人自行承担由此造成的损失。

5、中标人在租赁期满日前须将场地清空，如未及时清空，招标人有权强制搬离，并由中标人自行承担损失，且支付招标人由此而造成的人工搬运开支费等。

6、承租期满后，发现房屋有损坏的，由中标人负责修复，如中标人不修复的，则招标人自行修复，修复所产生的材料款与人工费等一切费用由中标人来承担。

7、如因不可抗拒的原因导致房屋损毁或造成中标人损失的，则招标人、中标人互不承担责任。

8、在租赁期内，中标人须确保本大楼地下室不进水，如因中标人防范措施不足造成地下室进水的，由此产生的一切损失由中标人负责。

十五、转租事宜

中标人在租赁期间，如将租赁物转租或转租一部分的，应事先征得招标人书面同意可以将场地转租给他人作合法用途进行使用并签订转租协议。如中标人事先未征得招标人书面擅自中途转租，招标人有权不退还租金、没收履约保证金，并要求中标人承担违约责任。

十六、合同终止

1、合同终止后，依附于房屋的固化装修装饰、临时建筑物及大楼区块内的门禁、监控等系统归招标人所有，中标人不得以任何理由要求招标人给予补偿，且中标人不得故意损坏，如有故意损坏的，合同履约保证金不予退还。可移动的【如空调（中央空调除外）、冰箱、桌椅凳等】物品在不破坏现有固化装修装饰及美观的基础上，由中标人自行搬离。

2、双方应在合同终止时间后 10 天内办理房屋移交手续，在确定房屋结构完好、设备设施能正常运行、中标人相关的债务（如水费、电费、人工工资、税务等）完全结清、并办理注销营业执照或变更营业执照场所后，招标人应在办理移交手续完毕 5 天内将履约保证金（如有剩余）不计息退还给中标人。如果招标人同意中标人续租，办理移交手续的十天予以取消。

十七、招标人重新发布信息的权利

开标时，投标人参加投标不足 3 人时，招标人将重新发布招标信息，重新组织开标。

十八、投标费用

投标人应承担其编制投标文件与提交投标文件所涉及的一切费用。不管投标结果如何，招标人对上述费用不负任何责任。本次招标文件每份 300 元，售后不退。

招标人：温岭市大溪镇洋澳村股份经济合作社

大溪镇洋澳村商业综合楼 投标报价书

人民币大写：_____万元/年

(小写) ¥ _____元

(注：人民币大写数字：零、壹、贰、叁、肆、伍、陆、柒、捌、玖、拾、佰)

投标人签名：

日期： 年 月 日

四、租金的支付方式

租金的支付方式：先支付后使用。

(1) 中标人向招标人支付租金方式为一年一次。

(2) 第一年的租金支付时间为双方在合同签订之日起 30 日内付清，第二年至第十二年的租金给付时间为每年度使用期满前两个月付清（即提前两个月支付下一年的租金）。

开户行：温岭农商行（农村信用社）

账户名：温岭市大溪镇洋澳村股份经济合作社

账 号：201000207227493

本合同所称的“年度”均系指自租赁期起始之日起，向后推算，每满十二个月为一个租赁年度。

五、履约保证金

履约保证金为贰拾万元，收据复印件作为合同附件，在合同期结束后办理移交手续完毕 5 天内无息退还。

六、租赁要求

1、乙方租赁的该房屋属于商业用房，不得从事违反国家法律、法规的经营活动，不得擅自改变其用途。

2、乙方所经营的行业及行为，必须符合国家法律法规并具备相关部门办理的合法经营手续，不得利用租赁物进行非法经营活动，如有违反一切责任和后果中标人自负。

3、乙方如需办理营业执照及其它相关证照，在办理手续过程中，若需甲方协助的，甲方应给予积极配合。

4、乙方必须遵守卫生门前三包的有关规定，并承担相应的费用，同时要做好消防安全等相关工作，确保大楼及周围财物的安全，如发生安全事故，则由乙方自行负责。

5、乙方根据自己的经营特点进行装修，但不得改变房屋主体结构和危害房屋安全的前提下，甲方允许乙方改造，改造中如对房屋主体结构安全造成影响的，由此造成的损失则均由乙方全额承担，甲方不承担任何责任。

6、乙方在承租期内不得将停车位作任何变动，也不得挪着他用。

7、在承租期内形成的债权债务由乙方自行承担。承租期内所产生的水费、电费、煤气费、工人工资、税收、通讯、管理费、租赁开票所需税款及其他政府部门征收的费用，均由乙方支付，乙方并承担逾期支付的处罚后果。

8、如水电用量不足，乙方需增加水电用量的，甲方协助乙方办理，由此产生的费用由乙方承担，租期结束后，归甲方所有，乙方不得因此索取任何费用。

10、租赁期满，若甲方仍然出租该房屋且乙方仍需承租时，在同等条件下乙方享有优先租赁权；如乙方需继续承租，应在租赁期满前6个月向甲方提出，经甲方同意后重新签订合同。

七、房屋修缮及设备设施维修保养责任及安全责任

1、租赁期间乙方应妥善保管、合理使用、维护租赁物及其附属设施。若租赁期间该租赁物及其附属设施造成损坏或发生故障的，维修和费用均由乙方承担，乙方拒不维修的，甲方雇人代为维修，但费用由乙方承担。

2、乙方在租赁期内，必须保证该综合楼的安全使用，如出现人身伤亡、火灾及其他安全事故，责任及引起的所有经济损失全部由乙方承担，同时还须承担法律责任。

3、在租赁期内，乙方须确保本大楼地下室不进水，如因乙方防范措施不足造成地下室进水的，由此产生的一切损失由乙方负责。

八、转租事宜

乙方在租赁期间，如将租赁物转租或转租一部分的，应事先征得甲方书面同意可以将场地转租给他人作合法用途进行使用并签订转租协议。

九、违约责任

1、乙方如中途解除合同，则甲方有权没收全额履约保证金，并赔偿由此给甲方造成的一切损失，且综合楼增添的装修、固定设施和临时建筑物等全部归甲方所有。

2、甲方在租赁期内，不得以任何理由单方面终止协议（除国家政策性调整外），如违约应赔偿乙方与履约保证金数额相同的违约金，且赔偿乙方所涉及的一切损

失。

3、乙方逾期支付租金的，按逾期支付之日起计算，逾期一天按逾期支付金额的1%加付违约金至实际支付之日止。如逾期支付租金超过一个月的，则视为乙方自行解除合同，乙方承担违约责任，甲方按本条款第1项规定执行。

4、乙方在租赁期内擅自将停车位挪作他用，甲方有权强制要求乙方无条件恢复，并由乙方自行承担由此造成的损失。

5、乙方在租赁期满日前须将场地清空，如未及时清空，甲方有权强制搬离，并由乙方自行承担损失，且支付甲方由此而造成的人工搬运开支费等。

6、承租期满后，发现房屋有损坏的，由乙方负责修复，如乙方不修复的，则甲方自行修复，修复所产生的材料款与人工费等一切费用由乙方来承担。

7、如因不可抗拒的原因导致房屋损毁或造成乙方损失的，则甲方、乙方互不承担责任。

8、乙方在租赁期间，如将租赁物转租或转租一部分的，事先未征得甲方书面擅自中途转租，甲方有权不退还租金、没收履约保证金，并要求乙方承担违约责任。

十、合同终止

1、合同终止后，依附于房屋的固化装修装饰、临时建筑物及大楼区块内的门禁、监控、电梯等系统归甲方所有，乙方不得以任何理由要求甲方给予补偿，且乙方不得故意损坏，如有故意损坏的，合同履约保证金不予退还。可移动的【如空调（中央空调除外）、冰箱、桌椅凳等】物品在不破坏现有固化装修装饰的基础上，由乙方自行搬离。

2、双方应在合同终止时间后10天内办理房屋移交手续，在确定房屋结构完好、设备设施能正常运行、乙方相关的债务（如水费、电费、人工工资等）完全结清、所有营业执照注销后，甲方将履约保证金（如有剩余）不计息退还给乙方。

十一、其他

1、经甲方同意并按规定程序审批后，乙方可在门面及外墙设置广告。租赁合同终止后，乙方应及时拆除户外广告。租赁期间及租赁合同终止后未拆除户外广告

前，如发生广告设施坠落等导致第三人损害的，乙方承担相应的赔偿责任。

十二、法律适用

本合同的适用和解释均为中华人民共和国的法律。

十三、争议的解决方式

当事人之间发生争议的，应由双方协商解决或工商行政管理部门调解。协商调解不成或双方不愿协商的，可向租赁物所在地人民法院提起诉讼。

十四、合同的生效

本合同自甲乙双方签章之日起生效。本合同生效后，双方对本合同内容的变更或补充应采用书面形式订立，并作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

本合同一式陆份，甲、乙双方各执贰份，其余贰份为存档资料。

甲方：温岭市大溪镇洋澳村股份经济合作社（盖章） 乙方（签字或盖章）：

法定代表人（签字）：

签署日期： 年 月 日

签署日期： 年 月 日