紫薇阁夹层部分物业招租规则

（标的9号113㎡）

**●出租物业名称：** 深圳市福田区景田路106号紫薇阁夹层部分物业（以下简称本物业）。

**●出租物业面积：**  113㎡。

**●租赁期限：** 3年（物业管理分公司视招租情形确定起始日期）。

**●租金：** （1）招租底价126元/平方米/月，以公开竞价的成交价为实际租赁价；（2）物业管理费4.5元/平方米/月（计费面积116㎡，即每月522元）另计；（3）无免租装修期。

**●物业使用范围要求：**不得从事经营或存放易燃易爆危险品等对环境造成较大影响的经营项目。（具体由承租方认定）

**1、前言**

 该物业为**深圳巴士集团股份有限公司**（以下简称出租方）自有物业，现委托**深圳巴士集团股份有限公司物业管理分公司**（以下简称**物业管理分公司**）对外公开招租。意向承租方签署本**《**紫薇阁夹层部分物业招租规则**》**，表示意向承租方确认已了解并接受本规则所有条款内容后，方可参与该物业的公开招租竞价。

**2、意向承租方条件**

 2.1 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规则物业使用范围要求，遵守法律、行政法规，遵守诚实信用的境内外公司、企业。

2.2 有合法身份年满18周岁的中华人民共和国公民。

**3、报名时须提交资料（查验原件交复印件）**

 3.1 出租方委托物业管理分公司发布《紫薇阁夹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；（2）企业机构代码证副本复印件（三证合一无需提供）（3）税务登记证《国税、地税》副本复印件（三证合一无需提供）；（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；（6）法人授权委托书及被授权人第二代居民身份证复印件；（7）企业注册经营场所证明；（8）承租用途。

3.3 报名时个人须提交资料：个人（不受理授权） 提交资料（1）第二代居民身份证复印件；（2）个人信用记录查询单。

 3.4资质审核合格（以物业管理分公司通知为准）的意向承租方应按照《招租公告》，在公告时间截止前**向物业管理分公司报名和在规定时间内（以物业管理分公司通知为准）向指定账户缴纳竞价保证金**。

**4、资质审核**

 出租方委托物业管理分公司依据《招租公告》对意向承租方报名材料的齐全性及合规性进行审核。出租方(含物业管理分公司)如认为有意向承租方不符合公告资格条件的，有否决该意向承租方报名资格的权力。

**5、竞价规则**

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

 5.2 本次招租竞价，由出租方委托物业管理分公司组织进行，意向承租方需服从组织者安排。

 5.3 意向承租方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，影响正常进行的意向承租方，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意向承租方应根据物业管理分公司通知要求，携带招租竞价参与人身份证及竞价投标会竞价资格证明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，物业管理分公司须对意向承租方的身份进行核实，过时或资料有误取消竞价资格。

 5.5若原指定的意向承租方不能到会，需更换或委托他人竞价的，必须在竞价会开始前向物业管理分公司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方承担。

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126元/㎡/月，报价最高者为成交价。

5.7在竞价活动中，允许意向承租方多次报价。意向承租方初次报价可为底价，另每次的竞报价格不得低于公告设定的招租底价；每次报价必须是整数（元）单位，意向承租方竞报的价格必须高于之前最新的有效报价方为有效。

5.8竞价时，对于意向承租方报出的有效报价，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，则该报价即为该物业竞价活动的成交价格，由主拍人宣布成交。最终成交的意向承租方成为该物业的承租成交人，成交价格即为合同履约的价格。若属成交人的原因放弃承租权或导致未能按期签约，则出租方有权取消成交人的承租资格，竞标保证金不予退还，同时以第二最高报价为成交价，第二最高报价的意向承租方为实际承租方。

 5.9若参与竞价的意向承租方不足2名，按底价租赁。

 5.10竞价成交后当日内，承租方与出租方签署《紫薇阁夹层部分物业招租投标成交通知书》，承租方应对该通知书签字按手印（个人）或加盖公章（单位）进行签认。

 5.11未获取承租权之意向承租方的竞价保证金，由物业管理分公司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，承租方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，承租方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 承租方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方签订《房屋租赁合同》（承租方同意以出租方提供的合同文本为准），若属承租方的原因导致未能按期签约或不签约的，则出租方有权取消承租方的承租资格，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方弃标的情况，出租方将另行安排该物业的对外招租。

5.15意向承租方不认可竞价的过程及结果，需在竞价现场向活动组织者物业管理分公司提出，物业管理分公司按规定协调，否则，竞价活动结束后，出租方视为竞价结果有效，不再受理意向承租方的质疑及要求。

**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福田区景田路106号紫薇阁夹层部分物业，租赁合同期限3年（物业管理分公司视招租情形确定起始日期）。

 6.2 在租赁合同期内，承租方不得发生转租、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；否则出租方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承租方保证在合同期内合法使用，若因承租方原因无法按规定办理营业执照或法律法规规定的手续，出租方有权单方提前解除房屋租赁合同。

 6.5 物业面积为113平方米，意向承租方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，承租方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，承租方无权要求任何赔偿；逾期按双倍租金收取违约金。

 6.7承租方除与出租方签订《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；承租方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方提供的文本为准。

 6.8 出现以下情况的，意向承租方的竞价保证金不予退还：

（1）意向承租方故意提供虚假、无效的身份证明材料，干扰或破坏招租活动；

（2）因意向承租方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方之间出现串标或围标行为的；

（4）意向承租方成交后放弃承租权。

6.9出现以下情况的，物业租赁履约保证金不予退还：

（1）承租方违背本规则物业使用范围要求不得从事的项目且拒不改正的；

（2）因承租方的原因导致无法按期签订房屋租赁合同的；

（3）承租方自动放弃承租权的；

（4）因承租方的其他违法违规行为，无法签订房屋租赁合同的。

 6.10承租方应按物业现状接收物业，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，均由承租方负责（包括相关费用的支出），承租方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，承租方必须遵守《房屋租赁合同》及其补充协议的所有约定条款；否则出租方将不予签订或有权单方提前解除合同。

 6.12 承租方对物业进行的二次装修工程，必须遵守出租方的有关规定，提交书面申请到深圳巴士集团物业管理分公司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；承租方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承租方在提前停租（不低于3个月提出书面申请且经出租方书面同意方可实施，否则出租方不予退还租赁履约保证金）或租赁期满不再承租物业时，承租方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方处置。

6.14承租方不得违反出租方规定的不得从事的经营项目使用本物业，不得违反出租方管理规定及在本物业内生明火及住宿等一切非法活动，否则出租方有权取消承租方资格并没收物业租赁履约保证金。

6.15因出租方建设或办理该物业有关房地产手续（包括但不限于房屋使用功能与用途的改变等）等的需要，需提前收回物业，承租方无条件同意，出租方提前三个月通知承租方终止房屋租赁合同，且出租方对此不作任何经济赔偿。

6.16本次招租物业房地产证用途为管理用房，出租方对外公开招租，承租方改变用途之相关报审及风险均由承租方承担，出租方不办理与承租方签订的物业租赁合同在辖区租赁所登记（备案），且出租方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物业管理分公司。

**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号公交大厦附楼六楼物业管理分公司

 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：83932073 业务联系人：林先生

 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

 物业管理分公司

 2021年5月20日

本意向承租方已了解并接受本招租规则所有条款内容。

 意向承租方签名（盖章）：

 年 月