东昌公交综合车场首层部分物业招租规则

**●出租物业名称：** 深圳市罗湖区东昌路东昌公交综合车场首层部分物业（以下简称本物业）。

**●出租物业面积：**  建筑面积合计178.94㎡。

**●租赁期限：** 5年（2016年5月1日至2021年4月30日，出租人可视招租进度调整起始日期）。

**●租金：** （1）招租底价157元/平米·月，以公开竞价的成交价为实际租赁价；（2）无免租装修期。

**●物业使用范围要求：** （1）物业使用范围限定在：办公、金融证券、日用品零售业、书店、美容美发、药店、地产中介、影楼、彩票等。（2）不得从事：餐饮（含酒吧）、经营或存放易燃易爆危险品、油漆化工、诊所、网吧、麻将馆、游戏厅、汽配和汽修等对环境造成较大影响的经营项目。

**1、前言**

 该办公楼为**深圳巴士集团股份有限公司**（以下简称出租人）自有物业，现委托**深圳巴士集团股份有限公司场站建设管理中心**（以下简称**建管中心**）对外公开招租。意向承租人签署**《**东昌公交综合车场首层部分物业招租规则**》**，表示意向承租人确认已了解并接受本须知所有条款内容后，方可参与该物业的公开招租竞价。

**2、意向承租人条件**

 凡遵守中华人民共和国法律、法规、有本市合法有效工商登记或特殊行业执业许可证、正规固定经营场所，从事经营项目符合本须知物业使用范围要求，注册资金不低于600万，在深圳经营面积不低于800平方米，遵守法律、行政法规，遵守诚实信用的境内外公司、企业。

**3、报名时须提交资料（查验原件交复印件）**

 3.1 出租人委托建管中心发布《东昌公交综合车场首层部分物业招租公告》（以下简称《招租公告》），并受理该物业招租报名申请、资质审核、收取竞价保证金、组织竞价等招租工作。

 3.2 报名单位须提交资料：（1）营业执照副本或特殊行业执业许可证复印件（核原件）；（2）企业机构代码证副本复印件（核原件）（3）税务登记证《国税、地税》副本复印件（核原件）；（4）工商信息查询单；（5）法定代表人资格证明书第二代居民身份证复印件（核原件）；（6）法人授权委托书及被授权人第二代居民身份证复印件（核原件）；（7）企业注册经营场所证明；（8）承租物业用途（限定在物业使用范围要求内）。

 3.3 资质审核合格（以建管中心通知为准）的意向承租人应按照《招租公告》，在公告时间截止前，**向建管中心报名和向指定账户缴纳竞价保证金**。

**4、资质审核**

 出租人委托建管中心依据《招租公告》对意向承租人报名材料的齐全性及合规性进行审核。公告期满后，建管中心将报名情况及资格确认意见告知出租人以书面确认。出租人(含建管中心)如认为有意向承租人不符合公告资格条件的，有否决该承租人报名资格的权力。

**5、竞价规则**

 5.1 **资质审核合格、在公告期内按期缴纳竞价保证金，并签署本招租规则的意向承租人，方可参与本物业招租竞价**。

 5.2 本次招租竞价，由出租人委托建管中心组织进行，意向承租人需服从组织者安排。

 5.3 意向承租人应遵守竞价会场秩序及相关规则，服从会场管理，关闭手机、禁止大声喧哗，不得影响他人或干扰招租活动。对扰乱会场秩序，影响正常进行的，组织者有权取消其竞价资格，没收竞价保证金，情节严重的，将依法严肃处理。

 5.4意向承租人应根据建管中心通知要求，携带招租竞价参与人身份证及竞价投标会竞价证准时到达招租单位指定的会场领取号牌，在指定座位参加集中举牌竞价活动，建管中心须对意向承租人的身份进行核实，过时或资料有误取消竞价资格。

 5.5若原指定的意向承租人不能到会，需更换或委托他人竞价的，必须在竞价会开始前向建管中心递交由法定代表人签署的书面更换委托人申请证明，否则取消参与竞价资格，因此而出现的相关责任均由意向承租人承担。

5.6本物业采取公开招租，有底价举牌竞价方式进行，底价为157元/㎡·月，报价最高者为成交价（原承租方深圳市鸿佳宜投资有限公司具备同等条件下优先承租权）。

5.7在竞价活动中，允许意向承租人多次报价；每次的竞报价格不得低于公告设定的竞投底价；每次报价必须是整数（元）单位，意向承租人竞报的价格必须高于之前最新的有效报价方为有效，因原承租方深圳市鸿佳宜投资有限公司具备优先承租权，深圳市鸿佳宜投资有限公司报价与其他意向承租人最高报价相同即为有效报价，即其他意向承租人报价须高于深圳市鸿佳宜投资有限公司报价方为有效。

5.8竞价时，对于意向承租人报出的有效报价，主拍人将最多重复三次，每次间隔约10秒钟左右；期间若出现新的有效报价，主拍人将立即响应；对于有效报价主拍人已进行了第三次重复，并在其后的10秒钟内仍未出现最新有效报价的，则该报价即为该间商铺竞价活动的中标价格，由主拍人宣布成交。最终成交的意向承租人成为此间商铺的承租中标人，中标价格即为合同履约的租价。若属中标人的原因放弃承租权或导致未能按期签约，则出租人有权取消中标人的承租资格，竞标保证金不予退还，同时以第二最高报价为中标价，第二最高报价的意向承租人为实际承租人。

 5.9**若参与竞价的意向承租人（以5.1条款届定）不足2名，按底价租赁。**

 5.10竞价成交后当日内，承租人与出租人签署《东昌总站综合楼首层部分物业招租投标中标通知书》，承租人及出租人应对该通知书加盖公章进行签认。

 5.11未获取承租权之意向承租人的竞价保证金，由建管中心在竞价活动结束后的十五个工作日内办理退还手续（不计利息的银行转帐方式）；竞价活动期间，竞价人不得以任何理由要求深圳巴士集团提前退还所缴纳的竞价投标保证金。

 5.12 竞价成交完毕，承租人同意其缴纳的竞价保证金即转为物业租赁履约保证金用途，承租人在竞价成交之日起的3个工作日内补足物业租赁履约保证金余额。

 5.13 承租人应在竞价成交并缴纳物业租赁履约保证金后一个月内与出租人签订《房屋租赁合同》（承租人同意以出租人提供的合同文本为准），若属承租人的原因导致未能按期签约或不签约的，则出租人有权取消承租人的承租资格，同时物业租赁履约保证金不予返还。

 5.14若出现流标或者承租人弃标的情况，出租人将另行安排该物业的对外招租。

5.15意向承租人不认可竞价的过程及结果，需在竞价现场向活动组织者建管中心提出，建管中心按规定协调，否则，竞价活动结束后，出租人视为竞价结果有效，不再受理意向承租人的质疑及要求。

**6、招租物业有关事项说明**

 6.1本次招租的物业位于深圳市罗湖区东昌路东昌公交综合车场首层部分物业，租赁合同期为5年（五年），租赁合同起始日期从2016年5月1日起计。

 6.2 在租赁合同期内，承租人不得擅自更改事先已提交的承租物业用途规划、不得发生转租、分租或变相转租行为。

6.3若有不可抗力的客观原因需要提前解约的，必须依照合同的约定执行；否则出租人有权单方提前解除房屋租赁合同，保留相关法律诉讼的权利。

 6.4承租人保证在合同期内合法使用，若因承租人原因无法按规定办理营业执照或法律法规规定的手续，出租人有权单方提前解除房屋租赁合同。

 6.5 物业建筑面积为178.94平方米，意向承租人的成交价即为物业承租单价（元/平方米·月）。

 6.6若房屋租赁合同到期终止，承租人必须在合同终止后的五日内将该房屋腾空并办理相关移交手续，承租人无权要求任何赔偿；逾期按双倍租金收取违约金。

 6.7承租人除与出租人签订《房屋租赁合同》及其补充协议外，还应根据招租单位的物业管理要求，签订物业租用期间应遵守的相关管理性约定文件，包括但不限于《房屋租赁合同的环境保护管理补充协议》、《物业安全（消防、治安）综治管理责任书》、《反商业贿赂协议》以及《计划生育责任书》等；承租人同意本条款及本规则内涉及的合同、协议及责任书等均以出租人提供的文本为准。

 6.8 出现以下情况的，意向承租人的竞价保证金不予退还：

（1）意向承租人故意提供虚假、无效的身份证明材料，干扰或破坏招租活动；

（2）因意向承租人的行为严重干扰竞价，导致竞价会无法举行的；

（3）有证据表明意向承租人之间出现串标或围标行为的；

（4）意向承租人中标后放弃承租权。

6.9出现以下情况的，物业租赁履约保证金不予退还：

（1）承租人填报申请的物业用途与实际承租用途相违背且拒不改正的；

（2）因承租人的原因导致无法按期签订房屋租赁合同的；

（3）承租人自动放弃承租权的；

（4）因承租人的其他违法违规行为，无法签订房屋租赁合同的。

 6.10承租人应按物业现状接收物业，原承租方深圳市鸿佳宜投资有限公司物业租赁合同于2016年4月25日到期，根据合同约定有5日的搬迁期，原承租方明确参加招租并要求享有同等条件下的优先承租权；若原承租方深圳市鸿佳宜投资有限公司未中标，则由承租人自行与深圳市鸿佳宜投资有限公司在2016年5月1日前完成物业移交，出租人不负责由此引发的一切纠纷、经济与法律责任等。除房屋主体结构外，需要进一步进行修缮或开展二次装修工程的，均由承租人负责（包括相关费用的支出），承租人自行开展的室内二次装修工程需按合同约定条款执行。

 6.11 除有严重违反有关国家法律、法规及相关政策条文外，承租人必须遵守《房屋租赁合同》及其补充协议的所有约定条款；否则出租人将不予签订或有权单方提前解除合同。

 6.12 承租人对物业进行的二次装修工程，必须遵守出租人的有关规定，提交书面申请到深圳巴士集团场站建设管理中心工程室审批后方可实施，具体要求由辖区管理处根据实际情况予以约定；承租人装修前应按要求办理有关装修手续和缴交有关押金、费用（包括但不限于递交装修申请、装修设计及施工单位的营业执照、施工许可证、资质证等复印件、装修工程整套施工图纸、办理消防报建和缴交装修押金、水电押金、装修管理费、清洁卫生费、垃圾清运费以及办理消防竣工验收和装修整体验收手续等），并在装修时接受管理处的监督与管理；发生的违规行为及时配合整改。

6.13承租人在提前停租（不低于3个月提出书面申请且经出租人书面同意方可实施，否则出租人不予退还租赁履约保证金）或租赁期满不再承租物业时，承租人对物业二次装修所增设形成的固定设备、设施不进行破损或拆卸，而应完整地无偿移交由出租人处置。

6.14**禁止使用阁层，承租人必须在物业装修时对阁层进行封闭（不得留任何门窗），商铺向场站内侧除安装空调散热器外，不得保留任何形式开口（包括门、窗），否则租赁单位提前解除合同，并由承租人承担一切相关后果及损失。**

6.15本次招租物业房地产证用途为办公，出租人对外公开招租，若承租人改变用途之相关报审及风险均由承租人承担，出租人不办理与承租人签订的物业租赁合同在辖区租赁所登记（备案），且出租人不承担由此引发的任何责任和风险。

 7、本次招租活动的最终解释权归深圳巴士集团股份有限公司场站建设管理中心。

**8、招租物业咨询、现场考察联系方式**

 8.1 业务咨询受理地点：深圳市福田区莲花支路1001号公交大厦(市中级法院对面)四楼“场站建设管理中心”

 8.2 业务联系、咨询电话：83646296；业务联系人：沈先生

 8.3 物业考察：25809668 业务联系人：邹先生

 8.4工作时间：周一至周五：09:30至11:30与14:30至17:30两个时段

 其它每逢国家法定公休日、节假日，均为正常休息时间

 深圳巴士集团股份有限公司

 场站建设管理中心

 二○一六年三月十八日

本意向承租人已了解并接受本招租规则所有条款内容。

 意向承租人签名（盖章）：

 年 月